108 年第 3 季

房價負擔能力指標統計成果

民國 108 年第 3 季全國貸款負擔率為 34.73%，房價負擔能力為略低等級，貸款負擔率較 108 年第 2 季下降個 1.33 百分點，較去年同季下降 1.44 個百分點；而房價所得比 108 年第 3 季為 8.47 倍，較 108 年第 2 季下降 0.32 倍，較去年同季下降 0.35 倍。

從表 1 的六都數據觀察，新北市房價負擔能力為偏低等級，108 年第 3 季貸款負擔率為 47.80，較 108 年第 2 季下降 0.79 個百分點，較去年同季下降 1.99 個百分點；臺北市房價負擔能力為過低等級，108 年第 3 季貸款負擔率為 56.28，較 108 年第 2 季下降 2.97 個百分點，較去年同季下降 1.42 個百分點；桃園市房價負擔能力為可合理負擔，108 年第 3 季貸款負擔率為 29.67，較 108 年第 2 季下降 0.49 個百分點，較去年同季下降 1.12 個百分點；臺中市房價負擔能力為略低等級，108 年第 3 季貸款負擔率為 38.49，較 108 年第 2 季上升 0.49 個百分點，較去年同季上升 0.52 個百分點；臺南市房價負擔能力為可合理負擔，108 年第 3 季貸款負擔率為 28.41，較 108 年第 2 季下降 0.77 個百分點，較去年同季上升 0.41 個百分點；高雄市房價負擔能力為可合理負擔，108 年第 3 季貸款負擔率為 29.06，較 108 年第 2 季下降 2.42 個百分點，較去年同季下降 1.91 個百分點。本季全國、新北市、臺北市、臺中市及臺南市的負擔能力等級均維持不變，桃園市及高雄市負擔能力略微增加，並提升為可合理負擔。

其他各縣市的貸款負擔率本季宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、臺東縣及花蓮縣等 7 縣市介於 30%至 40%間，房價負擔能力為略低等級，其他縣市的貸款負擔率均低於 30%，房價負擔能力為可合理負擔等級。相較前一季，宜蘭縣及苗栗縣由房價負擔能力為可合理負擔等級降低到略低等級；澎湖縣則由房價負擔能力為略低等級提升到可合理負擔等級。

表 1　民國 108 年第 3 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	房價所得比(倍)	
	(%)	季變動值[1]	年變動值[2]	(倍)	季變動值	年變動值
全國	34.73	-1.33	-1.44	8.47	-0.32	-0.35
新北市	47.80	-0.79	-1.99	11.66	-0.19	-0.49
臺北市	56.28	-2.97	-1.42	13.73	-0.72	-0.34
桃園市	29.67	-0.49	-1.12	7.24	-0.12	-0.27
臺中市	38.49	0.49	0.52	9.39	0.12	0.13
臺南市	28.41	-0.77	0.41	6.93	-0.19	0.10
高雄市	29.06	-2.42	-1.91	7.09	-0.59	-0.46
宜蘭縣	31.71	1.74	-0.97	7.73	0.43	-0.24
新竹縣	33.22	-0.55	0.33	8.10	-0.13	0.08
苗栗縣	30.87	1.48	-2.41	7.53	0.36	-0.59
彰化縣	31.97	-4.71	-1.61	7.80	-1.15	-0.39
南投縣	36.25	3.11	1.66	8.84	0.76	0.41
雲林縣	25.51	-1.28	-1.47	6.22	-0.31	-0.36
嘉義縣	22.63	-2.64	-0.88	5.52	-0.64	-0.21
屏東縣	22.03	-0.18	-0.59	5.37	-0.04	-0.14
臺東縣	32.81	1.47	2.87	8.00	0.36	0.70
花蓮縣	32.02	-3.61	-5.11	7.81	-0.88	-1.25
澎湖縣*	29.45	-5.20	-3.27	7.18	-1.27	-0.80
基隆市	24.49	1.50	1.32	5.97	0.37	0.32
新竹市	28.07	0.58	-2.86	6.85	0.14	-0.70
嘉義市	22.32	0.97	1.14	5.44	0.24	0.28

備註：

1. *代表不動產實價登錄資料樣本數少於 100 筆
2. 貸款負擔率以 50%(含)以上表示房價負擔能力過低，40%(含)~50%(不含)表示房價負擔能力偏低、30%(含)~40%(不含)表示房價負擔能力略低、30%(不含)以下表示可合理負擔。

[1] 季變動值是相較於上季之變動值

[2] 年變動值是相較於去年同季之變動值

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	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。 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。 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。 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	房價所得比=中位數住宅總價/家戶年可支配所得中位數。 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。

表 3　資料來源說明

資料來源項目	資料來源說明
房價	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。
所得	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。
利率	中央銀行公布之五大行庫新承作購屋貸款利率。