

第一章 住宅租賃市場分析

江穎慧¹、涂旻筠²

臺灣租屋市場長期處於規模小、地下化、未納入管理規範的情況，隨著房價高、租屋人口增加，租屋市場問題開始受到政府關注。自不動產交易實價登錄制度於2012年8月1日實施後，官方資料庫開始收錄實際租金資料，但現行制度並非所有出租住宅租金皆須要登錄，依實價登錄相關法令規定，經不動產經紀業居間或代理成交之不動產租賃案件，必須於簽訂租賃契約書後30日內完成實價登錄申報作業，故不包含自行出租成交之租賃案件。在個人房東居多的住宅租賃市場，官方資料庫無法掌握租賃市場全部資料，所以只能反映不動產租賃市場部分態樣，並非租金市場價格全貌。

基於此緣故，過去年鑑鮮少利用政府的租金資料進行分析，然實價登錄實施至今已累積近七年租金資料，雖受限於制度框架僅為部分市場結果之呈現，但因屬官方資料，其資料仍具相當程度代表意義，故本文採用不動產實價登錄租金資料庫進行分析，說明實價登錄不動產租賃案件之特性，此部分內容包含住宅用及商業用類型的租金分析。由於住宅租賃市場透過不動產經紀業成交的比例極低，僅採用官方資料分析將無法瞭解住宅租金市場價格全貌，所以加入591租屋網成交租金資料，藉以分析2019年六都住宅租金分布概況。

一、不動產實價登錄資料庫

本文以2019年底之不動產實價登錄租賃資料，針對臺灣六個直轄市（臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市）地區，將資料分為住宅用與商業用分別進行租金趨勢分析。住宅用租賃市場的租金，依建物型態分為

¹ 國立政治大學地政學系助理教授

² 國立政治大學地政學系學生

套房、透天厝、公寓、住宅大樓與華廈等類別分別計算；商業用租賃市場的租金，則依據建物型態分為店面與辦公大樓分別計算。共計六直轄市自北至南依序樣本數為50,835、27,477、13,423、20,602、8,817、21,371筆，臺北市筆數最多，其次依序為新北市、高雄市、臺中市、桃園市、臺南市。

為避免資料有誤植及排除異常值，先排除租賃成交期間非2012至2019年以外之資料，交易標的欄位刪除純土地、純車位或未知之資料，並刪除建物面積明顯過大之非典型交易，其餘再依據主要用途³、租賃層數⁴、單價⁵三個欄位各自依據篩選標準進行資料清理及極端值刪除，六都約平均刪減20%樣本資料，篩選後六直轄市各建物類型租賃交易樣本數詳列於表4-1-1。

表4-1-1 六直轄市各建物類型租賃交易樣本數

各建物型態 篩選後資料數量	臺北	新北	桃園	臺中	臺南	高雄	合計	比例
套房	1,778	1,000	710	1,558	367	245	5,658	6.19%
透天厝	924	510	1,868	3,069	2,549	4,294	13,214	14.47%
公寓	5,018	3,261	921	784	628	1,034	11,646	12.75%
住宅大樓	15,934	11,085	4,654	6,657	1,657	6,868	46,855	51.30%
華廈	7,557	1,545	1,697	1,408	1,020	740	13,967	15.29%
住宅用租屋之總數量	31,211	17,401	9,850	13,476	6,221	13,181	91,340	100.00%
店面	2,446	1,906	795	910	451	807	7,315	41.29%
辦公大樓	5,557	1,184	289	1,744	135	1,492	10,401	58.71%
商業用租屋之總數量	8,003	3,090	1,084	2,654	586	2,299	17,716	100.00%
合計總數量	39,214	20,491	10,934	16,130	6,807	15,480	109,056	

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

³ 彙整建物型態為套房、透天厝、公寓、住宅大樓、華廈等資料後，刪除其主要用途欄位為工業用、工商用、市場攤位、住工用、商業用、農舍、農業用等類別，剩餘資料即為住宅用租賃資料。彙整建物型態為店面及辦公大樓兩類後，刪除其主要用途欄位為工業用、工商用、市場攤位、住工用、住家用、國民住宅、農舍等類別，剩餘資料即為商業用租賃資料。

⁴ 為避免因住商混和使用造成租金價格偏離（過高或過低），所以進一步於住宅用租賃資料，刪除其租賃層數為一層之資料；商業用租賃資料則刪除建物型態為店面，但租賃層數不為一層之資料。

⁵ 刪除交易單價為零之資料；篩選單價極端值是依據建物型態，分別排序套房、透天厝、公寓、住宅大樓、華廈、店面與辦公大樓各類型租金單價，刪除當年度交易單價超過最低及最高之0.5%資料。再分別計算各建物型態之租金標準差，刪除3個標準差以外之資料。

依用途區分住宅類租賃樣本總計91,340筆，占83.76%；商業用租賃樣本總計17,716筆，占16.24%。再依地區觀察，雙北住宅租賃交易即占了六都總數之半，臺北市31,211筆（34.17%）、新北市17,401筆（19.05%）；臺中市、高雄市筆數接近，臺中市13,476筆（14.75%）、高雄市13,181筆（14.43%）；桃園市9,850筆（10.78%）、臺南市6,221筆（6.81%）。商業租賃交易臺北市即占了六都總數約一半，臺北市8,003筆（45.17%），依序為新北市3,090筆（17.44%）、臺中市2,654筆（14.98%）、高雄市2,299筆（14.43%）、桃園市1,084筆（6.12%）、臺南市586筆（3.31%）。

從六直轄市商業用各建物類型筆數，可看出各地區商用租賃市場主力的差異，臺北市、臺中市、高雄市分別位於北、中、南，皆是辦公大樓交易高於店面筆數，而新北市、桃園市及臺南市則是店面筆數高於辦公大樓，由此可看出各地區商業型態的分布差異。

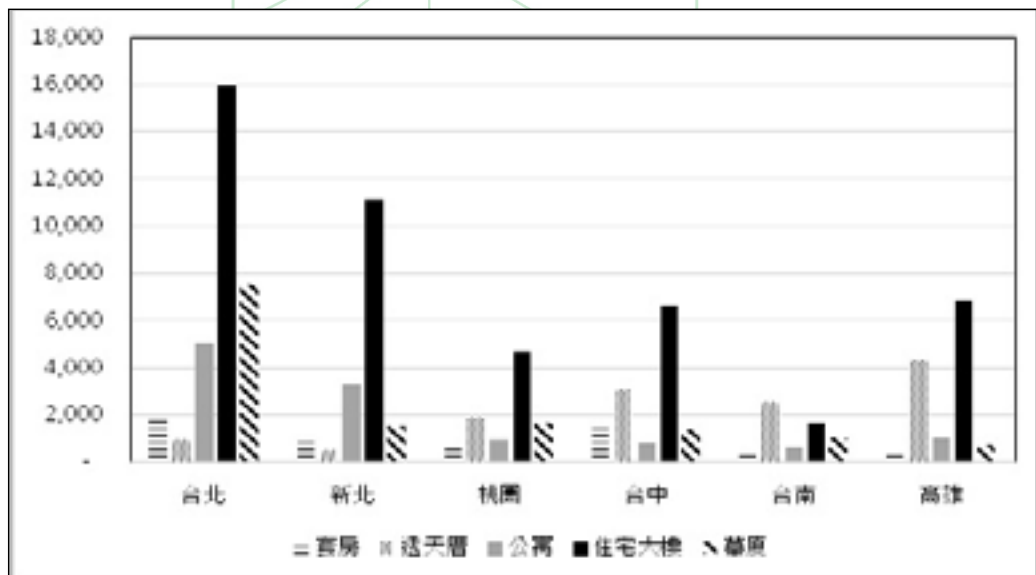


圖4-1-1 六直轄市住宅用各建物類型筆數

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

(一) 臺北市租金價量分析

臺北市原始資料共50,835筆，經篩選排除11,621筆，最終以住宅用31,211筆、商業用8,003筆，共39,214筆資料作為分析使用。近年主計處公布之租金指數持續上升，然從表4-1-2住宅用各類型的平均租金單價，可看

出各類型漲幅不同，租金上漲趨勢較為明顯的是套房，從2012年平均每坪約1,400元上升至2019年平均接近1,800元。

由圖4-1-2可看出透天厝租金呈下跌趨勢，最高時期每坪約2,100元，至2019年跌至約1,500元，由於臺北市每年透天厝交易僅約100筆，成交筆數相對較少，故每年平均單價波動幅度較大，但從八年期間價量觀察，在穩定成交量情況下，租金下跌趨勢反應市場對於此類租賃住宅的需求逐漸減少。其餘類型（公寓、華廈、住宅大樓）相對租金變化較小，公寓平均每坪租金約1,000元，華廈平均每坪租金約從1,200元增加至1,300元，住宅大樓平均每坪租金約1,500元。

表4-1-2 臺北市住宅用各建物類型租金平均單價與成交量

住宅用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
套房	平均單價	1,424	1,579	1,539	1,643	1,715	1,663	1,814	1,776
	成交量	50	98	88	190	356	326	371	299
透天厝	平均單價	1,837	2,151	2,053	2,036	1,947	1,704	1,758	1,496
	成交量	42	125	113	146	162	132	104	100
公寓	平均單價	1,000	956	1,056	1,064	1,051	1,028	1,035	1,033
	成交量	299	603	622	640	689	687	778	700
住宅大樓	平均單價	1,434	1,481	1,513	1,492	1,446	1,461	1,501	1,496
	成交量	756	1,972	2,218	2,143	2,307	2,353	2,390	1,795
華廈	平均單價	1,161	1,192	1,246	1,262	1,256	1,309	1,326	1,309
	成交量	356	909	1,028	1,017	1,062	1,126	1,167	892

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

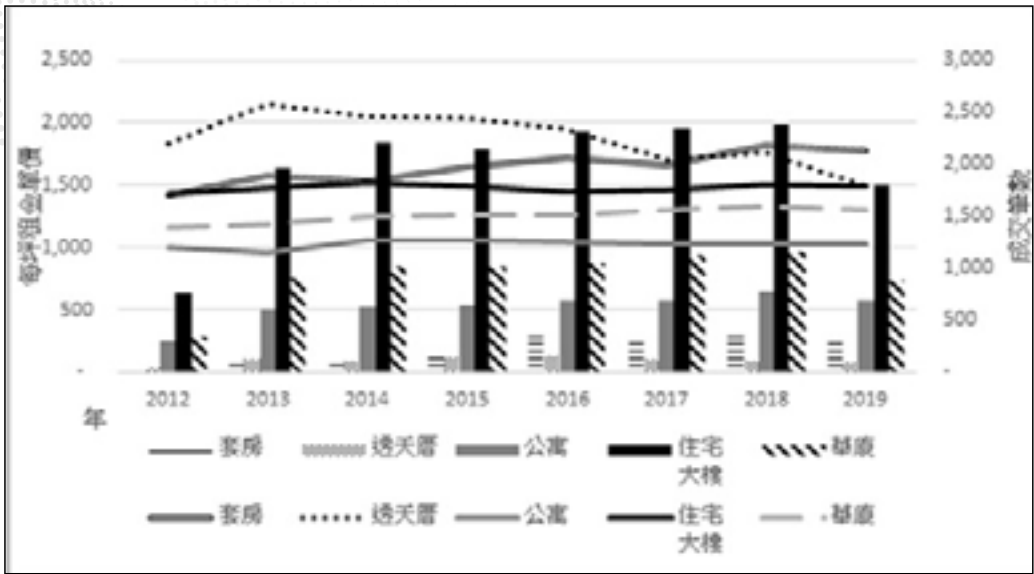


圖4-1-2 2012至2019年臺北市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

商業用類型的租金趨勢由表4-1-3可看出辦公大樓租金近年呈現上漲趨勢，平均租金每坪約1,500元，此租金水準接近臺北市B級辦公大樓平均行情，顯示實價登錄成交資料的辦公大樓以B級居多。根據不動產顧問業發布的商用辦公大樓資料顯示，臺北市信義計畫區A級辦公大樓，租金水準約為每坪3,000元以上，高樓層或更新的辦公大樓可達每坪4,000元以上水準，實價登錄的辦公大樓租金未能反映A級辦公大樓的情況。但若以臺北市整體辦公租金空間的總量觀察，B級或低於B級的辦公大樓數量遠超過A級，實價登錄資料因去識別化，無法將辦公大樓分級計算平均，所以只能呈現出交易筆數較多的代表類型租金水準。店面租金近年呈現下滑趨勢，從最高約2,800元

表4-1-3 臺北市商業用各建物類型租金平均單價與成交量

商業用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
店面	平均單價	2,610	2,758	2,487	2,781	2,409	2,577	2,233	2,462
	成交量	99	306	280	360	378	362	390	271
辦公大樓	平均單價	1,406	1,475	1,433	1,457	1,489	1,478	1,601	1,554
	成交量	299	762	706	782	855	758	729	666

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

水準下跌至每坪約2,400元，此現象可能與消費型態轉變有關，隨著消費者使用網購的喜好，將影響實體店面的租賃需求，而由於2020年發生新冠病毒（COVID-19）疫情事件，可預期店面租金將持續下跌。

(二) 新北市租金價量分析

新北市原始資料共27,477筆，經篩選排除6,986筆，最終以住宅用17,401筆、商業用3,090筆，共20,491筆資料作為分析使用。近年主計處公布之租金指數持續上升，然從表4-1-4住宅用各類型的平均租金單價，可看出新北市各類型均上漲，但漲幅有所不同，此趨勢也與臺北市不相同。租金上漲趨勢較為明顯的是套房和公寓類型，套房從2012年平均每坪約770元上升至2019年平均接近1,000元，而成交筆數次多的公寓類型，租金變化從每坪約550元上升至約730元。

觀察圖4-1-3，透天厝可能是高級別墅或老舊平房，且每年成交筆數相對較少，故平均單價年波動幅度較大，但從八年期間價格變化觀察，近期租金仍為上升趨勢。租金相對平穩的類型是成交筆數最多的住宅大樓，平均每坪租金約為600元。華廈亦呈現上升趨勢，平均每坪租金從約520元上升至630元。相較於臺北市各類型平均租金皆為1,000元以上，新北市由於幅員廣大且城鄉差距較大，整體平均租金明顯低於臺北市。

表4-1-4 新北市住宅用各建物類型租金平均單價與成交量

住宅用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
套房	平均單價	766	879	965	972	1,050	1,062	909	1,037
	成交量	33	78	112	102	143	135	194	203
透天厝	平均單價	1,015	785	1,083	913	959	843	793	1,055
	成交量	34	91	69	61	65	58	64	68
公寓	平均單價	561	594	656	655	654	695	684	737
	成交量	238	383	329	322	376	433	590	590
住宅大樓	平均單價	617	611	618	642	641	661	654	675
	成交量	615	1,268	1,117	1,111	1,349	1,547	2,174	1,904
華廈	平均單價	519	560	554	577	596	600	604	632
	成交量	106	202	149	155	200	205	285	243

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

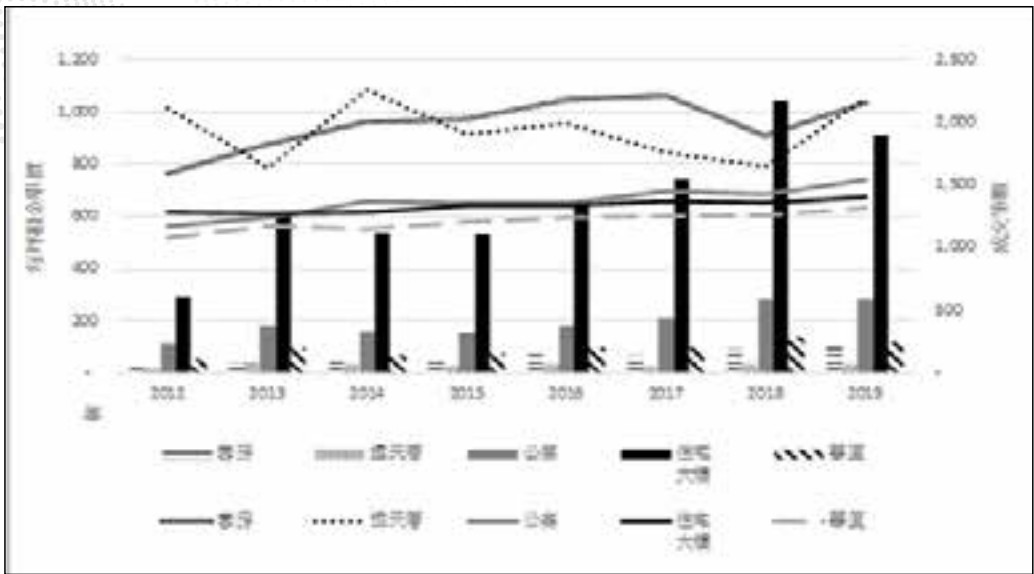


圖4-1-3 2012至2019年新北市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理

商業用類型的租金趨勢由表4-1-5可看出店面成交量早期開為辦公大樓約三倍之多，隨著近年新北市辦公大樓供給增加，自2017年起店面與辦公大樓成交筆數較接近，2018年辦公大樓筆數甚至高於店面交易筆數，但到了2019年又回到店面成交筆數高於辦公大樓的現象。但觀察兩種類型租金趨勢的變化，則可發現近八年的租金水準維持平穩，二者皆無明顯上漲趨勢，店面平均租金每坪約1,200元；而辦公大樓由於年成交量變化大，部分年度低於100筆，故年波動幅度也呈現較大的變化，2019年平均租金每坪約接近870元。

表4-1-5 新北市商業用各建物類型租金平均單價與成交量

商業用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
店面	平均單價	1,291	1,210	1,244	1,312	1,271	1,241	1,286	1,251
	成交量	104	244	242	239	268	295	296	218
辦公大樓	平均單價	878	811	841	857	773	674	684	867
	成交量	44	103	86	83	97	274	367	130

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

(三) 桃園市租金價量分析

桃園市原始資料共13,423筆，經篩選排除2,489筆，最終以住宅用9,850筆、商業用1,084筆，共10,934筆資料作為分析使用。從表4-1-6住宅用各類型的平均租金單價，可看出桃園市租金上漲趨勢最明顯的類型是透天厝，且成交筆數僅次於住宅大樓類型，每年成交筆數相較其他類型亦穩定，故其上漲趨勢非因量少造成的波動，是反映市場的現況，透天厝平均每坪租金由2012年約420元上升至2019年約500元。租金相對平穩的類型是套房，此趨勢與雙北市不相同，平均每坪租金約在670元。

公寓、住宅大樓與華廈皆為下跌趨勢，但幅度不相同，以成交筆數最多的住宅大樓來說，平均每坪租金從2012年約530元下跌至2019年僅460元；華廈下跌幅度較小，平均每坪租金從2012年約480元下跌至2019年僅410元；公寓2019年平均每坪租金約390元，與最高時期2017年每坪租金450元相比，跌了將近15%；但若與2012年平均每坪租金約370元，則跌幅甚小。

表4-1-6 桃園市住宅用各建物類型租金平均單價與成交量

住宅用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
套房	平均單價	643	659	585	578	648	629	687	677
	成交量	43	104	68	74	95	105	134	87
透天厝	平均單價	422	433	483	522	535	540	507	503
	成交量	99	219	223	220	301	300	289	217
公寓	平均單價	368	403	410	391	447	454	451	390
	成交量	68	97	96	78	117	156	176	133
住宅大樓	平均單價	535	536	504	513	467	475	440	464
	成交量	337	585	452	424	740	721	720	675
華廈	平均單價	488	468	438	440	437	451	434	416
	成交量	143	197	189	162	260	249	268	229

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

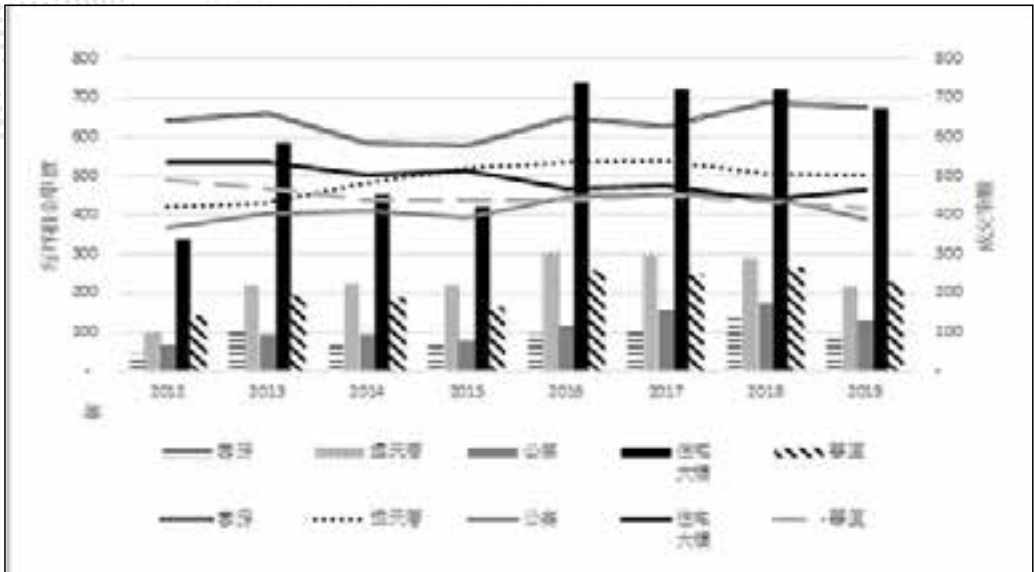


圖4-1-4 2012至2019年桃園市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

商業用類型的租金趨勢由表4-1-7可看出桃園市辦公大樓租賃成交案件非常少，由於工業用的廠辦未計算於此表內，每年成交筆數幾乎都低於50筆，2019年平均租金每坪約接近680元。店面成交量相較於辦公大樓幾乎都高出三倍之多，店面平均租金每坪約1,000元，以北部三個直轄市相比，桃園市的商業用租金相對較低。

表4-1-7 桃園市商業用各建物類型租金平均單價與成交量

商業用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
店面	平均單價	879	929	941	1,030	925	927	970	999
	成交量	68	100	71	84	99	126	154	93
辦公大樓	平均單價	680	656	635	697	542	636	639	680
	成交量	23	38	29	34	38	41	51	35

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

(四) 臺中市租金價量分析

臺中市原始資料共20,602筆，經篩選排除4,472筆，最終以住宅用13,476筆、商業用2,654筆，共16,130筆資料作為分析使用。從表4-1-8住宅用各類型的平均租金單價，可看出臺中市各類型租金多為上漲趨勢，僅有套房呈現下跌趨勢，平均每坪租金由2012年約700元下跌至2019年約580元，套房年交易筆數波動大，2018年交易總筆數和平均租金皆為近八年最高，呈現價量上揚現象，但2019年卻價量大幅縮減。租金相對平穩的類型是住宅大樓，平均年成交筆數為各類型之首，平均每坪租金約在640元。

其餘類型（透天厝、公寓、華廈）租金均呈現上漲趨勢，透天厝漲幅最大，每年成交筆數是各類型中居次，透天厝平均每坪租金由2012年約450元上升至2019年約780元，此類上漲趨勢與桃園市情況相同。其次漲幅較大的是公寓類型，平均每坪租金從2012年約430元上升至2019年約720元；華廈平均每坪租金從2012年約460元上升至2019年約590元。依據實價登錄資料定義，華廈及住宅大樓為具有電梯的建築，公寓則不具備電梯。在住宅買賣市場的單價分析，公寓平均單價低於華廈及住宅大樓類型是常態，但在臺中市的租賃市場單價分析，卻違反此常態現象，從圖4-1-5趨勢線可發現公寓近三年租金大幅成長，而有電梯的華廈和住宅大樓則租金持穩，因而出現公寓租金單價高於華廈和住宅大樓的情況。

表4-1-8 臺中市住宅用各建物類型租金平均單價與成交量

住宅用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
套房	平均單價	717	607	618	633	629	636	743	581
	成交量	61	189	166	218	198	164	378	184
透天厝	平均單價	443	484	512	556	611	620	706	782
	成交量	228	462	340	376	400	376	540	347
公寓	平均單價	423	452	430	450	557	467	616	724
	成交量	53	105	62	59	62	57	225	161
住宅大樓	平均單價	648	646	619	628	649	649	632	643
	成交量	421	824	720	737	981	977	1,256	741
華廈	平均單價	459	460	444	488	567	708	585	589
	成交量	131	179	112	119	138	192	320	217

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

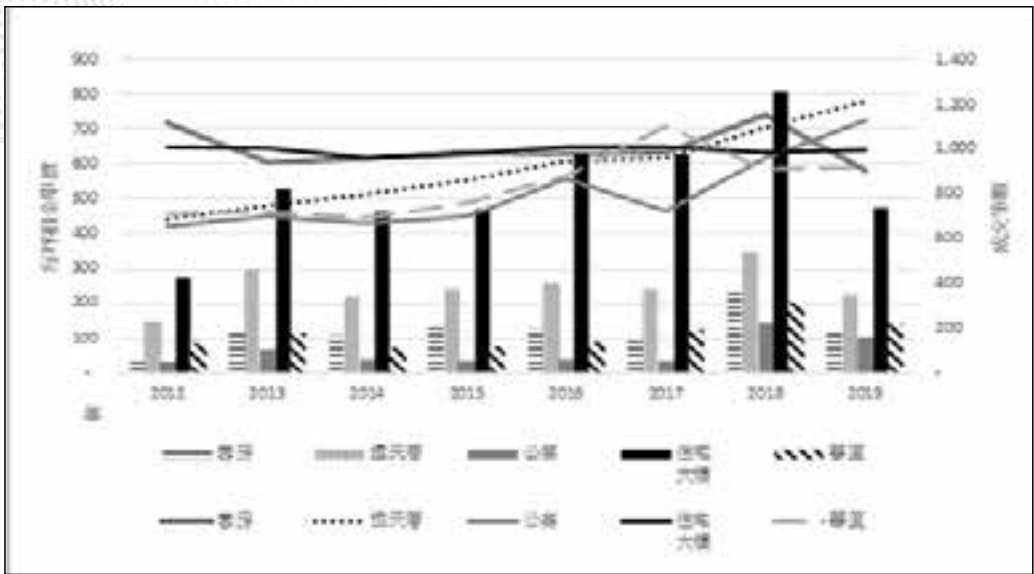


圖4-1-5 2012至2019年臺中市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

商業用類型的租金趨勢由表4-1-9可看出臺中市辦公大樓租賃成交案件年約250筆，2019年平均租金每坪約接近700元，不論是交易量或單價均高於桃園市。店面成交量雖低於辦公大樓，但店面平均租金2019年每坪約1,200元，高於當地辦公大樓租金平均行情，也比桃園市的店面平均租金高。

表4-1-9 臺中市商業用各建物類型租金平均單價與成交量

商業用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
店面	平均單價	872	1,030	1,007	1,185	1,057	1,056	1,031	1,219
	成交量	65	142	108	105	138	135	138	79
辦公大樓	平均單價	507	556	593	607	630	628	675	705
	成交量	64	191	203	222	235	291	305	233

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

(五) 臺南市租金價量分析

臺南市原始資料共8,817筆，經篩選排除2,010筆，最終以住宅用6,221筆、商業用586筆，共6,807筆資料作為分析使用。從表4-1-10住宅用各類型的平均租金單價，可發現套房類型實價登錄申報交易量雖有增加的趨勢，但

年交易量最高至2019年仍僅有71筆，與實際市場租賃套房案件相比，此反映透過不動產經紀業的租賃案件占實際租賃量比例非常低。從八年租金單價趨勢分析，套房平均每坪租金從2012年約610元上升至2019年約700元，但從圖4-1-6短期趨勢觀察，可看到近三年套房租金單價與交易量皆持穩，上漲趨勢至2016年是高點，之後單價並無明顯上升。

透天厝與公寓皆呈現租金上漲趨勢，透天厝年交易量為各類型之冠，平均每坪租金由2012年約380元上升至2019年約530元，漲幅相對較大。公寓年交易量近二年增加至100筆以上，平均每坪租金由2012年約360元上升至2019年約400元，漲幅相對較小。其餘類型（住宅大樓與華廈）租金變化相對平穩，住宅大樓2019年平均租金約為530元，與2012年相較平均單價是增加，但當年度成交筆數相對較少，可能有樣本不均的問題，如果與2014年相較平均單價反而是下跌，顯示這段期間住宅大樓的平均單價有上下波動情形，但以短期近三年租金趨勢觀察，則無明顯變化；華廈類型與住宅大樓有類似情況，華廈2019年平均租金約為460元，與2012年相較平均單價是增加，但當年度成交筆數僅有41筆，如果與2014年相較平均單價反而是下跌，以短期近三年租金趨勢觀察，則無明顯變化，故歸納住宅大樓與華廈的租金趨勢變化為持穩。

表4-1-10 臺南市住宅用各建物類型租金平均單價與成交量

住宅用 建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
套房	平均單價	611	606	727	631	761	693	683	702
	成交量	20	29	41	50	37	63	56	71
透天厝	平均單價	382	396	431	469	484	499	510	537
	成交量	132	369	375	306	316	289	396	366
公寓	平均單價	363	313	366	385	388	385	410	403
	成交量	35	73	73	77	80	71	117	102
住宅 大樓	平均單價	461	542	606	542	558	548	533	525
	成交量	90	175	194	189	189	248	308	264
華廈	平均單價	389	440	480	437	479	492	497	461
	成交量	41	103	117	139	121	152	194	153

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

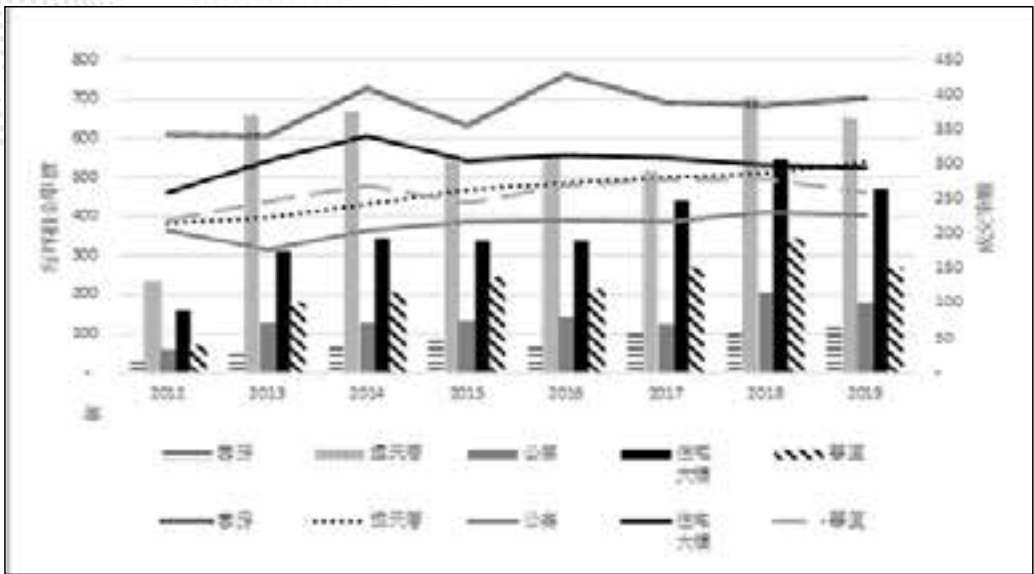


圖4-1-6 2012至2019年臺南市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

商業用類型的租金趨勢由表4-1-11觀察，臺南市不論店面或辦公大樓租賃成交案件皆非常少，故租金價格變化不易從此資料庫數據觀察，店面每坪平均租金約1,200元；辦公大樓每坪平均租金約500元，為六直轄市中租金單價最低之地區。

表4-1-11 臺南市商業用各建物類型租金平均單價與成交量

商業用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
店面	平均單價	1,093	1,225	1,061	1,066	1,284	1,069	1,178	1,355
	成交量	35	77	39	58	55	68	72	47
辦公大樓	平均單價	551	454	461	543	470	466	510	406
	成交量	13	23	12	16	15	25	15	16

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

(六) 高雄市租金價量分析

高雄市原始資料共21,371筆，經篩選排除5,891筆，最終以住宅用13,181筆、商業用2,299筆，共15,480筆資料作為分析使用。從表4-1-12住宅用各類型的平均租金單價，觀察到各類型均有租金上漲的現象，為上漲幅

度不一。漲幅最大的是透天厝類型，同時也是年平均交易量最多的類型，平均每坪租金由2012年約560元上升至2019年約790元。漲幅最小的是套房類型，同時也是年平均交易量最少的類型，平均每坪租金由2012年約530元上升至2019年約630元。

表4-1-12 高雄市住宅用各建物類型租金平均單價與成交量

住宅用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
套房	平均單價	531	590	593	636	668	648	649	629
	成交量	21	37	38	21	23	33	41	31
透天厝	平均單價	568	591	659	691	719	798	765	795
	成交量	259	489	455	474	607	690	702	618
公寓	平均單價	285	330	348	374	403	411	410	457
	成交量	71	125	87	81	118	148	187	217
住宅大樓	平均單價	485	496	534	555	546	574	574	586
	成交量	335	618	683	725	890	1,090	1,311	1,216
華廈	平均單價	348	394	449	421	441	445	459	493
	成交量	57	93	87	74	60	82	91	196

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

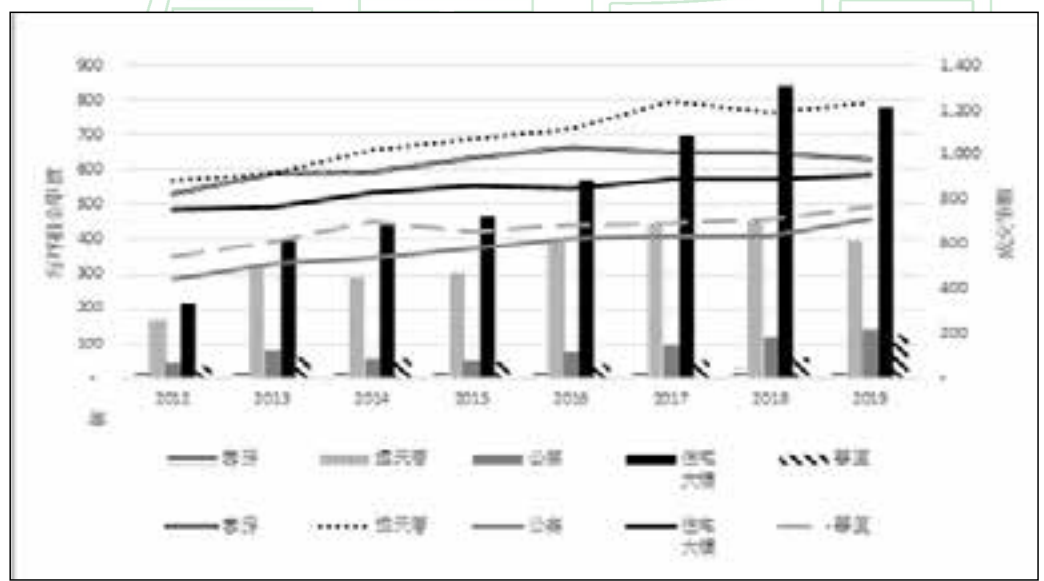


圖4-1-7 2012至2019年高雄市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

其餘類型（公寓、華廈、住宅大樓）相較，依序租金單價由高至低是住宅大樓、華廈、公寓與買賣市場單價相同，此三類型從圖4-1-7短期趨勢觀察，均可發現近三年租金單價皆持穩，但若與2012年平均單價相比，則有明顯的上漲趨勢，公寓平均每坪租金2019年約450元，住宅大樓2019年平均租金約為590元，華廈2019年平均租金約為500元。從交易量筆數相較，住宅大樓平均年交易筆數近三年達到1,200筆，以近八年數據觀察，價量均呈現增加趨勢；公寓大樓平均年交易筆數近三年達到200筆；華廈平均年交易筆數過去皆低於100筆，2019年增加至約200筆。

商業用類型的租金趨勢由表4-1-13觀察，高雄市辦公大樓租賃成交案件高於店面類型，實價登錄資料之年平均筆數與臺中市相當，低於雙北市數量，高於桃園市與臺南市數量。辦公大樓各地區租金水準趨勢，由北至南逐漸減少，臺中市約為臺北市平均租金單價的二分之一，高雄市約為臺北市平均租金單價的三分之一。店面各地區租金水準趨勢，則與辦公大樓由北至南減少趨勢不同，新北市的店面平均租金單價就已減少為臺北市的二分之一，六都最低的平均店面租金單價是桃園市，且臺南市平均店面租金單價高於高雄市。

表4-1-13 高雄市商業用各建物類型租金平均單價與成交量

商業用建物類型	單位 (元/坪、筆)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
店面	平均單價	964	1,182	1,106	1,212	1,176	1,176	1,094	1,035
	成交量	49	118	116	98	119	123	123	61
辦公大樓	平均單價	438	471	474	512	488	492	505	540
	成交量	64	147	147	187	238	261	226	222

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本文整理。

二、591租屋網成交租金資料庫

就目前政府能掌握租金實價登錄資訊及每年申請住宅租金補貼的租賃物件資訊來看，以臺北市為例，兩者合計大約僅占總住宅戶數7%，而從目前實價登錄住宅類租賃案件分析，其中法人（公司行號及法人組織）及外籍人士比例占比高達54.72%、大樓產品竟高達八成以上，明顯與當前租屋市場有落差，顯示出租屋資訊不充分，而政府對於租賃市場的資訊掌握度也極為有限。因

此，為貼近當前租屋市場，本文收集591租屋網已成交案例資料並加以篩選，針對2019年六直轄市（臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市）進行住宅類租金分析。租屋市場出租房屋類型主要分為整層住家、獨立套房、分租套房、雅房四類，除臺北市以外，其他直轄市並非所轄行政區皆有住宅租賃的需求，且交易筆數過少的行政區所計算的平均租金容易失真，故以下分析除臺北市外，只挑選有穩定租金交易筆數的行政區進行分析。

(一)臺北市租金價量分析

從表4-1-14總價觀察，臺北市四種類型月租金總價最低的行政區均為文山區，要居住在獨立套房的空間至少要12,000元，平均每月約需要花費15,000元；若是選擇居住在雅房，則是費用最少的選擇，最少約6,000元，平均每月約需要花費7,000元；若是選擇居住在分租套房，至少要每月花費9,000元，平均每月約需要花費11,000元；整層住家的平均租金最貴是士林區約為50,000元，由於士林區包括天母及陽明山地區，未依據建物類型分別計算整層住家租金，可能涵蓋別墅或大坪數住家。若先排除士林區，則次高為大安區、信義區，租賃於此區的整層住家類型，平均每月花費約將近47,000元。

表4-1-14 2019年臺北市各行政區出租房屋類型平均月租金 (單位：元/月/宅)

行政區	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房
士林區	10,199	6,307	50,055	13,143
大同區	11,894	7,600	35,892	14,972
大安區	12,719	7,551	47,246	18,466
中山區	12,816	7,032	37,026	17,537
中正區	12,391	6,968	40,180	16,616
內湖區	10,326	7,030	42,992	15,419
文山區	9,125	6,237	27,796	12,328
北投區	10,169	6,331	39,856	12,601
松山區	12,446	8,144	38,392	18,948
信義區	10,874	7,012	46,290	19,552
南港區	10,578	6,988	40,974	13,000
萬華區	10,383	7,014	30,329	15,060
平均	11,160	7,018	39,752	15,637

但從表4-1-15觀察，月租金單價最低的行政區有三種類型均落在北投區，僅有整層住家月租金單價仍是文山區最低。各類型每坪月租金由高至低為獨立套房每坪約1,700元，分租套房每坪約1,600元，整層住家每坪約1,500元，雅房每坪約1,400元。整年度各類型總交易量為49,890筆，占比由高至低依序為整層住家共27,354筆（占54.83%）、獨立套房16,323筆（占32.72%）、分租套房4,264筆（占8.55%）、雅房1,949筆（占3.91%）。

表4-1-15 2019年臺北市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

行政區	平均每坪租金(元/月/坪) (含管理費與停車費)					成交量(筆數)				
	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型平均	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型總計
士林區	1,517	1,304	1,216	1,561	1,333	287	198	1,987	818	3,290
大同區	1,715	1,272	1,434	1,674	1,541	241	51	1,436	955	2,683
大安區	1,818	1,583	1,683	2,002	1,786	516	310	3,544	1,907	6,277
中山區	1,757	1,473	1,681	1,781	1,724	811	265	6,316	5,354	12,746
中正區	1,787	1,517	1,554	1,875	1,686	297	238	1,696	1,231	3,462
內湖區	1,583	1,423	1,360	1,567	1,432	433	199	2,390	789	3,811
文山區	1,416	1,293	991	1,422	1,204	350	138	1,035	612	2,135
北投區	1,433	1,245	1,117	1,377	1,220	180	77	1,390	655	2,302
松山區	1,738	1,518	1,519	1,925	1,673	295	146	2,035	1,260	3,736
信義區	1,661	1,440	1,691	1,944	1,753	432	196	3,112	1,542	5,282
南港區	1,541	1,336	1,228	1,601	1,361	247	74	999	374	1,694
萬華區	1,480	1,367	1,205	1,539	1,340	175	57	1,414	826	2,472
不分行政區平均/成交量總計	1,654	1,439	1,492	1,767	1,594	4,264	1,949	27,354	16,323	49,890

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

(二) 新北市租金價量分析

從表4-1-16總價觀察，新北市各類型月租金總價最低行政區不一，在新北市要居住在獨立套房的空間，平均月租金最低是在三芝區，不分行政區平均每月約需要花費9,700元才能選擇獨立套房，若是要租賃於有捷運之行政區（三重區、中和區、板橋區、林口區、新店區），平均每月約需要花費11,000元承租。若是選擇居住在雅房，則是費用最少的選擇，最低平均月租金為深坑區約3,500元，不分行政區平均每月約需要花費5,600元；若是選擇居住在分租套房，最低平均月租金為淡水區約6,200元，不分行政區平均每月約需要花費7,800元；整層住家的平均月租金最低是在三芝區，平均租金總價高於24,000元的行政區為林口區、新店區及蘆洲區，其次是永和區、板橋區、新莊區平均租金總價約於23,000元。

表4-1-16 2019年新北市主要行政區出租房屋類型平均月租金 (單位：元/月/宅)

行政區	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房
八里區	7,223	8,800	17,920	9,521
三芝區	-	-	8,934	5,679
三重區	9,756	5,855	22,425	11,059
三峽區	6,829	5,264	17,910	8,597
土城區	7,732	5,346	19,162	9,501
中和區	8,373	6,160	21,974	11,416
五股區	7,553	6,350	21,953	9,614
永和區	8,940	6,068	23,435	10,660
汐止區	8,547	6,042	20,614	10,649
板橋區	8,742	5,853	23,991	11,710
林口區	7,694	6,067	24,583	11,865
泰山區	7,278	5,157	18,357	8,581
淡水區	6,233	5,630	17,493	8,889
深坑區	7,350	3,500	20,972	9,424
新店區	8,766	6,155	24,100	11,800
新莊區	7,916	5,395	23,363	10,285
樹林區	7,092	4,233	18,814	8,566
蘆洲區	9,720	5,877	24,025	10,629
鶯歌區	6,315	4,333	15,484	7,738
平均	7,832	5,624	20,290	9,799

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

但從表4-1-17觀察，月租金單價最低的行政區部分類型與總價有所不同，分租套房與雅房每坪月租金單價最低均為鶯歌區，整層住家與獨立套房不論總價或單價均是三芝區最低。各類型每坪月租金獨立套房和分租套房無明顯高低差異，每坪約1,200元，雅房每坪約1,100元，整層住家每坪約800元。整年度各類型總交易量為41,252筆，占比由高至低依序為整層住家共21,856筆（占52.98%）、獨立套房13,482筆（占32.68%）、分租套房4,986筆（占12.09%）、雅房928筆（占2.25%）。

表4-1-17 2019年新北市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

行政區	平均每坪租金(元/月/坪) (含管理費與停車費)					成交量(筆數)				
	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型平均	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型總計
八里區	873	960	607	850	679	22	2	192	52	268
三芝區	-	-	395	458	418	-	-	76	42	118
三重區	1,270	1,037	889	1,258	1,097	1,122	87	3,100	2,822	7,131
三峽區	998	1,230	590	941	711	57	11	907	382	1,357
土城區	1,142	1,020	705	1,116	908	177	24	661	432	1,294
中和區	1,240	1,093	862	1,227	1,055	529	89	1,998	1,656	4,272
五股區	1,165	878	834	1,075	882	49	4	632	84	769
永和區	1,378	1,260	902	1,339	1,174	496	184	1,084	1,070	2,834
汐止區	1,219	1,067	765	1,119	917	260	58	1,274	520	2,112
板橋區	1,288	1,139	905	1,289	1,118	793	187	2,736	2,601	6,317
林口區	1,185	1,111	830	1,146	890	54	24	889	123	1,090
泰山區	1,098	918	687	1,117	874	77	14	250	119	460
淡水區	996	877	614	896	701	241	10	2,492	741	3,484
深坑區	1,072	1,333	667	1,051	839	20	2	79	37	138
新店區	1,284	1,221	817	1,311	1,035	251	111	1,322	744	2,428
新莊區	1,176	1,028	787	1,159	936	410	84	2,151	964	3,609
樹林區	1,083	984	637	1,062	794	83	12	522	210	827
蘆洲區	1,221	1,148	807	1,242	1,019	319	22	1,167	807	2,315
鶯歌區	861	632	511	856	594	26	3	324	76	429
不分行政區平均/成交量總計	1,234	1,131	791	1,209	989	4,986	928	21,856	13,482	41,252

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

(三)桃園市租金價量分析

從表4-1-18總價觀察，桃園市各類型月租金總價最低行政區不一，在桃園市要居住在獨立套房的空間，平均月租金最低是在觀音區，不分行政區平均每月需要花費7,500元才能選擇獨立套房。若是選擇居住在雅房，則是費用最少的選擇，最低平均月租金為楊梅區約3,000元，不分行政區平均每月約需要花費5,300元。若是選擇居住在分租套房，最低平均月租金為觀音區約4,900元，不分行政區平均每月約需要花費6,400元。整層住家的平均月租金最低是在大溪區，不分行政區平均每月約需要花費16,000元，最貴是蘆竹區整層住家平均月租金總價約為21,000元，桃園區整層住家平均月租金總價約為19,000元、中壢區整層住家平均月租金總價約為17,000元。

但從表4-1-19觀察，月租金單價最低的行政區類型與總價則大不相同，除分租套房每坪月租金單價最低是大溪區，其餘三種類行最低月租金單價皆是位在龍潭區，總價與單價的差異是未控制各類型面積大小，因不同行政區同一類型的面積分布大小不同，所以造成單價與總價最低的行政區有差異。各類型每坪月租金整層住家每坪約580元，為各類型中最低的單價，其餘三種類型每坪月租金介於850至880元之間。整年度各類型總交易量為26,013筆，占比由高至低依序為整層住家共17,832筆（占68.55%）、獨立套房6,458筆（占24.83%）、分租套房1,578筆（占6.07%）、雅房145筆（占0.56%）。

表4-1-18 2019年桃園市主要行政區出租房屋類型平均月租金 (單位：元/月/宅)

行政區	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房
八德區	6,632	4,900	16,432	7,693
大園區	6,152	6,110	19,499	7,540
大溪區	5,800	5,000	12,789	6,800
中壢區	6,297	3,984	17,130	7,691
平鎮區	7,110	5,022	15,126	7,380
桃園區	7,645	5,488	19,116	9,137
楊梅區	5,378	2,940	13,446	6,703
龍潭區	5,964	5,800	13,459	6,613
龜山區	7,099	4,863	16,402	7,554
蘆竹區	7,035	5,317	20,710	9,100
觀音區	4,848	9,750	13,431	6,312
平均	6,360	5,379	16,140	7,502

表4-1-19 2019年桃園市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

行政區	平均每坪租金(元/月/坪) (含管理費與停車費)					成交量(筆數)				
	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型平均	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型總計
八德區	884	699	522	862	573	60	5	1,202	146	1,413
大園區	782	716	610	844	690	176	10	494	152	832
大溪區	700	833	399	846	468	6	1	113	16	136
中壢區	849	762	598	798	686	566	14	4,297	2,577	7,454
平鎮區	827	517	534	791	594	125	9	1,402	279	1,815
桃園區	977	856	607	917	679	321	41	7,610	1,863	9,835
楊梅區	769	703	497	712	545	50	5	694	125	874
龍潭區	739	490	397	694	526	25	3	177	106	311
龜山區	1,038	1,000	586	952	797	136	27	648	637	1,448
蘆竹區	956	1,118	628	938	742	92	28	1,067	471	1,658
觀音區	772	1,122	470	717	592	21	2	128	86	237
不分行政區平均/成交量總計	884	879	585	856	672	1,578	145	17,832	6,458	26,013

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

(四)臺中市租金價量分析

從表4-1-20總價觀察，臺中市整層住家與分租套房類型是大肚區月租金總價最低，雅房月租金總價最低的行政區是沙鹿區，獨立套房月租金總價最低的行政區是霧峰區。在臺中市要居住在獨立套房的空間，不分行政區平均每月需要花費7,500元才能選擇獨立套房；若是選擇居住在雅房，則是費用最少的選擇，不分行政區平均每月約需要花費4,500元；若是選擇居住在分租套房，不分行政區平均每月約需要花費6,800元；若是選擇居住在整層住家，不分行政區平均每月約需要花費17,800元，最貴是南屯區整層住家平均月租金總價約為25,000元，西屯區整層住家平均月租金總價約為24,000元、北屯區及烏日區整層住家平均月租金總價約為20,000元。



2020

但從表4-1-21觀察，整層住家與獨立套房月租金單價最低的行政區與總價相同為大肚區，但分租套房每坪月租金單價最低是清水區，雅房每坪月租金單價最低是中區。各類型每坪月租金分租套房與獨立套房約介於830至880元之間，整層住家與雅房每坪月租金約為750元。整年度各類型總交易量為82,853筆，成交類型與北部三直轄市分布不同，獨立套房54,616筆即占65.92%，其次為整層住家共26,858筆（占32.42%）、分租套房1,132筆（占1.37%）、雅房247筆（占0.3%）。

表4-1-20 2019年臺中市主要行政區出租房屋類型平均月租金 (單位：元/月/宅)

行政區	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房
大肚區	5,000	-	11,125	6,425
大里區	5,936	5,420	18,387	7,207
大雅區	6,723	4,200	17,794	8,144
中區	8,133	5,250	13,969	7,958
太平區	6,247	4,333	19,706	6,697
北屯區	8,540	5,172	20,533	8,860
北區	7,326	4,208	16,167	8,030
后里區	6,655	7,000	17,096	6,772
西屯區	7,462	4,831	24,793	8,320
西區	8,025	4,732	19,363	8,494
沙鹿區	5,611	3,044	17,819	5,850
東區	7,311	4,400	17,195	7,728
南屯區	6,889	5,125	25,470	8,975
南區	6,618	4,019	18,361	7,326
烏日區	7,840	4,750	20,191	8,333
梧棲區	7,550	4,660	16,669	8,233
清水區	5,000	-	16,578	7,595
潭子區	6,781	4,550	17,681	7,209
龍井區	7,553	2,875	15,818	7,213
豐原區	6,853	4,233	16,178	7,272
霧峰區	5,333	3,886	13,568	5,481
平均	6,828	4,563	17,831	7,530

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

表4-1-21 2019年臺中市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

行政區	平均每坪租金(元/月/坪) (含管理費與停車費)					成交量(筆數)				
	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型平均	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型總計
大肚區	833		435	681	490	1		48	12	61
大里區	836	702	640	779	713	44	15	619	605	1,283
大雅區	887	810	578	884	719	13	7	142	104	266
中區	865	438	811	797	800	15	2	393	1,767	2,177
太平區	741	625	636	733	689	34	15	841	997	1,887
北屯區	921	861	765	843	804	90	18	5,294	5,031	10,433
北區	896	794	752	826	812	241	50	4,227	16,771	21,289
后里區	970	1129	461	851	718	11	4	47	57	119
西屯區	904	864	856	853	855	213	16	7,492	12,915	20,636
西區	918	725	783	847	832	101	20	2,208	6,697	9,026
沙鹿區	648	489	566	768	689	30	3	117	204	354
東區	875	858	682	799	771	54	6	755	2,212	3,027
南屯區	935	876	768	880	818	47	20	2,194	1,709	3,970
南區	857	619	701	809	782	106	36	1,503	4,448	6,093
烏日區	812	487	657	780	689	5	4	192	72	273
梧棲區	807	747	537	784	643	12	5	59	27	103
清水區	625		569	868	621	1		101	21	123
潭子區	891	704	647	803	723	16	10	251	207	484
龍井區	884	725	532	827	762	40	2	163	506	711
豐原區	821	484	572	824	718	43	3	149	169	364
霧峰區	856	692	475	803	681	15	11	63	85	174
不分行政區平均/成交量總計	880	746	769	832	812	1,132	247	26,858	54,616	82,853

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

(五)臺南市租金價量分析

從表4-1-22總價觀察，臺南市雅房與獨立套房均是仁德區月租金總價最低，分租套房月租金總價最低的行政區是安南區，整層住家月租金總價最低的行政區是新營區。在臺南市要居住在獨立套房的空間，不分行政區平均每月約需要花費6,200元才能選擇獨立套房；若是選擇居住在雅房，則是費用最少的選擇，不分行政區平均每月約需要花費4,000元；若是選擇居住在分租套房，不分行政區平均每月約需要花費5,800元；若是選擇居住在整層住家，不分行政區平均每月約需要花費17,000元，最貴是安平區與安南區整層住家平均月租金總價約為20,000元。

但從表4-1-23觀察，整層住家、獨立套房與分租套房月租金單價最低的行政區皆為新營區，雅房每坪月租金單價最低是新市區，單價與總價呈現的價格高低分布次序不相同。各類型每坪月租金單價分租套房與獨立套房約介於780至820元之間，雅房每坪月租金約為720元，整層住家每坪月租金最低約為580元。臺南市於591租屋平台成交件數是六都中比數最少的直轄市，整年度各類型總交易量僅有7,079筆，整層住家共3,830筆（占54.10%）、獨立套房共2,530筆（占35.74%）、分租套房共619筆（占8.74%）、雅房僅100筆（占1.41%）。

表4-1-22 2019年臺南市主要行政區出租房屋類型平均月租金 (單位：元/月/宅)

行政區	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房
中西區	6,010	3,500	17,988	7,210
仁德區	5,433	3,167	15,827	5,014
北區	6,003	4,088	17,639	6,234
永康區	5,715	4,425	16,878	6,166
安平區	7,604	4,033	20,063	7,423
安南區	5,147	3,840	19,439	5,587
東區	6,078	4,850	17,440	6,321
南區	5,974	3,220	15,554	6,927
善化區	5,969	4,550	18,739	6,320
新市區	5,527	3,800	16,876	5,817
新營區	5,150	4,280	9,862	5,989
平均	5,874	3,978	16,937	6,273

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

表4-1-23 2019年臺南市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

行政區	平均每坪租金(元/月/坪) (含管理費與停車費)					成交量(筆數)				
	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型平均	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型總計
中西區	838	689	625	814	730	30	11	329	378	748
仁德區	725	655	513	706	587	27	3	110	35	175
北區	891	658	661	831	736	84	17	521	289	911
永康區	819	879	565	768	668	170	20	830	552	1,572
安平區	855	640	640	760	672	27	3	491	123	644
安南區	793	621	445	727	533	19	5	163	46	233
東區	890	789	574	799	676	148	24	942	504	1,618
南區	822	537	526	784	611	19	5	212	84	320
善化區	714	693	600	757	703	36	2	114	211	363
新市區	744	600	582	762	721	33	5	76	254	368
新營區	666	631	308	667	546	26	5	42	54	127
不分行政區平均/成交量總計	827	725	585	783	679	619	100	3,830	2,530	7,079

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

(六) 高雄市租金價量分析

從表4-1-24總價觀察，高雄市分租套房月租金總價最低的行政區是大寮區，雅房月租金總價最低的行政區是大社區，整層住家月租金總價最低的行政區是岡山區，獨立套房月租金總價最低的行政區是楠梓區。在高雄市要居住在獨立套房的空間，不分行政區平均每月約需要花費6,600元才能選擇獨立套房；若是選擇居住在雅房，則是費用最少的選擇，不分行政區平均每月約需要花費4,200元；若是選擇居住在分租套房，不分行政區平均每月約需要花費5,900元；若是選擇居住在整層住家，不分行政區平均每月約需要花費15,000元，最貴是鼓山區約需要花費20,000元才能租整層住家，其次是前鎮區整層住家平均月租金總價約為18,000元。

但從表4-1-25觀察，整層住家與分租套房月租金單價最低的行政區皆為

大寮區，雅房每坪月租金單價最低是小港區，獨立套房每坪月租金單價最低是橋頭區。各類型每坪月租金單價整層住家每坪約為580元，為各類型中最低；分租套房與獨立套房約介於810至870元之間，雅房每坪月租金約為780元。高雄市於591租屋平台成交件數亦相對較少，整年度各類型總交易量僅有9,563筆，整層住家共5,323筆（占55.66%）、獨立套房共3,085筆（占32.26%）、分租套房共847筆（占8.86%）、雅房共308筆（占3.22%）。

表4-1-24 2019年高雄市主要行政區出租房屋類型平均月租金(單位：元/月/宅)

行政區	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房
三民區	5,889	3,817	14,865	6,408
大社區	5,027	3,275	14,469	5,878
大寮區	4,866	3,623	12,377	5,781
小港區	5,184	3,500	12,696	6,217
仁武區	6,825	4,325	17,905	6,352
左營區	7,179	4,714	17,942	7,547
岡山區	5,925	3,780	12,230	5,899
前金區	6,975	6,800	17,686	8,383
前鎮區	6,309	4,089	18,076	7,269
苓雅區	6,357	3,973	15,643	7,015
鳥松區	5,750	4,000	14,053	7,202
新興區	6,185	4,267	17,063	7,120
楠梓區	5,070	4,298	14,338	5,344
鼓山區	5,321	4,989	19,759	7,965
鳳山區	5,668	3,828	14,687	6,475
橋頭區	5,350	4,400	14,898	5,714
鹽埕區	6,241	5,180	13,521	5,721
平均	5,889	4,286	15,424	6,605

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

表4-1-25 2019年高雄市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

行政區	平均每坪租金(元/月/坪) (含管理費與停車費)					成交量(筆數)				
	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型平均	分租套房	雅房	整層住家	獨立套房	不分類型總計
三民區	891	774	542	835	708	182	87	808	745	1,822
大社區	745	666	412	748	582	22	8	65	41	136
大寮區	710	728	379	736	568	32	11	61	31	135
小港區	794	659	501	743	616	38	9	174	100	321
仁武區	928	699	505	715	590	8	4	82	31	125
左營區	933	885	625	867	698	52	25	752	226	1,055
岡山區	890	859	408	820	721	16	5	37	82	140
前金區	923	907	781	818	813	36	5	162	147	350
前鎮區	850	898	588	802	686	47	18	376	220	661
苓雅區	940	777	588	812	709	98	23	541	396	1,058
鳥松區	546	667	543	741	627	4	1	59	46	110
新興區	887	844	707	812	779	40	6	185	258	489
楠梓區	850	727	542	805	648	128	55	688	273	1,144
鼓山區	870	886	679	811	715	28	18	640	164	850
鳳山區	861	752	518	819	623	87	25	579	185	876
橋頭區	804	711	517	669	560	2	3	56	14	75
鹽埕區	891	759	561	726	703	27	5	58	126	216
不分行政區平均/成交量總計	872	782	582	811	688	847	308	5,323	3,085	9,563

資料來源：591房屋交易網租屋成交案例，本文整理

三、結論

本文試圖透過官方與民間租賃資料庫分析近年租金價格的趨勢變化，並從建物類型與行政區加以區分，以進一步瞭解各租賃次市場類型的差異。從不動產實價登錄資料庫八年累積的資料，發現雙北（臺北市、新北市）租金漲幅



2020

最大的是套房類型，承租套房的房客多為就學、單身或年輕族群，顯示租金上漲的壓力，可能主要衝擊的是年輕群族；而其餘四都漲幅最大的則是透天厝類型，且臺中市的套房類型呈現下跌趨勢，顯示租金上漲的影響層面不僅是年輕人，對於一般家戶承租者也同樣受到租金上漲的壓力。

透過收集租屋網路平台的成交資料後加以篩選，分析2019年六都的四類租屋態樣，發現四種類型的租金價格差異，經由總價與單價分析後在各區之間並不一致，此結果反映各行政區租賃物件的供需情況不同，所以各類型價格高低層次差異在各區趨勢並不相同，另一方面也由於租賃市場的價格資訊相較於買賣市場更不透明，房客對於各類型租金價格的差異也不容易掌握。

租賃市場的價格長久以來都較為不透明，近年來由於政府開始著力於租賃市場的制度改革，積極推行社會住宅、制訂租賃專法與包租代管制度，未來住宅租賃市場的資訊將愈來愈透明，將有助於長期租金變化的真實掌握，而透過租金價格趨勢的確實分析，才能落實政府各項出租市場的補貼協助，真正幫助到需要的人，讓民眾即使買不起房屋也能住得安心並得以負擔。

信義房屋