

內政部發布 107 年第 3、4 季

房價負擔能力指標統計成果

民國 107 年第 3 季全國貸款負擔率為 36.17%，房價負擔能力為略低等級，貸款負擔率較第 2 季減少 0.73 個百分點，較去年同季減少 1.67 個百分點；107 年第 4 季全國貸款負擔率為 35.12%，房價負擔能力亦為略低等級，貸款負擔率較第 3 季減少 1.05 個百分點，較去年同季減少 2.46 個百分點，近二季累計減少了 1.78 個百分點。房價所得比 107 年第 3 季為 8.82 倍，107 年第 4 季為 8.57 倍，第 4 季較第 3 季減少 0.25 倍，較去年同季減少 0.59 倍。從近二年趨勢來看，本季房價負擔能力已經呈現連六降，長期而言仍屬於房價負擔能力略低等級，但房價負擔能力已有增強趨勢。

從六都數據觀察，臺北市房價負擔能力持續為過低等級，107 年第 3 季貸款負擔率為 57.7%，較第 2 季些減少 3.86 個百分點，較去年同季減少 4.38 個百分點，第 4 季貸款負擔率為 56.83%，較第 3 季減少 0.87 個百分點，較去年同季減少 4.69 個百分點；107 年第 3 季房價所得比為 14.07 倍，較第 2 季減少 0.94 倍，較去年同季減少 1.05 倍，第 4 季房價所得比為 13.86，較第 3 季減少 0.21 倍，較去年同季減少 1.13 倍。

新北市房價負擔能力為偏低等級，107 年第 4 季貸款負擔率 48.56%，較第 3 季減少 1.23 個百分點，較去年同季減少 3.63 個百分點，房價所得比為 11.85 倍。桃園市房價負擔能力為可合理負擔等級，107 年第 4 季貸款負擔率為 29.51%，較第 3 季減少 1.28 個百分點，較去年同季減少 3.91 個百分點，房價所得比為 7.2 倍。臺中市房價負擔能力為略低等級，107 年第 4 季貸款負擔率為 38.8%，較第 3 季增加 0.83 個百分點，較去年同季減少 0.65 個百分點，房價所得比為 9.47 倍。臺南市房價負擔能力為可合理負擔等級，107 年第 4 季貸款負擔率為 27.32%，較第 3 季減少 0.68 個百分點，較去年同季減少 3.74 個百分點，房價所得比為 6.67 倍。高雄市房價負擔能力為可合理負擔等級，107 年第 4 季貸款負擔率為 28.61%，較第 3 季減少 2.36 個百分點，較去年同季減少 5.13 個百分點，房價所得比為 6.98 倍。

六都以外其他縣市之房價負擔能力，除澎湖縣資料樣本不足外，107 年第 3 季臺東縣、雲林縣、嘉義縣、基隆市、屏東縣及嘉義市，107 年第 4 季南投縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、基隆市、新竹市及嘉義市等縣市之貸款負擔率均介於 20%~30%，屬於房價負擔能力等級為可合理負擔地區。

107 年第 3 季花蓮縣、南投縣、彰化縣、苗栗縣、新竹縣、宜蘭縣及新竹市，107 年第 4 季宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、臺東縣及花蓮縣等縣市 107 年第 4 季之貸款負擔率均介於 30%~40%，屬房價負擔能力略低地區。

表 1 民國 107 年第 3 季房價負擔能力指標

縣市	貸款負擔率 (%)	貸款負擔率(百分點)		房價所得比 (倍)	房價所得比(倍)	
		季變動值	年變動值		季變動值	年變動值
全國	36.17	-0.73	-1.67	8.82	-0.18	-0.40
臺北市	57.70	-3.86	-4.38	14.07	-0.94	-1.05
新北市	49.79	-0.53	-1.42	12.14	-0.13	-0.34
臺中市	37.97	-0.17	-0.73	9.26	-0.04	-0.17
花蓮縣	37.13	4.82	5.65	9.06	1.18	1.39
南投縣	34.59	2.87	3.7	8.44	0.71	0.92
彰化縣	33.58	-0.96	-2.47	8.19	-0.23	-0.59
苗栗縣	33.28	1.93	0.18	8.12	0.48	0.06
新竹縣	32.89	-1.42	-2.93	8.02	-0.35	-0.71
澎湖縣*	32.72	2.13	1.56	7.98	0.52	0.39
宜蘭縣	32.68	-0.25	-1.77	7.97	-0.06	-0.42
高雄市	30.97	-1.59	-3.18	7.55	-0.39	-0.77
新竹市	30.93	-0.88	-2.13	7.55	-0.21	-0.50
桃園市	30.79	-2.53	-2.97	7.51	-0.61	-0.71
臺東縣	29.94	1.71	0.85	7.30	0.42	0.21
臺南市	28.00	-1.53	-2.13	6.83	-0.37	-0.51
雲林縣	26.98	-0.06	-2.26	6.58	-0.01	-0.54
嘉義縣	23.51	1.61	0.82	5.73	0.39	0.20
基隆市	23.17	1.59	-0.99	5.65	0.39	-0.24
屏東縣	22.62	-0.74	-0.95	5.52	-0.18	-0.22
嘉義市	21.18	-1.81	-2.97	5.17	-0.44	-0.71

備註：

本表格縣市依貸款負擔率從大至小排順序。

季變動值表示本季數值減上季數值；年變動值表示本季減去年同季數值。變動值為原始數值相減後，採四捨五入法，取至小數點第 2 位得出。

本季澎湖縣房價資料樣本數少於 100 筆，房價負擔能力指標資訊在交易樣本有限情形下，應參酌解讀該統計區域長期趨勢及整體情況，避免過度解讀而造成偏誤。

表 2 民國 107 年第 4 季房價負擔能力指標

縣市	貸款負擔率 (%)	貸款負擔率(百分點)		房價所得比 (倍)	房價所得比(倍)	
		季變動值	年變動值		季變動值	年變動值
全國	35.12	-1.05	-2.46	8.57	-0.25	-0.59
臺北市	56.83	-0.87	-4.69	13.86	-0.21	-1.13
新北市	48.56	-1.23	-3.63	11.85	-0.30	-0.86
臺中市	38.80	0.83	-0.65	9.47	0.21	-0.14
花蓮縣	34.63	-2.50	1.77	8.45	-0.61	0.44
新竹縣	33.41	0.52	-1.98	8.15	0.13	-0.47
臺東縣	32.13	2.19	3.85	7.84	0.54	0.95
苗栗縣	32.10	-1.18	0.25	7.83	-0.29	0.07
彰化縣	31.64	-1.94	-4.45	7.72	-0.47	-1.07
宜蘭縣	30.95	-1.73	-1.95	7.55	-0.42	-0.47
桃園市	29.51	-1.28	-3.91	7.20	-0.31	-0.94
南投縣	28.86	-5.73	-3.82	7.04	-1.40	-0.92
高雄市	28.61	-2.36	-5.13	6.98	-0.57	-1.24
新竹市	28.29	-2.64	-5.29	6.90	-0.64	-1.28
澎湖縣*	27.76	-4.96	-2.12	6.77	-1.21	-0.51
臺南市	27.32	-0.68	-3.74	6.67	-0.16	-0.90
雲林縣	26.83	-0.15	-3.97	6.55	-0.03	-0.95
基隆市	24.82	1.65	1.52	6.06	0.40	0.38
嘉義縣	22.68	-0.83	-0.52	5.53	-0.20	-0.12
嘉義市	22.16	0.98	-1.29	5.41	0.24	-0.30
屏東縣	20.81	-1.81	-2.77	5.08	-0.44	-0.66

備註：

本表格縣市依貸款負擔率從大至小排順序。

季變動值表示本季數值減上季數值；年變動值表示本季減去年同季數值。變動值為原始數值相減後，採四捨五入法，取至小數點第 2 位得出。

本季澎湖縣房價資料樣本數少於 100 筆，房價負擔能力指標資訊在交易樣本有限情形下，應參酌解讀該統計區域長期趨勢及整體情況，避免過度解讀而造成偏誤。

表 3 房價負擔能力指標分級意涵說明

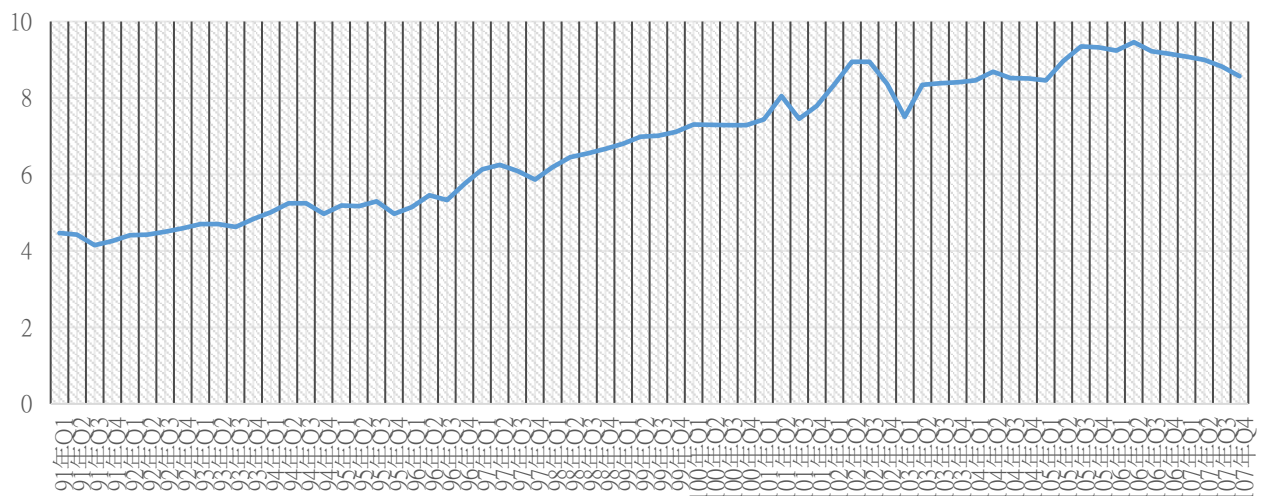
負擔能力指標	定義/意涵
貸款負擔率	以二十年期本利均等攤還方式，貸款成數為七成，計算每月應償還本利。再以應繳本利除以家戶月可支配所得求算。 貸款負擔率=中位數住宅總價貸款每月攤還額/家戶月可支配所得中位數。 代表中位數住宅總價之每月應償還本利和占家戶可支配月所得中位數的比例狀況，比例越大則房價負擔能力越低。 貸款負擔率<30%表示可合理負擔 30%≤貸款負擔率<40%表示房價負擔能力略低 40%≤貸款負擔率<50%表示房價負擔能力偏低 貸款負擔率≥50%表示房價負擔能力過低
房價所得比	房價所得比=中位數住宅總價/家戶年可支配所得中位數。 代表需花多少年的可支配所得才買到一戶中位數住宅總價，數值越高表示房價負擔能力越低。

表 4 資料來源說明

資料來源項目	資料來源說明
房價	民國 101 年第 2 季以前資料，以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，並統計得出中位數住宅總價。
所得	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行業別「經常性薪資」資料，進行各縣市最新季度所得推估，並與家庭收支調查可支配所得數據進行調整，最後得統計得出家戶可支配所得中位數。
利率	中央銀行公布之五大行庫新承作購屋貸款利率。

全國房價所得比趨勢

(單位：倍)



全國貸款負擔率趨勢

(單位：%)

