

高雄氣爆後影響周遭房價嗎？

2014年7月底在高雄前鎮及苓雅區陸續發生多起氣爆事件，除了造成不少人員的傷亡外，也造成大面積的道路崩塌及大規模的房屋毀損。然而在高雄市政府與民間快速的全力搶修下，於該年底時已大致恢復市容，同時也有數個老舊建築社區趁勢進行更新重建與建物的拉皮整建維護。

我們關心在如此災害衝擊及其整建復甦過程，對災害地區周遭的房價是否會產生嚴重的負面影響？還是這些負面衝擊只是短暫過程，反而會因為災害後快速大量重建資源的投入，改善環境，使得周遭房價產生正面影響？而此災害後重建過程影響持續的時間會有多久？特別災害復甦是否會對不同高低房價水準的房屋產生不同的影響？最後政府災害重建的效率與改善效益又為何？

更新效應正向影響

綜合過去國內外相關研究，災害發生會對周遭地區房價產生「災害陰影效應」的負向影響，但將隨時間而逐漸降低；然而過去研究較少探討災害後，由於公共資源大量投入，改善環境所產生對周遭房價「更新效應」的正向影響，而此正向效應是否會隨時間而逐漸顯現？如此正負影響所得到的「淨效果」又為何？

徐士勛教授、陳琮仁、林士淵教授和我在

2018年底被中研院《經濟論文》(TSSCI)接受並將發表《高雄氣爆後的房價被市場暴棄了？》研究成果，試圖回答上述大家所關心災害發生前後對周遭房價的影響問題。

本研究選取氣爆區內外1000公尺及氣爆前一年至後二年實價登錄交易資料共2624筆為主要分析樣本。

產生拉抬房價效果

我們透過地理資訊系統結合空間資訊與經濟計量方法，控制房屋屬性（如屋齡、面積、房間數等）、區位特徵（如捷運站距離、行政區等），利用差異中的差異法（difference-in-differences, DID）分析氣爆事件對氣爆區內房價的正負影響淨效果幅度與變化趨勢。

我們主要針對房屋交易價格進行逐季變動趨勢分析，其中實驗組為「氣爆後兩年內氣爆區」344筆房屋交易，而對照組為非上述的不同時空範圍房屋交易資訊，根據DID分析模型比較各種不同時空氣爆影響房價差異。

實證結果顯示，「災害陰影效應」對整體房價的負向影響在氣爆後9個月內並沒有顯著高於「更新效應」的正向影響；相對的，氣爆9個月後正負兩效應的「淨效果」，隨氣爆時間經過，反而較可能顯著產生拉抬房價的正向效果。

另外，我們透過房價的分量迴歸模型分析，顯示高房價較低房價房屋更受惠於更新淨效果約多5%以上；而且高房價房屋會更早在氣爆3個月後就顯著受益於「更新效應」的抬價效果，而低房價房屋則遲至氣爆後9個月才呈現此正向效果。顯示買高房價的消費者更樂觀看待氣爆地區更新效應所帶來的正向效果，也反映其對環境品質改善的需求較為積極。

我們進一步根據高雄市府公布氣爆後二年內所投入周遭環境改善及更新建物修繕等經費，得到總投入僅約3億8000萬元；而根據我們研究氣爆區內已交易的344戶房屋為基礎，推算全部氣爆區的房價更新效應所得到的正向淨效果卻高達59億9000萬元。

即便保守推估，僅有十分之一的房屋受惠於氣爆後的復健更新與環境優化等措施，也有5億9000萬元的更新淨效果，其金額仍遠大於政府所投入的總經費。顯示政府快速投入資源全力改善災害地區，其所得到的效益非常值得。

關鍵在於重建效率

相較於921震災後，政府改善措施相對緩慢，進而拉長了災害陰影效應對於房價的負向影響，顯示政府應積極有效率的處理災害重建才能產生正向效益。此為本研究的重要政策意涵，值得政府重視。