

# 便利商店會影響鄰近房價嗎？

便利商店於1930年在美國發源，有許多附有加油站，且有停車位，以方便顧客，並於1946年將營業時間延長為早上7點到晚上11點，所以將商店命名為7-ELEVEN。後來於1969年在日本也開始創立，在亞洲人口密集都市快速發展，開發多樣服務，並提供24小時經營。而台灣在1979年引進，跟隨著日本發展模式，並提供更多樣化的服務，除鮮食報章雜誌外，還包括電子商務、型錄販售、商品預購、金融代收等，十分周全便利，完全取代早期傳統的雜貨店。

## 有正負面雙重影響

雖然便利商店提供了鄰近住家以及往來顧客許多正面的方便購物或服務，但也產生一些負面的不良吵雜環境，包括交通停車及夜晚寧靜的干擾，尤其深夜叮噠的進出門聲，甚至超商搶劫鬧事等犯罪行為。

因此台灣面對如此普遍密集的便利商店其正面與負面的情境，到底對鄰近的房價是否會產生正面還是負面的影響？對不同高低房價的影響程度大小又如何？尤其當便利商店集中超過二家以上是否會產生加乘的正面或負面的房價影響效果？

江穎慧教授、彭蒂菁教授和我在2015年於著名的國際學術期刊《Habitat International》(SSCI)發表《台北都會區便利商店對房價的非線性影響》論文，試圖回答上述大家關心的3個問題。本研究利用2009年銀行去識別化後台北及新北的貸款合約成交價（當時還沒有實價登錄制度），及其相關房屋面積、屋齡、樓層等特徵，並透過地理資訊系統收集鄰近捷運、學校、醫院、銀行及嫌惡設施等環境特徵，以及鄰近100公尺內是否有無便利商店和100公尺內有無超過二家以上的便利商店等相關資料，總共取得1萬7215筆有效樣本進行實證研究。

我們首先利用傳統一般迴歸模型，發現不論100公尺範圍內有無或二家以上便利商店對鄰近房價均沒有顯著影響，猜想或許是因為全部樣本正負影響相互抵消所致。

因此，我們進一步透過分量迴歸模型，將房價水準分成10%到90%等9種高低房價，發現有趣的的不同結果。在100公尺內有無便利商店只有對10%~40%較低房價水準有顯著正面影響，且逐漸隨房價增加而減小，約有1.2%~0.9%的溢價；而超過50%以上房價則無顯著影響。此意涵較低房價住戶較偏好便利商店帶來的正面效益，而中高房價住戶或許因購物有更多樣方式的選擇，便利商店對他們並沒有顯著偏好。

另外，在100公尺內有超過二家以上的便利商店，只對10%低房價有正面影響，約有1.7%的溢價；而對20%~50%中房價沒有顯著影響；但對60%~90%高房價卻有顯著的負面影響，其影響程度隨房價提升而愈加嫌惡，約有2.1%~5.5%的折價。此結果顯示，低房價住戶偏好聚集多家便利商店所產生的加乘正面影響，而高房價住戶卻嫌惡多家便利商店所產生的加乘負面影響。

## 可以結合高齡服務

此研究顯示因為便利商店的普遍密集，加上有正負面雙重影響，其對房價的影響有限。另外，便利商店建議應可多設置於較低房價地區，不但較受到住戶偏好，也可提升其鄰近房價水準；反之，不宜在高房價地區增設便利商店，如此可能形成嫌惡設施，降低其鄰近房價，這些研究結論也可提供購屋者參考。

最後考慮台灣已邁入高齡化社會，建議便利商店應多設置於老人較多社區，提供老人需要的產品，同時結合政府相關單位，提供老人相關服務，以提升老人的生活環境品質。