居住焦慮世代

六都房價調查 算算看你的薪水能在哪裡買房

算算看 你能在哪裡買房?
住六都 買房還是租房好?
畫畫看 台北40年房價變化

算算看 你的薪水可以在哪裡買房？

全台房市火熱，七大都會區今年第三季房價創新高。不止房價飛漲，租金也跟著年年攀升，現在年輕人不僅買不起房，連租房也愈來愈困難。在房價、租金雙高的夾殺下，青年世代陷入龐大的居住焦慮。

即便如此，買房仍是許多人一生奮鬥的目標，特別是30歲以後面臨結婚成家的人生關卡，對於買房的需求也更急迫。年輕人還有機會買房嗎？哪些地區的房價是你的薪水負擔得起的？透過以下試算工具算算看。

算算看你可以在哪裡買

雙薪家庭月收入10萬元，買得起新北市哪些地區？

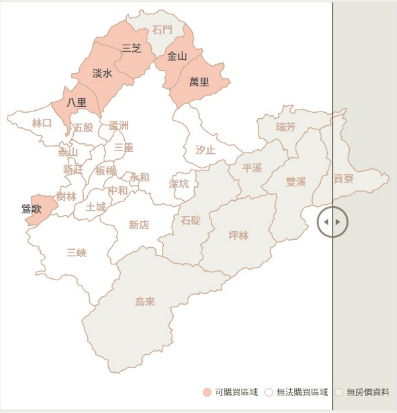
阿凱與妻子小君剛結婚，兩人想在新北市買房，夫妻月薪加起來約有10-11萬元，以一般建議每月房貸支出不超過家庭總月收入的三分之一為原則，每個月可負擔約3.5萬元房貸。以貸款成數70%、貸款期限20年、平均貸款利率1.5%計算，總價多少錢的房屋適合他們購買？若考慮買30坪的房子，哪些地區符合預算？

可自行輸入數值試算

自備款 200 萬元
可負擔的房貸支出 30000 元/月 ?
貸款成數 70 %
房貸期限 20(240個月) 年
想購買的房屋坪數 30 坪
想在 新北市 買房

立即試算

拖曳中間鈕可切換10年前及現在差別



現在

- ◆ 最高可負擔房價為 **888 萬**元[1]
- ◆ 頭期款 **266 萬**元 (尚不足66萬元)
- ◆ 若想住30坪的房屋，估算每坪單價約 **29.6 萬**元
- ◆ 以現在的房價，你可以在新北市這些地區買房：

鶯歌區、淡水區、八里區、金山區、三芝區、萬里區

註：

[1] 以2021年上半年平均房貸利率1.5%計算，並以本息平均攤還法回估最高可負擔房屋總價。再除以房屋坪數估算每坪單價，並以2021年1-9月實價登錄資料，計算現在可在各縣市哪些地區買房。

[2] 以2012年全年平均房貸利率2%計算，並以本息平均攤還法回估最高可負擔房屋總價。再除以房屋坪數估算每坪單價，並以2012年實價登錄資料，計算10年前可在各縣市哪些地區買房。

計算公式參考

六都10年房價調查 蛋白區漲贏蛋黃區

年輕人想買房，單憑一己之力幾乎是不可能的任務，不少人會選擇與另一半一同分擔房貸，但即使是雙薪家庭，要在房價高漲的大台北地區買房，能夠買得起的房子也愈來愈少。首購族想在雙北蛋黃區買房已成奢求，只能往房價相對便宜的新北市蛋白區、蛋殼區著手。

根據安富財經公司彙整內政部實價登錄資料，統計六都2012年、2021年各行政區平均房價（見下表），**台北市各區10年房價漲幅約一到三成，以蛋白區萬華、文山區漲幅最多**、現在僅剩文山區每坪均價在5字頭，其餘地區每坪都漲到60萬元以上，房價最高的大安區每坪上看105萬元，非一般受薪階級負擔得起。

台北市高房價掀起「脫北潮」，去年台北市淨遷出4.4萬人，不少首購族轉往新北市購屋，數據顯示，**新北市10年來房價漲幅可觀，蛋白、蛋殼區房價漲幅超越蛋黃區，鶯歌10年飆漲超過八成，土城、樹林漲幅逾五成**，土城每坪房價從2字頭站上4字頭。五股、蘆洲也上漲四成左右。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，新北市房價上漲與「捷運、重劃區」兩大題材帶動有關 ，鶯歌、樹林受惠於捷運三鶯線即將開通，土城、蘆洲同樣有捷運加持。五股則因洲子洋重劃區近年不斷推出新案，拉高整體區域房價。

新北　台北　桃園　台中　台南　高雄

行政區	2012年(萬元/坪)	2021年(萬元/坪)	房價成長率(%)
鶯歌	13.53	25.21	86.3%
土城	28.22	42.85	51.9%
樹林	22.89	34.70	51.6%
五股	20.92	30.61	46.3%
蘆洲	31.75	44.15	39%
三峽	23.51	32.19	36.9%
新店	35.05	47.81	36.4%
泰山	25.37	34.05	34.2%
淡水	18.74	24.80	32.3%
中和	36.02	47.26	31.2%
林口	23.93	31.34	31%
三重	36.94	47.67	29%
永和	46.36	58.60	26.4%
板橋	38.39	48.11	25.3%
新莊	37.80	45.81	21.2%
汐止	33.10	35.41	7%
八里	24.41	22.30	-8.6%

房價成長率 ● 100%以上 ○ 50-100% ○ 0-50% ○ 0%以下

資料來源：安富財經公司

註：數據參考實價登錄資訊，2021年計算月份為1-9月，部分行政區「交易樣本數不足」不計算呈現。

若以前面阿凱夫妻買房案例，新婚小家庭購屋預算約1000萬元，想在新北市買30坪的房子，根據試算結果，10年前蘆洲、土城、樹林每坪房價在32萬元以下，仍在可負擔的範圍內。但隨著新北蛋白區房價水漲船高，現在同樣1000萬元，只能買得起更外圍的泰山、五股、林口、三峽、淡水等地區；若是想購買新成屋或大坪數的房屋，必須退到鶯歌、八里等蛋殼區。

屋比房屋總經理葉國華分析，10年前1000萬元可以在土城買到30坪左右的房子，這10年土城房價每坪約漲10-15萬元，同樣30坪房子現在要多花300-450萬元才能買到；若預算有限，只能往後退到離市中心較遠的三峽、鶯歌，才可能以1000萬元買到相同坪數的物件。

受夠擁擠的台北 新世代移居蛋白區

除了高房價讓年輕人逃離台北，也有不少新世代為了追求更好的生活品質、更大的居住空間，選擇移居到蛋白區。

39歲的方先生從事科技業，自行創業開公司10年，3年前他花了約700萬元，在林口買下人生第一間房。從小在台北長大的他，感受到台北生活空間愈來愈擁擠，加上人口老化、屋齡老舊。他曾經在內湖區工作地點附近租屋，遇上房東突然調漲租金，「每個月花兩萬多，在雙北應該可以有更好的居住選擇」，讓他萌生買房念頭。

方先生說，自己平常上下班都是開車代步，他發現新北市有幾個地區距離內湖開車不遠、生活機能也不錯，重點是房屋新穎，陸續看過五股、土城、板橋、林口的房子後，最後選擇買在林口。方先生說，自己喜歡有活力的居住環境，林口有很多新建設、新商圈，年輕人多，道路寬廣，「是我嚮往的生活氛圍。」現在結婚有小孩後，甚至考慮在林口買第二間房。

「台北市的房屋太老舊，民眾有購屋或換屋需求時就很容易往外圍跑。」曾敬德觀察，像是林口有許多新大樓房屋空間都比台北市的房子大，環境寬敞舒適，吸引不少年輕人願用時間換空間，往蛋白區移動，也因此帶動蛋白區房價上漲。

中南部蛋白區大翻身 這三區漲破200%

綜觀六都10年房價變化，除了雙北蛋白區房價飆升，數據顯示，**桃園、台中、台南、高雄房價漲勢更是驚人，許多行政區漲幅超過100%，台南南區、安南、高雄小港這三區漲幅甚至高達200%以上。**

推升中南部房價上漲原因，葉國華指出三大關鍵，第一，由於雙北房價太高，導致消費需求轉移。第二，隨著南北交通建設發展成熟，帶動人口流動。第三，近年台商資金回流，以及中科、南科帶來就業機會，也帶動周邊住宅需求，讓中南部蛋白區房價大翻身。

居住焦慮世代心聲 — 大齡首購族

“買房先求有再求好，不要一次到位，人生路更寬廣。”

小柯，35歲，在台中買房

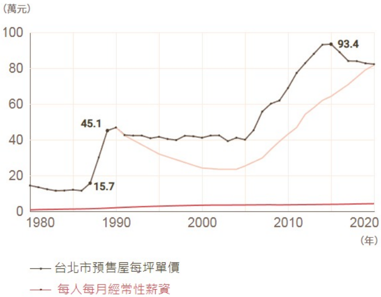
從事房仲業的小柯是彰化人，與妻子結婚5年多，2年前在台中市區買了一間兩房一廳、約500萬的大樓，雖然屋齡比較高，約30年，但是「先求有，再求好」，如果當年沒進場，今年房價又更高了。

以他的鄰居為例，屋況比他還差，今年賣出價格賣了640萬，「2年前如果沒下定決心，每年都買不了房。」

看他的故事 >

畫畫看 近40年台北市房價變化

台灣房價連年上漲，薪水漲幅永遠追不上房價漲幅，讓青年首購族苦不堪言，其中尤以台北市房價漲最兇。究竟台北市房價漲幅有多驚人？以下圖表呈現近40年來台北市預售屋的價格變化，快畫出你對台北房價的想像吧！



資料來源：清華大學科技管理學院榮譽講座張金鶚教授、政治大學財管系陳明吉教授、行政院主計總處

畫完了，看答案

台灣近40年來的房價歷經兩波劇烈漲幅，**第一波是1987-1989年，台北市預售新屋價格從每坪15.7萬元，漲到每坪45.1萬元，整整漲了三倍**，高房價引爆「無殼蝸牛運動」，萬人夜宿忠孝東路，發出對不合理高房價的怒吼。1990年後房市逐漸衰退，歷經長達13年的房市不景氣。

第二波是2003-2015年，SARS過後房價開始起漲。2008年金融海嘯後，全球貨幣量化寬鬆，加上台灣實施遺贈稅調降政策，導致房價大幅上揚，**飆升到2015年最高點每坪93.4萬元**。2014下半年政府啟動囤房稅等打房政策，房價開始鬆動，一路下修到2020年每坪82.2萬元。

「父母能，我為何不能？」 世代的剝奪感

房價連年翻漲，但薪水卻沒有跟著漲，根據主計總處公布的經常性薪資，在2003年這波房價起漲前，2002年每人平均薪資34,746元，2020年雖然升到42,394元，但累積漲幅僅22%。反觀台北市房價從2002年每坪42.4萬元，漲到2020年每坪82.2萬元，飆升96%。

台北市的房價所得比也從2002年的6.01倍，增加到2021年的15.79倍，在台北市必須不吃不喝將近16年，才能買下一間房。高房價引發年輕人強烈的「世代剝奪感」，他們多數不再像父母那一代，只要肯努力存錢就能買房。

「30年前銀行利率雖高，但經濟快速成長、所得增加也快，當時『房價所得比』低，大家咬個牙，七、八年就過了、就還完房貸了。」景文科技大學財務金融系副教授章定煊說，但後來國際熱錢到處流竄，貨幣氾濫成災，政府既無心打炒房，也無法有效堵住資金流，且薪資所得不進反退，都讓房價逐漸堆高。這樣之下，當然愈年輕的愈慘，只能怨嘆父母當初沒買房，不然就是買了房之後，就當一輩子的屋奴。

生不逢時 七年級前段班買房最辛苦

「1980-1985年出生的這一代，買房是最辛苦的。」清華大學科學管理學院榮譽講座教授張金鶚分析，1980-1985年出生的這批人，在2015年房價最高點的時候，年齡是30-35歲，正是準備結婚成家、買房的年紀，卻遇上台灣房價的歷史高點，辛苦工作存錢多年，卻離買房夢愈來愈遠，「只能感嘆生不逢時！」

張金鶚說，青年世代面對「雙高」（高房價和高租金）與「雙低」（低薪和低居住品質）的居住困境，年輕人愈來愈難獨立，只能「賴家」跟父母同住；為了存錢買房也不敢生小孩，晚婚不生。他認為，要解決年輕人居住問題，政策目標不是要讓人人都買得起房子，但至少要租得起房子，**「租得好的話，年輕人不一定要買房。」**健全租屋市場，才是解決問題的當務之急。

居住焦慮世代心聲 — 無殼族

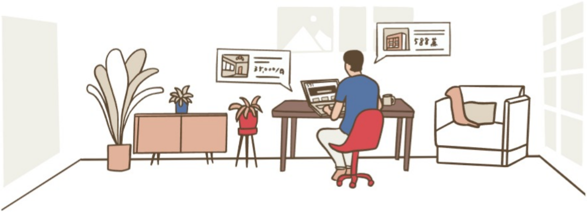
“婚後開銷打破離家的念頭，想搬出去，等存夠錢再說。”

小陸，33歲，與公婆同住

小陸跟先生結婚5年，婚後育有兩子，有一段時間他們在北市內湖區租房，15坪的一加一房，一個月要24000元。小陸說，夫妻原本月收入有15萬，每個月2萬多的租金，雖然不少，但還付得起。

只是她為了照顧小孩，產後離職，家中只剩先生的薪水，收入減少、開銷又明顯加大，原本贊成他們住外面的公婆主動說：「要不要先住家裡，等存夠錢再說？」在存款持續不增反減的無奈之下，因此選擇搬回家。

看她的故事 ›



住六都 買房好還是租房好？

面對居高不下的房價，到底要咬牙買房、還是乾脆一輩子租房？想必是多數受薪階級心中最糾結的難題。特別是在六都，不僅房價飆漲，連租金也跟著攀升，現階段住在六都究竟是買房還是租房划算？不妨透過數據幫你計算看看。

台北市南港區買房和租房，20年後哪個划算？

小芳和交往多年的男友論及婚嫁，兩人思考婚後要買房或租房，因為工作關係，兩人目前在台北市南港區租屋，30坪電梯大樓每月租金約32000元，以實價登錄南港區每坪單價約76萬元估算，30坪房屋總價約2280萬元。若同樣以居住20年計算，買房和租房哪種選擇比較划算？

可自行輸入數值試算

買房

縣市	台北市	
地區	內湖區	
坪數	30	坪
房屋總價	2106	萬元 ?
貸款成數	80	%
房貸期限	20(240個月)	年

租房

租金	30000	元/月 ?
預計居住	20	年 ?
投資報酬率	2	% ?

立即試算

☐ **買房總支出 $10,969,349** ☑ **租房總支出 $9,500,593**

租房比較划算！

20年買房比租房多花 $1,468,756
每個月買房比租房多花 $6,120

註：
算式提供：台灣師範大學電機系副教授 數感實驗室共同創辦人 賴以威
資料說明：
1. 房屋總價根據591實價登錄各行政區每坪均價乘以坪數計算。資料日期：2021/12/6
2. 租金根據好房網六都各行政區每坪租金均價乘以坪數計算。資料日期：2021/12/6
3. 房貸利率以2021年上半年平均利率1.5%計算。
4. 預設買屋手續費2%、賣屋手續費4%，租屋仲介費為50%租金，押金為1個月租金。
5. 計算數值僅供參考，未加計房屋稅、房屋保險、裝潢費等費用。

居住成本的比較

以上試算比較的是買房與租房的「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。

租房的居住成本包括房租和相關開銷，以及若將房租和相關開銷拿去投資的預期獲利（也就是機會成本）。

買房的居住成本包括頭期款、貸款、仲介費，以及這些費用對應的機會成本。與租房不同的是，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。

現階段住台北 租房比買房划算

實際試算之後發現，在所有條件都固定的情況下，**影響買房和租房總支出的關鍵在於「房屋增值率」**。當未來房市看好時，每年房價只要稍微增加，買房便比租房划算。

上面的試算工具中，我們已經預設好六都的「房屋增值率」和「租金上漲率」，會根據使用者選擇的縣市，自動帶入不同數值計算。下表為六都的房屋增值率和租金上漲率：

	房屋增值率	租金上漲率
台北	-0.15%	0.88%
新北	0.2%	0.88%
桃園	1.37%	0.88%
台中	1.83%	0.94%
台南	2.6%	0.85%
高雄	0.83%	0.85%

註：

1. 房屋增值率包括「房價年增率」和「房屋折舊率」兩個因子。房價年增率以近五年內政部六都住宅價格指數計算年均變動率。房屋折舊率參考台北市建築改良物耐用年數及每年折舊率表，以鋼骨造每年折舊率1.4%計算。
2. 租金上漲率以主計總處公佈近五年區域別房租年增率，計算年均變動率。

以在台北市南港區居住30坪房屋的例子，帶入台北市房屋增值率-0.15%、租金上漲率0.88%計算，根據上面的試算結果，20年下來買房要比租房多花160萬元，因此租房會是比較划算的選擇。

台灣師範大學電機系副教授賴以威分析，從六都的房屋增值率來看，**台北市的房屋增值率最低，這是由於近年台北房價漲幅已經趨緩，考慮到折舊，以及現在的房價，現階段在台北市多數地區，租房會是比較划算的選擇。**

而台中、台南近年房價漲幅明顯，特別是台南每年房屋增值率超過2%，未來房屋增值空間大，因此現階段在台中和台南買房比租房划算。

不過，房屋增值率看的是大致趨勢，實際上買房還是租房划算仍需因應各地區、甚至各個物件的房價和租金而定。而且以上單純是從財務的角度分析，但是否買房得考量許多因素，包括自身需求及未來規劃，才能做出最適合自己的選擇。

居住焦慮世代心聲 — 北漂租屋族

“台北不論房價或租金都一直飆漲，已到不可思議地步。”

Q小姐，34歲，在台北租屋

Q小姐2006年自高雄北上念大學，因父母沒法給她資助，她必須申請學貸、打工，才能完成學業、在台北租屋生活。目前在北市中山區租的是12坪的小套房，月租金16000元，幾乎吃掉了她雜誌編輯月薪的三分之一。

近年Q小姐和男友計畫結婚生子，需要有個穩定的住屋變得迫切。然而兩人都覺得彼此再怎麼努力，也不可能在大台北買房。

看她的故事 ›

買不起又租不起 年輕人沒退路

買房已成為台灣這一代年輕人生命中不可承受之重，想購屋因高房價「買不起」，連房租也高高在上，租房也「租不起」。年輕人在居住上面臨兩難困境，政府要如何落實居住正義，為這個世代找到一條出路？

清華大學科學管理學院榮譽講座教授張金鶚認為，**住宅政策的目標不是「買房子」，而是「住房子」，達到「住者適其屋」**，讓一般人不論「租或買」房子，都能獲得基本居住品質保障。

張金鶚認為，從台灣房市長期發展結果來看，當前高房價、高空屋率及高自有率的「三高」矛盾與困境，除了傳統有土斯有財的文化因素外，**最主要原因是「市場失靈」，形成供需失衡，市場機制無法發揮；再加上「政府失靈」，相關房市政策與制度不健全所導致。**

章定煊說，**租屋市場若健全透明，可以解決居住問題，買不起又租不起，就沒退路了。**崔媽媽基金會執行長呂秉怡觀察，因房價所得比太高，買房愈來愈遙不可及，**許多年輕人對買房議題無感，但租屋遇到的種種困難卻是切膚之痛，**處理租屋問題就是最務實的處理住宅問題。

健全租屋市場 解決青年居住需求

呂秉怡表示，健全的租屋市場可以緩解高房價的問題，包括有品質及安全的住宅、租金及租期都有制度性的規範及保障，**有便利有效的糾紛處理機制，才能讓人安心長久租住。**

然而，主要因房東逃稅避稅，使台灣租屋市場地下化，政府難以管理租屋交易，包租代管、租金補貼等相關福利政策效果打折，加上現行租賃專法有保障而無罰則等，都幫助不到弱勢者與年輕人。

呂秉怡主張，除租賃專法要訂定罰則並訂定法定租屋糾紛處理機制外，在搭配房東誠實報稅的大赦及落日下，要將租金列入所得稅特別扣除額，不但減輕租屋族負擔，有了報稅誘因，也有助於導正房東不報稅的行為，也不會影響稅收。

章定煊則認為，**租屋供給量要夠大才可以解決居住需求**，政府必須拿出決心和魄力來從供給面著手，將閒置土地或蚊子館規劃成中繼住宅，快速蓋快速提供，才有助於平抑房價。

章定煊指出，**要抑制房價上漲，首先是透過拉高房貸利率、降低房貸成數等方式**，讓銀行資金不要進入房市。第二是提高房屋使用率，減少閒置，**例如溫哥華就針對可出租但不出租的房子課空屋稅**；等都更的閒置老房子，也可透過課稅的方式，加速都更、重建或改建，不要占用資源。

居住正義之後，還有這些買房陷阱 ›

採訪團隊　何醒邦、沈婉玉、何定照、陳宏睿、董俞佳、蔡佩蓉
統籌製作　蔡佩蓉
視覺設計　呂慧君
網頁製作　張庭銓、顏傑、邱庭瑋、周融聖
監製　蕭衡倩、林秀姿
製作單位　聯合報新媒體中心、數據中心
2021.12.22

f 分享　分享　Tweet

請填寫閱讀體驗問卷 ›

關於我們 | 隱私政策 | 服務協議

© 2021 United Daily News All rights reserved.