

內政部營建署發布 105 年度第 4 季

房價負擔能力指標統計成果

民國 105 年第 4 季全國實價登錄住宅類別資料樣本數為 25,767 筆，整體實價登錄物件中，新成屋占總體比例達到 24.05%，較上季增加 6.55%，較去年同季增加 21.94%。而整體成交物件的中位數住宅面積較上季減少 1.08%，較去年同季增加 6.39%，使中位數住宅總價較上季略為下降 0.18%，較去年同季上升 12.44%。故本季全國貸款負擔率為 38.34%，房價負擔能力等級維持於略低程度，房價所得比為 9.32 倍。

本季 20 個縣市中，臺東縣、雲林縣、屏東縣、嘉義縣、嘉義市、基隆市等 6 個縣（市）的房價負擔能力等級為可合理負擔程度；彰化縣、宜蘭縣、桃園市、新竹縣、高雄市、新竹市、花蓮縣、苗栗縣、南投縣、臺南市等 10 個縣（市）房價負擔能力等級屬略低程度；臺中市的房價負擔能力等級為偏低程度；至於臺北市與新北市之房價負擔能力等級屬過低程度。而澎湖縣資料樣本不足，檢視本季房價負擔能力狀況應參酌解讀長期趨勢及整體情況，避免過度解讀而造成偏誤。

本季全國及各縣市之房價負擔能力，以臺北市與新北市相對較低，但臺北市、新北市房價負擔能力，在季變動與年變動呈現房價負擔能力提升。臺北市貸款負擔率為 62.48%，較上季減少 1.23 個百分點，較去年同季減少 3.78 個百分點；房價所得比為 15.18 倍，較上季減少 0.28 倍，較去年同季減少 0.56 倍。新北市貸款負擔率為 51.91%，較上季減少 0.42 個百分點，較去年同季減少 1.37 個百分點；房價所得比為 12.61 倍，較上季減少 0.09 倍，較去年同季減少 0.05 倍。

本季全國、臺北市、新北市房價負擔能力較上季略微提升，其中全國、臺北市、新北市中位數住宅總價，分別較上季略微下降約 0.18%、1.69%、0.61%；而家戶年可支配所得中位數，分別較上季上升 0.12%、0.16%、0.11%。在中位數住宅總價略微下降，家戶年可支配所得中位數略微上升的前提下，房價負擔能力**呈現**

略微提升。

從全國及縣市房價負擔能力長期趨勢觀察，新北市、臺北市長期以來房價負擔能力等級多屬過低程度；臺東縣、雲林縣、屏東縣、嘉義縣、嘉義市、基隆市長期以來房價負擔能力多屬可合理負擔程度；其他縣市則多為房價負擔能力等級略低程度。因此，全國及縣市房價負擔能力變化趨勢相對較穩定。

表 1 民國 105 年第 4 季房價負擔能力指標

縣市	貸款負擔率 (%)	貸款負擔率(百分點)		房價所得比 (倍)	房價所得比(倍)	
		季變動值	年變動值		季變動值	年變動值
全國	38.34	-0.15	2.54	9.32	-0.03	0.81
臺北市	62.48	-1.23	-3.78	15.18	-0.28	-0.56
新北市	51.91	-0.42	-1.37	12.61	-0.09	-0.05
臺中市	40.14	1.35	2.71	9.75	0.34	0.86
彰化縣	37.48	2.03	5.17	9.11	0.50	1.43
宜蘭縣	36.40	2.50	5.14	8.85	0.62	1.42
桃園市	35.29	0.29	3.72	8.58	0.08	1.07
新竹縣	35.27	-0.64	1.44	8.57	-0.15	0.53
高雄市	34.75	-0.73	1.63	8.44	-0.17	0.57
新竹市	34.15	0.88	1.81	8.30	0.22	0.61
花蓮縣	33.47	0.76	3.20	8.13	0.19	0.94
苗栗縣	32.73	2.34	3.89	7.95	0.58	1.10
澎湖縣*	32.47	0.40	-0.14	7.89	0.10	0.14
南投縣	31.56	-0.01	4.25	7.67	0.01	1.18
臺南市	30.54	-0.10	2.17	7.42	-0.02	0.68
臺東縣	29.30	1.87	1.94	7.12	0.46	0.62
雲林縣	29.26	0.92	1.24	7.11	0.23	0.45
屏東縣	23.93	-0.29	1.23	5.82	-0.06	0.42
嘉義縣	23.32	0.09	0.28	5.67	0.03	0.19
嘉義市	23.22	-0.34	-0.51	5.64	-0.08	0.00
基隆市	23.15	0.47	0.88	5.62	0.12	0.33

備註：

1. 本表格縣市依貸款負擔率從大至小排順序。
2. 季變動值表示本季數值減上季數值；年變動值表示本季減去年同季數值。變動值為原始數值相減後，採四捨五入法，取至小數點第 2 位得出。
3. 嘉義市房價所得比年變動值為 0.003 倍。
4. 本季澎湖縣房價資料樣本數少於 100 筆，房價負擔能力指標資訊在交易樣本有限情形下，應參酌解讀該統計區域長期趨勢及整體情況，避免過度解讀而造成偏誤。

表 2 房價負擔能力指標分級意涵說明

負擔能力指標	定義/意涵
貸款負擔率	<p>以二十年期本利均等攤還方式，貸款成數為七成，計算每月應償還本利。再以應繳本利除以家戶月可支配所得求算。</p> <p>貸款負擔率=中位數住宅總價貸款每月攤還額/家戶月可支配所得中位數。</p> <p>代表中位數住宅總價之每月應償還本利和占家戶可支配月所得中位數的比例狀況，比例越大則房價負擔能力越低。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 貸款負擔率<30%表示可合理負擔 ● 30%≤貸款負擔率<40%表示房價負擔能力略低 ● 40%≤貸款負擔率<50%表示房價負擔能力偏低 ● 貸款負擔率≥50%表示房價負擔能力過低
房價所得比	<p>房價所得比=中位數住宅總價/家戶年可支配所得中位數。</p> <p>代表需花多少年的可支配所得才買到一戶中位數住宅總價，數值越高表示房價負擔能力越低。</p>

表 3 資料來源說明

資料來源項目	資料來源說明
房價	<p>民國 101 年第 2 季以前資料，以財團法人金融聯合徵信中心提供房貸擔保品鑑估價格統計值，民國 101 年第 3 季起採用內政部地政司提供之不動產成交案件實際資訊申報登錄之住宅類交易價格資料，並統計得出中位數住宅總價。</p>
所得	<p>財政部財政資訊中心之個人綜合所得稅申報資料，統計各縣市全體申報家戶稅後中位數所得統計值為基礎。再依據行政院主計總處按季公布行業別「經常性薪資」資料，進行各縣市最新季度所得推估，並與家庭收支調查可支配所得數據進行調整，最後得統計得出家戶可支配所得中位數。</p>
利率	<p>中央銀行公布之五大行庫新承做購屋貸款利率。</p>