

National Chengchi University
Graduate School of Land Economics

(6)

Housing Market and Housing Policy

Dr. Chin-Oh Chang

HOUSING CHOICE AND TAXATION/住宅選擇與財稅

I. Housing Price/Income Ratio(PIR)

- 1、房價負擔能力的衡量
- 2、房價所得比的現況
- 3、合理的房價所得比

II. Tenure Choice/ 租買選擇

- 1、可否自由選擇？
- 2、租買利弊分析
- 3、租買財務試算
- 4、租買決策分析（財務+非財務）
- 5、觀賞台灣人與德國人的租買選擇影片

III. Location Choice/ 區位選擇

- 1、有何區位選擇？
- 2、影響區位選擇的因素
- 3、不同區位利弊分析

III. House Choice/產品選擇

- 1、產品內容選擇
- 2、產品經驗與偏好
- 3、產品、區位、價格彼此替換與選擇

V. Housing Taxation/住宅稅負

- 1、住宅投資、消費（自住 vs.非自住）與稅負
- 2、住宅租買與稅負
- 3、住宅持有、交易與稅負
- 4、房屋、土地與稅負
- 5、稅基、稅率與稅負
- 6、未來住宅稅制改革

Questions

- 1、台灣高房價所得比，為何還有高房屋自有率？
- 2、請問你的租買選擇決策為何？
- 3、請問你的產品、區位、價格彼此替換選擇為何？
- 4、請問你對未來住宅稅制改革有何建議？

References

- 1、張金鶚（2013）「房地產是一輩子的事」，原富傳媒股份有限公司
- 2、Mills & Hamiton(1994)，"Housing Finance and Investment"，Urban Economics, Fifth Edition, Chapter11, pp220-238。
- 3、Yu-Ju Lin、Chin-Oh Chang、Chien-Liang Chen(2014) "Why Homebuyers have a High Housing Affordability Problem: Quantile Regression Analysis", Habitat International (SSCI)，Vol. 43, pp 41-47
- 4、聯合新聞網站的租買財務試算



買房好還是租房好？ 數字算給你看



聯合新聞網
udn.com

NEW MEDIA LAB



「買房好還是租房好？」是許多人一生中都會面臨到的問題。近來房價看跌，現階段究竟是進場買房好，還是先租屋觀望？

精打細算之後，若你想買房，你的薪水可買在哪些地區？這些關於「住」的難題，本專題透過試算為你解答！

讚 分享 4,006

買房VS.租房 支出比一比

台北市房價高不可攀，現在的年輕人想在台北買房，已是遙不可及的夢想，大多選擇當租屋族，不被沉重的房貸綁架。但是在市區租屋成本也不低，長期下來真的划算嗎？數學專欄作家賴以威推算公式，利用案例分析，比較買房和租房的「居住成本」。使用者可自行輸入數值試算。

大安區買房和租房，20年後哪個划算？

35歲的志明與怡君結婚3年，因為工作關係，在台北市大安區租屋，位於敦化南路的20坪電梯大樓每月租金約30000元。長輩勸他們不如買房、拿租金去付貸款比較划算，兩人努力存錢，加上長輩資助，手上約有300到400萬元的自備款。以實價登錄大安區每坪單價約89.63萬元估算，20坪房屋總價約1792萬元。若同樣以居住20年計算，買房和租房哪種選擇比較划算？



買房		
居住時間	<input type="text" value="20"/>	年
地區	<input type="text" value="台北市 ▼"/>	<input type="text" value="大安區 ▼"/>
坪數	<input type="text" value="20"/>	坪
房價	<input type="text" value="17,925,538"/>	元
貸款		
貸款成數	<input type="text" value="80"/>	%
貸款年限	<input type="text" value="20"/>	年
貸款利率	<input type="text" value="2.5"/>	%
雜支		
買屋手續費	<input type="text" value="2"/>	%
房屋稅	<input type="text" value="8,700"/>	元
賣屋手續費	<input type="text" value="4"/>	%
環境因素		
房屋增值率	<input type="text" value="-1"/>	%
投資報酬率	<input type="text" value="1.5"/>	%

租房		
居住時間	<input type="text" value="20"/>	年
租金	<input type="text" value="30,000"/>	元
押金	<input type="text" value="1"/>	月
仲介費	<input type="text" value="50"/>	%
租金上漲率	<input type="text" value="1"/>	%

立即試算

20年買房比租房多花
\$3,373,315

每個月買房比租房多花
\$14,055

買房

初始開銷	\$3,943,618
累計房貸	\$18,237,685
累計稅	\$174,000

機會成本	\$4,243,463
賣房結餘	- \$14,074,965
總支出	\$12,523,801

租房

初始開銷	\$45,000
累計租金	\$7,926,841
機會成本	\$1,208,645
押金退還	- \$30,000
總支出	\$9,150,486

註：房屋保險不計、房屋維修與房貸抵稅假定抵銷。

各行政區房價資料來源：內政部不動產成交案件實際資訊資料供應系統 (<http://plvr.land.moi.gov.tw/Index>)

House 123 (<http://price.house123.com.tw/transrec/?>

t=region,%E5%8F%B0%E5%8C%97%E5%B8%82&d=no&p=25.0329636,121.56542680000007&dr=current&ot=all)整理提供，最新資料更新至2015年6月。

本資料僅供參考，實際資料仍以內政部不動產交易實價查詢服務網 (<http://lvr.land.moi.gov.tw/N11/homePage.action>)為主。

看計算公式 (https://docs.google.com/document/d/1dufkIUZjml2zmOYsoD_cuVz4nFBsd_XQLXIGY1zdlgY/edit?usp=sharing)

居住成本的比較

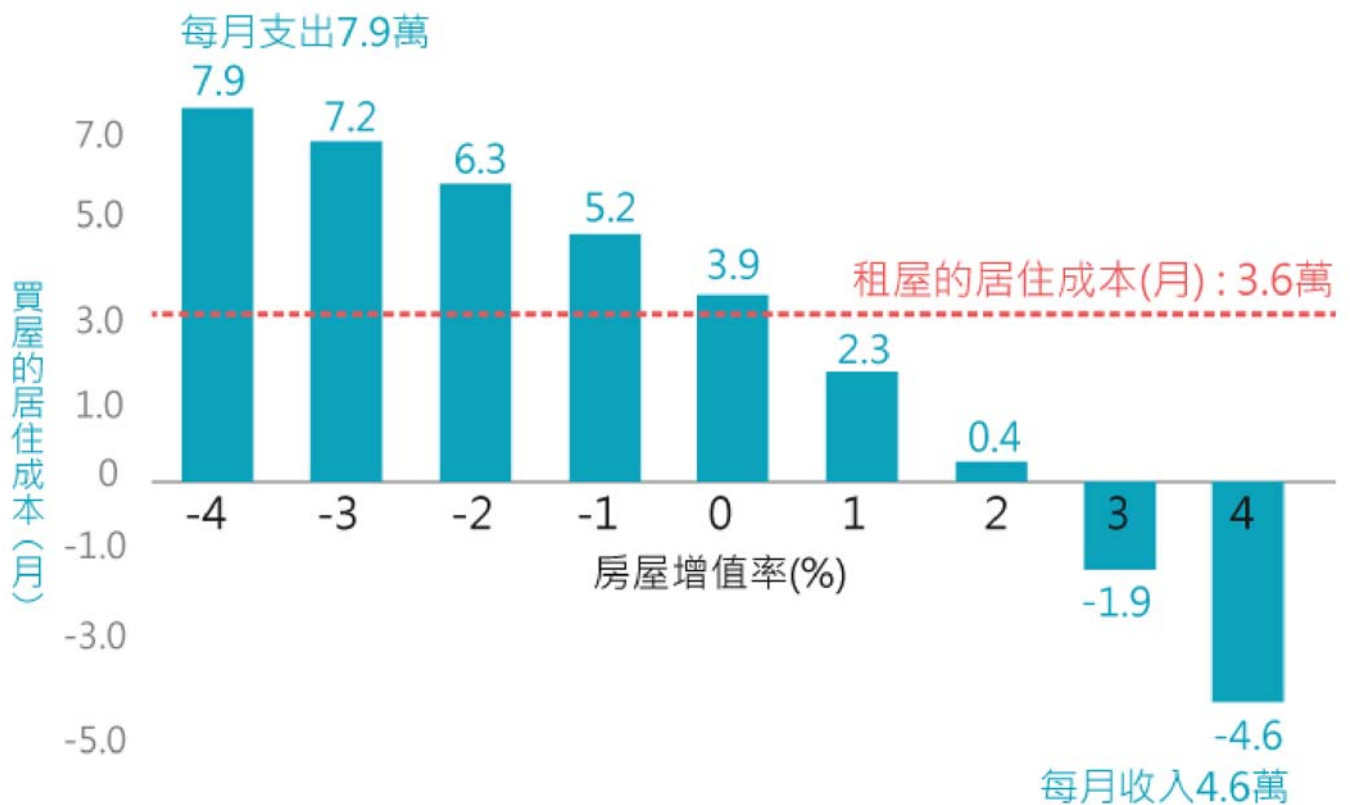
上面試算採用的指標為「居住成本」，有別於一般單純比較租金和月繳貸款，居住成本是指住在這間房子N年下來，總共得付多少錢。

租房的居住成本比較簡單，包括房租和相關開銷，以及若將房租和相關開銷拿去投資，對應會失去的預期投資獲利（也就是機會成本）。買房的居住成本比較複雜，包括了頭期款、貸款、仲介費、這些費用對應的機會成本。乍看之下這些開銷很大，絕對不是房租能比擬的。

然而，買房的開銷最後會換來一間房子。因此要把開銷的總和扣掉N年後房子的市值，才能得到買房的居住成本。

關鍵在未來房市

實際試算後可發現，買房跟租房的抉擇關鍵在於未來房市。以大安區20坪、居住20年的例子來看，當固定所有數字，只調整房屋增值率時，可以得到以下這張圖：



這張圖表示，當房市很好，住了20年後賣掉的中古屋，價錢可能比當初買進時還要高。這差價不僅比總貸款的利息高，甚至可能賺錢。以4%來說，房價約是漲2.2倍，買下這棟房子，相當於帶來每個月4.6萬元的收入。

反過來說，當房市持平且假設1%的折舊率，房屋增值率即為-1%，平均每個月就得付出5萬多的代價。因為20年後的房價約只有當初入手的8成，總開銷除了貸款利息外，還得算入虧損的20%房價。倘若跌幅高達4%，20年下來跌至原來的房價4至5成，這時每個月住房的代價將近8萬。相對地，「月租金3萬元起跳，每年成長1%」的租房方案，20年下來連著機會成本，平均只需支付每月3.6萬元的居住成本。

事實上，在不考慮機會成本的情況下，買房與租房的抉擇即是「租金支出」與「貸款利息支出和房屋折舊」的比大小。倘若後者較高，就是租房划算；反之則是買房划算。台灣近幾年的房屋不僅不折舊，還坐地起價，導致「利息支出和房屋折舊」的總和可能還是負的（住了幾年房子轉手賣出還賺錢）。但當房市不再看好，高房價的高貸款利息，加上房市不景氣時折舊的負擔。純粹以數字來看，租房就是相對合理的選擇。

延伸閱讀：買屋或租屋，二十年後哪個換來一場空？(<http://opinion.udn.com/opinion/story/8159/1166629>)

你的薪水可以在哪裡買房？

根據《好房網》今年5月針對「買房好，還是租房好？」進行調查，有73%民眾認為買房比較好，顯示儘管房價高漲，絕大多數人仍想買房。但對薪水不高的年輕人來說，哪些地區的房子是他們負擔得起的？以下利用實價登錄全台各區每坪房價推算，建議你合適的購屋地點。

雙薪家庭月入9萬元，買得起新北市哪些地區？

以志明和怡君的例子分析，根據上面試算結果，以20年為期，當房屋增值率為0%時，在台北市大安區買房比租房划算。不過買房還必須考量自備款是否足夠、以及家庭的房貸負擔能力。

志明和怡君兩人每月薪水加起來約9萬元，以一般建議每月房貸支出不超過家庭收入的1/3為原則，每個月可負擔3萬元房貸。以貸款成數70%、貸款年限20年、年利率2%計算，總價多少錢以下的房屋適合他們購買？若考慮到房價較低的新北市買30坪的房屋，哪些地區符合他們的預算？



每個月的房貸支出 元

*建議不超過每月家庭收入1/3

貸款成數 %

房貸年限 年

房貸利率 %

想居住的房屋坪數 坪

地區

[立即試算](#)

採本息平均攤還法
推算可購買的房屋總價為

8,471,744元

可貸款金額為

5,930,221元

須準備自備款

2,541,523元

若想住30坪的房屋，估算每坪單價約

282,391元

新北市每坪單價在282,391元以下的地區：

深坑區、五股區、林口區、樹林區、泰山區、三峽區、淡水區、八里區、鶯歌區、金山區、三芝區、瑞芳區、萬里區、石門區、貢寮區、雙溪區

買房好難 雙北購屋痛苦指數破表