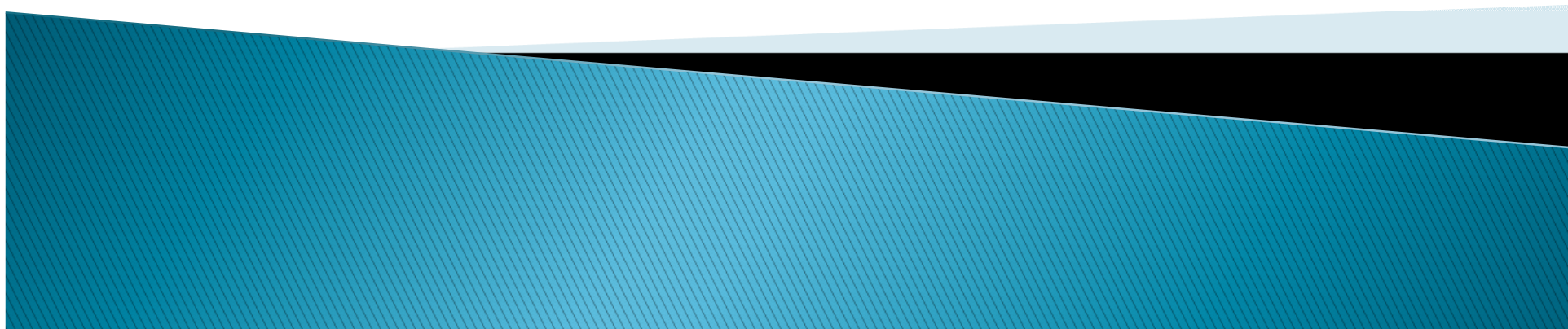


第十三章 租金管制下 所有權的移轉

98357027 財碩二 吳孟臻



分析背景--MHRL

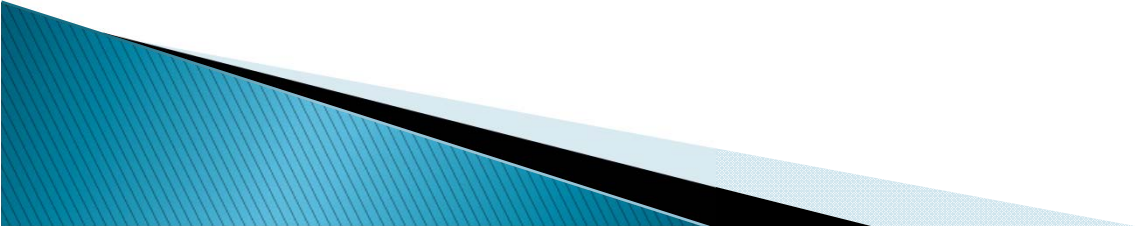
MHRL(Mobil Home Residency Law)的規定：

- a. 移動屋租賃交易僅需徵得地主同意，且地主不得任意拒絕買主的遷入
- b. 移動屋營地內的房客在該法律生效日期後，可自由出售他們的「住宅」

影響：

- a. 原先屬於地主的使用權和大部分處分權移轉給租屋人
- b. 若再加上租金管制，地主損失
 - 租金收入減少，使資產本身價值下滑
 - 地主的部分權利移轉給房客卻沒有獲得補償，租屋人甚至可以利用這些權利來圖利

研究焦點

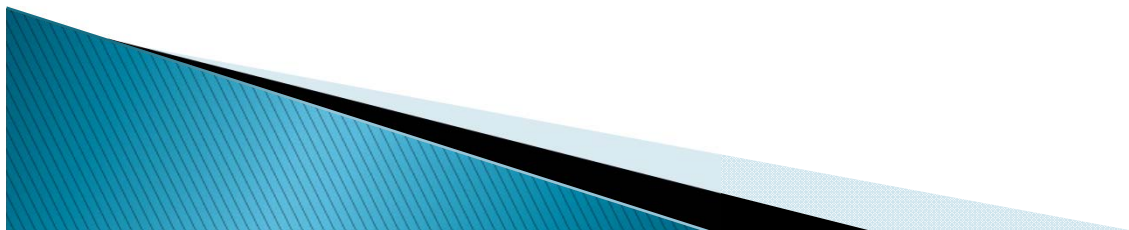
- ▶ 目標:分析租金管制是否造成地主部分權利價值移轉給租屋人
 - ▶ 檢定:租金管制是否會造成移動屋價格增值
 - ▶ 資料:南加州三個租金管制營地(168筆)、南加州九處非租金管制地區(403筆)，其中有兩營地已向聯邦法提起訴訟反對租金管制，有一營地已在1987年9月取消租金管制
 - ▶ 時間:1983/1/1~1988/12/31
- 

樣本資料

- ▶ 樣本:570筆
- ▶ 租金管制營地(168筆)

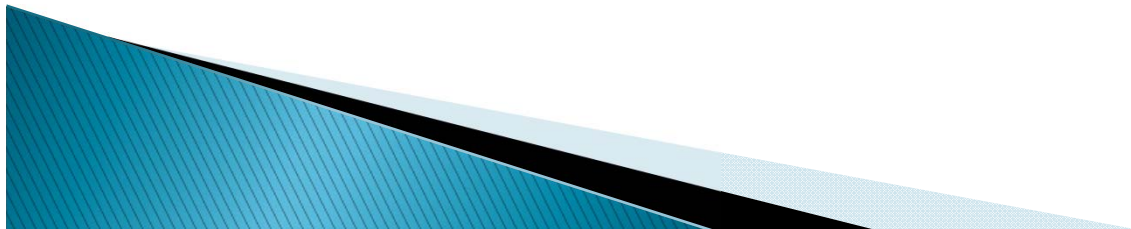
營地名稱	地點	特徵	社區
Los Amigos	Santa Barbara	內陸	高級
Oak Forest	Westlake	內陸	高級
Tahitian	L. A	海洋景觀	臨近高級社區

- ▶ 非租金管制營地(402筆)
 - L.A.C地區 (249筆)
 - Santa Barbara地區(153筆)



本研究之模型

- ▶ 研究假設：有租金管租房價比無租金管租房價高 (P. 411)
- ▶ 研究設計：
 - 多變量線性迴歸分析(MRA)的標準Hedonic 定價模型
- ▶ 資料來源：
 - MAI交易資料
 - 570筆(租金管制:168筆)



變數篩選(p. 417 or p. 418 表4)

因變數Y(左邊項) : 售價

ADJSP	CPI調整
ADJSPSF	CPI調整、單價
SDJMARG	CPI調整、價差

自變數X(右邊項)

地區	LAC、LA、SB、WL
租金管制	RC
環境、景觀	BA、OV、DENS
銷售日期	DOS
屋齡	AGE
面積	SIZE

分析程序與變數衡量

- ◆ 共線性(multicollinearity) p. 419 or p. 422表7
 - 1、租金管制地區(RC)在上述區域內(LAC、LA、SB、WL)
(-0.49、0.46...)
 - 2、鄰近沙灘與海洋景觀(0.76)
- ➔ 本文認為仍在可接受範圍

- ◆ 資料遺漏 p. 423
 - 屋齡欠缺122筆, but 回歸結果無太大差異
 - 屋齡仍列入考慮

分析程序與變數衡量

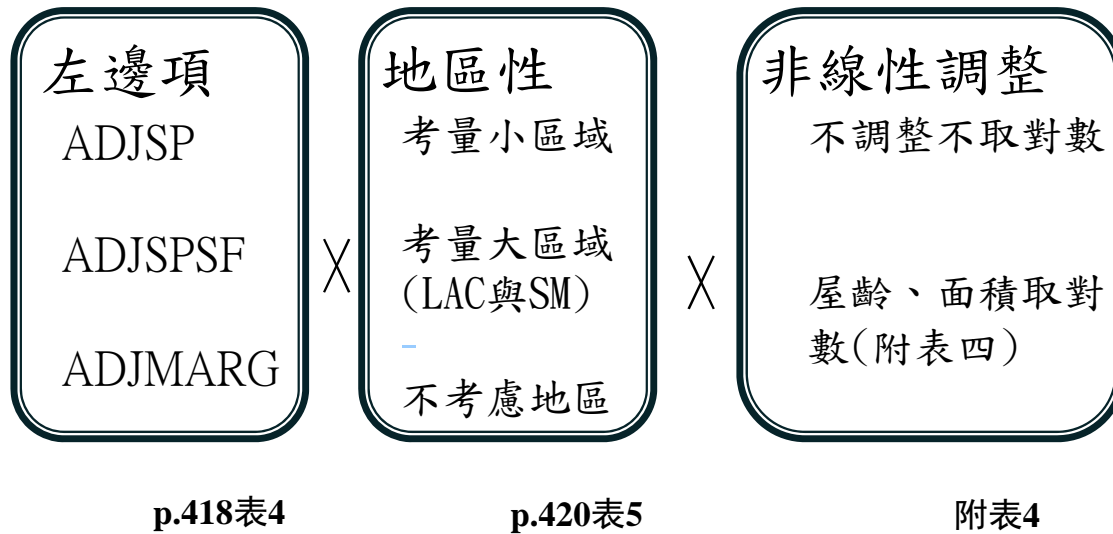
非線性 p. 423

- 1、屋齡與面積可能有非線性問題
- 2、將該自變數取對數(LOG)再跑回歸
- 3、非線性可能存在，but...不進一步探討
- 4、結果與不取對數大致相同

本文仍以不取對數進行分析(簡化)

實證結果與發現1(p. 420)

總共跑出18條回歸式



左邊項還有取對數、倒數(54條回歸)

實證結果與發現2

地區變數(顯著水準0.01) p. 421 表6 ADJSP

模型一：相對Westlake而言(小區域)

※LAC、LA區位較好

※SB區位較差

模型二：相對Santa Maria(大區域) (p. 419)

※LAC區位較好

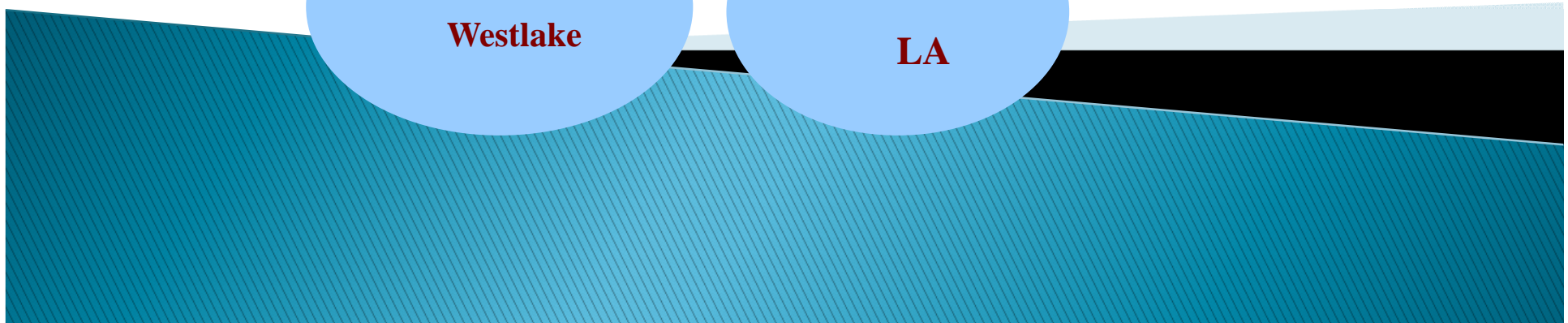
區域 **Santa Maria** **LAC**

Santa Barbara

Westlake

LAC

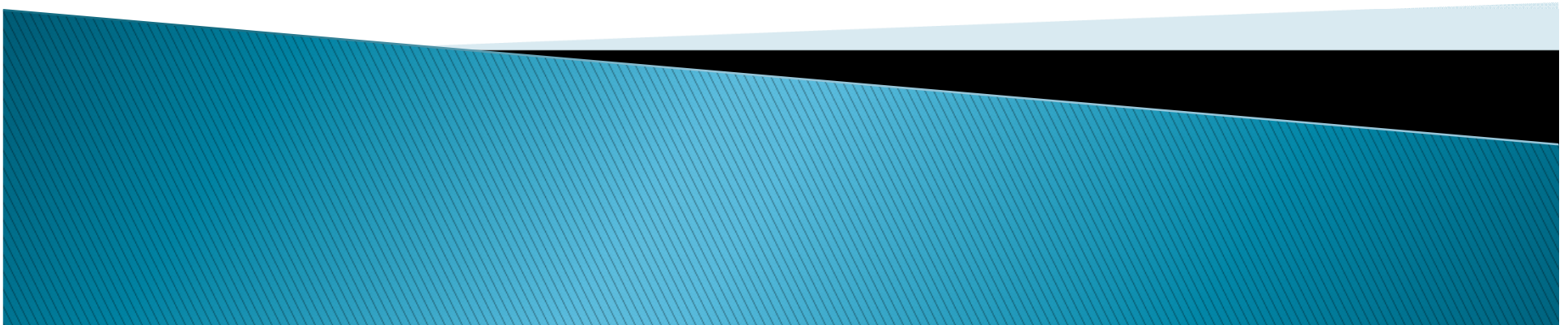
LA



實證結果與發現3模型特性摘要

模型二具有，Adjusted R²高、較低之
S. E. E、D. F統計量(p. 423)

三個模型Adjusted R²解釋能力高
(0.6~0.65)



實證結果與發現4

非地區變數p. 421表6

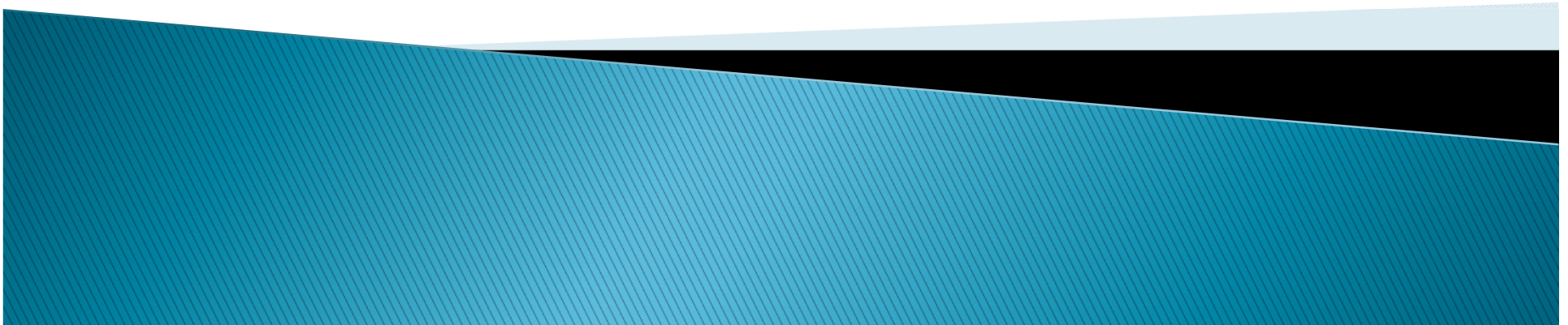
BA(海灘)	負向，不顯著	
OV(海景)	正向，顯著	
AGE(屋齡)	負向，顯著	
SIZE	總價正向(ADJSP)、 顯著	單價負向(ADJPSF、 顯著)
DENS(公園密度)	正向，不顯著	
DOS(交易日期)	正向，不顯著	
RC(租金管制)	正向，顯著	

結論

租金管制對物價調整後的價格影響成高度正相關，影響甚鉅(p. 424)

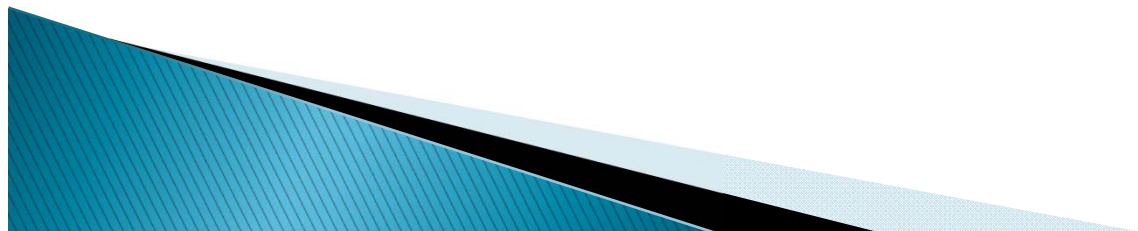
1987年判決 (P. 408)

「假如可移動營地住宅增值是租金管制措施造成的結果，本院認為租金管制為違憲」



問題與討論

- ▶ MRHL是否應該廢除？
 - 支持沒錢的房客(社會主義)，
 - 或支持倒楣的房東？(資本主義)
- ▶ 回歸方程式的選擇問題
 - 取對數的時機、共線性、資料遺漏、最終模型篩的問題
- ▶ 住宅政策：中低收入戶的補貼
 - 租金管制、房租補貼、住宅儲蓄(德國)



德國住宅儲蓄制度

- ▶ 貸款者必須有7-8年存款後，並且存款額達到合同額的50%才能貸款，貸款額最高不超過房價的60%，得到貸款後客戶需用所購得的房產作抵押
- ▶ 住宅儲蓄銀行的資金主要來源於儲戶的存款、政府給儲蓄者的獎勵及企業主給僱員的住房補貼，以及以上資金所生成的利息，銀行利用這些資金向儲戶提供購房貸款。存款的年利率一般3-4%，貸款的年利率一般5-6%
- ▶ 住宅儲蓄融資的目的非常明確，只有參加了儲蓄的居民才能獲得貸款，而這種貸款只能用於居民住宅的修建和購買，不得用於其他消費；銀行的資金不允許進行資金市場運作，因而其不受資金市場利率波動的影響。