

行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告

台灣地區合理房價之研究

Reasonable Housing Price in Taiwan

計畫編號：NSC 89-2415-H-004-028-

執行期限：88年8月1日至89年7月31日

主持人：張金鶚

國立政大地政學系

一、中文摘要

本研究主要是藉由住宅負擔能力的意義，以及家戶與住宅的價量分配，來探討「什麼樣的家庭以多少住宅支出來購買什麼樣的住宅」，並以此作為衡量需求面合理房價之基礎。研究中利用主計處家計單位的資料，以及房屋仲介公司成交公報資料，來分析家戶與住宅的價量分配，發現市場上流通的住宅與家戶所得在價格與數量的分配是不平均的，並且不利於低所得者。另外當我們計算出不同所得階層的合理房價後，發現低所得者如以合理的住宅支出比例來購買住宅，將無法在市區或市郊購買到適合居住的住宅，甚至在住宅市場中建商並不提供此種價格的住宅；至於中所得者則較能購買到適合居住的住宅。
關鍵詞：住宅負擔能力、住宅支出、合理房價

Abstract

The purpose of this paper is to discuss the reasonable housing price according to the meaning of housing affordability and the distribution of household income and housing price. In this study, we use the Survey of Personal Income Distribution data of DGBAS and housing transaction reports to analyze the distribution of household and housing. We find that the distribution of household income and housing price in price and quantity are disadvantage to the lower income household. Besides, when we calculate the reasonable housing price

according to different household income, we find that lower income household couldn't buy adequate housing in downtown and suburban, but the medium income household could.

Keyword: housing affordability, housing expenditure, reasonable housing price

二、計畫緣由與目的

民國87年底政府提出1500億的「振興建築投資業措施」，一方面希望藉此消化建商累積的過多餘屋，以挽救建商；另一方面也希望藉此來刺激房地產景氣，帶動其他產業的發展。然而根據馮正民(1991)、薛立敏(1996)的研究自民國76年住宅價格大幅上漲後，一般大眾的住宅負擔能力已經大幅降低。在需求面已無力負擔的情況下，住宅價格應該下降，但是許多建商卻宣稱已無降價空間。因此住宅價格是否過高？對於一般大眾而言，房價是否合理？該如何衡量？都有必要加以釐清。

從需求面來看，合理房價和住宅負擔能力有關。從Maclennan及Williams(1990)、Bramley(1990)以及Hancock(1993)對於住宅負擔能力的定義可知，探討住宅負擔能力的意義在於瞭解「什麼樣的家庭以多少住宅支出來購買什麼樣的住宅」。在國內曾平毅(1994)曾經建立付款能力指標，以「典型家庭」的付款能力作為住宅市場中的合理房價¹，推算其能負擔之合理房價與年所得之比值為5.22；薛立敏(1996)之研究中，以假設

¹ 曾平毅(1994)計算出台北都會區民國81年的合理房價為461萬。

的融資條件，針對「中等收入家庭以合理的收入比例可以負擔起購買自用住宅的價格」來衡量合理房價²。但是事實上，不同所得階層所面對的住宅支出比例、融資條件等都會不同，僅針對典型家庭或中等收入家庭來衡量合理房價，會忽略了真正無法負擔房價之中低所得階層者。另外這兩篇文章並未對於住宅負擔能力作長時間的比較，藉以得出較為客觀的標準；並且也都未考慮到這些房價能夠購買到的區位在哪？其品質與類型為何？

另外，根據 Linnman 與 Megbolugbe (1992) 的研究指出，衡量住宅負擔能力問題時，有三個影響因素，房價的分配、所得的分配以及財務結構。然而在過去探討住宅負擔能力問題時，房價和所得的分配情形通常是被忽略的³。因此本研究首先將藉由家戶與住宅的資料，討論家戶與住宅之價格與數量的分配情形，希望藉此作為區分不同所得階層的基礎，之後再探討不同所得家戶的特性及其住宅狀況，進而衡量台北市歷年來不同所得家戶之合理房價，以及其區位品質。

三、結果與討論

(一) 家戶與住宅的價量分配

從所得的吉尼係數來看(圖1)，除了民國68年變動較大外，吉尼係數的變動均不大，甚至在68年之後，所得的吉尼係數穩定的維持在0.25至0.3之間，顯示出所得的分配自68年以來，呈現比較平均而穩定的狀態。至於房價的吉尼係數，則約在0.25至0.45間上下變化。若比較歷年的變動，在民國74年之前，房價的吉尼係數雖然曾上下震動，但整體來說是呈現下降的趨勢，顯示出房價的分配是越來越平均；在民國75及76年則呈現上下震動，而這正是上一波房地產市場景氣前；而在民國77年，吉尼係數則突然上

昇，之後又持續下降，顯示出房地產市場的景氣會造成房價結構的改變，造成房價分配越不平均的現象。

在家戶與住宅的數量分配方面，若我們以民國72、77、82、87的資料來看(圖2至4)，會發現低價位房屋的數量百分比均小於低所得家戶的數量百分比，這表示市場上成交的房屋中，低價位的房屋數量無法充分供給低所得者；至於中高價位的房屋數量在各年度中，則均足夠供給中高所得者。

由此可見，市場上流通的房價與所得的分配是不平均的，並且是不利於低所得者，單純的利用中位數房價來衡量一般家庭的住宅負擔能力，並無法明確的衡量不同所得者的負擔情形。

(二) 不同所得家戶的特性及其住宅狀況

基於家戶與住宅在價格與數量上的分配不平均，本研究希望透過討論不同所得家戶的住宅負擔能力來衡量不同所得階層之合理房價，當然也就需先瞭解不同所得家戶的特性及其住宅狀況。從資料上看，低所得家戶的人口數較高所得少，家戶戶長的年紀較輕、教育程度較低，且多半未婚。另外，若我們以民國72、77、82、87年的資料來看，會發現歷年來平均家戶人口數則持續下降，從民國72年平均每戶4.4人，一直降到民國87年平均每戶3.62人；高所得家戶戶長的年齡層逐漸下降，低所得家戶戶長中擁有高學歷的情形也跟著增加，顯示出年齡以及教育程度對於所得高低的影響逐漸減少；至於婚姻狀況，則顯示出各年齡層未婚的人口逐漸增加。而在住宅狀況方面，低所得家戶的住宅自有率會較低，如民國87年第一等分所得家戶的住宅自有率為59.4%，第五等分所得家戶為87.8%，且住宅支出佔所得的比例會高於高所得家戶。不過隨著時間的變化，住宅自有率已經逐漸增加，如民國72年第一等分所得家戶為41.8%，民國87年則增為59.4%；至於住宅支出佔所得比例則逐年減少，不過仍介於20%至40%間。

² 薛立敏(1996)計算出台北市民國83年之合理房價為337萬至516萬。

³ Linneman、Megebolugbe(1992)雖然提出房價與所得的分配通常被忽略了，但是並未提出應如何探討。

(三) 台北市合理房價之衡量

在住宅支出佔所得 20%至 40%時，民國 87 年第一、二、三等分所得者的合理房價範圍分別在 182 萬至 364 萬元、296 至 591 萬、382 至 763 萬間；不過當我們考慮各所得家戶可以負擔的房價所能購買到的住宅坪數後，發現高所得家戶在合理的住宅支出下，能夠購買到其所需要的住宅坪數，如民國 72 年第三等分者以 30% 的住宅支出就可購買到 33.65 坪的住宅，大於平均所需的 30.79 坪；但是對於低所得家戶而言，在合理的住宅支出下，卻未能購買到所需的住宅坪數，如民國 72 年第一等分所得家戶以 20%至 40%的支出仍無法購買到所需的 25.54 坪。也就是說低所得者家戶無法以合理的住宅支出購買到適合居住的住宅，而高所得家戶卻能夠以合理的住宅支出來購買到適合居住的住宅。

合理房價是主觀的，會因為每個人的認定而有所不同；但是我們試著從較為客觀的角度，利用住宅負擔能力的衡量方式來考慮不同所得階層，在不同的住宅支出佔所得比例下，能夠購買何種坪數、區位條件的標準住宅。低所得家戶的住宅支出佔所得比例比高所得家戶高，表示低所得者沒有能力（或意願）卻不得不犧牲其他財貨的消費來用於購買住宅上；而高所得者卻較有能力（或意願）而不必犧牲其他財貨的消費用於住宅上，因此合理房價背後隱含著願意犧牲多少的問題，並且沒有一定的絕對標準，但似乎可以討論到相對水準，也就是客觀之尺的觀念。

另外當我們計算出不同所得家戶的合理房價後，發現對於第一等分所得家戶而言，即使以合理的住宅支出比例來購買住宅，仍舊無法在市區或市郊購買到適合居住的住宅，甚至在住宅市場中建商並不提供此種價格的住宅，顯示出政府的住宅政策必須重視低所得者，給予租金補貼或是提供出租住宅的方式，使其能夠居住在適合居住的住宅。至於第二、三等分所得家戶，由於實際的住宅支出與購買標準住宅

支出的差距較第一等分小，因此在住宅政策上則可以考慮利用差額補貼的方式，使第二、三等分所得家戶能夠購買到適合居住的住宅。

四、計畫成果自評

過去探討合理房價或住宅負擔能力問題時，都只針對中位數家庭或以平均數的概念來探討，因此本研究希望對於不同所得家戶的住宅負擔能力作較為細緻化的討論。

由於房價資料蒐集較為不易，因此本研究從需求面來衡量台北市不同所得家戶之合理房價。此外在計算合理房價時，並未考慮到購買房屋之自備款問題，有待未來作進一步研究。

五、參考文獻

(一) 中文部份

- 1、張金鶚，1995，「台灣地區住宅價格指數之研究」，行政院經建會。
- 2、張金鶚，1999，「台灣地區整體住宅政策之研究」，內政部營建署。
- 3、張金鶚，1999，「住宅資訊系統之整合與規劃研究」，政治大學社會科學院台灣房地產研究中心。
- 4、莊孟翰主持，高心怡整理，1999，「評析 1999 合理房價與購屋原則座談會」，空間雜誌第 114 期，P33-36 頁。
- 5、曾平毅，1994，「都會區擁屋能力之研究」，國立交通大學交通運輸研究所博士論文。
- 6、馮正民，1991，「台北都會區房價與房價支付能力之研究」，國科會研究報告。
- 7、薛立敏，1996a，「台灣地區合理房價之探討」，行政院經建會。
- 8、薛立敏，1996b，「房價、購屋能力、擁屋行為與住宅自有率關係之探討」，國科會研究報告。

(二) 英文部份

- 1、Bourassa, Steven C., 1996, "Measuring the affordability of home-ownership", *Urban Studies*, Vol.33, No.10, P1867-1877.
- 2、Chen, Yen-Jong, 1999, "Tenure status and housing affordability in Kaoshiung metropolitan area, Taiwan", *Proceedings of International Symposium on City Planning*, PIII-B-2-1~ III-B-2-11.
- 3、Hancock, K.E., 1993, "Can pay? Won't pay? or economic principles of affordability", *Urban Studies*, Vol.30, No.1, P127-145.

- 4、Lerman, Donald L. and Reeder, William J., 1987, "The affordability of adequate housing", AREUEA Journal, Vol.15, No.4, P389-404.
- 5、Linneman, Peter D. and Megbolugbe, Isaac F., 1992, "Housing affordability: Myth or Reality?", Urban Studies, Vol.29, Nos.3/4, P369-392.
- 6、Weicher, John C., 1977, "The affordability of new homes", AREUEA Journal, Vol.5, P209-226.
- 7、Weicher, John C., 1978, "The home affordability, equity and housing market behavior", AREUEA Journal, Vol.6, P395-416.
- 8、Whitehead, Christine M.E., 1991, "From need to affordability: an analysis of UK housing objectives", Urban Studies, Vol.28, No.6, P871-887.

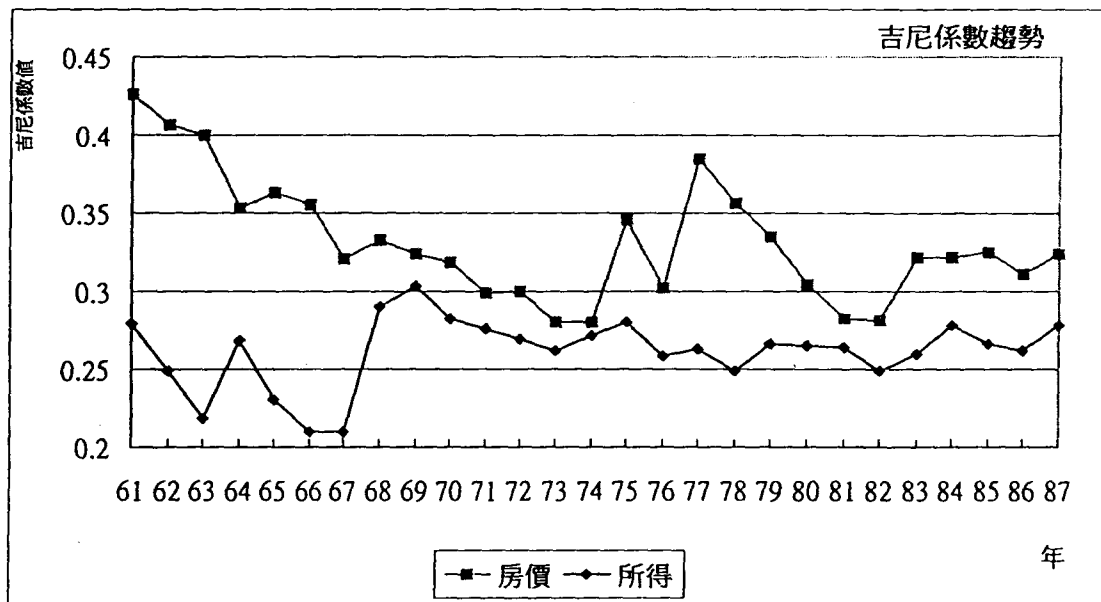


圖 1 歷年房價與所得吉尼係數圖

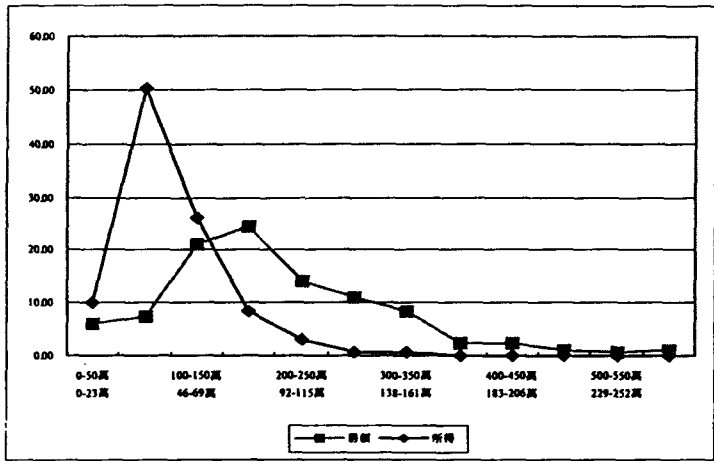


圖 2 民國 72 年房價所得數量分配圖

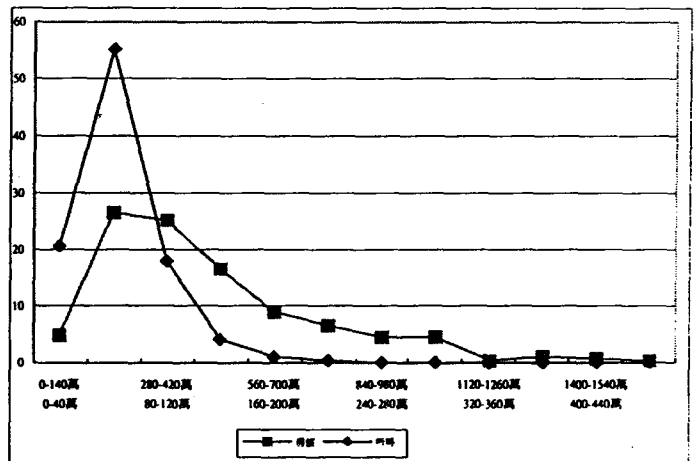


圖 3 民國 77 年房價所得數量分配圖

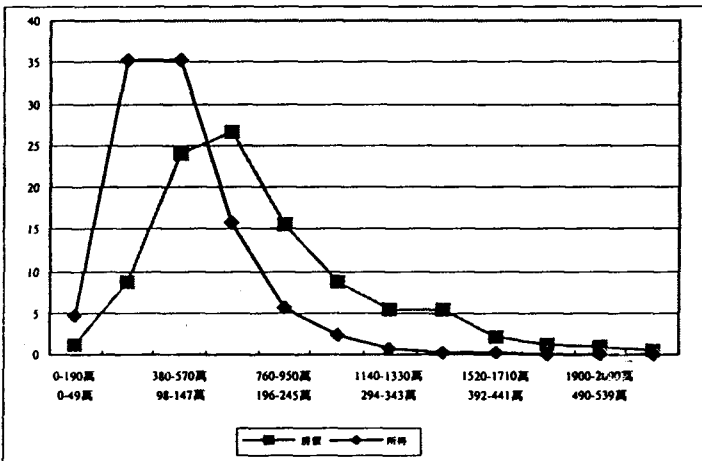


圖 4 民國 82 年房價所得數量分配圖

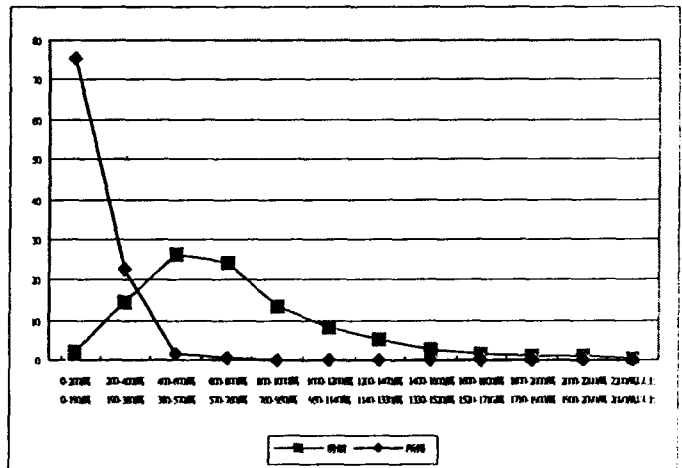


圖 5 民國 87 年房價所得數量分配圖