



我國 CPI 房租指數編製介紹

居住議題備受關注，外界常引用住宅相關的支出或價格統計指標以針砭時事，CPI 房租指數即為其一，然論述合理與否？亦與所引用統計指標是否適切息息相關，為利各界正確認識 CPI 房租指數，以及其與其他常見住宅相關指標之關係，本文予以綜整說明。

陳奕任、李瑞彬（行政院主計總處綜合統計處科員、科員）

壹、前言

「近年物價平穩，房價卻居高不下，一般民衆購屋負擔沉重，因此近日有學者建議政府應將房價納入 CPI（消費者物價指數）監控，以避免不當哄抬。」、「家庭收支調查的租金支出近幾十年漲幅明顯高於 CPI 房租指數，比較接近真實現況。」這類報導時有所聞，主因我國居住議題向來受各界高度關注，報導內容亦常援引各種與住宅相關的支出或價格統計指標作為立論依據，諸如「房價」、「CPI 房租指數」、

「家庭收支調查的租金支出」等，惟這些指標的定義、統計範圍、統計方法均不同，資料用途互異，使用資料前宜先了解相關背景資訊，方有助於對事實的客觀認識。

本文由 CPI 房租¹指數的定義、編製方式，說明房屋價格不納入 CPI 的原因，及思考 CPI 房租指數的精進方向，另亦簡述家庭收支調查租金支出及內政部編布的住宅價格指數，以利各界正確運用、判讀各種與住宅相關的支出或價格統計指標。

貳、從 CPI 房租類指數編製方法談起

一、國際規範

依據國際勞工組織（ILO）、國際貨幣基金（IMF）、經濟合作暨發展組織（OECD）、歐盟統計局（Eurostat）、聯合國歐洲經濟委員會（UNECE）及世界銀行（WB）共同編撰的「2020 年版 CPI 手冊」，CPI 旨在衡量家庭於不同時間以消費為目的所購買商品及服務整體價格水準之「變動情形」，查價項目

僅涵蓋食、衣、住、行、育、樂等「消費性」支出。住宅因屬固定資產，家庭為享有住房服務購買住宅之大筆費用（房價）為資本支出，而非消費，因此房價不在 CPI 衡量範疇內，至於房屋所提供的居住服務則以住宅租金反映。各國多依此規範編布 CPI，我國亦然。此外，CPI 只衡量純粹價格變動，因此列入查價的商品和服務須固定且具相同品質，品質規格改變造成的價格變化，須予以排除。

二、CPI 住宅租金指數編製準則

CPI 手冊針對房租指數的權數衡量、查價方法、品質調整等提出以下準則：

（一）權數衡量

以家庭支出調查（Household Budget Survey）住宅租金支出占總消費支出的比重作為權數，調查時須確認住宅租金支出係用於居住，而非承租營業場所，且須排除水費、電費、停車費及管理費等列計於 CPI 其

他項目群，但可能包括在房租內的支出，以免高估住宅租金權數。

（二）調查方法

1. 資料來源：為遵守 CPI 固定相同品質原則，手冊建議應持續對同一房屋進行租金調查，以確保蒐集到符合規範的租金價格。
2. 調查頻率：由於房屋租賃的租期為半年、一年或更長，租期內租金鮮少異動，故在有限的調查人力資源下，可降低對同一房屋租金查價頻率，如每半年調查一次，不影響樣本資料品質且有餘力增加查價樣本數。
3. 提高樣本代表性：每年滾動式檢討查價樣本，以確保樣本代表性。

（三）品質調整

CPI 查價須固定相同品質，惟房屋會因屋齡遞增、裝潢整修等改變其品質。若受查樣本的品質發生劇烈變化（如住宅發生火災事故，已難再修復，不適合居住），CPI 手冊建議應剔除此樣本；

若受查樣本的品質因增添服務或設備而有所提升（如加裝冷氣、更換為大冰箱），其導致租金上漲的部分應予以扣除。另居住品質會隨著屋齡老化而下降，即相同租金下得到的居住服務品質會隨時間而遞減，物價指數為衡量相同品質樣本在不同時間的價格變動情形，部分國家編算 CPI 房租指數時，除實際房租外，會再加上因考慮房屋折舊，所需額外付出的設算成本（如房屋老舊導致須更換屋頂或油漆剝落的補修成本）。

參、我國 CPI 房租指數編製概況

我國 CPI 中的房租指數亦依前述國際規範編算，調查時必須固定房屋類型、樓層、坪數、內部重要設備（如家電），並考量是否包括押金、管理費、水電費及停車費等因素，須在品質規格一致的條件下，持續觀察實際租金變化，且定期檢討查價樣本，確保樣本代表性。

舉例來說，假設年初向房



東查價時，房東表示以每月 1 萬元出租，管理費及停車費由房客自行支付；之後查價時，房東表示相同房間的房租已調漲為 1 萬 5 千元，但管理費及停車費（共 4 千元）改由房東支付，則在 CPI「固定相同品質」的條件下（不含管理費及停車費），實際房租為 1 萬 1 千元（1 萬 5 千元減 4 千元），僅上漲 1 千元（或 10%），而非房客所付不同租屋條件下之租金加價（增 5 千元或 50%）。

在 CPI 查價項目中，住宅租金較之於其他項目，樣本品質一致之判定與調整難度相對更高，另因欠缺租屋市場母體、調查環境日趨困難，尋找有意願提供租金資料的房東或房客甚不容易。惟因住宅租金占 CPI 權數高達近 14%，在兼顧 CPI 總指數的確度及統計資源配置限制下，實際租用住宅查價樣本約 1,200 個，相對其他 CPI 項目群而言，已配置較多樣本數。

租金調查雖不易，且也配置相當規模的樣本，惟面對租

屋型態更迭，仍應持續精進。如連結運用公務登記資料，輔助統計調查，亦為突破調查瓶頸的有效方法之一；107 年 8 月起，CPI 房租指數增納社會住宅租金資料，目前已納入約 1 萬 4 千多筆社會住宅實際出租樣本。另刻正規劃以內政部不動產租賃交易實價查詢服務網（<https://lvr.land.moi.gov.tw>）所揭露的各縣市建物門牌（即地址）作為抽樣基礎，抽出部分房屋作為 CPI 房租指數的調查樣本，以增加樣本數，俾利持續提升整體 CPI 與房租指數的品質及代表性。

在 CPI 房租指數編布方面，不僅各地區房租受房型、裝潢等內部條件影響，價格也可能因交通、生活機能及工作機會等外在因素而不盡相同，外界亦有觀察不同地區房租走勢之需，行政院主計總處除按月公布全國 CPI 房租指數外，亦自 110 年 2 月起，按月編布北、中、南、東 4 區²的「區域別 CPI 房租指數年增率」，另臺北市、新北市、臺中市及高雄市等 4 個直轄市亦公布其

房租指數供各界參考。

綜上所述，CPI 房租類指數編製目的係為表達 CPI 項下房租類之價格變動，與其他物價指數一樣，無法表達價格水準值，亦不含品質變動因素；若欲觀察絕對價格水準，或包括品質提升的總支出，則須另以其他統計為之。

肆、其他常見與居住相關的支出或價格統計指標

一、家庭收支調查的租金支出

家庭收支調查中的消費支出為民衆實際支出或消費金額，其變動包含價格、數量與品質等因素。隨國內經濟發展，家庭所得提高，國人消費數量與品質亦隨之提升，例如智慧型手機普及，國人在手機的支出金額必較過去購買傳統手機（不具智慧連網功能）大增，然而這種變化非屬價格上漲所致，不會反映在 CPI。

同理，家庭收支調查消費支出中，「住宅服務、水電

瓦斯及其他燃料」項下的租金在不同年度間變動因素除價格外，尚包括房屋數量（大小）、品質條件等，住宅質與量提升，租金規模亦隨之提高，惟品質、條件、數量改變均非 CPI 項下房租指數的衡量範疇，亦為 CPI 房租指數長期波動幅度較家庭收支調查房租支出變化和緩之原因；若欲觀察民衆房租「實際支出」變動，家庭收支調查比 CPI 房租指數更合適。

二、內政部的房價指數及相關統計

民衆關心的房價走勢，可觀察內政部房價指數。由於不動產仲介或代銷業者依法須向內政部申報登錄不動產買賣或租賃成交案件實際資訊，內政部即依此資料按季編布住宅價格指數，作為衡量住宅市場價格變動的參考指標；另「房屋實際租賃價格」則按旬公布於「不動產交易實價查詢服務網」，包括地段位置或門牌、租金、交易年月、每坪單價、坪數、建物型態、屋齡及樓層等資料，供各界查詢應用。

除住宅價格指數及房租價格外，內政部亦將房價所得比、貸款負擔率等常見的住宅統計指標，綜整在不動產資訊平台（<https://pip.moi.gov.tw>），提供民衆更便利的統計查詢服務。

伍、結語

居住議題在我國備受關注，各種與住宅相關的支出、價格指標廣受討論或比較，使用者深入了解內涵，將可大大提升論述的參考性。CPI 房租指數係依據國際手冊規範編製，且僅為 CPI 眾多查價項目之一，不宜由此得到過度細緻的分析；另因是衡量「固定房屋品質」下的純粹價格變動狀況，與其他包含品質、條件、數量之指標並不相同，使用時應多加留意。

註釋

1. CPI 房租包括住宅租金及學校住宿費 2 個項目群。
2. 北部區域包括臺北市、新北市、桃園市、基隆市、新竹市、宜蘭縣、新竹縣；中部區域包括臺中

市、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣；南部區域包括臺南市、高雄市、嘉義市、嘉義縣、屏東縣、澎湖縣；東部區域包括臺東縣、花蓮縣。

參考文獻

1. International Monetary Fund (2020), Consumer Price Index Manual: Concepts and Methods, 2020.❖