



第四篇

其他產品市場分析

第一章 住宅租賃市場分析

第二章 台北市辦公市場分析

第三章 零售不動產市場分析

第四章 休閒不動產市場分析



第一章 住宅租賃市場分析

江穎慧¹、賴譽丰²、馮俞璇³

住宅租賃市場租金指數(消費者物價房租類指數)持續上漲，2020年12月指數為103.97，一年後2021年12月指數上升為105.01。另根據行政院主計處2020年家庭收支調查報告結果顯示，租金費用佔全國各家庭平均消費支出約27.1%，復因總體經濟影響下，通貨膨脹、房地產供不應求的情形下，對於租屋族而言負擔越趨沉重。

相關政策的改進，包括財政部持續加強漏報房屋所得房東查緝，財政部於110年8月核定《個人間房屋租賃所得專案查核作業計畫》，對於持有10戶以上漏報租賃所得之房東進行查緝，通知其補繳加計利息後稅款，落實所得稅機制。另方面也提高弱勢租屋者的保障，為提高房東參與包租代管的意願並增加對於弱勢租屋者的保障，2021年5月18日通過《住宅法》修正，如房東將住宅出租予受租金補貼者、出租予主管機關或租屋服務事業及委託包租代管業者進行經營，提高房東租金收入之免稅額度，免稅額由一萬元提高為一萬五千元。於社會住宅部分，對於弱勢保障比率從現行30%提升至40%，並且以可負擔租金精神訂定社會住宅租金收費原則。

目前要分析租金資料有兩種途徑，使用不動產實價登錄租金資料或自行蒐集租屋平台資料。2012年實施不動產實價登錄制度後，僅有經不動產經紀業出租物件需強制登錄租金，只採用實價登錄資料的租金分析，較偏向經不動產經紀業出租類型的租金水準，但近期因包租代管業務增加，實價登錄租金筆數也有增加趨勢，此情況漸獲得改善。租屋平台資料的出租態樣較為多元，

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碩士班學生

³ 國立政治大學地政學系碩士班學生

但其包含不符合基本居住水準及違建的物件。兩種資料來源掌握的市場情況不盡相同，故本文同時採用各自分析。本文採用2012至2021年不動產實價登錄租金資料庫逐年進行比較，此部分內容包含住宅用及商業用類型的租金分析。另一部份，以租屋平台網站成交租金資料比較六都住宅租金分布概況，並比較2020至2021年租金成長率。

壹、不動產實價登錄資料庫

本文以2021年底之不動產實價登錄租賃資料，針對台灣六個直轄市（台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市與高雄市）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。篩選後共計六直轄市自北至南依序樣本數為50,735、31,398、21,608、22,847、10,986、23,952筆，台北市筆數最多，其次為新北市、高雄市、台中市、桃園市、台南市。

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2021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⁴、租賃層數⁵、單價⁶三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。

依用途區分住宅類租賃樣本總計138,061筆，占85.47%；商業用租賃樣本總計23,465筆，占14.53%。再依地區觀察，雙北住宅租賃交易即占了六都

⁴ 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、事務所、服務業、旅館業、零售業等類別，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。

⁵ 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。

⁶ 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。

總數之半，台北市39,822筆（28.84%）、新北市27,407筆（19.85%）；桃園市、台中市、高雄市筆數接近，桃園市20,211筆（14.64%）、台中市19,377筆（14.04%）、高雄市21,013筆（15.22%）；台南市10,231筆（7.41%）。商業租賃交易台北市即占了六都總數約一半，台北市10,913筆（46.51%），依序為新北市3,991筆（17.01%）、台中市3,470筆（14.79%）、高雄市2,939筆（12.53%）、桃園市1,397筆（5.95%）、台南市755筆（3.22%）。

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，台北市、台中市、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、桃園市及台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。

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	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	合計	比例
套房	3,505	2,069	1,707	2,018	467	467	10,233	6.34%
透天厝	1,163	703	3,200	3,957	3,952	5,940	18,915	11.71%
公寓	5,616	5,316	1,874	1,334	1,121	1,860	17,121	10.60%
住宅大樓	20,168	16,764	9,327	9,806	2,913	11,295	70,273	43.51%
華廈	9,370	2,555	4,103	2,262	1,778	1,451	21,519	13.32%
住宅用租屋 之總數量 (比例)	39,822 (28.84%)	27,407 (19.85%)	20,211 (14.64%)	19,377 (14.04%)	10,231 (7.41%)	21,013 (15.22%)	138,061 (100%)	85.47%
店面	3,746	2,440	1,028	1,131	573	1,045	9,963	6.17%
辦公大樓	7,167	1,551	369	2,339	182	1,894	13,502	8.36%
商業用租屋 之總數量	10,913 (46.51%)	3,991 (17.01%)	1,397 (5.95%)	3,470 (14.79%)	755 (3.22%)	2,939 (12.53%)	23,465 (100%)	14.53%
合計總數量	50,735	31,398	21,608	22,847	10,986	23,952	161,526	100.00%

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

另外，從六直轄市住宅用各建物類型筆數（圖4-1-1），可看出各地租賃案件建物型態分布的差異，台北市交易筆數最多的前三類型為住宅大樓、華廈、公寓；新北市交易筆數最多的前三類型為住宅大樓、公寓、華廈；桃園市交易筆數最多的前三類型為住宅大樓、華廈、透天厝；台中市交易筆數最多的前三類型為住宅大樓、透天厝、華廈；台南市交易筆數最多的前三類型為透天厝、住宅大樓、華廈；高雄市交易筆數最多的前三類型為住宅大樓、透天厝、公寓。

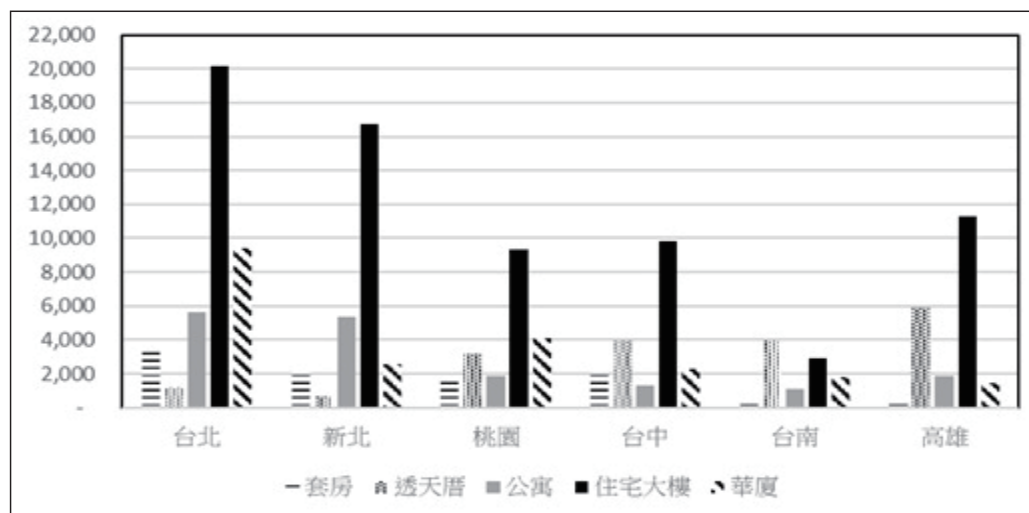


圖4-1-1 六直轄市住宅用各建物類型筆數

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

一、台北市租金價量分析

台北市2021年原始資料共16,055筆，經篩選排除10,421筆，最終以住宅用4,610筆、商業用1,024筆，共5,634筆資料作為分析使用。從表4-1-2住宅用各類型的平均租金單價，可看出2021年除公寓外各類型租金平均單價皆增加。由圖4-1-2可看出透天厝租金歷年呈下跌趨勢，最高時期每坪約1,800元，至2021年跌至約1,300元。由於台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，但從十年期間價量觀察，逐年租金下跌趨勢顯示市場對於此類租賃住宅的需求不高，也可能因為透天厝同時具有屋齡老舊現象。公寓及住宅大樓相對租金變化較小，公寓平均每坪租金約900元，住宅大樓平均每坪租金約1,500元。華廈十年來漲幅約17%，

為各類型中平均租金增加最多的類型。套房在2019年之前為單價最高的類型，但近二年出現成交量倍增卻價格略跌現象。

表4-1-2 台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	2020	2021
套房	平均單價	1,386	1,567	1,527	1,613	1,695	1,662	1,791	1,672	1,486	1,543
	成交量	52	99	89	187	349	322	363	426	881	737
透天厝	平均單價	1,666	1,766	1,833	1,691	1,573	1,634	1,568	1,528	1,341	1,363
	成交量	43	116	107	136	155	129	100	124	116	137
公寓	平均單價	881	841	873	929	943	931	917	976	947	930
	成交量	232	450	446	462	543	527	602	734	750	870
住宅大樓	平均單價	1,421	1,462	1,507	1,482	1,437	1,451	1,493	1,494	1,503	1,520
	成交量	746	1,925	2,183	2,112	2,282	2,321	2,358	2,225	2,154	1,862
華廈	平均單價	1,138	1,163	1,217	1,236	1,228	1,286	1,294	1,286	1,311	1,340
	成交量	330	846	966	947	991	1,065	1,102	1,069	1,050	1,004

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

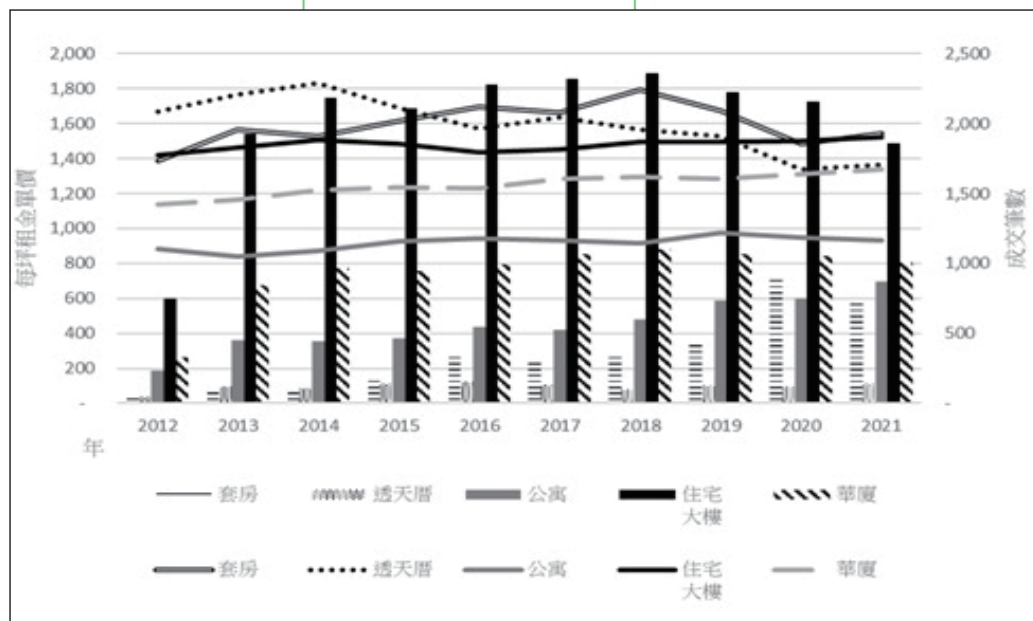


圖4-1-2 2012至2021年台北市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價，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呈現上漲趨勢，至2018年高峰平均租金每坪約1,600元，由於實價登錄成交資料的辦公大樓以B級居多，此租金水準低於A級辦公大樓，另台北市地政局公布2014年至2021年商辦租金指數，從96.68上升至108.18，標準辦公室每坪單價從1,345元上漲至1,505元，呈現上漲趨勢。店面租金2012年至2021年呈現下滑趨勢，從最高平均租金每坪約2,800元水準下跌至每坪約2,300元，此現象可能與消費型態轉變網購行為增加有關，同時又受到COVID-19疫情影響，對於實體店面衝擊更大，2021年店面租金水準下跌約8.5%，平均每坪約2,300元。

表4-1-3 台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	2020	2021
店面	平均單價	2,464	2,750	2,524	2,867	2,414	2,624	2,345	2,528	2,313	2,303
	成交量	129	361	324	422	436	426	463	410	443	332
辦公大樓	平均單價	1,400	1,452	1,413	1,444	1,479	1,470	1,578	1,519	1,471	1,505
	成交量	297	765	702	771	850	753	722	865	750	692

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

二、新北市租金價量分析

新北市2021年原始資料共14,346筆，經篩選排除8,346筆，最終以住宅用5,523筆、商業用477筆，共6,000筆資料作為分析使用。從表4-1-4住宅用各類型的平均租金單價，租金上漲趨勢且成交筆數增加幅度較為明顯的是套房，從2012年至2021年套房租金上漲約51.7%，平均每坪約1,160元。其次為華廈類型，租金上漲約21.9%平均每坪約630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，但從十年期間價格變化觀察，近期租金為下降而成交筆數上升趨勢。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650元。新北市由於城鄉差距較大，各類型平均租金單價明顯低於台北市，但十年來漲幅新北市卻高於台北市，顯示新北市的住宅租賃市場需求逐年成長。

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	2020	2021
套房	平均單價	766	879	965	972	1,050	1,062	909	1,037	1,075	1,161
	成交量	33	78	112	102	143	135	194	203	530	539
透天厝	平均單價	1,015	785	1,083	913	959	843	793	1,055	870	764
	成交量	34	91	69	61	65	58	64	68	91	102
公寓	平均單價	561	594	656	655	654	695	684	737	649	662
	成交量	238	383	329	322	376	433	590	590	806	1,249
住宅大樓	平均單價	617	611	618	642	641	661	654	675	653	677
	成交量	615	1,268	1,117	1,111	1,349	1,547	2,174	1,904	2,654	3,025
華廈	平均單價	519	560	554	577	596	600	604	632	614	632
	成交量	106	202	149	155	200	205	285	243	402	608

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

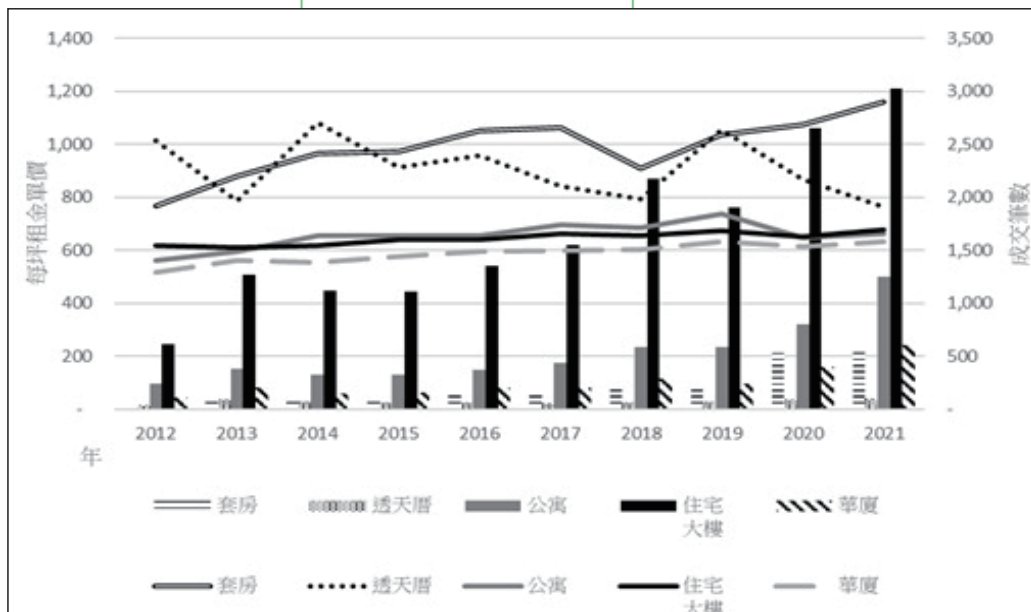


圖4-1-3 2012至2021年新北市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

商業用類型的租金趨勢由表4-1-5可看出新北市的辦公大樓隨著近年供給增加，自2018年辦公大樓筆數開始高於店面交易筆數，但後續兩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，則可發現近十年店面平均租金每坪落在1,200元~1,350元區間，租金水準維持平衡；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，2021年平均租金每坪約900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	2020	2021
店面	平均單價	1,291	1,210	1,244	1,312	1,271	1,241	1,286	1,251	1,300	1,331
	成交量	104	244	242	239	268	295	296	218	242	292
辦公大樓	平均單價	878	811	841	857	773	674	684	867	818	897
	成交量	44	103	86	83	97	274	367	130	182	185

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

三、桃園市租金價量分析

桃園市2021年原始資料共12,755筆，經篩選排除6,271筆，最終以住宅用6,338筆、商業用146筆，共6,484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，可看出桃園市各類型成交筆數於2021年都是大幅增加，因此實價登錄成交筆數有上升趨勢。租金上漲趨勢最明顯的類型是透天厝，2012年至2021年十年間上漲約39.5%，平均每坪租金約600元，每年成交筆數持續成長。租金上漲次多為套房，2012年至2021年上漲約14.0%，平均每坪租金約730元。住宅大樓與華廈2021年成交量大增，主要是因為社會住宅包租代管案件也登錄，然而社宅包租代管案件登錄的租金為折扣後的金額。觀察成交筆數最多的住宅大樓類型，2021年平均每坪租金約480元，但十年來的價格趨勢卻呈現下跌現象，似乎與正常市場違背；華廈雖然成交筆數也大增，但平均租金僅略增至約490元。

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	2020	2021
套房	平均單價	643	659	585	578	648	629	687	677	724	733
	成交量	43	104	68	74	95	105	134	87	420	577
透天厝	平均單價	422	433	483	522	535	540	507	503	649	590
	成交量	99	219	223	220	301	300	289	217	536	796
公寓	平均單價	368	403	410	391	447	454	451	390	377	417
	成交量	68	97	96	78	117	156	176	133	365	588
住宅大樓	平均單價	535	536	504	513	467	475	440	464	449	477
	成交量	337	585	452	424	740	721	720	675	1,891	2,782
華廈	平均單價	488	468	438	440	437	451	434	416	410	494
	成交量	143	197	189	162	260	249	268	229	811	1,595

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

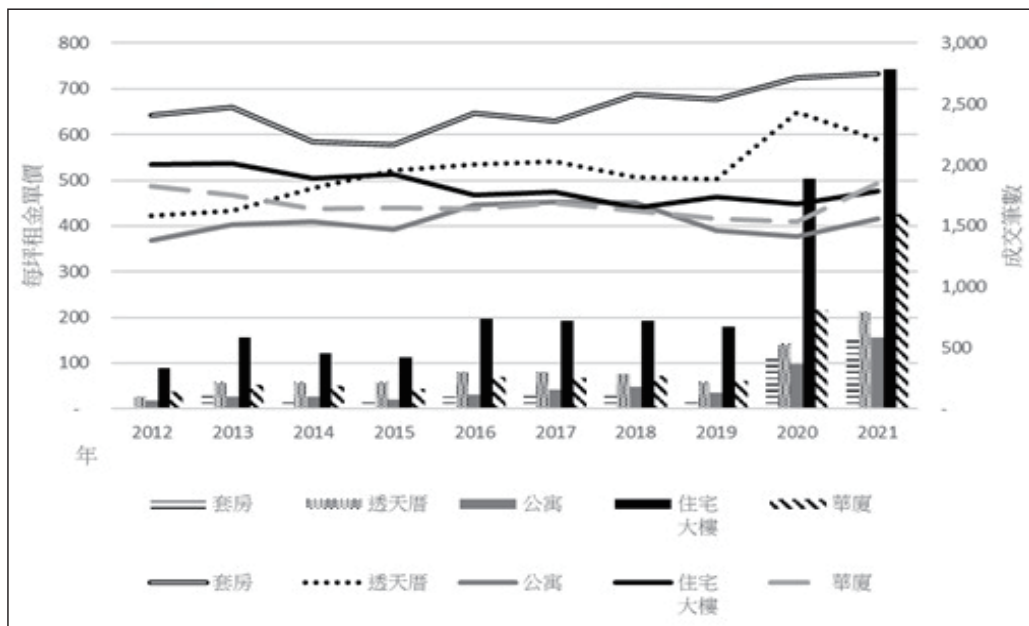


圖4-1-4 2012至2021年桃園市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價，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，2021年辦公大樓平均租金每坪約660元。店面成交量相較於辦公大樓約為三倍，店面平均租金每坪約1,050元，以北部三個直轄市相比，桃園市的商業用租金為最低。

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	2020	2021
店面	平均單價	879	929	941	1,030	925	927	970	999	1,010	1,052
	成交量	68	100	71	84	99	126	154	93	125	108
辦公大樓	平均單價	680	656	635	697	542	636	639	680	785	658
	成交量	23	38	29	34	38	41	51	35	42	38

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

四、台中市租金價量分析

台中市2021年原始資料共8,382筆，經篩選排除4,737筆，最終以住宅用3,286筆、商業用359筆，共3,645筆資料作為分析使用。從表4-1-8可看出台中市各類型成交數量於2021年皆為增加趨勢，套房歷年交易筆數波動大，早期呈現價量上揚現象，2019年價量卻大幅縮減，2021年租金上漲約19.1%，平均每坪租金約960元。公寓2021年上漲約13.2%，平均每坪租金約620元，年成交筆數是各類型中居次。其次漲幅較大的是華廈類型，2021年上漲4.2%平均每坪租金約590元；透天厝平均每坪租金約730元，較去年上漲約2.5%。租金相對平穩的類型是住宅大樓，十年來平均每坪租金約在620～650元間，年成交筆數也是各類型中最多。

從圖4-1-5趨勢線可發現公寓2017至2019年租金大幅成長，短暫出現公寓租金單價高於華廈和住宅大樓的情況，而有電梯的華廈和住宅大樓則長期租金持穩。於2020及2021年成交筆數增加之後，公寓租金水準平均單價又轉為介於華廈及住宅大樓類型之間。

表4-1-8 台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	2020	2021
套房	平均單價	717	607	618	633	629	636	743	581	805	958
	成交量	61	189	166	218	198	164	378	184	210	250
透天厝	平均單價	443	484	512	556	611	620	706	782	712	730
	成交量	228	462	340	376	400	376	540	347	372	516
公寓	平均單價	423	452	430	450	557	467	616	724	548	620
	成交量	53	105	62	59	62	57	225	161	210	340
住宅大樓	平均單價	648	646	619	628	649	649	632	643	635	623
	成交量	421	824	720	737	981	977	1,256	741	1,469	1,680
華廈	平均單價	459	460	444	488	567	708	585	589	565	588
	成交量	131	179	112	119	138	192	320	217	354	500

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

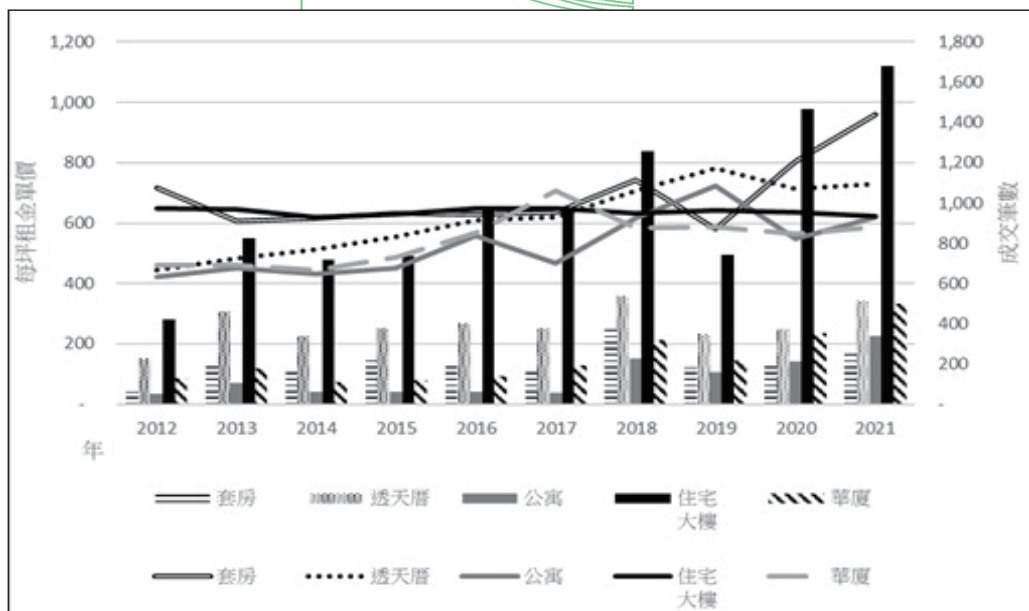


圖4-1-5 2012至2021年台中市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

商業用類型的租金趨勢由表4-1-9可看出台中市辦公大樓租賃成交案件近二年約300筆，2021年平均租金每坪約接近750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2021年每坪約1,180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 台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	2020	2021
店面	平均單價	872	1,030	1,007	1,185	1,057	1,056	1,031	1,219	1,079	1,176
	成交量	65	142	108	105	138	135	138	79	135	86
辦公大樓	平均單價	507	556	593	607	630	628	675	705	693	750
	成交量	64	191	203	222	235	291	305	233	322	273

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

五、台南市租金價量分析

台南市2021年原始資料共5,619筆，經篩選排除3,137筆，最終以住宅用2,403筆、商業用79筆，共2,482筆資料作為分析使用。從表4-1-10可發現2012年至2021年間各交易量皆有大幅增加的趨勢，但套房類型年交易量最高至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。從十年租金單價趨勢分析，套房從2012年至2021年上漲約9.2%，平均每坪租金約670元，但從圖4-1-6短期趨勢觀察，可看到近三年套房交易量呈現下降趨勢，租金單價持穩，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，公寓年交易量近二年增加至200筆以上，2012年至2021年上漲31.5%，平均每坪租金約480元，漲幅相對較小；透天厝2012年至2021年交易量為各類型之冠，平均每坪租金上漲至約600元，漲幅56.7%相對較大。2020年住宅大樓交易量以倍數增加超過透天厝，使透天厝於2020年交易量為次高，但2021年透天厝交易量增加約400筆，又成為交易量最高類型。住宅大樓交易量於2021年大幅增加，而租金變化相對平穩，平均每坪租金約580元，但以2012年至2021年相比，上漲

25.16%。華廈為2021年各類型中漲幅最大類型，單一年度上漲約10%，平均每坪租金約520元。

表4-1-10 台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	2020	2021
套房	平均單價	611	606	727	631	761	693	683	702	639	668
	成交量	20	29	41	50	37	63	56	71	67	33
透天厝	平均單價	382	396	431	469	484	499	510	537	533	599
	成交量	132	369	375	306	316	289	396	366	501	902
公寓	平均單價	363	313	366	385	388	385	410	403	404	477
	成交量	35	73	73	77	80	71	117	102	200	293
住宅大樓	平均單價	461	542	606	542	558	548	533	525	525	577
	成交量	90	175	194	189	189	248	308	264	525	731
華廈	平均單價	389	440	480	437	479	492	497	461	477	524
	成交量	41	103	117	139	121	152	194	153	314	444

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

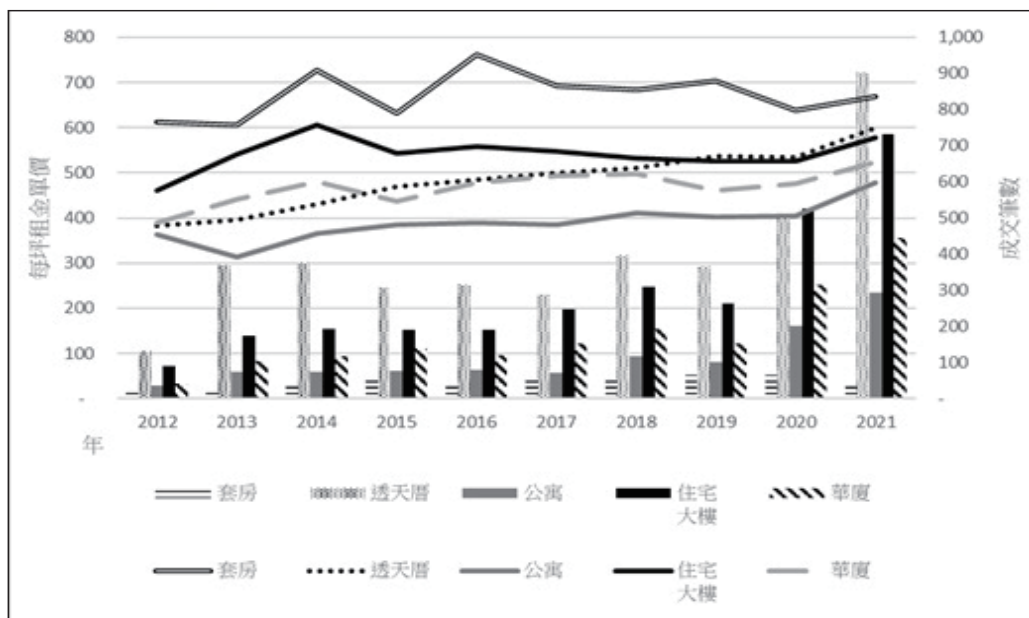


圖4-1-6 2012至2021年台南市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

商業用類型的租金趨勢由表4-1-11觀察，台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，2021年店面每坪平均租金約1,400元；辦公大樓每坪平均租金約550元。

表4-1-11 台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	2020	2021
店面	平均單價	1,093	1,225	1,061	1,066	1,284	1,069	1,178	1,355	1,233	1,391
	成交量	35	77	39	58	55	68	72	47	71	51
辦公大樓	平均單價	551	454	461	543	470	466	510	406	403	550
	成交量	13	23	12	16	15	25	15	16	19	28

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

六、高雄市租金價量分析

高雄市2021年原始資料共11,472筆，經篩選排除6,658筆，最終以住宅用4,525筆、商業用289筆，共4,814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，透天厝2021年上漲約8.9%，平均每坪租金約710元。2021年交易量增加最多的類型是住宅大樓，近二年租金無明顯變化，十

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	2020	2021
套房	平均單價	531	590	593	636	668	648	649	629	691	690
	成交量	21	37	38	21	23	33	41	31	63	159
透天厝	平均單價	568	591	659	691	719	798	765	795	654	712
	成交量	259	489	455	474	607	690	702	618	632	1,014
公寓	平均單價	285	330	348	374	403	411	410	457	463	454
	成交量	71	125	87	81	118	148	187	217	324	502
住宅大樓	平均單價	485	496	534	555	546	574	574	586	605	604
	成交量	335	618	683	725	890	1,090	1,311	1,216	1,971	2,456
華廈	平均單價	348	394	449	421	441	445	459	493	578	540
	成交量	57	93	87	74	60	82	91	196	317	394

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

年間租金上漲24.6%，平均每坪租金約600元。

其餘類型（套房、公寓、華廈）相較，依序租金單價由高至低是套房、華廈及公寓，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，套房十年間上漲30%，2021年平均租金約為690元；公寓十年間上漲59.1%，2021年平均租金約450元；華廈十年間上漲55.1%，2021年平均租金約為540元。

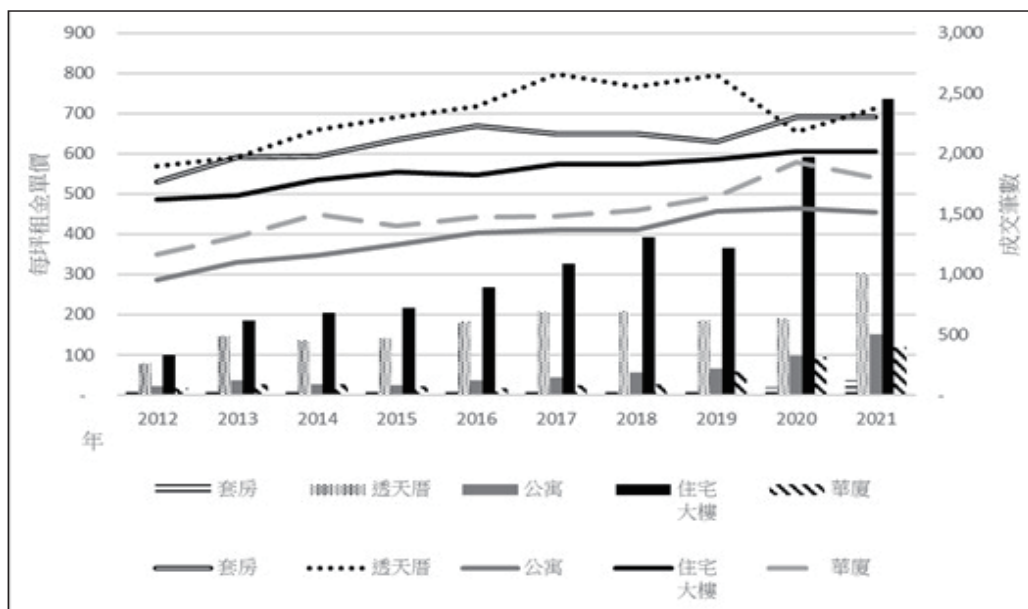


圖4-1-7 2012至2021年高雄市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

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，2021年店面每坪平均租金約1,300元；辦公大樓每坪平均租金約520元，低於台南市平均租金。

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	2020	2021
店面	平均單價	964	1,182	1,106	1,212	1,176	1,176	1,094	1,035	1,166	1,315
	成交量	49	118	116	98	119	123	123	61	132	106
辦公大樓	平均單價	438	471	474	512	488	492	505	540	514	519
	成交量	64	147	147	187	238	261	226	222	219	183

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

貳、租屋平台網站成交租金資料庫

採用蒐集租屋平台網站已成交案例資料並加以篩選，針對2021年六直轄市（台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市與高雄市）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，除台北市以外，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，故以下分析除台北市外，只挑選有穩定租金交易筆數的行政區進行分析。

一、台北市租金價量分析

從表4-1-14總價觀察，雅房月租金總價最低的行政區為北投區，在台北市要居住在雅房的空間至少需花費近6,000元，不分行政區平均每月約需要花費7,140元。而其他三種類型月租金總價最低者均為文山區，在台北市要居住在獨立套房的空間至少要12,500元，不分行政區平均每月約需要花費16,340

表4-1-14 2021年台北市各行政區出租房屋類型月租金平均總價

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	10,483	6,174	48,774	13,692
大同區	13,395	7,212	36,996	14,843
大安區	13,792	8,275	50,066	18,291
中山區	12,903	7,044	38,927	17,323
中正區	12,126	6,831	39,276	15,118
內湖區	10,517	7,382	43,437	15,578
文山區	9,865	6,315	27,240	12,533
北投區	9,960	5,945	39,112	13,367
松山區	12,632	8,133	41,552	17,305
信義區	11,373	7,351	46,037	18,413
南港區	10,514	7,429	36,921	13,518
萬華區	11,144	6,021	29,570	14,878
2021平均	11,730	7,140	41,643	16,340
2020平均	11,522	7,109	40,493	16,819
成長率(%)	1.81%	0.43%	2.84%	-2.85%

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

元；若是選擇居住在分租套房，至少要每月花費9,900元，不分行政區平均每月約需要花費11,730元；整層住家的平均租金最貴是大安區約為50,100元，不分行政區平均每月約需要花費41,600元。

若從表4-1-15觀察，雅房及獨立套房月租金單價最低的行政區均落在北投區，而分租套房與整層住家月租金單價仍屬文山區為最低。各類型不

表4-1-15 2021年台北市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

單位：元/月/坪、筆數

行政區	平均每坪租金 (含管理費與停車費)					成交量				
	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	1,597	1,283	1,286	1,697	1,433	120	74	633	320	1,147
大同區	1,802	1,295	1,487	1,783	1,635	59	26	517	511	1,113
大安區	2,002	1,801	1,669	2,059	1,818	202	109	1,638	861	2,810
中山區	1,827	1,388	1,711	1,822	1,760	318	102	2,353	2,146	4,919
中正區	1,884	1,476	1,577	1,815	1,689	113	93	600	511	1,317
內湖區	1,609	1,498	1,380	1,704	1,482	183	66	1,109	406	1,764
文山區	1,465	1,498	1,081	1,499	1,293	129	41	391	257	818
北投區	1,505	1,188	1,141	1,449	1,279	96	29	472	269	866
松山區	1,887	1,600	1,626	1,878	1,751	148	48	713	598	1,507
信義區	1,707	1,509	1,787	1,971	1,828	224	77	1,404	764	2,469
南港區	1,607	1,444	1,191	1,694	1,409	112	34	419	238	803
萬華區	1,617	1,540	1,353	1,718	1,548	115	33	612	653	1,413
2021平均/總計	1,732	1,491	1,545	1,816	1,657					
2020平均/總計	1,675	1,485	1,520	1,796	1,629	1,819	732	10,861	7,534	20,946
成長率	3.44%	0.38%	1.60%	1.14%	1.70%					

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

分行政區每坪月租金由高至低為獨立套房每坪約1,800元，分租套房每坪約1,700元，雅房及整層住家每坪約1,500元。整年度各類型總交易量為20,946筆，占比由高至低依序為整層住家共10,861筆（占51.85%）、獨立套房7,534筆（占35.97%）、分租套房1,819筆（占8.68%）、雅房732筆（占3.49%）。

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之最低行政區不一，在新北市要居住在獨立套房或是整層住家的空間，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11,200元才能選擇獨立套房、要23,000

表4-1-16 2021年新北市主要行政區出租房屋類型月租金平均總價

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	8,858	4,000	17,832	11,914
三芝區	-	-	11,025	6,206
三重區	10,262	6,411	24,287	11,431
三峽區	7,113	8,560	19,816	9,472
土城區	8,331	5,814	21,454	10,136
中和區	8,820	5,884	23,264	11,988
五股區	8,155	6,333	21,752	9,754
永和區	9,814	5,697	24,279	11,214
汐止區	9,805	6,189	21,805	11,254
板橋區	9,225	6,451	24,978	11,741
林口區	8,371	5,761	26,124	10,666
泰山區	7,330	3,067	20,606	8,283
淡水區	6,665	4,167	19,419	9,623
深坑區	8,267	3,350	16,048	9,793
新店區	8,726	5,853	22,638	11,818
新莊區	8,294	6,068	25,698	10,367
樹林區	7,805	5,338	19,870	8,999
蘆洲區	10,054	5,760	24,671	10,779
鶯歌區	6,095	-	16,539	7,886
2021平均	8,997	6,026	23,084	11,158
2020平均	8,767	5,891	22,835	10,817
成長率(%)	2.62%	2.29%	1.09%	3.15%

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

元才能選擇整層住家。若是選擇居住在雅房，則是費用最少的選擇，最低平均月租金為泰山區，不分行政區平均每月約需要花費6,000元；若是選擇居住在分租套房，最低平均月租金為鶯歌區，不分行政區平均每月約需要花費近9,000元。

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大致相同，分租套房每坪月租金單價最低在鶯歌區，雅房每坪月租金單價最低者落

表4-1-17 2021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

單位：元/月/坪、筆數

行政區	平均每坪租金 (含管理費與停車費)					成交量				
	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	1,118	1,000	720	1,016	834	12	1	65	21	99
三芝區	-	-	412	489	446	-	-	20	16	36
三重區	1,378	1,156	1,011	1,389	1,228	279	38	1,190	1,364	2,871
三峽區	1,090	1,652	657	1,042	808	38	10	344	139	531
土城區	1,215	1,073	798	1,184	986	104	21	326	179	630
中和區	1,307	1,230	943	1,339	1,163	228	55	832	827	1,942
五股區	1,275	1,358	862	1,163	938	20	3	214	37	274
永和區	1,455	1,195	970	1,431	1,255	191	66	414	473	1,144
汐止區	1,328	1,107	838	1,178	1,011	151	18	441	160	770
板橋區	1,391	1,201	1,005	1,362	1,207	391	74	1,229	1,135	2,829
林口區	1,232	1,316	955	1,224	1,028	38	18	303	47	406
泰山區	1,159	628	811	1,095	966	43	3	96	59	201
淡水區	1,037	808	666	946	765	91	3	811	304	1,209
深坑區	1,119	870	640	1,156	930	15	2	21	15	53
新店區	1,316	1,248	861	1,326	1,082	97	40	450	288	875
新莊區	1,234	1,165	887	1,268	1,033	183	40	878	368	1,469
樹林區	1,150	940	689	1,123	880	60	8	186	78	332
蘆洲區	1,519	1,308	878	1,385	1,167	83	15	392	375	865
鶯歌區	866	-	600	840	674	22	-	153	43	218
2021平均/總計	1,313	1,197	881	1,309	1,093	2,046	415	8,365	5,928	16,754
2020平均/總計	1,265	1,194	839	1,250	1,036					
成長率	3.84%	0.27%	5.08%	4.76%	5.49%					

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

在泰山區，而其餘各類型每坪月租金單價最低則皆落在三芝區。各類型每坪月租金獨立套房、分租套房無明顯高低差異，每坪約1,300元，雅房每坪月租金約為1,200元，而整層住家每坪約880元。整年度各類型總交易量為16,754筆，占比由高至低依序為整層住家共8,365筆（占49.93%）、獨立套房5,928筆（占35.38%）、分租套房2,046筆（占12.21%）、雅房415筆（占2.48%）。

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，在桃園市要居住在分租套房的空間，平均月租金最低是在楊梅區，不分行政區平均每月需要花費7,300元才能選擇分租套房。若是選擇居住在雅房，則是費用最少的選擇，最低平均月租金為中壢區，不分行政區平均每月約需要花費4,900元。而若是要選擇獨立套房的空間，平均月租金最低則是落在觀音區，不分行政區平均每月約需要花費8,350元。整層住家的平均月租金最低是在龍潭區，不分行政區平均每月約需要花費20,400元，最貴是大園區整層住家平均月租金總價約為21,600元，其次為蘆竹區、桃園區整層住家平均月租金總

表4-1-18 2021年桃園市主要行政區出租房屋類型月租金平均總價

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	7,545	4,167	18,051	8,313
大園區	6,399	5,417	21,569	8,435
大溪區	7,036	-	15,990	7,514
中壢區	7,008	3,855	20,997	8,170
平鎮區	8,042	4,200	17,388	7,857
桃園區	8,102	5,269	21,174	8,833
楊梅區	6,133	4,286	15,676	6,744
龍潭區	6,513	4,500	14,757	7,269
龜山區	7,691	5,417	19,956	7,775
蘆竹區	7,401	5,148	21,394	8,190
觀音區	6,600	5,100	16,326	6,094
2021平均	7,294	4,850	20,365	8,350
2020平均	6,746	4,887	19,265	8,189
成長率(%)	8.13%	-0.76%	5.71%	1.97%

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

價約為21,000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，分租套房每坪月租金單價最低是大園區，雅房及獨立套房最低每坪月租金單價位在楊梅區，而整層住家每坪最低月租金則是落在大溪區。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690元，為各類型中最低的單價，其餘三種類型每坪月租金介於約900至980元之間。整年度各類型總交易量為25,630筆，占比由高至低依序為整層住家共14,106筆（占55.04%）、獨立套房9,594筆（占37.43%）、分租套房1,764筆（占6.88%）、雅房166筆（占0.65%）。

表4-1-19 2021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

單位：元/月/坪、筆數

行政區	平均每坪租金 (含管理費與停車費)					成交量				
	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	1,020	1,142	600	991	739	69	6	858	385	1,318
大園區	822	735	733	841	775	148	6	514	226	894
大溪區	858	-	467	937	662	14	7	106	65	185
中壢區	982	767	728	897	824	703	31	3,194	2,732	6,660
平鎮區	859	824	583	869	691	139	11	701	287	1,138
桃園區	1,031	812	699	915	787	338	42	6,349	3,735	10,464
楊梅區	870	601	542	754	608	48	7	476	130	661
龍潭區	826	818	478	834	731	31	2	113	246	392
龜山區	1,218	1,120	755	1,052	937	141	29	591	541	1,302
蘆竹區	931	1,018	694	855	792	74	27	933	1,179	2,213
觀音區	894	942	629	792	699	59	5	271	68	403
2021平均/總計	977	896	687	905	790	1,764	166	14,106	9,594	25,630
2020平均/總計	914	878	630	884	732					
成長率	6.84%	2.11%	8.96%	2.35%	7.91%					

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

四、台中市租金價量分析

從表4-1-20總價觀察，台中市各類型月租金總價最低行政區不一，分租套房月租金總價最低的是大肚區，獨立套房月租金總價最低的行政區位在霧峰區，雅房月租金總價最低的行政區則是落在清水區，而整層住家月租金總價則是以中區為最低。在台中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8,800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4,700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8,100元；若是選擇居住在整層住家，

表4-1-20 2021年台中市主要行政區出租房屋類型月租金平均總價

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	5,500	9,500	16,347	7,713
大里區	6,679	3,671	21,132	7,764
大雅區	7,800	5,600	20,146	9,093
中區	9,879	-	15,573	9,221
太平區	6,824	4,186	22,380	7,330
北屯區	8,648	4,486	22,971	9,268
北區	8,151	4,270	17,896	8,641
后里區	6,883	4,600	18,696	7,480
西屯區	8,807	5,738	25,394	9,010
西區	8,855	5,492	20,410	9,212
沙鹿區	5,880	-	19,960	6,295
東區	7,478	4,100	21,999	8,341
南屯區	8,538	4,240	26,569	10,293
南區	7,566	4,136	19,927	7,782
烏日區	10,217	5,800	21,753	8,108
梧棲區	8,220	3,750	17,661	8,248
清水區	7,500	2,000	17,092	7,087
潭子區	7,261	5,500	20,978	7,878
龍井區	7,283	-	20,179	8,653
豐原區	7,015	4,833	17,404	8,518
霧峰區	5,908	3,500	19,293	5,978
2021平均	8,080	4,676	22,312	8,782
2020平均	7,383	4,481	22,026	8,414
成長率(%)	9.44%	4.37%	1.30%	4.38%

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

不分行政區平均每月約需要花費22,300元，最貴的南屯區整層住家平均月租金總價約為26,600元，其次為西屯區、北屯區，整層住家平均月租金總價分別約為25,400、23,000元。

但從表4-1-21觀察，月租金單價最低的行政區類型與總價則大不相同，

表4-1-21 2021年台中市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

單位：元/月/坪、筆數

行政區	平均每坪租金 (含管理費與停車費)					成交量				
	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	1,122	198	680	793	715	3	1	57	16	77
大里區	821	760	772	780	777	28	7	1,037	1,129	2,201
大雅區	943	810	637	866	787	6	7	178	322	513
中區	1,013	-	832	874	865	14	-	468	1,432	1,914
太平區	788	581	708	753	734	17	7	977	1,425	2,426
北屯區	956	1,016	861	870	866	90	14	6,457	5,795	12,356
北區	988	707	824	857	851	223	10	4,396	16,452	21,081
后里區	951	778	496	956	829	6	5	28	70	109
西屯區	1,074	848	948	878	902	147	21	6,796	13,825	20,789
西區	1,021	783	810	883	865	65	12	2,196	6,322	8,595
沙鹿區	902	-	688	771	747	25	7	134	164	323
東區	758	537	825	821	821	45	10	1,147	2,731	3,933
南屯區	937	874	980	929	957	29	5	2,555	2,137	4,726
南區	957	867	783	824	816	61	25	1,466	4,572	6,124
烏日區	959	967	735	814	763	6	1	230	100	337
梧棲區	737	648	594	858	654	5	4	104	29	142
清水區	556	400	716	761	717	1	1	144	15	161
潭子區	900	458	694	832	750	18	2	366	229	615
龍井區	927	-	709	838	817	18	-	211	961	1,190
豐原區	908	862	639	891	768	26	3	155	132	316
霧峰區	766	583	532	741	694	13	1	40	120	174
2021平均/總計	963	787	858	860	860	846	136	29,142	57,978	88,102
2020平均/總計	892	748	792	832	819					
成長率	7.86%	5.23%	8.27%	3.37%	5.07%					

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

分租套房月租金單價最低的行政區為清水區，雅房每坪月租金單價最低是大肚區，整層住家每坪月租金單價最低為后里區，而獨立套房每坪月租金單價最低則是落在霧峰區。各類型每坪月租金分租套房約為960元，雅房每坪月租金最低約為790元，而整層住家及獨立套房類型每坪月租金則大致為860元。整年度各類型總交易量為88,102筆，成交類型與北部三直轄市分布不同，獨立套房57,978筆（占65.81%），其次為整層住家共29,142筆（占33.08%）、分租套房846筆（占0.96%）、雅房136筆（占0.15%）。

五、台南市租金價量分析

從表4-1-22總價觀察，台南市獨立套房月租金總價最低的行政區為仁德區，其餘三種類型的月租金總價最低皆落在新營區。在台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6,700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4,300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6,400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20,400元，

表4-1-22 2021年台南市主要行政區出租房屋類型月租金平均總價

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	7,651	3,833	19,184	7,268
仁德區	5,836	3,900	17,827	5,059
北區	6,594	5,400	18,599	6,483
永康區	5,938	5,608	19,395	6,370
安平區	8,144	5,000	24,640	8,004
安南區	6,184	3,938	28,322	6,410
東區	6,100	3,720	18,554	6,640
南區	6,662	3,833	17,683	7,128
善化區	8,662	-	24,398	7,139
新市區	6,340	3,580	23,879	6,090
新營區	4,950	3,250	12,079	5,813
2021平均	6,400	4,303	20,395	6,713
2020平均	6,024	4,058	18,223	6,535
成長率(%)	6.25%	6.03%	11.92%	2.72%

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

最貴是安南區整層住家平均月租金總價高達約28,000元。

但從表4-1-23觀察，分租套房、整層住家、獨立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則是落在安南區。各類型每坪月租金單價分租套房與獨立套房約為900元，雅房每坪月租金約為720元，整層住家每坪月租金最低約為650元。台南市於591租屋平台成交件數是六都中筆數最少的直轄市，整年度各類型總交易量僅有6,213筆，整層住家共3,297筆（占53.07%）、獨立套房共2,121筆（占34.14%）、分租套房共729筆（占11.73%）、雅房僅66筆（占1.06%）。

表4-1-23 2021台南市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

單位：元/月/坪、筆數

行政區	平均每坪租金 (含管理費與停車費)					成交量				
	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	985	688	682	910	814	41	3	287	327	658
仁德區	822	712	597	859	691	28	5	132	51	216
北區	962	935	679	883	783	94	7	425	259	785
永康區	835	734	645	872	749	199	12	684	437	1,332
安平區	933	625	772	913	815	27	1	446	164	638
安南區	817	614	552	816	634	38	13	194	50	295
東區	945	677	616	898	752	167	15	708	441	1,331
南區	974	761	565	921	703	29	3	190	83	305
善化區	1,143	-	766	948	892	34	-	116	109	259
新市區	902	681	666	865	812	50	5	86	168	309
新營區	693	1,000	362	763	613	22	2	29	32	85
2021平均/總計	907	719	654	890	765	729	66	3,297	2,121	6,213
2020平均/總計	837	692	605	825	707					
成長率	8.46%	3.79%	8.15%	7.86%	8.25%					

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

六、高雄市租金價量分析

從表4-1-24總價觀察，高雄市各類型月租金總價最低之行政區均不相同，分租套房月租金總價最低的行政區是仁武區，雅房月租金總價最低的行政區皆是橋頭區，整層住家月租金總價最低的行政區為岡山區，而獨立套房月租金總價最低則是落在大社區。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6,900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4,170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6,400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近17,800元，最貴是鼓山區及左營區，約需要花費逾20,500元以上才能租整層住家。

若從表4-1-25觀察，分租套房及雅房月租金單價最低的行政區皆為橋頭

表4-1-24 2021年高雄市主要行政區出租房屋類型月租金平均總價

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	6,191	4,397	16,613	6,716
大社區	5,479	3,883	16,013	5,519
大寮區	5,500	4,125	14,009	5,667
小港區	6,100	3,600	14,384	6,557
仁武區	5,033	3,425	17,982	7,461
左營區	7,322	5,250	20,724	7,521
岡山區	6,214	4,214	13,897	6,415
前金區	7,169	4,250	19,742	8,642
前鎮區	6,708	4,213	19,972	7,471
苓雅區	6,358	4,346	16,086	6,955
鳥松區	5,575	3,850	19,928	7,951
新興區	6,781	3,883	17,432	7,660
楠梓區	6,029	3,737	15,912	5,974
鼓山區	7,316	4,538	22,355	7,743
鳳山區	6,498	4,106	15,770	6,369
橋頭區	5,750	3,000	17,287	5,921
鹽埕區	6,088	3,975	14,900	6,194
2021平均	6,379	4,169	17,821	6,932
2020平均	6,013	4,118	15,840	6,862
成長率(%)	6.09%	1.24%	12.51%	1.02%

區，整層住家月租金單價最低的行政區為大寮區，而獨立套房每坪月租金單價最低則是落在鳥松區。各類型每坪月租金單價整層住家每坪約為650元，為各類型中最低；雅房與獨立套房約介於800至860元之間，分租套房每坪月租金約為930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6,459筆，整層住家共3,537筆（占54.76%）、獨立套房共2,139筆（占33.12%）、分租套房共602筆（占9.32%）、雅房共181筆（占2.80%）。

表4-1-25 2021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

單位：元/月/坪、筆數

行政區	平均每坪租金 (含管理費與停車費)					成交量				
	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	941	751	622	877	761	132	38	586	497	1,253
大社區	793	658	485	867	680	19	6	46	37	108
大寮區	953	918	436	785	662	10	4	32	27	73
小港區	876	827	523	840	681	27	5	128	90	250
仁武區	747	656	694	773	714	3	4	77	28	112
左營區	988	820	736	888	789	45	12	482	164	703
岡山區	951	838	484	796	737	14	7	29	61	111
前金區	975	669	873	934	901	16	2	131	90	239
前鎮區	932	903	623	859	729	39	8	258	139	444
苓雅區	875	893	619	855	735	69	13	341	233	656
鳥松區	758	770	505	747	667	4	2	25	43	74
新興區	985	731	735	863	826	26	6	112	179	323
楠梓區	930	773	621	853	726	92	38	448	209	787
鼓山區	1,020	968	737	859	784	25	13	351	109	498
鳳山區	898	783	583	883	695	60	18	373	149	600
橋頭區	707	600	647	824	672	4	1	86	14	105
鹽埕區	957	708	629	756	749	17	4	32	70	123
2021平均/總計	926	797	651	859	749	602	181	3,537	2,139	6,459
2020平均/總計	873	810	596	843	710					
成長率	6.13%	-1.66%	9.06%	1.9%	5.59%					

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理