

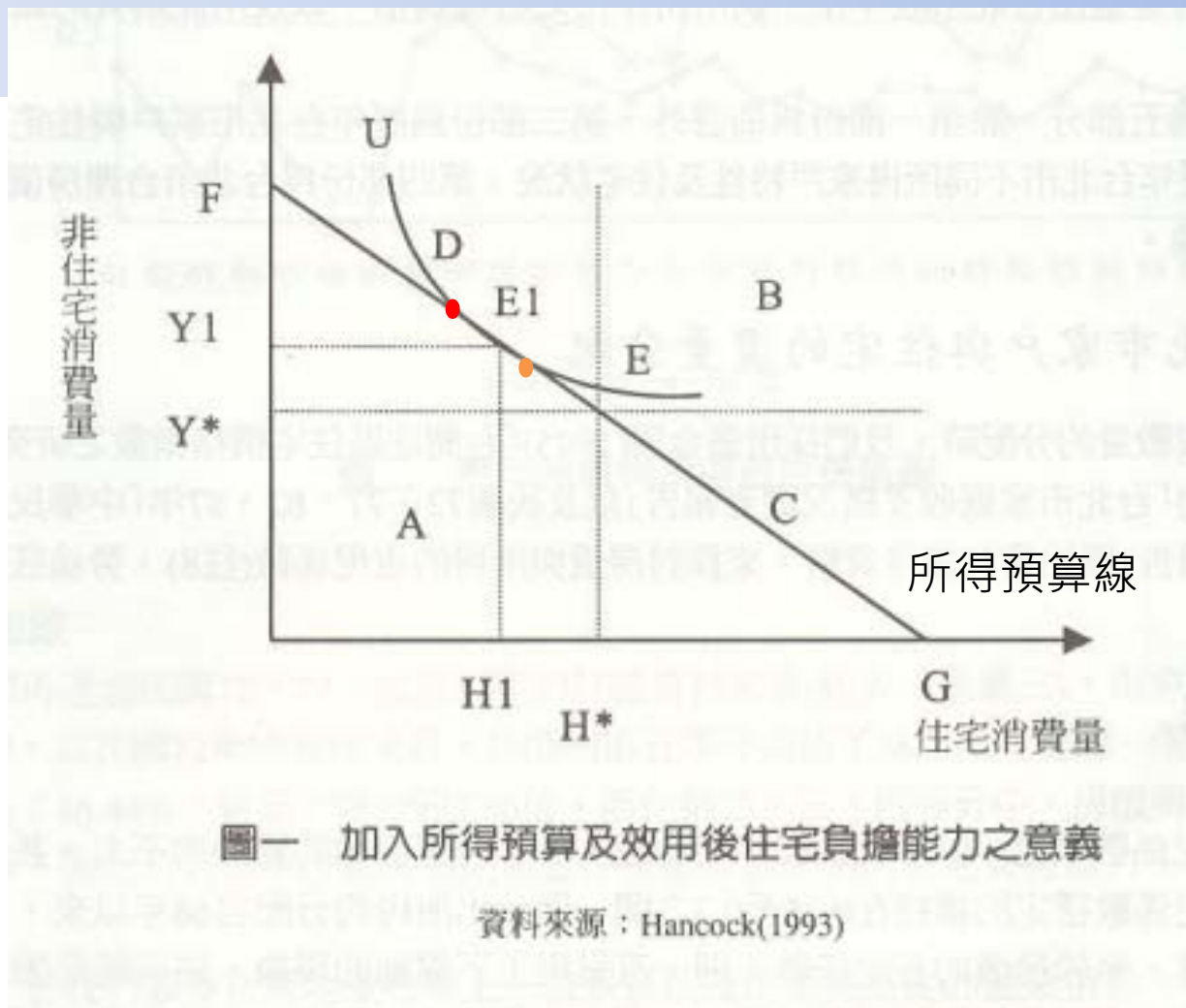
# 台北市合理房價－需求面分析

張金鶚、高國鋒、林秋瑾 (2001)

# 合理房價

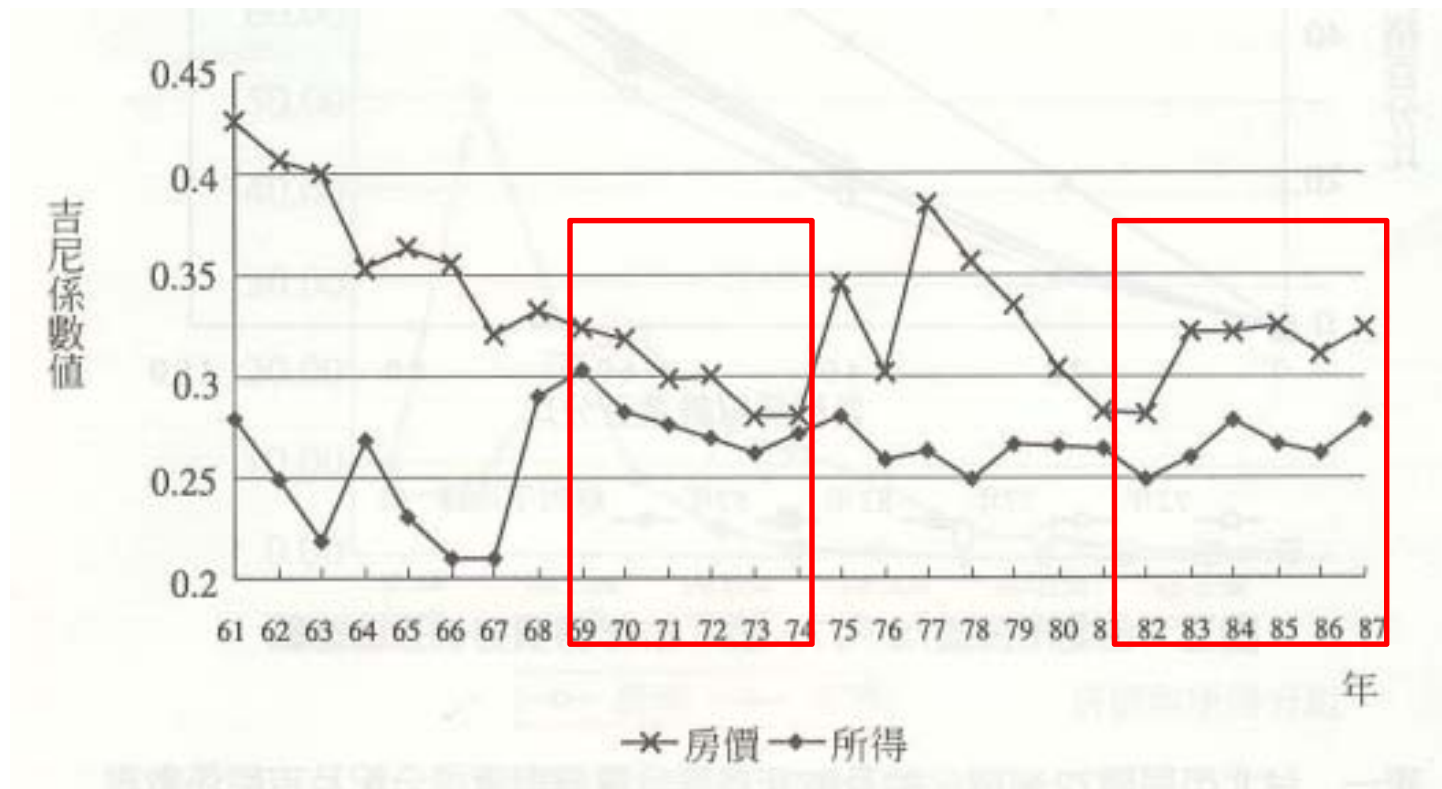
- 供給面：與建築成本有關
- 需求面：與負擔能力有關
- 市場面：只要經由健全住宅市場交易的價格

# 需求面：能力、意願



# 台北市家戶與住宅價量分配

- 房價與所得價格的分配



# 台北市家戶與住宅價量分配

- 房價與所得價格的分配

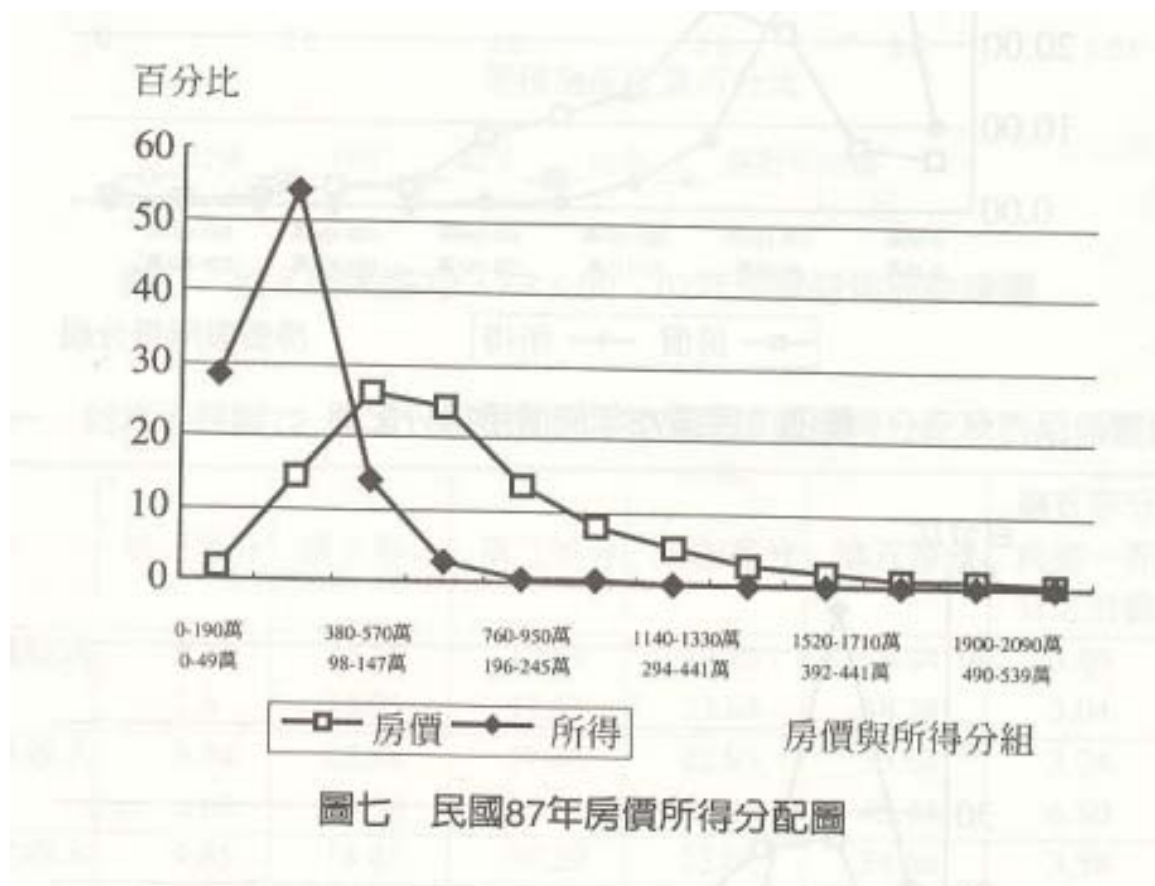
表一 台北市民國72、77、82及87年各等分房價與所得分配及吉尼係數表

		第一等分	第二等分	第三等分	第四等分	第五等分	第五等分 為第一等 分之倍數	吉尼係數
72年	經常性收入	9.43	13.79	17.61	22.73	36.44	3.86	0.2698
	房價	7.6	13.95	17.53	23.64	38.28	5.04	0.3000
77年	經常性收入	9.54	13.98	17.85	22.95	35.68	3.74	0.2625
	房價	6.68	10.90	15.12	21.86	45.44	6.80	0.3846
82年	經常性收入	9.65	14.43	18.29	23.07	34.56	3.58	0.2495
	房價	9.08	13.76	17.28	22.28	37.6	4.14	0.2820
87年	經常性收入	8.39	13.98	18.16	23.25	36.22	4.31	0.2786
	房價	8.02	12.89	16.56	21.73	40.80	5.09	0.3235

註：所得資料來源為「中華民國台北市家庭收支概況調查報告」，房價資料來源為張金鶚(1995)「台灣地區住宅價格指數之研究」、張全鶚(1999)「住宅資訊系統之整合與規劃研究」中的原始房價資料。

# 台北市家戶與住宅價量分配

- 房價與所得數量分布



# 不同所得家戶特性及住宅狀況

- 不同所得家戶住宅自有率

表三 四年度各等分實際住宅支出比

年	項 目	第一等分	第二等分	第三等分	第四等分	第五等分
72	每年實際住宅支出(元)	81607	85627	98111	115387	153458
	可支配所得(元)	194209	277650	351275	444824	699765
	所佔比例(%)	42.02	30.84	27.93	25.94	21.93
77	每年實際住宅支出(元)	103698	113695	128815	147671	194946
	可支配所得(元)	266440	380124	478331	610461	933201
	所佔比例(%)	38.92	29.91	26.93	24.19	20.89
82	每年實際住宅支出(元)	165991	202279	225834	245119	299401
	可支配所得(元)	460575	682912	859339	1095257	1657811
	所佔比例(%)	36.04	29.62	26.28	22.38	18.06
87	每年實際住宅支出(元)	186795	246860	286795	319590	430281
	可支配所得(元)	515723	837381	1080615	1379325	2167663
	所佔比例(%)	36.22	29.48	26.54	23.17	19.85

# 合理房價之衡量

表五 四年度在不同區位條件下可負擔房價能夠購買的坪數

		72			77			82			87		
住宅	等分	區位	市區	市郊	區位	市區	市郊	區位	市區	市郊	區位	市區	市郊
支出		0.58			0.52			0.52			0.53		
20%	第一等分	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	第二等分	***	***	6.45	***	***	5.19	***	***	***	4.62	1.42	8.23
	第三等分	9.94	2.50	20.21	6.90	0.28	14.06	3.87	0.75	7.25	13.12	9.92	16.73
25%	第一等分	***	***	***	***	***	0.09	***	***	***	***	***	***
	第二等分	9.23	1.80	19.50	6.64	0.02	13.81	3.66	0.53	7.04	12.06	8.85	15.67
	第三等分	22.99	15.55	33.26	15.51	8.89	22.68	11.07	7.95	14.45	20.56	17.35	24.17
30%	第一等分	***	***	9.26	***	***	7.13	***	***	0.21	1.98	***	5.59
	第二等分	19.90	12.46	30.17	13.68	7.06	20.85	9.54	6.41	12.92	18.14	14.93	21.75
	第三等分	33.65	26.21	43.92	22.55	15.93	29.72	16.95	13.83	20.33	26.64	23.43	30.25
35%	第一等分	8.01	0.57	18.28	5.91	***	13.08	1.80	***	5.18	7.12	3.91	10.73
	第二等分	28.91	21.47	39.18	19.63	13.01	26.80	14.51	11.39	17.89	23.27	20.07	26.89
	第三等分	42.66	35.23	52.94	28.50	21.89	35.67	21.92	18.80	25.30	31.77	28.57	35.39
40%	第一等分	15.82	8.38	26.09	11.07	4.45	18.23	6.11	2.99	9.49	11.57	8.36	15.18
	第二等分	36.72	29.28	46.99	24.79	18.17	31.95	18.82	15.69	22.20	27.72	24.52	31.34
	第三等分	50.47	43.04	60.74	33.66	27.04	40.83	26.23	23.11	29.61	36.22	33.02	39.84



# 結論

- 合理房價背後隱含願意犧牲多少的問題
- 低所得者沒有能力或意願卻不得不犧牲其他財貨消費並用於住宅上
- 高所得者有能力或意願而不必犧牲其他消費