

內政部營建署發布 106 年度第 2 季

房價負擔能力指標統計成果

民國 106 年第 2 季全國實價登錄住宅類別資料樣本數為 26,900 筆，較上季(17,146 筆)明顯增加。本季整體實價登錄物件，新成屋占比較上季增加，但與去年同季相近；中位數住宅面積本季較上季及去年同季都差異不大。但中位數住宅總價增加。本季新成屋占總體比例為 24.34%，較上季(22.79%)增加 1.56 個百分點，較去年同季(24.44%)略減 0.10 個百分點。而中位數住宅面積較上季略減 0.50%，較去年同季略減 0.50%。因此，全國房價負擔能力產生些微降低的可能原因為本季樣本新成屋的比例較上季增加以及實價登錄之高總價成交物件較上季增加 6.10%(詳圖 1)，而產生中位數住宅總價較上季些微上升 3.05%，較去年同季小幅上升 7.29%。中位數所得則較上季持平，較去年同季些微上升 1.69%。

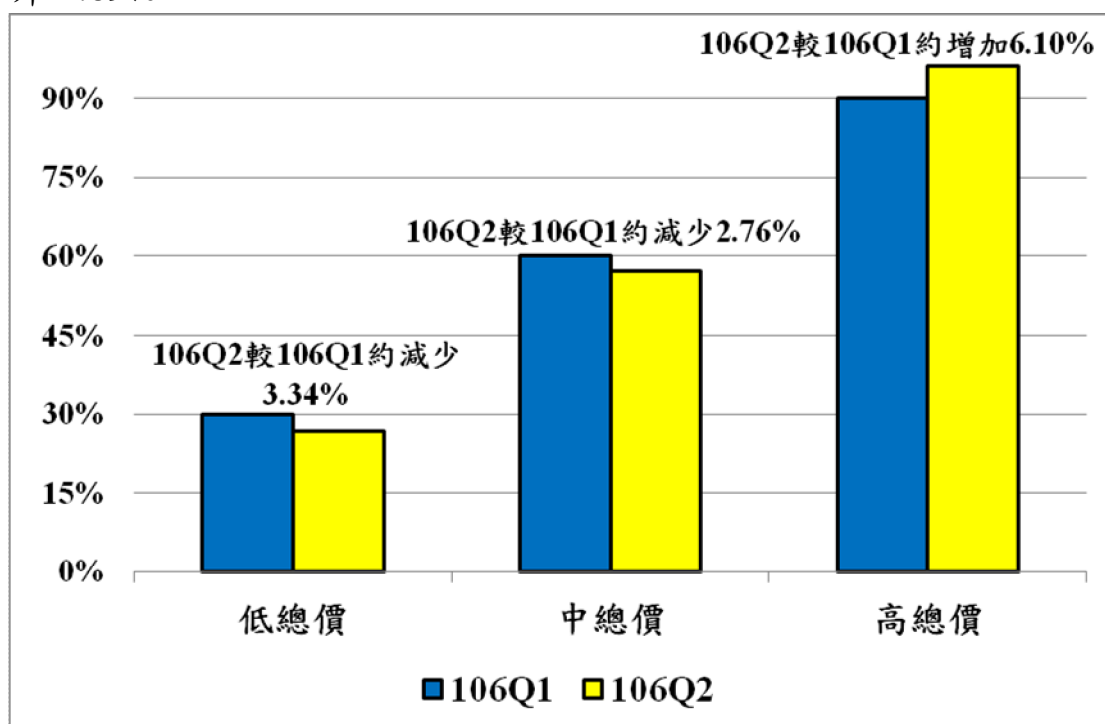


圖 1 全國低中高總價分配圖

備註：關於低中高總價的分類方式說明如下：

- 1.低總價：係指實價登錄 30%(含)以下之住宅總價。
- 2.中總價：係指實價登錄 30%(不含)至 60%(含)之住宅總價。
- 3.高總價：係指實價登錄 60%(不含)以上之住宅總價。

本季全國房價負擔能力維持於略低等級，其中，貸款負擔率為 38.90%，與上季(38.04%)相近，較去年同季(37.14%)小幅增加；全國房價所得比為 9.46 倍，較上季(9.24 倍)些微增加，較去年同季(8.97 倍)小幅增加。本季各縣市中，基隆市、嘉義市、屏東縣、嘉義縣等 4 個縣(市)的房價負擔能力為可合理負擔等級；臺中市、新竹市、新竹縣、彰化縣、高雄市、桃園市、宜蘭縣、花蓮縣、苗栗縣、南投縣、臺南市、雲林縣、臺東縣等 13 個縣(市)房價負擔能力屬略低等級；至於臺北市與新北市之房價負擔能力屬過低等級。

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。雙北之房價負擔能力與上季、去年同季相近。其中，臺北市貸款負擔率為 64.29%，較上季些微增加 0.39 個百分點，較去年同季些微增加 1.90 個百分點；房價所得比為 15.64 倍，較上季些微增加 0.12 倍，較去年同季些微增加 0.57 倍。新北市貸款負擔率為 52.19%，較上季些微增加 0.74 個百分點，較去年同季些微增加 0.38 個百分點；房價所得比為 12.70 倍，較上季些微增加 0.20 倍，較去年同季些微增加 0.18 倍。

新北市本季中位數住宅總價，較上季些微上升 2.20%；而家戶年可支配所得中位數，較上季些微上升 0.57%，房價負擔能力與上季相近。臺北市本季中位數住宅總價，較上季些微上升 1.59%；而家戶年可支配所得中位數，較上季些微上升 0.80%。因此，在中位數住宅總價上升幅度，超過家戶年可支配所得中位數上升幅度的前提下，房價負擔能力呈現些微下降。

從全國及縣市房價負擔能力長期趨勢觀察，新北市、臺北市分別自 102 年第 1 季、99 年第 2 季以來房價負擔能力屬過低等級；臺東縣、雲林縣、嘉義市、基隆市、嘉義縣、屏東縣長期以來房價負擔能力屬可合理負擔等級；其他縣市則為房價負擔能力略低等級。

表 1 民國 106 年第 2 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 | 38.90 | 0.86 | 1.76 | 9.46 | 0.23 | 0.49 |
| 臺北市 | 64.29 | 0.39 | 1.90 | 15.64 | 0.12 | 0.57 |
| 新北市 | 52.19 | 0.74 | 0.38 | 12.70 | 0.20 | 0.18 |
| 臺中市 | 39.60 | 1.00 | 0.92 | 9.63 | 0.26 | 0.29 |
| 新竹市 | 36.14 | -0.40 | 3.71 | 8.79 | -0.08 | 0.96 |
| 新竹縣 | 35.93 | 0.92 | 1.35 | 8.74 | 0.24 | 0.39 |
| 彰化縣 | 35.38 | -0.78 | 1.93 | 8.61 | -0.18 | 0.53 |
| 高雄市 | 34.93 | 1.30 | 1.36 | 8.50 | 0.33 | 0.39 |
| 桃園市 | 34.10 | -0.85 | 0.12 | 8.30 | -0.19 | 0.09 |
| 宜蘭縣 | 34.06 | -0.63 | 2.04 | 8.29 | -0.14 | 0.55 |
| 花蓮縣 | 33.80 | 2.22 | 1.12 | 8.22 | 0.55 | 0.33 |
| 澎湖縣* | 33.39 | -1.39 | 2.23 | 8.12 | -0.32 | 0.60 |
| 苗栗縣 | 33.03 | 1.27 | 5.51 | 8.03 | 0.32 | 1.39 |
| 南投縣 | 32.76 | 1.45 | 3.33 | 7.97 | 0.37 | 0.86 |
| 臺南市 | 31.14 | 0.79 | 0.77 | 7.58 | 0.20 | 0.24 |
| 雲林縣 | 30.47 | 1.22 | 2.43 | 7.41 | 0.31 | 0.64 |
| 臺東縣 | 30.25 | 0.88 | 3.00 | 7.36 | 0.23 | 0.78 |
| 基隆市 | 24.16 | 0.78 | 1.44 | 5.88 | 0.20 | 0.39 |
| 嘉義市 | 23.35 | -1.58 | 0.32 | 5.68 | -0.38 | 0.12 |
| 屏東縣 | 23.01 | 0.12 | -0.48 | 5.60 | 0.04 | -0.07 |
| 嘉義縣 | 22.83 | -0.13 | -0.21 | 5.55 | -0.02 | -0.01 |

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. 民國 91 年第 1 季至 106 年第 2 季共有 61 個季度的季變動值及 58 個年度的年變動值，利用 61 個季度及 58 個年度的季變動值與年變動值各自的平均數、標準差分別定義「些微」變動、「小幅」變動、「大幅」變動。當季變動值、年變動值各自落在平均數±1 個標準差的範圍內時，定義為「些微」變動；當季變動值、年變動值各自落在平均數±1 個標準差的範圍外但在±2 個標準差的範圍內時，定義為「小幅」變動；當季變動值、年變動值各自落在±2 個標準差的範圍外時，定義為「大幅」變動。
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作購屋貸款利率。</p> |