

# CPI 的事實與想像

2021 年以來國際原物料價格連番上漲，雖 2022 年 3 月起國內消費者物價指數（CPI）連 5 個月漲幅逾 3%，媒體仍常報導漲幅與民衆感受的物價，尤其是高漲的房價有明顯落差。本文從 CPI 的本質意義談起，以國際規範與編算實務解析 CPI 與民衆感受差距的原因。

**曹志弘**（行政院主計總處綜合統計處專門委員）

## 壹、前言

2021 年以來全球物價上漲壓力升高，我國也無法置身事外，主計總處所發布的各種物價統計，尤其是各界拿來當作觀察通膨指標的 CPI，因與民衆切身相關，往往藉由日常消費的經驗，檢視 CPI 是否與感受相符，尤其高漲的房價更加劇民衆心中對通膨的預期及對 CPI 的想像。本文將由物價統計編算實務與國際規範，解析官方統計物價上漲幅度與民衆通膨預期存在落差的原因。

## 貳、我國 CPI 編製依循國際規範

CPI 係重要總體經濟指標，為使各國編算結果具一致性原則，聯合國、國際貨幣基金（IMF）等國際機構共同製定 CPI 編製手冊供各國依循，主計總處亦依手冊規範編製我國 CPI。

### 一、固定商品籃（品質規格須固定）

CPI 是衡量家庭購買「消費性」商品及服務的價格變動，排除投資與儲蓄性質的「資本

財」，並以「固定商品籃」作為持續觀察支出變化的基礎，以衡量純粹價格變動，品質規格與數量改變造成的價格差異須予排除。

#### 【釋例 1】

A 牌餅乾：上月重 400 公克售價 100 元；本月（新包裝）重 350 公克售價 110 元，CPI 須依相同內容換算價格漲跌（下頁表 1）。

### 二、商品籃須定期檢討

（一）我國 CPI 查價項目為「產品群」概念以利周延，並按年更新權數

為即時反映民衆消費結構，我國 CPI 按年更新項目權數；為利周延，各項目係「產品群」（如查價項目「電腦」包括桌上型、筆記型及平板等類型電腦）的概念，以擴大納查產品範圍，加上各類別多有「其他」項以納入未明列品項，故調查樣本可呼應消費主流即時調整，例如 COVID-19 疫情改變民衆消費需求，CPI 查價內涵除增加清潔、消毒產品外，亦增納快篩試劑樣本，以即時反映家庭消費支出內涵之價格變動。

(二) 各國 CPI 查價項目反映代表性機制不同，但目標一致

英國 CPI 按年更新項目權數及重新挑選查價產品，有學者曾建議，我國應借鏡

英國經驗，重新挑選 CPI 查價項目，然英國查價項目非屬產品群概念，且各類別項下多無「其他」項可即時增納未明列項目，故以每年重新挑選查價項目方式維持其代表性；美國 CPI 則與我國類似，多數類別下以「其他」項納計未明列品項；各國反映查價代表性機制未盡相同，惟目的均為即時反映家庭消費內涵。

### 參、我國與主要國家 CPI 變動概況

2022 年 11 月我國整體 CPI 較上年同月漲 2.35%，漲勢已較年中（6 月漲 3.59%）相對和緩，惟仍有民衆表示物價高漲政府坐視無作為。事實上，相對其他國家最新 CPI 漲幅（歐元區 10.6%、美

國 7.7%、新加坡 6.7%、南韓 5.0%、日本 3.7%），我國物價漲勢相對溫和，即因政府密切關注並即時採取穩定物價措施所致，尤其針對能源類價格控管（如電價僅調漲 1,000 度 / 月以上費率、燃氣凍漲、汽柴油緩凍漲及亞鄰最低雙機制），與調降大宗物資稅率（如汽油調降貨物稅 2 元 / 公升），以及水費等公共費率凍漲，對我國 CPI 漲幅發揮穩定效果（下頁表 2）。

以漲幅最大的歐元區為例，因有冬天取暖需求，併計電、燃氣及油料費三者占 CPI 權數 9.7%，明顯大於我國之 4.0%，加上歐元區未若我國進行價格嚴格控管，2022 年 10 月三者較上年同月漲幅分別為 45.6%、77.6% 及 15.7%，合計推升歐元區 CPI 總指數 3.7 個百分點，占整體 CPI 漲幅 10.6% 逾 1/3，反觀我國，上述三者由政府控管下，合計負貢獻 0.1 個百分點，未若其他國家成為助漲因素。

表 1 CPI 衡量物價變動釋例

	上月價格	本月價格	CPI 漲幅 (%)
實際售價	100 元	110 元	10.0% (X)
CPI 採用相同內容 (350 公克)	100 元 / 400 公克 x 350 公克 = 87.5 元	110 元	25.7% (O)

資料來源：作者自行整理。

# 論述》統計・調查

表 2 主要國家 CPI 電、燃氣及油料費年增率

國家別	CPI 年增率 (%)				電、燃氣、油權 數合計 (%)
	總指數	電力	燃氣	油料費 (汽油)	
我國	2.4	0.9	0.5	-3.1	4.0
南韓	5.0	18.6	33.7	3.1	6.5
新加坡	6.7	21.4	7.1	7.6	3.8
香港	1.8	19.6	5.2	12.6	3.0
日本	3.7	20.9	20.0	2.9	6.7
美國	7.7	14.1	20.0	18.1	7.2
歐元區	10.6	45.6	77.6	15.7	9.7

說明：我國、南韓為 2022 年 11 月，其餘為 10 月。  
資料來源：歐盟統計局、各國官網。

## 肆、CPI 與民衆感受 落差可能原因

### 一、容易忽略高價位與高 漲幅之差異

(一) 物價指數衡量價格的變動 (非絕對價格)

民衆常以購買支付的價格水準來感受物價高低，惟 CPI 係衡量「價格的變動」，例如受颱風影響的 A 菜，在傳統市場 1 斤由 30 元漲至 45 元 (上漲 15 元)，在超級市場由 50 元漲至 75 元 (上漲 25 元)，民衆會認為上漲 25 元的超級市場物價貴很多，事實上，二個市場 A 菜皆漲 5 成 (價格的變動)，

納入 CPI 計算之漲幅相同。

(二) 無法用物價指數衡量物價水準的高低

又如 6 年來臺北雞腿便當由 120 元調漲 20 元至 140 元，臺南由 85 元調漲至 100 元，雖絕對價格 (140 元) 和調漲金額 (20 元) 皆臺北較高，表 3 顯示物價指數 (只看漲幅) 卻是臺南較高，說明物價指數無法用來觀察物價水準高低。

### 二、民衆對經常購買項目 感受較深

(一) CPI 總指數漲幅低於民衆認知

根據歐盟統計局研究，政府發布的 CPI 總指數漲幅低於民衆認知，主因民衆對於經常購買的商品價格感受特別深刻，不自覺會對這些價格變化賦予較大的重要性，對不常購買的商品價格變化則顯少關注。

(二) 我國每月至少購買一次者平均漲幅高於 CPI 總指數

為利民衆觀察經常購買的商品或服務的漲跌情形，我國 CPI 另編有按購買頻度別區分之 CPI，2021 年每月至少購買一次的品項平均上漲 3.85%，2022 年 1-11 月平均漲幅擴大為 5.80%，

表 3 物價水準與物價指數釋例

區域別	臺北市		臺南市	
	2016 年	2021 年	2016 年	2021 年
物價水準	120 元	140 元 (漲 20 元)	85 元	100 元 (漲 15 元)
物價指數	100	$116.7 = 140 / 120 \times 100$	100	$117.6 = 100 / 85 \times 100$

資料來源：作者自行整理。

除明顯大於不常購買的品項外，也較整體CPI漲幅倍增，印證何以民衆對近來物價上漲感受特別深刻（圖1）。

### 三、CPI漲幅是眾多項目的平均

CPI用以衡量總體物價趨勢，為各縣市各種商品及服務價格變動的平均，目前CPI 368個項目群每月共訪查約2.5萬個樣本（不含公務取得資料），整體平均漲幅會小於部分類別（2022年11月食用油類年漲11%）或項目指數（雞蛋年漲

28%）漲幅，易使民衆誤以為CPI（年漲2.35%）低估。

#### 【釋例2】

某家庭本月購買麵包漲8.5%、雞蛋漲幅近3成，且肉類、水果及汽油漲幅亦大，因此認為本月物價漲幅驚人，但前述項目僅為部分消費內涵，若納入價格下跌的蔬菜及手機，以及價格持平的火車票後，平均漲幅只有3.5%，難免與個人感受（只關注漲價項目）有明顯落差（表4）。

### 四、誤以為CPI應含房價

#### （一）國際規範

1. 住宅為固定資產，CPI係衡量「住宅提供的居住服務」

依CPI手冊，住宅非消費性商品，故不屬CPI查價範圍，住宅提供的居住服務才會納入CPI。

2. CPI「居住服務」價格的衡量方法

居住服務的價格，若為向他人租用，以實付租金反映；若是自有住宅，CPI手冊主要建議的衡量方式如下：

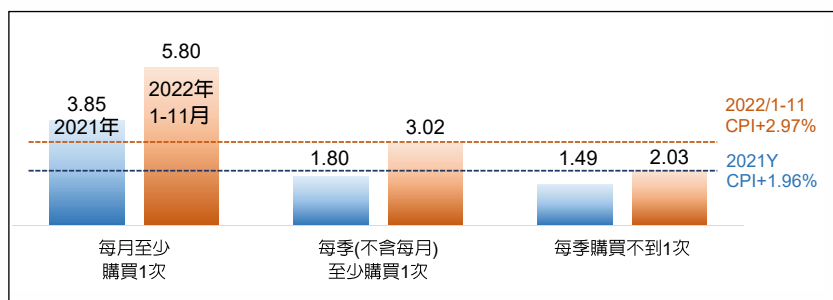
#### （1）租金等價法（Rental

Equivalence Approach）：

係估算屋主自住之住宅若租予他人的應收租金，並以實際租屋市場相近住宅類型之租金價格變動來代表自有住宅之居住服務價格。此法可配合CPI按月發布，目前多數國家（我國及美、日、英等）採用，有利國際比較。

（2）淨取得法（Net Acquisitions Approach）：僅納計

圖1 我國購買頻度別CPI年增率（%）



資料來源：行政院主計總處。

表4 CPI平均漲幅計算釋例

項目	麵包	雞蛋	肉類	蔬菜	水果	汽油	火車票	手機	平均
權數 (%)	6.1	1.1	18.0	18.5	22.0	10.0	5.5	18.8	100.0
漲跌 (%)	8.5	27.8	5.8	-11.5	18.3	15.5	0.0	-9.4	3.5

資料來源：作者自行整理。

# 論述》統計・調查

「家庭部門」淨購入（購入減售出）自用住宅，即不計家庭間之買賣，且不含土地價格，僅含建築物之純粹價格變化，計算內涵與一般認知的購屋支出不同，且相關資料之取得較不具即時性。

### 3. CPI 房租指數須在「固定住宅服務品質」下衡量「價格」變動

納入房租指數計算的調查樣本須固定住宅服務品質查價，包括房屋類型、地段、坪數、內部重要設備（如家電），以及是否包括押金、管理費、水電費及停車費等因素，品質規格一致，方能觀察租金的純粹價格變化。

#### 【釋例 3】

本次查價時，房東表示房租由 2 萬元調漲為 2 萬 5 千元，但其中包含 4 千元的管理費及停車費（之前由房客支付），因此，本月房客所支付的房租雖然增加 5 千元，但在 CPI「固定住宅服務品質」衡量「價格」

變動原則下，租金實際僅增加 1 千元，CPI 房租漲幅為 5%（表 5）。

（二）歐洲央行（ECB）對自有住宅居住服務價格納入消費者物價指數之研究有學者認為歐洲將把房價納入 CPI，希望我國 CPI 也比照。然歐洲的做法僅係研究階段，且本質上亦非將房價納入 CPI。

歐盟統計局目前定期發布之消費者物價指數 HICP（Harmonised Indices of Consumer Prices），居住服務僅衡量實付租金，不含自有住宅居住服務。ECB 2022 年 2 月「Owner-occupied housing（OOH）and inflation measurement」研究報告，以「淨取得法」估算自有住宅居住服務之 OOHPI（OOH Price Index），以 ECB 自估權數併

入 HICP，編製「HICP+OOH」通膨指標，惟受限於 OOHPI 發布頻度（按季）與時效（延遲 100 天），該研究之「HICP+OOH」指標僅能按季編算，亦尚未能正式編布。

（三）社會住宅在我國 CPI 房租指數中的角色

媒體曾提出 CPI 受查的出租住宅樣本中，超過 9 成是社會住宅，且因社宅租金行情普遍低於市價，致 CPI 房租偏離民衆感受。目前實付租金查價樣本中，私有住宅（派員調查）逾 1,300 個樣本，社會住宅（公務資料）約 1.6 萬筆，後者樣本雖多，惟占房租類權數僅約 0.1%，CPI 房租走勢主要受私有住宅租金變動影響，受社會住宅影響甚微（下頁表 6）。

（四）主要國家房價漲幅皆明顯高於 CPI 房租

表 5 CPI 衡量房屋租金變動釋例

	上次	本次	增加	CPI 漲幅 (%)
實際租金	2 萬元	2 萬 5 千元	5 千元	25.0% (X)
CPI 採用相同品質 (不含管理費及停車費)	2 萬元	2 萬 1 千元	1 千元	5.0% (O)

資料來源：作者自行整理。

也有民衆以房價高漲，CPI 房租漲幅卻相對低穩，而質疑 CPI 房租低估。事實上，目前多數國家 CPI 以租金等價法衡量自有住宅的居住服務價格，而另以房價指數來掌握相關資訊。我國內政部分分析大量全國不動產實價登錄交易資料，按季公布全國及 6 都住宅價格指數。2022 年第 2 季全國住宅價格指數為 123.97，年漲 10.3%。

我國 2022 年上半年房價指數漲幅近 1 成，1-11 月平均 CPI 房租漲幅 1.6%，與歐元區相當，另日本和英國房價也約漲 1 成，房租則未漲或漲 3%，至於美國和新加坡，房價和房租漲幅皆相對較大。主要國家不論房價或房租漲幅大小，房價漲幅皆明顯高於 CPI 房租漲幅，我國 CPI 房租漲幅並無明顯偏低狀況（圖 2）。

## 五、CPI 與生活成本混淆

民衆經常以自身消費支出（生活成本）與 CPI 比較。然 CPI 是衡量相同數量、品質的商品及服務在不同時期的價格變動，而生活成本的變化受消費數量、品質及價格的變動影響，其中包括替代行為。如颱風天蔬菜價格大漲，消費者改買較便宜或漲幅小的品項（如豆芽菜），蔬菜消費支出增幅會小於 CPI（豆芽菜比重固定）的漲幅。

另生活成本中占大部分的房租支出，亦常與 CPI 房租指數之純粹價格變動混淆，舉例如下：

（一）「民間租屋網租金」與「CPI 房租」

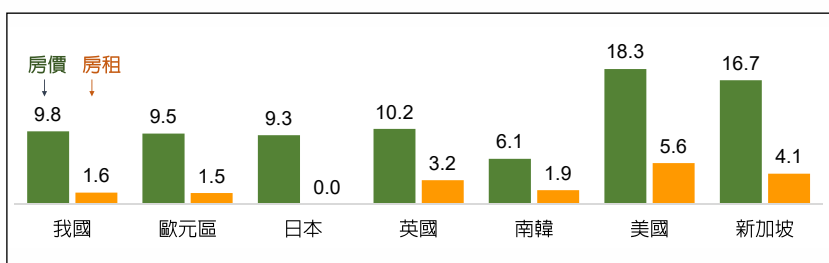
近期有碩士論文利用民間租屋網租屋成交資料，以特徵模型（hedonic model），建立各季「租金」與主要影響特徵（如租屋面積、所在樓層、有無包括車位、所在縣市等）之關係，再設定一標準住宅特徵，依前述模型估得參數，計算各季標準住宅租金及變動幅

表 6 我國 CPI 房租指數編算內涵（權數 15.16%）

查價項目	住宅租金			學校 住宿費
	實付租金		自有住宅 設算租金	
查價內涵	私有住宅	社會住宅		
權數（%）	1.40	0.02	13.41	0.33
查價範圍	全國 20 縣市 逾 1,300 個樣本	直轄市 約 1.6 萬個樣本	租金等價法	各縣市公 私立學校

資料來源：行政院主計總處。

圖 2 2022 年主要國家房價與 CPI 房租年增率（%）



說明：房租為 2022 年 1-10 月平均，房價為 2022 年上半年。

資料來源：1. 房價指數：我國為內政部；新加坡為新加坡房地產交易所；其餘國家為 OECD。  
2. CPI 房租：各國官網。

## 論述》統計 · 調查

度，據以推論我國官方 CPI 房租漲幅嚴重低估。惟經細究其資料特性、研究方法及結果，如此推論仍有值得商榷空間。

### 1. 資料特性

租屋網刊登房東招租的價格，由於房租在合約規範下不能任意調漲，因此會保持一定時間（例如 1 年）價格固定，通常於換約或重新招租時才能調整價格，即租屋網的房租代表出租房屋的換約價，而非出租後持續觀察的各月實付合約價，換約價高於合約價的特性，使該研究計算出來的漲幅相對偏高。

### 2. 實證方法

該論文亦指出其方法限制，包括租屋網資料可能存在偏誤、缺漏或特徵維度不足（如受限取得的資料品質，並無納入地段、屋齡、及空調、家具等影響房租的重要因子）；及特徵模型的變數不同，將影響房租的推估結果，因目前推估模型並無共識，

推估的 CPI 缺乏可比較性，尚待後續研究改善。

### 3. 實證結果

論文推估房租之季對季波動頗大，其中多季（4 成）變動為負值（如 2009Q1 跌 5.47%）或漲逾 1 成（如 2019Q4 漲 10.37%），以與各國房租呈穩定緩升走勢不符，另該論文估計 2017-2021 年平均房租漲幅 5.2%，高於內政部同期間之房價漲幅 2.6%，與主要國家「房租漲幅低於房價漲幅」之關係明顯悖離，顯示該研究方法似未能正確反映純粹房租之價格變動。

### （二）「內政部實價登錄租金」與「CPI 房租」

另以內政部實價登錄系統中的臺北市租金資料為例，若不考慮不同時點租賃物件差異，2021 年臺北市公寓、華廈、住宅大樓之平均每坪租金分別較 2016 年跌 8.6%、漲 9.3% 及漲 6.3%，不同類型房屋租金變動差異頗大。惟若參採 CPI 房租查價原則，僅就兩時點相同租

賃物件進行比較以排除品質規格差異，三類型的平均租金漲幅相對平穩，且與 CPI 房租漲幅相當，顯示不同物件的品質差異的確顯著影響租金變動。

## 伍、結語

在物價高漲的年代，物價統計備受挑戰，惟各種統計指標有其編製目的，無法滿足所有需求，希望藉由本文說明，有助各界瞭解 CPI 的編製目的與意涵，以及與感受落差的原因。

## 參考文獻

1. 主計總處（2021），近年 CPI 房租指數變動情勢。
2. 李祖福（2022），使用民間大數據租屋資料估算消費者物價指數。
3. Eurostat (2009), HICP - Frequent out-of-pocket purchases.
4. International Monetary Fund (2020), Consumer Price Index Manual: Concepts and Methods, 2020.
5. European Central Bank (2022), Owner-occupied housing and inflation measurement. ❖