

公布土壤液化潛勢區會影響房價？

上周全台發生了大地震，又引發大家對於地震所產生的各種問題討論。還記得2016年2月26日的美濃大地震，使國人開始意識到土壤液化對於居住安全的威脅，其後，政府公布了8個縣市的土壤液化潛勢區查詢系統，將土地劃分為高、中、低三等潛勢區，提高人民對土壤液化的風險意識及居住安全的重視。

雖然站在資訊透明的立場，政府責無旁貸，然而此舉卻引發部分居民對公布土壤液化地區是否會影響房價下跌的疑慮？但另一方面，由於建築設計與技術不難克服土壤液化問題，而且土壤液化的嚴重程度高低不一，土壤液化是否會對房價產生影響值得商榷？加上資訊公布後一段時間是否也會產生資訊疲乏現象，而逐漸不會影響房價？這些問題值得進一步釐清。

市場衝擊半年淡化

依據中央地質調查所報告，高潛勢區在強烈地震發生時，較可能出現明顯的液化現象，對建物會產生嚴重的影響；而中、低潛勢區僅可能發生輕微的損害，中短期內並無須太多顧慮。另外，根據營建署報告顯示只要符合相關地下室、地基構造及於921地震後，所設計建造的房屋，即便坐落在高潛勢區，也無須太過顧慮。

呂哲源、江穎慧教授和我於2019年在《都市與計劃》(TSSCI)發表《土壤液化潛勢區公布對房價之影響》研究成果，試圖回答並釐清上述問題。本研究採2015年3月至2017年2月的台北市不動產實價登錄交易資料，共7371筆成交樣本。

我們以政府公布土壤液化資訊時間(2016年3月)為事件分界點，透過差異中的差異法(DID)比較分析政府資訊公布前後對不同潛勢區房價的影響差異。我們利用地理資訊系統結合空間資訊與計量經濟方法，控制建物屬性(如建物類型、總樓層、所在樓層、屋齡、面積等)、區位特徵(如行政區、捷運站、學校

與市中心距離等)、再考量921地震前後法令修改前後建築等因素，比較高、中、低潛勢區和非潛勢區的房價影響幅度差異。

我們先用傳統迴歸模型的實證結果顯示，在公布前後不論高、中、低潛勢程度地區，或建物類型與法令修改前後等因素，坐落在土壤液化潛勢區內與非潛勢區的房價，彼此並無顯著差異，這結果可能是因為研究方法不夠嚴謹細緻所產出。接著我們利用一般DID方法的實證結果顯示，只有高潛勢區在公布前後有呈現顯著的負向影響房價，其房屋總價相較其他地區下降約2.63%。

我們進一步用更嚴謹細緻的DID調整相同樣本配對法，以減少實驗組和對照組樣本偏差，實證結果顯示，公布前後也是只有高潛勢區呈現更顯著的負向影響，但其影響程度較前述一般DID法，房價下降幅度增加約為3.34%，若以平均樣本2500萬元的房價估算，約減少83萬元。

最後，我們將交易樣本分為資訊公布半年內及半年至一年間，比較兩階段高潛勢區房價影響差異，實證結果顯示，只有前半年對房價有顯著降價影響，下降幅度約為4.54%，約113萬元；而在半年之後，隨時間流逝，產生資訊疲乏效果，其影響程度呈現不顯著。

告知建物安檢結果

根據本研究結果看到災害資訊揭露，對高潛勢區房價是會產生影響，然其主要發生在液化相對嚴重，且多位在台北市中心老舊住宅聚集的高潛勢地區，並未造成整體性的市場衝擊。但此影響在半年後便開始出現淡化現象，如此反映住戶並不持續重視居住安全。

建議政府除公布資訊外，應有相關配套措施。除落實房屋安全檢測，加強危老房屋整建或重建外，應規範房屋交易必須揭示土壤液化潛勢風險，並告知「建物安全檢查」結果，以保障居住安全，才能達到資訊公布的政策目的。