

第四章 租售市場分析

第一節 住宅市場供需現況調查

一、人口發展

(一) 人口及家戶概況

本案基地位於太平區與大里區交接地帶，近 10 年太平區人口數約從 17 萬人增至 18 萬人，大里區則由 18 萬人增至 20 萬人，人口每年微幅成長；而家戶數太平區除 94 及 95 年的成長率低於 1%外，近年來家戶數年增率均在 1.5%以上，大里區則維持在 2%左右。隨著台 74 線快速道路的全線通車，101 年起家戶及人口均大幅成長。另外，於戶量方面，太平區、大里區皆逐漸下降，顯示此兩區已趨向小家庭的生活模式。

表 4-1 太平區人口及戶數統計表

年度	現住戶數		現住人口		戶量 (人/戶)
	家戶數(戶)	年增率(%)	人口數(人)	年增率(%)	
93	50,688	-	170,363	-	3.36
94	51,101	0.81	170,712	0.20	3.34
95	51,543	0.86	171,139	0.25	3.32
96	52,199	1.27	171,628	0.29	3.29
97	52,979	1.49	172,363	0.43	3.25
98	53,860	1.66	172,389	0.02	3.20
99	54,697	1.55	172,965	0.33	3.16
100	55,591	1.63	174,284	0.76	3.14
101	56,822	2.21	176,594	1.33	3.11
102	58,289	2.58	178,870	1.29	3.07
103	59,914	2.79	181,537	1.49	3.03
104	61,055	1.90	183,923	1.31	3.01

資料來源：1.臺中市政府統計資料庫。2.本計畫彙整。

表 4-2 大里區人口及戶數統計表

年度	現住戶數		現住人口		戶量 (人/戶)
	家戶數(戶)	年增率(%)	人口數(人)	年增率(%)	
93	54,230	-	184,164	-	3.40
94	55,500	2.34	186,818	1.44	3.37
95	56,750	2.25	189,945	1.67	3.35
96	58,054	2.30	192,437	1.31	3.31
97	59,208	1.99	194,550	1.10	3.29
98	60,457	2.11	196,056	0.77	3.24
99	61,684	2.03	197,716	0.85	3.21
100	63,156	2.39	200,588	1.45	3.18
101	64,642	2.35	203,239	1.32	3.14
102	65,586	1.46	204,846	0.79	3.12
103	66,583	1.52	206,318	0.71	3.10
104	67,607	1.54	208,406	1.01	3.08

資料來源：1.臺中市政府統計資料庫。2.本計畫彙整。

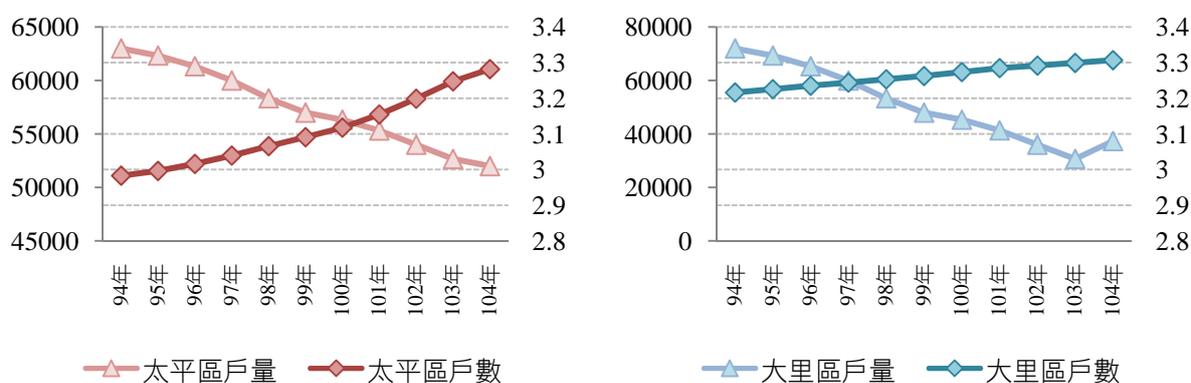


圖 4-1 太平區、大里區戶數及戶量統計示意圖

資料來源：臺中市政府主計處

(二) 家戶結構與組成

1. 太平區與大里區

依據 99 年人口及戶口普查之統計，太平區、大里區家戶組成人數以 2~3 人/戶為主要家戶結構，以原臺中市平均每人居住房面積 36.2 平方公尺為計，最小居住面積以 60~120 平方公尺為主。太平區、大里區 60~120 平方公尺之住宅存量數分別為 23,338 宅與 25,459 宅，住宅存量與家戶總數比皆為 1.03，故此類建築面積之住宅尚無供給不足之問題。另未滿 60 平方公尺之住宅存量與家戶總數比分別為 0.64、0.71，顯示小坪數供應量較為不足。太平區、大里區家戶組成結構與住宅面積詳見表 4-3、表 4-4。

表 4-3 太平區家戶組成結構與住宅面積統計表

家戶組成人數	總計	1人	2人	3人	4人	5人	6人
平均居住面積 (m ²)	—	35.1	70.2	105.3	140.4	175.5	210.6
家戶數	55,314	8,825	10,181	12,456	12,880	6,493	4,479
太平區住宅面積 (m ²)	總計	未滿 60	60~120	120~180	180 以上		
住宅存量	56,575	5,625	23,338	17,932	9,680		
住宅存量/家戶數	1.02	0.64	1.03	0.93	2.12		

註：若住宅存量/家戶數<1，意味著住宅供給不足；反之，若住宅存量/家戶數>1，則意味著住宅供給相對較為充足。

資料來源：1.行政院主計處，99年人口及住宅普查。2.本案彙整。

表 4-4 大里區家戶組成結構與住宅面積統計表

家戶組成人數	總計	1人	2人	3人	4人	5人	6人
平均居住面積 (m ²)	—	35.1	70.2	105.3	140.4	175.5	210.6
家戶數	60,354	7,875	11,066	13,543	15,127	6,980	5,763
大里區住宅面積 (m ²)	總計	未滿 60	60~120	120~180	180 以上		
住宅存量	64,405	5,625	25,459	21,781	12,053		
住宅存量/家戶數	1.31	0.71	1.03	0.99	1.41		

註：若住宅存量/家戶數<1，意味著住宅供給不足；反之，若住宅存量/家戶數>1，則意味著住宅供給相對較為充足。

資料來源：1.行政院主計處，99年人口及住宅普查。2.本案彙整。

2. 臺中市低收入戶及中低收入戶

依據「臺中市 102 年低收入戶及中低收入戶生活狀況調查分析報告」，低收入戶及中低收入戶家戶組成結構以 3~4 人居多，獨居者次之，其每戶平均約 3.3 人，詳見表 4-5。

表 4-5 102 年臺中市低收入戶及中低收入戶家戶組成結構表

類別	總計 (人)	比例(%)							戶量
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人及以上	
低收入戶	14,282	24.9	14.5	19.8	19.5	13.95	5.2	2.3	3.1
中低收入戶	10,200	7.6	18.6	24.6	25	16.9	6.4	0.8	3.5
總計	24,482	17.7	16.2	21.8	21.8	15.2	5.7	1.7	3.3

資料來源：臺中市 102 年低收入戶及中低收入戶生活狀況調查分析報告，臺中市政府主計處，104 年。

(三) 人口結構與組成

本案基地位於太平區與大里區交界地區，人口結構將針對上述兩區進行分析討論。臺中市政府主計處資料顯示 105 年 1 月底太平區人口總數為 184,223 人，人口密度為 1,525.69 人/平方公里，大里區人口總數為 208,571 人，人口密度為 7,223.04 人/平方公里，相較於臺中市人口密度 1,239.84 人/平方公里為高，屬於人口較稠密之行政區。

有關人口成長率部分，太平區之人口成長率較於臺中市其他各行政區高，屬人口成長區域（人口成長情形詳見表 4-6）。另外，以 104 年臺中市各行政區人口社會增加率來看，近年的統計數據可以得知太平區自 99 年以來社會增加快速，且逐年成長，屬臺中市人口大量移入區域（社會增加情形詳見表 4-7、圖 4-2）。另由人口結構分析來看，太平區與大里區青壯年人口分別佔總人口之 76.72%、76.08%，為臺中市青壯年人口比例較高之區域（人口組成情形詳見表 4-8），因其鄰近大里、太平等工業區，為臺中市勞工人口密集地區之一。

表 4-6 臺中市各行政區 104 年人口成長率統計表

區別	人口成長率(%)	區別	人口成長率(%)	區別	人口成長率(%)
中區	-1.59	大甲區	0.14	外埔區	0.31
東區	0.35	清水區	0.22	大安區	-0.57
南區	1.44	沙鹿區	2.06	烏日區	1.37
西區	-0.03	梧棲區	0.81	大肚區	0.46
北區	0.05	后里區	0.44	龍井區	0.65
西屯區	1.46	神岡區	0.34	霧峰區	0.25
南屯區	1.62	潭子區	1.31	太平區	1.30
北屯區	2.04	大雅區	1.10	大里區	1.00
豐原區	0.17	新社區	-0.62	和平區	-0.92
東勢區	-0.33	石岡區	-0.72	臺中市	0.90

資料來源：1.臺中市政府民政局網頁統計資料。2.本案彙整。

表 4-7 臺中市各行政區 104 年社會增加率統計表

區別	社會增加率(‰)	區別	社會增加率(‰)	區別	社會增加率(‰)
中區	-12.99	大甲區	-0.14	外埔區	0.82
東區	1.32	清水區	0.14	大安區	-4.55
南區	9.12	沙鹿區	13.52	烏日區	9.43
西區	3.28	梧棲區	3.29	大肚區	1.92
北區	-1.80	后里區	2.59	龍井區	1.38
西屯區	9.70	神岡區	0.54	霧峰區	0.87
南屯區	10.48	潭子區	9.08	太平區	8.52
北屯區	15.61	大雅區	6.41	大里區	4.90
豐原區	-0.82	新社區	-4.82	和平區	-7.18
東勢區	-1.48	石岡區	-5.82	臺中市	5.23

資料來源：1.臺中市政府主計處網頁統計資料。2.本案彙整。

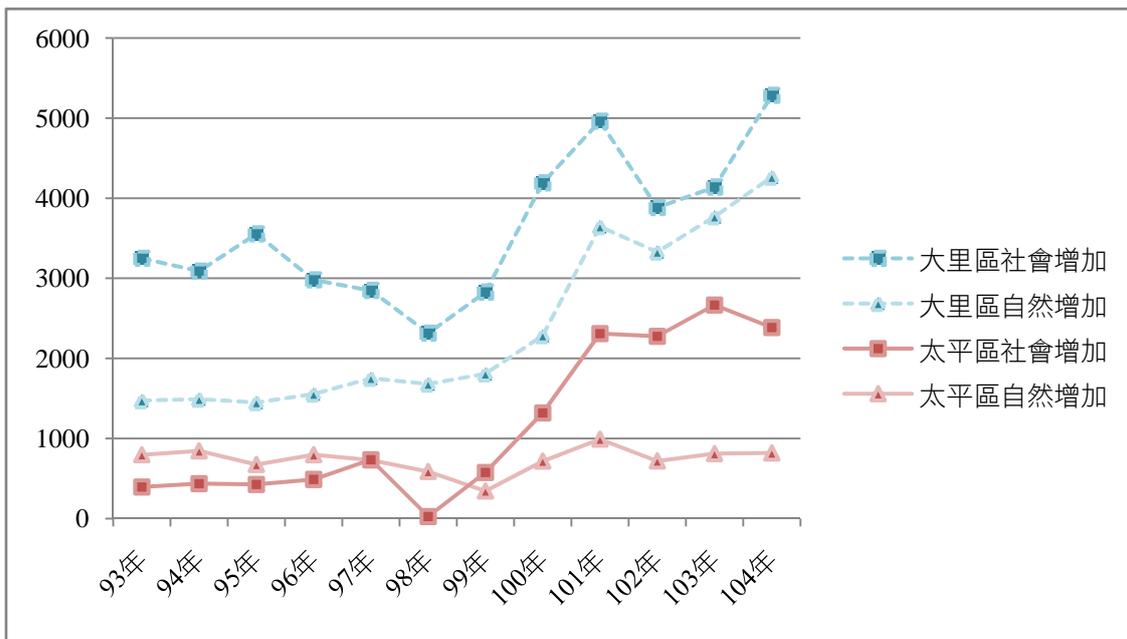


圖 4-2 太平區、大里區人口自然增加與社會增加趨勢圖

表 4-8 太平區、大里區 104 年底人口組成表

項目	0-14 歲幼年人口			15-64 歲勞動人口			65 歲以上老年人口		
	太平區	大里區	臺中市	太平區	大里區	臺中市	太平區	大里區	臺中市
人口數(人)	26,123	33,044	411,246	141,106	158,557	2,050,883	16,694	16,805	282,316
比例(%)	14.20	15.86	14.98	76.72	76.08	74.73	9.08	8.06	10.29

資料來源：1.臺中市政府主計處網頁統計資料。2.本案彙整。

二、社福設施需求分析

(一) 照顧對象組成

藉由人口年齡組成及弱勢家戶之分析，104 年底，太平區 65 歲以上老年人口佔太平區人口總數之 9.08%；大里區 65 歲以上老年人口佔大里區人口總數之 8.06%，較臺中市平均比例 10.29% 為低；身心障礙人數太平區之比例為 4.58%；大里區為 4.47%，略高於臺中市平均比例 4.36%；中低與低收入戶人數太平區及大里區佔其總人數比例分別為 3.97% 與 3.09%，亦均略高於臺中市平均比例 2.84%（詳見表 4-9、圖 4-3）。顯示太平區、大里區對社會住宅等需求，較臺中市整體平均比例略高。

表 4-9 太平區、大里區與臺中市 104 年底優先照顧對象組成比較表

項目	身心障礙者人數			低收入戶人數			中低收入戶人數		
	太平區	大里區	臺中市	太平區	大里區	臺中市	太平區	大里區	臺中市
人口數(人)	8,422	8,214	119,581	3,286	3,211	40,247	4,016	3,239	37,585
比例(%)	4.58	4.47	4.36	1.79	1.54	1.47	2.18	1.55	1.37

資料來源：1.衛生福利部統計處網頁統計資料。2.本案彙整。

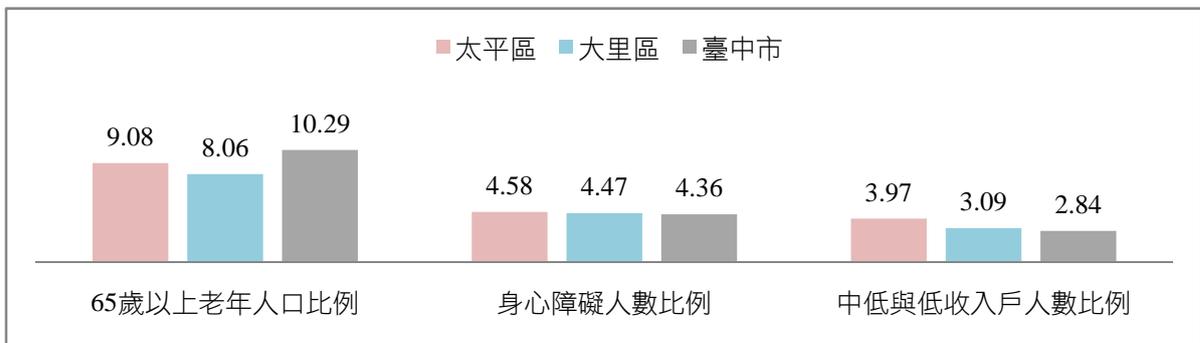


圖 4-3 太平區、大里區與臺中市優先照顧對象比例分布圖

資料來源：1.臺中市政府主計處網頁統計資料。2.臺中市社會局網頁統計資料。3.本案彙整。

(二) 太平區、大里區社福設施需求

根據臺中市社會局社會住宅內興辦社會福利設施建議報告書，盤點各區內社會福利設施，針對公設民營托嬰中心、身心障礙福利、老人福利等設施進行各區之需求調查，並提出其應服務項目及空間規範，相關統計資料分析如下述所列。

1.公設民營托嬰中心

依據「臺中市政府社會局篩選及評估公設民營托嬰中心設置地點原則」，其設置條件須符合目前尚無機構式托育之行政區、0-2 歲幼兒人口達 1,000 人以上之行政區、可收托比（托嬰中心及社區保母系統合計可收托數與該區 0-2 歲幼兒數）低於 25%之行政區、行政區內有閒置公有建物其可利用空間 100 坪以上並領有建照及使照，上述符合條件之行政區再進行優先設置排序，根據綜合分析比較結果顯示大里區為優先設置順序第一位，未來於本案社會住宅社福設施應考慮設置公設民營托嬰中心，其設置規模需達 100 坪以上之空間，且可收托人數為 30 人。

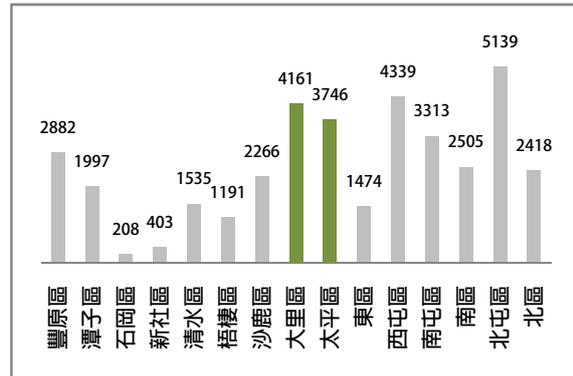


圖 4-4 臺中市未滿 2 歲幼兒人口分布圖

表 4-10 各區托育機構一覽表

行政區	未滿 2 歲幼兒人口			機構式托育			居家式托育			設立優先順序
	數量	百分比	排序分數	可收托人數	可收托人數 / 幼兒人口數之比率	排序分數	可收托人數	機構式+居家式 / 幼兒人口數之比率	排序分數	
豐原區	2,882	5.51%	10	100	3.47%	9	384	16.79%	7	8
潭子區	1,997	3.82%	6	75	3.76%	8	304	18.98%	6	11
石岡區	208	0.4%	1	0	0%	12	16	7.69%	14	5
新社區	403	0.77%	2	0	0%	12	10	2.48%	15	1
清水區	1,535	2.94%	5	0	0%	12	198	12.9%	11	3
梧棲區	1,191	2.28%	3	0	0%	12	148	12.43%	12	5
沙鹿區	2,266	4.34%	7	25	1.1%	11	308	14.7%	10	3
大里區	4,161	7.96%	13	185	4.45%	7	484	16.08%	9	1
太平區	3,746	7.17%	12	245	6.54%	5	362	16.2%	8	9
東區	1,474	2.82%	4	20	1.36%	10	118	9.36%	13	5
西屯區	4,339	8.3%	14	767	17.68%	1	680	33.35%	1	14
南屯區	3,313	6.34%	11	465	14.04%	3	524	29.85%	3	13
南區	2,505	4.79%	9	138	5.51%	6	486	24.91%	4	12

行政區	未滿 2 歲幼兒人口			機構式托育			居家式托育			設立優先順序
	數量	百分比	排序分數	可收托人數	可收托人數 / 幼兒人口數之比率	排序分數	可收托人數	機構式+居家式 / 幼兒人口數之比率	排序分數	
北屯區	5,139	9.83%	15	420	8.17%	4	850	24.71%	5	10
北區	2,418	4.63%	8	376	15.55%	2	380	31.27%	2	15
全市	52,259	100%	-	2,816	-	-	5,252	-	-	-

資料來源：臺中市社會局社會住宅內興辦社會福利設施建議報告書。

2.身心障礙福利

為促使身心障礙者留在社區生活與社區融合，現多以小型社區照顧服務之方式取代大型機構服務，本市身心障礙人口數截至 104 年 6 月底為 11 萬 8,058 人，由表 4-11 顯示大里、太平區確實尚有日間照顧服務需求，社區式日間照顧服務以服務 15 人為原則，需有約 40 坪室內空間或室外 40-50 坪使用面積；日間作業設施則以服務 20 人為限，需有 30 坪室內空間，含辦公空間理想坪數為 40-50 坪。

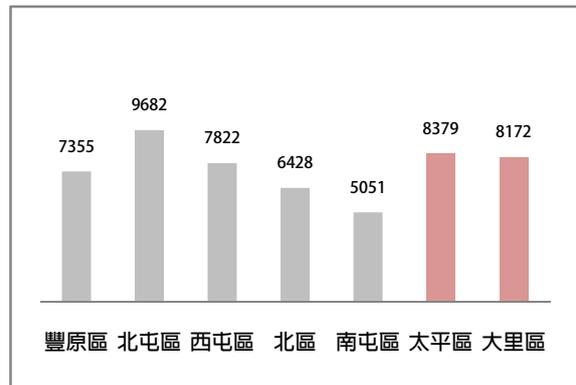


圖 4-5 臺中市身心障礙人口分布圖

表 4-11 身心障礙福利設施需求一覽表

行政區	社區日間作業設施		社區式日間照顧		身障人口數
	104 年止成立家數	需求數	104 年止成立家數	需求數	
太平區	0	1	0	1	8,379
大里區	1	1	1	1	8,172
豐原區	0	1	0	1	7,355
北屯區	0	1	0	1	9,682
西屯區	1	1	0	1	7,822
北區	0	1	0	1	6,428
南屯區	1	1	0	1	5,051
總計	3	7	1	7	-

資料來源：臺中市社會局社會住宅內興辦社會福利設施建議報告書。

3.老人福利

為照顧本市健康、亞健康、失能老人，以及普及社區式照顧量能，提升服務資源可及性，提供社區照顧關懷據點（約 90-150 坪）或設置日間照顧中心（約 90 坪）、快樂長青學堂（日間托老服務）（約 90 坪），於熟悉之社區中應加社會參與的機會，獲得生活上的照顧，減輕家屬之負擔。根據 104 年度各區老人人口數及社區式服務盤點結果，后里、神岡、潭子、大雅、大安、烏日及大肚區應優先設置，本案太平、大里區尚滿足需求。

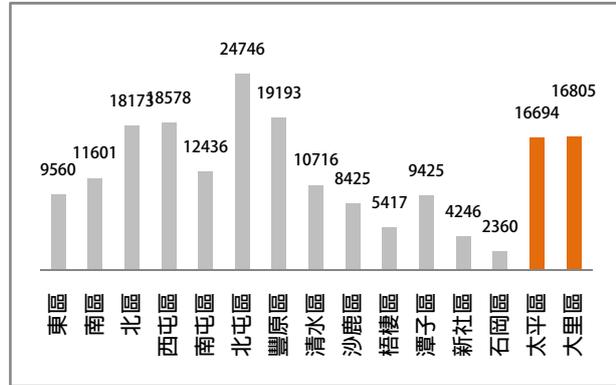


圖 4-6 臺中市老年人口分布圖

表 4-12 老人福利設施盤點一覽表

行政區	老年人口數	獨居老人人數	社區關懷據點	日間照顧中心	長青學堂（托老中心）
太平區	16,694	102	13	-	1
大里區	16,805	121	11	1	-
總計	282,316	2,736	230	18	12

資料來源：臺中市社會局社會住宅內興辦社會福利設施建議報告書。

4.家庭福利服務中心

家庭福利服務中心其服務項目包含社會福利諮詢、社區福利資源連結及轉介、經濟弱勢家庭訪視評估扶助、高風險家庭個案服務、弱勢家庭兒童及少年緊急生活扶助個案追蹤訪視、重大意外事件及天然災害個案關懷訪視、社區資源整合與開發、辦理轄區資員聯繫會議、辦理社區預防性服務方案活動。相關空間需求包含辦公室、會談室、團體室、活動功能教室、儲藏室等，至少需 100 坪之空間。目前臺中市共設置九區家庭福利服務中心，分別為石岡區、北屯區、大甲區、大里區、沙鹿區、豐原區、北區、西區及霧峰區。

綜合上述分析結果，大里區需優先設置公設民營托嬰中心，太平區則需優先增設身障者照顧中心與家庭福利服務中心，本案將依上述分析及主管機關需求建議，規劃可供社福設施使用之空間，以契合地區之使用，強化社會住宅之公益性。

(三) 基地週邊鄰里社福設施需求分析

本案位於太平區、大里區之交接處，故列出服務半徑 2km 內之鄰里，進行幼年人口（0-4 歲）及老年人口（65 歲以上）之分布與相關統計數據，作為日後增設托老、托幼中心之參考依據，如下表 4-13、圖 4-7、圖 4-8 所示。

表 4-13 基地周邊鄰里 104 年幼年人口（0-4 歲）、老年人口（65 歲以上）統計表

區界里名	0-4 歲 (人)	>65 歲 (人)	區界里名	0-4 歲 (人)	>65 歲 (人)
太平區長億里	373	452	太平區光隆里	180	360
太平區永成里	448	410	太平區永隆里	143	250
太平區太平里	342	665	太平區德隆里	350	419
太平區平安里	141	227	大里區仁化里	554	660
太平區中平里	257	410	大里區新仁里	453	697
太平區中政里	164	410	大里區立德里	557	521
太平區中興里	192	368	大里區立仁里	297	422
太平區興隆里	180	445	大里區東昇里	178	400
基地周邊鄰里 0-4 歲幼年人口合計 4,809 人					
基地周邊鄰里 65 歲以上老年人口合計 7,116 人					

資料來源：太平區戶政事務所、大里區戶政事務所。

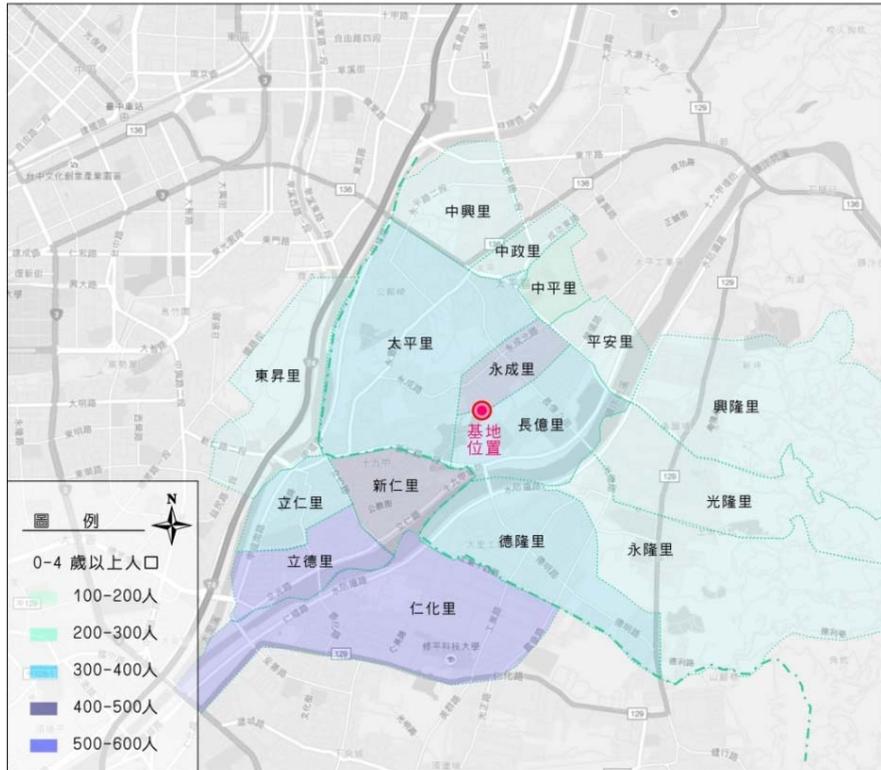


圖 4-7 基地周邊鄰里 0-4 歲人口分布示意圖

資料來源：太平區公所、大里區公所，本案彙整。

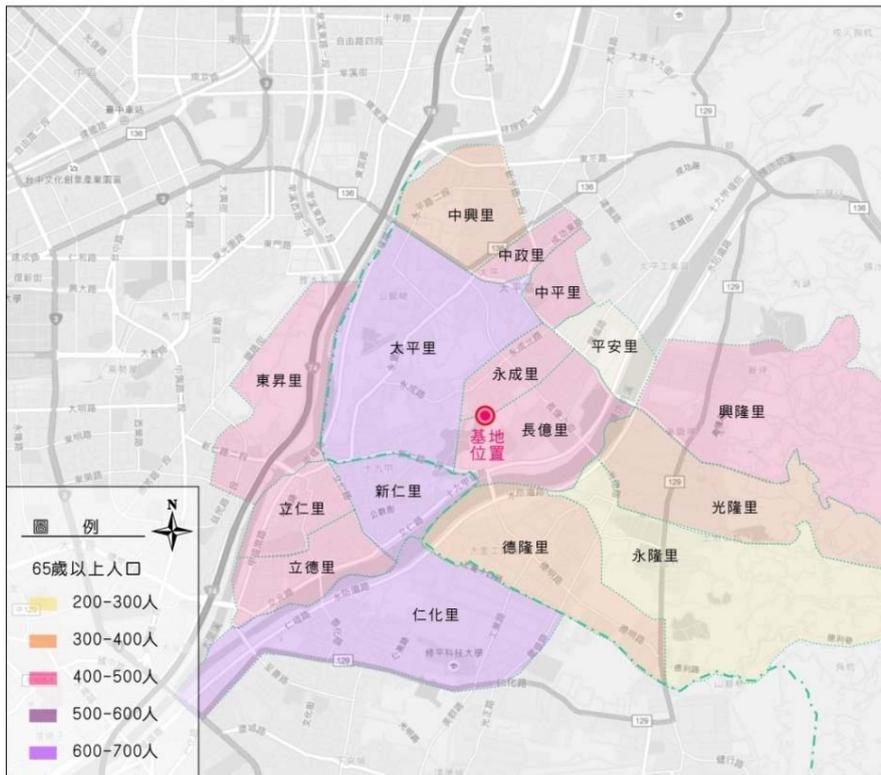


圖 4-8 基地周邊鄰里 65 歲以上人口分布示意圖

資料來源：太平區公所、大里區公所，本案彙整。

大里區家庭福利服務中心

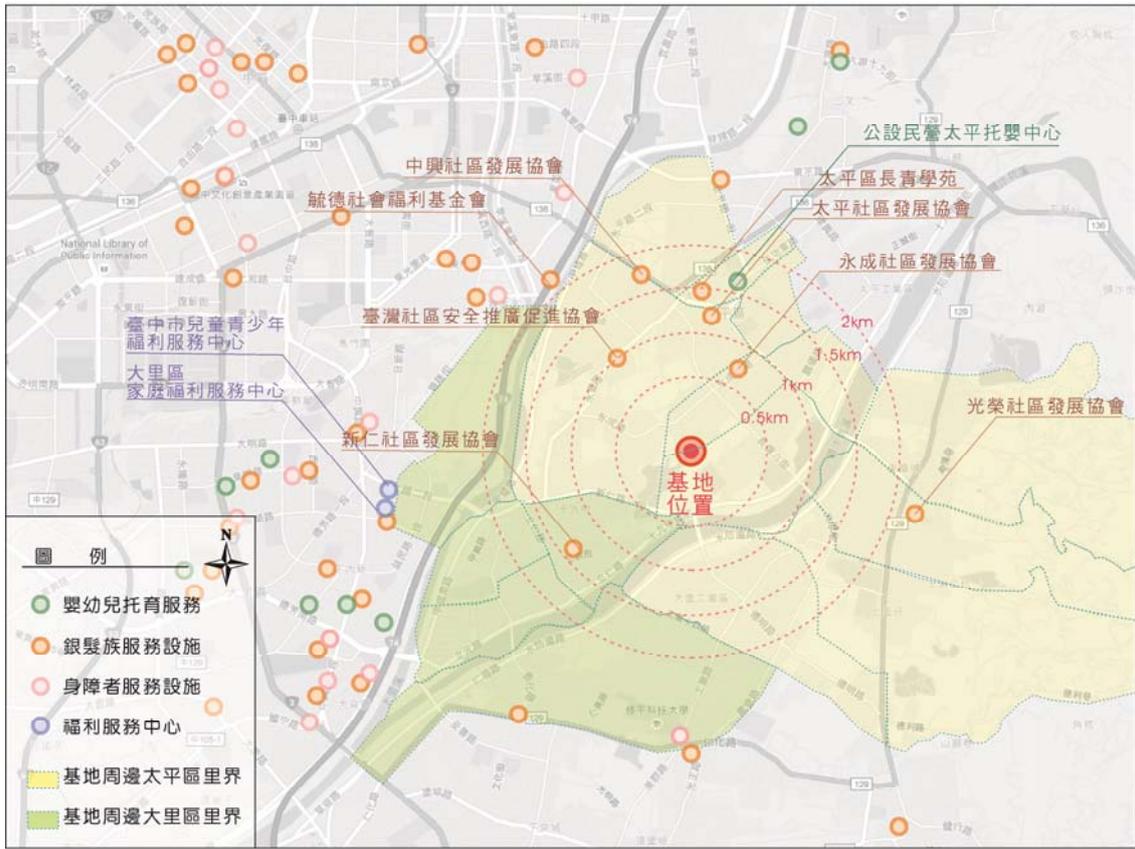


圖 4-9 基地周邊社福設施分布示意圖

資料來源：臺中市政府社會局，本案彙整。

本案基地位於太平區永成里與長億里，根據表 4-13 統計結果基地周邊（太平區、大里區）16 處鄰里 104 年 0-4 歲人口約為 4,809 人，且集中於太平區永成里、大里區新仁里；65 歲人口約為 7,116 人，集中於太平區太平里、大里區新仁里、大里區仁化里。上述需照護人口較為密集區域皆分布於基地周邊 2 公里範圍內，藉由圖 4-9 基地周邊社福設施分布示意圖顯示，現況嬰幼兒托育服務與家庭福利服務中心較少，多集中於大里區；另銀髮族服務設施則大約有七處，多以發展協會為主；身障者服務設施較缺乏，多集中於大里區、南區。本案應可強化設置托幼、身障者照顧中心或家庭福利服務中心等社福設施，服務社區居民與周邊民眾，促進地方交流與就近照護。

三、住宅市場存量分析

104 年第 3 季總家戶數太平區占臺中市整體家戶數 6.87%，大里區則為 7.37%；家戶數太平區（61,523 戶）略高於住宅存量數（60,483 宅），大里區（66,020 戶）亦略高於住宅存量數（65,899 宅），住宅供給稍顯不足；太平區、大里區平均住宅屋齡皆約為 25.52 年；平均住宅面積太平區 41.79 坪，大里區 43.75 坪，與臺中市整體平均水準相當。

表 4-14 太平區、大里區住宅存量統計

104 年 Q3	總家戶數 (戶)	住宅數量 (宅)	住宅平均面積 (坪)	住宅平均屋齡 (年)
太平區	61,523	60,483	41.79	25.52
大里區	66,020	65,899	43.75	25.52
臺中市整體	895,458	977,509	43.97	25.44

資料來源：1.內政部不動產資訊平台。2.本計畫彙整。

以住宅樓層分布統計，太平區、大里區目前約有 75%~76%的住宅為 5 層樓以下之建築，顯示此兩區內仍以平房、透天厝、公寓為主要住宅產品。

表 4-15 太平區、大里區住宅存量統計（依樓層區分）

104 年 Q4	1-3 層	4-5 層	6-10 層	11-15 層	16 層以上	合計
太平區住宅數量	33,208	12,877	5,829	8,353	209	60,476
比例	54.91%	21.29%	9.64%	13.81%	0.35%	100%
大里區住宅數量	33,829	16,156	9,424	5,701	777	65,887
比例	51.34%	24.52%	14.30%	8.65%	1.18%	100%

資料來源：1.內政部不動產資訊平台。2.本計畫彙整。

四、空閑住宅比例

99 年底全國空閑住宅數計 1,559,604 宅，空閑住宅率為 19.3%；大臺中市空閑住宅數計 198,842 宅，空閑住宅率為 21.1%。其中，原臺中縣計 75,129 宅，空閑住宅率為 16.0%；太平區空閑住宅數 9,265 宅，空閑住宅率為 16.4%，大里區空閑住宅數 10,203 宅，空閑住宅率為 15.7%，低於臺閩地區與大臺中市之空閑住宅率。

表 4-16 臺中市空閒住宅率

項目	空閒住宅數 (宅)	空閒住宅率 (%)
臺閩地區	1,559,604	19.3
大臺中市	198,842	21.1
(原臺中縣)	75,129	16.0
太平區	9,265	16.4
大里區	10,203	15.7

資料來源：99 年人口及住宅普查總報告，行政院主計總處，101 年 9 月。

太平區、大里區空閒住宅之竣工年度主要集中於 80~89 年以及 90~99 年，如進一步以住宅存量之比例觀之，則屋齡在 4 年以內之空屋率高達 30%，隱含建商餘屋過多，以及新建住宅之購屋需求普遍期待住宅轉售之資本利得，不願將房屋出租使用之情況。因此，為促進住宅資源之有效利用，未來應思考如何將屋齡較新之空閒住宅，有效轉化為出租住宅。

表 4-17 太平區空閒住宅統計 (依竣工年度區分)

項目	總計	59 年以前	60-69 年	70-79 年	80-89 年	90-94 年	95-99 年	90-99 年合計
建屋屋齡	—	40 年以上	30-39 年	20-29 年	10-19 年	5-9 年	0-4 年	9 年以內
空閒住宅	9,265	256	2,291	1,336	4,397	323	662	985
住宅存量	56,575	1,583	18,367	10,462	21,261	2,584	2,318	4,902
空屋率	16.38%	16.17%	12.47%	12.77%	20.68%	12.5%	28.56%	20.09%

資料來源：1.行政院主計處，99 年人口及戶口普查。

2.本計畫彙整。

表 4-18 大里區空閒住宅統計 (依竣工年度區分)

項目	總計	59 年以前	60-69 年	70-79 年	80-89 年	90-94 年	95-99 年	90-99 年合計
建屋屋齡	—	40 年以上	30-39 年	20-29 年	10-19 年	5-9 年	0-4 年	9 年以內
空閒住宅	10,203	371	2,118	1,364	3,976	722	1,652	2,374
住宅存量	64,405	2,302	17,060	12,694	21,355	6,143	4,851	10,994
空屋率	15.84%	16.12%	12.42%	10.75%	18.62%	11.75%	34.05%	21.59%

資料來源：1.行政院主計處，99 年人口及戶口普查。

2.本計畫彙整。

四、住宅市場流量分析

(一) 近兩年推案量分析

太平區住宅建案主要集中於 102 年第 2 季及 103 年第 1 季，也導致其住宅使照之核發多半在 102 年第 3 季及 103 年第 3 季。另大里區住宅建案則主要集中於 103 年第 2 季至 103 年第 3 季，而近期 104 年第 4 季也有明顯的增量。

表 4-19 太平區建築執照、使用執照核發統計表

年度	建造執照			使用執照		
	宅數	樓地板面積 (m ²)	占臺中市比例 (%)	宅數	樓地板面積 (m ²)	占臺中市比例 (%)
102Q2	617	31,417	10.28	306	14,421	12.91
102Q3	132	8,678	3.47	948	43,733	19.25
102Q4	363	20,009	8.74	268	15,183	6.62
103Q1	902	40,878	19.96	488	19,018	18.22
103Q2	254	10,626	5.20	357	16,892	9.73
103Q3	370	16,784	6.64	529	26,261	13.92
103Q4	316	15,238	6.50	176	12,396	3.28
104Q1	45	2,737	1.78	46	6,985	1.81
104Q2	343	13,466	9.50	126	9,417	3.57
104Q3	190	14,054	5.58	372	16,910	10.41
104Q4	178	6,673	6.11	302	11,491	4.83

資料來源：1.內政部不動產資訊平台。2.本計畫彙整。

表 4-20 大里區建築執照、使用執照核發統計表

年度	建造執照			使用執照		
	宅數	樓地板面積 (m ²)	占臺中市比例 (%)	宅數	樓地板面積 (m ²)	占臺中市比例 (%)
102Q2	193	13,788	3.21	55	5,321	2.32
102Q3	196	9,355	5.16	105	8,660	2.13
102Q4	271	11,200	6.53	321	19,333	7.93
103Q1	107	10,224	2.37	96	8,639	3.58
103Q2	413	19,642	8.45	323	16,356	8.8
103Q3	893	23,563	16.01	256	15,232	6.74
103Q4	229	8,517	4.71	272	12,326	5.06
104Q1	247	12,284	9.7	54	5,237	2.12

年度	建造執照			使用執照		
	宅數	樓地板面積 (m ²)	占臺中市比例 (%)	宅數	樓地板面積 (m ²)	占臺中市比例 (%)
104Q2	31	2,369	0.85	226	14,105	7.53
104Q3	29	2,266	0.85	133	8,125	3.72
104Q4	340	9,713	11.67	392	12,857	6.27

資料來源：1.內政部不動產資訊平台。2.本計畫彙整。

(二) 基地周邊推案分析

目前基地周邊新推個案之產品主要規劃為中坪數住宅社區（約 30~40 坪），銷售單價（開價）多介於 20~25 萬元/坪之間，以透天厝與樓層數在 12 或 15 層之住宅大樓為主，其中，太平區區內之推案以透天厝為主。

表 4-21 基地周邊住宅推案統計表

	編號	案名	主力坪數(坪)	開價(萬元/坪)	樓層數
電 梯 大 樓	1	國際森活	48~97	22~28	地上 12 層 地下 2 層
	2	寓上樂灣	25~37	25~25	地上 12 層 地下 2 層
	3	公園 i-park	37~46	20~21	地上 12 層 地下 2 層
	4	御品天下	33~44	23~	地上 7 層 地下 2 層
	5	昌佑大河戀	45~58	18~24	地上 15 層 地下 2 層
	6	裕國豐順	40~50	17~19	地上 15 層 地下 3 層
	7	勝美大禮	28~54	20~22	地上 15 層 地下 3 層
	8	親家 W-HOUSE	28~80	16.5~17.5	地上 15 層 地下 3 層
	9	親家恆美	28~42	18.5~23	地上 26 層 地下 4 層
	10	聖家鑫傳奇	45~47	14.8~16.9	地上 12 層 地下 2 層

	編號	案名	主力坪數(坪)	開價(萬元/坪)	樓層數
	11	佳福御璽	21~55	21~23	地上 15 層 地下 3 層
透 天 別 墅	A	詠丞臻豪	50~60	20~22	4 層
	B	成功大院	29~50	29~	3.5~4.5 層
	C	麗馳麗景 5	23~	24~	4.5 層
	D	竣奕薇閣美地	35~66	22~25	4 層

資料來源：1.本計畫彙整。



圖 4-10 基地周邊住宅推案位置示意圖

五、住宅市場交易狀況

(一) 移轉件數

依據內政部統計之住宅買賣移轉登記件數，100年至104年之間，太平區住宅交易件數占臺中市整體交易件數從1.6%升至1.9%，其比例雖低於太平區家戶數量占臺中市整體家戶數之比例（6.57%），然仍凸顯太平區住宅市場之交易有逐漸熱絡現象。而大里區歷年住宅交易件數占臺中市整體交易件數之比例皆高於太平區。

表 4-22 太平區、大里區住宅買賣移轉件數統計

年度	太平區件數	佔臺中市比例	大里區件數	佔臺中市比例	臺中市整體件數
100年	458	1.64	629	2.26	27,861
101年	436	1.70	531	2.07	25,623
102年	503	1.72	584	1.99	29,296
103年	412	1.87	553	2.51	21,990
104年 Q1~Q3	222	1.68	270	2.04	13,253

資料來源：1.內政部不動產資訊平台。2.本計畫彙整。

(二) 移轉坪數

就住宅買賣面積而言，太平區、大里區住宅主要買賣交易面積以15~35坪（2~3房）為主，其次為35~65坪（3~4房），兩者合計約占整體交易比例8.5成。值得注意的是104年上半年太平區主要買賣交易面積為65坪以上，顯示太平區較偏好大坪數住宅。詳見表4-23、表4-24。

表 4-23 太平區住宅買賣移轉件數統計（依買賣面積分）

年度	15坪以下		15-35坪		35-65坪		65坪以上		合計
	買賣件數	比例(%)	買賣件數	比例(%)	買賣件數	比例(%)	買賣件數	比例(%)	
100年	31	7%	262	57%	137	30%	28	6%	458
101年	58	13%	230	53%	119	27%	29	7%	436
102年	74	15%	296	59%	124	25%	9	2%	503
103年	50	12%	259	63%	91	22%	12	3%	412
104Q1~Q3	13	6%	83	37%	53	24%	73	33%	222

資料來源：1.內政部不動產資訊平台。2.本計畫彙整。

表 4-24 大里區住宅買賣移轉件數統計（依買賣面積分）

年度	15 坪以下		15-35 坪		35-65 坪		65 坪以上		合計
	買賣 件數	比例 (%)	買賣 件數	比例 (%)	買賣 件數	比例 (%)	買賣 件數	比例 (%)	
100 年	17	3%	315	50%	232	37%	65	10%	629
101 年	12	2%	318	60%	177	33%	24	5%	531
102 年	12	2%	347	59%	193	33%	32	6%	584
103 年	20	4%	258	47%	227	41%	48	8%	553
104Q1~Q3	8	3%	135	50%	111	41%	16	6%	270

資料來源：1.內政部不動產資訊平台。
2.本計畫彙整。

（三）房價所得比

依據內政部營建署調查資料顯示，104 年第 2 季全國貸款負擔率為 36.10%，房價所得比為 8.52 倍，持續屬於房價負擔能力略低程度。而在臺中市部分，房價所得比為 8.65 倍，與全國平均房價所得比約略相當。

表 4-25 近兩年全國與臺中市房價所得比

年度季別	全國	臺中市
102Q2	8.95	8.21
102Q3	8.95	8.02
102Q4	8.37	8.14
103Q1	7.51	7.47
103Q2	8.34	8.15
103Q3	8.39	8.30
103Q4	8.41	8.35
104Q1	8.46	8.53
104Q2	8.69	8.83
104Q3	8.52	8.65

資料來源：1.內政部營建署。2.本計畫彙整。

第二節 住宅租售需求量、興建規模、房型 坪數配比建議

一、太平區、大里區租屋市場存量預估

依據 99 年人口及住宅普查結果，住宅自有率太平區為 79.08%、大里區為 78.36%；而住宅租用率太平區為 12.55%、大里區為 14.24%。以 104 年第 2 季太平區、大里區整體住宅存量（60,502 宅、65,902 宅）為基礎，並以 99 年住宅租用率（12.55%、14.24%）推估太平區、大里區出租住宅之存量約 7,593 宅、9,385 宅。

表 4-26 太平區、大里區住宅權屬統計

99 年	總計	自有	不住在一起的 配偶、父母或 子女所擁有	租用	配住或其 他(借住)	自有率	租用率
太平區	55,241	43,686	1,910	11,516	2,713	79.08%	12.55%
大里區	60,292	47,244	1,610	8,584	2,854	78.36%	14.24%
臺中市整體	821,624	644,669	31,713	107,095	38,147	78.46%	13.03%
原臺中縣	446,339	358,935	19,387	47,306	20,711	80.42%	10.60%

資料來源：1.行政院主計處，99 年人口及住宅普查。
2.本計畫彙整。

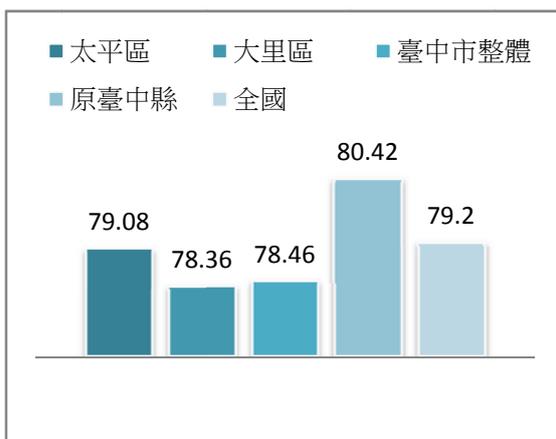


圖 4-11 住宅自有率分析示意圖

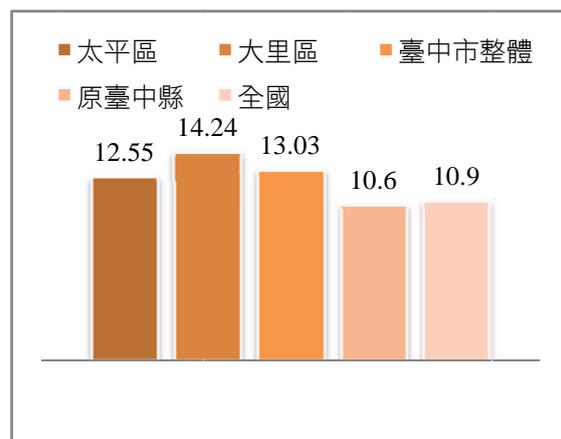


圖 4-12 住宅租用率分析示意圖

二、潛在租屋供給量推估

依 99 年人口及戶口普查之統計，太平區於 99 年之空閑住宅數量 9,265 宅、大里區共 10,203 宅，如能藉由適當之政策引導空閑住宅轉換為出租住宅，則太平區整體之出租住宅存量可達 16,858 宅，大里區可達 19,433 宅。

三、潛在租屋需求

依 99 年人口及住宅普查結果，太平區住宅自有率約 79.08%，而 103 年年底為止太平區總家戶數為 59,914 戶，據此太平區潛在之租屋需求約 12,534 宅。另大里區透過租用住宅滿足居住需求之戶數為 8,584 戶，而大里區新增家戶數為 2,958 戶，若假設新增家戶均以租用住宅滿足居住需求，則大里區潛在之租屋需求為 11,542 宅，太平區及大里區潛在租屋需求為 24,076 宅。

四、臺中市租屋類型

參考內政部營建署 103 年度第 1 季之住宅需求動向調查，臺中市已租用住宅者主要的租屋動機為「買不起房屋只好租屋」(87.7%)，其次為「因工作或就學需要而短期租屋」(7.7%)。就租屋類型而言，主要之租用類型為整戶住家，約占臺中市整體租屋市場的 88.7%，其次依序為套房 8.5%、分租雅房僅 2.8%；平均租屋面積為 27.3 坪、月租金為 10,699 元/月。但值得一提的是，自 99 年起有越來越多租屋民眾認為臺中市住宅租金將呈現持續上漲的趨勢，截至 103 年為止，已有超過 70% 認為未來一年內住宅租金仍將維持小幅甚至大幅上漲的趨勢。

表 4-27 103Q1 臺中市已租用住宅者租用住宅類型比較

類型	租用戶數		面積 (坪)	月租金 (元/坪)
	戶數 (戶)	比例 (%)		
雅房	1,551	2.8	17.0	8,636
套房	4,707	8.5	11.8	6,326
整戶住家	49,122	88.7	29.2	11,227
合計/平均	55,380	100.0	27.3	10,699

資料來源：內政部營建署，103Q1 住宅需求動向調查。

表 4-28 103Q1 臺中市已租用住宅者對未來租金趨勢看法（單位：％）

項目	99H1	100Q1	101Q1	102Q1	103Q1
大幅下跌	3.4	1.2	1.1	1.7	1.7
小幅下跌	17.8	8.2	12.3	8.0	7.6
維持平穩	27.9	36.5	28.3	26.2	18.9
小幅上漲	43.8	47.8	45.7	47.2	54.6
大幅上漲	7.2	6.3	12.6	16.9	17.2

資料來源：內政部營建署，103Q1 住宅需求動向調查。

五、臺中市弱勢家庭居住需求

依據內政部統計處 100 年「社會住宅需求調查報告」，針對臺中市經濟或社會弱勢家庭對社會住宅需求戶數推計結果，需求戶數為 33,712 戶。另就其對於住宅服務需求調查結果彙整如下：

- (一) 優先選擇服務措施依序為「租金補貼」、「只租不售的社會住宅」及「公有出租住宅」。優先選擇租金補貼應是基於目前可提供之社會住宅選擇甚少，屬合理現象，但要第一優先選擇社會住宅或公有出租住宅仍高近 3 成，顯示弱勢家庭對社會住宅之期待殷切。
- (二) 社會住宅地點的選擇與目前居住地點有極高度關聯（「目前居住的區或鄰近的區」占 40.5%；「在目前居住行政區內」占 34.3%；「在本市任何地區均可」占 18.6%），故未來社會住宅之興建宜儘量普及各地區。
- (三) 「租金多寡」為是否申請承租社會住宅優先考量的條件。33%認為社會住宅的租金應為市價的「5 成」，27%認為應為市價的「3 成」。且弱勢家庭承租社會住宅每月最高能夠支付的租金，以「5,000～未滿 7,500 元」者占 44.3%最高，「未滿 5,000 元」者占 28.8%居次。調查顯示弱勢家庭平均每月最高能夠支付的租金為 6,082 元，約為其現在租金的 69%，政府興辦「社會住宅」如何訂定租金額度或補貼方式將是重要課題。
- (四) 弱勢家庭不希望常搬家，希望承租社會住宅年限大多偏長，32%認為應「每年複審承租資格，仍合資格者繼續租住，以不合資格者限期搬離」居多數。

表 4-29 臺中市社會社宅需求推估表

項目	低收入戶	中低收入身心障礙家庭	中低收入老人家庭	單親家庭	育有未成年子女3人以上家庭	合計
總戶數	7,435	14,722	8,046	38,589	28,983	97,775
無自有住宅戶數	4,995	5,289	2,939	20,462	5,698	39,383
社會住宅需求戶數	3,496	3,758	1,828	19,170	5,460	33,712

註：社會住宅需求戶數推計依調查項目「一定會」及「可能會」申請者之比例推計。

資料來源：社會住宅需求調查報告，內政部統計處，100年。

臺中市之弱勢家庭考量到家庭成員的多寡及租金的負擔，對於社會住宅室內面積（含陽台但不含公共設施）的需求以「24至未滿30坪」者為34.4%最多，「30坪及以上」者為27.3%居次，「20至未滿24坪」者為16.2%再次之，需求未滿16坪者僅約11.09%。

表 4-30 弱勢家庭需求社會住宅室內面積（含陽台但不含公共設施）（單位：%）

地區別	總計	5至未滿8坪	8至未滿12坪	12至未滿16坪	16至未滿20坪	20至未滿24坪	24至未滿30坪	30坪以上	其他
臺中市	100.00	1.75	3.40	5.94	10.22	16.21	34.40	27.28	0.80
臺北市	100.00	4.37	3.52	8.98	10.51	19.62	33.33	19.13	0.55
新北市	100.00	2.13	3.08	5.34	7.97	18.39	37.79	24.82	0.49
臺南市	100.00	2.50	3.73	8.10	8.72	17.71	33.67	22.72	2.85
高雄市	100.00	1.08	3.53	7.29	9.10	16.07	32.90	26.65	3.37

資料來源：社會住宅需求調查報告，內政部統計處，100年。

六、臺中市申請租金補貼（20-35 歲）需求評估

依臺中市相關租金補貼申請條件規定如表 4-23 所示，由表可知本案設定之單身青年勞工（20-35 歲）未符合申請租金補貼條件，故未能有相關統計資料得以參考，但仍可瞭解剛成家或與家人同住之青年勞工居住概況。本案為明確設定出租對象，篩選出臺中市太平區、大里區 104 年住宅補貼名冊 35 歲以下族群，進行分析歸納，太平區申請件數共計 98 件，大里區共計 103 件。其中申請類別以育有未成年子女 1~2 人最多，其次為單親家庭，如圖 4-13 所示。又以申請案件之家戶人口數來看，以 3 人家戶為最多，其次為 4 人家戶，再者為 2 人家戶，顯示申請租金補貼之家戶趨向小家庭化之發展，如圖 4-14 所示。

表 4-31 租金補貼申請條件相關規定

申請項目	租金補貼申請條件
申請人年齡	中華民國國民且年滿 20 歲
申請人家庭組成狀況	符合下列一項即可 1. 有配偶 2. 與直系親屬設籍同一戶 3. 單身年滿 40 歲 4. 父母均已死亡，戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者（其兄弟姊妹應為單身）
申請人家庭成員住宅持有狀況	申請人、配偶及戶籍內直系親屬及其配偶均無自有住宅
家庭年所得	家庭年所得 62 萬以下或每人每月平均所得 17,790 元
家庭財產	每人動產限額 112,500 元，非住宅之不動產限額 528 萬元

資料來源：104 年度住宅補貼專案，內政部不動產資訊平台。

表 4-32 太平區、大里區 104 年申請租金補貼（35 歲以下）申請件數統計表

地區別	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	總件數
太平區	19	29	29	12	9	98
大里區	25	32	23	15	8	103
比例	21.9	30.3	25.9	13.4	8.5	100%

資料來源：104 年臺中市租金補貼資料統計，臺中市政府住宅管理科。

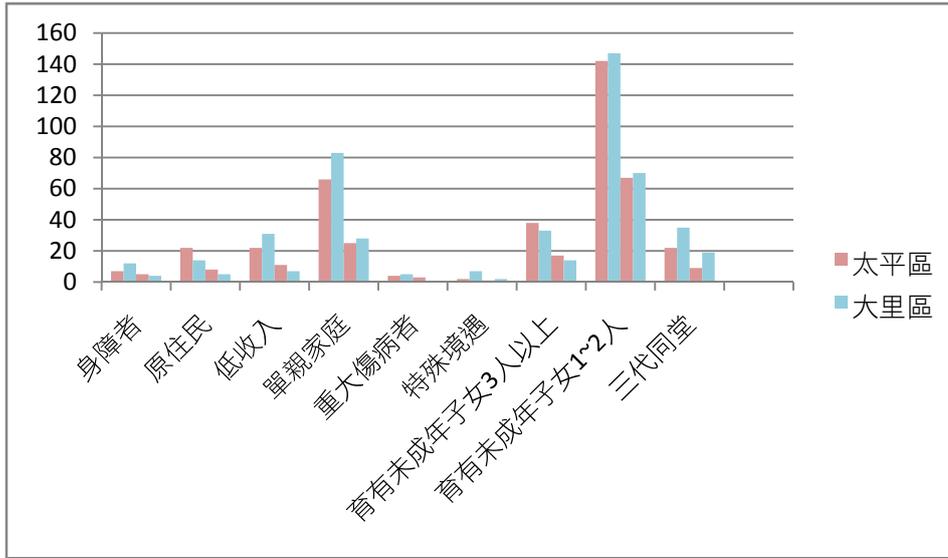


圖 4-13 太平區、大里區 104 年申請租金補貼（35 歲以下）申請族群分布示意圖

資料來源：104 年臺中市租金補貼資料統計，臺中市政府住宅管理科。

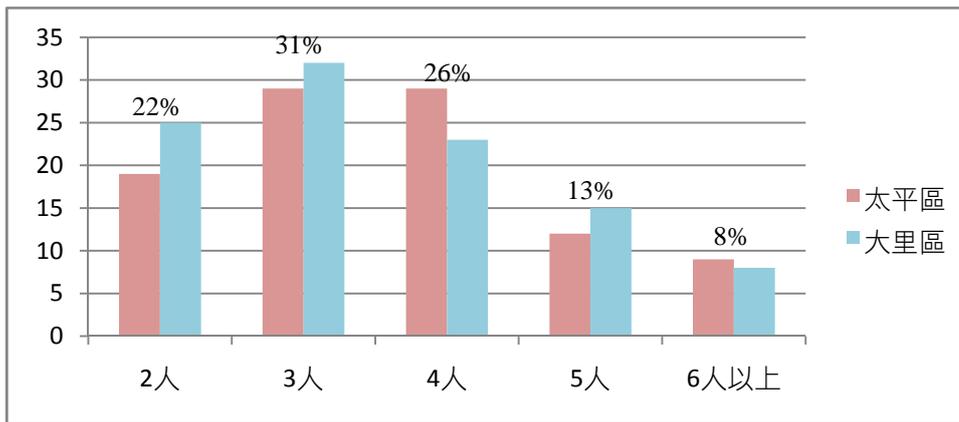


圖 4-14 太平區、大里區 104 年申請租金補貼（35 歲以下）家戶人口分布示意圖

資料來源：104 年臺中市租金補貼資料統計，臺中市政府住宅管理科。

根據租金補貼申請案件之租屋建築型態，以透天與公寓為多，其屋齡大約落在 21~30 年間，電梯大廈承租案件僅佔一成，詳圖 4-15、圖 4-16。另外租賃面積以 20~30 坪居多，佔總申請件數之六成，其次為 10~20 坪，顯示 20-35 歲之青年族群，以小家庭為主，家戶人數多以 2~4 人為主，詳圖 4-17、表 4-33。

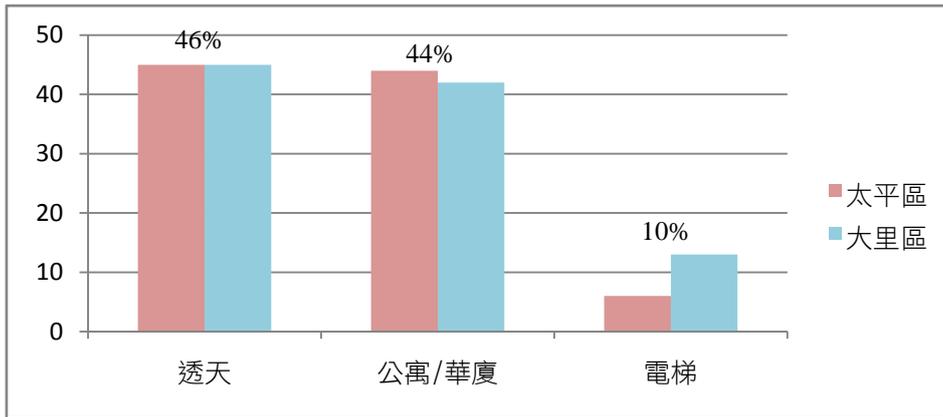


圖 4-15 申請租金補貼（35 歲以下）租屋案件建築型態分布示意圖

資料來源：104 年臺中市租金補貼資料統計，臺中市政府住宅管理科。

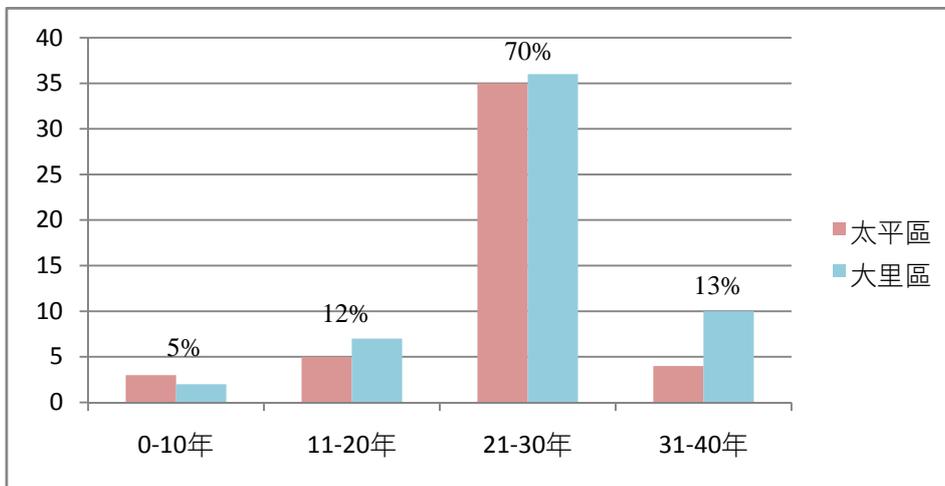


圖 4-16 申請租金補貼（35 歲以下）租屋案件（不含透天）屋齡分布示意圖

資料來源：104 年臺中市租金補貼資料統計，臺中市政府住宅管理科。

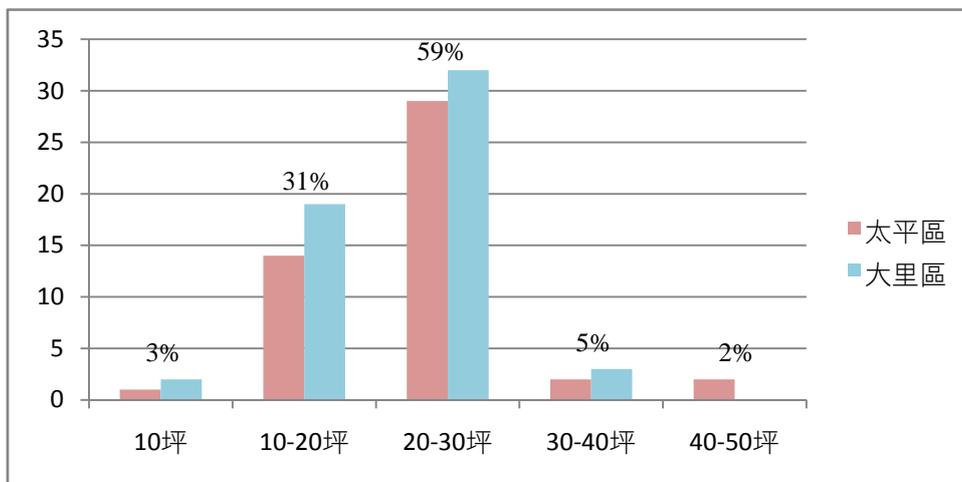


圖 4-17 申請租金補貼（35 歲以下）租屋案件（不含透天）面積分布示意圖

資料來源：104 年臺中市租金補貼資料統計，臺中市政府住宅管理科。

表 4-33 太平區、大里區 104 年申請租金補貼（35 歲以下）租屋面積（不含透天）與家戶人數（單位：人）

地區別	0~10 坪	10~20 坪	20~30 坪	30~40 坪	40~50 坪
太平區	2	2.86	3.52	4.5	5
大里區	2.33	3.47	3.59	4	-
家戶人數	1 房 2~3 人		2 房 3~4 人	3 房以上 4~5 人	

資料來源：104 年臺中市租金補貼資料統計，臺中市政府住宅管理科。

表 4-34 太平區、大里區 104 年申請租金補貼（35 歲以下）租屋面積（不含透天）分布一覽表（單位：件）

地區別	0~10 坪	10~20 坪	20~30 坪	30~40 坪	40~50 坪
太平區	1	14	29	2	2
大里區	2	19	32	3	0
房型比例	1 房 34.6%		2 房 58.7%	3 房以上 6.7%	

資料來源：104 年臺中市租金補貼資料統計，臺中市政府住宅管理科。

七、屯區青年及勞工居住需求評估

依據「臺中市 104 年度及中程（104 年-107 年）住宅計畫報告」，以臺中市 12 處工業區為調查範圍，以分區發放問卷方式，針對青年勞工住宅需求進行調查，總發放問卷數為 865 份，承諾有效問卷為 708 份。統計結果以臺中市山、海、屯、都空間分區呈現。本案位於臺中市屯區，其屯區有效問卷共計 56 份，發放範圍為大里區（大里、仁化工業區）、霧峰區（霧峰工業區），上述工業區鄰近本案區位，將以其作為參考進行分析討論，其統計結果彙整如下：

1. 人數及成員

屯區青年及勞工租戶內人數平均 2.47 人，家戶成員以獨居居多（50%），次為與配偶（含同居人）同住（27.6%），兩者比例皆超過臺中市整體平均值，顯示屯區勞工青年之家庭結構以 1~2 人為多，小坪數需求較高。

表 4-35 臺中市青年及勞工之租戶內成員比例統計表

租戶內成員	山	海	屯	都	臺中市
獨居	49.2%	39.1%	50.0%	50.7%	48.6%
父母	5.4%	19.1%	12.1%	6.1%	8.5%
配偶（含同居人）	11.5%	30.4%	27.6%	22.3%	22.1%
未婚子女	3.8%	20.9%	8.6%	9.3%	10.1%
已婚子女（含其配偶）	3.1%	4.3%	7.0%	3.4%	3.8%
孫子女	0%	0%	3.4%	0.7%	0.7%
兄弟姐妹	5.4%	9.6%	15.5%	6.4%	7.4%
同事/同學/朋友	23.1%	9.6%	5.2%	11.1%	12.5%
分租室友	9.2%	6.1%	3.4%	4.5%	5.5%
其他	0%	2.6%	1.7%	1.8%	1.6%
租戶內人數（人）	2.34	3.36	2.47	2.79	2.78

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

2. 住宅形式與格局

屯區受訪者其現況居住於套房之比例最高佔 52.7%，居住面積約為 7.6 坪，居住於公寓約佔 14.5%，面積約為 19 坪（1~2 房），另大樓與透天其居住面積相仿大約為 24~25 坪（3 房含以上）佔屯區受訪者之 32%，詳見表 4-36、表 4-37。另平均承租房數為 2.38 房、0.78 廳及 1.45 衛，詳見表 4-38。

表 4-36 臺中市青年及勞工目前租屋住宅形態

房型	山	海	屯	都	臺中市
套房	41.1%	42.3%	52.7%	44.1%	44%
公寓	25%	26%	14.5%	14.5%	17.9%
大樓/華廈	25%	4.8%	12.8%	26.9%	22.3%
透天/平房	8.9%	26.9%	20%	14.5%	15.7%

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

表 4-37 臺中市屯區青年及勞工租屋住宅形態（大里、仁化、霧峰工業區）

房型	套房	公寓	大樓/華廈	透天/平房	小計
每月租金	5,016.55	9,750	11,357.14	14,318.18	8,372.36
租屋面積	8.46 坪	19.5 坪	27.57 坪	37.06 坪	17.51 坪
租戶內人數	1.21	2.63	2.71	4.82	1.83

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

表 4-38 臺中市青年及勞工之平均房廳衛數量、租戶內人數一覽表

房廳衛數		山	海	屯	都	臺中市
承租	房	1.77	2.20	2.38	1.72	1.85
	廳	0.75	0.68	0.78	0.67	0.69
	衛	1.26	1.48	1.45	1.31	1.34
共用	房	1.70	1.54	3.00	1.40	1.59
	廳	1.14	0.59	1.13	0.72	0.82
	衛	1.12	0.92	1.67	1.19	1.14

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

3. 房型與租金

屯區受訪者其居住現況套房面積約為 8.01 坪，租金約為 4,900 元，每坪租金 710 元；1~2 房面積約為 11.93 坪，租金約為 6,600 元，每坪租金 620 元；3 房以上面積約為 31.25 坪，租金約為 8,100 元，每坪租金 250 元。

表 4-39 臺中市屯區青年及勞工之租屋型態之每月租金、租戶內人數、承租房屋面積、每人居住坪數

房型	套房	1-2 房	3 房以上
每月租金（元）	4,909.52	6,654.29	8,125
每坪租金（元）	709.09	617.03	254.17
租戶內人數（人）	1.14	1.57	2.75
承租房屋面積（坪）	8.01	11.93	31.25
每人居住面積（坪）	6.93	8.43	11.46

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

八、太平區、大里區主要優先照顧對象居住需求

根據「臺中市 104 年度及中程（104 年-107 年）住宅計畫報告」，針對優先照顧對象進行居住需求調查，優先照顧對象以 102 年與 103 年都市發展局租金補貼名冊、102 年與 103 年租金增額補貼名冊，篩選出「65 歲以上老人」、「身心障礙者」及「低收入戶」，進行住宅需求傾向之紙本問卷調查，共完成 337 份有效樣本，其中太平區為 111 份、大里霧峰區為 105 份，統計結果彙整如下：

1. 人數及成員

太平區、大里區受訪者以與未婚子女同住者居多，佔 40% 以上，其次為與配偶（含同居人）同住者約佔 24%，詳表 4-41。

表 4-40 太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者弱勢別分布

	65 歲以上 老年人口	身心障礙者	低收入戶	總和
太平區	27.9%	45%	27%	100%
大里霧峰區	27.6%	61%	11.4%	100%

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

表 4-41 太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者之家庭成員分布表

租戶內成員	太平區比例	大里霧峰區比例
父母	9.6%	13.2%
配偶（含同居人）	24%	24.5%
未婚子女	40.1%	43%
已婚子女（含其配偶）	7.2%	4.6%
孫子女	9.0%	8.6%
兄弟姐妹	6.6%	3.3%
其他	3.6%	2.6%
總和	100%	100%

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

2. 住宅格局及房型

太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者以承租透天/平房居多，其平均承租房數分別為 2.71、2.58，廳數為 1.02、1.08，衛浴數為 1.59、1.54。居住房型以 3 房型最多太平區約佔 57.7%、大里霧峰區則佔 45.7%，其次為 2 房型太平區約佔 25.71%，大里霧峰區則為 23.21%。

表 4-42 太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者之現況居住房屋型態

房型	套房	公寓	大樓/華廈	透天/平房	農舍/平房
太平區	5.5%	27.3%	19.1%	30.9%	17.3%
大里霧峰區	2.9%	20.2%	24%	39.4%	13.5%

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

表 4-43 太平區、大里霧峰區優先照顧對象受訪者之住宅格局一覽表

區域	房間數	廳數	衛浴數	房屋面積（坪）
太平區	2.71	1.02	1.59	26.79
大里霧峰區	2.58	1.08	1.54	25.78
臺中市	2.45	1.05	1.50	24.87

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

表 4-44 太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者居住房型分布表

區域	項目	1 房型	2 房型	3 房型	4 房型 (含以上)	總和
太平區	百分比 (%)	11.7%	18.9%	57.7%	11.7%	100%
	坪數 (坪)	15.69	25.71	26.66	40.31	26.79
	每人居住面積 (坪/人)	18.08	11.09	8.7	9.52	9.88
大里霧峰區	百分比 (%)	18.1%	22.9%	45.7%	13.3%	100%
	坪數 (坪)	10.63	23.21	29.88	36.71	25.78
	每人居住面積 (坪/人)	7.42	12.68	10.11	8.74	10.03

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

3. 社會福利設施需求

太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者希望可以引進之社會福利設施以簡易醫療服務為多約佔 25~29%，其次為老人日間照護/銀髮俱樂部約佔 25%，再者為手工藝加工中心/就業服務站/職業訓練中心、民間社會福利機構駐點服務等，未來應可參考納入本案基地公共社福空間使用，強化社會住宅與周邊鄰里之互動性與多元開放性。

表 4-45 太平區、大里霧峰區優先照顧對象希望可引進社會福利設施類別

	福利設施種類	太平區 比例	大里霧峰 區比例
1	老人（或身心障礙者）日間照護/銀髮俱樂部	25.7%	24.6%
2	托幼（嬰）中心	2.7%	2.6%
3	手工藝加工中心/就業服務站/職業訓練中心	9.5%	19.3%
4	市府社會局駐點服務	8.1%	7.9%
5	民間社會福利機構駐點服務	13.5%	8.8%
6	民間課後輔導/托顧（4-12 歲孩童）服務	9.5%	7.9%
7	簡易醫療服務	29.7%	25.4%
8	其他	1.4%	1.8%
	總和	100%	100%

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

第三節 民眾願付租金調查

一、臺中市申請租金補貼分布

由臺中市 96 年度至 103 年度租金補貼比例分布，顯示太平區、大里區申請租金補貼比例為全市最高，太平區、大里區家庭年所得低於百分之二十分位點，家庭之平均所得或所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費之 1.5 倍之戶數多，此兩區存在較高的弱勢家戶與租屋住宅需求。

表 4-46 96 年度至 103 年度臺中市租金補貼比例

區別	申請比例	區別	申請比例	區別	申請比例
中區	1.4	大甲區	2.2	外埔區	0.7
東區	2.6	清水區	1.6	大安區	0.2
南區	4.6	沙鹿區	1.4	烏日區	2.5
西區	4.3	梧棲區	1.2	大肚區	1.7
北區	6.7	后里區	1.6	龍井區	1.5
西屯區	7	神岡區	2.1	霧峰區	1.8
南屯區	4.8	潭子區	5	太平區	10.5
北屯區	10.2	大雅區	3.1	大里區	10.2
豐原區	8.2	新社區	0.6	和平區	0.3
東勢區	1.6	石岡區	0.5		

資料來源：本市整合住宅補貼資源實施方案之租金補貼申請名冊、臺中市 104 年度及中程（104 年-107 年）住宅計畫委託專業服務案總結報告書（104.11）

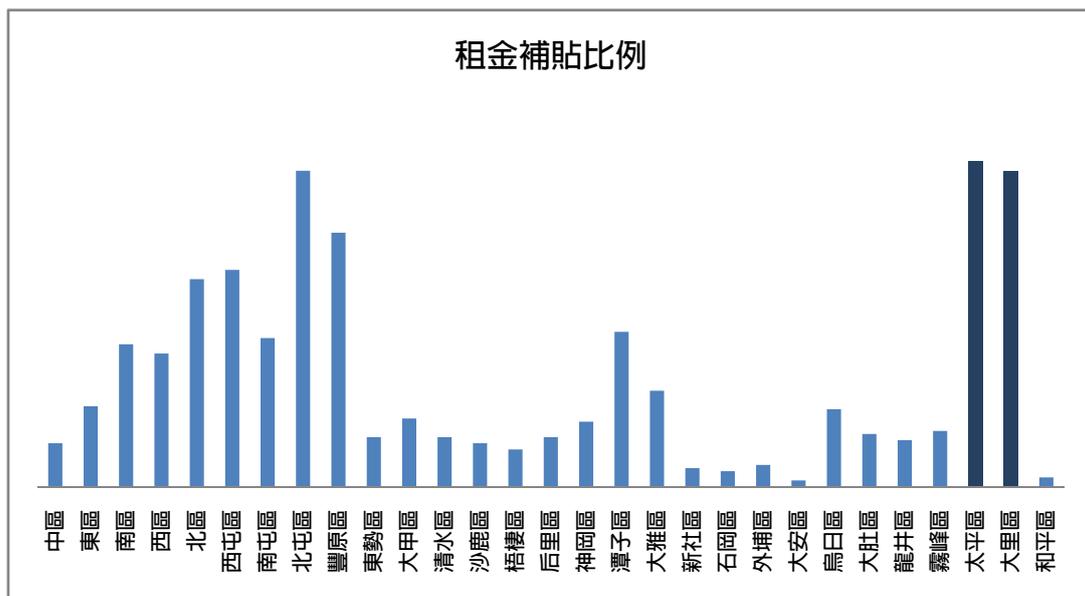


圖 4-18 臺中市租金補貼分布示意圖

二、太平區、大里區申請租金補貼現況租金調查

由表 4-47 可以得知申請租金補貼之 20-35 歲青年族群，因其家戶為小家庭模式，為考量租金負擔能力，故選擇小坪數 10~20 坪或 20~30 坪之租賃房型，本案以周邊租賃市場租屋面積為參考，將 0~20 坪歸類為 1 房型（含套房）、20~30 坪為 2 房型、30 坪~50 坪則為 3 房型以上，由統計資料顯示 1 房型約佔總申請案件之 34.6%，2 房型約佔 58.7%，3 房以上則佔 4.7%。另每月租金 1 房型大約落在 6,500~7,500 元、2 房型租金約為 8,000~8,500 元、3 房型以上則約為 10,000~16,000 元。有鑒於此，本案為符合青年勞工之使用需求與租金可負擔能力，以提供二房型為主。另周邊多以中古公寓、透天之租賃案件，本案為新建之電梯大廈，若以社會住宅政策之租金打七折出租，將可提升產品競爭力與改善租屋環境。

表 4-47 太平區、大里區 104 年（不含透天）申請租金補貼之 20-35 歲族群租屋面積與每月租金（單位：%、元/月）

地區別	地區別	0~10 坪	10~20 坪	20~30 坪	30~40 坪	40~50 坪
申請比例	太平區	3%	29%	60%	4%	4%
	大里區	4%	34%	57%	5%	0%
平均租金	太平區	6,500	7,214	8,328	13,500	16,000
	大里區	7,250	7,954	8,288	10,000	-
租金分布		1 房 6,500~7,500		2 房 8,000~8,500	3 房以上 10,000~16,000	

資料來源：104 年臺中市租金補貼資料統計，臺中市政府住宅管理科。

三、屯區青年及勞工族群願付租金調查

依臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫針對臺中市青年及勞工問卷調查統計資料，顯示調查對象以從事製造業者居多，佔抽樣比例之 43.4%。本案鄰近數個工業區（太平、太平都市計畫、大里、仁化、永隆工業區等），因其區位因素本案將以工業區勞工及剛就業之青年為主要租賃族群，根據臺中市政府主計處 103 年統計年報，太平區、大里區以金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業發展為主，詳圖 4-19，上述產業平均月薪資約為 20,000~30,000 元/月，詳表 4-49。又依行政院主計處 100 年工商及服務業普查顯示太平區平均月所得約為 30,710 元/月、大里區之平均月所得 32,885 元/月，均低於臺中市平均值 36,808 元/月，詳圖 4-20。未來於租金擬訂上，應考量其薪資水平與負擔能力，本案根據上述分析結果將薪資水平設定為 20,000~32,000 元/月，並依上述產業之平均月薪資之三成作為租金範圍之擬定。

表 4-48 臺中市青年及勞工租屋現況及需求問卷受訪者之職業類別

職業類別	次數	百分比 (%)
農、林、漁、牧	4	0.5
製造業	326	43.4
汙染整治業	3	0.4
營造業	39	5.2
批發及零售業	28	3.7
運輸及倉儲業	27	3.6
住宅及餐飲業	24	3.2
資訊及通訊傳播業	22	2.9
金融及保險業	28	3.7
不動產業	25	3.3
電力及燃氣供應	1	0.1
強制社會安全	7	0.9
專業、科學及技術服務業	41	5.5
支援服務業	4	0.5
醫療保健及社會工作服務業	6	0.8
教育服務業	20	2.7
藝術、娛樂及休閒服務業	11	1.5
其他服務業	130	17.3
遺漏值	5	0.7
總和	751	100.0

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

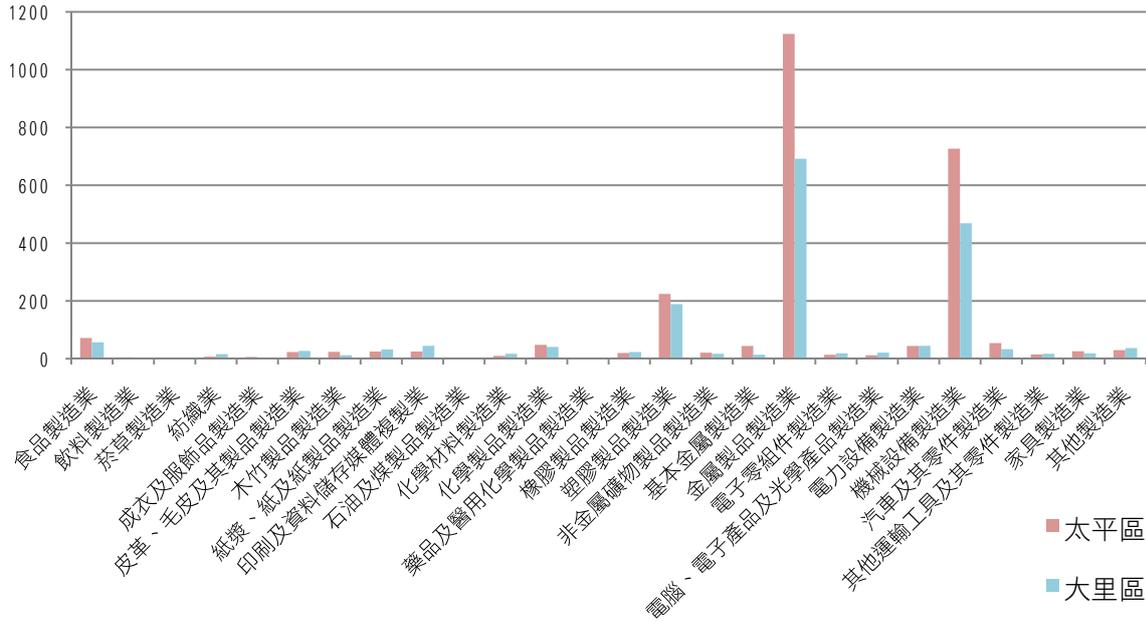


圖 4-19 太平區、大里區登記工廠家數統計示意圖

資料來源：臺中市 103 年統計年報，臺中市政府主計處，103 年。

表 4-49 製造業（金屬製品、機械設備、塑膠製品製造業）平均經常薪資統計表

製造業類別	金屬製品	機械設備	塑膠製品
技術員及助理專業人員	31,372 元/月	30,358 元/月	32,873 元/月
事務支援人員	26,099 元/月	25,688 元/月	27,672 元/月
服務及銷售工作人員	26,980 元/月	27,132 元/月	28,117 元/月
技藝、機械設備操作及組裝人員	26,452 元/月	27,198 元/月	26,198 元/月
基層技術供及勞力工	21,660 元/月	22,792 元/月	20,227 元/月

資料來源：行政院勞動部網站，103 年 7 月。

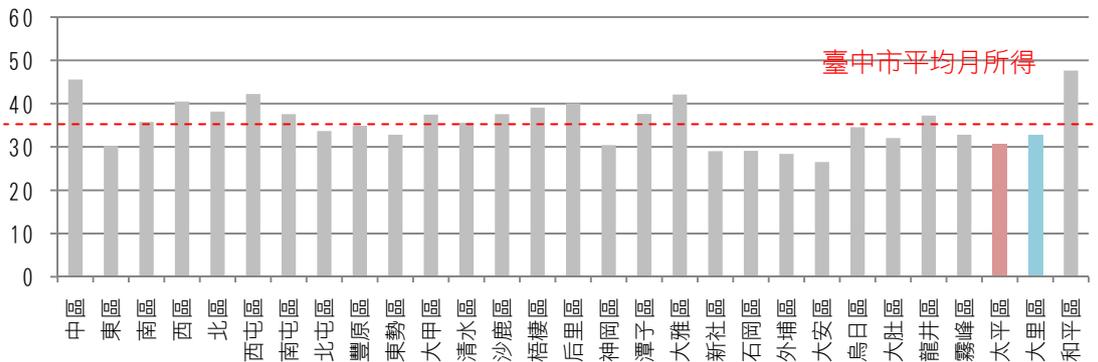


圖 4-20 臺中市工商及服務業普查平均月所得分布示意圖

資料來源：100 年工商及服務業普查，行政院主計處，100 年。

臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫針對臺中市青年及勞工問卷調查統計資料，從屯區青年及勞工願付租金與坪數分析，3 房以上願意承租面積約為 17.75 坪小於 1~2 房之 19.5 坪，其統計數值有落差，又以願付租金來看表 4-39，9,000~9,500 元以太平區、大里區市場行情僅能負擔 1~2 房之租金價格，顯示屯區青年及勞工願付租金與市場行情有差異。另以屯區青年及勞工認為社會住宅最有幫助之租屋房型套房、1~2 房、3 房以上比例分別為 40%、20%、40%，但因其樣本數只有 10 份，上述統計因樣本數較少，代表性較不足。

表 4-50 臺中市青年及勞工認為社會住宅最有幫助之受訪者之租屋房型一覽表

房型	山		海		屯		都		臺中市	
	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)
套房	15	62.5	11	57.9	4	40.0	42	59.2	72	58.1
1-2 房	5	20.8	2	10.5	2	20.0	14	19.7	23	18.5
3 房以上	4	16.7	6	31.6	4	40.0	15	21.1	29	23.4
總和	24	100.0	19	100.0	10	100.0	71	100.0	124	100.0

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

表 4-51 臺中市屯區青年及勞工認為社會住宅最有幫助之受訪者之每月租金、租戶內人數、承租房屋面積、每人居住坪數

房型	套房	1-2 房	3 房以上
每月租金	5,250	9,000	9,500
每坪租金	593.75	611.11	637.5
租戶內人數	1.5	2	5
承租房屋面積	10.75 坪	19.5 坪	17.75 坪
每人居住面積	6.58 坪	9.75 坪	5.35 坪

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。

四、太平區、大里區優先照顧族群願付租金調查

太平區優先照顧族群受訪者之平均家庭月收入約為 22,985~33,047 元，大里霧峰區優先照顧族群受訪者之平均家庭月收入約為 23,299~32,733 元。另優先照顧族群受訪者現況居住太平區平均月租金為 7,448 元，每坪租金約 353.95 元；大里霧峰區則為 7,618 元，每坪租金為 369.09 元。平均月租金約佔全職家庭月收入之 22~23% 之間。

表 4-52 太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者之家庭月收入

房型	家庭月收入 (元)	家庭月收入 (元) (全職)
太平區	22,984.68	33,047.62
就業狀況比例	58.8%	41.2%
大里霧峰區	23,299.05	32,773.33
就業狀況比例	65.1%	34.9%

資料來源：臺中市 104 年度及中程 (104~107 年) 住宅計畫，104 年 11 月。

表 4-53 太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者之平均月租金

房型	平均月租金 (元)	每坪租金 (元/坪)
太平區	7,448	353.95
大里霧峰區	7,618	369.09

資料來源：臺中市 104 年度及中程 (104~107 年) 住宅計畫，104 年 11 月。

五、臺中市弱勢家庭目前居住房屋每月租金

內政部於 100 年調查臺中市弱勢家庭目前居住房屋每月的租金，以「0 元（免租金）」者占 36.98% 最高，「5,000 元～未滿 7,500 元」者占 23.69% 居次，「7,500 元～未滿 1 萬元」者占 12.49% 再次之；扣除免租金者，弱勢家庭每月租金平均金額為 7,777 元。

表 4-54 弱勢家庭目前居住房屋每月租金（單位：元、%）

地區別	總計	0 元 (免租金)	未滿 5000 元	5000~ 未滿 7500 元	7500~ 未滿 1 萬元	1 萬元~ 未滿 1 萬 5000 元	1 萬 5000 元 及以上	平均每 月租金 (元)
臺中市	100.00	36.98	8.61	23.69	15.20	12.49	3.03	7,777
臺北市	100.00	33.48	6.55	8.71	6.34	21.81	23.11	12,012
新北市	100.00	30.21	3.91	12.72	15.08	28.83	9.25	10,039
臺南市	100.00	40.66	16.07	24.83	9.91	7.05	1.48	6,438
高雄市	100.00	40.99	14.25	25.16	10.71	7.07	1.81	6,705

資料來源：社會住宅需求調查報告，內政部統計處，100 年。

六、臺中市弱勢家庭承租社會住宅每月最高能支付之租金

弱勢家庭承租社會住宅每月最高能夠支付的租金，以「5,000～未滿 7500 元」者占 52.67% 最高，「未滿 5,000 元」者占 29.74% 居次，兩者合計占 82.41%，而平均每月最高能夠支付的租金為 5,497 元，約為其目前居住租金之 70.68%。

表 4-55 弱勢家庭承租社會住宅每月能夠支付的最高租金

地區別	總計	未滿 5000 元	5000~未 滿 7500 元	7500~未 滿 1 萬元	1 萬元~ 未滿 1 萬 5000 元	1 萬 5000 元及以上	平均每 月租 金
臺中市	100%	29.74%	52.67%	9.93%	6.96%	0.70%	5,497 元
臺北市	100%	13.40%	29.63%	13.80%	31.87%	11.29%	8,478 元
新北市	100%	15.78%	45.11%	17.60%	18.59%	2.93%	6,937 元
臺南市	100%	45.00%	47.16%	4.41%	3.11%	0.33%	4,656 元
高雄市	100%	43.84%	45.61%	4.73%	5.12%	0.70%	4,812 元

資料來源：社會住宅需求調查報告，內政部統計處，100 年。

七、基地周邊不動產市場租賃行情

(一) 土地成交行情

依據內政部不動產交易實價查詢服務網資料顯示，基地周邊住宅區土地成交行情約 17~20 萬元/坪。

表 4-56 基地周邊地區土地交易行情一覽表

編號	位置	使用分區	交易年月	移轉面積(m ²)	買賣價格	
					總金額(元)	單價(元/坪)
1	永億段 1~30 地號	住宅區	103/04	2,350.39	142,198,400	200,000
2	永成段 1141~1170 地號	住宅區	103/08	273.05	16,510,000	199,885
3	長億段 1051~1080 地號	住宅區	102/12	227.37	15,495,050	225,286
4	福星段 901~930 地號	住宅區	102/09	242.60	9,982,824	136,031
5	永億段 31~60 地號	住宅區	102/10	418.52	22,534,800	177,997
6	永成段 781~810 地號	住宅區	104/02	1,301.23	68,480,000	173,974
7	永成段 781~810 地號	住宅區	104/05	2,128.59	108,819,000	169,000
8	永億段 1~30 地號	住宅區	103/08	435.51	24,500,000	185,970
9	福德段 211~240 地號	住宅區	104/03	112.63	5,200,000	152,624

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

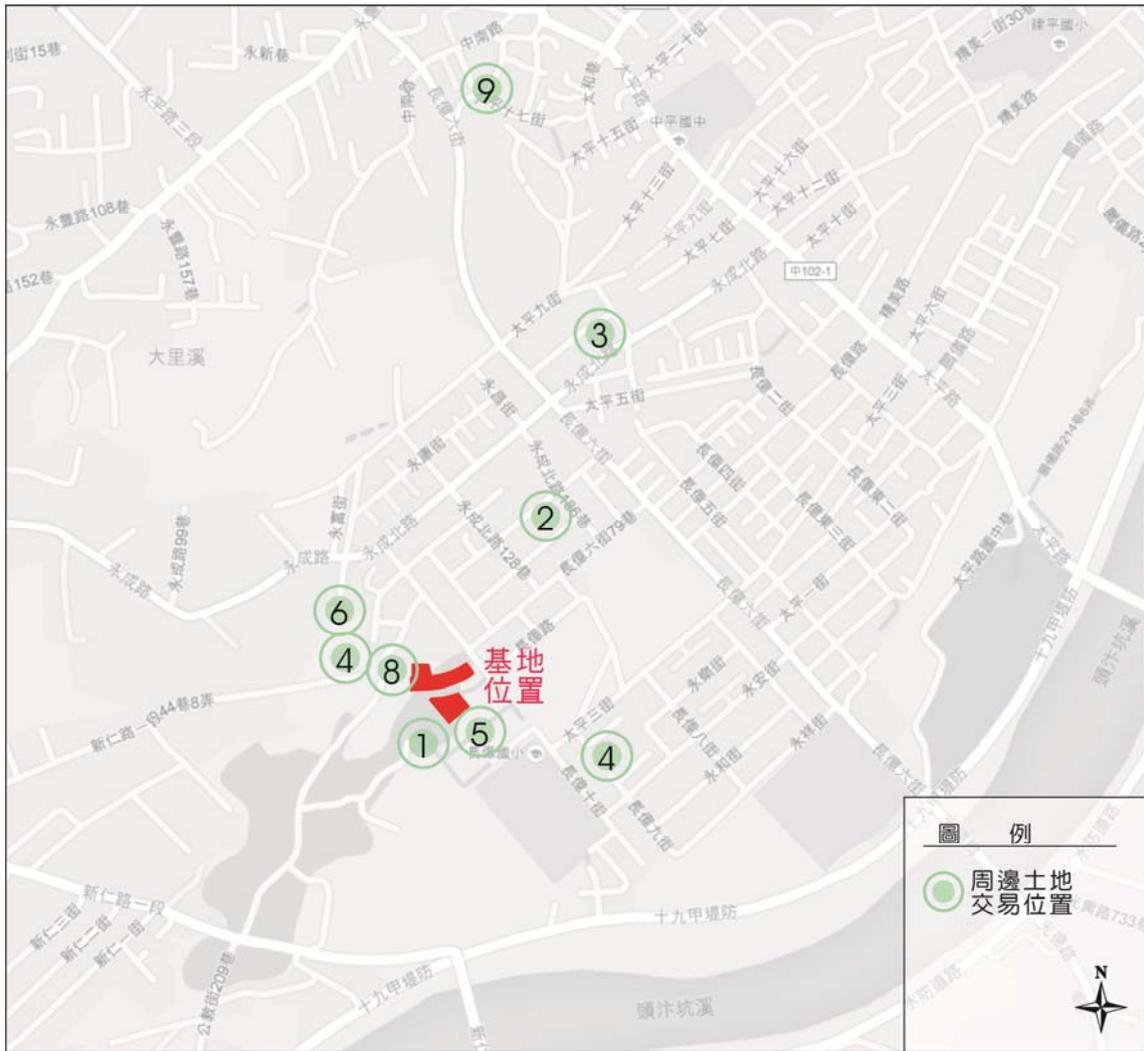


圖 4-21 基地周邊土地成交位置示意圖

(二) 房地成交行情

在房地成交行情方面，依據相關資料顯示，基地周邊近 2 年平均房地成交行情約 13~14 萬元/坪，其中，以透天厝平均行情約 20 萬元/坪以上最高。而在交易件數部分，以透天厝之交易件數較多。

表 4-57 基地周邊近兩年房地成交行情一覽表

年月	住宅(萬元/坪)						店鋪(萬元/坪)
	大樓	華夏	公寓	透天厝	套房	平均	
104/7-12	13.0	11.2	11.2	21.5	10.5	13.5	20.8
104/1-6	12.9	11.1	11.7	19.5	16.0	14.2	21.4
103/7-12	12.1	11.1	11.1	21.5	10.2	13.2	21.8
103/1-6	12.2	10.4	10.5	20.7	11.6	13.1	20.6

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

表 4-58 基地周邊近兩年房地成交數一覽表

年月	住宅(件)						店鋪(件)
	大樓	華夏	公寓	透天厝	套房	總計	
104/7-12	42	68	81	323	13	527	13
104/1-6	68	84	83	317	18	570	23
103/7-12	102	98	86	509	20	815	19
103/1-6	89	127	108	416	28	768	26

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

(三) 住宅租金行情

依據好房網資料顯示，太平區目前擬交租金平均行情為 544 元/坪，成交租金平均行情約 531 元/坪；大里區目前擬交租金平均行情約 562 元/坪，成交租金平均行情約 552 元/坪，而從鄰近相關租屋資料可知，套房或 1 房者之平均租金約 0.5~0.7 萬元/戶月以下，2~3 房者之平均租金約 1~1.8 萬元/戶月。

表 4-59 基地周邊地區租屋行情一覽表

編號	坐落位置	租賃 年月	價格 型態	座落 樓層	格局 (房/廳/衛)	面積		租金 (元/月)	租金單價 (元/坪/月)
						m ²	坪		
1	大里區工業路	105/01	擬收 租金	1/4F	1/0/1	-	4	4,500	1,125
2	永平路一段	104/10	擬收 租金	5/6F	1/1/1	-	5	4,000	800
3	新民路 6 號	104/10	擬收 租金	4/12F	1/1/1	-	5	4,800	960
4	大里區善化路	105/01	擬收 租金	3/3F	1/0/1	-	5	5,000	1,000
5	新仁路 87 巷 3 弄	105/01	擬收 租金	4/4F	1/0/1	-	6	6,000	1,000
6	太平區永富街	105/01	擬收 租金	2/5F	1/0/0	-	6	7,000	1,167
7	新民路 1~30 號	103/02	成交 租金	4/12	1/1/1	21.55	6.52	3,500	537
8	太平區新民路	104/10	擬收 租金	3/12F	1/1/1	-	7	4,500	643
9	太平區永成北路	105/01	擬收 租金	2/5F	1/0/1	-	8	7,000	875
10	永隆九街 61-90 號	1/10	成交 租金	1/10	-	-	19.80	10,000	506
11	中新街 31-60 號	103/9	成交 租金	10/12	2/1/1	-	23.45	10,000	426
12	鳳城街 1-30 號	103/6	成交 租金	2/6	2/1/2	-	24.86	7,500	301
13	大明路 481-510 號	104/6	成交 租金	12/26	2/1/1	-	33.74	22,000	651
14	旱溪東路二段	104/10	擬收 租金	7/14F	2/1/1	-	36	18,000	500
15	德芳南路 306 巷 1-30 號	103/1	成交 租金	5/14	3/2/2	-	21.65	12,000	555
16	塗城路 511-540 號	103/2	成交 租金	4/11	3/2/2	-	24.04	12,000	499
17	益民路二段 285 巷 1-30 號	103/10	成交 租金	6/7	3/1/1	-	25.15	9,000	357
18	益民路一段 121-150 號	103/6	成交 租金	4/5	3/2/1	-	25.71	8,000	311
19	亞洲路 181-210 號	104/6	成交 租金	3/5	3/2/2	-	28.19	9,500	337
20	太平區宜昌路	104/10	擬收 租金	3/12F	3/1/2	-	29	15,000	517
21	德芳南路 306 巷 1-30 號	104/1	成交 租金	5/12	3/2/2	-	34.85	12,000	344
22	旱溪東路二段	104/10	擬收 租金	9/14F	3/2/2	-	48	20,000	417

編號	坐落位置	租賃 年月	價格 型態	座落 樓層	格局 (房/廳/衛)	面積		租金 (元/月)	租金單價 (元/坪/月)
						m ²	坪		
23	旱溪東路 301~330 號	104/05	成交 租金	9/14	3/2/2	127.87	38.68	20,000	517
24	旱溪東路二段 301~330 號	103/08	成交 租金	2/14	3/2/2	134.70	40.75	12,000	295
25	祥順路一段 31~60 號	104/07	成交 租金	12/12	3/2/2	151.86	45.94	17,000	370
26	新興路 31~60 號	103/05	成交 租金	8/14	3/2/2	164.43	49.74	22,000	442
27	新興路 31~60 號	103/06	成交 租金	3/14	3/2/2	164.43	49.74	18,000	362
28	新和街 1-30 號	104/6	成交 租金	1/6	3/1/1	-	52.81	12,500	238
29	達明路 101-130 號	105/3	擬收 租金	10/15	3/2/2		46.19	25,000	541
30	新甲路 31-60 號	105/3	擬收 租金	12/12	3/2/2		29.00	19,800	683
31	大明路 501-530 號	105/3	擬收 租金	22/26	3/2/2		47.13	28,000	594

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網、信義房屋、591 租屋網與好房網網站。

(四) 店鋪租金行情

在店鋪租屋方面，好房網顯示大里區擬交租金約為 609 元/坪、成交租金約為 606 元/坪；太平區擬交租金約為 606 元/坪、成交租金約為 583 元/坪。

表 4-60 基地周邊店鋪租屋行情一覽表

編號	坐落位置	租賃 年月	價格 型態	座落樓層	面積		租金 (元/月)	租金單價 (元/坪/月)
					m ²	坪		
A	育才路 438 號	104/10	擬收租金	1/14F		62	33,000	533
B	立智街	104/10	擬收租金	1/14F		28	20,000	713
C	永平南路 68 號	104/10	擬收租金	1、2/9F		80	45,000	563
D	太和路一段	104/10	擬收租金	1、2/6F		118	115,000	975
E	立德街 10 巷 1~30 號	101/11	成交租金	1/3	214.25	64.81	26,000	401
F	新平路一段 121~150 號	102/07	成交租金	1/8	241.44	73.04	18,000	246
G	宜昌路 391~420 號	103/05	成交租金	1/14	57.27	17.32	15,000	866
H	樹孝路 481~510 號	104/04	成交租金	1-4/4	330.75	100.05	40,000	400
I	仁化路 391-420 號	104/8	成交租金	-		51.72	28,000	542
J	大明路 181-210 號	104/7	成交租金	-		80.82	48,000	595
K	益民路二段 241-270 號	104/6	成交租金	-		163.05	115,000	704
L	德芳路二段 151-180 號	104/3	成交租金	5/5		82.01	31,000	377
M	益民路二段 271-300 號	104/1	成交租金	1/7		57.84	55,000	952

編號	坐落位置	租賃年月	價格型態	座落樓層	面積		租金 (元/月)	租金單價 (元/坪/月)
					m ²	坪		
N	成功二路 31-60 號	103/10	成交租金	4/4		64.22	28,000	436
O	仁化路 391-420 號	103/8	成交租金	4/4		54.76	28,000	512
P	德芳南路 271-300 號	103/8	成交租金	1/19		30.24	65,000	2,149
Q	中興路一段 301-330 號	103/6	成交租金	-		116.43	100,000	860
R	永隆路 241-270 號	103/5	成交租金	1/1		28.63	31,000	1,084
S	中興路二段 151-180 號	103/2	成交租金	-		71.92	22,000	307
T	中興路二段 151-180 號	103/2	成交租金	-	-	34.33	20,000	582
U	永大街 121-150 號	103/1	成交租金	-	-	134.51	45,000	334
V	中興路二段 31-60 號	103/1	成交租金	-	-	91.03	25,000	274
W	新仁路一段 217 巷 50~70 號	105/3	擬收租金	1-3/3		25	15,000	600
X	鵬儀路 1~30 號	105/3	擬收租金	1-4/4		18	12,000	667
Y	新南路 100~130 號	105/3	擬收租金	1-4/4		25	18,000	720

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網、信義房屋與好房網網站。

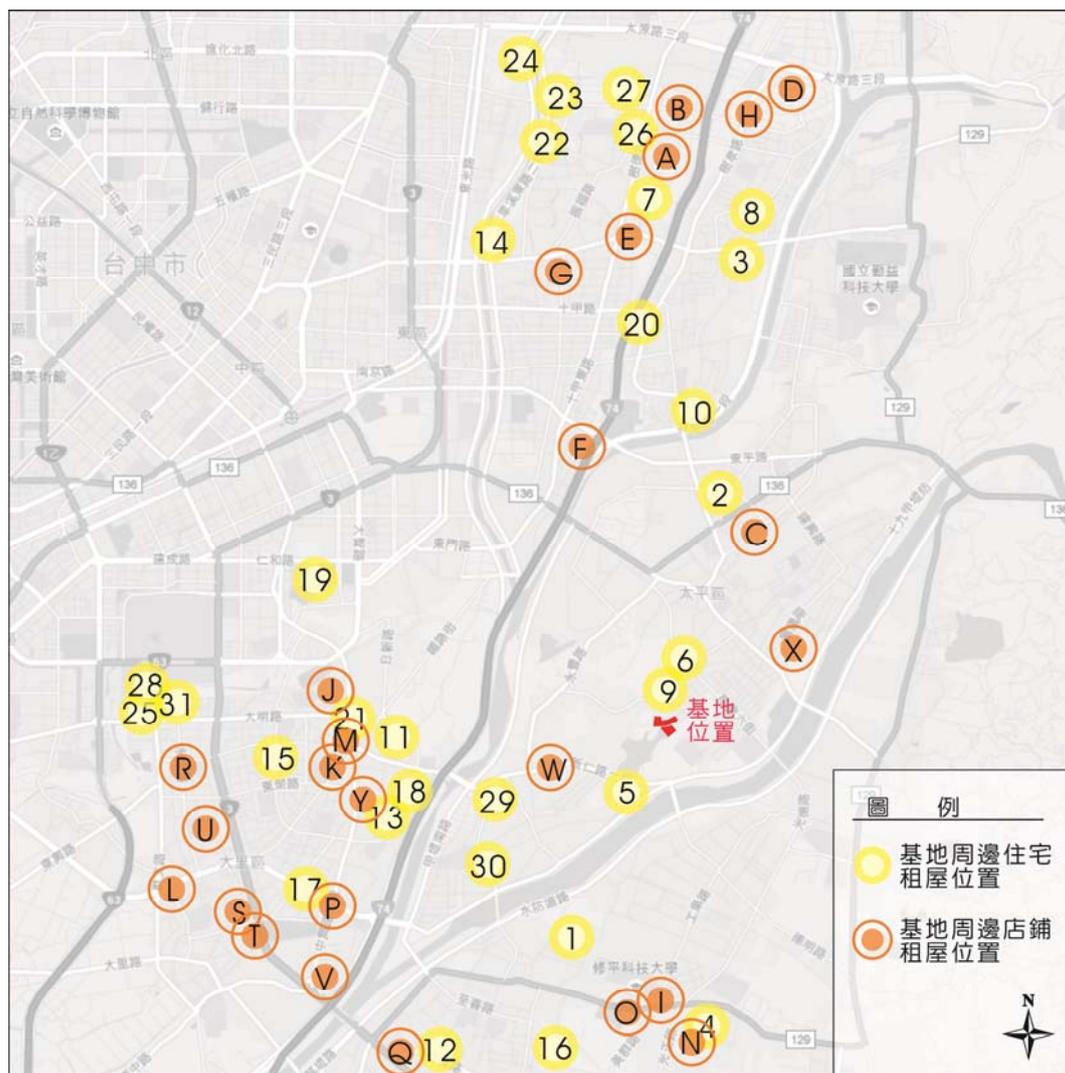


圖 4-22 基地周邊租賃位置示意圖

第四節 本案與民間住宅租售市場之競合

一、周邊市場房型與租金

(一) 週邊租屋市場房型與建物型態分析

由基地周邊現況租屋分布圖可以得知，一房型多集中於臺中車站、中興大學、修平科大附近，且皆為套房類型；二房型租賃物件較少，僅於後火車站周邊尚有 3、4 件；三房型則集中於大里區、南區，大多屬整棟透天出租形式，如圖 4-23。

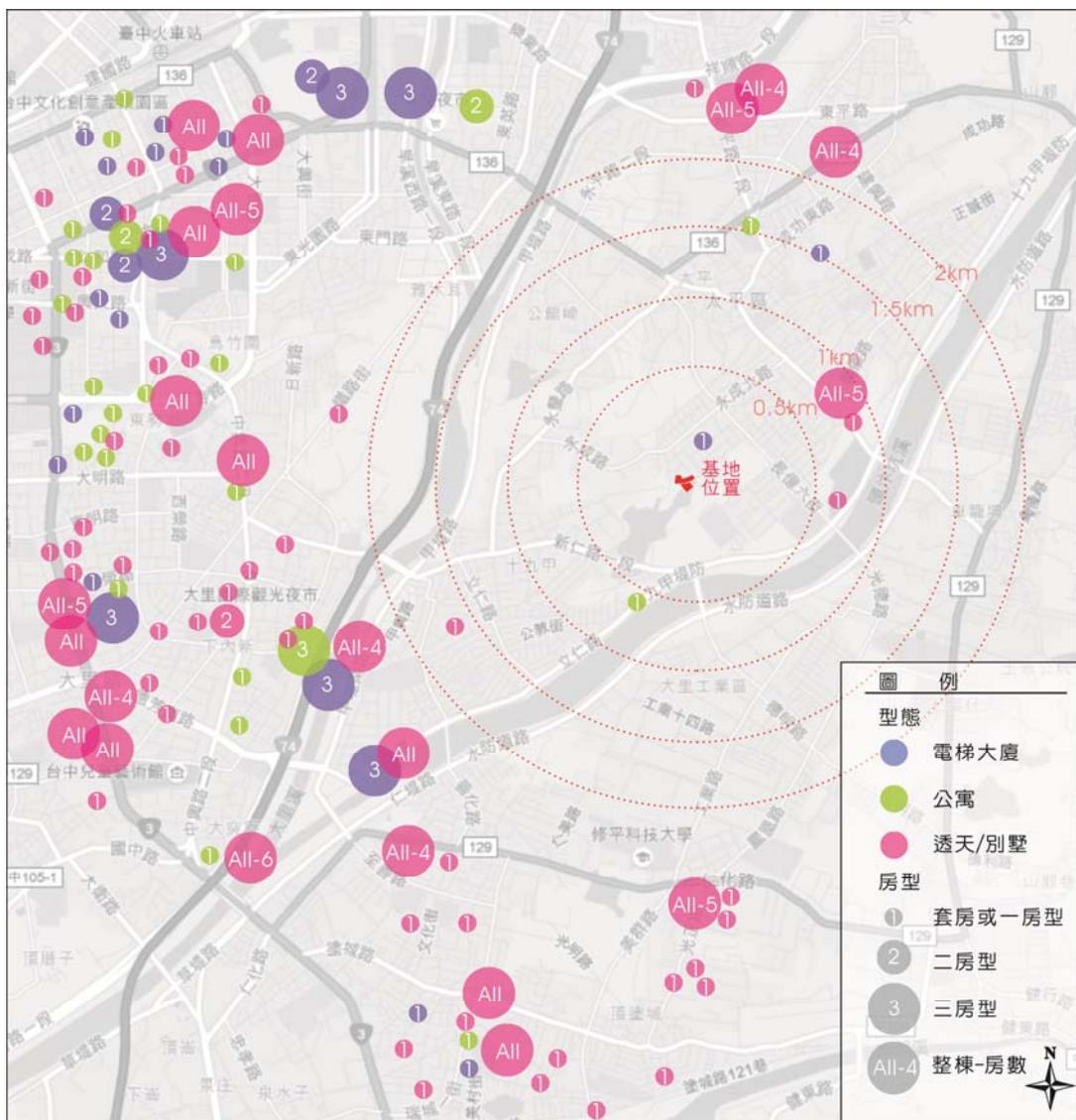


圖 4-23 基地周邊現況租屋分布示意圖

資料來源：591 租屋網 105 年 3 月，本案彙整

以周邊租屋行情分析，一房型面積約為 5~10 坪，皆屬套房形式，租金反應於建物型態上並無明顯之差異，月租金大約落在 4,000~8,000 元；二房型面積於電梯大廈型態其坪數近似於三房格局，為區隔二房型與三房型之規模，以公寓坪數 22~25 坪為參考，月租金大約落在 10,000~12,000 元；三房型面積約為 30~45 坪，因電梯大廈之設備完善，故租金高於公寓與透天別墅型態，月租金大約落在 18,000~23,000 元，詳表 4-61 所示。

表 4-61 本案周邊租屋分布概況統計表

建物型態	套房或一房		二房		三房(含以上)	
	坪數	租金	坪數	租金	坪數	租金
電梯大廈	5~8	4,500 ~7,000	30~35	19,000 ~20,000	30~45	18,000 ~23,000
公寓	5~10	4,000 ~7,700	22~25	10,000 ~12,000	31~37	17,000 ~22,000
透天 / 別墅	5~10	4,500 ~7,000	-	-	31~60	15,000 ~23,000

資料來源：591 租屋網 105 年 3 月。本案彙整。

綜合上述，周邊租賃市場三房型供給較為充足，且多為獨棟透天形式；一房型皆屬套房類型，且多為透天改裝分租；二房型則以公寓型態為主，且租賃案件少。又本案基地 2 公里範圍內租賃物件甚少，僅有套房與獨棟透天出租，顯示周邊優勢房型、型態皆與本案電梯大廈性質不同，本案若以一房一廳、二房一廳之格局為主要規劃產品，將可強化房型競爭力，並區隔現況租屋市場與提升本區租賃多元性，提供租屋者多樣化的選擇。

（二）本案租金建議

根據太平區、大里區不動產市場分析，周邊新住宅推案以中坪數 30-40 坪為主要規劃產品，本案為區隔市場，將以小坪數 10-30 坪（一房、二房）為主要設計。另依據「臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫」內容，屯區青年勞工認為社會住宅最有幫助之受訪者其每月租金一房為 5,250 元、二房 9,000 元、三房 9,500 元。因此，考量周邊租金行情與出租對象可負擔租金水準，建議以小坪數規劃為主，以更經濟的空間利用方式降低租金水準。

以申請租金補貼（20-35 歲）之青年族群，其現況租金普遍較低於市場租屋行情，若以社會住宅政策正常租金打七折出租，套房或一房型月租金約 2,800~5,600 元，二房型月租金約 7,000~9,800 元，三房型月租金約 10,500~12,600 元，較能符合申請租金補貼者之可負擔能力。另參考屯區青年勞工願付租金，月租金 5,250 元高於周邊七折後之一房型出租行情，月租金 9,000~9,500 元則大致落在二房型~三房型間之出租價格，故本案將考量青年勞工與弱勢家戶租金負擔能力，提高二房型比例，以更經濟的空間利用方式降低租金水準，符合社會住宅租屋者之需求。

表 4-62 本案周邊太平、大里地區租屋行情分析（一房、二房、三房價格）與青年勞工現況租金、願付租金之比較一覽表（單位：元/月）

	房型	套房或一房	二房	三房
本案評估	坪數範圍	4~8 坪	18~25 坪	36~48 坪
	正常租金範圍	4,000~8,000	10,000~14,000	15,000~23,000
	七折租金	2,800~5,600	7,000~9,800	10,500~16,100
調查報告	租金補貼（20-35 歲） 青年族群居住現況月租金	6,500~7,500	8,000~8,500	10,000~16,000
	屯區青年及勞工 居住現況月租金	4,797	9,000	10,312
	屯區青年及勞工最有幫助 之月租金（願付租金）	5,250	9,000	9,500

資料來源：臺中市 104 年度及中程（104~107 年）住宅計畫，104 年 11 月。
104 年度太平區、大里區租金補貼統計資料。本案彙整。

二、家戶與居住現況

(一) 地區家戶結構

依據 99 年人口及戶口普查之統計，太平區、大里區家戶家戶結構組成類似，以 3~4 人/戶為主要家戶結構。因考量承租社會住宅之族群，會以最經濟使用之方式，來降低租金，故本案假設一房型可容納 1~2 人、二房型容納 3~4 人、三房型容納 5~7 人，太平區、大里區依家戶結構分析其房型配比大致可呈現 3（一房）：5（二房）：2（三房）。

表 4-63 太平區家戶組成結構與房型配比關係表

項目	總計	1人	2人	3人	4人	5人	6人
比例 (%)	100.00	16	18.4	22.5	23.3	11.7	8.1
		34.4		45.8		19.8	
房型配比	10	一房 3		二房 5		三房 2	

表 4-64 大里區家戶組成結構與房型配比關係表

項目	總計	1人	2人	3人	4人	5人	6人
比例 (%)	100.00	13.1	18.3	22.4	25.1	11.7	9.4
		31.4		47.5		21.1	
房型配比	10	一房 3		二房 5		三房 2	

(二) 勞工青年、優先照顧對象居住現況

根據臺中市 104 年度及中程（104 年-107 年）住宅計畫，依問卷統計結果顯示屯區勞工青年居住現況比對其建物型態與坪數，房型配比大致可呈現 5（一房）：2（二房）：3（三房）。另太平區、大里霧峰區優先照顧對象房型配比大致趨近於 2（一房）：2（二房）：6（三房）。顯示勞工青年多為隻身在外租屋或剛成家，其家戶人口少，所需居住面積較小；反觀優先照顧對象因其組成為 65 歲以上老人、身障者或低收入與中低收入戶，多為三代同堂或與未婚子女同住，其家戶人口較多，所需居住面積則較大。

表 4-65 屯區勞工青年居住現況與房型配比關係表

項目	總計	套房	公寓	大樓/華廈	透天/平房
坪數	-	8.46	19.5	27.57	37.06
比例 (%)	100	52.7	14.5	12.8	20
房型配比	10	一房 5	二房 2	二房 3	

表 4-66 太平區、大里霧峰區優先照顧對象與房型配比關係表

項目	總計	1房	2房	3房	4房以上
坪數	-	10.6-15.7	23.2-25.7	26.7-29.9	36.7-40.3
統計件數	216	32	45	112	27
比例(%)	100	14.8	20.8	51.9	12.5
房型配比	10	一房 2	二房 2	二房 6	

(三) 太平區、大里區申請租金補貼案件概況

另依據臺中市太平區、大里區 104 年租金補貼申請案件 (20-35 歲)，由申請案件之租屋面積 (不含透天) 可以推估其房型配比大致可呈現 3 (一房) : 6 (二房) : 1 (三房)。顯示申請租金補貼之族群趨向小家庭化發展，以 2~4 人家戶為主。

表 4-67 太平區、大里區 104 年租金補貼對象家戶組成結構與房型配比關係表

項目	總計	0~10坪	10~20坪	20~30坪	30~40坪	40坪~50坪
申請件數	104	3	33	61	5	2
比例	100	2.8	31.7	58.7	4.9	1.9
房型配比	10	一房 3		二房 6	三房 1	

(四) 本案房型配比方案

本案藉由前述之分析，擬從家戶結構與青年勞工、優先照顧對象之居住現況，進行房型需求配比規劃，藉以反映實際住民需求。另針對一般戶與優先照顧戶之分配，則遵循臺中市 104 年度及中程 (104 年-107 年) 住宅計畫建議將太平區、大里區列為潛在需求高之區域，區域潛在需求可從 6 項指標來看：租用數、租金行情 (整體租金單價，元/坪)、103 年申請租金補貼人數、弱勢人數 (包含低收入戶人數、身心障礙者人數及獨居老人人數)、行政區鄰近工業區及社會人口增加數等，建議潛在需求高之區域以 9 : 1 或 8 : 2 作為一般戶與優先照顧戶之分配，又根據住宅法第三條規定，將提供 10% 比例出租予具特殊情形或身份者。綜合上述，本案將以 9 : 1 作為青年勞工與優先照顧戶之分配，根據太平區與大里區家戶結構、屯區青年勞工居住現況、太平區與大里區優先照顧戶居住現況、租金補貼申請概況，推估出本案房型需求配比共計三方案，詳下表列：

方案一：以太平區、大里區家戶結構與太平區、大里區優先照顧對象居住現況

表 4-68 太平區、大里區家戶結構及優先照顧對象房型配比推估表

對象	分配比例	1 房	2 房	3 房
太平區、大里區家戶結構	90%	30%	50%	20%
太平區、大里區優先照顧對象	10%	20%	20%	60%
本案建議房型比例	100%	29%	47%	24%
	10	3	5	2

方案二：以屯區勞工青年居住現況與太平區、大里區優先照顧對象居住現況

表 4-69 屯區勞工青年居住現況及太平區、大里區優先照顧對象房型配比推估表

對象	分配比例	1 房	2 房	3 房
屯區勞工青年居住現況	90%	50%	20%	30%
太平區、大里區優先照顧對象	10%	20%	20%	60%
本案建議房型比例	100%	47%	20%	33%
	10	5	2	3

方案三：以租金補貼申請案件概況與太平區、大里區優先照顧對象居住現況

表 4-70 租金補貼概況及太平區、大里區優先照顧對象房型配比推估表

對象	分配比例	1 房	2 房	3 房
租金補貼申請案件概況	90%	30%	60%	10%
太平區、大里區優先照顧對象	10%	20%	20%	60%
本案建議房型比例	100%	30%	60%	10%
	10	3	6	1

方案一以家戶結構為代表樣本，優勢在於了解地區家戶成長樣態，但因統計數據皆為戶籍登記資料，未能將外地租屋者納入考量，易造成真實居住狀況之落差。方案二以屯區勞工青年居住現況作為代表樣本，其針對工業區勞工進行問卷調查，優點在於掌握工業區勞工之實際需求，但因問卷對象鎖定某一特定地區族群，未能全盤照顧其他行業之青年勞工。方案三以租金補貼申請案件為代表樣本，優點在於貼近社會住宅真正需求之族群，但因租金補貼申請資格其中一項需單身年滿 40 歲，本案設定之單身 20-35 歲之青年未有相關統計資料，未能真實契合單身勞工青年租屋者之需求。綜合上述比較結果，本案將以太平區、大里區家戶結構為基礎，參考租金補貼申請概況以二房型需求為主，並將單身青年勞工納入考量，以套房、一房型為輔，另照顧弱勢族群與人口較多之家戶，提供部分三房型，實踐混居、多樣之居住型態。

三、小結

本案因其區位優勢，鄰近多個工業區包括太平工業區、太平都市計畫工業區、大里工業區、永隆工業區、仁化工業區、太平產業園區、臺中軟體園區等，就業人口約 15,590 人。故將族群設定為剛畢業就業及剛成家之青年勞工，年齡介於 20~35 歲之間，考量此階段之族群未有足夠能力投資房產，以租屋為首要選擇，其家戶組成多為單身、小家庭（2~3 人）為主。

為能符合青年勞工租屋者之需求與期待，試圖以薪資水準來推算青年勞工可負擔租金，本案周邊工業區多以金屬製品、塑膠製品、機械設備製造業為主，依據 103 年行政院勞動部統計之上述優勢產業薪資每月平均所得大約 20,000~32,000 元。另根據 100 年度行政院主計處臺中市工商普查結果顯示，太平、大里區每年所得大約 36 萬~39 萬，換算每月薪資所得大約介於 30,000~32,000 元之間。為考量不同勞工族群，本案將薪資水準訂於 20,000~32,000 元/月，以薪資之三成推算可負擔之租金範圍約為 6,000~9,600 元/月，相較於週邊租賃市場行情大約可租到一房、二房之房型。

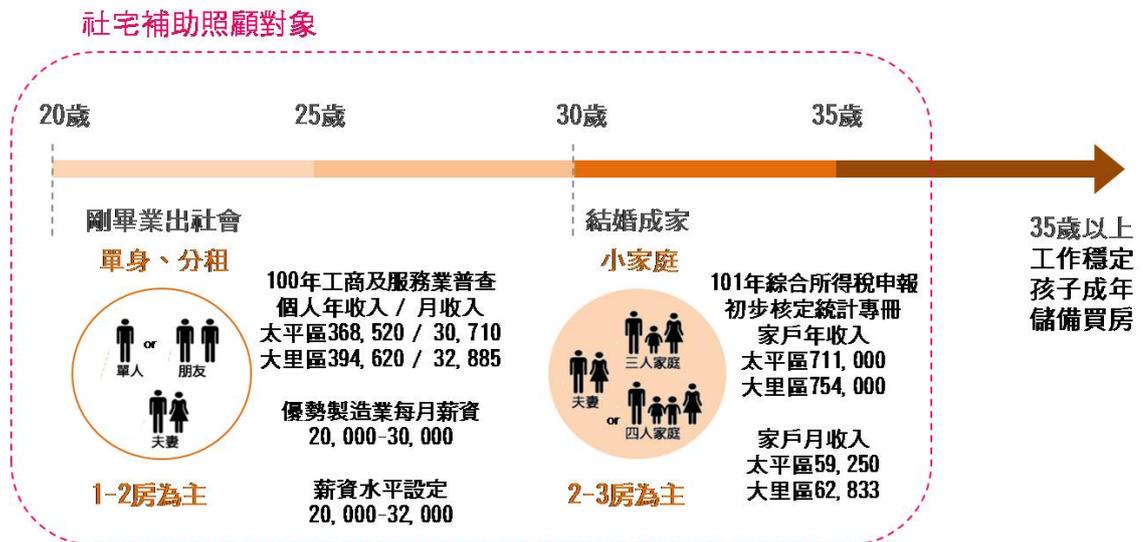


圖 4-24 青年勞工時間軸示意圖

另根據 104 年太平區、大里區申請租金補貼案件統計資料，家戶人數以 2~4 人為最多，申請族群以育有 1~2 名未成年子女家庭為高，顯示趨向小家庭化模式發展。申請租金補貼其家戶年收入需在 620,000 以下或個人月所得在 17,790 元以下，以所得之三成為租金大約落在 15,600 元/月或 5,337 元/月，但依據申請案件統

計結果顯示申請租金補貼對象其所能負擔之現況租金約為 6,500~10,000 元/月，若以週邊租金行情分析，其對應之房型為一房型、二房型格局，應提高小坪數之房型比例，以符合租屋者之空間使用與租金負擔能力。

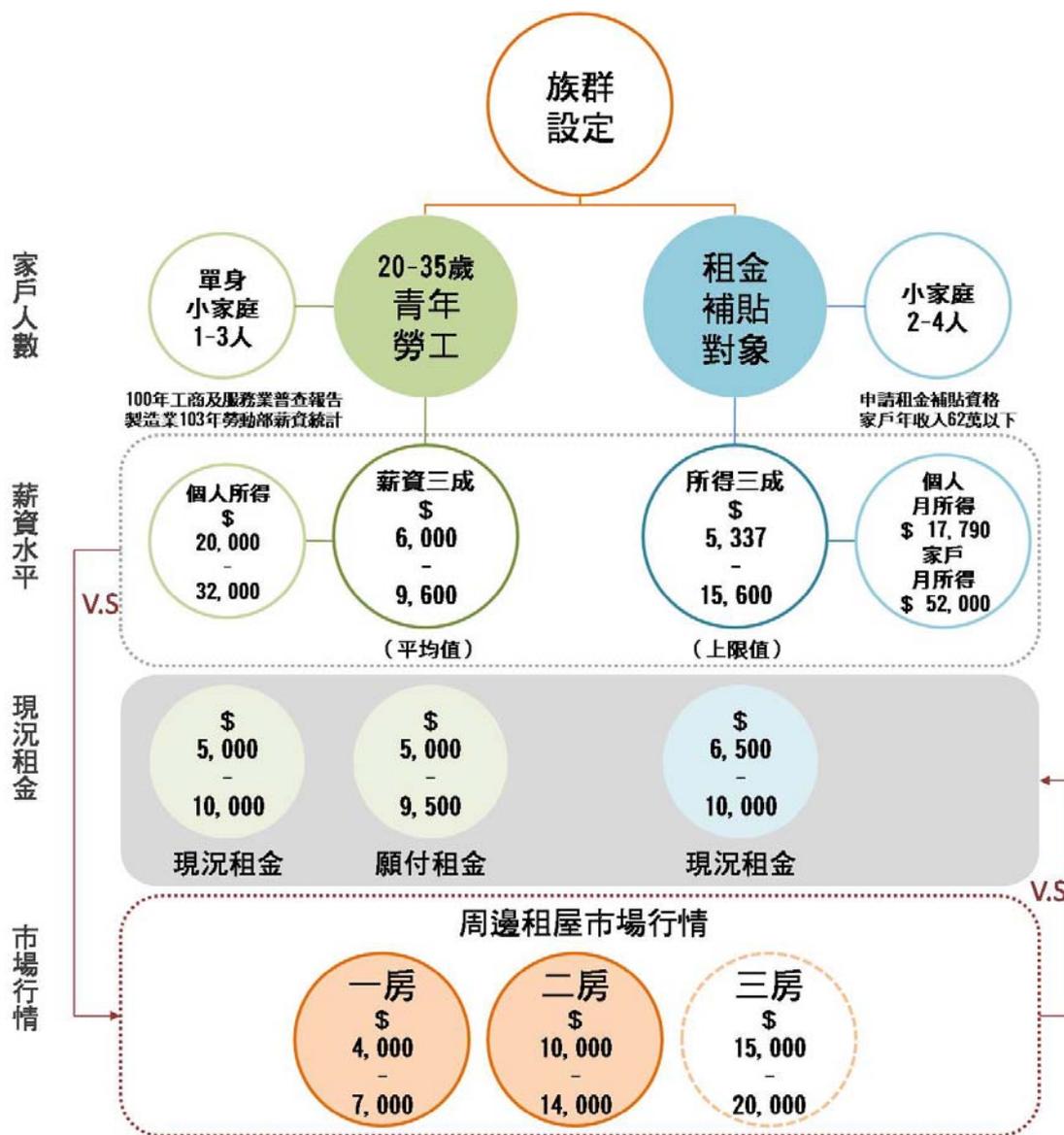


圖 4-25 本案入住族群、薪資、租金與市場行情示意圖

爰此，房型比例應考量周邊租賃市場、設定族群之發展模式與可負擔租金能力三方面來探討，就周邊租賃市場而言，多為套房、三房型，且建物型態為透天形式，為區隔市場將以一房一廳、二房型為主；就族群發展模式而言，考量青年勞工剛畢業或剛成家，家戶人口約 1-3 人，租金補貼對象家戶人口多為 2-4 人，又地區家戶結構戶量逐年下降，顯示整體趨向小家庭化發展，故對於房型需求將以一房、二房型為主，三房型為輔；就租金負擔能力而言，以青年勞工所得之三成

為租金水準約 6,000~9,600 元/月與青年勞工期待之租金為 5,000~9,500 元/月，兩者相較於周邊市場行情，約落在一房、二房之租屋格局。綜合上述，為符合社會住宅租屋者之實際需求與負擔能力，本案將以套房或一房、二房型為主要規劃產品，另也考量三房型於周邊市場之優勢與需求，故本案房型配比為 30%（套房或一房一廳）、50%（二房一廳）、20%（三房一廳）。

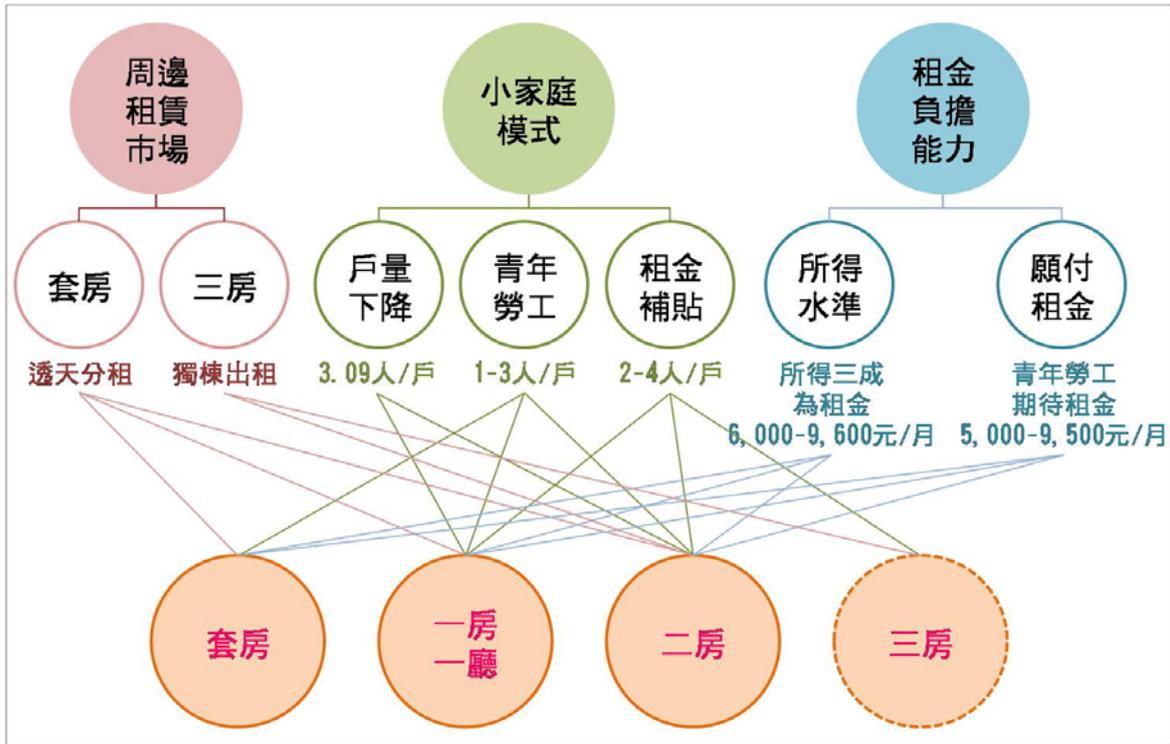


圖 4-26 周邊租賃市場、小家庭模式、可負擔租金能力與本案房型之分析示意圖

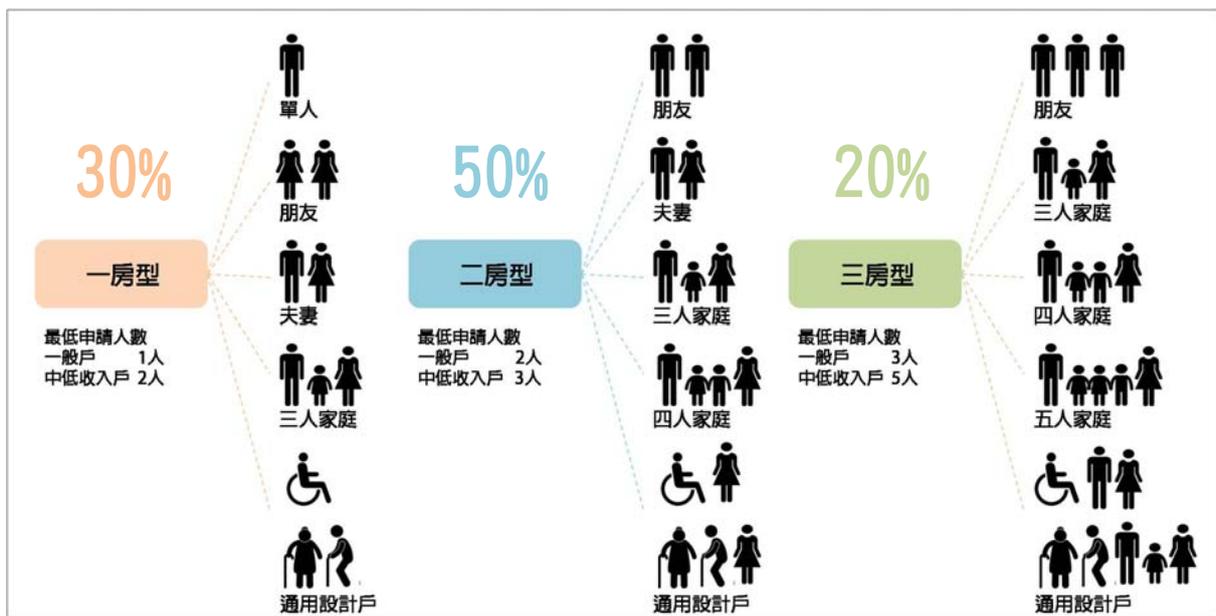


圖 4-27 本案入住家戶人口與房型配比示意圖

第五節 本案租金推估

一、價格種類與估價前提

本案合理租金係以正常租金評估之，依不動產估價技術規則第 2 條之定義，正常租金係指具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。

本案租金估計係以新訂租約為評估前提，依不動產估價技術規則第 129 條之規定，應考量契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素估計之。

本案區位為太平區，考量勘估標的因鄰近大里區，生活機能除勘估標的周遭之商業活動外，亦仰賴大里區之商業活動，與大里區係為同一供需圈，故將大里區之社會因素分析與不動產市場概況納入本案價格因素形成主要因素之一。本次評估之正常租金係基於市場合理租金，並未考慮政策補貼效益，並假設出租時已完成天花板、窗簾、廚具、衛浴等簡易裝修。

二、估價方法

本次估價作業方法上以租賃實例比較法以及積算法為租金估價方法，另參考不動產估價技術規則及「不動產估價理論與實務」（游適銘，2009，p.232-234）租金估計方法，租金估計方法之說明如下：

（一）租賃實例比較法

租賃實例比較法指於同一供需圈之近鄰地區或類似地區，以新訂租約之租賃實例為比較標的，掌握替代原則、供需原則與競爭原則，運用比較法觀念估計之比較租金。估價程序如下：

- 1.蒐集並查證比較標的相關資料。
- 2.選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- 3.對比較標的租金進行情況調整及價格日期調整。
- 4.比較、分析勘估標的與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其