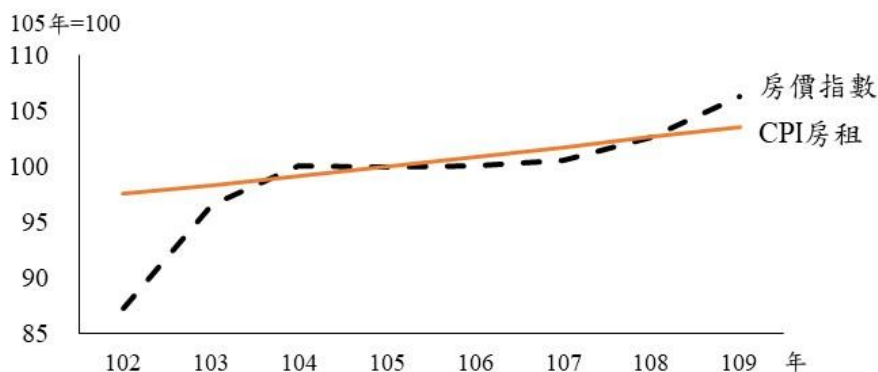


近年 CPI 房租指數變動情勢

主計總處 110.11.26

一、近年來不動產市場交易熱絡，居住議題備受關注，各界常就內政部房價指數、民間租屋平台平均租金與本總處 CPI(消費者物價指數)房租指數等資料觀察比較，惟若干媒體或民眾因未細究各種資料間之差異而對 CPI 房租指數(詳表 1)走勢相對平穩有所質疑。

內政部房價指數與CPI房租走勢圖



二、CPI 衡量家庭購買「消費性」商品及服務價格水準的變動，根據國際貨幣基金(IMF)等國際組織共同編撰的 CPI 手冊規範，衡量方式是觀察「固定商品籃(fixed basket)」消費品在不同時間的「價格變化」，列入查價的商品或服務品質規格均須固定，以衡量純粹價格變動，品質規格差異造成的價格變化須予以排除。

三、我國 CPI 之房租指數亦依前述國際規範編算，調查時須固定房屋類型、樓層、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，須在「固定房屋品質規格」條件下，持續觀察實際租金的變化。

四、我國 CPI 房租類指數權數 14.25%，由「住宅租金(權數 13.92%)」及「學校住宿費(0.33%)」構成，其中「住宅租金」包括「實付租金」及「自有住宅設算租金」，「實付租金」以出租住宅為查價標的(私有住宅樣本數約 1,200 戶，社會住宅 1.4 萬戶)；「自有住宅設算租金」則採「租金等價法(Rental Equivalence)」設算(CPI 手冊建議方法之一)，以各縣市自有住宅設算租金占全國比重為權數，加權各縣市實付租金計算而得。

五、房價與房租：民眾關心房價上揚，然其屬資產價格，非 CPI 查價範疇，房價與住宅房租各有其供需因素，價格變動幅度未必一致。以我國、美、日、韓、

新、港等國家房價指數及 CPI 房租指數年漲幅觀察(詳下表)，近 5 年(105~109 年)各國平均房價指數漲幅皆高於房租指數，其中美國房價與 CPI 房租分別漲 6.2%及 3.2%、日本漲 1.7%及跌 0.1%、南韓漲 1.4%及 0.8%，我國漲 1.2%及 0.9%；今(110)年上半年各國房價漲幅更明顯(香港除外)，惟房租漲幅仍相對有限，其中美國房價漲 15.2%、房租僅漲 1.9%，南韓房價漲 6.7%、房租漲 1.1%，我國房價漲 6.2%、房租漲 0.8%，與其他主要國家的價格走勢相仿。

主要國家 CPI 房租與房價指數年增率

	我國		美國		日本		南韓		新加坡		香港	
	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
105~109 年 平均	0.9	1.2	3.2	6.2	-0.1	1.7	0.8	1.4	-2.2	1.0	2.2	5.1
110 年 上半年	0.8	6.2	1.9	15.2	0.1	4.7	1.1	6.7	1.2	4.5	0.6	2.8

資料來源：1.房價指數：我國為內政部；美國、日本及南韓(110 年為 Q1)為 OECD，新加坡為新加坡房地產交易所(110 年為 1-10 月)、香港為香港差餉物業估價署(110 年為 1-9 月)。

2.CPI 房租：各國官網。

六、民間租屋平台與 CPI 之房租：民間租屋資訊平台亦偶爾揭露其租賃物件租金之平均漲勢，且漲幅往往明顯高於 CPI 房租指數漲幅，然二者計算漲跌基礎差異甚大。租屋平台以不同時點刊登之待租物件計算租金變化，因在不同時點刊登的租賃物件，涵蓋之房屋類型、樓層、坪數、區位、屋齡、租屋條件不固定，平均租金變化包含很多更易影響租金的品質因素；CPI 房租指數則為固定查價標的，只反映純粹價格變化，變動幅度往往會較民間租屋平台租金平穩。

七、依「不動產經紀業管理條例」規定，經營仲介業務者，須向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。經透過內政部實價登錄平台截取租賃件數較多之臺北市實價登錄租賃住宅用建物資料，分析不同時點之租金變動特性如下：

(一)若不考慮不同時點租賃物件之差異，就 110 年(1-10 月)臺北市公寓、華廈、住宅大樓全體登錄物件計算平均每坪租金，三者分別較 105 年跌 8.6%、漲 9.3%及漲 6.3%(詳表 2)。

(二)若參採 CPI 房租查價原則，僅就兩時點相同租賃物件(同一門牌號碼)進行比較，則公寓、華廈及住宅大樓平均租金均呈上漲，分別漲 4.0%、0.3%及 2.9%，相對各類所有物件平均平穩許多。

(三)若進一步分析各行政區實價登錄資料(詳表 3)，110 年公寓平均租金較高之

大安、中山及松山區租賃物件占比下降，為納計全部物件公寓租金下跌 8.6 %之主要因素；華廈平均租金高之中山區租賃物件占比大幅提升，致臺北市整體華廈租金漲幅 9.3%。顯見民間租屋平台之平均租金若未就相同物件計算，隨高單價物件比重增加，平均漲幅會較大。

八、綜上，內政部房價指數、民間租屋平台平均租金及 CPI 房租指數各有其衡量目的及內涵，不宜直接比較。

(本文及附表為提報 110 年 11 月 26 日第 40 次國民所得統計評審會資料)

表1 CPI房租指數與房價指數

指數基期：105年=100；%

年別	CPI		CPI(不含設算租金)		CPI房租		內政部房價指數	
	指數	年增率	指數	年增率	指數	年增率	指數	年增率
權數(%)	100.00		87.41		14.25			
70	57.07	16.4	56.19	-	59.80	-	-	-
75	59.85	0.7	58.56	0.7	65.32	0.8	-	-
80	68.65	3.6	66.66	3.2	78.54	6.1	-	-
85	82.12	3.1	79.66	3.2	94.68	2.5	-	-
90	85.46	0.0	83.06	0.0	97.79	-0.1	-	-
91	85.29	-0.2	83.04	0.0	96.87	-0.9	-	-
92	85.05	-0.3	82.94	-0.1	95.90	-1.0	-	-
93	86.42	1.6	84.70	2.1	95.28	-0.7	-	-
94	88.42	2.3	87.10	2.8	95.23	-0.1	-	-
95	88.95	0.6	87.69	0.7	95.42	0.2	-	-
96	90.55	1.8	89.57	2.1	95.62	0.2	-	-
97	93.74	3.5	93.27	4.1	96.20	0.6	-	-
98	92.92	-0.9	92.35	-1.0	95.98	-0.2	-	-
99	93.82	1.0	93.40	1.1	96.01	0.0	-	-
100	95.15	1.4	94.93	1.6	96.36	0.4	-	-
101	96.99	1.9	97.00	2.2	96.96	0.6	79.36	-
102	97.76	0.8	97.79	0.8	97.61	0.7	87.31	17.0
103	98.93	1.2	99.05	1.3	98.33	0.7	96.61	10.7
104	98.63	-0.3	98.52	-0.5	99.20	0.9	100.15	3.7
105	100.00	1.4	100.00	1.5	100.00	0.8	100.00	-0.2
106	100.62	0.6	100.56	0.6	100.92	0.9	100.14	0.2
107	101.98	1.4	102.02	1.5	101.79	0.9	100.53	0.4
108	102.55	0.6	102.53	0.5	102.71	0.9	102.60	2.1
109	102.31	-0.2	102.12	-0.4	103.63	0.9	106.29	3.6
110年1-10月	104.09	1.8	104.05	2.0	104.40	0.8	111.52	6.2

說明：內政部房價指數自101年第3季開始編布，致101年為下半年資料，另110年為上半年資料。

表2 臺北市實價登錄租金_按建物類型分

	平均每坪租金(元)					建物數(間)			
		合計	公寓 (5樓以下 無電梯)	華廈 (10層以下 有電梯)	住宅大樓 (11層以上)	合計	公寓 (5樓以下 無電梯)	華廈 (10層以下 有電梯)	住宅大樓 (11層以上)
全部 物件	105年	1,334	1,085	1,259	1,445	3,380	554	947	1,879
	110年	1,352	992	1,376	1,536	2,393	629	614	1,150
	變動(%)	1.3	-8.6	9.3	6.3				
重複 地址	105年	1,543	804	1,513	1,616	226	13	59	154
	110年	1,577	836	1,518	1,663				
	變動(%)	2.2	4.0	0.3	2.9				

資料來源：不動產成交案件實際資訊資料供應系統(<https://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData>)。

說明：110年為1-10月，選取交易標的為「建物」、主要用途為「住宅」、「住宅用」或「住家用」之租金單價。

表3 臺北市實價登錄租金_按行政區分

	公寓(5樓含以下無電梯)								華廈(10層含以下有電梯)								
	租金(元/坪)			租賃物件					(2)-(1) 百分點	租金(元/坪)			租賃物件				
	105年	110年	變動(%)	件數(件)		結構比(%)		105年		110年	變動(%)	件數(件)		結構比(%)		(2)-(1) 百分點	
				105年	110年	105年(1)	110年(2)		105年			110年	105年(1)	110年(2)			
合計	1,085	992	-8.6	554	629	100.0	100.0	0.0	1,259	1,376	9.3	947	614	100.0	100.0	0.0	
士林區	1,076	907	-15.7	62	80	11.2	12.7	1.5	1,309	1,379	5.4	215	129	22.7	21.0	-1.7	
大同區	913	878	-3.8	11	16	2.0	2.5	0.6	1,248	1,424	14.1	26	17	2.7	2.8	0.0	
大安區	1,311	1,179	-10.1	71	29	12.8	4.6	-8.2	1,347	1,540	14.3	195	85	20.6	13.8	-6.7	
中山區	1,018	1,209	18.8	78	69	14.1	11.0	-3.1	1,358	1,585	16.7	157	147	16.6	23.9	7.4	
中正區	988	1,162	17.5	21	32	3.8	5.1	1.3	1,306	1,372	5.0	63	46	6.7	7.5	0.8	
內湖區	997	893	-10.4	81	77	14.6	12.2	-2.4	1,058	1,026	-3.0	73	44	7.7	7.2	-0.5	
文山區	906	865	-4.5	22	79	4.0	12.6	8.6	820	816	-0.5	18	16	1.9	2.6	0.7	
北投區	853	841	-1.4	50	51	9.0	8.1	-0.9	926	1,088	17.5	43	36	4.5	5.9	1.3	
松山區	1,353	1,384	2.3	47	31	8.5	4.9	-3.6	1,269	1,370	7.9	73	35	7.7	5.7	-2.0	
信義區	1,341	1,042	-22.3	67	59	12.1	9.4	-2.7	1,245	1,351	8.5	58	29	6.1	4.7	-1.4	
南港區	732	917	25.3	14	41	2.5	6.5	4.0	957	994	3.9	19	13	2.0	2.1	0.1	
萬華區	810	926	14.3	30	65	5.4	10.3	4.9	738	1,095	48.4	7	17	0.7	2.8	2.0	

資料來源：不動產成交案件實際資訊資料供應系統(<https://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData>)。

說明：110年為1-10月，選取交易標的為「建物」、主要用途為「住宅」、「住宅用」或「住家用」之租金單價。