

# 第一章 住宅租賃市場分析

周美伶<sup>1</sup>

## 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<sup>2</sup>，以及內政部營建署針對申請租金補貼設籍六直轄市無自有住宅戶之「住宅需求動向調查」<sup>3</sup>結果，相互輔助以檢視2018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現況，以及社會住宅包租代管之需求。以下分別針對六直轄市之產品需求、租金行情，以及六直轄市各行政區之整戶住宅租金行情進行探討。並以2018年內政部營建署「住宅需求動向調查」中，無自有住宅者之社會住宅需求，提供承接社會住宅包租代管業務之規畫參考。

由2011年開始迄今，六直轄市的住宅租金水準仍呈現上漲趨勢，連續三年以臺南市成長幅度最大。與2017年相較，2018年整層住宅月租金，以臺南市成長7.69%最高，單位租金則以臺中市與臺南市均成長4.76%最高。但申請社會住宅意願，則以房價較高之臺北市與新北市較高，而目前之租金上漲幅度較大地區，社會住宅承租意願並非最高，顯示民眾視租屋為取代購屋之短期需求。

<sup>1</sup> 德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程助理教授

<sup>2</sup> 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2018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2018年每季六都成交資料約一萬筆左右。

<sup>3</sup> 內政部營建署2018年之「住宅需求動向調查」，以2017年度設籍六都之無自有住宅戶戶長為調查對象。調查期間為受理申請期間，即2017年8月1日至8月31日止。六都回收2,858份有效問卷，六都有效樣本數均達400份以上。調查項目包括租屋者目前居住現況、對社會住宅需求與對政府居住協助措施之需求等，恰好補足591租屋網所缺乏之個別家戶之租屋需求。



## 一、六直轄市長期租金緩步成長，臺南市連續三年成長幅度最大

整體來說，由2011年第一季至2018年第四季591租屋網之租金成交資料，可以看出六直轄市之租金水準長期呈現持續成長趨勢，但2018年第二季開始漲勢趨緩，租金水準是否停止漲勢須持續觀察（詳見圖4-1-1）。整層住家之月租金中位數<sup>4</sup>，由2011年第一季之13,917元，增加至2018年第二季之18,800元，又向下調整至第四季之18,000元，成長幅度為29.3%。圖4-1-2至圖4-1-7為六直轄市各別之租金長期趨勢圖，六直轄市的整層住宅租金自2011年第一季始，長期呈現成長趨勢，但六直轄市近兩年之租金趨勢略有不同。新北市租金長期趨漲，桃園市租金長期趨穩，但臺北市、臺中市、臺南市與高雄市短期租金則呈現上下波動。圖4-1-8為六直轄市2011年第一季至2018年第四季之租金成長率，由高至低依序為臺南市(40.0%)、臺中市(34.6%)、新北市(31.0%)、桃園市(25.0%)、臺北市(22.7%)、高雄市(20.8%)。

# 信義房屋

<sup>4</sup> 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。



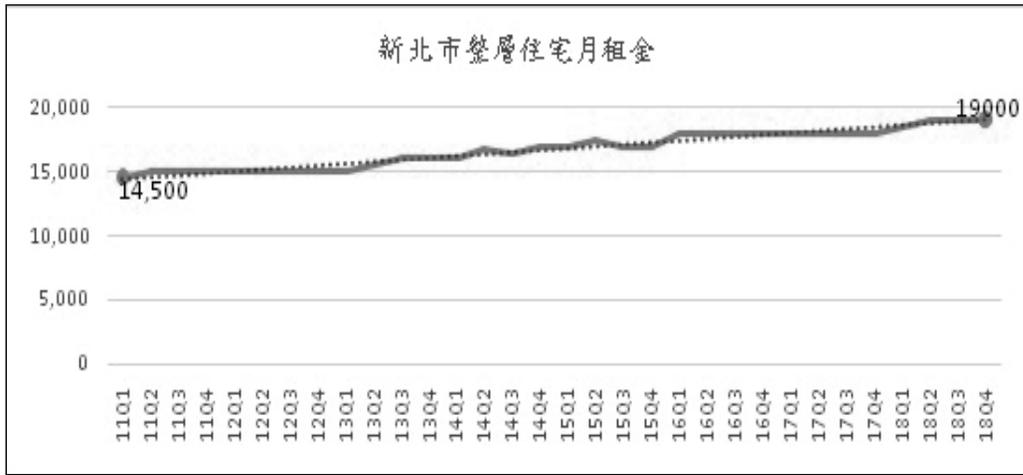


圖4-1-3 2011~2018年新北市整層住家月租金

資料來源：591租屋網，本文整理

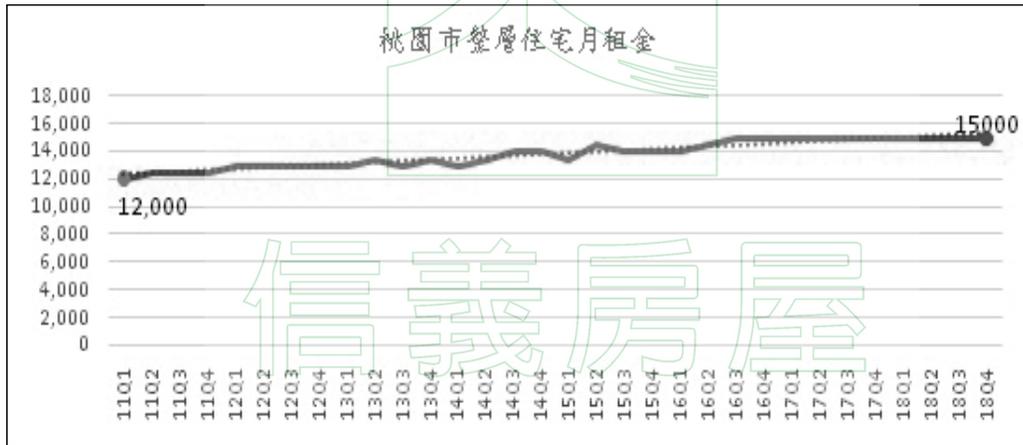


圖4-1-4 2011~2018年桃園市整層住家月租金

資料來源：591租屋網，本文整理

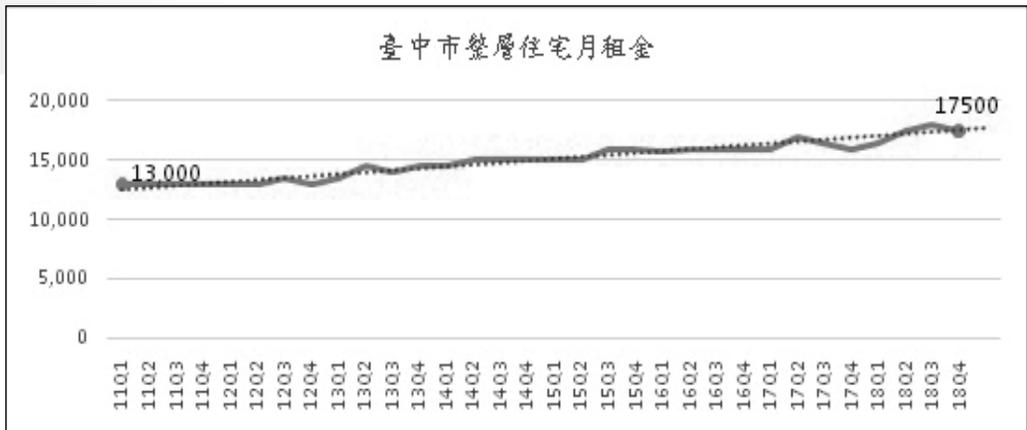


圖4-1-5 2011~2018年臺中市整層住家月租金

資料來源：591租屋網，本文整理

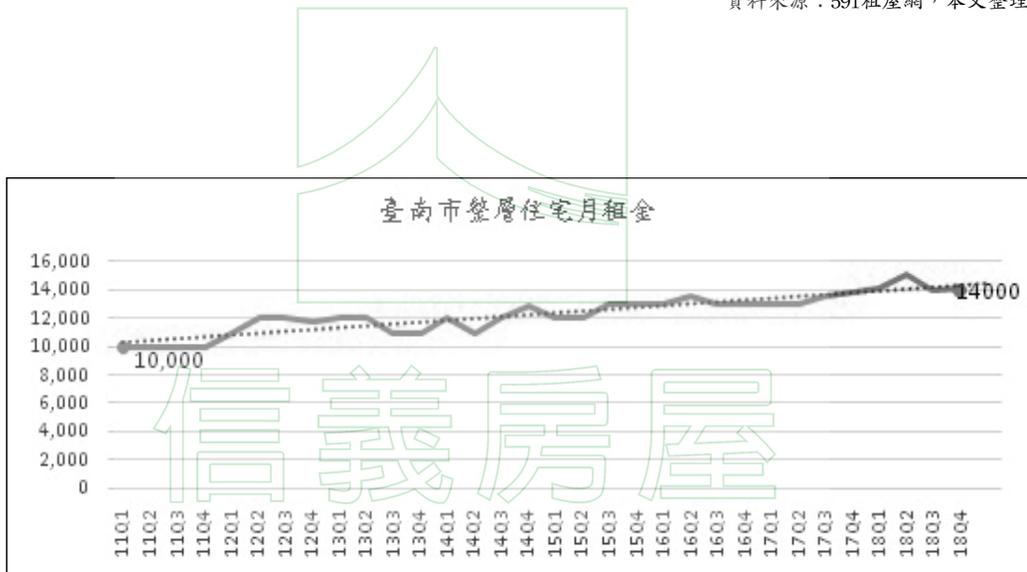


圖4-1-6 2011~2018年臺南市整層住家月租金

資料來源：591租屋網，本文整理

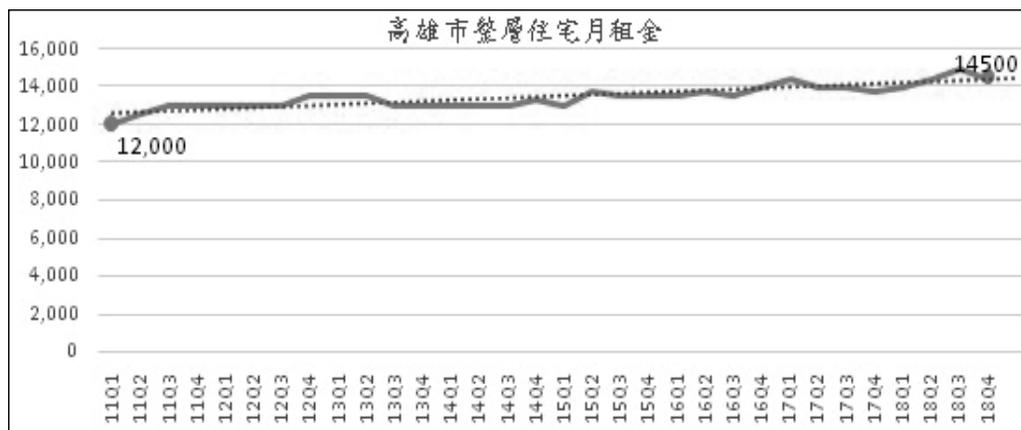


圖4-1-7 2011~2018年高雄市整層住家月租金

資料來源：591租屋網，本文整理

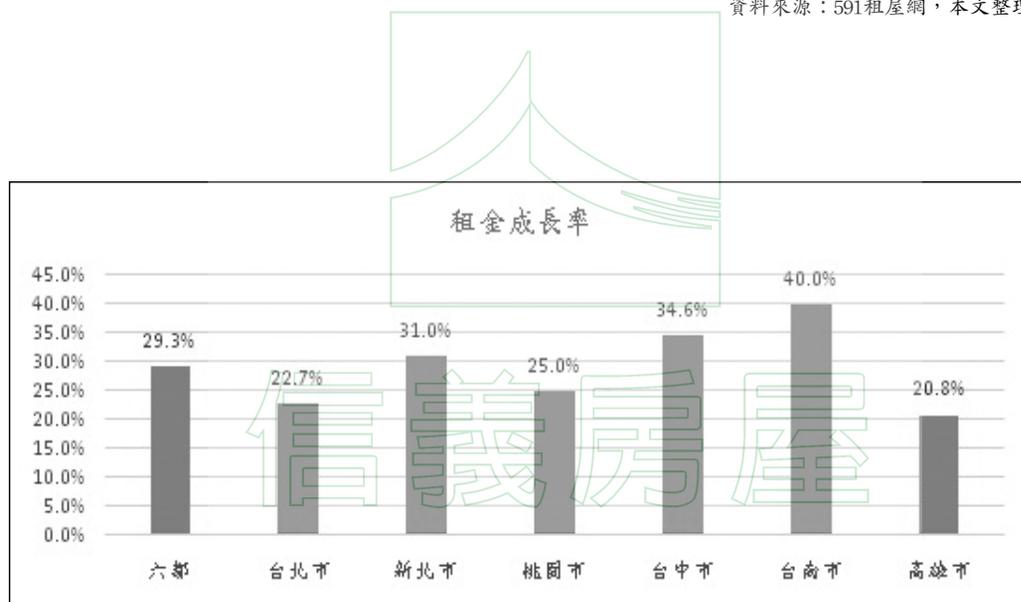


圖4-1-8 2011~2018年六直轄市整層住家月租金成長率

資料來源：591租屋網，本文整理

## 二、2018年整層住宅月租金持續以臺北市最高、房價租金比則以臺南市最高、租金與工作地點為租屋主要考量

表4-1-1為六直轄市之整層住家每月中位數租金，以臺北市(27,000元)最高，而以臺南市(14,000元)與高雄市(14,000元)最低。房價租金比部分，則以臺南市(2.2%)最高，臺北市(1.5%)最低，顯示臺南市租賃住宅的投資報酬率高於其他地區。租金所得比部分，以臺北市(29.7%)最高，顯示臺北市租屋負擔最重，買賣總價又高於其他地區，加上臺北市住宅自有率僅高於臺中市，顯示臺北市在社會住宅包租代管有較高需求；桃園市租屋負擔(21.1%)最低，房價僅高於臺南市與高雄市，隱含桃園市的租屋需求較少。但實際上，人口會因為相當多因素產生遷移，購屋負擔、租屋負擔與工作機會，會改變當地的租屋需求。

參考無自有住宅者申請社會住宅意願(表4-1-2)，會申請之比例，以臺北市(63.8%)最高，其次為新北市(53.7%)與桃園市(52.7%)。不會申請之比例以臺南市(42.7%)最高，其次為高雄市(35.1%)。承租社會住宅原因，租金較市場低是主要原因，其次是考量為工作地點、附近生活機能，社區內公共設施反而較不重視(詳見表4-1-3)。

表4-1-1 六直轄市房價所得比、房價租金比與租金所得比推估值-按地區分

地區	住宅自有率(%)	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	83.68	20,932,000	27,000	1,344,538	1.5	29.7	25.8
新北市	85.50	11,748,333	19,000	1,046,576	1.9	28.4	27.5
桃園市	84.96	8,454,667	15,000	1,105,711	2.1	21.1	29.8
臺中市	80.65	10,526,667	17,500	1,033,169	2.0	28.1	30.0
臺南市	85.93	7,616,333	14,000	902,536	2.2	25.6	27.8
高雄市	84.16	8,094,667	14,500	985,517	2.1	23.9	28.3

資料來源：1.住宅自有率為2017年家戶收之調查報告；2.買賣房價資料來自內政部不動產資訊平台；3.租金資料為本文自行統計591租屋網資料；4.家庭可支配所得(中位數)來自2017年家庭收支調查；5.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；6.租金所得比為內政部營建署「106年辦理房價負擔能力資訊統計分析與發布」之資料，不動產資訊平台目前僅公布至107年第二季；7.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 六直轄市無自有住宅者申請社會住宅意願(單位：百分比)

	會	不一定	不會	不知道
臺北市	63.8	14.5	19.4	2.3
新北市	53.7	17.4	27.1	1.9
桃園市	52.7	18.3	28.0	1.0
臺中市	47.0	22.4	28.4	2.2
臺南市	36.6	17.7	42.7	3.0
高雄市	43.3	17.8	35.1	3.8

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2018年。

表4-1-3 六直轄市無自有住宅者承租社會住宅原因主要度(單位：百分比)

	離工作地點比較近	離親戚朋友家比較近	離所需設施比較近(如車站、學校、市場、公園、醫院等)	房租租金較市價便宜	社區內的公共空間及設施
臺北市	15.6	5.4	15.4	32.7	2.5
新北市	18.4	5.8	16.8	28.7	4.3
桃園市	17.5	6.4	18.5	25.0	3.4
臺中市	17.0	5.4	17.1	27.7	3.5
臺南市	18.5	6.6	19.4	25.3	3.3
高雄市	19.4	6.7	19.7	26.5	3.4
	租期穩定	社區提供的福利服務(如老人日間照顧、兒童日間照顧等)	室內坪數較大或房間數較多	社區管理單位為政府	其他
臺北市	11.0	5.1	6.6	5.0	0.6
新北市	8.2	6.3	7.5	3.7	0.2
桃園市	9.9	6.6	7.6	4.8	0.2
臺中市	10.5	7.1	6.1	5.5	0.1
臺南市	6.6	9.9	5.8	4.2	0.5
高雄市	7.4	6.8	5.9	4.1	0.3

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2018年。

表4-1-4為六直轄市整層住家之月租金、每坪月租金之前後年比較。我們可以看出2018年整層住家之中位數月租金總價，較2017年成長5.95%，以臺南市的成長幅度(7.69%)最高，其次為臺中市(6.25%)，桃園市則持平。每坪中位數月租金單價，除高雄市年成長率(1.59%)較低，其餘地區維持在4%左右。表4-1-5顯示2018年六直轄市各季整層住家之中位數月租金部分，除新北市與桃園市呈現相對穩定狀態，其他地區各季之間變動金額約10,000元左右。表4-1-6為不同產品類型之月租金，與2017年相較，別墅月租金成長率(8.7%)較高，其次為公寓(6.7%)。

表4-1-4 2017~2018年六直轄市整層住家中位數月租金-按地區分

(單位：元/月/宅)

地區	2017年中位數月租金		2018年中位數月租金		年成長率	
	總價 (元/月/宅)	單價 <sup>6</sup> (元/月/坪)	總價 (元/月/宅)	單價 (元/月/坪)	總價 (%)	單價 (%)
臺北市	26,000	978.3	27,000	1045.5	4.00%	4.35%
新北市	18,000	652.2	19,000	682.9	5.56%	4.35%
桃園市	15,000	480.0	15,000	500.0	0.00%	4.35%
臺中市	16,500	533.3	17,500	577.8	6.25%	4.76%
臺南市	13,000	476.2	14,000	500.0	7.69%	4.76%
高雄市	14,000	476.2	14,500	500.0	3.62%	1.59%
整體	17,000	615.4	18,000	657.1	5.95%	3.64%

資料來源：591租屋網，本文整理

<sup>6</sup> 因為透天厝或別墅市場上較少以單價來比較買賣價格或租金，故表格內為公寓、電梯大樓之每宅月租金中位數。且為避免樣本數過少，使得月租金數據變動幅度過大，故內文中關於六直轄市與其各主要行政區之整層住宅每月月租金總價、單價表格，僅呈現整年度樣本數大於30筆之行政區資料。

表4-1-5 2018年六直轄市各季整層住家之每宅月租金-按地區分

地區	2018年第一季		2018年第二季		2018年第三季		2018年第四季	
	總價 (元/月/宅)	單價 (元/月/宅)	總價 (元/月/宅)	單價 (元/月/宅)	總價 (元/月/宅)	單價 (元/月/宅)	總價 (元/月/宅)	單價 (元/月/宅)
臺北市	26,000	1000.0	28,000	1054.1	27,000	1060.0	27,000	1075.0
新北市	18,500	666.7	19,000	678.6	19,000	700.0	18,500	692.3
桃園市	15,000	486.8	15,000	500.0	15,000	511.1	15,000	514.3
臺中市	16,500	545.5	18,000	575.0	18,000	600.0	18,000	600.0
臺南市	14,000	500.0	15,000	500.0	13,800	500.0	14,000	531.3
高雄市	14,000	480.0	14,500	500.0	15,000	517.2	14,000	490.2

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-6 2018年六直轄市整層住家每宅中位數月租金-按產品分

(單位：元/月/宅)

產品類別	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2017年	2018年	成長率
別墅	25,000	26,000	25,000	25,000	23,000	25,000	8.7%
透天厝	14,999	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	0.0%
公寓	15,000	16,000	16,000	16,000	15,000	16,000	6.7%
電梯大樓	19,000	19,000	20,000	19,775	18,000	19,000	5.6%

資料來源：591租屋網，本文整理

### 三、2018年雙北之無自有住宅者以承租公寓為主、中南部以透天厝/別墅居多

表4-1-7為六直轄市無自有住宅者目前租賃住宅之類型，臺北市與新北市以公寓為主，桃園市以電梯大樓、透天厝/別墅為主，臺中市、臺南市與高雄市則以透天厝/別墅為主。

表4-1-7 六直轄市無自有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	50.4	34.6	3.3	3.5	6.0	1.5	0.0	0.4	0.2	0.0
新北市	43.0	38.6	6.2	2.0	8.9	0.8	0.0	0.0	0.2	0.1
桃園市	17.8	36.1	34.5	7.6	1.4	1.5	0.0	0.6	0.6	0.0
臺中市	11.0	33.9	42.7	8.5	1.7	1.6	0.0	0.0	0.5	0.0
臺南市	7.0	12.6	56.9	20.1	0.0	3.2	0.0	0.0	0.0	0.3
高雄市	14.5	26.7	47.2	4.9	1.1	3.3	0.0	0.2	2.0	0.0

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2018年

#### 四、無自有住宅者對社會住宅期待與現況有落差，社會住宅包租代管業務推動不易

表4-1-8為期望社會住宅面積，六直轄市普遍集中於20坪~未滿30坪，約為二房至三房的产品；14坪~未滿20坪之套房、二房比例，以臺北市較高(23.4%)；30坪以上的三房产品，則以桃園市比例(41.0%)較高。因為社會住宅具有社會扶助之性質，無自有住宅者期望的社會住宅租金，普遍低於市場租金水準。臺北市與新北市集中於8,000元~未滿12,000元，以包租之規定(一般戶支付市場租金水準八折予業者)回推市場行情約10,000元~15,000元；其他地區有四成至五成左右為4,000元~未滿8,000元，以包租之規定(一般戶支付市場租金水準八折予業者)回推市場行情約5,000元~10,000元(詳見表4-1-9)。

表4-1-8 六直轄市無自有住宅者期望社會住宅面積

(單位：百分比)

	8坪~未滿14坪	14坪~未滿20坪	20坪~未滿30坪	30坪以上
臺北市	8.3	23.4	48.4	19.9
新北市	4.6	16.4	47.2	31.9
桃園市	4.8	13.5	40.7	41.0
臺中市	5.2	13.0	44.1	37.6
臺南市	9.3	15.4	53.2	22.2
高雄市	6.4	11.4	46.1	36.1

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2018年

表4-1-9 六直轄市無自有住宅者期望社會住宅租金

(單位：百分比)

	無法支付 租金	未滿 4,000元	4,000 元~未滿 8,000元	8,000 元~未滿 12,000元	12,000 元~未滿 16,000元	16,000 元~未滿 20,000元	20,000元 以上
臺北市	0.8	6.8	24.4	31.2	18.7	13.8	4.2
新北市	1.3	5.6	27.2	38.2	19.9	6.2	1.6
桃園市	1.9	9.9	44.5	29.0	9.8	3.0	1.9
臺中市	2.1	10.6	42.4	32.4	8.5	3.5	0.6
臺南市	3.9	17.4	49.8	25.8	2.9	0.0	0.3
高雄市	3.3	16.3	49.7	24.6	4.2	1.1	0.8

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2018年

表4-1-10為期望社會住宅室內設備需求，六直轄市無自有住宅者均偏好流理臺、熱水器、瓦斯爐(或爐具)、抽油煙機、廚具(廚櫃)等固定式必要設施或設備。表4-1-11為期望之鄰近公共設施，以交通設施為主。除期望鄰近交通設施外，臺北市、新北市及臺中市還希望鄰近公園或運動場等休閒娛樂設施，桃園市則為學校或托兒所等教育設施，臺南市與高雄市為診所或醫院等醫療設施。不論是交通方便或是生活機能佳之住宅租金，通常會高於地區平均租金水準，此結果與民眾期待有較低租金相衝突，顯示後續業務推廣上，需強化民眾對租金構成條件之理解與認同。

表4-1-10 六直轄市無自有住宅者期望社會住宅室內設備需求

(單位：百分比)<sup>7</sup>

	客廳及餐廳之桌椅	臥室之床架	衣櫃	窗簾	廚具(廚櫃)	流理臺	抽油煙機	瓦斯爐(或爐具)
臺北市	36.2	36.5	50.5	34.9	70.8	75.1	71.9	72.9
新北市	39.9	37.1	46.7	28.8	65.7	72.8	74.2	73.2
桃園市	45.5	42.7	50.8	36.9	68.0	67.6	73.8	78.4
臺中市	43.1	45.9	45.9	34.7	67.3	67.6	67.6	70.0
臺南市	43.7	35.9	37.0	28.3	62.6	61.8	56.3	60.9
高雄市	49.3	43.5	47.8	32.5	64.6	67.8	63.0	64.2
	曬衣架	冷氣機	冰箱	電視	洗衣機	熱水器	其他	
臺北市	37.6	69.9	42.4	24.2	46.4	73.3	3.7	
新北市	34.8	63.8	39.2	25.9	45.0	72.2	3.7	
桃園市	39.8	66.3	48.1	33.1	50.0	74.6	3.2	
臺中市	30.5	57.8	42.6	29.1	37.1	69.1	1.4	
臺南市	23.8	51.1	41.6	28.0	41.3	61.7	2.1	
高雄市	40.0	52.6	41.4	29.2	42.2	65.7	2.0	

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2018年

<sup>7</sup> 本項目為複選。

表4-1-11 六直轄市無自有住宅者期望社會住宅鄰近之公共設施主要度

(單位：百分比)

	捷運站、公車、或火車站等交通設施	離市場或超市等生活機能設施	學校或托兒所等教育設施	公園或運動場等休閒娛樂設施	診所或醫院等醫療設施	其他
臺北市	40.3	26.8	7.7	13.9	11.2	0.1
新北市	39.5	26.8	10.7	12.0	10.9	0.1
桃園市	33.5	29.1	13.6	13.0	10.5	0.3
臺中市	29.3	30.2	13.3	14.0	12.9	0.3
臺南市	26.3	30.3	12.4	14.1	16.6	0.2
高雄市	34.8	28.2	10.5	12.5	13.9	0.0

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2018年

## 貳、六直轄市住宅租賃市場分析

### 一、臺北市住宅租賃市場分析：大安區每坪租金最高、南港區漲幅最大、公寓與電梯大樓漲幅以中山區最大

表4-1-12為2018年臺北市不同租屋產品之中位數月租金，臺北市主要租屋產品為公寓與電梯大樓，公寓為22,500元，電梯大樓為22,500元，與2017年相較，公寓與電梯大樓租金相對平穩。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35,000元最高，其次為松山區的32,000元，而萬華區為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2017年中位數月租金相比較，士林區、中山區、信義區為持平，其他地區為增加(詳見表4-1-13)。

表4-1-14為2017年臺北市各行政區公寓與電梯大樓整層住家每坪中位數月租金。以地區別來分，中山區(1,315.8元)與大安區(1,261.9元)較高，北投區(835.7元)較低。就各行政區四季租金表現來說，與2017年每坪中位數月租金相比較，各行政區均為上漲，以中山區為漲幅最大，其次為信義區。

表4-1-12 2018年臺北市整層住家中位數月租金-按產品分

(單位：元/月/宅)

產品類別	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2017年	2018年	成長率
別墅	37,000	48,000	62,400	74,000	60,000	52,000	-13.3%
透天厝	19,500	20,000	20,250	19,500	18,000	20,000	11.1%
公寓	22,000	23,000	23,000	22,500	22,000	22,500	2.3%
電梯大樓	32,000	34,250	33,000	33,000	32,000	33,000	3.1%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-13 2018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		
					2017年	2018年	成長率
士林區	25,000	25,000	26,000	25,000	25,000	25,000	0.0%
大同區	23,800	22,000	23,000	23,900	23,000	23,500	2.2%
大安區	35,000	35,000	35,000	35,000	32,000	35,000	9.4%
中山區	28,000	28,000	26,999	27,000	27,000	27,000	0.0%
中正區	27,000	28,900	28,000	33,000	28,000	28,500	1.8%
內湖區	27,000	28,000	26,250	28,000	26,000	27,000	3.8%
文山區	24,000	24,000	23,750	23,000	23,000	23,500	2.2%
北投區	24,000	25,000	26,000	23,000	23,000	25,000	8.7%
松山區	30,000	30,000	32,000	32,250	30,000	32,000	6.7%
信義區	28,000	30,500	26,000	26,000	26,000	26,000	0.0%
南港區	25,000	26,000	28,000	26,950	25,000	28,000	12.0%
萬華區	20,000	20,000	22,000	21,500	20,000	22,000	10.0%

資料來源：591租屋網，本文整理

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		
					2017年	2018年	成長率
士林區	866.7	913.0	892.9	850.0	857.1	874.3	2.0%
大同區	1000.0	1053.6	1085.1	1040.8	940.6	1040.0	10.6%
大安區	1238.3	1250.0	1309.5	1266.7	1160.0	1261.9	8.8%
中山區	1122.0	1346.2	1333.3	1388.9	1130.4	1315.8	16.4%
中正區	1146.4	1172.4	1175.7	1166.7	1041.7	1150.0	10.4%
內湖區	954.5	1000.0	948.7	1063.8	928.6	1000.0	7.7%
文山區	846.2	833.3	875.0	873.0	806.5	854.5	6.0%
北投區	843.1	814.8	875.0	840.0	801.8	835.7	4.2%
松山區	1115.4	1136.4	1148.1	1212.1	1062.5	1153.8	8.6%
信義區	1111.1	1136.4	1150.0	1081.7	1000.0	1125.0	12.5%
南港區	873.0	916.7	957.0	931.4	892.9	916.7	2.7%
萬華區	800.0	845.2	944.4	923.9	865.2	885.6	2.4%

資料來源：591租屋網，本文整理

## 二、新北市住宅租賃市場分析：板橋區租金最高、永和區每坪租金最高、電梯大樓較去年上漲10%

表4-1-15為2018年新北市不同租屋產品之中位數月租金，新北市主要租屋產品為公寓與電梯大樓來說，公寓為15,000元，電梯大樓為22,000元。與2017年相較，各類產品均較去年上漲，以別墅漲幅(12.0%)最大，其次為電梯大樓(10.0%)。表4-1-16為2017年新北市主要行政區整層住家中位數月租金，以板橋區(22,000元)最高，鶯歌區(14,000元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2017年中位數月租金相比較，除泰山區下跌外，永和區、淡水區、深坑區、新店區呈現持平，其它主要行政區基本上呈現增加的趨勢。

表4-1-17為2017年新北市主要行政區公寓與電梯大樓整層住家每坪中位數月租金。以地區別來分，永和區(771.4元)最高，其次為三重區(742.4元)，

鶯歌區(250.0元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2017年每坪中位數月租金相比較，深坑區與樹林區為下跌，其它主要行政區基本上呈現增加的趨勢，八里區為持平。

表4-1-15 2018年新北市整層住家中位數月租金-按產品分

(單位：元/月/宅)

產品類別	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2017年	2018年	成長率
別墅	29,000	28,000	28,000	32,000	25,000	28,000	12.0%
透天厝	15,000	16,000	17,500	15,000	15,000	16,000	6.7%
公寓	15,000	16,000	16,000	16,000	15,000	16,000	6.7%
電梯大樓	21,000	21,000	22,000	22,000	20,000	22,000	10.0%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-16 2018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		
					2017年	2018年	成長率
八里區	13,000	14,300	14,750	13,750	13,500	14,500	7.4%
三芝區	9,000	9,300	8,000	9,500	9,000	9,000	0.0%
三重區	19,000	18,550	18,000	18,000	17,500	18,000	2.9%
三峽區	18,000	18,000	19,000	18,250	18,000	18,000	0.0%
土城區	17,000	17,000	16,900	18,000	17,000	17,500	2.9%
中和區	19,000	19,500	20,000	18,500	18,000	19,500	8.3%
五股區	20,000	20,000	19,000	19,000	19,150	20,000	4.4%
永和區	20,000	20,000	22,000	20,000	20,000	20,000	0.0%
汐止區	17,800	18,000	18,200	17,000	17,500	18,000	2.9%
板橋區	21,500	21,800	22,750	20,500	20,000	22,000	10.0%
林口區	19,500	18,850	20,000	20,000	18,000	20,000	11.1%
泰山區	16,250	17,750	15,750	16,250	16,500	16,250	-1.5%
淡水區	16,500	17,000	17,000	17,500	17,000	17,000	0.0%
深坑區	18,000	16,000	19,000	15,000	18,000	18,000	0.0%
新店區	20,000	20,650	20,000	20,000	20,000	20,000	0.0%
新莊區	18,500	19,000	19,800	18,000	18,000	19,000	5.6%
樹林區	15,500	18,000	16,000	16,750	16,000	17,000	6.3%
蘆洲區	20,000	20,000	23,500	20,000	20,000	20,800	4.0%
鶯歌區	13,000	13,750	13,800	15,000	12,000	14,000	16.7%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-17 2018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		
					2017年	2018年	成長率
八里區	546.4	500.0	484.2	481.5	481.5	481.5	0.0%
三重區	722.2	750.0	750.0	761.9	716.1	742.4	3.7%
三峽區	533.3	561.2	559.4	612.9	543.5	562.5	3.5%
土城區	628.6	620.7	650.0	638.2	610.4	630.8	3.3%
中和區	700.0	729.2	770.3	758.6	692.3	740.7	7.0%
五股區	666.7	676.5	700.0	752.0	630.3	681.8	8.2%
永和區	757.6	767.0	804.9	764.7	750.0	771.4	2.9%
汐止區	633.3	645.2	694.4	662.6	634.8	652.2	2.7%
板橋區	692.8	689.7	724.1	741.9	657.1	714.3	8.7%
林口區	695.7	714.3	735.1	727.3	692.3	720.0	4.0%
泰山區	530.3	608.7	595.2	597.6	589.3	591.8	0.4%
淡水區	570.3	535.7	576.9	550.0	553.6	555.6	0.4%
深坑區	535.2	480.0	584.2	580.6	540.5	531.0	-1.8%
新店區	671.0	722.2	695.7	705.9	680.3	701.8	3.2%
新莊區	652.6	694.4	706.9	681.8	645.2	697.0	6.6%
樹林區	567.8	545.5	545.5	576.9	561.7	687.5	-0.3%
蘆洲區	714.3	697.2	740.7	676.5	681.8	323.5	2.7%
鶯歌區	461.5	433.0	490.0	470.6	406.3	250.0	14.5%

資料來源：591租屋網，本文整理

### 三、桃園市住宅租賃市場分析：電梯大樓漲幅高於公寓與透天厝、蘆竹區租金最高、多數行政區租金持平

表4-1-18為2018年桃園市不同租屋產品之中位數月租金，受面積影響，以別墅(22,500元)最高，而電梯大樓(16,000元)高於公寓(11,000元)，且電梯大樓年成長率(6.7%)高於公寓(0.0%)。表4-1-19為2018年桃園市主要行政區整層住家中位數月租金，以蘆竹區(18,000元)較高，其次為大園區(16,000元)、桃園區(16,000元)、龜山區(16,000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2017年中位數月租金相較，平鎮區、龍潭區、觀

音區為下跌，其它行政區基本上呈現增加的趨勢，且以大園區增加幅度較大。

表4-1-20為2018年桃園市主要行政區公寓、電梯大樓整層住家每坪中位數月租金，蘆竹區(562.5元)最高，其次為大園區(552.6元)，大溪區(341.4元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2017年每坪中位數月租金相比較，平鎮區、龍潭區、觀音區為下跌，其他行政區呈現上漲，且以大園區上漲幅度較大。

表4-1-18 2018年桃園市整層住家中位數月租金-按產品分

(單位：元/月/宅)

產品類別	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2017年	2018年	成長率
別墅	19,500	23,000	22,500	22,000	20,000	22,500	12.5%
透天厝	13,000	14,000	15,000	15,000	14,000	14,000	0.0%
公寓	11,000	11,800	10,000	10,500	11,000	11,000	0.0%
電梯大樓	15,600	16,000	16,000	16,000	15,000	16,000	6.7%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-19 2018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		
					2017年	2018年	成長率
八德區	15,000	15,000	15,000	15,000	14,500	15,000	3.4%
大園區	17,250	16,000	17,750	14,750	15,000	16,000	6.7%
大溪區	10,000	12,000	9,500	10,000	10,000	10,000	0.0%
中壢區	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	0.0%
平鎮區	13,000	14,000	14,250	13,650	14,000	14,000	0.0%
桃園區	15,800	16,000	16,000	16,000	15,000	16,000	6.7%
楊梅區	12,000	13,000	12,000	12,000	12,000	12,000	0.0%
龍潭區	12,000	12,000	13,000	13,250	12,000	12,000	0.0%
龜山區	16,000	16,000	16,500	16,000	15,800	16,000	1.3%
蘆竹區	18,000	17,500	18,000	17,000	17,000	18,000	5.9%
觀音區	11,000	12,000	12,650	12,000	11,000	12,000	9.1%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-20 2018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		
					2017年	2018年	成長率
八德區	428.6	443.7	425.0	481.5	430.6	442.9	2.9%
大園區	623.9	530.0	600.0	569.0	477.9	552.6	15.6%
大溪區	308.0	365.3	314.8	445.0	333.3	341.4	2.4%
中壢區	482.8	486.5	519.2	535.1	480.0	500.0	4.2%
平鎮區	444.4	464.3	453.1	434.4	456.2	448.3	-1.7%
桃園區	531.6	533.3	543.5	532.8	500.0	533.3	6.7%
楊梅區	417.0	411.8	427.2	391.9	400.0	404.8	1.2%
龍潭區	348.8	390.0	533.3	410.3	406.3	400.0	-1.5%
龜山區	500.0	533.3	600.0	518.6	483.6	521.7	7.9%
蘆竹區	538.5	545.5	420.0	600.0	544.1	562.5	3.4%
觀音區	320.0	444.4	—	471.3	432.0	428.6	-0.8%

資料來源：591租屋網，本文整理

#### 四、臺中市住宅租賃市場分析：公寓與電梯大樓租金上漲、西屯區與南屯區租金最高

表4-1-21為不同產品之中位數月租金，公寓租金(13,000元)最低，其次為透天厝(15,000元)，電梯大樓則為18,500元。與2017年相較，公寓與電梯大樓均上漲，別墅與透天厝為持平。表4-1-22為2018年臺中市主要行政區整層住家中位數月租金，以西屯區(20,000元)、南屯區(20,000元)較高，中區(9,000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2017年中位數月租金相比較，大肚區、后里區、東區、潭子區為持平，中區為下跌，其它行政區為上漲，尤以清水區增加幅度較大。

表4-1-23為2018年臺中市主要行政區公寓與電梯大樓整層住家每坪中位數月租金，西屯區(666.7元)最高，其次為西區(600.0元)與南屯區(600.0元)，而以龍井區(475.0元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2017年每坪中位數月租金相比較，除中區下跌外，其他行政區上漲，且以烏日區上漲幅度較大，可能受到租屋面積增加的影響。

表4-1-21 2018年臺中市整層住家中位數月租金-按產品分

(單位：元/月/宅)

產品類別	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2017年	2018年	成長率
別墅	25,000	26,000	25,000	25,000	25,000	25,000	0.0%
透天厝	14,500	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	0.0%
公寓	13,000	13,000	13,800	13,000	12,600	13,000	3.2%
電梯大樓	18,000	19,000	18,500	19,000	18,000	18,500	2.8%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-22 2018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		
					2017年	2018年	成長率
大肚區	10,000	13,400	10,000	12,000	11,000	11,000	0.0%
大里區	16,000	16,000	18,000	16,000	15,000	16,000	6.7%
大雅區	18,500	17,000	15,250	17,000	16,000	17,000	6.3%
中區	12,000	7,940	7,000	10,500	12,900	9,000	-30.2%
太平區	15,000	19,000	20,000	20,000	16,000	19,000	18.8%
北屯區	17,000	18,650	19,000	19,800	18,000	18,500	2.8%
北區	15,000	15,000	15,000	13,600	14,500	15,000	3.4%
后里區	15,000	14,000	16,000	15,000	15,000	15,000	0.0%
西屯區	19,000	19,000	19,000	21,800	18,000	20,000	11.1%
西區	16,000	16,800	16,800	16,000	15,000	16,500	10.0%
沙鹿區	16,000	18,500	13,150	15,000	15,000	16,000	6.7%
東區	16,000	16,000	19,000	15,000	16,000	16,000	0.0%
南屯區	20,000	20,000	21,000	20,000	19,000	20,000	5.3%
南區	16,500	17,000	16,000	16,000	15,000	16,000	6.7%
烏日區	15,000	16,000	20,000	18,125	16,500	18,000	9.1%
梧棲區	14,800	13,150	16,500	17,000	13,800	15,000	8.7%
清水區	13,000	15,000	14,150	18,000	12,000	15,400	28.3%
潭子區	15,000	16,000	15,000	15,000	15,000	15,000	0.0%
龍井區	10,750	15,000	15,500	13,000	12,500	13,000	4.0%
豐原區	13,000	14,500	15,000	14,950	13,000	14,900	14.6%
霧峰區	13,000	14,000	13,000	15,000	13,000	13,250	1.9%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-23 2018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		
					2017年	2018年	成長率
大里區	500.0	455.8	500.0	500.0	467.7	500.0	6.9%
大雅區	600.0	482.4	551.7	595.8	510.9	566.7	10.9%
中區	520.8	489.1	500.0	556.1	533.3	500.0	-6.3%
太平區	488.9	565.7	569.0	555.6	450.0	503.4	11.9%
北屯區	543.5	545.5	622.8	604.7	535.7	576.9	7.7%
北區	561.2	660.9	578.5	562.5	533.3	563.3	5.6%
西屯區	627.4	625.0	666.7	705.9	589.7	666.7	13.0%
西區	593.5	577.1	619.3	600.0	551.0	600.0	8.9%
東區	537.1	—	618.1	537.7	520.0	537.7	3.4%
南屯區	575.0	545.2	573.2	671.6	560.0	600.0	7.1%
南區	531.3	539.9	560.0	555.6	500.0	545.5	9.1%
烏日區	510.0	362.8	656.3	665.2	436.1	583.3	33.7%
潭子區	515.2	473.7	600.0	510.0	500.0	520.0	4.0%
龍井區	434.8	533.6	555.6	511.9	413.8	475.0	14.8%
豐原區	500.0	346.2	597.8	465.1	490.4	537.9	9.7%

資料來源：591租屋網，本文整理

## 五、臺南市住宅租賃市場分析：透天厝租金下跌、別墅漲幅最大、安平區租金最高且漲幅最大

表4-1-24為臺南市不同產品類型之中位數月租金，最高為別墅(26,000元)，其次為電梯大樓(15,000元)，公寓(11,500元)最低。與2017年相較，以別墅上漲幅度最大，電梯大樓為持平，公寓則增加。表4-1-25為2018年臺南市各主要行政區整層住家中位數月租金，以安平區(17,900元)較高，其次為北區(16,000元)，新營區(8,800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2017年中位數月租金相比較，仁德區、新市區租金支撐力不足，且以新市區下修幅度較大，永康區、南區為持平，其他行政區為上漲，且以安平區上漲幅度較大。

表4-1-26為2018年臺南市公寓與電梯大樓整層住家每坪中位數月租金，北區(593.5元)最高，其次為安平區(571.4元)，永康區(480.0元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2017年每坪中位數月租金相比較，各行政區均為上漲，且以新市區增加幅度較大。

表4-1-24 2018年臺南市整層住家中位數月租金-按產品分

(單位：元/月/宅)

產品類別	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2017年	2018年	成長率
別墅	33,500	31,250	24,500	26,000	18,750	26,000	38.7%
透天厝	13,500	15,000	13,000	13,000	14,000	13,000	-7.1%
公寓	11,000	11,650	11,000	12,000	11,000	11,500	4.5%
電梯大樓	15,000	16,000	15,500	15,000	15,000	15,000	0.0%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-25 2018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		
					2017年	2018年	成長率
中西區	12,000	5,000	16,000	13,250	12,000	13,000	8.3%
仁德區	6,000	16,000	—	10,000	12,250	12,000	-2.0%
北區	—	13,500	12,000	16,000	15,000	16,000	6.7%
永康區	—	17,000	14,500	13,500	13,000	13,000	0.0%
安平區	12,000	15,000	8,000	18,000	15,500	17,900	15.5%
安南區	25,000	8,500	—	13,000	13,700	15,000	9.5%
東區	12,000	6,000	12,000	14,000	13,800	14,000	1.4%
南區	—	10,500	15,000	13,000	13,000	13,000	0.0%
善化區	—	15,000	8,650	—	15,000	15,500	3.3%
新市區	7,500	—	12,750	12,000	14,000	13,000	-7.1%
新營區	8,000	10,250	—	8,900	8,250	8,800	6.7%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-26 2018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		
					2017年	2018年	成長率
中西區	537.8	520.0	500.0	490.0	450.0	500.0	11.1%
北區	576.9	571.8	600.0	633.9	565.9	593.5	4.9%
永康區	444.4	480.0	475.0	500.0	454.5	480.0	5.6%
安平區	550.0	546.9	607.1	600.0	535.7	571.4	6.7%
東區	484.8	480.0	486.5	522.5	485.7	493.3	1.6%
南區	476.2	528.3	473.7	552.1	433.3	515.6	19.0%
善化區	515.4	631.6	567.4	645.7	550.0	568.2	3.3%
新市區	555.6	411.5	439.1	590.9	389.2	534.5	37.3%

資料來源：591租屋網，本文整理

## 六、高雄市住宅租賃市場分析：別墅與透天厝租金上漲、鼓山區租金最高、鳳山區與小港區公寓與電梯大樓漲幅最大

表4-1-27為高雄市各產品中位數月租金，別墅(18,800元)最高，其次為電梯大樓(15,000元)，公寓(10,000元)最低。與2017年相較，公寓與電梯大樓為持平，透天厝與別墅為上漲。表4-1-28為2018年高雄市各主要行政區整層住家中位數月租金，以鼓山區(16,500元)最高，其次為仁武區(16,000元)，岡山區(10,000元)則低於其它高雄市行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，與2017年中位數月租金相比較，大社區、岡山區為下修，鼓山區為持平，其它行政區為上漲。

表4-1-29為2018年高雄市公寓與電梯大樓整層住家每坪中位數月租金，前金區(646.0元)最高，其次為鼓山區(580.0元)，大社區(335.4元)較低。就各主要行政區四季租金表現來說，與2017年每坪中位數月租金相較，大社區、仁武區、鳥松區月租金為下修，其它行政區為上漲，且以鳳山區、小港區上漲幅度較大。

表4-1-27 2018年高雄市整層住家中位數月租金-按產品分

(單位：元/月/宅)

產品類別	第1季	第2季	第3季	第4季	中位數租金		
					2017年	2018年	成長率
別墅	22,000	19,900	17,500	19,250	17,500	18,800	7.4%
透天厝	13,000	13,000	13,000	12,250	12,000	13,000	8.3%
公寓	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	0.0%
電梯大樓	15,000	15,000	15,500	15,000	15,000	15,000	0.0%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-28 2018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		
					2017年	2018年	成長率
三民區	13,000	14,250	13,000	13,000	13,000	13,500	3.8%
大社區	12,000	12,750	17,650	11,000	13,000	12,500	-3.8%
大寮區	9,000	10,750	12,000	12,000	9,500	10,750	13.2%
小港區	11,000	11,000	14,000	13,000	11,500	12,000	4.3%
仁武區	17,000	15,000	15,750	16,000	15,000	16,000	6.7%
左營區	16,000	16,000	15,000	16,000	15,000	15,500	3.3%
岡山區	11,000	10,500	10,000	11,000	11,000	10,000	-9.1%
前金區	15,250	16,000	15,000	16,500	15,500	15,750	1.6%
前鎮區	15,000	15,000	15,000	15,500	14,500	15,000	3.4%
苓雅區	12,000	13,000	14,000	13,500	12,000	13,000	8.3%
鳥松區	11,000	15,000	15,000	13,000	11,250	12,250	8.9%
新興區	12,000	13,250	12,400	12,250	12,500	13,000	4.0%
楠梓區	14,000	13,500	14,000	13,000	13,000	13,800	6.2%
鼓山區	16,250	16,900	16,800	16,000	16,500	16,500	0.0%
鳳山區	13,550	13,500	14,900	14,000	13,000	14,000	7.7%
橋頭區	15,000	13,500	12,000	13,000	12,000	13,000	8.3%
鹽埕區	11,000	11,800	15,000	13,000	11,000	12,000	9.1%

資料來源：591租屋網，本文整理

表4-1-29 2018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		
					2017年	2018年	成長率
三民區	444.4	486.2	461.5	452.4	445.2	464.3	4.3%
大社區	281.4	358.1	300.0	283.3	338.7	335.4	-1.0%
大寮區	354.2	341.8	387.1	334.2	325.5	350.0	7.5%
小港區	404.8	436.7	500.0	545.6	390.6	472.2	20.9%
仁武區	542.6	517.9	600.0	571.4	551.3	535.7	-2.8%
左營區	530.3	531.3	545.5	493.2	517.2	531.3	2.7%
前金區	593.3	630.4	661.1	657.9	620.7	646.0	4.1%
前鎮區	470.5	500.0	500.0	526.3	491.2	500.0	1.8%
苓雅區	371.4	416.7	500.0	461.5	421.1	437.5	3.9%
鳥松區	433.3	475.0	473.8	406.3	473.4	450.0	-4.9%
新興區	500.0	711.1	578.9	536.9	527.8	546.8	3.6%
楠梓區	511.3	483.0	535.7	484.5	454.5	500.0	10.0%
鼓山區	571.4	583.2	600.0	576.9	564.7	580.0	2.7%
鳳山區	462.0	471.7	486.8	488.7	375.0	475.0	26.7%

資料來源：591租屋網，本文整理

## 參、結論與未來展望

### 一、結論

整體來說，自2011年第一季開始迄今，長期租金呈現逐季攀升趨勢。但2018年第二季開始漲勢趨緩，租金水準是否停止漲勢須持續觀察。以長期之整層住宅月租金成長率來說，臺南市近三年成長率持續最高，卻是六直轄市中房價租金比最低的縣市。租屋負擔持續以臺北市最高，伴隨最高之申請社會住宅意願。而承租原因主要還是租金考量，反映在願支付租金上，普遍低於當地市場行情，特別是希望承租的社會住宅能鄰近交通設施，符合此條件之產品租

金水準通常較高，與其願支付租金難以相符。

2018年中位數月租金之年成長率，除高雄市(1.59%)最低外，其他5直轄市均維持在4%左右。各地區租屋面積集中於25坪至30坪，與之前調查相近，持續以二房或三房之整戶住家為主。臺北市與新北市以公寓為主，桃園市以電梯大樓、透天厝/別墅為主，臺中市、臺南市與高雄市則以透天厝/別墅為主。

## 二、未來展望

### (一)專業租賃服務業者進行包租代管，對買賣雙方均是利多

依據營建署住宅需求動向調查中，不論是針對申請租金補貼或是無自有住宅者之租屋需求調查，得知租金水準是租屋者主要考量，租屋者偏好便利的交通與豐富的生活機能之地點。但此類地點之租金水準通常高於該區平均，此結果與民眾對社會住宅之期待有落差，加上行政程序繁瑣與房東稅務上考量，造成社會住宅包租代管計畫推動不易。但引進專業租賃服務業者，取代過往單打獨鬥型的出租方式，配合簡化行政程序，協助處理租屋糾紛與欠租之風險，對租賃市場長期發展為正向影響。

### (二)社會住宅需求量逐年增加，但主要影響基地周圍中低價位之出租住宅

參考內政部不動產資訊平台資料，截至2019年3月27日為止，全臺目前社會住宅興辦情形，合計有48,838戶。目前已完工或興建中之戶量，以臺北市最多(7,321戶)，其次為新北市(6,365戶)，而桃園市(3,057戶)與臺中市(3,191戶)之戶量相近。雖供給量逐年增加，特別是購屋負擔與租屋負擔較重的雙北來說，供給明顯低於民眾之需求，使得社會住宅主要影響基地周圍中低價位之出租住宅，對整個行政區租金水準衝擊有限。