



大臺中房市交易動態資訊平台



房產經濟指標小教室 消費者物價指數篇

【第三版】

115.06.08



目錄

Contents



01 消費者物價指數 (CPI)

02 通貨膨脹率

03 CPI與房市之連結分析

04 能源危機與房市間的影響

消費者物價指數 (CPI)

- 何謂消費者物價指數
- 消費者物價指數類別
- 消費者物價指數組成結構
- 消費者物價指數近年走勢



何謂消費者物價指數(CPI)?

⊕ 定義

反映與居民生活有關的產品及勞務價格統計出來的物價變動指標，通常作為觀察通貨膨脹水平的重要指標。簡單來說，它衡量的是「一般家庭為了維持生活，購買一籃子固定商品與服務時，花費成本的變動情形」。

⊕ 主要用途

- 衡量通貨膨脹之重要指標，若**CPI漲幅**>**薪資漲幅**，代表貨幣價值縮水，實質購買力下降。
- 作為公私機關調整薪資及合約價款參考。
- 中央銀行將CPI視為升息與否的核心指標，以穩定物價。
- 調整稅負(所得稅、遺產稅、贈與稅、土地增值稅)、社會保險/退休金給付、社會福利補助之依據。





消費者物價指數(CPI)類別

商品性質

商品類

核心商品(商品不含蔬果及能源)、非
耐久性消費品、半耐久性消費品、耐
久性消費品

服務類 (勞務費)

外食費、交通及通訊服務、教養服
務、娛樂服務

- CPI指數分類可分成「基本分類指數」、「商品性質別」、「購買頻度別」及「所得層級別」，為衡量臺灣地區家庭購買消費性商品及服務之價格水準變動情形，僅涵蓋食、衣、住、行、育、樂等消費性支出，**購買股票、房地產等「資產」支出不計入**，各國均另有編製相關股價及房價指數來掌握其資訊。

基本分類

食物類

穀肉蛋果菜類及水產品等及其加工品、乳類、食用油、調味品、酒、飲品、外食費

衣著類

成衣、鞋類、衣物服務(洗衣等)、配飾

居住類

房租、住宅維修費、家庭管理費用、水電
燃氣費

交通及 通訊類

交通工具、通訊設備、油料費、運輸費、
交通工具零件及維修費

醫療 保健類

醫療費、醫療保健器材、藥品、保健食品

教養 娛樂類

教育學雜費用、休閒娛樂用品、旅遊、藝
文娛樂服務

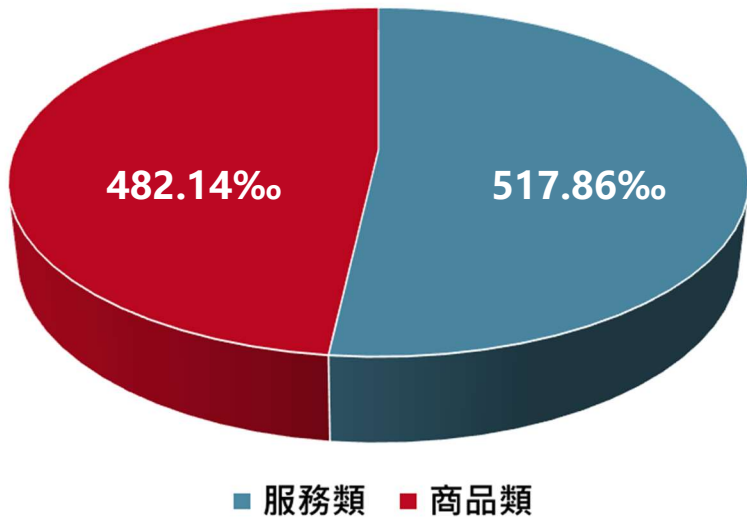
雜項類

香菸、美容及衛生用品、個人照顧服務
費、理容服務費、金融手續費

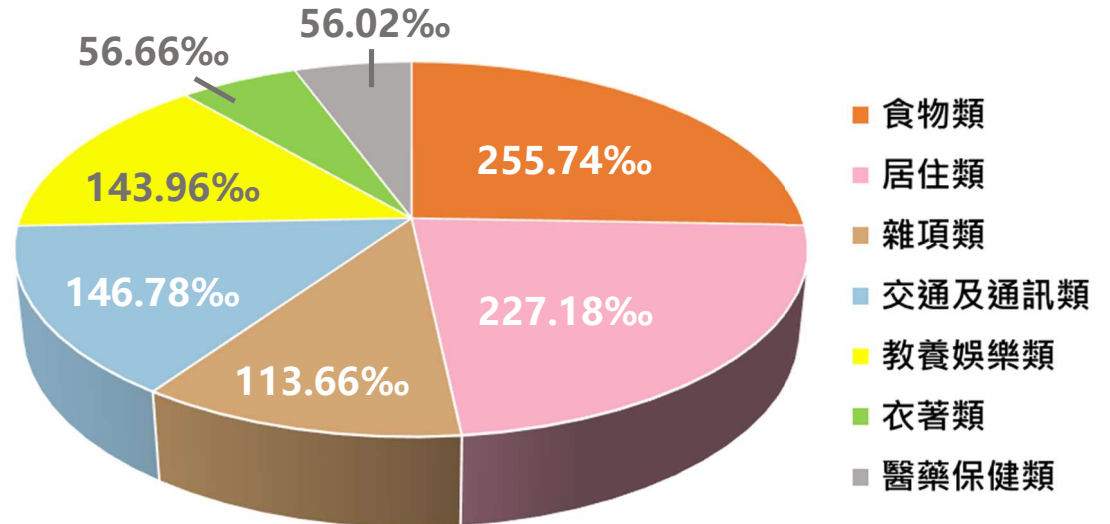
消費者物價指數(CPI)組成結構

- 依據民國110年(基期)臺灣地區家庭消費型態，在17個查價縣市各選查368個項目群。而鑑於國內經濟型態與消費結構快速變化，故項目權數由**每5年改為按年變更**，並以每年12月為銜接點銜接歷史資料；惟仍維持**每5年檢討分類架構及查價項目**。
- 每項商品的影響力不同，例如居住開支在生活支出中通常佔較高比例，因此在計算時會被分配更高的權數。

消費者物價指數權數-商品性質別分類



消費者物價指數權數-基本分類



資料日期：115年5月

*註：消費者物價指數總權數以1,000%表示。



我國消費者物價指數近年走勢

- 觀察近十年走勢，民國105年至108年間物價維持溫和成長；然自民國109年新冠疫情衝擊全球供應鏈，疊加民國111年俄烏戰爭推升原物料(原油、穀物及基本金屬)成本，致使CPI顯著攀升，指數由98.07一路走高至民國114年的109.60。
- 今年5月最新CPI指數為111.43，較年初增加1.21，整體物價水位處於高檔區間。而今年爆發的中東戰爭已導致國際原油價格劇烈震盪，成為推升CPI進一步上揚的最大隱憂。

臺灣近十年消費者物價指數走勢



通貨膨脹率 (CPI年增率)

- 通貨膨脹概述
- CPI年增率的計算及基準評估
- 通貨膨脹類型
- CPI年增率歷年走勢圖
- 主要國家CPI年增率近年走勢
- 政府對抗通貨膨脹的政策



通貨膨脹概述

⊕ 定義

通貨膨脹是指「一般物價水準在某一期間內，連續性的以相當幅度持續上漲」或是「等值的貨幣，其購買力持續性的下滑」；反之，則為通貨緊縮。簡而言之，通膨就是「**有限的商品，被過多的資金追逐**」，當市場上的錢變多、商品供給有限，價格就會被推高，導致同樣的錢能買到的東西變少。



CPI年增率的計算及基準評估

⊕ 計算公式

$$\text{通貨膨脹率 (CPI年增率)} = \frac{(\text{當年度同月CPI} - \text{去年度同月CPI})}{\text{去年度同月CPI}}$$

臺灣114年5月的CPI為109.03，115年5月的CPI為111.43，通貨膨脹率是多少？

$$\text{通貨膨脹率} = (111.43 - 109.03) / 109.03 = 2.20\%$$

合理範圍

- 就臺灣狀況而言，CPI年增率**1.5%~2.5%**為**溫和通膨**範圍，然若**2.5%以上**則進入**惡性通膨**。
- 聯準會及歐洲央行都將通膨穩定成長的目標設在**2%**上下，作為是否進行升、降息的判斷因素之一。

- CPI視為衡量通膨的關鍵指標，一國**出現通膨**意味著該國的**貨幣購買力下滑**，表示每一貨幣單位購買的商品和服務減少；因此該指數為衡量購買力變化最直接的方法。
- **溫和的通膨也是國家進步的動力**。當通貨膨脹率穩定、小幅度地上漲，將有利於經濟成長，實現正向循環。

通貨膨脹類型

通貨膨脹類型

依「物價上漲程度」分類

潛進型通貨膨脹

溫和型通貨膨脹

急遽型通貨膨脹

惡性通貨膨脹

依「通貨膨脹原因」分類

需求拉動型通貨膨脹

成本推動型通貨膨脹

輸入型通貨膨脹

結構性通貨膨脹

預期心理通貨膨脹

停滯性通貨膨脹



依「物價上漲程度」分類(一):

類型	物價上漲速度	特徵與影響
溫和型 (Creeping Inflation)	每年小於或等於3%	被視為經濟健康的表現，能刺激消費與投資。各國央行多以2%為長期理想目標。
走升型 (Walking Inflation)	每年約3%~10%	民眾開始感受到物價壓力，購買力緩慢流失，若不及時控制可能演變為劇烈通膨。
急遽型 (GallopIng Inflation)	每年約10以上	經濟衰退跡象明顯，收入難以跟上物價，民眾會傾向將本國貨幣換成外幣或實體資產。常見於新興市場、政策失衡時期。
惡性 (Hyperinflation)	每月超過50% (國際貨幣基金組織常用標準)	物價失控，貨幣幾乎喪失功能，以物易物或外幣化。通常發生在戰爭或政府大幅印鈔時(如過往的辛巴威、委內瑞拉)。



這不是IMF、世界銀行等機構統一頒布的正式分級，而是國際經濟學教材常用的概略門檻。IMF對通膨的基本定義是「一段期間內物價上升率」，但並未把溫和、急遽等名稱固定成單一國際標準。

依「物價上漲程度」分類(二): 已開發與開發中國家對於惡性通膨之解讀


比較項目	已開發國家	開發中國家
通膨容忍度	極低 度容忍。 年增率超過5%即視為嚴重警訊。	中 高度容忍。 年增率10%~30%常被視為可接受。
惡性通膨解讀	視為 制度性崩壞 與貨幣政策完全失效。	視為 財政危機 、外債壓力與國家信用喪失。
升息力道	穩健 且具指引性， 追求「軟著陸」 。 通常以1~3碼(0.25%~0.75%)為單位， 強調市場溝通 。	劇烈 且防禦性， 目標為「貨幣保衛戰」 。 一次可能升息500~1000個基點(5%~10%)， 以 阻止資金外逃 。
升息時機	落後或同步 。 通常 觀察經濟指標 (如失業率、CPI)後才行動。	預防或被迫 。 有時為了 保衛匯率 ，必須在通膨衝高前，提前大幅加息。
政策工具效能	利率傳導靈敏 。 透過房貸、企業貸款利率能有效抑制消費。	利率傳導受限 。 由於地下經濟多或美金化嚴重，調升本幣利率 效果有限 。
社會副作用	經濟衰退 風險。 過度升息容易導致股市崩盤或房市交易冷卻。	社會動盪 風險。 劇烈升息導致企業大倒閉、失業率飆升與基本生活負擔加重。

依「通貨膨脹原因」分類(一): 需求拉動型、成本推動型

01

需求拉動型(Demand-Pull Inflation)


- 「過多的貨幣追逐太少的財貨與勞務」之現象。當經濟成長強勁、失業率低，或政府實施量化寬鬆(QE)導致市場資金氾濫時，出現**總需求大於總供給**，進而推升物價。

 實際案例：政府在112年8月推出新青安購屋政策，雖然讓首購族購屋能力提升、房市短期成交量回升，但同時也使得對首購型產品的房價推波助瀾，形成**政策型需求拉動通膨**。

02

成本推動型(Cost-Push Inflation)

- 由**生產端的成本增加**引起。當原物料(如石油、鋼鐵、糧食、金屬...等)、工資或稅收上漲時，廠商為了維持利潤將成本轉嫁給消費者。

 實際案例：

- ① 中東戰爭直接推升國際油價，且因戰爭因素，商船必須繞道，導致航程與油耗增加，推升了運費，戰爭區域及其周邊的航運保險費亦會呈倍數增長，這些成本會轉嫁至最終商品的定價中。
- ② 建築業長期缺工，因而出現調升薪資搶工與工期延長的情形，通膨效果會導致房價提高或新案開發趨緩。

依「通貨膨脹原因」分類(二): 輸入型、結構性

03

輸入型通貨膨脹(Imported Inflation)

- 屬於成本推動的一種，但主因是**匯率貶值或國際原物料漲價**。對於**高度依賴進口**的國家(如臺灣)，當進口商品變貴時，國內物價會隨之起舞。

🔍 實際案例：115年中東戰火封鎖荷莫茲海峽，原油均價從58美元飆至85美元，臺灣進口物價3月年增8.53%，創44個月高點。美元強勢導致能源進口價格上升。

04

結構性通貨膨脹(Structural Inflation)

- 由於**產業結構變遷、勞動力短缺或供應鏈韌性重組**(如從全球化轉向區域化)而導致的長期物價結構變動。

🔍 實際案例：


- ① 臺灣人口結構惡化(少子化+高齡化讓勞動供給下降)，勞動力不足會使服務業、營造業成本長期上升，形成**長期結構型通膨**。
- ② 資金與人才往科技業靠攏，因而出現區域發展不均之情形，區域房價差距擴大，形成**產業結構型通膨**。

依「通貨膨脹原因」分類(三): 預期心理、停滯性

05

預期心理通貨膨脹(Expectation-driven Inflation)

- 當民眾預期物價上漲時，會提前購買並囤積商品，推升需求；同時廠商也可能惜售或囤貨，減少市場供給。供需同時失衡，進一步加劇價格上漲，形成預期通膨的自我實現。

 實際案例：

- ① 租金呈僵固性上升：房租連續多年上漲，即使整體CPI趨緩，但租金仍維持上升。
- ② 房市「惜售+觀望」：建商預期未來價格更高而採取延後推案、屋主預期市場不會跌故不願降價、買方預期政策可能轉鬆而觀望，三者形成「價格撐住但量縮」，屬預期主導的市場。

06

停滯性通貨膨脹(Stagflation)

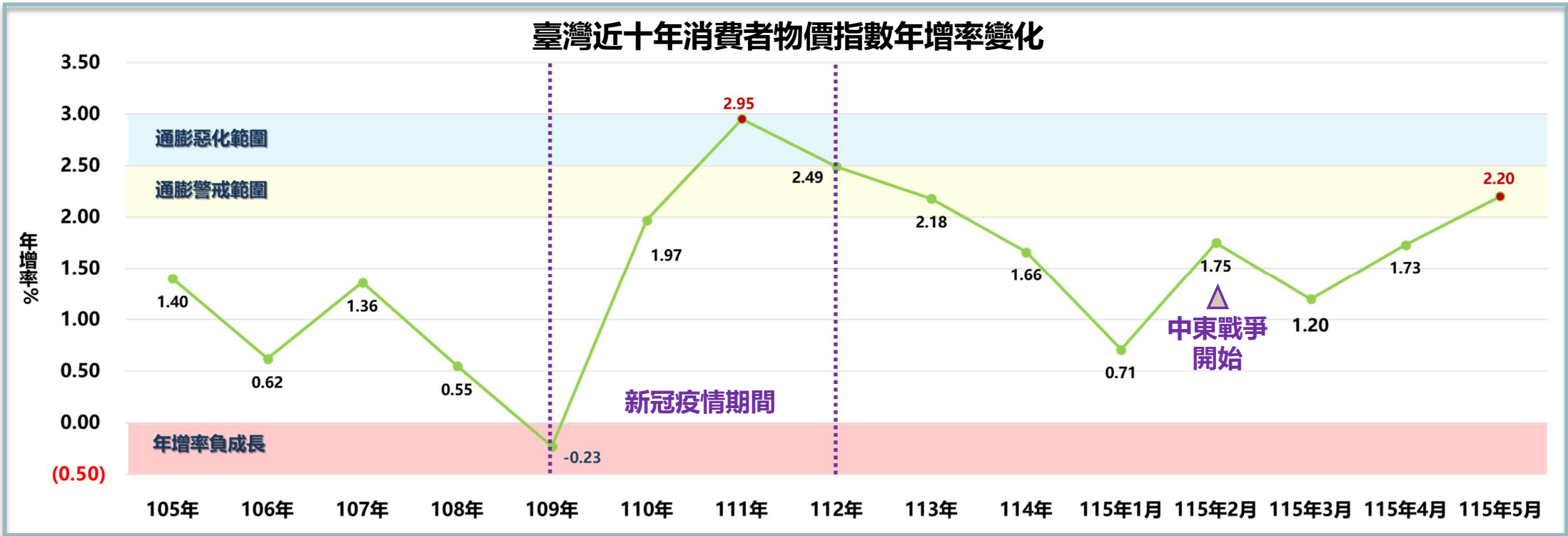
- 指高通膨、高失業率與經濟成長低迷同時並存，是最棘手的狀況，會出現高失業、低消費者支出、成本增加及企業獲利降低等困境。

 實際案例：近期英國面臨「高通膨、零成長」的類停滯性通膨：經濟成長趨近0%，且受中東戰爭影響，通膨重回3%以上。英國央行陷入「升息會重創經濟，不升息則無法壓制物價」的困境！



消費者物價指數(CPI)年增率歷年走勢圖

- 通膨現況與風險：**5月CPI年增率為2.20%，已進入2%警戒範圍，主因受**中東戰爭**爆發，國際原油價格劇烈波動，已**實質加劇「輸入型通膨」**預期。若能源成本壓力持續透過供應鏈轉嫁至末端消費，導致核心CPI居高不下，央行恐須進一步採取**升息或緊縮政策**因應。
- 未來物價走勢**是否能回歸平穩，須視後續美伊談判的最終結果而定。若談判釋放緩和訊號，將有效舒緩全球通膨壓力，支撐臺灣經濟維持穩健擴張。



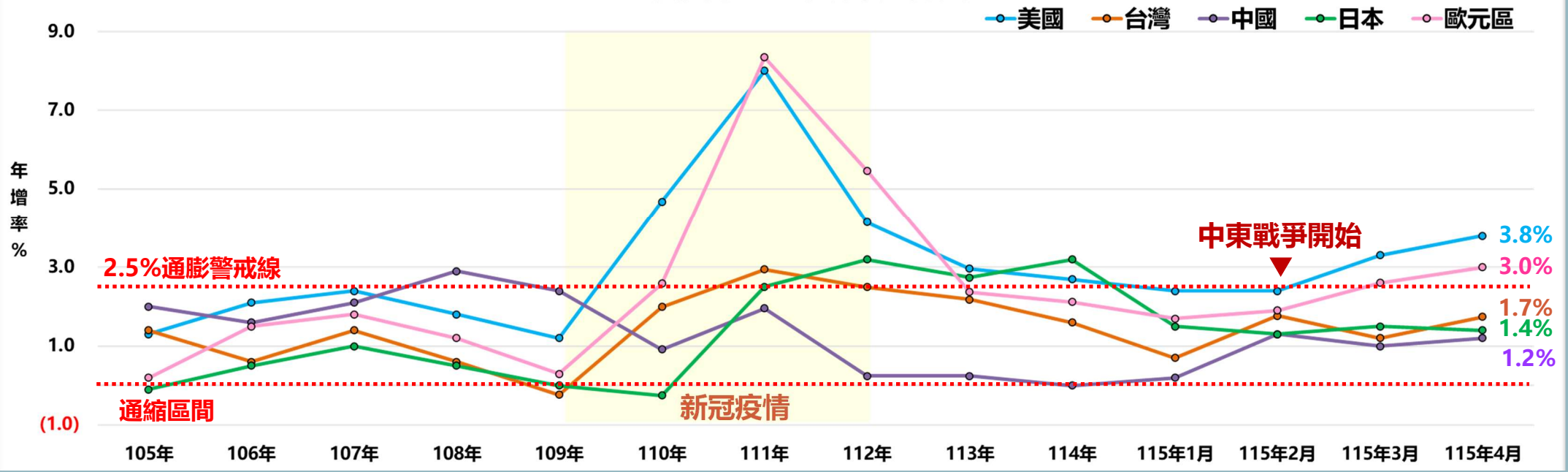


主要國家CPI年增率近年走勢

■ 民國112至114年間，隨著全球央行激進升息抑制大通膨蔓延，主要國家CPI年增率陸續走穩。然今年2月中東戰火再起，再度引發**燃油與運輸成本轉嫁**，使原本已降溫的全球通膨集體「反彈」。根據最新統計，今年**4月**美國CPI年增率升至3.8%、歐元區達3.0%，反彈力道最為強勁；而**台灣**也無法獨善其身，CPI同步回升至**1.7%**。這波由地緣政治點燃的**輸入型通膨**，無疑為全球降息預期與經濟復甦之路，再次蒙上一層陰影。(115年5月數據僅台灣及歐元區率先公布，分別為2.2%及初步統計3.2%，皆有上升趨勢。)

*註：各國CPI組成基礎不同

主要國家CPI年增率走勢圖



政府對抗通貨膨脹的政策

- 至今無論是哪個國家，都沒有可以解決通貨膨脹的特效藥，只能透過各種相對可行的途徑，將通貨膨脹所帶來的傷害降到最低。然國內物價上漲，主要受進口原油及糧食成本上揚等供給面因素影響，為因應供給面的通膨衝擊，政府需藉由各種政策配合來維持物價穩定。

需求面： 最常見且見效較快的工具，主要透過收回市場流動資金，減少民眾與企業的購買力。

■ 貨幣政策(中央銀行主導)：

1. 調升利率(升息)。
2. 量化緊縮(QT)。
3. 提高存款準備率。

■ 財政政策(財政部/行政機關主導)：

1. 減少政府支出。
2. 增加稅收。

供給面： 旨在降低生產端的壓力，或透過增加商品供應來平抑價格，通常屬於中長期策略。

■ 穩定成本與租稅優惠：

1. 關稅與稅賦減免。
2. 能源與物價補貼。

■ 改善供應鏈與生產效率：

1. 排除供應鏈障礙。
2. 勞動力政策。

■ 釋放戰略儲備：

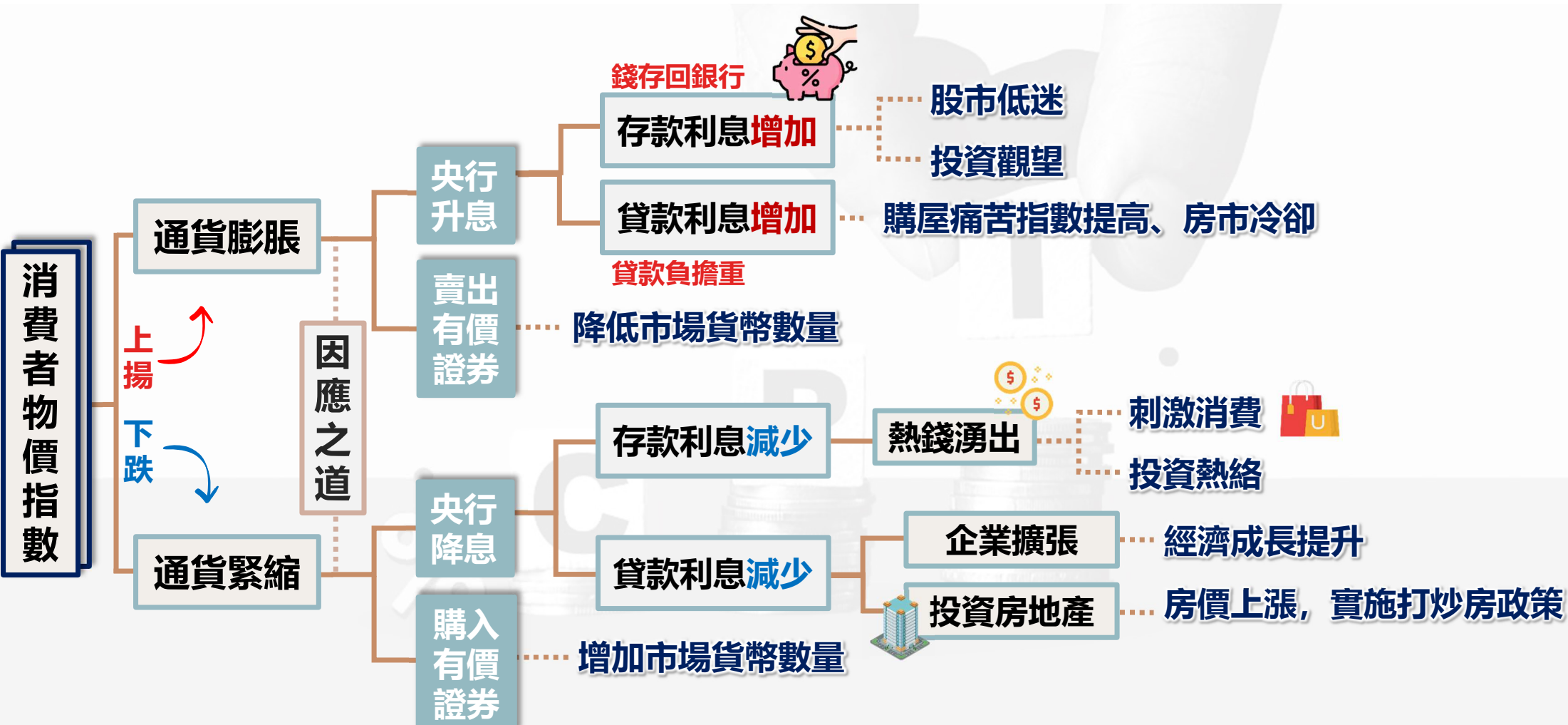
1. 釋出儲備物資。

CPI與房市 之連結分析

- **CPI居住類五大項目指數近年變化**
- **CPI房租指數近年走勢**
- **最新住宅政策四大軸向**
- **通貨膨脹對房市之影響**



消費者物價指數與投資市場之連動分析



CPI居住類五大項目指數近年變化

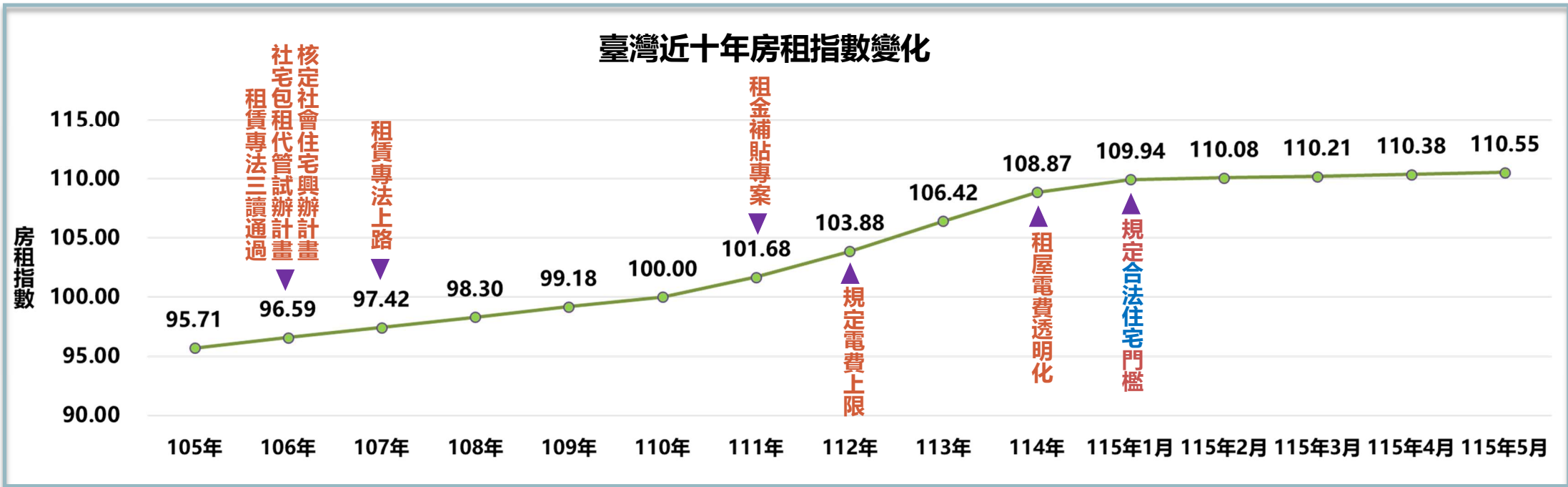
- 「居住類指數」由五大核心指標組成，包含：房租、住宅維修費、水電燃氣、家庭用品及家庭管理費用，各項明細詳見下表。
- 綜觀近五年走勢，居住類指數呈現「**穩定擴張、緩步墊高**」的態勢，**民國115年5月**最新指數來到**110.30**，雖月增僅微幅上揚0.22%，但**年增率達2.06%**，顯示居住成本壓力仍具韌性。
- 在各細項中，與去年同期相比，**水電燃氣漲幅最為顯著**，主要受**國內能源轉型與供給結構調整影響**，成本轉嫁效應已顯現於終端電價與氣價，成為推升居住類指數的首要動能；而**家庭管理費用漲幅位居第二**，該項服務高度仰賴勞動力，在**基本工資調整及缺工問題**的雙重夾擊下，已轉化為難以逆轉的結構性生活成本。

統計期 指數項目	內含項目	總指數						115年5月 與去年同期 相比之漲幅
		110年 (基期)	111年	112年	113年	114年	115年 5月	
房租指數	住宅租金、學校住宿費	100.00	101.68	103.88	106.42	108.87	110.55	1.76%
住宅維修費指數	維修材料、維修服務	100.00	105.83	109.22	112.58	114.39	118.28	3.66%
家庭用品指數	紡織品、家具、家庭耐久設備、餐具及其他家用品	100.00	103.38	104.69	105.58	105.61	106.83	0.91%
家庭管理費用指數	家事服務費、住宅管理費、其他家庭管理費用(洗水塔、家電維修費、開配鎖費等)	100.00	101.63	104.95	107.06	111.61	115.60	4.05%
水電燃氣指數	燃氣、水費、電費、公共附加費	100.00	102.38	103.94	106.97	108.97	107.93	5.27%
居住類總指數		100.00	102.26	104.35	106.64	108.70	110.30	2.06%



CPI房租指數近年走勢

- 面對居高不下的房價與日益沸騰的民怨，政府雖高舉居住正義旗幟推行系列政策，企圖化解居住困局；然而，現實面卻面臨嚴峻挑戰！租金漲幅未見緩勢，房租指數持續攻高，今年5月數據已攀升至110.55，十年來累計漲幅逾15%。
- **當前市場已顯露供需失衡與空租隱憂，若盲目擴張社宅興建，恐與民間包租代管物件產生「磁吸競爭」，導致招租期拉長及行政成本虛耗。**鑑於部分區域配置妥善率失靈，未來住宅政策將揮別「以量取勝」，轉向四大戰略軸向。(續下頁)



資料來源：行政院主計總處，正心不動產估價師聯合事務所整理

最新住宅政策四大軸向

供需轉軌

1 針對需求飽和區域，「以租金補貼取代實體興建」，提升資源分配彈性。

催生導向

2 強化婚育加碼補貼，最高可達原額度1.8倍，將居住支持與人口政策深度連結。

資產活化

4 全力深耕強化「包租代管4.0」，導引民間閒置住宅進入租賃體系。

合法合規

3 嚴格執行合法住宅篩選機制，確保補貼資源精準導流至優質居住空間。



1

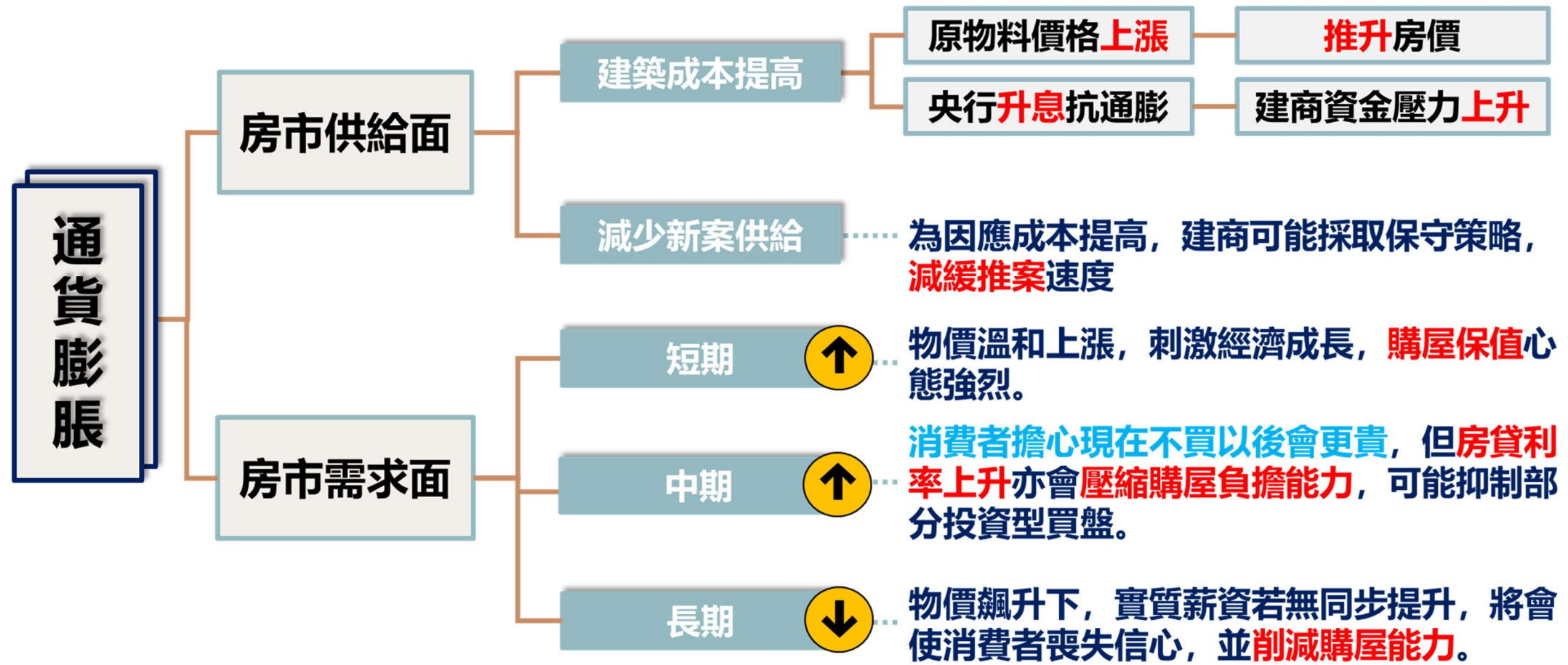
2

4

3

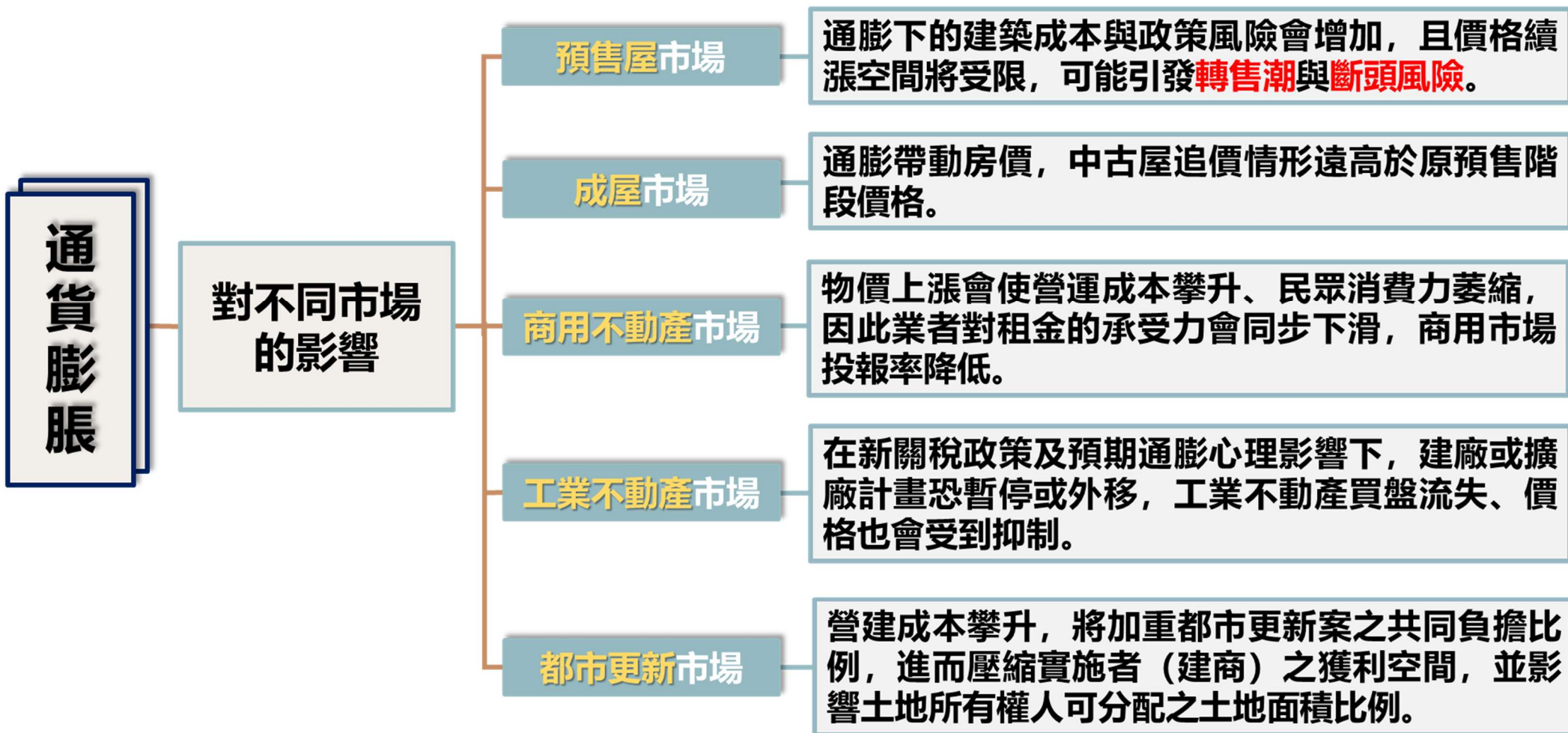
通貨膨脹對房市之影響(一)

-房市供給面及需求面之影響



通貨膨脹對房市之影響(二)

-對不同市場之影響



地緣風險升溫： 能源危機對房市的 支撐效應

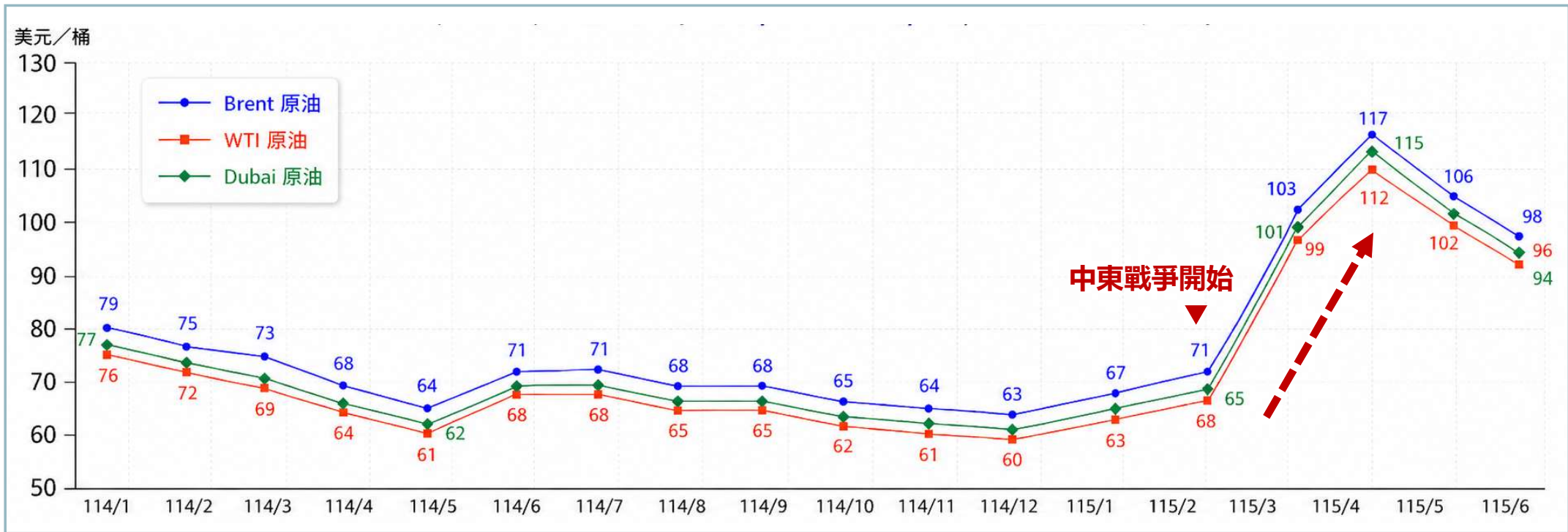
- 國際原油走勢
- 進口成本疊加構築房價剛性支撐
- 建材成本飆漲的速度及力道



地緣風險升溫：能源危機對房市的支撐效應

國際原油走勢圖

■ 三大國際原油價格在去年皆維持於每桶60至80美元區間，整體走勢穩定偏弱；自今年2月中東地緣風險升溫、供應中斷疑慮與運輸成本上升影響，三類原油價格同步快速攀升，4月達到高點後雖有回落，但仍維持相對高檔。**原油是運輸、電力、石化原料與營建材料的重要成本來源**，油價上漲會透過進口能源、航運、塑化產品、瀝青、鋼鐵及其他原物料價格傳導至國內生產與消費端，進而形成**輸入型通膨**壓力；**台灣能源高度仰賴進口**，國際油價高檔震盪不僅**推升民生物價**，亦**增加營建與運輸成本**，對房價形成成本支撐。

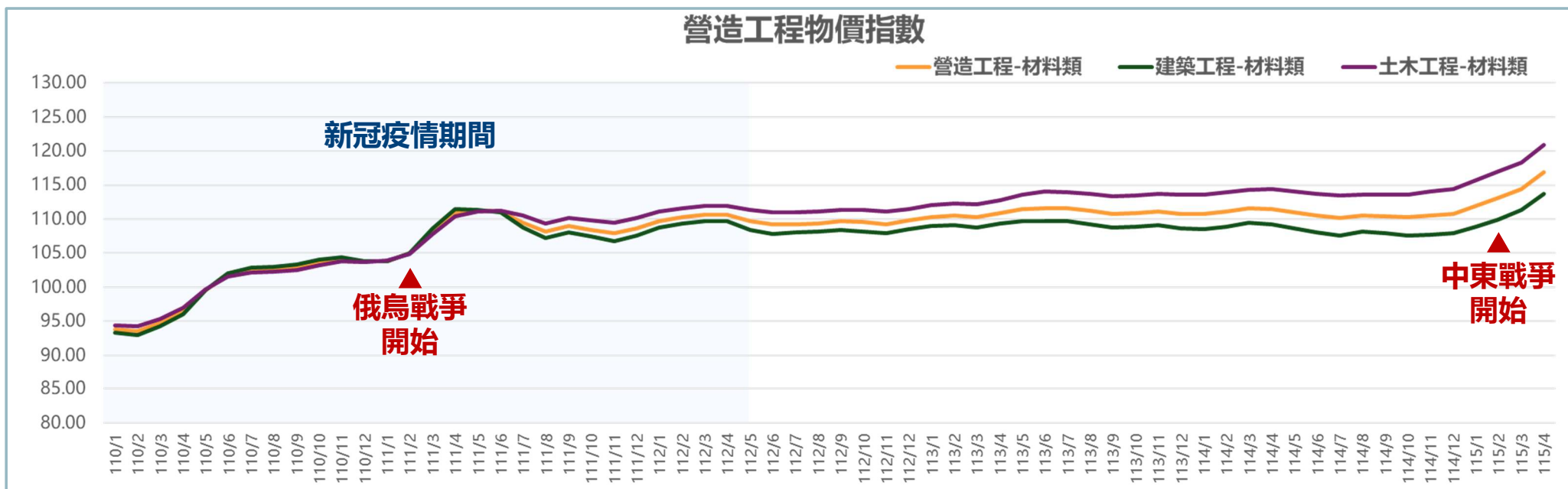




地緣風險升溫：能源危機對房市的支撐效應

輸入型通膨-進口成本疊加構築房價剛性支撐

- 地緣衝突事件對台灣營建材料成本具備強烈的定錨效應，並伴隨顯著的**價格向下僵固性**。111年2月受烏俄戰爭影響，進口原物料劇烈波動，導致營造工程物價指數自疫情區間產生結構性推升；今年2月中東戰事燃起，再次引發原油、石化建材及營建金屬等進口材料價格暴漲。此波**輸入型通膨已實質墊高整體營造成本**、大幅壓縮建商利潤，在**供給端成本的支撐下，房價幾無下行空間**。

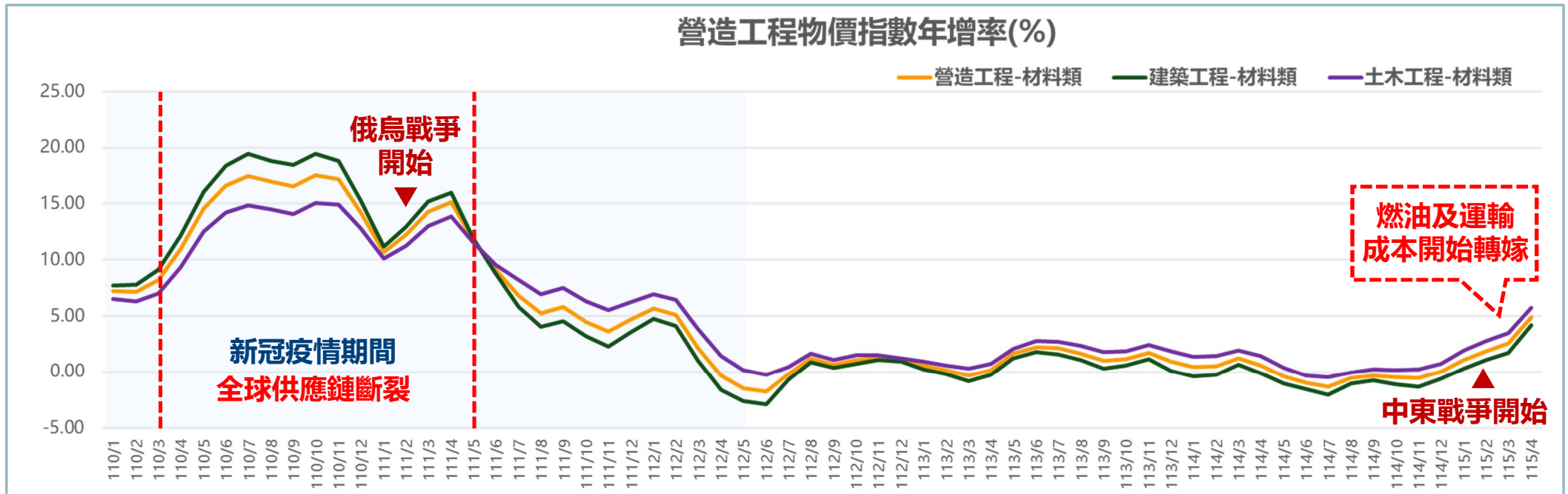


營造業依法分為**土木工程業**與**建築工程業**，因此**營造工程-材料類**涵蓋了這兩大領域所需的一切物料；且土木工程材料高度集中於**砂石、鋼筋、混凝土**等易受國際能源及區域壟斷影響的大宗原物料，而建築工程材料則有多種類的裝修材得以稀釋，故**土木工程-材料類**物價指數相對較高。

地緣風險升溫：能源危機對房市的支撐效應

建商面臨的衝擊-建材成本飆漲的速度及力道

- 過去全球供應鏈因疫情斷裂，營造工程物價指數年增率曾短期飆升近20%，雖歷經俄烏戰爭的波折，終因供應鏈恢復而回落平穩。過去兩年，隨著年增率回穩預期建材成本趨輕，加上房市政策調控，房價有機會鬆動。然今年2月中東戰火再起，運輸與燃油成本暴漲，讓原本趨近於零的年增率集體強勢反彈，再次證實**營造市場原物料對地緣政治與能源價格的高度敏感性**。這突如其來的「加速反彈」，徹底粉碎房價下修的預期，在**原料成本失控**的隱憂下，建商策略性**控價**自保，成了**終端房價居高不下**的核心主因。



地緣風險升溫：能源危機對房市的支撐效應

中東戰事持續



- 美伊衝突持續升溫
- 供應鏈及運輸受阻
- 原油、天然氣價格上漲
- 推升物價及產業成本

能源危機
成本上升

營建成本上升



- 原物料成本增加
- 進口建材價格上揚
- 運輸及施工成本增加
- 建商利潤壓縮

成本上升
支撐房價

房市價平量縮



- 成本支撐房價
- 新案價格維持高檔
- 買盤縮手觀望
- 成交量萎縮

中東戰事若持續升溫，能源價格與國際運輸成本將成為推升營建成本的重要變數。台灣原物料、建材等皆仰賴進口，施工與運輸成本同步墊高，使建商利潤壓縮，新案價格缺乏下修條件。在金融政策未鬆綁、買方欠缺進場意願之下，房市呈現「**價平量縮**」的局面。建商欲打破僵局，不僅透過**價格讓利**的方式降低門檻，更須**強化**產品規劃、品牌信任、售後服務等**軟實力**，提升個案競爭力，才能在成本高漲與需求轉弱的雙重壓力下爭取買方認同。

Thank you



臺中市不動產建築開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市臺灣不動產估價師公會



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

發布單位