

隔一條街房價差這麼多？！ — 買房的區位選擇

報告人：陳力綸

買房子你會考慮那些特性？

- 樓層
- 屋齡
- 面積
- 房間數目
- 衛浴
- 建材
- 學區
- 捷運站
- 公園
- 圖書館
- 嫌惡設施

- 同一條街不同門牌每坪差10萬，全因學區迷思(2012/4/22 東森新聞)

- 學區門牌差(2012/4/17 民

中正區市教大附小、國語實小
松山區健康國小、敦化國小
大安區新生國小、金華國小
價差和學區外每坪5-10萬(好房網)

- 一路兩價！過條馬路每坪房價多1成(2011/12/27 東森新聞)

中華路二段分隔萬華區和中正區
每坪價差5-10萬

光復南路以東信義區；以西大安區

價差每坪15萬

相關理論(1/3)

- 公共設施效益資本化
 - 公共設施多由政府提供，無交易市場之存在
 - 公共設施價格之衡量，必須結合住宅市場價格運作予以定價
 - 地區之整體公共設施服務水準，將影響居民之住宅購買決策，然而地方性公共設施所產生之利益僅及一定空間範圍，因此每人所享之利益將有區位差異

相關理論(2/3)

- 次市場理論
 - 住宅之集合為住宅市場，若市場內的住宅彼此有較高的替代性，則形成一次市場，次市場內的住宅和次市場外的住宅替代性較低
 - 次市場的劃分方式無絕對優劣，視欲探討主題和目的而定

相關理論(3/3)

- 需求面次市場
 - 消費者的異質性/家戶選擇
 - 行銷學的「市場區隔」
 - Eg.高所得家戶和低所得家戶
- 供給面次市場
 - 產品的特性、屬性
 - 「市場細分」的概念
 - 住宅的種

空間：地理、行政疆界；社經屬性

非空間：住宅類型；屋齡；房數

文獻回顧

• 次市場的劃分

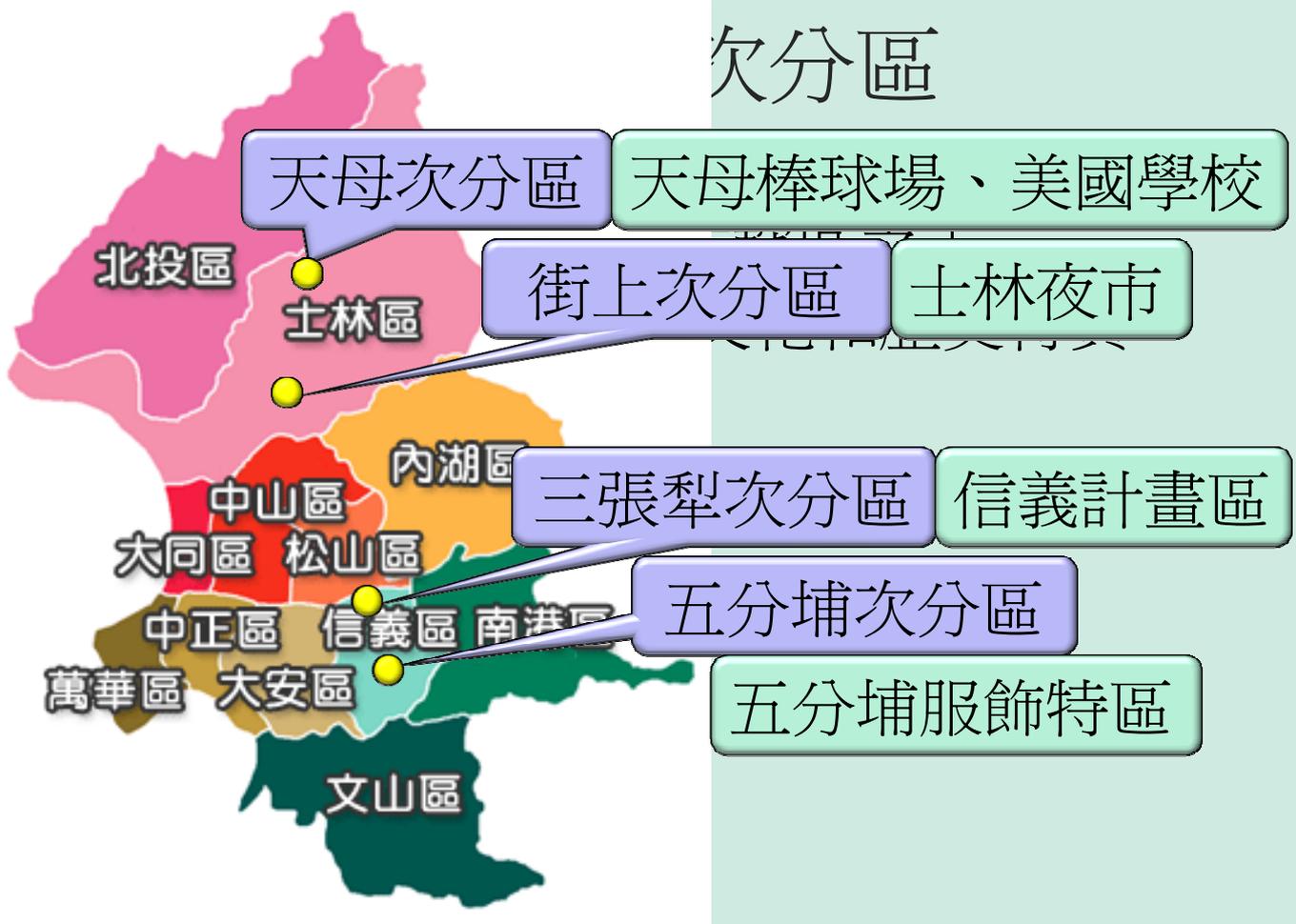
先驗知識：Palm, 1978 ;
Bajic, 1985

其他：Goodman and
Thibodeau, 1998

主成分分析：
Bourassa, 1999

空間相依性

次分區



隔一條街價差為何那麼高，合理嗎？ — 行政區的迷思

- 行政區是許多消費者購屋的首要考量
- 以行政區劃分次市場並非最佳
- 行政區和次市場的交互影響  空間相依性
- 定義次市場可同時結合先驗方法(經濟意涵&目的)，搭配統計方法(客觀修正)

問題討論

1. 那些區位條件是你購屋的考量？行政區是你購屋的主要考量嗎？
2. 為何會有行政區的迷思？此迷思可被破解嗎？

報
告
結
束
敬
請
指
教