



運用既有旅館及公私有房舍
轉型社會住宅計畫
市價租金評定標準表

HURC

國家住宅及都市更新中心

111 年 2 月 10 日

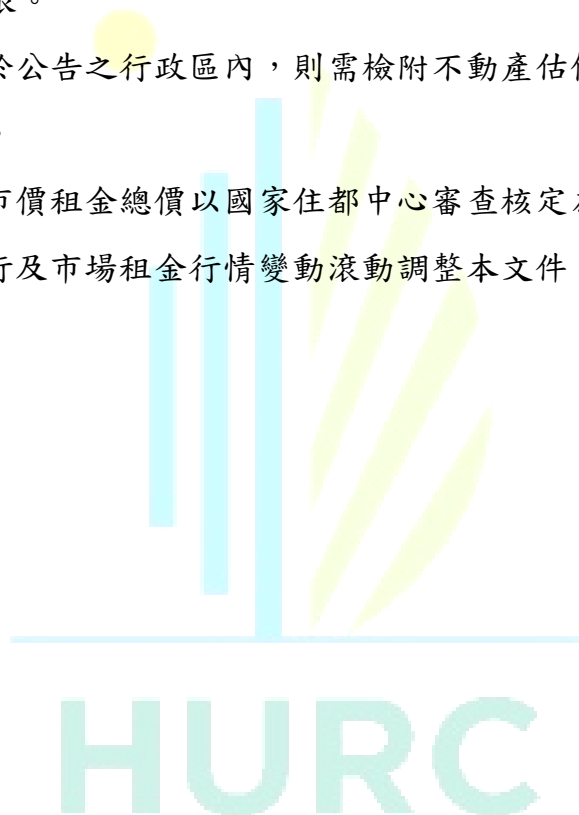
目錄

壹、使用原則說明	1
貳、各縣市及其行政區市場單價中位數表	2
參、推估市價租金單價個別因素調整項目表	7



壹、使用原則說明

- 一、旅館業者或租賃業者提報計畫之每房間（戶）市價租金總價，不得逾下列公式計算之金額：
 - （一）住宅類_每戶市價租金總價=市價租金單價上限×登記面積。
 - （二）旅館類_每房間市價租金總價=市價租金單價上限×[室內面積(含浴廁)÷60%]。
- 二、市價租金單價上限計算原則，請依本表市場單價中位數加成個別因素調整率，總調整率以 30%為上限。
- 三、若申請標的物未列於公告之行政區內，則需檢附不動產估價師出具之估價報告書做為申請佐證資料。
- 四、實際每房間（戶）市價租金總價以國家住都中心審查核定為準。
- 五、本中心得視計畫執行及市場租金行情變動滾動調整本文件。



貳、各縣市及其行政區市場單價中位數表

一、臺北市

大安區	1,680
信義區	1,650
中正區	1,650
松山區	1,630
中山區	1,600
內湖區	1,400
南港區	1,400
大同區	1,350
士林區	1,350
萬華區	1,250
文山區	1,180
北投區	1,100

二、新北市

永和區	1,050
板橋區	1,050
三重區	1,050
蘆洲區	1,030
中和區	1,000
新店區	1,000
新莊區	950
土城區	930
汐止區	930
林口區	880
五股區	780
泰山區	780
樹林區	750
淡水區	700
三峽區	700
八里區	660
鶯歌區	660

三、桃園市

桃園區	780
中壢區	750
八德區	750
蘆竹區	750
龜山區	720
大園區	720
平鎮區	600
觀音區	600
楊梅區	580
龍潭區	580



四、臺中市

西屯區	780
南屯區	740
北屯區	720
北區	720
西區	720
南區	720
中區	720
東區	720
豐原區	720
潭子區	690
大雅區	690
烏日區	690
大里區	690
太平區	690
霧峰區	670
沙鹿區	670
龍井區	670
清水區	570
梧棲區	570
大肚區	570

HURC

五、臺南市

東區	650
永康區	650
安平區	620
北區	620
中西區	620
南區	600
善化區	600
新市區	600
安南區	580
仁德區	580
新營區	500

六、高雄市

左營區	680
鼓山區	680
前金區	680
新興區	680
鳳山區	650
苓雅區	650
三民區	650
前鎮區	630
楠梓區	630
小港區	600
鹽埕區	600
橋頭區	600
岡山區	600

七、其他縣市

基隆市	590
新竹市	740
新竹縣	710
嘉義市	510
嘉義縣	500



參、推估市價租金單價個別因素調整項目表

主項目	次項目	級距與說明					備註
		面積	未滿 5 坪	5 坪以上 未滿 10 坪	10 坪以上 未滿 15 坪	15 坪以上 未滿 20 坪	
+6%	+3%		基準	-3%	-6%		
個別 因素 調整	屋齡	0~未滿 5 年	5 年以上 未滿 10 年	10 年以上 未滿 15 年	15 年以上 未滿 20 年	20 年以上 未滿 25 年	屋齡越高，建物越老舊； 屋齡越低，建物越新穎。
		+15%	+12%	+9%	+6%	+3%	
		25 年以上 未滿 30 年	30 年以上 未滿 35 年	35 年以上 未滿 40 年	40 年以上 未滿 45 年	45 年以上	
		基準	-3%	-6%	-9%	-12%	
結構	--	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼骨造 (鋼骨鋼筋混凝土造)	--	以造價而言， SC(SRC)>RC>RB。	
	--	-3%	基準	+3%	--		
樓層 位置	--	低樓層(1~5 樓)	中樓層(6~10 樓)	高樓層(11 樓以上)	--	一般而言，樓層越高， 寧適性或視野景觀越佳； 樓層越低，寧適性或 視野景觀越差。	
	--	-3%	基準	+3%	--		

總樓層數	5樓以下	6~10樓	11樓~15樓	16樓~24樓 (高層建築)	25樓以上 (超高層建築)	5樓以下多為公寓、6~10樓為華廈、11~15樓為大樓、16~24樓屬建築法規之高層建築、25樓以上屬建築法規之超高層建築，建物可視性各有差異。
	-6%	-3%	基準	+3%	+6%	
通風採光	--	沒對外窗沒陽台	有對外窗沒陽台	有陽台	--	通風採光影響居住品質，一般條件設定為有對外窗，有陽台條件更佳；沒對外窗沒陽台為暗房，條件最差。
	--	-6%以內	基準	+6%以內	--	
距離捷運站遠近	--	300M以內	超過300M	--	--	以300公尺內有無捷運站，作為交通便利性差異程度之考量。
	--	+3%以內	基準	--	--	
產品類型	針對不同申請個案之產品型態，以其戶數多寡、產權複雜度或是管理維護難易度等綜合考量，進行調整。					戶數較少，產權複雜性低、管理維護情形佳，市場租金應相對較佳；戶數較多，產權複雜性高、管理維護情形差，市場租金應相對較差。
	±0%~15%					
家具設備	空屋	提供基本傢俱(含寢具、衣櫃、桌椅)	提供基本傢俱與基本家電(電視、冰箱、空調)	提供基本傢俱與基本家電以外設備(如專用洗衣機、除濕機等)		家具提供越多樣，條件較佳；反之，條件較差。

	內部裝修	-15%以內	-10%以內	基準	+10%以內		
		--	下級	中級	上級	--	
		--	-10%以內	基準	+10%以內	--	室內裝修越豪華，條件較佳；反之，條件較差。
其他	其他	申請個案區位條件與個別條件特殊，經由上表調整後仍無法反映個案適當之市場租金水準，則輔以其他因素進行調整。					如申請個案有特殊條件而無法由上表對應項目進行調整時，以「其他」一項賦予適度調整彈性。
		±0%~15%					

說明：

- 一、本表以本計畫公布之市場單價中位數為基準，就個案情形參考上表個別因素項目、級距及建議調整值進行調整，以試算個案市價租金單價。
- 二、總調整率如有超過±30%者，以±30%計算。
- 三、面積、屋齡、結構、樓層位置與總樓層數，可由公示資料（如謄本）逕行判斷。
- 四、通風採光、距捷運站遠近、產品類型、家具設備與內部裝修，需視申請個案之實際狀況判定(如藉由室內現勘或檢具之照片確認)。
- 五、內部裝修等級得應檢附照片由專家學者判斷為準。
- 六、倘個案條件特殊，經以市場單價中位數配合本表調整後仍與市場行情差異較大時，得委託不動產估價師進行估價，取代試算個案市價租金單價。

