

影響房屋租賃價格因素之研究-以台中市為例

A Study on the Determinants of the Housing Rental Prices in Taichung

陳建宏(Chien-Hung Chen)
張瑀蓓(Yu-Pei Chang)
朝陽科技大學財務金融系

摘要

因多年來居高不下的房價，讓許多人紛紛轉往選擇以租代買的形式來減輕生活上的負擔，故本研究欲探討影響台中市房屋租賃價格之因素，並以市中心區：中區、東區、南區、西區、北區、南屯區、西屯區及北屯區之住家用住宅大樓+華廈為研究範圍，資料期間為 2020 年~2022 年，以迴歸分析法，探討各變數對月租金總額的影響。結果發現多數地區的總樓層數與建物總面積對月租金總額有正向顯著影響。

關鍵字：台中市；房屋租賃價格；建物特徵

Abstract

In recent years, the high housing prices have made many people choose to rent instead of buying to reduce the burden of their lives. Therefore, this study intends to explore the factors that affect the rental price of housing in Taichung City, and take residential buildings of Central District, East District, South District, West District, North District, Nantun District, Situn District and Beitun District as the research scope. The data period is from 2020 to 2022. Regression analysis is conducted to determine the influence of variables on the total monthly rent. The results show that the total number of floors and the total area of buildings in most areas have a positive and significant influence on the total monthly rent.

Keywords: Taichung City; Rental Price of Housing; House Characteristics

壹、緒論

台灣的房價在近年來迅速攀升，讓購屋族望之卻步，為了遏止炒作房市並落實居住正義，政府於 2020 年通過健全房地產市場方案後，便陸續祭出制裁政策與補貼措施，包含：辦理聯合稽查預售屋交易，嚴禁哄抬房價；2021 年實施房地合一稅 2.0 以杜絕規避稅負；適時調整信用管制措施，控管金融機構授信風險；2023 年修正平均地權條例，以遏止投機炒作；加速社會住宅包租代管，強化租金補貼等五大機制，以避免貧富不均加劇及健全市場發展。

有購屋痛苦指數之稱的房價所得比，主要用來衡量購屋難度。世界銀行認為合理的房價所得比最好落在 4~6 倍之間，然而根據內政部公告的 2022 年房價負擔能力指標，如表 1-1 所示，台中市以 11.11 倍拿下全國第三高，僅次於台北市與新北市，且高於全國均值，表示台中市民眾須不吃不喝 11 年以上所存下來的可支配所得，才可能買到一戶中位數價格的住宅，若長期觀察下來，房價負擔能力指標有持續上升之趨勢，讓購屋門檻亦隨之提升。

表 1-1 2022 年第 4 季房價負擔能力指標

縣 市	房貸負擔率(%)	房價所得比(倍)
全 國	40.25	9.61
新北市	53.10	12.68
臺北市	66.06	15.77
桃園市	32.81	7.83
臺中市	46.53	11.11
臺南市	39.22	9.36
高雄市	38.76	9.25

資料來源：內政部房價負擔能力統計

經過新冠疫情的洗禮，台商回流讓本就競爭激烈的房市更是一房難求，儘管政府陸續祭出救市政策，卻遠不及居高不下的房價與物價水準，令越來越多人在長期之下還是買不起房屋，或是不願長期背負龐大的貸款壓力，進而轉往選擇以租代買的形式減輕自己在生活上的負擔。

台中市地理位置佳，氣候宜人，位處南北重要交通樞紐，更是連續多年被評選為「台灣最適合居住城市」，在 2022 年全國各縣市人口淨遷徙，由桃園市的 9,925 人拿下冠軍，其次則為台中市 8,012 人，相較於雙北的高房價與高消費水平，讓台灣的人口遷移已產生一股「脫北潮」。

為打造更完善的生活機能，台中市政府積極規劃重劃區，以縣市合併前的舊台中市區重劃為商業中心，附近建設便捷的交通網、百貨商場、商辦大樓、高級住宅林立為市政府重要發展核心，故本研究欲以兼具生活便利與休閒綠意的蛋黃區，台中市中心區(中區、東區、南區、西區、北區、南屯區、西屯區及北屯區等 8 區)為研究對象，以內政部不動產實價登錄平台的公開資料，蒐集 2020~2022 年內台中市中心區：中區、東區、南區、西區、北區、南屯區、西屯區及北屯區之不動產租賃資料，探討影響台中市不動產租賃價格之因素。

貳、文獻探討

一、建物個別特徵因素

在選擇租屋時，首要考量的因素除了對租金的負擔能力之外，也會將建物本身的特徵條件做為重要的參考基準。李馨蘋、劉代洋(1999)主要探討住宅租金與住宅內外特徵之關係。研究結果顯示住宅實體特徵與區位等因素對於住宅租金有顯著的影響力。黃于禎(2021)研究顯示多數租屋者的租屋需求面積為 25 坪至 35 坪，租金占月收入的四成多至五成。並且以近學區和房租便宜為主要考量。潘安迪(2018)指出房屋座落區位對於房屋租金高低有顯著的影響，在相同屋況之下，房屋座落區位對於房屋租金影響很大。

李宜頻(2017)發現租屋的屬性偏好排序為總樓層數、建物移轉總面積、主要建材、鄉鎮市區、經度、移轉樓層、屋齡、緯度、土地移轉總面積、建物現況格局-房、交易年度，另可發現租屋者對租屋價格最為重視，其次為住宅品質，而環境設施的重要性偏低。曾尉豪(2019)研究結果發現建物面積、房間數、衛浴數、有無管理費、有無附家具、有無附車位、與屋齡等變數有顯著負相關；「是否鄰近銀行或郵局」以及「是否鄰近大專院校」有顯著正相關；而當不動產每距離捷運站遠 1000 公尺時，其租金的邊際價格會減少約 4560 元。

Fikire & Tajani (2021)指出地板材料、屋齡、土地面積、水的可及性、附近的便利設

施和房屋格局是房屋出租的決定因素。Shitaye (2022)研究結果顯示家庭收入、婚姻狀況、房間數量、交通工具和房屋類型是房屋租金的決定因素。周駿騰(2022)發現社會住宅的存在能有效降低鄰近房屋的租金水準。其他影響租金的因素還包括房屋坪數、時間、區域、建物型態、租屋條件、鄰里特徵和租金本身包含之相關費用等。

綜上述文獻來看，共同認為房屋的實體特徵像是：屋齡、建物面積、房間數、建物型態等對租金有顯著影響，其次則是房屋座落的區位與附近的環境設施。

二、經濟因素

除此之外，整體大環境的改變也會影響房屋的租賃價格。Rezaeian, Asgari & Darvishi (2019)提到在建物特徵中，房屋面積、房間數量、有無電梯是影響租房的重要因素。而收入、押金金額和家庭成員數則是影響租房重要的經濟因素。彭建文(2004)認為房價影響因素依其重要性分別為所得、租金、結構改變、預期景氣以及空屋率，而租金影響因素則依序為家戶數、房價、住宅存量以及預期景氣。

林岳毅(2018)主要從實證結果得知租金指數報酬率與房價指數報酬率、經濟成長率、房貸利率成長率與 M1b 貨幣供給成長率皆呈現負向關係，表示當房價上漲或市場資金較充沛時，將導致租屋供給增加，租金指數報酬率下降；當利率維持在低檔時，相對房價會維持在高檔，因此租屋需求增加，租金會有上漲壓力。

呂佳臻(2021)分析總體經濟變數及政府政策實施對台灣地區租金之影響，結果發現平均房貸利率、加權股價指數、前一期經常性薪資及前一期租金指數對租金指數有正向影響，易使租屋資訊透明化之政府政策對租金變動率也有正向影響。蔡念娟(2020)從建物個別特徵、總體經濟、房市供需、房市政策等構面進行探討。結果顯示房價對租金指數有正向影響。在實施房地合一稅政策後對房價有負向影響。謝博明、黃于禎(2021)發現六都會區低收入租屋家戶透過租金補貼則可明顯改善其租金負擔。另外在已接受租金補貼的租屋家戶中，會以租金較便宜之地區為優先考量因素，其次為子女的學區，而距工作地點近則是未接受租金補貼家戶的主要考量因素。

范清益(2010)探討買賣雙方的議價空間之影響，結果顯示屋齡太久或賣方定價過高，其議價空間愈大，流動性愈差；房租成長率和經濟成長率皆與議價空間呈負相關；又利率與議價空間呈正相關；而總坪數愈大及總價愈高，議價空間越小，可能受豪宅市場效應以及區域抗跌性有關。謝文盛、林素菁(2000)研究發現台灣地區之財產稅賦的確對家計單位的租買選擇有相當程度的影響。當財產稅增加時，家計單位會傾向以租賃方式消費住宅，減少購屋之需求。

曾建穎、張金鶚、花敬群(2005)則提出房價變動對租金的影響明顯高於租金變動對房價的影響，表示房價除了受租金影響外，其它變數亦佔有重要的影響地位。另發現房價與租金間並無明顯的因果關係，此與過去認為房價領先租金的說法不同，可能因市場區隔而使價格偏離，租買選擇並非同時考慮之行為，因而減弱住宅次市場間互相調整替代的功能。

綜上所述，大多文獻關注在房價、家庭結構與經濟成長率、房貸利率、租金指數、預期景氣等經濟變數對租金的影響。

三、人口遷移

陳佩伶(2022)在台北市人口外移及房屋價格特徵中找到與租金的關聯並加以分析，在六都的人口遷出入統計中，台北市人口呈現負成長，而新北市及桃園市持續接收台北市的移入人口而呈現正成長，這也體現出工作機會多的地方較易吸引工作人口移入，租金價格相對也比較高。

由於薪資漲幅跟不上物價飛漲，經濟因素的影響讓多數人從買房轉變為租屋型態，影響房屋租賃價格因素除了建物本身個別的特徵條件及建物所在區位與經濟環境之外，Yu & Zhang (2022)、Borozan & Bojanic (2015)表示人口流動主要受經濟推拉因素驅動。另外，交通可達性、工作機會、地理環境也是決定一個地區對人口的吸引力。

上述文獻大多認為經濟因素易促使人口流動進而影響租金價格。

參、研究方法

一、資料來源與研究範圍

1. 資料來源

本研究期間為 2020 年~2022 年，共計 3 年。研究資料係取自內政部不動產實價交易登錄查詢平台上之不動產租賃資料，研究範圍為台中市：中區、東區、南區、西區、北區、南屯區、西屯區及北屯區共 8 個行政區，又近來因租戶多以有電梯的住宅大樓與華廈為租屋目標，故將資料篩選為住家用住宅大樓+華廈為研究樣本，並蒐集臺中市政府民政局人口統計管理平台的淨遷入統計，與內政部不動產資訊平台上價格指標之住宅價格指數和經濟成長率，探討台中市的建物個別特徵、人口遷移狀況與經濟因素對房屋租賃價格造成之影響。

2. 研究範圍

本研究範圍為台中市中心 8 個行政區，簡介如下。其中各行政區之總人口數，皆取用臺中市政府民政局人口統計管理平台 2022 年 12 月之人口統計數據。

- (1)中區：中區面積為 0.8803 平方公里，總人口數：17,635 人。為台中市土地面積最小的區域，卻是目前台灣都市中，少數仍保有老城中心與日治文化地景的城市，台中車站為都市及區域核心，使市區向火車站方向伸展，街肆更加繁榮發展，商業日益鼎盛。
- (2)東區：東區面積為 9.2855 平方公里，總人口數：75,554 人。受惠於 74 號快速道路全線通車，交通相當便捷；引進湖濱商辦大樓、百貨商場、主題購物中心、商務旅館等，為地方發展帶來龐大商機。
- (3)南區：南區面積為 6.8101 平方公里，總人口數：125,466 人。擁有多元的人文風貌，全國唯一的「臺灣火柴故事館」；「臺中文化創意產業園區」獲得文化部文化資產局定位為「臺灣建築、設計與藝術展演中心」；在地居民重要的信仰中心有城隍廟、醒修宮、林氏宗廟等歷史古蹟，紀錄在地文化及產業歷史。
- (4)西區：西區面積為 5.7042 平方公里，總人口數：112,278 人。全區活動以文教為主，工商次之，因都市計畫緣故，與中區市中心咫尺為鄰，交通便捷；原有農耕地變更為住宅區，公寓大廈林立，經濟活動逐漸活躍。
- (5)北區：北區面積為 6.9376 平方公里，總人口數：142,778 人。天津商圈、一中商圈為區內主要的商業活動中心，另有中友百貨、北平路與永興街美食小吃、大型生鮮超市等，為經濟蓬勃發展的原動力。國立自然科學博物館、植物園、孔廟忠烈祠聯合管理所等文化教育園區，讓北區充滿人文藝術氣習。
- (6)西屯區：西屯區面積為 39.8467 平方公里，總人口數：231,866 人。屬台中市較早開發之區域，為台中市政府與台中市議會之所在，是中台灣工業密集之地，像是中部規模最大的工業區與大型工商總公司總部，不僅有豐富的金融機構、教育體系、醫療資源更是中部重要的陸運與空運交通中樞之一。
- (7)南屯區：南屯區面積為 31.2578 平方公里，總人口數：177,930 人。本以農業肇基，現今由於社會與經濟結構轉型，已發展成產經重鎮；工業發展以機械工業、五金工業、電子工業和製造業等各類工業及高科技電子產業為主，區內設有臺中工業區(橫

跨西屯區與南屯區)及臺中市精密機械科技創新園區。

(8)北屯區：北屯區面積為 26.7034 平方公里，總人口數：295,677 人。為台中市人口最多的行政區，主要以零售與服務業居多，像是雜貨、餐飲、旅館、金融、娛樂，以及較具規模的大型購物商場、超市等，促進地方蓬勃發展與繁榮進步之景。

二、研究方法與步驟

Sirmans, Macpherson & Zietz (2005)認為房屋的價值會受到個別特徵的影響，回顧多篇文獻通常會運用特徵迴歸模型來估計對房價的影響程度，故本研究採用多元迴歸分析法，探討各自變數對不動產租賃價格之影響，研究方法與步驟說明如下：

第一步驟，整合各期原始資料，排除資料遺漏者及刪除與篩選條件不符者，選取建物型態為：住宅大樓+華廈且為住家用之樣本資料。

第二步驟，運用敘述性統計，依統計量數初步瞭解各變數資料的特性。

第三步驟，設定自變數並建立影響房屋租賃價格之多元線性迴歸模型。

三、變數設定

(一)應變數

本研究主要探討影響房屋租賃價格之因素，故採用內政部不動產實價交易登錄查詢平台上之不動產租賃資料，月租金總額(單位：元)作為應變數。

(二)自變數

本研究主要將影響變數分為三大類，為建物個別特徵變數、人口遷移變數及經濟變數。「建物個別特徵變數」係指屋齡、總樓層數、租賃層次、是否租在四樓、建物總面積、有無管理組織、有無附傢俱、有無停車位等。「人口遷移變數」則是台中市 8 區人口之淨遷移統計。「經濟變數」則是選用住宅價格指數與經濟成長率。

1.建物個別特徵變數

不論是站在房東或是租戶的立場來看，建物本身的特徵變數是雙方決定是否出租與承租的首要參考變數。

(1) 屋齡(年)

選用這項變數是參考自曾尉豪(2019)、Fikire & Tajani (2021)之文獻，認為屋齡是影響房屋出租的關鍵因素，且與租金價格呈現負向顯著。房屋價值本就會隨時間產生折舊，長期經過風吹日晒雨淋，或是歷經天災人為等環境因素下而容易使房屋產生更多缺陷，故屋齡越大的房屋，租金價格會相對便宜，因此預估屋齡對租金價格呈現負向影響。

(2) 總樓層數(層)

總樓層數越高之住宅，通常需使用更多建築材料來完成，在建造成本較高之情況下，租金價格也會提高，因此預估總樓層數對租金價格呈現正向影響。

(3) 租賃層次

1 樓因為方便出入、門口是否可停車、是否可做店面使用等因素而可能比高樓層的租金昂貴，但因考慮越高樓層的房屋能夠享受較好的視野與較佳的生活品質，因此預估租賃層次對租金價格呈現正向影響。

(4) 是否租在四樓

依照台灣人的傳統觀念，多會避諱與「4」有關的樓層，與這些樓層相關的租金會相對便宜，因此預估租賃層次是否租在四樓對租金價格呈現負向影響。

(5) 建物總面積(坪)

李宜頻(2017)、Rezaeian, Asgari & Darvishi (2019)、周駿騰(2022)指出建物總面積對租金有顯著相關。大坪數的住宅空間可提供更寬敞舒適的居住環境，因此普遍認為坪數越大的房屋會伴隨較高的租金，故建物總面積變數之預期符號為正向影響。

(6) 有無管理組織

有管理組織的住宅對租戶來說較有安全性與隱私性，相對也要負擔較高的成本，所以有無管理組織會影響租屋人的意願，因此預估有管理組織對租賃價格呈現正向影響。

(7) 有無附傢俱

附有齊全的傢俱設備等，有助提升住戶之便利性，也能為租戶省去自己購買傢俱的成本和麻煩，因此預估有附傢俱對租金有正向影響。

(8) 有無停車位

現代人越來越注重生活品質，在周末假日或閒暇之餘，習慣帶著家人好友到外縣市出遊踏青，因此對停車位需求高，因此預估有停車位對租金有正向影響。

2.人口遷移變數

影響房屋租賃價格的因素很多元，但根據現有的文獻資料來看，絕大多數都集中在建物個別變數、周邊環境設施、總體經濟變數、政府政策等變數上，而忽略人口遷移也可能是影響租金價格的因素之一。淨遷入是以遷入總計-遷出總計得出。陳佩伶(2022)研究發現工作機會多或生活機能較便利的地區會吸引大量人口流入，需求量增加，便易使租金價格上調。而許多人會因為工作原因、教育問題、環境因素或是不願負擔當地過高的房價或房租，只好退而求其次到租金價格相對沒那麼高的地區買租房，而造成人口外移，在房屋供需不那麼緊張的情況下，則可能使租金稍稍下降以便再吸引租戶，因此預估淨遷入對租金有正向影響。

3.經濟變數

根據文獻回顧，在經濟推拉因素影響下，易造成人口流動，而可能影響房市供需情形。當經濟繁榮帶來更多就業機會的情況下，會吸引大量人口流入，進一步增加對房屋的需求，然而在房市供給沒有相應增加下，易促成租金價格上漲。

(1) 住宅價格指數

彭建文(2004)、何積勝等人(2022)認為房屋買賣價格會影響附近租屋價格的高低，故選擇住宅價格指數為影響變數之一。透過設定標準住宅，即以基準期間之交易住宅特徵的平均數所形成之虛擬住宅的方式，觀察住宅在各時期相對於基期的價格變化，進一步探察房價走勢，係衡量住宅市場價格變動之參考指標。當住宅價格指數上升，代表平均房價有向上的趨勢，可能促使更多人偏好租房，增加租房需求，進而推升租金價格，因此預估住宅價格指數對租金有正向影響。

(2) 經濟成長率(yoy)

指實質國內生產毛額的年增率，通常用來衡量一個國家的經濟成長狀況。當成長率越高，代表景氣越好，經濟較活躍，易吸引人口增加與商場進駐，從而有助於租金價格的推升，因此預估經濟成長率對租金有正向影響。

綜合上述說明，將以變數之定義及預期符號說明表 3-1：

表 3-1 變數說明與預期符號表

變數型態	變數名稱	說明	預期符號	
應變數	月租金總額(元)			
自變數	建物個別特徵	屋齡(年)	建築物完成日至租賃日之年數。	-
		總樓層數(層)	建築物總樓層數	+
		租賃層次(層)	建築物租賃樓層	+
		是否租在四樓	虛擬變數，租在四樓為 1，不租在四樓為 0。	-
		建物總面積(坪)	建築物總面積	+
		有無管理組織	虛擬變數，有管理組織為 1，無管理組織為 0。	+
		有無附傢俱	虛擬變數，有附傢俱為 1，無附傢俱為 0。	+
		有無停車位	虛擬變數，有停車位為 1，無停車位為 0。	+
	人口遷移	淨遷入(人)	遷入人口-遷出人口	+
	經濟變數	住宅價格指數	臺中市住宅價格指數	+
		經濟成長率(%)	實質國內生產毛額年增率	+

四、模型建立

本研究以線性迴歸模型作為衡量影響房屋租賃價格因素之模型。其模型表示如下：

$$RENT = \alpha_0 + \alpha_1 AGE + \alpha_2 TF + \alpha_3 RF + \alpha_4 4F + \alpha_5 AREA + \alpha_6 MO + \alpha_7 FUR + \alpha_8 PARK + \alpha_9 NMIG + \alpha_{10} HPI + \alpha_{11} EGR + \varepsilon$$

其中：

RENT=月租金總額(元)。

α_0 =常數項。

α_i =第 i 個自變數之係數，i=1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11。

AGE=屋齡(年)。

TF=總樓層數(層)。

RF=租賃層次(層)。

4F=是否租在四樓(虛擬變數)，租在四樓為 1，不租在四樓為 0。

AREA=建物總面積(坪)。

MO=有無管理組織(虛擬變數)，有管理組織為 1，無管理組織為 0。

FUR=有無附傢俱(虛擬變數)，有附傢俱為 1，無附傢俱為 0。

PARK=有無停車位(虛擬變數)，有停車位為 1，無停車位為 0。

NMIG=淨遷入。

HPI=住宅價格指數。

EGR=經濟成長率(%)。

ε =誤差項。

肆、實證結果與分析

一、敘述性統計分析

1. 建物個別特徵

台中市 8 個行政區(中區、東區、南區、西區、北區、南屯區、西屯區及北屯區)住家用住宅大樓+華廈之敘述性統計分別如表 4-1~4-8 所示，由表 4-1~4-8 可知：各地區的月租金總額(元)落差較大，東區平均 13433.1 元為各區最小，南區平均 17834.2 元為各區最大；各區住家用住宅大樓+華廈的屋齡相差不大，平均落在 22~24 年之間；東區的平均總樓層數為各區最小有 13.23 層，中區的總樓層數為各區最大有 15.08 層樓；租賃層次平均落在 8.1~9.22 層之間；東區建物總面積平均僅有 24.15 坪為各區最小，推測東區租戶較偏好小而美的居住空間，而平均最大落在南屯區有 30.44 坪；在各區之有無附傢俱平均值為 0.96~0.98，顯示多數房東均會主動提供傢俱，特別的是在東區租房均會附傢俱設備，為租戶省去不少麻煩。

表 4-1 中區之樣本資料敘述統計

變數	最小值	最大值	平均值	標準差
月租金總額(元)	5000	63000	15799.92	8765.39
屋齡(年)	6	53	23.25	9.79
總樓層數(層)	6	35	15.08	6.40
租賃層次(層)	2	26	9.22	5.65
是否租在四樓★(是=1，否=0)	0	1	0.11	0.31
建物總面積(坪)	6.38	95.25	26.85	17.09
有無管理組織★(有=1，無=0)	0	1	0.77	0.42
有無附傢俱★(有=1，無=0)	0	1	0.97	0.18
有無停車位★(有=1，無=0)	0	1	0.19	0.39

註：①個數=127

②★為虛擬變數

表 4-2 東區之樣本資料敘述統計

變數	最小值	最大值	平均值	標準差
月租金總額(元)	4500	34000	13433.1	6808.15
屋齡(年)	9	40	24.08	7.84
總樓層數(層)	5	26	13.23	6.17
租賃層次(層)	2	26	8.49	5.80
是否租在四樓★(是=1，否=0)	0	1	0.14	0.35
建物總面積(坪)	6.49	49.99	24.15	13.94
有無管理組織★(有=1，無=0)	0	1	0.79	0.41
有無附傢俱★(有=1，無=0)	1	1	1	0
有無停車位★(有=1，無=0)	0	1	0.18	0.39

註：①個數=71

②★為虛擬變數

表 4-3 南區之樣本資料敘述統計

變數	最小值	最大值	平均值	標準差
月租金總額(元)	2000	113585	17834.24	13311.74
屋齡(年)	6	45	22.85	8.2
總樓層數(層)	5	28	14.1	6.38
租賃層次(層)	1	27	8.1	5.34
是否租在四樓★(是=1，否=0)	0	1	0.12	0.32
建物總面積(坪)	3.71	167.34	30.37	20.64
有無管理組織★(有=1，無=0)	0	1	0.74	0.44
有無附傢俱★(有=1，無=0)	0	1	0.98	0.16
有無停車位★(有=1，無=0)	0	1	0.23	0.42

註：①個數=244

②★為虛擬變數

表 4-4 西區之樣本資料敘述統計

變數	最小值	最大值	平均值	標準差
月租金總額(元)	5000	125000	17087.43	10648.11
屋齡(年)	7	45	23.26	8.14
總樓層數(層)	5	28	14.93	6.17
租賃層次(層)	1	26	8.63	5.43
是否租在四樓★(是=1，否=0)	0	1	0.08	0.28
建物總面積(坪)	6.92	172.88	29.80	18.37
有無管理組織★(有=1，無=0)	0	1	0.75	0.43
有無附傢俱★(有=1，無=0)	0	1	0.96	0.21
有無停車位★(有=1，無=0)	0	1	0.22	0.42

註：①個數=319

②★為虛擬變數

表 4-5 北區之樣本資料敘述統計

變數	最小值	最大值	平均值	標準差
月租金總額(元)	4000	150000	16268.47	11532.57
屋齡(年)	6	47	22.68	7.82
總樓層數(層)	5	35	13.96	6.09
租賃層次(層)	1	29	8.16	5.18
是否租在四樓★(是=1，否=0)	0	1	0.1	0.3
建物總面積(坪)	2.42	167.34	28.21	19.01
有無管理組織★(有=1，無=0)	0	1	0.76	0.43
有無附傢俱★(有=1，無=0)	0	1	0.97	0.18
有無停車位★(有=1，無=0)	0	1	0.22	0.42

註：①個數=674

②★為虛擬變數

表 4-6 西屯區之樣本資料敘述統計

變數	最小值	最大值	平均值	標準差
月租金總額(元)	2000	150000	16994.28	11464.52
屋齡(年)	6	44	22.7	7.86
總樓層數(層)	5	41	14.41	6.17
租賃層次(層)	1	35	8.45	5.31
是否租在四樓★(是=1，否=0)	0	1	0.11	0.32
建物總面積(坪)	2.72	142.80	29.43	18.47
有無管理組織★(有=1，無=0)	0	1	0.77	0.42
有無附傢俱★(有=1，無=0)	0	1	0.98	0.14
有無停車位★(有=1，無=0)	0	1	0.26	0.44

註：①個數=1274

②★為虛擬變數

表 4-7 南屯區之樣本資料敘述統計

變數	最小值	最大值	平均值	標準差
月租金總額(元)	2800	100143	17725.75	10678.75
屋齡(年)	7	45	22.72	7.33
總樓層數(層)	5	28	14.43	5.98
租賃層次(層)	1	26	8.24	4.96
是否租在四樓★(是=1，否=0)	0	1	0.09	0.29
建物總面積(坪)	4	117.96	30.44	17.29
有無管理組織★(有=1，無=0)	0	1	0.80	0.40
有無附傢俱★(有=1，無=0)	0	1	0.98	0.13
有無停車位★(有=1，無=0)	0	1	0.29	0.45

註：①個數=469

②★為虛擬變數

表 4-8 北屯區之樣本資料敘述統計

變數	最小值	最大值	平均值	標準差
月租金總額(元)	3900	137628	16892.77	10075.1
屋齡(年)	6	53	22.57	7.83
總樓層數(層)	4	29	14.91	6.06
租賃層次(層)	1	26	8.57	5.15
是否租在四樓★(是=1，否=0)	0	1	0.1	0.3
建物總面積(坪)	4.36	214.01	29.29	18.49
有無管理組織★(有=1，無=0)	0	1	0.78	0.41
有無附傢俱★(有=1，無=0)	0	1	0.97	0.18
有無停車位★(有=1，無=0)	0	1	0.26	0.44

註：①個數=995

②★為虛擬變數

2.淨遷入狀況

根據臺中市政府民政局人口統計管理平台的淨遷入 2020~2022 年之每月統計數據，製作台中市 8 個行政區之淨遷入敘述統計表，如表 4-9 所示，發現西屯區、南屯區、北屯區之平均淨遷入人口數較大，推測可能在疫情之下吸引大量海外歸國人士遷入交通與經濟建設較完善的市中心區，且中部科學園區帶來大量的就業人口，也成為人口移入熱區，相較於雙北的高房價與高消費水平，讓台灣的人口遷移重心逐漸趨於中部地區，而不僅僅侷限於北部。

表 4-9 台中市 8 區之淨遷入人口敘述統計

地 區	最小值	最大值	平均值	標準差
中 區	-81	103	-11.58	41.45
東 區	-164	129	2.50	66.52
南 區	-298	193	-35.39	113.21
西 區	-315	404	-65.06	143.75
北 區	-589	356	-105.56	186.23
西屯區	-846	749	18.33	255.61
南屯區	-416	530	92.25	193.74
北屯區	-296	1009	298.61	301.06

註：①單位：人

3.經濟變數

根據內政部不動產資訊平台所提供 2020~2022 年全國性指標之經濟成長率(季資料)，與住宅價格指數(季資料)所製作之敘述性統計，如表 4-10 所示，住宅價格指數平均為 120.44；經濟成長率平均為 4.19%。

表 4-10 經濟變數之敘述統計

經濟變數	最小值	最大值	平均值	標準差
住宅價格指數	106.37	135.97	120.44	10.74
經濟成長率(%)	-0.41	9.29	4.19	2.68

二、迴歸分析結果

- 1.中區，由表 4-11 得知：總樓層數、建物總面積、經濟成長率對月租金總額呈現正向影響；其餘變數對月租金總額均無影響。
- 2.東區，由表 4-12 得知：屋齡對月租金總額呈現負向影響；租賃層次、建物總面積、有無管理組織、有無停車位對月租金總額呈現正向影響；其餘變數對月租金總額均無影響。

表 4-11 影響中區房屋租賃價格因素之迴歸結果

自變數	迴歸係數	t 統計	P-值
常數	3942.872	0.647	0.519
屋齡	26.282	0.654	0.515
總樓層數	245.800 ***	3.255	0.001
租賃層次	-139.339	-1.570	0.119
是否租在四樓★(是=1, 否=0)	-1512.414	-1.280	0.203
建物總面積(坪)	439.064 ***	14.804	0.000
有無管理組織★(有=1, 無=0)	-268.691	-0.305	0.761
有無附傢俱★(有=1, 無=0)	-255.195	-0.120	0.905
有無停車位★(有=1, 無=0)	282.537	0.225	0.822
淨遷入	3.387	0.337	0.737
住宅價格指數	-27.073	-0.657	0.512
經濟成長率	290.825 *	1.717	0.089

註：①應變數：月租金總額(元) ②★為虛擬變數 ③調整後的 $R^2=0.806$
 ④ *表示達 10%顯著水準；**表示達 5%顯著水準；***表示達 1%顯著水準。

表 4-12 影響東區房屋租賃價格因素之迴歸結果

自變數	迴歸係數	t 統計	P-值
常數	9829.447	0.736	0.465
屋齡	-112.033 *	-1.820	0.074
總樓層數	94.191	0.645	0.521
租賃層次	307.493 **	2.345	0.022
是否租在四樓★(是=1, 否=0)	483.327	0.333	0.740
建物總面積(坪)	281.021 ***	7.175	0.000
有無管理組織★(有=1, 無=0)	2255.840 *	1.676	0.099
有無停車位★(有=1, 無=0)	2911.297 **	2.063	0.043
淨遷入	7.666	0.780	0.438
住宅價格指數	-52.147	-0.569	0.571
經濟成長率	-99.075	-0.310	0.757

註：①應變數：月租金總額(元) ②★為虛擬變數 ③調整後的 $R^2=0.692$
 ④ *表示達 10%顯著水準；**表示達 5%顯著水準；***表示達 1%顯著水準。

- 南區，由表 4-13 得知：總樓層數、建物總面積對月租金總額呈現正向影響；有無附傢俱對月租金總額呈現負向影響；其餘變數對月租金總額均無影響。
- 西區，由表 4-14 得知：總樓層數、建物總面積對月租金總額呈現正向影響；其餘變數對月租金總額均無影響。

表 4-13 影響南區房屋租賃價格因素之迴歸結果

自變數	迴歸係數	t 統計	P-值
常數	11217.987	1.440	0.151
屋齡	5.876	0.097	0.922
總樓層數	282.377 ***	3.162	0.002
租賃層次	108.926	0.996	0.320
是否租在四樓★(是=1，否=0)	-541.280	-0.376	0.707
建物總面積(坪)	526.951 ***	19.753	0.000
有無管理組織★(有=1，無=0)	1364.407	1.288	0.199
有無附傢俱★(有=1，無=0)	-9018.440 ***	-3.129	0.002
有無停車位★(有=1，無=0)	-1253.598	-0.903	0.367
淨遷入	3.818	0.971	0.332
住宅價格指數	-54.196	-1.085	0.279
經濟成長率	173.252	0.704	0.482

註：①應變數：月租金總額(元) ②★為虛擬變數 ③調整後的 $R^2=0.739$
 ④ *表示達 10%顯著水準；**表示達 5%顯著水準；***表示達 1%顯著水準。

表 4-14 影響西區房屋租賃價格因素之迴歸結果

自變數	迴歸係數	t 統計	P-值
常數	939.832	0.209	0.835
屋齡	21.955	0.511	0.609
總樓層數	316.232 ***	4.505	0.000
租賃層次	74.688	0.941	0.347
是否租在四樓★(是=1，否=0)	1802.881	1.547	0.123
建物總面積(坪)	465.997 ***	24.388	0.000
有無管理組織★(有=1，無=0)	-1005.067	-1.273	0.204
有無附傢俱★(有=1，無=0)	-386.222	-0.248	0.804
有無停車位★(有=1，無=0)	1397.265	1.597	0.111
淨遷入	-0.566	-0.203	0.840
住宅價格指數	-24.560	-0.785	0.433
經濟成長率	19.342	0.119	0.905

註：①應變數：月租金總額(元) ②★為虛擬變數 ③調整後的 $R^2=0.728$
 ④ *表示達 10%顯著水準；**表示達 5%顯著水準；***表示達 1%顯著水準。

5.北區，由表 4-15 得知：總樓層數、建物總面積、有無停車位、住宅價格指數對月租金總額呈現正向影響；其餘變數對月租金總額均無影響。

6.西屯區，由表 4-16 得知：屋齡對月租金總額呈現負向影響；總樓層數、建物總面積、有無管理組織、淨遷入對月租金總額呈現正向影響；其餘變數對月租金總額均無影響。

表 4-15 影響北區房屋租賃價格因素之迴歸結果

自變數	迴歸係數	t 統計	P-值
常數	-6401.393	-1.639	0.102
屋齡	12.773	0.386	0.700
總樓層數	418.000 ***	7.807	0.000
租賃層次	-4.526	-0.073	0.942
是否租在四樓★(是=1, 否=0)	-37.564	-0.043	0.965
建物總面積(坪)	454.853 ***	29.410	0.000
有無管理組織★(有=1, 無=0)	-501.938	-0.840	0.401
有無附傢俱★(有=1, 無=0)	-1683.106	-1.235	0.217
有無停車位★(有=1, 無=0)	1516.487 **	2.141	0.033
淨遷入	2.133	1.614	0.107
住宅價格指數	43.661 *	1.652	0.099
經濟成長率	58.752	0.525	0.600

註：①應變數：月租金總額(元) ②★為虛擬變數 ③調整後的 $R^2=0.694$
 ④ *表示達 10%顯著水準；**表示達 5%顯著水準；***表示達 1%顯著水準。

表 4-16 影響西屯區房屋租賃價格因素之迴歸結果

自變數	迴歸係數	t 統計	P-值
常數	-1884.778	-0.695	0.487
屋齡	-40.202 *	-1.754	0.080
總樓層數	316.493 ***	8.594	0.000
租賃層次	30.144	0.710	0.478
是否租在四樓★(是=1, 否=0)	-116.611	-0.206	0.837
建物總面積(坪)	494.129 ***	44.955	0.000
有無管理組織★(有=1, 無=0)	809.978 **	1.961	0.050
有無附傢俱★(有=1, 無=0)	806.412	0.681	0.496
有無停車位★(有=1, 無=0)	205.898	0.441	0.659
淨遷入	1.108 *	1.712	0.087
住宅價格指數	-5.283	-0.302	0.763
經濟成長率	-104.600	-1.392	0.164

註：①應變數：月租金總額(元) ②★為虛擬變數 ③調整後的 $R^2=0.720$
 ④ *表示達 10%顯著水準；**表示達 5%顯著水準；***表示達 1%顯著水準。

- 7.南屯區，由表 4-17 得知：總樓層數、租賃層次、建物總面積、有無附傢俱對月租金總額呈現正向影響；其餘變數對月租金總額均無影響。
- 8.北屯區，由表 4-18 得知：屋齡、總樓層數、租賃層次、建物總面積、有無停車位對月租金總額呈現正向影響；其餘變數對月租金總額均無影響。

表 4-17 影響南屯區房屋租賃價格因素之迴歸結果

自變數	迴歸係數	t 統計	P-值
常數	-4153.600	-0.862	0.389
屋齡	-22.703	-0.538	0.591
總樓層數	350.323 ***	5.620	0.000
租賃層次	143.998 *	1.882	0.060
是否租在四樓★(是=1，否=0)	-242.700	-0.230	0.818
建物總面積(坪)	453.248 ***	22.742	0.000
有無管理組織★(有=1，無=0)	-792.498	-1.049	0.295
有無附傢俱★(有=1，無=0)	5389.903 **	2.382	0.018
有無停車位★(有=1，無=0)	1122.396	1.439	0.151
淨遷入	-1.391	-0.978	0.329
住宅價格指數	-15.051	-0.478	0.633
經濟成長率	-156.699	-1.222	0.222

註：①應變數：月租金總額(元) ②★為虛擬變數 ③調整後的 $R^2=0.654$
 ④ *表示達 10%顯著水準；**表示達 5%顯著水準；***表示達 1%顯著水準。

表 4-18 影響北屯區房屋租賃價格因素之迴歸結果

自變數	迴歸係數	t 統計	P-值
常數	622.696	0.219	0.826
屋齡	45.366 *	1.753	0.080
總樓層數	258.821 ***	6.529	0.000
租賃層次	114.375 **	2.438	0.015
是否租在四樓★(是=1，否=0)	404.677	0.606	0.544
建物總面積(坪)	405.943 ***	34.641	0.000
有無管理組織★(有=1，無=0)	171.322	0.358	0.720
有無附傢俱★(有=1，無=0)	1102.036	1.050	0.294
有無停車位★(有=1，無=0)	1306.673 ***	2.612	0.009
淨遷入	-0.279	-0.437	0.662
住宅價格指數	-26.906	-1.321	0.187
經濟成長率	84.402	1.059	0.290

註：①應變數：月租金總額(元) ②★為虛擬變數 ③調整後的 $R^2=0.654$
 ④*表示達 10%顯著水準；**表示達 5%顯著水準；***表示達 1%顯著水準。

三、小結

根據台中市 8 個區域的迴歸結果彙整出迴歸結果表，如表 4-19 所示，並由表 4-19 得知：

- 1.大部分地區的屋齡對月租金總額顯示無影響。僅東區及西屯區對月租金總額有負向影響，此與李宜頻(2017)、曾尉豪(2019)、Fikire & Tajani (2021)等之研究顯示屋齡與租金價格呈現負相關結果相同。
- 2.大部分地區的總樓層數對月租金總額有正向影響，表示總樓層數越高的房屋往往伴隨著較高的租金，可能是因為高樓層的建築成本相對較高，為了分攤這些成本，房東會

提高租金價格。

- 3.租賃層次的部分為東區、南屯區及北屯區對月租金總額有正向影響，通常大樓都配有較完善的設施加上附近的生活機能也較為便利，且高樓層擁有光照好、視野好、通風佳、較不受噪音干擾等多項優點，在較高的生活品質下租金也就越貴。
- 4.本研究範圍的 8 個地區是否租在四樓對月租金總額均呈現無影響，顯示多數人覺得租屋較不忌諱是否租在四樓。
- 5.大部分地區的建物總面積對月租金總額有正向影響，當房屋坪數越大時，月租金總額通常越高，表示在台中市的租賃市場當中，大型房屋能夠獲得較高的租金收益。
- 6.多數地區有無管理組織對月租金總額無影響，而東區與西屯區則呈現正向影響，顯示有管理組織的住宅對租戶來說，在安全與隱私方面較有保障，相對也要負擔較高的租金成本。
- 7.有無附傢俱對月租金總額來看，南屯區呈現正向影響，附有傢俱的房屋會為租戶省下不少麻煩，但同時亦會增加房東的租屋成本，進而提高租金價格；南區則為負向影響，可能因有附傢俱的房屋通常屋齡較高或設備較老舊等，而使租金價格相對沒那麼高。
- 8.從有無停車位來看，東區、北區與北屯區均呈現正向影響，對擁車的租戶來說，停車位非常重要，因此租戶也願意負擔額外的租金成本以獲取相對方便的車位，此與李馨蘋、劉代洋(1999)在實證中指出停車位對租金呈現顯著正相關的結果相同。
- 9.大部分地區人口淨遷入對月租金總額均無影響，僅西屯區有正向影響，此與陳佩伶(2022)研究結果相同，工作機會多的地方較易吸引人口移入，租金價格相對也比較高，顯示此區域的淨遷入人口對月租金總額的影響程度較其他區域大。
- 10.住宅價格指數、經濟成長率對大部分地區之月租金總額呈現無影響，意味房屋租金價格在短時間內不易受總體經濟變數影響。

伍、結論與建議

一、結論

- 1.建物個別特徵：就屋齡而言，現如今大部分人在租屋時，更重視生活上的便利性，而台中市多數區域發展興盛，周邊生活機能也越來越發達，以致於房屋租金受屋齡影響程度不大。根據實證結果所示，幾乎所有區域的總樓層數、建物總面積對月租金總額均呈現正向顯著影響，顯示多數人仍認為大坪數、高樓層的房屋會有較多空間能滿足租戶多元化的需求，故需支付更高的租金以享受更高品質的生活水準。
- 2.人口遷移狀況：大部分地區人口淨遷入對月租金總額呈現無影響，可能是因為研究期間較短，租金價格受其他影響因素的干擾程度較大。雖然在房屋供應量較少的地區，在人口淨遷入增加的情況下，租戶的需求增加而供應沒有增加，會促使租金價格提高；或是該區經濟蓬勃發展，吸引人口遷入，薪資水準也隨之提高的情形下，租戶便願意支付更高的租金等。但一般租賃契約多為一至二年，甚至更長，月租金無法立即調整，若期間拉長，人口淨遷入增加仍會對月租金有所影響。
- 3.經濟變數：住宅價格指數與經濟成長率對大部分地區月租金總額均無影響，或許是因為研究期間較短，其他因素對月租金總額的影響比這兩項經濟變數的影響力更大，顯現短期間經濟變數較不易直接影響某一區域的租金價格，但長期間，經濟變數仍會對月租金有所影響。

二、建議

1.對屋主的建議

由於市場對房屋型態的需求慢慢改變，讓小房型房屋漸漸流行起來，對於房間數較

多的房屋，建議屋主可以考慮以分租的方式出租，在租金分配上也較具彈性不易受限；若欲出租予人口數較多，或是偏好高品質生活水準的租客，可以考慮提供大空間、高樓層的房屋，不僅能滿足租戶多元化的需求，亦能收取較高的租金。

2.對租客的建議

另建議租客可以依據個人需求提前做好相關預算規劃，在生活品質與租金支出之間權衡以做出合適的選擇，對於不太需要大空間的租戶可以考慮中小房型的房屋，在降低經濟壓力的同時又可以追求精緻的生活品質。

表 4-19 台中市 8 區迴歸結果

變數	中區	東區	南區	西區
屋齡		-		
總樓層數	+++		+++	+++
租賃層次		++		
是否租在四樓★(是=1，否=0)				
建物總面積(坪)	+++	+++	+++	+++
有無管理組織★(有=1，無=0)		+		
有無附傢俱★(有=1，無=0)			---	
有無停車位★(有=1，無=0)		++		
淨遷入				
住宅價格指數				
經濟成長率	+			

變數	北區	西屯區	南屯區	北屯區
屋齡		-		+
總樓層數	+++	+++	+++	+++
租賃層次			+	++
是否租在四樓★(是=1，否=0)				
建物總面積(坪)	+++	+++	+++	+++
有無管理組織★(有=1，無=0)		++		
有無附傢俱★(有=1，無=0)			++	
有無停車位★(有=1，無=0)	++			+++
淨遷入		+		
住宅價格指數	+			
經濟成長率				

註：①★為虛擬變數

②+/-表示迴歸係數為正/負，且達 10%顯著水準；++/--表示達 5%顯著水準；+++/---表示達 1%顯著水準。

參考文獻

李宜頻(2017)。新北市環境周邊設施對於租屋價格影響及空間資訊視覺化研究，輔仁大學統計資訊學系碩士論文。

李馨蘋、劉代洋(1999)。租賃住宅市場租金之影響因素，中華管理評論。2(1)，1-6。

- 呂佳臻(2021)。分析影響租金的總體經濟變數與政府相關政策，國立中正大學國際經濟學系碩士論文。
- 何積勝、蕭亦均、江柏毅、何思賢(2022)。租賃與買賣房價之關係—以台中為例，地理資訊系統季刊。16(3)，18-31。
- 林岳毅(2018)。影響租屋指數原因探討，大葉大學管理學院碩士論文。
- 周駿騰(2022)。社會住宅對周邊房屋租金之影響—以台北市為例，逢甲大學經濟學系碩士論文。
- 范清益(2010)。買屋賣屋「殺」很大！—議價空間與住宅不動產市場流動性之影響因素分析，土地問題研究季刊。9(3)，82-91。
- 陳姍伶(2022)。租賃市場之租金分析與預測，國立臺北科技大學人工智慧與大數據高階管理雙聯碩士學位學程碩士論文。
- 黃于禎(2021)。家戶租屋需求與租金補貼之影響分析:台灣六都會區之比較，長榮大學土地管理與開發學系碩士論文。
- 曾尉豪(2019)。捷運站所在區位及距離影響自用住宅租金之探討，國立臺灣師範大學地理學系碩士論文。
- 曾建穎、張金鶚、花敬群(2005)。不同空間、時間住宅租金與其房價關聯性之研究—台北地區之實證現象分析，住宅學報。14(2)，27-49。
- 彭建文(2004)。台灣出租住宅市場與自有住宅市場價格調整關係之研究，都市與計劃。31(4)，391-412。
- 蔡念娟(2020)。臺南市房價波動影響關鍵因素之實證研究，南臺科技大學企業管理系碩士論文。
- 潘安迪(2018)。台北市房屋租金形成因素-特徵價格法的應用，國立臺灣大學農業經濟學系碩士論文。
- 謝博明、黃于禎(2021)。從家戶租屋需求觀點探討台灣租金補貼與租賃住宅政策，公共事務評論。19(2)，1-24。
- 謝文盛、林素菁(2000)。租稅效果對住宅租買選擇影響之分析，住宅學報。9(1)，1-17。
- Borozan, D. & Bojanic, I. B. (2015). Migration Motives of University Students: An Empirical Research. *International migration*, 53(1), 66-82.
- Fikire, A. H. & Tajani, F. (2021). Determinants of residential house rental price in Debre Berhan Town, North Shewa Zone, Amhara Region, Ethiopia. *Cogent Economics & Finance*, 9(1), 1904650. <https://doi.org/10.1080/23322039.2021.1904650>
- Rezaeian, S., Asgari, H. & Darvishi, B. (2019). The study of determinants of rent housing in Ilam City based on hedonic spatial econometrics. *Urban Economics and Management*, 7(2(26)), 17-30.
- Shitaye, A. M. (2022). Affordability of residential house rent market value in Hawassa city. *Cogent Economics & Finance*, 10(1), 2048341. <https://doi.org/10.1080/23322039.2022.2048341>
- Sirmans, G., Macpherson, D. A. & Zietz, E. (2005). The Composition of Hedonic Pricing Models. *Journal of Real Estate Literature*, 13(1), 3-43.
- Yu, D. & Zhang, Y. (2022). China's place attractivity, population mobility and its mechanisms: Perspectives from a full spectrum of spatial analyses. *Immigration, spatial inequality, and place attractiveness*, 28(8), e2596. <https://doi.org/10.1002/psp.2596>