

台北市合理房價—需求面分析*

Reasonable Housing Prices in Taipei —Demand Side Analysis

張金鶚**、高國峰***、林秋瑾**

Chin-Oh Chang , Kuo-Feng Kao , Vickey C.C. Lin

摘 要

本研究主要是藉由住宅負擔能力的意義以及家戶與住宅的價量分配探討「什麼樣的家庭以多少住宅支出來購買什麼樣的住宅」，並以此作為衡量需求面合理房價之基礎。我們利用主計處家計單位的所得資料以及房屋仲介公司成交公報資料，分析不同所得家戶與住宅在價格與數量的分配，發現市場上流通的住宅與家戶所得在價格與數量的分配是不平均的，低所得家戶數量大於低價位房屋數量，低價位房價的供不應求，導致房價偏離市場供需價格，不利於低所得者，因此政府應增加或提供低價位住宅，使低所得者能夠獲得適合居住的住宅。另外我們計算出民國 87 年第一等分所得者之合理房價為 182 萬至 364 萬，僅能在市郊購買到 8.23 至 15.18 坪的住宅，無法達到 87 年第一等分家戶平均居住面積 25.75 坪；而第三等分所得者之合理房價為 382 萬至 763 萬，能在市郊購買 16.73 至 39.84 坪，能夠達到第三等分家戶之平均住宅坪數 31.28 坪。這顯示出政府須對於不同所得者給予不同的住宅補貼，尤其須重視低所得者，給予較多的住宅補貼。

關鍵詞：住宅負擔能力、住宅支出、合理房價

Abstract

The purpose of this paper is to discuss the reasonable housing price according to the meaning of housing affordability and the distribution of household income and housing price. Using the Survey of Personal Income Distribution data of DGBAS and broker's housing transaction reports to analyze the distribution of household income and housing price, we find that the distribution of household income and housing price in value are disadvantage to the lower income household. Hence, increasing the quantity of low price houses so that lower income household could get adequate house is important. Besides, when we use housing expenditure to calculate the reasonable housing price according to different household income, we find that lower income household couldn't buy adequate housing in downtown and suburban, but the medium income household could. The government should put more efforts on housing subsidy policy for lower income household.

Key words: reasonable housing price, housing affordability, housing expenditure

* 本文為國科會 NSC-89-2415-H-004-028 補助專題計畫之部分成果

** 政治大學地政研究所教授

*** 政治大學地政研究所碩士

壹、前言

民國 87 年底政府提出 1500 億的「振興建築投資業措施」，89 年又再次提出 3200 億元優惠房貸及青年購屋貸款措施，一方面希望藉此消化建商累積的過多餘屋，以挽救建商；另一方面也希望藉此來刺激房地產景氣，帶動其他產業的發展。然而根據馮正民（1991）薛立敏（1996）的研究自民國 76 年住宅價格大幅上漲後，一般大眾的住宅負擔能力已經大幅降低。在需求面已無力負擔的情況下，住宅價格應該下降，但是許多建商卻宣稱已無降價空間。因此住宅價格是否過高？對於一般大眾而言，房價是否合理？該如何衡量？都有必要加以釐清。

理論上來說，只要經由健全的市場機制運作後而來之價格，就是合理價格。然而由於住宅的許多特性和一般商品不同，再加上易受政策及人為的干預，使得目前的住宅市場機制並不健全，以至於價格可能並不合理。而所謂的「合理」其實是一種主觀的觀念，會因每個人對於價值的認定而有所不同。例如當一個人要購屋時，對於賣方所開出來的價格，會根據其過去的經驗、知識或其他相關訊息，先在心中衡量看看價格是否和其所認知的相符，以作為是否購買或再繼續協商的依據；而這個衡量的標準就是所謂的每個人「心中之尺」（註 1）。而當買賣雙方透過各自心中之尺衡量後，都同意這個價格而使買賣成交，就得出所謂的成交價格。

另一方面，市場上也會有一把「市場之尺」，這把尺是透過許多市場上的交易價格而得出的標準，是由每個人主觀的心中之尺所交集而成，相對於心中之尺而言是較為客觀的概念，也就是說不同的人都認為是較好的、較適當、較合理的價格（註 2）。由於合理與否必須視每個人心中之尺而定，而每個人心中主觀的認定又不同並且無法衡量，因此我們只好利用集合眾人心中之尺的客觀市場之尺來判斷價格是否合理。

另外，合理房價的定義並不是絕對的，而是視不同的立場而定。以供給者的角度來說，合理房價和建商的成本及利潤有關，只要住宅價格能夠達到合理的利潤水準，對於建商來說就是合理房價；對於需求者而言，合理房價和其住宅負擔能力有關，若住宅價格對於購屋者的住宅負擔能力來說是可以負擔的，則住宅價格就是合理的；對於市場來說，只要經由健全的住宅市場機制運作後而來之價格，就是合理房價。而本研究主要是從需求面的角度來探討合理房價的問題。

從需求面來看，合理房價和住宅負擔能力有關。Maclennan and Williams（1990a）曾對於住宅負擔能力作比較完整的定義：「確保某一標準（或不同標準）的住宅之價格或租金，在第三團體（通常是政府）的觀點下，不至於超過家計的合理負擔。」而 Bramley（1990）也曾經對於住宅負擔能力作更詳細的描述：「係指家計單位應該有能力居住在適當標準的良好住宅（根據不同家計單位大小、型態區分）內，而其淨租金的支付後，仍能使家計單位有足夠的所得，而不至於生活在貧窮的標準下。」從這兩種定義來看，住宅負擔能力的意義不僅是單純的牽

涉到所得與房價的問題，更重要的是還須涉及到家計單位、住宅支出以及住宅品質等因素；也就是說，探討住宅負擔能力的意義在於瞭解「什麼樣的家戶以多少住宅支出來購買什麼樣的住宅」。

然而過去國內的文章中，並未確實掌握這三項條件。曾平毅（1994）曾經建立付款能力指標，考慮購屋者之財務能力、住宅金融條件、社會結構因素與住宅市場特性，以「典型家庭」的付款能力作為住宅市場中的合理房價（註3）；薛立敏（1996a）之研究中，以假設的融資條件，針對「中等收入家庭以合理的收入比例可以負擔起購買自用住宅的價格」來衡量合理房價（註4）。但是事實上，不同所得階層所面對的住宅支出比例、融資條件等都會不同，僅針對典型家庭或中等收入家庭來衡量合理房價，會忽略了真正無法負擔房價之中低所得階層者。另外過去探討合理房價或住宅負擔能力的文獻，也都並未對於住宅負擔能力作長時間的比較，藉以得出較為客觀的標準；並且也都未考慮到這些房價能夠購買到的區位在哪？其品質與類型為何？

其次在住宅支出比方面，Weicher（1977）曾以家戶支付中位數新屋價格所需償還之貸款金額是否小於家戶所得的25%來決定，若小於25%表示能夠負擔，若大於25%則表示有負擔能力問題；而Lerman and Reeder（1987）則以居住花費不超過家庭所得的30%來衡量住宅負擔能力問題；薛立敏（1996a）則以一個家庭花費在購買住宅之還本付息支出不應超過所得的30%及37.5%來計算合理房價。另一方面，不同所得階層的住宅支出比例也不同，根據馮正民等（1989）的研究指出，住宅花費（註5）在民國69年以後就一直佔家庭經常性支出的最大比例。

Hancock(1993)曾經對於Maclennan and Williams(1990a)以及Bramley(1990)對於住宅負擔能力的定義再加以闡述，他認為在這兩種定義中，除了將住宅視為功績財（merit good）外，也都將非住宅消費視為功績財，例如Maclennan and Williams定義中的「合理負擔」，Bramley（1990）定義中的「貧窮標準」；而這也正是負擔能力的本質，即是「為了得到住宅，何種條件應該是已知的？以及這個已知的條件是否合理或超過標準？」如圖1所示：

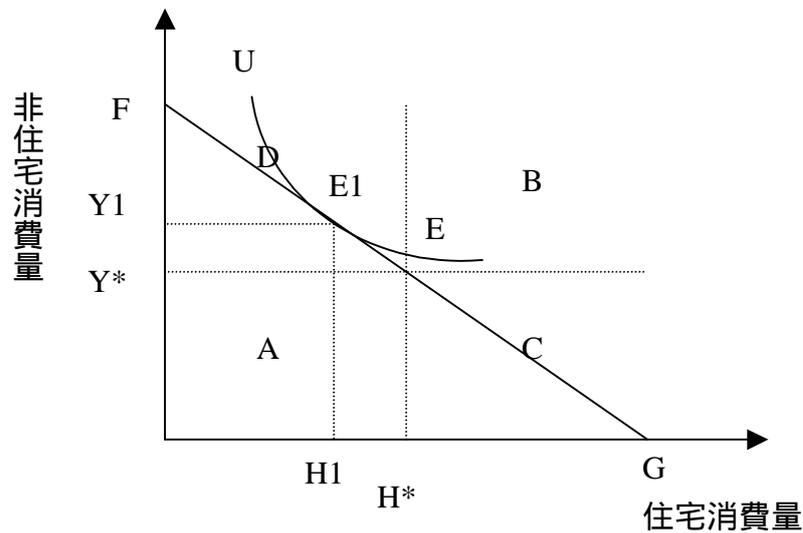


圖 1 加入所得預算及效用後住宅負擔能力之意義

資料來源：Hancock(1993) *Urban Studies*, Vol.30, No.1, P127-145

他指出 Y^* 及 H^* 代表最低非住宅消費量及最低住宅消費量，若政府規定了 Y^* 及 H^* ，則在 A、B、C、D 四個象限中，A 代表有住宅負擔能力問題，因為不論是住宅消費或非住宅消費都未達最低標準，B 代表沒有住宅負擔能力問題。在加入所得預算線 FG 後，在 FG 線以下的區域是無法負擔住宅，和先前的不同在於多了 FY^*E 及 GH^*E 。至於在 FG 線上，或在 C、D 區域及 FG 線以外的部份，則分別消費了過少的住宅及非住宅，由此我們可以看出 C、D 區域中，各有一部份的消費者有住宅負擔能力問題。

但是由於每個人的效用不同，因此假設某甲的效用為 U，則某甲最後的均衡點為 $E1$ ，分別消費了 $Y1$ 的非住宅以及 $H1$ 的住宅，其中非住宅消費超過最低標準 Y^* ，而住宅消費卻低於最低標準 H^* 。另一方面，此位消費者的消費均衡點也同時可以達到 E 點，也就是住宅消費與非住宅消費都達到最低標準，但是他卻不願意如此，因為他只需要 $H1$ 的住宅消費量，並且不願意犧牲其他非住宅的消費 $Y1$ 來增加住宅的消費量。

這點和我們先前提到的主觀與客觀的觀念相通。在客觀上，此位消費者的所得預算線為 FG，有能力消費 Y^* 及 H^* ，但是在主觀上他卻不願意消費，而寧願選擇增加非住宅消費 $Y1$ 及減少住宅消費 $H1$ 。因此住宅支出比牽涉到主觀的意願以及客觀的能力問題。

最後，根據 Linnman and Megbolugbe (1992) 的研究指出，衡量住宅負擔能力問題時，有三個影響因素，房價的分配、所得的分配以及財務結構。然而在過去探討住宅負擔能力問題時，房價和所得的分配情形通常是未被討論到的(註 6)。

基於上述動機，本研究首先將藉由台北市家戶與住宅的資料，討論家戶與住宅之價格與數量的分配情形，以瞭解房價的分配對於低所得者是否有利？並以此作為區分不同所得階層的基礎，再根據資料來瞭解台北市不同所得家戶的特性及其住宅狀況，以得出較為客觀的住宅支出比例是多少？進而衡量出台北市歷年來

不同所得家戶之合理房價，以及所能購買的區位在哪？品質如何？

本研究共分為五部分，除第一部份為前言外，第二部份為歷年台北市家戶與住宅的價量分配；第三部份為歷年台北市不同所得家戶特性及住宅狀況；第四部份為台北市合理房價之衡量；最後一部份為結論。

貳、 歷年台北市家戶與住宅的價量分配

在討論價格與數量的分配時，我們採用張金鶚（1995）「台灣地區住宅價格指數之研究」（註7）台北市政府出版的「台北市家庭收支概況調查報告」以及民國72、77、82、87年「中華民國台灣地區家庭收支調查報告」原始資料檔等資料，來探討房價與所得的吉尼係數（註8）勞倫茲曲線以及數量分配圖。

一、價格的分配

（一）吉尼係數

從所得的吉尼係數來看，除了民國68年變動較大外，吉尼係數的變動均不大，甚至在68年之後，所得的吉尼係數穩定的維持在0.25至0.3之間，顯示出所得的分配自68年以來，呈現比較平均而穩定的狀態。至於房價的吉尼係數，則一直呈現上下震動的現象。這可能是因為房價的資料是採用仲介公司成交公報資料，僅能代表市場上交易的住宅價格；而所得資料則是由抽樣調查得出，能夠代表整個母體所致。不過由於房價的資料樣本數夠大，因此仍具有一定的代表性，能夠代表市場上交易流通的住宅價格。

若比較房價與所得的吉尼係數（註9），我們可以發現民國61年至87年房價的吉尼係數約在0.25至0.45間上下變化，而所得的吉尼係數則在0.2至0.3間變化。不過由房價的資料中包含了各種品質類型的住宅價格，價格的變異會較大，所計算出來的吉尼係數當然就會較大，因此我們不能就此斷定房價的分配比所得不公平，只能比較歷年房價吉尼係數的變動，來討論歷年房價分配的變動情形。

從圖2可知在民國74年之前，吉尼係數雖然曾上下震動，但整體來說是呈現下降的趨勢，顯示出房價的分配是越來越平均；而在75及76年則呈現上下震動，而這正是上一波房地產市場景氣前；而在民國77年，吉尼係數則突然上昇，之後又持續下降，顯示出房地產市場的景氣會造成房價結構的改變，造成房價分配越不公平的現象。

另外值得一提的是，房價與所得的吉尼係數的變動趨勢似乎有一致的情形，其中又以民國69至74年以及82至87年兩個時間最為明顯，這顯示出房價與所得分配的變化趨於一致；不過究竟是房價影響所得，或是所得影響房價，則有待更進一步的研究探討。

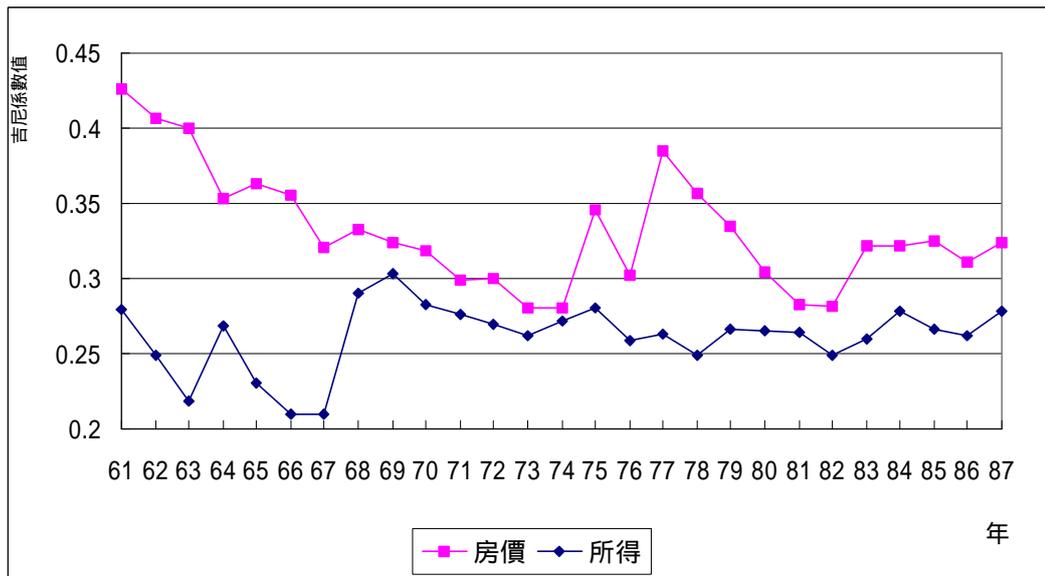


圖 2 歷年房價與所得吉尼係數圖

(二) 勞倫茲曲線

若我們再透過民國 72、77、82 及 87 年的詳細資料來看 (如表 1 及圖 3)，則會發現房價的分配非常不平均。以民國 72 年的資料來看，房價的第五等分則佔了 38.28%，是第一等分的 5.04 倍，至於所得則佔了 36.44%，是第一等分的 3.86 倍。而在第二、三、四等分中，房價與所得的分配比例則約略相等，因此若只以中位數房價來衡量中位數家庭比例的住宅負擔能力，會忽略了低所得者 (註 10)。

此外，若我們觀察在房地產市場上一波景氣前後房價與所得的變動情形，會發現在民 77 年房價的第一等分只佔了 6.68%，第五等分則佔了 45.44%，第五等分約為第一等分的 6.8 倍，比民國 72 年的 5.04 倍還大，由此可見，房地產市場景氣會改變房價結構，使房價的分配更加不平均。

由以上的討論我們可以得知，歷年來的房價的分配是不平均的 (註 11)，但是在數量上對於低所得者有利？或是對高所得者有利？則需再進一步討論。

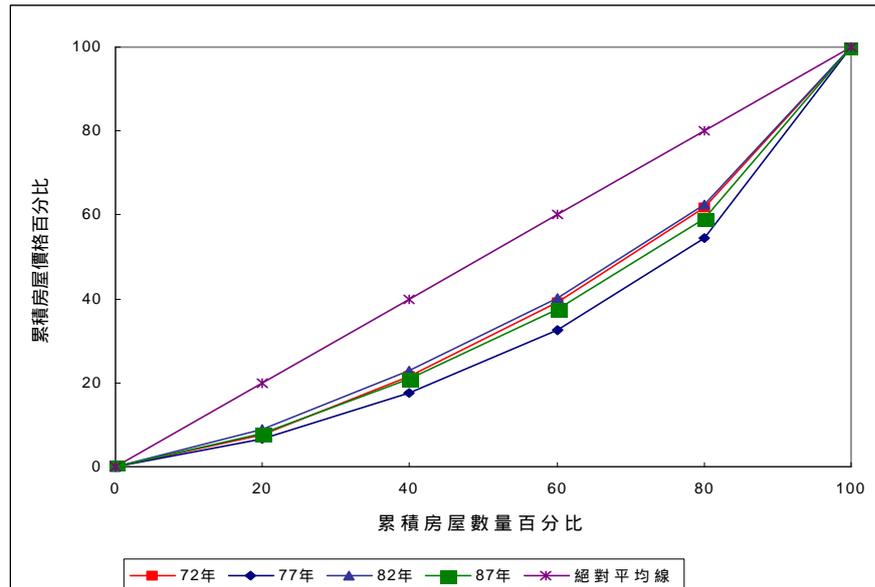


圖 3 台北市民國 72、77、82、87 年房價勞倫茲線圖

表 1 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鵬（1995）「台灣地區住宅價格指數之研究」，（1999）「住宅資訊系統之整合與規劃研究」中的原始房價資料。

二、數量的分配

在此我們利用史特基法（註 12）將各年度房價與所得分為 12 組，來討論各年度不同分組的房價與所得在數量上的分配情形（註 13）。

以這四年度來觀察（如圖 4 至 7），民國 72 年第一、二、三組的家戶數比房屋數多 51.88%，民國 77 年第一、二組多 44.83%；至於民國 82 年第一、二、三組家戶數比房屋數多 41.29%，民國 87 年第一、二組家戶數則比房屋數多 81.95%。這顯示出市場上流通的房屋數中，低房價的房屋數量無法充分供應低所得者，而中高房價的房屋數量卻較多，以致於部分低所得者必須向上購買中高價位的房屋，於是產生住宅負擔能力問題；或是部分低所得者只能轉而改以租屋的方式來滿足其住宅需求。

由以上的討論我們可以知道市場上流通的房價與所得的分配是不均等的，並且是不利於低所得者，單純的利用中位數房價來衡量一般家庭的住宅負擔能力，並無法明確的衡量不同所得者的負擔情形。

百分比

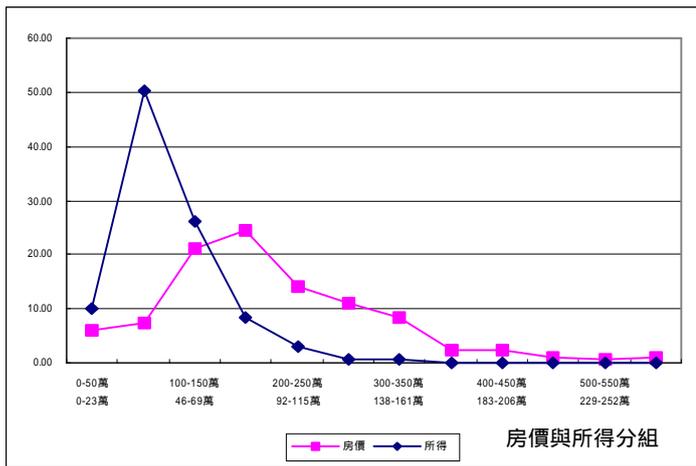


圖 4 民國 72 年房價所得數量分配圖

百分比

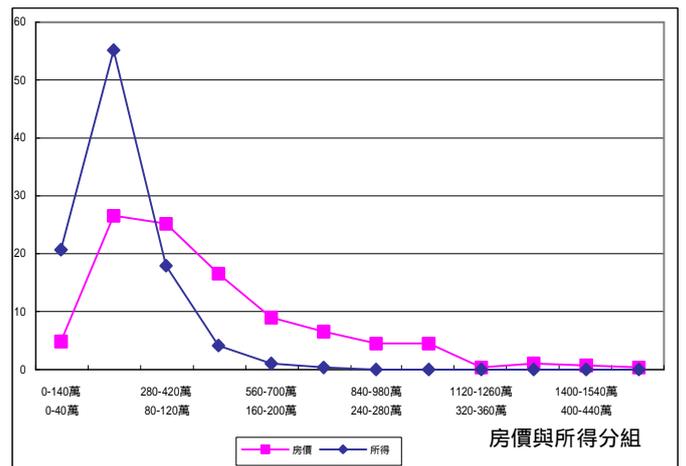


圖 5 民國 77 年房價所得數量分配圖

百分比

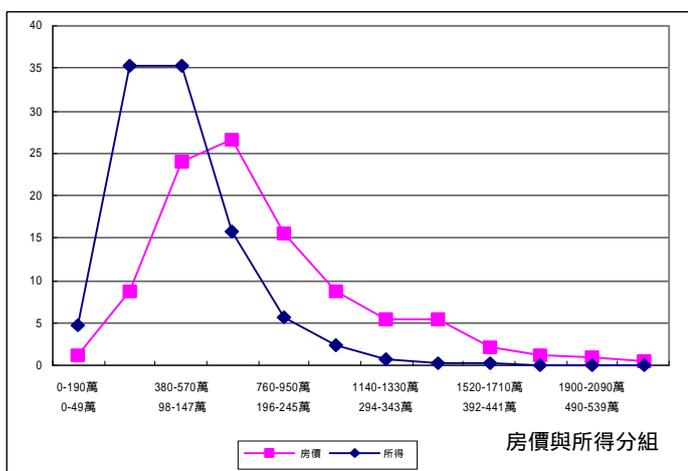


圖 6 民國 82 年房價所得數量分配圖

百分比

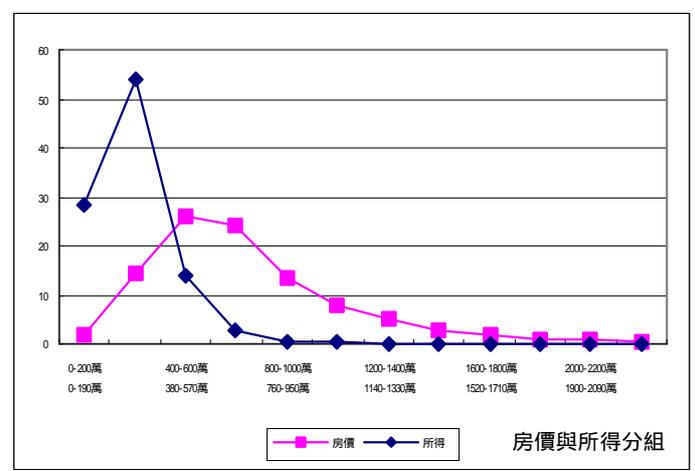


圖 7 民國 87 年房價所得數量分配圖

參、歷年台北市不同所得家戶特性及住宅狀況

在第一部份中我們曾經提到合理的定義有主觀及客觀的，並且希望藉由客觀之尺來衡量合理房價。然而這個客觀之尺該從何衡量？透過先前的討論，我們知道從住宅負擔能力來探討需求面合理房價必須掌握三個因素：何種家戶？以多少支出？購買何種住宅？並且從家戶與住宅的價量分配得知探討住宅負擔能力問題必須先區分不同所得家戶。因此以下我們將利用四年度的資料，探討台北市不同所得家戶特性及住宅狀況，以作為衡量合理房價的客觀依據。

一、不同所得家戶特性

1、不同所得家戶人口數

家戶人口數會直接影響到家戶適當的居住面積。家戶人口數多，則其所需的居住面積應該較大。若從表 2 我們可以看出，低所得的家戶人口數會較少，高所

得者家戶人口數會較多，顯示出若以家戶人口數來看，低所得者所需的居住面積應該較小。另外若從四年度來觀察，歷年來平均家戶人口數則持續下降，從民國 72 年平均每戶 4.4 人，一直降到民國 87 年平均每戶 3.62 人。

2、不同所得家戶戶長年齡、教育程度及婚姻狀況

在戶長的年齡方面(表 2)，第一等分者在 30 歲以下的比例較其他等分者多，顯示出低所得者多半是剛出社會的年輕人；第五等分者年齡在 50 歲以上的比例則較其他等分多，顯示高所得者的年齡會較大。而從四年度的比較我們也可以看出高所得者的年齡層逐漸下降，如民國 72 年第五等分者年齡在 30 至 50 歲佔了 52.2%，而到了民國 87 年則佔了 65.8%，顯示出年齡大小對於所得高低的影響力已降低。

在教育程度方面，從表 3 我們可以看出第一等分所得者的學歷多半只有國小或國中，而第五等分所得者的學歷則多半為研究所或大學（專），顯示出高學歷較能擁有高所得。而從四年的比較我們也可以看出隨著教育水準的提昇，研究所或大學（專）學歷的人口增加，低所得者中擁有高學歷的情形也跟著增加，顯示出教育程度對於所得高低的影響逐漸降低。

在婚姻狀況方面（表 2），第一等分所得者未婚的比例大於其他等分，顯示出低所得者多半是未婚者。而隨著時間的變化，各等分的未婚者均增加，但高所得者的未婚比例仍明顯低於低所得者，顯示出已婚者由於夫妻都有工作，相較於單身的未婚者而言，家戶的所得當然會較大。

由此可知低所得者的家戶人口數會較少，顯示出低所得者所需的居住空間以目前來說會較小；不過另一方面，低所得家戶的戶長的年齡較輕 教育程度較低，多為未婚，以目前來說雖然經濟狀況較差，但隨著時間的變化，這些低所得者會面臨結婚、所得收入增加等狀況，其所需的居住空間也會隨之加大。

表 2 不同所得家戶特性及住宅狀況表

年	等分	人口數(人)	年齡		教育程度		婚姻狀況 未婚(%)	住宅自有率 (%)	住宅坪數 (坪)
			30 歲以下 (%)	50 歲以上 (%)	大學(專) 以上(%)	國中以下 (%)			
72	1	3.43	21.6	26.6	14.2	56.8	***	41.8	24.66
	2	4.23	15.6	25	26	46.4	***	56.6	26.81
	3	4.59	12	27.4	33.4	39.4	***	66	29.8
	4	4.69	11.2	25.2	49.6	26.2	***	74.6	33.21
	5	5.02	8.6	39.2	56.4	21.8	***	77	38.52
77	1	3.07	18.6	27.4	18.2	49.2	18.6	51.8	24.77
	2	3.95	11.6	16.8	26.6	42.8	6.4	60.4	28.1
	3	4.2	13.6	15.4	36.2	34.2	8.6	69	30.3
	4	4.29	9.2	21	47.8	25.6	6	75.2	31.85
	5	4.66	6	36	56	23.2	6	80.4	36.47
82	1	3.2	15.2	27.6	22	38	18.4	62.6	26.97
	2	3.98	9	18.8	34.8	31.4	10.4	69.8	29.56
	3	4.03	8.6	23.4	43.8	22.8	8.8	77	31.78

	4	4.3	8.4	20	55.2	20.4	6.2	79.2	33.05
	5	4.41	5.8	31	68.4	12.2	7.6	87	37.19
87	1	2.19	12.2	47	22	43.6	28	59.4	25.75
	2	3.55	9.8	22.6	35.8	29.8	22.2	71.4	29.39
	3	3.86	7	23	45.8	26.6	10	78.4	31.28
	4	4.11	7.2	26	58.4	20.4	12.2	84.4	33.27
	5	4.37	3.6	30.6	73	10.6	8.2	87.8	40.13

註：資料來源為主計處家庭收支調查報告原始資料檔；***表示當年度未進行此項調查。

二、不同所得家戶住宅狀況

1、不同所得家戶的住宅自有率及坪數

在住宅狀況方面，我們將先討論不同所得家戶的住宅自有率及住宅坪數。首先在住宅自有率方面，從表 2 我們可以發現，低所得者住宅自有率越低，高所得者自有率越高。若和先前的家戶特性比較，則我們不難發現低所得者由於多半是未婚，且年紀較輕，無法累積財富用於購屋上，以致於住宅的自有率偏低。而從四年度的比較來看，各年度不同所得家戶的住宅自有率均逐年增加，從民國 72 年平均 63.2% 增加到民國 87 年的 76.28%。

其次在住宅坪數方面，低所得者的自有住宅坪數會較小，而高所得者坪數則較大。如四年度第一等分平均約為 25.54 坪，第五等分約為 39.58 坪。而從先前的家戶特性中我們已經知道低所得者的家庭人口數較少、未婚、年齡較輕，因此所需的住宅空間及累積的財富較少，所能購買的住宅坪數當然也就較小。

另外從這四年度的比較，發現除了在民國 77 年每戶自有住宅平均坪數稍微減少外，隨著時間的變化，每戶的平均住宅面積會增加，而民國 77 坪數減少的原因，則可能是因為自民國 76 年房價大漲後，住宅負擔能力下降所導致。

2、不同所得家戶的住宅支出比

在先前我們得知並無法觀察每個人心中主觀的願意花多少所得於住宅支出上，但是我們卻可以藉由歷年來的資料來得出不同所得家戶用於住宅支出的比例，作為客觀的標準。從表 3 我們可以得知台北市在這四年中，除了民國 72 年的第一等分及民國 82、87 年的第五等分外，其餘各年度各等分的住宅支出佔所得比例都介於 20% 至 40% 間。因此我們可以得出台北市不同所得家戶用於住宅支出較為客觀的比例在 20% 至 40% 間。

表 3 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

註：所得資料來源為主計處家庭收支概況調查報告原始資料。住宅支出係指家庭收支概況調查報告中，房地租水費、燈光燃料費以及家具設備費之總和。

肆、台北市合理房價之衡量

一、不同所得家戶之合理房價

透過以上的討論，我們可以瞭解家戶與住宅不論在價格與數量的分配是不平均的；而在不同所得家戶的特性及住宅狀況方面，低所得的家戶人口數會較高所得者少，實際的居住面積也會小於高所得者，以及一般家戶較為客觀合理的住宅支出在 20% 至 40% 間。因此以下我們將假設合理的住宅支出為 20% 至 40%，利率 7%，貸款成數 60%，計算民國 72、77、82、87 年台北市各所得家戶的合理房價。

(一) 各年度第一等分

以第一等分的所得來說（如表 4），在住宅支出比例為 20% 至 40% 下，民國 72 年可負擔的房價在 68.58 萬至 137.16 萬間，民國 77 年在 94.09 萬至 188.18 萬元之間，民國 82 年在 162.6 萬至 325.29 萬元，民國 87 年在 182.12 萬至 364.24 萬元之間。但各年度的標準住宅房價對於第一等分者來說，住宅支出在 20% 至 40% 時都無法負擔，如民國 72 年標準住宅價格為 175 萬，但第一等分所得者可負擔房價範圍在 68.58 至 137.16 萬間，顯示出第一等分者若要以合理的住宅支出比例來購買標準住宅是不可能的，而這也就表示第一等分者無法以合理的住宅支出來購買市場上典型流通的住宅，除非第一等分者願意增加住宅支出的比例，也就是犧牲其他財貨的消費用於住宅支出上。

(二) 各年度第二等分

以第二等分來說，住宅支出在 20% 至 40% 時，民國 72 年可以負擔的房價在 98.05 至 196.1 萬間，民國 77 年在 134.23 至 268.47 萬間，民國 82 年在 241.16 至 482.32 萬間，民國 87 年在 295.7 至 591.42 萬間。不同於第一等分者，民國 72 年第二等分者若要購買當年的標準住宅房價則住宅支出須超過 35%，顯示出民國 72 年的第二等分所得者在合理的住宅支出比例下即能購買到當年度市場上典型流通的住宅。不過到了民國 77、82 及 87 年，第二等分者又無法以合理的住宅支出比例來購買當年度的標準住宅。

(三) 各年度第三等分

若以第三等分者來說，住宅支出在 20% 至 40% 時，四年度能夠負擔的房價分別為 124.05 至 248.09 萬、168.91 至 337.83 萬、303.46 至 606.92 萬及 381.6 至 763.2 萬間。此時民國 72 年的第三等分者住宅支出只須 25% 至 30% 即可購買到當年度的標準住宅；民國 77 及 87 年則分別須 35% 至 40% 及 30% 至 35%；而民國 82 年第三等分者在合理的住宅支出水準下，仍無法負擔當年度標準住宅。由此可見，在房地產景氣時（民國 77、82 年），第三等分者若要購買標準住宅負擔是較重的，甚至無法以合理的支出來購買；而在房地產景氣處於一般情形下（民國 72 及 87 年），則以合理的住宅支出即可購買到標準住宅。

由以上可知，住宅支出比決定了不同等分者所能負擔之房價，住宅支出比高，雖然能購買到較高價位的住宅，但必須犧牲其他財貨的消費；住宅支出比低，

則雖然無法購買高價位住宅，但卻不需犧牲其他財貨的消費，能有較好的生活品質。

表 4 四年度台北市不同所得家戶之合理房價

年	標準住宅價格 (萬)	住宅支出 比(1)	第一等分		第二等分		第三等分	
			所得(元)(2)	可負擔房價 (元) (3) = (2) * (1) * 現值因 子/0.6	所得(元)(2)	可負擔房價 (元) (3) = (2) * (1) * 現值因 子/0.6	所得(元)(2)	可負擔房價 (元) (3) = (2) * (1) * 現值因 子/0.6
72	174.81	0.2	194209	685818	277650	980476	351275	1240471
		0.25		857272		1225595		1550588
		0.3		1028726		1470714		1860706
		0.35		1200181		1715833		2170824
		0.4		1371635		1960952		2480942
77	323.8	0.2	266440	940890	380124	1342346	478331	1689148
		0.25		1176112		1677933		2111436
		0.3		1411335		2013519		2533723
		0.35		1646557		2349106		2956010
		0.4		1881779		2684693		3378297
82	699.96	0.2	460575	1626445	682912	2411593	859339	3034616
		0.25		2033057		3014491		3793271
		0.3		2439669		3617390		4551925
		0.35		2846280		4220288		5310579
		0.4		3252892		4823186		6069233
87	651.31	0.2	515723	1821192	837381	2957075	1080615	3816017
		0.25		2276490		3696344		4770021
		0.3		2731788		4435613		5724025
		0.35		3187086		5174882		6678029
		0.4		3642384		5914151		7632034

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」。現值因子為年利率 7%，期限 20 年，本利均等償還下，得出現值率為 10.594014。標準住宅價格來源為張金鵬「台灣地區住宅價格指數之研究」以及「住宅資訊系統之整合與規劃研究」。

二、不同所得家戶合理房價所能購買之區位品質

在計算出不同所得家戶的能夠負擔的房價之後，我們進一步想知道這些價格能夠購買的住宅是多少坪數？區位條件如何？因此我們藉由張金鵬（1995）「台灣地區住宅價格指數之研究」以及（1999）「住宅資訊系統之整合與規劃研究」中所計算出的標準住宅屬性價格及數量，來推算各年度能夠負擔的房價在其他屬性均符合標準住宅屬性下，隨著不同的區位條件改變，能夠購買到的住宅坪數的變動情形（如表 5）。

首先我們先討論四年度可以負擔房價若購買標準住宅，則能購買到多少坪數。先前我們曾得知四年度第一、二、三等分所得家戶平均居住面積分別為 25.54、28.47、30.79 坪，因此以下我們就以此作為討論的標準。以第一等分者來看，在這四年度中，住宅支出從 20% 至 40% 都無法購買到 25.54 坪的住宅，顯示出即使第一等分者以合理的住宅支出來購買住宅，但由於所得本來就較低，因此所能負擔的住宅價格自然就低，當然也就購買不起適合居住的住宅。

至於第二等分者除了民國 72 年能夠以 35% 的住宅支出來購買到 28.91 坪的住宅外，其餘各年度也都無法購買到適合居住的住宅。最後是第三等分者，民國 72 年以 30% 的住宅支出就可購買到 33.65 坪的住宅，民國 87 年以 35% 的住宅支出可以購買到 31.77 坪，在民國 77、82 年住宅支出都須增加到 40% 甚至大於 40% 才能購買到 30.79 坪。但相較於第一、二等分者而言，第三等分者以合理的負擔仍舊能夠購買到適合居住的住宅。

另外隨著不同區位的變化，越靠近郊區則能購買的坪數就越大，如民國 72 年第一等分者以 40% 的支出能夠在郊區購買到 26.09 坪的住宅；越靠近市區所能購買的坪數就越小。

從以上的討論我們可以得知，低所得家戶由於所得較低，以至於計算出的可以負擔房價會較低，所能購買的住宅坪數當然就會較小；不過由於低所得家戶的人口數較少，因此所需的住宅面積也較小；而高所得者則相反。不過當我們考慮各所得家戶可以負擔的房價所能購買到的住宅坪數後，發現高所得者在合理的住宅支出下，能夠購買到其所需要的住宅坪數，如民國 72 年第三等分者以 30% 的住宅支出就可購買到 33.65 坪的住宅，大於平均所需的 30.79 坪；但是對於低所得者而言，在合理的住宅支出下，卻未能購買到所需的住宅坪數，如民國 72 年第一等分所得家戶以 20% 至 40% 的支出仍無法購買到所需的 25.54 坪。也就是說低所得者無法以合理的住宅支出購買到適合居住的住宅，而高所得者卻能夠以合理的住宅支出來購買到適合居住的住宅。雖然低所得者不一定要購買住宅，尤其低所得者大部份為未婚、年輕的族群，未來所得會增加會較快速，但是政府卻可以透過提供出租住宅的方式，使這些低所得者能夠居住在適合居住的住宅中；至於中所得者則可以透過差額補貼的方式，使其能夠購買住宅。

表 5 四年度在不同區位條件下可負擔房價能夠購買的坪數

住宅支出	等分	72			77			82			87		
		區位 0.58	市區	市郊	區位 0.52	市區	市郊	區位 0.52	市區	市郊	區位 0.53	市區	市郊
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

註：標準住宅屬性價格及數量資料來源為張金鶚「台灣地區住宅價格指數之研究」以及「住宅資

訊系統之整合與規劃研究」；另外市區代表區位為 1，市郊則代表區位為 0；至於區位 0.58 則表示當年度的標準住宅之區位屬性。

伍、結論

合理房價是主觀的，會因為每個人的認定而有所不同；但是我們試著從較為客觀的角度，利用住宅負擔能力的衡量方式來考慮不同所得階層，在不同的住宅支出佔所得比例下，能夠購買何種坪數、區位條件的標準住宅。低所得者的住宅支出佔所得比例比高所得者高，表示低所得者沒有能力（或意願）卻不得不犧牲其他財貨的消費來用於購買住宅上；而高所得者卻較有能力（或意願）而不必犧牲其他財貨的消費用於住宅上，因此合理房價背後隱含著願意犧牲多少的問題，並且沒有一定的絕對標準，但似乎可以討論到相對水準，也就是客觀之尺的觀念。

其次從家戶與住宅的價量分配來看，房價的分配會因為房地產的景氣的波動產生結構性的改變，造成分配不平均的現象；若以民國 72、77、82、87 等四年度來看，房價分配不平均的程度依序是 77、87、82、72 年。至於在數量的分配方面，市場上流通的房價與所得的分配是不平均的，低所得家戶數多於低價位房屋數量，低房價的供不應求導致房價偏離市場供需價格，不利於低所得者購屋，因此政府須增加或提供低價位房價，以使低所得者能有較好的居住品質。

另外當我們計算出不同所得階層的合理房價後，發現對於第一等分所得者而言，即使以合理的住宅支出比例來購買住宅，仍舊無法在市區或市郊購買到適合居住的住宅，甚至在住宅市場中建商並不提供此種價格的住宅。顯示出政府的住宅政策必須重視低所得者，給予租金補貼或是提供出租住宅的方式，使其能夠居住在適合居住的住宅。至於第二、三等分所得者，由於實際的住宅支出與購買標準住宅支出的差距較第一等分小，因此在住宅政策上則可以考慮利用差額補貼的方式，對於第一等分所得者給予較多的住宅補貼，第二、三等分者給予較少的補貼，使中低所得者均能夠購買到適合居住的住宅。

參考文獻：

- 張金鶚
1995 <<台灣地區住宅價格指數之研究>>，行政院經建會。
- 張金鶚
1999 <<台灣地區整體住宅政策之研究>>，內政部營建署。
- 張金鶚
1999 <<住宅資訊系統之整合與規劃研究>>，政治大學社會科學院台灣房地產研究中心。
- 莊孟翰
1999 <評析 1999 合理房價與購屋原則座談會> <<空間雜誌第>> (114)33-36。
- 曾平毅
1994 <都會區擁屋能力之研究>博士論文 國立交通大學交通運輸研究所。
- 馮正民
1991 <<台北都會區房價與房價支付能力之研究>>，國科會。
- 熊秉元
1993 <市場之尺和心中之尺—論釋寇斯定理和布坎楠對寇斯定理的質疑> <<經濟論文>>331-356，中央研究院經濟研究所。
- 薛立敏
1996a <<台灣地區合理房價之探討>>，行政院經建會。
- 薛立敏
1996b <<房價、購屋能力、擁屋行為與住宅自有率關係之探討>>，國科會。
- Bramley, G.
1990 “ Access, affordability and housing need ” Paper presented at ESRC Housing Studies Conference University of Surrey September 1990 Mimeograph SAUS University of Bristol.
- Hancock, K.E.
1993 “ Can pay? Won't pay? or economic principles of affordability ” Urban Studies Vol.30 No.1 P127-145.
- Lerman, Donald L. and Reeder , William J.
1987 “ The affordability of adequate housing ” AREUEA Journal Vol.15 No.4 P389-404.
- Linneman, Peter D. and Megbolugbe , Isaac F.
1992 “ Housing affordability: Myth or Reality? ” Urban Studies Vol.29 Nos.3/4 P369-392.
- Maclennan, Duncan and Williams, Ruth (Eds)
1990a “ Affordable housing in Britain and the United States ” York : Joseph Rowntree Foundation.
- Maclennan, Duncan and Williams, Ruth (Eds)
1990b “ Affordable housing in Europe ” York : Joseph Rowntree Foundation.
- Weicher, John C.
1977 “ The affordability of new homes ” AREUEA Journal Vol.5 P209-226.

Weicher, John C.

1978 “ The home affordability , equity and housing market behavior ”
AREUEA Journal Vol.6 , P395-416.

註 釋

- 註 1：熊秉元（1993）認為價格是外在的、是可以觀察得到的，在某種意義上是客觀的；個人的考慮是內在的、是不一定能觀察得到的、是主觀的。價格體系是一支市場之尺，尺上的刻度是由價格體系所決定效率；價值體系是一支心中之尺，尺上的刻度是善惡、好壞、公平與否等概念。
- 註 2：同前註，市場之尺是客觀的，是不同人對價格體系的認知之交集，而「客觀的」是指正常、有基本認知、溝通和推理能力的人，所能共同瞭解一些資訊，也就是不同的人都認為在這種情形下，做某種選擇是較好的、較適當或較正確的。因此在此我們利用此觀念來說明房價合理是否合理。
- 註 3：曾平毅（1994）計算出台北都會區民國 81 年的合理房價為 461 萬。
- 註 4：薛立敏（1996a）計算出台北市民國 83 年合理房價為 337 萬至 516 萬。
- 註 5：其中燃料、家具費用約佔可支配所得 3%~7%，而又以低所得所佔比例較高於高所得。換言之，衡量合理房價如不加入燃料、家具等居住支出，將會產生低估結果。一般國外在衡量住宅支出大多包括水電、燃料、家具（所謂 Utilities），參見 MacLennan and Williams（1990b）Affordable housing in Europe。
- 註 6：Linneman and Megebolugbe（1992）雖然提出房價與所得的分配通常被忽略了，但是在該篇文章中並未討論應如何探討。
- 註 7：包括主計處住宅狀況調查、太平洋房屋公司成交資料、信義房屋公司成交資料、房屋仲介公會成交公報等資料。
- 註 8：在使用吉尼係數時，由於所得的資料是經由抽樣調查而得，具代表性且能夠推論所得母體資料；但房價的資料是市場上成交資料，未經抽樣調查而得，因此不一定能夠代表房價母體資料，只能表示市場上流通之房屋價格分配的情形。
- 註 9：在計算各年度房價與所得吉尼係數時，未對所得及房價作物價平減，若進行平減其結果應該相同。
- 註 10：至於高所得者由於所得較高，再加上可以選擇中低價位的房價，因此在此認為高所得者無負擔能力問題。
- 註 11：所得的吉尼係數以及勞倫茲曲線主要是衡量所得分配公平與否的問題，而公平與否的原因在於分配的均與不均，因此我們只討論房屋均與不均的問題，而不討論公平與否的問題。
- 註 12：史特基法是統計學中進行分組的方式之一，是藉由經驗法則得出在分組時如何分組才是最適當，其公式為 $K=1+3.32*\log(n)$ ，且 $2^K \geq n$ ，其中 K 為最適組數，n 為樣本個數。
- 註 13：關於釐清房價 / 所得、負擔能力 / 所得問題，有位審查人提出所得（特別是當期所得）無法完全反應家戶的負擔能力，一般家庭購屋除所得為主要購屋負擔能力外，還包括經過長期儲蓄所得、資產移轉（包括遺產），當然原有租屋或擁屋狀態亦影響負擔能力，作者完全同意。但限於資料

限制，本文目前僅能以所得替代負擔能力，如此估計將會產生部分偏差，感謝審查人的提醒。當然一般國內外相關文獻探討購屋負擔能力比較時（尤其是跨國跨城市）均是以房價 / 所得來進行分析（如薛立敏，1995；Maclennan and Williams，1990b）。