

## 一、各國消費者物價指數(CPI)編製依循國際規範，居住服務才納入 CPI

CPI 衡量家庭購買消費性商品及服務之價格水準變動情形，為重要總體經濟指標，為使各國編算結果具一致性原則，國際貨幣基金(IMF)等國際機構共同製定 CPI 編製手冊供各國依循，主計總處亦依該手冊規範編製我國 CPI。

CPI 編製手冊明文指出：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(Dwellings are not classified as consumer durables in COICOP. They are treated as fixed assets and not consumption goods, and therefore **fall outside the scope of COICOP and the CPI**. However, the housing services produced and consumed by owner-occupiers are included in COICOP and classified in the same way as the housing services consumed by tenants.)。

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 編製手冊建議 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)。

## 二、主要國家 CPI 有關自有住宅之價格衡量方式(表 1)

### (一)租金等價法：

自有住宅提供之居住服務以假設住宅租予他人的應收租金衡量，實務上以實際租屋市場相近住宅類型之租金價格變動來代表。

- 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，由於無法離析「投資」和「消費」價格的變動資訊，且 CPI 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，考量「租金等價法」無涉資產價格、租金調查資料相對可靠，且為國民所得統計規範建議的衡量方式及多數國家採用，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)。
- 3.我國及日本、德國：除美國及英國所考量之採用原因外，此方法直觀且資料取得具即時性，可配合 CPI 按月發布，我國、美國、英國、德國及日本等國皆採此法，自有住宅率相對較高之新加坡、挪威等國亦是，最有利於相關統計之國際比較。

## (二)淨取得法：

- 1.僅納計家庭部門住宅淨購入：CPI 反映「家庭部門」的購買行為，若是 A 家庭賣中古屋給 B 家庭，因同屬家庭部門內(B 家庭之購買支出等於 A 家庭之銷售收入，整體家庭部門淨支出為 0)，家庭部門擁有住宅的總量不變，無須納入統計。所謂淨取得法，僅納計「家庭部門」向「家庭以外之部門」(如建商等企業、政府)之住宅淨購入(購入減售出)，不計家庭間之買賣。
- 2.不含土地價格：淨取得法係將購屋拆解為購置資產(即土地)及消費品(建築物本身及其維護支出等消費)，故房價中之土地價值(資產)須予剔除，淨取得法僅衡量建築物之純粹價格變化，致計算內涵與一般認知包含土地與建築物價值的整體購屋支出不同。
- 3.紐、澳採淨取得法，惟按季發布 CPI：由於淨取得法所需之相關資料取得較不具即時性，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，惟按月蒐集價格之項目僅約 7 成，其餘項目係採推估設算，俟季資料公布後回修，因此「月」資料使用上仍存限制，通膨指標仍是「季」資料)。

## (三)用戶成本法及支付法：

參考利息、房屋稅負、保險費、維修費、購屋資金機會成本(扣除住宅產生之未實現資本利得)，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。

## (四)未納自有住宅：

- 1.部分國家 CPI 未納自有住宅，僅衡量實付租金：住宅非消費性商品，因此多數國家，如法國、義大利、南韓及整體歐元區僅發布「不含自有住宅」之 CPI，亦即 CPI 房租僅衡量實付租金價格變動；我國 CPI 含自有住宅設算租金，惟另編有 CPI(不含設算租金)可供與之比較。
- 2.歐洲央行(ECB)公布納入房價之 CPI 係屬研究性質：歐盟統計局目前定期發布之歐元區消費者物價指數 HICP(Harmonised Indices of Consumer Prices)不含自有住宅居住服務，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，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，且 ECB 暫無規劃定期公布 HICP+OOH 通膨指標。

表 1 主要國家 CPI 針對自有住宅在的衡量方式

方式	未納入	租金等價法	淨取得法	用戶成本法、支付法
主要國家	法國、義大利、葡萄牙、南韓、整體歐元區	我國、美國、英國、德國、日本、新加坡、挪威	澳洲 紐西蘭	加拿大 愛爾蘭

### 三、我國 CPI 房租與房價漲幅差異與其他國家相當(表 2)

就主要國家官方公布統計資料觀察，近 10 年(102~111)主要國家 CPI 房租平均變動均低於房價，二者差異以南韓 1.1 個百分點較小，美國 4.5 個百分點較大，我國與歐元區及日本相當；110 年以來各國受資金寬鬆及低利率影響，111 年房價漲幅較前 5 年(106~111)平均擴大，CPI 房租指數漲幅亦均較前 5 年平均提高，我國亦然，無明顯偏低狀況。

表 2 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
102~111 年平均(%)	0.9	4.0	3.4	7.9	1.3	4.3	1.4	2.5	-0.1	2.9	-0.9	2.7
房價-房租(百分點)	3.1		4.5		3.0		1.1		3.0		3.6	
106~111 年平均(%)	1.0	4.5	3.5	9.9	1.3	5.8	0.8	3.0	0.0	3.6	0.4	7.2
房價-房租(百分點)	3.5		6.4		4.5		2.2		3.6		6.8	
111 年(%)	1.7	9.5	5.9	14.1	1.7	7.0	1.9	2.1	0.0	8.5	4.2	14.6
房價-房租(百分點)	7.8		8.2		5.3		0.2		8.5		10.4	

資料來源：1.CPI 房租為各國官網。

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。

### 四、持續提升 CPI 房租資料品質

#### (一) CPI 房租資料由受查樣本據實提供

CPI 房租調查對象(房東及房客)以房客為主，首次調查時均會請各縣市調查員說明物價調查受統計法規範及保護，所取得資料僅供編製 CPI，不做課稅等其他用途，請受查者放心提供，每年亦有電話或實地複查機制，確保資料正確性。

#### (二)按年檢討及更新樣本(每年更換 1~2 成，非固定不變)並持續增加樣本數

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，實際私有住宅查價樣本逾 1,350 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，且隨市場變化，每年均有 1~2 成樣本更新替換，並規劃以內政部「不動產交易實價查詢服務網」所揭示的各縣市建物門牌(即地址)作為抽樣基礎，配置更貼近市場結構的調查樣本，持續提升房租資料品質。