

內政部

漸明的租賃市場—
租賃市場樣態初步分析

Present by
賴威宇

O utline

Controversy
住宅輿論爭議

Data Source
資料來源

Description
訊息解析

Development
租賃住宅統計發展

緣起

Original purpose

全國約有 **87.6萬** 租賃住宅



需要照顧的租屋族在**哪裡**？

如何知道他們居住的需求？

Controversy



租賃住宅輿論&爭議

租屋黑市情形嚴重

那麼臺灣的租屋狀況呢？麻煩的是目前還無法準確分析租金價格的歷年變化，無法如同上述一樣整理出數十年的價格波動，因為政府根本就沒有進行相關的準確統計，所以沒有「房租價格波動」數據。官方唯一的數據只有主計總處的「消費者物價房租類指數」，但近五年來該指數每年的漲幅不到百分之一，數十年來租金漲幅也不多，一九八九年八月無殼蝸牛運動發起時租金指數為七十，二〇二二年四月租金指數為一百零五，漲幅僅51%，政府的租金統計數據極其不準，顯然與民眾的生活經驗完全相悖。

為什麼政府的統計數據會有那麼大的偏差？問題在於抽樣方法有問題，僅採取全國1200個固定樣本戶，逐月訪查房租的變化。那麼為什麼政府不採取更好的抽樣方法呢？因為臺灣的「租屋黑市」現象，使得政府根本無法掌握確切的房東與房客的租賃資料，更不清楚真實的租屋情況，自然難以改善抽樣問題。

政府當前統計的租屋戶數，根據不同的統計方式約為八十七萬到一百萬不等，但是對比財稅資料，就會發現與政府公布的租屋戶數完全無法吻合，其中必然隱含嚴重的黑市情形。從二〇一九年財政部進行的房屋租賃所得統計得知，把房子租給「自然人」的房東，僅有三十一萬左右的繳稅筆數；而房客租屋申報列舉所得稅的戶數，同年僅約兩萬七千戶。

即便房客是基於其他理由未申報租屋支出，如所得太低根本免稅、房租太便宜不如用標準扣除額划算、或是其它列舉抵扣額已達上限等，但三十一萬房東對比兩萬七千戶房客，申報率只有8%左右，也實在太低了。

因此，透過財政部稅務資料的數據對比政府統計的租屋戶數，可以大致推斷出：臺灣約莫七成以上的租屋是屬於隱藏租屋事實、不繳稅、政府無法掌握的黑市。

議題：
租賃住宅統計
失真？

Controversy



租賃住宅輿論&爭議

為什麼會這樣呢？主因是政府長年不重視租屋市場，認定租屋多半是「出社會後暫居三、五年，然後存頭期款買房」的選項，造成租屋政策與資訊長年不受重視。且訂定租屋契約只需租賃雙方私下簽約即可，無須如房屋買賣般辦理過戶，也讓政府資訊收集更加困難，使得政府對租賃市場的資訊缺乏掌握。

但租屋真的只是「剛出社會的短暫將就」嗎？根據永慶房產於二〇一五年發布的調查，臺北市首購年齡已突破四十歲，新北市則來到了三十八歲。在近年房價飆漲的狀況下，恐怕年齡又更加推升。也就是說，對於許多都會區的民眾而言，租屋已不再是三、五年的「過渡」居住，而是至少十幾年，乃至二十幾年的居住選項。

租屋黑市造成的結果，除了政府所有針對租屋的政策（如租金補貼、包租代管）都無法落實之外，最可怕的就是租屋安全與居住品質。特別是違法隔間、無逃生設施的頂樓加蓋等危險租屋，受害者多半是居住在租屋市場底層的學生、年輕上班族及弱勢家庭。但此類租屋究竟有多少？安全堪慮程度如何？在租屋黑市迷霧下政府當然搞不清楚。而一旦出事，僅僅是看到長官「震怒」與三分鐘熱度的「加強稽查」，但問題依舊未解，直到下一次悲劇發生。

另外，因政府沒有嚴格管理租屋市場，使得租屋契約中存在各種不平等與不當條款，雖然內政部已於二〇一八年六月發布〈住宅租賃契約應約定及不得約定事項〉，但在租屋黑市的現況下，說穿了不過是道德宣示性質。目前超商、文具店販售的租賃契約書之內容，仍大剌剌違反內政部頒布禁止之事項。例如在契約中載明「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方（承租人）負責補貼，乙方法不異議」。如此規定的「稅額轉嫁」條款，已違反〈住宅租賃契約應約定及不得約定事項〉第四條，應為無效，但在市面上仍廣為流通。

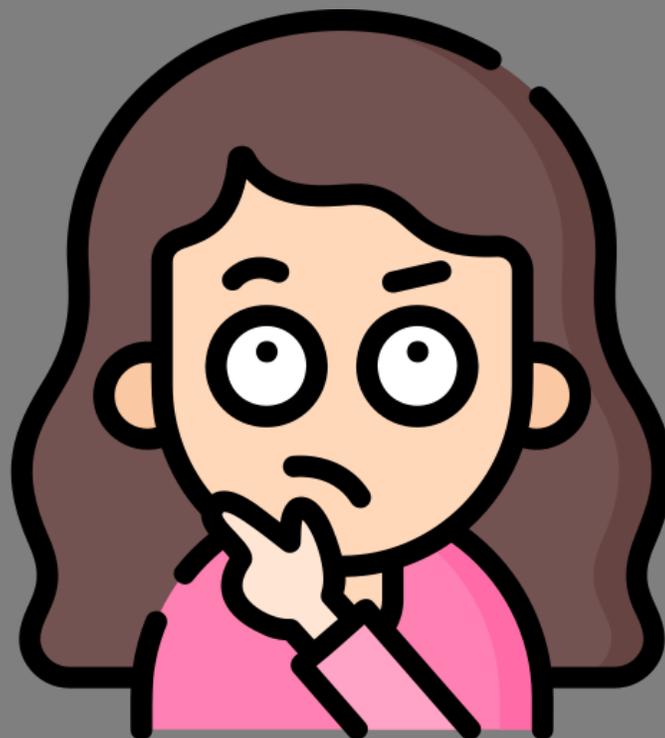
此外，租屋黑市現象也使得租屋族的基本權利受損，除了上述提到的無法申請租金補貼之外，因房東不同意房客遷入戶籍，造成房客無法享有公共托育等市民福利，更嚴重的是房客因戶籍不在租屋處，所以沒有居住地的投票權，等同失去了對地方公共事務的影響力，公民權受到嚴重的侵害。

議題：

- 租屋安全&租屋品質是否合理？
- 租屋家庭需求為何？

Controversy

思考解決方案



Controversy

租賃契約實價
登錄違者重罰



思考解決方案



✓ 以補貼方式
蒐集契約

112-113年度

300億元中央擴大 租金補貼專案

補貼50萬戶 減輕負擔!

隨到隨辦

全年度皆可申請
租到房子再申請

金額加碼

補貼金額\$2000-\$8000
加碼1.2-1.8倍

加碼對象

成年未達40歲單身、新婚家庭、
育有未成年子女家庭(含胎兒)、
社會或經濟弱勢家庭

資格放寬

申請人年齡放寬為
18歲即可申請

房東成為公益出租人
享有3大稅賦優惠

所得稅免稅額 每屋每月最高1.5萬元

地價稅稅率 2‰ 房屋稅稅率 1.2%
(同自用住宅用地稅率) (同自住家用稅率)

思考解決方案



✓ 以補貼方式
蒐集契約

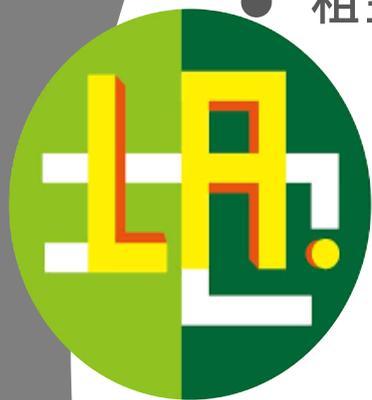
Icons made Freepik from www.flaticon.com

Data Source

連結各方資料



- 縣市版-社會住宅包租代管 (Quarter)
- 租金補貼 (Quarter)

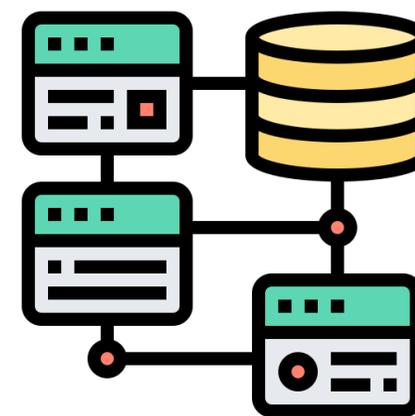


- 包租代管 (Quarter)
- 租賃實價登錄 (Quarter)



HURC

- 公會版-社會住宅包租代管 (Quarter)



租賃市場彙整大表

Data
Source

有效租約計算方式



Data
Source

有效租約計算方式



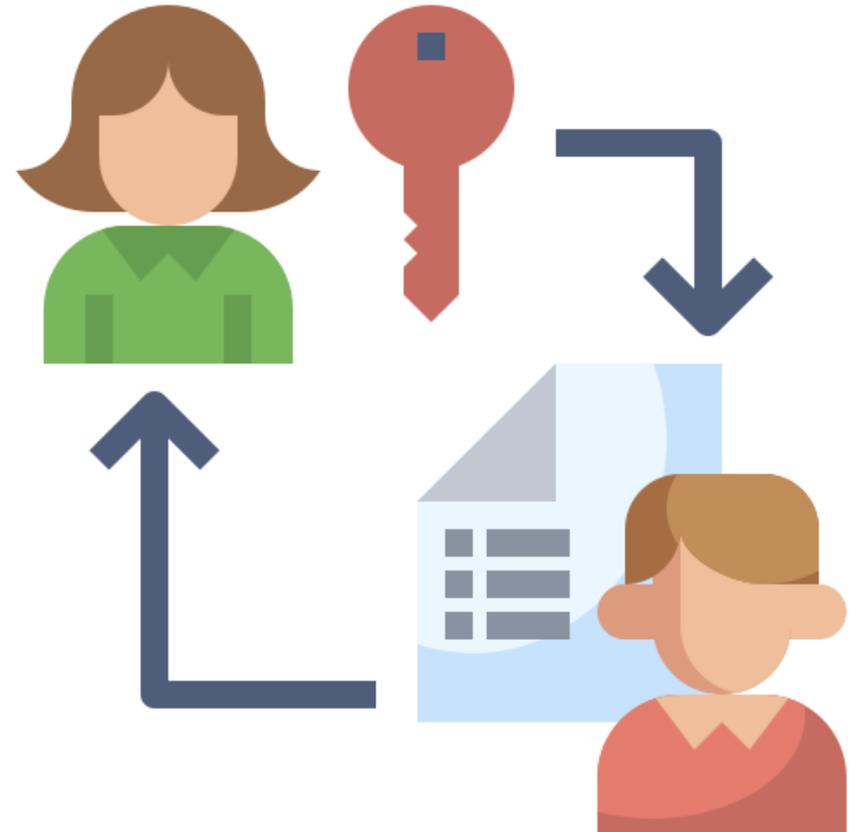
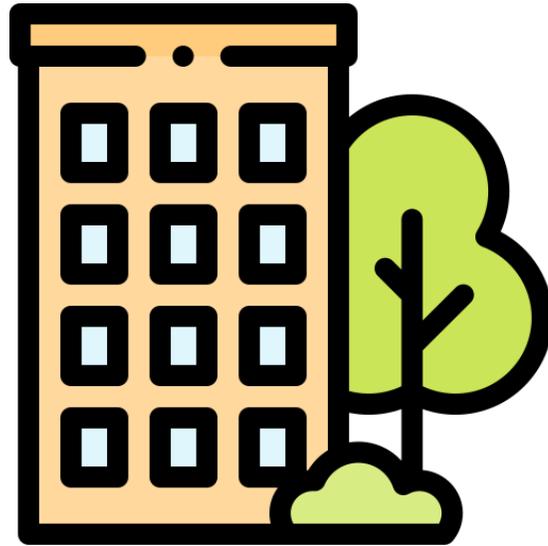
Data Source

有效租約計算方式



Data Source

可以取得什麼資訊



Data



全國戶籍資料



斷層、土壤液化
淹水潛勢圖資
交通站牌、零售商及醫療點位



地籍&房屋稅籍



地址

座標點位



用水&用電
資料



弱勢照顧&
社會福利資料



就學&就業資料

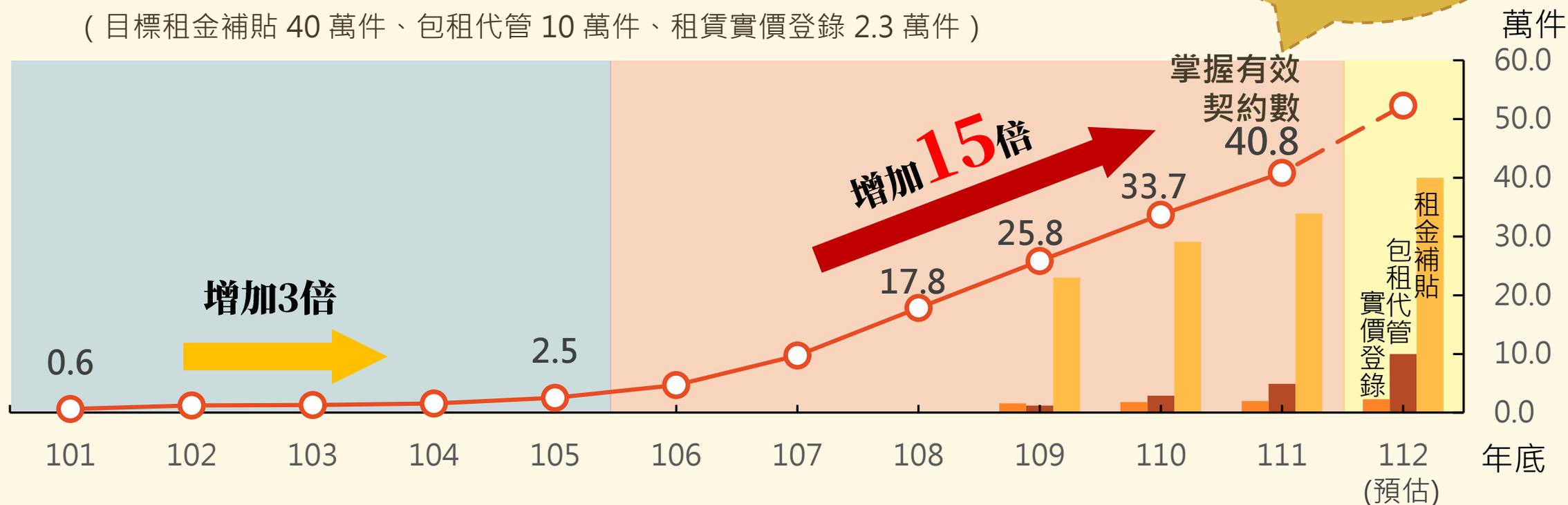
Description

加速掌握租賃住宅市場脈動

- 111 年底掌握有效契約數達 40.8 萬件(包含租金補貼33.9萬、包租代管4.9萬、租賃實價登錄2萬)，約占整體的 46.6% (109年人口及住宅普查，住宅租用戶數為87.6萬)
- 掌握有效契約數較 105 年底增加 15 倍
- 持續擴大補貼同時降低房東稅賦，涵蓋率有望達到 6 成
(目標租金補貼 40 萬件、包租代管 10 萬件、租賃實價登錄 2.3 萬件)

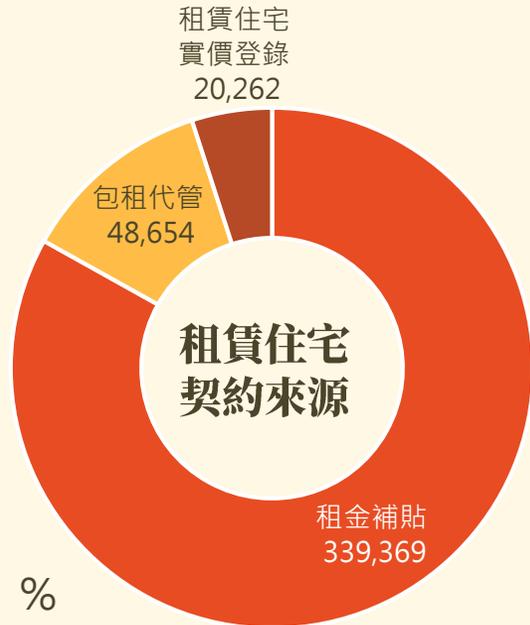
涵蓋率

46.6%

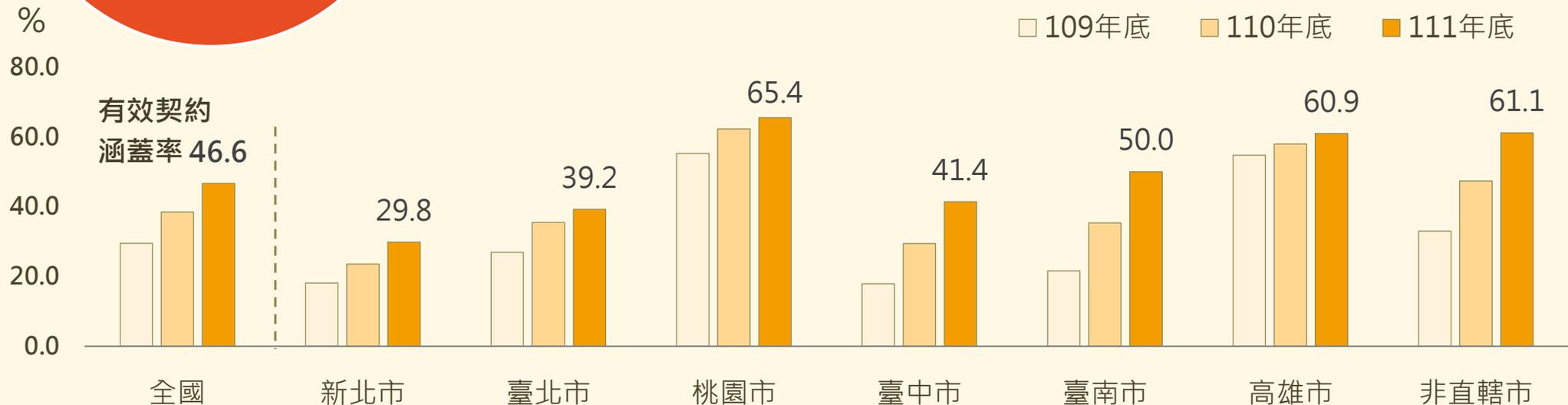


Description

關注最需照顧的租屋族群



- 111 年底掌握有效契約數 46.6% ，桃園市、高雄市及臺南市涵蓋率皆超過一半
- 來源以租金補貼 33.9 萬件**最多**，其餘為包租代管 4.8 萬件、租賃住宅實價登錄 2.0 萬件



Description

大幅減輕民眾租屋負擔

- 111 年底全國租金補貼比率(補貼金額占租金比率)中位數為 48.0%
- 代表一半以上補貼家戶，租金負擔減少程度**超過 48.0%**
- 直轄市租金補貼比率中位數為 45.8%、非直轄市為 51.2%；20-40歲申請者為 42.7%



Description

大幅減輕民眾租屋負擔

- 雙北租金較高，補貼率明顯低於其他直轄市。

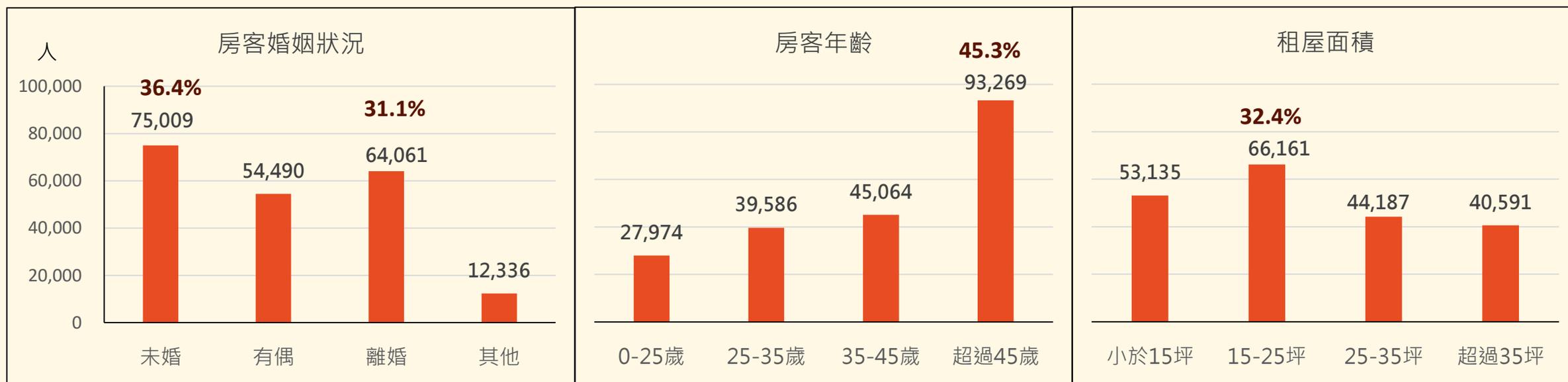


Description

房客特徵分析

觀察租金補貼及社會住宅包租代管房客特性發現：

- 婚姻狀況以未婚者最多、離婚者次之
- 年齡以超過45歲最多
- 租屋面積以15-25坪最多



Development

實價登錄比對稽查

包租代管333 就是要你 大大大

第4期 社會住宅 包租代管計畫

第3期 社會住宅 包租代管計畫

第2期 社會住宅 包租代管計畫

第1期 社會住宅 包租代管計畫



內政部不動產交易實價查詢服務網

首頁 資料下載及申請 [舊版網站](#) 相關連結 支援服務 線上客服

買賣查詢

租賃查詢

預售屋查詢

預售屋建案查詢

縣市 鄉鎮市區 房地 建物 土地 單位 門牌/社區名稱

交易期間：112 年 2 月 至 113 年 2 月 止

單價 萬元 元 最小值 - 最大值 面積 M² 坪 最小值 - 最大值 屋齡 不拘

Development

▶ 每月租金補貼金額表 (符合申請標準)

- 第一級：符合下列條件之一：
 - 一、家庭成員2人以上，且成員中具有 **低收入戶** 身分者
 - 二、家庭成員3人以上，且成員中具有 **中低收入戶** 身分者
- 第二級：
非屬第一級及第三級條件者
- 第三級：
家庭成員1人且未滿40歲，且未具有經濟或社會弱勢身分者

300億元中央擴大租金補貼資格檢視及金額試算

請依序勾選下列選項，將協助您檢視是否符合申請租金補貼資格：

1、國籍

中華民國國民且在國內設有戶籍

不是中華民國國民或在國內無戶籍

2、申請人條件

已成年

未成年，於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家

未成年，父母之一方已死亡，另一方非本國人

非前述條件

3、家庭成員人數

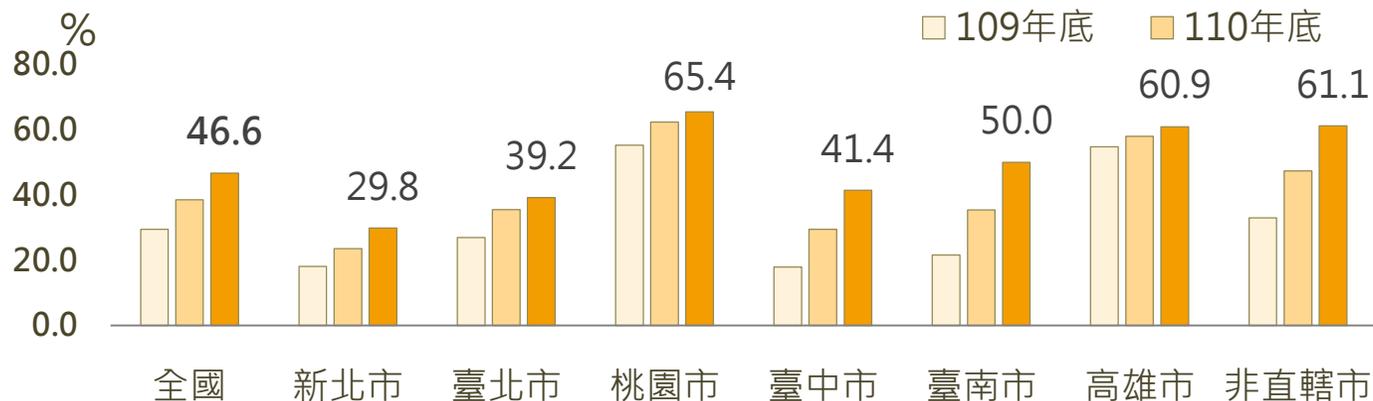
申請人本人及配偶 計 人

申請人或配偶之未成年子女(為該未成年子女權利義務行使或負擔者為限，即須有監護權) 計 人

申請人本人或配偶孕有之胎兒 計 人

其他受申請人本人或配偶監護之人 計 人

租金補貼門檻調整



4、租賃房屋所在地(須已租屋)

<input type="checkbox"/> 臺北市	<input checked="" type="checkbox"/> 新北市	<input type="checkbox"/> 新竹縣	<input type="checkbox"/> 新竹市	<input type="checkbox"/> 桃園市	<input type="checkbox"/> 臺中市	<input type="checkbox"/> 臺南市	<input type="checkbox"/> 高雄市	<input type="checkbox"/> 宜蘭縣
<input type="checkbox"/> 嘉義市	<input type="checkbox"/> 基隆市	<input type="checkbox"/> 嘉義縣	<input type="checkbox"/> 花蓮縣	<input type="checkbox"/> 金門縣	<input type="checkbox"/> 澎湖縣	<input type="checkbox"/> 苗栗縣	<input type="checkbox"/> 彰化縣	<input type="checkbox"/> 雲林縣
<input type="checkbox"/> 南投縣	<input type="checkbox"/> 嘉義縣	<input type="checkbox"/> 屏東縣	<input type="checkbox"/> 連江縣					

5、租賃房屋所在地之行政區

三重區、土城區、中和區、永和區、汐止區、板橋區、新店區、新莊區、蘆洲區、八里區、三峽區、五股區、林口區、泰山區、淡水區、深坑區、樹林區、鶯歌區

三芝區、平溪區、石門區、石碇區、坪林區、金山區、烏來區、貢寮區、瑞芳區、萬里區、雙溪區

6、家庭成員是否單獨持有房屋或家庭成員持有共有房屋且持份合計為全部？

有 無

7、每人每月平均所得：是否低於 48000 元？

是 否

8、其他住宅相關協助：家庭成員是否已享有其他住宅相關協助？

(例如：「自購住宅貸款利息補貼」、「修繕住宅貸款利息補貼」、「承租政府直接興建社會住宅」及其他政府提供之住宅補貼)

是 否

Development

租金補貼門檻調整



租賃房屋所在地直轄市、縣(市)	補貼金額上限(單位：新臺幣)			
	第一級	第二級	第三級	
臺北市	8,000元	5,000元	3,000元	
新北市	三重區、土城區、中和區、永和區、汐止區、板橋區、新店區、新莊區、蘆洲區、八里區、三峽區、五股區、林口區、泰山區、淡水區、深坑區、樹林區、鶯歌區	5,000元	4,000元	2,400元
	三芝區、平溪區、石門區、石碇區、坪林區、金山區、烏來區、貢寮區、瑞芳區、萬里區、雙溪區	3,600元	3,200元	2,000元
新竹縣、新竹市	5,000元	4,000元	2,400元	
桃園市	5,000元	4,000元	2,400元	
臺中市	中區、北區、北屯區、西區、西屯區、東區、南區、南屯區、大里區、大雅區、潭子區、龍井區、豐原區、大甲區、太平區、沙鹿區、烏日區	5,000元	4,000元	2,400元
	東勢區、神岡區、大安區、大肚區、外埔區、石岡區、后里區、和平區、梧棲區、清水區、新社區、霧峰區	3,600元	3,200元	2,000元
臺南市	中西區、北區、安平區、東區、南區、永康區、善化區、新市區、安南區、仁德區、安定區、西港區、佳里區、柳營區、麻豆區、新化區、新營區、歸仁區、鹽水區	4,000元	3,600元	2,200元
	下營區、將軍區、學甲區、關廟區、七股區、大內區、山上區、六甲區、北門區、左鎮區、玉井區、白河區、官田區、東山區、南化區、後壁區、楠西區、龍崎區	3,600元	3,200元	2,000元
高雄市	小港區、旗津區、大社區、大寮區、大樹區、仁武區、岡山區、林園區、梓官區、鳥松區、茄萣區、湖內區、路竹區、旗山區、鳳山區、橋頭區、燕巢區、三民區、左營區、前金區、前鎮區、苓雅區、新興區、楠梓區、鼓山區、鹽埕區、永安區、阿蓮區、美濃區、彌陀區	4,000元	3,600元	2,200元
	內門區、六龜區、田寮區、甲仙區、杉林區、那瑪夏區、茂林區、桃源區	3,600元	3,200元	2,000元
宜蘭縣、嘉義市、基隆市、臺東縣、花蓮縣、金門縣、澎湖縣、苗栗縣、彰化縣、雲林縣、南投縣、嘉義縣、屏東縣、連江縣	3,600元	3,200元	2,000元	

Development

新增直接興建社宅資料



秀峰青年社宅 行善社宅

興隆社宅 台糖公營學苑

安居家園 中壢一號社宅 瑞光社宅

八德社宅 央北青年社宅

明倫社宅 台糖苗栗學苑 凱旋青樹

林口世大運選手村社宅

健康社宅 尚武段 廣慈社宅

台糖斗六學苑 南竿仁愛段社宅

Development

新增直接興建社宅資料



Icons made *uniconlabs* from www.flaticon.com

單位：戶

區域別	興辦主體	截至2024年2月29日達成數					規劃中	總計
		既有	新完工	興建中	已決標待開工	小計		
臺北市	中央	0	68	469	2,501	3,038	2,941	5,979
	地方	5,511	6,624	7,251	515	19,901	80	19,981
	小計	5,511	6,692	7,720	3,016	22,939	3,021	25,960
新北市	中央	0	2,914	6,000	3,126	12,040	4,397	16,437
	地方	495	4,203	2,515	80	7,293	3,856	11,149
	小計	495	7,117	8,515	3,206	19,333	8,253	27,586
桃園市	中央	0	0	438	3,455	3,893	2,519	6,412
	地方	0	4,281	349	1,320	5,950	210	6,160
	小計	0	4,281	787	4,775	9,843	2,729	12,572
臺中市	中央	0	203	700	3,110	4,013	2,168	6,181
	地方	0	2,719	3,260	1,391	7,370	2,855	10,225
	小計	0	2,922	3,960	4,501	11,383	5,023	16,406
臺南市	中央	0	202	2,589	3,582	6,373	1,100	7,475
	地方	0	0	564	1,274	1,838	1,100	2,938
	小計	0	202	3,153	4,856	8,211	2,200	10,413
高雄市	中央	0	544	7,054	6,555	14,153	1,100	15,253
	地方	241	367	1,757	0	2,365	1,100	3,465
	小計	241	911	8,811	6,555	16,518	2,200	18,718
其他縣市	中央	0	741	5,357	2,046	8,144	1,100	9,244
	地方	6	63	70	0	139	1,100	1,308
	小計	6	804	5,427	2,046	8,287	2,200	10,551
合計	中央	0	4,672	22,607	24,375	51,654	11,100	62,754
	地方	6,253	18,257	15,766	4,580	44,856	5,055	50,011
	小計	6,253	22,929	38,373	28,955	96,510	16,155	112,665

持續精進租賃
資料集並深入
分析

Thank You.