

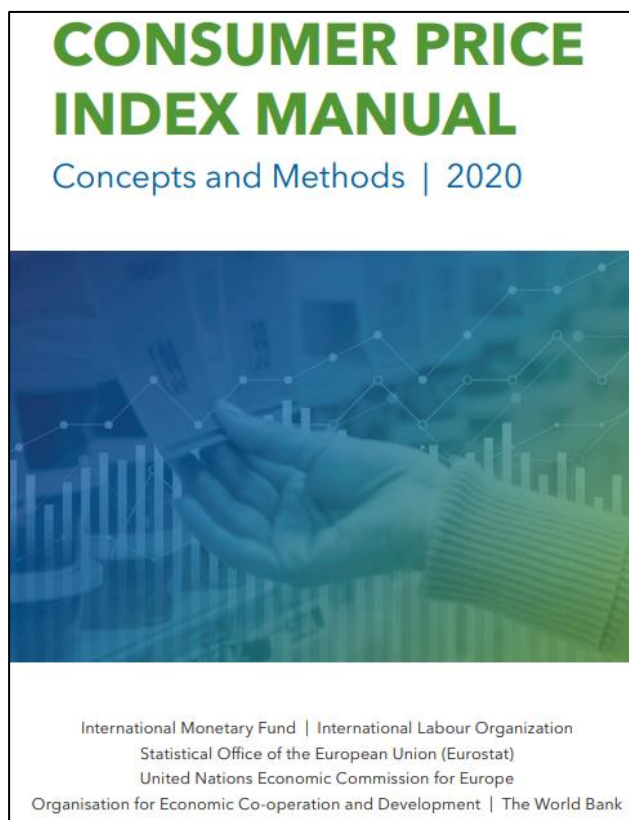
一、CPI 房租指數編製的國際規範

(一)CPI 房租指數依國際規範，須在「固定住宅服務品質」下衡量「價格」變動：CPI 衡量家庭在不同時間購買「消費」商品及服務的整體價格變動，根據聯合國等國際組織共同編撰的 CPI 編製手冊(Consumer Price Index Manual)規範，列入查價的商品和服務品質規格均須固定，品質規格改變造成的價格變化，須予以排除。納入房租指數計算的調查樣本，不論是新租(新增查樣本或舊樣本汰換)或續租，查價時須固定住宅服務品質查價，包括房屋類型、地段、坪數、內部重要設備(如家電)，以及考量是否包括押金、管理費、水電費及停車費等因素，在品質規格一致條件下，方能觀察租金的純粹價格變化。

(二)住宅為固定資產，購屋支出(房價)非 CPI 衡量範圍：CPI 編製手冊指出住宅非消費性商品，購屋支出(無論一次性支付或分期付款)計入固定投資，不宜重複列計消費，故不屬 CPI 查價範圍，住宅提供的居住服務才會納入 CPI。

(三)CPI 居住服務價格衡量方法：居住服務的價格，若為向他人租用，以實付租金反映；若是自有住宅，CPI 手冊建議 4 種衡量方式，分別為租金等價法(Rental Equivalence Approach)、淨取得法(Net Acquisitions Approach)、用戶成本法(User Cost Approach)及支付法(Payments Approach)，其中又以租金等價法及淨取得法最常用。

1. **租金等價法**：係估算屋主自住之住宅若租予他人的應收租金，並以實際租屋市場相近住宅類型之租金價格變動來代表自有住宅之居住服務價格。此方法直觀且資料取得具即時性，可配合 CPI 按月發布，亦是國民所得統計規範建議的衡量方式。目前多數國家採用此法，最有利於相關統計之國際比較。
2. **淨取得法**：僅納計「家庭部門」向「家庭以外之部門」(如建商等企業、政府)之淨購入(購入減售出)自用住宅，不計家庭間之買賣(不影響整體家庭部門擁有住宅的總量)，且不含土地價格，僅含建築物之純粹價格變化，計算內涵與一般認知的購屋支出不同，且相關資料之取得較不具即時性，採行的國家(如澳、紐)CPI 統計係按「季」發布(2022 年 9 月起澳洲另按月發布「月」CPI)。
3. **用戶成本法、支付法**：參考利息、房屋稅負、保險費、維修費、購屋資金機會



成本，及折舊等項目設算自有住宅服務之價格變化，但實務上不易採行，尤其是納入利息會因與各國中央銀行的利率政策直接連繫(例如中央銀行欲提高利率以抑制通膨，CPI 反而因為納計房貸利息而上揚)，影響貨幣政策成效，很少國家採用，歐洲央行甚至不建議採行。