113至114年雙和地區租賃案件實價登錄資訊大數據分析

新北市中和地政事務所

115年6月

目錄

壹、 前言 1
貳、 分析成果 2
一、 雙和地區租賃案件數量分析 2
二、 雙和地區租賃案件各生活圈與租金分析 3
三、 雙和地區男女比例租賃案件數量及生活圈分析 7
四、 雙和地區男女比例租賃案件出租型態數量與租金分析 8
五、 雙和地區新住民案件數量及生活圈分析 10
六、 雙和地區新住民租賃案件出租型態數量與租金分析 11
參、 結論 12

圖目次

圖一 雙和地區住宅租賃案件數量統計圖 2
圖二 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(大樓) 3
圖三 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(公寓) 4
圖四 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(套房) 5

表目次

表一 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(大樓) 3
表二 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(公寓) 4
表三 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(套房) 6
表四 男女性 113 及 114 年各生活圈案件數量占比統計表 7
表五 男女性 113 及 114 年各出租型態案件數量占比統計表 8
表六 男女性 113 及 114 年各出租型態案件租金統計表 9
表七 新住民 113 年及 114 年各生活圈案件數及租金統計表 10
表八 新住民 113 年及 114 年各出租型態案件租金統計表 11

壹、前言

隨著近年租賃市場需求多元化及人口結構變遷，性別與族群差異對居住選擇之影響日益顯著，不同族群在居住需求、經濟負擔能力及生活圈皆有不同的偏好，又以新北市中和區為例，因長期受歷史移民影響，逐步形成以東南亞及滇緬地區新住民群族為主之多元人口結構，近年又因跨國婚姻移民增加，來自越南、印尼、菲律賓等國之新住民持續成長，同時新住民基本法規範更擴大至因專業、技術、投資等在臺居留者、專案長居之大陸地區人民、港澳居民等，漸漸形成具一定規模之生活圈，對租賃市場需求與分布產生影響，藉由比較各族群於租賃案件數、租金水準、租賃類型及區位分布等面向，深入了解其在租賃市場中的結構特性與變動趨勢。

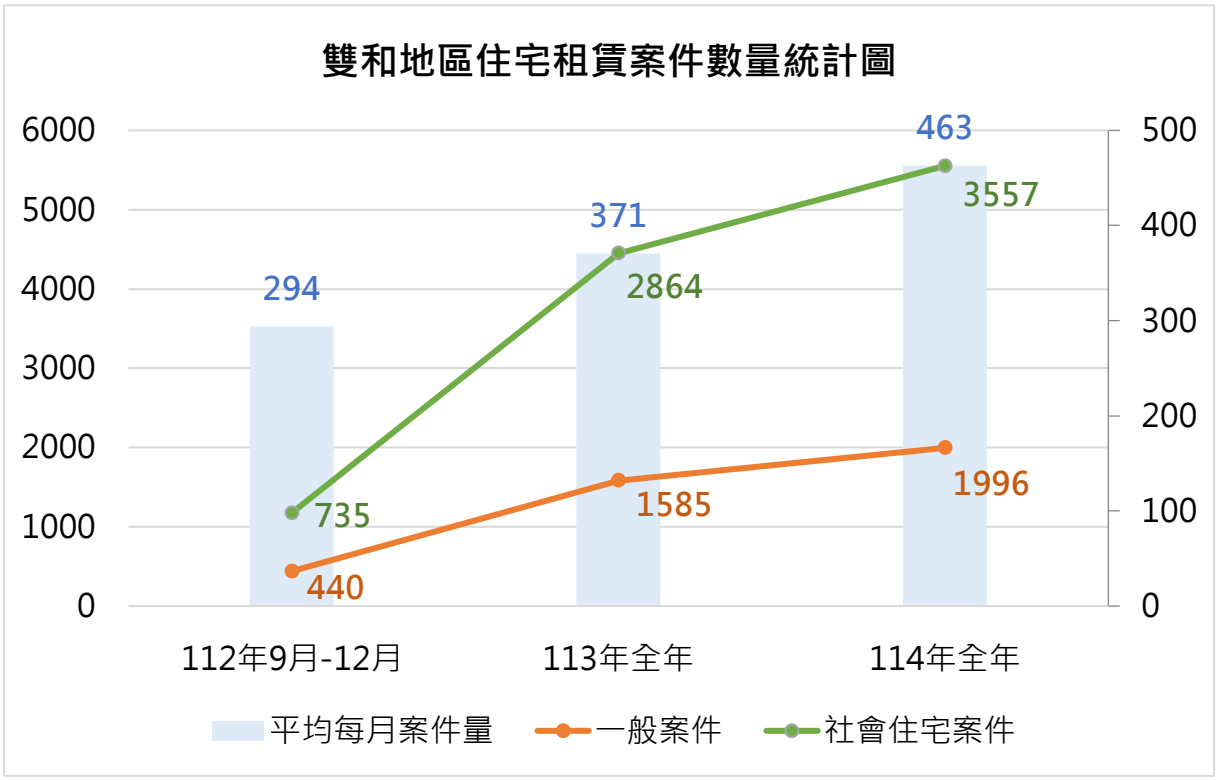
綜上，新北市中和地政事務所統計雙和地區近兩年實價登錄資料，不僅探討雙和地區各生活圈與建物類型租賃件數與總租金之關係，亦以 113 年至 114 年租賃實價登錄及相關統計資料為基礎，針對租賃市場中不同性別及新住民族群之租賃行為與居住型態進行系統性分析，可做為雙和地區民眾租屋時的參考，並作為後續研擬相關輔導措施或居住政策之參考依據。

貳、分析成果

一、　雙和地區租賃案件數量分析

本報告擷取租賃日期自 112 年 9 月 1 日起至 114 年 12 月 31 日，中、永和已揭露之租賃實價登錄資料共 11,177 件，其中社會住宅占 64%，一般租賃案件占 36%。

自 112 年 9 月 1 日起包租業轉租租賃住宅案件需申報登錄後，租賃實價登錄案件數顯著增加，112 年 9 月 1 日至 112 年 12 月 31 日之案件數約 1,175 件，平均每月案件量約 294 件；113 年之案件數 4,449 件，平均每月案件量約 371 件；114 年之案件數 5,553 件，平均每月案件量約 463 件；近三年間總案件數及平均每月案件數均呈現成長趨勢。



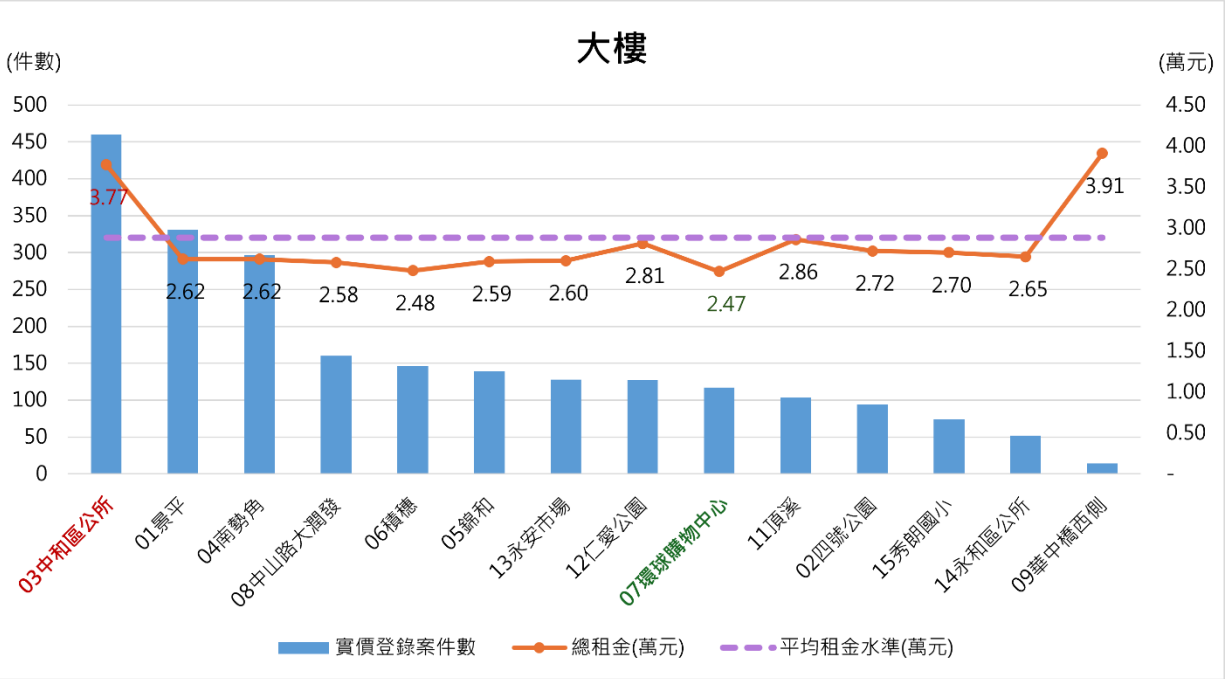
圖一　雙和地區住宅租賃案件數量統計圖

資料來源：中和地所實價登錄資料

二、 雙和地區租賃案件各生活圈與租金分析

本項分析報告租金分析主要集中於一般住宅租賃案件，為避免價格失真，排除(含)一樓、店面(店鋪)、透天厝、非居住用等其他特殊案件後，共計 9,337 件。

雙和地區整戶出租之大樓華廈案件，平均坪數約 33.0 坪，平均不動產總租金約 2.88 萬元。從中永和的生活圈來看，大樓租賃宅主要集中於中和區公所，案件數約 460 件，其平均坪數約為 42.2 坪，因平均坪數較大，至其不動產總租金價格亦較高約為 3.77 萬元，適合有預算較充裕之大家庭選擇。



圖二 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(大樓)

資料來源：中和地所實價登錄資料

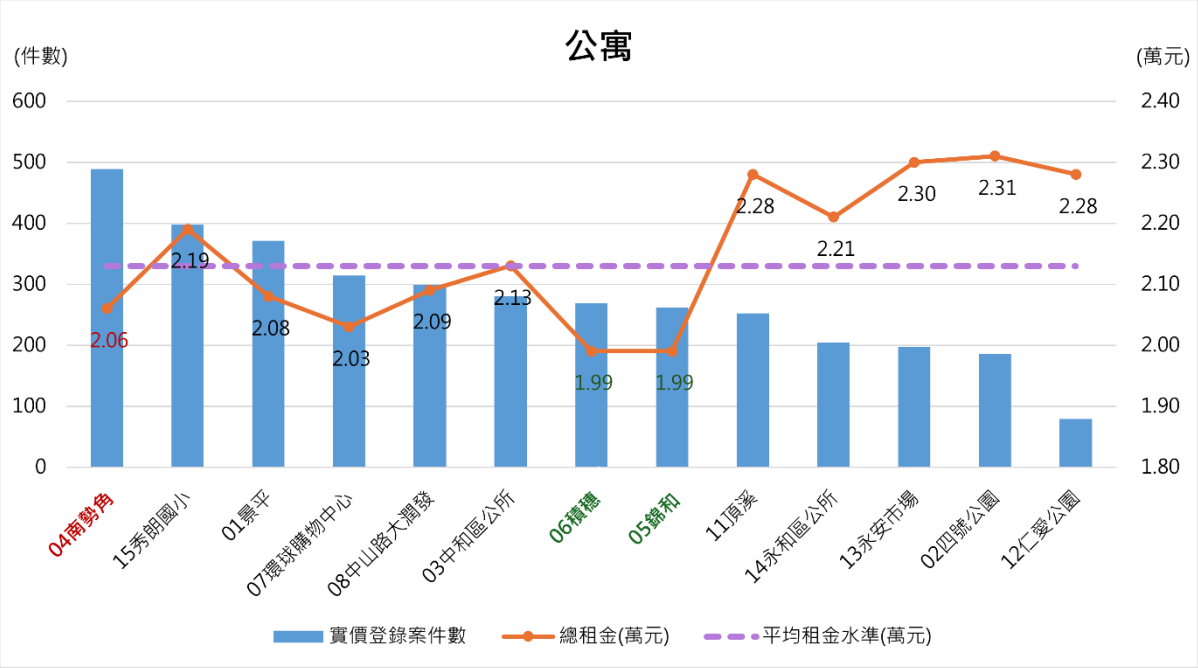
表一 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(大樓)

生活圈	案件數	平均單價(元)	平均建物坪數(坪)	平均總租金(元)
01 景平	331	996	28	26,274
02 四號公園	94	907	32	27,263
03 中和區公所	460	925	42.2	37,727
04 南勢角	297	907	31	26,262
05 錦和	139	873	32	25,931
06 積穗	146	804	33	24,810
07 環球購物中心	117	823	33	24,780
08 中山路大潤發	160	918	30	25,873
09 華中橋西側	14	1037	40	39,144

生活圈	案件數	平均單價(元)	平均建物坪數(坪)	平均總租金(元)
11 頂溪	103	1105	28	28,693
12 仁愛公園	127	911	33	28,181
13 永安市場	128	927	30	26,007
14 永和區公所	52	984	30	26,546
15 秀朗國小	74	821	35	27,041
總計平均	-	921	33	28,777

資料來源：中和地所實價登錄資料

而在公寓案件方面，平均坪數約 26.0 坪，平均不動產總租金約 2.13 萬元。公寓宅在中和區為南勢角生活圈案件數最多，案件數約 489 件，總租金約 2.05 萬元，而在永和區較明顯集中於秀朗國小生活圈，案件數約 398 件，總租金約 2.19 萬元，適合小家庭租屋族或合租；積穗、錦和生活圈相對於其他生活圈大眾運輸便利性較不足，使租金表現相較其他交通便利地區略低，非常適合已自有汽機車之通勤族群居住。



圖三　雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(公寓)

資料來源：中和地所實價登錄資料

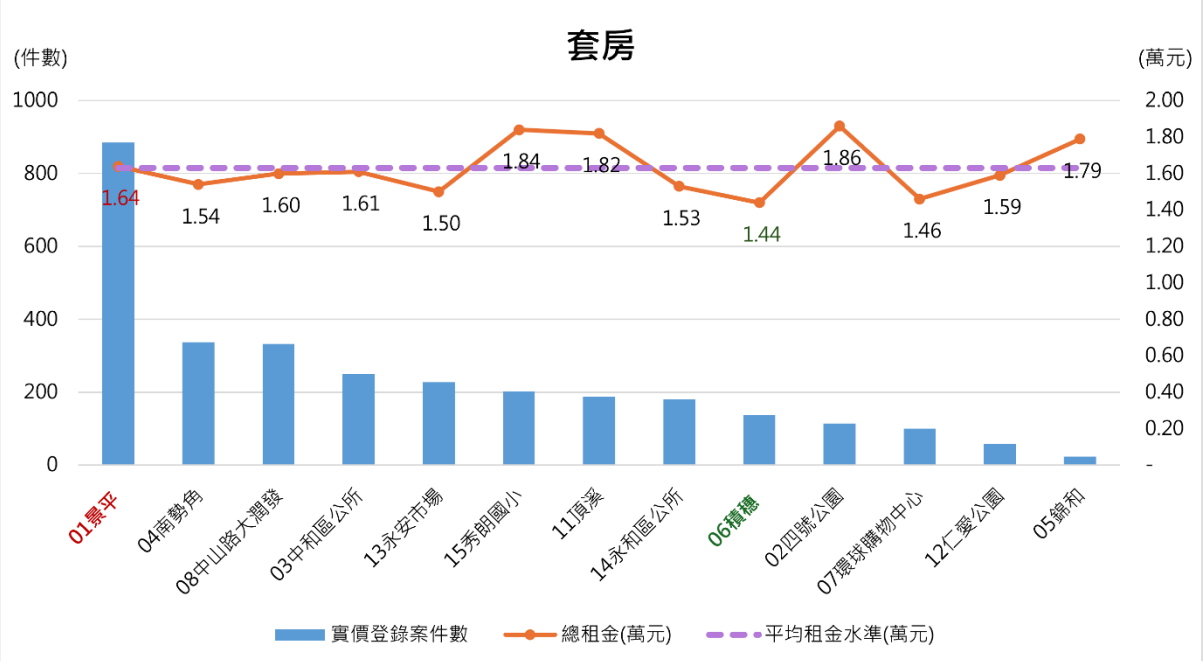
表二　雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(公寓)

生活圈	案件數	平均單價(元)	平均建物坪數(坪)	平均總租金(元)
01 景平	371	849	26	20,845
02 四號公園	185	939	26	23,130
03 中和區公所	280	825	27	21,371

生活圈	案件數	平均單價(元)	平均建物坪數(坪)	平均總租金(元)
04 南勢角	489	814	26	20,632
05 錦和	262	758	27	19,917
06 積穗	269	792	26	19,941
07 環球購物中心	314	813	26	20,339
08 中山路大潤發	299	811	26	20,931
09 華中橋西側	-	-	-	-
11 頂溪	252	905	26	22,837
12 仁愛公園	79	881	26	22,819
13 永安市場	197	908	27	23,097
14 永和區公所	204	885	26	22,143
15 秀朗國小	398	893	26	21,983
總計平均	-	845	26	21,308

資料來源：中和地所實價登錄資料

在套房方面，平均坪數約 11.0 坪，平均不動產總租金約 1.62 萬元。在中永和景平生活圈套房案件量明顯高於其他區域，案件數約 885 件，總租金為 1.64 萬元，顯示區域租屋需求相對熱絡，套房供給量充足致其平均總租金並未明顯高於其他生活圈，租金水準維持穩定，適合小資單身族或新婚夫妻居住選擇；而積穗、環球購物中心生活圈因大眾運輸便利性較不足，致其租金水準相較於其他生活圈略低，平均總租金價格約為 1.4 萬元。



圖四 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(套房)

資料來源：中和地所實價登錄資料

表三 雙和地區各生活圈住宅租賃件數及總租金統計表(套房)

生活圈	案件數	平均單價(元)	平均建物坪數(坪)	平均總租金(元)
01 景平	885	1388	13	16,434
02 四號公園	114	1686	12	18,609
03 中和區公所	250	1619	12	16,163
04 南勢角	337	1457	12	15,402
05 錦和	23	1232	15	17,947
06 積穗	138	1351	12	14,407
07 環球購物中心	100	1895	9	14,699
08 中山路大潤發	332	1821	11	16,019
09 華中橋西側	-	-	-	-
11 頂溪	187	1660	11	18,247
12 仁愛公園	59	1609	11	15,997
13 永安市場	227	1751	10	15,024
14 永和區公所	180	1592	11	15,326
15 秀朗國小	201	2306	9	18,419
總計平均	-	1608	11	16,260

資料來源：中和地所實價登錄資料

三、 雙和地區男女比例租賃案件數量及生活圈分析

本報告擷取租賃日期自 113 年至 114 年共計兩年之案件量，排除權利人為多人承租外，中、永和已揭露之租賃實價登錄資料共 8,467 件，其中案件男性比例占 42%，女性比例占 58%。

從中永和的生活圈來看，無論是男性或女性在租賃實價登錄案件數前五名的生活圈依序是景平、南勢角、中和區公所、中山路大潤發及秀朗國小生活圈，113 年案件數比例分別為男性 19%、13%、11%、10%、7%及女性 21%、13%、11%、8%、7%；而 114 年案件數比例分別為男性 15%、12%、10%、8%、9%及女性 18%、12%、10%、8%、9%。

進一步分析變動情形，雖看來前五名生活圈之占比合計數皆近 60%，但在 114 年前五名生活圈的比例有些許的變動，無論男性或女性，居住前三名之生活圈占比均有下降情形，尤其景平生活圈下降比例約 4%。從數據可以發現，男性租賃永和區公所、秀朗國小及錦和生活圈上漲約 1.3-1.5%，上開生活圈具備良好運動場地(永和運動中心、錦和運動公園及中和運動中心)，雖然捷運等大眾運輸較為缺乏，但男性自行騎機車或開車比例相對較高，顯示男性居住需求偏向於運動場地豐富之生活區域；而女性租賃積穗及永安市場生活圈上漲約 1.2-1.4%，顯示女性居住需求偏向於設有傳統市場之生活機能成熟住宅型區域。

表四 男女性 113 及 114 年各生活圈案件數量占比統計表

	113 年案件數				114 年案件數				114-113 年差異比率	
	男性		女性		男性		女性		男性	女性
生活圈	案件數	比例	案件數	比例	案件數	比例	案件數	比例	差額	差額
景平	308	19%	470	21%	290	15%	479	18%	-4.3%	-3.5%
四號公園	72	4%	99	4%	98	5%	122	5%	0.5%	0.0%
中和區公所	174	11%	250	11%	203	10%	299	11%	-0.4%	-0.2%
南勢角	210	13%	294	13%	231	12%	345	13%	-1.2%	-0.5%
錦和	66	4%	94	4%	109	6%	132	5%	1.5%	0.6%
積穗	97	6%	115	5%	134	7%	172	6%	0.8%	1.2%
環球購物中心	93	6%	122	6%	133	7%	151	6%	1.0%	0.1%
中山路大潤發	154	10%	181	8%	165	8%	228	8%	-1.1%	0.3%
華中橋西側	2	0%	2	0%	3	0%	5	0%	0.0%	0.1%
工業區	4	0%	1	0%	3	0%	3	0%	-0.1%	0.1%
頂溪	103	6%	123	6%	128	7%	160	6%	0.1%	0.4%
仁愛公園	46	3%	65	3%	59	3%	89	3%	0.2%	0.4%
永安市場	98	6%	133	6%	123	6%	200	7%	0.2%	1.4%
永和區公所	71	4%	97	4%	111	6%	119	4%	1.3%	0.0%
秀朗國小	116	7%	158	7%	171	9%	184	7%	1.5%	-0.3%
總計	1614	100%	2204	100%	1961	100%	2688	100%	-	-

四、　雙和地區男女比例租賃案件出租型態數量與租金分析

分析 113、114 年出租型態比例變動情形，由下述表五統計表可知，雙和地區整戶出租之案件，無論男女在兩年間無顯著變化；分層出租(定義為透天厝其中一層出租)因基數較小導致漲跌幅較高。分租套房案件，113 年承租人為男性案件約占 47%，女性占 53%，114 年承租人為男性案件約占 49%，女性占 51%，顯示男性在 114 年分租套房相對於女性租賃案上漲 2%；而在分租雅房及獨立套房案件，113 年分租雅房承租人為男性案件約占 41%，女性占 59%，114 年承租人為男性案件約占 39%，女性占 61%；113 年獨立套房承租人為男性案件約占 39%，女性占 61%，114 年承租人為男性案件約占 38%，女性占 62%，顯示女性反而在 114 年分租雅房及獨立套房相對於男性租賃的比例增加。

進一步分析變動原因，在分租套房方面，反映男性於居住選擇上，傾向在租金負擔與居住品質間取得平衡，偏好具備基本隱私且租金相對可負擔之居住型態，分租套房相較於分租雅房可提供完整之個人空間，相較與獨立套房，租金負擔較低，進而成為男性租賃主要需求之產品類型。

而女性租賃選擇則呈現分散化之特徵，主要分布在分租雅房及獨立套房兩類型，在租金考量及居住環境之安全、隱私性及生活品質，因而形成兩種不同取向。由於近年流行素雅軟裝潢的共生宅，女性好友共同合租蔚為主流，此類人選擇租金較低且可共同生活之分租雅房，亦可降低經濟負擔；另一群女性租客更為重視私人隱私者則選擇獨立套房，以提升居住品質與安全性，顯示不同需求族群同時存在，另一方面，分租套房租金下跌，顯示該類型產品於女性市場中吸引力相對下降，推測可能在隱私性及價格間未具特殊明顯優勢或市場定位，導致部分需求轉向上述兩類型。

表五 男女性 113 及 114 年各出租型態案件數量占比統計表

	113				114				114-113 年差異數	
	男性		女性		男性		女性		男性	女性
出租型態	案件數	比例	案件數	比例	案件數	比例	案件數	比例	差額	差額
分租套房	176	47%	201	53%	199	49%	211	51%	2%	-2%
分租雅房	38	41%	55	59%	91	39%	144	61%	-2%	2%
分層出租	2	40%	3	60%	2	33%	4	67%	-7%	7%
整棟(戶)出租	1040	43%	1376	57%	1293	43%	1711	57%	0%	0%
獨立套房	356	39%	568	61%	372	38%	617	62%	-1%	1%
總計	1612		2203		1957		2687			

資料來源：中和地所實價登錄資料

進一步分析各出租型態及租金漲幅率，分租雅房的平均租金均呈現大幅上漲情形，主要由於近年分租套房裝潢成本大幅上漲，導致中古公寓大樓轉而改以分租雅

房形式出租，包租代管業者會提升出租效率，多會花費心思在此類物件裝潢及設備配置，導致素雅軟性裝潢的共生宅大幅增加(出租案件數大幅增加)，卻也造成分租雅房總租金與平均租金顯著上漲。男性與女性承租分租套房願意支付租金情形，由於上開變動比例已呈現男性成長女性衰退的趨勢，也顯現在租金上男性願意花費較多金額承租分租套房而女性則相反。

表六 男女性 113 及 114 年各出租型態案件租金統計表

	113			114			113-114 漲幅率		
	男性								
出租型態	總租金	單房租金	平均租金	總租金	單房租金	平均租金	總租金	單房租金	平均租金
分租套房	13,307	14,301	2,057	14,596	16,200	2,178	10%	13%	6%
分租雅房	10,522	10,425	2,095	11,563	11,598	2,847	10%	11%	36%
分層出租	14,500	10,750	769	27,500	8,445	1,903	-	-	-
整棟(戶)出租	23,813	9,013	866	23,924	9,222	886	0%	2%	2%
獨立套房	15,777	15,972	1,240	15,914	16,092	1,273	1%	1%	3%
總計	20,566	11,184	1,122	20,882	11,387	1,197	-	-	-
	女性								
出租型態	總租金	單房租金	平均租金	總租金	單房租金	平均租金	總租金	單房租金	平均租金
分租套房	15,755	16,422	2,219	15,198	16,154	2,379	-4%	-2%	7%
分租雅房	10,992	11,081	2,671	12,166	12,168	3,368	11%	10%	26%
分層出租	14,667	6,950	1,140	22,438	9,675	1,322	-	-	-
整棟(戶)出租	23,507	9,091	865	24,056	9,328	876	2%	3%	1%
獨立套房	16,225	16,343	1,297	16,839	16,930	1,323	4%	4%	2%
總計	20,598	11,728	1,165	21,064	11,773	1,241	-	-	-

因分層出租案量少，故漲幅率不予計算。

資料來源：中和地所實價登錄資料

五、　雙和地區新住民案件數量及生活圈分析

基於新住民基本法於 113 年 8 月 12 日公布施行，適用對象除了一般大眾熟知婚姻移民(外配)外，範圍更擴大至因專業、技術、投資等在臺居留者、專案長居之大陸地區人民、港澳居民等，凸顯新住民對於臺灣社會各層面影響日趨重要，因此本報告特針對新住民租賃情形進行統計分析。

本報告擷取申報日期自 113 年至 114 年共計兩年承租人為新住民之案件量，中、永和已揭露之新住民租賃實價登錄資料共計 124 件，就案件量成長趨勢來看，113 年 57 件增長至 114 年 67 件。113 年案件數前四名之生活圈依序為中和區公所、秀朗國小、四號公園及永和區公所，而 114 年前四名之生活圈有所變動，依序為中和區公所、景平站、四號公園及中山路大潤發，其租賃區位選擇亦呈現與整體市場相互呼應之趨勢，同時可推測新住民主要租賃區位仍集中於生活機能成熟區域（如中和區公所、四號公園），但其分布似有從學區及行政生活圈，逐步轉向中和區捷運線等具交通優勢之區位，顯示其居住選擇可能由生活穩定性為主，轉為兼顧通勤便利性之考量。

表七 新住民 113 年及 114 年各生活圈案件數及租金統計表

	113 年				114 年			
生活圈	案件數	平均總租金	平均租金(元/房)	平均租金(元/坪)	案件數	平均總租金	平均租金(元/房)	平均租金(元/坪)
景平	3	17,700	17,700	2,259	10	16,180	13,938	2,253
四號公園	6	17,895	17,895	1,738	8	16,663	16,663	3,867
中和區公所	15	34,400	13,393	1,793	10	35,420	14,559	1,876
南勢角	3	20,079	20,079	1,376	5	12,200	12,200	1,483
錦和	4	24,750	10,667	826	-	-	-	-
積穗	2	12,950	12,950	1,763	3	20,058	13,775	1,608
環球購物中心	-	-	-	-	2	14,900	14,900	2,735
中山路大潤發	4	13,200	13,200	1,891	7	17,214	13,071	1,915
華中橋西側	1	83,000	20,750	1,050	1	65,000	21,667	1,143
頂溪	4	21,625	18,563	1,528	5	13,600	13,600	2,843
仁愛公園	1	41,326	13,775	1,171	-	-	-	-
永安市場	1	8,800	8,800	2,201	5	13,820	13,820	2,835
永和區公所	6	11,292	11,292	1,687	6	18,283	18,283	1,545
秀朗國小	7	11,829	11,829	1,801	5	14,900	10,475	1,598
合計	57				67			

資料來源：中和地所實價登錄資料

六、 雙和地區新住民租賃案件出租型態數量與租金分析

進一步分析各出租型態及租金變動情形，113 年至 114 間呈現明顯結構轉變。分租套房及分租雅房案件均呈成長，其中分租雅房由 15 件大幅增加至 25 件，114 年相比 113 成長約 11%，且每坪單價亦顯著上升，顯示市場需求明顯增加，並逐漸朝小坪數及高單價方向發展；相較之下，整棟(戶)出租及獨立套房的需求坪數均呈現下降趨勢，顯示家庭或多人居住需求可能減少，而獨立套房因樣本數較低，租金變動幅度較大，市場穩定性相對較低。

整體而言，新住民族群之租賃型態逐漸由大坪數居住轉向分租型產品，並呈現小坪數化及租金單價上升之趨勢，反映其居住選擇更傾向於兼顧租金與基本居住需求之平衡。惟由於新住民整體租賃案件數量仍屬少數，因此統計分析結果可能無法真正代表實際情形，後續案件量持續增加時，或能更明確呈現其租賃生活型態的變化。

表八 新住民 113 年及 114 年各出租型態案件租金統計表

	113					114				
出租型態	案件數	平均總租金	平均租金(元/房)	平均租金(元/坪)	平均坪數	案件數	平均總租金	平均租金(元/房)	平均租金(元/坪)	平均坪數
分租套房	22	16,490	16,490	1,944	8.9	25	17,472	17,472	2,083	9.8
分租雅房	15	10,143	10,143	2,219	5.3	25	11,872	11,872	3,137	5.0
整棟(戶)出租	16	43,370	13,778	971	45.0	14	38,391	13,796	1,130	36.7
獨立套房	4	18,934	18,934	1,076	18.9	3	12,000	12,000	1,280	10.0
總計	57					67	19,509	14,369	2,241	

資料來源：中和地所實價登錄資料

參、結論

綜合113年至114年租賃類型與區位分布觀察，中和區租賃市場呈現多元族群需求交互影響之結構性變化，在建物形態方面，大樓華廈宅主要多集中於中和區公所，平均坪數最大，適合有充分預算之大家庭租屋族可往；而公寓宅在中和區則是南勢角生活圈案件數最多，在永和區則較明顯集中於秀朗國小生活圈，小家庭租屋族或閨蜜合租;最後套房宅則明顯集中於景平生活圈,適合小資單身族或新婚夫妻。

在性別方面，男性租賃需求偏向集中於單一產品類型，顯示其租賃決策較為單純，主要以價格、基本居住條件及運動場地為考量，並以分租套房為優先選擇；而女性則呈現多元分流現象，顯示其租賃選擇除經濟因素外，亦納入安全性、隱私性及居家生活品質等多重考量，導致分流於分租雅房及獨立套房之居住選擇。此一差異進一步反映於租金變動上,男性需求產品集中分租套房,進而推升特定產品價格,而女性需求分散則造成不同產品間之價格分化，同時促使不同租賃類型之需求各自成長，因男女性於區位選擇與租賃類型上相互影響，進而形塑各生活圈之租賃市場結構差異。

在新住民群族方面，其租賃需求主要集中於生活機能成熟區域，並逐漸朝向交通便利之捷運生活圈延伸，呈現兼顧租金負擔與區位條件之選擇模式。另由租賃型態分析可知，分租套房及分租雅房案件數增加，其中分租雅房更呈現小坪數化及擔架上升趨勢，顯示新住民族群對於經濟性租賃產品之需求持續提升。惟目前樣本數較小,後續將視新住民租賃案件持續成長至一定數量後,再行做更多元層次之分析。