



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、趙昕聖²、陳葳樺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，2021年12月指數為100.50，一年後2022年12月指數上升為102.73。另根據行政院主計處2021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24.6%，復因總體經濟影響下，通貨膨脹、房地產供不應求情形，對於租屋族而言負擔越趨沉重。

根據行政院主計總處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登錄，依實價登錄相關法令規定，經不動產仲介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日內完成實價申報登錄作業，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，所以只能反映租賃市場部分態樣，並非租金市場價格全貌。

然而，2023年1月12日立法院三讀修正通過「租賃住宅市場發展及管理條例部分條文」，並於2023年2月8日公布修正後條文，此次修法後住宅租賃契約全面適用消保法規定，對於租屋者的保障將更周延。為促進租屋市場資訊公開透明，這次修法也增訂包租業的轉租案件應申報實價登錄，其租金等資訊並將對外提供查詢；同時，對於現行規定包租及代管業應按季提供租賃住宅相關資訊予地方政府部分，也修正期程縮短為訂約後30日內提供，以利政府更能即時掌握分析租賃資訊，逐步推動租屋資訊透明化⁴，可期待未來住

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

4 參見2023年1月12日「聯合新聞網」，立院三讀修正租賃法包租業需實價登錄，<https://udn.com/news/story/6656/6906272>，瀏覽日期：2023年4月9日。

宅租賃市場資料將更全面。

本文延續過去分析基礎，採用2002至2022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。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，另補充以租屋平台網站成交租金資料庫來比較六都住宅租金分布概況，並比較2021至2022年租金成長率。

一、不動產實價登錄資料庫

本文以2022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57,822、39,822、31,862、29,023、14,939、31,126筆，台北市筆數最多，其次為新北市、桃園市、高雄市、台中市、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2022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⁵、租賃層數⁶、單價⁷三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。

⁵ 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。

⁶ 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。

⁷ 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178,659筆，占87.32%；商業用租賃樣本總計25,935筆，占12.68%。再依地區觀察，雙北住宅租賃交易即占了六都總數之半，台北市45,874筆（25.68%）、新北市35,431筆（19.83%）；桃園市、台中市、高雄市筆數較接近，桃園市30,281筆（16.95%）、台中市25,148筆（14.08%）、高雄市27,861筆（15.59%）；台南市14,064筆（7.87%）。商業租賃交易台北市即占了六都總數約一半，台北市11,948筆（46.07%），依序為新北市4,391筆（16.93%）、台中市3,875筆（14.94%）、高雄市3,265筆（12.59%）、桃園市1,581筆（6.10%）、台南市875筆（3.37%）。

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 | 4,715 | 3,017 | 2,727 | 2,743 | 919 | 1,456 | 15,577 | 7.61% |
| 透天厝 | 1,339 | 839 | 4,420 | 4,641 | 5,119 | 7,113 | 23,471 | 11.47% |
| 公寓 | 7,054 | 7,483 | 2,962 | 1,931 | 1,528 | 2,583 | 23,541 | 11.51% |
| 住宅大樓 | 22,297 | 20,594 | 13,534 | 12,555 | 4,039 | 14,815 | 87,834 | 42.93% |
| 華廈 | 10,469 | 3,498 | 6,638 | 3,278 | 2,459 | 1,894 | 28,236 | 13.80% |
| 住宅用租屋 之總數量 (比例) | 45,874 (25.68%) | 35,431 (19.83%) | 30,281 (16.95%) | 25,148 (14.08%) | 14,064 (7.87%) | 27,861 (15.59%) | 178,659 (100%) | 87.32% |
| 店面 | 4,083 | 2,689 | 1,161 | 1,257 | 659 | 1,182 | 11,031 | 5.39% |
| 辦公大樓 | 7,865 | 1,702 | 420 | 2,618 | 216 | 2,083 | 14,904 | 7.28% |
| 商業用租屋 之總數量 | 11,948 (46.07%) | 4,391 (16.93%) | 1,581 (6.10%) | 3,875 (14.94%) | 875 (3.37%) | 3,265 (12.59%) | 25,935 (100%) | 12.68% |
| 合計總數量 | 57,822 | 39,822 | 31,862 | 29,023 | 14,939 | 31,126 | 204,594 | 100% |

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。

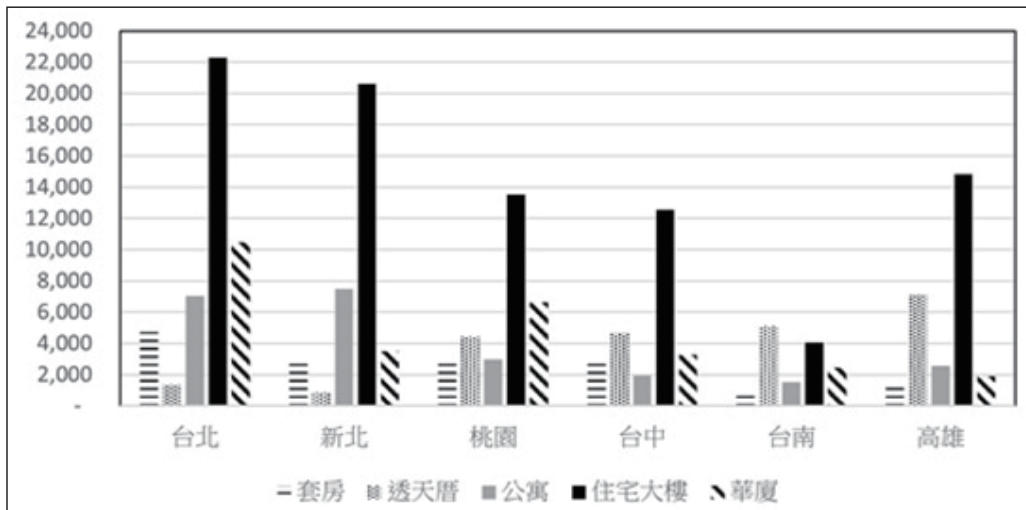


圖4-1-1 六直轄市住宅用各建物類型筆數

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2022年原始資料共17,760筆，經篩選排除10,673筆，最終以住宅用6,052筆、商業用1,035筆，共7,087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2020年受新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)影響，除了住宅大樓及華廈外，其餘建物類型有微幅租金下降，然而2022年可能是受到升息、囤房稅等因素影響，房東在提高持有成本的情況下，提升租金轉嫁至房客⁸，導致租金上漲。

⁸ 參見2023年1月7日「壹蘋新聞網」，房東持有成本推給租客！租金指數再奔高「租屋族繼續勒緊褲帶」，<https://tw.nextapple.com/finance/20230107/888479286D89724B82B2137128A3C3CC>，瀏覽日期：2023年4月4日。

由圖4-1-2可看出透天厝租金歷年自2014年最高時期每坪約1,800元，至2021年下跌至低於約1,400元，而2022年則又回升到約1500元。由於台北市每年透天厝交易低於200筆，成交筆數相對較少，故每年平均單價波動幅度較大。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950元，華廈平均每坪租金約從1,100元增加至約1,300元，住宅大樓平均每坪租金約1,550元。另外，發現套房從2018年至2022年有租金下跌又反轉上漲的現象，2022年套房平均每坪租金約為1,600元。

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 | 2022 |
|---------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 | 1,565 |
| | 成交量 | 52 | 99 | 89 | 187 | 349 | 322 | 363 | 426 | 881 | 737 | 1,210 |
| 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 | 1,523 |
| | 成交量 | 43 | 116 | 107 | 136 | 155 | 129 | 100 | 124 | 116 | 137 | 176 |
| 公寓 | 平均單價 | 881 | 841 | 873 | 929 | 943 | 931 | 917 | 976 | 947 | 930 | 953 |
| | 成交量 | 232 | 450 | 446 | 462 | 543 | 527 | 602 | 734 | 750 | 870 | 1,438 |
| 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 | 1,546 |
| | 成交量 | 746 | 1,925 | 2,183 | 2,112 | 2,282 | 2,321 | 2,358 | 2,225 | 2,154 | 1,862 | 2,129 |
| 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 | 1,286 |
| | 成交量 | 330 | 846 | 966 | 947 | 991 | 1,065 | 1,102 | 1,069 | 1,050 | 1,004 | 1,099 |

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

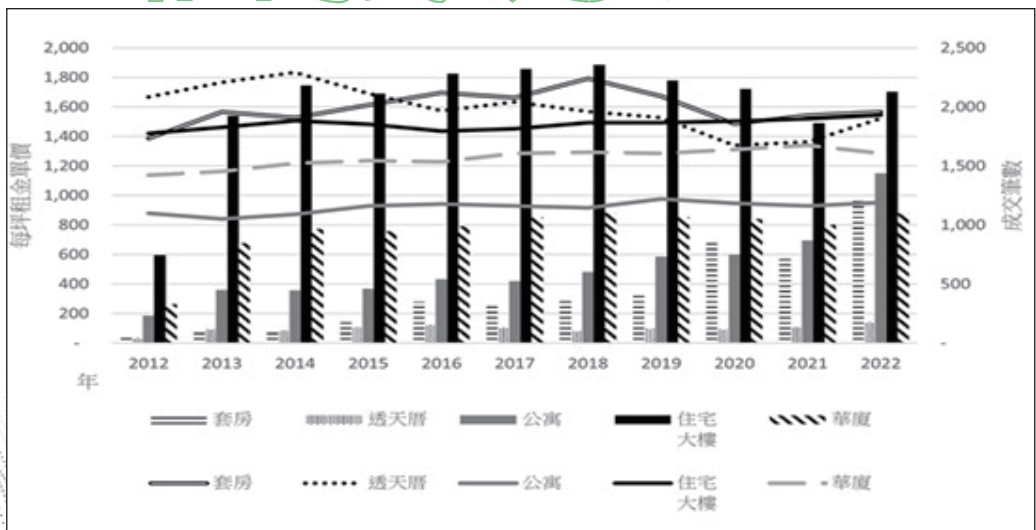


圖4-1-2 2012至2022年台北市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

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2022年商辦租金指數，從96.68上升至109.21，標準辦公室每坪單價從1,345元上漲至2,781元，呈現上漲趨勢。店面租金2012年至2022年呈現下滑趨勢，從最高平均租金每坪約2,850元水準下跌至每坪約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2021年COVID-19更影響店面租金水準，下跌約8.5%平均每坪約2,300元，2022年稍有回升約4.7%，平均每坪約為2,400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 | 2022 |
|---------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 | 2,412 |
| | 成交量 | 129 | 361 | 324 | 422 | 436 | 426 | 463 | 410 | 443 | 332 | 337 |
| 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 | 1,555 |
| | 成交量 | 297 | 765 | 702 | 771 | 850 | 753 | 722 | 865 | 750 | 692 | 698 |

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

信義房屋

(二) 新北市租金價量分析

新北市2022年原始資料共18,863筆，經篩選排除10,239筆，最終以住宅用8,024筆、商業用400筆，共8,424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，可看出新北市2020年受COVID-19影響，除了套房外，其餘建物類型有微幅租金下降。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2022年套房租金上漲約41.2%，平均每坪約1,080元。其次為公寓與華廈類型，租金上漲約25.0%與24.4%，平均每坪分別約700、645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720元。公寓從2012至2022年呈現上升趨勢最高點平均每坪租金約740元。相較於台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台北市。

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 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 套房 | 平均單價 | 766 | 879 | 965 | 972 | 1,050 | 1,062 | 909 | 1,037 | 1,075 | 1,161 | 1,081 |
| | 成交量 | 33 | 78 | 112 | 102 | 143 | 135 | 194 | 203 | 530 | 539 | 948 |
| 透天厝 | 平均單價 | 1,015 | 785 | 1,083 | 913 | 959 | 843 | 793 | 1,055 | 870 | 764 | 874 |
| | 成交量 | 34 | 91 | 69 | 61 | 65 | 58 | 64 | 68 | 91 | 102 | 136 |
| 公寓 | 平均單價 | 561 | 594 | 656 | 655 | 654 | 695 | 684 | 737 | 649 | 662 | 701 |
| | 成交量 | 238 | 383 | 329 | 322 | 376 | 433 | 590 | 590 | 806 | 1,249 | 2,167 |
| 住宅大樓 | 平均單價 | 617 | 611 | 618 | 642 | 641 | 661 | 654 | 675 | 653 | 677 | 722 |
| | 成交量 | 615 | 1,268 | 1,117 | 1,111 | 1,349 | 1,547 | 2,174 | 1,904 | 2,654 | 3,025 | 3,830 |
| 華廈 | 平均單價 | 519 | 560 | 554 | 577 | 596 | 600 | 604 | 632 | 614 | 632 | 645 |
| | 成交量 | 106 | 202 | 149 | 155 | 200 | 205 | 285 | 243 | 402 | 608 | 943 |

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

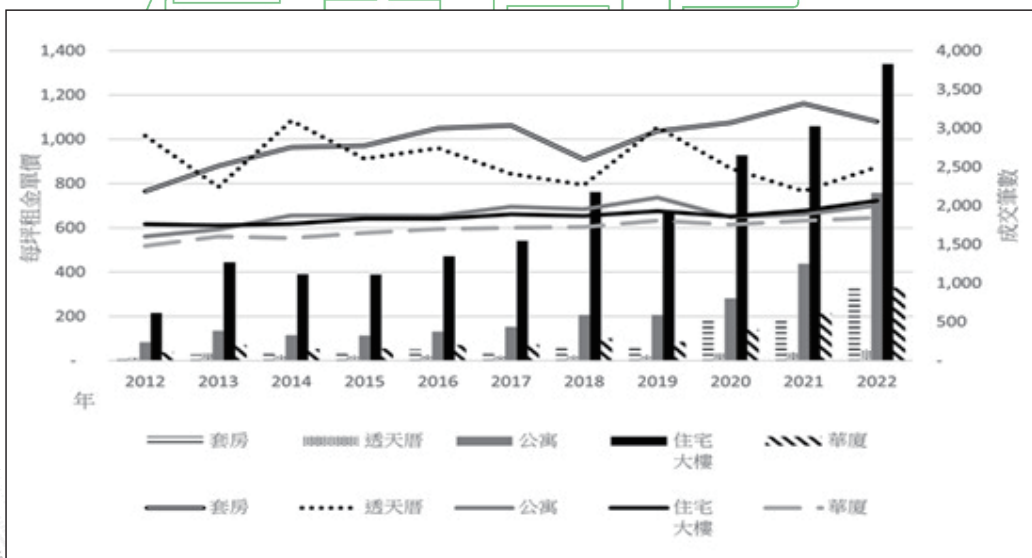


圖4-1-3 2012至2022年新北市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

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年辦公大樓筆數甚至高於店面交易筆數，但後續四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2012至2021年店面平均租金每坪落在1,200元~1,350元區間，變動幅度較小，然而2022年價格高於1400元，租金上漲幅度較大；辦公大樓則由於年成交量變化大，部分年度低於100筆，歷年波動幅度也呈現較大的變化，2022年平均租金每坪約930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 | 2022 |
|---------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 | 1,418 |
| | 成交量 | 104 | 244 | 242 | 239 | 268 | 295 | 296 | 218 | 242 | 292 | 249 |
| 辦公大樓 | 平均單價 | 878 | 811 | 841 | 857 | 773 | 674 | 684 | 867 | 818 | 897 | 929 |
| | 成交量 | 44 | 103 | 86 | 83 | 97 | 274 | 367 | 130 | 182 | 185 | 151 |

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2022年原始資料共20,433筆，經篩選排除10,179筆，最終以住宅用10,070筆、商業用184筆，共10,254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2022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2022年上漲約35.4%平均每坪租金約570元，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，依行政區來看中壢區、龜山區及八德區成交量增多，皆為房價熱區且具有重劃區增加之建案。租金上漲次多為公寓，2012年至2022年上漲約22.9%平均每坪租金約450元。租金相對平穩的類型是華廈，平均每坪租金約在510元。

住宅大樓與華廈皆為下跌趨勢，其中住宅大樓下跌幅度約6%，以成交筆數最多的住宅大樓來說，2022年平均每坪租金約500元；2022年華廈平均每坪租金則反轉上漲至約510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 | 2022 |
|---------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| 套房 | 平均單價 | 643 | 659 | 585 | 578 | 648 | 629 | 687 | 677 | 724 | 733 | 716 |
| | 成交量 | 43 | 104 | 68 | 74 | 95 | 105 | 134 | 87 | 420 | 577 | 1,020 |
| 透天厝 | 平均單價 | 422 | 433 | 483 | 522 | 535 | 540 | 507 | 503 | 649 | 590 | 572 |
| | 成交量 | 99 | 219 | 223 | 220 | 301 | 300 | 289 | 217 | 536 | 796 | 1,220 |
| 公寓 | 平均單價 | 368 | 403 | 410 | 391 | 447 | 454 | 451 | 390 | 377 | 417 | 452 |
| | 成交量 | 68 | 97 | 96 | 78 | 117 | 156 | 176 | 133 | 365 | 588 | 1,088 |
| 住宅大樓 | 平均單價 | 535 | 536 | 504 | 513 | 467 | 475 | 440 | 464 | 449 | 477 | 504 |
| | 成交量 | 337 | 585 | 452 | 424 | 740 | 721 | 720 | 675 | 1,891 | 2,782 | 4,207 |
| 華廈 | 平均單價 | 488 | 468 | 438 | 440 | 437 | 451 | 434 | 416 | 410 | 494 | 514 |
| | 成交量 | 143 | 197 | 189 | 162 | 260 | 249 | 268 | 229 | 811 | 1,595 | 2,535 |

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

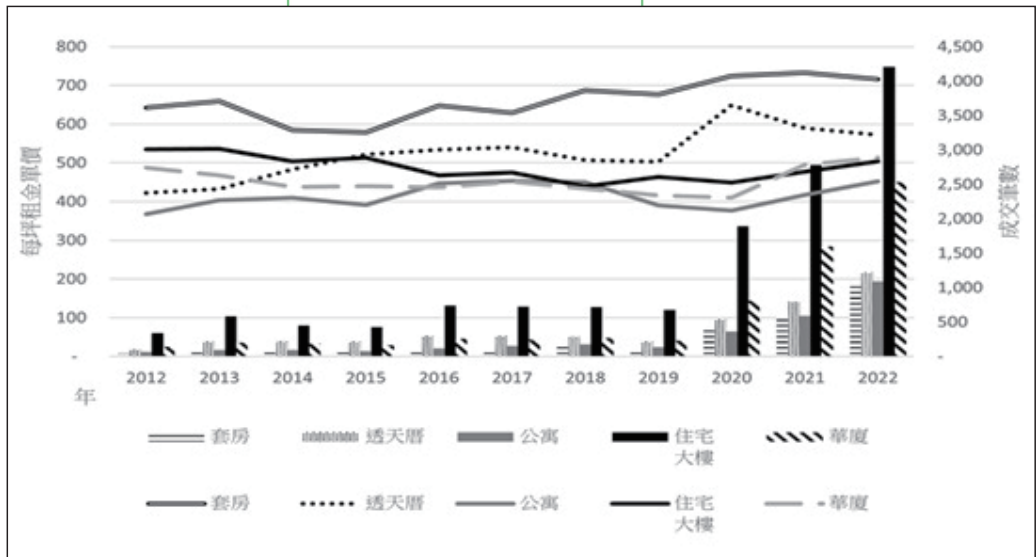


圖4-1-4 2012至2022年桃園市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

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，2022年平均租金每坪約680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1,130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 | 2022 |
|---------|-------------------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| 店面 | 平均單價 | 879 | 929 | 941 | 1,030 | 925 | 927 | 970 | 999 | 1,010 | 1,052 | 1,131 |
| | 成交量 | 68 | 100 | 71 | 84 | 99 | 126 | 154 | 93 | 125 | 108 | 133 |
| 辦公大樓 | 平均單價 | 680 | 656 | 635 | 697 | 542 | 636 | 639 | 680 | 785 | 658 | 677 |
| | 成交量 | 23 | 38 | 29 | 34 | 38 | 41 | 51 | 35 | 42 | 38 | 51 |

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2022年原始資料共12,130筆，經篩選排除5,954筆，最終以住宅用5,771筆、商業用405筆，共6,176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2022年皆為增加趨勢，可能受租賃專法影響⁹，尤其公寓成交筆數上漲波動大，年平均每坪租金約530元。其次，套房歷年交易筆數波動大，早期呈現價量上揚現象，2019年卻價量大幅縮減，2022年租金較2021年下降約11.0%至平均每坪租金約850元。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，2022年平均每坪租金約630元。

其餘類型（透天厝、公寓、華廈）租金2012年至2019年均呈現上漲趨勢，2020年短暫下降後，2021年反轉呈現上漲趨勢，2022年再度下降。而透天厝下降幅度最大，其平均每坪租金下降約16.8%約610元，其次下降幅度較大的是公寓類型，2022年下降約6%平均每坪租金約580元。華廈則上漲約

⁹ 2018年6月實施《租賃住宅市場發展及管理條例》（稱租賃專法）規範租賃住宅服務業須將案件申報，故實價登錄成交筆數有上升趨勢。

2.3%年平均每坪租金約600元；從圖4-1-5趨勢線可發現公寓2017至2019年租金大幅成長，而有電梯的華廈和住宅大樓則租金持穩，出現公寓租金單價高於華廈和住宅大樓的情況，但2020年及2021年成交筆數皆增加下，公寓租金水準平均單價轉而介於華廈及住宅大樓類型之間，2022年租金水準平均單價則是低於華廈及住宅大樓。

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 | 2022 |
|---------|-----------|------|------|------|------|------|------|-------|------|-------|-------|-------|
| 套房 | 平均單價 | 717 | 607 | 618 | 633 | 629 | 636 | 743 | 581 | 805 | 958 | 853 |
| | 成交量 | 61 | 189 | 166 | 218 | 198 | 164 | 378 | 184 | 210 | 250 | 725 |
| 透天厝 | 平均單價 | 443 | 484 | 512 | 556 | 611 | 620 | 706 | 782 | 712 | 730 | 607 |
| | 成交量 | 228 | 462 | 340 | 376 | 400 | 376 | 540 | 347 | 372 | 516 | 684 |
| 公寓 | 平均單價 | 423 | 452 | 430 | 450 | 557 | 467 | 616 | 724 | 548 | 620 | 583 |
| | 成交量 | 53 | 105 | 62 | 59 | 62 | 57 | 225 | 161 | 210 | 340 | 597 |
| 住宅大樓 | 平均單價 | 648 | 646 | 619 | 628 | 649 | 649 | 632 | 643 | 635 | 623 | 628 |
| | 成交量 | 421 | 824 | 720 | 737 | 981 | 977 | 1,256 | 741 | 1,469 | 1,680 | 2,749 |
| 華廈 | 平均單價 | 459 | 460 | 444 | 488 | 567 | 708 | 585 | 589 | 565 | 588 | 602 |
| | 成交量 | 131 | 179 | 112 | 119 | 138 | 192 | 320 | 217 | 354 | 500 | 1,016 |

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

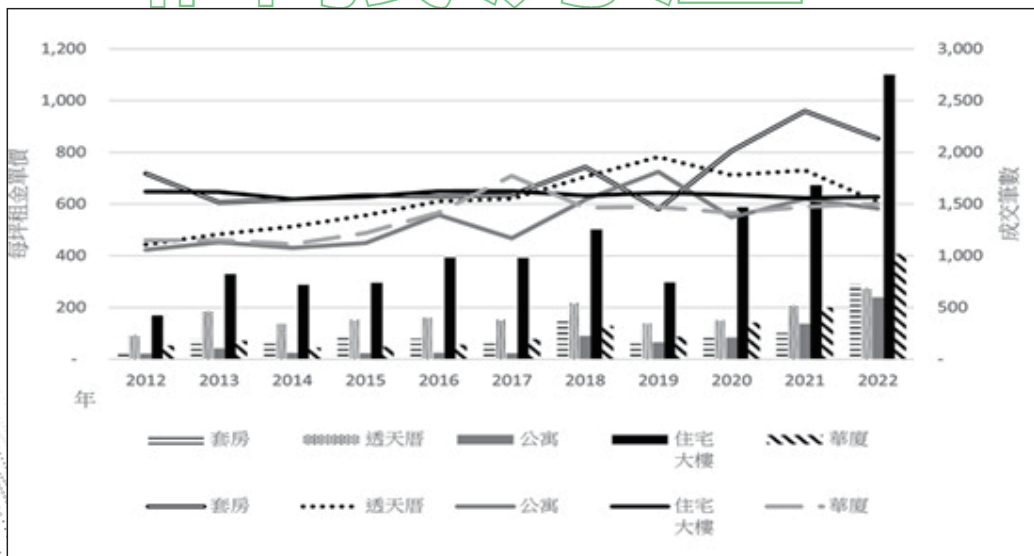


圖4-1-5 2012至2022年台中市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

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年約240筆，2022年平均租金每坪約接近760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2022年每坪約1,280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 | 2022 |
|---------|---------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 | 1,280 |
| | 成交量 | 65 | 142 | 108 | 105 | 138 | 135 | 138 | 79 | 135 | 86 | 126 |
| 辦公大樓 | 平均單價 | 507 | 556 | 593 | 607 | 630 | 628 | 675 | 705 | 693 | 750 | 758 |
| | 成交量 | 64 | 191 | 203 | 222 | 235 | 291 | 305 | 233 | 322 | 273 | 279 |

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2022年原始資料共7,995筆，經篩選排除4,042筆，最終以住宅用3,833筆、商業用120筆，共3,953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，套房類型年交易量從2021年33筆到2022年大幅上升至452筆，推測與實際市場租賃套房案件相比，過去透過不動產經紀業的租賃案件占實際租賃量比例非常低，但自從2018年住宅用類型租賃案件之成交筆數皆攀升，可能受2018年正式實施租賃專法，透過不動產經紀業於台南市住宅用租賃案件增加許多。從十年租金單價趨勢分析，套房從2012年至2022年上漲約27.4%，平均每坪租金約780元，但從圖4-1-6短期趨勢觀察，可看到2019至2021年套房交易量呈現下降趨勢，2022年則大幅上升，租金也上漲到超過以往2016年的高點。

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400筆以上，2012年至2022年上漲37.7%平均每坪租金約500元，漲幅相對較小；透天厝2012年至2022年交易量為各類型之冠，平均每坪租金上漲66.9%約640元，漲幅相對較大。在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與2022年透天厝回歸交易量最高。住宅大樓交易量於近兩年大幅增加，而租金變化相對平穩，平均每坪租金約

610元，但2019年成交筆數相對較少來看，可能有樣本不均的問題，此年度與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2020年後交易量亦大幅增加，平均每坪租金約570

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 | 2022 |
|---------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 套房 | 平均單價 | 611 | 606 | 727 | 631 | 761 | 693 | 683 | 702 | 639 | 668 | 779 |
| | 成交量 | 20 | 29 | 41 | 50 | 37 | 63 | 56 | 71 | 67 | 33 | 452 |
| 透天厝 | 平均單價 | 382 | 396 | 431 | 469 | 484 | 499 | 510 | 537 | 533 | 599 | 638 |
| | 成交量 | 132 | 369 | 375 | 306 | 316 | 289 | 396 | 366 | 501 | 902 | 1,167 |
| 公寓 | 平均單價 | 363 | 313 | 366 | 385 | 388 | 385 | 410 | 403 | 404 | 477 | 500 |
| | 成交量 | 35 | 73 | 73 | 77 | 80 | 71 | 117 | 102 | 200 | 293 | 407 |
| 住宅大樓 | 平均單價 | 461 | 542 | 606 | 542 | 558 | 548 | 533 | 525 | 525 | 577 | 606 |
| | 成交量 | 90 | 175 | 194 | 189 | 189 | 248 | 308 | 264 | 525 | 731 | 1,126 |
| 華廈 | 平均單價 | 389 | 440 | 480 | 437 | 479 | 492 | 497 | 461 | 477 | 524 | 569 |
| | 成交量 | 41 | 103 | 117 | 139 | 121 | 152 | 194 | 153 | 314 | 444 | 681 |

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

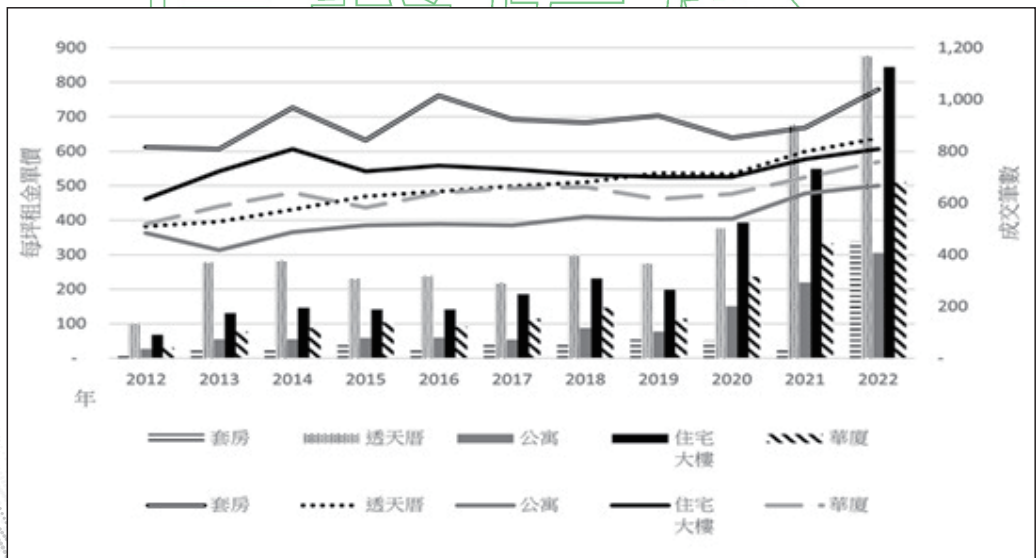


圖4-1-6 2012至2022年台南市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

元，而從2014年與2019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。（華廈部分好像敘述跟數字怪怪的）（經確認為數字誤植，不好意思！）

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，店面每坪平均租金約1,210元；辦公大樓每坪平均租金約490元，為六直轄市中租金單價最低之地區。

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 | 2022 |
|---------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 | 1,351 |
| | 成交量 | 35 | 77 | 39 | 58 | 55 | 68 | 72 | 47 | 71 | 51 | 86 |
| 辦公大樓 | 平均單價 | 551 | 454 | 461 | 543 | 470 | 466 | 510 | 406 | 403 | 550 | 559 |
| | 成交量 | 13 | 23 | 12 | 16 | 15 | 25 | 15 | 16 | 19 | 28 | 34 |

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2022年原始資料共15,114筆，經篩選排除7,940筆，最終以住宅用6,848筆、商業用326筆，共7,174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而後下降的現象，僅透天厝自2012年至2019年漲幅最大相比，於2020年呈現下跌現象，2021年上漲約8.9%，2022年則微幅下降0.7%，平均每坪租金約710元，其成交量最多行政區為三民區、鳳山區及左營區，具商圈近且近年高雄環狀線輕軌通車，建案量增多亦為房價熱區。漲幅最小的是住宅大樓，2012年至2022年租金上漲29.7%平均每坪租金約630元，同時也是2022年交易量增加最多的類型。綜觀北部至南部六都實價登錄成交量，可見南部地區增長幅度遠大於北部地區，除了南部可開發之建案較北部多外，亦可能受租賃專法影響，使實價登錄成交案件大幅增加。

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、公寓與買賣市場單價次序相同，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，套房2022年上漲36.1%平均租金約為720元，公寓2022年上漲61.2%平均每坪租金約460元，華廈2022年上漲44.4%平均租金約為503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 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------|-----------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 套房 | 平均單價 | 531 | 590 | 593 | 636 | 668 | 648 | 649 | 629 | 691 | 690 | 722 |
| | 成交量 | 21 | 37 | 38 | 21 | 23 | 33 | 41 | 31 | 63 | 159 | 989 |
| 透天厝 | 平均單價 | 568 | 591 | 659 | 691 | 719 | 798 | 765 | 795 | 654 | 712 | 707 |
| | 成交量 | 259 | 489 | 455 | 474 | 607 | 690 | 702 | 618 | 632 | 1,014 | 1,173 |
| 公寓 | 平均單價 | 285 | 330 | 348 | 374 | 403 | 411 | 410 | 457 | 463 | 454 | 460 |
| | 成交量 | 71 | 125 | 87 | 81 | 118 | 148 | 187 | 217 | 324 | 502 | 723 |
| 住宅大樓 | 平均單價 | 485 | 496 | 534 | 555 | 546 | 574 | 574 | 586 | 605 | 604 | 629 |
| | 成交量 | 335 | 618 | 683 | 725 | 890 | 1,090 | 1,311 | 1,216 | 1,971 | 2,456 | 3,520 |
| 華廈 | 平均單價 | 348 | 394 | 449 | 421 | 441 | 445 | 459 | 493 | 578 | 540 | 503 |
| | 成交量 | 57 | 93 | 87 | 74 | 60 | 82 | 91 | 196 | 317 | 394 | 443 |

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

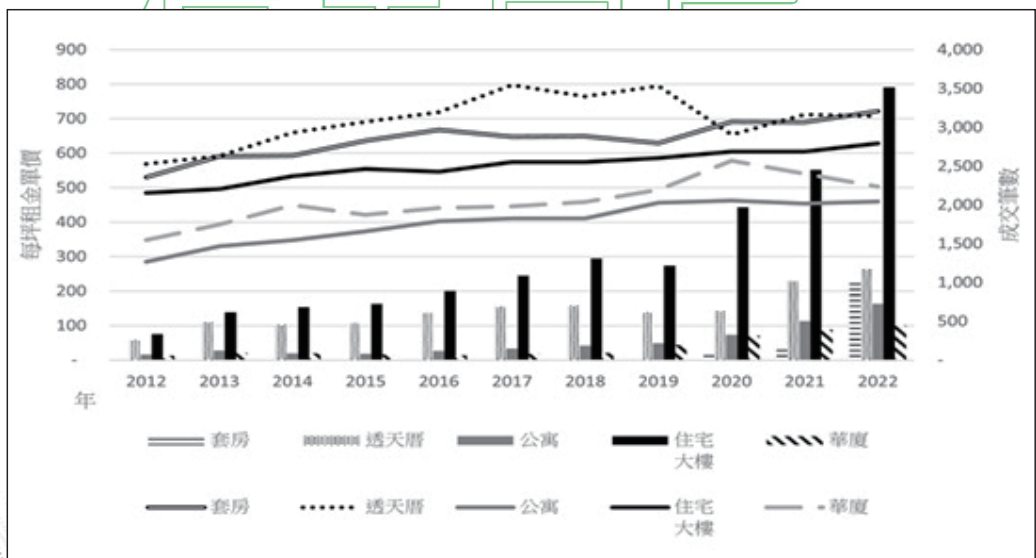


圖4-1-7 2012至2022年高雄市住宅用各類型租金單價與成交筆數趨勢圖

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，實價登錄資料之年平均筆數與台中市相當，低於雙北市數量，高於桃園市與台南市數量。

整體而言，辦公大樓各地區租金水準趨勢，由北至南逐漸減少，台中市約為台北市平均租金單價的二分之一，高雄市約為台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台北市的二分之一，六都最低的平均店面租金單價是桃園市，且台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 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------|---------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 | 1,277 |
| | 成交量 | 49 | 118 | 116 | 98 | 119 | 123 | 123 | 61 | 132 | 106 | 137 |
| 辦公大樓 | 平均單價 | 438 | 471 | 474 | 512 | 488 | 492 | 505 | 540 | 514 | 519 | 558 |
| | 成交量 | 64 | 147 | 147 | 187 | 238 | 261 | 226 | 222 | 219 | 183 | 189 |

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

(七) 扣除社會住宅包租代管案件之價量比較分析

從前述六都的價量分析可發現，2022年與歷年相較，各縣市成交量都大幅增加。而從實價登錄資料的備註欄觀察，備註說明內容主要是社會住宅包租代管案件，由於社會住宅包租代管的租金低於市場租金價格，計算平均價格時會受到社宅包租代管案件的影響，導致部分縣市部分類型出現租金下跌的現象。為保持與過去年度比較的一致性，但也考量社宅租金可能降低平均租金的影響，故增加社宅包租代管案件刪除前後的平均單價與成交量之變動分析，詳細結果於表4-1-14。

六都2022年租賃實價登錄中社會住宅包租代管案件筆數分別為台北市929筆、新北市2828筆、桃園市6963筆、台中市3005筆、台南市1237筆與高雄市1367筆，其中桃園市社會住宅包租代管的案例最多。刪除社會住宅包租代管資料後可發現六都無論何種建物類型平均租金單價皆上漲10%以內的

幅度，僅桃園市透天厝、桃園市住宅大樓、高雄市華廈漲幅變動率較大，其分別為28.85%、18.65%與31.21%，六都全部建物類型中也唯獨桃園市公寓在刪除社會住宅包租代管案件後的平均租金單價較刪除前下降3.32%，但若與2021年平均租金單價相比也上升約4.9%。從本段分析發現將實價登錄社會住宅包租代管案件排除後，各縣市平均租金皆上升，但上升幅度則視各建物類型而有差異，台北市的資料因為備註為社宅的案件最少，影響幅度最小，桃園市因備註為社宅的案件最多，價量分析受到影響最大。

表4-1-14 2022年資料未刪除與刪除社會住宅包租代管之平均單價及成交量

| 建物類型 | 套房 | | 透天厝 | | 公寓 | | 住宅大樓 | | 華廈 | | |
|------|------|-------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|-------|---------|
| | 平均單價 | 成交量 | 平均單價 | 成交量 | 平均單價 | 成交量 | 平均單價 | 成交量 | 平均單價 | 成交量 | |
| 台北 | 未刪除 | 1,565 | 1210 | 1,523 | 176 | 953 | 1,438 | 1,456 | 2,129 | 1,286 | 1,099 |
| | 刪除後 | 1,616 | 972 | 1,563 | 163 | 988 | 971 | 1,568 | 2,046 | 1,320 | 971 |
| | 變動率 | 3.26% | -19.67% | 2.63% | -7.39% | 3.67% | -32.48% | 1.42% | -3.90% | 2.64% | -11.65% |
| 新北 | 未刪除 | 1,081 | 948 | 874 | 136 | 701 | 2,167 | 722 | 3,830 | 645 | 943 |
| | 刪除後 | 1,178 | 592 | 929 | 114 | 726 | 1,244 | 753 | 2,680 | 671 | 566 |
| | 變動率 | 8.97% | -37.55% | 6.29% | -16.18% | 3.57% | -42.59% | 4.29% | -30.03% | 4.03% | -39.98% |
| 桃園 | 未刪除 | 716 | 1,020 | 572 | 1,220 | 452 | 1,088 | 504 | 4,207 | 514 | 2,535 |
| | 刪除後 | 786 | 399 | 737 | 481 | 437 | 274 | 598 | 1,196 | 558 | 757 |
| | 變動率 | 9.78% | -60.88% | 28.85% | -60.57% | -3.32% | -74.82% | 18.65% | -71.57% | 8.56% | -70.14% |

| 建物 類型 | 套房 | | 透天厝 | | 公寓 | | 住宅大樓 | | 華廈 | | |
|----------|-------------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|--------|---------|
| | 平均 單價 | 成交量 | 平均 單價 | 成交量 | 平均 單價 | 成交量 | 平均 單價 | 成交量 | 平均 單價 | 成交量 | |
| 台中 | 未 刪除 | 853 | 725 | 607 | 684 | 583 | 597 | 628 | 2,749 | 602 | 1,016 |
| | 刪 除 後 | 934 | 306 | 638 | 493 | 599 | 232 | 667 | 1,340 | 622 | 395 |
| | 變 動 率 | 9.50% | -57.79% | 5.11% | -27.92% | 2.74% | -61.14% | 6.21% | -51.26% | 3.32% | -61.12% |
| 台南 | 未 刪除 | 779 | 452 | 638 | 1,167 | 500 | 407 | 606 | 1,126 | 569 | 681 |
| | 刪 除 後 | 814 | 363 | 684 | 946 | 510 | 186 | 655 | 706 | 578 | 395 |
| | 變 動 率 | 4.49% | -19.69% | 7.21% | -18.94% | 2.00% | -54.30% | 8.09% | -37.30% | 1.58% | -42.00% |
| 高雄 | 未 刪除 | 722 | 989 | 707 | 1,173 | 460 | 723 | 629 | 3,520 | 503 | 443 |
| | 刪 除 後 | 740 | 769 | 744 | 1,027 | 486 | 427 | 649 | 2,952 | 660 | 306 |
| | 變 動 率 | 2.49% | -22.24% | 5.23% | -12.45% | 5.65% | -40.94% | 3.18% | -16.14% | 31.21% | -30.93% |

資料來源：內政部不動產交易實價，本文整理。

二、租屋平台網站成交租金資料庫

本文採用蒐集租屋平台網站已成交案例資料並加以篩選，針對2022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，將剔除其餘直轄市資料筆數小於50的行政區，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4-1-15總價觀察，雅房月租金總價最低的行政區為萬華區，在台北市要居住在雅房的空間至少要約6,300元，不分行政區平均每月約需要花費7,900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約12,900元，不分行政區平均每月約需要花費約16,600元；若是選擇居住在分租套房，至少要每月花費約10,000元，不分行政區平均每月約需要花費13,000元；整層住家的平均租金最貴是士林區約為51,800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，則次高為信義區、大安區，租賃於此區的整層住家類型，平均每月花費約將近45,300元。

但從表4-1-16觀察，雅房月租金單價最低的行政區落在士林區，獨立套房月租金單價最低的行政區落在士林區，分租套房與整層住家月租金單價則屬文山區為最低。各類型每坪月租金由高至低為分租套房與獨立套房每坪約1,880元，而整層住家和雅房每坪約1,600元。整年度各類型總交易量為

表4-1-15 2022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

| 台北市鄉鎮市區 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 |
|---------|--------|-------|--------|-------|
| 士林區 | 51768 | 13509 | 10475 | 6760 |
| 大同區 | 36535 | 15679 | 13436 | 8598 |
| 大安區 | 46384 | 18016 | 15394 | 9221 |
| 中山區 | 39702 | 17422 | 13932 | 7959 |
| 中正區 | 40418 | 16822 | 13092 | 7639 |
| 內湖區 | 42678 | 14724 | 11023 | 8183 |
| 文山區 | 27611 | 12871 | 9961 | 6674 |
| 北投區 | 36263 | 12986 | 10818 | 6478 |
| 松山區 | 41753 | 18375 | 13888 | 9103 |
| 信義區 | 44141 | 17612 | 12773 | 8154 |
| 南港區 | 37292 | 13961 | 10728 | 7402 |
| 萬華區 | 27886 | 15450 | 14191 | 6306 |
| 2022平均 | 40590 | 16560 | 12964 | 7940 |
| 2021平均 | 40825 | 16045 | 11634 | 7232 |
| 成長率(%) | -0.58% | 3.21% | 11.43% | 9.79% |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

69,617筆，占比由高至低依序為整層住家共35,005筆（占50.28）、獨立套房28,569筆（占41.03%）、分租套房4,508筆（占6.47%）、雅房1,535筆（占2.2%）。相較去年，台北市各類型房屋租金漲幅，以分租套房漲幅達11.43%為最高，其次是雅房漲幅9.79%，獨立套房的漲幅為3.21%，而整層住家則為-0.58%，略有跌幅。

表4-1-16 2022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 | | | | |
|-----------|----------------------|------|------|------|--------|-------|-------|------|------|--------|
| | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型平均 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型總計 |
| 士林區 | 1355 | 1695 | 1662 | 1387 | 1483 | 1920 | 996 | 274 | 137 | 3327 |
| 大同區 | 1553 | 1859 | 1948 | 1575 | 1713 | 2005 | 1835 | 265 | 69 | 4174 |
| 大安區 | 1793 | 2107 | 2171 | 1869 | 1950 | 4356 | 3544 | 672 | 291 | 8863 |
| 中山區 | 1748 | 1931 | 1899 | 1593 | 1838 | 7499 | 7146 | 858 | 186 | 15689 |
| 中正區 | 1652 | 1948 | 1980 | 1589 | 1797 | 2385 | 2180 | 291 | 184 | 5040 |
| 內湖區 | 1418 | 1712 | 1744 | 1629 | 1539 | 2906 | 1510 | 387 | 121 | 4924 |
| 文山區 | 1047 | 1560 | 1511 | 1481 | 1310 | 1111 | 837 | 311 | 119 | 2378 |
| 北投區 | 1190 | 1529 | 1648 | 1391 | 1331 | 1260 | 597 | 178 | 63 | 2098 |
| 松山區 | 1672 | 2006 | 1996 | 1788 | 1827 | 2764 | 2126 | 320 | 100 | 5310 |
| 信義區 | 1739 | 1961 | 1874 | 1615 | 1826 | 4761 | 3157 | 430 | 139 | 8487 |
| 南港區 | 1358 | 1771 | 1604 | 1489 | 1519 | 1433 | 848 | 211 | 63 | 2555 |
| 萬華區 | 1385 | 1832 | 1783 | 1431 | 1654 | 2605 | 3793 | 311 | 63 | 6772 |
| 2022平均/總計 | 1594 | 1901 | 1866 | 1615 | 1738 | 35005 | 28569 | 4508 | 1535 | 69617 |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

(二) 新北市租金價量分析

從表4-1-17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11,800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，最低平均月租金為五股區，不分行政區平均每月約需要花

費6,700元；若是選擇居住在分租套房，最低平均月租金為三芝區，不分行政區平均每月約需要花費9,400元；整層住家的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24,600元，其中平均租金總價高於26,000元的行政區為板橋區、林口區、新店區及新莊區，其次是三重區、中和區、永和區、蘆洲區平均租金總價約為25,000元。

但從表4-1-18觀察，月租金平均單價最低的行政區類型與月租金平均總價大致相同，所有類型月租金平均單價最低皆為三芝區。各類型每坪月租金單價獨立套房、雅房及分租套房無明顯的高低差異，每坪約1,380元，整層住家每坪約980元。整年度各類型總交易量為50,417筆，占比由高至低依序為整層住家共27,343筆（占54.23%）、獨立套房17,646筆（占35%）、

表4-1-17 2022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 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| 八里區 | 17646 | 10098 | 7459 | 5833 |
| 三芝區 | 8530 | 5677 | 3000 | 7500 |
| 三重區 | 25015 | 12127 | 10324 | 6219 |
| 三峽區 | 20797 | 9860 | 7548 | 7765 |
| 土城區 | 23651 | 10509 | 8932 | 5991 |
| 中和區 | 25912 | 12323 | 9943 | 6555 |
| 五股區 | 21543 | 10543 | 7975 | 4667 |
| 永和區 | 25079 | 11673 | 10282 | 6801 |
| 汐止區 | 23192 | 11872 | 9128 | 6363 |
| 板橋區 | 26471 | 12317 | 9565 | 7109 |
| 林口區 | 28780 | 13239 | 8431 | 6548 |
| 泰山區 | 20937 | 8825 | 8421 | 5022 |
| 淡水區 | 20071 | 9814 | 6638 | 5269 |
| 深坑區 | 18559 | 9558 | 7135 | - |
| 新店區 | 26303 | 12951 | 9884 | 7024 |
| 新莊區 | 27334 | 11748 | 8954 | 6743 |
| 樹林區 | 22294 | 9850 | 7756 | 5411 |
| 蘆洲區 | 25699 | 10899 | 10647 | 6112 |
| 鶯歌區 | 19419 | 8785 | 7377 | 7250 |
| 2022平均 | 24609 | 11784 | 9385 | 6657 |
| 2021平均 | 22884 | 11186 | 8972 | 6082 |
| 成長率(%) | 7.54% | 5.35% | 4.60% | 9.45% |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

分租套房4,537筆（占9%）、雅房891筆（占1.77%）。相較去年，新北市各類型房屋租金漲幅，以雅房漲幅達9.45%為最高，其次是整層住家漲幅7.54%，獨立套房的漲幅為5.35%，而分租套房則為4.6%漲幅。

表4-1-18 2022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 | | | | |
|-----------|----------------------|------|------|------|--------|-------|-------|------|-----|--------|
| | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型平均 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型總計 |
| 八里區 | 660 | 1100 | 1232 | 986 | 777 | 231 | 51 | 22 | 3 | 307 |
| 三芝區 | 371 | 470 | 750 | 577 | 419 | 101 | 86 | 1 | 1 | 189 |
| 三重區 | 1110 | 1539 | 1449 | 1213 | 1346 | 3447 | 3974 | 607 | 97 | 8125 |
| 三峽區 | 738 | 1065 | 1118 | 1845 | 861 | 858 | 302 | 92 | 20 | 1272 |
| 土城區 | 894 | 1331 | 1318 | 1236 | 1070 | 1076 | 508 | 205 | 32 | 1821 |
| 中和區 | 1028 | 1430 | 1430 | 1299 | 1225 | 3322 | 2582 | 569 | 97 | 6570 |
| 五股區 | 838 | 1184 | 1309 | 983 | 909 | 569 | 98 | 32 | 3 | 702 |
| 永和區 | 1049 | 1507 | 1524 | 1388 | 1311 | 1595 | 1580 | 453 | 165 | 3793 |
| 汐止區 | 904 | 1268 | 1349 | 1210 | 1059 | 1253 | 546 | 259 | 35 | 2093 |
| 板橋區 | 1094 | 1480 | 1482 | 1329 | 1295 | 4276 | 3683 | 933 | 166 | 9058 |
| 林口區 | 1133 | 1426 | 1315 | 1446 | 1175 | 1075 | 118 | 65 | 25 | 1283 |
| 泰山區 | 788 | 1289 | 1290 | 1092 | 1016 | 299 | 170 | 77 | 9 | 555 |
| 淡水區 | 786 | 982 | 1035 | 1258 | 854 | 2675 | 950 | 311 | 16 | 3952 |
| 深坑區 | 669 | 1220 | 1281 | - | 904 | 69 | 31 | 17 | - | 117 |
| 新店區 | 1011 | 1440 | 1452 | 1363 | 1188 | 1599 | 825 | 230 | 85 | 2739 |
| 新莊區 | 992 | 1344 | 1336 | 1395 | 1128 | 2553 | 1178 | 334 | 92 | 4157 |
| 樹林區 | 797 | 1158 | 1179 | 1166 | 921 | 553 | 179 | 94 | 9 | 835 |
| 蘆洲區 | 1024 | 1472 | 1413 | 1191 | 1218 | 1065 | 670 | 197 | 34 | 1966 |
| 鶯歌區 | 738 | 984 | 1049 | 875 | 784 | 727 | 115 | 39 | 2 | 883 |
| 2022平均/總計 | 980 | 1415 | 1388 | 1326 | 1175 | 27343 | 17646 | 4537 | 891 | 50417 |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

(三) 桃園市租金價量分析

從表4-1-19總價觀察，桃園市各類型月租金總價最低行政區不一，在桃園市若要居住在獨立套房、分租套房或雅房的空間，平均月租金最低均是落在新屋區。不分行政區平均每月需要花費約8,800元才能選擇獨立套房。若是選擇居住在雅房，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，不分行政區平均每月約需要花費8,000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22,200元，最貴則是在大園區及蘆竹區，整層住家平均月租金總價約為24,400元，其次為中壢區以及桃園區，整層住家平均月租金總價約為23,300元。

但從表4-1-20觀察，月租金單價最低的行政區類型與總價則大不相同，整層住家與分租套房每坪月租金單價最低是新屋區，雅房最低每坪月租金單價位在觀音區，而獨立套房最低每坪月租金則落在楊梅區。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770元，為各類型最低的單價，其餘三種類型每坪月租金介於970至1,100

表4-1-19 2022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 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 |
|--------|-------|-------|-------|--------|
| 八德區 | 19775 | 8962 | 8498 | 5185 |
| 大園區 | 24634 | 11454 | 8065 | 4650 |
| 大溪區 | 15492 | 7654 | 7833 | - |
| 中壢區 | 23354 | 8076 | 7311 | 5020 |
| 平鎮區 | 18544 | 8345 | 9551 | 4945 |
| 桃園區 | 23265 | 9313 | 8481 | 5463 |
| 新屋區 | 19478 | 5958 | 5500 | 4000 |
| 楊梅區 | 16019 | 6595 | 6603 | 5383 |
| 龍潭區 | 17982 | 7762 | 7345 | 4150 |
| 龜山區 | 22708 | 8916 | 8506 | 6186 |
| 蘆竹區 | 24226 | 8641 | 8103 | 6908 |
| 觀音區 | 17177 | 7500 | 6571 | 5500 |
| 2022平均 | 22197 | 8826 | 7934 | 5574 |
| 2021平均 | 20538 | 8435 | 7282 | 4940 |
| 成長率(%) | 8.08% | 4.64% | 8.95% | 12.83% |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

元之間。整年度各類型總交易量為38,527筆，占比由高至低依序為整層住家共21,531筆（占55.89%）、獨立套房13,739筆（占35.66%）、分租套房3,040筆（占7.89%）、雅房217筆（占0.56%）。相較去年，桃園市各類型房屋租金漲幅，以雅房漲幅達12.83%為最高，其次是分租套房漲幅8.95%，整層住家漲幅為8.08%，而獨立套房則為4.64%漲幅。

表4-1-20 2022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 | | | | |
|-----------|----------------------|------|------|------|--------|-------|-------|------|-----|--------|
| | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型平均 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型總計 |
| 八德區 | 690 | 1047 | 1091 | 986 | 807 | 1691 | 574 | 195 | 27 | 2487 |
| 大園區 | 828 | 1018 | 1054 | 806 | 939 | 738 | 707 | 238 | 10 | 1693 |
| 大溪區 | 518 | 958 | 1042 | - | 707 | 227 | 110 | 46 | - | 383 |
| 中壢區 | 792 | 954 | 1012 | 788 | 876 | 5276 | 3682 | 1181 | 30 | 10169 |
| 平鎮區 | 644 | 952 | 1115 | 817 | 813 | 1020 | 593 | 296 | 11 | 1920 |
| 桃園區 | 790 | 990 | 1121 | 903 | 878 | 7904 | 5142 | 473 | 57 | 13576 |
| 新屋區 | 502 | 817 | 917 | 667 | 564 | 56 | 12 | 1 | 1 | 70 |
| 楊梅區 | 602 | 800 | 918 | 790 | 660 | 901 | 227 | 76 | 6 | 1210 |
| 龍潭區 | 596 | 838 | 951 | 702 | 754 | 297 | 355 | 89 | 4 | 745 |
| 龜山區 | 875 | 1123 | 1253 | 1187 | 993 | 1545 | 864 | 237 | 43 | 2689 |
| 蘆竹區 | 797 | 944 | 1007 | 1225 | 882 | 1220 | 1337 | 109 | 24 | 2690 |
| 觀音區 | 744 | 882 | 921 | 662 | 784 | 656 | 136 | 99 | 4 | 895 |
| 2022平均/總計 | 768 | 978 | 1059 | 968 | 867 | 21531 | 13739 | 3040 | 217 | 38527 |

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4-1-21月租金平均總價觀察，台中市整層住家類型月租金總價最低的是大甲區，分租套房月租金總價最低的行政區則是霧峰區，雅房及獨立套房月租金總價最低的行政區則是沙鹿區。在台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約9,100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7,800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約25,000元，最貴是南屯區整層住家平均月租金總價約為29,000元，其次為西屯區整層住家平均月租金總價約為28,500元、北屯區及太平區整層住家平均月租金總價約為25,000元。

表4-1-21 2022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 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 |
|--------|-------|-------|--------|--------|
| 大甲區 | 17147 | 8144 | 6625 | 4250 |
| 大肚區 | 20522 | 7868 | 7000 | - |
| 大里區 | 22104 | 8179 | 6581 | 4200 |
| 大雅區 | 24091 | 9457 | 8604 | 5593 |
| 中區 | 17748 | 9471 | 9200 | 5333 |
| 太平區 | 24885 | 7921 | 7726 | 3844 |
| 北屯區 | 25200 | 9540 | 8409 | 4382 |
| 北區 | 19606 | 9009 | 7837 | 4312 |
| 后里區 | 22660 | 8714 | 8265 | 4750 |
| 西屯區 | 28529 | 9183 | 8301 | 4937 |
| 西區 | 22685 | 9684 | 8544 | 5129 |
| 沙鹿區 | 27534 | 6873 | 5750 | 2166 |
| 東區 | 23174 | 8778 | 7136 | 4714 |
| 南屯區 | 29212 | 10220 | 8203 | 4918 |
| 南區 | 21886 | 8283 | 7140 | 5285 |
| 烏日區 | 24838 | 10866 | 8694 | 3667 |
| 神岡區 | 22441 | 8418 | 6400 | 4800 |
| 梧棲區 | 20658 | 9602 | 7544 | - |
| 清水區 | 19801 | 7984 | 7000 | 2500 |
| 潭子區 | 23286 | 8795 | 7126 | 5743 |
| 龍井區 | 18757 | 7873 | 7250 | 3250 |
| 豐原區 | 21909 | 9730 | 8109 | 3500 |
| 霧峰區 | 21582 | 6937 | 5675 | 4275 |
| 2022平均 | 24783 | 9087 | 7751 | 4729 |
| 2021平均 | 22585 | 8854 | 7962 | 4747 |
| 成長率(%) | 9.73% | 2.63% | -2.65% | -0.38% |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

但從表4-1-22觀察，月租金單價最低的行政區類型與總價則大不相同，獨立套房月租金單價最低的行政區為大肚區，分租套房月租金單價最低的行政區為神岡區，雅房每坪月租金單價最低是沙鹿區，整層住家每坪月租金單

表4-1-22 2022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 | | | | |
|-----------|----------------------|------|------|------|--------|-------|-------|------|-----|--------|
| | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型平均 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型總計 |
| 大甲區 | 525 | 930 | 717 | 850 | 706 | 38 | 29 | 8 | 2 | 77 |
| 大肚區 | 561 | 768 | 875 | - | 620 | 97 | 35 | 2 | - | 134 |
| 大里區 | 801 | 811 | 943 | 817 | 807 | 1871 | 1667 | 32 | 9 | 3579 |
| 大雅區 | 748 | 888 | 935 | 1031 | 827 | 614 | 756 | 22 | 3 | 1395 |
| 中區 | 887 | 901 | 1147 | 656 | 899 | 700 | 1995 | 20 | 3 | 2718 |
| 太平區 | 814 | 779 | 859 | 667 | 798 | 2394 | 2161 | 23 | 9 | 4587 |
| 北屯區 | 930 | 887 | 1086 | 736 | 914 | 14967 | 9431 | 70 | 11 | 24479 |
| 北區 | 882 | 883 | 1026 | 812 | 883 | 7426 | 22016 | 203 | 25 | 29670 |
| 后里區 | 648 | 976 | 1131 | 867 | 884 | 59 | 107 | 17 | 2 | 185 |
| 西屯區 | 993 | 896 | 1021 | 1069 | 939 | 12574 | 15981 | 154 | 23 | 28732 |
| 西區 | 864 | 917 | 990 | 809 | 902 | 3574 | 8843 | 60 | 17 | 12494 |
| 沙鹿區 | 708 | 811 | 870 | 433 | 765 | 513 | 519 | 52 | 1 | 1085 |
| 東區 | 890 | 852 | 864 | 800 | 865 | 2044 | 4241 | 28 | 7 | 6320 |
| 南屯區 | 1024 | 945 | 1033 | 1032 | 994 | 4876 | 2957 | 37 | 11 | 7881 |
| 南區 | 814 | 858 | 1038 | 926 | 847 | 2582 | 6139 | 90 | 34 | 8845 |
| 烏日區 | 921 | 934 | 1475 | 625 | 930 | 1149 | 275 | 17 | 3 | 1444 |
| 神岡區 | 525 | 780 | 691 | 800 | 609 | 64 | 28 | 5 | 1 | 98 |
| 梧棲區 | 587 | 926 | 919 | - | 690 | 205 | 81 | 9 | - | 295 |
| 清水區 | 725 | 830 | 983 | 625 | 732 | 495 | 25 | 6 | 2 | 528 |
| 潭子區 | 747 | 861 | 889 | 851 | 794 | 849 | 555 | 19 | 7 | 1430 |
| 龍井區 | 739 | 793 | 838 | 564 | 783 | 443 | 1860 | 44 | 2 | 2349 |
| 豐原區 | 773 | 899 | 831 | 700 | 833 | 380 | 351 | 33 | 1 | 765 |
| 霧峰區 | 606 | 800 | 866 | 787 | 757 | 83 | 259 | 12 | 4 | 358 |
| 2022平均/總計 | 911 | 882 | 993 | 861 | 895 | 57997 | 80311 | 963 | 177 | 139448 |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

價最低是大甲區及神岡區。各類型每坪月租金分租套房約為990元，整層住家每坪月租金約落在910元，獨立套房每坪月租金最低約為880元，雅房類型每坪月租金約落在860元附近。整年度各類型總交易量為139,448筆，成交類型與北部三直轄市分布不同，獨立套房80,311筆（占57.59%），其次為整層住家共57,997筆（占41.59%）、分租套房963筆（占0.69%）、雅房177筆（占0.13%）。相較去年，台中市各類型房屋租金漲幅，以整層住家漲幅達9.73%為最高，其次是獨立套房漲幅2.63%，其餘兩類型略有不同，雅房跌幅為-0.38%，而分租套房則為-2.65%跌幅。

(五) 台南市租金價量分析

從表4-1-23總價觀察，台南市整層住家類型是新營區月租金總價最低，雅房月租金總價最低的行政區是南區，獨立套房及分租套房月租金總價最低的行政區是麻豆區。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7,200元才能選擇獨立套房；若是選擇居住在雅房，則是費用最

表4-1-23 2022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 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 |
|--------|-------|------|------|------|
| 中西區 | 22081 | 7721 | 7051 | 3982 |
| 仁德區 | 23482 | 6180 | 5656 | 4400 |
| 北區 | 20947 | 7253 | 7194 | 3700 |
| 永康區 | 21322 | 6708 | 6630 | 3616 |
| 安平區 | 27051 | 8256 | 8883 | 4950 |
| 安定區 | 22752 | 7700 | 6567 | - |
| 安南區 | 25434 | 6894 | 6419 | 4550 |
| 佳里區 | 19822 | 6716 | 6667 | 4325 |
| 東區 | 19907 | 6957 | 6725 | 4227 |
| 南區 | 20522 | 8010 | 6839 | 3050 |
| 麻豆區 | 28333 | 5194 | 4567 | - |
| 善化區 | 28168 | 8723 | 8084 | 6475 |
| 新市區 | 26949 | 8073 | 7263 | 4240 |
| 新營區 | 15674 | 6133 | 5935 | 4250 |
| 歸仁區 | 23844 | 5699 | 6575 | 5000 |
| 2022平均 | 22613 | 7248 | 6836 | 4246 |
| 2021平均 | 20962 | 6695 | 6405 | 4437 |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

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6,800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22,600元，最貴是麻豆區整層住家平均月租金總價約為28,300元。

但從表4-1-24觀察，整層住家、獨立套房及分租套房月租金單價最低的行政區在麻豆區，雅房每坪月租金單價最低則是落在永康區。各類型每坪月租金單價分租套房與獨立套房約介於940至950元之間，整層住家每坪月租金最低約為780元，雅房每坪月租金約為760元。台南市於租屋平台網站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9,985筆，整層住家共5,849筆（占58.58%）、獨立套房共3,102筆（占31.07%）、分租套

表4-1-24 2022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 | | | | |
|-----------|----------------------|------|------|-----|--------|------|------|------|-----|--------|
| | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型平均 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型總計 |
| 中西區 | 859 | 975 | 945 | 808 | 918 | 458 | 472 | 51 | 11 | 992 |
| 仁德區 | 880 | 880 | 833 | 660 | 872 | 305 | 69 | 25 | 8 | 407 |
| 北區 | 783 | 948 | 1081 | 824 | 867 | 687 | 395 | 122 | 15 | 1219 |
| 永康區 | 761 | 913 | 918 | 622 | 832 | 1163 | 755 | 292 | 19 | 2229 |
| 安平區 | 893 | 950 | 945 | 893 | 907 | 795 | 248 | 30 | 4 | 1077 |
| 安定區 | 741 | 931 | 1055 | - | 801 | 79 | 13 | 12 | - | 104 |
| 安南區 | 773 | 886 | 877 | 772 | 794 | 393 | 70 | 26 | 10 | 499 |
| 佳里區 | 503 | 868 | 875 | 719 | 676 | 39 | 25 | 9 | 4 | 77 |
| 東區 | 710 | 923 | 971 | 771 | 808 | 1102 | 660 | 207 | 26 | 1995 |
| 南區 | 662 | 984 | 880 | 927 | 751 | 308 | 99 | 31 | 2 | 440 |
| 麻豆區 | 444 | 753 | 677 | - | 577 | 27 | 17 | 6 | - | 50 |
| 善化區 | 1003 | 1096 | 1121 | 774 | 1037 | 205 | 122 | 25 | 8 | 360 |
| 新市區 | 878 | 1023 | 989 | 810 | 943 | 142 | 99 | 41 | 5 | 287 |
| 新營區 | 461 | 775 | 703 | 732 | 628 | 46 | 39 | 20 | 4 | 109 |
| 歸仁區 | 555 | 850 | 880 | 714 | 642 | 100 | 19 | 20 | 1 | 140 |
| 2022平均/總計 | 783 | 940 | 952 | 755 | 847 | 5849 | 3102 | 917 | 117 | 9985 |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

房共917筆（占9.18%）、雅房僅117筆（占1.17%）。相較去年，台南市各類型房屋租金漲幅，以獨立套房漲幅達8.26%為最高，其次是整層住家漲幅7.88%，分租套房漲幅6.73%，而雅房則為-4.3%跌幅。

(六) 高雄市租金價量分析

從表4-1-25總價觀察，高雄市分租套房月租金總價最低的行政區是大社區，獨立套房及雅房月租金總價最低的行政區是在湖內區，整層住家月租金總價最低的行政區是在大寮區。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7,200元才能選擇獨立套房；若是選擇居住在雅房，

表4-1-25 2022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 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 |
|--------|--------|-------|-------|-------|
| 三民區 | 18396 | 6715 | 6223 | 4000 |
| 大社區 | 15911 | 5831 | 5434 | 4180 |
| 大寮區 | 14617 | 5966 | 5744 | 4994 |
| 小港區 | 15162 | 6771 | 6291 | 4222 |
| 仁武區 | 21473 | 7566 | 7565 | 6000 |
| 左營區 | 21693 | 8227 | 7698 | 5182 |
| 岡山區 | 15719 | 6659 | 5508 | 5183 |
| 林園區 | 14638 | 5525 | 5625 | 4220 |
| 前金區 | 21936 | 8642 | 6962 | 4400 |
| 前鎮區 | 21616 | 7514 | 7022 | 4240 |
| 苓雅區 | 19603 | 7796 | 6763 | 4254 |
| 鳥松區 | 21298 | 7931 | 5600 | 4800 |
| 湖內區 | 15889 | 5016 | 6175 | 3300 |
| 新興區 | 22192 | 7783 | 6957 | 3700 |
| 楠梓區 | 17335 | 6513 | 6166 | 4200 |
| 路竹區 | 15171 | 5703 | 5600 | 4100 |
| 鼓山區 | 23715 | 8770 | 7200 | 3992 |
| 鳳山區 | 17493 | 6746 | 6647 | 4546 |
| 橋頭區 | 19642 | 7528 | 5455 | 4350 |
| 鹽埕區 | 14898 | 6476 | 6704 | 6000 |
| 2022平均 | 19809 | 7230 | 6522 | 4398 |
| 2021平均 | 17710 | 6963 | 6295 | 4268 |
| 成長率(%) | 11.85% | 3.83% | 3.61% | 3.05% |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

則是費用最少的選擇，不分行政區平均每月約需要花費4,400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6,500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19,800元，最貴是鼓山區約需要花費23,700元才能租整層住家，其次是新興區整層住家平均月租金總價約為22,200元。

但從表4-1-26觀察，整層住家月租金單價最低的行政區為湖內區，分租套房月租金單價最低的行政區為橋頭區，雅房與獨立套房每坪月租金單價最

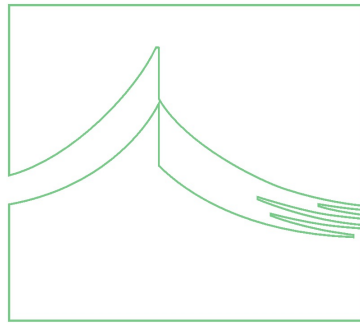
表4-1-26 2022年高雄市各行政區出租房屋類型月平均租金單價與總交易量

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 | | | | |
|-----------|----------------------|------|------|------|--------|------|------|------|-----|--------|
| | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型平均 | 整層住家 | 獨立套房 | 分租套房 | 雅房 | 不分類型總計 |
| 三民區 | 693 | 901 | 988 | 723 | 787 | 1362 | 795 | 207 | 49 | 2413 |
| 大社區 | 434 | 860 | 859 | 797 | 692 | 58 | 51 | 35 | 5 | 149 |
| 大寮區 | 500 | 817 | 866 | 833 | 620 | 132 | 43 | 16 | 16 | 207 |
| 小港區 | 566 | 899 | 848 | 705 | 683 | 260 | 116 | 32 | 9 | 417 |
| 仁武區 | 745 | 892 | 1080 | 969 | 797 | 204 | 53 | 17 | 4 | 278 |
| 左營區 | 778 | 927 | 1050 | 828 | 808 | 1313 | 212 | 58 | 24 | 1607 |
| 岡山區 | 503 | 853 | 934 | 850 | 723 | 60 | 75 | 13 | 6 | 154 |
| 林園區 | 502 | 644 | 831 | 584 | 556 | 36 | 8 | 4 | 5 | 53 |
| 前金區 | 923 | 935 | 1089 | 1028 | 933 | 417 | 175 | 21 | 4 | 617 |
| 前鎮區 | 691 | 895 | 983 | 936 | 765 | 567 | 237 | 46 | 5 | 855 |
| 苓雅區 | 698 | 858 | 958 | 782 | 758 | 871 | 348 | 87 | 13 | 1319 |
| 鳥松區 | 592 | 700 | 933 | 777 | 633 | 90 | 38 | 2 | 4 | 134 |
| 湖內區 | 385 | 738 | 779 | 627 | 622 | 18 | 31 | 4 | 3 | 56 |
| 新興區 | 767 | 893 | 1036 | 958 | 839 | 359 | 313 | 46 | 3 | 721 |
| 楠梓區 | 668 | 948 | 939 | 801 | 749 | 1075 | 301 | 125 | 64 | 1565 |
| 路竹區 | 440 | 704 | 828 | 660 | 662 | 17 | 39 | 13 | 3 | 72 |
| 鼓山區 | 792 | 925 | 1069 | 956 | 821 | 1051 | 176 | 41 | 12 | 1280 |
| 鳳山區 | 652 | 916 | 929 | 751 | 728 | 803 | 241 | 77 | 26 | 1147 |
| 橋頭區 | 672 | 751 | 754 | 870 | 682 | 244 | 20 | 11 | 2 | 277 |
| 鹽埕區 | 619 | 782 | 924 | 1009 | 765 | 92 | 148 | 64 | 3 | 307 |
| 2022平均/總計 | 712 | 890 | 963 | 795 | 775 | 9029 | 3420 | 919 | 260 | 13628 |

資料來源：租屋平台網站租屋成交案例，本文整理

低是林園區。各類型每坪月租金單價，整層住家每坪約為710元，為各類型中最低；雅房每坪月租金單價約800元，獨立套房每坪月租金單價約890元，分租套房每坪月租金約為960元。高雄市於租屋平台網站成交件數亦相對較少，整年度各類型總交易量僅有13,628筆，整層住家共9,029筆（占66.25%）、獨立套房共3,420筆（占25.1%）、分租套房共919筆（占6.74%）、雅房共260筆（占1.91%）。相較去年，高雄市各類型房屋租金漲幅，以整層住家漲幅達11.85%為最高，其次是獨立套房漲幅3.83%，分租套房漲幅3.61%，雅房則為3.05%漲幅。



信義房屋