

收文編號：1100002414

議案編號：1100422071003700

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國110年5月12日印發

院總第 887 號 政府提案第 17250 號之 1772

案由：行政院主計總處函，為 110 年度中央政府總預算決議，檢送
CPI 房屋租金指數與家庭收支調查房租支出重大差異書面報告
，請查照案。

行政院主計總處函

受文者：立法院

發文日期：中華民國 110 年 3 月 8 日

發文字號：主統價字第 1100300127 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：大院審查 110 年度中央政府總預算案，請本總處就 CPI 房屋租金指數與家庭收支調查房租
支出重大差異提出書面報告，茲檢送書面報告如附件，請鑒察。

說明：依據「中華民國 110 年度中央政府總預算案審查總報告（修正本）」（第二冊）歲出部分第
2 款第 2 項通過決議(二十)（第 893 頁）辦理。

正本：立法院

副本：立法院財政委員會（含附件）

「CPI 房屋租金指數與家庭收支調查房租支出重大差異」 書面報告

行政院主計總處

110 年 3 月

壹、依據

大院審查 110 年度中央政府總預算案有關行政院主計總處(以下簡稱主計總處)歲出部分通過第(二十)項決議，主計總處公布物價指數中的房屋租金指數，為官方唯一之房屋租金變動指標，每月發布皆受到媒體及社會大眾關注。然而，房租指數過去 40 年(70 年迄今)僅成長 70%左右，近 10 年漲幅僅逼近 8%。以家庭收支調查中家庭消費支出之「住宅服務水電瓦斯及其他燃料」(住宅服務中，設算租金占 80%以上)推估房租指數，過去 40 年已成長 300%以上，遠高於租金指數之 70%。爰要求主計總處應比對物價指數調查中之房租指數調查資料，與家庭收支調查「住宅服務水電瓦斯及其他燃料」中之實付租金與設算租金資料，針對兩者對房屋租金調查結果之重大差異，於 1 個月內向立法院財政委員會提出書面報告。

貳、CPI 編製方法遵循國際規範

消費者物價指數(CPI)係衡量家庭購買消費性商品及服務價格水準的變動，根據國際貨幣基金(IMF)等國際組織共同編撰的 CPI 手冊規範，衡量方式是觀察「固定商品籃」在不同時間的價格變化，列入查價的商品或服務品質規格均須固定，以衡量純粹價格變動，因為品質規格差異造成的價格變化，須予以排除。

參、CPI 房租指數係代表「固定房屋品質規格」之純粹價格變動狀況

我國 CPI 中的房租指數也是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)，以及考量是否包括押金、管理費、水電費及停車費等因素，須在品質規格一致條件下，持續觀察實際租金的變化。

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，房東表示相同的房間房租已調漲為 1 萬 5 千元，但管理費及停車費(共 4 千元)改由房東支付，因此，在 CPI「固定商品籃」的條件下(不含管理費及停車費)，實際房租 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之租金加價(增 5 千元或 50%)。

肆、家庭收支調查房租支出變動因素包括「房屋數量、品質及價格」

家庭收支調查消費支出中，「住宅服務、水電瓦斯及其他燃料」項下之租金支出為家庭租屋支出之總和，其不同年度間之變動因素除價格外，尚包括租屋數量(大小)、品質條件等，住宅品質提升，租金支出亦隨之提高，惟品質、條件、數量之改變均非 CPI 項下房租指數之衡量範疇。

伍、結語

隨國內經濟發展，家庭所得提高，國人住宅服務之消費數量與品質隨之提升，長期而言，家庭收支調查房租支出之增幅必然大於僅反映純粹價格變動的 CPI 房租指數漲幅，此係二項統計之衡量內涵不同所致。

立法院第 10 屆第 3 會期第 12 次會議議案關係文書