

## 80、81學年度行政院國家科學委員會研究獎助費論文

### 摘要中與住宅相關之研究彙編

編號：NH80-0349

姓名：鄧時中

服務機關：元培醫專

代表作名稱：新竹地區區域發展與城鄉互動之研究

出版情形：碩士論文，中國文化大學：地學研究所，1989.6

微片編號：0103-H-80A-K-313

中文關鍵詞：新竹，芎林鄉，寶山鄉，人口屬性，商業機能

英文關鍵詞：Hsinchu, Chiung lin, Pao shan, Business function

台灣在各區域間之發展，受工業區的開發時序影響，工業多集中在南北地區，以及在外貿為主導的經濟發展當投入世界體系中，則只有在國際性都市方才能有顯著發展，台北都會發展快速亦得力於此。故在區域間的差距有拉大的現象，新竹地區靠近台北地區及工業發展，在發展上尚稱中庸。

對於芎林、寶山兩鄉之人口屬性及商業機能等的變化上，其居民皆呈人口外移、人口老化，此現象寶山之情況均較芎林嚴重，乃因芎林位居河谷平原而寶山則處於丘陵上，再則寶山在距離上較接近新竹市(受外拉力)影響，在此空間區位及芎林之集村，致使芎林之商業機能亦高於寶山，此內推力與外拉力之故使寶山地區發展皆較芎林為落後。

在此人與環境的變遷與差異，將影響當地居民的空間活動，尤其在民國70年以後寶山之二、三級產業人口皆呈快速下降，此多需外出工作之產業衰退，致使寶山居民對外圍地區之通勤、購物等之活動空間及往來頻率皆小於芎林鄉。

而在區域發展中人口集中過程下，亦使其商業、服務性機能之集中性加強，致使鄉對城的商業、服務業之依賴程度將更加大，就芎林、寶山鄉之一般的購物活動之時、空間變化上，皆以新竹、竹東兩地為主，且中心都市之新竹的重要性有相對增加，此購物的空間選擇，主要受購物地之商業機能數及各地居民至其周圍市鎮距離之影響。

在兩鄉居民對鄰近市鎮活動頻次的變化方面，其對新竹、竹東之往來頻次都較以往提高，既是周圍之較次要之頭份等城鎮也略有升高，反映出居民的活動性增高，故就空間活動之總體性論述，乃符合引力模式。

編號：NH80-0840

姓名：陳肇男

服務機關：中央研究院經濟研究所

代表作名稱：影響台灣地區老人對居住安排滿意與否之決定因素

出版情形：會議發表，美國華盛頓特區：美國人口學會，1991.3

微片編號：0103-H-80A-K-116

中文關鍵詞：居住安排，老人研究

英文關鍵詞：Living arrangements Aging study

本研究取材自行政院主計處一九八八年十二月份勞動力調查中之5,046名65歲以上老人之訪問資料，分析結果顯示老人被詢及對目前居住安排之觀感時，他們的評價並不侷限於對居住之需求。事實上，評價的範圍涵蓋基本的生活需求包括經濟保障，健康狀況及親屬為伴。在台灣這種現代化中國社會，經濟來源是子女供養或自己的資源，老人都會覺得滿意。不過，祇與子女同居，並不符合老人的需求。一般而言，與子女及配偶同居，健康狀況良好，也有經濟保障，老人就，會滿足於目前的居住安排。

我們也發現，相當高比例的獨居或祇與配偶同居的老人，他們也對目前的居住安排感到滿意，此類老人大都比較年輕，教育程度較，高男性，健康狀況良好，也具有獨立的經濟能力。我們認為這是較現代化的一群，是社會現代化的產物。

編號：NH80-0856

姓名：齊力

服務機關：台灣省家庭計畫研究所

代表作名稱：社會經濟地位與父子二代間的居住安排——台灣地區家戶組成變遷影響因素之研究

出版情形：未出版

微片編號：0103-H-80A-K-228

中文關鍵詞：家戶組成，經濟因素，現代性，人口轉型，遷移，同居

英文關鍵詞：Household composition, Economic factors, Modernity, Demographic transition, Migration, Coresidence

本研究採用台灣省家庭計畫研究所民國56年、62年、69年與75年四次「台灣地區家庭與生育力調查」的資料進行分析。資料顯示，父子二代間同住的情形確實有減少的趨勢。且此一趨勢並不能由父母們所擁有的成年子女數增加得到充分或適當的說明。因為，即使在控制了兄弟數以後，育齡夫妻與父母同住的比例仍然逐漸減少。而從父母的居住安排情形來看，兩代同住的情形也還是在減少。此外，有偶婦女中認為新婚夫妻應與丈夫家族同住的比例也

逐漸減少，這意味著人們的同居意願的確也已有了改變。

關於父子二代居住安排的變遷趨勢，似乎與經濟因素的關係最為密切，所得水準、職業與房屋擁有情形等都和居住安排有顯著相關。反之，教育程度與妻子的現代性等觀念或態度因素和居住安排的關係則較不明顯，特別是當控制了上述經濟因素以後。因此，此處的暫時結論是：台灣地區家戶核心化的趨勢主要是一經濟解凍的結果。往昔人們因為經濟條件的限制而無法分居，當經濟條件改善以後，原來想要分居的人就可以實現其願望。反之，觀念的改變，如個人主義價值觀的強化等，在目前尚非重要的影響因素。

編號：NH80-0878

姓名：林國慶

服務機關：台灣大學農業經濟系

代表作名稱：新加坡住者有其屋政策之評估

出版情形：Housing Studies, Vol.6, No.1, 1991.1

微片編號：0103-H-80A-J-209

中文關鍵詞：住者有其屋政策，新加坡，住者有其屋政策之經濟評估

英文關鍵詞：Home ownership policy, Singapore, Economic assessment of home ownership policy

自從1965年獨立至今，新加坡的住居情況有顯著的改進。造成這成就的主要因素是政府積極為低所得者建屋的政策。新加坡政府之住屋政策的終極目標是百分之百的住者有其屋。在追求這個政策的過程中往往強調政治及社會層面的重要性。本文的重點在於分析百分之百住者有其屋政策在經濟面之評估。本文探討新加坡供給及需求方面的住宅政策。本文的結論是新加坡政府在追求住者有其屋之過程中造成了家計花費的扭曲，導致對房屋之過度消費，並且使得租賃市場變小及租賃受到限制。因此，政府在接受住屋政策之政治上及社會上的重要性時，也必須了解在經濟上所造成的損失。

編號：NH80-0913

姓名：黃書禮

服務機關：中興大學都市計畫研究所

代表作名稱：整合暴雨管理觀念於台北市關渡平原之開發

出版情形：Landscape and Urban Planning, Vol.18, No.1, p.37-53, 1989.9

微片編號：0103-H-80A-J-129

中文關鍵詞：土地使用規劃，土地使用強度，暴雨管理，關渡平原

**英文關鍵詞：**Land use planning, land use intensities, Storm-water management, Kuantu plain

傳統上，土地使用開發計畫之研擬均與暴雨管理分開，而非被視為一整體性之規畫作業。本文則針對台北市關渡平原之開發，研擬一分析架構，期於規畫平原之土地使用主要計畫時，即納入暴雨管理觀念之考量。為減輕關渡平原因地形低窪而產生之排水問題，本研究建議採用新進之暴雨管理技術，例如設置滯留池、留設透水鋪面等，並與土地使用規畫作業相配合。本研究以所研提之暴雨管理系統以及績效標準，作為估算土地使用強度與分派土地使用空間區位之輸入，研擬以暴雨管理為基礎之土地使用計畫。透過此方式，不但可維繫關渡平原之水文特性，有效率地利用關渡平原之土地，更可有效地克服其排水問題。

**編 號：**NH80-0937

**姓 名：**何友鋒

**服務機關：**逢甲大學建築及都市計畫研究所

**代表作名稱：**台中市住宅市場經濟之研究(II)

**出版情形：**國科會專題研究報告，NSC-79-0301-H035-01, 1991.3

**微片編號：**0103-H-80B-J-113

**中文關鍵詞：**住宅經濟，住宅價格，住宅空間分佈

**英文關鍵詞：**Housing economics, Housing price, Spatial context of housing

近年來，台灣地區都市人口急增，住宅需求日亟一日，以往國內對住宅問題的研究多偏重社會、環境及實質等方面，對住宅市場經濟上的問題較少探討，致使都市住宅價格高漲，中低收入家庭無力購屋、空屋充斥、造成嚴重的住宅問題、影響有限資源的分配至鉅。本研究試圖利用個體經濟分析的方法建立住宅市場模式，來探討台中市住宅價格與空間分佈、價格與住宅屬性、居民需求與消費等之間的關係，以及財務政策對住宅市場需求結構的影響，以瞭解台中市住宅發展由政府不同的住宅、土地、規畫、稅務、金融與工業等政策以及社會與個人經濟循環所產生的演變情況。

本文為本研究的第二期研究成果，其主要在探討都市空間結構中之實質與非實質環境以及住宅屬性等因素對於房價空間構的影響，並利用因子分析的方法建立房價與住宅空間分佈的數學模式，以瞭解台中市居民選擇住宅區位時與住宅供需之間的關係。

**編 號：**NH80-0965

**姓 名：**劉錚錚

**服務機關：**中央研究院經濟研究所

**代表作名稱：**香港荃灣線各地下鐵路站附近商店月租與住宅售價決定因素之研究

出版情形：台北市銀月刊，Vol.22, No.1, p.17-28, 1991.1

微片編號：0103-H-80B-J-115

中文關鍵詞：房屋屬性，隱含價格，抽象房屋模型，抽象商店模型，唯樂價格

英文關鍵詞：Attribute, Implicit price, Abstract housing model, abstract shop model, Hedonic price

本文先對香港房地產市場略加介紹。其次使用抽象住宅及商店模型求估房屋各種屬性(Attributes)之隱含價格，而發現在16個估測的住宅屬性中，只有5個，即建物面積、房齡、地下鐵路轉運站與否，至中心商業區距離，及住宅附近公害數目，對住宅售價有顯著影響力。另在33個商店屬性中，本研究發現只有7個，即店舖面積，每平方呎月租，與最近工業區距離，與最近地下鐵路站距離，單向行車道與否，以及2個行業虛擬變數之五金及鐘錶，能顯著影響商店之月租水準。而商店勞力密集度(每千方呎面積上之員工人數)亦不同，最少為家具店之3.8人，最多為鐘錶店之26.9人。這對商業區之開發之就業及所得以及交通需求效果之評估具有重要參考價值。

編號：NH81-0346

姓名：王小璘

服務機關：東海大學景觀系

代表作名稱：坡地遊憩活動適宜性評估方法之建立(一)

出版情形：國科會專題研究報告，NSC80-0301-H035-07, 1992.2

微片編號：0103-H-81B-J-228

由於遊憩需求的增加及可資利用的有限土地資源不敷使用，使擁有豐富遊憩資源的山坡地成為土地開發者及投資者青睞之地，並已造成大規模山坡地遊憩區之開發。但因土地利用之不當及對遊憩資源與活動特質之忽視，這些山坡地開發活動非但未能滿足國民旅遊需求，其且造成山坡地生態之嚴重破壞，因此，如何透過系統評估方法，將山坡地之遊憩資源和適合活動作最佳之運用，乃是山坡地遊憩區開發的首務之急。

本研究乃計畫主持人繼「利用數學模式探討遊憩資源的合理經營方法」之研究後，針對土地適宜性分析、遊憩體驗理論及成本效益分析加以探討，配合山坡地環境特性，以建立兼顧坡地生態、遊憩需求和效益評估之山坡地遊憩活動適宜性評估方法，並以地理資訊系統為工具，透過遊憩規劃方法，將所建立之理論與方法作一實證研究，期能藉由土地資源和遊憩資源之合理應用，減少山坡地的環境災害，並提高坡地遊憩環境之體驗與品質。

由於坡地特殊的生態環境及景觀價值，本研究於本階段擬先由生態保育之觀點，探討坡地遊憩活動之適宜性區位。首先就景觀生態，現有土地使用規劃方法及相關土地利用評估方法加以剖析、以為本研究之背景理論。其次，藉由專家法(AHP)建立生態評估準則之相對權重

及評估體系，並應用地理資訊系統進行適宜性之疊圖分析，其結果將作為本研究下階段遊憩體驗及成本效益考量之依據。

編 號：NH81-0917

姓 名：蔡青龍

服務機關：中央研究院經濟研究所

代表作名稱：台灣人口都市化與健康問題之探討

出版情形：The 1990 Int. Symp. on Health, Environment and Social Change，台北：台灣大學公共衛生研究所，1990.7

微片編號：0103-H-81A-J-150

本文旨在分析台灣人口都市化的過程，並探討與此轉變有關之健康問題。結果顯示，在台灣之北、中、南、東四個區域間，都市人口成長甚為平衡；而台北都會區之中心及內、外環之間，亦有充分之人口分散趨勢。儘管都市化過程順，但亦帶來許多相關問題。針對健康層面，本文探討四項與都市化有關之因素：(1)都市病態環境，(2)都市居民之特殊行為，(3)都市人口之內部健康差異，(4)都市衛生保健體系。採用不同的健康指標衡量，資料顯示台灣之城鄉差異存在，應可據以檢驗與前述諸因素間之關聯。

編 號：NH81-0922

姓 名：齊 力

服務機關：台灣省家庭計畫研究所

代表作名稱：台灣地區婦女就業與家庭成員居住安排關係之研究

出版情形：未出版

微片編號：0103-H-81A-K-237

台灣地區核心家戶比例增加，一般均承認與家戶成員社會經濟地位的改變有關，但是其中究竟婦女社會經濟地位的改變與家戶核心化的趨勢是否有關，如果有關，其作用相對於其他成員的社會經濟特性改變的作用而言，是否重要，目前尚無較系統而深入的討論。一般的假設是說，婦女就業帶來婦女經濟地位的提昇，從而使婦女在家庭中的決策權力逐漸上漲。而由於婦女在家庭中的外來者的身分，使婦女與丈夫的家人常易陷入衝突或緊張的關係中，因此她們也常傾向於與丈夫的家人分開居住。隨著她們在家庭中決策權力的上昇，她們促成與丈夫家人分居的作用也逐漸明顯。這是台灣地區家戶核心化趨勢的一部分成因。本研究以台灣省家庭計畫研究所民國62、69與75年三次「家庭與生育力調查」之資料進行分析。結果顯示，婦女就業的確與家戶成員的居住安排有關。大體上，婚後有就業的婦女，除了務農者

外，與公婆同住的比例均較未就業者要低。但是，婦女的工作通常係較低地位、低收入，且係補助性質的工作，因此，婦女因就業而對居住安排生的影響，主要與所得水準的提高有關，和妻子與丈夫相對地位的改變似無密切關聯。

編 號：NH81-0956

姓 名：張金鸚

服務機關：政治大學地政系

代表作名稱：不動產證券化與市地開發之研究

出版情形：1. 台灣土地金融季刊，Vol.28, No.2; 4, p.69-86; 25-42, 1991.6

2. 政治大學學報，No.64, p.345-414, 1992.3

3. 國科會專題研究報告，NSC79-0301-H004-08, 1990.11

微片編號：0103-H-81A-J-123

國內近年來證券市場與房地產市場的飆漲與大落，引起了社會大眾的重視。由於國內投資理財風氣的逐漸盛行，遂有人試圖結合房地產與證券兩種投資工具進行所謂的「不動產證券化」。唯國內許多相關法令制度尚未建立，許多觀念——不論反對或贊成不動產證券化，均缺乏清楚的認知與嚴謹的討論。儘管如此，目前許多類似不動產證券化的作法，業者正積極的規劃進行，為能根本解決問題，同時考慮未來房地產的發展與都市土地開發上的影響，乃引起本研究計畫的提出。

出由於不動產本身具有不可移動性，非常昂貴及不可分割等特性，再加上不動產投資不易變現且需專業知識與大量時間、人力的投入等缺點，造成不動產投資發展的瓶頸，然而在許多投資市場中，為加速吸收資金及其流通速率，證券化已是普遍趨勢，因此為突破不動產投資的發展瓶頸，不動產證券化是未來重要趨勢。

不動產證券化簡單的說即是將不動產變成證券形態。一般不動產證券化可分為兩種型態：一種為合夥方式，稱為不動產有限合夥(Limited partnership)或合夥企業(Syndication)；另一種為信託方式，稱為不動產投資信託(Real estate investment trust)。其兩種方式的主要共同點是不動產均為多數人共同出資擁有，且以證券方式為憑證，同時出資所有權與專業經營權彼此分開；其主要的差異是合夥關係其資產財務不需對外公開，當然也缺乏中古交易市場(Secondary market)，而信託關係其資產財務必需對外公開，當然也就有中古交易市場。

本研究發現了不動產證券化的重要性與可行性，並對都市土地的開發與影響予以討論，值得政府相關單位的重視，建立制度，以為因應社會的未來發展。

編號：NH81-0957

姓名：劉小蘭

服務機關：政治大學地政研究所

代表作名稱：An Urban Land Use Model with Price and Non-Price Interactions under Variable Density Distribution

出版情形：政治大學學報，No.64, p.453-478, 1992.3

微片編號：0103-H-81B-J-209

自從Alonso於1964年提出競價地租後，許多學者致力於都市土地使用理論之研究，然而這些研究均有著許多嚴格的假設，其中最為人批評的為，「單一都心」的假設，即都市有一個事先存在的市中心，全市的居民均在此中心就業。這個假設的提出是為了數學解的方便，但在理論及事實上均有著重大的爭議。為了修正此一假設，有人提出，「一般均衡的都市土地使用理論」，即市中心的位置、數目等均為模型之內生變數；此一般均衡的模型主要分為兩大類別，一為價格交易(即商業行為)所導出之理論[如Kanemoto (1985)、Papageoriou and Thisse (1985)、Fujita (1986)、Liu and Fujia (1991)]。另一類別為由非價格交易(即空間外部性)所導出之理論Ogawa and Fujita (1980)、Imai (1982)、Liu (1988)。但一都市的形成應是由此二種機能所組成，但是從未有人將此二種機能同時研究其對都市土地使用之影響，因此本篇報告是同時考慮價格，及非價格交易所建立的都市土地使用模型。

編號：NH81-1042

姓名：許溪南

服務機關：成功大學企業管理系

代表作名稱：美國1986年稅法改革對房地產投資信託公司之影響

出版情形：博士論文，美國理海大學：商學院，1992.2

微片編號：0103-H-81B-E-227

美國1986年稅法改革是一項歷史性的改革。該法案幾乎改變了美國稅法中的所有條款，房地產是該稅改的主要目標之一。影響房地產及房地產投資信託公司(REITs)的相關條款被加以討論與分析。

本研究的目的是探討該法案對REITs股東的財富與風險的影響，以及開發法規事件研究方法論的一些重要領域。

研究的結果顯示，該法案對REITs股東財富有負面的影響，而對REITs的系統風險的影響，並未達到統計上顯著性的差異，但對總風險的影響，則達到統計上顯著性的差異。此外，研究也發現市場的預期足以產生超額報酬，但宣布日期後的交易，則無法獲取超額報酬。再者，結果顯示模式中包含鎖細的事件或遺漏重大事件，對結果的影響與計量經濟的理論符合，最後，研究發現市場模式之解釋能力很低，後續的研究可採用其他模式，如APT。



編號：NH81-1096

姓名：杜文禮

服務機關：台中商專

代表作名稱：我國金融業與不動產證券化發展之研究

出版情形：1. 開發信託季刊，No.23, p.37-51, 1991.9

2. 企銀季刊，Vol.15, No.4, p.99-112, 1992.4

3. 我國金融業與不動產證券化發展之研究：法政出版社，p.1-111, 1991.11

微片編號：0103-H-81A-E-228

本文旨在探討金融革新與政策，不動產金融市場發展，國內外發展經驗等項目，進而分析我國不動產證券化發展之問題，以為國內發展參考，並積極從不動產證券化問題釐清比較及分析，主要分析重點如下：

(一)文獻分析評述，針對國內外相關研究作一比較，以利於掌握研究方向。

(二)針對不動產證券化之理念作釐清，並陳述其理論基礎，澈底了解不動產證券化之涵意，以為不動產證券化發展之立論根據。

(三)分析不動產業與金融機構之合作模式，充分掌握未來不動產證券化發展趨勢之可能途徑。

(四)探討未來不動產金融市場之發展趨勢，並分析近年來美日金融機構經營理念之轉變，以與國內現有金融機構經營理念之比較，供未來開發類似不動產證券等新金融商品之參考。

(五)分析不動產證券化對現有不動產業，不動產金融業，以及投資大眾之優缺點並檢討國內不動產金融政策，以為未來有意從事不動產業務之金融機構擬定發展計畫之參考。

(六)比較中美日等國之不動產證券化案例，並就其中釐清問題所在，供相關單位未來發展之參考。

(七)借重國外發展不動產證券之實務運作模式，探討不動產信託模式及住宅貸款債權信託等業務與制度。並就法律制度組織與目的進行研討，充分了解其發展動向與課題，預為國內推動不動產證券化措施之參考。

(八)分析國內不動產證券化發展之過程並探討現有各種不動產證券化發展模式遭遇之難題，以為國內發展趨劫及擬定相關策略之參考。

編號：NH81-1070

姓名：賀蘭芝

服務機關：德明商專國際貿易科

代表作名稱：金融證券化訂價模型——不動產抵押擔保證券之研究

出版情形：碩士論文，政治大學：國際貿易研究所，1991.7

微片編號：0103-H-81A-E-328

在政府倡導以不動產證券化開發新市鎮，而分學者嚴加反對的同時，讓我們來看看另一種流程與其剛好相反的證券化——金融證券化。

金融證券化是指金融機構將其既有且條件相仿的資產，重整彙聚成一個組群，並以此組群為擔保，向社會大眾發行證券，募集資金的過程，演進至今，型態已有五種(詳見第一章)，其中又以抵押權證券化為主流，因此，本文第二章乃將美國不動產抵押擔保證券之概況作一彙總比較。

不動產抵押擔保證券最大的風險在於提前清償，所以，訂價時，首須克服的便是該問題，本論文乃利用選擇權原理，設計出第一次提前清償機率密度函數來處理之，再透過債券訂價技巧，導出該證券之訂價模型，並以農伯格積分模擬出該證券之價格特性，所得結論發現：

1. 在同一貸款利率下，一般債券價格高於該證券價格。
2. 當市場利率每期變動量平均數、標準差及市場利率起始值愈大時，最適息票率愈高。
3. 未來市場利率每期變動量平均數、標準差愈大時，該證券價格愈低(詳見第四章)。

最後，在第五章，探討了我國發展不動產抵押擔保債權證券化之可行性，希望有朝一日，我國金融界能開發出此種新產品。

編 號：NH81-1289

姓 名：史 綱

服 務 機 關：中央大學財務管理研究所

代表作名稱：預售屋的定價模式與實證

出版情形：管理科學學報，Vol.9, No.1, p.31-37, 1992.5

微片編號：0103-H-81B-E-213

台灣的預售屋是遠期市場(Forward market)商品，其價格和成屋價格的差價應受儲藏成本的影響，本文以遠期商品的觀點來探討預售屋的定價，我們發現預售屋價格應受(1)成屋價(2)利息(3)租金(4)交屋期(5)折舊率(6)預支款的影響，本文亦以永和地區的屋價實證，結果大致吻合本文之理論模型。