



統計應用分析報告

淺談臺北市房價負擔能力指標

與婚育之關聯

謝之婕

編號：107-14



臺北市政府主計處

107年10月

摘要

國人普遍將購屋視為婚姻與育兒之必須，高房價使得適婚年齡人口推遲婚姻與生育計畫，敲響了「人口衰退」之警鐘。本文藉由內政部之住宅及人口統計資料，探討民國 91 年至 106 年臺北市房價負擔能力指標與婚育之關聯。

依據住宅統計資料，民國 106 年臺北市貸款負擔率達 62.95%，房價所得比亦高達 15.32 倍，均為六都中最高者，房價負擔能力等級屬過低等級。103 年 7 月後因臺北市政府祭出打房政策，增加了房屋持有成本，而使臺北市 106 年住宅價格指數約於 105 至 110 間變動，房價相對平穩。

而依據人口統計資料，臺北市粗結婚率近十五年來高低起伏不一而無明顯趨勢，於民國 100 年之 8.11‰ 達到高峰，106 年則降為 6.01‰；臺北市政府 99 年提出「助妳好孕」政策，有效舒緩臺北市民育兒負擔，並使臺北市總生育率於 100 年至 103 年皆居六都之冠。

另透過 Pearson 相關係數分析臺北市之貸款負擔率與粗結婚率，發現兩者相關係數為 0.419，呈中度正相關，貸款負擔率雖高，但因結婚會增加購屋意願，並未對結婚率造成很大影響。又「助妳好孕」政策實施前，貸款負擔率與總生育率相關係數為-0.719，呈高度負相關；政策實施後，「動機刺激」效果發酵，相關係數則為 0.471，呈中度正相關，顯示政府補助誘因對市民生育意願的提升有所助益。

近三年臺北市生育率呈下滑趨勢，人口衰退及人口老化的問題刻不容緩，政府除了積極制定相關人口福利政策外，可持續觀察房價與婚育之長期趨勢，並發揮統計數據支援決策功能，將有助於相關單位做為住宅政策研擬之參據，進而提高市民之婚育率。

目 次

壹、前言	1
貳、房價負擔能力指標趨勢	2
一、貸款負擔率	2
二、房價所得比	4
三、住宅價格指數	6
參、結婚與生育概況	8
一、結婚率	8
二、生育率	10
三、婚育趨勢	12
肆、婚育率關聯房價指標選取	13
一、住宅價格指數與粗結婚率、粗出生率	14
二、房價負擔能力指標與婚育率	15
伍、貸款負擔率與婚育率關聯分析	17
一、貸款負擔率與婚育率長期趨勢	17
二、生育補貼政策實施前後之貸款負擔率與生育率	19
陸、結論與建議	20
柒、參考資料	23

表目次

表 1	貸款負擔率與房價負擔能力等級對照表.....	2
表 2	臺北市與五都貸款負擔率.....	4
表 3	臺北市與五都房價所得比.....	6
表 4	臺北市與五都粗結婚率.....	9
表 5	臺北市與五都總生育率.....	11
表 6	臺北市住宅價格指數與粗結婚率、粗出生率.....	14
表 7	臺北市貸款負擔率與房價所得比.....	15
表 8	臺北市房價負擔能力指標與婚育率.....	16
表 9	臺北市貸款負擔率與總生育率 Pearson 相關係數.....	19
表 10	臺北市總生育率與貸款負擔率 Pearson 相關係數.....	20

圖目次

圖 1	臺北市與五都貸款負擔率變動情形.....	3
圖 2	臺北市與五都房價所得比變動情形.....	5
圖 3	臺北市住宅價格指數.....	7
圖 4	臺北市與五都粗結婚率變動情形.....	9
圖 5	臺北市與五都總生育率變動情形.....	12
圖 6	臺北市粗結婚率與總生育率.....	13
圖 7	臺北市貸款負擔率與房價所得比.....	16
圖 8	臺北市貸款負擔率與粗結婚率.....	17
圖 9	臺北市貸款負擔率與總生育率.....	18

淺談臺北市房價負擔能力指標與婚育之關聯

壹、前言

根據內政部統計，民國 106 年全國粗結婚率 5.86‰創下近七年新低，其中臺北市不僅結婚人口下降，男性與女性初婚年齡更分別延至 33.7 歲及 31.5 歲，為全臺最晚婚的縣市，也因為晚婚，女性生第 1 胎的平均年齡 32.54 歲高居全國首位，結婚率下降使「少子女化」問題加劇，臺北市總生育率自 103 年後屢屢下降，至 106 年下滑至 1,215‰。報章媒體常報導臺北市買房或租屋壓力太過沉重，加上年輕人普遍被父母一輩「先買房才有條件論及婚嫁」的想法所制約，在臺北市想結婚生小孩實為難題。美國最大的房產平臺 Zillow 於 2018 年 6 月發布的研究報告指出，房價上升促使生育率下降，高房價使得適婚年齡人口推遲婚姻與生育計畫，印證「高房價是最好的避孕藥」，亦敲響「人口衰退」之警鐘，高房價與低結婚率、低生育率的社會現象是巧合，抑或高房價是導致低結婚率及低生育率的主要原因之一，為本篇分析主要研究動機。

本篇分析將透過內政部之住宅及人口統計資料，探討臺北市房價負擔能力指標與婚育之關聯，以供相關機關作為釐訂住宅政策之參據。

貳、房價負擔能力指標趨勢

實務上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、租金所得比及購屋機會指數等，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映民眾實際負擔狀況，且內政部於每季定期發布之房價負擔能力指標統計成果，其觀察指標就包含「房價所得比」及「貸款負擔率」，又臺北市政府地政局按月發布之「住宅價格指數」係以實價登錄不動產交易價格資料，提供具有公信力之住宅價格變動資訊，故本文探討此三項指標為主。

一、貸款負擔率

貸款負擔率係指購買總價中位數的房子，其每月攤還房貸金額與家戶月可支配所得中位數之比，即每月應償還的房貸本利占家戶可支配月所得的比率。內政部依照負擔能力將貸款負擔率區分為可合理負擔、略低、偏低、過低等四種不同等級(詳表 1)，當貸款負擔率越大，代表房價負擔能力越低。舉例來說，民國 106 年臺北市貸款負擔率為 62.95%，表示每月收入約有六成三拿去付房貸，已嚴重排擠其他生活開銷，房價負擔能力屬「過低」等級。

表 1 貸款負擔率與房價負擔能力等級對照表

貸款負擔率	房價負擔能力等級
貸款負擔率 < 30%	可合理負擔
30% ≤ 貸款負擔率 < 40%	略低
40% ≤ 貸款負擔率 < 50%	偏低
貸款負擔率 ≥ 50%	過低

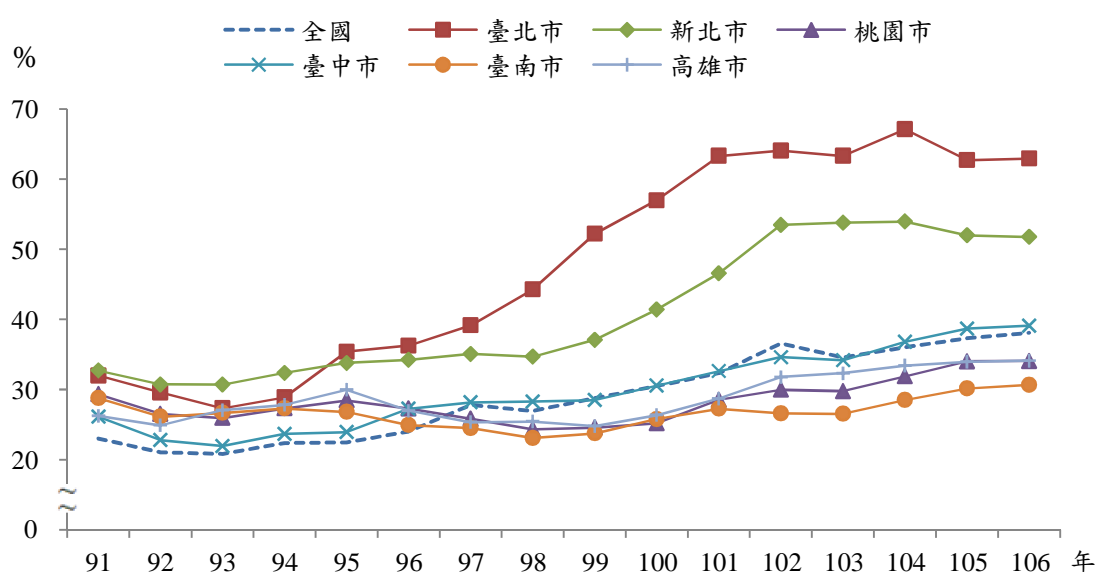
資料來源：內政部不動產資訊平台。

因貸款負擔率係由內政部按季編布，未彙整發布年資料，為利與按年編布之婚育率比較，本研究藉由簡單算術平均法將六都之貸款負擔率、房價所得比等房價指標轉換為年資料。

民國 106 年臺北市貸款負擔率為 62.95%，房價負擔能力屬過低等級，較 105 年 62.71% 增加 0.24 個百分點，而近十五年(91 年至 106 年)貸款負擔率大致呈上升趨勢，其中由 94 年 28.87% 攀升至 104 年 67.10% 達到高峰為主要成長期間，十年間增加 38.28 個百分點，自 99 年以來臺北市貸款負擔率均高於 5 成，房價負擔能力屬過低等級。(詳表 2、圖 1)

觀察臺北市與五都貸款負擔率，民國 106 年臺北市貸款負擔率遠高於其他五都及全國，且較第 2 位新北市的 51.76% 高出 11.19 個百分點。可見雙北市雖同屬房價負擔能力過低等級，惟臺北市負擔能力相對沉重，其餘四都貸款負擔率介於 30% 至 40% 之間，屬房價負擔能力略低等級。(詳圖 1、表 2)

圖 1 臺北市與五都貸款負擔率變動情形



資料來源：內政部不動產資訊平台。

表 2 臺北市與五都貸款負擔率

單位：%

年別	全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
91 年	23.03	32.01	32.71	29.33	26.14	28.79	26.25
92 年	21.06	29.59	30.72	26.52	22.80	26.14	24.90
93 年	20.85	27.32	30.71	25.96	21.96	26.69	27.08
94 年	22.37	28.87	32.38	27.32	23.69	27.34	27.84
95 年	22.46	35.38	33.79	28.46	23.96	26.82	29.98
96 年	24.05	36.26	34.22	27.31	27.28	24.96	26.99
97 年	27.81	39.15	35.06	25.84	28.19	24.52	25.36
98 年	26.95	44.27	34.68	24.33	28.31	23.11	25.46
99 年	28.78	52.21	37.08	24.60	28.51	23.76	24.79
100 年	30.51	56.99	41.40	25.20	30.56	25.80	26.36
101 年	32.33	63.31	46.57	28.54	32.63	27.29	28.72
102 年	36.59	64.06	53.46	29.97	34.60	26.61	31.78
103 年	34.58	63.30	53.79	29.76	34.18	26.55	32.32
104 年	36.05	67.10	53.95	31.90	36.80	28.52	33.41
105 年	37.33	62.71	51.99	34.02	38.66	30.15	33.96
106 年	38.09	62.95	51.76	34.06	39.09	30.67	34.11

資料來源：內政部不動產資訊平台。

說明：1. 99 年 12 月 25 日起臺北縣改制為新北市，臺中縣（市）合併改制為臺中市，臺南縣（市）合併改制為臺南市，高雄縣市合併改制為高雄市。

2. 103 年 12 月 25 日起，桃園縣升格為桃園市。

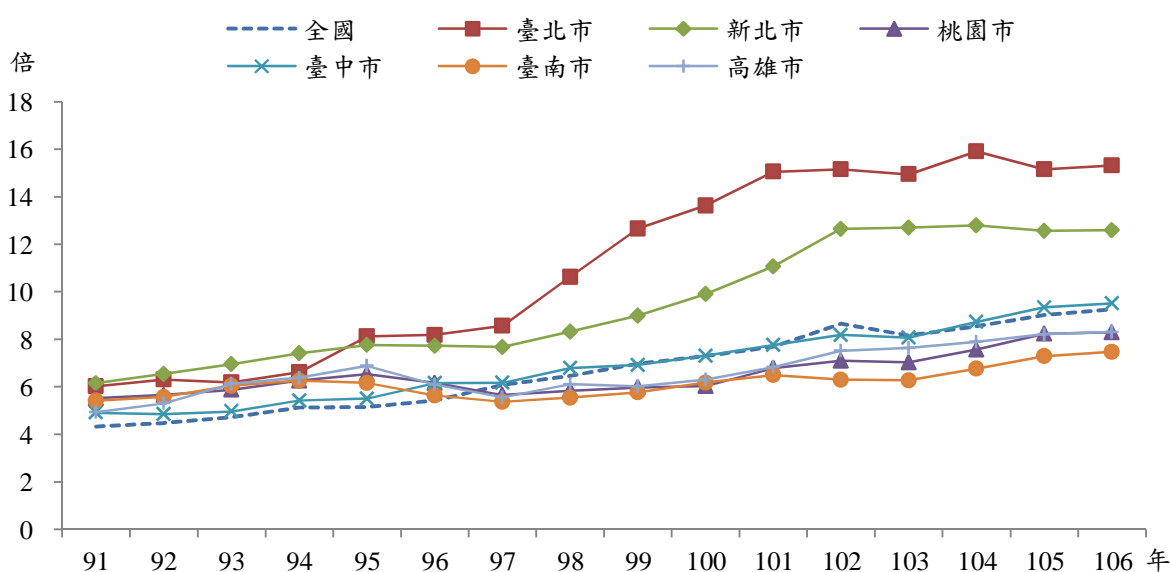
二、房價所得比

房價所得比係衡量房價負擔能力的另一項重要指標，為住宅總價中位數與家戶年可支配所得中位數之比，透過房價所得比，可以看出需要花多少年的可支配所得，才能買到一戶總價為中位數的房子，數值越高表示房價負擔能力越低。

民國 106 年臺北市房價所得比是 15.32 倍，指的是平均每戶在不吃不喝的情況下需耗時 15.32 年才能買到一間中價位的房子。近十五年來臺北市房價所得比大致呈上漲走勢，其中 94 年至 104 年為主要成長期間，由 94 年 6.61 倍開始攀升，98 年突破 10 倍，至 104 年 15.91 倍達到高峰，105、106 年略為緩和，惟仍在 15.2 倍上下變動。(詳圖 2、表 3)

觀察臺北市與五都房價所得比，其走勢與貸款負擔率雷同，民國 106 年雙北市均在 10 倍以上遠大於其他四都，且臺北市 15.32 倍的房價所得比較新北市的 12.60 倍高出 2.72 倍，顯現在臺北市買房若不吃不喝，需比新北市多耗上 2.72 年的時間才能買得起中價位的房子。(詳圖 2、表 3)

圖 2 臺北市與五都房價所得比變動情形



資料來源：內政部不動產資訊平台。

表 3 臺北市與五都房價所得比

單位：倍

年別	全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
91 年	4.33	6.02	6.15	5.51	4.91	5.41	4.93
92 年	4.48	6.30	6.54	5.65	4.85	5.57	5.31
93 年	4.72	6.18	6.95	5.87	4.97	6.04	6.13
94 年	5.12	6.61	7.41	6.26	5.42	6.26	6.37
95 年	5.16	8.12	7.76	6.53	5.50	6.16	6.88
96 年	5.43	8.18	7.72	6.16	6.16	5.64	6.10
97 年	6.09	8.57	7.67	5.66	6.17	5.37	5.55
98 年	6.47	10.62	8.32	5.83	6.79	5.54	6.11
99 年	6.98	12.66	8.99	5.97	6.91	5.76	6.01
100 年	7.30	13.63	9.90	6.03	7.31	6.17	6.30
101 年	7.69	15.05	11.07	6.79	7.76	6.49	6.83
102 年	8.66	15.16	12.65	7.09	8.19	6.30	7.52
103 年	8.16	14.94	12.70	7.03	8.07	6.27	7.63
104 年	8.55	15.91	12.79	7.57	8.73	6.76	7.89
105 年	9.03	15.16	12.56	8.23	9.35	7.29	8.21
106 年	9.27	15.32	12.60	8.29	9.51	7.47	8.30

資料來源：內政部不動產資訊平台。

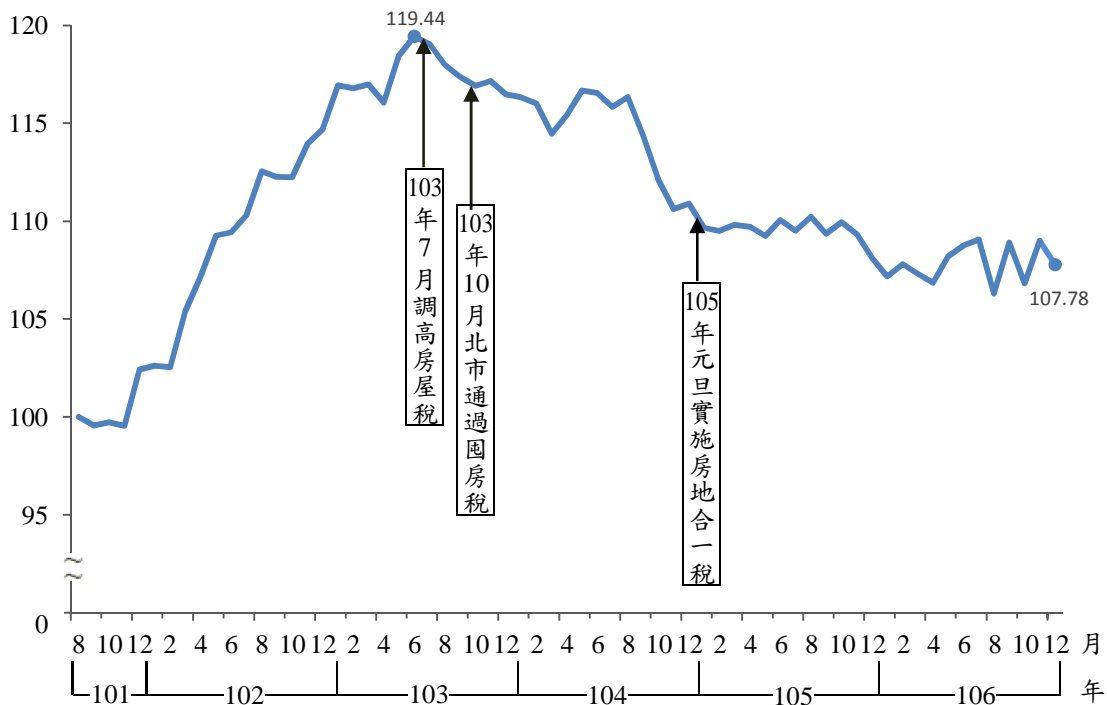
三、住宅價格指數

有鑑於不動產市場對於不動產價格指標的需求日益殷切，臺北市政府地政局為促使住宅資訊更為正確、完整與透明，爰以實價登錄資訊為基礎，利用統計學理，並以國際上通用的房價指數編製方法自 101 年 8 月起每月發布「住宅價格指數」，提供具公信力的價格趨勢資訊，以避免一般傳統習慣以均價方式發布房價變動訊息所造成的資訊扭曲，並引導住宅市場健全發展。其以類似物價指數之概念，透過品質標準化且具代表性的標準住宅估價標的，做為衡量各時期住宅價

格之依據，取代個案交易數據，呈現「固定品質」住宅價格之「相對變動」，透過指數的差異可呈現各時期相對於基期(民國 101 年 8 月)之價格變動情形，有助於觀察不動產價格趨勢，亦可作為民眾置產之參考。

民國 106 年 12 月臺北市住宅價格指數為 107.78，較 11 月 109.00 減少 1.12%，住宅價格指數自 101 年編製以來呈現穩定上升趨勢，於 103 年 6 月 119.44 達高峰，後因臺北市 103 年 7 月 1 日調高房屋稅，又中央主管機關祭出一系列如調高囤房稅、豪宅稅及房地合一稅等打房政策，大幅增加房屋持有成本並遏止人為炒作飆升，致臺北市住宅價格指數緩和下降，106 年指數約在 105 至 110 間變動。(詳圖 3)

圖 3 臺北市住宅價格指數



資料來源：臺北市政府地政局。

參、結婚與生育概況

一、結婚率

婚姻是維繫家庭生活的重要機制，亦為傳統之社會期望，然隨社會型態改變，女性自主意識抬頭，家庭觀念逐漸式微，年輕世代不婚、遲婚已為普遍現象。再者，近年來經濟條件不佳，不少年輕人陷入低薪困境，現實生活壓力下，許多適婚年齡男女對婚姻望之卻步。

粗結婚率(結婚對數/期中人口數×1,000‰)為衡量某一區域一年內，每一千人中有多少對新人結婚。國人受傳統民俗中週期約3年一次之寡婦年(農曆年中無立春)及孤鸞年(農曆年中有兩個立春)不宜嫁娶觀念影響，民國106年臺北市粗結婚率僅有6.01‰，觀察十五年來臺北市粗結婚率，高低起伏不一致無明顯趨勢，其中以100年之8.11‰為最高，97年5月23日由儀式婚改為登記婚，當年粗結婚率較前後年度高，99年與100年受長長久久及百年好合吉祥諧音影響而使粗結婚率較高。(詳表4、圖4)

觀察臺北市與其他五都粗結婚率，其走勢大致相同，中部以北四都(臺北市、新北市、桃園市、臺中市)自民國95年後粗結婚率均高於全國平均，而南部二都(臺南市、高雄市)則低於全國平均，其中96年以前均以桃園市粗結婚率為最高，97年至103年則由雙北市位居1、2名，至104年以後又以桃園市最高。(詳表4、圖4)

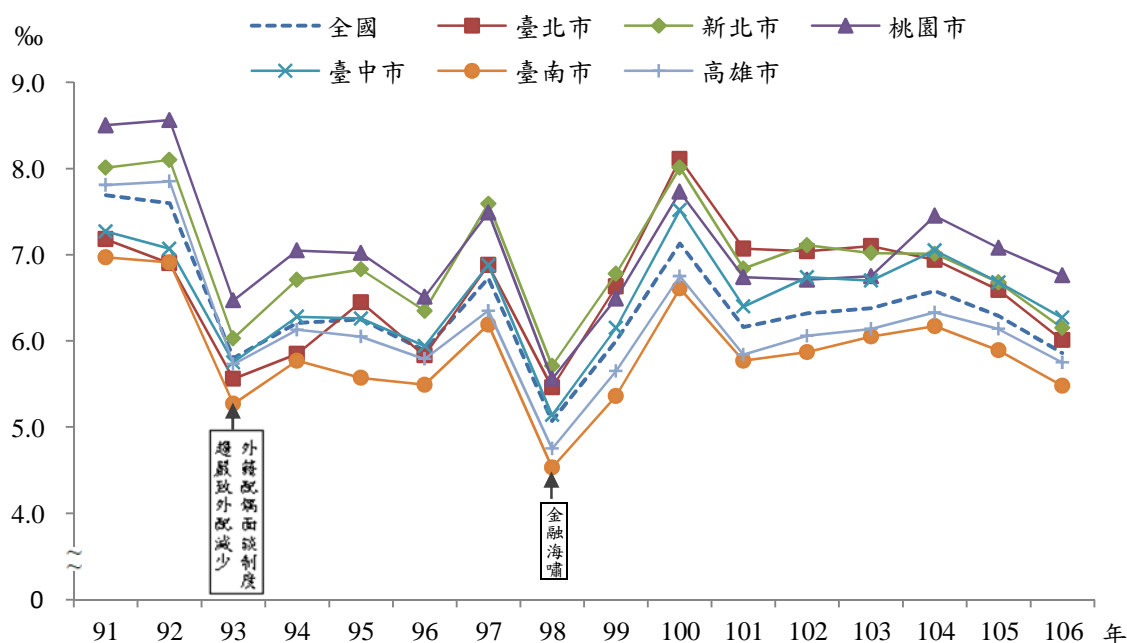
表 4 臺北市與五都粗結婚率

單位：‰

年別	全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
91 年	7.69	7.18	8.01	8.50	7.27	6.97	7.81
92 年	7.60	6.90	8.10	8.56	7.07	6.91	7.85
93 年	5.80	5.56	6.03	6.47	5.75	5.27	5.73
94 年	6.21	5.85	6.71	7.05	6.28	5.77	6.13
95 年	6.25	6.45	6.83	7.02	6.26	5.57	6.05
96 年	5.89	5.83	6.35	6.51	5.94	5.49	5.79
97 年	6.73	6.88	7.59	7.49	6.88	6.19	6.35
98 年	5.07	5.46	5.71	5.56	5.14	4.53	4.75
99 年	6.00	6.63	6.78	6.49	6.15	5.36	5.65
100 年	7.13	8.11	8.01	7.73	7.52	6.61	6.75
101 年	6.16	7.07	6.84	6.74	6.40	5.77	5.84
102 年	6.32	7.04	7.11	6.71	6.74	5.87	6.06
103 年	6.38	7.10	7.02	6.75	6.70	6.05	6.14
104 年	6.58	6.94	7.01	7.45	7.05	6.17	6.33
105 年	6.29	6.59	6.68	7.08	6.68	5.89	6.14
106 年	5.86	6.01	6.15	6.76	6.27	5.48	5.75

資料來源：內政部戶政司。

圖 4 臺北市與五都粗結婚率變動情形



資料來源：內政部戶政司。

二、生育率

除結婚率下降外，生育率亦屢創新低，出生人口減少，原因之一為社會家庭觀念變遷，國人已不再將生兒育女視為人生必須，再者，大環境經濟條件不佳造成育嬰成本日益增加，使得原本有生育意願之育齡婦女對生育小孩持保留態度。

衡量婦女生育水準一般常用「粗出生率」、「育齡婦女一般生育率」及「總生育率」等3項指標，其計算公式如下：

$$1. \text{粗出生率} = (\text{一年內的活產數} / \text{年中人口總數}) \times 1,000\%$$

$$2. \text{育齡婦女一般生育率} = (\text{一年內的活產數} / \text{15至未滿50歲育齡婦女年中人口總數}) \times 1,000\%$$

$$3. \text{總生育率(5歲年齡組距)} = \sum \text{育齡婦女第}i\text{年齡組別生育率} \times 5$$

「粗出生率」雖易於計算，然其大小會受各縣市性別及年齡結構差異所影響，而「育齡婦女一般生育率」雖已考量性別及年齡因素，惟仍會因各縣市15至未滿50歲育齡婦女年齡結構組成不同而有差異。而「總生育率」係指15至未滿50歲育齡婦女按照目前的年齡別生育水準，在無死亡的情況下渡過其生育年齡期間後，一生所生育的嬰兒數，為國際比較時最常採用之人口出生統計指標，故本研究係以此作為衡量婦女生育水準之指標。

民國 106 年臺北市總生育率為 1,215‰，較 105 年 1,310‰減少 95 個千分點，十五年來以 99 年 895‰為分水嶺，以前大致呈下降趨勢，以後受「助妳好孕」政策影響反轉上升，約在 1,300‰上下變動。
(詳表 5、圖 5)

觀察臺北市與其他五都總生育率，發現除桃園市於民國 103 年 12 月 25 日升格直轄市後，104 年總生育率漲幅 2 成 7 較大外，其餘走勢大致相同。其中，臺北市之總生育率於 100 年攀升至六都之冠，並於 104 年以後被桃園市超越。(詳表 5、圖 5)

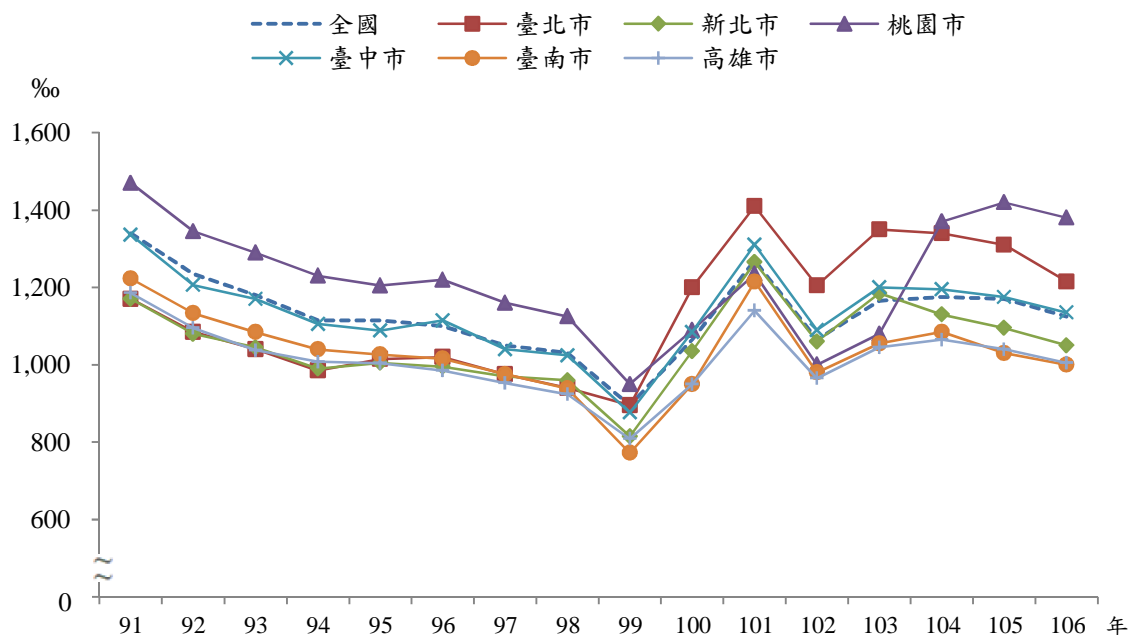
表 5 臺北市與五都總生育率

單位：‰

年別	全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
91 年	1,340	1,170	1,170	1,470	1,336	1,223	1,186
92 年	1,235	1,085	1,080	1,345	1,206	1,133	1,095
93 年	1,180	1,040	1,045	1,290	1,170	1,084	1,038
94 年	1,115	985	990	1,230	1,106	1,040	1,008
95 年	1,115	1,015	1,005	1,205	1,089	1,026	1,004
96 年	1,100	1,020	995	1,220	1,114	1,016	985
97 年	1,050	975	970	1,160	1,040	976	953
98 年	1,030	940	960	1,125	1,024	939	924
99 年	895	895	815	950	876	772	809
100 年	1,065	1,200	1,035	1,090	1,085	950	950
101 年	1,270	1,410	1,265	1,235	1,310	1,215	1,140
102 年	1,065	1,205	1,060	1,000	1,090	980	965
103 年	1,165	1,350	1,185	1,080	1,200	1,055	1,045
104 年	1,175	1,340	1,130	1,370	1,195	1,085	1,065
105 年	1,170	1,310	1,095	1,420	1,175	1,030	1,040
106 年	1,125	1,215	1,050	1,380	1,135	1,000	1,005

資料來源：內政部戶政司。

圖 5 臺北市與五都總生育率變動情形



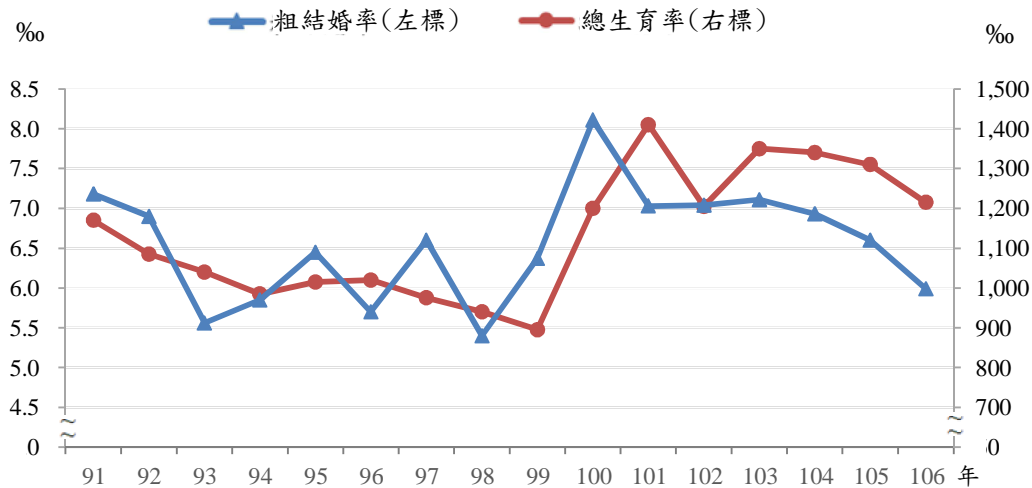
資料來源：內政部戶政司。

三、婚育趨勢

臺北市總生育率於民國 91 年後呈下降趨勢，臺北市政府爰自 99 年提出多項「助妳好孕」政策緩解少子女化現象，政策內容包含婚後孕前健康檢查及孕婦唐氏症篩檢補助、每胎 2 萬元生育獎勵金、5 歲以下育兒津貼、5 歲幼兒就讀幼兒園補助、課後照顧擴大辦理、鼓勵企業辦理托兒設施或措施及增設育兒友善園等。觀察近幾年政策實施成果，發現 100 年以後臺北市總生育率顯著增加，顯見「助妳好孕」政策能舒緩市民育兒之經濟負擔，並提高養兒育女的意願，亦使臺北市總生育率於 100 年至 103 年皆居六都之冠。(詳圖 5)

另外，觀察臺北市粗結婚率與育齡婦女總生育率(以下簡稱婚育率)，發現兩者具有時間上的遞延關係，此現象應為國人仍維持「先結婚再生小孩」的傳統觀念所致。(詳圖 6)

圖 6 臺北市粗結婚率與總生育率



資料來源：臺北市政府民政局。

肆、婚育率關聯房價指標選取

一般來說，變數區分為連續型變數與類別型變數，探討兩變數間的相關性時，依據變數型態不同，分析方法也會不同。當兩變數皆為連續型變數時，適合以 Pearson 相關分析計算其相關係數之高低，而當兩變數皆為類別型變數時，則適合以 Spearman 等級相關分析、Fisher's 精確檢定及卡方獨立性檢定等方式計算相關性。為了解哪些房價指標與婚育有所關聯，本文將就房價所得比、貸款負擔率及住宅價格指數等房價指標與粗結婚率及總生育率等婚育指標進行相關分析，因上揭指標皆為連續型變數，故以 Pearson 相關分析進行探討。

一、住宅價格指數與粗結婚率、粗出生率

首先以 Pearson 相關係數¹分析臺北市政府地政局每月發布之「住宅價格指數」與婚育率之關聯，囿於「總生育率」僅發布年資料爰以「粗出生率」計算 Pearson 相關係數，發現住宅價格指數與粗結婚率相關係數為 0.059，與粗出生率相關係數為-0.123，皆為低度相關，顯示房價之月變動情形應與婚育率之月變動相關性低。(詳表 6)

表 6 臺北市住宅價格指數與粗結婚率、粗出生率

Pearson 相關係數

101 年 8 月至 106 年 12 月

敘述統計	粗結婚率	粗出生率
Pearson 相關係數	0.059	-0.123
$\alpha=0.05$ P-value	0.641	0.329

資料來源：本研究整理。

¹相關係數：係表兩組樣本之間的相關程度，其值介於-1 與 1 之間。其中值在正負 0.3 之間稱為低度相關；在正負 0.3-0.6 之間稱為中度相關；而在正負 0.6 至 0.9 之間則稱為高度相關，正負 1，即表示完全相關

二、房價負擔能力指標與婚育率

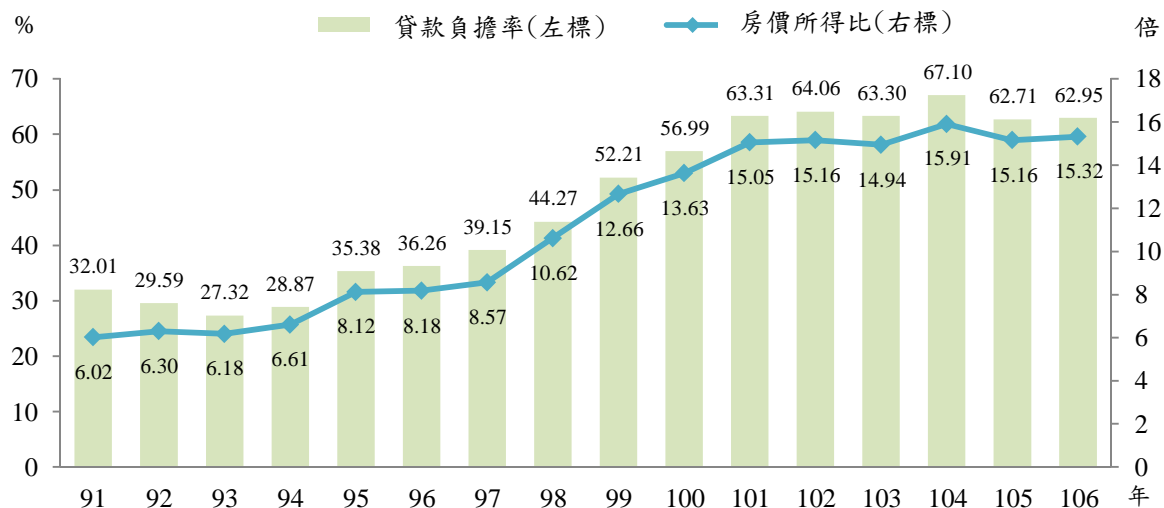
根據資料顯示貸款負擔率與房價所得比兩者走勢雷同，因此進一步比較兩者變動情形，發現自民國 94 年起皆呈穩定上升趨勢，而於 103 年及 105 年有微幅下滑現象，106 年則分別較 105 年上升 0.24 個百分點及 0.16 倍，兩者走勢近乎一致。(詳表 7、圖 7)

表 7 臺北市貸款負擔率與房價所得比

年別	貸款負擔率(%)		房價所得比(倍)	
		年變動百分點		年變動值
91 年	32.01	-	6.02	-
92 年	29.59	-2.42	6.30	0.28
93 年	27.32	-2.27	6.18	-0.12
94 年	28.87	1.55	6.61	0.43
95 年	35.38	6.51	8.12	1.51
96 年	36.26	0.88	8.18	0.06
97 年	39.15	2.89	8.57	0.39
98 年	44.27	5.12	10.62	2.05
99 年	52.21	7.94	12.66	2.04
100 年	56.99	4.78	13.63	0.97
101 年	63.31	6.33	15.05	1.43
102 年	64.06	0.74	15.16	0.10
103 年	63.30	-0.76	14.94	-0.21
104 年	67.10	3.80	15.91	0.97
105 年	62.71	-4.40	15.16	-0.76
106 年	62.95	0.24	15.32	0.16

資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖 7 臺北市貸款負擔率與房價所得比



資料來源：內政部不動產資訊平台。

再以 Pearson 相關係數綜合分析臺北市房價負擔能力指標及婚育率等 4 個變數，發現房價所得比、貸款負擔率兩項房價指標之相關係數為 0.996，接近完全正相關，又貸款負擔率與粗結婚率、總生育率之相關係數分別為 0.419 及 0.712，呈現中度及高度正相關，皆較房價所得比與粗結婚率、總生育率之相關係數 0.372 及 0.673 要來得高，故本分析將以貸款負擔率作為房價負擔能力指標代表，分別探討其與粗結婚率及總生育率之關聯性。(詳表 8)

表 8 臺北市房價負擔能力指標與婚育率

Pearson 相關係數

91 年至 106 年

變數名稱	房價所得比	貸款負擔率	粗結婚率	總生育率
房價所得比	1	0.996	0.372	0.673
貸款負擔率	0.996	1	0.419	0.712
粗結婚率	0.372	0.419	1	0.573
總生育率	0.673	0.712	0.573	1

資料來源：本研究整理。

伍、貸款負擔率與婚育率關聯分析

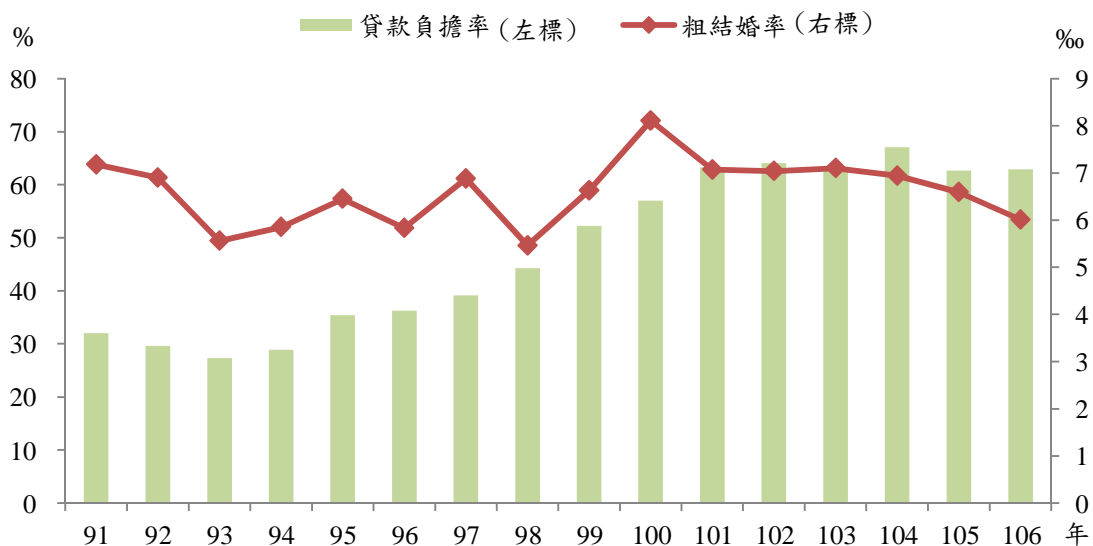
根據 Pearson 相關係數綜合分析民國 91 年至 106 年臺北市房價負擔能力指標與婚育率之關聯性，發現貸款負擔率與粗結婚率、總生育率之相關性皆為最高，故接下來以貸款負擔率為房價負擔能力指標代表，進一步探討房價與婚育之關聯性。(詳表 8)

一、貸款負擔率與婚育率長期趨勢

(一)貸款負擔率與粗結婚率

觀察民國 91 年至 106 年臺北市粗結婚率高低起伏不一且無明顯趨勢，而貸款負擔率卻大致呈上升趨勢，由圖形初步判斷兩者並無明顯正向或負向關係。(詳圖 8)

圖 8 臺北市貸款負擔率與粗結婚率



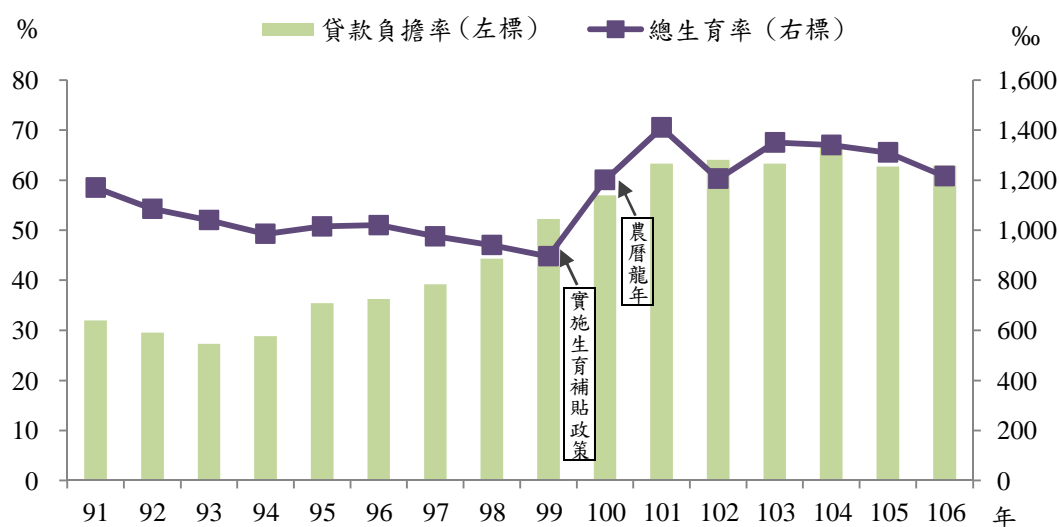
資料來源：本研究整理。

又民國 91 年至 106 年臺北市貸款負擔率與粗結婚率之 Pearson 相關係數為 0.419，呈中度正相關，探究其原因，係結婚對購屋具有正向影響所致，結婚傾向高者，購屋傾向亦較高，當民眾有結婚意願時會有購屋需求，故貸款負擔率雖逐年攀升，並未對結婚率造成很大影響。(詳表 8)

(二)貸款負擔率與總生育率

觀察民國 91 年至 106 年臺北市貸款負擔率與總生育率趨勢，發現兩者於 99 年生育補貼政策實施以前係呈現負向關係。(詳圖 9)

圖 9 臺北市貸款負擔率與總生育率



資料來源：本研究整理。

民國 99 年「助妳好孕」政策實施後貸款負擔率與總生育率關係產生明顯變化，故本分析以 99 年為分段點，進一步分別探討生育補貼政策實施前、後，貸款負擔率與總生育率之關聯。

二、生育補貼政策實施前後之貸款負擔率與生育率

(一)生育補貼政策實施前

以 Pearson 相關係數分析民國 91 年至 99 年生育補貼政策實施前臺北市貸款負擔率與總生育率，發現兩者相關係數為-0.719，呈現高度負相關，貸款負擔率越高則總生育率越低。(詳表 9)

表 9 臺北市貸款負擔率與總生育率 Pearson 相關係數

91 年至 99 年

項目	臺北市
Pearson 相關係數	-0.719
$\alpha=0.05$ P-value	0.029

資料來源：本研究整理。

(二)生育補貼政策實施後

購置住宅為多數民眾生兒育女的先決條件，故將時間上的遞延效應納入考量，以民國 100 年至 106 年臺北市生育補貼政策實施後之總生育率，與同一時期(100 年至 106 年)、遞延 1 年(99 年至 105 年)、遞延 2 年(98 年至 104 年)、遞延 3 年(97 年至 103 年)及遞延 4 年(96 年至 102 年)之貸款負擔率分別計算 Pearson 相關係數，發現以同一時期相關係數 0.471 為最高，呈現中度正相關，而隨遞延期間增長，兩者相關性有下降趨勢。

相較於「助妳好孕」政策實行前兩者相關係數呈高度負相關實有落差，探究其原因，係因生育補貼政策對市民生育意願確實有正向的影響力，另生育及購屋兩種行為同時具有「資源排擠」與「動機刺激」兩種情況，在「資源排擠」作用下，民眾有現實經濟考量，高房價會降低其生育意願；而在「動機刺激」效果下，當民眾有生育意願或已生兒育女時會有購屋需求，希望能給下一代安穩的居住環境。政策實施後「動機刺激」效果發酵，顯示政府補助誘因對市民生育意願的提升有所助益。（詳表 10）

表 10 臺北市總生育率與貸款負擔率 Pearson 相關係數

遞延期間	Pearson 相關係數	$\alpha=0.05$ 顯著值
0 年	0.471	0.286
1 年	0.161	0.731
2 年	0.165	0.723
3 年	0.094	0.841
4 年	0.020	0.965

說明：遞延期間指總生育率與貸款負擔率比較資料時間之差異，本表總生育率固定在 100-106 年，遞延 0 年係貸款負擔率以 100-106 年資料計算，遞延 1 年係貸款負擔率以 99-105 年資料計算，以此類推。

陸、結論與建議

隨著社會家庭觀念變遷，國人不婚、遲婚比例增加，生兒育女亦不再為人生必須，再者，大環境經濟條件不佳，逐年攀升的房價使得適婚年齡人口推遲婚姻與生育計畫。本文經彙整分析內政部不動產資訊平台房價指標與戶政司人口統計資料，並透過 Pearson 相關分析發現房價指標與婚育狀況有下列情形：

一、臺北市房價負擔能力屬過低等級，打房政策實施後使得房價相對平穩

民國 106 年臺北市貸款負擔率達 62.95%，房價所得比亦高達 15.32 倍，均為六都中最高者，房價負擔能力屬過低等級。另 103 年 7 月後因臺北市政府祭出打房政策，增加了房屋持有成本，而使臺北市 106 年住宅價格指數約於 105 至 110 間變動，房價相對平穩。

二、臺北市總生育率受「助妳好孕」政策影響上升

臺北市粗結婚率近十五年來高低起伏不一而無明顯趨勢，以民國 100 年之 8.11‰ 為最高，106 年則為 6.01‰；臺北市政府 99 年提出「助妳好孕」政策，有效舒緩臺北市民育兒負擔，並使臺北市總生育率於 100 年至 103 年皆居六都之冠。

三、「助妳好孕」政策實施前，臺北市貸款負擔率與總生育率呈高度負相關，政策實施後則呈中度正相關

「助妳好孕」政策實施前，貸款負擔率與總生育率之相關係數為 -0.719，呈高度負相關；政策實施後，「動機刺激」發酵，相關係數則為 0.471，呈中度正相關，顯示政府補助誘因對市民生育意願的提升有所助益。

臺北市房價負擔能力處於過低等級，房價所得比及貸款負擔率均為六都之最，是全國房價負擔壓力最重的縣市，而近年來婚育率雖自民國 99 年後已有回升，然於 103 年則呈緩降趨勢，為確保房價合理性並維持國力發展，爰提出以下 2 點建議：

一、廣續推動健全房市政策並擴大友善育兒措施，有助於穩定房價及提高總生育率

高房價問題長期以來為臺北市民及年輕族群不可承受之重，主要是由於過去政府實施寬鬆貨幣及稅賦政策，引發房市多頭局面；再者，房市資訊不透明易遭哄抬，造成房市過熱及房價高漲現象。為舒緩高房價、高房租，臺北市政府地政局建置「居住正義健全房市專網」，從「資訊透明」、「交易安全」及「價稅合理」等三大執行面向，提出九大策略及 42 項行動方案，未來政府可廣續推動相關政策以穩定房價。此外，亦可參考新加坡「調高住宅額外買家印花稅新措施」，本地人購買第二套房或海外人士購屋額外課徵 5 個百分點的印花稅，或參考韓國對「一戶多屋」課徵重稅，有效遏止人為哄抬及炒作，在房市過熱前，先發制人進行市場降溫。

臺北市少子化問題嚴重，生育率如再下滑，人口自然增加率負成長將提前來到，為了讓年輕夫妻願意生育下一代，除現有之育兒補貼政策外，政府可廣設公共托育中心，提供多元且充足的托育管道緩解雙薪家庭工作及育兒的雙重壓力，並且提升托嬰中心托育服務品質，透過「育兒補貼」及「公共托育」兩大主軸雙管齊下，減輕父母的經濟負擔並提高總生育率，減緩人口結構失衡的現象。

二、透過政策提升薪資水準，有助於提高婚育率

臺北市寸土寸金，購屋負擔一直是市民關注的議題，且以有婚育意願或已有婚育行為之民眾最希望成為有殼一族，然而因國內長期薪資成長追不上物價上漲幅度，使得實質薪資倒退至民國 90 年，買房

難上加難。為降低民眾購屋負擔，政府應積極提升內需支撐經濟成長，強化前瞻基礎建設推動，並與企業連手調整薪資待遇，以提升實質家庭可支配所得，讓購屋不再遙不可及。

近三年臺北市生育率呈緩降趨勢，人口衰退及人口老化的問題刻不容緩，本分析觀察結果發現房價指標與婚育率確實有一定程度關聯，惟觀察時期稍短，未來政府除了積極制定相關人口福利政策外，可持續觀察房價與婚育之長期趨勢，並發揮統計數據支援決策功能，將有助於相關單位作為住宅政策研擬之參據，進而提高市民之婚育率。

柒、參考資料

1. 內政部不動產資訊平台

(<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0201.aspx>)。

2. 內政部戶政司全球資訊網(<https://www.ris.gov.tw/346>)。

3. 臺北市政府民政局統計資料庫

(<http://210.69.23.159/pxweb/dialog/statfile9-ca.asp>)。

4. 臺北市政府地政局統計資料查詢系統

(<http://210.69.23.172/pxweb/Dialog/statfile9.asp>)。

5. 臺北市統計資料庫查詢系統

(<http://210.69.61.217/pxweb2007-tp/dialog/statfile9.asp>)。

6. 中華民國統計資訊網(<http://www.stat.gov.tw/mp.asp?mp=4>)。

7. 健全房市居住正義網

(<https://topic.land.gov.taipei/irem/2018strategy.html>)。