

大臺中房市交易動態暨分析



房產經濟指標小教室

購屋兩大痛苦指數篇 房價所得比&貸款負擔率

【第四版】

115.08.28



目錄

Contents



01 房價所得比

02 貸款負擔率

03 兩大指標與房市關聯之分析

前言

房價所得比與貸款負擔率是衡量民眾購屋能力最常使用的兩項指標。前者反映房價相對於家庭所得的負擔程度，後者則進一步觀察房貸支出佔家庭所得的比重，**兩者共同呈現一個家庭從「買不起」到「背不起房貸」所面臨的壓力**，也因此常被視為**衡量購屋痛苦程度**的重要指標。

近年兩項指標一度攀升至歷史高檔，但隨著央行第七波信用管制持續發酵、銀行緊縮不動產授信，加上自114年下半年以來房市交易量能明顯降溫，最新購屋負擔指標已逐步自高點回落。然而，數字下降是否就代表房子變得更買得起了？答案恐怕沒有這麼簡單！

對現今購屋者而言，真正的門檻已不只是「房價高不高」，而是能否取得足額貸款、籌措至少20~30%的自備款，以及是否願意承擔長達30~40年的房貸與資金排擠效果。尤其在利率仍處相對高檔、就業與所得成長存在不確定性，以及生活型態日益多元的環境下，即使負擔率略有改善，實質購屋壓力依然沉重。

更值得思考的是，**當購屋所需付出的資金成本與機會成本持續升高，「買房」也可能逐漸由過去的人生「必選題」，轉變成「選擇題」**。對部分年輕世代而言，租屋、延後購屋，或將資金投入投資、自我進修、創業與提高生活品質，未必比長期背負高額房貸更不理性。

因此，未來觀察住宅市場，問題可能不再只是「買不起」，而是進一步變成：**「貸不到？」、「即使買得起，還願不願意買？」以及「買房，還是不是最適合自己的資產與生活選擇？」**



房價所得比

- 何謂房價所得比
- 中位數住宅價格走勢圖
- 家戶可支配所得中位數走勢圖
- 房價所得比走勢圖
- 臺灣vs國際房價壓力標準與排名



何謂房價所得比

⊕ 定義

須花幾年的可支配所得，才能買得起一戶**中位數價格**的住宅。市場常見的說法是：「**要不吃不喝幾年才能買房**」。此指標能清楚反映出一般人購屋的難易程度。

⊕ 計算公式

$$\text{房價所得比} = \frac{\text{中位數房價}}{\text{家戶年可支配所得中位數}}$$



數值愈大，表示房價負擔能力愈低

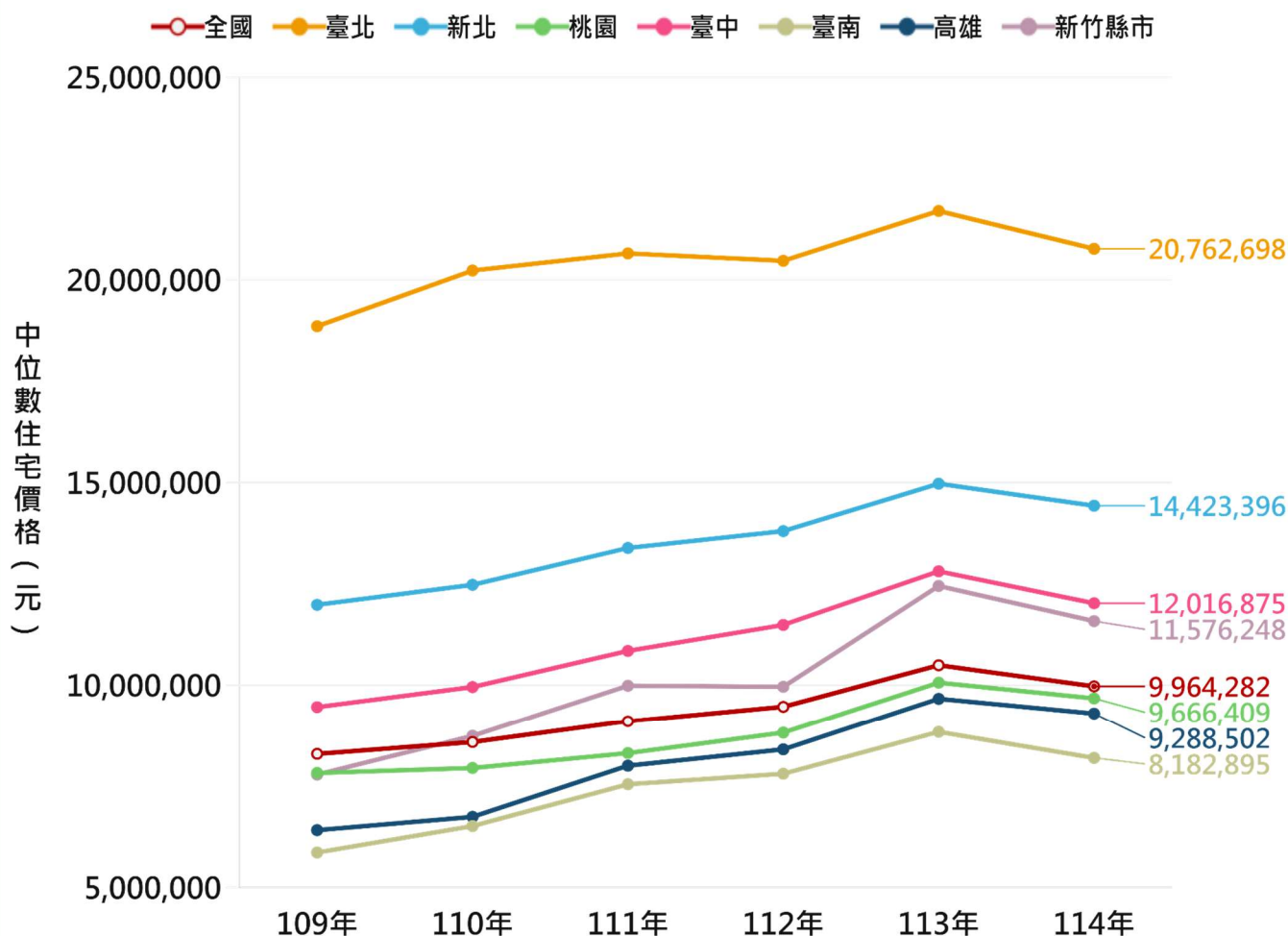
⊕ 變數項目

房價：民國101年第三季起，主管機關依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，並算出中位數住宅價格。

所得：統計各縣市申報家戶稅後，以得到的中位數所得為基礎，再依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的所得推估，並與家庭收支調查可支配所得數據進行調整，求得中位數家戶可支配年所得。

*註：房價所得比採用中位數計算，而非以平均數，以降低極端值對結果的影響。

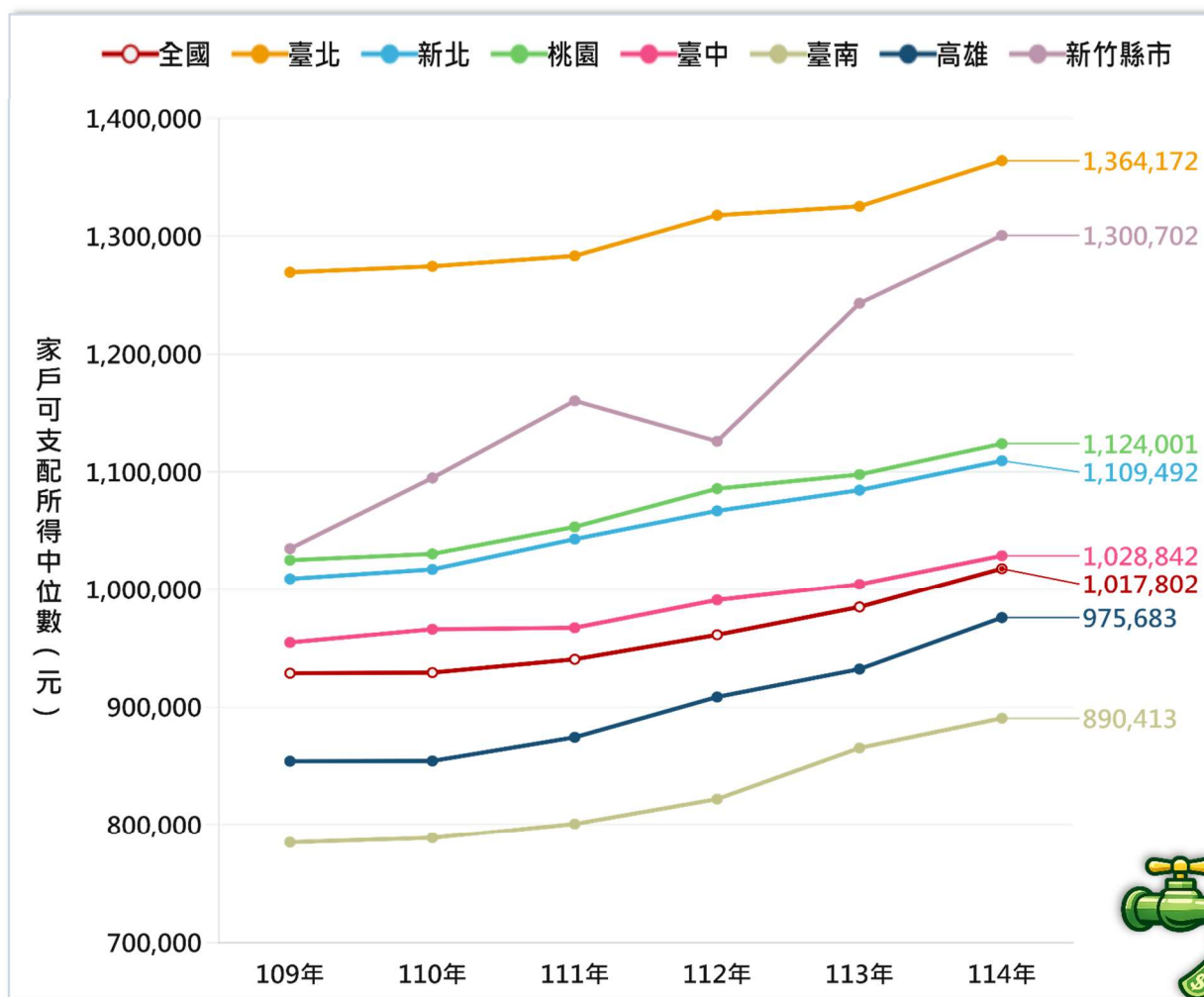
全國、六都與新竹縣市中位數住宅價格走勢圖



*註：政府公開資料並未揭露中位數住宅價格，故本所以房價所得比計算公式進行反推試算。

- 114年以來，受央行選擇性信用管制、銀行授信趨嚴及房市交易量降溫影響，全國、六都及新竹縣市中位數住宅價格普遍呈現下修。不過，**這波下降未必完全等同於房價全面修正，更可能同時反映「價格鬆動」與「成交結構改變」兩項因素。**
- 在資金條件收緊下，購屋者受貸款成數、自備款及月付負擔限制，需求逐漸轉向中低總價、首購及小坪數產品；相對而言，高總價新案、豪宅與核心區產品交易明顯減少，使成交樣本向低總價市場集中，進一步拉低整體中位數。
- 因此，**現階段中位數住宅價格下滑，較適合解讀為「房市降溫下，價格與交易結構同步調整」，而非單純視為全面性房價下跌。**後續仍須搭配住宅價格指數、房價所得比及房貸負擔率觀察；若相關指標亦持續下降，才能進一步確認市場已由「量縮、結構轉變」進入較廣泛的實質價格修正階段。

全國、六都與新竹縣市家戶可支配所得中位數走勢圖



- 114年每戶可支配所得中位數持續上升，顯示家庭財務條件有所好轉，部分亦可能受惠於近年台股上漲所帶來的獲利與財富效果。但**名目收入增加，未必能等比例轉化為購屋負擔的減輕**；在房價仍高、貸款成數趨嚴、自備款門檻提高，以及生活成本增加下，實際可運用於購屋的資金仍受限制。
- 另一方面，近年經濟紅利呈現明顯K型分化。AI、半導體、出口及高資產族群受惠較多，傳統服務業、青年與租屋族的財務餘裕相對有限。且**部分家庭同時承擔房貸、車貸、信貸、股票質押、融資買股及槓桿商品等「六貸同堂」風險，資產增值雖可提升帳面財富，但也可能伴隨更高的負債與市場波動曝險。**
- 因此，中位數所得與資產價格上升，並不代表所有家庭的實質購屋能力同步提升；而所得K型化，也表示雖然整體所得在成長，但卻不是人人都受惠。



全國、六都與新竹縣市房價所得比走勢圖

地區	100年	105年	110年	114年	115年	較去年同期 增減	較去年同期 增減率
全國	7.30	9.03	9.23	9.79	9.47	↓ (-0.77)	↓ (-7.5%)
新北	9.90	12.56	12.26	13.00	12.63	↓ (-0.86)	↓ (-6.4%)
臺北	13.63	15.16	15.87	15.22	14.72	↓ (-1.13)	↓ (-7.1%)
桃園	6.03	8.23	7.70	8.60	8.43	↓ (-0.53)	↓ (-5.9%)
臺中	7.31	9.35	10.30	11.68	11.35	↓ (-0.92)	↓ (-7.5%)
臺南	6.17	7.29	8.25	9.19	8.76	↓ (-0.95)	↓ (-9.8%)
高雄	6.30	8.21	7.88	9.52	9.35	↓ (-0.57)	↓ (-5.7%)
新竹縣市	6.63	8.15	7.97	8.90	8.82	↓ (-0.35)	↓ (-3.8%)

6-8 倍(合理範圍)
8-10 倍
10-12 倍
12 倍以上

* 115年為部分年（僅第1季），增減 / 增減率以114年同季（第1季）為基期比較。

■ 根據最新115年Q1統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國9.47倍，年減0.77倍**；臺北14.72倍，年減1.13倍；新北12.63倍，年減0.86倍；桃園8.43倍，年減0.53倍；**臺中11.35倍，年減0.92倍**；臺南8.76倍，年減0.95倍；高雄9.35倍，年減0.57倍；新竹縣市8.82倍，年減0.35倍。**各區皆較114年同期下滑，顯示房價漲勢已有收斂，購屋負擔略有緩和跡象。**

■ 然而，房價所得比下降並不同於購屋壓力明顯減輕。主因在於過去房價累積漲幅仍遠高於所得成長，使民眾僅依靠薪資購屋的難度依舊偏高。以**臺中市**為例，房價所得比高達11.35倍，代表**一般家庭平均需不吃不喝近12年才有能力購屋**，負擔水準仍屬沉重。因此，**115年Q1房價所得比下滑，應解讀為「高檔修正」而非「負擔改善」**。

延伸思考：房價所得比看不到的四件事

看不到實際 貸款條件的差異

相同所得家庭，仍可能因既有負債、名下不動產、信用狀況、職業與收入穩定性、擔保品條件及銀行授信政策不同，而取得不同的貸款成數、利率或年限。房價所得比不會反映這些差異。

看不到自備款與 流動資產門檻

即使家庭可承擔每月房貸本息，若沒有足夠現金支付自備款、契稅、代書與仲介費等前期成本，或實際可貸成數較低，仍未必能進入市場。

看不到家庭 必要支出的差異

房價所得比採用家戶可支配所得的統計值，但不會辨識各家庭的育兒、長照、租金、醫療、教育、交通與既有債務等支出；因此，所得相同不等於實際可用於購屋的資金相同。

看不到「所得以外」 的購屋能力

實際購屋資金未必完全來自當期所得，還可能包括存款、投資資產、父母贈與、家族支援、地下經濟，以及未完整反映於所得統計中的自營或現金收入，因此所得相同，不代表實際購屋能力相同。

**房價所得比衡量的是「價格與所得的距離」，
但不能完全代表家庭實際取得住宅的能力。**



臺灣vs國際房價壓力標準

國內標準



內政部不動產資訊平台整合實價登錄、
財稅所得及家庭收支等官方統計資料

實際交易的**中位數**住宅價格

中位數家戶可支配年所得

官方統計，具政策參考性，
可反映臺灣住宅市場實際交易情況

住宅樣本、面積與所得定義
不同於國際指標，難以接軌國際統計

VS

資料
來源

房價
定義

所得
定義

優點

缺點



全球使用者回報資料，
搭配人工蒐集及統計處理

市中心與市區外每平方公尺
公寓價格平均值 x 90平方公尺

該國稅後1.5倍個人年所得

更新頻率較高，
便於進行跨國及跨城市相對比較

非官方即時統計，且住宅面積、價格與
所得均採模型假設，適合觀察相對趨勢

國際標準

2026年重點國家/經濟體、 與臺灣常比較的國際都市之房價所得比排行



重點國家 / 經濟體 16 名

排名	國家 / 經濟體	房價所得比 (倍)
1	香港	35.19
2	新加坡	24.68
3	南韓	24.44
4	泰國	23.84
5	臺灣	20.52
6	中國	17.35
7	俄羅斯	13.11
8	葡萄牙	13.03
9	日本	11.69
10	瑞士	11.41
11	法國	8.29
12	澳洲	8.18
13	紐西蘭	7.94
14	義大利	7.84
15	德國	7.77
16	英國	7.66

從國家到首都城市，臺灣購屋負擔皆位居國際高檔；其中臺北的房價所得落差尤為明顯。



臺灣常比較的國際都市 16 名

排名	城市	房價所得比 (倍)
1	香港	35.19
2	臺北	31.43
3	上海	31.19
4	首爾	29.99
5	北京	29.68
6	新加坡	24.68
7	曼谷	17.51
8	雪梨	15.79
9	墨爾本	15.18
10	東京	12.34
11	紐約	10.95
12	舊金山	11.94
13	倫敦	11.12
14	溫哥華	10.05
15	多倫多	7.88
16	巴黎	6.83

*115年8月之統計資料

資料來源：NUMBEO | 圖資來源：AI協作 | 正心不動產估價師聯合事務所整理

貸款負擔率

- 何謂貸款負擔率
- 貸款負擔率走勢圖
- 貸款負擔率實例計算
- 不同貸款年期之利息總額比較表



何謂貸款負擔率

⊕ 定義

依內政部標準，以**20年本利均等攤還**，**貸款成數為7成**，計算每月應償還本利，再以應繳本利除以中位數每月家戶可支配所得求算之。為**每月應繳房貸佔所得之比例**。

⊕ 計算公式

$$\text{貸款負擔率} = \frac{\text{中位數住宅價格} \times \text{貸款每月攤還金額}}{\text{每月家戶可支配所得中位數}}$$



全國、六都與新竹縣市貸款負擔率走勢圖

地區	100年	105年	110年	114年	115年	較去年同期 增減	較去年同期 增減率
全國	30.51	37.33	36.89	42.71	41.46	↓ -3.07	↓ -6.9%
新北	41.40	51.99	48.99	56.71	55.30	↓ -3.38	↓ -5.8%
臺北	56.99	62.71	63.43	66.39	64.41	↓ -4.53	↓ -6.6%
桃園	25.20	34.02	30.77	37.52	36.89	↓ -2.09	↓ -5.4%
臺中	30.56	38.66	41.17	50.97	49.67	↓ -3.70	↓ -6.9%
臺南	25.80	30.15	32.97	40.10	38.33	↓ -3.90	↓ -9.2%
高雄	26.36	33.96	31.51	41.53	40.90	↓ -2.23	↓ -5.2%
新竹縣市	27.73	33.70	31.85	38.82	38.60	↓ -1.29	↓ -3.2%

30%以下(可負擔)
30-40%(略低)
40-50%(偏低)
50%以上(過低)

* 115年為部分年（僅第1季），增減／增減率以114年同季（第1季）為基期比較。

- 115年Q1 **臺中市貸款負擔率**降至**49.67%**，較去年同期下降3.7%，購屋負擔雖略有改善，但仍屬「**負擔能力偏低**」等級，代表一般家庭仍須將近半數所得用於房貸支出。
- 依內政部標準，貸款負擔率介於40%至50%即屬負擔能力偏低。目前臺中房價仍處高檔，房貸利率亦高於疫情前水準，購屋者同時面臨高總價與利息成本壓力；加上物價上漲侵蝕實質所得，使家庭可投入購屋及還款的資金受到壓縮。因此，貸款負擔率下降並不代表購屋壓力已明顯解除，而是房市在交易量縮、價格修正有限及所得變化下，呈現「負擔略降、壓力仍重」的格局。



貸款負擔率實例計算-以【臺中市】為例

- 以臺中114年度中位數房價1,202萬元為例，家戶每月可支配所得8.25萬元，貸款成數7成(841.4萬元)，利率2.283%，分別計算以20年與30年期之每月貸款負擔率，相關說明如下：



實例一

以**二十年期**本息平均攤還，每月貸款攤還金額為**43,700元**，再除以家戶每月可支配所得82,500元，可得出每月貸款負擔率為**52.97%**。

****房貸負擔評估結果：【過低等級】****

$$52.97\% = \frac{43,700}{82,500}$$

(單位：元)



實例二

以**三十年期**本息平均攤還，每月貸款攤還金額為**32,300元**，再除以家戶每月可支配所得82,500元，可得出每月貸款負擔率為**39.15%**。

****房貸負擔評估結果：【略低等級】****

$$39.15\% = \frac{32,300}{82,500}$$

(單位：元)

由上表試算結果可得知，若以**二十年貸款年數**計，貸款負擔率高達52.97%，呈**房貸負擔能力過低**情形；但若是將**貸款年數**延長至三十年期，貸款負擔率則可降至39.15%，負擔能力改善至**略低**等級。由此可見，房貸以三十年期設定，較貼近購屋民眾的實際負擔能力。

*註1：政府公開資料並未揭露中位數住宅價格，故本所以房價所得比計算公式進行反推試算臺中市於114年之中位數房價。

*註2：以中央銀行公布114年全年計算之五大行庫新承做購屋貸款利率2.283%為計算基礎。



不同貸款年期之利息總額比較表

- 續上頁分析，以貸款成數7成(841.4萬元)、利率2.283%為例，分別試算20年、30年及40年期之每月還款金額。結果顯示，**延長貸款年期可降低每月還款壓力，使購屋者的貸款負擔能力從「過低」改善至「略低」**，短期現金流壓力確有緩解。
- 若將貸款年期由20年延長至30年及40年，每月還款金額約可分別減少1.14萬元及1.70萬元；然而，**「以時間換取負擔空間」亦伴隨更高的長期成本**，貸款期間總利息將分別增加約114萬元及235萬元，形成另一層長期財務壓力。
- 值得注意的是，目前市場房貸已普遍以30年期為主，甚至逐漸出現40年期產品，但現行房貸負擔率仍以20年期作為計算基礎，與實際購屋融資條件存在落差。當市場透過延長年期降低月付壓力時，現行指標是否仍能充分反映真實購屋負擔與長期財務風險，值得進一步檢討。



貸款期間	貸款負擔率	貸款金額 (七成)	貸款利率	每月攤還金額	每月負擔差額	利息費用總計	增加利息支出
20年	52.97%	841.4萬元	2.283%	① 約43,700元	-	① 約207.5萬元	-
30年	39.15%			② 約32,300元	② - ① -11,400元	② 約321.5萬元	② - ① +114.0萬元
40年	32.42%			③ 約26,750元	③ - ① -16,950元	③ 約442.6萬元	③ - ① +235.1萬元

延伸思考：房貸年期拉長的利與弊

面向	正面效果	潛在問題
一、購屋者	降低月付、增加現金流空間	債務期間拉長，總利息明顯增加
二、首購族	降低進入市場的所得門檻	可能讓原本負擔不起的房價「看起來可以負擔」
三、房市需求	支撐首購及自住需求	延長年期可能間接提高買方可承受總價
四、房價	有助避免信用緊縮造成需求急凍	可能使高房價透過「延長負債」而非「價格修正」消化
五、家庭財務	短期現金流較安全	房貸可能延伸至退休前後，降低長期財務彈性
六、金融風險	月付降低、有助降低短期違約壓力	高槓桿維持更久，家庭資產負債表風險時間拉長
七、政策判讀	20年維持長期統計一致性	可能高估目前實際每月還款壓力

■ 政策盲點：房貸年期愈拉愈長，可能讓「高房價」在統計上看起來變得可以負擔，但實際上只是把購屋壓力從「現在」往「未來」遞延。

■ 延長房貸年期降低的是「月付壓力」，卻未真正降低「房價負擔」；當市場逐漸由20年走向30、40年，現行負擔率指標亦有必要增加實務年期的輔助觀察。



兩大指標 與房市關聯之分析

- 高房價壓力下的社會現象、危機與機會



高房價壓力下的社會現象、危機與機會(一)

- 隨著房價所得比與房貸負擔率長期處於高檔，購屋壓力已不只是住宅市場問題，更逐步影響居住選擇、家庭形成、人口移動與資產配置。對新世代而言，「買房」也不再是唯一或必然的人生選項，居住觀念正從過去的「持有資產」轉向「生活品質、使用效率與居住彈性」，並進一步帶動市場需求與產品型態改變。

01 從資產累積轉向生活品質

年輕世代更重視旅遊、教育、休閒、職涯彈性與當下生活品質，不願為購屋長期壓縮其他消費與人生選擇。



03 從擁有空間轉向使用服務

住宅價值不再只取決於坪數與產權，交通、管理、照護、共享空間及生活服務的重要性逐漸提升。



02 從永久定居轉向流動居住

就業機會集中、遠距工作及職涯轉換增加，使部分族群不願過早被單一地點綁定，租住與階段性居住需求因而提高。



04 從單一購屋模式轉向多元選擇

租屋、長租公寓、包租代管、共居、銀髮住宅及企業宿舍等，皆可能從過渡性選項轉為正式且長期的居住模式。



居住觀念
正在改變

高房價壓力下的社會現象、危機與機會(二)

01 成交量縮、價格僵固

賣方不願降價、買方無力追價，使市場從價格競爭轉為時間消耗，成交週期拉長，量縮可能先於價格修正。



03 長年期房貸與退休風險上升

購屋者透過30年、40年房貸降低月付壓力，實質上是以時間換取負擔空間，容易形成「房貸退休化」，增加總利息支出，也可能排擠退休儲蓄與家庭財務彈性。



02 所得與資產K型化加劇

AI產業、股市與高薪產業帶動部分族群所得及資產快速增加，但一般受薪家庭的購屋能力改善有限，形成明顯的區域、所得與產品分化。



04 人口減少下的區域分化

少子化並不代表所有住宅需求同步下降，而是就業、交通、醫療、教育及照護機能較弱的區域，可能率先面臨人口流失與住宅需求收縮。



高房價下的 四個市場危機

高房價壓力下的社會現象、危機與機會(三)

01 自住市場回歸 產品實用性

小坪數、低總價、節能、低管理成本，以及鄰近交通與就業機會的住宅，將更符合實際負擔與居住需求。



03 老屋更新與 既有住宅再利用

未來住宅供給不必完全依賴新建，老屋修繕、用途轉型、分租改善、危老重建及都市更新，將成為提升既有住宅價值的重要途徑。



02 租賃住宅走向 服務化

未來租賃市場競爭不只是「有房可租」，而是管理、家具、維修、社群、彈性租期與生活服務的整體提供。



04 高齡住宅與跨世 代居住需求增加

超高齡社會下，住宅將更強調無障礙、醫療、照護及社區支持，銀髮住宅與跨世代居住都有進一步發展空間。



結構轉變下的
四個市場機會

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



臺中市台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