

新北市政府 114 年度自行研究報告

新北市汐止區租賃住宅租金之研究

研究機關：新北市汐止地政事務所

研究人員：黃筱元

研究期程：114 年 1 月至 114 年 10 月

新北市政府 114 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	新北市汐止區租賃住宅租金之研究
期 程	114/01-114/10
經 費	無
緣 起 與 目 的	<p>近年來租賃住宅市場日益受到重視，租賃住宅市場發展及管理條例於 112 年修法不僅增訂包租業的轉租案件應申報實價登錄，以期擴大租屋資訊揭露範圍，並考量民眾難以判斷其住宅租賃契約是否屬消費者保護法（下稱消保法）規定的消費關係，爰明定住宅租賃契約可以全面適用消保法（內政部地政司，2023）。此外，「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」分別於 112 年及 113 年修正，增訂不得記載事項第 10 點：「不得記載承租人不得申請租金補貼。」，並修正應記載事項第 6 點（三）電費若約定由承租人負擔，則不得超過電費單當期每度平均電價或每期電費總額，使處於弱勢的承租人能夠獲得更多保障。</p>

	<p>然而各地區租賃建物型態、承租人類型、租金水準乃至於街廓特性等皆存在差異，這些差異可能反應出承租人不同的需求，甚至是其可能面臨的問題，除了透過修正全國一體適用的法規，以增加保障承租人的力度之外，還需要視各個地區的特性及承租人的類型等，藉由租屋安全宣導此類柔性手段，提升對相對弱勢租屋族的保障。此外，亦可檢視現行針對租賃住宅的實價登錄制度，有哪些尚需改善的地方，以期提高租賃住宅市場之透明度，保障交易安全。</p>
<p>方 法 與 過 程</p>	<p>本研究資料採用「租賃訂約日期」為 110 年 1 月至 113 年 12 月之實價登錄租賃案件，刪除若干包含特殊交易樣態、可能影響租賃面積及租金總額計算之案件後，先對資料進行敘述統計分析，以了解資料之組成，以及租金高低分布之空間狀態，再採用特徵價格模型分析影響租金總額之因素（設定建物型態、租賃總面積、租賃層次、屋齡、社會住宅包租代管案件、性</p>

	別等變數)。
研究發現及建議	<p>本研究結果發現建物型態、租賃總面積、租賃層次、屋齡、社會住宅包租代管案件對租金總額之影響有顯著性，其餘像是性別則無顯著性，代表新北市汐止區之租賃住宅市場中，較受承租人青睞之特徵為何，以及承租人所面臨之困境為何，例如租賃總面積會顯著增加租金總額之負擔，居住空間需求較多之承租人，可能要承擔更沉重的租金負擔。</p> <p>另社會住宅包租代管這項政策會顯著使租金總額降低，顯示這項政策確實有助於降低租金，未來政策重點可以著重於鼓勵更多房東參與，消除其對該項政策之疑慮。而性別變數對租金總額並無顯著影響，代表汐止區之租賃住宅市場對特定性別較無偏好，為一性別平等且友善之環境。</p>
備	註

摘要

根據 109 年人口及住宅普查統計結果，新北市（下稱本市）住宅租用率為 14.5%，較 99 年人口及住宅普查統計結果成長 1.8 個百分點，反之，本市的住宅自有率在 10 年間減少 2.7 個百分點（中華民國統計資訊網，2020：73），顯示隨著產業的發展與經濟活動的熱絡，從其他縣市移居的外來人口，使得本市的租屋人口比例提升。然而消費者物價房租類指數亦不斷攀升，111 年 1 月為 100.59，俟後即一路上升至 112 年 12 月的 104.9（中華民國統計資訊網，2025），指數成長率為 4.28%，對比 112 年工業及服務業全體受僱員工全年總薪資中位數較 111 年僅增加 1.22%（中華民國統計資訊網，2024），凸顯房租對於租屋族而言，是一筆不容小覷的經濟負擔。

本研究結果發現建物型態、租賃總面積、租賃層次、屋齡、社會住宅包租代管案件對租金總額之影響有顯著性，其餘像是性別則無顯著性，代表新北市汐止區之租賃住宅市場中，較受承租人青睞之特徵為何，以及承租人所面臨之困境為何，例如租賃總面積會顯著增加租金總額之負擔，家庭成員人數較多之承租人，可能要承擔更沉重的租金負擔。

另社會住宅包租代管這項政策會顯著使租金總額降低，顯示這項政策確實有助於降低租金，未來政策重點可以著重於鼓勵更多房

東參與，消除其對該項政策之疑慮。而性別變數對租金總額並無顯著影響，代表汐止區之租賃住宅市場對特定性別較無偏好，為一性別平等且友善之環境。

目錄

第一章 研究動機及目的	1
壹、 研究動機	1
貳、 研究目的	3
參、 研究範圍及限制	3
肆、 研究背景	4
第二章 文獻回顧	6
壹、 影響租金總額或單價之因素	6
貳、 特徵價格模型應用於租金之研究	10
第三章 研究設計及分析	12
壹、 資料篩選方法	12
貳、 敘述性統計	14
參、 統計方法	27
肆、 特徵價格模型分析結果	31
伍、 分析結果	35
第四章 結論與建議	38
壹、 短期建議	40

貳、 長期建議.....	40
參考文獻.....	41
附錄.....	44

表目錄

表 1 承租人性別統計.....	14
表 2 租金單價空間分布統計.....	16
表 3 建物型態統計.....	21
表 4 出租型態統計.....	23
表 5 租賃住宅服務統計.....	24
表 6 租金單價統計.....	24
表 7 租金總額統計.....	25
表 8 各出租型態之平均租賃面積統計	26
表 9 各租賃住宅服務之平均租賃面積統計	27
表 10 變數定義及預期符號.....	29
表 11 多元共線性檢定結果.....	31
表 12 特徵價格模型分析結果.....	33
附表 1 STATA 特徵價格模型分析結果.....	44
附表 2 STATA 多元共線性檢定結果.....	44

第一章 研究動機及目的

壹、研究動機

根據 109 年人口及住宅普查統計結果，新北市（下稱本市）住宅租用率為 14.5%，較 99 年人口及住宅普查統計結果成長 1.8 個百分點，反之，本市的住宅自有率在 10 年間減少 2.7 個百分點（中華民國統計資訊網，2020：73），顯示隨著產業的發展與經濟活動的熱絡，從其他縣市移居的外來人口，使得本市的租屋人口比例提升。然而消費者物價房租類指數亦不斷攀升，111 年 1 月為 100.59，俟後即一路上升至 112 年 12 月的 104.9（中華民國統計資訊網，2025），指數成長率為 4.28%，對比 112 年工業及服務業全體受僱員工全年總薪資中位數較 111 年僅增加 1.22%（中華民國統計資訊網，2024），凸顯房租對於租屋族而言，是一筆不容小覷的經濟負擔。

有鑑於我國租賃住宅市場仍有許多進步空間，內政部曾公布「內政部教您破解網傳惡房東詐騙坑殺房客手法」，列出 9 大網路上流傳的房東詐騙房客慣用手法，例如「故意不在契約上蓋騎縫章、藉故不給影本，或只給部分契約內容，事後抽換、更改契約內容，甚至在和房客打官司時，增加契約內容變造證據」(內政部全球資訊網，2017)，在在顯示租賃住宅市場存在透明度不足、制度不夠完善與租賃雙方法治觀念缺乏等問題。而崔媽媽基金會（2025）呼籲政府應該增進租賃

雙方權益的保障，包括擬定「租霸下車條款」，擴大增訂房東得終止租賃契約之情形，以及欠租之公證契約得逕受強制執行，並擬定「優先承租權」，使原承租人於契約終止後得優先承租，保障租屋安定性。

近年來租賃住宅市場日益受到重視，租賃住宅市場發展及管理條例於 112 年修法不僅增訂包租業的轉租案件應申報實價登錄，以期擴大租屋資訊揭露範圍，並考量民眾難以判斷其住宅租賃契約是否屬消費者保護法（下稱消保法）規定的消費關係，爰明定住宅租賃契約可以全面適用消保法（內政部地政司，2023）。此外，「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」分別於 112 年及 113 年修正，增訂不得記載事項第 10 點：「不得記載承租人不得申請租金補貼。」，並修正應記載事項第 6 點（三）電費若約定由承租人負擔，則不得超過電費單當期每度平均電價或每期電費總額，使處於弱勢的承租人能夠獲得更多保障。

然而各地區租賃建物型態、承租人類型、租金水準乃至於街廓特性等皆存在差異，這些差異可能反應出承租人不同的需求，甚至是其可能面臨的問題，除了透過修正全國一體適用的法規，以增加保障承租人的力度之外，還需要視各個地區的特性及承租人的類型等，藉由租屋安全宣導此類柔性手段，提升對相對弱勢租屋族的保障。此外，亦可檢視現行針對租賃住宅的實價登錄制度，有哪些尚需改善的地方，

以期提高租賃住宅市場之透明度，保障交易安全。

貳、研究目的

本研究擬達成之研究目的如下：

- 一、藉由分析實價登錄租賃資料，了解新北市汐止區住宅租賃市場之特性，以利相關租屋政策之推行，及提供實價登錄推行及改進之參考。
- 二、透過特徵價格模型分析影響新北市汐止區租金之因素，作為相關租屋政策制定之參考。
- 三、檢視新北市汐止區社會住宅包租代管政策執行之成效。

參、研究範圍及限制

一、研究範圍

(一) 空間範圍

本研究分析之實價登錄租賃資料僅限於新北市汐止區，並不包括國內其他地區。

(二) 時間範圍

本研究分析之實價登錄資料為租賃日期介於 110 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日之租賃案件，總共為期 4 年。

二、研究限制

(一) 資料來源限制

目前實價登錄租賃資料並非全面，僅規範包租代管之轉租業者及代理居間成交之不動產經紀業者須申報實價登錄，其餘租賃案件（例如房東自行出租）並未強制其必須申報，爰本研究之樣本存在偏誤。

（二）地區因素影響

本研究之空間範圍僅限定於新北市汐止區，租屋樣態、人口組成、建物型態等，會受到地區特性的影響，爰本研究之結果不一定能適用於全國的其他地區。

（三）時間因素影響

本研究研究之時間範疇設定為 110 年至 113 年，為期 4 年，期間住宅租賃市場可能受到住宅買賣市場景氣優劣、重大公共建設、政策變革等之影響。因此，於不同年度或時間區間進行本研究，可能會有不同的分析結果。

肆、研究背景

實價登錄自 101 年以來已實行將近 15 年，不同於租賃網站上之租金可能是邀約金額，實價登錄所提供之租金資料為實際成交金額，且經過主管機關之定期查核，其資料正確性與唯一性比其他租賃資料無法取代的。因此，本研究希望透過這些資料，一窺汐止區租賃住宅市場之情況，了解影響租金之因素有哪些，承租人對租賃住宅特徵之偏好為何者，以及租金上漲之情形下，哪些族群受到的影響較為深刻，

作為未來擬定租屋相關政策之參考。

第二章 文獻回顧

壹、影響租金總額或單價之因素

影響租金總額或單價之因素中，租賃面積、交通便利性、租賃住宅設備、周邊環境等較常作為研究變數，然而將諸如租賃層次、屋齡及建物型態（大樓、華廈、公寓、透天及套房）等設定為變數之研究則較為少見，相較於國外，可能與國內這類型的研究，大多聚焦在房價非租金有關，而這些變數又恰巧並非國外租賃住宅市場所重視的特徵。

一、租賃面積

吳彥葶、張金鶚及江穎慧（2021：332-336）研究指出租賃住宅面積與租金單價之間具有關聯性，租賃面積越小租金單價越高，進而鼓勵房東「分割房間」(Sub-divided Unit)，例如以分租套房或分租雅房之形式出租，用以提高租金總額收入。然而這種類型的租賃住宅可能有不同的來源，其一是將整層住家中的原有房間分租給不同房客，其二是透過破壞原本建築結構，再自行增建廁所、改建房屋裝潢及隔間而來，進而產生消防逃生安全、居住寧適性及安全性的隱憂，形成「低住宅品質卻相對高單價」的不合理現象。

Leung（2016：201-214）運用特徵價格模型對香港 71 個「分割房間」樣本進行研究，發現是否有獨立衛浴、屋內狀況、是否有保全及

清潔人員、供水供電情形等變數，對租金總額有顯著正相關影響，並透過後續訪談了解，90%有小孩之家戶會選擇有獨立衛浴及乾淨供水的「分割房間」。反之，租賃面積及屋齡並沒有顯著影響租金總額，可能原因為租賃面積越小，租金單價反而越高，所以租賃面積對租金總額之影響較無顯著性，但對租金單價卻有顯著影響，至於屋齡越大的租賃住宅，租金總額理應越少，惟房東會透過「分割房間」來彌補租金下降，所以該變數對租金總額也沒有顯著性。

Won & Lee (2018:12) 以韓國首爾 (Seoul) 的小坪數住宅 (Small Urban Houses；由政府政策推行適合 1 至 2 人居住的租賃住宅) 為樣本，進行特徵價格模型之研究結果指出，小坪數住宅之租賃面積與月租金總額呈現正相關，且與過去研究一般租賃住宅之結果相較，若增加相同面積，小坪數住宅之租金增長較多。

由上述研究結果可知，租賃面積與租金單價之間存在顯著相關性，另外「分割房間」的居住安全與品質，也是影響租金的重要因素，尤其對有小孩的承租人更相形重要。

二、通勤時間

Leung (2016:222-227) 的研究發現工作時數與通勤時間呈現顯著負相關，特別是低收入高工時者 (每天工作時數中位數為 9 小時；每週工作時數中位數為 54 小時) 會傾向將時間花費在工作上，以賺

取更多收入，就必須降低花費在通勤上的時間，所以他們會偏好承租距離工作地點較近的租賃住宅。此外，每月家戶所得（Monthly Household Income）較高之承租人會傾向承租距離工作地點較遠的租賃住宅，可能是因為高技能工作者（Higher Skilled Worker）的職缺只出現在特定地區，且他們能夠負擔較高的通勤費用及時間成本。而租金總額越低，通勤時間則越長，但兩者並沒有顯著性，顯示「分割房間」使租金單價上升，弱化兩者之間的關聯。

Cheng & Lin（2014：12、13）運用特徵價格模型分析台北都會區域（台北市及新北市）的數據，該研究結果指出租賃住宅至工作地點的可及性（Accessibility），與租金單價之間具有顯著相關性，其中使用私人運具（Private Transportation）至工作地點的可及性對租金單價之影響，較使用公共運具（Public Transportation）來得高，而使用私人運具之類型中，摩托車對租金單價之影響又高於汽車。此外，工作地點的可及性對租金單價較低者有正向影響，然而對租金單價較高者卻有負向影響，可見租金單價較低之承租人偏好較短通勤時間，而租金單價較高之承租人則無此傾向。

顯示租金會受到通勤時間、所得與交通工具類型之影響。

三、其他特徵

Freitas et al.（2024：15-16、22）研究巴西貝倫（Belém）的租賃

住宅，發現租賃面積、房間數量及有無停車位皆對租金總額有顯著正相關影響，然而衛浴數量則沒有顯著影響，顯示某些類型的租賃住宅特徵會顯著影響租金總額，某些特徵則較不受到該地區承租人的重視，而不會有顯著地影響。

Won & Lee (2018:12) 的研究結果指出停車位數量與小坪數住宅之月租金總額沒有顯著相關性，由於韓國政府之政策因素，小坪數住宅通常坐落在大眾交通工具便利之地點，停車位較不受承租人重視。然而居住環境卻與月租金總額有顯著相關性，例如公共設施數量越多月租金總額越高、人口密度越高月租金總額也越高。

Zhang et al. (2019:9、10) 以混合式地理加權迴歸 (Mixed Geographically Weighted Regression) 研究南京的租賃住宅市場，發現租金總額高低呈現多中心化發展 (Multi-center Group Cluster Pattern)，尤其距離地鐵遠近與租金總額為高度正相關，反之，距離鐵路及快速道路越近，租金總額反而越低。而商業中心對市中心的租金總額有正向影響，但對郊區之租金總額則無影響，代表居住於市中心之承租人，更看重距離商業中心之遠近。至於華人社會所看重的「學區房」 (School District Houses)，該研究結果顯示多數重點小學及中學對租金總額有正向影響，相同地，大學及學院與租金總額亦為正相關，究其原因可能是其可以提供公共設施，例如圖書館、體育館等。

過去研究所設定之變數不外乎為房間數量、有無停車位、停車位數量、周邊居住環境等租賃住宅特徵，然而針對台灣特有的建物型態分類所為之研究，則較為少見。

貳、特徵價格模型應用於租金之研究

Herath & Maier (2010: 1) 指出早期特徵價格模型主要用於消費性市場、計算財貨價格、稅金之研究，後期才逐漸被廣泛應用於不動產價格之研究。特徵價格模型在不動產領域之應用首先始於對房價之研究，其後出現在不動產租金之研究上面，然而有些學者對以特徵價格模型研究租金持保留態度，其認為租金不能代表不動產實際的價值，充其量租金只是由供需雙方所決定，而且會受到稅金、補助、折舊的影響 (Herath & Maier, 2010: 9)。

Barnett (1979, 38、39) 為早期嘗試將特徵價格模型用於解釋租金的研究者之一，他認為租金也可以是由不動產的特徵及地點所組成，承租人會賦予某項相同的特徵特定的價格，可以將其拆分為需求導向次級市場 (Demand-based Submarkets, 有不同不動產特徵需求的承租人)，以及提供不同不動產特徵的供給方，但是必須奠基在以下前提之下：承租人偏好特定特徵、有不同不動產特徵需求的承租人、各種特徵需求曲線的交叉彈性 (Cross-elasticity) 趨近零 (特徵之間無關聯性)。

Chin and Chau (2003 : 151) 認為把特徵價格模型應用於不動產市場，也必須要有下列假設前提：不動產具有同質性、完全競爭市場、有許多供給及需求方、供給及需求方可以自由進出市場。然而上述條件相較於一般財貨，很難在不動產市場中達成，不動產的地點、樓層及鄰里環境各異，很難找到完全一樣特徵的不動產，所以第一個條件幾乎不可能實現，而第二個條件不符合不動產市場之特性（例如資訊不透明），第三及第四個條件則受限於買方之預算及賣方之資本額，較難出現許多買賣雙方可以自由進出的市場。

第三章 研究設計及分析

壹、資料篩選方法

本研究內容包含「社會住宅包租代管」案件，而 110 年才起始有「租賃住宅服務」之申報欄位，供申報人勾選是否為「社會住宅包租代管」、「一般包租代管或轉租」或是「不動產經紀業居間成交」案件，爰本研究資料採用「租賃訂約日期」為 110 年 1 月至 113 年 12 月之實價登錄租賃案件，方得以判斷案件是否為社會住宅包租代管，總案件數共計 4827 件，扣除異常交易樣態、出租型態非屬居住用途等案件後，剩餘 2870 件，資料篩選方法如下：

- 一、刪除申報案件狀態為「異常交易價格不揭露」、「資料轉入」及「撤銷」之實價登錄案件，共計 254 件。
- 二、刪除交易標的為「土地」及「車位」之實價登錄案件，共計 170 件。
- 三、刪除租賃用途為「非居住用」及「混合用」之實價登錄案件，共計 351 件。
- 四、由於 112 年後方新增「租賃用途」欄位，為確保研究資料皆為居住用途，爰僅保留建物型態為「住宅大樓」、「華廈」、「公寓」、「透天」及「套房」之實價登錄案件，其餘刪除，共計刪除 492 件。

- 五、刪除車位租金總額說明為「車位已含總額」，但申報「停車位租賃總面積」為 0 之實價登錄案件，共計 39 件。
- 六、刪除備註欄為「租金含管理費且未能拆算該費用」、「租金含其他費用且未能拆算該費用」、「租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積」、「未租賃車位，建物登記含有車位面積」、「含增建或未登記建物」等會影響租賃面積及租金之實價登錄案件，共計 463 件。
- 七、刪除租賃層次為「見其他登記事項欄」無法判定租賃層次之實價登錄案件，共計 96 件。
- 八、刪除承租人為「法人」及「外國人」之實價登錄案件，共計 92 件。

貳、敘述性統計

一、性別

本研究資料經過篩選後計有 2870 件，由下面表 1 統計結果可知，於新北市汐止區租賃房屋作居住使用之承租人當中，扣除法人及外國人承租之案件後，承租人為男生者計有 1295 件，比例 45.12%；女生者計有 1575 件，比例 54.88%，女生承租人比例略高於男生承租人，惟兩者相差不大，大致上呈現一半男生一半女生之情形，然而由於現行實價登錄申報欄位之設計，若為多人承租案件，仍由其中一位承租人作為代表，申報登錄為承租人，故本統計方式無法計算到其他承租人之性別，是無法避免之研究限制。

表 1 承租人性別統計

性別	計數	比例 (%)
男	1295	45.12
女	1575	54.88
總數	2870	100

資料來源：本研究整理

二、街廓分布

從下列表 2 之統計結果可知，新北市汐止區租賃住宅位置，以及租金單價高低大致之分布情形。本研究以實價登錄中，租賃住宅的門

牌資料進行統計，並以街廓概念（以路街名加上段號數為單位）作為區分方式，在 2870 件資料中，若按租賃件數統計，坐落「大同路二段」的租賃住宅有 312 件，占比達到 10.87% 為最高；其次為坐落「福德一路」的租賃住宅有 231 件，占比為 8.05%；再來是坐落「新台五路二段」的租賃住宅有 170 件，占比為 5.92%，接下來為坐落「汐萬路二段」、「樟樹一路」及「樟樹二路」的租賃住宅。

若從租金單價的角度來看，平均租金單價最高為坐落「合順街」之租賃住宅，平均租金單價達到每坪 1475.78 萬元，計有 9 件；次高為「禮門街」平均租金單價每坪 1235 萬元，惟僅有 1 件；再者為「龍安街」平均租金單價為每坪 1062.82 萬元，計有 100 件；接續為「力行街」平均租金單價為每坪 1062.18 萬元，計有 17 件；接下來為「大同路二段」平均租金單價為每坪 1031.82 萬元，計有 312 件。由此可知租金單價較高之租賃案件，主要分布在鄰近南港之地區，如「合順街」及「力行街」，而以案件量及租金高低來看，位於汐止區行政重心的區域，如位於汐止行政中心、地政事務所、區公所、國民運動中心的「龍安街」及「大同路二段」，則有相對其他地區較高之價量。

表 2 租金單價空間分布統計

街廓	計數	比例 (%)	平均租金單價 (萬元/坪)
八連路一段	5	0.17	555.00
力行街	17	0.59	1062.18
大同路一段	9	0.31	654.67
大同路二段	312	10.87	1031.82
大同路三段	114	3.97	694.05
工建路	30	1.05	853.50
中正路	24	0.84	689.08
中興路	53	1.85	853.00
仁愛路	67	2.33	688.48
公園路	1	0.03	746.00
水源路一段	31	1.08	731.61
水源路二段	40	1.39	791.50
水碓街	1	0.03	389.00
弘道街	10	0.35	857.90
民族二街	34	1.18	672.56
民族三街	17	0.59	954.29

街廓	計數	比例 (%)	平均租金單價 (萬元/坪)
民族五街	20	0.70	767.60
民族六街	19	0.66	640.74
民權街二段	11	0.38	830.64
合順街	9	0.31	1475.78
吉祥街	5	0.17	722.60
汐平路一段	2	0.07	771.00
汐平路二段	5	0.17	433.20
汐碇路	7	0.24	828.14
汐萬路一段	69	2.40	784.51
汐萬路二段	136	4.74	704.01
汐萬路三段	2	0.07	429.00
伯爵街	44	1.53	678.84
秀山路	4	0.14	656.00
秀峰路	9	0.31	539.56
和平街	16	0.56	750.31
宜興街	13	0.45	793.46
忠一街	1	0.03	314.00

街廓	計數	比例 (%)	平均租金單價 (萬元/坪)
忠三街	1	0.03	600.00
忠孝東路	68	2.37	790.97
招商街	11	0.38	691.73
明峰街	47	1.64	792.15
東勢街	20	0.70	766.25
林森街	5	0.17	484.20
林森路	1	0.03	652.00
長江街	33	1.15	700.39
長興街一段	2	0.07	767.00
長興街二段	4	0.14	684.25
青山路	10	0.35	761.00
保一街	16	0.56	526.63
保長路	27	0.94	705.67
保新街	1	0.03	678.00
南昌街	7	0.24	692.14
南興路	27	0.94	781.56
建成路	86	3.00	943.34

街廓	計數	比例 (%)	平均租金單價 (萬元/坪)
茄安路	3	0.10	303.00
茄荖路	45	1.57	672.33
茄福街	2	0.07	539.50
茄興街	1	0.03	475.00
原興路	22	0.77	724.41
國興街	7	0.24	825.14
康寧街	106	3.69	809.25
祥雲街	15	0.52	506.60
莊敬街	29	1.01	863.76
連興街	28	0.98	681.50
復興路	27	0.94	792.93
湖前街	33	1.15	827.82
鄉友街	3	0.10	515.00
鄉長路一段	17	0.59	602.76
鄉長路二段	2	0.07	522.00
勤進路	35	1.22	911.31
新台五路一段	45	1.57	767.18

街廓	計數	比例 (%)	平均租金單價 (萬元/坪)
新台五路二段	170	5.92	847.79
新昌路	15	0.52	699.27
新興路	27	0.94	821.48
瑞松街	20	0.70	589.35
福安街	10	0.35	765.80
福德一路	231	8.05	876.46
福德二路	73	2.54	787.53
福德三路	5	0.17	702.00
福德路	4	0.14	849.00
翠峰街	12	0.42	850.58
樟樹一路	119	4.15	809.76
樟樹二路	121	4.22	824.16
橫科路	21	0.73	780.10
龍安路	100	3.48	1062.82
環山路	18	0.63	592.22
禮門街	1	0.03	1235.00
總數	2870	100	平均 818.78

資料來源：本研究整理

三、 建物型態

經由下表 3 統計資料可知，在 2870 件租賃住宅資料中，有 1492 件為住宅大樓，占比 51.99%，而公寓及華廈為第二大宗，分別有 623 件及 503 件，比例則分別為 21.71% 及 17.53%。其中套房為申報人以出租型態進行申報，現行制度本欄已刪除該選項，若回歸建物型態進行分類，公寓、住宅大樓及華廈分別有 89 件、87 件及 60 件，綜合上述，住宅大樓仍為汐止區租賃住宅主要之建物型態。

表 3 建物型態統計

建物型態	計數		比 例 (%)	平均屋齡 (年)	屋齡區間 (年)
公寓(5 樓含以下 無電梯)	623		21.71	35.82	0-78.8
住宅大樓(11 層 含以上有電梯)	1492		51.99	21.49	0.3-45
套房(1 房(1 廳) 1 衛)	236		8.22	26.32	0.7-51.3
	公寓	89	3.10		
	住宅大 樓	87	3.03		
	華廈	60	2.09		

建物型態	計數	比 例 (%)	平均屋齡 (年)	屋齡區間 (年)
透天厝	16	0.56	31.94	0-72.6
華廈(10層含以下有電梯)	503	17.53	23.52	0.5-42.3
總計	2870	100.00		

資料來源：本研究整理

四、出租型態

分析 2870 件租賃住宅資料的出租型態，其中占比 45.44% 最高為整棟(戶)出租，共計 1304 件，本欄空白有 1225 件，占比 42.68% 居次，其原因為本欄於 112 年才新增，該年以前申報之案件，即會出現空值，是本研究之研究限制。

此外，獨立套房有 295 件，占比超過 10 成。可知整棟(戶)出租是汐止區近 4 年主要出租型態，其定義為將一個門牌或建號之整棟(戶)住宅出租(內政部，2023)，而分層出租(其定義為出租透天厝之其中一個樓層)有 8 件。

至於租金單價之統計結果與前面文獻回顧一致，屬於分割房間之分租套房及分租雅房，為租金單價最高之前二者，接著才是獨立套房，如下表 4。

表 4 出租型態統計

出租型態	計數	比例 (%)	平均租金單價 (萬元/坪)
分租套房	29	1.01	1743.93
分租雅房	9	0.31	1636.33
分層出租	8	0.28	936.63
整棟 (戶) 出租	1304	45.44	743.13
獨立套房	295	10.28	1012.35
空白	1225	42.68	824.02
總計	2870	100.00	平均 818.78

資料來源：本研究整理

五、租賃住宅服務

現行法規僅規範，租賃案件中由不動產經紀業者居間成交，以及轉租案件始須申報登錄實價登錄，若由出租人自行出租住宅者，目前仍不需申報登錄實價登錄，亦即租賃案件並非如買賣案件，採行強制全面申報登錄。因此，由下表 5 可看出，本研究資料有超過一半是來自包租代管申報之案件，其中社會住宅包租代管總計有 1694 件，比例為 59.02% (惟 112 年 9 月修法前未強制包租案件申報登錄實價登錄)；一般包租代管總計有 45 件，比例為 1.57%。其餘非屬包租代管

者，則歸類為由不動產經紀業者居間成交案件，或是彼時尚未有租賃住宅服務欄位可供勾選，亦未在備註欄備註，致難以從申報案件中區分是否為包租代管案件者，經統計有 1131 件，占整體比例為 39.41%。

表 5 租賃住宅服務統計

租賃住宅服務	計數	比例 (%)
社會住宅包租代管	1694	59.02
一般包租代管	45	1.57
居間成交或其他	1131	39.41
總計	2870	100.00

資料來源：本研究整理

六、 每坪租金單價

經由下 6 表統計，汐止區租金行情約略落在每坪 500 至 800 萬元，共計有 1250 件租金單價位於該區間，占整體 43.55%；其次為租金每坪 800 至 1000 萬元者，共計有 664 件，占比 23.14%，而仍有 556 件占比將近 2 成之租賃案件，租金單價位於每坪 1000 至 1500 萬元之間。而觀察表 7 之數據，有 31.78% 比例之租金總額介於 1.5 萬元至 2 萬元之間；其次有 25.09% 比例介於 1 萬元至 1.5 萬元之間；其三有 24.91% 比例介於 2 萬元至 2.5 萬元之間。

表 6 租金單價統計

租金單價 (萬元/坪)	計數	比例 (%)
小於或等於 200	2	0.06
200 至 500 (含)	311	10.84
500 至 800 (含)	1250	43.55
800 至 1000 (含)	664	23.14
1000 至 1500 (含)	556	19.37
1500 至 2000 (含)	67	2.33
高於 2000	20	0.7
總計	2870	100.00

資料來源：本研究整理

表 7 租金總額統計

租金總額 (扣除車位租金)	計數	比例 (%)
小於或等於 5000	3	0.10
5000 至 10000 (含)	238	8.29
10000 至 15000 (含)	720	25.09
15000 至 20000 (含)	912	31.78
20000 至 25000 (含)	715	24.91
25000 至 30000 (含)	211	7.35
高於 30000	71	2.47

總計	2870	100.00
----	------	--------

資料來源：本研究整理

七、租賃面積扣除車位面積

下表 8 為各種出租型態之平均租賃面積，其中分層出租及整棟(戶)出租之平均租賃面積最大，分別為 86.29 及 94.86 平方公尺，然而其餘出租型態僅有一半不到之租賃面積 (17.87 至 47.64 平方公尺)。惟出租型態欄位於 112 年才新增，該年以前申報之案件，即會出現空值，不利於統計分析。

社會住宅包租代管案件較其他類型之租賃案件有較大之平均租賃面積，如表 9 所示有 87.84 平方公尺，然而居間成交之平均租賃面積難以準確估計，由於某些案件難以從申報登錄案件中區分是否為包租代管，可能較不具參考價值。

表 8 各出租型態之平均租賃面積統計

出租型態	平均租賃面積 (M ²)
分租套房	22
分租雅房	17.87
分層出租	86.29
整棟(戶)出租	94.86
獨立套房	47.64

空白	81.69
平均	83.38

資料來源：本研究整理

表 9 各租賃住宅服務之平均租賃面積統計

租賃住宅服務	平均租賃面積 (M ²)
社會住宅包租代管	87.84
一般包租代管	41.84
居間成交或其他	78.36
平均	83.38

資料來源：本研究整理

參、統計方法

一、特徵價格模型 (Hedonic Price Model)

Lancaster 於 1966 年提出的特徵價格模型，推翻過往認為財貨 (Goods) 的價格來自於其所能帶來的效用 (Utilities)，也就是無異曲線 (Indifference Curve) 所提到的滿足程度，Lancaster 認為效用是由不同財貨特徵組合而成，就像一頓晚餐是由不同的營養組成一種財貨，而晚餐派對除了提供營養，對消費者而言，還能提供具有美感及知性特性的財貨，故不同的成交價格背後，可能隱含相同特徵的價格 (Lancaster, 1966: 133-134)。

特徵價格模型主要可區分為兩類，分別為 Lancaster (1966) 及 Rosen (1974) 所建立的模型，兩者差別在於前者假設具有某些相同特徵的財貨會被歸為同一類，且每樣特徵都有獨立價格，偏好該特徵組合之消費者會根據自身預算，決定該特徵組合的價格，所以也進一步假設財貨特徵與價格之間存在線性關係，而後者則假設各種財貨之間存在多元多樣的特徵，Rosen 認為這些特徵呈現一種光譜(Spectrum) 樣態，所以無法客觀進行分類(例如樓高這項特徵很難界定幾樓以下屬於低樓層，幾樓以上屬於高樓層，所以無法對財貨進行歸類，不妨將其視為一種連續特徵)，最終財貨價格則是由這些如光譜一般的特徵所組成，並非如前所假設，消費者只會在該特徵類別中選擇財貨，所以其假設隱含財貨特徵與價格之間存在非線性關係，該模型較適合分析耐久性財貨(Durable Goods)，但無論是哪一種模型，特徵價格法都奠基於同一個前提——財貨是由多個不同的特徵組成，且每種特徵都可以被計價(Chin and Chau, 2003: 146、147)。

二、 STATA

本研究採用 STATA 統計軟體進行特徵價格模型運算，並在標準誤(Standard Error)項目上加上 Robust 指令，對標準誤進行修正，來避免出現異質變異數(Heteroskedasticity)及序列相關性(Serial Correlation)的情形，較能得出可靠的標準誤計算結果。再對本研究之特徵價格模型進行多元共線性檢定，以確保自變數之間不會交互影

響 (Correlation) 過多。

三、 自變數定義及預期符號

本研究採用特徵價格模型分析新北市汐止區租賃住宅之租金，本研究模型假設之各變數名稱、其定義及預期其對應變數之影響如下表 10，由於建物型態這項影響因素中，有公寓、華廈、透天厝及套房等 4 個種類，故本研究將該變數代號命名為 X1A、X1B、X1C 及 X1D，而其他變數例如租賃層次及屋齡，則依序命名為 X2 及 X3，後續變數名稱以此類推。

表 10 變數定義及預期符號

變數種類	變數名稱	變數定義	預期符號
應變數	租金總額(扣除車位租金) Y	為新北市汐止區實價登錄租金資料	/
自變數	公寓 X1A	以大樓為基準，再以虛擬變數表示 X1=1，表示案件為該種建物型態 X1=0，表示案件非該種建物型態	-
	華廈 X1B		-
	透天厝 X1C		+
	套房 X1D		+
	租賃層次 X2	以連續變數表示	+
	屋齡 X3	以連續變數表示	-

變數種類	變數名稱	變數定義	預期符號
	租賃總面積(扣除車位面積)X4	以連續變數表示	+
	社會住宅包租代管 X5	以虛擬變數表示 X5=1, 表示案件為社會住宅包租代管 X5=0, 表示案件非社會住宅包租代管(可能為一般包租代管或居間成交案件)	-
	男 X6	以虛擬變數表示 X6=1, 表示案件由本國男性承租 X6=0, 表示案件由本國女性承租	+

資料來源：本研究整理

肆、特徵價格模型分析結果

一、多元共線性檢定 (Multicollinearity Diagnosis)

特徵價格模型假設財貨價格是由該財貨所具有各個特徵，分別計價後加總所組成，所以該模型包含多個自變數及係數，為了避免自變數之間存在的多元共線性，導致標準誤差膨脹(王濟川及郭志剛，：20)，也就是自變數互相須具有一定獨立性，本研究於分析特徵價格模型前，先進行共線性檢定。由下表 11 可知，各個自變數的 VIF 值均不大於 10，本回歸模型可以有效預測依變數。

表 11 多元共線性檢定結果

變數	VIF	1/VIF
公寓	1.82	.548991
華廈	1.31	.762892
透天厝	1.05	.795098
套房	1.26	.807336
租賃層次	1.37	.730654
屋齡	1.34	.747926
租賃總面積 (扣除車位面積)	1.24	.927787
社會住宅包租代管	1.08	.949394

男性	1.01	.991693
平均	1.27	

資料來源：本研究整理

二、 特徵價格模型

下表 12 為本研究將各變數放入特徵價格模型分析後之結果，僅有透天厝及男性承租人不顯著，亦即建物型態為透天厝之租賃案件，雖然與租金總額（扣除車位租金）呈現負相關，亦即透天厝的租金總額有較低的趨勢，但是相較於建物型態為大樓之租賃案件，並沒有顯著使租金總額降低。此外，承租人之性別對租金總額之影響，也沒有顯著性。若從係數值以觀，建物型態對租金總額之影響最大，其次為社會住宅包租代管這項政策。至於排除本研究所設定之變數影響，汐止區基礎租金總額水準為 14617 元（截距項），而比較敘述統計之結果，租金總額有較高比例介於 1.5 萬元至 2 萬元之間（31.78%）；其次為介於 1 萬元至 1.5 萬元之間（25.09%），顯示這些變數大致上會使租金總額下降。

表 12 特徵價格模型分析結果

變數	係數值	標準誤	t 值	顯著性
公寓 X1A	-2104.464	316.0616	-6.66	<.001***
華廈 X1B	-1581.8	253.9354	-6.23	<.001***
透天厝 X1C	-2493.431	1316.195	-1.89	.058
套房 X1D	-2493.793	267.8659	-9.11	<.001***
租賃層次 X2	-74.46772	15.14126	-4.92	<.001***
屋齡 X3	-93.81951	9.045133	-10.37	<.001***
租賃總面積 (扣除 車位面積) X4	101.4421	4.566117	22.22	<.001***
社會住宅包租代管 X5	-997.1733	183.8024	-5.43	<.001***
男 X6	-244.397	167.3037	-1.46	.144
截距項	14617.22	483.7167	30.22	<.001***

註：* $p < .05$, ** $p < .01$, *** $p < .001$,

資料來源：本研究整理

$$Y = 14617.22 + (-2104.464) X1A + (-1581.8) X1B + (-2493.431) X1C + (-2493.793) X1D + (-74.46772) X2 + (-93.81951) X3 + (101.4421) X4 + (-997.1733) X5 + (-244.397) X6 + \varepsilon$$

Y=租金總額（扣除車位租金）

X1A=公寓

X1B=華廈

X1C=透天厝

X1D=套房

X2=租賃層次

X3=屋齡

X4=租賃總面積（扣除車位面積）

X5=社會住宅包租代管

X6=男

ε =誤差項

伍、分析結果

一、建物型態變數

本研究分析之實價登錄租賃資料建物型態包含公寓、華廈、透天厝、套房及大樓，剔除建物型態為大樓之樣本，以特徵價格模型分析建物型態對於租金總額（扣除車位租金）之影響。由統計結果可知相對於大樓而言，公寓（係數為-2104.46）、華廈（係數為-1581.80）及套房（係數為-2493.79）之租金總額顯著較低（ $p < .001$ ），唯獨透天厝（係數為-2493.43）之租金總額雖較大樓為低，惟並未顯著低於大樓之租金總額（ $p > .05$ ）。可以推論大樓在汐止區的租賃住宅市場中，較受承租人青睞，在供需方共同決定租金之市場中，需求方較願意以更高之租金承租。此外，大樓亦是該租賃住宅市場最大宗的財貨（占比 51.99%），其平均屋齡（21.49 年）相對於其他種類之建物型態也較低，所以大樓租金較高也可能源自於其建築物較新。

二、租賃層次變數

由統計結果可知租賃層次這項變數之係數為-74.47，且其對於租金總額之影響具有顯著性（ $p < .001$ ），代表租賃層次越低之住宅，租金總額越高，反之，租賃層次越高之住宅，租金總額越低。可以推論汐止區之承租人較為青睞低樓層之租賃住宅，恰好與不動產買賣市場中，越高樓層之建物單價越高這一認知相反（通常四樓建物單價最低，

一樓建物單價亦較高，除此之外越高樓層建物單價越高，乃至頂樓建物單價為最高)。代表相較於買方可能考量景觀及寧適性等層面，再做出購屋決策，承租方會傾向於選擇近便性高之租賃住宅，景觀及寧適性較不是其考量的特徵。

屋齡變數變數

由統計結果可知屋齡這項變數之係數為-93.82，代表位於汐止區的租賃住宅每增加 1 年屋齡，租金總額平均下降約 94 元，且屋齡越高，租金總額越低，這個現象具有顯著性 ($p < .001$)。無論是在住宅買賣或租賃市場，都可以合理解釋為建物屋齡越高，折舊數額越多，且使用效益亦越低，因而自然反應在其價格上，惟屋齡這項變數對租金總額之影響，不若建物型態對租金總額之影響來得大。

三、租賃總面積變數

由統計結果可知租賃總面積這項變數之係數為 101.44，代表其與租金總額為顯著正相關 ($p < .001$)，亦即租賃面積越大，租金總額就越多，且租賃面積每增加 1 平方公尺，租金平均增加約 101 元。雖然兩者呈現正相關為合理的結果，但與其他變數之係數相較，租賃面積仍是使租金總額提高最強的影響因素。

四、 社會住宅包租代管變數

由研究結果可知社會住宅包租代管之係數為-997.17，代表有申請社會住宅包租代管之租賃住宅，其評定市價租金經過打折後之租金總額（包租打八折；代管打九折），有顯著低於並未申請社會住宅包租代管之租賃住宅（ $p < .001$ ），換言之，這項政策確實有讓汐止區之租金總額降低，且其對租金總額之影響程度，僅次於建物型態。

五、 性別變數

由研究結果可知男性係數為-244.40，但對租金總額之影響並無顯著性（ $p > .1$ ），顯示承租人性別對租金總額無顯著影響，且由敘述統計結果可知，承租人性別呈現男女大致均勻分布（男 45.12%；女 54.88%），顯示汐止區租賃住宅市場中的承租方並無性別差異。

第四章 結論與建議

由研究結果可知建物型態會顯著影響汐止區的租金總額，且是本研究所有變數中最具影響力之變數（係數取絕對值後最大），而相較於其他建物類型（公寓、華廈、透天厝、套房），大樓會顯著提高租金總額。此外，大樓是汐止區最常見的租賃住宅建物型態，其平均屋齡也是所有建物類型中最低的，顯示隨著都市發展與更新，越來越多老舊公寓及華廈，拆除重建成大樓，雖然有助於提升居住環境品質，但承租人未來可能面臨，租屋選擇大多為租金總額較高之大樓的情形。

社會住宅包租代管這項政策，是僅次於建物型態，影響租金總額第二名之變數，顯示對於汐止區的租賃住宅市場而言，這項政策有助於降低租金總額，惟汐止區屬於社會住宅包租代管之案件大約有 6 成，仍有近 4 成屬於不動產經紀業者居間成交之案件（部分案件可能是未於，或備註欄備註之包租代管案件，以致無法從居間成交案件數量中分離開來），若加計目前不需申報實價登錄之房東自行出租案件，社會住宅包租代管案件可能只是少數。因此，政府未來可以加強推廣這項政策，透過提供房東足夠誘因、簡化申請程序及加強房東權益保障等策略，解決部分房東對此仍有疑慮，而不願意加入包租代管。

租賃總面積為影響租金總額程度第三名之變數，有別於前兩項變數，本項變數與租金總額為正相關關係，可以說是提高汐止區租金總

額主要之因素，經本研究統計汐止區之主要出租型態為整棟（戶）出租（占 45.44%），該種型態之平均租賃面積最大，代表居住於整棟（戶）之承租人，可能是承受未來租金上漲最多的一群，家庭成員人數較多之承租人，可能要承擔更沉重的租金負擔。此外，若依照內政部所發布之基本居住水準，家戶人口 1 人之平均每人最小居住樓地板面積為 13.07 平方公尺，而本研究敘述統計中分租雅房之平均租賃面積為 17.87 平方公尺，僅略高於基本居住水準，卻要負擔次高之租金單價（1636.33 萬元/坪，僅低於分租套房 1743.93 萬元/坪）。

屋齡與租賃層次這兩項變數與租金總額呈現負相關，雖然不若建物型態對租金總額之負面影響來得多，但仍不可忽視其為使租金總額降低之重要因素。未來政策可以鼓勵房東裝潢整修租屋，以降低房屋老舊所帶來之負面影響，並針對沒有電梯之公寓提供電梯裝設補助，來提升高租賃層次之近便性，也能符合承租人對於該類租賃住宅特徵之偏好。

性別對於租金總額並沒有顯著之影響，且過去的文獻也未有過相關之研究發現，再者汐止區之承租人性別，男女比例相近，可以推測其為性別平等且友好之租屋環境。

最後實價登錄部分欄位（例如租賃住宅服務、出租型態）為近期所增加之欄位，進行跨年度統計分析時，會出現部分資料欄位為空值，

或是無法識別案件類型，以致無法歸類之情況發生，不利於學術統計。雖然現行利用爬蟲技術，從租屋網站擷取之資料可能較為全面及完善，但是實價登錄所揭露之價格為實際成交價格，非僅是出租方之邀約價格，且其資訊之正確性，係經由政府機關定期抽查把關，可信度應較前者為高，然而未來仍期望能將租賃案件全面納入實價登錄申報登錄，才能有更為全面的官方租賃資料庫。

壹、短期建議

一、給予屋齡較大之租賃住宅裝潢修繕費用補貼，以彌補老舊建物所可能造成之租金總額降低，並使其較為符合承租人之需求。

二、給予沒有電梯之公寓電梯裝設補助，來提升高租賃層次之近便性，並使其較為符合承租人之需求。

三、持續推動「育有未成年子女（胎兒）家庭」加碼補貼，以減輕租賃總面積增加所帶來之租金負擔，亦保障承租人有足夠之生活空間，使其不只能滿足基本居住水準之最低限度（現行租金補貼以租賃契約所載承租人簽章人數為單位補貼，若家庭成員人數較多之家戶，其中未滿 18 歲無法簽訂契約之成員，將無法享有租金補貼）。

貳、長期建議

持續推動社會住宅包租代管政策，透過提供房東足夠誘因、簡化申請程序及加強房東權益保障等策略，提高該項政策參與率。

參考文獻

壹、中文文獻

內政部地政司，2023，「租賃條例修正三讀 住宅租賃契約全面適用消保法」，網址：https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=275582，取用日期：2025/01/20。

內政部全球資訊網，2017，網址：<https://ws.moi.gov.tw/Download.aspx?n=11062>，取用日期：2025/01/20。

中華民國統計資訊網，2021，109年人口及住宅普查總報告提要分析，網址：<https://www.stat.gov.tw/News.aspx?n=2750&sms=11062>，取用日期：2025/01/20。

中華民國統計資訊網，2025，消費者物價指數及其年增率，網址：<https://www.stat.gov.tw/cp.aspx?n=2665>，取用日期：2025/01/20。

中華民國統計資訊網，2024，112年工業及服務業全體受僱員工全年總薪資中位數及分布統計結果，網址：https://www.dgbas.gov.tw/News_Content.aspx?n=3602&s=234206，取用日期：2025/01/20。

王濟川及郭志剛，2010，Logistic迴歸模型—方法及應用，2版4刷，台北：五南。

吳彥葶、張金鶚及江穎慧，2021，租屋市場之租金與住宅品質知多少？，都市與計畫，49（3），317-339。

崔媽媽基金會，2025，「租屋市場改革向前一步，崔媽媽籲納入『租霸下車』與『優先承租權』」，網址：https://www.tmm.org.tw/contents/news_ct?id=184&page=1，取用日期：2025/09/30。

貳、英文文獻

Barnett, C. Lance (1979). Using Hedonic Indexes to Measure Housing Quantity – Housing Assistance Supply Experiment, U.S. Department of Housing and Urban Development.

Chin, T. L. & Chau, K. W. (2003). A Critical Review of Literature on the Hedonic Price Model, *International Journal for Housing and Its Applications* 27 (2), 145-165.

Cheng, Yu-Chun & Lin, Jen-Jia (2014). Job Accessibility Effects on Apartment Rentals, In 21st Annual European Real Estate Society Conference.

Freitas, Y.G.P.M.d.; Moreira, F.G.P.; Souza, A.H.F.d. & Santos, V.I.M.d. (2024). Hedonic Approach to Vertical Residential Rentals in the Brazilian Amazon: The Case of Belém, Pará, *Buildings* 14, 728-753.

Herath, S. & Maier, G. (2010). The Hedonic Price Method in Real Estate and Housing Market Research: a Review of the Literature, WU Vienna University of Economics and Business.

Kelvin J. Lancaster (1966). A New Approach to Consumer Theory, *The Journal of Political Economy* 74 (2), 132-157.

Leung, Ka Man (2016). Rent Determinants and Residential Location Choice of Sub-divided Units in Hong Kong, Dissertation of The Chinese University of Hong Kong.

Won, Jaewoong & Lee, Jae-Su (2018). Investigating How the Rents of Small Urban Houses are Determined: Using Spatial Hedonic Modeling for Urban Residential Housing in Seoul, *Sustainability* 10 (1), 31-45.

Zhang, Shiwei; Wang, Lin & Lu, Feng (2019). Exploring Housing Rent by Mixed Geographically Weighted Regression: A Case Study in Nanjing,

International Journal of Geo-Information 8, 431-442.

附錄

附表 1 STATA 特徵價格模型分析結果

```
. reg 租金總額扣除車位租金 公寓 華廈 透天厝 套房 租賃層次 屋齡 租賃總面積扣除車位面積
> 社會住宅包租代管 男,robust
```

```
Linear regression                Number of obs   =      2,870
                                F(9, 2860)     =     177.89
                                Prob > F              =      0.0000
                                R-squared              =      0.4412
                                Root MSE           =     4425.6
```

租金總額扣除車位~金	Robust				
	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
公寓	-2104.464	316.0616	-6.66	0.000	-2724.196 -1484.732
華廈	-1581.8	253.9354	-6.23	0.000	-2079.715 -1083.885
透天厝	-2493.431	1316.195	-1.89	0.058	-5074.218 87.35695
套房	-2439.793	267.8659	-9.11	0.000	-2965.023 -1914.563
租賃層次	-74.46772	15.14126	-4.92	0.000	-104.1566 -44.77883
屋齡	-93.81951	9.045133	-10.37	0.000	-111.5552 -76.08387
租賃總面積扣除車~積	101.4421	4.566117	22.22	0.000	92.48888 110.3953
社會住宅包租代管	-997.1733	183.8024	-5.43	0.000	-1357.572 -636.7748
男	-244.397	167.3037	-1.46	0.144	-572.445 83.65111
_cons	14617.22	483.7167	30.22	0.000	13668.75 15565.69

資料來源：本研究整理

附表 2 STATA 多元共線性檢定結果

```
. vif
```

Variable	VIF	1/VIF
公寓	1.82	0.548991
租賃層次	1.37	0.730654
屋齡	1.34	0.747926
華廈	1.31	0.762892
套房	1.26	0.795098
租賃總面~積	1.24	0.807336
社會住宅~管	1.08	0.927787
透天厝	1.05	0.949394
男	1.01	0.991693
Mean VIF	1.27	

資料來源：本研究整理