



統計應用分析報告

從統計指標看臺北市房價負擔 能力

李采凌

編號：106—27



臺北市政府主計處

106年12月

摘要

臺北市為首善之都，擁有完善的政經設施及高度就業機會，對於居住的需求量大，房價也因此水漲船高，「臺北居，大不易」，成為大家耳熟能詳的口號，房價負擔能力更是民眾關注的議題，因此，本文藉由「房價所得比」、「貸款負擔率」等房價負擔能力統計指標來呈現臺北市及各行政區購屋負擔變化情形。

房價負擔能力統計指標中，房價所得比係中位數住宅總價與家戶年可支配所得中位數之比值，代表需花費多少年的可支配所得才能買到一戶中位數總價住宅；貸款負擔率係中位數房貸月付額占家戶月可支配所得中位數的比率，比率越大則房價負擔能力越低。

臺北市房價所得比、貸款負擔率皆呈上升趨勢，民國 91 年第 4 季臺北市房價所得比為 5.89 倍，於 97 年第 4 季上升至 8.79 倍，97 年金融海嘯後，因美國實施量化寬鬆政策，熱錢流向新興國家，政府為引導海外資金回流，98 年又將遺產贈與稅大幅調降至 10 % 單一稅率，加上處於有史以來最低、最長的低利率時期，房價快速飆漲，98 年第 2 季首度達到雙位數之 10.30 倍，106 年第 2 季臺北市房價所得比為 15.64 倍；貸款負擔率亦呈相同趨勢，91 年第 4 季為 30.90%，99 年第 2 季貸款負擔率首度突破 50%，106 年第 2 季攀升至 64.29%。

若按行政區觀察，民國 105 年第 4 季臺北市各行政區房價所得比以大安區 22.77 倍最高，萬華區 11.56 倍最低，兩者有雙倍差異。貸款負擔率亦以大安區 93.76% 最高，房價負擔能力屬過低，萬華區 47.61% 最低，房價負擔能力屬偏低。

六都比較方面，民國 106 年第 2 季臺北市房價所得比 15.64 倍為六都之最，市民需花費 15.64 年的可支配所得才能買到一戶中位數總價住宅，較排名第 2 的新北市多花費 2.94 年，更較排名最末位的臺

南市多花費 8.06 年；貸款負擔率 64.29%，亦為六都中最高，較排名第 2 的新北市 52.19% 高出 12.10 個百分點。

臺北市房價負擔能力為六都最低，相較於其他五都差距甚大，各行政區間亦有差異，政府為落實居住正義，致力於興建公共住宅，為平衡臺北市東西區域發展，推展西區軸線翻轉及東、西區門戶計畫，惟相關局處仍應積極規劃多元房市政策，以降低市民購屋負擔，縮小各行政區差距。另亦可嘗試編算其他國際間常用並定期發布之房價負擔能力統計指標，如購屋機會指數、住宅可負擔指數等，並呈現區分建物型態之指標數值，以提供給不同需求者參考。

目 次

壹、前言.....	1
貳、臺北市住宅概況	1
參、房價負擔能力統計指標	3
一、房價所得比	4
二、貸款負擔率	4
三、資料來源	4
肆、房價負擔能力趨勢分析	6
一、臺北市房價負擔能力	6
二、臺北市與其他五都比較	14
伍、結論與建議	18
陸、參考資料.....	20
附錄1、建築物用途分類.....	21
附錄2、住宅性質分類.....	22

表 目 次

表 1	住宅密度概況.....	3
表 2	貸款負擔率涵義.....	4
表 3	各行政區房價所得比.....	7
表 4	各行政區貸款負擔率.....	11
表 5	六都房價所得比.....	15
表 6	六都貸款負擔率.....	17

圖 目 次

圖 1	臺北市建物及住宅概況.....	2
圖 2	高房價所得比.....	8
圖 3	中房價所得比.....	8
圖 4	低房價所得比.....	9
圖 5	房價所得比分區地圖.....	9
圖 6	高貸款負擔率.....	12
圖 7	中貸款負擔率.....	12
圖 8	低貸款負擔率.....	13
圖 9	貸款負擔率分區地圖.....	13
圖 10	六都房價所得比.....	15
圖 11	六都貸款負擔率.....	17

從統計指標看房價負擔能力

壹、前言

臺北市為首善之都，擁有完善的政經設施及高度就業機會，吸引許多廠商及求職人口進駐，群聚效應之下，對於居住的需求量也大，然而在土地有限的情況下，造成市區建築物林立，房價也因此水漲船高，住宅成交價創新高的新聞報導屢見不鮮，「臺北居，大不易」，成為大家耳熟能詳的口號。

隨著物價上漲、房價高漲之餘，實質家戶可支配所得卻停滯不前，甚至呈下降趨勢。臺北市民國 90 年家戶平均可支配所得為每戶 122 萬元，至 105 年為每戶 132 萬元，雖大致呈遞增趨勢，惟若衡量貨幣實質購買力，即以物價指數平減，則 90 年臺北市實質家戶平均可支配所得為每戶 136 萬元，至 105 年每戶為 125 萬元，呈遞減之勢；在家戶實質所得減少的同時，房價卻居高不下，98 年起房價逐年上漲，至 102 年政府開始積極介入抑制房價，漲幅才逐漸趨緩，由此可知，居民購屋的負擔仍重。

在這個低薪資、高物價、高房價的年代，房價負擔能力是民眾關注的議題，因此，本分析藉由內政部營建署公布於不動產資訊平台有關住宅資料，以了解臺北市住宅概況，並期藉由房價負擔能力統計指標「房價所得比」、「貸款負擔率」觀察並分析臺北市居民購屋負擔的變化情形。

貳、臺北市住宅概況

建築技術規則將建築物依用途分為 9 大類，分別為 A.公共集會類、B.商業類、C.工業、倉儲類、D.休閒、文教類、E.宗教、殯葬類、

F.衛生、福利、更生類、G.辦公、服務類、H.住宿類及 I.危險物品類(詳附錄 1)，其中 H.住宿類中之 H-2 住宅類為本文探討的範圍。

所謂住宅係指供特定人長期住宿之場所，依其使用性質或興建地點不同分為一般住宅和特殊住宅，一般住宅依其建築型式不同又分為透天厝、公寓、電梯大樓及套房，特殊住宅則是針對不同的客層需求所規劃的住宅，包括國宅、山坡地住宅、商務住宅等。(詳附錄 2)

民國 106 年第 2 季底臺北市建物¹總計 108 萬 2,166 宅，其中住宅 89 萬 2,782 宅(占 82.50%)，非住宅 18 萬 9,384 宅(占 17.50%)；觀察歷年趨勢，建物及住宅數自 98 年底起均呈逐年遞增趨勢，住宅占建物數比率皆維持在 82%至 83%之間，由此可知，住宅在建物總數中占比極高，具有舉足輕重的地位。(詳圖 1)

圖 1 臺北市建物及住宅概況



資料來源：內政部營建署

¹建物及住宅相關統計數據，係內政部營建署以房屋稅籍資料庫資料編製，並公布於內政部不動產資訊平台，其中建物總量係指相異地址之主建物數量，而住宅數量係相異地址之房屋稅籍中，其使用面積在 5 坪以上、500 坪以下，且住宅使用面積大(等)於課稅總面積 50%之數量。

若就六都住宅觀察，民國 106 年第 2 季底全國住宅總計 853 萬 9,849 宅，臺北市占 10.45%，雖非六都之中住宅數最多的城市，惟臺北市土地面積僅 271.80 平方公里，遠低於其他五都，因此臺北市住宅密度每平方公里 4.71 宅，為六都之冠，遠高於位居第 2 的新北市 766.11 宅，為其 4.29 倍，更為全國的 13.92 倍，實為地狹人稠、住宅緊密。(詳表 1)

表 1 住宅密度概況

106 年第 2 季底

縣市別	住宅數 (宅)	土地面積 (平方公里)	住宅密度 (宅/平方公里)
全國	8,539,849	36,197.07	235.93
臺北市	892,782	271.80	3,284.71
新北市	1,572,500	2,052.57	766.11
桃園市	815,612	1,220.95	668.01
臺中市	1,006,524	2,214.90	454.43
臺南市	676,498	2,191.65	308.67
高雄市	1,042,989	2,951.85	353.33

資料來源：內政部營建署、內政部地政司

參、房價負擔能力統計指標

實務上經常用於評估民眾購屋負擔能力的指標包含房價所得比、貸款負擔率、購屋機會指數及租金所得比等，其中房價所得比為衡量家庭購屋能力的全球性指標，而貸款負擔率較能反應民眾實際負擔狀況，又內政部營建署定期於每季發布房價負擔能力指標統計成果，其觀察指標包含「房價所得比」及「貸款負擔率」，本文係以探討此兩項指標為主，其相關定義、計算公式及資料來源說明如下：

一、房價所得比

房價所得比係中位數住宅總價與家戶年可支配所得中位數之比值，代表需花費多少年的可支配所得才能買到一戶中位數總價住宅。公式如下：房價所得比=中位數住宅總價÷家戶年可支配所得中位數。

二、貸款負擔率

貸款負擔率係中位數住宅房貸月付額占家戶月可支配所得中位數的比率。其以 20 年期本利均等攤還方式，貸款成數七成，計算每月應償還本利和，再以應繳本利和除以家戶月可支配所得求算而得，比率越大則房價負擔能力越低，各比率區間所代表涵義如下表所示：

表 2 貸款負擔率涵義

貸款負擔率(L)	涵義
$L < 30\%$	可合理負擔
$30\% \leq L < 40\%$	房價負擔能力略低
$40\% \leq L < 50\%$	房價負擔能力偏低
$L \geq 50\%$	房價負擔能力過低

資料來源：內政部營建署

公式如下：貸款負擔率=中位數住宅總價貸款每月攤還額÷家戶月可支配所得中位數×100。

三、資料來源

相關資料來源依臺北市各行政區及六都分述如下：

(一)臺北市各行政區

1. 房價部分，採用內政部不動產交易實價查詢服務網公布之不動產成交案件實際資訊申報登錄之交易價格資料，其主要用途為住家、住商、住工、國民住宅以及農舍者，並剔除親友、員工

或其他特殊關係間之交易、受債權債務影響或債務抵償之交易、瑕疵物件交易等特殊交易，統計出中位數住宅總價。

2. 所得部分，運用臺北市按年公布之家庭收支訪問調查報告資料，因調查樣本數不足易導致偏誤，並未公布各行政區家戶可支配所得中位數，本研究以家戶第三等分位可支配所得取代之。又目前家庭收支訪問調查報告公布之最新資料期為 105 年，故推算之各行政區指標數值最新為 105 年第 4 季。
3. 利率採中央銀行公布之五大行庫(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)新承做購屋貸款利率計算之。

(二)六都

1. 房價部分，民國 101 年第 2 季以前，採用財團法人金融聯合徵信中心提供房貸擔保品鑑估價格統計值，民國 101 年第 3 季起採用內政部地政司提供之不動產成交案件實際資訊申報登錄之住宅類交易價格資料，並統計出中位數住宅總價。
2. 所得部分，以財政部財政資訊中心之個人綜合所得稅申報資料，統計各縣市全體申報家戶稅後中位數所得統計值為基礎，再依據行政院主計總處按季公布之行業別「經常性薪資」資料，進行各縣市最新季度所得推估，並運用家庭收支調查可支配所得數據進行調整，獲得家戶可支配所得中位數。
3. 利率採中央銀行公布之五大行庫新承做購屋貸款利率計算之。

肆、房價負擔能力趨勢分析

一、臺北市房價負擔能力

(一)房價所得比(中位數住宅總價÷家戶年可支配所得中位數)

民國 91 年第 4 季臺北市房價所得比為 5.89 倍，並呈緩步增加，於 97 年第 4 季上升至 8.79 倍，97 年金融海嘯後，房價快速飆漲，98 年第 2 季首度達到雙位數之 10.30 倍，106 年第 2 季臺北市房價所得比為 15.64 倍。

若依行政區觀察，民國 105 年第 4 季臺北市各行政區房價所得比最高為大安區 22.77 倍，其次為中正區 18.60 倍，再其次為士林區 18.54 倍，其餘依序為南港區 18.15 倍、中山區 17.98 倍、松山區 17.82 倍、內湖區 15.76 倍、信義區 15.59 倍、文山區 15.42 倍、北投區 14.40 倍、大同區 13.29 倍，最低為萬華區 11.56 倍。最高的大安區居民需花費 22.77 年的可支配所得才能買到一戶中位數總價住宅，最低的萬華區居民則需花費 11.56 年的可支配所得才能買到一戶中位數總價住宅，兩者相差 2 倍。(詳表 3)

觀察歷年趨勢，各行政區皆互有增減，民國 101 年第 4 季各行政區房價所得比在 9 至 20 倍之間，至 105 年第 4 季各行政區房價所得比除信義區及北投區外皆增加，落在 11 至 23 倍之間，以中山區增加 6.87 倍最多，士林區增加 4.45 倍次之，文山區增加 3.48 倍居第 3，信義區及北投區則分別減少 2.32 倍及 0.75 倍，表示相較於 5 年前，中山區居民需多花 6.87 年的可支配所得才能買到一戶中位數總價住宅。(詳表 3)

若就歷年各行政區排名觀察，大安區除 103 年第 4 季外皆穩居第 1，萬華區亦除 103 年第 4 季外皆為最末位，105 年第 4 季相較 101

年第4季的排名變化則以中山區前進6名最多，士林區前進4名居次，另信義區退步6名最多，北投區退步4名居次。(詳表3)

表3 各行政區房價所得比

單位：倍

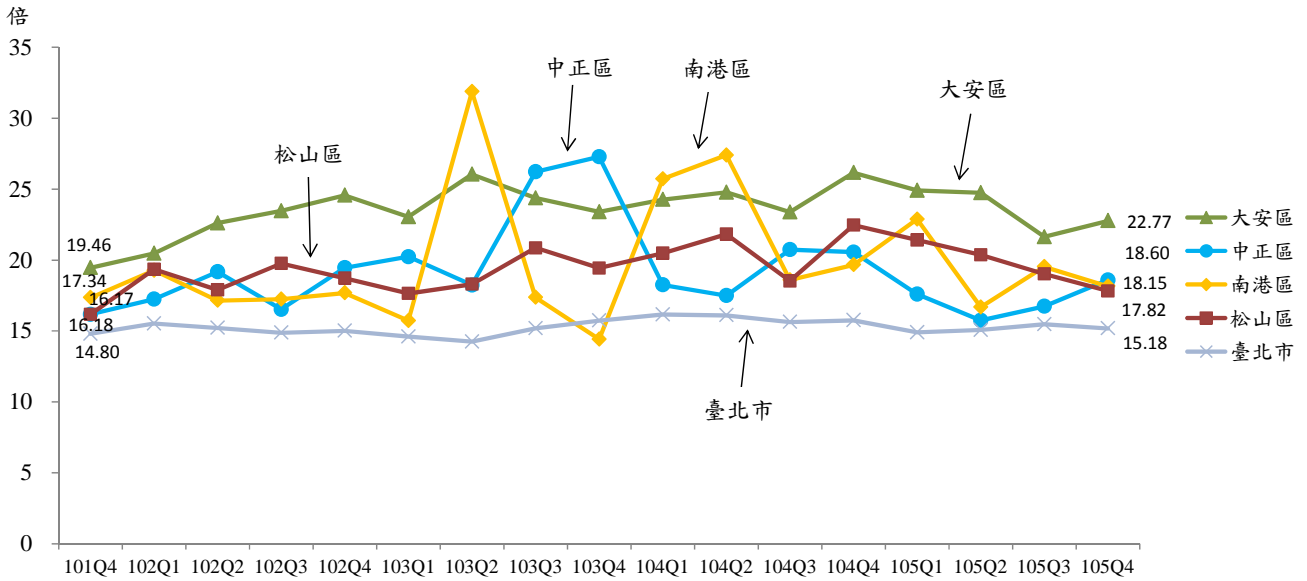
行政區別	101年第4季		102年第4季		103年第4季		104年第4季		105年第4季	
	房價所得比	排名	房價所得比	排名	房價所得比	排名	房價所得比	排名	房價所得比	排名
臺北市	14.80		15.01		15.73		15.75		15.18	
松山區	16.17	5	18.72	3	19.43	3	22.47	2	17.82	6
信義區	17.91	2	17.66	5	17.77	4	16.70	8	15.59	8
大安區	19.46	1	24.56	1	23.39	2	26.16	1	22.77	1
中山區	11.11	11	13.08	10	14.42	8	19.20	6	17.98	5
中正區	16.18	4	19.46	2	27.28	1	20.56	4	18.60	2
大同區	11.48	10	14.67	8	11.54	12	13.82	11	13.29	11
萬華區	9.01	12	9.78	12	13.03	11	11.35	12	11.56	12
文山區	11.94	9	13.86	9	15.88	7	14.79	10	15.42	9
南港區	17.34	3	17.68	4	14.41	9	19.66	5	18.15	4
內湖區	13.90	8	15.53	7	16.15	6	20.79	3	15.76	7
士林區	14.09	7	16.22	6	16.69	5	17.54	7	18.54	3
北投區	15.15	6	11.69	11	13.19	10	15.96	9	14.40	10

資料來源：本研究自行計算。

另將民國101年第4季至105年第4季歷期房價所得比之平均值排序，將本市12個行政區分為3個次分區，分別為高房價所得比區，包含大安、南港、松山及中正區，中房價所得比區，包含信義、士林、內湖及中山區，低房價所得比區，則包含文山、大同、北投及萬華區。

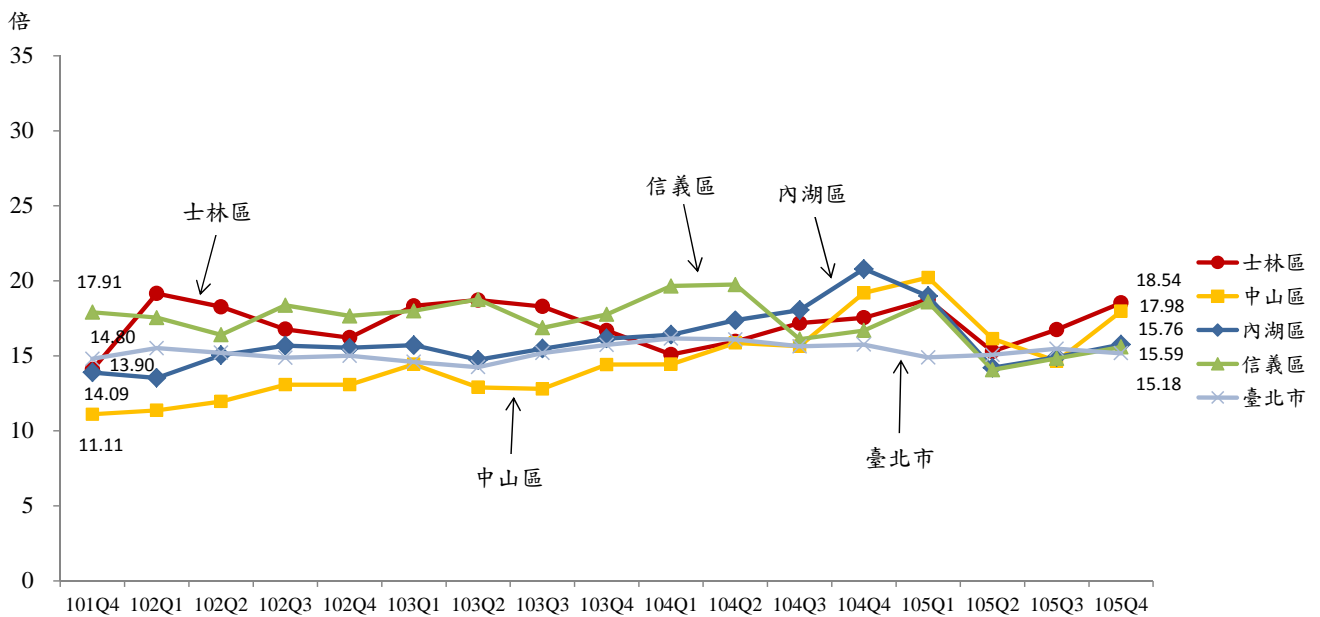
高房價所得比區內各行政區歷期房價所得比大致皆高於臺北市，且均在14倍以上(詳圖2)，中房價所得比區內各行政區歷期房價所得比則大致與臺北市相近，均在11倍以上(詳圖3)，低房價所得比區內各行政區歷期房價所得比大致皆低於臺北市，惟仍均在7倍以上(詳圖4)。

圖 2 高房價所得比區



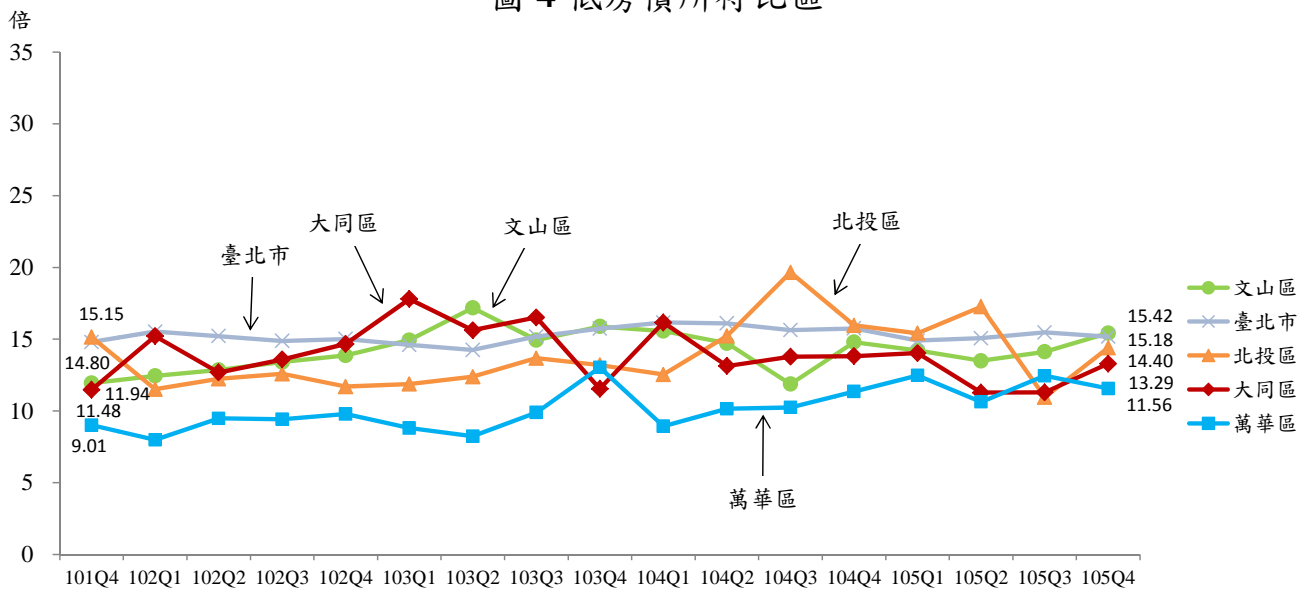
資料來源：本研究自行計算

圖 3 中房價所得比區



資料來源：本研究自行計算

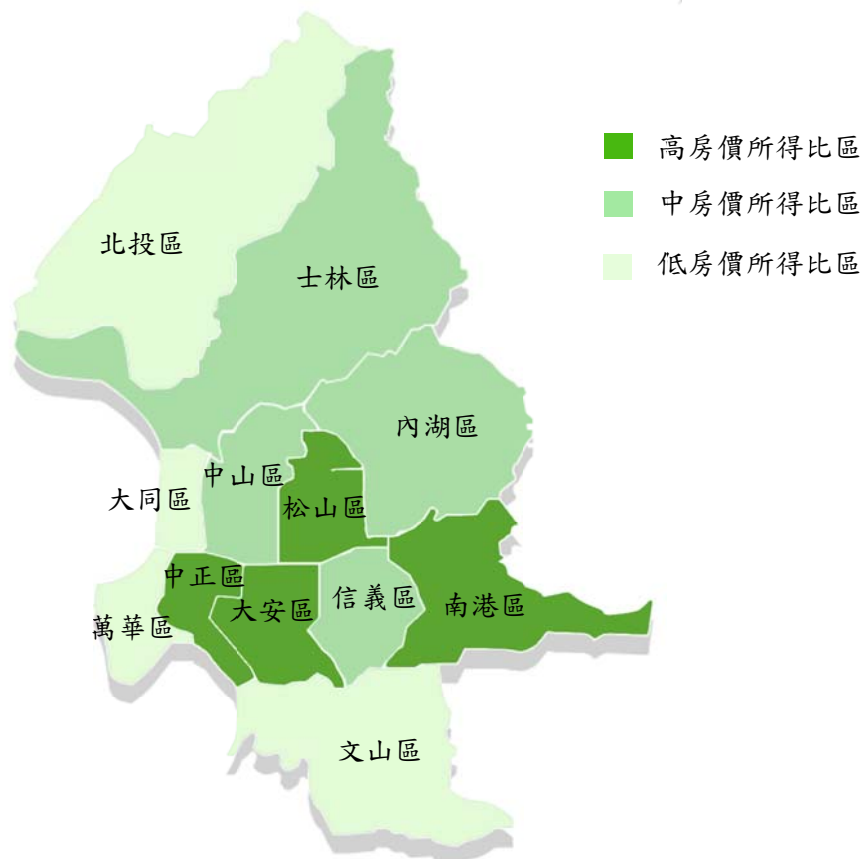
圖 4 低房價所得比區



資料來源：本研究自行計算

若以地圖呈現房價所得比分區情形，如下圖 5 所示，有地處越外圍房價所得比越低之勢。

圖 5 房價所得比分區地圖



(二)貸款負擔率(中位數住宅總價貸款每月攤還額÷家戶月可支配所得中位數×100)

民國 91 年第 4 季臺北市貸款負擔率為 30.90%，並呈緩步增加，97 年第 4 季仍在 40% 以下，97 年金融海嘯後，房價快速飆漲，貸款負擔率也隨之上升，99 年第 2 季貸款負擔率首度突破 50%，並大致呈逐年增加趨勢，106 年第 2 季攀升至 64.29%。

若按行政區觀察，民國 105 年第 4 季臺北市各行政區貸款負擔率最高為大安區 93.76%，其次為中正區 76.57%，再其次為士林區 76.32%，其餘依序為南港區 74.74%、中山區 74.03%、松山區 73.38%、內湖區 64.89%、信義區 64.21%、文山區 63.49%、北投區 59.30%、大同區 54.72%，最低為萬華區 47.61%，與各行政區房價所得比高低排序一致。大安區居首，每月應償還房貸占家戶可支配所得高達 93.76%，房貸壓力極為沉重，房價負擔能力屬過低，而貸款負擔率最低的萬華區則房貸占家戶可支配所得 47.61%，房價負擔能力屬偏低。(詳表 4)

觀察歷年趨勢，民國 101 年第 4 季各行政區貸款負擔率皆在 82% 以下，且仍有一行政區房貸負擔能力低於 40%，即萬華區 37.94%，而歷期各行政區皆互有增減，105 年第 4 季各行政區貸款負擔率相較於 101 年第 4 季增加最多者為中山區 27.26 個百分點，其次為士林區 16.97 個百分點，文山區 13.22 個百分點居第 3，信義區及北投區則分別減少 11.22 及 4.50 個百分點。大安區、中正區及南港區甚至在部分月份貸款負擔率超過 100%，亦即每月攤還房貸金額超越每月可支配所得，呈現入不敷出的情形。(詳表 4)

若就歷年各行政區排名觀察，大安區除 103 年第 4 季外皆穩居第 1，萬華區亦除 103 年第 4 季外皆為最末位，105 年第 4 季相較 101

年第4季的排名變化則以中山區前進6名最多，士林區前進4名居次，另信義區向後6名最多，北投區向後4名居次。(詳表4)

表4 各行政區貸款負擔率

單位：%

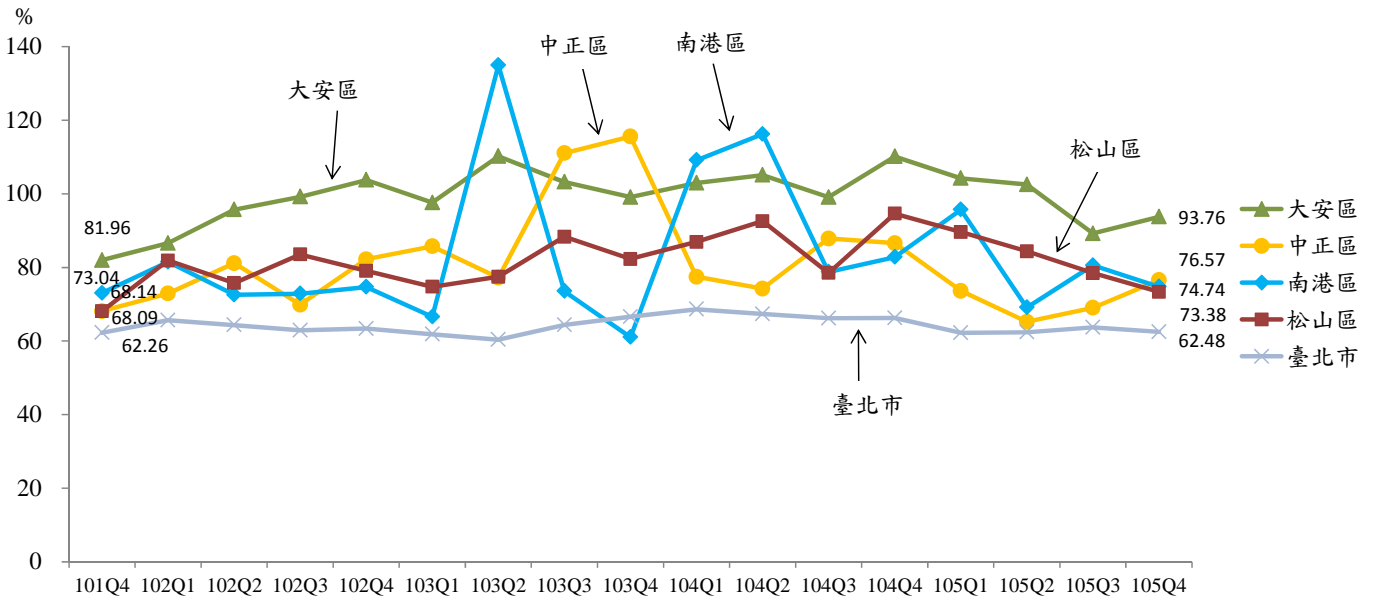
行政區別	101年第4季		102年第4季		103年第4季		104年第4季		105年第4季	
	排名	排名	排名	排名	排名	排名	排名	排名	排名	
臺北市	62.26		63.37		66.59		66.26		62.48	
松山區	68.09	5	79.08	3	82.31	3	94.62	2	73.38	6
信義區	75.43	2	74.62	5	75.28	4	70.32	8	64.21	8
大安區	81.96	1	103.77	1	99.09	2	110.16	1	93.76	1
中山區	46.77	11	55.27	10	61.08	8	80.84	6	74.03	5
中正區	68.14	4	82.22	2	115.57	1	86.60	4	76.57	2
大同區	48.33	10	61.96	8	48.88	12	58.19	11	54.72	11
萬華區	37.94	12	41.31	12	55.21	11	47.80	12	47.61	12
文山區	50.27	9	58.56	9	67.28	7	62.30	10	63.49	9
南港區	73.04	3	74.69	4	61.04	9	82.80	5	74.74	4
內湖區	58.53	8	65.63	7	68.42	6	87.57	3	64.89	7
士林區	59.35	7	68.52	6	70.69	5	73.87	7	76.32	3
北投區	63.80	6	49.40	11	55.88	10	67.22	9	59.30	10

資料來源：本研究自行計算

另將民國101年第4季至105年第4季歷期貸款負擔率之平均值排序，將本市12個行政區分為3個次分區，分別為高貸款負擔率區，包含大安、南港、松山及中正區，中貸款負擔率區，包含信義、士林、內湖及中山區，低貸款負擔率區，則包含文山、大同、北投及萬華區。

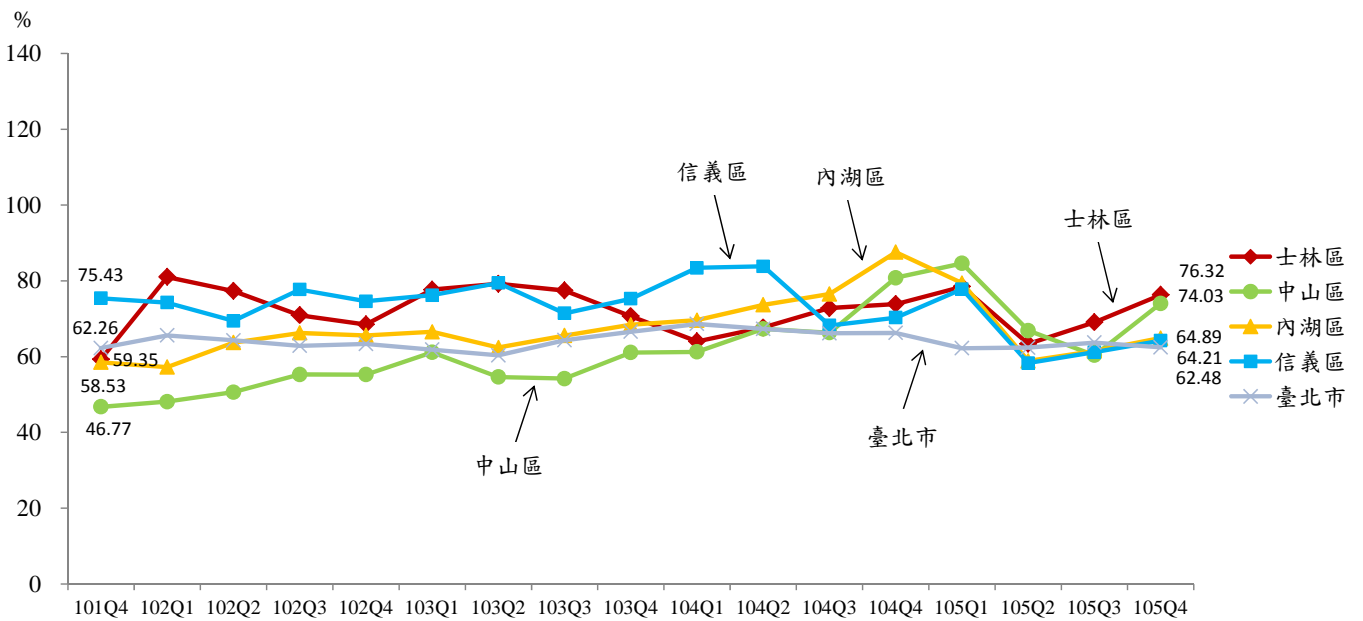
高貸款負擔率區內各行政區歷期貸款負擔率大致皆高於臺北市，且均在59%以上(詳圖6)，中貸款負擔率區內各行政區歷期貸款負擔率則大致與臺北市相近，均在46%以上(詳圖7)，低貸款負擔率區內各行政區歷期貸款負擔率大致皆低於臺北市，惟仍均在33%以上(詳圖8)。

圖 6 高貸款負擔率區



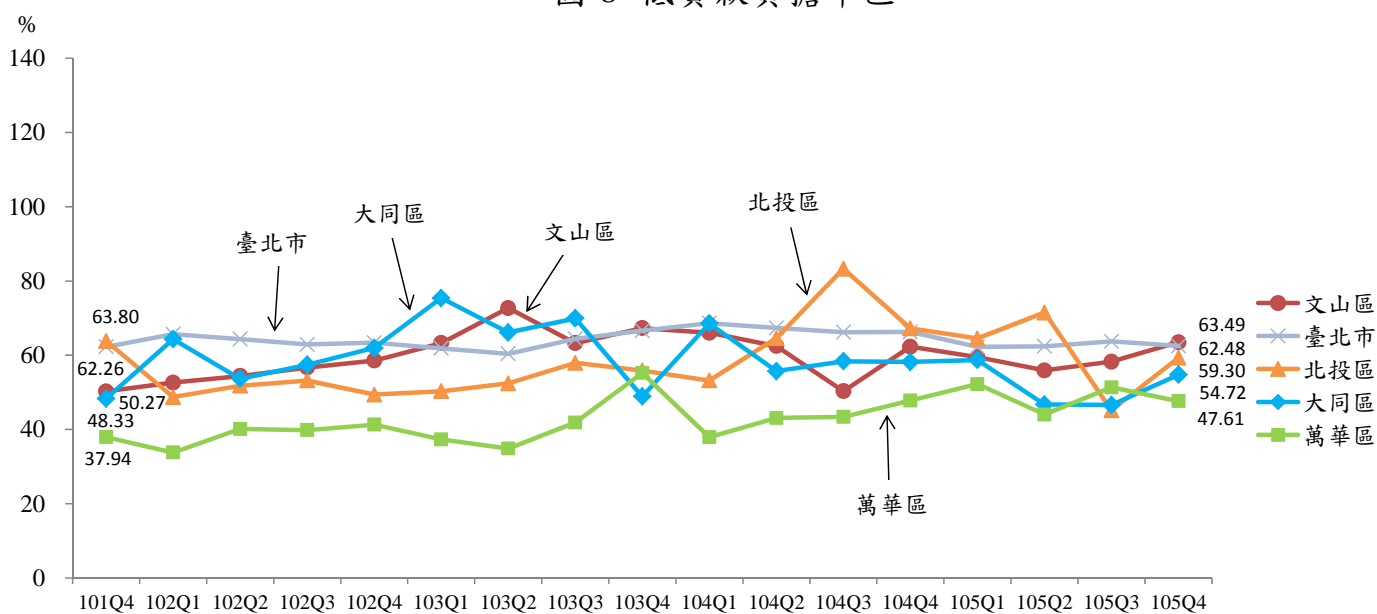
資料來源：本研究自行計算

圖 7 中貸款負擔率區



資料來源：本研究自行計算

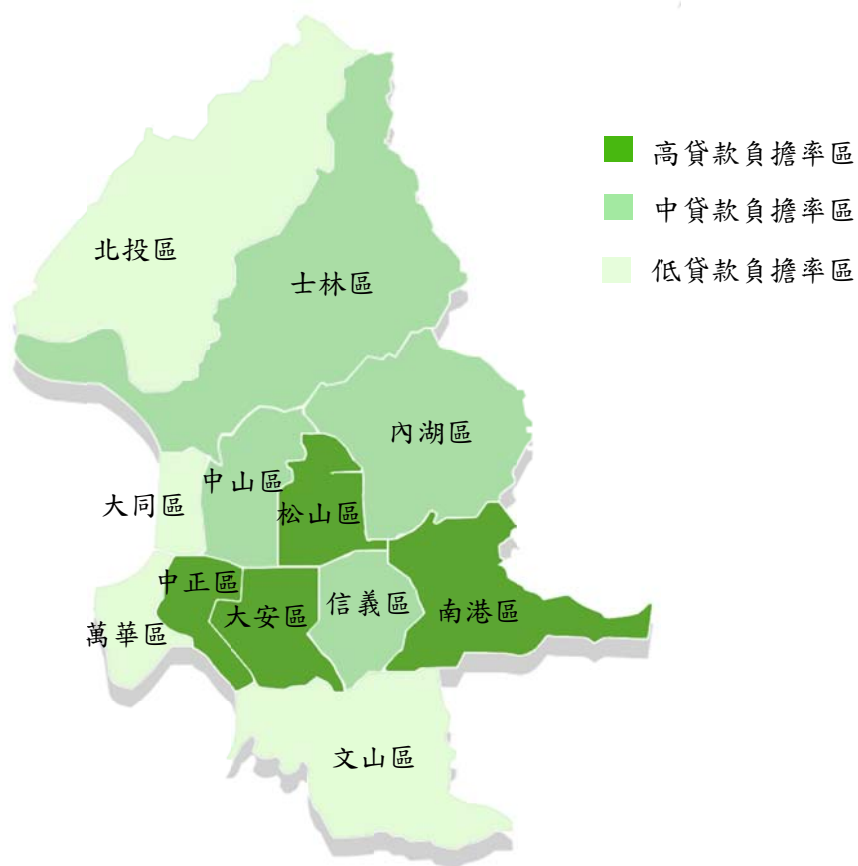
圖 8 低貸款負擔率區



資料來源：本研究自行計算

若以地圖呈現貸款負擔率分區情形，如下圖 9 所示，有地處越外圍貸款負擔率越低之勢。

圖 9 貸款負擔率分區地圖



二、臺北市與其他五都比較

(一)房價所得比

民國 106 年第 2 季六都房價所得比由高至低依序為臺北市 15.64 倍、新北市 12.70 倍、臺中市 9.63 倍、高雄市 8.50、桃園市 8.30 倍及臺南市 7.58 倍，大致呈由北至南下降趨勢，臺北市居首，代表市民需花費 15.64 年的可支配所得才能買到一戶中位數總價住宅。(詳表 5)

觀察歷年趨勢，民國 91 年第 4 季六都房價所得比皆約為 4 至 6 倍，並呈緩步增加，至 97 年第 4 季雙北房價所得比上升至 7 至 8 倍，其他四都則為 5 至 6 倍，97 年金融海嘯後，因美國實施量化寬鬆政策，熱錢流向新興國家，政府為引導海外資金回流，98 年又將遺產贈與稅大幅調降至 10% 單一稅率²，加上處於有史以來最低、最長的低利率時期，雙北房價快速飆漲，致雙北房價所得比趨勢線偏離全國及其他四都，達到雙位數，106 年第 2 季臺北市及新北市房價所得比分別為 15.64 倍及 12.70 倍，其餘四都則皆在 7 至 9 倍之間，最低者為臺南市 7.58 倍。(詳表 5、圖 10)

²莊孟翰(2013)於《當代財政》期刊發表「從全球房價漲勢看臺灣房地產發展趨勢」文章認為臺北市高房價的原因為政府為提振買氣兼以促進經濟成長，於民國 91 年至 94 年實施土地增值稅減半徵收，94 年更將土地增值稅永久調降為 20%、30%、40%，在交易成本大幅降低的情況下，房地產投資、投機風氣順勢崛起；97 年至 102 年美國實施三輪量化寬鬆貨幣措施(QE1 至 QE3，Quantitative Easing)，熱錢逐漸流向新興國家，導致資產價格大幅上漲；更值得關注的是，98 年政府為引導海外資金回流，又將遺產贈與稅大幅調降至 10% 單一稅率，導致大量熱錢蜂湧而入，自此之後房價便呈現逐漸向上攀升之發展趨勢。

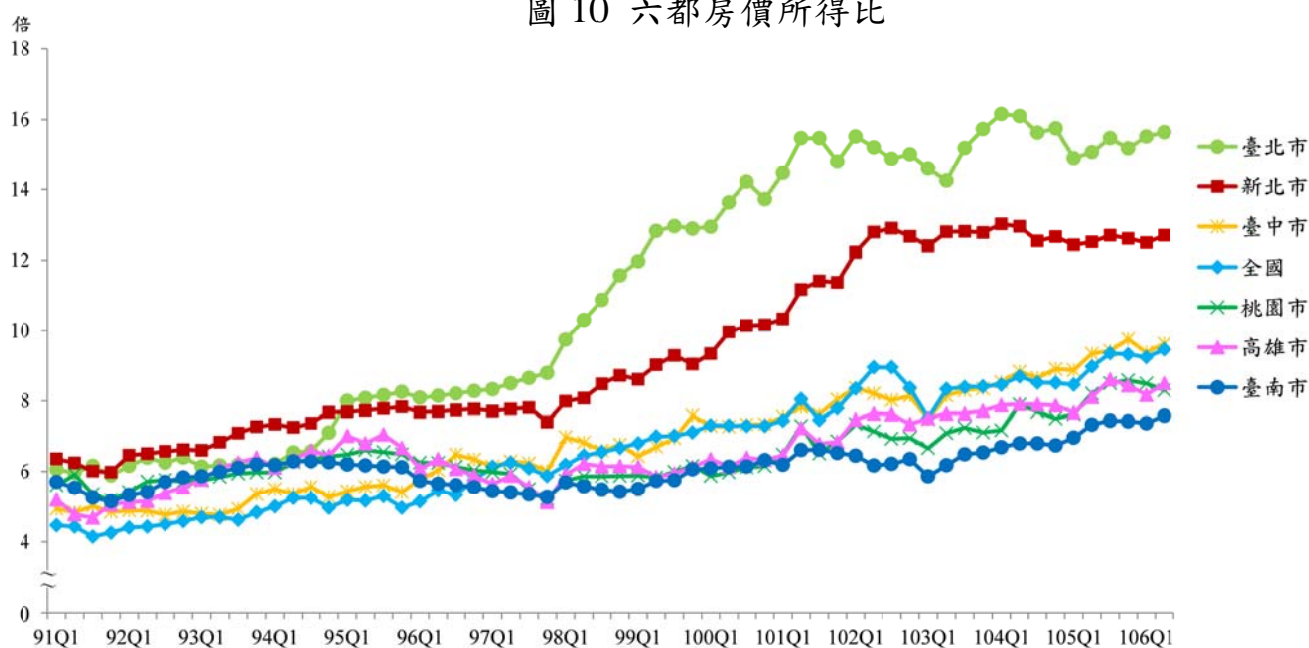
表 5 六都房價所得比

單位：倍

年季別	全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
91年第4季	4.26	5.89	5.98	5.18	4.85	5.15	5.06
92年第4季	4.59	6.40	6.62	5.71	4.86	5.83	5.54
93年第4季	4.84	6.22	7.27	5.97	5.36	6.2	6.39
94年第4季	4.97	7.10	7.68	6.43	5.27	6.26	6.45
95年第4季	4.97	8.25	7.83	6.49	5.41	6.12	6.67
96年第4季	5.76	8.28	7.77	6.03	6.34	5.55	5.88
97年第4季	5.87	8.79	7.40	5.22	6.01	5.27	5.13
98年第4季	6.67	11.57	8.72	5.87	6.76	5.42	6.15
99年第4季	7.11	12.89	9.04	6.16	7.58	6.06	6.13
100年第4季	7.29	13.72	10.16	6.15	7.34	6.32	6.33
101年第4季	7.79	14.80	11.37	6.86	8.04	6.53	6.84
102年第4季	8.37	15.01	12.67	6.95	8.14	6.35	7.34
103年第4季	8.41	15.73	12.78	7.11	8.35	6.54	7.72
104年第4季	8.51	15.75	12.66	7.5	8.9	6.74	7.87
105年第4季	9.32	15.18	12.61	8.58	9.75	7.42	8.44
106年第1季	9.24	15.52	12.49	8.49	9.37	7.37	8.17
106年第2季	9.46	15.64	12.70	8.30	9.63	7.58	8.50

資料來源：內政部營建署

圖 10 六都房價所得比



資料來源：內政部營建署

(二)貸款負擔率

民國 106 年第 2 季六都貸款負擔率由高至低依序為臺北市 64.29%、新北市 52.19%、臺中市 39.60%、高雄市 34.93%、桃園市 34.10%及臺南市 31.14%，大致呈由北至南下降趨勢，臺北市居首，代表每月應償還房貸占家戶可支配所得高達 64.29%，房貸壓力極為沉重；依房價負擔能力衡量，則雙北市房價負擔能力屬過低，其餘四都皆為房價負擔能力略低情形。(詳表 6)

觀察歷年趨勢，民國 91 年第 4 季六都貸款負擔率皆約為 25%至 31%，房貸占家戶可支配所得約為四分之一，並呈緩步增加，至 97 年第 4 季仍在 40%以下，97 年金融海嘯後，雙北房價快速飆漲，貸款負擔率也隨之上升，致雙北貸款負擔率趨勢線偏離全國及其他四都，臺北市在 99 年第 2 季貸款負擔率首度突破 50%，並大致呈逐年增加趨勢，106 年第 2 季攀升至 64.29%；新北市則在臺北市突破 50% 的三年後，於 102 年第 1 季首度突破 50%，至 106 年第 2 季為 52.19%；其他四都則皆維持在 40%以下，僅臺中市於 105 年第 4 季達 40.14%。(詳表 6、圖 11)

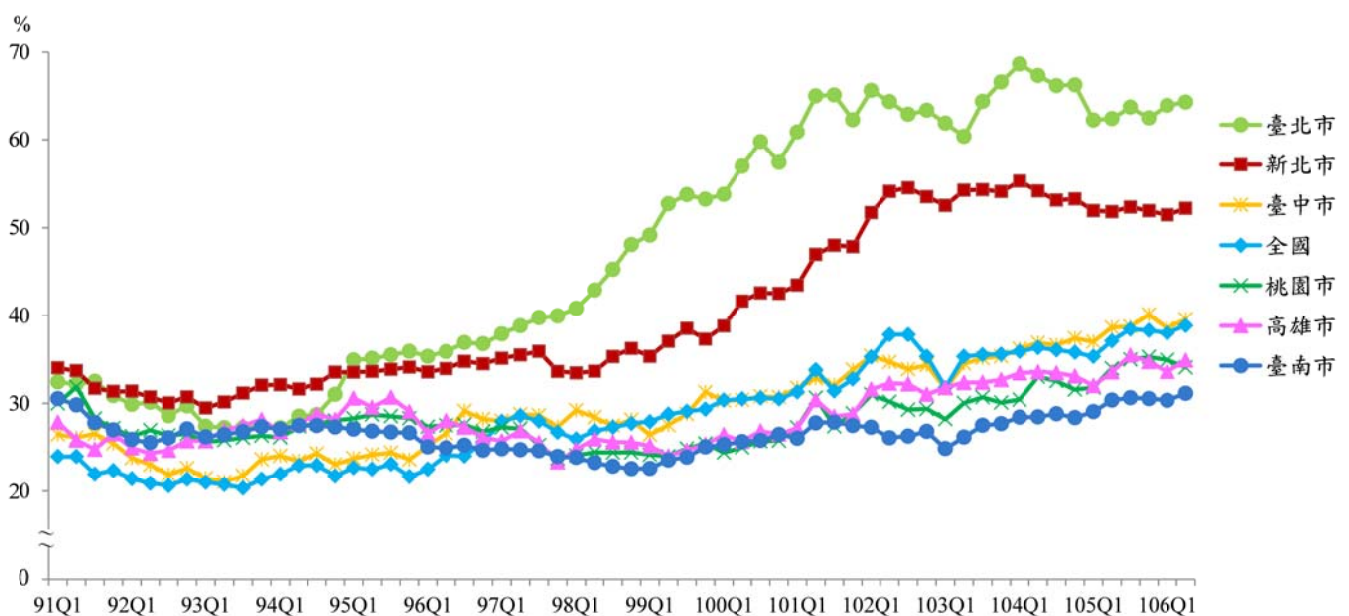
表 6 六都貸款負擔率

單位：%

年季別	全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
91年第4季	22.34	30.90	31.35	27.16	25.45	26.99	26.53
92年第4季	21.34	29.73	30.74	26.52	22.60	27.10	25.73
93年第4季	21.33	27.42	32.06	26.32	23.62	27.34	28.17
94年第4季	21.70	31.02	33.54	28.06	23.03	27.32	28.17
95年第4季	21.64	35.92	34.12	28.30	23.59	26.64	29.07
96年第4季	25.62	36.80	34.52	26.80	28.20	24.66	26.12
97年第4季	26.72	39.99	33.64	23.72	27.33	23.95	23.31
98年第4季	27.73	48.09	36.25	24.42	28.12	22.54	25.55
99年第4季	29.34	53.22	37.33	25.43	31.28	25.03	25.33
100年第4季	30.52	57.43	42.53	25.75	30.73	26.46	26.50
101年第4季	32.78	62.26	47.85	28.86	33.85	27.48	28.76
102年第4季	35.36	63.37	53.51	29.37	34.37	26.81	31.02
103年第4季	35.61	66.59	54.10	30.09	35.37	27.70	32.69
104年第4季	35.81	66.26	53.27	31.57	37.43	28.37	33.11
105年第4季	38.34	62.48	51.91	35.29	40.14	30.54	34.75
106年第1季	38.04	63.90	51.45	34.95	38.60	30.35	33.63
106年第2季	38.90	64.29	52.19	34.10	39.60	31.14	34.93

資料來源：內政部營建署

圖 11 六都貸款負擔率



資料來源：內政部營建署

伍、結論與建議

臺灣地狹人稠，都市寸土寸金，購屋負擔一直是民眾關注的議題，本文藉由統計指標「房價所得比」及「貸款負擔率」來衡量房價負擔能力，並觀察其變動情形，得到以下結論：

一、臺北市房價所得比、貸款負擔率皆呈上升趨勢

民國 91 年第 4 季臺北市房價所得比為 5.89 倍，並呈緩步增加，於 97 年第 4 季上升至 8.79 倍，97 年金融海嘯後，因美國實施量化寬鬆政策，熱錢流向新興國家，政府為引導海外資金回流，98 年又將遺產贈與稅大幅調降至 10 % 單一稅率，加上處於有史以來最低、最長的低利率時期，房價快速飆漲，98 年第 2 季首度達到雙位數之 10.30 倍，106 年第 2 季臺北市房價所得比為 15.64 倍；貸款負擔率亦呈相同趨勢，91 年第 4 季為 30.90%，至 97 年第 4 季仍在 40% 以下，97 年金融海嘯後，房價快速飆漲，貸款負擔率也隨之上升，99 年第 2 季貸款負擔率首度突破 50%，並大致呈逐年增加趨勢，106 年第 2 季攀升至 64.29%。

二、臺北市各區房價負擔能力以大安區最低、萬華區最高

民國 105 年第 4 季臺北市各行政區房價所得比最高者為大安區 22.77 倍，最低者為萬華區 11.56 倍。最高的大安區居民需花費 22.77 年的可支配所得才能買到一戶中位數總價住宅，最低的萬華區居民則僅需花費 11.56 年即可達成，兩者相差 2 倍。貸款負擔率亦為大安區 93.76% 最高，萬華區 47.61% 最低，大安區居民每月應償還房貸占家戶可支配所得高達 93.76%，房貸壓力極為沉重，房價負擔能力屬過低，萬華區則房貸占家戶可支配所得 47.61%，房價負擔能力屬偏低。

三、六都中以臺北市房價負擔能力最低

民國 106 年第 2 季臺北市房價所得比 15.64 倍為六都之最，代表市民需花費 15.64 年的可支配所得才能買到一戶中位數總價住宅，較排名第二的新北市多花費 2.94 年，更較排名最末位的臺南市多花費 8.06 年；貸款負擔率 64.29%，則表示每月應償還房貸占家戶可支配所得，其大於 50%，屬房價負擔能力過低，其數值亦為六都中最高，較排名第二的新北市 52.19% 高出 12.10 個百分點。

臺北市房價所得比及貸款負擔率均呈上升趨勢，至 106 年第 2 季分別高達 15.64 倍及 64.29%，均為六都最高，且相較於其他五都差距甚大；各行政區間亦有差異，房價所得比最高的大安區居民與最低的萬華區居民，花費可支配所得購買中位數總價住宅的時間相差 2 倍，貸款負擔率亦相差 2 倍，爰本分析提出以下 3 點建議：

一、重視區域均衡發展，以縮小各行政區差距

臺北市政府為落實居住正義，致力於興建公共住宅，為平衡臺北市東西區域發展，推展西區軸線翻轉、西區門戶計畫，強調以大眾運輸為導向，以公辦都更為手段，透過老舊市場改建等公共工程建設，為西區發展帶來新動能及新契機。緊接著推動東區門戶計畫，以南港車站四鐵共構站區為核心，結合公共建設打造臺北市新創產業經濟軸帶，並積極推動公辦都更，提供優質公共住宅社區，吸引青年定居。除此之外，相關局處亦應積極規劃多元房市政策，以縮小各行政區差距。

二、其他國際間常用房價負擔能力統計指標之編算

除本分析依據內政部營建署發布推算之「房價所得比」及「貸款負擔率」兩指標，國際上亦有常用並定期發布之房價負擔能力指標，如美國房屋建商協會(NAHB)自 1991 年起按季發布之購屋機會指數

(HOI)，係以中位數家戶可支配所得的 3 成用於支付房貸，計算市場上可負擔住宅之比例；另美國全國不動產仲介業協會自 1983 年起定期發布及澳洲住宅工業聯合會與澳洲聯邦銀行亦自 2001 年起按季發布之住宅可負擔指數(HAI)，係以中位數家戶月可支配所得 3 成，除以中位數房價之每月應繳本利計算之，顯示家戶可支配所得支應房貸的能力，未來亦可利用實價登錄及家庭收支訪問調查資料嘗試編算。

三、區分建物型態之指標編算

實價登錄資料記錄有成交物件之建物型態，包含套房、公寓、電梯大樓及透天厝等，不同建物型態之房價負擔能力指標可提供給不同型態購屋需求者，俾利其了解不同房型之房價負擔情形，未來亦可嘗試編算。

人人都想成為有殼一族，購屋負擔影響市民百姓生活甚鉅，本分析藉由編算臺北市各行政區房價負擔能力統計指標「房價所得比」及「貸款負擔率」，期能提供欲購屋者作為衡量自身房價負擔之參考，並發揮統計數據支援決策功能，提供有關當局作為政策研擬之參據。

陸、參考資料

1. 臺北市家庭收支訪問調查報告
2. 內政部不動產資訊平台
<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0103.aspx>
3. 內政部不動產交易實價查詢服務網
<http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action>
4. 吳家德(2016)，房地產理論與實務(第 10 版)，臺北：五南。
5. 莊孟翰(2013)，從全球房價漲勢看臺灣房地產發展趨勢，當代財政，36 期，47-60。

附錄 1 建築物用途分類

類別		類別定義	組別	組別定義
A類	公共集會類	供集會、觀賞、社交、等候運輸工具，且無法防火區劃之場所。	A-1集會表演	供集會、表演、社交，且具觀眾席及舞臺之場所。
			A-2運輸場所	供旅客等候運輸工具之場所。
B類	商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-1娛樂場所	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
			B-2商場百貨	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。
			B-3餐飲場所	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
			B-4旅館	供不特定人士休息住宿之場所。
C類	工業、倉儲類	供儲存、包裝、製造、修理物品之場所。	C-1特殊場庫	供儲存、包裝、製造、修理工業物品，且具公害之場所。
			C-2一般廠庫	供儲存、包裝、製造一般物品之場所。
D類	休閒、文教類	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	D-1健身休閒	供低密度使用人口運動休閒之場所。
			D-2文教設施	供參觀、閱覽、會議，且無舞臺設備之場所。
			D-3國小校舍	供國小學童教學使用之相關場所。(宿舍除外)
			D-4校舍	供國中以上各級學校教學使用之相關場所。(宿舍除外)
			D-5補教托育	供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。
E類	宗教、殯葬類	供宗教信徒聚會殯葬之場所。	E宗教、殯葬類	供宗教信徒聚會、殯葬之場所。
F類	衛生、福利、更生類	供身體行動能力受到健康、年紀或其他因素影響，需特別照顧之使用場所。	F-1醫療照護	供醫療照護之場所。
			F-2社會福利	供殘障者教養、醫療、復健、重健、訓練(庇護)、輔導、服務之場所。
			F-3兒童福利	供學齡前兒童照護之場所。
			F-4戒護場所	供限制個人活動之戒護場所。
G類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-1金融證券	供商談、接洽、處理一般事務，且使用人替換頻率高之場所。
			G-2辦公場所	供商談、接洽、處理一般事務之場所。
			G-3店鋪診所	供一般門診、零售、日常服務之場所。
H類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-1宿舍安養	供特定人短期住宿之場所。
			H-2住宅	供特定人長期住宿之場所。
I類	危險物品類	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。	I危險廠庫	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。

附錄 2 住宅性質分類

一、一般住宅

(一)透天厝獨立住宅

其特性為獨門獨院，擁有完整的獨立產權、獨立的出入門戶及自用的住宅設備，居住活動不受其他住戶干擾，可再細分成 3 種型態，獨棟住宅、雙併住宅及連棟住宅。

(二)公寓集合住宅

五層樓以下且無電梯，具有複數個所有權人，公共設施比例分攤較低，造價較低，通常無共同管理人。

(三)電梯大樓集合住宅

設置有電梯之大樓，具有複數個所有權人，公共設施比例分攤較高，住戶眾多，多設置有管理組織。

(四)套房

係指只有一間房間、一套衛浴設備或加個廚房的住宅，多坐落於鬧區、商業區或學校附近，住戶流動率較高。

二、特殊住宅

(一)國宅

政府依計畫興建用以出售、出租給符合國宅購買資格的國民，或者由政府貸款，人民自備土地，自行興建管理維護的住宅，多由當地政府國宅處成立之國宅中心來進行管理與清潔工作。

(二)山坡地住宅

係指建於山坡地的房屋，依「山坡地保育利用條例」第 3 條所述，標高在海拔一百公尺以上者，或標高未滿一百公尺而其平均坡度 5% 以上者，經主管機關劃定範圍報請行政院核定公告之公私有土地，皆屬山坡地。

(三)地上權住宅

係指買方購屋不購地，僅擁有建物所有權，未取得土地所有權，有房屋權狀，無土地權狀，故總價比一般住宅行情低二至四成，不需負擔地價稅，售出房屋時也不需繳交土地增值稅，但需繳交房屋稅。通常分為「定期地上權」和「不定期地上權」兩種，一般訂有期限，通常為五十年，時間一到將喪失房屋所有權。

(四)休閒住宅

將休閒風潮和住宅結合，以設置多元化休閒公共設施作為住宅銷售賣點，建築規劃型式可能是大樓、別墅或小木屋等。

(五)銀髮住宅

可分為傳統住宅（公寓、大樓、透天）、傳統養老院（安養中心、仁愛之家）及高級退休住宅（銀髮住宅、養生村）。

(六)商務住宅

又稱「酒店公寓」，顧名思義，是一種具有完善設施與高級服務品質的住宅，不僅具有觀光旅館的服務與便利，亦擁有公寓的隱私性與家庭感。商務住宅地點有其條件限制，需位於資訊流通、公共資源豐富的商業區，且備有完善的硬體設備如游泳池、交誼廳等及軟體設備如網路傳真、收送衣物等。