

30  
ANNIVERSARY

# 2021中華民國 住宅學會年會暨30週年慶 新冠肺炎疫情與房市發展

2022

01 ▶ 15 SAT  
16 SUN

大會手冊暨論文摘要

主辦  
單位



中華民國住宅學會  
[www.housing.org.tw](http://www.housing.org.tw)

共同  
主辦單位



國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心  
[www.ncscre.nccu.edu.tw](http://www.ncscre.nccu.edu.tw)

# 目錄

一、會議手冊	
理事長歡迎詞 .....	2
創會理事長的期許 .....	3
得獎人介紹 .....	5
專題演講貴賓 .....	9
論壇講者介紹 .....	10
總議程表 .....	18
場次議程表 .....	20
會場位置 .....	26
二、研討會論文摘要	
第一場次 (13:20 – 15:00)	
A1 不動產價格 .....	28
B1 不動產市場 .....	34
C1 人口與住宅市場 .....	40
D1 不動產投資與金融 .....	46
E1 疫情與不動產市場 I .....	52
第二場次 (15:20 – 17:00)	
A2 不動產估價 .....	58
B2 居住環境規劃與管理 .....	63
C2 住宅政策 .....	69
D2 租賃住宅與社會住宅 .....	75
E2 疫情與不動產市場 II .....	81



## 一、會議手冊



## 理事長歡迎詞

中華民國住宅學會自 1990 成立以來，以促進住宅與不動產實務與學術研究發展為宗旨，每年一度的年會集合了產官學各界之智慧，有當前重要房市學術與實務議題討論、分享與交流，本人謹代表學會，向與會之貴賓致上最誠摯的敬意與謝意。

本次年會的主題「新冠肺炎疫情與房市發展」，乃鑑於 COVID-19 疫情爆發後，台灣與世界多國的房市發生過熱之情況，值得大家重視與討論，特別邀請到中央銀行楊金龍總裁擔任主講者，亦組織了論壇，邀請到政大地政系退休教授與前台北市副市長張金鶚擔任主持人，內政部次長花敬群、台南市地政局長陳淑美、政大經濟系退休教授與前國發主委林祖嘉、台北大學不動產與城鄉環境系教授彭建文、將捷集團總裁林長勳、信義房屋仲介事業總經理信泓浚等為與談人，進行政府的中央與地方、產業的建商與仲介業、還有學界的經濟、財務、不動產教授等提出看法與對談。今年的論文投稿也相當踴躍，投稿件數達 49 篇，安排在包含兩個新冠疫情與房市場次、總共有十個場次的論文發表與評論，這些論文中最後有三篇論文會得到論文獎。期望透過今天演講、論壇與論文的分享與交流，讓我們可以得到對台灣住宅與不動產市場有更健全發展的建議，以提供給各界參考。

本次也由於學會成立屆滿三十年，特別製作紀念影片，回顧張金鶚教授發起創立學會，與學會前輩開創出住宅研究領域，也帶領後進努力向前。這三十年眾多的學會成員共同一步一步讓台灣累積出扎實的住宅學術與實務研究成果，非常感謝學會所有同仁的努力。此次年會我們也對一生致力於住宅領域並有重大貢獻的華昌宜教授致上學會終身成就獎，也頒發研究薪火傳承獎予謝博明教授。

年會舉辦有賴許多協助，要感謝除了贊助也負責舉辦的政治大學商學院信義不動產研究發展中心的主任陳鴻毅教授、蘇啟榮經理，特別是張靜尹小姐盡心盡力為我們籌備如此周全的流程與場地，還有中心研究員同時也是學會副秘書長楊茜文對議程細心的安排與聯繫。也要感謝學會秘書長鄧曉蓉與戴政新秘書，還有助理文婷與現場許多政大工作人員。學會也感謝內政部營建署對這次年會經費的補助。學會會務的推動會倚賴許多人無酬勞義務並熱心的付出，衷心特別感激。當然更要感謝所有與會貴賓們的蒞臨參與盛會，在此謹祝大會順利成功，並祝福大家能有非常具啟發性且收穫滿滿的一天！

肅此，順頌

時祺

陳明吉 敬上  
中華民國住宅學會理事長  
政治大學財務管理系教授



## 創會理事長的期許

“住房改革尚未成功 同志仍須努力”

張金鶚（住宅學會創會理事長，政大地政系退休教授）

近來房價上漲及政府打炒房議題持續發酵，社會各界紛紛關心房價未來是否會持續上漲？政府打炒房相關措施是否會有成效？

七十八年我受邀到行政院人事行政局在政大公企中心開辦「住宅經濟與政策研究班」。研修公務人員有感當年房價飆漲，無殼蝸牛運動興起，全體上課學員自主發起成立「中華民國住宅學會」，決議邀請我擔任籌備會主任委員，華昌宜教授及時任營建署主任秘書林益厚先生擔任共同發啓人。

住宅學會於七十九年12月15日在政大公企中心正式成立大會，至今已超過三十年，今年此時重回發啓地點慶祝三十週年紀念，並藉此回顧過去並展望未來房市，甚具意義。

猶記得七十六年我到政大地政系教書，房市正如火如荼的投資開發，當時台北市預售屋房價平均每坪約10萬，到七十九年漲到40多萬，短短四年漲了四倍多，令人不可思議！這也難怪在民間發起「無殼蝸牛運動」，而在學界成立「住宅學會」。

然而經過三十多年來各方的努力，房市炒作、房價高漲、空屋過多及租屋黑市等問題依然沒有明顯改善，其中房價負擔能力不足，最為社會大眾關切。房價雖然從七十九年到九十二年經歷了十三年的盤整，下滑到39萬，但接下來房價逐步上升，直到一〇三年因囤房稅等各種因素，房價再度下跌三~四年，直到最近新冠肺炎疫情及資金過多，使得房市再次炒作，預售屋平均每坪來到90多萬，近二十年漲了二倍多，引發全民對房市炒作的的不滿與焦慮。如此長期持續上漲不正常的結構性改變，市場失去原本供需調整機制，令人擔心。

### 市場機制正常運作下，房價應該會逐漸下滑

有人認為房價必然會長期上漲，因為土地供給有限，人工建材原料也上漲，加上傳統「有土斯有財」的置產投資價值觀，購屋不只是居住使用，更是預期投資賺錢致富工具。然而面對當前如此不合理的高房價、低所得，購屋需求無法負擔，加上高空屋率以及未來老人化和少子化趨勢，房屋數量遠超過家戶數量，以正常市場機制運作，房價應該會逐漸下滑。

然而大家不禁要問，為何住房市場機制失靈？顯然住房除自住需求外，更有相當比例的投資（投機）需求，再加上購屋及租屋市場資訊炒作扭曲不透明，這三關鍵因素導致房市畸形發展。



因此，住房改革重點即在去商品化，保障自住、抑制投資需求；同時健全租屋及購屋市場機制。當然，這必須社會各界及中央與地方政府透過稅制、金融以及市場健全共同改革，讓全民相信未來住房改革終會成功。

正值慶祝住宅學會30週年紀念之際，個人也透過學會設立了「住房研究薪火傳承獎」，從今年開始每年選出一位優秀潛力學者，二年期間每月提供二萬元研究獎勵，要求至少協同或帶領一位新進學者或研究生參與住房相關研究，以為住房改革的基礎，讓住房改革發揮薪火傳承源源不斷的力量！

### **「宅」是當前重要課題，需要你我一起共同努力**

2021年聯合報選出年度代表字—「宅」，不只是疫情嚴重，全民只能「宅」在家，人民更期盼要有負擔得起且有居住尊嚴的好「宅」，這是當前重要課題，讓我們一起共同努力！

（作者為政治大學退休教授；以上原文刊載於聯合新聞網，經作者授權轉載）



## 得獎人介紹

### 終身成就獎

## 華昌宜 博士

國立臺灣大學建築與城鄉研究所 退休教授



### 學歷

美國哈佛大學文理學院都市及區域計劃 博士

### 主要經歷

- 「住宅學會」創會發起人（1990）
- 《住宅學報》創刊主編（1992~1996）
- 「住宅學會」第二任理事長（1995~1999）

### 簡介

1. 華教授 84 歲仍以單一作者投稿國際重要不動產學術期刊，接受刊登，如下所示，研究精神可佩！  
Hua, Chang-I (2017) "A Structural Model of a Housing Market with Friction," *International Real Estate Review*, 20(4), p.397-416.
2. 華教授以 89 歲高齡仍不忘要將 1972 年 Harvard University 博士論文「Modelling Housing Vacancy Transfer in the Study of Housing Sector Interaction」重要部分改寫成中文投稿住宅學報匿名審查，接受刊登，正式出版，其努力不懈，傳承住宅知識，令人敬佩！  
華昌宜、胡志平（2021）「空屋移轉模型—住宅部門之互動分析」，《住宅學報》第 30 卷第 2 期。

當前台灣住房的空屋問題嚴重，50 年前華教授的博士論文即研究此課題，為住房研究的先驅者。華教授過去長期投入住宅研究與倡議，獲得中華民國住宅學會「終身成就獎」，當之無愧，更為學界後輩之楷模！



第一屆「張金鶚住房研究薪火傳承獎」

## 謝博明 博士

長榮大學土地管理與開發學系 副教授



### 學歷

英國格拉斯哥大學都市與住房研究所 博士

### 經歷簡介

長期研究社會住宅、住宅市場與政策及都市更新等相關議題。發表數篇國內外學術期刊及專書專章，包含 Journal of Real Estate Research (JRER)、住宅學報及都市與計劃等學術期刊。近年亦積極參與國際及國內學術研討會，曾擔任住宅學會秘書長，並協助籌辦亞洲不動產學會 (AsRES) 年會，對住房研究深具熱忱。





## 學術貢獻獎

# 陳彥仲 博士

國立成功大學都市計劃學系 特聘教授



## 學歷

美國西北大學都市系統與政策分析 博士

## 經歷簡介

陳博士現職成功大學都市計劃學系特聘教授，並擔任臺灣都市計劃學會(TIUP)理事長(2019 迄今)。曾任成功大學都市計劃系系主任(2005~2008)，住宅學會理事長(2007-2010)，亞洲不動產學會(Asian Real Estate Society, AsRES)2010 年會主席。現擔任世界華人不動產學會(GCREC)常務理事，AsRES 理事及會士(Fellow)成員。研究領域在於都市住宅經濟與都市空間規劃。長年來獲科技部補助專題研究計畫，並參與都市規劃土地開發之法定計劃審議有卅年實務參與，包括國土規劃、城鄉區域空間規劃、智慧城市。近期著重於都市高齡者居住安排及友善環境之研究，都市住宅可負擔能力分析，全球化之於城市房價衝擊等等議題。2012 年加入教育部頂尖計畫項下設立之成大能源科技與策略研究中心(Research Center of Energy Technology and Strategy, RCETS@NCKU)，擔任副主任、主任，執行能源科技之都市環境推動、綠能社區及能源策略之相關研議。



## 實務貢獻獎

# 游適銘 博士

財政部國有財產署 副署長



## 學歷

國立政治大學地政學系 博士

## 主要經歷

2017 臺北世界大學運動會副執行長

臺北市政府財政局主任秘書

內政部地政司地價科長/地權科長

新店地政事務所課員

國立臺北大學不動產與城鄉環境學系兼任助理教授

## 簡介

游博士現職財政部國有財產署副署長，長期以來致力於推動國內不動產市場的完善制度，並積極與國內與國外之產官學界進行交流。游博士於民國 84 年地所擔任登記審查，88 年到內政部負責不動產估價立法，建立國內不動產估價師、地價基準地等制度。之後，於民國 98 年於內政部地政司任地權科長，負責審核外資及陸資購置國內不動產，秉持審慎嚴謹審核原則。民國 100 年任內政部地政司地價科科長，推動當時居住正義五法中之四法，為國內實價登錄草創者。自民國 109 年 3 月起擔任財政部國有財產署副署長及發言人，綜理國有財產管理處分利用、公產機關撥用、估價、光電開發、標租等各項業務，以及督導國有土地提供營建署及住都中心興辦社宅。游博士也積極參與國際與國內的產官學界交流活動，於 2006 年舊金山泛太平洋不動產估價研討會(Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors)發表，並獲得 Best Young Paper。游博士之博士論文也獲得東京都 99 年度博碩士論文獎。民國 100 年 2 月起於臺北大學不動產與環境學系兼任助理教授，講授碩士及大學估價英語課程，在之前亦曾講授土地登記課程。



## 專題演講貴賓

主講人

**楊金龍 總裁**

**現職：中央銀行 總裁**



### 學歷

英國伯明罕大學經濟研究所博士  
國立政治大學國際貿易研究所碩士  
國立政治大學銀行系學士

### 經歷

中央銀行副總裁（97年3月－107年2月）  
中央銀行業務局局長（90年9月－97年3月）  
中央銀行業務局副局長（86年12月－90年9月）  
中央銀行行務委員（86年5月－86年12月）  
中央銀行駐倫敦代表辦事處主任（83年2月－86年5月）  
中央銀行行務委員（82年12月－83年2月）  
中央銀行外匯局襄理（78年12月－82年11月）  
中央銀行經濟研究處研究員（78年7月－78年12月）



## 論壇講者介紹

主持人

**張金鶚 教授**



**現職**

國立政治大學地政學系特聘教授(退休)

**學歷**

美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士

美國麻省理工學院建築碩士

中原理工學院，建築學士

**經歷**

- 國立清華大學科技管理學院榮譽講座教授
- 國立政治大學社會科學學院台灣房地產研究中心主任
- 台北市副市長 (2013.4~2014.12)
- 日本明海大學 (Meikai University) 不動產科學學院 (Faculty of Real Estate Science) 訪問學者 (2004.9 ~2004.11)
- 美國加州柏克萊大學 (U.C. Berkeley) 商學院 (Hass School) 房地產及都市經濟研究中心 (The Fisher Center for Real Estate and Urban Economics) 及都市計畫學系 (Department of City Planning) 都市及區域發展研究中心 (Institute of Urban & Regional Development) 傅爾布萊特 (Fulbright) 訪問學者 (1997.8~1998.1)
- 瑞典國家建築研究中心 (The National Swedish Institute for Building Research) 訪問學者 (1993.7)
- 英國格拉斯哥大學 (University of Glasgow) 住宅研究中心 (Center for Housing Research) 訪問學者(1993.3~6)
- 英國瑞汀大學 (University of Reading) 土地管理與開發系 (Department of Land Management and Development) 經濟系 (Department of Economics) 訪問學者(1992.9~1993.2)



引言人

## 陳明吉 教授



### 現職

國立政治大學財務管理學系 教授  
中華民國住宅學會 理事長

### 學歷

英國劍橋大學土地經濟學 博士  
美國賓州州立大學商學 碩士  
國立政治大學地政學系 碩士

### 經歷

台北市都市計畫委員會委員  
科技部人文及社會科學研究發展司區域學門共同召集人  
國立政治大學商學院財務管理學系主任  
國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心主任  
2017 President of the Asian Real Estate Society  
內政部所屬財團法人國土規劃及不動產資訊中心第七屆董事長  
經濟部所屬財團法人台灣地理資訊中心董事  
住宅學報(TSSCI)主編  
國立中山大學財務管理系主任、教授、副教授、助理教授



與談人

花敬群 次長



現職

內政部政務 次長

學歷

國立政治大學地政學系 博士

經歷

德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程副教授

玄奘大學財富管理學系副教授

玄奘大學財務金融系副教授

玄奘大學公共事務管理系助理教授、副教授、系主任

內政部建築研究所博士後研究員



與談人

## 陳淑美 局長



現職

臺南市政府地政局 局長

學歷

國立政治大學地政學系 博士

經歷

崑山科技大學房地產開發與管理系教授／商業管理學院院長

2017 世界華人不動產學會主席

崑山科技大學不動產經營系主任

加拿大英屬哥倫比亞大學(UBC)訪問教授

太子建設股份有限公司總經理室

社會服務

中華民國住宅學會理事、世界華人不動產學會理事

考試院典試、命題及閱卷委員、地政士審議委員

英國測量及估價師公會會員、中華民國不動產代銷經紀業營業保證金監察人、台灣評鑑協會評鑑委員

新北市政府住宅諮詢審議委員會委員；台中市政府住宅諮詢審議委員會委員；台南市都市計畫委員會委員、都市更新委員會委員、區段徵收委員會委員、地價評議委員會委員、地價評議委員會委員、不動產代銷公會顧問、不動產仲介經紀商業同業公會顧問；高雄市不動產經紀人員獎懲委員會委員、都市更新基金會委員、地價評議委員會委員；屏東縣區域計畫委員會委員；嘉義縣都市計畫委員會委員

專長：住宅經濟與政策、不動產市場、不動產投資、不動產估價、土地法規與土地登記



與談人

## 林祖嘉 教授



**現職**

國立政治大學經濟學系 兼任教授

**學歷**

美國加州大學洛杉磯分校(UCLA)經濟學 博士

**經歷**

行政院政務委員

行政院國家發展委員會主任委員

福建省省主席

行政院大陸委員會特任副主任委員

國立政治大學經濟學系教授

國立政治大學經濟學系系主任

中華民國住宅學會理事長

**主要研究領域與著作**

主要研究領域包括住宅經濟、勞動經濟與兩岸經貿。論文曾經發表在國內外知名期刊，專書則有與高希均、李誠合著的《台灣突破-兩岸經貿追蹤》，與高希均等合著的《台商經驗-投資大陸的現場報導》，與方博亮合著的《管理經濟學》，《重回經濟高點：兩岸經貿與台灣未來》，《前進東亞，經貿全球：ECFA 與台灣產業前景》等書。





與談人

## 彭建文 教授



### 現職

國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 教授  
中華民國土地估價學會 理事長  
住宅學報主編

### 學歷

國立政治大學地政學系 博士

### 經歷

國立臺北大學公共事務學院 副院長  
國立臺北大學不動產與城鄉環境學系主任  
中華民國住宅學會 理事長  
中國土地經濟學會 理事長  
內政部住宅審議委員會委員  
內政部營建建設基金管理會委員  
台北市政府 市政顧問  
都市更新及爭議處理審議會委員(台北市、新北市、基隆市、新竹縣)  
地價及標準地價評議委員會 委員(桃園市、金門縣)  
消費者文教基金會房屋委員會 委員



與談人

## 林長勳 總裁



### 現職

將捷集團 總裁  
財團法人慈暉文教基金會董事長  
林長勳聯合建築師事務所主持人  
中華民國不動產協進會名譽理事長

### 學歷

國立台北商業大學 名譽博士  
國立台東大學 名譽博士  
美國哈佛大學與柏克萊大學研究  
中原大學建築系學士

### 經歷

總統府顧問  
中華民國建築師公會全國聯合會理事長  
台灣省建築師公會理事長  
台北市都市更新學會理事長  
中華民國不動產協進會理事長



與談人

**信泓浚 總經理**



**現職**

信義房屋仲介事業處 總經理

**學歷**

真理大學電子資料處理

**經歷**

中國信義副總經理

上海信義總經理

上海房地產協會副會長

中房經聯理事

信義商業不動產主管



## 總議程表

(2022/01/15)

日期	時間	活動內容	地點				
2022 年 1 月 15 日 (六)	08:30-09:00	報到	政治大學 公企中心 2樓 國際演講廳				
	09:00-09:15	開幕主持：陳明吉/中華民國住宅學會理事長(政大財務管理學系教授) 貴賓致詞：郭明政/國立政治大學校長					
	09:15-09:35	中華民國住宅學會成立30周年慶祝與回顧					
	09:35-10:10	專題演講：央行在健全房市方案中扮演的角色 演講人：楊金龍 中央銀行總裁					
	10:10-10:25	頒獎：薪傳獎、貢獻獎、終身成就獎					
	10:25-10:40	Coffee break					
	10:40-12:00	主題：新冠肺炎疫情與房市發展 主持人：張金鶚 政大地政系退休教授/前台北市副市長 引言人：陳明吉 中華民國住宅學會理事長 與談人： 花敬群/內政部次長 陳淑美/臺南市地政局局長 林祖嘉/前國發會主委 彭建文/臺北大學教授 林長勳/將捷集團總裁 信泓浚/信義房屋仲介事業總經理					
	12:00-13:20	會員大會	A301 多功能教室				
	13:20-15:00	A1 不動產價格	B1 不動產市場	C1 人口與住宅市場	D1 不動產投資與金融	E1 疫情與不動產市場 I	政治大學 公企中心 A301室/ 7,8樓 信義學園
	15:00-15:20	Coffee break					
15:20-17:00	A2 不動產估價	B2 居住環境規劃與管理	C2 住宅政策	D2 租賃住宅與社會住宅	E2 疫情與不動產市場 II		
	活動網址： 中華民國住宅學會 <a href="http://www.housing.org.tw">www.housing.org.tw</a> 國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心 <a href="https://www.ncscre.nccu.edu.tw/node/4584">https://www.ncscre.nccu.edu.tw/node/4584</a>						



## 參訪活動

(2022/01/16)

時間	行程內容/地點
08:30-08:45	集合：捷運萬芳社區站
08:45-09:00	前往參訪地點
09:00-11:00	參訪：興隆 D2 公共住宅
11:00-12:30	前往淡水
12:30-14:00	午餐：淡水海宴·新台菜會館
14:00-14:30	前往三芝
14:30-15:30	參訪：日初不老莊園
15:30-17:00	富貴角燈塔、老梅綠石槽
17:00	賦歸



## 場次議程表

## 第一場次：13:20 – 15:00

場次教室	A1：不動產價格 A704 個案教室			
主持人	彭建文 教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:40	A1-1 (11)	陳芃穎* 彭建文 沈秋銘	地上權不動產影響因素分析－以台北市地上權住宅為例	鄧筱蓉
13:40-14:00	A1-2 (07)	沈秋銘*	都會區不動產價格動態關係之研究	王健安
14:00-14:20	A1-3 (29)	鄧筱蓉* 陳淑美	高層建築物樓層的溢價效果	彭建文
14:20-14:40	A1-4 (31)	朱怡瑄* 白仁德	臺中鐵路高架化前後沿線地區房價變化之研究	李家儂
14:40-15:00	A1-5 (42)	鍾凱強* 陳彥仲	鐵路高架化建設與沿線不動產價格變動之研究-以臺中市鐵路高架化為例	李家儂

\*發表人

場次教室	B1：不動產市場 A705 個案教室			
主持人	賴碧瑩 教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:40	B1-1 (13)	陳郁蕙*	相對樓高與絕對樓高價差之分析-以北大特區為例	賴碧瑩
13:40-14:00	B1-2 (14)	楊媛淇* 聶志高	從房仲業角度探討購屋經驗之有無對住宅建物條件選擇之異同性－以臺中市西屯區為例	蔡繡容
14:00-14:20	B1-3 (21)	朱芳妮*	市場關注與房市變化關聯性之驗證	姜樹翰
14:20-14:40	B1-4 (30)	蔡繡容* 夏政璋	預測台灣房地產市場趨勢之模型-應用深度學習技術	朱芳妮
14:40-15:00	B1-5 (20)	洪志興 陳瑛琥*	不動產風險對企業投資自用性不動產的影響	姜樹翰

\*發表人



場次教室	C1：人口與住宅市場 A804 個案教室			
主持人	林左裕 教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:40	C1-1 (01)	林祖嘉 李明軒* 曹榕	新婚遷徙行為性別差異現象之探討：華人 家庭動態調查資料之應用	林佩萱
13:40-14:00	C1-2 (16)	林左裕* 徐士勳	逆向房貸與退休族群消費及經濟成長間關 係之探討	林佩萱
14:00-14:20	C1-3 (22)	楊茜文* 陳明吉	總體經驗對家戶房市偏好影響的驗證	鄭輝培
14:20-14:40	C1-4 (40)	林柏成* 張慈佳	農村再生計畫社區參與對農村居民生活品 質之影響—以台南市玉井區望明社區為例	林左裕
14:40-15:00	C1-5 (45)	林佩萱*	臺灣青年居住安排與婚姻滿意度的關聯 性：以房屋權屬為調節變數	李明軒

\*發表人

場次教室	D1：不動產投資與金融 A805 個案教室			
主持人	林祖嘉 教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:40	D1-1 (17)	吳明哲* 王建茗	Revisiting the Macroeconomic Variables and REITs Returns Nexus using Bootstrap Fourier Granger Causality Test in Quantiles	楊智元
13:40-14:00	D1-2 (04)	張傳章 何曉緯* 黃泓人 Yildiray Yildirim	A Reduced-Form Model for Lease Contract Valuation with Embedded Options	張嘉倩
14:00-14:20	D1-3 (27)	楊智元* 張嘉倩	Magnitudes Effects of Uncertainty, ARMA, and Macroeconomics on Mortgage Insurance Risk Managements	楊鴻煒
14:20-14:40	D1-4 (36)	楊鴻煒*	REITs and Momentum Investing in Taiwan	楊智元
14:40-15:00	D1-5 (12)	顏好庭* 彭序文	REITs 投資績效分析—以中國大陸市場為 例	吳明哲

\*發表人



場次教室	E1：疫情與不動產市場 I A301 多功能教室			
主持人	蔡怡純 教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:40	E1-1 (06)	游適銘*	Property market and reassessment challenge facing COVID-19 pandemic	蔡怡純
13:40-14:00	E1-2 (18)	陳靜宜* 周芯羽 張嘉芸 洪怡萱 金榮璿	COVID-19 與訊息認知偏誤-聯合訊息框架 與人格特質對於購屋決策之反應	李尚華
14:00-14:20	E1-3 (24)	張怡茹* 王佳惠	初探 COVID-19 疫情時代之高齡友善城市 發展	江穎慧
14:20-14:40	E1-4 (25)	張容瑄* 王佳惠	新冠肺炎疫情下保障女性於居住環境中的 人身安全	陳靜宜
14:40-15:00	E1-5 (26)	蔡欣妙* 王佳惠	新冠肺炎疫情下都市療癒景觀之初探	白金安

\*發表人





## 第二場次：15:20 – 17:00

場次教室	A2：不動產估價 A704 個案教室			
主持人	謝博明 教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:45	A2-1 (05)	倪仁禧* 郭珮均 江美嬋 鍾雅羽 陳怡如 鄭郁璇	新北環狀線對板橋地區房價之影響	謝博明
16:45-16:10	A2-2 (19)	鄧筱蓉 謝博明* 陳淑美 胡雅智	台南市地價查估之大數據分析	陳靜宜
16:10-16:35	A2-3 (44)	李家儂 謝翊楷*	以基準地查估建構住商工之地價指數及趨勢分析	鄧筱蓉
16:35-17:00	A2-4 (47)	鄧筱蓉* 張健暉	運用類神經網絡建置土地估價模型	倪仁禧

\*發表人

場次教室	B2：居住環境規劃與管理 A705 個案教室			
主持人	孫振義 教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:40	B2-1 (15)	郭進泰* 劉育伶 高秉毅	公寓大廈事務管理人員對於個人工作績效與組織績效之重視差異性研究-從交易成本與心理契約之觀點分析	朱芳妮
15:40-16:00	B2-2 (48)	孫振義* 張又升 王榮進 彭勝椿 羅時麒 徐虎嘯	綠建築對都市更新案例之減碳效益	鄭人豪
16:00-16:20	B2-3 (34)	鄭人豪 尤傑蘭*	陽明山國家公園既有聚落居住環境品質與建築管理	孫振義
16:20-16:40	B2-4 (46)	陳文旺* 張效通	桃園航空城區段徵收後對城鄉紋理變遷之初探	白金安
16:40-17:00	B2-5 (49)	孫振義* 簡嘉伶 陳彥安 謝岳凌 林品均 洪琨典	辦公建築「管理與維護」之綠建築標章評估指標研究	郭進泰

\*發表人



場次教室		C2：住宅政策 A804 個案教室		
主持人		王健安 教授		
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:40	C2-1 (02)	李淳一*	房本草	陳明吉
15:40-16:00	C2-2 (03)	王健安*	What Would Happen to the Housing Market without the Credit Control of the Central Bank? The Evidence from the Counterfactual Analysis	鄭輝培
16:00-16:20	C2-3 (08)	陳錚漢* 溫國忠 張育端	由交易成本理論探討危老建築大樓管理改善機制-以高雄「城中城大樓」	周美伶
16:20-16:40	C2-4 (10)	鄭輝培* 林祖嘉 李明軒	不動產有效稅率與不動產市場空屋率之關係：台灣鄉鎮級資料之應用	王健安
16:40-17:00	C2-5 (39)	盧羿蓁* 張慈佳	台南市危險老舊建築重建的關鍵因素與困難	陳錚漢

\*發表人

場次教室		D2：租賃住宅與社會住宅 A805 個案教室		
主持人		陳彥仲 教授		
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:40	D2-1 (32)	李盈瑾* 賴碧瑩	以科技接受模式探討智慧住宅之使用意願	游適銘
15:40-16:00	D2-2 (23)	張詠恩* 陳姿伶	以青銀共居作為提升城市包容性解方之可行性	陳彥仲
16:00-16:20	D2-3 (35)	吳明哲* 陳真 許芸嘉 吳紹彰 王晶葶	影響中高年屋主申請售後租回年金屋意願因素之研究	何曉緯
16:20-16:40	D2-4 (37)	李晴瑜*	租賃住宅出租人之交付義務與保持義務	游適銘
16:40-17:00	D2-5 (43)	江明宜*	臺灣公辦都市更新之進程與路徑依賴	張育瑞

\*發表人



場次教室	E2：疫情與不動產市場II A301 多功能教室			
主持人	薛立敏 教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:45	E2-1 (28)	王俐琪 林左裕*	新冠肺炎期間數位新聞媒體情緒與休閒不動產市場之關聯性研究	李尚華
15:45-16:10	E2-2 (33)	許天睿* 趙子元	後疫情的在地老化：都市閒置國小轉用社區式老人福利設施之原則初探	薛立敏
16:10-16:35	E2-3 (41)	李永興* 詹進發	新冠肺炎疫情對租金價格影響之研究-以臺北市速食連鎖餐飲業為例	江穎慧

\*發表人

- 每篇 20 分鐘 (報告 15 分鐘，評論 3 分鐘，答辯 2 分鐘)；A2 與 E2 每篇 25 分鐘 (報告 20 分鐘，評論 3 分鐘，答辯 2 分鐘)



## 會場位置

政大公企中心交通位置圖

<https://cpbae.nccu.edu.tw/cpbae/traffic?random=1630817457510>



### 捷運

- 淡水線(紅線)/蘆洲線(橘線)→東門站 3 號出口：步行約 6-8 分鐘
- 新店線(綠線)/蘆洲線(橘線)→古亭站 4 號出口：至和平東路轉搭 214、606 公車至公企中心站
- 新店線(綠線)/蘆洲線(橘線)→古亭站 5 號出口：沿和平東路左轉金山南路，再至金華街口右轉，步行約 12-15 分鐘

### 公車

- 公企中心：0 南、214、214 直、237、253、606、670、671
- 信義永康街口：0 東、20、22、38、88、88 區、204、758、信義幹線
- 金華新生路口：72、109、211、280、280 直、311、505、643、668、672、675、676、680、1550(基隆/台北)、松江新生幹線
- 師大：18、235、237、278、278 區、254、295、295 副、568、662、663、672、907、949、和平幹線、復興幹線

### U-bike

- 以下站點可租借/停放 U-bike：  
金華公園、和平金山路口、金山愛國路口、捷運東門站(4 號出口)、臺灣師範大學(圖書館)

### 自行驅車

目前本中心停車場暫不開放，請停放鄰近停車場，造成不便敬請見諒

- 金山立體停車場(台北市大安區金山南路二段 33 號)。
- 金華公園地下停車場、大安森林公園地下停車場



## 二、 研討會論文摘要



## **第一場次(13:20 – 15:00)**

### **A1 不動產價格**



## 地上權不動產影響因素分析—以台北市地上權住宅為例

陳芃穎<sup>1</sup>、彭建文<sup>2</sup>、沈秋銘<sup>3</sup>

### 摘要

由於地上權不動產未有土地所有權，僅有土地使用權，易受地上權存續期間之限制，理論上其價值會隨著地上權剩餘年限減少而遞減，為驗證此理論，本研究將針對地上權不動產價格進行實證分析，以台北市 2012-2021 的地上權不動產中的住宅為例，並因萬華區房屋價格為最低，以其區域作為基準進行實證分析。實證分析結果中所在樓層為 4 樓、與學校距離、與公園距離等變數與價格呈現正向關係，較不符合期待，其他變數屋齡、樓層、總樓層、捷運距離、離市場距離等變數呈現顯著影響，若將一般住宅與地上權住宅進行實證分析，並以房價最低的萬華區、景氣最熱的 2015 年最為基準，結果顯示一般住宅在屋齡、樓層、所在樓層為 4 樓、與捷運站等變數之影響力皆較地上權住宅大，而在行政區變數方面，各交易年地上權住宅影響力皆較一般住宅大，僅有中正區一般住宅影響較地上權小，中正區也是兩者價差最低的行政區。本研究亦觀察到隨時間之變化一般住宅與地上權住宅兩者之間的價差不一定有擴大的趨勢，其中 2013-2014 年有擴大之趨勢，但又於 2015-2017 年時價差有稍顯拉近，於 2018 年價差方才再擴大，此實證結果與理論上地上權住宅價值會隨時間經過而下跌或價差擴大有所不同，綜上述之結果意味著此現象值得深入探討。

關鍵詞: 財產權、地上權、地上權不動產、長期租賃、景氣波動

<sup>1</sup> 碩士生，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，新北市三峽區大學路 151 號公共事務大樓 4 樓，0910-921-390，[daphnechen1029@gmail.com](mailto:daphnechen1029@gmail.com)。

<sup>2</sup> 教授，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，新北市三峽區大學路 151 號公共事務大樓 4 樓，02-86741111#67417，[cwpenng@mail.ntpu.edu.tw](mailto:cwpenng@mail.ntpu.edu.tw)。

<sup>3</sup> 博士生，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，新北市三峽區大學路 151 號公共事務大樓 4 樓，0915580850，[mark.shan@gmail.com](mailto:mark.shan@gmail.com)。



## 都會區不動產價格動態關係之研究

沈秋銘

### 摘要

1949年Zipf提出的等級大小法則 (Rank-Size rule)，證實冪次現象(Power law)亦可適用於都市體系。過去于如陵、賴世剛(2001)以台灣地區七大都市(臺北市、高雄市、臺中市、臺南市、基隆市、新竹市、嘉義市)驗證都會區形成存在冪次現象，Chung-I Choul and S. P. Li(2010)發現2010年度台北市、大台北地區及台灣其他地區個別房價的機率密度貼近冪次現象，本文欲探討都會區間不動產價格比例是否也為穩定的冪次現象，且隨者時間的經過都會區間不動產價格比例關係不成出現結構性改變，藉由衡量當前都會區不動產價格相對其它都會區不動產價格是否偏離冪次現象的長期均衡，進一步預測該都會區不動產價格未來可能調整的方向。並驗證是否各別都會區不動產價格的波動程度能解釋都會區之間不動產價格的差異。

關鍵詞: 都會區、不動產價格、冪次現象、價格漣漪





## 高層建築物樓層的溢價效果

鄧筱蓉\*、陳淑美\*\*

### 摘要

過去研究多探討房地產因地理空間區位差異所產生的價差關係，較少討論因樓層高度產生的垂直價差效果，亦即樓層別效用比。特別是現行地價查估過程中涉，對於立體地價地分配需要有更客觀的樓層別效用比數據。本文以台北市 101 年 8 月至 110 年 4 月的實價登錄資料透過特徵價格法分析樓層對價格的影響程度，本研究依總樓層數分為 9-16 樓、17-25 樓、25-40 樓三種次市場，進一步探討不同總樓高的樓層溢價效果。研究結果發現將樓層設置為連續變數其效果與類別變數相同，觀察台北市二樓以上建物的樓層與價格之關係，發現總樓高為五樓的建物，每增加一樓層，單價下滑總樓高為七樓的建物，每增加一樓層，單價增加 0.7%，二者樓高對價格具有明顯的差異。再者本研究發現 9-16 樓的大樓次市場中，每增加一樓層，單價增加 17-25 層樓的大樓，每增加一樓層，單價增加 25-40 樓，每增加一樓層單價增加 0.71%。本文的研究結果顯示樓層對於房地單價具有正向且顯著的影響性值得注意的是，七樓高建物與高層建物的樓層溢價效果相當，而五樓建物因大部分無電梯，故其樓層與價格呈現負向關係。

關鍵詞：特徵價格法、樓層別效用比，垂直價差，樓層溢價效果

\* 安富財經科技 股份有限 公司副總經理 Email: [karen.teng@anfusionsolutions.com](mailto:karen.teng@anfusionsolutions.com)。

\*\* 臺南市政府地政局局長，崑山科技大學房地產開發與管理系教授，Email: [mayc2110@mail.ksu.edu.tw](mailto:mayc2110@mail.ksu.edu.tw)。



## 臺中鐵路高架化前後沿線地區房價變化之研究

朱怡瑄\*、白仁德\*\*

### 摘要

鐵路立體化主要目的為改善都市交通、帶動車站與鐵路沿線地區之都市發展、促進都市縫合及建立更友善的公共運輸環境等，從而也可能影響其周圍之房價變化。本研究主要探討「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」在竣工通車前後四年（即2012年10月至2020年10月止）兩時間段之房價變化，以內政部不動產交易實價登錄資料及國土測繪中心圖資為基礎，利用特徵價格迴歸模型、階層迴歸及差異中之差異法分析，掌握臺中鐵路高架化沿線地區房價之歷年變化、分析臺中鐵路高架化前後對於鐵路沿線的空間效果，並實證高架化後對沿線地區房價的影響效果。研究結果發現研究時間範圍內臺中鐵路高架化沿線房價明顯上漲，且影響範圍內（沿線範圍1公里內）的上漲速度高於影響範圍外（沿線範圍1公里至2公里），且臺中火車站沿線後站之房價上漲速度高於前站，環境特性對臺中鐵路高架化沿線範圍之房價有顯著影響。

關鍵詞：鐵路立體化、房價、特徵價格法、差異中之差異法、階層迴歸分析法

---

\* 國立政治大學地政學系碩士  
電子郵件信箱: 105923016@g.nccu.edu.tw  
電話:0922-990-610  
地址:臺北市中正區徐州路5號17樓

\*\* 國立政治大學地政學系教授



## 鐵路高架化建設與沿線不動產價格變動之研究 -以臺中市鐵路高架化為例

鍾凱強\* 陳彥仲\*\*

### 摘要

目前在大眾交通運輸之相關研究當中，新建之大眾運輸系統(如捷運、輕軌、鐵路等)對於住房市場的影響已經受到廣泛的研究，而針對既有鐵路進行立體化後與沿線房價的關聯討論上較為缺乏(Cervero et al., 2002; Du & Mulley, 2007; Li et al., 2019; Mulley et al., 2018; Pan, 2013; Zhong & Li, 2016)。對此本研究將以臺中鐵路高架化為例，針對此類大眾運輸系統升級後與沿線房價之關聯進行研究，同時延續Chen and Lu(2019)與陳冠穎(2016)之研究指出，在高雄捷運站點上有正向與負向的外部環境成本，本研究將針對各個高架化站點進行分類，以檢視在不同的站點所具備的特徵屬性上，對於房價的影響的程度以及與距離之間的關係。

關鍵字：鐵路高架化、特徵價格法、交通建設、不動產

---

\* 國立成功大學都市計劃學系碩士生，聯絡作者

Department of Urban Planning, National Cheng Kung University, Tainan, Taiwan. E-mail: [p26091103@gs.ncku.edu.tw](mailto:p26091103@gs.ncku.edu.tw)

\*\* 國立成功大學都市計劃學系特聘教授

Distinguished Professor, Department of Urban Planning, National Cheng Kung University, Tainan, Taiwan. E-mail: [yj\\_chen@mail.ncku.edu.tw](mailto:yj_chen@mail.ncku.edu.tw)



## B1 不動產市場



## 相對樓高與絕對樓高價差之分析—以北大特區為例

陳郁蕙\* 彭建文\*\*

### 摘要

本研究認為相對樓高與絕對樓高之價差與建築物的高度及社區規模有關。故以垂直競租理論為基礎，檢視相對樓層與絕對樓層價差之影響因素。以新北市北大特區為研究範圍，資料來源取自內政部不動產交易查詢服務網網站之實價登錄資料，期間自2012年7月至2021年12月止，共計9年。主要以住宅區之住宅大樓為主，本研究之特徵價格模型考量住宅本身屬性、鄰里環境、以及交易時間等變數，實證模型採對數型式，並依據隱含之特徵建立迴歸模型，由VIF(variance inflation factor)的數值判斷各自變數間是否存在嚴重的共線性、以及透過Breusch-Pagan檢定相對樓層與絕對樓層及誤差項間是否存在異質性(heteroscedasticity)問題，最後以最小平方方法(Ordinary Least Squares, OLS)或廣義最小平方方法(generalized least square method, GLS)進行實證分析。預期成果可提供建商做為產品定位與樓層價差之定價，民眾購屋參考，以及不動產估價師樓層價差調整之參考。

關鍵詞：垂直競租理論、絕對樓層、相對樓層、公寓大廈、基地面積

\* 國立臺北大學不動產與城鄉環境系博士班研究生，新北市三峽區大學路 151 號，02-86741111 #67410~67414，E-mail: yhcc97@gmail.com.

\*\* 國立臺北大學不動產與城鄉環境系教授，Professor, Department of Real Estate and Built Environment, National Taipei University, Taipei, Taiwan, Republic of China.



## 從房仲業角度探討購屋經驗之有無對住宅建物條件選擇之異同性 —以臺中市西屯區為例

楊媛淇\* 聶志高\*\*

### 摘要

在社會經濟發展下，住宅已演變為一種高價的商品，以臺中市而言，西屯區因七期重劃區的規劃，逐漸形成豪宅型不動產市場的趨勢，但除了房價以外，都市重劃區的規劃，例如住宅周邊環境之建設、建物本身的硬體條件與住居需求等，也都是影響消費者選擇的要素之一。在本研究前文「從房仲業的角度來看消費者購屋經驗之有無對購屋決策之影響—以臺中市西屯區為例」的研究結果得知：購屋經驗之有無對購屋決策因子的順位雖具有共通性，但在重視程度上則具有明顯差異。有鑑於此，本文延續前文之探討，研究明購屋經驗之有無，對於建物條件的選擇與需求是否會產生異同性？研究透過既往文獻歸納出消費者普遍在意的十一項建物條件，再配合對房仲業者的問卷調查來探究本研究之假設。研究結果發現：1. 首購者與非首購者對於土地使用分區、屋齡、建物移轉總面積、公設比及停車位等五項條件的選擇具有一致性；2. 兩者對於使用類別、門前道路寬度、地上總樓層數、所在樓層等四項條件的選擇具有較大的差異性。

關鍵字：住宅市場、購屋經驗、建物條件、房仲業者

\* 雲林科技大學建築與室內設計研究所 碩士班研究生 (通訊作者：[yang86130@gmail.com](mailto:yang86130@gmail.com))。

\*\* 雲林科技大學建築與室內設計研究所 教授。



## 市場關注與房市變化關聯性之驗證

朱芳妮\*

### 摘要

心理學研究說明人對訊息的處理能力是有限的，因此關注置於何處成為決策的重要依據，且有限的關注常使得人容易忽略部分有用資訊，對市場判斷有過度或不足的現象，本研究採用 Google 搜尋引擎的關鍵字搜尋量作為市場關注代理變數，探討關注與房市價格、交易量、銷售時間及議價空間四個指標間之關係。基本線性迴歸實證顯示關注對此四個房市指標的關係在同期與落後一期是顯著且符號與理論相符，但落後更多期則關係會出現反轉情況。房價與議價空間模型的解釋能力較高而銷售時間與交易量模型解釋能力較低。關注門檻效果實證發現，關注對房價、銷售時間與議價空間有門檻效果，進一步比較關注累積的程度對市場指標的反應情況，整體房市關注累積到相對較低程度時，即會使銷售時間與議價空間有非線性轉變，而關注累積到相對較高程度時，才會造成房價有非線性轉變。因果關係檢定則發現房價、交易量與議價空間有回饋到市場關注的情況，本研究結果有助於了解市場心理與其如何影響房市之變化。

關鍵字：關注、谷歌搜尋、心理因素、房市

---

\* 國立政治大學地政學系助理教授，email: [fnchu@nccu.edu.tw](mailto:fnchu@nccu.edu.tw)。



## 預測台灣房地產市場趨勢之模型---應用深度學習技術

蔡繡容

國立高雄科技大學財務管理系 副教授  
高雄市燕巢區大學路 1 號，07-6011000 轉 34012  
sharon@nkust.edu.tw

夏政瑋

國立高雄科技大學財務管理系 碩士生  
高雄市燕巢區大學路 1 號  
f108126104@nkust.edu.tw

### 摘要

本文以人工智慧之深度學習(Deep Learning)技術，預測台灣房地產之未來趨勢，過去文獻大多僅利用總體經濟變數作為影響房地產市場之因素，本文除了採用總體經濟變數外，亦運用網路搜尋量變數與人口結構變數以進行房地產市場之預測。本文將資料分成訓練集、驗證集與測試集，透過長短期記憶模型(LSTM)預測房地產市場之未來趨勢，再藉由均方根誤差(RMSE)將 LSTM 模型與傳統時間序列 GARCH 模型進行預測能力準確度之衡量。實證結果顯示 LSTM 模型加入非經濟變數之預測結果優於僅使用經濟變數之模型，在台灣房價指數與成交量指數之準確度分別提升 22%與 6%；另外，在預測模型準確度方面，LSTM 模型對台灣房地產市場之預測結果皆優於 GARCH 模型，在台灣房價指數與成交量指數之準確度分別提升 93%與 99%，證實 LSTM 預測模型具有預測未來房地產市場趨勢之可行性。

最後為了提升 LSTM 模型之預測能力，本文進一步採用滾動視窗(Rolling Window)逐年調整模型參數，在台灣房價指數與成交量指數預測之準確度分別提升至 97%與 76%，顯示 LSTM 模型在經過滾動調整後，更能有效提高其模型預測能力，主要原因為 LSTM 模型本身雖然已具備訓練及學習之特性，但經過滾動視窗之調整後，其模型亦具備與時俱進之效果，預測結果能更貼近現實狀況。

關鍵詞：房地產市場、深度學習、網路搜尋量、人口結構、長短期記憶





## 不動產風險對企業投資自用性不動產的影響

洪志興\* 陳瑛琥

### 摘要

世界經濟的蓬勃發展帶動了台灣出口的成長，隨著台灣經濟程度的提高也帶動了不動產價格的上漲。台灣的土地資源比起腹地廣大的國家相對稀少，因此要取得廣大的土地開發更加的困難。企業的規模越大對不動產的需求越多，不動產逐漸成為企業的策略資產，企業投資在不動產的金額動輒上億，不動產風險更是企業因該關注的重要因素之一，為了理解不動產風險對公司的影響。本研究使用過去 20 年之臺灣市值前 150 大的公司季資料，研究不動產風險的變化是否會影響企業對不動產的投資決策，與企業的外部融資能力是否會直接地影響企業的投資能力。研究結果發現，不動產風險對企業投資決策是有影響的。台灣因獨特的地理環境因素，不動產個別風險上升時企業會增加投資不動產。在金融危機期間不動產個別風險對於企業投資決策的影響仍然是正向的。

關鍵詞：不動產風險、企業投資決策、不動產抵押貸款

---

\* 國立高雄科技大學金融系教授。



## C1 人口與住宅市場



## 新婚遷徙行為性別差異現象之探討華人家庭動態調查資料之應用

林祖嘉\*、李明軒\*\*、曹榕\*\*\*

### 摘要

結婚是搬遷的重要動機之一，但在過去探討遷徙決策的國內文獻中，較少聚焦於新婚時的遷徙行為。本研究利用華人家庭動態資料庫(Panel Study of Family Dynamics，簡稱 PSFD)1999年至2018年的資料，篩選出在追蹤調查期間結婚的樣本，並以Logit模型來分析新婚遷徙決策是否存在性別差異現象，同時檢視新婚時的居住安排是否隨著時代不同而有所變化。估計結果顯示新婚遷徙行為確實存在性別差異，男性在新婚時搬遷的機率顯著較低；此外，卡方檢定結果顯示在新婚時與妻子父母同住的比例隨著時間顯著上升，表示傳統上以男性為中心的居住安排呈現逐漸淡化的趨勢。

關鍵字：新婚遷徙行為、性別差異、華人家庭動態資料庫(PSFD)、Logit模型。

---

\* 政治大學經濟學系教授 cclini008@gmail.com 作者感謝科技部研究計畫的財務協助，MOST 107 2410 H 004 158 SS3。

\*\* 通訊作者，中山大學政治經濟學系副教授 mhlee@mail.nsysu.edu.tw。

\*\*\* 政治大學經濟學研究所碩士。



## 逆向房貸與退休族群消費及經濟成長間關係之探討<sup>1</sup>

林左裕<sup>2</sup>、徐士勛<sup>3</sup>

### 摘要

隨著科技與醫療的進步，國人的平均壽命日漸延長，臺灣進入了人口老化的社會，有許多銀髮族群處於可能有房地產，卻缺乏現金可活用的窘境，進而衍生出無力消費及安養照護等問題。我國政府於2015年開始辦理商業型逆向抵押貸款 (Reverse Mortgage)，俗稱「以房養老」，旨在協助擁有不動產的高齡族群解決其資產中不動產流動性不足的問題，進而達成活化資產之目的。然自2015年開辦至2020年底，商業型不動產逆向抵押貸款核貸件數僅有四千餘件。為了解他國實施之經驗及對消費及經濟之影響，本研究以美國經驗為例，探討以房養老制度是否能達到刺激老年族群消費動能並帶動整體經濟環境的活絡。本研究以時間序列模型，分析美國2010年第一季至2018年第二季高齡者消費支出、經濟成長率與逆向房貸數量及其他總體經濟變數間之關係。實證結果顯示，依美國之經驗，逆向房貸之推動確實可顯著增加高齡人口之消費支出額，亦可顯著提升經濟成長。因此，參考美國經驗，政府應多加推廣以房養老政策，使銀髮族群透過此機制活化資產，進而刺激消費動能，以達到永續活絡整體經濟之目的。

關鍵詞：不動產逆向抵押貸款、高齡者、消費支出、經濟成長率、自我迴歸時間落差分配模型

<sup>1</sup> 本文係科技部補助研究案(MOST 109-2410-H-004-138)之部分研究成果，作者謹致謝忱。

<sup>2</sup> 聯繫作者，國立政治大學地政系教授，台北市文山區指南路二段 64 號，Tel: (02)29393091x50605, Email: tsoyulin@nccu.edu.tw。

<sup>3</sup> 國立政治大學經濟系教授，台北市文山區指南路二段 64 號，Tel: (02)29393091x51667, Email: shhsu@nccu.edu.tw.



## 總體經驗對家戶房市偏好影響的驗證

楊茜文<sup>1</sup>、陳明吉<sup>2</sup>

### 摘要

人們在面對市場不確定時，往往會依據過去的經驗作出決策。本研究採用 1995 年至 2019 年台灣家庭收支調查資料，考量經濟成長、房價報酬以及物價膨脹三個總體變數，分別檢驗這些總體經驗對於家戶房市偏好的影響。其中，房市偏好的變數為自有住宅狀況（租擁）與房貸利息支出占所得比率（即房市風險偏好的利率風險容忍度）。此外，我們還比較不同近期偏誤參數的結果，以觀察總體經驗效果是否有持續性的影響。本文實證發現：(1) 經濟成長與房價報酬的經驗對自有住宅與利率風險偏好的影響顯著，但對於自有住宅的影響短暫，即家戶是否自有住宅會隨著“近期”的景氣與房價而變化；(2) 物價膨脹的經驗對自有住宅與利率風險偏好的影響顯著，且對於利率風險容忍度的影響具有持續性，也就是物價膨脹經驗會“烙印”在民眾心中並影響其在房市風險的態度，此隱含各世代所經歷物價經驗的差異為台灣家戶在房市風險偏好異質性的原因之一。

關鍵字：經驗效果、自有住宅、房貸利息支出、利率風險、房市偏好

<sup>1</sup> 國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心研究員。

<sup>2</sup> 國立政治大學商學院財務管理學系教授。



## 農村再生計畫社區參與對農村居民生活品質之影響 —以台南市玉井區望明社區為例

林柏成\* 張慈佳\*\*

### 摘要

本研究探討社區居民參與程度對於農村社區生活品質的影響，以及進一步對於農村再生政策施行成效的影響。本研究選定台南市玉井區望名社區為研究範圍，透過問卷調查，以及敘述性統計分析、迴歸分析，期望能了解前述三類變數的因果關係。實證結果發現，社區居民的參與程度對於社區生活品質提升，以及政策實施效果，均呈現顯著的正向影響，顯示若社區居民能夠積極參與社區活動與公共事務的決策，將能有效增進他們對於農村再生計畫實施之後所帶來的社區生活品質提升，以及政策實行成效等方面的感受。此外，本文將政策實行成效進一步區隔為工作機會增加、年輕人回鄉、社區災害減少、社會福利提升，以及公共設施品質提高等五個面向，實證結果發現，社區居民參與程度對於政策施行效果感受也存在正向影響。若農村再生計畫執行時能夠積極提高社區居民的參與度，將能有效提升社區生活品質，並提高計畫實施成效。

關鍵詞:農村再生、生活品質、社區參與、政策效果

\* 學生，長榮大學土地管理與開發學系，地址:台灣台南市歸仁區長大路 1 號，[TEL:0903033006](tel:0903033006)，[Email:f0619520@gmail.com](mailto:f0619520@gmail.com)。

\*\* 副教授，長榮大學土地管理與開發學系，地址:台灣台南市歸仁區長大路 1 號，TEL:886-6-2785123#2319，E-mail: tcchang@mail.cjcu.edu.tw。



## 臺灣青年居住安排與婚姻滿意度的關聯性：以房屋權屬為調節變數

林佩萱\*

### 摘要

本文以 1980 年後出生之臺灣青年為研究物件，納入婚姻調適（居住安排）、婚姻權力（家務分工、決策權）以及夫妻交流互動等變數，探討其擁有房子與婚姻滿意度的關聯性。為瞭解擁有房屋與其他影響婚姻滿意度變數間的關係，以及對婚姻滿意度可能的影響途徑，採用結構因果模型（structural causal model, SCM）進行校估。實證結果指出不同房屋權屬，不僅直接影響婚姻滿意度，更透過居住安排改變影響婚姻滿意度的方向，填補過去未納入房屋權屬，僅以居住安排討論婚姻滿意度的缺口。本文亦證實房屋權屬與婚姻調適、婚姻權利及夫妻交流互動的關聯性以及性別的差異，但在房屋權屬影響婚姻滿意度的影響途徑仍未能一窺其貌，僅發現房屋權屬透過居住安排變數對生活滿意度的間接效果較大，仍有待後續進一步探究。

關鍵字：婚姻滿意度、房屋權屬、婚姻調適、婚姻權利、夫妻交流互動

---

\* 中國文化大學土地資源系助理教授

Assistant Professor, Department of Land Resources, Chinese Culture University, R.O.C

886-28610511#31435, lpx3@ulive.pccu.edu.tw



## **D1 不動產投資與金融**





## **Revisiting the Macroeconomic Variables and REITs Returns Nexus using Bootstrap Fourier Granger Causality Test in Quantiles**

Ming-Che Wu<sup>1</sup>, Chien-Ming Wang<sup>2</sup>

1. Department of Insurance and Finance, National Taichung University of Science and Technology, Taichung, Taiwan

2. Department of International Business, Ming Chuan University, Taipei, Taiwan

### **Abstract**

The aims of this paper to revisit the macroeconomic variables and the returns of REITs nexus for the U.S. by applying a novel Granger causality namely Bootstrap Fourier Granger Causality in Quantiles test over the period of 1994.01 to 2019.12. The empirical results indicate that a significantly positive relationship between GDP and REITs returns within all quantiles (except for within 0.1 quantile). Meanwhile, we observed a significantly negative relationship between stock price index and the returns of REITs at all quantiles. Since unemployment rate (within quantile 0.2, 0.5, 0.6, 0.7 and 0.8) and effective interest rate (within quantile 0.2, 0.5, 0.6, 0.7, 0.8 and 0.9) would effectively increase the REITs returns. However, expected inflation found to have had no a significant impact on REITs returns in U.S. Hence, the findings have important implications for policymakers, institutes, and investors.

Keywords: REITs, macroeconomic variables, Bootstrap Fourier Granger Causality in Quantiles test



## A Reduced-Form Model for Lease Contract Valuation with Embedded Options

Chuang-Chang Chang, Hsiao-Wei Ho, Henry H. Huang, Yildiray Yildirim\*

This Version: 1/6/2022

### Abstract

This paper provides an analytical formula for valuing lease contracts in the most general case, including the adjustable leases, with the cancellation, purchase, and default option. We then illustrate the numerical implementation of our model. Numerical analysis reveals that the lessor offers a discount in the initial rent for a longer-term lease contract but charges an additional amount for cancellation, purchase, and default risk compared to the contract without any embedded options. This result suggests that ignoring embedded options in valuing a lease contract leads to significant pricing errors. Thus, we provide a framework to value complex lease contracts and enhance real-estate lease portfolio management efficiency.

Keywords: Credit Risk, Embedded Options, Reduced-Form Model, Lease Rate.

JEL Classifications: G12, G13

---

\*Chuang-Chang Chang: Department of Finance, National Central University, Taiwan (R.O.C.), E-mail: [ccchang@cc.ncu.edu.tw](mailto:ccchang@cc.ncu.edu.tw).

Hsiao-Wei Ho (corresponding author): Bachelor Degree Program in Ocean Business Management, National Taiwan Ocean University, No. 2, Beining Rd., Zhongzheng Dist., Keelung City 202301, Taiwan (R.O.C.), TEL:+886-2-2462-2192 #3100, E-mail: [mokyho@mail.ntou.edu.tw](mailto:mokyho@mail.ntou.edu.tw).

Henry H. Huang: Department of Finance, National Central University, Taiwan (R.O.C.), E-mail: [hongming@ncu.edu.tw](mailto:hongming@ncu.edu.tw).

Yildiray Yildirim: Department of Real Estate, Baruch College, City University of New York, New York, E-mail: [yildiray.yildirim@baruch.cuny.edu](mailto:yildiray.yildirim@baruch.cuny.edu).

We thank Brent Ambrose, Sumit Agarwal, Jiro Yoshida, Richard Buttimer, and the seminar participants at Baruch College, Bilkent University, the AREUEA meeting 2017 meeting.



## **Magnitudes Effects of Uncertainty, ARMA, and Macroeconomics on Mortgage Insurance Risk Managements**

Chih-Yuan Yang

Associate Professor, Department of Civic Education and Leadership

National Taiwan Normal University, Taiwan

No. 162, Section 1, Heping E. Rd., Taipei City 106, Taiwan

Office: +886-2-77491856; Email : [cyy@ntnu.edu.tw](mailto:cyy@ntnu.edu.tw)

Chia-Chien Chang\*

Corresponding author

Professor, Department of Finance and Information

National Kaohsiung University of Science and Technology, Taiwan

No. 415, Chien Kung Rd., Kaohsiung City 807, Taiwan

Office: +886-7-3814526 Ext.16300; Email : [cchiac@nkust.edu.tw](mailto:cchiac@nkust.edu.tw)

### **Abstract**

This paper aims to bridge the gap between MI premiums and the information content of the prior housing returns, macroeconomic factors, and economic policy uncertainty. We apply an ARMA model to housing returns and propose the housing price volatility as a function of the macroeconomic variables and uncertainty index measure to price MI contracts. Empirical results show that the uncertainty of economic policy and macroeconomic condition have positively contributed to the volatility of housing returns. Fitting the U.S. housing and mortgage data, ARMA effect dominates for the valuation of MI premium rate. Specifically, ARMA, uncertainty, and macroeconomic effect explain about 97% pricing errors.

Keywords: mortgage insurance, risk management, economic policy uncertainty, macroeconomic factors, ARMA, housing price volatility



## **REITs and Momentum Investing in Taiwan**

H. W. Wayne Yang

School of Continuing Education, National Taiwan Normal University, Taiwan

wayne197910@hotmail.com

Corresponding Author: wayne197910@hotmail.com

### **Abstract**

This study tests whether the Real Estate Investment Trust (REIT) market in Taiwan manifest the momentum effect. This study documents that zero-investment portfolios of conventional return-based momentum strategies that buy the top 30 percentile (winner) REITs and sell the bottom 30 percentile (loser) REITs generate positive returns significantly, especially increasing the skip-period between the portfolio-formatted period and the portfolio-purchased period 3 months.

JEL classification: G11, G12, G14, G17

Keywords: Skip-Period; Trading Strategies; Investment Strategies; Momentum Effect; Echo Effect



## REITs 投資績效分析—以中國大陸市場為例

顏好庭\*、彭序文\*\*

### 摘要

2021 年中國大陸首批公募基礎設施 REITs 上市，象徵 REITs 市場正式啟動，隨著近年來中國大陸資本市場不斷擴大，雖過去有類 REITs 市場的發展，但規模不足，REITs 市場的發展相對股票及債券市場落後，卻因兼具不動產與金融之特性，對於提升融資效率以及整個金融體系的發展至關重要，因此本研究將聚焦於中國大陸 REITs 市場。本文期望探討中國大陸建構和發展 REITs 市場之意義，並以中國大陸基礎設施 REITs、股票、全球基礎設施指數為研究標的，分析中國大陸新上市之九檔基礎設施 REITs 的投資績效，包括報酬率以及分散投資組合在報酬及風險上的效益。

關鍵詞：不動產投資信託、基礎設施、投資組合

---

\* 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士，新北市三峽區大學路 151 號，0970811382。

E-mail: s710873104@gm.ntpu.edu.tw

\*\* 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系助理教授，新北市三峽區大學路 151 號，0286741111#67432。

E-mail: hwpeng@gm.ntpu.edu.tw



## **E1 疫情與不動產市場 I**



## Property market and reassessment challenge facing COVID-19 pandemic

Shih-Ming, You\*

### Abstract

The coronavirus COVID-19 pandemic is affecting 220 countries and territories, with 285 million cases and 5.42 million deaths by Dec. 2021. Taiwan pre-COVID-19 enabled a fast coordinated response, particularly in the domains of early screening, effective methods for isolation/quarantine, digital technologies for identifying potential cases and mass mask use (Summers, J., et al., 2020). However, the sudden surge of COVID-19 cases in after May 2021 inevitably recorded 16,964 cases and 850 deaths. Central and local government in Taiwan are facing challenge in the response of pandemic in many aspects. This article constructs regression model to gauge the property market movement, summaries how other countries and cites such as New York City of US; British Columbia and Ontario of Canada; UK and Japan reevaluate property assessment under pandemic, to serve the reference of land and building reassessment in Taiwan. The real price declaration system open the transaction costs input might float the price and become a challenge for assessment.

**Keywords:** Property market, Property Assessment, COVID-19, Real Price Declaration, Property Tax

---

\* Deputy Director-General, National Property Administration, Ministry of Finance (MOF). Assistant professor at Department of Real Estate & Built Environment, College of Public Affairs, National Taipei University



## COVID-19 與訊息認知偏誤- 聯合訊息框架與人格特質對於購屋決策之反應\*

陳靜宜<sup>1</sup>、周芯羽<sup>2</sup>、張嘉芸<sup>3</sup>、洪怡萱<sup>4</sup>、金榮瑋<sup>5</sup>

### 摘要

本研究探討COVID-19爆發期間，台灣房市交易量不減反增的狀況。利用實驗設計檢視訊息框架(information framing)、錨點(anchor points)的效果以及這兩種資訊的聯合作用對於購屋決策(購買意願、購買態度、願付價格)的影響。同時，進一步解釋在不同人格特質下，該效果對於購屋決策是否會發生改變。研究結果發現，分別正、負訊息陳述下，高樂觀程度者對於負向框架陳述有著更強之負向反應。高、低價定錨下，當受試者屬低樂觀程度者，會強化高價定錨負向影響購買意願；當受試者屬高樂觀程度者，則強化低價定錨正向影響購買意願。最後聯合訊息框架檢測顯示，說明低樂觀程度群在相對低價定錨訊息下，負向框架對於願付價格關係呈現正相關，在相對高價定錨下，則為負相關，進而回應，疫情下房市不減反增發生在相對低價房市中。本研究結果將有助於日後研究之參考，並有效提升購置房產行為之相關知識。

**關鍵詞:** COVID-19、聯合訊息框架、框架效應、定錨效應、人格特質

\* 本文為 110 年度科技部大專生研究計畫(110-2813-C-025-031-H)、國立臺中科技大學 110 年度學術培育研究計畫補助(NURTURE110-03)之部分成果。

<sup>1</sup> 國立臺中科技大學保險金融管理系助理教授，Email：jy.chen@nutc.edu.tw.

<sup>2-5</sup> 國立臺中科技大學保險金融管理系





## 初探 COVID-19 疫情時代之高齡友善城市發展

張怡茹\* 王佳惠\*\*

### 摘要

世界衛生組織 (World Health Organization, WHO) 在今年提出了健康高齡化十年行動 (The UN Decade of Healthy Ageing 2021-2030)，其中強調了高齡者在 COVID-19 和由此產生保持社交距離的政策更是加劇了社會孤立的現象，而在如此背景下的研究表明在歐洲國家有 20-34% 老年人感到孤獨，在美國有 25-29%、中國有 29.6% 而在印度甚至高達 44%，社會孤獨損害了他們的身心健康和生活質量，在這份報告中也表明從改善基礎建設、交通與建築環境可有望減少高齡者的社會孤獨感。

本研究針對法國、美國以及國內在疫情爆發後所作之城市規劃行動與 WHO 所提出之高齡友善城市指南中，影響高齡者活躍老化的因素進行分類，目的在於找出疫情對健康與高齡友善城市計畫的推動上各層面的影響。彙整出高齡者在城市空間自我調適之建議，實質環境上應推動鋪設對所有人都安全且可進入的綠色空間或是適當的空間綠化；在社會因素則是強調加強社區公共衛生系統，不僅在應急方面，在長期適應方面，也應提高高齡者的防疫意識與線下資訊的流通；在經濟因素則是增加城市基礎設施融資，提升高齡友善城市的社區與健康服務；最後在影響個人行為類型和感受上是在城市和社區開發虛擬聚會空間、聊天室和幫助熱線，以提供實時心理健康和社會心理支持。

**關鍵字：**高齡友善城市、嚴重特殊傳染性肺炎、社會孤獨感

---

\* 臺北市立大學城市發展學系學生

聯絡地址：臺北市士林區忠誠路二段 101 號 (臺北市立大學天母校區)

電話：0979-059-318

電子郵件信箱：u10750019@go.utaipai.edu.tw

\*\* 臺北市立大學城市發展學系副教授

聯絡地址：臺北市士林區忠誠路二段 101 號 (臺北市立大學天母校區)

電話：02-2871-8288 ext. 7211

電子郵件信箱：chwang@utaipai.edu.tw



## 新冠肺炎疫情下保障女性於居住環境中的人身安全

張容瑄\*、王佳惠\*\*

### 摘要

聯合國婦女署將「對於女性及女童的性暴力行為(Various forms of sexual violence against women and girls, SVAWG)」確定為一個獨立的關注領域，呼籲各國政府於城市規劃時必須考量女性的人身安全。聯合國人居署 (UN HABITAT) 也表明女性在減少暴力衝突和糧食安全上佔有關鍵地位，必須保障女性在居住環境或社區中的安全，且賦予他們參與決策的權力，使得他們發揮促進和平的效益。在新冠肺炎的影響下，居住環境及移動方式受到極大的轉變，對於女性的衝擊更大，遭受暴力女性的比例急遽增加，而對於保障女性的資金卻相對減少。本研究藉由回顧巴塞隆納、維也納及其他 6 項與女性人身安全規劃設計相關的研究，觀察如何透過規劃設計居住環境的手法，使得女性不再需要為了會受到騷擾或夜歸而感到恐懼，達到保障女性的人身安全。歸納結果顯示友善女性規劃的重點為：完善的基礎設施、寬闊的視野以保障女性掌握周遭環境、保養與維護讓更多人使用空間與設施、友善的空間促進空間中更多元的使用者。當女性的活動範圍受限於家庭與工作責任中，安全的環境空間更甚重要，不僅需要從規劃的角度保護女性，同時也要藉由宣傳及教育讓更多的人及規劃者瞭解性別間的差異是實際存在的，並且迫切須要受到重視，才能提早預防傷害，確保女性在居住環境中的安全。

**關鍵字：**友善女性、都市環境、人身安全

---

\* 臺北市立大學城市發展學系學生

聯絡地址：臺北市士林區忠誠路二段 101 號(臺北市立大學天母校區)

電話：0912-268-907

電子郵件信箱：u10750020@go.utapei.edu.tw

\*\* 臺北市立大學城市發展學系副教授

聯絡地址：臺北市士林區忠誠路二段 101 號(臺北市立大學天母校區)

電話：02-2871-8288 ext. 7211

電子郵件信箱：chwang@utapei.edu.tw



## 新冠肺炎疫情下都市療癒景觀之初探

蔡欣妙\* 王佳惠\*\*

### 摘要

美國醫學會期刊(JAMA)於 2020 年提出超過五分之二的美國居民正面臨與新冠肺炎疫情相關之心理或行為健康問題；美國疾病管制暨預防中心(CDC)於 2019 年研究調查顯示 26% 的受訪者產生因疫情流行相關的創傷或壓力，近 11% 的人表示 30 天內曾考慮過自殺，此比例較 2018 年調查報告增加兩倍。過去許多研究中顯示接觸自然環境能夠改善人們的身心健康，Roger Ulrich 在 1984 年發表於科學(Science)期刊的研究中，觀察膽囊手術病患的復原效果，結果顯示住在病室窗外有自然景觀的病患，較只能看到磚牆的病患術後住院時間較短，護士負面評價較少，服用鎮痛劑量較少。根據美國國家科學院院刊(PNAS)在 2020 年研究指出居住在最低水平的綠色空間與居住在最高水平的綠色空間相比，患精神疾病的風險高 15% 至 55%。本研究之主要目的為探討新冠肺炎疫情下都市居住環境中的療癒景觀所產生的健康效益。本研究方法以內容分析法解析期刊、論文及書籍，以探討療癒景觀之規劃設計及生心理效益。研究成果從文獻解析及彙整後，提出療癒景觀於都市居住環境之應用原則，期能提供後疫情時代建置都市療癒景觀之參考，營造更友善及健康之居住環境。

關鍵字：療癒景觀、居住環境、療癒效果、新冠肺炎

---

\* 臺北市立大學城市發展學系學生

聯絡地址：臺北市士林區忠誠路二段 101 號（臺北市立大學天母校區）

電話：0961-549-033

電子郵件信箱：u10750005@go.utaipei.edu.tw

\*\* 臺北市立大學城市發展學系副教授

聯絡地址：臺北市士林區忠誠路二段 101 號（臺北市立大學天母校區）

電話：02-2871-8288 ext. 7211

電子郵件信箱：chwang@utaipei.edu.tw



## **第二場次(15:20 – 17:00)**

### **A2 不動產估價**



## 新北環狀線對板橋地區房價之影響

倪仁禧\*

德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程副教授  
台北市內湖區環山路一段 56 號，02-26585801 轉 5220  
[jenshi@takming.edu.tw](mailto:jenshi@takming.edu.tw)

郭珮均、江美嬋、鍾雅羽、陳怡如、鄭郁璇  
德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程學生  
台北市內湖區環山路一段 56 號，02-26585801 轉 5220  
[sally890410@gmail.com](mailto:sally890410@gmail.com), [gina10268821@gmail.com](mailto:gina10268821@gmail.com), [yayu881127@gmail.com](mailto:yayu881127@gmail.com)  
[tryc0214@gmail.com](mailto:tryc0214@gmail.com), [tryc0214@gmail.com](mailto:tryc0214@gmail.com)

### 摘要

2006 年至 2010 年板橋地區因三鐵共構，房地產價格大幅上漲。新北環狀線第一階段於 2020 年 1 月 31 日通車；旅客可搭乘環狀線接往返新店、中和、板橋、新莊等地，不必繞經臺北市區，可縮短乘車距離。交通便捷與舒適是否又帶動板橋地區另一波房價。本文主要探究新北捷運環狀線的設置對於區域房價之影響效益，以板橋站之住宅區域為主要研究對象。本研究以內政部實價登錄的資料，運用 google 計算住宅資料與最近捷運場站之間的距離，採用特徵價格模型，以屋齡、樓高、距離、總樓層及建物型態建立捷運環狀線沿線住宅大樓的房屋價格函數，結果顯示離捷運站每增加 1 公尺距離，每坪房屋單價減少 30 元。捷運站距離遠近與房價具有顯著性。

關鍵字：捷運環狀線、板橋、房價、特徵價格模型

---

\* 通訊作者



## 台南市地價查估之大數據分析

鄧筱蓉\*、謝博明\*\*、陳淑美\*\*\*、胡雅智\*\*\*\*

### 摘要

現行政府部門之地價查估乃採區段地價方式辦理，其優點可快速估計大量土地價格，簡便且符合成本效率，但缺點則忽略每宗土地的特性，且查估過程中涉及較多的主觀判斷因素，故查估結果常被質疑其精準度與客觀性。本文清 2012年 8 月至 2020年 2月的實價登錄資料，建置電腦大量估價模型，並分離房地價格，將拆離後之地價視為土地市價以輔助台南市之地價查估作業，並與傳統方式之地價查估結果進行比較。大量估價模型結果顯示溪北新化地區以透天住宅模型的配適度與估計精準度較佳。在府城新豐地區則以大樓華廈模型的估計精確度較高。在房地分離估價方面，府城和新豐地區之土地交易價格較高，因此土地價格占總價比率皆較溪北與新化地區為高，尤其是透天住宅的土地價格占比接近六成。本文發現近三年台南市土地價格持續上漲，但是擬評現值的調整幅度並未隨著市價上漲的幅度，因此造成擬評現值占市價比有逐年下降的情形，也導致公告土地現值明顯偏低於所推估之土地市價，尤其是安南區、歸仁區、北區以及東區的低估情形最為明顯，建議這些地區之土地公告現值應有明顯調漲的空間，以符合市場狀況。本文研究結果可提供台南市地價查估單位參考。

關鍵詞：地價查估、大數據分析，大量估價模型、房地分離、地價階層

\* 安富財經科技股份有限公司副總經理 Email: karen.teng@anfusionsolutions.com

\*\* 長榮大學土地管理與開發學系副教授，Tel: 06 2785123 # 2322, Email: [bmhsieh@mail.cjcu.edu.tw](mailto:bmhsieh@mail.cjcu.edu.tw) (通訊作者)

\*\*\* 臺南市政府地政局局長，崑山科技大學房地產開發與管理系教授，Email: mayc2110@mail.ksu.edu.tw

\*\*\*\* 安富財經科技股份有限公司專案經理，Email: hazel.hu@anfusionsolutions.com



## 以基準地查估建構住商工之地價指數及趨勢分析\*

李家儂<sup>†</sup>、謝翊楷<sup>‡</sup>

### 摘要

臺灣目前既有地價指數編製方式，係以都市地區作為發布範圍，並採斐氏公式，選定以中價位區段作為查估之目標地價，進行指數計算。然於實務操作上，若重新劃分區段地價等級後，即須重新選定中價位區段，並就區段內搜集成交案例以編製地價指數，而衍生出諸多課題。尤其未來對於地價基準地之運用，以及配合電腦大量估價技術，現行以斐氏公式編製指數的適宜性亦值得討論。故本研究實證以基準地取代區段地價編製指數，進行全國及住宅區、商業區、工業區地價指數之試算，並進一步與住宅價格指數之趨勢相互分析，最後透過比較不同指數編製下的差異，據以研擬地價指數精進策略與建議。經本研究成果以「中位數基準地價格與面積加權之拉氏公式法」計算顯示，設定以103年建置基準地價格資料為基期，至隔年104年修正成長為106.59(漲幅6.59%)，隨後105年指數為104.63(較前一年下修1.96%)、106年指數為103.25(較前一年下修1.38%)、107年指數為102.24(較前一年下修-1.01%)，逐年皆呈現小幅度下修，直至108年受不動產市場影響，指數趨勢隨之大幅下修至94.57(跌幅7.66%)，依本研究成果以基準地編製地價指數尚可符合不動產市場情形，並據以提出相關建議及改善策略，以提供日後精進地價指數編製作業之參考。

關鍵字：基準地、地價指數、拉氏公式、斐氏公式

\* 本文感謝內政部地政司計畫「110年精進地價指數編製案(案號：110CCL034C)」補助。

<sup>†</sup> 中國文化大學土地資源學系教授兼系主任，E-mail: ljn@mail.pccu.edu.tw。

<sup>‡</sup> 中國文化大學土地資源學系兼任助理教授。



## 運用類神經網絡建置土地估價模型

鄧筱蓉\*、張健暉\*\*

### 摘要

大量估價模型在住宅產品上有良好的成果展現，然土地的特性與住宅不同，特別是具有不可增減性，替代性效果不像住宅產品高，因此產品的異質性程度相當高，價格易受哄抬，因此對於土地大量估價模型之建立有其必要性。本研究以臺南市的住宅用地及商業用地為研究範疇，透過複迴歸模型分別建置素地及素地併拆分地模型，研究發現，土地形狀、土地面積、地勢、臨路寬度、臨路情形、是否全部移轉及容積率皆為重要且顯著的變數。比較素地及素地併拆分地模型後，本研究發現素地併拆分地模型表現較佳，建議後續可透過素地並拆分地的方式建置其他土地模型。以臺南市土地價格趨勢而言，透過時間係數觀察發現，近十年來商業用地的漲幅明顯大於住宅用地漲幅，而就不同模型的比較下，類神經網絡模型的精準度明顯勝過傳統迴歸模型。

關鍵詞：特徵價格法、類神經網絡模型，大量估價、素地

\* 安富財經科技股份有限公司副總經理 Email: karen.teng@anfusionsolutions.com

\*\* 安富財經科技股份有限公司數據工程師 Email: cw.chang@anfusionsolutions.com





## **B2 居住環境規劃與管理**



## 公寓大廈事務管理對於個人工作績效與組織績效之重視差異性研究 — 從交易成本與心理契約之觀點分析\*

郭進泰

中國文化大學土地資源學系 助理教授 臺北市 11114 士林區華岡路 55 號，電  
話：0952228975，email: kuochintai@gmail.com

劉育伶

樹德科技大學金融管理系 助理教授 高雄市 82445 燕巢區橫山路 59 號  
電話：0952107263，email: yuling1109@gmail.com

高秉毅

長榮大學管理學院經營管理博士班 博士候選人 台南市歸仁區長大路 1 號，  
電話：0936146257，email: pioman.kao@gmail.com

### 摘要

本文主要從交易成本與心理契約之觀點分析公寓大廈事務管理人員對於個人工作績效與組織績效之重視差異性。採用偏最小平方法(PLS)做為研究模型及量測工具，並以台灣六都直轄市公寓大廈事務管理人員作為研究樣本數。研究目的：1.探討人力資源管理活動對個人勞動力成本及個人交易成本的影響是否有所差異；2.探討個人勞動力成本及個人交易成本對心理契約的影響是否有所差異；3.探討心理契約對工作績效、任務績效、組織績效的影響的差異程度。首先，本文發現人力資源管理活動對個人勞動力成本具有正向顯著性影響關係，對於個人交易成本並無顯著影響關係，這顯示事務管理人知覺物管公司僅有維持基本面的員工訓練，但較無法具體影響個人交易成本的顯著變化。第二，個人勞動力成本對交易型心理契約未達顯著性影響，但對關係型心理契約則具有顯著性影響。這顯示事務管理人員對於自己需要承擔較長的工作時間，或自費參加換照訓練的成本已經習以為常。但因其工作內容相對具有穩定感，而與管委會或物管公司較容易產生較為深厚之勞雇關係。第三，事務管理人員「關係型心理契約」之影響程度高於「交易型心理契約」的影響。這顯示事務管理人員較重視自己的工作績效、任務績效高於組織績效。

**關鍵詞：**個人勞動力成本、個人交易成本、心理契約、績效

\* 本文感謝科技部專題研究計畫補助 MOST 109-2410-H-034-028



## 綠建築對都市更新案例之減碳效益

孫振義\*、張又升\*\*、王榮進\*\*\*、彭勝椿\*\*\*\*、羅時麒\*\*\*\*\*、徐虎嘯\*\*\*\*\*

### 摘要

「綠建築」，因其設計具有相較於一般建築物更佳之節能、節水及減碳效益，對於永續發展具有很大的助益，是以長久以來為社會各界所推崇。此外，圍於都市中有許多地區會隨著發展核心的轉移而步入衰退，台灣採取了「都市更新」之手段，透過維護、整建及重建之方式，促進了都市土地的再利用、復甦都市機能、改善都市破舊景觀。為促使都市更新制度之推動，內政部訂立「都市更新建築容積獎勵辦法」，而「綠建築標章」亦為容積獎勵項目之一。然以取得高等級綠建築標章獲得容積獎勵其增額容積衍生之額外碳排量，其與綠建築標章所提供之減碳效益，一直為各界所關心。因此，本研究試圖釐清綠建築標章與都市更新容積獎勵減碳量之關聯性，並且了解在推動都市更新的同時，是否能透過「綠建築」來促使整體建築物之碳排放量降低，以更能符合永續發展的目標。本研究首先透過文獻回顧的方式，分析既有文獻以釐清、統整國內外有關都市更新容積獎勵各項目之效益、綠建築減碳效益及一般建築碳排放量之概念。接著採取深度訪談專家、學者來了解對於現行綠建築和都市更新各容積獎勵項目之減碳效益以及綠建築標章對推動都市更新成效等之見解。最後，運用個案研究法分析現已獲容積獎勵之都市更新案例，釐清其在申請獎勵項目後的建築物碳排放量與綠建築之減碳效益，並使用李克特量表問卷調查，將各獎勵項目進行減碳效益比序，以作為整體研究之驗證。

關鍵詞：綠建築、都市更新、容積獎勵、減碳

\* 國立政治大學地政學系教授

Professor, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan

Email: justin.sun.tw@gmail.com

\*\* 國防大學理工學院環資系副教授

Associate Professor, Department of Environmental Information and Engineering, CCIT, National Defense University, Taiwan

Email: yschang@ndu.edu.tw

\*\*\* 內政部建築研究所所長

Director General, Architecture and Building Research Institute, Ministry of the Interior, Taiwan

\*\*\*\* 國立政治大學地政學系研究生

Student, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan

Email: travisponpon@gmail.com

\*\*\*\*\* 內政部建築研究所組長

Director, Architecture and Building Research Institute, Ministry of the Interior, Taiwan

Email: losc@abri.gov.tw

\*\*\*\*\* 內政部建築研究所研究員

Research Fellow, Architecture and Building Research Institute, Ministry of the Interior, Taiwan

Email: hsuhh@abri.gov.tw



## 陽明山國家公園既有聚落居住環境品質與建築管理

鄭人豪\* 尤傑蘭\*\*

### 摘要

有別於西方國家公園多劃設於人煙罕至的地區，陽明山國家公園鄰近台北都會區，且因劃設早期相關管制制度闕如，園區範圍內存在為數不少既有聚落。隨著時間更迭此些建物已漸趨老舊頹圯，居住環境品質亟需改善，然國家公園基於環境保育目的，除了嚴格限制新的開發行為，對於既有建築使用管理亦無相關配套措施，造成現今管理制度難以維護居民居住安全與品質，並進而影響國家公園整體景觀風貌。

隨著時空轉變，國際間對於國家公園的定位與管制方式已從嚴格管制轉為提倡居民與環境共存共榮的永續發展模式，如何在環境保育與既有居住權中找到平衡點成為國家公園環境治理的關鍵課題。

本研究透過實地調查與回顧既有建築管理制度，彙整出陽明山國家公園既有建築之使用現況及民眾修繕需求與困境，並透過制度創新案例分析及專家學者與地區居民工作坊等方式，發現若建築主管機關化被動為主動，透過政策引導與行政協助，在追求公共性及安全性的前提下，將能串接公共環境利益與私人居住安全需求，達到雙贏。

關鍵詞：國家公園、既有建築、建築管理、居住品質

---

\* 中國文化大學建築及都市設計學系助理教授  
Email: brucecheng0912@gmail.com

\*\* 國立成功大學建築學系碩士  
Email: richarde.yu@gmail.com



## 桃園航空城區段徵收後對城鄉紋理變遷之初探

陳文旺<sup>1</sup>、張效通<sup>2</sup>

### 摘要

桃園航空城的發展模式是屬於跳躍式的發展，與一般漸進式的發展不同，不是由現有產業自然發展進而向外輻射延伸，而是透過計畫與政府推動來進行全盤長遠的規劃，此方式使土地使用轉變落差甚大。然而作為一個航空城，整體性的規劃是有必要的，若是區塊型的開發容易造成區塊與區塊之間的落差，進而延伸連接的問題，且區塊式開發無法使有限資源做最有效之利用與安排。都市規劃程序乃為動態之規劃，是一種動態不斷回饋地過程，而計畫目標為規劃時的重要準則，台灣都市土地發展日漸繁榮，相對於土地問題也日漸增長，綜觀現有之土地開發方式，以區段徵收為整體開發常用的手段之一，故在達成目標之下的規劃內容及平衡為整體開發成敗與否的重要關鍵因素。然而，都市紋理形貌不是靜態的、片斷的印象組合，是在其特殊的地理條件和社會、經濟、政治、技術的作用之下進行動態的變遷，共同建構了都市空間的織理紋路。在完整的街廓區塊上，由於土地權屬持分條件不同，會形成各種基地分割組合的模式，基地大小、形狀、臨街方式等會形成不同形態的建築物，不同形態的建築空間構成，會具體影響生活的內涵和生活的的方式。因此，本研究針對桃園航空城區段徵收有關土地重新劃設整理與都市計畫空間布局之間的互動關係，以空間型構法則(Space Syntax)分析對於城鄉紋理變遷與構成的關鍵影響及現況操作上亟待改善的問題，並提出相關的策略與修正建議。因此，本研究以桃園航空城區段徵收計畫範圍為例，建構一套可評估指標系統，藉由分析區段徵收前後城鄉紋理變遷與鄰近生活型態之影響，同時結合適當的發展策略及管制建議，予以操作並模擬可能的結果，及其對構成城鄉紋理變化的有效性，以有效規劃航空城與土地利用發展形態的形成。

關鍵字：桃園航空城、區段徵收、城鄉紋理、空間型構法則

<sup>1</sup> 中國文化大學建築及都市設計學系博士班，E-mail: janchen180@gmail.com。

<sup>2</sup> 中國文化大學建築及都市設計學系教授兼系主任、所長。



## 辦公建築「管理與維護」之綠建築標章評估指標研究

孫振義\*、簡嘉伶\*\*、陳彥安\*\*\*、謝岳凌\*\*\*\*、林品均\*\*\*\*\*、洪琨典\*\*\*\*\*

### 摘要

近年來氣候變遷的衝擊下，永續發展的意識逐漸抬頭，綠建築之議題也開始受到關注，我國亦推行綠建築評估系統 (EEWH)，希冀建築能降低環境污染、減少資源浪費亦能同時提供舒適健康的使用空間。然而，我國現行評估系統主要針對建築設計、建築型態進行審核評估，對於綠建築管理維護、使用營運卻無相關規範，較無持續性、管理層面的考量。此外，就建築生命週期而言，建築營運維護階段係為整體週期所佔時間、提列成本之最。是故，若能加強建築營運階段的性能追蹤、提供完善的管理機制，並同時考量節能、減碳的策略，則更可有效達到綠建築「永續發展」的初衷。爰此，本研究旨在建立綠建築營運階段「管理與維護」之評估架構，以辦公建築作為研究對象，建構綠建築評估指標，使永續發展、節能省水之思維得持續於綠建築體系中發揮其影響作用，並有效追蹤建築的使用狀態，於妥善的管理下，延長建築使用壽命。本研究首先透過文獻回顧，釐清綠辦公建築營運使用期間，所應著重評估之指標內涵與要素，以此初擬評估指標架構。其次，運用模糊德爾菲問卷的調查，透過專家學者的專業填答，可確立綠辦公建築營運階段「管理與維護」的評估中，應包含三大面向、七項指標分類，共二十九項指標項目。

關鍵詞：綠建築評估、管理維護、模糊德爾菲法

\* 國立政治大學地政學系教授

Professor, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan

Email: justin.sun.tw@gmail.com

\*\* 國立政治大學地政學系碩士

Master, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan

Email: ksw19970512@gmail.com

\*\*\* 國立政治大學地政學系博士生

PhD student, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan

Email: 107257502@nccu.edu.tw

\*\*\*\* 國立政治大學地政學系研究生

Student, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan

Email: nc105207311@gmail.com

\*\*\*\*\* 國立政治大學地政學系研究生

Student, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan

Email: jenna00440011@gmail.com

\*\*\*\*\* 國立政治大學地政學系研究生

Student, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan

Email: 110257023@nccu.edu.tw



## C2 住宅政策



## 房本草

李淳一

### 摘要

本文係討論住宅問題，借助唐朝玄宗時宰相張說的「錢本草」而寫，共分五節：第一節前言，說明緣起與中醫本草理論，第二節城市的住房症候，說明住宅症候，包括住宅問題，第三節城市住房政策，說明先進國家立法與政策，第四節解決城市住房問題，說明解決之方法。第五節結論。言簡意賅。

關鍵詞：住宅政策、房價對收入比、住宅下濾

作者簡介：李淳一 文化大學中山學術研究所博士  
曾任營建署科長、立法院法制局研究員、國會圖書館GLIN主任、經濟委員會簡任秘書、  
1994年中醫師檢定及格、明新科技大學助理教授  
現任李淳一都市計畫技師事務所負責人  
新北市三重區仁華里24鄰碧華街40號7樓886-2-28576286, 886-926628703.  
[a0926628703@gmail.com](mailto:a0926628703@gmail.com)

主要研究方向：都市計畫 都市管理 國土規劃、中醫理論





## What Would Happen to the Housing Market without the Credit Control of the Central Bank? The Evidence from the Counterfactual Analysis

**Chien-an Wang\***

Associate Professor

Department of Banking and Finance, National Chi-Nan University

1 University Rd., Puli, Nantou 545, Taiwan, R.O.C.

Tel: 886-49-2910960 #4647

Fax: 886-49-2914511

[cawang@ncnu.edu.tw](mailto:cawang@ncnu.edu.tw)

### Abstract

The aim of this paper tried to evaluate precisely the net economic impact of the Loan-to-Value Ratio (LTV) policy from June 2010 to 2021 in Central Bank of Taiwan. After the 2009 global financial crisis, a number of countries are facing a new round of surging house prices and increasing the leverage of housing sector. To be a great extent, this is the result of a prolonged period of low interest rates aimed at fostering economic recovery in the advanced economies. To cope with the systemic risks associated with a surge in housing price and credit extension, we use unique and detail dataset of Taiwan Real Estate Transaction Registration, and study the relationships among the instrument of LTV based on the concept of macro-prudential policy, mortgage loan, housing price and housing transaction. To disentangle the effects of the LTV restriction from other influences that have affected the housing market, following the methodology of Abadie et. al. (2003, 2010) and Cheng Hsiao et. al. (2011) suggested, this paper uses a counterfactual scenario – a description of what could have happened in the absence of the LTV, such as actual scenario (e.g. with LTV policy tightening) VS. counterfactual scenario (e.g. without tightening). The empirical results based the reduced (non-structural) form have two main findings. First, the lower and higher LTV shows the asymmetry performance, respectively. Second, the lower LTV reduce the credit growth of housing mortgage and the housing transactions at short-lives. However, there is no significant effect of the housing price. Our empirical evidence suggests that tightening LTV cap would reduce related credit growth. By contrast, the policy pass-through to property market activities may be weak. In other words, the LTV policy may be optimal to target credit growth, but not property prices, in pursuit of financial stability.

**Keywords:** Credit Control (Loan to Value Ratio), Counterfactual, Synthetic Control, Housing Price and Transaction, Housing Mortgage, Asymmetry Effect

**JEL Classification:** E5, E61, E63, E65, G21, G28

---

\* The methodology of this paper is motivated by a conversation with Charles Ka Yui Leung (Department of Economics and Finance, City University of Hong Kong), whose generosity, insights should not be missed. The author also wants to thank the seminars' participants of several meetings and anonymous referees for providing us with many valuable suggestions and comments, as well as the financial support from the MOST-105-2410-H-260-033. All errors remain the responsibility of the author. The views and analysis expressed in this presentation are also those of the presenter and do not necessarily represent the views of the authorities.



## 由交易成本理論探討危老建築大樓管理改善機制-以高雄「城中城大樓」火災為例

陳錚漢\* 溫國忠\*\* 張育端\*\*\*

### 摘要

高雄市一棟十二層老舊建築大樓「城中城大樓」；於2021年10月14日發生火災，造成46人死亡、43人受傷，是臺灣史上死亡人數第二高的建築物火災。是項災害、中央政府表示係肇因於該大樓建成於「公寓大廈管理條例」發布之前；法令未強制設立大樓管理組織；未能執行相關安全檢查才會造成如此巨大災情。於此、本研究針對大樓公共安全及管理組織執行層面問題，試以Ronald Coase於1937年提出之交易成本概念，檢視在公部門執行層次、法令架構問題之外；是否能對使用者與市場交易層面；以交易成本理論思考藉由市場力量與成本效益衡量；讓產權所有人在選擇不維護公共安全之前，必然會遇到“交易成本”的發生，進而影響其個人權益。把建築物公共安全及其相關管理組織轉化為與商業市場連結；經由市場力量或任何涉及成本變動的外部干預，影響該產權人的資源配置與效益評估。

本研究以高雄「城中城大樓」火災為例；由交易成本理論觀點，提供一個理論基礎架構，可以考量交易成本應用在危老建築大樓的公共安全與管理機制改善之可行性策略。

關鍵字：城中城大樓，交易成本，外部不經濟，公共財，財產權。

\* 中國文化大學建築及都市計畫研究所博士候選人，宏國德霖科技大學不動產經營系講師

E-mail: dwmm780@mail.hdut.edu.tw

\*\* 中國文化大學建築及都市計畫研究所副教授

E-mail: wenkc@faculty.pccu.edu.tw

\*\*\* 逢甲大學土地管理學系助理教授

E-mail: ytuanchang@fcu.edu.tw



## 不動產有效稅率與不動產市場空屋率之關係台灣鄉鎮級資料之應用

鄭輝培<sup>\*</sup>、林祖嘉<sup>†</sup>、李明軒<sup>‡</sup>

2021.12.11

### 摘要

本文主要探討不動產有效稅率與空屋率之關聯性。不動產有效稅率可視為房屋擁有者之持有成本，當持有成本提升時，則房屋擁有者或因無法負擔此成本，而將其房屋進行出售或者出租的行為，因此空屋率會隨之下降。我們利用鄉鎮級資料並利用動態追蹤模型來驗證我們所關注的議題，實證結果發現當不動產有效稅率增加時，則空屋率會隨之下降，呈現顯著的負向關聯性。除此之外，我們發現此結果主要呈現在具有高空屋率的鄉鎮樣本之中，表示不動產有效稅率的調升效果，對過高的空屋率有一定的抑制效果，此一發現具有很高的政策意涵。

關鍵字：不動產有效稅率、空屋率、動態追蹤模型、台灣。

---

\* 東吳大學經濟系助理教授，聯繫作者， e-mail : terrycheng@scu.edu.tw。

† 國立政治大學經濟系教授。

‡ 國立中山大學政治經濟系副教授。



## 台南市危險老舊建築重建的關鍵因素與困難

盧羿蓁\* 張慈佳\*\*

### 摘要

政府於民國 106 年通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，希望能改善都市地區建築物老舊所帶來的公共危險問題。然而，除了台北市與新北市之外，其餘縣市推行危險老舊建物重建的效果並不是十分顯著。故本文以台南市為例，檢視近兩年來曾經參與危老重建的案例，分析成案與否的影響因素，期望能找出影響危老重建成案的關鍵因素。本文首先回顧危老重建的相關法令，整理出政府劃定老舊建物改建重點地區的主要考量；再整理出台南地區近兩年參與危老重建行政程序案例的個別因素與所有權人的個人屬性，以及案例所在區位的公告現值。透過二元二元羅吉斯迴歸分析，檢視這些影響因素對於危老重建成案與否的關聯。實證結果發現，現有法規層面所認定的區位條件、災害影響層面等因素對於危險老舊建物重建成功與否有顯著的影響；所有權人的資金條件則是另一個關鍵因素。

關鍵字:二元羅吉斯迴歸分析、危險老舊建築重建、資金充裕度

---

\* 學生 長榮大學土地管理與開發學系 地址：台灣台南市歸仁區長大路 1 號 TEL: 0986620196，Email: yichen890115@gmail.com

\*\* 副教授，長榮大學土地管理與開發學系，地址：台灣台南市歸仁區長大路 1 號，TEL: 886 6 2785123# 2319，E mail: tcchang@mail.cjcu.edu.tw。



## **D2 租賃住宅與社會住宅**



## 以科技接受模式探討消費者對智慧住宅之使用意願

李盈瑾\*、賴碧瑩\*\*

### 摘要

網路及資訊科技與大眾的生活密不可分，一切食衣住行育樂皆導入智慧化的技術受到其影響，連帶地居住空間需求開始變化。政府亦積極推廣智慧化居住空間，所以本研究想要探討受訪者對於智慧住宅的使用意願。尤其是近兩年受到COVID-19影響，受訪者對於智慧住宅使用意願更是迫切。

本研究採用問卷調查並以科技接受模式(TAM)做為設計基礎，其中變數包含知覺有用性、知覺易用性、使用態度及使用意願，並導入使用能力做為外部變數進行研究分析。實證分析回收有效問卷共510份，研究方法包含敘述性統計分析、交叉分析及結構方程模式。

研究結果發現(1)受訪者對智慧住宅之使用能力會正向影響其知覺有用性及知覺易用性；(2)受訪者對智慧住宅之知覺易用性正向影響知覺有用性；(3)受訪者對智慧住宅之知覺有用性及知覺易用性正向影響使用態度；(4)受訪者對智慧住宅之使用態度正向影響使用意願。(5)疫情發生後，有近八成的民眾願意購買智慧住宅，而在智慧住宅設備的選擇上，以智慧化防災設備為主要優先選擇項目，以為因應COVID-19的住宅需求。

關鍵字(Keywords): 智慧住宅(Smart House)、科技接受模式(Technology Acceptance Model, TAM)、結構方程模式(SEM)

\* 國立屏東大學不動產經營學系研究所碩士生，E-mail：aki498512@gmail.com

\*\* 國立屏東大學不動產經營學系教授，E-mail：piying@mail.nptu.edu.tw



## 以青銀共生作為提升城市包容性解方之可行性

張詠恩\* 陳姿伶\*\*

### 摘要

全球化的浪潮之下，人口、資訊與商品的流動帶進了更加多樣化的城市文化，豐富並強化了城市的內涵，但也成為社會分化的根源和排斥的基礎。在此環境背景下，聯合國人居署於西元 2000 年首次提出了「包容性城市」的概念，期盼城市中的每一個人，無論其經濟能力、性別、種族、民族或宗教為何，皆有權利充分參與城市所提供之社會、經濟及政治機會。隨著世界各地有越來越多的高齡化城市出現，由高齡者而衍生的社會孤立問題也逐漸被社會大眾所看見並視為重大議題。近年來新興的居住模式——青銀共居，正好巧妙地解決了這個問題，並且同時紓解城市內房屋租金高、青年難以負擔的窘境，提升城市的包容性。本研究即以包容性城市之角度對青銀共居進行文獻回顧，進而探討後續推行青銀共生——由高齡者房東以較低廉租金將家中空閒房間出租給外地青年，以換取青年提供之陪伴、環境維持、居家照護等協助與服務，使雙方共同生活於同一戶之中，並共享家中公共空間的可行性；研究方法中選定台北市大安區昌隆里做為研究地區，針對里內高齡者與大學生兩個族群進行問卷調查，再結合結構方程式分析問卷調查之結果。

**關鍵詞：**包容性城市、青銀共居、共生、結構方程式

\*職稱：學生

所屬機關：臺北市立大學 城市發展系

聯絡地址：台北市北投區清江路 25 巷 28 號 4 樓

電話：0965-808020

電子郵件信箱：[u10750006@go.utaipei.edu.tw](mailto:u10750006@go.utaipei.edu.tw)

\*\*職稱：助理教授

所屬機關：臺北市立大學 城市發展系

聯絡地址：臺北市士林區忠誠路二段 101 號

電話：886-2-2871-8288 #8131

電子郵件信箱：[skylight@mail2000.com.tw](mailto:skylight@mail2000.com.tw)



## 影響中高年屋主申請售後租回年金屋意願因素之研究

吳明哲<sup>\*\*</sup>、陳真<sup>2</sup>、許芸嘉<sup>2</sup>、吳紹彰<sup>2</sup>、王晶菁<sup>2</sup>

### 摘要

我國老年人口比率逐年遽增，使得老年經濟安全更顯重要，世界各國紛紛推出新的退休商品以因應年長者經濟安全之需求，尤其是以房養老(Housing Endowment)之相關商品成為臺灣重視的討論議題，目前除現行由商業銀行承辦之逆向抵押貸款業務，另由保險公司承辦之「售後租回年金屋」或許亦能成為未來選項之一。故本研究以臺灣中高年屋主為研究對象，運用問卷方式及羅吉斯(Logistic)迴歸模型來探討影響中高年屋主申請「售後租回年金屋」商品意願之因素。研究結果發現，會顯著影響國內中高年屋主申請售後租回年金屋商品變數有居住地區、身體健康狀況、持有房屋數量、出租狀況、風險趨避者、遺贈動機、生活型態、未來每月生活費及年金改革等因素。期望研究結果可以提供潛在需求者、相關單位於推展以房養老業務或修改法規制度時之參考，以促進我國以房養老市場之發展，增加老年經濟安全多元選擇與保障，提升年長者生活品質及自我理財觀念。

關鍵字：售後租回年金屋、以房養老、羅吉斯迴歸

---

\* \*\*通訊作者：國立臺中科技大學，保險金融管理系教授

<sup>2</sup> 國立臺中科技大學，保險金融管理系學生





## 租賃住宅出租人之交付義務與保持義務

李晴瑜\*

### 摘要

租賃制度於社會生活扮演重要角色，租賃住宅市場發展及管理條例第8條第1項規範租賃住宅出租人之交付義務與保持義務，租賃雙方不得特約排除此一規範，此條文事關出租人義務範疇之認定，然國內迄今較少文獻予以研究。

本文自比較法之角度切入，探討美國法之適居性默示擔保義務並與我國法比較。本文以為，美國法之適居性默示擔保義務承載著保護住宅承租人安全、健康的價值，與我國截然不同之處係其背後蘊藏不可忽視的歷史脈絡。關於我國法不得特約排除此一課題，本文認為宜在不違反公共政策及顯失公平之前提下，賦予租賃雙方協議之空間。

關鍵詞：租賃住宅、交付義務、保持義務、適居性默示擔保義務

---

\* 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士生，新北市三峽區大學路151號，TEL：0910978703，E-mail：[s710973115@webmail.ntpu.edu.tw](mailto:s710973115@webmail.ntpu.edu.tw)。

筆者感謝國立臺北大學不動產與城鄉環境學系黃健彰教授、劉維真助理教授，惟文責當由筆者自負。



## 臺灣公辦都市更新之進程與路徑依賴

江明宜\*

### 摘要

1998年11月政府公布施行之「都市更新條例」第9條明文規定，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）等3種方式，即為一般所謂的「公辦都市更新」。其後於2019年新增訂「政府主導都市更新」專章，並於第3條第7款中增訂「專責法人或機構」可擔任實施者，其辦理方式則於原第9條（修正後為第12條）中增訂「經主管機關同意實施更新之其他機關（構），得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業」，並於第21條中訂定「都市更新事業依第12條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施者，得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業」，即「投資人」條款。

而「公辦都市更新」真正的內涵為何？政府以「公信力」、「公共利益」、或「效率」為由進行所謂的「公辦都市更新」，但實際情況為何？是否僅為先期規劃、都市計畫等辦理完竣之後進行招商？還是針對相關案件性質，政府應該有不同的扮演角色？甚至擔任實施者？

本文首先針對「公辦都市更新」進程進行說明，接下來以路徑依賴的觀點討論目前各級政府推動之公辦都市更新案件及辦理情形，最後提出相關建議，供有關機關推動後續政策之參考。

關鍵字：公辦都市更新、路徑依賴、實施者

---

\* 博士班研究生，臺北大學不動產與城鄉環境學系/副處長，交通部臺灣鐵路管理局企劃處，TEL(02)2381-5226#2602 E mail: [0090126@railway.gov.tw](mailto:0090126@railway.gov.tw)。



## **E2 疫情與不動產市場II**



## 新冠肺炎期間數位新聞媒體情緒與休閒不動產市場之關聯性研究

王俐琪<sup>1</sup>，林左裕<sup>2</sup>

### 摘要

2020年逢新冠肺炎衝擊，疫情蔓延全球亦重創各國經濟，不動產領域中，相較住宅及商辦等不動產市場，觀光產業影響尤為嚴峻，本研究建立實證模型分析總體經濟與休閒不動產市場於疫情壟罩下之動態關係，亦運用數位新聞媒體內容作為基礎，將其量化為數值進而創建市場情緒代理指數作為變數之一。本研究透過ARDL-ECM長短期檢定進行量化實證分析，研究結果顯示數位新聞媒體情緒與臺灣休閒不動產業營收產生正向關聯，推斷媒體報導內容能間接反映出市場參與者之心理預期及其後續行為決策，可作為即時市場反應之觀察指標之一，彌補多數經濟指標發布滯後性之缺口，供政府及私人企業於政策等決策擬定上之參考。

關鍵字：休閒不動產市場、新冠肺炎、ARDL-ECM、數位新聞媒體情緒

---

<sup>1</sup> 國立政治大學地政學系碩士。

Master, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan.  
E-mail: 108257006@g.nccu.edu.tw.

<sup>2</sup> 聯繫作者，國立政治大學地政學系專任教授。

Corresponding author. Professor, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan. E-mail: tsoyulin@nccu.edu.tw.



## 後疫情的在地老化： 都市閒置國小轉用社區式老人福利設施之原則初探以台南市為例

許天睿\*

趙子元†

### 摘要

自 2020 年以來，整個世界都受到新型冠狀病毒的影響。根據聯合國最新報告，疫情截至 2021 年 8 月造成了超過 420 萬人死亡，在全球 80% 以上的 COVID-19 死亡發生在 65 歲及 65 歲以上的人群中。顯然老年人更容易從 COVID-19 中病得很重。人口迅速老齡化的趨勢使得與疫情流行的對抗更加困難，由於疫情關係，所有人移動受到限制，對於疫情這時期的老年人來說，如何在不能隨意走動、移動下給予健康的在地老化變的極為重要。也給了高齡照護環境創造了新的任務。

在台灣，我們將於 2025 年邁入超高齡社會(老年人口占比超過 20%)。截至 2021 年 1 月 65 歲以上老年人口占 380 萬人，而在 2054 年，老年人口將會來到現今兩倍之高。對高齡長期照護需求將大幅增加。台灣在應對高齡化社會時，衛生福利部於 2017 年宣布了長期照護 2.0 政策。其中一個主要方針是促進社區型老年福利設施的設置，以促進政策目標達到在地老化，並構建完整的社區整體照護資源網絡。因此在過去三年內，已有許多計畫將閒置空間轉化為老年福利設施。但仍然缺乏有效率的空間轉用評估標準。

然而，隨著目前疫情進入社區，如何與 Covid-19 一起生活，並保持活躍、健康老化在老年人之間變得越來越疑慮。如何調整當前的高齡照護方法和設計標準，將空間轉換為社區福利設施，為本研究的重點。探討在公共衛生專家的新空間使用建議下將國小閒置空間轉換為社區式的老年福利設施的可能設計策略，以降低 Covid-19 感染風險。本文的第一部分將進行文獻回顧，蒐集分析過去的項目和研究，了解閒置國小校舍閒置空間的轉用案例，發現過去大多數此類閒置空間已轉換為特殊教育場所或藝術展示場地，並直到近期才有轉用為老人福利設施之案例。此外，過去的大多數研究往往以個案研究為研究方法，並且缺乏對新的使用選擇匹配不同類型的閒置國小空間與其社區基地特性，基於優化未來高齡長照的需求。因此本研究先透過文獻回顧，蒐集分析過去相關研究之轉用原則後，進行專家訪談相關閒置國小轉用老人福利設施之原則以期轉化為具防疫機能的社區式老人福利設施。

本文將就調查結果回饋至現有的轉用原則，我們將建議應調整的必要設計原則以及需要增設哪些原則。預計將提供一個新的觀點，並在高齡化社會與後疫情時期的雙重挑戰下尋求雙贏的局面。

關鍵詞:閒置空間、都市再利用、老人福利設施、在地老化、後疫情時期

---

國立成功大學都市計劃研究所。許天睿研究生、趙子元教授  
電話:0911499535  
EMAIL:dfmwioej@gmail.com  
地址: 70101 台南市大學路 1 號 都市計劃學系



## 新冠肺炎疫情對租金價格影響之研究-以臺北市速食連鎖餐飲業為例

李永興\*、詹進發\*\*

\*國立政治大學地政碩士在職專班，[patrick.lee1118@gmail.com](mailto:patrick.lee1118@gmail.com)

\*\*國立政治大學地政學系教授，[jfjan@nccu.edu.tw](mailto:jfjan@nccu.edu.tw)

地址: 116 台北市文山區指南路二段 64 號

電話: (02)2939-3091#50608

### 摘要

新冠肺炎疫情自 2020 年初開始迅速擴散至全球各大洲，至今 Delta 和 Omicron 變種病毒仍在多國造成嚴重的疫情，在一波波的疫情中，不動產租賃交易市場受到相當大的衝擊。當交易雙方皆未在契約中保有更改契約的彈性時，餐飲業在租賃契約簽訂後一旦遇到新冠肺炎疫情，及受到政府宣布禁止內用時，雙方皆仍必須繼續維持當初簽署租賃合約時的權利與義務關係，無法因應整體環境的變化而對租金價格有所調整，因此可能造成當店面無法維持最高、最有效的利益下，同時加上租賃的固有條件影響而導致經營上的困境，甚至引發連續的倒店潮。

本研究以台北市速食連鎖餐飲業的實證做分析，從 2020 至 2021 年間受新冠肺炎疫情影響之租金價格的變化程度，發現在新冠肺炎疫情時期，房東租金所得的減少與租金的調降規模均達到可調整的高峰。而在 2021 年房價持續上漲的情況下，租金價格則呈現調降的趨勢，新冠肺炎疫情與租金價格調整，兩者彼此影響的程度升高(增強)，疫情的波動(擴散)使承租人比出租人更主動提出租金下修的調整，且更能有彈性的調降幅度及達成調降合約的簽署。研究結果顯示，台北市的租金調整具有領先其他縣市租金調整的現象，不同縣市之禁止內用政策實施時間點不同，以及染疫的時間、染疫及死亡的人數，對於不動產店面租金調降都具有關聯性。這顯示目前租賃店面的市場受新冠肺炎的疫情影響下，在合約上有彈性的選擇之現象。

關鍵詞：新冠肺炎疫情、租金價格、空間分析、速食連鎖餐飲業



本次年會感謝內政部營建署以及國立政治大學商學院  
信義不動產研究發展中心的贊助與協助

