

# 不動產研究

Journal of Real Estate Research

## 租金交易資訊透明化

- 台灣住宅大數據的形成：八年二十萬社宅的回顧
- 台灣租賃住宅市場租金指數建置與應用研究
- 租金交易透明化之實證應用：租賃住宅市場結構剖析
- 住宅租金透明化：打造有效衡量工具的挑戰與突破



# 住宅租金透明化： 打造有效衡量工具的挑戰與突破

正心不動產估價師聯合事務所所長 / 黃昭閔

正心不動產估價師聯合事務所市場研究室協理 / 陳孟筠

## 摘要

租賃住宅租金亂象問題源於市場供需失衡、資訊不透明及監管不足等多重因素，常見現象包括：租金不合理飆升、租屋廣告虛報價格、租賃契約條款不公平，以及房東與租客之間的權益糾紛。部分地區租金漲幅過快，遠遠超出國人可負擔能力，導致居住壓力增加；此外，租賃市場缺乏標準化的租金評估機制，使得租金與住宅實際價值脫節。這些問題不僅影響租屋族的生活品質，也阻礙了市場的健康發展，亟須透過法規完善、資訊透明化及租金合理化工具的推動來改善現狀。

## 壹、前言

隨著房價不斷攀升，國人購屋能力日漸下降，許多人被迫轉向租屋市場尋求居所；然而，我國租屋市場長期處於不透明的「黑市」狀態，各種亂象使民眾面臨「買不起、租不好、住不到」的三大居住困境。為因應租屋族日益增長的需求，並改善租賃市場長期存在的問題，內政部自2018年6月27日起正式施行「租賃住宅市場發展及管理條例」，期望透過保障居住權、健全租賃市場及推動包租代管業務來改善現狀。

儘管政府已介入試圖導正市場秩序，但目前租賃市場仍缺乏具指標性且公開透明的資訊或租金評定標準可供參考。在租賃媒合過程中，交易多以私下協商為主，即私契，成交租金通常取決於「租賃雙方的合意價」。然而，出

租物件本身的條件千差萬別，其優劣程度應反映在租金價格上，但現行市場機制難以全面客觀地展現出這些差異。

因此，建置一套能有效衡量住宅市場合理租金的工具顯得尤為重要。這不僅有助於平衡房東與租客的利益，還能推動租賃市場朝向透明、公平及可持續的方向發展，從而解決租金定價過高或不合理波動等問題，為居住正義提供有力的支持。

## 貳、影響租賃市場資訊透明化的八大問題

目前租賃市場資訊不透明問題，本文整理八大核心痛點如下：

### 一、私契租賃物件未揭露：

目前僅限不動產仲介業居間成交的受託案件才須申報租賃資訊，因此大量私下交易的租賃物件缺乏公開紀錄，導致市場資訊不完整，形成實價登錄租金資訊透明化的最大破口，致難以全面反映真實的租賃市場情況。

## 二、租金實例不具參考性：

部分公開的租金數據未能反映真實行情，缺乏實用價值。例如：實價登錄揭露的租賃案例多以社會住宅及包租代管媒合資料為主，其租金價格依性質不同分別為市場租金的8折或9折，需還原至原始租金價格後方具參考意義。

## 三、官方資料未經複核：

承辦人員僅依申報人填報內容如實建檔，未進行額外的複核作業，導致政府公開的租賃資訊可能存在錯誤或遺漏，進而影響數據的公信力及實用性。

## 四、民間資料未經查證：

雖然民間租賃平台擁有大量成交案例與待租物件，但其揭露內容可能與實際情況不符，增加資訊不可靠的風險。例如：租客選定 A 物件，但實際帶看卻是 B 物件，且租金與平台揭露價格不一致，削弱租賃資訊的可信度。

## 五、租金內含其他費用：

實務上，租金常捆綁管理費、水電費、網路費等額外名目，導致租金價格並非「純租金」。這種情況干擾市場對租金的準確判斷，甚至可能拉抬租金行情，影響價格的透明度。

## 六、租賃面積界定不明：

政府認定的租賃面積通常僅揭露合法建

物的範圍，若涉及夾層、隔套或未保存登記建物，則無法單獨計入；然而民間租賃市場所揭露的面積，通常以承租人可管領的使用空間稱之為「淨坪」，導致物件面積計算方式不一致，進一步影響租金比較的準確性。

## 七、篩選原則不一致：

不同平台對數據篩選的標準各異，資訊難以統一。舉實價登錄為例，承辦人員對申報案件價格的正常或異常判定可能帶有主觀性，缺乏統一的篩選準則，可能導致部分數據被刻意隱藏。

## 八、揭露資訊不一致：

市面上的租屋網站在租賃資訊的揭露程度與格式上差異甚大，無法獲取條件基準相當的數據，阻礙租客進行橫向比價，增加交易成本；同時也無法統整建置為可用的資料庫，難以針對租金相關數據進行有效分析與統計。

綜上所述，租賃市場欠缺一致性及標準化的流程，包括租賃物件資料庫整合、條件差異化的租金調整方法，以及租金合理性評估等，這些問題直接影響市場透明度與交易公平性。

為健全租賃市場、建立公開透明的交易資訊，並解決現行租賃市場的痛點，具體提出解決方案的三大策略，分別為：住宅租賃次市場劃分、以淨坪概念建置不同房型之標準房、影響租金價格因素及其調整率。

## 參、策略一 - 住宅租賃次市場劃分

### 一、次市場劃分之目的

透過細緻的次市場劃分，可清楚呈現不同

市場區塊的供需特性與租金水平，有效避免過度泛用整體市場的平均租金，導致租金價格資訊失真，進而影響租客與房東對租金的正確評估。同時，次市場劃分能建立條件相對一致的比價基準，促進租賃價格透明化，並協助政府精準聚焦特定區域的居住問題，為實現居住正義和市場穩定奠定堅實的基礎。

## 二、次市場劃分之依據：

在分析租賃市場時，從租客的需求與搜尋習慣出發，能更準確地劃分次市場，以下為租賃次市場劃分項目建議，依租客通常優先考量的要點排列：

### （一）地理位置：

① 優先原因：通勤距離與周邊生活機能是租客最關心的因素之一。

### ② 劃分方式：

- (1) 城市區域：如核心商圈、社區、郊區。
- (2) 生活圈：如日常、學區或就業活動範圍。
- (3) 交通樞紐：與鐵路、火車站、捷運站、主要幹道等距離。

### （二）產品類型與物業規模：

① 優先原因：租客對社區管制、規模與設施的要求會直接影響選擇。

### ② 劃分方式：

- (1) 產品類型：區分所有建物（公寓、大廈、大樓）、透天厝。
- (2) 社區規模：小型、中型、大型社區。
- (3) 附屬設施：是否有停車位、電梯設備、配置管理員等。

### （三）格局設計：

① 優先原因：租客會根據家庭結構、空間需求選擇適合的房型。

### ② 劃分方式：

- (1) 房型配置：套房、雅房、二房、三房、四房（含）以上。
- (2) 格局特性：開放式或獨立房、獨立洗曬空間、是否可開伙等。

### （四）行政區分群：

由於同一都會區內的各行政區發展條件有別，若以全市（縣）進行租金合併計算，將造成高發展地區租金低估、低發展地區租金高估之情形，無法真實反映合理租金，故有將條件依同一供需圈<sup>1</sup>之近鄰地區<sup>2</sup>歸類為同一群及細分次市場之必要性；再者，各行政區的成交租金與成交量亦有所落差，部分位處偏遠之行政區可供參考的租賃交易資訊明顯不足，因而出現無法比較租金行情之情形。

因此，建議採用行政區，甚至跨行政區界分群的概念，依據當地區域環境條件、生活機能、公共設施、交通運輸，復考量租賃交易量、平均租金額、人口數、人口密度、住宅交易量…等，綜合評估與租賃市場有關聯性之統計指標，將條件屬性相近者劃分為同一群，可確保各分群間的準確性與適用度。

## 三、小結

透過上述劃分依據，可精準對焦市場對租賃需求的特性，提供清晰的物件分類標準，進一步提升同屬性物件搜尋及比對的效率。

## 肆、策略二 - 以淨坪概念建置不同房型之標準房

### 一、標準房建立之緣由

住宅租賃物件的條件各有差異，若未將租賃條件統一調整至相同標準便直接進行租金價

格比較，將缺乏一致基準，比較結果不具有參考價值。因此，建立一個具固定品質的基準值作為評估依據，是了解租金變動的重要核心概念之一。

基於此，引入「標準房」概念，旨在建構具代表性的標準化住宅，為租賃市場分析提供統一的比較基礎，提升分析準確性，並為租金評估提供更具參考性的依據。

## 二、標準房淨坪面積設定

由於臺灣不動產登記制度的變遷與建築管理規範的不斷演進，不同時期區分所有建物的公共設施比重存在差異。若單以「權狀面積」作為租金計算基礎，未能考量各租賃物件的公設空間與車位等共有部分面積的差異性，可能導致評估結果失準。

舉例來說，有 A、B 兩大樓租賃物件的居住條件相同，月租金均為新台幣 16,000 元，若以「淨坪面積」計算，即不考量公設比虛坪的

問題，不論是 A 或 B 物件，每坪租金單價同為新台幣 500 元；但若採用「權狀面積」計算，將公設面積納入後，A 物件每坪租金單價為新台幣 333 元，B 物件每坪租金單價為新台幣 381 元，租金單坪價格形成明顯差距，請參表 1。

在租賃市場中，公設比通常並非影響租金價格的主要因素，公共設施的持分多寡對租金定價亦無直接影響。因此，以室內實際使用面積為準較為合理，即採用室內專有專用部分（包含主建物與附屬建物）的淨坪面積作為計算基礎。

## 三、小結

為提升租賃市場分析的公正性與精準性，本文引入標準房的概念，並以淨坪面積作為評估基準，在考量租賃市場主流淨坪面積、實際空間使用情形等情況下，可建置不同房型之標準房。此做法旨在減少物件條件差異對租金計算的影響，提供統一且具參考價值的依據。不

(表1) A、B租賃物件評定租金計算差異表

比較項目	A租賃物件 公設比33.3%	B租賃物件 公設比23.8%
權狀面積 <sup>①</sup>	48	42
淨坪面積 <sup>②</sup>	32	32
月租金 <sup>③</sup>	\$16,000	\$16,000
以權狀面積試算平均租金單價 <sup>③/①</sup>	\$333	\$381
以淨坪面積試算平均租金單價 <sup>③/②</sup>	\$500	\$500

資料來源：本文繪製

1 不動產估價技術規則 § 2 用詞定義第 11 點，同一供需圈係指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。

2 不動產估價技術規則 § 2 用詞定義第 12 點，近鄰地區係指勘估標的或比較標的的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。

僅能更準確反映租賃物件的實際價值，亦為判斷租金變動趨勢奠定科學基礎。

標準房的建立同時為租金指數與租金自動估價系統的創建工作打下穩固基石。透過標準化的租金資料庫，標準房可作為監控點，用於觀察租金行情的波動情形，進而衍生出住宅租金指數，為物管業者、房東及租客提供重要參考依據。此外，結合本文研擬的租金查估方法，未來可建置一套租金自動估價系統，供一般大眾自行試算合理的租金範圍，進一步提升租金透明化，促進市場運作的公平與效率。

## 伍、策略三 - 影響租金價格因素及其調整率

### 一、探討影響租金價格因素之目的

無論評估買賣價格或租金價格，均會考量交通便利性、學區距離、生活機能、嫌惡設施等因素。然而，買賣市場的核心在於評估房屋物件本身對價值的長期影響，而租賃市場則著重在租客對短期需求的滿足程度，諸如生活機能便利性與居住空間的實際使用情況。

租賃市場中，附加價值的完善程度會直接影響租金。例如，是否提供家具家電、炊煮功能、洗曬設備，或允許飼養寵物等，這些條件的滿足程度愈高，租金愈能反映實質價值。

值得注意的是，對租賃雙方而言，房屋的土地及建築物相關條件通常不列入考量範疇，舉「屋齡」為例，即便屋齡老舊，但室內屋況可經由裝潢修繕來改善居住空間的環境與品質，故站在租賃的角度思考，屋齡並非影響租金價格的關鍵因素，租金價格不因之而有顯著變動。因此，租金價格的影響因素與買賣市場存在顯著差異，需針對租賃市場特性重新檢視與擬定。

### 二、可能影響租金價格的因素：

參考不動產估價方法中的比較法原理，運用「區域因素」、「個別因素」、「價格日期」以及「情況因素」四大調整項目，歸納影響租金價格的可能條件，並補充實務中可能存在的其他因素，且按各因素特性分別劃設等級，詳述如下：

#### （一）區域因素：

包含「接近學校程度」、「接近商圈程度」、「接近市場程度」、「接近公園、廣場程度」、「停車便利性程度」、「接近嫌惡設施程度」與「接近交通運輸程度」等七項。各評估項目之定義及評比等級整理請詳表二內容。

依據等級差異作為調控率，套用在各租賃物件上，可依據其本身條件進行租金上調或下修，租金可進行量化評定。

(表2) 區域因素各評估項目之定義與評比等級說明(一)

評估項目	定義及評比等級
接近學校程度	以接近學校的直線距離遠近判定，學校泛指國小/國中/高中(職)/大學。 ▶ 優(300公尺以內) ▶ 尚佳(300~500公尺) ▶ 普通(500~1000公尺) ▶ 稍差(1000~1500公尺) ▶ 劣(1500公尺以上)
接近商圈程度	以接近商圈的直線距離遠近判定，商圈係指有高密度日常消費之聚集區。 ▶ 優(300公尺以內) ▶ 尚佳(300~500公尺) ▶ 普通(500~1000公尺) ▶ 稍差(1000~1500公尺) ▶ 劣(1500公尺以上)
接近市場程度	以接近市場的直線距離遠近判定，市場泛指傳統市場/超市/量販店/超大型購物中心。 ▶ 優(300公尺以內) ▶ 尚佳(300~500公尺) ▶ 普通(500~1000公尺) ▶ 稍差(1000~1500公尺) ▶ 劣(1500公尺以上)
接近公園、廣場程度	以接近公園、廣場的直線距離遠近判定，公園、廣場泛指鄰里公園/大型公園或廣闊的開放空間。 ▶ 優(300公尺以內) ▶ 尚佳(300~500公尺) ▶ 普通(500~1000公尺) ▶ 稍差(1000~1500公尺) ▶ 劣(1500公尺以上)

(表2) 區域因素各評估項目之定義與評比等級說明(二)

評估項目	定義及評比等級
停車便利性程度	以停車區的直線距離遠近及停車便利性綜合判定，停車區泛指路邊臨時停車格、公有停車場、私人對外開放停車場；若該區域雖已有廣設停車空間，但仍常有車位一位難求之情形時，須一併列入考量。 ▶ 優(300公尺以內) ▶ 尚佳(300~500公尺) ▶ 普通(500~1000公尺) ▶ 稍差(1000~1500公尺) ▶ 劣(1500公尺以上)
接近嫌惡設施	以與嫌惡設施的直線距離遠近判定，嫌惡設施分為對生命有危險之虞及對生活造成干擾： ①生命危險：機場、加油站、瓦斯行、高壓電塔...等。 ②生活干擾：宮廟、高架道路/鐵路/捷運、焚化爐、資源回收場、殯儀館(墳墓)、特種行業、夜市、工廠...等。 ▶ 優(1500公尺以上或無) ▶ 尚佳(1000~1500公尺) ▶ 普通(500~1000公尺) ▶ 稍差(300~500公尺) ▶ 劣(300公尺以內)
接近交通運輸程度	以接近交通運輸設施的直線距離遠近判定，交通運輸泛指鐵路站、捷運站、高鐵站、交流道、客運轉運站等。 ▶ 優(500公尺以內) ▶ 尚佳(500~1000公尺) ▶ 普通(1000~1500公尺) ▶ 稍差(1500~2000公尺) ▶ 劣(2000公尺以上)

## (二) 個別因素：

包含「社區管理」、「裝潢程度」、「通風、採光、景觀」、「格局」、「屋況程度」、「其他附屬設備(12項)」、「洗曬空間」、「炊煮功能」、「流理臺」與「是否允許飼養寵物」等十項。各評估項目之定義及評比等級整理請詳表三內容。

依據等級差異作為調控率，套用在各租賃物件上，可依據其本身條件進行租金上調或下修，租金可進行量化評定。

## (三) 價格日期：

租金價格會因時間差異產生波動，標準房與勘估標之價格日期需進行適當的調整以反映市場變化。

## (四) 情況因素：

參考不動產估價技術規則 § 122 條文內容，

契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等應考量之。舉租期長短為例，少於一年的短期租約通常會導致租金較高。

## (五) 其他因素：

租金應以「純租金」為評定基礎，不包含管理費、水電費、網路費等額外支出項目。

## 三、小結

影響租金價格的因素涉及區域條件、物件特性、時間因素及租賃情況等多層面條件，應從實務現況進行綜合考量。有效掌握並調整這些因素，有助於更精準地反映市場需求與物件價值，提升租賃價格評估的科學性與公正性。

(表3) 個別因素各評估項目之定義與評比等級說明(一)

評估項目	定義及評比等級
社區管理	依據社區管理狀況判定，分為： ▶有(管理員)：配置管理員 ▶有(門禁管制)：僅門禁管制，無管理員 ▶無：無門禁管制，亦無管理員
裝潢程度	依據實際屋內有無進行裝潢、裝潢程度來判定，分為： ▶精緻：委外設計，全室裝潢達8成以上，裝修材料等級佳 ▶簡易：普通裝修 ▶無：無任何設計及裝潢
通風、採光、景觀	以有無對外開窗、室內採光充足與否，或視野受遮蔽程度等綜合條件判定，分為： ▶優：均有對外開窗、日照充足、具永久棟距(如：面臨30M以上馬路、學校、公園、河川…等) ▶尚佳：對外開窗比例達8成以上、採光大部分充足、景觀良好 ▶普通：對外開窗比例僅5成、採光略有不足、景觀尚可 ▶稍差：幾無對外開窗、室內空間偏暗、棟距窄小 ▶劣：空間屬昏暗、潮濕，無景觀可言
格局	依據格局圖外圍形狀判定是否為方正格局，分為： ▶方正 ▶稍差

(表3) 個別因素各評估項目之定義與評比等級說明(二)

評估項目	定義及評比等級
屋況程度	<p>依據房屋使用及維護狀況判定，分為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶優：全新未入住、重新翻新過(1~2年內)</li> <li>▶尚佳：屋內狀態維護良好</li> <li>▶普通：簡單乾淨，但有輕微使用痕跡(例如：污漬污垢殘留)</li> <li>▶稍差：有瑕疵但不影響居住安危(例如：壁面斑駁或龜裂、滲水痕跡)</li> <li>▶劣：極為老舊、未重新整理</li> </ul>
其他 附屬設備 (12項)	<p>其他附屬設備係指電視、冰箱、第四台、網路、冷氣、瓦斯/天然氣、洗衣機、床、衣櫃、桌椅、沙發、(電)熱水器等12項，依數量多寡分為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶優：12項</li> <li>▶尚佳：9~11項</li> <li>▶普通：6~8項</li> <li>▶稍差：3~5項</li> <li>▶劣：0~2項</li> </ul> <p>*註：採12項附屬設備任選達標即可。</p>
洗曬空間	<p>以有無洗衣、曬衣空間配置判定，分為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶有</li> <li>▶無</li> </ul>
炊煮功能	<p>依據租約規定能否炊煮，或是否配有炊煮設備判定，分為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶有(簡易)</li> <li>▶無</li> </ul>
流理臺	<p>依是否配有流理臺判定，分為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶有</li> <li>▶無</li> </ul>
飼養寵物	<p>依據租約規定判定能否飼養寵物，分為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶可</li> <li>▶不可</li> </ul>

## 陸、未來願景

綜觀目前市場上的租金評估指標，無論是政府機關還是民間機構，皆缺乏針對特定區域進行長期租金價格分析的系統性資料。雖然內

政部不動產資訊平台揭露的租金指數(消費者物價房租類指數)提供了全國性的統一數據，但因缺乏地區分類，實務上僅能參考租金走勢，無法量化具體租金價格。此外，今年8月內政部首度公布各行政區租金統計資料<sup>3</sup>，數據來

3 內政部(2024)部務會報，安排地政司、統計處報告「租屋市場統計資料公布」，網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=5166>

源為「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」的有效租賃物件，分類依據包括「房屋型態」（整戶/層、獨立套房、分租套/雅房）與「租金（25、50、75分位）」兩類，雖然此次的統計數據已擴大細分至縣市行政區，但仍無法全面反映不同租賃物件條件對租金價格的影響。

為解決上述挑戰，本文提出的三大策略：「住宅租賃次市場劃分」、「以淨坪概念建置不同房型之標準房」以及「影響租金價格因素及其調整率」，初步建立了租金評定的參數及評定原則的基本框架。未來可據此逐步發展適用於全國各地的住宅租賃市場系統，有效改善租金評定的實務難題。

正心不動產估價師聯合事務所受臺中市租賃住宅服務商業同業公會委任，依循上述策略成功制定適用於臺中市的住宅租金查核系統，並將其實務化應用於政府委辦的包租代管社會住宅。該系統可依地區特性靈活調整影響租金的因素，並透過設定監控點進行定期檢視與動態調整。未來，此系統可進一步擴展為全國通用的租金評估標準工具，不僅解決租金評定難題，還能夠為市場決策提供數據支持，藉此定期發布住宅租金價格指數，作為可靠的參考依據。

特別值得一提的是，目前市場已有房屋買賣鑑價系統<sup>4</sup>，但是針對房屋租金鑑價的系統卻付之闕如。由於房屋買賣與租金鑑價的基礎與條件大相逕庭，故房屋買賣鑑價系統並不適用於租金評估，因此需要獨立開發適合租金鑑價的系統與方法。本文所提出的查估模組，經過多次修正與實際應用於臺中市社會住宅包租代管媒合案後，已逐步成熟。該租金查估系統更成功申請發明專利<sup>5</sup>，並正式核准通過，成為全國首創的租金查估系統，為業界帶來最具有突破性的進步！

未來，我們期許全國推廣「標準房租金查核工具」，並實現程式化，建構專屬於租賃市場的租金自動估價系統，促進租賃產業的發展與能見度提升。同時，此工具可有效遏止租金哄抬、降低租賃糾紛風險、協助推動租金合理化政策。透過持續性監測市場動態，不僅有助於實現居住正義，也為租賃市場注入更多透明性與公平性，進一步提升整體市場信任與穩定性。

---

4 好時價House+運用實價登錄資料建立自動估價模型，查詢網址：<https://www.houseplus.com.tw/about>

5 發明名稱：租賃住宅合理租金估價系統及其方法，專利字號：發明第I784503號

## Notes



**國立政治大學社會科學學院不動產研究中心**

Center for Real Estate Research, College of Social Sciences, National Chengchi University

地址：116011 臺北市文山區指南路二段64號綜合院館七樓270725室

電話：02-29393091轉51178

Email：[rer@nccu.edu.tw](mailto:rer@nccu.edu.tw)