



技師園地

房地產容積率、

房價及房租關聯性淺談

◆ 黎光傑 土木技師

由於工作的關係，時常參與老屋安全以及鄰房現況鑑定等等相關業務，在執行工作的時候看見了許多屋齡較高的房子因年久失修，或因漏水、地震及混凝土中性化等等原因，導致混凝土裂縫或鋼筋鏽蝕膨脹進而產生混凝土保護層剝落等等損害的發生，當下就思考一個問題，牛奶也有保存期限房屋亦然，因此當下有了發想那當房屋已年久失修其殘值為何？以下僅簡單舉例試算其關聯性，並未考慮物價波動、利率調升等等因素。

以臺北市文山區某一使用分區「住三」的容積率及實價登錄網站中每坪土地售價 100 萬元新台幣為例，使用分區「住三」的容積率為 225%，以台北市政府事業科「容積獎勵額度調查表(2016)」文山區實際容積獎勵值為 1.46，造價簡單的抓 1 坪 15 萬元，扣除一般建商慣用灌入 35% 虛坪，及建商 30% 的投資報酬率，用這樣的容積率換算未來建築物每坪分攤土地及建造價格為 $((100 \text{ 萬} \div 1.35 \div (225\% \times 1.46)) + 15 \text{ 萬}) \times 1.3 = 48.81 \text{ 萬}$ ，就可以得知建商起碼未來的最低銷售價應該在每坪 48.81 萬。目前租售小家庭主流為 3 房 45 坪，扣除虛坪實際使用坪數約為 30 坪，則依造以上計算方式得知房價應落在 2,196 萬。若以準備 20% 頭期款 440 萬元，則以貸款年限 20 年、年利率 2.0% 試算，所需支付利息共為 376 萬元，每戶土地持分為 13.70 坪。

以 591 房屋交易網文山區整層住家平均出租價格為 790.82 元/坪，45 坪房屋每個月租金為 35,586 元，則租屋 20 年、35 年、60 年所需金額為下表所示。

20 年	35 年	60 年	房屋本金+利息
854.09 萬元	1494.65 萬元	2562.26 萬元	2572.00 萬元

也就是說，買了這間房子算出的「房價租金比」就是 60，得花上 60 年的租金，但買屋僅比租屋則多了 13.70 坪的土地持分。依照前幾年 Global Property Guide 及 Numbeo 網站等國外統計資料顯示，台灣的「房價租金比」，一度衝上 64 倍，幾乎居全球之冠。

以一個人 30 歲開始成家計算，工作到了 65 歲退休，大約就是租屋 35 年，如果把租金都拿來支付房貸，退休前剛好把房貸繳清，退休後也不再為房貸操心，因此我個人淺見是認為 30~35 年的房價租金比是比較合理的。