

109 年第 4 季

房價負擔能力指標統計成果

民國 109 年第 4 季全國房貸負擔率為 36.81%，房價負擔能力為略低等級，房貸負擔率較 109 年第 3 季上升 0.05 個百分點，較去年同季上升 1.66 個百分點；而房價所得比 109 年第 4 季為 9.20 倍。

從表 1-1 之六都數據觀察，新北市房價負擔能力為偏低等級，109 年第 4 季房貸負擔率為 48.36%，較 109 年第 3 季下降 0.27 個百分點，較去年同季上升 0.35 個百分點，而房價所得比 109 年第 4 季為 12.09 倍；臺北市房價負擔能力為過低等級，109 年第 4 季房貸負擔率 63.12%，較 109 年第 3 季上升 1.98 個百分點，較去年同季上升 6.01 個百分點，而房價所得比 109 年第 4 季為 15.78 倍；桃園市房價負擔能力為略低等級，109 年第 4 季房貸負擔率為 30.59%，較 109 年第 3 季下降 1.13 個百分點，較去年同季上升 0.86 個百分點，而房價所得比 109 年第 4 季為 7.65 倍；臺中市房價負擔能力為偏低等級，109 年第 4 季房貸負擔率為 40.08%，較 109 年第 3 季上升 0.17 個百分點，較去年同季下降 0.08 個百分點，而房價所得比 109 年第 4 季為 10.02 倍；臺南市房價負擔能力為略低等級，109 年第 4 季房貸負擔率為 30.94%，較 109 年第 3 季上升 0.79 個百分點，較去年同季上升 1.47 個百分點，而房價所得比 109 年第 4 季為 7.74 倍；高雄市房價負擔能力為略低等級，109 年第 4 季房貸負擔率為 31.12%，較 109 年第 3 季上升 0.55 個百分點，較去年同季上升 1.98 個百分點，而房價所得比 109 年第 4 季為 7.78 倍。

綜觀六都，臺北市為房價負擔能力為過低等級，新北市、臺中市房價負擔能力為偏低等級，桃園市、臺南市、高雄市均為房價負擔能力為略低等級。

就變動幅度的比較上，本季臺北市、桃園市等均有明顯變動，臺北市房貸負擔率上升幅度較高，桃園市則是房貸負擔率下降幅度較多；新北市、臺中市、臺南市、高雄市的變動幅度均相對輕微，但臺中市的負擔能力等級由原本的負擔能力略低等級，降低至負擔能力偏低等級，全國及其他五都會區的負擔能力等級則維持不變。

其他各縣市的房貸負擔率方面，本季宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、花蓮縣、臺東縣、澎湖縣等 8 縣市介於 30%至 40%間，房價負擔能力為略低等級，其他縣市的房貸負擔率均低於 30%，房價負擔能力為可合理負擔等級。相較前一季，房價負擔能力為略低等級的縣市增加了苗栗縣及澎湖縣，由房價負擔能力為可合理負擔等級降低等略低等級。

綜合觀察，雖然房貸利率本季已出現持穩，但由於多數縣市中位數房屋總價較上季小幅增加，在扣除所得增加因素後，109 年第 4 季全國房貸負擔率仍較上季微幅上升，20 個縣市中 12 個縣市呈現房價負擔能力下降，8 個縣市呈現房價負擔能力增加，六個都會區則有四個都會區呈現房價負擔能力下降，二個都會區呈現房價負擔能力增加，整體顯示房價

負擔能力尚稱穩定。

表 1 民國 109 年第 4 季房價負擔能力指標

縣市	房貸負擔率	房貸負擔率(百分點)		房價所得比	房價所得比(倍)	
	(%)	季變動值	年變動值	(倍)	季變動值	年變動值
全國	36.81	0.05	1.66	9.2	0.01	0.62
新北市	48.36	-0.27	0.35	12.09	-0.07	0.37
臺北市	63.12	1.98	6.01	15.78	0.49	1.84
桃園市	30.59	-1.13	0.86	7.65	-0.28	0.39
臺中市	40.08	0.17	-0.08	10.02	0.04	0.22
臺南市	30.94	0.79	1.47	7.74	0.20	0.55
高雄市	31.12	0.55	1.98	7.78	0.14	0.67
宜蘭縣	34.64	0.66	3.92	8.66	0.16	1.16
新竹縣	31.03	-2.37	-2.81	7.76	-0.59	-0.50
苗栗縣	31.9	2.21	4.16	7.98	0.55	1.21
彰化縣	34.51	-1.61	1.98	8.63	-0.40	0.69
南投縣	32.86	0.87	-0.37	8.22	0.22	0.11
雲林縣	28.17	0.19	1.80	7.04	0.05	0.60
嘉義縣	22.58	-0.88	0.42	5.65	-0.22	0.24
屏東縣	22.5	-0.84	0.85	5.62	-0.21	0.33
臺東縣	31.9	0.11	0.21	7.98	0.03	0.25
花蓮縣	32.67	-1.68	0.39	8.17	-0.42	0.29
澎湖縣*	31.33	4.79	-0.61	7.83	1.20	0.04
基隆市	24.22	1.76	0.88	6.06	0.44	0.36
新竹市	29.5	-0.12	1.87	7.38	-0.03	0.64
嘉義市	22.78	1.31	2.20	5.69	0.33	0.67

備註：

1. 房貸負擔率以 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。
2. 季變動值是相較於上季之變動值
3. 年變動值是相較於去年同季之變動值
4. *代表不動產實價登錄資料樣本數少於 100 筆，紅色色塊代表房價負擔能力過低，橘色色塊表示房價負擔能力偏低，黃色色塊表示房價負擔能力略低、綠色色塊表示可合理負擔。

資料來源：本研究整理

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
房貸負擔率	<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。再以應繳本利除以中位數月家戶可支配所得求算。</p> <p>房貸負擔率=中位數住宅價格貸款月攤還額/中位數月家戶可支配所得。</p> <p>代表中位數住宅價格之每月應償還本利和占中位數月家戶可支配所得的比例狀況，比例越大則房價負擔能力越低。</p> <p>房貸負擔率<30%表示可合理負擔</p> <p>30%≤房貸負擔率<40%表示房價負擔能力略低</p> <p>40%≤房貸負擔率<50%表示房價負擔能力偏低</p> <p>房貸負擔率≥50%表示房價負擔能力過低</p>
房價所得比	<p>房價所得比=中位數住宅價格/中位數家戶可支配所得。</p> <p>代表一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值。</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價格。</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，最後得統計得出中位數家戶可支配所得。</p>
利率	<p>中央銀行公布之五大銀行新承做購屋貸款利率。</p>