

明志科技大學

經營管理系

專題研究計劃書

台北市區域房價差異化因素之研究

組 員：	學 號	姓 名
	U00227023	邱嘉慧
	U00227024	邱馨儀
	U00227025	胡采昀
	U00227040	劉育瑄
	U00227041	劉書瑜
	U00227043	蔡佳妤

指導老師：_____（簽名）

中 華 民 國 1 0 2 年 8 月 3 0 日

目錄

目錄	i
表目錄	ii
第一章 緒論	1
1.1 研究背景	1
1.2 研究動機與目的	4
1.3 本文架構	5
1.4 研究流程	6
第二章 相關文獻分析	7
2.1 房地產相關文獻－橫斷面	7
2.2 房地產相關文獻－時間序列	15
第三章 研究方法	20
參考文獻	21

表目錄

表 1-1 理論與實務影響房價因素彙總及比較	3
表 2-1 區域影響因素	11
表 2-2 房地產－橫斷面文獻統整	12
表 2-3 房地產－時間序列文獻統整	17

第一章 緒論

1.1 研究背景

台灣由於幅員狹小，土地有限、加上國人抱持著「有土斯有財」的想法，所以房地產一直是投資者，甚至法人機構投資保值的最佳選擇，反映在台灣金融機構對外放款的業務上，依台灣中央銀行的統計資料：2012年，台灣全體金融機構對不動產相關貸款共計8兆2551億元，占金融機構全部放款金額的43.32%，即可見一斑。

不過房地產投資與其他金融商品的投資相同，也存在著因價格波動而產生的資本損失（capital loss）風險，以台灣為例，1970-1990年間就曾出現過三次房地產價格異常波動的情況，因此一味噪進、貿然置產的做法，似乎並非理想，於投資決策中適度規避風險、降低風險反而才是正確的做法。

要試著規避風險、降低風險，則對房地產價格脈動的掌握便不可少，尤其理解那些因素會影響台灣房地產價格，更是當務之急。學術上，經由統計方法驗證已有多人提出影響房地產價格因素的看法，例如：賴碧瑩（2007）認為影響房地產價格的變數有物價指數、貸款利率、不動產價格、區位（郊區及市區）、路寬、臨接關係¹、使用類別（分為純住宅使用、住商混合使用、住工混合使用及其他）、建築結構（鋼筋混凝土造、鋼鐵造、鋼骨、磚造、加強磚造）、屋齡、總樓層數、土地使用分區、建物總面積等。蔡瑞煌等（1999）則認為影響變數有區位²、衛浴設備數套數、地上樓層、屋齡、總面積、上一期房價等。林國民（1996）則認為住宅結構（建坪面積、房間數、廳數、

¹分為1.路角地：係指面臨兩條交叉「路」、「街」之土地。2.臨街地：指自路角地以外，以「路」、「街」為出入之土地。3.裡地：係指「路」、「街」以外，以巷、弄出入之土地。4.袋地：指「路角地」、「臨街地」、「裡地」以外之其餘土地。

²在此將台北市依各區發展程度進行分區：(1)都市發展軸核心區域：大安區、信義區、中正區，(2)都市發展商業區：中山區、松山區，(3)都市老舊區：萬華區、大同區，(4)都市邊緣區：北投區、南港區、內湖區，(5)都市外圍核心區：士林區、文山區。

廚房數、衛浴設備數、居住樓層)、屋齡、使用類別、距特定地區距離(國中小學、市中心、最近汙染區)、商業面積比例等變數才是主要的影響變數。另外林祖嘉(1990)是依台灣主計處的住宅調查報告提出,影響變數為房屋坪數、屋齡、建材、房屋用途及類型、廚房數、浴室數、廁所數、家庭使用的燃料(瓦斯桶及天然氣等)、居住環境。林秋瑾等(1995)影響變數有樓層位置、面積、建物類型、公共設施可及性(公共設施能直接就近獲得的便利性)、嫌惡性設施³、土地使用混合度、區位(是指被某種事物占據的場所或空間,是人類行為活動的空間,是一種空間佈局狀態,是任何經濟活動所必須依存的基礎)、建商特徵以及交易狀況⁴等。

實務上,張淳淳(2007)依過往的投資經驗,提出影響房地產價格的因素包括:居住的環境的附近有公園綠地、明星學區、停車位、都市商圈、重大交通建設等因素會使房子升值;嫌惡設施(工業區、基地台、攤販夜市、殯儀館、核電廠、醫院、寺廟、墳墓)、飛機場,可能使附近的房價下跌。除了環境影響房價外,巷弄大小是否且寬敞、聯外道路、重新裝修過、獨棟管理的優良大樓、高公設比、採光通風佳、房子坐向佳、有燙金門牌、景觀視野佳的高樓層、廣告牆效益的房子等因素也會影響房地產價格,其他影響房價風險如海砂屋、輻射屋、凶宅、惡鄰。

顏炳立(2005)則以實際從事房地產相關事務多年的經驗,認為環境必須具有區域獨特性(明星學區、大安森林公園)、重大建設、銀行、重劃區、A級辦公商圈、豪宅為鄰,這些因素的存在房價才具有提升的動力,可是如果區域擁有超大供應量(書中定義為200戶)、嫌惡設施(加油站、寺廟、殯儀館、工業區、菜市場、養老院、醫院、高架橋、河流水溝)、知名餐廳、

³基本上分為兩大類,一為對生命安全形成威脅,諸如飛機場、加油站、瓦斯槽及高壓電塔等;二為對居家生活寧適度產生干擾,例如神壇、高架道路橋樑、停車塔、家庭加工廠、焚化爐、殯儀館等、鄰里住戶。

⁴如等候交易時間越長,隱含著賣方需負擔更多的搜尋成本,因此時間越長對賣方越不利,最後可能削價求售。故等候交易時間越長,對住宅價格應是有負面的影響。

棒球場等因子，那麼對房價就可能產生負面的影響。以單一樓層來看，聯外道路、巷弄寬敞整潔、管理優良、高公設比、邊間屋、一樓住家、格局方正、採光通風佳，對房價有較正向的影響，國宅、法拍屋、銀拍屋、輻射屋、海砂屋則對房價有負面的影響。

交叉比對學術與實務兩方的看法，由於有些因素對區域房價的影響較顯著，有些因素則對單一建物房價的影響較明顯，因此本組進一步整理上述影響因素成表 1-1，即

表 1-1 理論與實務影響房價因素彙總及比較

		影響因素
學術		建物面積、房間數、總樓層數、屋齡、建物類型、區域、不動產價格、公共設施、距特定地區距離、嫌惡性設施、土地使用混合度、土地使用分區、商業面積比例。
實務		區域獨特性、都市商圈、重大交通建設、重劃區、嫌惡設施、菜市場、養老院、飛機場、巷弄寬敞整潔、聯外道路、重新裝修過、管理優良、低公設比、採光通風佳、房子坐南朝北、燙金門牌、景觀視野佳的高樓層、廣告牆效益、格局方正
綜合整理兩方的看法	區域房價	區域獨特性、不動產價格、公共設施、距特定地區距離、都市商圈、重大交通建設、重劃區、嫌惡性設施、菜市場、養老院、飛機場
	單一建物房價	建物面積、房間數、總樓層數、屋齡、建物類型、土地使用混合度、土地使用分區、商業面積比例、巷弄寬敞整潔、聯外道路、重新裝修過、管理優良、低公設比、採光通風佳、房子坐向佳、燙金門牌、景觀視野佳的高樓層、廣告牆效益、格局方正
	其他	國宅、法拍屋、銀拍屋、輻射屋、海砂屋

1.2 研究動機與目的

近年來，台北市房地產市場的發展，區域房價差異化的現象正逐漸成形，位處市中心的大安、信義、中正、與松山等區域，房價一枝獨秀，愈走愈高；反觀市邊陲地帶的士林、北投、內湖、南港等區域房價則遠遠落後、甚至無力追趕，什麼原因造成上述現象？也許房地產從業人員會不假思索的告訴我們：就是「地段 (location)、地段 (location)、地段 (location)」。不過如此籠統、不科學的回答，事實上不應也不該成為此問題的答案，由表 1-1 中的影響因素仔細尋找，並且依靠統計數字認真檢驗，也許真正的答案才能有效浮現。

事實上，觀察既有探討房地產相關文獻，研究主題幾乎圍繞在單一建物不同樓層的估價上，例如：賴碧瑩(2007)、蔡瑞煌等(1999)、林國民(1996)、林祖嘉(1990)、林秋瑾等(1995)等；或台灣、甚至是台北市房地產價格的預測，如：賴碧瑩(2007)、蔡瑞煌(1999)、林秋瑾等(1995)、林祖嘉(1990)、等。不同區域房地產價格差異化原因的探討反而失之闕如，因此補足此部分文獻的不足，將區域房價差異化的原因找出，將是我們努力的重點與目標。

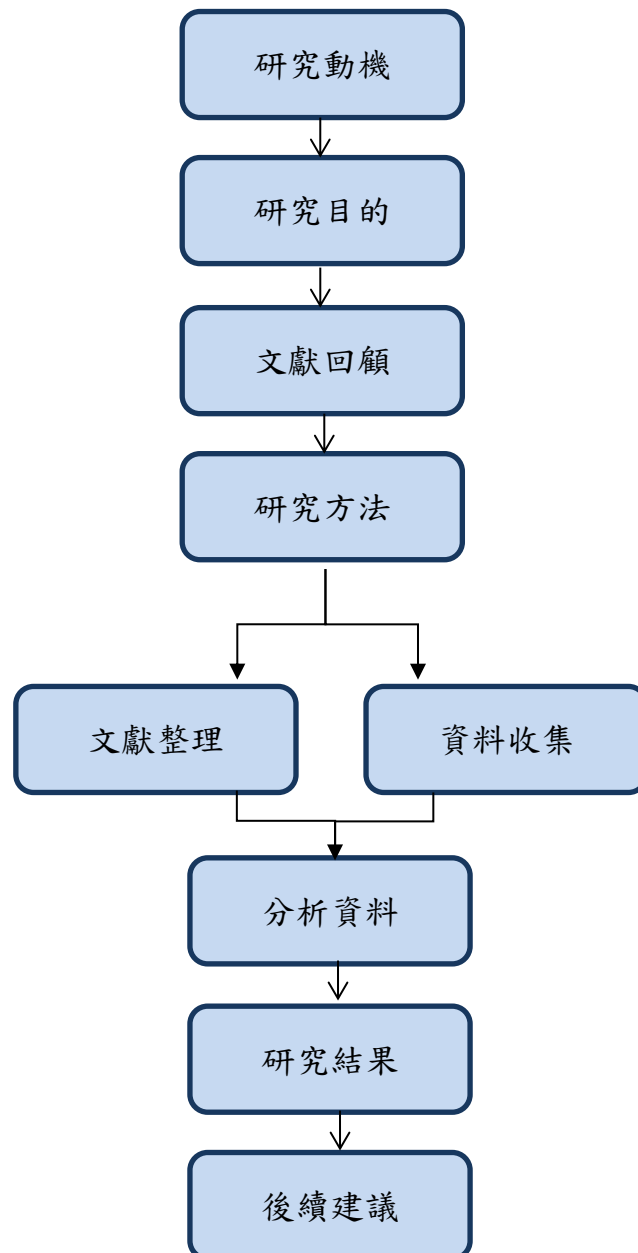
一直以來，房地產研究過程中最受爭議之事，無外乎資料取得存在疑義，多數建商或仲介業者，往往以商業機密、保護買賣雙方的理由，婉拒提供真實的成交資料，於是學術研究者退而求其次，明知少數業者提供的資料無法代表全體樣本，卻也只能無奈接受。近年來，政府為健全台灣房地產市場交易的公開化、透明化，要求交易過程必須依實際成交金額於內政部網站進行登錄。由於此一實價登錄政策施行迄今已逾一年，所收集的資料廣度、深度均已值得信賴，所以我們將首度採用內政部實價登錄網站內的資料，進行本專題研究，相信如此對本專題研究結果的可信度，將提供更有利的後盾。

1.3 本文架構

本報告共分三個章節，其中第一章緒論說明本專題的初始動機，研究目的。第二章文獻回顧主要是針對不動產相關文獻中，不僅學術性的期刊論文，也包括實務性書籍，從中匯集出影響房地產價格的重要因素，了解各影響因素的內涵、影響房價的範圍與層面等，並以此作為本專題報告的重要分析基礎。第三章研究方法則扼要論述本專題報告進行分析、研究時，將採取的研究步驟與方法。

1.4 研究流程

本專題報告，預計進行的研究流程與步驟，以確立研究動機與目的為先，然後進行文獻的收集與回顧，接著確認研究方法，即以文獻整理出重要影響因素，以及收集所需資料等方式進行。最後，分析資料、作成研究結論與提出未來後續研究之建議等，完整研究流程圖如下表：



第二章 相關文獻分析

本專題蒐集了國內影響房價得主要因素之相關文獻，以下分為兩小節，第一節為單一屬性對房價的影響，第二節為總體經濟之影響因素。

2.1 房地產相關文獻一橫斷面

蔡瑞煌等（1999）探討如何有效地應用類神經網路於房地產估價上。金融機構為確保本身安全，為求業務發展，必然要追求合理之房地產價格，故估價成其重要的一環。過去估價常用方法為市場比較法、收益還原法、成本法或特徵價格法，但前三項方法缺點在於估價過程個人因素占極大的比例，特徵價格法雖具客觀性，但其需要收集大量資料來建立特徵價格模式，否則難以估出令人信服的價格。針對估價的過程在求依合理之房地產價格的前提下，嘗試用類神經網路做輔助工具，以更精確估算房地產的價格以及具代表性的影響因素。樣本所使用的資料為信義房屋於民國 79~82 年在台北市僅供居住使用之房屋資料為主，總資料筆數為 2787 筆，使用的變數為區位、衛浴設備、地上樓層數、屋齡、總面積以及房價。此研究分四個實驗設計，分別為資料變異程度的大小是否會影響學習成果、不同的樣本數對於類神經網路或迴歸是否有不同的學習及預測效果、分區與不分區的資料型態何者較適合類神經網路學習、異常點刪除後類神經網路是否有更佳的效果。實證結果顯示類神經網路透過具有代表性的樣本，能獲得更精確的估價成果，相較於傳統迴歸方式特徵價格法，類神經網路未來應可拓展於房地產估價上。

林祖嘉（1990）研究台北市、高雄市、台灣省的房租、房價與交易資料，本文主要目的為對台灣地區均衡之市場房租變化與均衡市場房價之變化加以分析，再區別出購屋者之消費行為與投資行為，除了分析台灣地區

近年房租與房價之變動外，更進一步分析房租與房價之相對變動，本文將採用最小平方法做迴歸。資料則以主計處的台灣地區住宅調查報告為主，該調查報告與每年之人力調查同時進行，所以可以同時知道居住人之特性（如年齡、家庭人口數）與住宅特質（如房屋年齡、面積）。根據特徵性價格理論，一棟房屋之價格或房租皆決定於該屋所具有之特性，故此處自住宅調查報告資料中，整理出決定房價的主要房屋特質，包括有：房屋坪數、屋齡、建材、房屋用途及類型、廚房數、浴室數、廁所數、使用燃料、居住環境。在分析民國 68 年到民國 78 年台灣地區之房屋市場時，發現幾個主要現象；第一，台北市房價變動領先高雄市，後者又領先台灣省。第二，台灣地區房屋市場之租賃比例遠較美國低。第三，房租的波動遠較房屋波動小，而且房租上漲率亦低於平均所得成長率。第四，房價有急驟上升的現象。導致房租乘數甚高的主要原因在於房價上漲迅速，台灣地區房租乘數高漲，顯示出台灣地區房價急驟上升的主因來自於人們對房屋的投資動機及投機動機。

賴碧瑩 (2007)鑒於國內土地估計的作業量是相當龐大的，需要有一系統的估價模式，且此系統為國外積極推動電腦輔助大量估計，此研究是依據「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」內的 2001 至 2004 年的高雄市 11 個行政區的中古屋買賣交易資料，共計 2471 筆資料，作為研究資料，放入變數為不動產價格、區域、路寬、臨接關係、使用類別、建築結構、屋齡、總樓層數、土地使用分區、建物總面積、貸款利率、物價指數，共 12 個變數。利用類神經網路以及特徵價格法為研究方法來進行實證研究，並且設立兩種實驗設計，第一種實驗為將所有變數一同放入模型中加以預測；第二種實驗則是從樣本中隨機取 10%作為樣本外，將其餘 90%樣本內資料建立模型後，再將 10%的樣本外放入模型中進行預測。研究結果發現在總體樣本數時，倒傳遞類神經網路預測較特徵價格法之預測

能力較佳。但是如果將樣本區分為 90% 樣本內及 10% 樣本外資料，特徵價格法之預測能力較佳。

林國民 (1996) 近幾年來住宅價格雖受房屋市場供給過多，價格的漲勢稍有緩和的跡象，但以目前的住宅價格來看，住宅價格的問題依然存在。為了能進一步了解特徵價格理論中所述隱含屬性的隱含市場狀況，所以運用了 Rosen 所建構的特徵價格理論，並以高雄市的自有住宅市場為例，希望找出真正影響高雄市住宅價格的住宅屬性，以及各住宅性的隱含價格，並探討影響住宅價格的特徵屬性需求的因素。本研究運用『高雄市住宅設計畫之規劃』的住宅狀況問卷調查資料，內容包括住宅的屬性資料、住宅的預期價格資料、受調家戶的家戶屬性資料，來做為本研究的實證資料來源。其影響住宅價格的屬性變數，並依據屬性特性將其歸類後分述為戶本身特徵（建坪面積、房間數、廳數、廚房數、衛浴設備數及居住樓層）、棟的特徵（住宅結構、住宅型態、建物樓層、屋齡及使用類別）、鄰里小環境（距最近國中、小學距離）、鄰里大環境（距市中心距離、距最近汙染距離及商業面積比例）。經由對高雄市透天住宅與公寓大樓兩個市場間特徵價格方程式結構一致性的檢定後分析出不論在透天住宅與公寓大樓，建坪面積、使用類別與距市中心距離等三項屬性，為影響高雄市住宅市場價格的主要且共同的因素。但由公寓大樓方面的實證結果顯示，住宅內部的空間屬性及棟的特徵屬性對價格的影響最大；而在透天住宅的實證結果則顯示出戶的空間屬性與鄰里區為屬性對價格的影響較為顯著。

林秋瑾等 (1995) 國內住宅市場資訊不流通，與住宅異於其他財貨的特性，致使國內住宅市場的變動過程，長期以來，皆未能有一嚴謹且量化的指標明確表示，因此透過一套嚴謹的分析方法，編製一套足以代表國內房價水準的住宅指數，並補足全住宅價格時間序列資料的缺失情形。研究利用特徵價格法求得住宅屬性的單位價格，並以標準住宅的方式隨時間表

達住宅屬性品質的變動，藉指數公式整合住宅價格與量的變動並固定品質，以 CPI 平減住宅價格使幣值固定。而影響房價的特徵分為以下五項，戶的特徵（樓層位置、面積、隔間、內部品質），棟的特徵（基地位置、建物類型、面積、公共設施、管理維護），鄰里小環境特徵（公共設施可及性、嫌惡性設施、鄰里住戶），鄰里大環境特徵（區位、大環境品質、土地使用混合度），其他個體特徵（建商特徵、買賣屋者特徵、交易狀況），資料由太平洋房屋公司提供其 77~82 年委託交易成交之住宅案例。台北市共 4328 筆。其實證結果顯示，裴氏指數較拉氏指數有較高的敏感度，且裴氏隨住宅品質變動加權的做法，適於反映住宅品質變動對住宅價格的影響力。

顏炳立（2005）以其實際從事房地產相關業務多年的經驗認為台北市區房價不同的原因，有以下幾點因素，區域獨特性、重大建設、銀行、重劃區、A 級辦公商圈、豪宅為鄰，會對房地產增加價值；超大供應量、嫌惡設施、知名餐廳、棒球場等，則對房地產有負面影響。以單一樓層來看，聯外道路、巷弄寬敞整潔、管理優良、高公設比、邊間屋、一樓住家、格局方正、採光通風佳，對房地產有較正向的影響，國宅、法拍屋、銀拍屋、輻射屋、海砂屋，而有負面的影響。

張淳淳（2007）認為經過時間的催化，能夠保值的東西，唯有房地產，選對了房地產的投資標的，可讓自己的生活過得更有品質及保障。依照多年的投資經驗，整理出以下幾點變數，影響區域的因素有居住的環境有公園綠地、明星學區、停車位、都市商圈、重大交通建設等因素會使房子升值；嫌惡設施（工業區、基地台、攤販夜市、殯儀館、核電廠、醫院、寺廟、墳墓）、飛機場，對房價則有反面影響。影響單一樓層的則有巷弄大小是否寬敞、聯外道路、重新裝修過、獨棟管理的優良大樓、高公設比、採光通風佳、房子坐向佳、有燙金門牌、景觀視野佳的高樓層、廣告牆效益的

房子等因素會使房子增值，海砂屋、輻射屋、凶宅、惡鄰，則有反面的影響。

上述相關文獻中，國內影響房價的研究，林國民 (1996)、張金鶚 (1995) 主要運用特徵價格法，賴碧瑩(2007)、蔡瑞煌等(1999) 皆使用特徵價格法與類神經網路來進行估計，而研究範圍多以台北市與高雄市為主要地區，探討影響房價之因素，整理出以下想個因素：

(一) 區域與單一因素

詳見以下表格 2-1。

表 2-1 區域影響因素

戶的特徵	樓層位置、面積、隔間、內部品質、建坪面積、房廳數、廚房數、衛浴設備數
棟的特徵	基地位置、建物類型、面積、公共設施、管理維護、住宅結構、住宅型態、屋齡、使用類別及使用燃料
鄰里小環境特徵	公共設施可及性、嫌惡性設施、鄰里住戶、距最近國中、小學距離、路寬、臨接關係
鄰里大環境特徵	區位、大環境品質、土地使用混合度、距市中心距離、距最近污染距離及商業面積比例

(二) 其他個體特徵

分為此三項，建商特徵、買賣屋者特徵、交易狀況。

表 2-2 房地產一橫斷面文獻統整

作者	主要內容	影響變數	結論
林秋瑾等 (1995)	利用特徵價格法求得住宅屬性的單位價格，並以標準住宅的方式隨時間表達住宅屬性品質的變動，藉指數公式整合住宅價格與量的變動並固定品質，以CPI平減住宅價格使幣值固定。	樓層位置、面積、隔間、內部品質、基地位置、建物類型、面積、公共設施、管理維護、公共設施可及性、嫌惡性設施、鄰里住戶、區位、大環境品質、土地使用混合度、建商特徵、買賣屋者特徵、交易狀況。	裴氏指數較拉氏指數有較高的敏感度，且裴氏隨住宅品質變動加權的做法，適於反映住宅品質變動對住宅價格的影響力。
林祖嘉 (1990)	採取最小平方法做迴歸，對台灣地區均衡市場房租變化與均衡市場房價變化加以分析，區別出購屋者之消費行為與投資行為，更進一步分析房租與房價之相對變動。	房屋坪數、屋齡、建材、房屋用途及類型、廚房數、浴室數、廁所數、使用燃料、居住環境。	台北市房價變動領先高雄市，後者又領先台灣省，房價有急驟上升的現象，房租的波動遠較房屋波動小，而且房租上漲率亦低於平均所得成長率整體台灣地區房屋市場之租賃比例遠較美國低。

作者	主要內容	影響變數	結論
林國民 (1996)	運用特徵價格理論，找出真正影響高雄市住宅價格的住宅屬性及住宅性的隱含價格，並探討影響住宅價格的特徵屬性需求的因素。	建坪面積、房間數、廳數、廚房數、衛浴設備及居住樓層、住宅結構、住宅型態、建物樓層、屋齡及使用類別、距國中、小學距離、距市中心距離、距最近汙染距離及商業面積比例。	影響高雄市住宅市場價格的主要且共同的因素為建坪面積、使用類別與距市中心距離等三項屬性。公寓大樓的實證結果顯示，住宅內部的空間屬性及棟的特徵屬性對價格的影響最大；而在透天住宅的實證結果則顯示出戶的空間屬性與鄰里區為屬性對價格的影響較為顯著。
蔡瑞煌等 (1999)	對不同的資料型態進行測試，並比較倒傳遞類神經網路、理解倒神經網路與迴歸特徵價格法於估價精確度差異。	區位、衛浴設備、地上樓層、屋齡、總面積以及房價。	類神經網路透過具有代表性的樣本，能獲得更精確的估價成果，相較於傳統迴歸方式特徵價格法，類神經網路未來應可拓展於房地產估價上。

作者	主要內容	資料來源	影響變數	結論
賴碧瑩 (2007)	設立兩種實驗設計，利用類神經網路以及特徵價格法為研究方法來進行研究，並從中找出最適估價模型。	「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」內的 2001 至 2004 年的高雄 11 個行政區的中古屋買賣交易資料，共計 2471 筆資料。	不動產價格、區域、路寬、臨接關係、使用類別、建築結構、屋齡、總樓層數、土地使用分區、建物總面積、貸款利率、物價指數。	研究結果發現在總體樣本數時，到傳遞類神經網路預測較特徵價格法之預測能力較佳。但是如果將樣本區分為 90% 樣本內及 10% 樣本外資料，特徵價格法之預測能力較佳。

2.2 房地產相關文獻—時間序列

本研究蒐集了影響房價的時間序列因素的文獻摘錄，如下：

張金鶚、彭建文 (2000)認為單獨以生產面的建築執照面積，交易面的房價、或使用面的空屋率來探討房地產景氣，皆會造成估計上的偏誤，因此依據房地產的特性，以生產時間落差、預期景氣與宣告效果以及總體經濟為主軸針對房地產景氣影響來探討。總體經濟對於房地產價格的影響變數為國內生產毛額、貨幣供給、預售屋房價、建照面積、空屋數，這些變數影響結果顯示不論是台北市與新北市的預售屋房價與貨幣供給、空屋數、建造面積等變數均具有長期均衡關係存在，且空屋數對預售屋房價的影響彈性相對大於貨幣供給以及建造面積的影響，但短期預測能力並不顯著。

陳力維 (2000) 取 1992 年至 2001 年研究台北市、台中市、高雄市的房價進行實證，以貨幣供給量、基本放款利率、經濟成長率、國內生產毛額、國民儲蓄率、物價指數為變數，針對這些變數對於房價影響程度的大小和其相互影響情形加以比較，以釐清各區域房地產價格與每個總體經濟變數之間的關係，再透過整合方法，來了解不同區域是否存在長期穩定關係。研究結果顯示，就台北市而言，股價指數會影響到台北市房價，台北市房價會影響通貨膨脹率，而台中市房價與利率為雙向的影響，高雄市房價則會影響貨幣供給額。此外台灣房地產除了受總體經濟學變數影響外，政府公共政策、社會環境與所在區域等因素也對房地產有相關程度影響。

詹任偉 (2004) 研究透過分析房地產景氣動向季報，以了解其中的房地產景氣綜合指標之領先指標可預測幾季後的房地產景氣狀況，並探討房地產景氣預測的準確度。另外透過對廠商景氣預測的部分，進行一致性的檢視，從而比較廠商景氣認知、同時指標以及領先指標間的關係。其研究結果發現利用領先指標來預測未來景氣有其準確性。

李春長、游淑滿 (2005) 探討總體變數對成屋市場及預售屋市場之關係

做研究。使用變數為成屋價格指數、股價指數、平均每人國民生產毛額、貨幣供給額、國內生產毛額、新建築數量(建照面積)、營造業員工每人每月薪資、就業人口數、消費者物價指數、住宅存量、預售屋價格等。研究結果顯示建造成本、土地成本、勞動成本對於房價、新建築數量或住宅存量具有負向影響，透過共整合分析也得知成屋與預售屋市場，房價與總經因素具長期均衡關係。

Wolswijk (2005)以 1982~2003 年歐盟境內 15 國資料探討，認為大部分房屋貸款的實證研究，皆忽略政府政策對房屋市場以及房屋貸款造成影響，是以利用房屋貸款對可支配所得、稅後利率，股票市場指數、房屋價格、通貨膨脹率以及法令解除的虛擬變數作為解釋變數，發現房屋貸款與可支配所得、法令解除的虛擬變數、股票市場指數及房屋價格呈現同方向變動；而稅後利率及通貨膨脹率成反方向變動。

洪淑娟 (2008) 探討總體經濟變數對於中古屋房價與預售屋房價之影響，而所選取之總體經濟變數包括：股價、貨幣供給額、儲蓄率、物價、利率及所得等，實證發現股價領先於中古屋房價，預售屋房價有領先於股價，顯示股價上漲所帶動的財富效果有助於刺激價位相對低的中古屋市場，在預售屋市場較不具效用，結論股市與中古屋市場為互補關係，股市與預售屋則有替代關係。

芳婉容 (2009) 探討兩岸三通對於台北市房價影響，發現台北市人口總數對於房價變動的影響為負向關係；股價加權指數；平均每人國內生產毛額、台北市消費者物價指數、台北市家庭收支、匯率及兩岸三通等，對於台北市房價均有顯著之正向關係；而台北市結婚對數、勞動力參與及金融海嘯等，則對台北市房價的變化無顯著關係。

依據以上文獻研究結果得知，影響整體房價的因素為時間序列變數，舉例物價指數、貨幣供給量、經濟成長率、稅後利率、國內生產毛額等，皆會

影響整體房價環境，相對於區域、單一樓層，時間序列變數造成的影響並不會因為地區劃分而有差異的效果。

表 2-3 房地產—時間序列文獻統整

作者	研究主題	影響變數	結論
Wolswijk (2005)	以 1982~2003 年 歐盟境內 15 國資 料探討，認為大 部分房屋貸款的 實證研究，皆忽 略政府政策對房 屋市場以及房屋 貸款造成影響。	以利用房屋貸款 對可支配所得、 稅後利率，股票 市場指數、房屋 價格、通貨膨脹 率以及法令解除 的虛擬變數作為 解釋變數。	發現房屋貸款與可支配所 得、法令解除的虛擬變數、 股票市場指數及房屋價格 呈現同方向變動；而稅後利 率及通貨膨脹率成反方向 變動。
張金鶚、 彭建文 (2000)	探討總體變數對 成屋市場及預售 屋市場之關係做 研究。	國內生產毛額、 貨幣供給、預售 屋房價、建照面 積、空屋數。	變數影響結果顯示不論是 台北市與新北市的預售屋 房價與貨幣供給、空屋數、 建造面積等變數均具有長 期均衡關係存在，且空屋數 對預售屋房價的影響彈性 相對大於貨幣供給以及建 造面積的影響，但短期預測 能力並不顯著。

作者	研究主題	影響變數	結論
陳力維 (2000)	利用變數對於房價影響程度的大小和其相互影響情形加以比較，釐清各區域房地產價格與每個總體經濟變數之間的關係。	貨幣供給量、基本放款利率、經濟成長率、國內生產毛額、國民儲蓄率、物價指數。	股價指數會影響到台北市房價，台北市房價會影響通貨膨脹率，台中市房價與利率為雙向的影響，高雄市房價則會影響貨幣供給額。政府公共政策、社會環境與所在區域等因素也對房地產有相關程度影響。
詹任偉 (2004)	分析房地產景氣動向季報了解房地產景氣綜合指標之領先指標預測幾季的房地產景氣狀況並探討預測的準確度。	廠商景氣認知、同時指標以及領先指標。	利用領先指標來預測未來景氣有其準確性。
芳婉容 (2009)	兩岸三通對於台北市房價影響。	股價加權指數、平均每人國內生產毛額、台北市消費者物價指數、台北市家庭收支、匯率及兩岸三通、結婚對數、勞動力參與及金融海嘯。	股價加權指數、平均每人國內生產毛額、台北市消費者物價指數、台北市家庭收支、匯率及兩岸三通等，對於台北市房價均有顯著之正向關係；而台北市結婚對數、勞動力參與及金融海嘯等，則對台北市房價的變化無顯著關係。

作者	研究主題	影響變數	結論
洪淑娟 (2008)	總體經濟變數對於中古屋房價與預售屋房價之影響	股價、貨幣供給額、儲蓄率、物價、利率及所得	股價上漲所帶動的財富效果有助於刺激價位相對低的中古屋市場，在預售屋市場較不具效用，結論股市與中古屋市場為互補關係，股市與預售屋則有替代關係。
李春長、游淑滿 (2005)	探討總體變數對成屋市場及預售屋市場之關係做研究。	成屋價格指數、股價指數、平均每人國民生產毛額、貨幣供給額、國內生產毛額、新建築數量(建照面積)、營業員工每人每月薪資、就業人口數、消費者物價指數、住宅存量、預售屋價格等。	建造成本、土地成本、勞動成本對於房價、新建築數量或住宅存量具負向影響，透過共整合分析也得知成屋與預售屋市場，房價與總經因素具長期均衡關係。

第三章 研究方法

本專題主要是探討造成台北市區域房價產生差異化的原因，為達成此一研究目的，我們將採取以下方式、步驟，進行研究。

(一)文獻整理：蒐集與房地產相關的學術期刊論文與實務書籍，然後藉由文獻的探討與回顧，交叉比對整理出所有影響房地產價格的重要因素。

(二)資料蒐集：蒐集台北市各區域房價，及所有影響房地產價格因素的相關統計資料，而資料來源如：內政部實價登錄網站，台北市都發局、公園管理處、經發局、衛生局等公務機關所發行的統計月報或資料庫。

(三)資料分析：獲取資料並加以整理後，開始檢視資料，並進行統計數字的分析、比對、驗證，希望從中找出造成台北市區域房價差異化的主因，用以呈現本專題報告最後的研究結果。

參考文獻

一、英文文獻

1. Wolswijk,G(2005), On Some Fiscal Effects on Mortgage Debt Growth in the EU, European Central Bank—Working Paper Series,No.526.

二、中文文獻

1. 芳婉容(2009), 兩岸三通對於台北市房價之影響, 政治大學行政管理研究所。
2. 李春長、游淑滿(2005), 住宅成本與總體經濟因素對房價之實證分析, 國立屏東商業技術學院不動產經營所碩士論文。
3. 林祖嘉(1990), 臺灣地區房租與房價關係之研究, 臺灣銀行季刊—第四十三卷第一期。
4. 林國民(1996), 高雄市自有住宅特徵價格之研究, 國立成功大學都市計畫研究所碩士論文。
5. 林秋瑾、楊宗憲、張金鶚(1996), 住宅價格指數之研究—以台北市為例, 住宅學報—第四期(P.1-P.30)。
6. 洪淑娟(2008), 總體經濟變數與中古屋、預售屋房價互動關係之研究, 台灣大學農業經濟學研究所碩士論文。
7. 陳力維(2000), 台灣房地產價格變動因素之研究, 私立淡江大學財務金融研究所碩士論文。
8. 張金鶚、彭建文(2000), 台灣房地產景氣循環之研究—生產時間落差、宣告效果、總體經濟之影響, 國立政治大學地政系博士論文。
9. 陳奉瑤(2003), 類神經網路於不動產價格預估效果之研究, 國立政治大學地政系研究所碩士論文。
10. 彭建文、張金鶚(2000), 總體經濟對房地產景氣影響之研究, 國家科學委員會研究彙刊—第 10 卷第 3 期(P.330-P.343)

11. 詹任偉(2004)，台灣房地產景氣動向預測之準確度研究，國立政治大學地政學系碩士論文。
12. 蔡瑞煌、高明志、張金鶚(1999)，類神經網路應用於房地產估價之研究，住宅學報－第八卷(P.1-P.20)
13. 賴碧瑩(2007)，應用類神經網路於電腦輔助大量估價之研究，住宅學報－第十六卷(P.43-P.65)。