



CH17

實質租金的衡量

地政碩二 簡淑苹

租金

租金之決定

- 每期新建數量及市場尚須被消化之新屋及中古屋

租金之衡量

- 屋主之出價(asking rent)、簽約條件、租賃期間

租金之種類

- 實質租金：承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數(估技130)。
- 契約租金

租金衡量的問題

why

- 做市場分析時若不採用實質租金而直接採用契約租金，將產生對市場認知的扭曲與誤解。

what

- 實質租金之主要內容及計算方式

how

- 運用於Santa Clara Valley (1980-1987)的工業用不動產租賃市場

衡量租金之文獻

Cannaday & Kang (1984)

- 從建物的特性，由迴歸模型估計特徵租金(hedonic rent)
- 包括建物區位及屋主要求之特定租賃條件。

Brennan et al. (1984)

- 契約租金隨租約結構而不同
- 包括租約條件、租金減少的月數、租金是否隨物價調整

Barnes (1986)

- 租金折讓 (e.g.免費租金)對實質租金及建物價值有影響

租賃過程

創造性之租賃協議

需求 ↑ 空屋率 ↓

契約租金引較高的長期契約價值 (物價指數、其他租金調整方式)

供給 ↑ 空屋率 ↑

契約之租金調整條件的可能性小

承租超過24個月後享租金減免及較高的建物改良折讓

租賃過程

契約租金缺失

- 無法反應市場的時間變化
- 無法完全反映不同市場間或同一市場中各區位的狀況

理想之租金衡量方式

- 雖實質租金不容易區分，但好的租金衡量應將租金協議列入實質租金計算

從出租協議書中衡量實質租金



1. 減免月數
2. 租賃期間之租金調整
3. 契約的總期間
4. 房客改良

從出租協議書中衡量實質租金

1) 免費租金

- 房客實際無須支付租金的期間
- 將契約期間內免費租金月數以平均方式扣除，不做時間調整

2) 租金調整

- 將租賃期間內所有租金調整列入考量

3) 以折現價值做調整

- 將契約期間的總租金收入折現，以固定比例分攤到各月

4) 房客改良

- 加入其他成本或收支因素，最常為屋主或房客改良

租金衡量之統計結果分析

- **彈性衡量租金對自變數之敏感度**

- 結果隨採用租金不同而異
- 契約租金最差
- 加入房客折讓後，其彈性較佳

- **使用契約租金解釋模型**

- 結果將低估主要供給及需求變數的敏感度
- 高估其他租賃特性之重要性

結論

- 契約租金可能扭曲市場趨勢的了解
- 租金調整非所有地區皆一致
- 對契約租金之調整有必要性，至少需考量免費租金及房客改良兩個變數
- 對於同質且以短期租賃為主的市場，契約租金是推估實質租金的最佳選擇
- 計算實質租金優點：評估各變數對租金收入之衝擊



TAIWAN'S UNHAPPY PROPERTY OWNERS

Last Updated:
Apr. 04, 2011

TAIPEI - Apartments	YIELD (p.a.)
40 sq. m.	2.46%
75 sq. m.	1.94%
120 sq. m.	1.57%
200 sq. m.	1.47%

<u>Indonesia</u>	9.31%
<u>Philippines</u>	8.62%
<u>Thailand</u>	6.53%
<u>Malaysia</u>	6.21%
<u>Cambodia</u>	5.33%
<u>Japan</u>	4.46%
<u>Hong Kong</u>	3.11%
<u>Singapore</u>	2.95%
<u>India</u>	2.68%
<u>China</u>	2.66%
<u>Taiwan</u>	1.57%

GLOBAL PROPERTY GUIDE

THANK YOU

Q & A

- 還有哪些影響因素可衡量實質租金？
- 你/妳會想在台灣當包租公、包租婆嗎？

