

租金管制下所有權的轉移

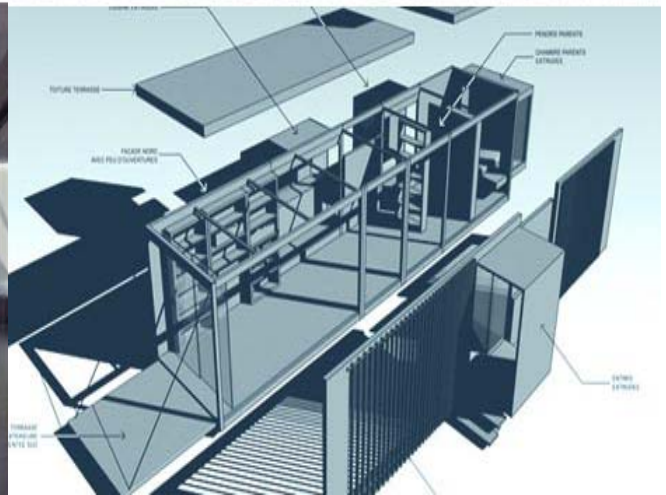
租金管制對南加州12個移動屋營地中移動屋售價之影響個案分析：1983年1月至1988年12月

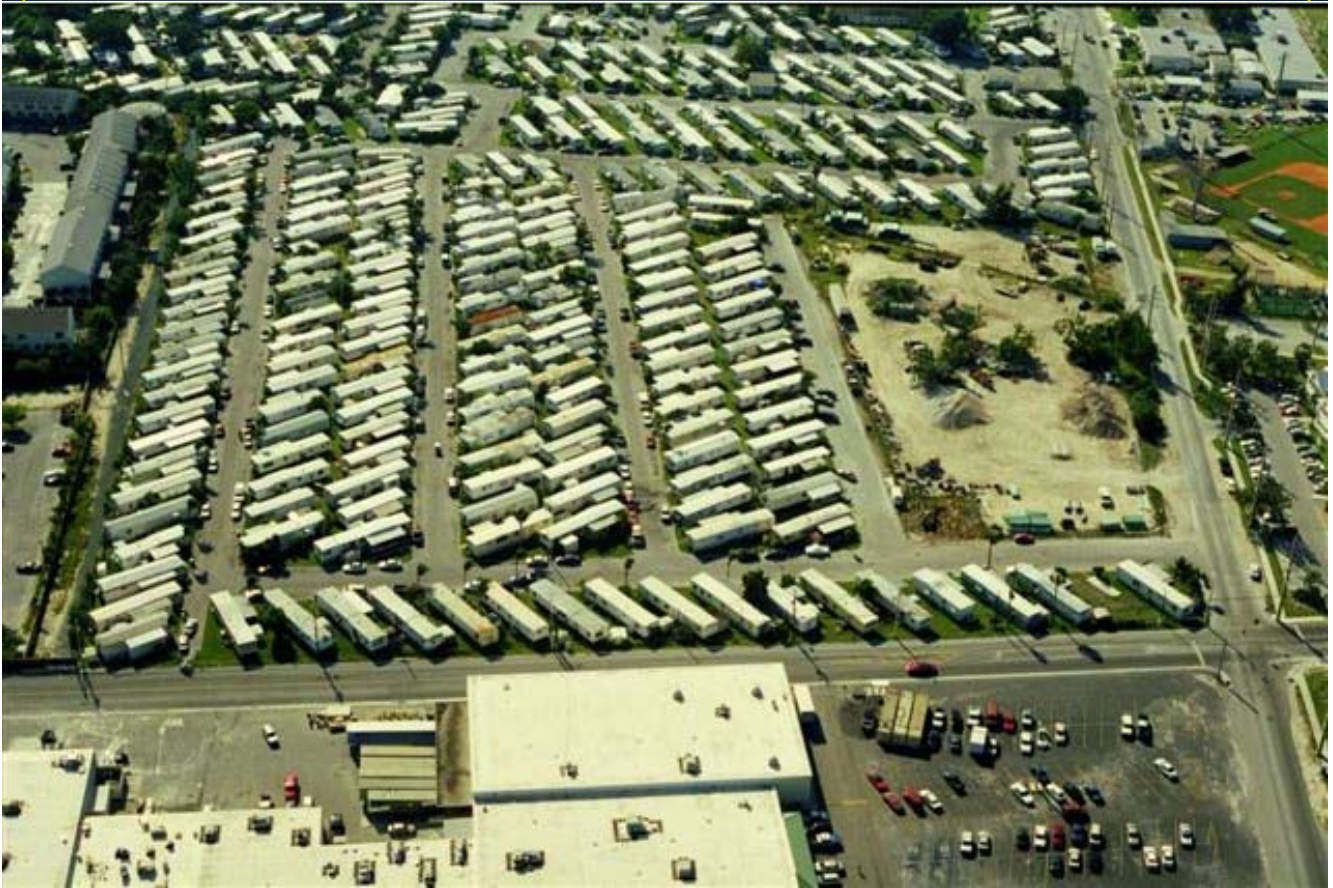
財管碩二
100357025
尤聖文

移動屋和一般房屋的差別？

- 移動屋在華人圈中比較少見，移動房屋是先在工廠預建的房屋，而不是在居住地興建的。通常，移動屋的屋主會以拖車帶，將移動屋搬托到他們將要居住的地方。移動屋的屋主只擁有房屋，不擁有土地，移動屋有專門出租土地 (leased land) 的「移動屋營地」。一般移動屋會長期安置在移動屋營地，直到屋主更換新移動屋，或搬遷到另一個城市的移動屋營地。值得一提的是，較少銀行願意貸款給出租土地的房產。







分析背景

1. 加州所有移動屋營地均受加州Mobil Home Residency Law(MHRL)=**移動屋住宅法**的管制。
2. MHRL規定移動屋營地內的房客在該法律生效日期後在取得地主同意下可以自由出售其住宅給新房客，**地主不能任意拒絕新房客遷入**。→表示居住權可移轉，且條件並不嚴苛。
3. MHRL導致無限期的租賃期間，使原先屬地主的使用權和大部分處分權移轉給租屋人，而租屋人在法律許可下又可將之移轉給新租屋人。

2個爭議點

- 經濟面爭議：

當移動屋租金被設定租金上限的管制時，地主勢必面臨經濟及財物損失的風險。

→由於移動屋營地是一種投資財，租金管制將使營運收入減少，使資產本身價值下滑。

- 法律面爭議：

MHRL+租金管制造成地主所有權的無償移轉，且資產損失也無法彌補。

→1987年，美國聯邦法院判決認為，若移動屋營地內之移動屋增值是由於租金管制造成，那麼租金管制就是違憲。

研究焦點

- 本研究試圖比較在相同經濟及地理區位條件下，租金管制營地移動屋的價格是否會因地主權利價值的部分移轉，而較非租金管制營地的移動屋價格明顯偏高？

移動屋房價

- 造成移動屋營地內房價與重置成本的差異因素，可分為以下3個方面：
 1. 一般因素(遷入費、整修費等)
 2. 特殊因素(景觀、地坪、屋齡)
 3. 營地及市場因素(是否有租金管制?)

研究假設

- 類似條件下，有租金管制營地的移動屋房價高於沒有租金管制的地區。

資料來源

- 南加州12個營地570筆資料
 1. 5個營地從未實施租金管制，未來估計也不會
 2. 4個營地過去實施過租金管制，後來取消，未來可能再實施
 3. 3個營地目前有租金管制

有租金管制三個營地包括：

營地名稱	地點	特徵	社區
Los Amigos	Santa Barbara	位於內陸	高級
Oak Forest	Westlake Village	位於內陸	高級
Tahitian Terrace	Los Angeles	海洋景觀	鄰近高級社區

以上所有交易資料均經估價人員確認，作者並無經手。

12個屋營區樣本之特性

表 1： 12 個屋營區樣本之特性

營區名稱	地區	場地數	密度	租金管制	鄰近海灘	海洋景觀
Casa Grande	SM	420	5.25	0	0	0
Casa del Rio	SM	185	4.73	0	0	0
La Maria	SM	152	7.92	0	0	0
Rancho Adolpho	SM	250	5.00	0	0	0
Trailerancecho	SM	100	11.49	0	0	0
Casabasas	LA Cnty	211	4.28	0	0	0
Paradise Cove	LA Cnty	271	3.98	0	271	271
Point Dume	LA Cnty	297	3.31	0	297	297
The Summit	LA Cnty	203	5.46	0	0	0
Los Amigos	SB City	71	11.11	71	0	0
Oak Forest	WL Vill	162	1.40	162	0	0
Tahitian Terrace	LA City	158	5.70	158	0	91
Santa Maria	Total	1,107	5.12	0	0	0
L.A. Country	Total	982	4.15	0	0	0
Rent control		391	4.90	391	0	91
Non-rent control		2,089	4.66	0	568	568
12-park total		2,480	4.17	391	568	659

SM=Santa Monica; LA=Los Angeles; SB=Santa Barbara; WL=Westlake

12個移動屋營區交易特性

表 2：12 個移動屋營區移動屋交易之特性

營區 (地區)	銷售數	平均調整 售價	平均調整 每立方呎 售價	平均調整 邊際(效 應)	平均房屋 齡	平均房屋 大小	平均銷售 日
Casa Grande	21	\$ 49,491	\$ 36.37	NA	6	1,368	65
Casa del Rio	39	43,188	35.23	\$14,384	10	1,234	50
La Maria	39	34,567	37.64	9,401	15	1,107	44
Rancho Adolpho	19	89,431	59.41	NA	9	1,517	62
Trailerancecho	35	16,607	28.82	8,576	12	943	42
Casabasas	47	69,744	46.68	21,391	16	1,501	34
Paradise Cove	50	90,915	88.12	65,131	14	1,079	42
Point Dume	100	83,367	61.80	48,321	14	1,654	52
The Summit	52	63,836	46.23	83,60	14	1,410	27
Los Amigos	35	64,332	72.54	44,259	14	898	37
Oak Forest	69	82,996	49.80	30,720	8	1,677	26
Tahitian Terrace	64	107,605	100.51	78,736	15	1,088	37
Santa Maria	153	43,807	36.01	10,941	11	1,189	50
L.A. Country	249	78,232	60.98	38,268	14	1,338	41
Rent control	168	88,483	73.86	51,832	12	1,290	32
Non-rent control	402	65,130	51.48	27,867	13	1,281	44
12-park total	570	72,013	58.07	37,057	13	1,284	41

研究設計

- 應用MRA的標準Hedonic定價模型，此模型被廣泛應用於分析不動產市場活動中經濟因素的影響。
- MRA分析中考量所有影響移動屋售價的因素，因此可分別觀察租金管制的影響以及其他影響因素。

分析程序與變數衡量

編碼	標題、內容	資料型式
A. 因變數		
ADJSP	1988年12月CPI調整之銷售價格	連續性 (美元)
ADJSPSF	1988年12月CPI調整之每平方英尺 移動屋居住面積之銷售價格	連續性 (美元·分)
ADMARG	1988年12月CPI調整之銷售價格與 Kelley 藍皮書估計價格之差異	連續性 (美元)
LOGADJSP	ADJSP 之對數	連續性
LOGASPSF	ASPSF 之對數	連續性
LOGAMARG	AMARG 之對數	連續性
RCPADJSP	ADJSP 之倒數	連續性
RCPASPSF	ASPSF 之倒數	連續性
RCPAMARG	AMARG 之倒數	連續性
B. 自變數		
LAC	Los Angeles 郡	是-否(1-0)
LA	Los Angeles 市	是-否(1-0)
SB	Santa Barbara	是-否(1-0)
WL	Westlake Village	是-否(1-0)
RC	有效租金管制(租金穩定)	是-否(1-0)
BA	鄰近海灘	是-否(1-0)
OV	海洋景觀	是-否(1-0)
DENS	公園密度(空間數除以土地畝面積) 連續性	連續性
DOS	銷售日期(銷售日以1983年1月開 始)間斷性	間斷性
AGE	移動屋屋齡(製造日與售日之差)間 斷性	間斷性
SIZE	每居住面積平方英尺之出售移動屋之 大小連續性	間斷性

實證結果

表 5：迴歸模式結果之比較：1985年1月至12月12個移動營區內之銷售

統計量	模式一	模式二	模式三	模式四
A. 通貨調整銷售價為因變數				
修正後 R ²	.6439	.6439	.6202	.5972
F 比率	91.7	11.1	114.5	119.1
S.E.E.	\$19,616	\$19,580	\$20,147	\$20,711
Durbin-Watson	1.48	1.41	1.30	1.28
D.F. ^a	558	559	561	562
B. 每平方英尺通貨調整銷售價為因變數				
修正後 R ²	.6438	.6438	.5985	.5604
F 比率	91.7	101.1	104.5	102.3
S.E.E.	\$15.76	\$15.73	\$16.64	\$17.38
Durbin-Watson	1.29	1.29	1.19	1.15
D.F. ^a	558	559	561	562
C. 通貨調整後之邊際為因變數				
修正後 R ²	.6551	.6551	.6056	.5986
F 比率	88.3	88.3	89.6	99.7
S.E.E.	\$18,338	\$18,338	\$19,525	\$19,655
Durbin-Watson	1.45	1.45	1.40	1.39
D.F. ^b	465	465	467	468

a. n=570.

b. n=476.

實證結果

1. 地區變數的重要性：三個因變數都顯示出比起Santa Maria，大眾更偏好其他區域。
2. 非地區變數的影響：面積是地區變數之外影響最大的變數。
3. 租金管制措施的影響：租金管制對物價調整後售價的影響始終呈現高度正相關，而且影響甚鉅。

結論

1. 由於租金管制措施因地而異，故必須考量社區變數，而實證結果也支持此說，因為社區變數是顯著的。
2. 將所有影響售價及價差的因素列入考量後，租金管制變數仍然高度顯著，亦即加州的MHRL實質上已透過租金管制將權力移轉貨幣化，並由地主移轉給房客。

相關新聞

拒移動屋漲租金 密市府被指違憲

記者李榮密爾比達報導

November 13, 2012 06:00 AM

加州密爾比達市議會今年3月討論爭議已久的移動屋 (Mobile Home) 租金上限問題，組合屋社區「 Friendly Village 」的房東要求將每單位租金漲為每月875元，漲幅約50%到90%不等，但漲價提議被密市政府拒絕。業主因而正式提告，要求市政府賠償租金損失。移動屋是收入較低者擺脫無殼蝸牛的捷徑，密爾比達市內就有幾個移動屋社區，其中還有專給55歲以上年長者居住的平價移動屋社區。移動屋內有廚房、臥室、客廳，有的還有陽台與後院，與一般房屋無異。有的社區內還有游泳池、健身房等公共設施，房客每個月繳交數百元的移動屋土地使用費。

由於密市府對於移動屋社區定有租金管制 (rent control)，每年租金上漲幅度僅只能隨消費者物價指數 (CPI) 調整。但是，位於密市北邊「 Friendly Village 」業主 Santiago Communities 公司認為租金已偏離市場的實況太遠，希望跳脫漲幅限制，除非房客能出具低收入證明，否則應讓租金漲至合理價位。

根據業主調查，部分房客的收入並不差，有人年收入達7萬美元以上，並非無法負擔「正常」房租。現在有多位房客的租金每月仍不到500元，比起875元的市場價格，業主每個月都蒙受鉅額損失。因此業主分別在聯邦與地方法院提出告訴，指控密市政府租金上限的作法違反憲法精神，也造成房東經濟上的損失。

密爾比達市府律師歐蓋斯 (Mike Ogaz) 透露，市府已委託曾幫市府打沃爾瑪 (Walmart) 訴訟官司的「 Burke, Williams & Sorensen LLP 」律師事務所代理辯護，但目前法院還沒有確定開庭日期。

Read more: [世界新聞網-北美華人社區新聞 - 拒移動屋漲租金 密市府被指違憲](#)

問題討論

1. 你會喜歡組合屋還是一般的房屋呢?
2. 贊成租金管制? 還是服從市場機制?