

第一章 住宅租賃市場分析

周美伶¹

壹、整體住宅租賃市場分析

全體租屋市場的需求面資料，目前仍缺乏具公信力的資料。因此，本文採用 591 租屋網的租屋成交資料²，以及內政部營建署針對申請租金補貼者之「住宅需求動向調查」³結果，相互輔助以檢視 2016 年臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市等六大都會區之租屋需求。以下分別針對六都之產品需求、租金行情，以及六都各行政區之整戶住宅租金行情進行探討。

一、六大都會區住宅租金水準由 2011 年第一季至 2016 年第四季呈現持續成長趨勢

透過 591 租屋網 2011 年第一季至 2016 年第四季之租金成交資料，可以看出六都之租金水準呈現持續成長趨勢（詳見圖 4-1-1）。整層住家之平均月租金，由 2011 年第一季之 13,917 元，增加至 2016 年第四季之 16,833 元，成長幅度為 21.0%。圖 4-1-2 至圖 4-1-7 為六都各別之租金長期趨勢圖，可以看到六都之整層住宅月租金，長期多數呈現成長趨勢，僅臺北市自 2013 年第四季開始，月租金維持平穩。圖 4-1-8 為

1 德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程助理教授

2 591 租屋網 <http://www.591.com.tw/index.php> 提供租屋成交資料供大眾查詢，其資料包括成交時間、用途、形態、接到、坪數、租金、格局與樓層。資料期間由 2008 年至 2016 年，自 2008 年第四季開始，六都每季成交資料達一萬筆以上，自 2013 年第二季開始，六都每季成交資料將近二萬筆。

3 內政部營建署 2016 年之「住宅需求動向調查」，以 2016 年度申請租金補貼戶為調查對象，戶內以申請人為訪問對象。調查期間為受理申請期間，即 2016 年 7 月 21 日至 8 月 31 日止。六都回收 12,884 份有效問卷，除臺北市與臺南市有效問卷數為 802、808 份外，其餘地區有效樣本數均達 1,000 份以上。調查項目包括租屋者目前居住現況、未來租屋需求、對政府居住協助措施之需求，以及租屋搜尋管道等，恰好補足 591 租屋網所缺乏之個別家戶之租屋需求。



六都 2011 年第一季至 2016 年第四季之租金成長率，由高至低依序為臺南市 (30.0%)、桃園市 (25.0%)、新北市 (24.1%)、臺中市 (23.1%)、高雄市 (16.7%)、臺北市 (13.6%)。

表 4-1-1 顯示六都之整層住家每月平均租金，以臺北市 (25,000 元) 最高，臺南市 (12,500 元) 最低。房價租金比部分，以桃園市 (2.0%) 與臺南市 (2.0%) 最高，臺北市 (1.5%) 最低。租金所得比部分，以臺北市之 28.9% 最高，以桃園市最低，為 21.5%。表 4-1-2 則為 2016 年「住宅需求動向調查」之租屋現況與期望。由租屋面積來看，六都主要為 23 坪至 30 坪，產品類型主要為二房或三房之整戶住家，不論是 591 租屋網資料或「住宅需求動向調查」結果均相近。但有申請租金補貼者每月平均月租金，則低於 591 租屋網之租金資料，此結果可能與租金補貼對申請家戶之所得，或家庭成員名下財產有限制條件有關。因此，本文在租金水準部分，以 591 租屋網之成交租金資料為準，但在非價格之需求分析上，則參酌「住宅需求動向調查」之結果。

表 4-1-3 與表 4-1-4 分別為六都整層住家之月租金、每坪月租金之前後年比較。由表 4-1-3 中，我們可以看出 2016 年整層住家之平均月租金，較 2015 年成長 1.41%，以臺中市的成長比例 (6.33%) 最高，臺北市則無變動。由表 4-1-4 中，我們可以看出平均每坪月租金以新北市年成長率 (2.27%) 最高，而桃園市則下跌 1.23%。表 4-1-5 與表 4-1-6 分別為 2016 年六都整層住家各季之月租金、每坪月租金。在整層住家之平均月租金部分，各地區均呈現相對穩定狀態，各季之間變動金額約 500 元左右。在每坪月租金部分，也呈現類似的變動趨勢。

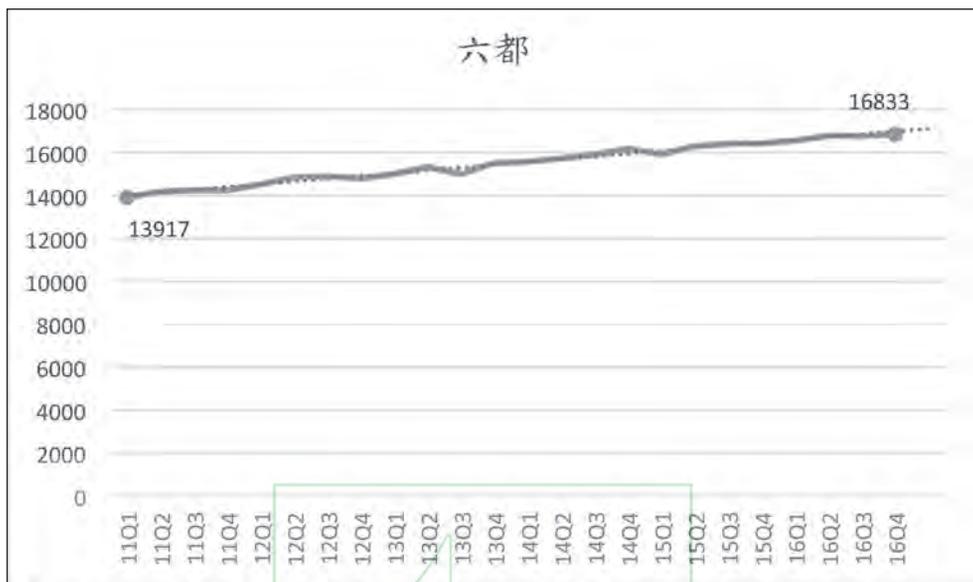


圖 4-1-1 2011 年~2016 年六都整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，虛線為線性趨勢預測線。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

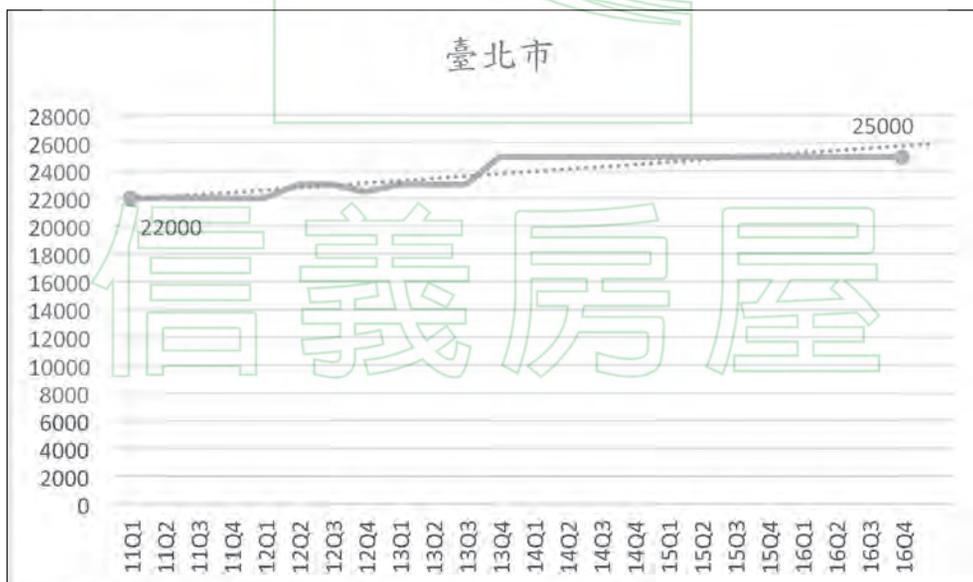


圖 4-1-2 2011 年~2016 年臺北市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，虛線為線性趨勢預測線。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

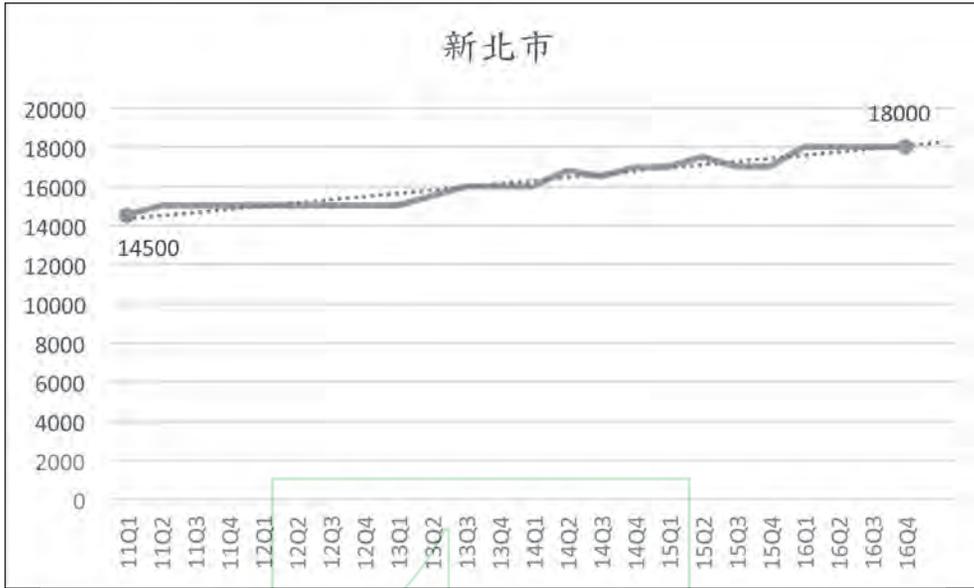


圖 4-1-3 2011 年~2016 年新北市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，虛線為線性趨勢預測線。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

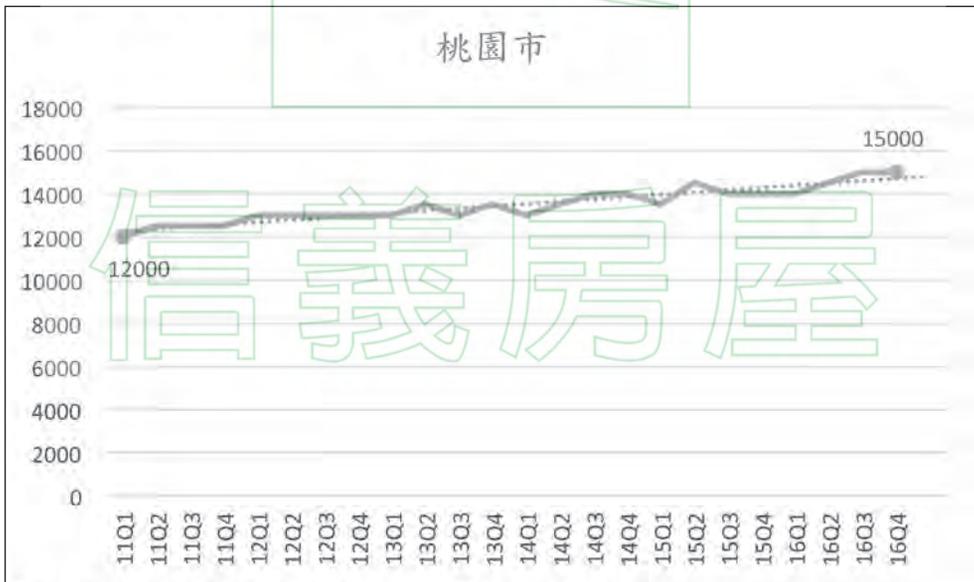


圖 4-1-4 2011 年~2016 年桃園市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，虛線為線性趨勢預測線。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

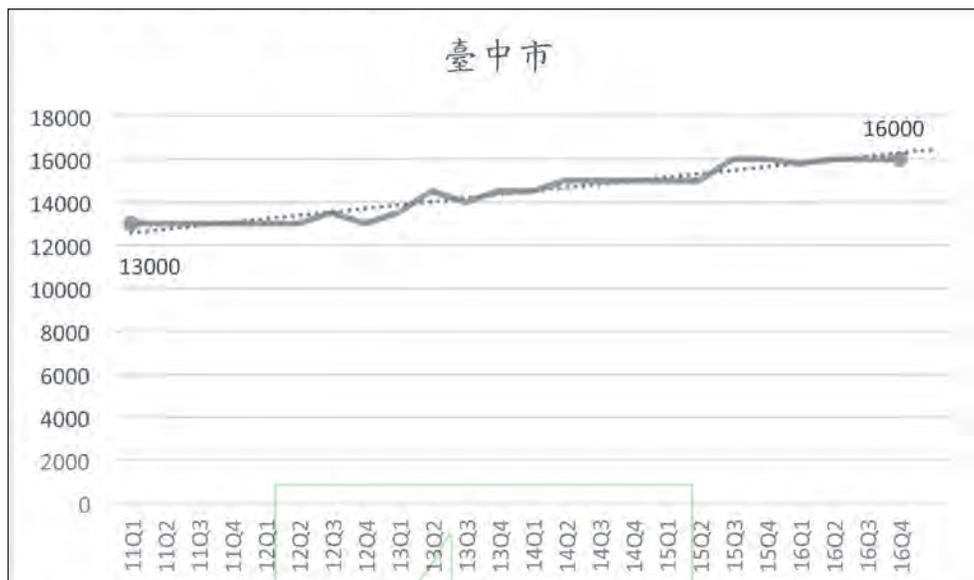


圖 4-1-5 2011 年~2016 年臺中市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，虛線為線性趨勢預測線。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

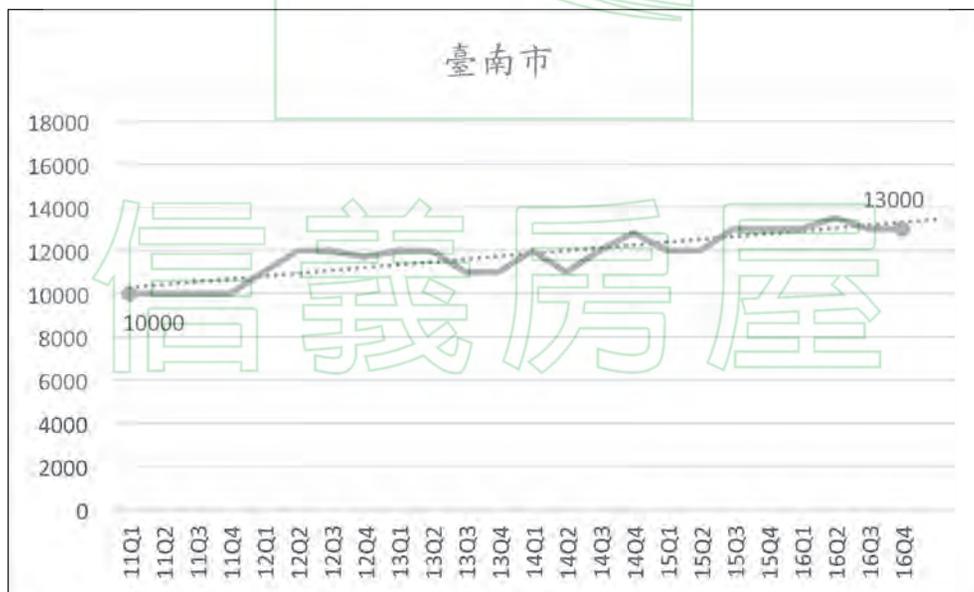


圖 4-1-6 2011 年~2016 年臺南市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，虛線為線性趨勢預測線。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

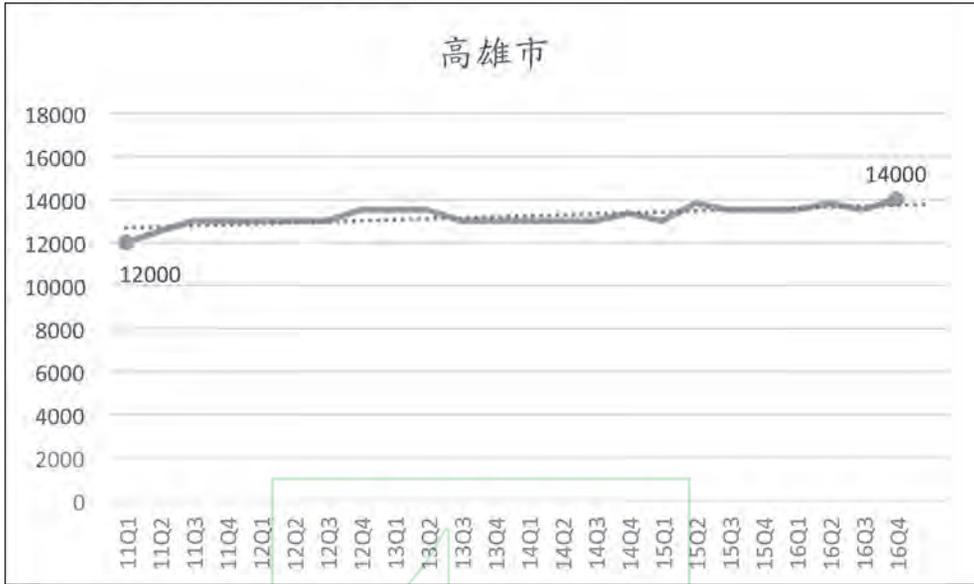


圖 4-1-7 2011 年~2016 年高雄市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，虛線為線性趨勢預測線。
資料來源：591 租屋網，本研究整理

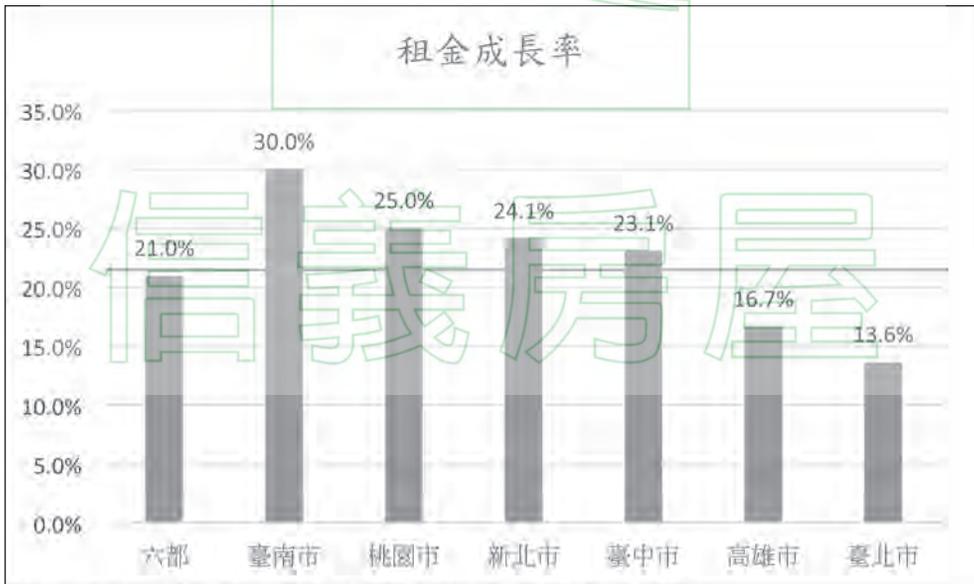


圖 4-1-8 2011 年~2016 年六都整層住家月租金成長率

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-1 六都房價所得比、房價租金比與租金所得比推估值—按地區分

地區	買賣總價 (元)	每月租金 (元)	家庭可支配 所得(元)	房價租金 比(%)	租金所得 比(%)	租屋面積 (坪)
臺北市	20,380,500	25,000	1,133,742	1.5%	28.9%	27.0
新北市	11,444,750	17,000	882,414	1.8%	28.3%	28.0
桃園市	8,425,500	14,000	933,188	2.0%	21.5%	30.0
臺中市	9,993,750	15,000	837,513	1.8%	27.6%	31.0
臺南市	7,496,750	12,500	731,422	2.0%	24.3%	29.0
高雄市	8,355,250	13,500	825,309	1.9%	24.2%	29.0

註：表格內數字為中位數。家庭可支配所得

資料來源：1. 買賣房價資料來自內政部不動產資訊平台，2. 租金資料為本研究自行統計 591 租屋網資料，3. 家庭可支配所得來自 2015 年家庭收支調查，4. 房價租金比為本文自行計算，以各縣市之每宅房屋總價除以每宅租金即為房價租金比 5. 租金所得比為內政部營建署「105 年辦理房價負擔能力資訊統計分析與發布」之資料，6. 租屋面積為 591 租屋網整層住宅成交資料，由本文自行整理。

表 4-1-2 各地區已租用住宅者租屋平均租屋面積、月租金、押金、管理費比較—按地區分

地區	租屋面積 (坪)	月租金 (元)	押金(元)	每月管理 費(元)	期望租屋 面積(坪)	願負擔月 租金(元)
臺北市	23.0	12,000	24,000	800	25.0	12,500
新北市	25.0	10,000	20,000	1,096	30.0	10,500
桃園市	25.0	8,000	15,000	1,000	31.5	8,500
臺中市	30.0	8,100	15,000	1,250	35.0	8,500
臺南市	28.0	7,000	10,000	1,000	35.0	7,000
高雄市	29.0	6,500	12,000	1,120	35.0	6,500

註：表格內數字為中位數。

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2016 年

表 4-1-3 2015~2016 年六都整層住家平均月租金—按地區分(單位:元/月/宅)

地區	2015 平均月租金	2016 平均月租金	年成長率(%)
臺北市	25,000	25,000	0.00%
新北市	17,000	18,000	5.88%
桃園市	14,000	14,625	4.46%
臺中市	15,000	15,950	6.33%
臺南市	12,500	13,125	5.00%
高雄市	13,500	13,700	1.48%
平均租金	16,500	16,733	1.41%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理



表 4-1-4 2015～2016 年六都住宅平均每坪月租金—按地區分 (單位:元/月/坪)

地 區	2015 平均每坪月租金	2016 平均每坪月租金	年成長率 (%)
臺北市	940.0	950.0	1.06%
新北市	611.1	625.0	2.27%
桃園市	450.0	444.4	-1.23%
臺中市	500.0	500.0	0.00%
臺南市	433.3	434.8	0.33%
高雄市	452.4	457.1	1.05%
平均租金	576.9	568.6	-1.45%

註：表格內數字為中位數。
資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-5 2016 年六都整層住家之每宅月租金—按地區分 (單位:元/月/宅)

地 區	2016 年第一季	2016 年第二季	2016 年第三季	2016 年第四季
臺北市	25,000	25,000	25,000	25,000
新北市	18,000	18,000	18,000	18,000
桃園市	14,000	14,500	15,000	15,000
臺中市	15,800	16,000	16,000	16,000
臺南市	13,000	13,500	13,000	13,000
高雄市	13,500	13,800	13,500	14,000

註：表格內數字為中位數。
資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-6 2016 年六都整層住家之每坪月租金—按地區分 (單位:元/月/坪)

地 區	2016 年第一季	2016 年第二季	2016 年第三季	2016 年第四季
臺北市	958.3	961.5	923.1	958.3
新北市	614.0	622.6	636.4	631.6
桃園市	440.0	447.4	444.4	448.3
臺中市	489.7	500.0	500.0	500.0
臺南市	433.3	440.0	428.6	434.8
高雄市	450.0	458.3	454.5	462.5

註：表格內數字為中位數。
資料來源：591 租屋網，本研究整理

二、六大都會區住宅租賃產品與租屋考量因素分析

(一) 主要租屋產品有地區性差異，房租、與學校和工作地點距離是租屋主要考量

表 4-1-7 為租賃住宅之產品，臺北市與新北市以公寓為主，桃園市以電梯大樓為主，臺中市以電梯大樓與透天厝/別墅並重，臺南市與高雄市則以透天厝/別墅為主。表 4-1-8 為租用目前房屋主要與次要考量因素。各地區前兩項主要考量因素，臺北市依序為「房租比較便宜」、「交通比較方便」；新北市依序為「離學校比較近」、「離醫院比較近/養病/養老」；桃園市依序為「離工作地點比較近」、「離學校比較近」；臺中市依序為「離學校比較近」、「離工作地點比較近」；臺南市依序為「房租比較便宜」、「離學校比較近」；高雄市依序為「房租比較便宜」、「離學校比較近」。

表 4-1-9 為六都已租用住宅者目前租屋之設備或環境，各地區均以有線電視為主，冷氣空調與市內電話同樣為主要設備。電梯則在桃園市與臺中市有近四成的比例。至於目前需要改善之項目，六都均以室內牆壁（例如：壁癌）為主，除此之外，臺北市、新北市、臺中市、臺南市與高雄市另需改善排水系統（例如：漏水），桃園市則為房屋隔音。（詳見表 4-1-10）

表 4-1-7 六都已租用住宅者目前租屋的房屋類型（單位：百分比）

地 區	五樓以下公寓（不含頂樓加蓋）	電梯大樓（不含頂樓加蓋）	透天厝/別墅	平房（含四合院、三合院）	頂樓加蓋建築物	鐵皮屋、貨櫃屋	防空避難所	地下室增建之建築物	一樓空地增建建築物	其他
臺北市	75.3	16.5	4.4	1.2	1.5	0.8	0.0	0.0	0.1	0.2
新北市	59.9	34.5	3.0	0.6	1.5	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1
桃園市	28.1	45.1	21.9	2.5	1.0	0.5	0.0	0.0	0.8	0.3
臺中市	17.7	37.6	38.0	4.5	0.6	0.8	0.0	0.0	0.7	0.1
臺南市	16.8	25.5	48.8	5.3	2.2	0.5	0.0	0.0	0.8	0.0
高雄市	19.3	29.9	45.1	2.5	0.6	0.9	0.0	0.0	1.7	0.0

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2016年



表 4-1-8 六都已租用住宅者租用目前房屋主要考量因素（單位：百分比）

	離工作地點比較近	離學校比較近	離家人或親戚朋友家近	離醫院比較近/養病/養老	商店多、飲食比較方便	交通比較方便	居住環境品質較佳	有無障礙設施	空間較大	房租比較便宜	能夠申請租金補貼/設籍	只有這裡能租得到	習慣環境/鄰居和善
臺北市	11.5	12.0	8.1	3.9	6.9	16.4	8.4	0.7	5.3	19.7	9.4	4.2	0.4
新北市	13.3	15.2	13.0	14.2	5.7	13.1	8.7	1.5	5.3	7.0	2.0	1.0	0.1
桃園市	15.2	14.6	11.8	10.3	5.5	10.9	8.8	0.7	4.7	12.3	3.1	1.7	0.3
臺中市	14.9	16.4	10.8	11.1	5.5	12.0	7.7	1.9	5.6	10.4	2.6	1.0	0.2
臺南市	12.7	13.3	12.2	8.8	6.0	7.6	8.5	0.7	6.1	17.3	5.0	1.4	0.3
高雄市	13.0	13.3	12.7	8.2	6.3	8.7	7.5	1.1	4.4	18.3	4.2	2.4	0.0

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2016年

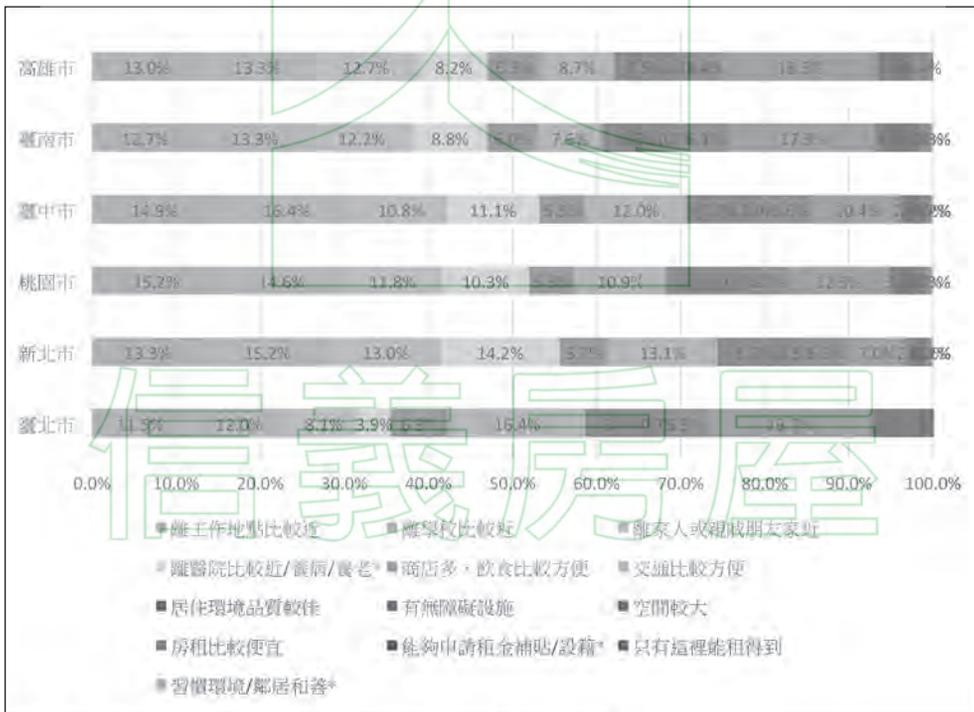


圖 4-1-9 六都已租用住宅者租用目前房屋主要考量因素

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2016年

表 4-1-9 六都已租用住宅者租用目前房屋之設備或環境 (單位:百分比)

	有線電視	網際網路	冷氣空調	室內電話	電梯 (含昇降設備)	無障礙住家出入口	無障礙室內通路	無障礙浴室及廁所	其他 (不含家具)
臺北市	62.5	35.6	68.6	40.9	17.0	3.2	1.5	3.6	1.0
新北市	72.7	40.3	53.4	47.6	31.0	3.9	1.6	5.1	5.2
桃園市	62.3	29.6	50.1	32.8	39.0	3.8	4.0	6.8	13.2
臺中市	68.1	34.8	43.8	46.5	37.8	8.5	3.2	9.8	4.9
臺南市	66.7	28.8	43.5	46.8	23.8	6.3	3.4	8.1	13.2
高雄市	75.9	25.6	45.4	39.2	23.8	7.4	4.9	8.4	6.8

註：本項目為複選。

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2016年

表 4-1-10 六都已租用住宅者租用目前房屋需改善項目 (單位:百分比)

	室內隔間	室內牆壁 (例如：壁癌)	地板或天花板	衛浴設備	廚房設備	消防設備	空調或通風設備	排水系統 (例如：漏水)	房屋隔音	採光日照	其他	室內隔間
臺北市	12.5	33.9	13.2	14.9	18.4	10.1	15.2	25.8	19.3	9.3	1.3	12.5
新北市	16.3	47.5	10.5	16.5	20.7	10.8	17.1	20.8	18.6	12.6	0.8	16.3
桃園市	14.0	43.3	7.3	15.3	16.3	5.8	14.0	16.4	18.1	4.7	2.0	14.0
臺中市	14.7	52.9	9.5	15.1	15.2	8.6	14.2	22.6	20.3	6.9	2.2	14.7
臺南市	10.6	52.5	8.0	18.8	16.3	7.6	9.3	27.8	13.9	11.1	2.6	10.6
高雄市	9.8	62.7	6.1	15.0	12.2	8.1	11.2	19.0	15.4	7.1	0.4	9.8

註：本項目為複選。

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2016年

(二) 搜尋新租屋居所原因以租金考量為主

表 4-1-11 為搜尋新租屋居所的主要原因。各地區前兩項主要考量因素，均為「租金考量」與「想改善屋況」。比對表 4-1-8 選擇目前租用之房屋的主要因素，房租比較便宜雖是臺北市、台南市與高雄市租屋者的主要考量，但離工作地點或學校比較近，重要性增加。顯示租金雖是搜尋租屋主要考量，但租屋者會因為其他因素而願意多付租金。此外，因為「想改善屋況」而搜尋新租屋，此與表 4-1-10 目前房屋需改善項目所示，與屋況有關的室內牆壁、排水系統、房屋隔音均列為



主要需改善項目相呼應。

表 4-1-11 六都已租用住宅者搜尋新租屋居所的主要原因(單位:百分比)

	想改善屋況(含面積、建物構造、房廳衛格局)	想改善鄰里環境品質與生活機能	想改善交通便利性	有電梯、無障礙設施的需求	租約問題	租金考量	其他
臺北市	25.0	13.9	9.7	9.6	6.4	34.3	1.0
新北市	21.2	11.7	7.9	11.2	12.0	33.9	2.1
桃園市	19.3	11.2	12.4	9.9	10.8	34.0	2.4
臺中市	24.5	12.2	8.3	8.7	10.0	35.2	1.0
臺南市	27.6	13.1	9.1	8.0	8.7	32.7	0.7
高雄市	22.0	11.0	10.0	10.5	10.4	30.6	5.6

資料來源:內政部營建署「住宅需求動向調查」,2016年



圖 4-1-10 六都已租用住宅者搜尋新租屋居所的主要原因(單位:百分比)

資料來源:內政部營建署「住宅需求動向調查」,2016年

(三) 租屋搜尋管道偏好親朋好友介紹

至於租屋者搜尋租屋的主要管道,依表 4-1-12 可以看出,各地區均以親朋好友介紹為主,民間租屋網與廣告也佔有一定比例。而房屋仲介業者所占比例較低,可能與需要給付服務費有關。而不同地區的

租屋者偏好的搜尋管道也有所差異，親朋好友介紹在雙北以外的地區，達四成以上，臺南市與高雄市更達五成。民間租屋網在新北市有較高的比例，而一般出租者習慣使用之廣告，在臺北市有 29.0% 租屋者偏好使用，但在桃園市、臺中市僅一成五左右使用。

表 4-1-12 六都已租用住宅者最近一次租屋之主要蒐尋管道 (單位:百分比)

	民間租屋網	房屋仲介業者	張貼或發送之廣告	親朋好友介紹	政府或民間社福機構之公告資訊
臺北市	29.0	8.7	29.0	36.5	7.8
新北市	33.1	11.0	20.9	39.3	4.0
桃園市	28.6	12.9	15.0	42.4	5.3
臺中市	21.0	16.0	16.6	46.6	2.5
臺南市	21.8	10.2	18.1	51.9	2.8
高雄市	20.8	10.5	21.8	51.8	4.0

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2016 年

(四) 房東不願意修繕為主要租屋糾紛

由表 4-1-13 可以看出，六都的已租用住宅者有六成以上均遭遇過租屋糾紛，尤以新北市的比例最高，占 94.2%。至於所遭遇的租屋糾紛或情形，依據表 4-1-14 所示，扣除無法得知原因的「其他」，各地區均以「房東不願意修繕」為主，此情況與前述租屋最需改善屋況之結果相呼應，顯示有相當比例的租屋者居住品質不佳。此外，臺北市的「房東提前解約、強迫搬離」；新北市、臺南市與高雄市的「租金無法如期繳納」；桃園市與臺中市的「房東任意調整租金」，也是已租用住宅者會遭遇的主要租屋糾紛或情況之一。

表 4-1-13 六都已租用住宅者近 5 年內是否曾遭遇租屋情形或糾紛 (單位:百分比)

	是	否
臺北市	64.7	35.3
新北市	94.2	5.8
桃園市	66.9	33.1
臺中市	69.3	30.7
臺南市	64.8	35.2
高雄市	68.6	31.4

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2016 年



表 4-1-14 六都已租用住宅者近 5 年內曾遭遇之租屋情形或糾紛 (單位:百分比)

	房東提前解約、強迫搬離	房東任意調漲租金	房東不願修繕	房東不歸還押金或藉故扣押金	房東擅自進住所	非法二房東糾紛	水電費計及使用爭議	公共空間使用糾紛	與鄰居產生糾紛
臺北市	25.1	24.9	29.3	8.7	4.2	0.8	8.1	2.0	3.6
新北市	11.3	23.6	24.8	6.7	3.3	0.4	5.3	1.7	3.0
桃園市	5.1	10.6	17.2	2.9	2.9	0.6	7.3	2.2	4.4
臺中市	15.0	24.8	30.0	6.2	4.2	1.2	8.8	2.7	2.7
臺南市	13.2	17.0	25.1	3.5	2.2	0.5	4.6	3.2	5.3
高雄市	16.8	15.4	24.5	4.4	3.2	0.6	6.9	4.1	4.5
	舊屋主賣屋後新屋主強迫搬離	租金無法如期繳納	水電等費用無法如期繳納	住所內出入人員複雜	和房東生活習慣不同	租約到期自願提前搬離	人為損壞房屋或傢俱	其他	
臺北市	5.6	6.7	6.1	7.9	3.7	6.6	1.2	0.4	
新北市	8.5	24.5	8.4	3.5	1.3	14.3	1.1	13.5	
桃園市	5.9	10.3	3.6	3.8	1.1	10.6	0.0	46.4	
臺中市	10.7	17.5	8.1	5.3	2.6	15.7	0.0	9.6	
臺南市	9.7	18.2	7.3	2.6	1.6	14.4	0.3	23	
高雄市	6.8	21.7	10.0	3.0	2.6	15.4	0.7	12.6	

註：本項目為複選。

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2016 年

貳、六都住宅租賃市場分析

一、臺北市住宅租賃市場分析

表 4-1-15 為 2016 年臺北市各行政區整層住家平均月租金，各地區均在 20,000 元以上，以大安區 33,000 元最高，其次為松山區的 29,000 元，而萬華區為 20,000 元，低於其它臺北市行政區。就各行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均月租金相比較，士林區、內湖區、文山區、北投區為持平，大同區為下修，其他地區為增加。

表 4-1-16 為 2016 年臺北市各行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，大安區 (1,165.3 元) 與中山區 (1,111.1 元) 最高，文山區 (800.0 元) 則較低。就各行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均每坪月租金相比較，中正區、內湖區、信義區、南港區為持平，大同區、中山區、北投區為下修，其他地區為增加。

表 4-1-15 2016 年臺北市各行政區住宅平均每宅月租金 (單位:元/月/宅)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
士林區	23,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	0.0%
大同區	21,000	22,000	21,000	21,000	23,000	22,000	-4.3%
大安區	33,000	33,000	32,000	32,250	32,000	33,000	3.1%
中山區	27,000	26,000	26,000	28,000	26,650	27,000	1.3%
中正區	26,500	27,000	26,000	25,000	25,000	26,000	4.0%
內湖區	25,000	26,000	24,000	25,000	25,000	25,000	0.0%
文山區	22,000	21,500	22,000	22,750	22,000	22,000	0.0%
北投區	22,000	22,500	21,000	22,000	22,000	22,000	0.0%
松山區	28,000	28,000	28,900	30,000	28,000	29,000	3.6%
信義區	25,000	25,600	27,000	26,000	25,000	26,000	4.0%
南港區	25,000	24,400	25,000	25,000	23,000	25,000	8.7%
萬華區	21,000	20,000	18,000	20,000	18,000	20,000	11.1%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理



表 4-1-16 2016 年臺北市各行政區住宅平均每坪月租金 (單位:元/月/坪)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
士林區	842.1	863.6	838.7	821.4	821.4	842.1	2.5%
大同區	857.1	923.5	833.3	1000.0	916.7	901.4	-1.7%
大安區	1161.3	1120.0	1154.8	1211.1	1,129.0	1165.3	3.2%
中山區	1117.6	1160.0	1076.9	1071.4	1,127.7	1111.1	-1.5%
中正區	973.9	1000.0	1000.0	1000.0	1,000.0	1000.0	0.0%
內湖區	916.7	924.5	882.4	900.0	897.4	900.8	0.4%
文山區	804.7	800.0	791.7	827.4	787.9	800.0	1.5%
北投區	795.8	786.0	777.8	766.3	800.0	777.8	-2.8%
松山區	1040.0	1050.0	1028.6	1076.9	1,035.7	1052.6	1.6%
信義區	1000.0	1048.1	1000.0	1000.0	1,000.0	1000.0	0.0%
南港區	851.5	850.0	854.3	896.4	857.1	863.6	0.8%
萬華區	800.0	784.2	800.0	850.0	786.8	807.7	2.7%

註：表格內數字為中位數。
資料來源：591 租屋網，本研究整理

二、新北市住宅租賃市場分析

表 4-1-17 為 2016 年新北市主要行政區整層住家平均月租金，以永和區 (20,000 元)、林口區 (20,000 元) 最高，八里區 (13,500 元) 與鶯歌區 (12,000 元) 低於其它新北市主要行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均月租金相比較，八里區呈現下修，中和區、淡水區、新店區、新莊區、蘆洲區、鶯歌區持平，其它主要行政區基本上呈現增加的趨勢。

表 4-1-18 為 2016 年新北市主要行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，永和區 (722.2 元) 最高，其次為板橋區 (666.7 元) 與三重區 (666.7 元)，鶯歌區 (390.8 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均每坪月租金相比較，八里區、新店區為持平，三重區、汐止區、淡水區、深坑區、鶯歌區每坪租金稍為下修，其它主要行政區基本上呈現增加的趨勢。

表 4-1-17 2016 年新北市主要行政區住宅每宅月租金 (單位:元/月/宅)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
八里區	13,000	14,000	14,000	13,000	13,750	13,500	-1.8%
三重區	16,800	17,500	17,000	16,800	16,500	17,000	3.0%
三峽區	18,000	16,750	18,000	17,000	17,000	17,500	2.9%
土城區	16,000	16,000	15,500	17,000	15,000	16,000	6.7%
中和區	18,000	18,000	18,600	18,000	18,000	18,000	0.0%
五股區	18,000	17,250	17,750	17,000	17,000	18,000	5.9%
永和區	20,000	20,000	20,000	20,000	19,000	20,000	5.3%
汐止區	16,500	17,000	17,000	18,000	16,000	17,000	6.3%
林口區	20,000	20,000	20,000	20,000	19,000	20,000	5.3%
板橋區	18,000	18,250	18,000	17,900	17,000	18,000	5.9%
泰山區	15,000	16,000	16,000	17,500	15,000	16,000	6.7%
淡水區	16,500	16,500	16,800	16,500	16,500	16,500	0.0%
深坑區	17,500	15,000	15,000	17,500	15,000	16,000	6.7%
新店區	18,000	18,500	20,000	18,000	19,000	19,000	0.0%
新莊區	18,000	18,000	18,000	17,000	18,000	18,000	0.0%
樹林區	15,000	16,000	16,000	16,000	15,000	16,000	6.7%
蘆洲區	18,000	19,500	17,000	20,000	18,000	18,000	0.0%
鶯歌區	12,000	12,000	12,000	13,000	12,000	12,000	0.0%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-18 2016 年新北市主要行政區住宅每坪月租金 (單位:元/月/坪)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
八里區	466.5	488.9	475.5	492.4	481.5	481.5	0.0%
三重區	650.0	666.7	692.3	698.4	675.0	666.7	-1.2%
三峽區	547.6	530.6	530.7	560.0	511.9	545.5	6.6%
土城區	556.6	583.3	571.4	596.3	565.2	571.4	1.1%
中和區	666.7	679.2	686.6	666.7	666.7	675.0	1.2%
五股區	564.6	569.8	651.1	563.9	565.2	576.9	2.1%
永和區	722.2	720.0	733.3	698.1	695.0	722.2	3.9%
汐止區	589.3	588.2	603.6	600.0	600.0	593.0	-1.2%



林口區	631.6	651.7	640.0	612.9	580.6	633.3	9.1%
板橋區	666.7	678.6	666.7	666.7	642.9	666.7	3.7%
泰山區	556.3	591.9	574.6	582.0	533.3	573.2	7.5%
淡水區	571.4	550.0	532.6	523.8	559.9	544.2	-2.8%
深坑區	508.6	533.3	466.7	500.0	535.7	492.4	-8.1%
新店區	621.6	633.3	666.7	681.8	651.0	647.1	-0.6%
新莊區	600.0	606.6	625.0	615.4	605.9	611.7	1.0%
樹林區	515.2	500.0	533.3	562.5	500.0	520.0	4.0%
蘆洲區	625.0	628.2	639.6	642.9	607.9	628.6	3.4%
鶯歌區	400.0	385.7	375.0	400.0	400.0	390.8	-2.3%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

三、桃園市住宅租賃市場分析

表 4-1-19 為 2016 年桃園市主要行政區整層住家平均月租金，以蘆竹區 (17,000 元) 較高，其次為大園區 (15,000 元)、桃園區 (15,000 元)、龜山區 (15,000 元)，大溪區 (9,000 元) 則低於桃園市其它主要行政區。外圍地區租金較高原因，主要受到租屋者承租透天厝比例較高之影響。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均月租金相比較，觀音區呈現下修趨勢，大溪區、桃園區、龍潭區持平，其它行政區基本上呈現增加的趨勢。

表 4-1-20 為 2016 年桃園市主要行政區整層住家平均每坪月租金，以個別行政區別來分，蘆竹區 (521.7 元) 最高，其次為龜山區 (480.9 元)，再其次為桃園區 (479.2 元)，觀音區 (279.8 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均每坪月租金相比較，八德區、平鎮區、桃園區為持平，龍潭區、龜山區、蘆竹區每坪租金為增加，其它行政區基本上呈現下修的態勢。

表 4-1-19 2016 年桃園市主要行政區住宅平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
八德區	13,000	14,000	13,500	14,000	13,500	14,000	3.7%
大園區	13,000	13,750	15,000	15,900	13,000	15,000	15.4%
大溪區	8,000	8,000	10,000	9,900	9,000	9,000	0.0%
中壢區	13,800	14,000	14,000	14,000	13,500	14,000	3.7%
平鎮區	13,500	13,250	13,750	14,000	13,000	13,500	3.8%
桃園區	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	0.0%
新屋區	9,750	15,000	9,000	12,000	-	10,000	-
楊梅區	11,500	11,000	12,000	11,900	11,650	12,000	3.0%
龍潭區	11,375	10,000	12,000	12,000	12,000	12,000	0.0%
龜山區	15,000	16,000	15,000	15,000	14,250	15,000	5.3%
蘆竹區	16,000	17,000	18,000	16,000	16,000	17,000	6.3%
觀音區	9,000	9,000	12,000	12,000	12,000	11,000	-8.3%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-20 2016 年桃園市主要行政區住宅平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
八德區	403.8	422.9	418.2	390.2	410.7	410.3	-0.1%
大園區	359.9	340.0	370.4	345.2	357.1	351.4	-1.6%
大溪區	288.7	303.8	300.0	352.4	320.0	303.6	-5.1%
中壢區	428.6	446.4	432.3	450.0	444.4	437.5	-1.6%
平鎮區	402.4	414.2	406.8	444.4	418.6	414.6	-0.9%
桃園區	481.5	477.3	483.9	465.5	479.2	479.2	0.0%
新屋區	256.6	214.3	250.0	352.9	-	250.0	-
楊梅區	339.3	348.8	375.0	357.1	364.5	353.9	-2.9%
龍潭區	366.1	358.8	341.1	360.0	334.9	351.1	4.8%
龜山區	500.0	500.0	456.7	471.0	461.5	480.9	4.2%
蘆竹區	500.0	527.0	543.2	525.0	512.8	521.7	1.7%
觀音區	291.7	213.2	235.8	360.0	319.6	279.8	-12.5%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理



四、臺中市住宅租賃市場分析

表 4-1-21 為 2016 年臺中市主要行政區整層住家平均月租金，以北屯區 (18,000 元)、西屯區 (18,000 元) 與南屯區 (18,000 元) 較高，中區 (12,000 元) 則低於臺中市其它主要行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均月租金相比較，北屯區租金支撐力不足，西屯區、南屯區、太平區、沙鹿區為持平，其它行政區基本上呈現增加的趨勢，尤以北區與西區增加幅度較大，至於霧峰區因樣本數不足 100 筆，使用資料解讀市場趨勢時須謹慎。

表 4-1-22 為 2016 年臺中市主要行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，西屯區 (560.0 元) 最高，其次為西區 (545.2 元)，再其次為南屯區 (532.1 元)，大肚區 (320.0 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均每坪月租金相比較，東區、西屯區、南屯區、大里區、大雅區、潭子區、霧峰區呈現下修趨勢，南區、北屯區、太平區、沙鹿區為持平，其它行政區基本上呈現增加的趨勢，至於豐原區因樣本數不足 100 筆，使用資料解讀市場趨勢時須謹慎。

表 4-1-21 2016 年臺中市主要行政區住宅平均每宅月租金 (單位:元/月/宅)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
北區	13,500	13,000	13,000	13,500	13,000	13,000	7.7%
中區	9,250	12,750	11,900	16,000	12,000	12,000	25.0%
西區	15,000	16,000	15,000	15,750	9,950	15,000	20.6%
東區	15,000	15,400	13,500	15,000	13,500	15,000	7.4%
南區	15,000	16,000	15,000	15,000	16,000	15,000	12.5%
北屯區	16,000	18,000	18,000	18,000	14,000	18,000	-7.1%
西屯區	17,500	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	0.0%
南屯區	18,000	19,000	19,000	18,000	15,000	18,000	0.0%
大里區	13,500	15,000	14,000	15,000	15,000	14,000	13.3%
大雅區	15,500	13,000	16,500	15,000	13,000	15,000	15.4%
太平區	14,000	15,000	15,000	13,750	18,000	14,500	0.0%
沙鹿區	16,000	18,500	15,500	18,000	15,000	17,000	0.0%
烏日區	15,400	16,000	18,000	15,500	15,800	16,000	1.3%

潭子區	14,900	15,000	13,650	15,000	14,000	15,000	7.1%
龍井區	13,000	12,000	13,000	12,500	12,000	12,500	4.2%
豐原區	12,000	12,000	12,250	15,000	12,000	12,650	5.4%
霧峰區	14,500	12,000	13,000	11,500	10,500	12,500	19.0%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-22 2015 年臺中市主要行政區住宅平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
北區	466.7	500.0	500.0	500.0	441.2	500.0	2.5%
中區	420.2	392.9	475.0	470.0	440.0	432.8	2.0%
西區	531.4	538.7	555.6	543.9	421.4	545.2	2.7%
東區	410.7	484.8	493.2	425.0	428.6	454.5	-1.0%
南區	469.1	475.6	490.7	470.6	500.0	476.2	0.0%
北屯區	500.0	511.1	500.0	505.3	495.5	500.0	0.9%
西屯區	558.1	571.4	555.6	544.1	571.4	560.0	-2.0%
南屯區	532.1	510.7	558.0	545.5	555.6	532.1	-1.9%
大里區	441.0	424.0	480.0	452.4	390.5	452.4	-12.4%
大雅區	441.0	463.6	428.6	453.1	500.0	449.0	-9.1%
太平區	448.3	421.1	436.0	402.0	535.3	424.2	-0.6%
沙鹿區	320.0	400.3	380.8	311.1	472.2	342.2	0.8%
烏日區	384.6	457.1	517.6	422.1	400.0	434.6	8.7%
潭子區	450.0	396.5	452.7	415.2	466.5	428.6	-8.1%
龍井區	401.6	398.4	389.7	422.6	387.1	400.0	3.3%
豐原區	373.2	400.0	392.1	400.0	344.8	400.0	16.0%
霧峰區	307.7	300.0	310.1	429.8	346.6	320.0	-7.7%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理



五、臺南市住宅租賃市場分析

表 4-1-23 為 2016 年臺南市各主要行政區整層住家平均月租金，以安平區 (16,000 元) 較高，其次為北區 (15,500 元)，新營區 (7,000 元) 則低於其它臺南市行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均月租金相比較，新營區租金支撐力不足，仁德區、永康區、善化區持平，其它行政區基本上呈現增加的趨勢。其中，安南區雖增加幅度較大，但總樣本數不足 100 筆，使用資料時解讀市場趨勢時須謹慎。

表 4-1-24 為 2016 年臺南市各行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，善化區 (516.7 元) 最高，其次為安平區 (514.3 元)，再其次為北區 (500.0 元)，新營區 (283.1 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均每坪月租金相比較，安南區、善化區與新市區為下修，北區、永康區為持平，其它行政區基本上呈現增加的趨勢。其中，安南區與善化區雖減少幅度較大，但總樣本數不足 100 筆，使用資料時解讀市場趨勢時須謹慎。

表 4-1-23 2016 年臺南市主要行政區住宅平均每宅月租金 (單位:元/月/宅)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
中西區	13,000	6,000	12,600	12,000	12,000	12,800	6.7%
仁德區	12,000	13,000	12,000	9,500	12,000	12,000	0.0%
北區	15,250	15,850	15,000	15,250	13,500	15,500	14.8%
永康區	12,500	12,000	12,000	13,000	12,000	12,000	0.0%
安平區	15,500	10,000	16,000	15,500	15,000	16,000	6.7%
安南區	13,000	8,000	13,000	18,000	12,000	15,000	25.0%
東區	12,250	13,000	13,250	13,000	12,600	13,000	3.2%
南區	12,000	9,000	12,000	12,000	12,000	12,500	4.2%
善化區	16,000	19,000	15,000	12,500	15,000	15,000	0.0%
新市區	12,250	14,500	13,000	13,000	12,000	13,000	8.3%
新營區	7,500	7,000	6,900	7,500	7,750	7,000	-9.7%

註：表格內數字為中位數。
資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-24 2016 年臺南市主要行政區住宅平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
中西區	450.0	475.0	555.6	462.6	433.3	474.3	9.5%
仁德區	309.5	372.1	437.5	322.2	324.3	352.9	8.8%
北區	543.8	500.0	454.2	500.0	500.0	500.0	0.0%
永康區	416.7	417.6	375.0	439.0	400.0	402.8	0.7%
安平區	514.3	514.8	533.3	529.9	514.3	519.3	1.0%
安南區	303.3	307.7	343.1	294.1	366.7	306.0	-16.5%
東區	450.0	457.1	479.1	468.8	457.1	461.5	1.0%
南區	434.8	421.1	427.3	387.1	386.3	413.8	7.1%
善化區	371.2	402.2	408.2	314.8	516.7	387.8	-25.0%
新市區	385.2	368.5	296.3	312.5	340.6	333.3	-2.1%
新營區	223.7	291.7	299.0	339.1	283.1	305.6	7.9%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

六、高雄市住宅租賃市場分析

表 4-1-25 為 2016 年高雄市各主要行政區整層住家平均月租金，以鼓山區 (16,500 元) 較高，其次為仁武區 (15,000 元)、左營區 (15,000 元) 與前金區 (15,000 元)，岡山區 (8,550 元) 則低於其它高雄市主要行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均月租金相比較，岡山區與鹽埕區為下修，三民區、大寮區、左營區、前金區、鳳山區為持平，其它行政區基本上呈現增加的趨勢。其中，岡山區與鹽埕區雖減少幅度較大，但總樣本數不足 100 筆，使用資料時解讀市場趨勢時須謹慎。

表 4-1-26 為 2016 年高雄市各主要行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，前金區 (617.9 元) 最高，其次為鼓山區 (560.0 元)，再其次為左營區 (500.0 元) 與新興區 (500.0 元)，岡山區 (300.0 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與 2015 年平均每坪月租金相比較，小港區、岡山區、鼓山區月租金有下修趨勢，三民區、左營區、前金區、苓雅區、新興區、楠梓區為持平，其它行政區基本上呈現增



加的趨勢。其中，仁武區雖增加幅度較大，但總樣本數不足 100 筆，使用資料時解讀市場趨勢時須謹慎。

表 4-1-25 2016 年高雄市主要行政區住宅平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
三民區	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	0.0%
大社區	12,000	12,000	12,000	13,350	-	12,000	-
大寮區	9,750	10,000	10,000	9,000	9,950	10,000	0.5%
小港區	10,800	12,000	11,000	11,400	10,000	11,000	10.0%
仁武區	15,000	15,000	14,000	15,000	14,500	15,000	3.4%
左營區	15,000	15,000	15,500	15,000	15,000	15,000	0.0%
岡山區	7,500	8,750	11,000	9,000	9,950	8,550	-14.1%
前金區	13,200	13,800	10,000	16,800	15,000	15,000	0.0%
前鎮區	15,000	13,500	15,000	13,250	13,800	14,750	6.9%
苓雅區	12,000	13,000	8,000	12,000	12,000	12,500	4.2%
鳥松區	12,400	16,000	10,000	15,000	-	13,900	-
新興區	13,500	12,000	13,000	13,250	12,000	13,000	8.3%
楠梓區	13,000	13,500	12,500	13,000	12,500	13,000	4.0%
鼓山區	16,500	16,750	16,000	16,000	16,000	16,500	3.1%
鳳山區	12,000	12,000	12,000	13,000	12,000	12,000	0.0%
鹽埕區	9,250	9,000	10,000	13,000	10,500	10,250	-2.4%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-26 2016 年高雄市主要行政區住宅平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金		
					2015 年	2016 年	成長率
三民區	424.2	441.2	432.4	441.2	433.3	433.3	0.0%
大社區	324.3	300.0	309.0	298.1	-	303.3	-
大寮區	340.7	289.3	305.6	295.2	302.8	310.3	2.5%
小港區	346.2	305.0	355.7	414.7	350.7	346.2	-1.3%
仁武區	383.2	391.8	473.7	482.1	363.6	433.1	19.1%
左營區	485.7	500.0	500.0	517.2	500.0	500.0	0.0%
岡山區	241.4	333.3	411.8	316.7	306.5	300.0	-2.1%

前金區	558.4	630.4	562.5	618.1	620.7	617.9	-0.5%
前鎮區	478.3	493.9	430.0	439.5	433.3	454.5	4.9%
苓雅區	400.0	459.5	446.4	397.1	428.6	431.8	0.8%
鳥松區	377.1	400.0	342.7	425.0	-	384.6	-
新興區	560.0	500.0	586.2	484.8	500.0	500.0	0.0%
楠梓區	416.7	415.4	428.6	413.0	413.7	416.7	0.7%
鼓山區	544.2	555.6	555.6	595.0	571.4	560.0	-2.0%
鳳山區	392.0	400.0	416.7	445.9	400.0	416.7	4.2%
鹽埕區	414.3	423.1	500.0	494.1	433.0	445.0	2.8%

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

參、結論與未來展望

一、結論

國內關於租屋市場之個體調查資料缺乏，租金成交資料以 591 租屋網資料量較多，而需求面的調查，僅內政部營建署之「住宅需求動向調查」。故本文結合兩者統計資料，租金部分以 591 租屋網租金成交資料為主。而租屋之產品需求、租屋考量因素、搜尋新租屋原因，以及租屋者租屋搜尋管道與租屋糾紛等情形，則以「住宅需求動向調查」統計結果來呈現。

整體來說，租金自 2011 年第一季開始迄今，呈現逐季攀升趨勢。六都以臺北市整層住宅與月租金最高，臺南市較低。成長率部分，長期來說，臺南市成長 30.0% 較高，與 2015 年相較則以臺中市成長 6.33% 較高。各地區租屋面積集中於 27 坪至 31 坪，產品類型主要為二房或三房之整戶住家。在租賃產品需求部分，臺北市與新北市以公寓為主，桃園市以電梯大樓為主，臺中市以電梯大樓與透天厝 / 別墅並重，臺南市與高雄市則以透天厝 / 別墅為主。在租屋考量因素部分，租金以及距離學校或工作地點距離，是租屋者主要考量。

現有租屋設備或環境，以有線電視、冷氣空調與市內電話為基本設備。至於目前需改善項目，則以室內牆壁為主。搜尋新租屋居所主



要原因，同樣以租金為主要原因。至於租屋者主要蒐尋管道為親朋好友介紹，與市場普遍使用之租屋網或廣告有出入，而仲介使用比例偏低。新北市有九成四的租屋者，近 5 年遭遇過租屋糾紛，其他五都也有六成以上曾遭遇過，遭遇的原因以房東不願意修繕為主，其他尚包括房東提前解約、強迫搬離、房東任意調整租金或租金無法如期繳納等。

二、未來展望

(一) 面對房屋修繕與租約爭議，政府強化租屋保障以提高出租與承租之意願

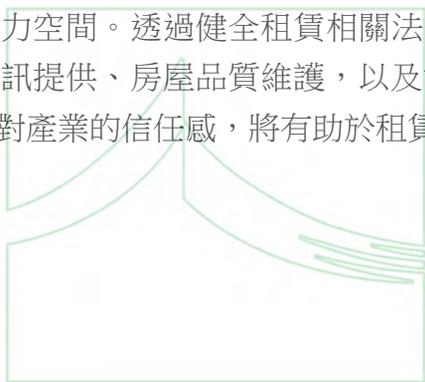
租屋市場相對於買賣市場，資訊更加不透明。目前內政部已公布「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，將常見的房屋租賃糾紛如提前終止租約、房東要求過高的擔保金（押金）、臨時調漲水電費、租屋毀損修繕處理、不合理的違約金額及房客欠繳租金等問題之約定納入。並要求提供半年的準備期，若租約內容與規定不符，房客可要求房東修改或拒絕簽約，以保障自身權益。倘租約內容與規定未合部分，依「消費者保護法」第 56 條之 1 規定，經限期改正而屆期不改正者，可處 3 萬至 30 萬元罰鍰。日前內政部更通過「住宅租賃發展條例」草案，包含強化租賃關係保障、引入非營利團體協助事務處理、加強爭議處理管道、提供房東租稅優惠、建立租賃專業服務制度等，讓租賃產業與服務品質可以提升，更進一步健全租賃市場。

(二) 租金水準長期仍呈現上漲趨勢，但租金較高地區成長趨緩

2011 年至 2016 年之租金水準呈現上漲趨勢，預期未來仍呈現緩步增加的態勢。房租類的消費者物價指數，由 2011 年之 100.00 增至 2016 年的 104.42，此結果也呼應近年來住宅租金緩步增加，且租屋市場規模緩步擴大之現象。在高房價所得比未有明顯下修時，租賃市場仍有一定經營獲利的空間，但房屋調整幅度受限於所得增加情況，例如房租較高的臺北市成長趨緩。加上日前調高公告地價，以及公告地價要縮短調整期間，以及房屋稅稅基爭議等，出租人需注意不動產持有稅改革情況，避免可能增加的持有成本侵蝕租金獲利。

(三) 租金水準不是租屋惟一考量，包租代管產業仍有努力空間

由六都之租金水準來看，以臺北市高居六都之冠，各行政區之租金水準，則會因區域供需條件而有所差異。而依據「住宅需求動向調查」之結果，可以看出租屋者會因租金考量與屋況不佳，而想搬離現有租屋地點。但距離學校或工作地點近，讓租屋者願意降低對租金水準要求而承租，顯示租金不再是租屋者的惟一考量。此外，租屋者主要搜尋管道為親朋好友介紹，與一般認知中，透過租屋網或租屋廣告搜尋有所出入，仲介業者所占比例偏低。此結果可能與民眾對租屋網信任度有限，廣告提供資訊不足，以及仲介業者需收費有關，顯示包租代管產業仍有努力空間。透過健全租賃相關法令制度，包租代管產業可以結合租屋資訊提供、房屋品質維護，以及協助租賃雙方爭議處理，同時提升民眾對產業的信任感，將有助於租賃市場的發展。



信義房屋