



統計應用分析報告

臺北市租屋市場概況

劉瑞青

編號：108—11



臺北市政府主計處

108年11月

摘 要

長久以來華人「有土斯有財」的社會文化觀念以及房價長期上漲與不良的租屋環境，使住宅市場亦側重於買賣市場，市民僅將租屋視為過渡階段，然近年因金融、財稅、資金及人口家戶結構等因素，帶動臺北市房價持續高漲，對於剛邁入社會的新鮮人、老人及身心障礙者等經濟或社會弱勢者，無力負擔高額房價，往往以租屋滿足居住需求，而存在已久租賃當事人權益保障及租賃糾紛等問題，隨著租賃住宅需求日益增加，亦日趨受政府重視。爰了解臺北市租賃住宅市場全貌，掌握問題，據以提供施政決策建議，期營造更友善的租屋環境為研究之目的。

觀察民國 107 年臺北市無自有住宅戶中，高達 53.2% 為經濟或社會弱勢戶，並有 48.20% 以租賃住宅來滿足居住需求，3 成家庭平均月收入落於在每月 2 萬元以上未滿 4 萬元，明顯偏低。另臺北市無自有住宅戶對政府協助措施意向部分，希望政府提供之居住協助措施，以租金補貼占 31.8% 最多，並高達 6 成有意願申請社會住宅，期望承租期限以超過 12 年占 41.3% 最高。有鑒於此，臺北市目前已推出相關政策，包括租金補貼、社會住宅包租代管、興建社會住宅、強化租屋服務平台及租屋糾紛調解窗口等政策，期能讓租賃住宅市場邁向健全化。又本文除分析租賃住宅市場概況，亦推估臺北市租賃住宅市場規模，以供施政決策參考，依模型估計 112 年臺北市租賃戶數將達 16 萬戶以上。

租賃住宅市場長期淪為地下經濟，欲解決租賃住宅市場長久以來盤根錯節問題，成因莫過於租賃住宅環境對於房客的保障不足及近年房屋成為資本炒作標的等 2 點，爰建議調高多屋族持有成本以減少房子投資保值誘因及提供長短期租賃適足保障，以增加租賃住宅供給及提高民眾租賃意願。另目前政府掌握資訊有限，進行有效施政有其困難，因此建議加強租賃住宅市場管理及查緝，將多數房東納入管理並

定期對租賃住宅市場進行調查，或以現行之人口及住宅普查針對租屋人口特性做更深入之交叉分析，以彙整較完整基礎資訊，並了解掌握各類市民之問題及需求，藉此研議適宜租賃住宅政策。

目 次

壹、前言.....	1
貳、租賃住宅市場概況.....	2
一、租屋者相關調查報告.....	4
二、臺北市租賃住宅市場.....	7
三、租賃法規及政策措施.....	15
參、推估臺北市租賃住宅市場規模.....	19
一、指標及定義.....	19
二、資料概述.....	21
三、建置租賃住宅市場迴歸模型.....	23
四、預測未來五年臺北市租賃住宅市場規模.....	31
肆、結論與建議.....	34
伍、參考資料.....	37

表目次

表 1	臺北市無自有住宅者基本屬性.....	9
表 2	臺北市無自有住宅者居住成員中具有特殊情形或身分.....	9
表 3	臺北市無自有住宅者家庭平均月收入.....	9
表 4	臺北市無自有住宅者申請過居住協助措施情形.....	10
表 5	臺北市無自有住宅者希望政府提供之居住協助措施-按主要度分	10
表 6	臺北市無自有住宅者領取政府補助款情形.....	10
表 7	臺北市無自有住宅者考慮承租社會住宅因素.....	11
表 8	臺北市無自有住宅者若承租社會住宅，每月能支付「最高」 租金及希望承租租期.....	11
表 9	臺北市租賃戶數概況.....	13
表 10	臺北市租屋者每月支付現居住宅的房屋租金.....	13
表 11	臺北市租屋者近五年曾遭遇租屋情形或糾紛.....	14
表 12	臺北市政府受理租賃糾紛管道.....	18
表 13	納入臺北市租賃住宅市場迴歸模型變數資料.....	22
表 14	納入臺北市租賃住宅市場迴歸模型變數之基本敘述統計量 ..	23
表 15	迴歸模型一之 ANOVA.....	24
表 16	迴歸模型一之各係數 P-value.....	24
表 17	迴歸模型一自變數與應變數之相關分析.....	25

表 18	迴歸模型二之 ANOVA.....	27
表 19	迴歸模型二之各係數 P-value.....	28
表 20	迴歸模型二自變數與應變數之相關分析.....	28
表 21	迴歸模型比較整理表.....	30
表 22	臺北市租賃戶數資料整理表.....	31
表 23	推估 108 年至 112 年各項自變數數值.....	32
表 24	推估 108 年至 112 年臺北市租賃住宅市場規模.....	33

圖目次

圖 1	臺北市就業人口數.....	2
圖 2	臺北市戶數.....	3
圖 3	臺北市住宅自有率及貸款負擔率 ^①	4
圖 4	臺北市住宅所有權屬類型.....	4
圖 5	臺北市無自有住宅戶居住狀況.....	8
圖 6	臺北市租屋者未來 3 年內(105~107 年)準備租屋的主要原因 ...	12
圖 7	迴歸模型一常態機率圖.....	26
圖 8	迴歸模型一殘差散布圖.....	26
圖 9	迴歸模型二常態機率圖.....	29
圖 10	迴歸模型二殘差散布圖.....	29

臺北市租屋市場概況

壹、前言

臺北市居住問題日益嚴重，近年因金融、財稅、資金及人口家戶結構等因素，帶動臺北市房價持續高漲，惟至民國 107 年第 4 季臺北市房價所得比高達 13.86 倍、貸款負擔率¹56.83%，即中位數房價貸款月攤還額占家戶月可支配所得中位數之 56.83%，並參酌內政部營建署房價負擔能力指標分級²，臺北市貸款負擔率約為合理負擔率的 2 倍，顯見購買房屋對於一般家庭已是相當沉重的負擔；然居住需求乃市民基本需求，對於剛邁入社會的新鮮人、老人、身心障礙者等經濟或社會弱勢成員，皆無力負擔高額房價，若無自有房屋，往往以租屋滿足居住需求，然隨著房價居高不下，租屋需求日益增加。惟住宅市場長期以買賣為主，相關的政策及行業亦側重於買賣市場，租賃住宅市場長期被忽略，依據非官方統計臺灣租賃住宅市場高達 9 成房東未納稅³，所衍伸出租資訊不透明、租屋糾紛及房東房客權益保障等問題，使得政府日趨重視租賃住宅市場。有鑒於此，臺北市政府對於有租賃住宅需求的人，積極推行只租不賣的社會住宅、社會住宅包租代管計畫及租金補貼措施，期能讓青年、老人及弱勢族群都能有安居之所。

租賃住宅市場已是不可忽視的住宅市場，租屋糾紛及房東房客權益保障等問題，亦是不可不面對的居住議題，本文研究目的係為了解臺北市租賃住宅市場全貌，掌握問題，據以提供施政決策建議，期營造更友善的租屋環境。

1 貸款負擔率為中位數房價貸款每月攤還額占家戶月可支配所得中位數之比值。

2 依內政部營建署房價負擔能力指標分級，貸款負擔率 $<30\%$ 表示可合理負擔； $30\% \leq$ 貸款負擔率 $<40\%$ 表示房價負擔能力略低； $40\% \leq$ 貸款負擔率 $<50\%$ 表示房價負擔能力偏低；貸款負擔率 $\geq 50\%$ 表示房價負擔能力過低。

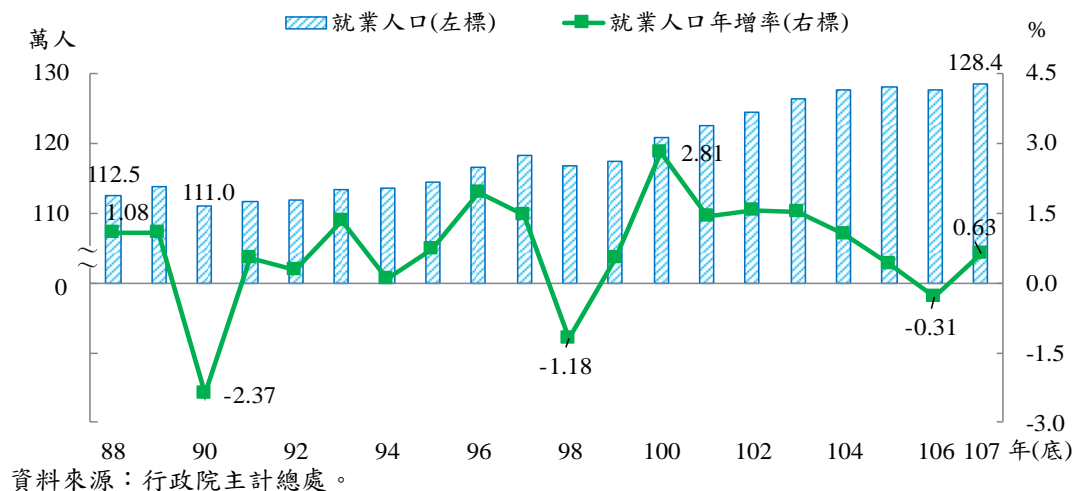
3 聯合新聞網報導「租金補貼下月上路，租屋黑洞青年蝸牛的痛」。

貳、租賃住宅市場概況

居住需求為租賃住宅市場的基石，茲進入租賃住宅市場前先觀察臺北市近年來居住需求變化，依張金鶚（2018）專欄⁴指出住宅消費主要因素是人口家戶的變動，包含人口及家戶結構變化。人口的逐年下降，老人多有住宅下，住宅消費需求將逐年下降；另不婚、晚婚等單身及小家庭的增加，則使小坪數住宅需求增加；又就業機會及交通便捷是造成家戶移動的主因。有鑑於此，考量人口數變化、就業機會的影響及單身及小家庭的增加，本文以就業人口數及戶數觀察臺北市居住需求增減情形。

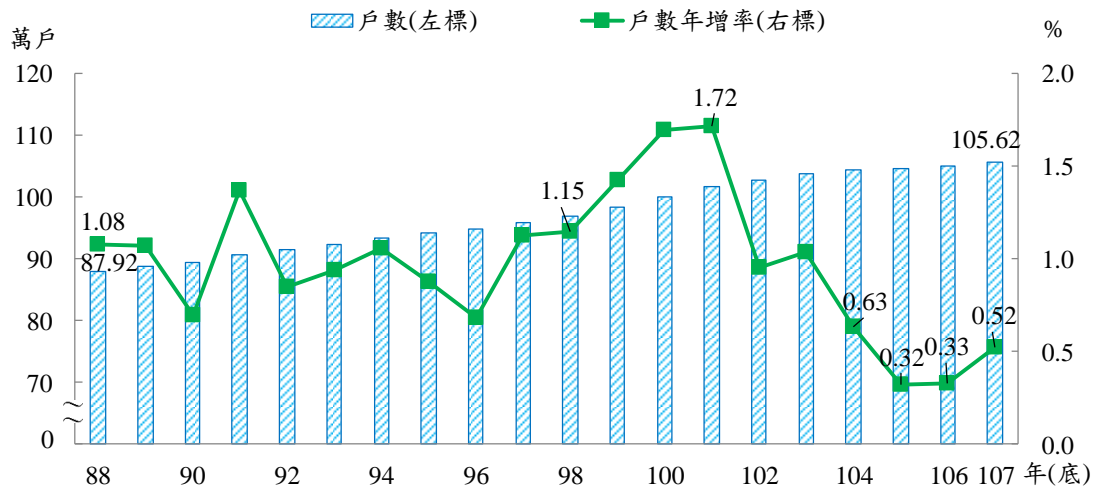
觀察以人為單位衡量居住需求之臺北市就業人口數，近二十年就業人數介於 111.0 萬至 128.4 萬人之間，期間最低為民國 90 年 111.0 萬人，最高為 107 年達 128.4 萬人高峰，相差 17.4 萬人。整體而言臺北市就業人口大致呈增加趨勢，僅 90 年、98 年及 106 年為負成長，其餘年度皆為正成長(詳圖 1)；另以家戶為單位衡量居住需求之戶數，因小家庭化及單人戶籍數持續增加，臺北市戶數近二十年皆為正成長，呈逐年遞增趨勢，即便爆發金融危機隔年，於 98 年設籍人口及就業人口雙雙下滑之際，仍有 1.15% 成長率，反觀近 4 年成長率皆未及 1%，顯示成長趨緩(詳圖 2)。

圖 1 臺北市就業人口數



4 張金鶚專欄：住宅需求的變動與因應。

圖 2 臺北市戶數

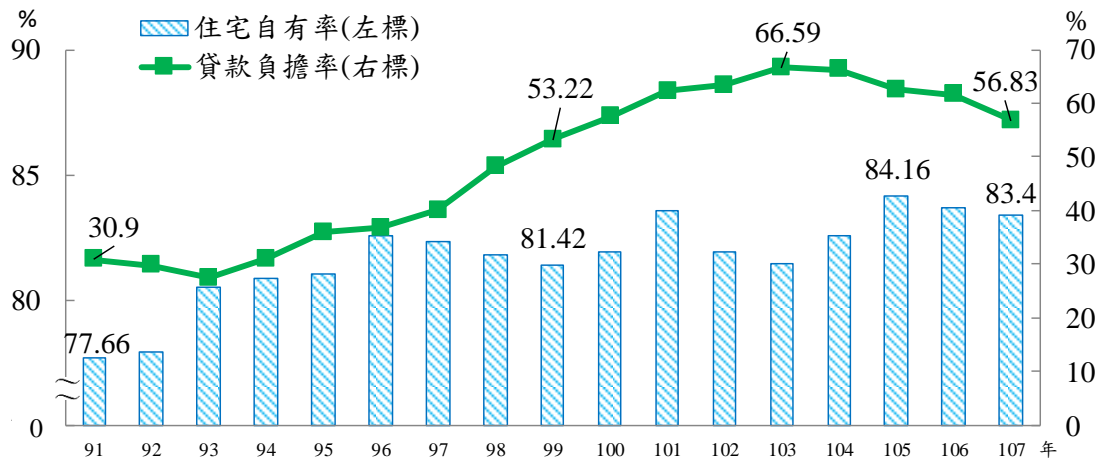


資料來源：本府民政局。

近年來臺北市就業人口大致呈增加趨勢，以及單身及小家庭的增加，使家戶數呈現逐年遞增趨勢，反映臺北市近年居住需求的增加。一般而言，滿足居住需求有自有住宅、買屋及租屋等 3 大途徑，然華人普遍抱持著「有土斯有財」、「租屋別人繳房貸，還不如自己買屋好」的內化觀念，以及近年房價幾乎只漲不跌的環境下，衍生預期潛在資本利得及保值效益，反映在家庭收支狀調查報告數據上，則是近年臺北市住宅自有率大致呈上升趨勢，由民國 99 年住宅自有率⁵81.4% 上升至 105 年高峰 84.2%，107 年則略為下降至 83.4%，亦即每 100 戶有 83 戶現住房屋所有權為戶內經常居住成員所擁，然近年購屋成本越來越高，房貸繳款壓力更大，貸款年限延長，仍不減民眾購屋意願(詳圖 3)。然住宅所有權除了自有住宅，還有不住在一起的配偶、父母或子女所擁有、租賃、配住及其他(借住)等 4 種，本文所要探討則是規模小的多，卻因居住問題而日益重要的租賃住宅市場(詳圖 4)。

5 依家庭收支訪問調查報告，住宅自有率係指房屋為戶內經常居住成員所擁有之比率。

圖 3 臺北市住宅自有率及貸款負擔率^①

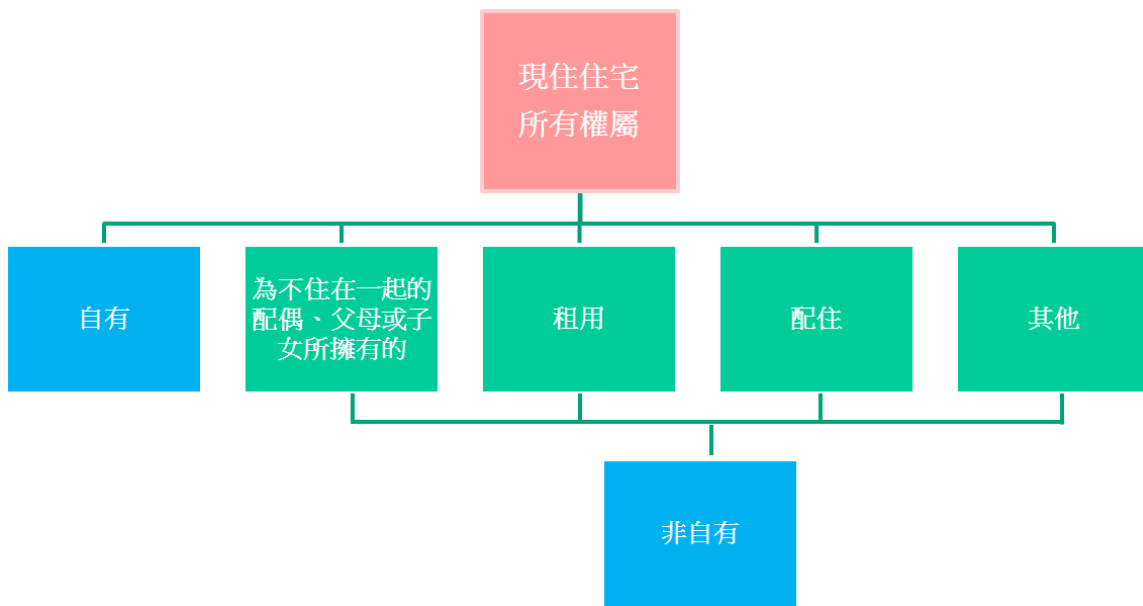


資料來源：家庭收支訪調查及內政部不動產資訊平台。

說明：1.貸款負擔率等於中位數房價貸款每月攤還額占家戶月可支配所得中位數之比值。
2.各年資料係以該年第4季資料呈現。

附註：①自民國 99 年起「自有住宅」由「房屋所有權屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者」修訂為「戶內經常居住成員所擁有」，即住宅自有率統計範圍更為嚴格，惟並無回溯 98 年以前住宅自有率，爰僅以原資料表示。

圖 4 臺北市住宅所有權屬類型



資料來源：99 年人口及住宅普查報告。

一、租屋者相關調查報告

近年在居住需求增加及高房價環境下，租賃住宅需求亦增加，惟囿於租賃住宅市場長期地下化相關調查資料有限，為求周延詳盡，蒐集目前相關調查資料，包括內政部營建署委託辦理「104 年住宅狀況抽樣調查」、「106 年租金補貼戶之租賃住宅者調查報告」

及「107年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告」，行政院主計總處「99年人口及住宅普查」及「107年家庭收支調查」，惟各項調查之調查目的、調查對象及調查週期不盡相同，以下就本文所引用租屋者相關調查報告簡要介紹，以利讀者解讀各調查報告資料。

(一)99年人口及住宅普查(101年9月出刊)

- 1.調查目的：為了解臺灣地區各直轄市、臺灣省各縣(市)及福建省金門、連江二縣之住宅、住戶及人口概況。
- 2.調查對象：
 - (1)住宅部分：凡普查標準時刻，座落於臺閩地區境內之樣本普查區範圍內所有住宅，均為本普查對象。
 - (2)住戶及人口：凡普查標準時刻，居住於臺閩地區境內之樣本普查區範圍內所有住戶以及居住滿6個月或預期居住6個月以上之常住人口，均需接受普查。

(二)104年住宅狀況抽樣調查報告(106年12月出刊)

- 1.調查目的：蒐集全國以住家用住宅居民之居住狀況、居住用建築物之質量情形、住戶住宅滿意度、未來購建租房屋意願、支出之資金來源與居住環境品質等資料，以提供研訂住宅政策規劃之重要參考。
- 2.調查對象：
 - (1)住宅部分：凡於調查標準日位於調查範圍之所有住宅，均為本次調查對象。
 - (2)住戶及人口部分：凡於調查標準日，居住在該宅已住滿6個月以上或未滿6個月但預期繼續住滿6個月以上之使用者均為調查對象。
- 3.母體戶數及有效樣本數：臺北市房屋稅籍母體宅數88萬5,789宅樣，樣本回收數1,555份。

(三)106 年租金補貼戶之租賃住宅者調查報告(107 年 4 月出刊)

- 1.調查目的：為因應政府租金補貼政策，瞭解租金補貼申請者目前租屋現況、需求以及對於現行補貼措施之看法，以供未來相關政策研擬之參考。
- 2.調查對象：以 106 年度申請租金補貼戶為調查對象，戶內以申請人為訪問對象；租金補貼為達到對一定所得以下家戶的租屋協助目的，對申請資格有加以限制，包括家戶組成狀況、家戶成員無自有住宅、家戶年所得及財產需低於一定金額、申請時未接受政府其他補助等。
- 3.母體數及有效樣本數：臺北市已租賃住宅者(目前租屋)母體戶數 6,390 戶，欲租賃住宅者(未來一年)母體戶數 4,102 戶，有效樣本分別為 4,022 份及 66 份。

(四)107 年臺北市家庭收支訪問調查報告(108 年 10 月出刊)

- 1.調查目的：為明瞭臺北市各階層家庭之收支狀況，作為政府施政及各界研究家庭所得、消費及儲蓄之分配，探討所得、儲蓄及消費型態之參考。
- 2.調查對象：為居住臺北市具有中華民國國籍之個人及其所組成之家庭。
- 3.母體數及有效樣本數：臺北市母體戶數 104 萬 9,354 戶，樣本為 2,000 戶。

(五)107 年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告(108 年 1 月出刊)

- 1.調查目的：蒐集 6 個直轄市可反映社會住宅之各項資訊與指標，以瞭解社會住宅需求情形。

2.調查對象:

(1)無自有住宅者：以設籍於 6 直轄市之無自有住宅戶為調查對象，以戶內年滿 20 歲以上之戶長為訪問對象。

(2)租屋服務事業：即以不動產經紀仲介業者為訪問對象。

3.母體戶數及有效樣本數：臺北市無自有住宅母體戶數 34 萬 7,339 戶，租屋服務事業 1,009 家，有效問卷分別為 503 份及 83 份。

二、臺北市租賃住宅市場

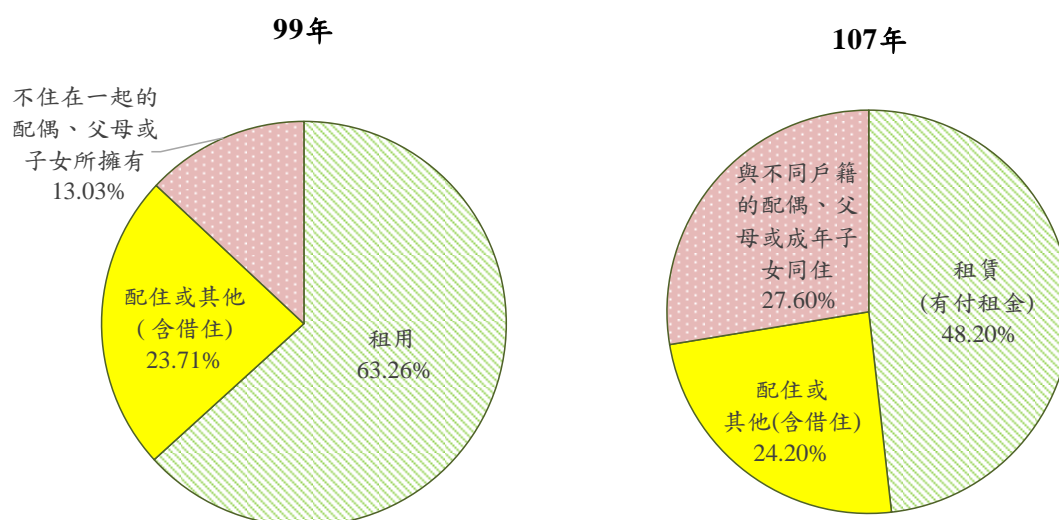
現階段尚無自有房屋的市民，雖以租屋滿足居住需求，仍期望有一天能買下自己的房子，對於租屋僅視為過渡階段，努力儲蓄購屋基金，惟持續上漲的房價，提高了購屋門檻，亦改變了租賃住宅市場。囿於租賃住宅市場資料有限，本章節將以臺北市無自有住宅戶、臺北市租賃住宅戶及租賃住宅市場困境等 3 部分來觀察租賃住宅市場。臺北市無自有住宅者，亦即設籍於臺北市之無自有住宅戶，為潛在租屋者且涵蓋範圍大於租賃住宅市場之戶數；接著說明已於臺北市租屋者之動機、戶數、租金與主要遭遇糾紛；最後以租賃住宅市場困境總結問題。

(一)臺北市無自有住宅者概況

內政部營建署委託辦理「107 年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告」顯示，民國 107 年臺北市無自有住宅者 34 萬 7,339 戶，其居住狀況以租賃(有付租金)占 48.2%最高，與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住占 27.6%居次，借住無付租金占 22.30%居第 3。回顧臺北市 99 年至 107 年間買房貸款負擔率約落在 53%至 67%之間，即這個期間市民買房是處於房價負擔能力過低的條件下(同期間房屋租金亦為上漲)，若將 107 年結果與 99 年人口及住宅普查資料比較，可發現有趣的地方，經過 8 年的時間，配住或其他(含借住)占比無大幅變化，約為 24%左右，但無

自有住宅者與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住之占比大幅增加，由 99 年的 13.03% 上升至 107 年 27.60%，增加 14.57 個百分點，反觀租屋者則由 63.26% 下降至 48.20%，減少 15.06 個百分點。雖然 2 個調查不盡相同，相互比較不盡周延，惟仍顯示臺北市高居住成本的環境及持續攀升的自有住宅率，讓無自有住宅者更傾向選擇低居住成本，與家人同住(詳圖 5)。

圖 5 臺北市無自有住宅戶居住狀況



資料來源：107 年資料為無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告，其中借住指無需支付租金，租賃需付租金；99 年資料為人口及住宅普查資料，且各比率係以無自有住宅戶為基礎換算而得，另租賃係指本住宅是以租賃方式住用。

1. 無自有住宅者基本屬性

臺北市無自有住宅者中，53.2% 為經濟或社會弱勢戶⁶，戶長年齡以 60 歲以上占 32.0% 為大宗(詳表 1)。另居住成員中具有特殊情形或身分，以家戶內有 65 歲以上老人占 59.6% 最高，有身心障礙分者占 27.8% 居次，家戶為低收入戶或中低收入戶 27.1% 居第 3(詳表 2)。

⁶依住宅法第 4 條經濟或社會弱勢者身分，係指下列規定之一者：1. 低收入戶或中低收入戶。2. 特殊境遇家庭。3. 育有未成年子女三人以上。4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。5. 六十五歲以上之老人。6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。7. 身心障礙者。8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。9. 原住民。10. 災民。11. 遊民。12. 其他經主管機關認定者等 12 類。

觀察家庭平均月收入，以平均每月 3 萬元以上未滿 4 萬元，占 18.2% 最多，平均每月 2 萬元以上未滿 3 萬元，占 15.4% 居次，平均每月 10 萬元以上，占 10.6% 居第 3 (詳表 3)。

表 1 臺北市無自有住宅者基本屬性

單位:%

項目別	戶內成員身分別		性別		年齡				
	一般戶	經濟或社會弱勢戶	男	女	20歲~未滿30歲	30歲~未滿40歲	40歲~未滿50歲	50歲~未滿60歲	60歲以上
107年	46.8	53.2	51.5	48.5	6.7	17.0	22.1	22.2	32.0

資料來源：107年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告。

表 2 臺北市無自有住宅者居住成員中具有特殊情形或身分

單位:%

項目別	低收入戶或中低收入戶	特殊境遇家庭	育有未成年子女三人以上	於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲	65歲以上老人	受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	身心障礙者	災民	原住民
107年	27.1	5.6	5.7	0.4	59.6	0.6	27.8	0.0	0.9

資料來源：107年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告。

說明：本題為複選，以相對次數呈現，加總會超過 100。

表 3 臺北市無自有住宅者家庭平均月收入

單位:%

項目別	未滿1萬元	1萬元~未滿2萬元	2萬元~未滿3萬元	3萬元~未滿4萬元	4萬元~未滿5萬元	5萬元~未滿6萬元	6萬元~未滿7萬元	7萬元~未滿8萬元	8萬元~未滿9萬元	9萬元~未滿10萬元	10萬元以上	未答填
107年	7.4	9.4	15.4	18.2	9.0	6.9	6.0	6.4	4.0	5.0	10.6	1.8

資料來源：107年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告。

2. 是否申請過居住協助措施

臺北市無自有住宅者中，僅 19.8% 曾經或目前申請居住協助措施。其中以申請租金補貼占 60.2% 最多，申請社會住宅占 37.3% 居次 (詳表 4)；希望政府提供之居住協助措施，亦以租金補貼占 31.8% 最多，興建只租不售的社會住宅占 26.6% 居次 (詳表 5)。

表 4 臺北市無自有住宅者申請過居住協助措施情形

單位: %

項目別	是否申請過居住協助措施		曾申請之居住協助措施				
	目前或曾經申請	從未申請過	社會住宅	租金補貼	購置國宅或合宜住宅	修繕或購置住宅貸款利息補貼	其他
107年	19.8	80.2	37.3	60.2	14.1	4.3	2.0

資料來源：107年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告。

說明：曾申請之居住協助措施為複選，以相對次數呈現，加總會超過100。

表 5 臺北市無自有住宅者希望政府提供之居住協助措施-按主要度分

單位: %

項目別	居住協助措施				
	租金補貼	興建只租不售的社會住宅	修繕或購置住宅貸款利息補貼	包租代管的社會住宅	其他
107年	31.8	26.6	20.9	19.3	1.3

資料來源：107年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告。

3.領取政府補助款情形

臺北市無自有住宅者中有 28.9% 目前領取至少一種政府補助款，所領取的補助款以身心障礙者補助 30.8% 最多；其次為租金補貼 27.2%；再其次為低收入戶補助 24.8%(詳表 6)。

表 6 臺北市無自有住宅者領取政府補助款情形

單位: %

項目別	目前是否領取政府補助款		領取政府補助款種類							
	未領取	至少領取一種	低收入戶補助	中低收入戶補助	身心障礙者補助	中低收入老人補助	租金補貼	育兒津貼/托育津貼/相關兒少補助	老人年金/老農津貼/國民年金	其他
107年	71.1	28.9	24.8	3.8	30.8	12.9	27.2	15.0	6.1	2.9

資料來源：107年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告。

說明：領取政府補助款種類為複選，以相對次數呈現，加總會超過100。

4.考慮承租社會住宅因素

無自有住宅者若於希望的地區範圍內，有可負擔租金的社會住宅，會申請者占 63.8%，不會申請者占 19.4%；考慮承租社會住宅因素，以房租租金較市價便宜占 32.7%最高，離工作地點比較近占 15.6%居次，離所需設施比較近(如車站、學校、市場、公園及醫院等)占 15.4%居第 3，租期穩定占 11.0%居第 4，前 4 項因素合計占 74.7%(詳表 7)。

表 7 臺北市無自有住宅者考慮承租社會住宅因素

單位：%

項目別	希望的地區範圍內，有可負擔租金的社會住宅，會不會去申請				考慮承租社會住宅決定因素					
	會	不一定	不會	不知道	房租租金較市價便宜	離工作地點比較近	離所需設施比較近(如車站等)	租期穩定	室內坪數較大或房間較多	其他
107 年	63.8	14.5	19.4	2.3	32.7	15.6	15.4	11.0	6.6	18.7

資料來源：107 年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告。

5.若承租社會住宅，每月能支付「最高」租金及希望承租租期

若承租社會住宅每月能支付「最高」租金，以 8 千元以上未滿 1 萬 2 千元占 31.2%最高，4 千元以上未滿 8 千元占 24.4%居次；希望承租租期則以超過 12 年以上占 41.3%最高，超過 3 年至 6 年(含)以內占 25.2%居次(詳表 8)。

表 8 臺北市無自有住宅者若承租社會住宅，每月能支付「最高」租金及希望承租租期

單位：%

項目別	若承租社會住宅，每月能支付「最高」租金							希望社會住宅租期				
	無法支付租金	未滿 4 千元	4 千元~未滿 8 千元	8 千元~未滿 1 萬元	1 萬元~未滿 2 萬元	1 萬元~未滿 2 萬元	2 萬元以上	3 年以內(含 3 年)	超過 3 年~6 年(含)以內	超過 6 年~9 年(含)以內	超過 9 年~12 年(含)以內	超過 12 年以上
107 年	0.8	6.8	24.4	31.2	18.7	13.8	4.2	5.6	25.2	14.8	13.1	41.3

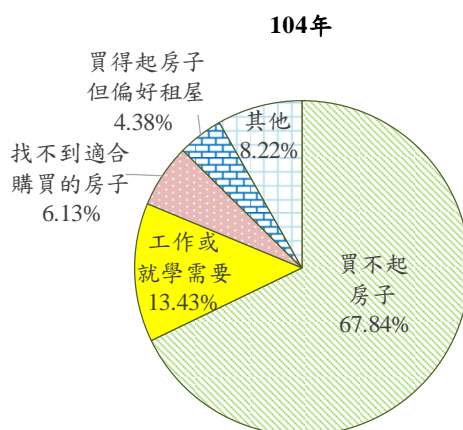
資料來源：107 年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告。

(二)臺北市租屋者

1.租屋動機

依內政部營建署民國 106 年 12 月發布「104 年住宅狀況抽樣調查報告」顯示臺北市未來 3 年內(105~107 年)準備租屋的主要原因，以買不起房子 67.84%為主要原因，工作或就學需要 13.43%為次要原因，合計 81.27%(詳圖 6)。

圖 6 臺北市租屋者未來 3 年內(105~107 年)準備租屋的主要原因



資料來源: 104 住宅狀況抽樣調查。

說明: 臺北市代表樣本數不足 100，調查結果僅供參考。

2.租屋戶數

依臺北市家庭收支訪問調查報告資料顯示，民國 91 年至 106 年臺北市租賃戶數，由 91 年 11.59 萬戶至 107 年 10.97 萬戶，期間最高為 91 年 11.59 萬戶，最低為 95 年 9.36 萬戶(詳表 9)。

表 9 臺北市租賃戶數概況

年別	家庭戶數(戶)	租賃戶數(戶)①	租屋比率(%)
91年	900,651	115,919	12.87
92年	910,176	109,539	12.03
93年	918,772	105,039	11.43
94年	925,750	100,788	10.89
95年	936,572	93,608	9.99
96年	941,991	105,183	11.17
97年	951,823	95,128	9.99
98年	962,831	98,048	10.18
99年	973,957	96,561	9.91
100年	991,169	111,054	11.20
101年	1,007,687	103,722	10.29
102年	1,021,435	114,510	11.21
103年	1,031,465	114,394	11.09
104年	1,041,379	97,589	9.37
105年	1,045,175	99,333	9.50
106年	1,049,354	108,578	10.35
107年	1,053,741	109,672	10.41

資料來源：臺北市家庭收支訪問調查報告及本研究自行整理。

附註：①臺北市家庭收支訪問調查報告是以居住臺北市具有中華民國國籍之個人及其所組成之家庭(指營共同生活者所組成之家庭)為調查對象，爰此本表僅包含以家庭為主體之租賃戶數。

3. 房屋租金

民國 104 年臺北市租屋者每月房租租金以每月 2 萬元以上，占 33.07% 最多，每月 1 萬 5 千以上未滿 2 萬元，占 28.13% 居次，平均每月每宅房屋租金 18,848 元，所租住宅類型包括住宅大樓、華廈、公寓及透天厝等(詳表 10)。

表 10 臺北市租屋者每月支付現居住宅的房屋租金

年別	總計宅數(宅)	每月房租租金						平均每月每宅房屋租金(元)	不知道/拒答(%)
		未滿 5 千元 (%)	5 千以上未滿 7 千元 (%)	7 千以上未滿 1 萬元 (%)	1 萬以上未滿 1 萬 5 千元 (%)	1 萬 5 千以上未滿 2 萬元 (%)	2 萬元以上 (%)		
104 年	135,374	1.49	2.73	5.35	14.48	28.13	33.07	18,848	14.75

資料來源：104 住宅狀況抽樣調查。

說明：宅數屬於「租賃」之住宅數量。

4.臺北市申請租屋補貼已租賃住宅者，近五年曾遭遇租屋情形或糾紛

民國 106 年臺北市申請租屋補貼已租賃住宅者，近五年曾遭遇租屋情形或糾紛，以房東不願修繕占 28.2%最多，房東任意調漲租金占 25.8%居次，房東提前解約、強迫搬離占 19.8%居第 3(詳表 11)，前 3 名遭遇租屋情形或糾紛，皆為房東不當行為所引起，惟本調查僅訪問租屋者，若觀察時下新聞，亦有與房客拖欠房租，或搬走時房東才發現房子髒亂不堪，甚至房客於租屋處自殺，引起房價暴跌，房東為求自保自然產生租屋歧視，不願將房屋租給經濟或弱勢族群，包括 65 歲以上老人、身心障礙者、低收入戶及工作不穩定等族群，就是怕後續所衍生問題求償無門，缺乏健全法規，讓灰色租賃住宅市場顯得現實殘酷，而經濟或弱勢族群則凸顯了基本居住人權受到挑戰。

表 11 臺北市租屋者近五年曾遭遇租屋情形或糾紛

單位:%

項目別	近五年是否曾遭遇租屋情形或糾紛		遭遇租屋情形或糾紛						
	是	否	房東不願修繕	房東任意調漲租金	房東提前解約、強迫搬離	租金無法如期繳納	租約到期前自願提前搬離	住所內出入人員複雜	其他
106 年	99.3	0.7	28.2	25.8	19.8	12.8	10.5	10.3	48.2

資料來源：106 年租金補貼戶之租賃住宅者調查報告。

說明：遭遇租屋情形或糾紛為複選，以相對次數呈現，加總會超過 100。

(三)臺北市租賃住宅市場困境

今日的租屋環境是長久下來社會文化、住宅市場及政府政策等等因素造成的結果，市民根深蒂固的觀念、房價長期上漲及不良的租屋環境，讓市民將租屋僅視為過渡階段，租金上漲空間有限，使租賃住宅市場租金報酬率相較於買賣住宅市場獲利偏低，

影響民間業者投入之動機，致目前租賃住宅市場多為個人經營，欠缺專業運作機制。遇有租賃糾紛多採私下協調解決，租賃雙方保障皆不足，形成缺乏保障及充滿租屋歧視的租屋環境。

依所得稅法第 14 條規定，納稅義務人凡以財產出租之租金所得，減除必要損耗及費用後之餘額為所得，然多數房東多未誠實繳稅，政府短少稅收亦缺乏管理，無法掌握租賃住宅資訊，辦理相關調查也僅片面由無自有住宅者或是租金補貼申請者問其意向，對於租賃住宅市場供給者房東所知有限。

近年房屋成為資本炒作標的，讓市民及業者靠攏買賣市場，而今過高的房價，房東為維持一定報酬率，租金難以壓低；過低的多屋持有成本，即使住宅閒置沒有租金收入，也沒有非將閒置住宅釋出賺取租金收入的壓力，形成租金不便宜，市民難租屋。

租賃住宅環境對於房客的長期保障並不足夠，包括長期穩定租金費用、房東不得任意提前解約等，因此很難真正引導市民以租代買，根深蒂固觀念亦難破除；與此同時，低保障房客願意給付租金亦難以提高，對租賃業誘因低。形成市民不願租屋、業者不願投入及政府以有限資訊施政，不良租屋環境持續惡性循環。

三、租賃法規及政策措施

過高的房價與租金是市民心中最在意的問題之一，臺北市政府目前已推出相關政策，包括租金補貼、社會住宅包租代管、社會住宅、強化租屋服務平台及租屋糾紛調解窗口等政策，期能讓租賃住宅市場邁向健全化，滿足市民居住需求。

(一)租賃住宅相關法規

1.租賃住宅市場發展及管理條例

住宅租賃糾紛頻傳，為保障租賃當事人權益，健全租賃住宅市場，發展租賃住宅服務業，內政部特制定「租賃住宅市

場發展及管理條例」並已於民國 106 年 12 月 27 日經總統公布，自 107 年 6 月 27 日施行。

2.住宅法

為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，內政部制定「住宅法」並已於民國 100 年 12 月 30 日經總統公布，另最近一次修訂係 106 年 1 月 11 日經總統公布，並自公布日施行。

(二)租賃住宅政策措施

1.多元租金補貼

(1)住宅租金分級補貼

臺北市政府都市發展局自民國 96 年起配合內政部「整合住宅補貼資源實施方案」辦理租金補貼，以協助家庭所得較低及弱勢條件之市民居住於適居之住宅。考量中央租金補貼未依家戶所得分級，又臺北市家戶租金負擔居全國之冠，為降低臺北市中低所得市民租屋負擔，自 101 年度起辦理「租事順利、好孕多更多」住宅租金加碼補貼實施計畫施行至今。

(2)低收入戶租金補貼

臺北市政府都市發展局自民國 101 年起配合內政部「低收入戶住宅補貼辦法」暨該局「臺北市低收入戶承租住宅租金費用補貼實施計畫」辦理租金補貼，以協助家庭所得較低及弱勢條件之市民居住於適居之住宅。

(3)身心障礙者房屋租金補貼

為減輕身心障礙者租屋壓力，身心障礙者符合相關規定，得向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請房屋租金補貼。

(4)都市原住民家庭租屋補貼

為輔助臺北市原住民族租賃住宅減緩經濟負擔，綜合考量都會區原住民族特性及生存發展，以租金補貼方式，解決居住問題，以改善生活品質，符合相關規定，得向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請房屋租金補貼。

以上租金補貼訊息統一由「臺北市租金補貼網」提供相關資訊。

2.社會住宅包租代管

依內政部營建署資料顯示民國 106 年臺北市尚有 6 萬宅閒置住宅，為協助弱勢民眾租屋，臺北市政府規劃以社會住宅包租代管，解決房東對於租屋業務繁雜、租屋衍生糾紛等疑慮，以鼓勵民間釋出空屋，增加租賃住宅市場供給。整體而言，房東有修繕獎勵、穩定收租及稅務上減免(包含房屋稅、地價稅及所得稅)等優惠，平台業者則可獲取開發媒合費、包代管費及公證費等，而房客享有臺北市政府租金補助，創造三贏結果，以達活化住宅資源，並達成協助弱勢民眾解決居住需求之目的，並於「社會住宅包代租代管服務網」提供相關物件資訊。

惟近年執行成效不如預期，若從租賃住宅市場長期處於地下經濟觀察可略知一二，大多數房東是未繳稅的，一旦參加政府的計畫即必須繳稅，是從無到有(繳稅)的轉換，致多數房東意願低落。

3.興建社會住宅

臺北市參酌國內外專家學者意見及各國經驗，研議住宅新思維，以租屋取代購屋，並參酌首爾（公共租賃住宅 6.5%）、香港（公共屋邨 30%）、日本（公社住宅及公營住宅 6.1%）、新加坡（出租組屋 3%）等城市發展經驗，以住宅存

量 5% (5 萬戶) 為政策目標，讓市民安居臺北，減輕市民居住的成本，照顧青年、老人及弱勢族群，截至民國 107 年底已公告出租 1,978 戶，並於「臺北市社會住宅招租網」提供相關物件資訊。

社會住宅政策對於滿足市民居住需求具良性發展，然興建成本、時間及用地取得等因素，使社會住宅供不應求。

4.強化租屋服務平台

有鑒於民眾以往欲了解臺北市各類型出租住宅資訊，須一一至各權管局處網站查詢，臺北市政府都市發展局遂於民國 108 年 3 月 20 日上線「臺北市政府安心樂租網」整合市府都市發展局社會住宅、捷運工程局聯開宅、社會局老人住宅及財政局都更住宅等各類出租住宅資訊，提供更直觀式的網站介面，免去以往需個別進入臺北市政府各局處網站查找的不便。

5.強化租屋糾紛調解窗口

臺北市依內政部訂頒之「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」成立區域性不動產糾紛調處委員會及各區公所調解委員會辦理租屋糾紛諮詢調解服務(詳表 12)。

表 12 臺北市政府受理租賃糾紛管道

多元管道	調處	調解	消費爭議
法源	直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法	鄉鎮市調解條例	消費者保護法
受理窗口	臺北市政府地政局	臺北市各區公所	臺北市政府消費者服務中心
租賃自用	受理	受理	受理
租賃營業	受理	受理	不受理
收費標準	依年租金額分四級收費	免費	免費

資料來源：臺北市政府地政局「租賃糾紛怎麼辦？」文章。

參、推估臺北市租賃住宅市場規模

本文建置臺北市租賃住宅市場規模構想，係以居住需求、居住成本為發想，並參酌簡嘉嫻(2018)「住宅租屋市場預警系統之研究」等相關文獻，彙整出 17 項自變數預測臺北市租賃戶數，包括出生人數、就業人口、老年人口數、社會增加數、社會遷入數、社會遷出數、結婚對數(按登記日期)、戶籍登記數、家庭戶數、臺北市平均每戶家庭所得總額(經常性收入)、每人可支配所得、住宅自有率、臺北市房價所得比、臺北市消費者物價指數、房貸利率、房屋租金指數及貸款負擔率等。

將租賃戶數設為應變項 Y，並考量前述 17 項自變數，採用向後刪除法(Backward Elimination)，先將所有變數納入迴歸方程式中求出一個迴歸模式，再逐步將最小解釋力的變數刪除，直到所有未達顯著的自變數都刪除為止(刪除條件，顯著性 p 值小於 0.1)，以建置適當臺北市租賃住宅市場迴歸模型。然考量篇幅以下僅呈現納入迴歸模型等相關變數，並依序說明指標定義、資料概述、迴歸模型及預測結果。

一、指標及定義

以居住需求、居住成本為推估租賃住宅市場規模之發想，並經向後刪除法選出出生人數、就業人口、遷出人口數、老年人口數、住宅自有率及貸款負擔率等 6 項自變數預測臺北市租賃戶數。

(一)租賃戶數(戶)

受限於租賃住宅市場長期地下化，其租賃戶數資料僅每十年辦理一次之「人口及住宅普查」、「住宅狀況抽樣調查」及按年辦理之「臺北市家庭收支訪問調查」等報告提供資料，惟各調查統計目的、統計對象及統計方法皆有不同，考量資料筆數，本文採用臺北市家庭收支訪問調查報告之租押戶數資料為迴歸模型之應變數。

(二)出生人數(人)

戶籍出生登記人口數，出生係指胎兒脫離母體能獨立呼吸之謂。

(三)就業人口(萬人)

資料標準週內年滿 15 歲從事有酬工作者，或從事 15 小時以上之無酬家屬工作者。

(四)遷出人口數(人)

戶籍遷出登記人口數，係指遷出原行政區 3 個月以上，辦理遷出登記者。

(五)住宅自有率(%)

指房屋為戶內經常居住成員所擁有之戶數÷總戶數。另民國 99 年起「自有住宅」由「房屋所有權屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者」修訂為「戶內經常居住成員所擁有」。另一地區自有住宅率很高時，自然排擠了租賃住宅市場規模及需求。

(六)老年人口數(人)

於統計標準日戶籍登記實足年齡為 65 歲以上人口數。

(七)貸款負擔率(%)

貸款負擔率為中位數住宅總價貸款每月攤還額÷家戶月可支配所得中位數。以二十年期本利均等攤還方式，貸款成數為七成，計算每月應償還本利，再以應繳本利除以家戶月可支配所得得之。隨著居住需求的改變，從原本求學住在家中，到因為在外縣市求學、工作或結婚而搬離原住宅，而需要在外買屋或租屋時，貸款負擔率及房屋租金指數則是左右以買屋或租屋來滿足居住需求的因素之一；貸款負擔率越高，則傾向租屋，房屋租金越高，則傾向買屋。本研究各年貸款負擔率係採用各季算術平均數得之。

二、資料概述

考量各變數編製年度不同，並為兼顧納入自變數具居住需求、居住成本訊息及一定資料量，本文各變數以民國 91 年至 107 年資料(詳表 13)推估臺北市租賃市場規模，資料概述如下：

(一)租賃戶數

民國 91 年至 107 年臺北市租賃戶數，由 91 年 11.59 萬戶至 107 年 10.97 萬戶，期間最低為 95 年 9.36 萬戶，最高為 91 年 11.59 萬戶；資料來源為臺北市家庭收支訪問調查。

(二)出生人數

民國 91 年至 107 年臺北市出生人數，由 91 年 2 萬 5,647 人至 107 年 2 萬 2,849 人，期間最低為 99 年 1 萬 8,530 人，最高為 101 年 2 萬 9,498 人；資料來源為臺北市政府民政局公務統計資料。

(三)老年人口數

民國 91 年至 107 年底臺北市老年人口數，由 91 年底 27 萬 848 人至 107 年底 45 萬 8,635 人，呈逐年增加趨勢；資料來源為臺北市政府民政局公務統計資料。

(四)就業人口

民國 91 年至 107 年臺北市就業人口，由 91 年 111.60 萬人至 107 年 128.40 萬人，大致呈增加趨勢；資料來源為行政院主計總處人力資源調查。

(五)遷出人口數

民國 91 年臺北市遷出人口數 27 萬 8,433 人，107 年遷出人口數 22 萬 873 人，期間最低為 102 年 21 萬 695 人，期間最高為 92 年 28 萬 4,014 人，近三年平均遷出人口數 21 萬 6,673 人落在相對低點，人口外移現象趨緩；資料來源為臺北市政府民政局公務統計資料。

(六)住宅自有率

民國 91 年臺北市住宅自有率 77.66%，107 年住宅自有率 83.40%，近年住宅自有率均維持在 8 成以上；資料來源為臺北市家庭收支訪問調查。

(七)貸款負擔率

民國 91 年臺北市貸款負擔率 32.01%，107 年貸款負擔率 59.41%，大致呈增加趨勢，並於 99 年突破 50%，顯示於臺北市房價負擔能力過低，然近年貸款負擔率略為緩降至 107 年達 59.41%，惟購屋貸款壓力仍顯沉重；資料來源為內政部不動產資訊平台。

表 13 納入臺北市租賃住宅市場迴歸模型變數資料

年別	租賃戶數(戶)	出生人數(人)	老年人口數(人)	就業人口(萬人)	遷出人口數(人)	住宅自有率①(%)	貸款負擔率(%)
91	115,919	25,647	270,848	111.60	278,433	77.66	32.01
92	109,539	23,311	277,873	111.90	284,014	77.94	29.59
93	105,039	22,154	286,474	113.40	266,634	80.49	27.32
94	100,788	20,962	295,301	113.50	273,715	80.86	28.87
95	93,608	21,151	306,433	114.30	274,244	81.02	35.38
96	105,183	21,620	314,515	116.50	252,363	82.58	36.26
97	95,128	20,691	322,975	118.20	249,329	82.34	39.15
98	98,048	19,403	328,416	116.80	257,773	81.79	44.27
99	96,561	18,530	331,906	117.40	240,985	81.42	52.21
100	111,054	25,132	338,199	120.70	219,937	81.94	56.99
101	103,722	29,498	348,656	122.40	221,582	83.57	63.31
102	114,510	26,710	362,605	124.30	210,695	81.91	64.06
103	114,394	29,024	380,527	126.20	213,072	81.46	63.30
104	97,589	28,987	399,182	127.50	215,505	82.54	67.10
105	99,333	27,992	419,130	128.00	217,369	84.16	62.71
106	108,578	25,042	439,176	127.60	211,777	83.69	62.95
107	109,672	22,849	458,635	128.40	220,873	83.40	59.41

資料來源：本府民政局、行政院主計總處、本府主計處及內政部營建署。

說明：老年人口數為年底資料；住宅價格指數及貸款負擔率等 2 項，各年數據係採用各季算術平均數得之。

附註：①自民國 99 年起「自有住宅」由「房屋所有權屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者」修訂為「戶內經常居住成員所擁有」，即住宅自有率統計範圍更為嚴格，惟並無回溯 98 年以前住宅自有率，爰僅以原資料表示。

彙整臺北市租賃戶數、出生人數、老年人口數、就業人口、遷出人口數、住宅自有率及貸款負擔率等 7 項變數之基本敘述統計量(最小值、第 1 四分位差、中位數、平均數、第 3 四分位差及最大值)，詳表 14。

表 14 納入臺北市租賃住宅市場迴歸模型變數之基本敘述統計量

敘述 統計量	租賃 戶數 (戶)	出生 人數 (人)	老年 人口數 (萬人)	就業 人口 (萬人)	遷出 人口數 (萬人)	住宅 自有率 (%)	貸款 負擔率 (%)
最小值	93,608.00	18,530.00	27.08	111.60	21.07	77.66	27.32
第 1 四分位差	97,818.50	21,056.50	30.09	113.90	21.64	80.94	33.69
中位數	105,039.00	23,311.00	33.19	118.20	24.10	81.91	52.21
平均數	104,627.35	24,041.35	34.59	119.92	24.17	81.69	48.52
第 3 四分位差	110,363.00	27,351.00	38.99	126.85	27.02	82.99	63.12
最大值	115,919.00	29,498.00	45.86	128.40	28.40	84.16	67.10

資料來源：本研究自行整理。

說明：各變數以 91 年至 107 年資料，計算基本敘述統計量。

三、建置租賃住宅市場迴歸模型

考量模型選用自變數多寡及共線性問題等，本文經向後刪除法後，提供 2 個迴歸模型。模式一使用出生人數、老年人口數、就業人口、遷出人口數、住宅自有率及貸款負擔率等 6 項自變項去預測租賃戶數；模式二則使用遷出人口數、住宅自有率及貸款負擔率等 3 項自變項去預測租賃戶數。以下就 2 個迴歸模型之解釋力、變異數分析(簡稱 ANOVA)、模型係數、基本檢定結果及共線性情形，作簡要說明：

(一)模型一納入 6 項自變數

迴歸模型之判定係數 R^2 為 81.5%，即此模型解釋應變數變異達 81.5%，表示模型具解釋力。其迴歸模型之 ANOVA 及係數 P-value 詳表 15 及表 16。然觀察老年人口數、就業人口、遷出人口數及貸款負擔率之共線性統計量變異數膨脹因子 (Variance Inflation Factor, VIF) 值皆大於 10，顯示此模型有共線性問題，會使估計值變異加大，並由於自變數間之相關性，不宜使用迴歸係數正負號去解釋自變數與應變數之正負相關性。

$$\text{模型一：}\hat{Y}=1,059,042.378+1.607X_1+0.327X_2-4,235.009X_3-0.879X_4-4,267.205X_5-764.272X_6$$

表 15 迴歸模型一之 ANOVA

項目別	自由度	SS	MS	F	顯著性
迴歸	6	6.855E8	1.143E8	7.364	0.003
殘差	10	1.552E8	1.552E7		
總和	16	8.407E8			

資料來源：本研究自行整理。
說明： $\alpha=0.1$ 。

表 16 迴歸模型一之各係數 P-value

自變數	係數	標準誤	t 統計	p 值	共線性統計量 VIF
截距	1,059,042.378	199,939.804	5.297	0.000	-
出生人數 X_1	1.607	0.577	2.782	0.019	4.274
老年人口數 X_2	0.327	0.114	2.875	0.017	42.556
就業人口 X_3	-4,235.009	1,681.292	-2.519	0.030	109.06
遷出人口數 X_4	-0.879	0.197	-4.461	0.001	28.921
住宅自有率 X_5	-4,267.205	1,057.598	-4.035	0.002	3.722
貸款負擔率 X_6	-764.272	266.453	-2.868	0.017	16.166

資料來源：本研究自行整理。
說明： $\alpha=0.1$ 。

另檢定此模型是否符合迴歸模型之常態性、同質性及獨立性假設，結果如下：

1. 相關分析(線性關係)

在 $\alpha=0.1$ 下(雙尾)僅出生人數與租屋戶數具顯著性，其餘自變數與應變數無線性關係。(詳表 17)

表 17 迴歸模型一自變數與應變數之相關分析

自變數	Pearson 相關係數	顯著性
出生人數	0.446	0.037*
老年人口數	0.073	0.391
就業人口	0.127	0.313
遷出人口數	-0.203	0.217
住宅自有率	-0.291	0.128
貸款負擔率	0.149	0.284

資料來源：本研究自行整理。

說明：* 表示顯著水準為 0.1 時(雙尾)，具顯著性。

2. 常態性

觀察常態機率圖呈現為 45 度直線，則迴歸模型服從常態性假設；或以 Shapiro-Wilk 常態性檢定

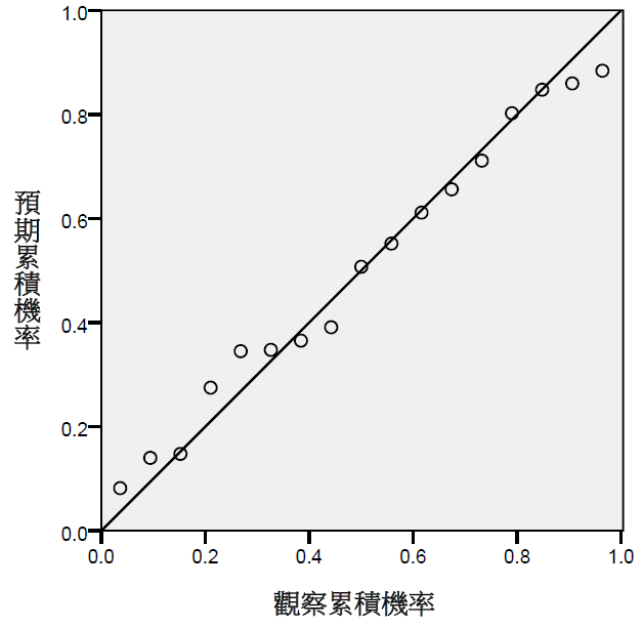
H_0 ：模型具常態性

H_a ：模型不具常態性。

因 p 值=0.644>0.05，不拒絕 H_0 ，亦表示迴歸模型服從常態性假設。(詳圖 7)

圖 7 迴歸模型一常態機率圖

依變數: 租押戶數



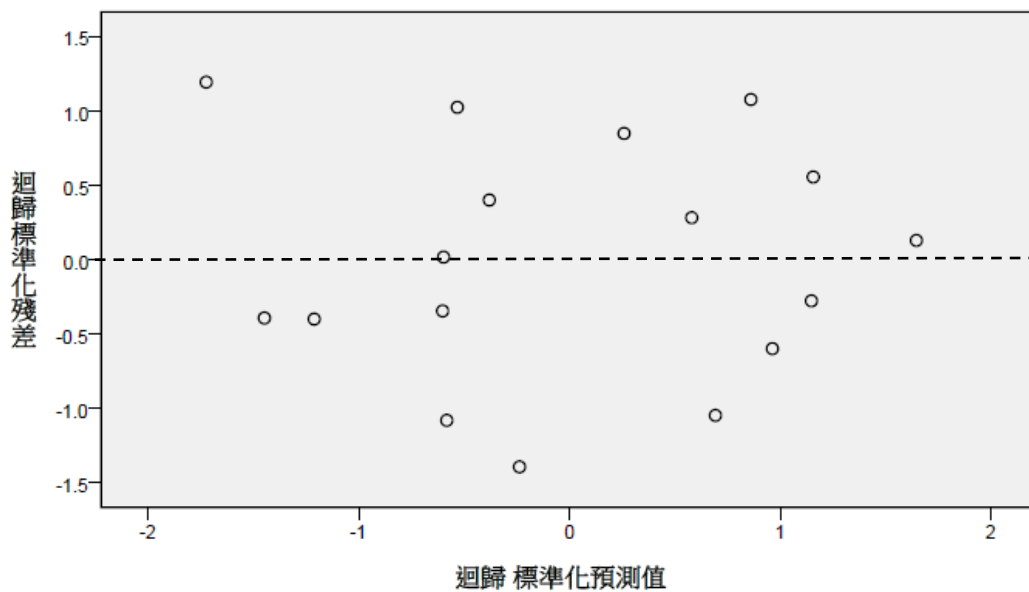
資料來源：本研究自行整理。

3.同質性

標準化殘差和預測值的散佈圖中，可以發現資料大致上沿著 0 線上下均勻跳動，表示此模型符合同質性的假設。
(詳圖 8)

圖 8 迴歸模型一殘差散佈圖

依變數: 租押戶數



資料來源：本研究自行整理。

4.獨立性

本文採 Durbin-Watson 檢定

H_0 ：迴歸模型中誤差項之間獨立

H_a ：迴歸模型中誤差項之間不獨立

依 Durbin-Watson 檢定判斷準則，若 Durbin-Watson 值 $>DU$ ，表示誤差項獨立。查 Durbin-Watson 表在自變數 6 項 ($K=6$)，樣本 17 筆 ($n=17$)，且不論 $\alpha=0.01$ 或 0.05 下，本模型 Durbin-Watson 檢定統計量 2.374 均大於 DU 臨界值，表示本模型符合獨立性假定。

(二)模型二納入 3 項自變數

為減少共線性問題，本文試著將模型一共線性最嚴重的自變數就業人口剔除，並按向後刪除法求得模型二。此模型由遷出人口數、住宅自有率及貸款負擔率等 3 項自變數預測租押戶數，模型之判定係數 R^2 為 62.7%，即模型解釋應變數變異達 62.7%。另迴歸模型之 ANOVA 及係數 P-value 詳表 18 及表 19。另觀察模型遷出人口數及貸款負擔率之變異數膨脹因子 (Variance Inflation Factor, VIF) 值分別為 17.376、14.070，顯示共線性問題已有減緩。

$$\text{模型二：}\hat{Y}=673,174.085-0.616X_4-4,784.080X_5-594.838X_6$$

表 18 迴歸模型二之 ANOVA

項目別	自由度	SS	MS	F	顯著性
迴歸	3	5.272E8	1.757E8	7.287	0.004
殘差	13	3.135E8	2.412E7		
總和	16	8.407E8			

資料來源：本研究自行整理。
說明： $\alpha=0.1$ 。

表 19 迴歸模型二之各係數 P-value

自變數	係數	標準誤	t 統計	p 值	共線性 統計量 VIF
截距	673,174.085	126,342.832	5.328	0.000	-
遷出人口數 X ₄	-0.616	0.191	-3.233	0.007	17.376
住宅自有率 X ₅	-4,784.080	1,085.393	-4.408	0.001	2.522
貸款負擔率 X ₆	-594.838	309.904	-1.919	0.077	14.070

資料來源：本研究自行整理。
說明： $\alpha=0.1$ 。

另檢定自變數與應變數是否具相關性(線性關係)及模型是否符合迴歸模型之常態性、同質性及獨立性假設，結果如下：

1. 相關分析(線性關係)

在 $\alpha=0.1$ 下(雙尾)，各自變數之顯著性 p 值均大於 0.05，爰各自變數與應變數均無線性關係。(詳表 20)

表 20 迴歸模型二自變數與應變數之相關分析

自變數	Pearson 相關係數	顯著性
遷出人口數	-0.203	0.217
住宅自有率	-0.291	0.128
貸款負擔率	0.149	0.284

資料來源：本研究自行整理。
說明：* 表示顯著水準為 0.1 時(雙尾)，具顯著性。

2. 常態性

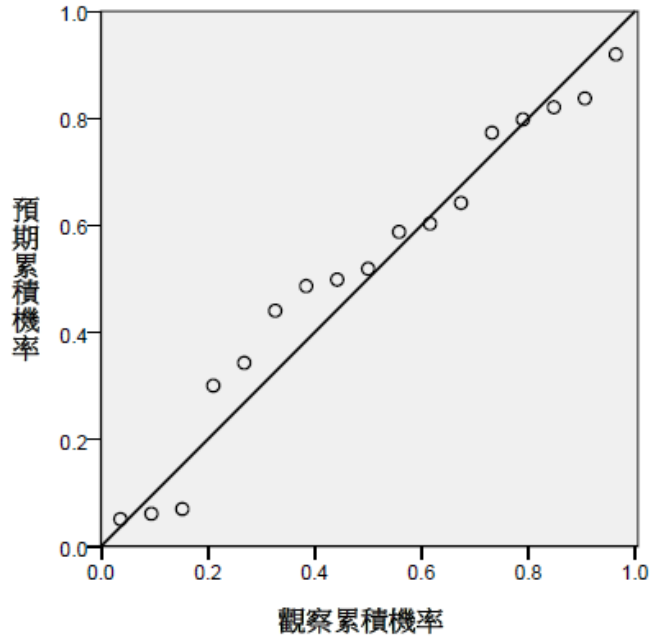
觀察模型二常態機率圖呈現為 45 度直線，表示迴歸模型服從常態性假設；或以 Shapiro-Wilk 常態性檢定

H_0 ：模型具常態性

H_a ：模型不具常態性。

因 p 值=0.221>0.05，不拒絕 H_0 ，表示模型服從常態性假設。(詳圖 9)

圖 9 迴歸模型二常態機率圖
依變數: 租押戶數

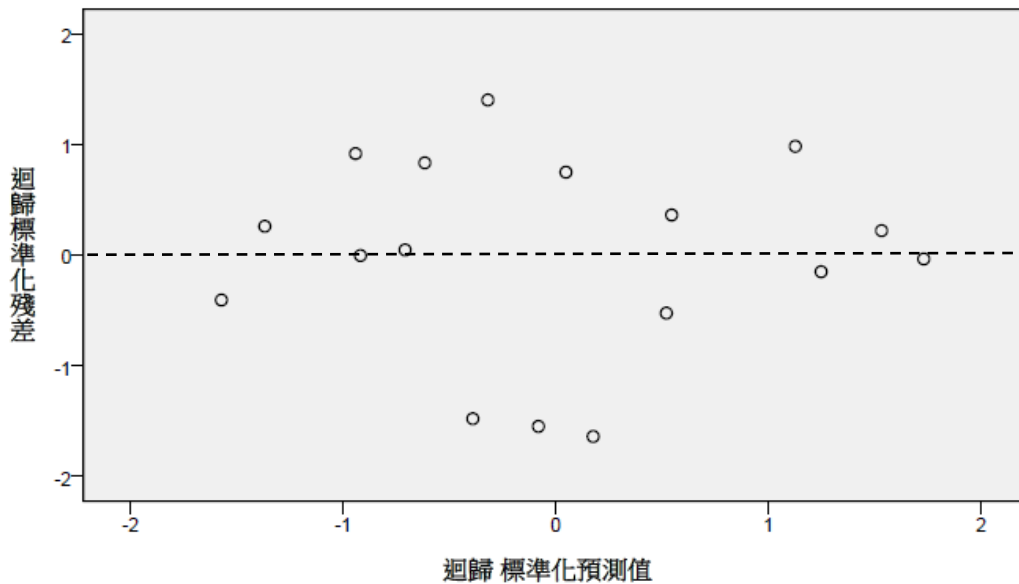


資料來源：本研究自行整理。

3.同質性

觀察殘差散佈圖可以發現資料較多落在 0 線的上方，非均勻分布於 0 線的上下方，表示此模型可能不合同質性的假設。(詳圖 10)

圖 10 迴歸模型二殘差散佈圖
依變數: 租押戶數



資料來源：本研究自行整理。

4.獨立性

本文採 Durbin-Watson 檢定

H_0 ：迴歸模型中誤差項之間獨立

H_a ：迴歸模型中誤差項之間不獨立

依 Durbin-Watson 檢定判斷準則，若 Durbin-Watson 值 $>DU$ ，表示誤差項獨立。查 Durbin-Watson 表在自變數 3 項 ($K=3$)，樣本 17 筆 ($n=17$)，且不論 $\alpha=0.01$ 或 0.05 下本模型 Durbin-Watson 檢定統計量 1.903 均大於 DU 臨界值，表示本模型符合獨立性假定。

(三)兩項迴歸模型綜合分析

模型一納入 6 項自變數在調整後 R^2 為 70.5%，解釋能力高於模型二，惟共線性問題較嚴重，致估計值變異性較大，另迴歸模型符合常態性、同質性及獨立性之迴歸假設；模型二調整後 R^2 達 54.1% 解釋能力雖不如模型一，但共線性問題較輕微且僅需使用 3 項自變數，解釋能力為 5 成 4，且估計值變異性較小，另迴歸模型僅符合常態性及獨立性迴歸假設(詳表 21)。

表 21 迴歸模型比較整理表

項目別	模型一	模型二
納入自變數	6 項，包含出生人數、老年人口數、就業人口、遷出人口數、住宅自有率及貸款負擔率等	3 項，包含遷出人口數、住宅自有率及貸款負擔率等
R^2	81.5%	62.7%
調整後 R^2	70.5%	54.1%
共線性	是(較嚴重)	是
相關分析 (線性關係)	否	僅出生人數 1 項
常態性	是	是
同質性	是	否
獨立性	是	是

資料來源：本研究自行整理。

四、預測未來五年臺北市租賃住宅市場規模

因臺北市家庭收支訪問調查是以居住臺北市具有中華民國國籍之個人及其所組成之家庭(指營共同生活者所組成之家庭)為調查對象，不含非家庭份子為主體，由二人以上聚居於同一公共處所(如社會福利機構、公共宿舍、醫院、旅館、機關、部隊、學校、寺廟、船舶、監獄等)，在同一主持人或主管人之下營共同生活所組成之集體戶，爰此前文迴歸模式推估之租賃戶數，缺少非家庭份子為主體之租賃戶數(如：學生在外租屋)。

為完整呈現臺北市租賃住宅市場規模，除前文迴歸模式推估之租賃戶數，另須加計非家庭份子為主體之租賃戶數，此部分缺口，本文以民國 98 至 100 年臺北市家庭收支訪問調查報告之租押戶數平均值 10 萬 1,888 戶與 99 年人口及住宅普查報告之臺北市租押戶數 17 萬 452 戶之差額(6 萬 8,564 戶)估計。(詳表 22)

表 22 臺北市租賃戶數資料整理表

年別	項目	人口及住宅普查之租押戶數(戶)	
		家庭收支訪問調查之租押戶數	
98		-	98,048
99		170,452	96,561
100		-	111,054

資料來源：行政院主計總處及本府主計處。

計算民國 103 年至 107 年臺北市出生人數、老年人口數、就業人數、遷出人口數、住宅自有率及貸款負擔率等 6 項自變數平均年增率，分別為-3.07%、4.81%、0.65%、0.95%、0.36%、-1.50%，並據以估算 108 年至 112 年各自變數數值(詳表 23)。

依前揭自變數數值代入本文迴歸模型並加計非家庭份子為主體之租賃戶數估值 6 萬 8,564 戶為整體之臺北市租賃戶數估值。觀察推估結果，模型一 108 年至 112 年臺北市租賃戶數呈逐年增加，租賃

戶數介於 17 萬 5 千戶至 17 萬 9 千戶之間，估計未來五年臺北市租賃戶數，每年將增加 783 戶，五年合計增加 3,916 戶，至 112 年達 17 萬 9 千戶；模型二 108 年至 112 年臺北市租賃戶數呈逐年遞減，租賃戶數介於 16 萬戶至 16 萬 9 千戶之間，估計未來五年臺北市租賃戶數，每年將減少 2,253 戶，五年合計減少 1 萬 1,266 戶，至 112 年達 16 萬戶(詳表 24)。

表 23 推估 108 年至 112 年各項自變數數值

項目 年別	自變數					
	出生 人數 (人)	老年 人口數 (人)	就業 人數 (萬人)	遷出 人口數 (人)	住宅 自有率 (%)	貸款 負擔率 (%)
103	29,024	380,527	126.20	213,072	81.46	63.30
104	28,987	399,182	127.50	215,505	82.54	67.10
105	27,992	419,130	128.00	217,369	84.16	62.71
106	25,042	439,176	127.60	211,777	83.69	62.95
107	22,849	458,635	128.40	220,873	83.40	59.41
108	22,147	480,700	129.24	222,967	83.70	58.52
109	21,466	503,826	130.08	225,081	84.00	57.64
110	20,806	528,065	130.92	227,214	84.31	56.78
111	20,166	553,470	131.78	229,368	84.61	55.93
112	19,546	580,097	132.64	231,543	84.92	55.10

資料來源：本研究自行整理。

表 24 推估 108 年至 112 年臺北市租賃住宅市場規模

項目 年別	臺北市租賃住宅市場規模					
	總計		非家庭份子為主體 之租賃戶數		家庭份子為主體之 租賃戶數	
	模型一	模型二	模型一	模型二	模型一	模型二
107	175,087	171,350	68,564		106,523	102,786
108	175,186	169,148	68,564		106,622	100,584
109	175,611	166,920	68,564		107,047	98,356
110	176,378	164,666	68,564		107,814	96,102
111	177,503	162,388	68,564		108,939	93,824
112	179,003	160,084	68,564		110,439	91,520
112 年較 107 年 增減數	3,916	-11,266	0		3,916	-11,266
112 年較 107 年 增減%	2.24	-6.57	0.00		3.68	-10.96

資料來源：本研究自行整理。

肆、結論與建議

本研究經參採研究相關文獻及主管機關資料後，說明臺北市租賃住宅市場概況，相關結論分述如下：

一、不良租屋環境持續循環

今日不良租屋環境成因很多環環相扣，若從中選出根源，莫過於租賃住宅環境對於房客的保障不足及近年房屋成為資本炒作標的等 2 點。租金任意調漲、缺乏長期居住保障、層出不窮租屋糾紛及低報酬等因素，將市民及業者推出租賃住宅市場，而房屋投資保值效益讓市民及業者靠攏買賣市場，因此政府很難真正引導市民以租代買，有土斯有財根深蒂固觀念短期亦難破除。形成市民不願租屋、業者不願投入及政府以有限資訊施政，不良租屋環境持續循環。

二、政府對租賃住宅市場掌握資訊有限

由本文引用的調查報告觀察，人口及住宅普查與住宅狀況抽樣調查報告，皆為每 10 年辦理一次；107 年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告則係為瞭解社會住宅需求情形，調查臺北市潛在租屋族群無自有住宅者；106 年租金補貼戶之租賃住宅者調查報告，則係以申請租金補貼戶為調查對象，惟租金補貼對申請資格有加以限制，亦即侷限於租屋者中經濟較為弱勢的族群；各個調查資料拼湊著臺北市租賃住宅市場樣貌，政府掌握租賃住宅市場資訊十分有限，亦無法掌握房東納稅情形。

三、臺北市無自有住宅戶高達 5 成為經濟或社會弱勢戶

「租屋為下策，有能力的話還是買屋好」可能不只是一句家常話，民眾的想法、社會的文化，讓臺北市自有住宅戶以外的無自有住宅戶組成有些不同，觀察臺北市民國 107 年無自有住宅戶中，高達 53.2% 為經濟或社會弱勢戶，並有 48.20% 以租賃住宅來滿足居住需求，3 成家庭平均月收入落於在每月 2 萬元以上未滿 4 萬元，若對比 107 年臺北市家庭收支調查資料，臺北市平均每戶家庭月收入(按

家庭全年所得收入攤算)13 萬 7,445 元明顯偏低。另觀察臺北市無自有住宅戶對政府協助措施意向，希望政府提供之居住協助措施，以租金補貼占 31.8%最多，興建只租不售的社會住宅占 26.6%居次，並高達 6 成有意願申請社會住宅，期望承租期限以超過 12 年占 41.3%最高。

四、民國 112 年臺北市租賃戶數將達 16 萬戶以上

本文除分析租賃住宅市場概況與困境，亦推估臺北市租賃住宅市場規模，以供施政決策參考。本文提供 2 個租賃住宅市場模型，依模型一民國 108 年至 112 年臺北市租賃戶數介於 17 萬 5 千戶至 17 萬 9 千戶之間；模型二 108 年至 112 年臺北市租賃戶數介於 16 萬戶至 16 萬 9 千戶之間，因此，估計至 112 年臺北市租賃戶數達 16 萬戶以上。

近年來臺北市租賃住宅市場日益被重視，臺北市政府推行之租賃住宅策政措施亦持續精進改善，本文提供以下建議，以供相關機關未來釐訂租賃住宅政策之參據：

一、調高多屋族持有成本及強化租賃保障

調高多屋族持有成本以減少房子投資保值誘因，及提供長短期租賃適足保障，一方面減少市民持有多屋意願，釋出閒置住宅，並弱化買賣住宅市場，另一方面建構具保障機制的租賃住宅環境，提高民眾租賃意願，租賃住宅租金亦可提高，租賃業享有一定利潤才願意投入，以強化租賃市場，促使住宅市場買賣漸減租賃漸增，改變市民居住權觀念，並藉由政府納入稅收，進一步掌握更多租賃市場資訊。

二、加強租賃住宅市場查緝

在不透明的租賃住宅市場中，缺乏健全的法規，房東房客皆缺乏保障，臺北市潛在租屋族群無自有住宅戶高達 5 成為經濟或社會弱勢戶，常常面臨租屋歧視，議價能力亦不足下，僅僅給予租金補貼，亦會因房東不給設籍而無法請領，或房東雖同意設籍，但卻變

相漲價，補貼進了房東口袋。

為減少造成租屋歧視傷害，並提高租屋族群議價能力，根本之道為增加租賃住宅供給，惟觀察社會住宅包租代管執行情形，顯示既有的誘因不足以讓房東加入社會住宅的行列。爰建議加強租賃住宅市場管理及查緝，可透過最大租賃平台，由近年有刊登租賃訊息之房東查起，將多數未納稅房東納入管理，並加強查緝惡房東，以健全租賃住宅市場及租賃產業發展。

三、建議人口及住宅普查針對租屋者做更深入之交叉分析

目前政府掌握租賃住宅市場資訊相當有限，在不新增統計調查增加民眾負擔下，可於現行辦理之人口及住宅普查，針對租屋人口特性做更深入之交叉分析，俾供租屋政策參考。

四、定期辦理租賃住宅市場調查

解決問題的第一步，先釐清問題。租屋者相關調查資料多由無自有住宅者或是租金補貼申請者為調查對象，其對查對象均未納入租賃住宅市場供給者房東，欲解決租賃住宅市場長久以來盤根錯節問題，以有限的資料，進行有效施政有其困難，統計分析著力亦有限，因此建議將多數房東納入管理後，定期對租賃住宅市場進行調查，以彙整較完整基礎資訊，藉此研議適宜租賃住宅政策。

五、廣續推廣租屋觀念教育

相較於近年房價高漲，租金上漲相對有限，建議透過辦理各類租屋觀念等居住課程推廣租屋觀念，並配合民國 107 年 6 月 27 日施行的租賃住宅市場發展及管理條例，加強宣導房東房客權益保障及義務之觀念，以逐步改變租屋為下策之思維。

今日不良的租屋環境是長久下來社會文化、住宅市場及政府政策等等因素造成的結果，以上 5 點建議供政府作為臺北市租賃市場訂定之參考，以期解決臺北市租賃市場根本問題，雖不如近期內政部「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案」立即得到市民掌聲，亦不失為釜底抽薪的辦法。

伍、參考資料

- 1.行政院主計總處，人口及住宅普查報告
- 2.行政院主計總處，人力資源調查統計年報
- 3.內政部營建署，無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告
- 4.內政部營建署，租金補貼戶之租賃住宅者調查報告
- 5.內政部營建署，住宅狀況抽樣調查報告
- 6.內政部營建署，低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊
- 7.106年臺北市住宅計畫及財務計畫
- 8.103年臺北市政府出租住宅行動綱領
- 9.臺北市政府地政局，文章「租賃糾紛怎麼辦？」
- 10.臺北市政府地政局，文章「常見之租賃糾紛與教戰守則」
- 11.臺北市政府都市發展局，社會住宅包(代)租代管服務網
<https://www.head-leasing.gov.taipei/UDDWebSite/Home/Files>
- 12.臺北市政府都市發展局，臺北市社會住宅招租網
<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/>
- 13.臺北市政府都市發展局，臺北市租金補貼網
<https://www.rent-allowance.gov.taipei/>
- 14.臺北市政府都市發展局，臺北市政府安心樂租網
<https://www.rent.gov.taipei>
- 15.內政部，內政部不動產資訊平台
<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>
- 16.臺北市政府主計處，家庭收支訪問調查報告
- 17.臺北市政府主計處，統計資料庫查詢系統
<http://210.69.61.217/pxweb2007-tp/dialog/statfile9.asp>
- 18.聯合新聞網「租金補貼下月上路，租屋黑洞青年蝸牛的痛」。
- 19.張金鶚專欄：住宅需求的變動與因應。
- 20.簡嘉嫻(2018)，住宅租屋市場預警系統之研究，國立政治大學地政學系碩士在職專班論文。