

學術論著

## 高房價對跨世代間居住安排之影響

### The Influence of High Housing Prices on Intergenerational Living Arrangements

郭祐誠\*

Yu-Chen Kuo\*

#### 摘要

近年來臺灣的房價所得比上漲超過一倍，從經濟學角度來看，Becker(1974)提出的「不肖子理論」(rotten kid theorem)可隱含當房價上漲時，父母親的財富增加應能提高他們與其子女交換時的資源，提高同住的可能性。據此，本研究結合地區房價資訊，利用「華人家庭動態資料庫」所提供的追蹤資料，檢視房價變動對兩代居住安排之影響。實證結果指出，房價上升確實提高已婚兒子延緩遷出的可能性，尤其是在都會區。至於其它影響代間居住選擇之因素，以已婚兒子的年齡、是否為獨子或長子、有學齡前子女、父或母一方喪偶以及住宅狀況，對同住之決策有重要之影響。

**關鍵詞：**高房價；居住安排；跨代選擇

#### ABSTRACT

The ratio of the median house price to median annual household income has more than doubled over the last decade in Taiwan. Becker(1974)'s "rotten kid theorem" implies that higher housing prices will tend to increase the wealth of the parental generation and, as a consequence, enhance their bargaining power over living arrangements with their children. In this paper, the Panel Study of Family Dynamics (PSFD) is combined with regional house price information to investigate the links between house prices and intergenerational co-residence. The empirical findings indicate that rising house prices do exert an influence on the choices of intergenerational co-residents. The results support the idea that housing prices have a positive impact on co-residence, particularly in urban areas. Other important factors that determine the choice of becoming or remaining a co-resident in a multi-generational household are the age of a married son, whether there are children under the age of six in the household, the death of a parent, and whether the house is owned by the parents.

**Key words:** high housing prices living arrangement, intergenerational co-residence

(本文於2020年5月7日收稿，2021年2月22日審查通過，實際出版日期2022年6月)

\* 逢甲大學經濟學系教授

Professor, Department of Economics, Feng Chia University, Taichung, Taiwan. E-mail: kuoyc@fcu.edu.tw

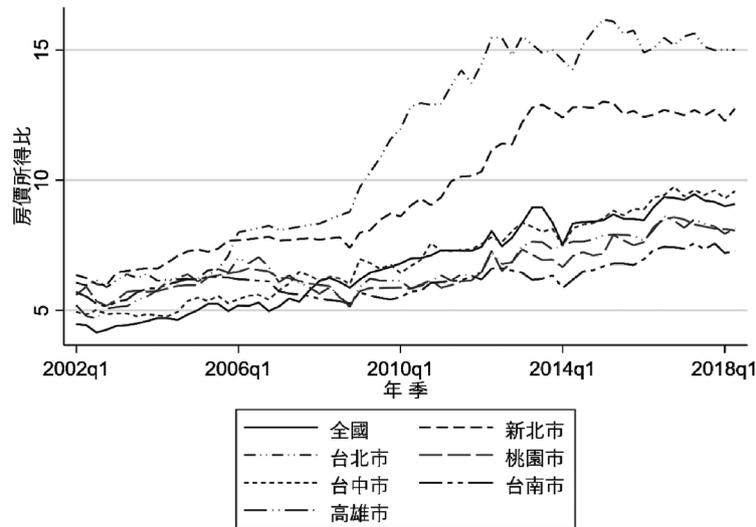
## 一、研究動機與目的

人口老化早已是全球議題，但東亞及東北亞所面臨的挑戰更為嚴峻。(註1) 臺灣早已是「高齡化」社會，甚至已經邁入「高齡」社會，根據國發會所提供中華民國人口推估(2018至2065年)報告顯示，我國已於1993年邁入高齡化社會(老年人口占總人口比率超過7%)，並於2018年成為高齡社會(超過14%)，預計將於2026年成為超高齡社會(超過20%)。根據國家發展委員會人口推估資料顯示，自2016年開始，65歲以上的老年人口已超過14歲以下的幼年人口，亦即老化指數已經超過百分之百。(註2) 人口老化危機下，隱含的是未來青壯年負擔加重以及社會型態的改變。過去，老年人口照護可於家庭，透過所謂的孝道來實踐，然而未來老年人口的照護責任勢必難單靠家庭之力來滿足，因此政府的介入顯然有其必要性。據此，政府在2008年正式實施了長期照顧十年計畫，並且也已經通過了長期照顧服務法，介入發展整合長期照護資源及相關措施，以分擔青壯年人口的負擔。

根據衛福部進行的2013年老人狀況調查，(註3) 絕大多數的高齡者的家庭組成為兩代或三代家庭，55~64歲獨居的比例為5.6%，僅與配偶同住的為17.4%，住在機構或其他的比例，僅有0.4%，即便是65歲以上者也只有3.4%居住於機構或其他。事實上即便是只是問及意願而已，55~64歲者表示未來生活可自理時，「願意」住進老人安養機構者占27.2%，與2009年同調查作比較，表示「願意」者還下降10.0個百分點。65歲以上者更僅有14%願意住進安養機構，調查顯示大部分的高齡者認為理想的居住模式還是傾向於與子女同住。但隨著高齡人口成長，出生率下降下，勢必有愈來愈多的年長者無法與子女同住，而這也對社會政策的制訂產生難題。在資源有限的情形下，究竟是將資源分配於鼓勵安養機構的成立或發展，或是將資源統整並落實在家居的照護，畢竟大部分的長者希望與子女同住。

時值臺灣人口快速高齡化下，另一常被提起的社會議題是近年來的高房價現象，臺灣的高房價現象屢屢被選為民怨排行的首位，根據內政部不動產資訊平台的資料，2002年第三季全臺灣的房價所得比為4.17，之後便一路向上，2013年第二季最高峰時所得比為8.95，之後回落起伏變動，根據2019年第三季最新公布的數據為8.47。平均而言十多年來，民眾所負擔的實質房價上升超過一倍。(註4) 當然，房價的上升以都會區為最明顯，但即使就六都而言，差異也十分明顯，圖一所示為六都房價所得比之時間趨勢圖，雖然各都之房價所得比皆明顯上揚，但還是可看出區域間的漲幅存在差距。臺北市及新北市相較於其他地區漲幅特別明顯，2015年臺北市房價所得比曾高達16，幾乎是當時全臺平均的兩倍，近期比值雖回落還是遠高於全國平均。而許多社會問題也就被歸咎於高漲的房價，例如就有媒體就認為居高不下的房價是導致年輕人不育，是超低生育率的元兇。(註5) 在學術研究上，Lo(2012)也使用臺灣縣市資料，指出地區的高房價會排擠掉家庭資源，因而造成該地區的房價與生育率呈現反向關連，另陳文意等(2013)也提出類似看法。較近期林佩萱、張金鶚(2016)的研究則更進一步指出，在房市景氣佳時買房，較高的購屋成本將會排擠到年輕夫妻生兒育女的資源，會導致生育可能性的降低。

然而過去文獻較少提起的是：高房價對於跨代間居住安排選擇所造成的影響，在購屋成本相對於可支配所得愈來愈高的情形下，是否會造成年輕世代在成年甚至結婚生子後，放棄追求獨立隱私空間，繼續與父母同住？此外，由於各地區房價上升的情形並不盡相同，



資料來源：內政部不動產資訊平台

圖一 臺灣歷年全區及六都房價所得比

是否可預期房價上漲較高的區域，會提高跨代同居的可能性？從家庭經濟學的角度來看，Becker(1974)曾提出著名的「不肖子理論」(rotten kid theorem)，認為自私子女為了自身利益，壞小孩也會表現得好像符合父母偏好的乖小孩一般，因為家庭總財富的增加，對他們也會有利。據此，由於臺灣的自有住宅率超過八成，當房價上漲時，父母親的財富增加應能提高他們與其子女交換時的資源，要求子女配合其偏好，如希望子女與其同住，因此提高同住的可能性，尤其是對經濟資源較缺乏之子女。(註6) 高房價時代對於兩代居住安排選擇可能產生的影響，是本文的研究重心。

近期關於房價與跨代居住的文獻有增加的趨勢，尤其是在中國大陸的相關研究，起因當然是近年來中國明顯房價漲幅所引起的關注。Yi et al.(2018)使用中國城市層級的房價資訊，採用的是2013年橫斷面資料，實證結果指出房價與跨代同住的可能性之間呈現負向關聯。但Li & Wu(2019)隨後使用中國家庭追蹤調查資料結合跨期房價資訊，卻得到明顯不一致的結論，他們的研究指出不斷上漲的房價會提高的跨代同住的可能性。由於追蹤資料有利於捕捉橫斷面資料觀察不到的個人異質性，因此追蹤資料的分析更有助於進行因果推論，結果也更令人信服。由於追蹤資料分析所具有的優勢，本文將利用「華人家庭動態資料庫」(Panel Study of Family Dynamics, 簡稱PSFD)結合臺灣地區的房價資訊，檢視在房價波動下，對於兩代居住安排所可能產生的影響。

前述為本文之研究動機與目的，後述第二部份為根據過往國內外研究所進行的文獻回顧，第三部份為本研究所使用的資料來源以及說明，第四部份為實證計量模型的設定介紹，第五節為實證分析結果，最後一部份為結論。

## 二、相關文獻

社會學中交換理論強調兩代間的互動中，互惠性(reciprocity)扮演很重要的角色，跨世代

家庭關係互動關係中，其中有一環節是建立在相互的成本利益交換上。若父母世代的經濟資源較豐富者，會對子女產生較大之影響力，因此會提高與子女同住的可能性(Blood & Wolfe, 1960)。社會交換理論其實與Becker(1974)所提出「不肖子理論」有一致之看法，自私子女為了其自身利益，當父母親所擁有與其子女交換的資源增加時，子女會更配合其偏好，遵從父母之意願，不肖子的行為卻如同孝子。西方經濟文獻談及世代間同住選擇，也多認為是家庭成員受制於彼此擁有之資源、需求以及偏好，經由協商妥協之後的結果(Pezzin & Schone, 1997, 1999)。實證研究如Lee et al.(1994)就指出在臺灣社會中，父母與其子女之經濟資源互動情形會影響到跨代間居住安排的選擇，DaVanzo & Chan(1994)使用馬來西亞資料也有類似之看法。

由於東西方國情不同，關於高齡者的居住選擇，華人社會研究多從家庭價值或是社會價值論角度切入。華人的家庭價值觀強調所謂的「孝道」，亦即子女在父母年邁時具有奉養照顧的責任，在現代化或工業化下，孝道觀念的弱化將造成父母與成年子女同住的可能性降低。例如Yeh(2002)就認為臺灣地區獨居老人的比例之所以上升，就是因為孝道觀念的式微。另外Yasuda et al.(2011)也指出中國大陸及臺灣的成年子女，當他們對三代同堂的孝道思維愈表示贊同時，他們與父母同住的機率也就愈高。魯慧中、鄭保志(2012)使用PSFD資料庫也同樣指出，子女世代對於「婚後同住」孝道的認同度確實會影響到其與父母同住的意願。王俊豪(2008)則著重在初婚夫妻的居住選擇，文中特別指出相較於國小教育程度男性，教育程度之提高會增加與父母同住之可能性，藉以實踐孝道思維。

過去國外文獻討論高房價對於跨代間居住安排選擇所造成的影響，大多著重在由於高房價所導致的生活成本上升，如何影響高齡者的居住選擇，例如選擇獨居或是進入養護機構的可能性。Mutchler & Burr(2003)利用橫斷面美國人口普查資料，研究指出地區的高居住成本(housing cost)，與父母同非核心家庭(nonnuclear)成年子女共同居住間，呈現正向關連。Mutchler et al.(2015)繼續利用美國各都會區的資料就指出：一地區高的生活成本，將造成獨居的代價提高(需付更高的代價取得獨居的隱私權)，因而降低獨居的可能性。由於國情不同，東方社會多偏好跨代同居，Takagi & Silverstein(2011)使用日本的追蹤資料庫發現，父母經濟資源較為豐富的成婚子女，其居住於以父母為戶長的家庭可能性會提高，此研究同時也指出，教育程度較低的已婚子女，有較高的可能性會與經濟資源豐富的父母同居，意味著父母可能透過其優勢經濟力量，要求經濟資源較為缺乏的子女符合其期待之居住安排。Johar et al.(2015)也是檢視日本的跨代居住情形，實證結果同樣指出當父母擁有房產時，會提高與子女同住的可能性。曾瀝儀等(2006)使用臺灣資料也發現當住宅為父母所有時，也會增加跨代共居的機率。根據以上文獻的討論，可預期的是在子女財富不變下，當父母所擁有之房產價值上升，經濟資源的上升，子女配合父母意願同住的可能性會增加，尤其是對經濟資源較為缺乏之子女。

近期關於房價上漲與跨代居住的討論，集中在中國大陸的研究，Yi et al.(2018)使用2013年資料結合都市層級的房價資訊，指出一地區房價的上升會降低當地跨代共住的可能性，主張區域房價的上升會增加購屋成本，因此會降低兩代同住的可能性。不同於Yi et al.(2018)使用單年度橫斷面資料，Li & Wu(2019)使用中國家庭追蹤調查資料，他們的研究則指出不斷上漲的房價會提高的跨代同住的可能性，尤其是對所得較低、無房產的年輕族群。另外Rosenzweig & Zhang(2019)使用中國的追蹤資料同樣也主張，不斷高升的房價推升了跨代居住的可能性，高漲的房價的確影響了跨代之間的居住安排，這也與Li & Wu(2019)的結論相吻合。

其他會影響世代間居住安排的因素，國內外都有豐富的研究，也已有許多針對可能影響的因素進行歸納整理，本文在此不再贅述(註7)。其中大多研究認為個人特徵及健康因素是重要因子，個人特徵包括父母代之年齡、性別、教育程度、子女數以及是否有孫子女。另父母一方是否過世，也會影響與子女同居的可能性。這些變數在進行居住安排選擇實證估計時，可考量列入控制的變項。

### 三、資料來源及樣本選取說明

本文計畫利用內政部不動產資訊平台的資訊，結合1999年開始追蹤的華人家庭動態資料庫進行分析。不動產資訊平台提供細至各鄉鎮的房價歷史資訊，應能提供本研究所需之區域房價變動。PSFD則是中央研究院以華人家庭成年樣本為追蹤對象的資料庫，是國內少數的追蹤資料庫之一。該調查自1999年開始持續至今，主樣本針對1999年的35~46歲(1943年-1953年出生)、2000年46~65歲(1935-1954年出生)、2003年(1964-1976年出生)及26~32歲及其子女樣本進行調查，涵蓋了中老年年齡層與跨代間的重要資訊。

PSFD主要目的即是為了對華人家庭經濟、社會、心理等方面進行全面性的研究，由於臺灣與西方社會相較，社會的家庭型態、結構、互動模式都有所差異。透過此資料庫可驗證西方的家庭理論是否也同樣適用在臺灣，或者可透過此資料庫發展出不同於西方的家庭理論模式。調查是以面訪的方式完成，抽樣的方法則是以「分層三段等機率」，根據臺北、高雄、省轄市、都市化程度不同的五類鄉鎮市進行三階段隨機抽樣，第一階段先抽出鄉鎮市，第二階段再抽出村里，第三階段抽出受訪的樣本，之後並逐年持續追蹤同一群人，因此資料符合抽樣原則，為具有全國代表性之樣本。

本文計畫先以2003年新抽樣的主樣本(RI-2003)作為首先觀察對象，此年樣本為1964-1976年出生的樣本，調查當時為27-39歲，此年齡為男性婚育決策主要的發生年齡，採用單年的橫斷面資料分析結果可與後續採用追蹤資料的結果進行對照，並有利於回答前述文獻為何有不一致發現之可能原因。

本研究主要分析之樣本，為PSFD RI-2003年新抽樣的主樣本，2004年起子女樣本滿25歲者列入主樣本群，2005年建制單位執行補問調查計劃，以減少樣本的流失率，本研究使用追蹤資料至2012年的資料，共計有十年期間之觀察期。注意到分析樣本為非平衡追蹤資料(unbalanced panel)，樣本篩選原則為在2003年主樣本若為已婚男性，符合條件就會篩選進來成為分析樣本，且若主樣本在2003後才結婚，則自結婚那年開始，才會進來為分析對象，分析單位為已婚兒子，也就是一位已婚兒子對應其父母為一個分析樣本，但若父母皆已經過世，則會被排除在分析之外。追蹤資料樣本建立在上述原則，由於調查者的結婚時間並不相同，加上有些地區在特定期間並無房屋交易資訊，因此本研究資料為非平衡之追蹤型資料，共計有2,036筆資料，觀察值平均追蹤期間為6.42年，至於所使用之變數說明請參見表一。(註8)使用此一期間資料的優點在於這些主樣本剛好開始邁入結婚生子的高峰期，他們與中高齡父母居住安排的轉換情形，正是本研究亟欲想瞭解的面向。2003年剛好歷經SARS事件，房價為近二十年來最低點，自2004年正好是臺北市房價所得比開始向上的起點，臺灣房市自2004年起，即使期間歷經2008年金融海嘯的衝擊，整體趨勢卻是房價倍數成長，一直到2012年房價才停止上漲趨勢，這十年剛好是房價整體向上的期間。對應著這個期間平均實質薪資不見成

表一 變數說明表

變數名稱	定 義
<b>應變數</b>	
與父或母同住	與父或母其中一人同住為1，否則為0。
<b>解釋變數</b>	
平均房屋總價(百萬)	2003年至2012年各行政區房屋平均交易總價。
年齡	該年度減出生年。
獨子	是否為獨子或長子，在此的長子包含功能性長子，也就是在所有兒子排行序最前的。
是否有學齡前子女	區分是否有5歲以前之子女，有則為1沒有為0。
教育程度	將教育程度區分為國中及以下、高中職與大專大學及以上三個教育程度，國中及以下為參考組。
工作狀況	區分是否有工作，有工作者為1沒有工作者為0。
每月收入	將每月收入分為無或低於1萬5千、1萬5千~2萬5千、2萬5千~3萬5千、3萬5千~5萬以及5萬以上五類。低於1萬5千為參考組。
住宅狀況	將住宅情況區分為自有、租用或配用、父母所有以及其他四類，自用為參考組。
父或母一方喪偶	區分父母親是否已經喪偶，喪偶者為1否則為0。
父親籍貫	將父母親籍貫分本省及非本省籍
母親籍貫	
父親年齡	該年度減父親出生年。
母親年齡	該年度減母親出生年。
父親教育程度	將父母親教育程度區分為國小及以下、國中、高中職與大專大學及以上
母親教育程度	四類，國中及以下為參考組。

長，住宅需求的負擔加劇，正好與主樣本的觀察期間相符合。PSFD問卷中有許多關於居住安排的資訊，也有住宅的相關資訊，更有助於我們確認區域房價水準的潛在影響。

本文主要使用的應變數為兩代居住狀態，所建立是否與父母親同住之變數，是根據受訪者回答是否與父親或母親同住，所計算得來。(註9) 因此樣本中若有父母皆去世者，會將這些觀察值自分析樣本剔除。至於主要解釋變數—平均房屋總價，計算自不動產資訊平台，為期間各行政區中古房屋平均交易總價，行政區大致等同於三碼的郵遞區號，另為使迴歸估計係數值利於呈現不至於太小，交易總價單位訂為百萬。此外在後續進行追蹤資料分析時，為避免受到分析結果受到物價影響，房價以消費者物價指數進行平減，基期為資料起始年。

#### 四、實證策略及計量模型

由於本研究想要探索的議題是高房價對於跨代間居住安排選擇之影響，預期當父母所擁有之房產價值上升，相對經濟資源的增加，子女配合父母意願同住的誘因會加強，尤其是對

經濟資源較為缺乏之子女。但由於各地區房價上升的情形並不盡相同，都會區房價上漲的情形較其他非都會區會來的更明顯。因此各地區房價波動變化，提供我們檢視房價對跨代居住安排的影響。建立在兩代間經共同商議所做出的居住安排抉擇，基本的計量模型表現如下：

$$U_{it} = X_{it}\beta + \delta_{t-1}\gamma + \varepsilon_{it} \dots \dots \dots (1)$$

式(1)中 $U$ 代表兩代同住的效用，由一對父母與成年兒子所共同決定， $i$ 為代表一已婚兒子個人或家庭的指標， $t$ 是受訪的年度， $\varepsilon$ 為隨機誤差項。 $X$ 為一組代表會影響兩代居住安排決策的個體(個人與家庭)變數，這些變數有些隨時間變化，另一些不隨時間變化。根據之前的文獻探討，主要的個體背景變數包括父代(父或母)之年齡、省籍、教育程度、喪偶狀態、及其它家戶經濟資源變數如住宅所有權等。子代方面則應控制已婚兒子之年齡、是否為獨子或功能性長子、教育程度、薪資所得及是否有年幼子女等。 $\delta_{t-1}$ 則是在 $t$ 期的前一期時，該區的平均房價水準來作為代理變數。由於購屋行為屬家庭重大決策，所費時間較長，採用落後變數更有助於推論房價對同住行為之影響。據此以居住地的鄉鎮別，在訪查該年度的前一期平均交易房價作為衡量之基準。當兩代選擇同住( $y=1$ )而不是分開居住( $y=0$ )時，即隱含來自所選擇的結果效用(或預期效用)較高，也就是 $U_1 > U_0$ ，其中 $U_1$ 及 $U_0$ 分別是選擇同住及分開居住的間接效用。據此，本研究基本要估計的是一條影響居住安排選擇的縮減式(reduced form)，主要結構採用logit模型：

$$\Pr(y=1 \mid X, \gamma) = \Lambda(X_{it}\beta + \delta_{t-1}\gamma) \dots \dots \dots (2)$$

$\Lambda(\cdot)$ 為 logistic的累積機率分佈函數。由於追蹤資料的優點在於能減輕忽略重要變數所產生的偏誤(omitted variable bias)，透過追蹤資料模型的設定，可以控制個人無法觀察到的個人異質性，據此分析模型可表示如下：

$$U_{it} = X_{it}\beta + \delta_{t-1}\gamma + \theta_i + \varepsilon_{it} \dots \dots \dots (3)$$

式(3)中 $\theta_i$ 為隨時間不變的個體特定效果。另外為考量不同時點總體經濟之變化，模型中也可控制不同年份的時間固定效果，除可進一步提高估計時的精準度，亦可控制分析期間整體兩代同住之趨勢變化。在加入時間效果下，完整之計量分析模型可以下式表示：

$$U_{it} = X_{it}\beta + \delta_{t-1}\gamma + \theta_i + \delta_t + \varepsilon_{it} \dots \dots \dots (4)$$

其中 $\delta_t$ 為依年度所加入的時間效果。建立在logit追蹤資料之個人隨機效果模型下，所得之分析結果更能符合統計上之一致性。(註10)

## 五、實證分析與結果

### (一) 2003年主樣本迴歸分析

在進入追蹤資料分析之前，我們首先以2003年單年主樣本，進行兩代間的居住安排情形橫剖面的觀察，分析對象為RI-2003主樣本年齡介於27-39歲的調查者，扣除父母皆已過世及資料不全者。由於華人傳統觀念多認為奉養父母的責任主要落在兒子身上，尤其是當成年兒

子成家立業後。因此在此針對已婚兒子進行觀察，分析兒子結婚後與父母同住之情形。此外之所以選擇此一年度先進行觀察，除了因為這是子女樣本開始調查的第一年，同時2003年是SARS發生的那年，也是近二十年來房價最低的一年，因此所分析之結果，可作為後續採用追蹤資料分析時比較之基礎。

表二所列是即是以是否與父母同住為應變數，所進行的logit模型的迴歸分析結果，由於logit模型本質上屬於非線性模型，估計係數大小無法直接進行解釋，因此文獻上普遍採用邊際效果(marginal effect or partial effect)作為主要分析報告依據。由於本研究非連續解釋變數居多數，本文採用平均邊際效果(average marginal effect)作為衡量效果的依據，衡量的是各類群體之間預測機率的平均差異，後續表格係數表達方式亦為如此。(註11) 表二之分析方式為逐步迴歸，在計量模型中以逐步加入變數組之方式來進行觀察，由於並非所有分析樣本都有父母雙方的變數，因此各欄的樣本數目會略有差異。首先表二第一欄僅使用已婚兒子自身的背景資訊，未加入地區房價變數。分析結果發現住宅所有權情形為影響兩代是否同住的重要因素，其它自身經濟背景變數，則相對關連不大。此外身為長子或獨子，則會顯著增加兩代同住的可能性，這與一般基於華人文化的預期相同。表二第二欄開始加入本研究最關心的地區平均房屋總價變數，注意到此變數係數為顯著地負號，似乎隱含著地區房價高低與已婚者兩代同住的可能性，存有顯著負向關連。

表二第三欄進一步加入父親的相關變數，第四欄加入的是母親的相關變數。這些新加入之變數中，以父或母是否有一方過世影響最大，當父或母有一方過世時，會提高與已婚兒子同住的可能性，而這也符合一般的預期。父或母喪偶後，較不適合單獨居住。其它變數在不同模型設定下，則未見到與兩代同住間，存有一致且顯著之關連性。留意到樣本分析過程中，由於會因父母一方過世或其它因素，欠缺父母相關資訊，導致樣本數的減少，因而造成不同模型設定下，係數會略有差異。

地區平均房屋總價變數，即便在加入父母資訊後，係數仍為顯著地負號，此結果與Yi et al.(2018)的發現一致，他們認為這有可能與房價愈高之區域，購屋成本愈高有關，要找到兩代可同住的房屋比較困難。但也有可能房價愈高之區域，居民之經濟條件普遍較佳，因此有能力兩代分開居住，各自擁有生活上的隱私權。採用單年橫斷面分析結果似乎不支持前述假說，當房價上漲時，父母親的財富增加因而要求子女配合其偏好，使子女與其同住之假說。但除非是基於良好實驗設計之資料，橫斷面資料往往不易進行因果推論，因此此一結果仍令人存疑。

## (二) 2003-2112年主樣本追蹤資料迴歸模型分析

前述透過橫斷面資料的分析結果，不傾向支持文獻中所提到的父母可能透過其優勢經濟力量，要求經濟資源較為缺乏的子女符合其期待之居住安排的假說。不過由於許多影響兩代居住的因素並不易觀察到，因此橫斷面資料並不容易能作在因果關聯之推論，追蹤資料更適合建立因果論述。據此後續透過整理PSFD RI-2003樣本開始的十年期間，注意到當2003年後符合成年已婚男性條件就會進入分析樣本中追蹤，因此樣本為非平衡之追蹤型資料。又由於觀察值可能因離婚或其它因素不在樣本中，因此迴歸分析採用隨機效果下logit模型進行探討。追蹤資料的優點在於能減輕忽略重要變數所產生的偏誤(omitted variable bias)，透過追蹤資料模

表二 2003年已婚兒子樣本：與父母同住logit迴歸分析(邊際效果)

	(1)	(2)	(3)	(4)
2002年房屋總價(百萬元)		-0.038*	-0.037	-0.043*
		(0.021)	(0.024)	(0.026)
年齡	0.005	0.004	-0.009	-0.014
	(0.010)	(0.010)	(0.012)	(0.014)
獨子	0.182**	0.186**	0.161*	0.170*
	(0.085)	(0.086)	(0.090)	(0.098)
有學齡前子女	0.032	0.051	0.079	0.027
	(0.065)	(0.066)	(0.072)	(0.076)
教育程度				
高中職	-0.132	-0.113	-0.085	-0.101
	(0.082)	(0.084)	(0.097)	(0.101)
大專大學及以上	-0.207*	-0.173	-0.126	-0.109
	(0.107)	(0.109)	(0.131)	(0.142)
每月收入				
1.5萬元-2.5萬元	0.158	0.132	0.261	0.202
	(0.159)	(0.161)	(0.182)	(0.201)
2.5萬元-3.5萬元	0.119	0.095	0.200	0.157
	(0.146)	(0.148)	(0.167)	(0.191)
3.5萬元-5萬元	0.010	-0.023	0.064	-0.003
	(0.138)	(0.141)	(0.159)	(0.181)
5萬元以上	0.061	0.038	0.152	0.090
	(0.147)	(0.149)	(0.167)	(0.189)
住宅狀況				
租用或配用	-0.159**	-0.167**	-0.111	-0.104
	(0.071)	(0.071)	(0.081)	(0.080)
父母所有	0.485***	0.476***	0.528***	0.566***
	(0.059)	(0.060)	(0.062)	(0.064)
其他	0.024	0.016	0.005	0.000
	(0.125)	(0.125)	(0.125)	(0.123)
父或母喪偶				0.195**
				(0.090)
父親非本省籍			0.158	0.045
			(0.116)	(0.172)
父親年齡			0.013**	-0.002
			(0.006)	(0.009)
父親教育程度				
國中			-0.023	0.017
			(0.103)	(0.110)
高中職			0.027	0.128
			(0.108)	(0.120)
大專大學及以上			-0.157	-0.057
			(0.150)	(0.226)
母親非本省籍				0.141
				(0.177)
母親年齡				0.013
				(0.010)
母親教育程度				
國中				-0.085
				(0.142)
高中職				-0.314**
				(0.139)
大專大學及以上				0.233
				(0.332)
樣本數	316	316	290	288

1.括弧中數字為估計係數之標準誤。

\*\*\*p&lt;0.01, \*\*p&lt;0.05, \*p&lt;0.1

型的設定，可以控制個人無法觀察到的個人異質性，降低內生性問題(endogeneity problem)的嚴重性。表三所為追蹤資料分析樣本之敘述統計表，樣本數會因為觀察值父親或母親已過世或其它因素，形成缺漏值，故使用到父母資訊的樣本數也會略為減少，樣本數也會略有差異。

表四為利用logit隨機效果模型所得出之結果，這裡所列係數仍然為邊際效果。表四的第一欄為基本設定，僅先置入主樣本特性及加入地區房價，第二欄之後開始加入時間的特定效果，藉以控制兩代同住的時間趨勢。第三欄加入父親資訊，第四欄則再加入母親資訊。從迴歸結果來看，就已婚兒子而言，年齡高低、是否有學齡前子女以及住宅狀況，對於是否與父母同住之決策，仍有最重要之影響。在其它條件不變下，已婚兒子隨年紀增加會降低與父母

表三 2003-2012年已婚兒子樣本：敘述統計表

變數	樣本數	平均數	標準差
房屋平均總價(百萬)	2,036	5.442	2.503
年齡	2,036	37.842	4.368
獨子	2,036	0.192	0.394
有學齡前子女	2,036	0.136	0.342
教育程度			
國中及以下	2,036	0.146	0.353
高中職	2,036	0.611	0.488
大專大學及以上	2,036	0.243	0.429
目前有工作	2,036	0.964	0.187
每月收入			
1.5萬元以下	2,036	0.080	0.271
1.5萬元-2.5萬元	2,036	0.076	0.265
2.5萬元-3.5萬元	2,036	0.211	0.408
3.5萬元-5萬元	2,036	0.318	0.466
5萬元以上	2,036	0.315	0.465
住宅狀況			
自有	2,036	0.425	0.494
租用或配用	2,036	0.137	0.344
父母所有	2,036	0.373	0.484
其他	2,036	0.065	0.247
父或母喪偶	2,036	0.274	0.446
父親非本省籍	1,784	0.239	0.426
母親非本省籍	1,781	0.152	0.359
父親年齡	1,784	68.021	7.932
母親年齡	1,781	63.302	6.920
父親教育程度			
國中及以下	1,784	0.636	0.481
高中職	1,784	0.140	0.347
大專大學及以上	1,784	0.178	0.383
母親教育程度			
國中及以下	1,781	0.823	0.381
高中職	1,781	0.100	0.300
大專大學及以上	1,781	0.071	0.257

表四 2003-2012年已婚兒子樣本：與父母同住Logit追蹤資料迴歸分析(邊際效果)

	(1)	(2)	(3)	(4)
房屋平均總價(百萬)	0.008*	0.008*	0.006	0.006
	(0.004)	(0.004)	(0.004)	(0.004)
年齡	-0.010***	-0.009*	-0.016***	-0.018***
	(0.003)	(0.005)	(0.006)	(0.006)
獨子	0.062	0.064	0.075*	0.075*
	(0.043)	(0.043)	(0.043)	(0.042)
有學齡前子女	0.097***	0.096***	0.089***	0.087***
	(0.026)	(0.028)	(0.029)	(0.029)
教育程度				
高中職	-0.002	0.000	-0.023	-0.018
	(0.042)	(0.042)	(0.045)	(0.044)
大專大學及以上	-0.027	-0.028	-0.057	-0.057
	(0.052)	(0.053)	(0.057)	(0.057)
目前有工作	-0.029	-0.034	-0.057	-0.062
	(0.044)	(0.045)	(0.049)	(0.049)
每月收入				
1.5萬元-2.5萬元	0.056	0.063	0.071	0.071
	(0.045)	(0.045)	(0.047)	(0.046)
2.5萬元-3.5萬元	0.030	0.037	0.045	0.044
	(0.037)	(0.039)	(0.041)	(0.041)
3.5萬元-5萬元	-0.021	-0.017	0.005	0.007
	(0.036)	(0.038)	(0.040)	(0.040)
5萬元以上	-0.064	-0.056	-0.044	-0.043
	(0.040)	(0.042)	(0.044)	(0.044)
住宅狀況				
租用或配用	-0.012	-0.013	-0.024	-0.016
	(0.034)	(0.034)	(0.037)	(0.038)
父母所有	0.430***	0.427***	0.444***	0.440***
	(0.040)	(0.041)	(0.041)	(0.041)
其他	-0.083	-0.083	-0.083	-0.098
	(0.059)	(0.060)	(0.060)	(0.060)
父或母喪偶	0.063**	0.069**	0.061**	0.057*
	(0.028)	(0.028)	(0.030)	(0.031)
父親非本省籍			0.068	0.001
			(0.044)	(0.059)
父親年齡			0.006**	0.005
			(0.003)	(0.004)
父親教育程度				
國中			-0.059	-0.039
			(0.052)	(0.053)
高中職			0.014	0.078
			(0.050)	(0.056)
大專大學及以上			-0.189**	-0.046
			(0.075)	(0.120)

表四 2003-2012年已婚兒子樣本：與父母同住Logit追蹤資料迴歸分析(邊際效果) (續)

	(1)	(2)	(3)	(4)
母親非本省籍				0.135** (0.064)
母親年齡				0.002 (0.005)
母親教育程度				
國中				-0.125** (0.061)
高中職				-0.161* (0.083)
大專大學及以上				-0.210 (0.187)
控制時間效果		✓	✓	✓
樣本數	2,036	2,036	1,784	1,781
樣本人數	317	317	306	305

1.括弧中數字為估計係數之標準誤。

同住的可能性。當家中出現幼兒，則會顯著增加與父母同住的機率，顯然由祖父母協助照料孫子女，仍是一般影響三代間是否共同生活的重要因素。這往往也意謂著當幼年孫子女長大入學後，也可能是已婚兒子另尋空間與父母分開居住的時刻。不令人意外的，相較於自有，當住宅所有權持續為父母時，也會非常顯著增加兩代或三代間同住的可能性。此結果間接支持前述文獻所論述：經濟資源較為缺乏之子女，在房價不斷攀升下，若無法自行購屋，有較大可能會繼續與父母同住的想法。

至於本研究關心的房價部分，與上述利用橫斷面資料分析結果不同，係數由負號轉為正號，且在前兩欄的模型設定下，皆達到統計顯著程度。雖然後兩欄在加入父母得資訊後，可能因為樣本數的減少，標準誤上升使得係數之顯著程度降低轉為不顯著。不過透過追蹤資料分析結果，顯然與之前僅使用2003年橫斷面資料結果不同。這也意謂近年來不斷高漲的房價，確實有可能影響跨代間同住之可能性，高房價時代下有可能會延緩子代搬出，降低分開居住之可能性。

延續前述論述，可預期的是在房價上漲趨勢更明顯之區域，房價對兩代間同住之影響會更加嚴重。也就是說相對於非都會區，都會區的房價上漲，對於提高兩代間同住之可能性，應該會更加深遠。據此，表五僅針對位於六都的樣本進行分析，其它迴歸模型設定皆與前述表四相同。(註12) 透過表五之結果更可觀察到，在各個設定下房價變數之係數皆為顯著的正值，係數值也上升，房價之效果更強，實證結果更支持前述的推論。亦即2003年SARS後房價的上漲，確實影響到兩代間同住的可能性，尤其是在都會區的家庭。隨著房價上升，文獻中提到父母可能透過其優勢經濟力量，要求經濟資源較為缺乏的子女符合其期待之居住安排的假說，在此也獲得部分支持。值得一提的是，建立在加入時間效果的模型下(係數未列於表中)，可觀察整體兩代同住之趨勢，由於所得到各年係數皆為顯著負號，且係數(絕對值)有上升之趨勢，可見整體而言，兩代甚至是三代同住的趨勢還是在逐漸下滑中。

表五 2003-2012年六都已婚兒子樣本：與父母同住Logit追蹤資料迴歸分析(邊際效果)

	(1)	(2)	(3)	(4)
房屋平均總價(百萬)	0.011*** (0.004)	0.010** (0.004)	0.011** (0.005)	0.012** (0.005)
年齡	-0.007** (0.003)	-0.011* (0.006)	-0.016** (0.007)	-0.017** (0.008)
獨子	0.026 (0.049)	0.024 (0.050)	0.044 (0.050)	0.044 (0.050)
有學齡前子女	0.129*** (0.033)	0.132*** (0.036)	0.111*** (0.039)	0.108*** (0.039)
教育程度				
高中職	-0.050 (0.057)	-0.052 (0.057)	-0.076 (0.061)	-0.071 (0.061)
大專大學及以上	-0.063 (0.067)	-0.073 (0.068)	-0.101 (0.074)	-0.096 (0.074)
目前有工作	-0.055 (0.054)	-0.062 (0.055)	-0.094 (0.064)	-0.099 (0.064)
每月收入				
1.5萬元-2.5萬元	0.039 (0.054)	0.039 (0.052)	0.057 (0.056)	0.058 (0.057)
2.5萬元-3.5萬元	0.013 (0.044)	0.014 (0.045)	0.046 (0.051)	0.045 (0.051)
3.5萬元-5萬元	-0.023 (0.044)	-0.021 (0.045)	0.012 (0.051)	0.014 (0.051)
5萬元以上	-0.079* (0.047)	-0.073 (0.049)	-0.041 (0.054)	-0.041 (0.055)
住宅狀況				
租用或配用	-0.022 (0.034)	-0.024 (0.034)	-0.032 (0.039)	-0.029 (0.041)
父母所有	0.398*** (0.051)	0.395*** (0.051)	0.425*** (0.051)	0.426*** (0.051)
其他	-0.094 (0.074)	-0.103 (0.077)	-0.104 (0.072)	-0.120* (0.070)
父或母喪偶	0.071** (0.032)	0.074** (0.032)	0.083** (0.037)	0.080** (0.037)
父親非本省籍			0.036 (0.051)	-0.001 (0.068)
父親年齡			0.004 (0.003)	0.004 (0.004)
父親教育程度				
國中			0.005 (0.062)	0.024 (0.062)
高中職			0.004 (0.061)	0.077 (0.071)
大專大學及以上			-0.172** (0.073)	-0.027 (0.130)
母親非本省籍				0.056 (0.076)
母親年齡				-0.000 (0.006)
母親教育程度				
國中				-0.122* (0.069)
高中職				-0.174* (0.091)
大專大學及以上				-0.169 (0.183)
控制時間效果		✓	✓	✓
樣本數	1,388	1,388	1,219	1,219
樣本人數	223	223	215	215

1. 括弧中數字為估計係數之標準誤。

## 六、結論及研究限制

臺灣早已是高齡化社會，人口老化伴隨著少子女化下，隱含的是未來青壯年負擔加重，以及家庭樣貌乃至於社會型態的改變，未來高齡者的照顧與安置，勢必成為重要的課題。同時，這十多年來臺灣的房價所得比平均上漲超過一倍，高房價現象也形成許多社會問題。從家庭經濟學的角度來看，Becker(1974)提出的「不肖子理論」可隱含房價上漲時，父母親的財富增加應能提高他們與其子女交換時的資源，可要求子女配合其偏好，提高同住的可能性，尤其是對經濟資源較缺乏之子女。根據此一想法，本研究想要探討臺灣持續高漲的房價，對於世代間居住安排選擇所可能造成的影響，高房價下是否會造成年輕世代在成年甚至結婚生子後，放棄追求獨立隱私空間，繼續與父母同住。本研究結合地區的交易房價資訊，利用「華人家庭動態資料庫」所提供的豐富訊息，檢視在房價上升趨勢下，對於兩代居住安排選擇所可能產生的影響。

本文實證結果指出，兩代之間的同住情形，確實有可能受到近年來上漲的房價而有所變化。且有跡象顯示特別在都會區，房價上升所造成已婚兒子與父母同住的現象更為明顯，此一發現也與近期中國大陸的研究相似。據此，本研究實證分析結果傾向支持「不肖子理論」的推測，但房價與兩代同住之間的正向關連，是否起因於父母利用其增強的經濟優勢，要求其子女與其同住，抑或高漲的房價讓已婚子女囿於現實，無法置產遷出，跨代間由於經濟資源改變所產生議價能力變化的過程，值得後續研究進一步探討。

至於其它影響代間居住選擇之因素，還是以已婚兒子的年齡、是否為獨子或長子、是否有學齡前子女、是否父或母一方喪偶以及住宅所有權狀況，對於是否與父母同住之決策有最重要之影響，這些發現也多與過去文獻發現一致。已婚兒子的年齡與父母同住的可能性呈現反向關連，但當家中出現幼齡孫子女出現，則會顯著提升已婚兒子與父母同住的可能性。結果仍顯示由祖父母協助照料孫子女，仍是一般影響三代間是否共同生活的重要因素。當前少子化的趨勢下，低生育率是否意味著已婚兒子與父母共同生活的情形會較為少見，在超高齡化社會來臨之際，特別值得留意。此外與之前文獻發現一致，當住宅為父母擁有時，會顯著提高兩代同住的機率。不過這很難進一步作因果推論，究竟是因為同住所以房屋所有權繼續為父母擁有，還是父母利用房屋所有權，希望子女不要遷出，這也值得後續研究。

總結來說，近年來攀高的房價，在其它條件不變下，使得兩代間同住的可能性增加。但此一結果同時也可能隱含當未來房價下滑後，有可能使父母的優勢經濟地位消失，造成已婚子女代遷出的可能性大增。且從本研究分析樣本可發現，扣除掉雙親都已經過世，十年間同住的比例由2003年的七成，下降到2012年的不到四成，也就是對大約40-50歲的已婚男性，超過半數是未跟父母同住的。亦即臺灣整體跨代居住同住的趨勢其實是下降的，但下降的幅度，目前因房價上升而有所減緩。這在超高齡社會的時代，嬰兒潮世代又逐漸年老的情況下，若加上未來房價可能反轉，兩代同住可能性預期只會愈來愈低，尤其是在非都會區，因此未來如何因應長者的長照安養問題，確實是迫在眉睫，特別是關於特殊風險家庭的關懷，值得有關單位留意。

本文聚焦之重點，在於控制其它因素下，跨時跨區房價之波動對於居住安排之影響。至於其它潛在可能影響居住安排的總體趨勢，例如孝道觀念的式微或者是青年低薪化等，則不在本文探討範圍，也有待後續研究繼續探索。本文所使用的資料來自華人家庭動態資料庫，此資料庫之優點為追蹤資料，蒐集代間多面向的資訊，能提供豐富的訊息。但缺點是樣本數較少，而且由於是追蹤資料，隨時間樣本流失以及資訊的遺漏情形十分難以避免，有限的樣本也造成分析上的困難，以及分析的完整性往往難以兼顧，而這也有待未來更大型追蹤資料的建立，可讓學者針對此一議題進行更完整之探討。

## 註 釋

- 註1：見聯合國報告：<http://www.unescap.org/ageing-asia/countries>；檢索日期：2020/9/16。
- 註2：老化指數為衡量一地區人口老化程度之常用指標，定義為年齡在65歲以上人口數除以0-14歲人口數之百分比。
- 註3：見衛生福利部報告：<https://www.mohw.gov.tw/dl-4707-e91899c0-d62d-49d9-9dbe-4a2def8e516c.html>；檢索日期：2020/9/16。
- 註4：房價所得比中位數 = 中位數房價/家戶年可支配所得中位數。
- 註5：見如中國時報標題：「排擠效應 高房價 壓垮臺灣生育率」<http://www.chinatimes.com/newspapers/20151012000293-260102>；檢索日期：2020/09/16。
- 註6：伊慶春、陳玉華(1998)指出：儘管經濟奉養或其他方式可作為奉養父母的表徵，但同住仍是被視為最直接且具體的奉養方式。
- 註7：見如曾瀝儀等(2006)、張桂霖、張金鵬(2010, 2013)。
- 註8：由於為非平衡追蹤資料，因此無法計算所謂的樣本流失率(attrition rate)。當然，不可否認只要是追蹤資料都有樣本流失的問題，華人家庭動態資料庫自然也不能避免。但目前沒有理由相信，樣本流失的原因與居住安排選擇有關，也就是拒訪或無法追蹤是由於跨代居住不同的安排所造成。據此，本研究樣本選擇的問題應不嚴重。
- 註9：文獻中常指出同鄰為同住的重要替代選擇，PSFD資料中有提供於兩代居住距離的相關資訊，本研究亦有針對兩代同鄰決策進行分析，但結果未發現房價上升會提高同鄰居住之可能性。據此後續的分析會較著重在兩代同住的決策上，而非同鄰之選擇。
- 註10：本分析建立在追蹤資料的特性上，由於有時間及個人特定效果兩個構面，計量經濟學一般稱此類模型為二元固定效果模型(two-way fixed effects model)。由於追蹤資料通常是樣本數大，但時間期數較短，因此一般作法會設定在以個體固定或隨機效果下來進行估計，時間效果則會在估計中以添加虛擬變數方式來進行，有關追蹤資料模型之估計可參見如Woodridge(2010)。
- 註11：有關邊際效果之討論可參見一般計量經濟學教科書之介紹，例如Woodridge(2010)。
- 註12：由於非都會區的樣本數較少，在此未針對非都會區單獨進行估計。

## 參考文獻

### 一、中文部份

王俊豪

2008 〈台灣初婚夫妻的居住安排〉《人口學刊》37：45-85。

Wang, J. H.

2008 “Living Arrangements of First Married Couples in Taiwan,” *Journal of Population Studies*. 37: 45-85.

伊慶春、陳玉華

1998 〈奉養父母方式與未來奉養態度之關聯〉《人口學刊》19：1-32。

Yi, C. C. & Y. H. Chen

1998 “Present Forms and Future Attitudes of The Elderly Support in Taiwan,” *Journal of Population Studies*. 19: 1-32.

林佩萱、張金鶚

2016 〈沒有房子不生孩子？買了房子不敢生孩子？購屋對家戶婚後生育時間影響之研究〉《臺灣社會學刊》59：93-138。

Lin, P. S. & C. O. Chang

2016 ““No House No Children?” “Dare not Have Children after Buying a House?” The Links of House Buying on Household Fertility Behavior,” *Taiwanese Journal of Sociology*. 59: 93-138.

陳文意、周美伶、林玉惠、陳明吉

2013 〈抑制房價以提高生育率：以台北都會區為例〉《都市與計劃》40(2)：191-216。

Chen, W. Y., M. L. Chou, Y. H. Lin & M. C. Chen

2013 “Encourage Fertility via Decreasing House Price: A Case Study of Taipei Municipal Area,” *City and Planning*. 40(2): 191-216.

張桂霖、張金鶚

2010 〈老人居住安排與居住偏好之轉換：家庭價值與交換理論觀點的探討〉《人口學刊》40：41-90。

2013 〈年齡增長與居住安排：從初老到老老之相同樣本縱斷面研究〉《都市與計畫》40(2)：157-189。

Chang, G. L. & C. O. Chang

2010 “Transitions in Living Arrangements and Living Preferences among Elderly: An Analysis from Family Values and Exchange Theory,” *Journal of Population Studies*. 40: 41-90.

2013 “Aging and Living Arrangement: A Panel Study of Young-Old to Oldest-Old,” *City and Planning*. 40(2): 157-189.

曾瀝儀、張金鶚、陳淑美

2006 〈老人居住安排選擇一代間關係之探討〉《住宅學報》15(2)：45-64。

Tseng, L. Y., C. O. Chang & S. M. Chen

2006 “An Analysis on the Living Arrangement Choices of the Elderly: A Discussion on Intergenerational Relationships.” *Journal of Housing Studies*. 15(2): 45-64.

魯慧中、鄭保志

2012 〈孝道的認同與實踐 - 以「成年兒子與父母同住政策」為分析對象〉《人口學刊》45 : 111-154。

Lu, H. C. & P. C. Cheng

2012 “Identification and Implementation of Filial Norms: Adult Sons’ Decision to Live with Elderly Parents,” *Journal of Population Studies*. 45: 111-154.

## 二、英文部份

Becker, G. S.

1974 “A Theory of Social Interactions,” *Journal of Political Economy*. 82(6): 1063-1093.

Blood Jr, R. O. & D. M. Wolfe

1960 “Husbands and Wives: The Dynamics of Married Living,” *Revue Française de Sociologie*. 2(4): 334-336.

DaVanzo, J. & A. Chan

1994 “Living Arrangements of Older Malaysians: Who Coresides with Their Adult Children?” *Demography*. 31(1): 95-113.

Johar, M., S. Maruyama & S. Nakamura

2015 “Reciprocity in the Formation of Intergenerational Coresidence,” *Journal of Family and Economic Issues*. 36(2): 192-209.

Lee, Y. J., W. L. Parish & R. J. Willis

1994 “Sons, Daughters, and Intergenerational Support in Taiwan,” *American Journal of Sociology*. 99(4): 1010-1041.

Li, L. & X. Wu

2019 “Housing Price and Intergenerational Co-Residence in Urban China,” *Journal of Housing Economics*. 45: 101596.

Lo, K. T.

2012 “The Crowded-out Effect of Homeownership on Fertility,” *Journal of Family and Economics*. 33(1): 108-117.

Mutchler, J. E. & J. A. Burr

2003 “Living Arrangements among Older Persons a Multilevel Analysis of Housing Market Effects,” *Research on Aging*. 25(6): 531-558.

Mutchler, J. E., J. Lyu, P. Xu & J. A. Burr

2015 “Is Cost of Living Related to Living Alone among Older Persons? Evidence from the Older Economic Security Standard Index,” *Journal of Family Issues*. 38(17): 1-17.

Pezzin, L. E. & B. S. Schone

1997 “The Allocation of Resources in Intergenerational Households: Adult Children and Their Elderly Parents,” *The American Economic Review*. 87(2): 460-464.

1999 “Intergenerational Household Formation, Female Labor Supply and Informal Caregiving: A Bargaining Approach,” *Journal of Human Resources*. 34(3): 475-503.

Rosenzweig, M. R. & J. Zhang

2019 “Housing Prices, Inter-Generational Co-Residence, and “Excess” Savings by the Young: Evidence using Chinese Data,” *National Bureau of Economic Research*. NBER Working Papers 26209.

Takagi, E. & M. Silverstein

2011 “Purchasing Piety? Coresidence of Married Children with Their Older Parents in Japan,” *Demography*. 48(4): 1559-1579.

Woodridge, J. M.

2010 *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*. Cambridge: The MIT Press.

Yasuda, T., N. Iwai, C. C. Yi & G. Xie

2011 “Intergenerational Coresidence in China, Japan, South Korea and Taiwan: Comparative Analyses based on the East Asian Social Survey,” *Journal of Comparative Family Studies*. 42(5): 703-722.

Yeh, K. H.

2002 “Is Living with Elderly Parents Still a Filial Obligation in Chinese People?” *Journal of Psychology in Chinese Societies*. 3(1): 61-84.

Yi, D., X. Deng, G. Z. Fan & S. E. Ong

2018 “House Price and Co-residence with Older Parents: Evidence from China,” *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 57(3): 502-533.