

Q1：CPI 是否應納入房價變動？

A1：

1.房價非 CPI 衡量範圍：各國 CPI 均依循 CPI 編製國際規範，僅包含住宅提供居住服務的價格變動，不含購置住宅(固定資產)之房價變化(CPI 亦不計入購買股票等金融資產之價格變化)。雖若「自有住宅」居住服務價格之衡量採用淨取得法(如紐、澳)，會納入家庭部門向其他部門購入住宅之價格(不含土地)，但與一般認知的購屋支出(房價)有所不同。

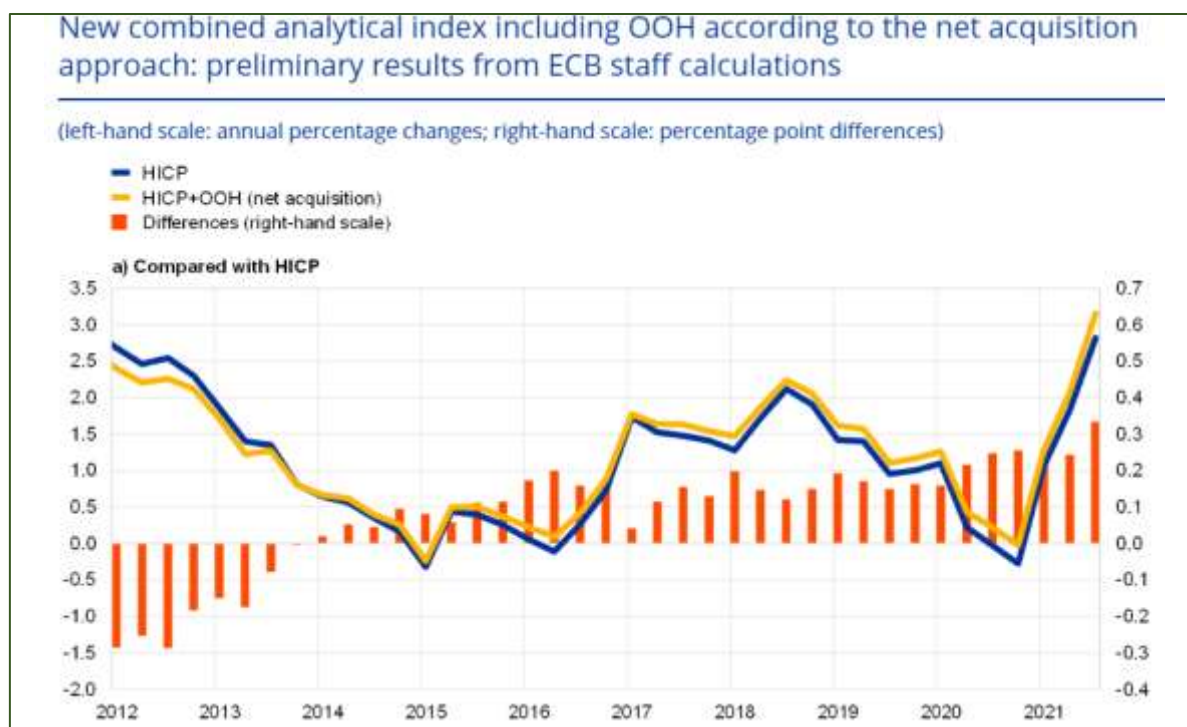
2.歐洲央行(ECB)研究將自有住宅居住服務價格納入消費者物價指數

(1)歐盟統計局目前定期發布之消費者物價指數為 HICP(Harmonised Indices of Consumer Prices)，其中居住服務僅衡量向他人租用之實付租金，不含自有住宅居住服務。

(2)ECB 2022 年 2 月「Owner-occupied housing and inflation measurement」研究報告指出，HICP 仍是評估歐元區物價變動最具穩定性的適當指標，惟若能納入與自有住宅(OOH, Owner-Occupied Housing)有關的費用，將能使與家庭有關的通貨膨脹指標更具代表性，遂將以「淨取得法」估算自有住宅居住服務之 OOHPI(OOH Price Index)，以 ECB 自估權數併入 HICP，編製「HICP+OOH」通膨指標，其走勢與 HICP 相仿(如下圖)，近年略高於 HICP，2021Q3 差異 0.3 個百分點。惟受限於 OOHPI 發布頻度(按季)與時效(延遲 100 天)，該研究之「HICP+OOH」指標僅能按季編算。

(3)經洽 ECB 表示，暫無規劃定期公布 HICP+OOH 通膨指標，惟正與歐盟統計局進行討論，希望歐盟統計局未來能編布該指標。

3.主要國家多另編布房價指數：主要國家 CPI 均不含房價，惟以另編房價指數來掌



握相關資訊，如美國民間標準普爾公司編製 S&P/Case-Shiller 房價指數；英國 Halifax 銀行編製標準房價指數；香港差餉物業估價署編製私有住宅房價指數；新加坡房地產交易所編製住宅價格指數。我國目前除國泰建設、信義房屋等民間房屋仲介業者有編布相關房價指數外，內政部亦分析大量的全國不動產實價登錄交易資料，按季公布全國及 6 都住宅價格指數，資料完整，111 年第 3 季全國指數 (105 年=100)126.33，年漲 10.0%。