

內政部營建署發布 107 年度第 1 季

房價負擔能力指標統計成果

民國 107 年第 1 季全國實價登錄住宅類別資料樣本數為 18,197 筆，較上季(22,803 筆)減少。本季整體實價登錄物件，新成屋(屋齡 0.5 年至 3 年)占總體比例為 19.18%，較上季(22.32%)減少 3.13 個百分點，較去年同季(22.79%)減少 3.60 個百分點。中位數住宅總價與上季相近，較去年同季些微上升 0.93%。而中位數住宅面積較上季增加 0.20%，較去年同季減少 0.54%。家戶可支配所得之中位數則較上季上升 0.84%，較去年同季上升 2.72%。

本季全國房價負擔能力維持於略低等級，其中，貸款負擔率較上季(37.58%)些微減少 0.33 個百分點，較去年同季(38.04%)些微減少 0.79 個百分點；全國房價所得比為 9.08 倍，較上季(9.16 倍)些微減少 0.08 倍，較去年同季(9.24 倍)小幅減少 0.16 倍。本季各縣市中，除臺東縣與澎湖縣資料樣本不足外，臺南市¹、雲林縣、基隆市、嘉義市、嘉義縣、屏東縣等 6 個縣(市)的房價負擔能力為可合理負擔等級；臺中市、彰化縣、新竹縣、高雄市、花蓮縣、桃園市、新竹市、宜蘭縣、南投縣、苗栗縣等 10 個縣(市)房價負擔能力屬略低等級；新北市與臺北市之房價負擔能力屬過低等級。

其中，新北市貸款負擔率為 52.30%，較上季些微增加 0.11 個百分點，較去年同季些微增加 0.85 個百分點；房價所得比為 12.75 倍，較上季些微增加 0.03 倍，較去年同季些微增加 0.25 倍。中位數住宅總價，較上季些微上升 0.98%；而家戶可支配所得之中位數，較上季上升 0.72%，因此，在中位數住宅總價上升幅度超過家戶可支配所得之中位數上升幅度的前提下，新北市房價負擔能力些微降低。

¹ 臺南市由上季房價負擔能力略低等級提升至本季為可合理負擔等級，因臺南市近幾季貸款負擔率多在 30% 增減，故建議應觀察臺南市近幾季的變化趨勢，不應以單季變化而做過多解讀。

臺北市貸款負擔率為 61.54%，較上季些微增加 0.03 個百分點，較去年同季小幅減少 2.36 個百分點；房價所得比為 15.00 倍，較上季些微增加 0.01 倍，較去年同季小幅減少 0.52 倍。中位數住宅總價較上季些微上升 0.31%；而家戶可支配所得之中位數，較上季上升 0.23%。因此，在中位數住宅總價上升幅度超過家戶可支配所得之中位數上升幅度的前提下，臺北市房價負擔能力些微降低。

以長期來說，全國的房價負擔能力自民國 100 年第 1 季開始，由可合理負擔等級轉為略低等級。新北市之房價負擔能力，由民國 102 年第 1 季開始，由偏低等級轉為過低等級。臺北市之房價負擔能力，自民國 99 年第 2 季開始，由偏低等級轉為過低等級。桃園市在民國 103 年第 2 季、臺中市在民國 99 年第 4 季、臺南市在民國 105 年第 2 季、高雄市在 102 年第 1 季，房價負擔能力由可合理負擔等級轉為略低等級。六都以外的縣(市)中，新竹縣自民國 102 年第 1 季、新竹市自民國 103 年第 3 季、彰化縣自民國 103 年第 3 季、宜蘭縣自民國 103 年第 4 季，房價負擔能力由可合理負擔等級轉為略低等級，其餘縣(市)長期多維持可合理負擔等級。

表 1 民國 107 年第 1 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	37.25	-0.33	-0.79	9.08	-0.08	-0.16
臺北市	61.54	0.03	-2.36	15.00	0.01	-0.52
新北市	52.30	0.11	0.85	12.75	0.03	0.25
臺中市	39.31	-0.14	0.71	9.58	-0.03	0.21
彰化縣	35.34	-0.75	-0.82	8.61	-0.18	-0.17
新竹縣	33.59	-1.80	-1.43	8.19	-0.43	-0.32
高雄市	33.50	-0.24	-0.13	8.16	-0.06	-0.00
花蓮縣	33.49	0.63	1.91	8.16	0.16	0.49
桃園市	33.13	-0.29	-1.82	8.07	-0.07	-0.41
新竹市	32.74	-0.84	-3.80	7.98	-0.20	-0.90
宜蘭縣	32.65	-0.25	-2.04	7.96	-0.06	-0.47
南投縣	31.55	-1.12	0.24	7.69	-0.27	0.08
苗栗縣	30.56	-1.29	-1.19	7.45	-0.31	-0.26
臺南市	29.92	-1.14	-0.43	7.29	-0.27	-0.08
臺東縣*	29.06	0.78	-0.31	7.08	0.19	-0.05
澎湖縣*	28.82	-1.06	-5.96	7.02	-0.26	-1.42
雲林縣	27.97	-2.83	-1.28	6.82	-0.69	-0.29
基隆市	23.25	-0.05	-0.13	5.67	-0.01	-0.01
嘉義市	23.16	-0.29	-1.77	5.64	-0.07	-0.41
嘉義縣	22.85	-0.34	-0.12	5.57	-0.08	-0.01
屏東縣	22.26	-1.31	-0.63	5.43	-0.32	-0.13

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. 本季臺東縣、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。
4. 當季變動值落在 1 倍標準差範圍內，定義為些微變動；當季變動值落在 1 倍標準差範圍外且在 2 倍標準差範圍內，定義為小幅變動；當季變動值落在 2 倍標準差範圍外，定義為大幅變動。

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>