

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

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。此外，針對目前政府所推動的社會住宅興辦計畫、包租代管計畫與租賃專法對住宅租賃市場可能造成的影響進行探討。整體來說，由2011年開始迄今，六大都會區的住宅租金水準仍呈現上漲趨勢，以臺南市成長幅度最大。與2016年相較，2017年整層住宅月租金，以臺北市成長4%最高，單位租金則以桃園市成長5%最高。對應社會住宅計畫開辦至2021年間，社會住宅供給量較大的臺北市與新北市，兩市近期開放申請之健康公宅、中和秀峰青年社會住宅的中籤率，隱含精華地段或人口密集地區的住宅，其租賃需求仍有相當的缺口。故社會住宅政策對中低價位住宅租賃市場之影響，有待後續觀察。

474

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。2015年至2017年每季六都成交資料約一萬筆左右。

³ 內政部營建署2017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2017年7月21日至8月31日止。六都回收16,755份有效問卷，除臺南市有效問卷數為817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。

一、六大都會區住宅長期租金水準趨漲，臺南市成長幅度最大

整體來說，由2011年第一季至2017年第四季591租屋網之租金成交資料，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)，但相較2016年，2017年六都之租金水準漲跌互見。整層住家之中位數月租金⁴，由2011年第一季之13,917元，增加至2017年第四季之17,100元，成長幅度為22.9%。圖4-1-2至圖4-1-7為六都各別之租金長期趨勢圖，六都的整層住宅租金自2011年第一季始，長期呈現成長趨勢，但六都近兩年之租金趨勢略有不同。臺北市自2013年第四季至2017第一季租金維持平穩，2017年第二季開始租金略有提升。新北市、桃園市租金則分別自2016年第一季、第三季以後維持平穩。臺中市與高雄市租金則分別自2017年第二季、第一季以後出現下滑態勢。臺南市則自2017年第二季出現上漲態勢。圖4-1-8為六都2011年第一季至2017年第四季之租金成長率，由高至低依序為臺南市(38.0%)、桃園市(25.0%)、新北市(24.1%)、臺中市(23.1%)、臺北市(18.2%)、高雄市(15.0%)。

表4-1-1顯示六都之整層住家每月中位數租金，以臺北市(26,000元)最高，臺南市(13,000元)最低。房價租金比部分，以桃園市(2.2%)最高，臺北市(1.5%)最低。租金所得比部分，以臺北市之29.1%最高，以桃園市最低，為21.6%。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，六都主要介於22坪至33坪之間，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中位數月租金，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為六都整層住家之月租金、每坪月租金之前後年比較。我們可以看出2017年整層住家之中位數月租金，較2016年成長1.19%，以臺北市的成

⁴ 所謂中位數月租金是指將特定地區之月租金按數值大小順序排列起來，形成一個數列，居於數列中間位置的那個數據。使用中位數月租金資料，避免衡量資料集中趨勢時，過高或過低月租金所帶來的影響。

長幅度(4.00%)最高，新北市與臺南市則持平。每坪中位數月租金，則以桃園市年成長率(4.00%)最高，而高雄市年成長率(0.96%)較低。表4-1-4顯示2017年六都整層住家之中位數月租金部分，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。六都各季每坪月租金部分，也呈現類似的變動趨勢。

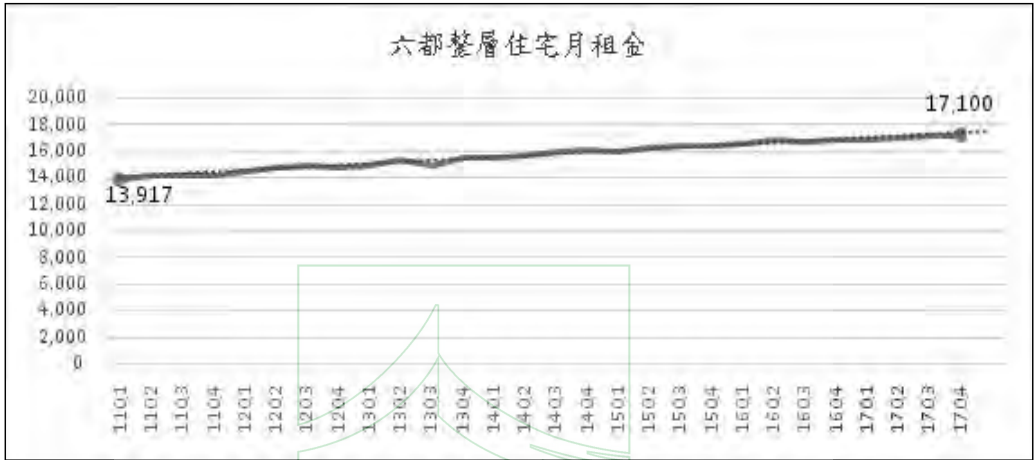


圖4-1-1 2011年~2017年六都整體與六都整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，紅色為線性趨勢預測線。

資料來源:591租屋網，本研究整理

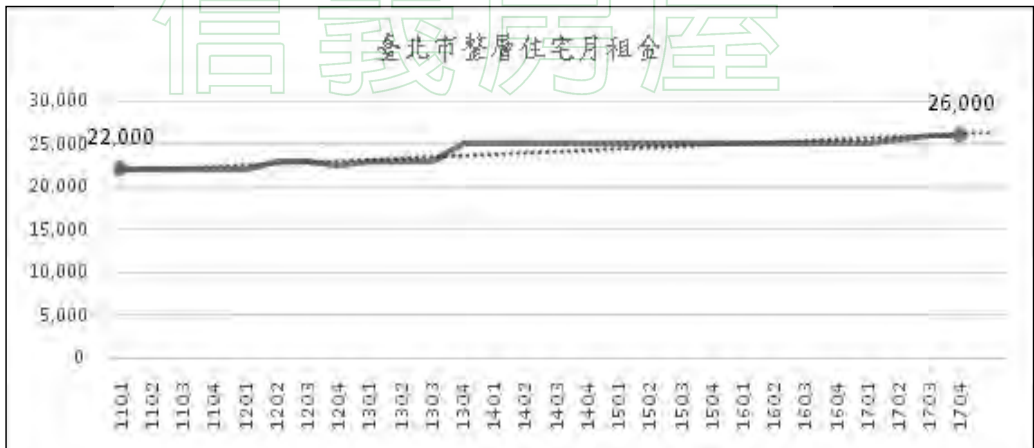


圖4-1-2 2011年~2017年臺北市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，紅色為線性趨勢預測線。

資料來源:591租屋網，本研究整理

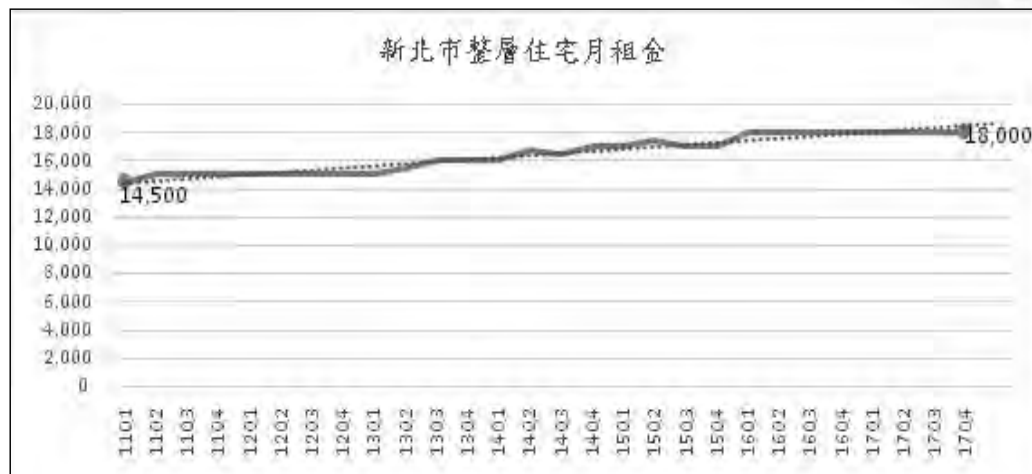


圖4-1-3 2011年~2017年新北市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，紅色為線性趨勢預測線。

資料來源:591租屋網，本研究整理

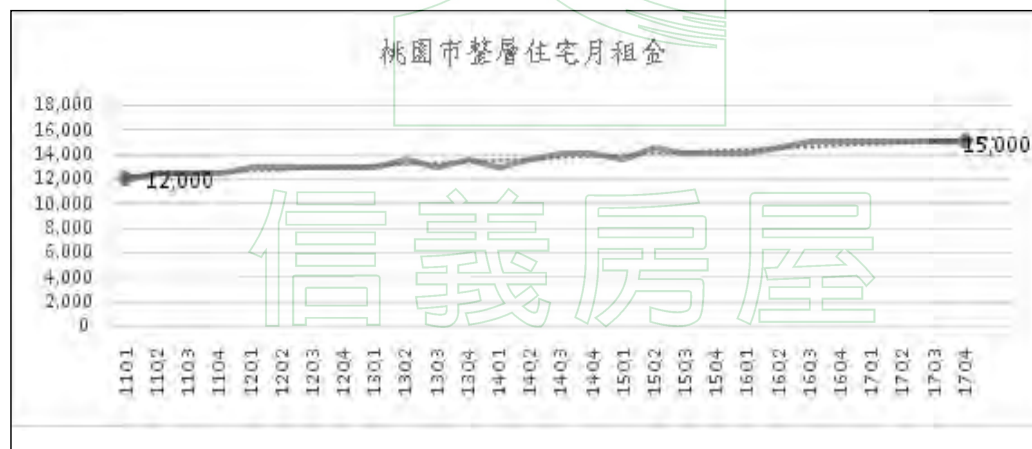


圖4-1-4 2011年~2017年桃園市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，紅色為線性趨勢預測線。

資料來源:591租屋網，本研究整理

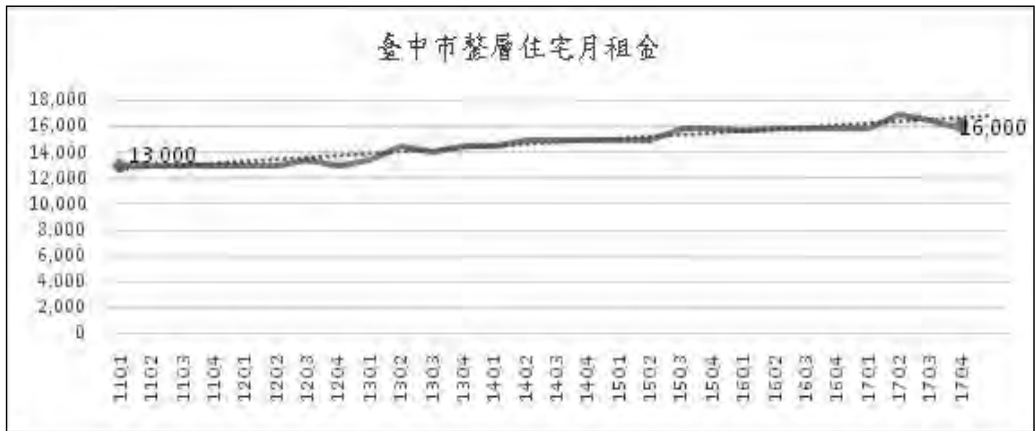


圖4-1-5 2011年~2017年臺中市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，紅色為線性趨勢預測線。

資料來源:591租屋網，本研究整理

478

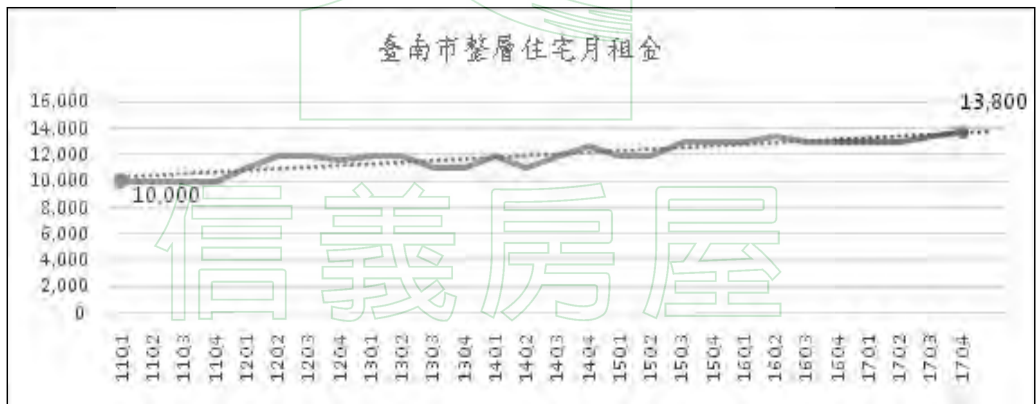


圖4-1-6 2011年~2017年臺南市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，紅色為線性趨勢預測線。

資料來源:591租屋網，本研究整理



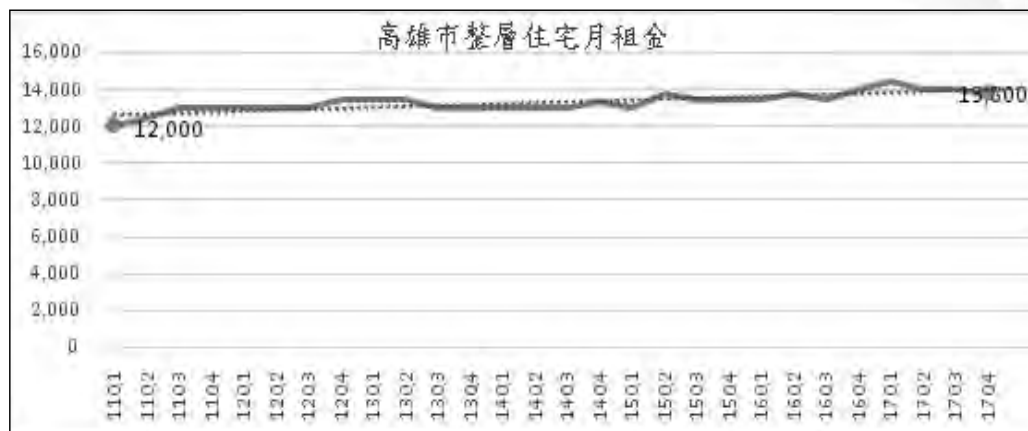


圖4-1-7 2011年~2017年高雄市整層住家月租金

註：圖中數字為中位數，紅色為線性趨勢預測線。

資料來源:591租屋網，本研究整理

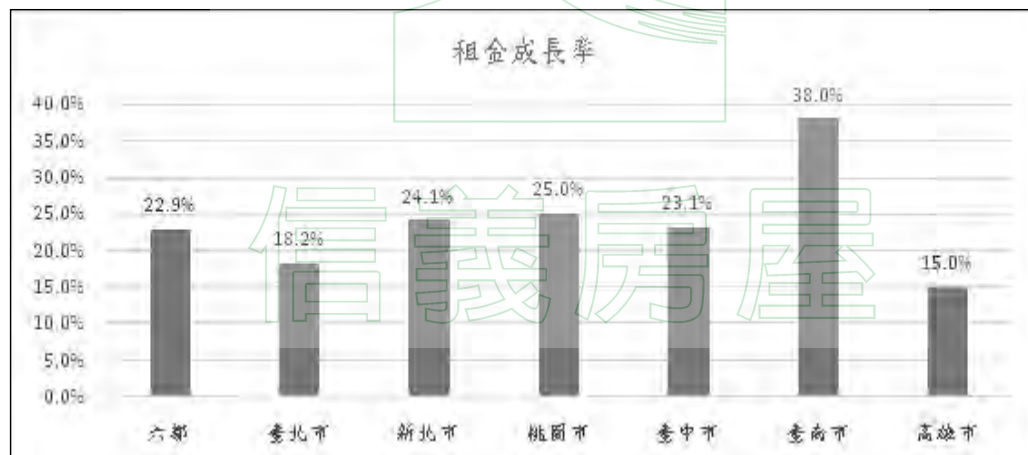


圖4-1-8 2011年~2017年六都整層住家月租金成長率

註：圖中數字為中位數，紅色為線性趨勢預測線。

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	20,588,500	26,000	1,113,565	1.5%	29.1%	27.0
新北市	11,609,750	18,000	906,580	1.9%	27.8%	28.0
桃園市	8,293,250	15,000	971,801	2.2%	21.6%	30.0
臺中市	10,037,000	16,500	825,079	2.0%	27.6%	30.0
臺南市	7,573,750	13,000	764,548	2.1%	24.1%	28.0
高雄市	8,155,500	14,000	853,382	2.1%	24.2%	28.0

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(中位數)來自2016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中位數租屋面積、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	22.4	12,000	22,000	750	22.5	11,500
新北市	25.9	10,500	20,000	1,000	27.5	10,000
桃園市	28.5	8,000	16,000	1,000	27.5	8,500
臺中市	33.2	8,000	15,000	1,400	30.0	8,000
臺南市	30.9	6,500	12,000	1,000	25.0	6,500
高雄市	33.3	6,500	12,000	1,141	27.5	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」，2017年

表4-1-3 2016~2017年六都整層住家中位數月租金—按地區分

(單位：元/月/宅)

地區	2016年中位數月租金		2017年中位數月租金		年成長率	
	總價 (元/月/宅)	單價 (元/月/坪)	總價 (元/月/宅)	單價 (元/月/坪)	總價 (%)	單價 (%)
臺北市	25,000	950.0	26,000	974.4	4.00%	2.56%
新北市	18,000	625.0	18,000	650.0	0.00%	4.00%
桃園市	14,500	444.4	15,000	466.7	3.45%	5.00%
臺中市	16,000	500.0	16,500	515.6	3.13%	3.13%
臺南市	13,000	434.8	13,000	450.0	0.00%	3.50%
高雄市	13,800	457.1	14,000	461.5	1.45%	0.96%
中位數租金	16,800	576.9	17,000	600.0	1.19%	5.53%

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 2017年六都整層住家之每宅月租金—按地區分

地區	2017年第一季		2017年第二季		2017年第三季		2017年第四季	
	總價 (元/月/ 宅)	單價 (元/月/坪)	總價 (元/月/ 宅)	單價 (元/月/坪)	總價 (元/月/ 宅)	單價 (元/月/坪)	總價 (元/月/ 宅)	單價 (元/月/坪)
臺北市	25,000	955.5	25,500	971.4	26,000	973.7	26,000	1000.0
新北市	18,000	636.4	18,000	642.9	18,000	666.7	18,000	655.2
桃園市	15,000	466.7	15,000	460.0	15,000	477.3	15,000	461.5
臺中市	16,000	500.0	17,000	521.3	16,500	512.9	16,000	521.7
臺南市	13,000	452.0	13,000	444.4	13,500	461.5	13,800	445.7
高雄市	14,500	452.0	14,000	468.8	14,000	470.6	13,800	464.3

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)租金高低是租屋與否最主要考量、室內牆壁是最需要修繕的項目

表4-1-5為租賃住宅之產品，臺北市與新北市以公寓為主，桃園市與臺中市以電梯大樓為主，臺南市與高雄市則以透天厝/別墅為主。表4-1-6為租用目前房屋考量因素之總重要度。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「房租比較便宜」、「離學校比較近」；桃園市依序為「房租比較便宜」、「離工作地點比較近」；臺中市依序為「房租比較便宜」、「離學校比較近」；臺南市依序為「房租比較便宜」、「離工作地點比較近」；高雄市依序為「房租比較便宜」、「離工作地點比較近」。

表4-1-7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，冷氣空調同樣為主要設備。可能受到手機上網普及的影響，網際網路的重要性則低於電梯。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、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市另需改善排水系統(例如：漏水)，新北市則為衛浴設備與排水系統。(詳見表4-1-8)

表4-1-5 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	73.6	18.4	3.6	1.2	1.5	0.7	0.0	0.1	0.4	0.5
新北市	61.5	32.0	3.0	0.3	2.6	0.0	0.0	0.0	0.4	0.2
桃園市	23.9	44.4	26.0	3.3	0.5	0.5	0.0	0.0	0.8	0.5
臺中市	15.9	40.2	36.4	5.4	0.6	0.9	0.0	0.0	0.5	0.2
臺南市	10.6	23.8	50.5	10.5	2.2	0.9	0.0	0.0	1.2	0.4
高雄市	18.1	33.8	42.3	2.8	1.1	0.6	0.0	0.0	1.3	0.1

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2017年

表4-1-6 六都已租用住宅者租用目前房屋考量因素主要度排序

	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	3	4	6	11	8	2	7	12	10	1	5	9	13
新北市	3	2	5	11	8	4	6	12	9	1	7	10	13
桃園市	2	3	4	10	8	5	6	12	9	1	7	11	13
臺中市	3	2	4	10	9	5	6	12	8	1	7	11	13
臺南市	2	4	3	10	9	6	5	12	8	1	7	11	13
高雄市	2	3	4	10	9	6	5	12	8	1	7	11	13

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2017年

表4-1-7 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	66.3	34.2	68.6	42.7	22.7	3.3	2.4	5.2	1.8
新北市	74.6	37.3	52.9	48.0	33.7	3.4	1.8	4.8	5.7
桃園市	66.8	30.2	57.7	36.2	47.8	8.4	6.5	8.9	4.5
臺中市	64.9	30.0	44.4	42.8	43.4	7.6	3.9	9.0	4.9
臺南市	70.2	26.8	49.2	47.3	28.4	7.0	3.8	7.5	3.7
高雄市	71.2	26.8	50.4	41.7	36.9	7.4	4.8	7.5	6.1

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」，2017年

表4-1-8 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	17.7	42.2	23.6	24.4	24.6	15.7	21.0	35.3	28.3	15.1	2.2	17.7
新北市	16.7	55.2	25.3	29.6	27.5	12.2	21.3	29.3	24.7	13.7	1.2	16.7
桃園市	13.0	52.2	19.1	22.6	24.6	10.1	17.6	32.1	26.5	10.6	2.9	13.0
臺中市	13.1	61.7	22.2	22.6	23.4	9.0	15.8	35.0	24.3	10.0	2.0	13.1
臺南市	12.2	64.0	26.3	25.8	25.5	10.6	15.2	38.3	25.7	9.2	0.7	12.2
高雄市	12.6	63.2	21.6	28.4	21.8	11.8	12.3	35.6	20.8	10.6	0.8	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」，2017年

(二) 搜尋新租屋居所原因以租金考量為主

表4-1-9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」。「租金考量」呼應表4-1-6選擇目前租用之房屋的因素中，排名第一為「租金比較便宜」。其次，「想改善屋況」而搜

表4-1-9 六都已租用住宅者搜尋新租屋居所的原因主要度排序

	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	2	3	5	4	6	1	7
新北市	2	4	5	3	6	1	7
桃園市	2	3	4	6	5	1	7
臺中市	2	3	5	6	4	1	7
臺南市	2	3	4	6	5	1	7
高雄市	2	5	4	6	3	1	7

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2017年

尋新租屋，此與表4-1-8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。

(三)臺南與高雄之租屋者有五成左右偏好親朋好友介紹、雙北有三成左右使用民間租屋網

至於租屋者搜尋租屋的主要管道，依表4-1-10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，臺北市租屋者偏好使用親朋好友介紹、民間租屋網與廣告，新北市則偏好使用親朋好友介紹與民間租屋網親朋，桃園市(44.8%)、臺南市(54.3%)與高雄市(49.1%)則高度依賴親朋好友介紹。

表4-1-10 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	30.1	9.6	27.2	38.2	5.7
新北市	35.4	10.3	21.1	38.8	3.7
桃園市	27.9	13.1	15.9	44.8	2.2
臺中市	24.6	17.4	18.6	42.8	3.1
臺南市	21.4	10.2	17.7	54.3	2.4
高雄市	25.2	9.4	20.1	49.1	3.7

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2017年

(四)房東所造成的主要租屋糾紛或情形為不願意修繕與任意調漲租金，房客為租金無法如期繳納

由表4-1-11可以看出，六都已租用住宅者有九成以上均遭遇過租屋糾紛。至於所遭遇的前三名租屋糾紛或情形，兩項與房東有關。依據表4-1-12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。其次之租屋情形或糾紛，臺北市、臺中市、臺南市、高雄市為「房東

任意調整租金」屬房東因素；新北市與桃園市為「租金無法如期繳納」，則屬房客因素。

表4-1-11 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	99.3	0.7
新北市	99.3	0.7
桃園市	99.2	0.8
臺中市	99.5	0.5
臺南市	99.6	0.4
高雄市	99.5	0.5

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2017年

表4-1-12 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	房東擅自進出住所	非法二房東糾紛	水電費計價及使用爭議	公共空間使用糾紛	與鄰居產生糾紛
臺北市	19.8	25.8	28.2	7.9	4.1	0.4	7.9	3.8	5.4
新北市	11.4	22.6	26.5	7.7	3.3	0.7	6.8	1.8	3.2
桃園市	13.1	17.5	24.7	9.2	4.3	0.2	8.6	3.1	4.4
臺中市	14.1	26.2	33.0	6.2	3.7	0.5	6.5	3.2	3.4
臺南市	22.1	26.8	35.2	6.3	5.2	0.8	5.6	3.1	4.0
高雄市	11.6	18.8	28.9	5.9	3.2	1.1	5.3	3.6	3.7
	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	租約到期前自願提前搬離	人為損壞房屋或傢俱	其他	
臺北市	5.5	12.8	4.0	10.3	2.2	10.5	0.9	6.1	
新北市	8.3	24.3	7.9	2.7	1.2	16.8	1.3	11.4	
桃園市	5.8	20.3	7.6	6.8	0.6	15.5	0.8	19.5	
臺中市	12.0	15.7	5.6	5.7	1.9	16.8	0.3	7.6	
臺南市	9.9	16.4	6.7	3.8	0.8	15.0	0.6	6.0	
高雄市	9.8	18.5	7.3	4.2	2.3	14.8	1.6	16.0	

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」，2017年

貳、六都住宅租賃市場分析

一、臺北市住宅租賃市場分析：大安區每坪租金最高、萬華區每坪租金較去年成長7%

表4-1-13為2017年臺北市各行政區整層住家中位數月租金，各地區均在20,000元以上，以大安區32,000元最高，其次為萬華區的20,000元，而大同區、文山區、萬華區為22,000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2016年中位數月租金相比較，士林區、中山區、信義區、南港區、萬華區為持平，大安區為下修，其他地區為增加。

表4-1-14為2017年臺北市各行政區整層住家每坪中位數月租金。以地區別來分，大安區(1,160.0元)與中山區(1,130.4元)較高，北投區(801.8元)則較低。就各行政區四季租金表現來說，與2016年每坪中位數月租金相比較，大安區為下跌，信義區為持平，其他地區為增加。

表4-1-13 2017年臺北市各行政區住宅中位數每宅月租金

(單位：元/月/宅)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
士林區	23,000	24,250	25,650	25,000	25,000	25,000	0.0%
大同區	22,000	23,000	24,000	23,000	22,000	23,000	4.5%
大安區	32,000	32,000	32,000	34,000	33,000	32,000	-3.0%
中山區	26,000	27,000	26,500	27,000	27,000	27,000	0.0%
中正區	27,500	29,250	28,000	26,650	26,000	28,000	7.7%
內湖區	25,000	26,000	26,000	26,000	25,000	26,000	4.0%
文山區	22,000	23,000	22,000	23,250	22,000	23,000	4.5%
北投區	24,000	23,000	24,000	21,500	22,000	23,000	4.5%
松山區	28,800	28,500	32,000	30,000	29,000	30,000	3.4%
信義區	26,500	25,000	25,000	26,000	26,000	26,000	0.0%
南港區	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	0.0%
萬華區	22,000	20,000	18,500	23,000	20,000	20,000	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4-1-14 2017年臺北市各行政區住宅每坪中位數月租金

(單位：元/月/坪)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
士林區	852.9	833.3	894.7	846.2	842.1	857.1	1.8%
大同區	888.9	940.0	916.1	1,000.0	901.4	940.6	4.3%
大安區	1,118.8	1,181.8	1,227.3	1,145.5	1,165.3	1,160.0	-0.5%
中山區	1,090.9	1,166.7	1,066.7	1,261.4	1,111.1	1,130.4	1.7%
中正區	1,000.0	1,066.7	1,076.2	1,000.0	1,000.0	1,041.7	4.2%
內湖區	884.6	941.6	960.0	960.0	900.8	928.6	3.1%
文山區	785.7	791.7	845.0	833.3	800.0	806.5	0.8%
北投區	832.8	741.9	833.3	828.1	777.8	801.8	3.1%
松山區	1,017.2	1,064.6	1,066.7	1,068.0	1,052.6	1,062.5	0.9%
信義區	1,000.0	1,000.0	1,012.8	1,000.0	1,000.0	1,000.0	0.0%
南港區	882.4	893.5	892.9	916.7	863.6	892.9	3.4%
萬華區	833.3	888.9	842.1	909.1	807.7	865.2	7.1%

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：永和區每坪租金最高、深坑區每坪租金較去年成長10%

表4-1-15為2017年新北市主要行政區整層住家中位數月租金，除樣本數較少之三芝區、金山區、瑞芳區以外，以永和區(20,000元)、林口區(20,000元)、新店區(20,000元)、蘆洲區(20,000元)最高，鶯歌區(12,000元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2016年中位數月租金相比較，八里區、永和區、林口區、板橋區、樹林區、鶯歌區呈現持平，其它主要行政區基本上呈現增加的趨勢。

表4-1-16為2017年新北市主要行政區整層住家每坪中位數月租金。以地區別來分，扣除樣本數較少之三芝區、金山區、瑞芳區後，永和區(750.0元)最高，其次為三重區(718.8元)，鶯歌區(400.0元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2016年每坪中位數月租金相比較，八里區為下跌，其它主要行政區基本上呈現增加的趨勢，且深坑區、蘆洲區、五股區成長率為8%以上。

表4-1-15 2017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	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
八里區	13,000	13,500	13,500	14,000	13,500	13,500	0.0%
三芝區*	8,500	11,000	8,500	12,800	8,000	9,000	12.5%
三重區	17,000	17,000	18,000	16,900	17,000	17,500	2.9%
三峽區	18,000	17,750	18,000	18,000	17,500	18,000	2.9%
土城區	17,500	17,000	17,000	17,000	16,000	17,000	6.3%
中和區	18,000	19,000	18,900	18,000	18,000	18,000	0.0%
五股區	18,000	19,000	20,000	19,000	18,000	19,150	6.4%
永和區	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	0.0%
汐止區	17,500	17,000	18,000	18,000	17,000	17,500	2.9%
林口區	20,000	20,000	22,000	20,000	20,000	20,000	0.0%
板橋區	18,000	19,000	18,000	19,000	18,000	18,000	0.0%
金山區*	9,200	10,000	14,000	11,000	10,000	9,900	-1.0%
泰山區	16,500	18,000	15,000	18,000	16,000	16,500	3.1%
淡水區	17,900	16,800	16,500	17,000	16,500	17,000	3.0%
深坑區	15,000	17,500	18,000	19,000	16,000	18,000	12.5%
新店區	18,000	20,000	20,000	19,000	19,000	20,000	5.3%
新莊區	17,500	18,000	18,000	19,000	18,000	18,000	0.0%
瑞芳區*	9,750	10,000	9,500	7,000	8,000	9,500	18.8%
樹林區	15,000	15,000	16,250	16,000	16,000	16,000	0.0%
蘆洲區	20,000	20,000	20,000	20,000	18,000	20,000	11.1%
鶯歌區	12,000	12,000	12,000	13,000	12,000	12,000	0.0%

註：1.表格內數字為中位數。2.”*”代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

資料來源:591租屋網，本研究整理

表4-1-16 2017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	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
八里區	436.5	521.5	481.5	466.7	481.5	478.8	-0.5%
三芝區*	285.7	307.4	300.3	350.0	294.1	311.1	5.8%
三重區	726.1	700.0	750.0	693.0	666.7	718.8	7.8%
三峽區	529.4	534.9	550.0	526.7	545.5	536.4	-1.7%
土城區	615.4	617.6	609.6	600.0	571.4	611.1	6.9%
中和區	675.0	689.7	714.3	714.3	675.0	692.3	2.6%
五股區	587.0	609.8	700.0	642.9	576.9	625.0	8.3%
永和區	750.0	737.5	769.2	750.0	722.2	750.0	3.8%
汐止區	616.7	616.7	666.7	633.3	593.0	626.8	5.7%
林口區	625.0	600.0	695.2	678.0	633.3	657.1	3.8%
板橋區	689.7	714.3	685.7	683.6	666.7	694.4	4.2%
金山區*	257.9	357.1	482.8	423.1	263.2	331.9	26.1%
泰山區	560.0	595.7	555.6	650.7	573.2	591.3	3.2%
淡水區	555.8	534.9	543.5	600.0	544.2	552.6	1.6%
深坑區	520.3	521.7	555.6	526.4	492.4	540.5	9.8%
新店區	666.7	666.7	723.9	666.7	647.1	676.5	4.5%
新莊區	608.7	636.9	673.1	652.2	611.7	642.9	5.1%
瑞芳區*	268.3	309.4	342.9	285.7	314.8	295.2	-6.2%
樹林區	555.6	534.9	591.7	544.5	520.0	556.3	7.0%
蘆洲區	645.0	663.7	685.4	697.0	628.6	682.9	8.6%
鶯歌區	411.8	387.6	384.6	405.4	390.8	400.0	2.4%

註：1.表格內數字為中位數。2.”*”代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

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：蘆竹區每坪租金最高、大園區每坪租金較去年成長14%

表4-1-17為2017年桃園市主要行政區整層住家中位數月租金，扣除樣本數較少的新屋區與觀音區後，各地區之月租金，以蘆竹區(17,000元)較高，其

次為龜山區(15,800元)，大溪區(10,000元)較低。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2016年中位數月租金相比較，大園區、桃園區、楊梅區、龍潭區、蘆竹區持平，其它行政區基本上呈現增加的趨勢，且以大溪區增加幅度較大。

表4-1-18為2017年桃園市主要行政區整層住家每坪中位數月租金，扣除樣本數較少的新屋區與觀音區後，以個別行政區別來分，蘆竹區(532.3元)最高，其次為桃園區(500.0元)，大溪區(333.3元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2016年每坪中位數月租金相比較，各行政區基本上呈現上漲的態勢，且以大園區上漲幅度較大。

表4-1-17 2017年桃園市主要行政區住宅中位數每宅月租金

(單位：元/月/宅)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
八德區	15,000	14,500	14,000	14,000	14,000	14,500	3.6%
大園區	16,000	15,000	15,250	15,000	15,000	15,000	0.0%
大溪區	9,000	9,000	10,000	10,000	9,000	10,000	11.1%
中壢區	14,500	15,000	15,000	14,000	14,000	15,000	7.1%
平鎮區	13,750	14,000	14,000	14,000	13,500	14,000	3.7%
桃園區	15,000	15,000	15,500	15,500	15,000	15,000	0.0%
新屋區*	8,000	13,500	13,500	—	10,000	13,000	30.0%
楊梅區	12,000	12,000	13,000	12,000	12,000	12,000	0.0%
龍潭區	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	0.0%
龜山區	16,000	15,000	15,000	16,000	15,000	15,800	5.3%
蘆竹區	18,000	17,000	16,500	16,500	17,000	17,000	0.0%
觀音區*	11,500	11,000	10,000	10,000	12,000	11,000	0.0%

註：1.表格內數字為中位數。2.”*”代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

資料來源:591租屋網，本研究整理

表4-1-18 2017年桃園市主要行政區住宅每坪中位數月租金

(單位：元/月/坪)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
八德區	452.4	410.7	449.1	403.2	410.3	428.6	4.5%
大園區	405.4	400.0	389.7	420.0	351.4	400.0	13.8%
大溪區	350.0	333.3	300.0	327.3	303.6	333.3	9.8%
中壢區	445.9	476.8	488.6	440.6	437.5	466.7	6.7%
平鎮區	435.4	428.6	439.6	416.1	414.6	428.6	3.4%
桃園區	500.0	500.0	500.0	500.0	479.2	500.0	4.3%
新屋區*	177.8	286.7	212.4	—	250.0	240.0	-4.0%
楊梅區	333.3	367.6	407.4	404.8	353.9	375.0	6.0%
龍潭區	328.1	383.2	384.6	372.7	351.1	374.0	6.5%
龜山區	482.1	444.4	482.4	500.0	480.9	481.8	0.2%
蘆竹區	517.0	526.3	561.7	545.5	521.7	532.3	2.0%
觀音區*	439.6	300.0	370.4	400.0	279.8	370.4	32.4%

註：1.表格內數字為中位數。2.“*”代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

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：西屯區每坪租金最高、豐原區每坪租金較去年成長15%

表4-1-19為2017年臺中市主要行政區整層住家中位數月租金，扣除樣本較少的大甲區、大肚區、中區、后里區、沙鹿區、神岡區、梧棲區、清水區與霧峰區後，各地區中，以南屯區(19,000元)較高，龍井區(12,500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2016年中位數月租金相比較，北屯區、西屯區、西區、南區、潭子區、龍井區為持平，其它行政區基本上呈現增加的趨勢，尤以太平區與北區增加幅度較大。

表4-1-20為2017年臺中市主要行政區整層住家每坪中位數月租金。扣除樣本較少的大甲區、大肚區、中區、后里區、沙鹿區、神岡區、梧棲區、清水

區與霧峰區後，以地區別來分，西屯區(578.3元)最高，其次為南屯區(555.6元)，龍井區(403.2元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2016年每坪中位數月租金相比較，西區為持平，大里區、大雅區、烏日區為下修，其它行政區基本上呈現增加的趨勢，且以豐原區上漲幅度較大，可能受到租屋面積增加的影響。

表4-1-19 2017年臺中市主要行政區住宅中位數每宅月租金

(單位：元/月/宅)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
大甲區*	8,500	13,000	11,300	12,000	12,000	11,500	-4.2%
大肚區*	10,000	18,000	12,000	12,600	8,500	11,000	29.4%
大里區	14,000	15,000	15,000	15,000	14,000	15,000	7.1%
大雅區	15,000	16,000	15,000	18,000	15,000	16,000	6.7%
中區*	15,250	13,000	10,500	13,000	12,000	12,900	7.5%
太平區	16,000	16,000	15,000	15,000	14,500	16,000	10.3%
北屯區	17,500	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	0.0%
北區	15,000	13,900	13,800	14,250	13,000	14,500	11.5%
后里區*	9,500	18,500	13,500	17,000	13,000	15,000	15.4%
西屯區	18,500	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	0.0%
西區	15,000	16,000	15,350	15,000	15,000	15,000	0.0%
沙鹿區*	13,000	16,000	15,000	15,000	17,000	15,000	-11.8%
東區	16,000	16,000	16,500	16,000	15,000	16,000	6.7%
南屯區	19,000	19,250	19,650	18,000	18,000	19,000	5.6%
南區	15,000	16,000	15,000	16,000	15,000	15,000	0.0%
烏日區	14,500	15,000	17,500	18,000	16,000	16,500	3.1%
神岡區*	10,000	20,000	10,300	12,000	11,000	12,000	9.1%
梧棲區*	14,000	10,000	13,800	18,000	13,800	13,800	0.0%
清水區*	12,800	8,500	10,650	13,000	13,500	12,000	-11.1%
潭子區	14,500	15,000	16,000	15,000	15,000	15,000	0.0%
龍井區	13,000	12,000	12,750	12,500	12,500	12,500	0.0%
豐原區	13,000	13,000	12,000	14,000	12,650	13,000	2.8%
霧峰區*	14,000	15,000	13,000	12,000	12,500	13,000	4.0%

註：1.表格內數字為中位數。2.”*”代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

資料來源:591租屋網，本研究整理

表4-1-20 2017年臺中市主要行政區住宅每坪中位數月租金

(單位：元/月/坪)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
大甲區*	369.6	309.0	556.8	333.3	333.3	372.3	11.7%
大肚區*	404.5	450.0	322.1	419.4	366.7	400.0	9.1%
大里區	410.7	434.8	468.8	480.5	452.4	444.4	-1.8%
大雅區	413.7	468.8	446.4	469.3	449.0	441.2	-1.7%
中區*	573.5	550.0	460.4	533.3	432.8	533.3	23.2%
太平區	477.6	450.0	424.2	420.0	424.2	444.4	4.8%
北屯區	514.3	533.3	516.1	533.3	500.0	525.0	5.0%
北區	560.0	538.5	494.7	533.3	500.0	530.8	6.2%
后里區*	339.3	370.0	421.9	480.0	268.0	370.0	38.1%
西屯區	567.1	575.8	595.2	591.8	560.0	578.3	3.3%
西區	552.4	545.5	536.4	545.5	545.2	545.5	0.0%
沙鹿區*	388.9	381.0	555.6	400.0	342.2	400.0	16.9%
東區	525.2	517.1	476.2	500.0	454.5	503.7	10.8%
南屯區	541.8	543.6	259.0	564.1	532.1	555.6	4.4%
南區	475.9	509.4	570.5	503.8	476.2	500.0	5.0%
烏日區	423.7	432.4	500.0	481.0	434.6	421.1	-3.1%
神岡區*	222.2	250.0	378.4	373.1	360.0	279.2	-22.4%
梧棲區*	376.0	400.0	533.3	272.7	321.4	391.3	21.7%
清水區*	355.6	276.9	281.2	160.0	291.7	320.0	9.7%
潭子區	400.0	490.0	500.0	482.5	428.6	458.0	6.9%
龍井區	389.3	400.0	455.6	393.9	400.0	403.2	0.8%
豐原區	500.0	384.6	480.0	450.0	400.0	460.0	15.0%
霧峰區*	428.6	360.0	400.0	319.4	320.0	400.0	25.0%

註：1.表格內數字為中位數。2.”*”代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

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：安平區每坪租金最高、永康區每坪租金較去年成長9%

表4-1-21為2017年臺南市各主要行政區整層住家中位數月租金，扣除樣本數偏少地區後，以安平區(15,500元)較高，其次為北區(15,000元)，中西區(12,000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2016年中位數月租金相比較，中西區、北區、安平區租金支撐力不足，且以中西區下修幅度較大。其它行政區基本上呈現增加的趨勢，且以永康區上漲幅度較大。

表4-1-22為2017年臺南市各行政區整層住家每坪中位數月租金，扣除樣本數偏少地區後，以地區別來分，安平區(533.3元)最高，其次為北區(514.8元)，南區(426.4元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2016年每坪中位數月租金相比較，中西區為下修，其它行政區基本上呈現增加的趨勢，且以永康區增加幅度較大。

表4-1-21 2017年臺南市主要行政區住宅中位數每宅月租金

(單位：元/月/宅)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
中西區	11,500	12,000	12,800	12,000	12,800	12,000	-6.3%
仁德區*	13,000	12,500	11,000	12,500	12,000	12,250	2.1%
北區	15,000	15,000	15,000	16,000	15,500	15,000	-3.2%
永康區	13,000	12,500	13,000	12,500	12,000	13,000	8.3%
安平區	15,000	17,250	15,750	15,000	16,000	15,500	-3.1%
安南區*	15,000	13,000	15,000	13,900	15,000	13,700	-8.7%
佳里區*	5,000	10,000	6,500	8,500	8,000	8,500	6.3%
東區	14,000	13,500	13,900	13,500	13,000	13,800	6.2%
南區	13,000	13,000	12,750	13,800	12,500	13,000	4.0%
麻豆區*	7,000	11,000	16,500	10,000	9,750	10,000	2.6%
善化區*	15,000	15,000	13,500	15,000	15,000	15,000	0.0%
新化區*	12,000	18,000	11,800	9,650	10,000	12,000	20.0%
新市區*	10,000	12,000	14,500	15,000	13,000	14,000	7.7%
新營區*	8,000	7,500	10,000	8,600	7,000	8,250	17.9%
歸仁區*	13,000	10,000	13,500	12,000	8,750	12,500	42.9%

註：1.表格內數字為中位數。2.”*”代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

資料來源:591租屋網，本研究整理

表4-1-22 2017年臺南市主要行政區住宅每坪中位數月租金

(單位：元/月/坪)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
中西區	528.8	447.2	444.4	388.9	474.3	450.0	-5.1%
仁德區*	449.2	412.9	333.3	400.0	352.9	418.0	18.4%
北區	500.0	522.2	530.1	513.5	500.0	514.8	3.0%
永康區	439.5	433.3	450.8	445.0	402.8	440.0	9.2%
安平區	520.0	532.0	546.9	488.4	519.3	533.3	2.7%
安南區*	363.6	407.8	355.3	372.2	306.0	377.4	23.3%
佳里區*	250.0	384.6	250.0	340.0	325.0	304.6	-6.3%
東區	462.5	500.0	487.3	461.5	461.5	480.0	4.0%
南區	379.2	400.0	446.4	428.6	413.8	426.4	3.0%
麻豆區*	400.0	391.3	180.9	424.2	330.1	391.3	18.5%
善化區*	541.7	393.2	400.0	500.0	387.8	482.8	24.5%
新化區*	240.0	225.0	352.9	328.5	311.4	323.7	3.9%
新市區*	333.3	365.9	312.5	387.1	333.3	364.7	9.4%
新營區*	187.5	302.5	253.2	250.0	305.6	250.0	-18.2%
歸仁區*	288.5	277.8	450.0	357.1	284.9	330.1	15.9%

註：1.表格內數字為中位數。2."*"代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

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：前金區每坪租金最高、小港區每坪租金較去年成長12%

表4-1-23為2017年高雄市各主要行政區整層住家中位數月租金，扣除樣本數較少的行政區後，以鼓山區(16,500元)最高，其次為前金區(15,500元)，小港區(11,500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2016年中位數月租金相比較，前鎮區、苓雅區、新興區為下修，三民區、左營區、楠梓區為持平，其它行政區基本上呈現增加的趨勢。

表4-1-24為2017年高雄市各主要行政區整層住家每坪中位數月租金，扣除樣本數較少的行政區後，以地區別來分，前金區(611.1元)最高，其次為鼓山區(561.7元)，小港區(387.1元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，

與2016年每坪中位數月租金相比較，前金區、苓雅區月租金有下修趨勢，其它行政區基本上呈現增加的趨勢，且以新興區上漲幅度較大。

表4-1-23 2017年高雄市主要行政區住宅中位數每宅月租金

(單位：元/月/宅)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
三民區	13,000	14,000	13,000	13,250	13,000	13,000	0.0%
大社區*	15,000	12,000	12,000	11,000	12,000	13,000	8.3%
大寮區*	9,500	8,500	10,500	9,750	10,000	9,500	-5.0%
小港區	12,000	12,000	11,250	10,000	11,000	11,500	4.5%
仁武區*	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	0.0%
左營區	15,000	16,000	15,250	15,000	15,000	15,000	0.0%
岡山區*	12,000	12,000	12,000	8,500	8,550	11,000	28.7%
林園區*	5,900	8,750	8,500	6,500	6,650	8,000	20.3%
前金區	18,000	14,000	14,000	15,500	15,000	15,500	3.3%
前鎮區	14,750	15,500	13,000	13,700	14,750	14,500	-1.7%
苓雅區	12,000	12,000	12,000	12,000	12,500	12,000	-4.0%
鳥松區*	14,500	11,000	10,000	12,000	13,900	11,250	-19.1%
湖內區*	18,000	11,000	10,000	13,500	9,800	11,000	12.2%
新興區	13,000	12,000	12,000	14,250	13,000	12,500	-3.8%
楠梓區	13,500	13,000	13,500	13,000	13,000	13,000	0.0%
路竹區*	17,000	8,250	13,000	8,500	16,000	10,000	-37.5%
鼓山區	16,900	16,500	16,000	16,000	16,500	16,500	0.0%
旗山區*	8,500	10,000	10,000	9,000	8,000	9,500	18.8%
鳳山區*	13,000	13,250	14,000	12,000	12,000	13,000	8.3%
橋頭區*	6,000	11,000	20,000	15,000	14,500	12,000	-17.2%
鹽埕區*	11,500	11,000	11,000	11,000	10,250	11,000	7.3%

註：1.表格內數字為中位數。2.”*”代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

資料來源:591租屋網，本研究整理

表4-1-24 2017年高雄市主要行政區住宅每坪中位數月租金

(單位：元/月/坪)

行政區	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2016年	2017年	成長率
三民區	425.0	462.9	440.0	445.7	433.3	441.2	1.8%
大社區*	296.9	312.5	310.3	283.3	303.3	300.0	-1.1%
大寮區*	320.0	314.7	352.2	292.8	310.3	320.0	3.1%
小港區	416.7	369.6	373.0	365.2	346.2	387.1	11.8%
仁武區*	430.0	320.0	357.1	471.1	433.1	425.4	-1.8%
左營區	493.4	500.0	537.1	500.0	500.0	511.4	2.3%
岡山區*	360.0	340.0	277.8	330.5	300.0	340.0	13.3%
林園區*	280.3	178.7	238.1	197.2	249.2	217.4	-12.7%
前金區	655.2	518.5	666.7	645.8	617.9	611.1	-1.1%
前鎮區	484.1	471.2	486.5	428.6	454.5	465.1	2.3%
苓雅區	400.0	444.4	428.6	424.3	431.8	423.0	-2.0%
鳥松區*	400.0	470.6	409.1	478.3	384.6	462.6	20.3%
湖內區*	818.2	288.9	321.4	429.7	320.0	321.4	0.4%
新興區	500.0	520.0	461.5	624.8	500.0	527.0	5.4%
楠梓區	433.3	441.2	444.1	476.2	416.7	444.4	6.7%
路竹區*	193.2	303.4	300.0	121.4	286.4	256.8	-10.3%
鼓山區	540.3	575.0	576.9	542.9	560.0	561.7	0.3%
旗山區*	276.9	210.9	250.0	231.4	312.5	231.4	-26.0%
鳳山區*	407.1	428.6	450.0	431.3	416.7	432.4	3.8%
橋頭區*	224.2	550.0	408.2	351.9	344.4	351.9	2.2%
鹽埕區*	403.2	380.4	361.8	414.0	445.0	397.4	-10.7%

註：1.表格內數字為中位數。2.”*”代表該行政區每季樣本少於20筆，在數據解讀時應謹慎。

資料來源:591租屋網，本研究整理

參、結論與未來展望

一、結論

整體來說，租金自2011年第一季開始迄今，呈現逐季攀升趨勢。但2017年六都租金水準則是漲跌互見，其中，臺北市與臺南市出現上漲態勢，新北市與桃園市成長幅度趨緩，而臺中市與高雄市則出現下修。以長期之整層住宅月租金成長率來說，臺南市近二年成長率持續最高，卻是六都中租金水準最低的縣市。與2016年相較，六都則以臺北市成長4.00%較高，但租金年成長幅度趨緩。各地區租屋面積集中於22坪至33坪，較2016年之區間(27坪至31坪)擴大。產品類型無太大變化，持續以三房或三房之整戶住家為主。在租賃產品需求部分，除臺中市轉以電梯大樓為主外，其他地區與2016年相同。其中，臺北市與新北市以公寓為主，桃園市以電梯大樓為主，臺南市與高雄市則以透天厝/別墅為主。在租用目前房屋考量因素部分，租金水準與交通成本，是租屋者主要考量。

現有租屋設備或環境，以有線電視、冷氣空調為基本設備。可能受到手機上網普及的影響，網際網路的重要性則低於電梯。至於目前需改善項目，則以室內牆壁為主。整合租用目前房屋考量因素，以及目前需改善項目，反應在搜尋新租屋居所主要原因，則為租金考量與改善屋況。至於租屋者主要蒐尋管道則有地區差異，臺北市租屋者偏好使用親朋好友介紹、民間租屋網與廣告，新北市則偏好使用親朋好友介紹與民間租屋網親朋，桃園市(44.8%)、臺南市(54.3%)與高雄市(49.1%)則高度依賴親朋好友介紹。各地區租屋者幾乎近5年都曾遭遇過租屋糾紛，遭遇的原因以房東不願意修繕為主，其他尚包括房東任意調整租金或租金無法如期繳納等。

二、未來展望

(一)租賃市場發展與管理條例之健全市場、增加供給的政策效果尚需觀察

立法院於2017年11月28日三讀通過「租賃住宅市場發展與管理條例」，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，提供改善租賃市場之法源依據。明確規範租賃住宅的修繕責任、不動產糾

紛調處委員會之爭議調處，希望降低與有效處理租屋糾紛。提供房東所得稅、地價稅及房屋稅之租稅優惠，鼓勵個人房東將房屋委交專業經營者，希望增加租屋市場之供給。對於租賃住宅服務業者，則採用許可制，並要求服務人員應具備專業證照，業者也應繳交營業保證金，以強化租賃住宅服務業專業能力及服務品質。該法對健全租賃市場與增加供給的效果，因實施期程尚短，尚需持續觀察。

(二)政府新建社會住宅對雙北精華地段或人口密集地區之租賃住宅市場影響有限

為滿足暫時無能力購置自有住宅，或是無意願購買自有住宅者之居住需求，政府依據住宅法第3條第2款規定推動社會住宅政策，預計八年內以興建12萬戶及包租代管民間空餘屋8萬戶來達成。「社會住宅興辦計畫」預計分兩階段推動，第一階段(2017年至2020年)政府直接興建4萬戶、包租代管4萬戶；第二階段(2021年至2024年)政府直接興建8萬戶、包租代管8萬戶。

- 1.新建：政府或獎勵民間直接興建社會住宅，以低於市場租金出租給所得較低的家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者的住宅。社會住宅之租金水準，臺北市約市價的85折、新北市約市價8折、桃園市約市價8折、臺中市約市價7折。30%保留給經濟或社會弱勢者，70%開放給符合資格之一般民眾申請。租期為3年，可再續租3年，社會或經濟弱勢者可延長至12年。
- 2.包租代管：以活化及利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金包租或代管方式提供給所得較低家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助。一般戶可以市價8折到9折的價格租到房子，第一類弱勢戶、第二類弱勢戶則分別可以市價7折、5折的價格租到房子。

依據2017年公布之內政部興辦社會住宅出租辦法，承租由內政部經營管理的社會住宅，申請人須年滿20歲，在社會住宅受理申請的縣市設有戶籍，或在社會住宅所在地就學、就業，有居住需求，且家庭成員在公告範圍內無自有住宅、家庭年所得低於該地區50%分位點家庭平均所得、家庭成員財產低於該地區中低收入戶財產限額、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶等條件即可申請。

參考內政部不動產資訊平台資料，截至2018年3月21日為止，全台目前社會住宅興辦情形，合計有49,052戶。其中，既有加上已完工的部分，合計有9,773戶，六都占九成以上(詳見表4-1-25)。社會住宅興辦計畫開辦以來至2021年之間，六都新建社會住宅已完工或興建中之分布行政區，臺北市有8個行政區計5,881戶、新北市有7個行政區計6,347戶、桃園市有4個行政區計1,654戶、臺中市有4個行政區計891戶、高雄市有1個行政區計55戶。(詳見表4-1-26)

由前述社會住宅相關申請規定可知，社會住宅對中低價位的住宅租賃市場，可能造成一定程度的影響。再搭配表4-3-1與表4-3-2社會住宅目前推動情形，臺北市與新北市之住宅租賃市場租金水準，較有可能受到社會住宅的影響。特別是臺北市12個行政區中，有8個行政區逐步釋出5,881戶的社宅，似乎會衝擊周圍地區租金水準。然則精華地段的社會住宅，例如松山區的健康公宅有507戶，中籤率卻不及一成，顯見精華地段的住宅租賃需求遠大於供給，使得該地段租賃住宅租金水準可能受影響程度有限。新北市雖有6,374戶的社宅釋出，但數量集中於林口區的世大運選手村，僅新店區有較多的社會住宅數量釋出。中和區青年住宅雖有816戶，但中籤率僅約28%，顯見地區租屋需求遠大於供給，同理可見，新北市人口密集地區之社會住宅對周圍地區租金水準的影響可能有限。至於包租代管計畫，雖也是低於市場租金，但目前完成戶數較少，其對租賃市場之效果，有待後續觀察。

表4-1-25 台灣社會住宅推動情形

(資料日期2017年3月21日)

(單位：戶)

地區	既有(截至2015年)	規劃中	興建中	已完工	合計
臺北市	6,557	9,992	5,374	507	22,430
新北市	422	3,468	4,620	1,727	10,237
桃園市	0	2,884	1,429	225	4,538
臺中市	0	5,854	891	0	6,745
臺南市	0	680	0	0	680
高雄市	241	300	0	55	596
其他9縣(市)	39	3,744	43	0	3,826
合計	7,259	26,922	12,357	2,514	49,052

資料來源：內政部不動產資訊平台

表4-1-26 近期六都新建社會住宅已完工或興建中之分布情形

(資料日期2017年3月21日)

(單位：戶)

地區	行政區	戶數	實際/預計 完工年度	執行情形	合計
臺北市	松山區	507	2017	已完工	5,881
	大同區	380	2020	興建中	
	內湖區	389	2020	興建中	
	文山區	645	2018、2019	興建中	
	北投區	288	2019	興建中	
	信義區	1,520	2021	興建中	
	南港區	1,160	2019、2020	興建中	
新北市	萬華區	992	2018、2020	興建中	6,347
	三重區	327	2017	已完工	
	中和區	816	2017	已完工	
	新莊區	76	2017	已完工	
	永和區	106	2017 2019	已完工(36) 興建中(70)	
	林口區	3,048	2018	興建中	
	板橋區	518	2018 2018	已完工(446) 興建中(72)	
桃園市	新店區	1,070	2019	興建中	1,654
	龜山區	225	2015	已完工	
	八德區	789	2019、2020	興建中	
	桃園區	214	2019	興建中	
臺中市	蘆竹區	426	109	興建中	891
	豐原區	200	2017	興建中	
	大里區	201	2018	興建中	
	太平區	300	2020	興建中	
臺南市	南屯區	190	2019	興建中	—
臺南市	—	—	—	—	
高雄市	鳳山區	55	2017	已完工	55

資料來源：內政部不動產資訊平台、本研究整理