

「當前通膨的因果與對策」論壇

# CPI實務及政府因應政策

**蔡鴻坤**

**主計總處副主計長**

**2022年11月29日**

# 各國CPI房屋租金年增率

單位：%

年	我國	南韓	新加坡	香港	日本	美國	歐元區
2016	0.8	1.9	-3.5	3.6	-0.3	3.4	1.1
2017	0.9	1.6	-4.0	1.9	-0.3	3.3	1.2
2018	0.9	0.6	-3.1	2.3	-0.2	3.3	1.2
2019	0.9	-0.1	-0.9	3.4	-0.1	3.4	1.3
2020	0.9	0.2	0.4	-0.4	0.1	2.5	1.2
2021	0.8	1.4	1.4	0.3	0.1	2.7	1.5
2022	1.6	1.9	4.1	0.1	0.0	5.6	1.5

資料來源：各國官網、ECB；2022年為1-10月。

說明：南韓、歐元區僅含實付租金，其餘國家含實付租金及自有住宅設算租金。

**李祖福論文論文估計2021年我國房租上漲10.0%**  
**(4季分別為7.5%、11.5%、8.9%、12.0%)**

# 李祖福論文估計方法與結果

---

估計方法：hedonic model

資料期間：2008Q1 ~ 2021Q4，每季分別估計方程式

解釋變數：面積、面積平方、所在樓層、所在樓層平方、頂樓加蓋/B1、總樓層、整棟出租、透天厝/別墅、電梯大樓/華夏、整棟住家、車位、管理費、網路/第四台、市縣(共8個)

設定標準住宅特徵，以方程式參數計算各季標準住宅租金價格

估計結果：

對上季(QoQ)變動率：60%上漲，介於0.1%~10.4%  
40%下跌，介於-0.1%~-5.5%

對上年(YoY)變動率：85%上漲，介於0.1%~13.4%  
15%下跌，介於-0.3%~-3.1%

年模型 ADJ  $R^2$  介於 0.78~0.87

# CPI房租指數

---

實地查價：固定住宅服務品質以衡量「價格」變動

查價結果：2008Q1 ~ 2021Q4

對上季(QoQ)變動率：91%上漲，介於0.03%~0.35%  
9%下跌，介於-0.01%~-0.10%

對上年(YoY)變動率：90%上漲，介於0.05%~1.03%  
10%下跌，介於-0.03%~-0.42%

# CPI房租查價表

密

00縣/市 年房屋租金調查卡

核定機關：行政院主計總處  
核定文號：主普管字第1070400098號  
有效期間：至民國112年3月底止  
調查週期：按月調查

項目：房屋租金

備註：

## 受訪者基本資料

受訪者：  
性別：男女  
身分：房東房客其他(如代看房子，代處理房子事宜)  
電話(或手機)：0000000000  
建議電訪時間：  
全天(早上9點-晚上9點) 上午(早上9點-中午12點) 下午(下午2點-傍晚6點)  
晚上(傍晚6點-晚上9點) 其他

## 查價房屋基本資料

地址：XX縣XX市XX路XX巷X號  
(共 樓，租 樓)  
(如果有樓層，需註明共幾層，租第幾層。Ex. 共20樓，租7-9樓。)  
使用坪數：(坪)  
訂定契約：否是  
開始年月：  
結束年月：  
初次查價年月：

## 外觀

房屋類型：公寓電梯大樓透天厝其他  
租賃現況：整戶套房雅房整棟其他  
建築結構：鋼骨鋼筋混凝土構造鋼筋混凝土構造加強磚構造其他  
屋齡：0-1年1-5年5-10年10-20年20-30年30年以上  
陽台：有無  
屋外環境：面對馬路(八米寬長)面對巷道(八米寬內)其他

## 內部陳設

房廳  
套衛浴(若僅有盥洗設備算0.5套衛浴)  
附家具：無有  
租金內含費用：不含其他費用包含其他費用

## 生活機能設施(以方圓約500公尺為範圍)

車站(公車、火車、捷運站) 中小型便利超商(7-11、全聯)  
傳統市場 學校 公園綠地 大型百貨商圈(含餐館、戲院)、大賣場  
醫院、診所 金融機構、郵局 工廠(工業區) 夜市  
其他(請說明)

## 其他說明

管理員 保全設備(如中興保全) 公共休閒娛樂設施(如游泳池、球類設施、會客室、閱覽室)

## 備註

說明：\_\_\_\_\_

月份	租金	押金	漲跌原因
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

# 論文估計與CPI查價比較

---

- 每季樣本不同 VS. 樣本固定(ILO建議採用)
- 標準住宅特徵設定不同，估計結果隨之變動
- 房租經常合約滿一年後或更換房客時調整
- 網路平台交易多為更換房客之成交資料，調整房租機會較高，估計結果自有高估傾向
- 同一查價標的物如缺乏持續交易價格資料，且影響標的物價格因素多樣(如土地與不動產)，較適合以hedonic model估計，但房租每月支付，均有成交資料，且同戶同質，不必捨近求遠採hedonic model估計
- 如仍以hedonic model估計，建議論文採用月模型，每個樣本連續一年納入方程式估計

# 各國CPI能源類最近月份年增率

單位：%

國家別	電力	燃氣	汽油
我國	0.9	0.5	0.8
南韓	18.6	34.4	7.7
新加坡	26.5	11.1	11.8
香港	18.9	8.5	14.3
日本	21.5	19.4	7.0
美國	14.1	20.0	18.1
歐元區	39.6	72.2	19.2

資料來源：歐盟統計局、各國官網。

說明：我國、南韓、美國為2022年10月，其餘為9月。

# 政府因應政策

---

- 現有**物價上漲之連動機制**：綜所稅、社會保險給付、社會福利給付、基本工資調整
- **調降**營業稅率：黃豆、小麥、玉米  
關稅稅率：小麥、牛肉、奶油、無水奶油、  
烘焙用奶粉  
貨物稅：汽油、柴油、水泥
- 電價、燃氣**凍漲**
- **調高**低收入戶津貼**750元/月**，中低收入戶**500元/月**
- 擴大租金補貼戶數：57億**增至300億**
- 中央政府稅收年減約360億



# 中央政府財政狀況

單位：新臺幣億元

年	歲入歲出餘絀 總預算及特別預算		債務餘額	
	金額	占GDP	金額	占GDP
100	-2,355	-1.7	47,506	33.3
101	-2,286	-1.6	49,963	34.0
102	-1,301	-0.9	51,463	33.7
103	-1,305	-0.8	52,756	32.4
104	-186	-0.1	52,964	31.1
105	-505	-0.3	53,393	30.4
106	-136	-0.1	53,530	29.8
107	166	+0.1	53,737	29.2
108	160	+0.1	53,275	28.2
109	-2,762	-1.4	55,367	28.0
110	-1,422	-0.7	57,097	26.3

- 國際間衡量財政指標  
 流量：當年度餘絀 / GDP  
 存量：債務餘額 / GDP
- IMF統計，前兩年covid疫情影響，全球平均財政赤字占GDP分別高達9.9%、6.4%。2021年各國政府債務餘額占GDP比率較疫情前提高15個百分點。
- 民國110年我國中央政府歲出歲入差短預算數為5,225億元，但實際執行結果因稅收大幅超徵，差短縮減為1,422億元，占GDP 0.7%，債務餘額占GDP 26.3%，較疫情前減1.9個百分點。
- 今(111)年雖有因應物價情勢減稅，但預估中央政府稅收仍可超徵近4千億。

**歡迎評論**

**或是提問**