

# 有關我國 CPI 房租之編製及各界常見問題說明

綜合統計處 112.3.10

## 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。

## 二、我國 CPI 房租內涵

類別	房租				
	查價項目	住宅租金			學校 住宿費
		實付租金		自有住宅 設算租金	
查價內涵	私有住宅	社會住宅			
權數(%)	15.60	1.39	0.02	13.85	0.34
說明	<p>1. 目前實付租金查價樣本中，私有住宅逾 1,300 個樣本，社會住宅約 2.1 萬筆，社會住宅樣本雖多，惟在房租指數的重要性(占房租類權數)僅約 0.1%，CPI 房租指數走勢主要受私有住宅租金(含當月實付租金及押金孳息)變動影響。</p> <p>2. 自有住宅設算租金係採 CPI 編製手冊建議之「租金等價法(Rental Equivalence Approach)」衡量，以「私有住宅」樣本租金設算。</p> <p>3. 按年持續檢討(樣本非固定不變)及增加房租樣本：住宅租金占 CPI 權數 15%，在兼顧 CPI 總指數的確度及統計資源配置限制下，目前實際私有住宅查價樣本逾 1,300 個樣本(相較於其他 CPI 查價項目樣本數已達 20 倍之多)，目前仍持續擴增，亦規劃以內政部「不動產交易實際查詢服務網」所揭示的各縣市建物門牌(即地址)作為抽樣基礎，抽出並配置更貼近市場結構的調查樣本，持續提升房租樣本質量。</p> <p>4. 110 年 2 月起，增加編布地區別 CPI 房租指數：分北、中、南、東 4 區。</p> <p>5. 主要國家均由主管機關因應各界需求公布其他房租分類資料：我國 CPI 循國際規範編製，主要作為總體經濟指標之用，與各國一樣均由統計單位編布，至於個別項目之管制或管理目的需用之資料，則應由各業管機關負責辦理。例如我國不動產之管理或相關補助措施係由內政部主管，主管機關掌握大量資料，如內政部在「不動產交易實際查詢服務網」綜整住宅價格指數、房價所得比、貸款負擔率等常見住宅統計指標，提供民眾更便利的統計查詢服務。其他國家有關房屋租金價格相關資料，亦多由主管該國住宅政策機關，如香港差餉物業估價署(依坪數級距、房屋類型等公布每平方米租金)、新加坡私人住宅市區重建局(依四等分位數公布每平方米租金)。</p>				

### 三、各界常見問題說明

#### Q1：CPI 是否應納入房價變動？

A1：

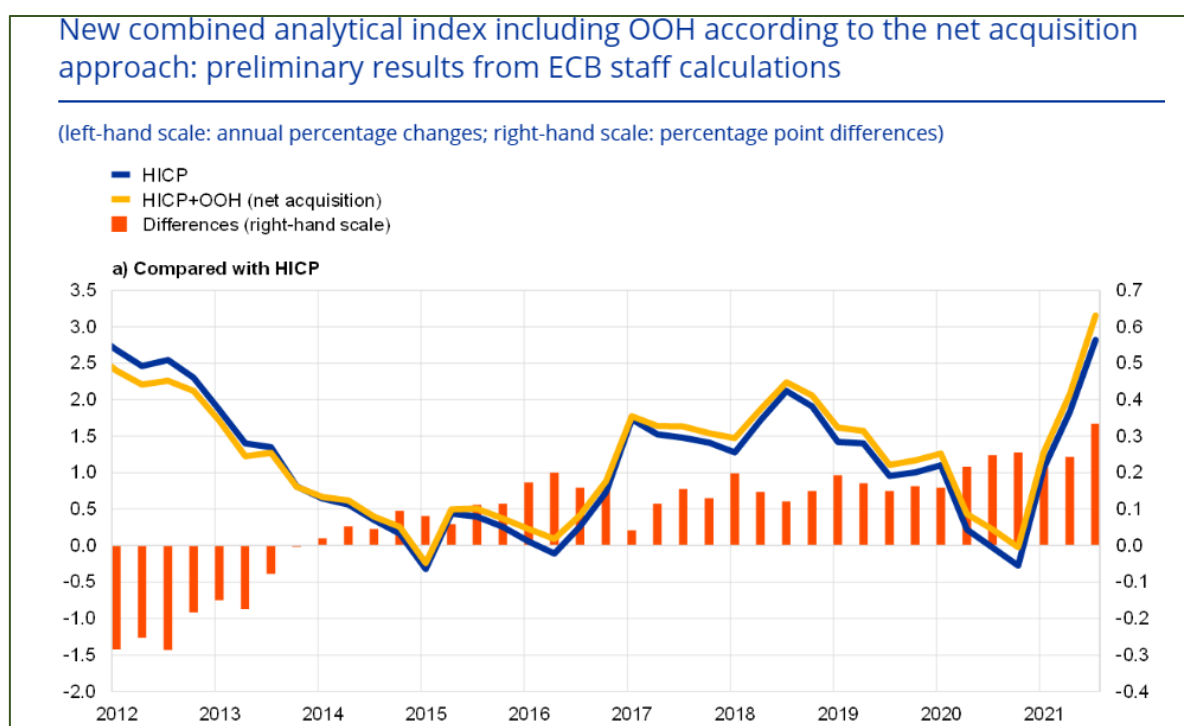
1.房價非 CPI 衡量範圍：各國 CPI 均依循 CPI 編製國際規範，僅包含住宅提供居住服務的價格變動，不含購置住宅(固定資產)之房價變化(CPI 亦不計入購買股票等金融資產之價格變化)。雖若「自有住宅」居住服務價格之衡量採用淨取得法(如紐、澳)，會納入家庭部門向其他部門購入住宅之價格(不含土地)，但與一般認知的購屋支出(房價)有所不同。

#### 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%。

**Q2：CPI 房租是否應反映房貸或利息變動？**

A2：雖房貸利息支出、購屋資金機會成本，及折舊等相關項目可用來「設算」自有住宅居住服務的價格變化，但納入利息會與中央銀行的利率政策直接連繫，影響貨幣政策成效，很少國家採用，歐洲央行亦不建議採行。

**Q3：我國 CPI 自有住宅為何採取租金等價法？**

A3：我國自有住宅居住服務的價格與美國、英國及日本等多數國家相同，以租金等價法衡量，其概念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。由於我國 CPI 主要係衡量家庭消費支出變動，概念與租金等價法接近，加以目前多數國家採用此法，最有利於相關統計之國際比較。

參考資訊：

- 1.美國：1982 年以前係以房價、抵押貸款利率、住宅保險以及維修費用等衡量「自有住宅服務成本」的價格變動，由於未離析「投資」和「消費」價格的變動資訊，且往往隨著利率及房價的變動而漲跌，將含有資產價格資訊的 CPI 用於調整所得稅級距和個人免稅額的妥適性引起爭論，遂自 1983 年起，CPI 改以「租金等價法」衡量「自有住宅服務成本」的價格變動。
- 2.英國：2012 年以前 CPI 房租僅包括實付租金，並未涵蓋「自有住宅」所提供的服務，為使 CPI 納計範圍更完整，經過消費者物價諮詢委員會討論，決定採「租金等價法」衡量「自有住宅服務成本」價格變動，俾與多數國家一致，並自 2013 年起發布 CPIH(Consumer Prices Index including owner occupiers' housing costs)。

**Q4：CPI 房租權數是否偏低及對 CPI 之影響？**

A4：

- 1.各國 CPI 各類別權數(合計 100%)受該國 CPI 家庭消費特性影響，且各類別權數間具相互消長特性：以美國而言，食物類權數僅 14.4%，明顯低於我國(25.4%)，其餘類別權數相應推升，加上美國 CPI 衡量範圍僅納計都市(房屋租金較高)，進一步推升房租權數(34.4%，明顯高於我國)；英國亦有類似情形；日本食物類權數亦高，致房租占比亦較多數主要國家低；南韓因為 CPI 不包括自有住宅設算租金支出(歐元區亦不含)，房租權數較小，食物類權數則近 3 成。

主要國家 CPI 之食物類及房租類權數(%)

	我國	美國	英國	新加坡	日本	歐元區	南韓
食物類	25.4	14.4	20.1	21.3	26.3	26.2	28.8
房租類	15.6	34.4	22.3	22.0	18.3	5.6	9.8

2.CPI 房租權數較小不一定會使整體 CPI 漲幅低估：112 年 1-2 月我國 CPI 漲 2.74%，其中 CPI 房租漲幅為 2.4%，不含房租之 CPI 漲幅為 2.79%，換言之，若漲幅相對較平穩的房租權數變大，其他漲幅較大之商品及服務權數變小，反致整體 CPI 漲幅縮小。另如英國含自有住宅服務之 CPIH(房租權重約占 5 分之 1)，112 年 1 月漲 8.8%，低於不含自有住宅之漲 10.1%，即因房租雖權數高，但漲幅低於其他項目，反而使整體 CPIH 漲幅較低。

#### Q5：近年房價漲勢顯著，CPI 房租漲幅是否低估？

A5：

- 1.我國近年 CPI 房租指數變動與鄰近主要國家及歐元區相當：就各國循國際規範所編布之 CPI 房租指數觀察，新加坡近年因私有住宅進入完工高峰期，供給增加致近 5 年(107~111 年)平均租金僅漲 0.4%；我國與南韓及歐元區漲幅相當，皆約漲 1%，另日本持平；111 年各國 CPI 房租漲幅均略高於近 5 年平均。
- 2.主要國家房價指數漲幅皆較 CPI 房租指數大：近 5 年主要國家房價指數平均變動多高於 CPI 房租指數，110 年以來各國或受資金寬鬆、低利率影響，111 年房價漲幅較 5 年平均擴大，CPI 房租指數漲幅亦均較近 5 年平均提高，我國亦然，無明顯偏低狀況。

主要國家 CPI 房租與房價指數年增率

	我國		美國		歐元區		南韓		日本		新加坡	
	CPI 房租	房價指數	CPI 房租	房價指數	CPI 房租	房價指數	CPI 房租	房價指數	CPI 房租	房價指數	CPI 房租	房價指數
107~111 年平均	1.0	4.3	3.5	9.8	1.3	5.9	0.8	3.3	0.0	3.5	0.4	7.2
111 年	1.7	9.9	5.9	14.1	1.7	8.6	1.9	6.1	0.0	8.8	4.2	14.6
112 年	2.4	...	7.9	...	2.3	...	1.2	...	0.0	...	5.0	12.2

資料來源：1.CPI 房租為各國官網；112 年我國、南韓為 1-2 月平均，餘為 1 月。

2.房價指數我國為內政部；美國、歐元區、南韓及日本為 OECD，新加坡為新加坡房地產交易所；111 年美國、新加坡為全年，南韓為上半年，其餘各國為前 3 季平均。

#### Q6：就家庭收支調查及民間租屋網房租資料是否可推論 CPI 房租漲幅偏低？

A6：

- 1.家庭收支調查房租支出變動包含價格、數量與品質等因素：隨經濟發展，家庭所得提升，消費水準(例如住宅品質)改變，均使租金支出明顯提高，惟品質、條件、數量的改變均非 CPI 房租指數的衡量範圍，致 CPI 房租指數長期波動幅度較家庭收支調查房租支出變化和緩(如下表)。若欲觀察民眾房租「實際支出」變動，家庭收支調查比 CPI 房租指數更合適。

家庭收支住宅服務、水電瓦斯及其他燃料與 CPI 房租指數變動

單位：%、百分點

平均年增率	71 年~80 年	81 年~90 年	91 年~100 年	101 年~110 年
家庭收支住宅服務等①	8.2	4.3	0.9	1.2
CPI 房租指數②	2.8	2.2	-0.1	0.8
差異①-②	5.4	2.1	1.1	0.4

**2.民間租屋平台租金變動包括品質差異：**隨國內經濟發展，家庭所得提高，國人租屋品質條件(如屋型、室內有裝潢、家具及家電、車位)隨之提升，租金支出亦隨之提高，惟品質條件之改變均非 CPI 房租指數之衡量範圍，故民間租屋平台或民眾實際之租金支出(品質條件提升)增幅，必然高於 CPI 房租指數(品質條件固定)漲幅。

**Q7：為何無法直接採用內政部實價登錄之房租價格？**

A7：

**1.內政部實價登錄房租變動包含價格、品質等因素，CPI 房租無法直接採納：**經觀察近年實價登錄台北市住家用資料，由於相同租賃地址件數不多(平均每月約 20 件)，且部分可能因為兩時間點的裝潢、設備或租賃條件不同(如是否含管理費)，租金波動甚大，在無法確定租金變動原因下，無法符合 CPI 規範(固定相同品質)離析單純的價格變動，因此無法直接納入 CPI 編算。

**2.實價登錄資料係簽約時租金，後續的變化無從反映：**例如疫情期間有房東考量疫情而短暫調降租金者，即無法由實價登錄呈現市場現況波動(110 年 7 月部分房東考量疫情短暫調降 1~3 個月的租金，使得 CPI 房租漲幅僅 0.6%)。

**Q8：近期 CPI 房租漲幅較大原因？**

A8：111 年 7 月起 CPI 房租年漲幅突破 2%，研判因近期整體 CPI 漲幅較大(房東生活開銷成本提高)，以及住宅修繕費用攀高(111 年 CPI 住宅維修費年漲 5.8%為 85 年以來新高)，加以央行升息(增加房屋持有成本)，部分房東可能因此調漲房租所致。112 年 1-2 月續漲 2.4%，高於近 5 年(107~111 年)平均之 1.0%。