

台北都會區第二屋購屋行為之研究

---從第一屋與第二屋特徵差異分析

楊宗憲* 張金鶚**

摘要

高住宅自有率一直是台灣地區住宅市場的一大特色，隨著所得增加、投資規劃及對生活品質的要求的提昇，購買第二屋住宅的趨勢將逐漸形成。國外多半以投資或休閒的角度來探討此一議題，國內則尚無文獻討論，但從投資需求、換屋需求甚至是近來逐漸受到重視的休閒需求來看，我們對這些行為的了解相當不足。因此探討第二屋購屋行為的各項特質，有助了解住宅第二屋消費行為及未來可能形成的住宅次市場的特性。

本文從所有權人戶籍與房屋地址的異同，並配合第一屋與第二屋房價的差異，來判斷購屋者是換屋自住或非換屋自住目的，以進一步分析購屋者的第二屋屬性與第一屋屬性是否有差異，藉此分析不同購屋目的所具有的第二屋購屋行為模式。

我們從地政事務所的建物登記資料庫中，針對台北縣、市住宅存量中個人持有二屋住宅的樣本進行分析，發現相較於非換屋自住目的購屋者，換屋自住目的的購屋者會選擇品質較第一屋高的住宅，如面積較大、屋齡較新的房屋；且換屋自住者在購屋行為上存有情感習慣或地域性的偏好，較容易購買與原居住房屋相同類型及相同區位的房屋；此外，購屋者在面臨自住與非自住的住宅服務支出時，會優先將預算花在與自住相關的住宅服務上，使得換屋自住的第二屋購屋間隔時間較非換屋自住者為短。

關鍵詞：第一屋、第二屋、戶籍、房價、換屋自住、非換屋自住

* 國立政治大學地政系博士班研究生

** 國立政治大學地政系教授

一、前言

國人對於住宅一直有顯著的偏好，從 1990 年戶口及住宅普查資料顯示住宅自有率高達八成的情形，就可看出國人傾向購屋自住，而「有土斯有財」的傳統觀念也反映國人多半喜歡以不動產作為投資的標的，一方面可以累積財富，另一方面也可作為自住用途。但近年來在住宅自有率居高不下的背景因素下，隨著所得增加及對生活品質要求的提昇，對居住的需求也逐漸提高，換屋自住的需求使得購買第二戶住宅以提昇居住品質的趨勢逐漸形成。

基於第二屋的住宅市場可能成為未來住宅消費的趨勢，但由於資料的缺乏，對這方面議題的探討較少。雖然國內有不少以購屋行為(陳文祥，1984；郭育志，1990；黃錦鈴，1993) 為主題的研究，但並無以第二屋為對象的相關研究，因此探討購買第二屋的行為及其對市場的影響更顯得有其必要。

由於第二屋購屋行為是建立在持有第一屋的基礎上，購屋者必然有至少一次的購屋及居住經驗，這樣的基礎可能會使得購屋行為產生某種形式的偏好。此偏好雖然會有個人化的差異，但在第二屋的購屋的選擇上，是否可能因為過去的購屋或居住經驗而出現相似的決策原則？因此，若從房屋本身的角度來看，我們不清楚購屋者的第二屋屬性是否會因為其持有第一屋的特色而有所不同，二者之間是否存在某種關係？我們能否藉由了解所有權人持有其第一戶住宅的特色，進而去推斷其未來可能對第二屋的需求類型？了解這層關係，相信對市場分析上有其意義。

此外，第二屋的購屋行為其目的可能是換屋自住、投資甚至是休閒。以往研究雖然就不同購屋目的有相當多的探討(葉服明，1993；郭淑貞，1994)，但都只是針對一般性的購屋目的進行討論，並未針對第二屋的購屋行為，也未針對購屋者所持有的住宅進行比較分析，如此我們無法了解購屋者的購屋選擇在過去及現在有何差異。因此透過對第一屋與第二屋住宅進行比較分析，我們想了解不同購屋目的是否也會造成第二屋的購屋選擇的差異？換屋自住與非換屋自住目的的第二屋購屋行為存在哪些特色？

由於資料的限制與調查的困難度，研究者並不容易同時取得所有權人個人及其住宅屬性的資料，因此無法就這二方面的關係進行追蹤分析。本研究雖然無法取得所有權人的個人資料，但透過建物登記的存量資料，從建物本身及交易時的各項特徵，比較並分析所有權人持有的二戶住宅屬性，就國人對第二屋住宅的交易行為，做進一步的分析。

本文以下共分為六節，除本前言外，第二節探討第二屋購屋行為的相關文獻；第三節就第二屋購屋行為進行情境描述分析並建立本研究假說；第四節是資料說明 實證模式的建立及變數的討論；第五節是實證結果的討論；最後是結論。

二、文獻回顧

所謂第二屋(Second Homes),在美國是指個人持有的非自住的其他住宅,¹不過一般也可簡單視為個人持有二戶以上的房屋。國外有關第二屋的研究主要是定位在休閒或退休住宅。Godbey and Bevins (1987)針對美國賓州某渡假社區的居民進行問卷調查,發現有 55%的住戶持有第二屋,在進一步的調查後,認為在家戶使用休閒住宅的過程中,就不同成長階段會發展出不同的選擇,基本上是從家戶生命週期的角度去考慮。Melman(1999)研究美國人的候鳥(snowbird)行為,這些人在平時住在美國北方,在冬天時會遷居到南方的第二屋過冬,就如同候鳥會定期遷徙一樣,研究顯示,有 44%的非常住住宅(usual home elsewhere)位於南方的佛羅里達州,且其中以 45 歲以上的退休人口所佔比重最高,顯見退休人口及休閒用途在第二屋的使用上佔了相當比例。

就第二屋購屋的動機或目的來說,Clout(1977)歸納有四種看法:都市生活的延伸、理財上的投資需求、短期居住的目的及長期做為退休的住所,但這是從休閒或投資的角度來看,就家戶的居住需求及提昇居住服務的目的來說,永久性的換屋居住或許是更常見的模式。在國內有部分研究認為不同個人特徵,如年齡、職業、家庭生命週期等與購屋動機²有顯著關係(黃錦鈴,1993;葉服明,1993;方攸文,1997),因此,購屋動機其實是很多元的,可能是單純的投資或換屋自住,也可能同時具有二種目的。

早在民國 79 年人口及住宅普查中顯示國內住宅自有率已高達八成,伴隨著所得及生活水準的提高,對居住服務的需求有進一步提昇的可能性,加上國人對不動產的偏好所引申出的換屋或投資性需求,第二屋的市場應早具有形成的條件,但第二屋佔住宅存量的比例究竟有多少?各種不同持有動機或原因的比重又是如何?國內並無針對這方面的調查或統計資料。美國普查局早在 1985 年就在二年進行一次的住宅狀況調查(American Housing Survey, AHS)中,加入對第二屋的估計³,Kochera(1997)以 1995 年的 AHS 資料估計有 40%的第二屋持有者因換屋動機而買第二屋,休閒及投資目的則佔 57%(見表一),其中投資目的第二屋的數量會隨著總體經濟的景氣狀況而變化,而休閒第二屋則有日益增加的趨勢;此外,大多數的第二屋是買在離原來第一屋的 150 哩內,顯然第二屋的消費行為可能因為情感習慣或可及性的考量,會選在原住民附近;不過 Kochera 也說明 AHS 的調查資料存在某些誤差,但由於是唯一有關第二屋的調查資料,因此還是值得參考。

¹ 美國普查局的 American Housing Survey (AHS)調查對第二屋的定義。參見 The Report of the Supplement to the American Housing Survey for the United States in 1993, Appendixes C-1.

² 大多數這類研究都採問卷分析法,並以情境式的描述去了解購屋者的動機,如「想換更好的環境」、「想擁有自己的房子」、「現有房屋面積太小」、「投資置產」等等,基本上都可歸納為換屋自住或投資二大動機。

³ 同註 1。

表一 美國第二屋存量及持有原因估計

	1985	1987	1993	1995
第二屋總數(千戶)	13,559	13,550	12,270	12,122
換屋	31.7%	37.1%	41.3%	39.9%
休閒	14.6%	14.7%	17.7%	17.4%
投資	50.0%	43.8%	46.1%	39.2%
待售	7.1%	5.8%	6.2%	5.0%
繼承	9.8%	9.4%	10.1%	9.7%
其他原因	14.9%	13.7%	16.1%	15.2%

資料來源：以 Kochera(1997)資料計算而得

此外，Gutierrez(1999)則運用美國普查局的空屋調查資料(Housing Vacancy Survey Data, HVS)，以季節性及不在市場上的空屋做為估計第二屋的標準，研究顯示，第二屋約佔住宅存量的 4.9% 5.3%，由於 Gutierrez 並未估計在市場上待售或待租的投資型第二屋，因此是一個保守低估的結果⁴。國內因無此類調查，只能從空屋的估計資料中，大約瞭解國內第二屋的數量，只是空屋可能是建商滯銷的餘屋，也可能是法人持有的閒置房舍或非住宅，且第二屋也不見得是空屋，但從 Gutierrez 的估計中可以約略瞭解可能的數量。表二整理我國及美國有關空屋或第二屋佔住宅存量比重的估計，以 1995 年來說，HVS data 估計的空屋率皆低於 Kochera(1997)以 AHS data 所估計第二屋佔住宅存量的比率，而國內的空屋率平均較美國高 8% 以上，因此預估國內第二屋佔住宅存量的比例相當高。

同樣地，Gutierrez(1999)發現第二屋的分佈在不同地區有顯著差別，在較鄉村或渡假的熱門地點，第二屋數量佔當地住宅存量的比重較高，這與 Melman (1999)的研究結果不謀而合，Carliner(1998)以 1990 年的普查資料也發現全國的第二屋存量中有 56.5% 位於他所謂的“second home counties”⁵中，顯然在美國第二屋的分佈有集中化的趨勢。

綜觀國外研究對第二屋的探討多集中在數量的估計、購屋動機或使用情況的分析上，尚未就第一屋與第二屋特徵的關係進行追蹤分析，並進一步解釋第二屋的購屋行為，但從部分研究的成果中還是可以發現，第二屋的購屋行為可能存在情感習慣的偏好，在區位的分布上也有集中化的趨勢；相較於國內的環境，第二屋的購屋行為是否具有與國外環境相同的特色，透過對二屋特徵關係的追蹤分析，本研究將進一步探討國內對第二屋購屋行為的特色。

⁴ HVS 將空屋分為「待租」、「待售」、「已出租或已售」、「季節性居住」及「不在市場上」(包含「非常住住宅」及「其他」)的類別，Gutierrez 採用比較保守的方式，以「季節性居住」及「不在市場上的非常住住宅」來估計第二屋數量。

⁵ “second home counties”意指在該郡有 10% 以上的空屋是屬於「季節性」、「休閒」或「偶爾使用」的類型。

表二 我國與美國空屋率及第二屋佔住宅存量比例估計

單位：%

資料類別	1990	1993	1995	1996	1997	1998	1999	2000Q3
美國空屋率(出租住宅) ⁶	7.2	7.4	7.6	7.8	7.7	7.9	8.1	8.2
美國空屋率(自有住宅) ⁷	1.7	1.4	1.5	1.6	1.6	1.7	1.7	1.6
Gutierrez(1999)對第二屋的估計	-	-	4.9	4.9	5.1	5.2	5.2	5.3
Kochera(1997)對第二屋的估計	-	11.2	10.8	-	-	-	-	-
我國人口及住宅普查估計的空屋率	13.3	-	-	-	-	-	-	-
我國台電不足底度估計的空屋率	13.3	15.7	16.5	15.9	15.6	15.7	-	-

資料來源：本研究以 U.S. Bureau of the Census, Housing Vacancy Survey、Kochera(1997)、彭建文(1994)、張金鶚等(1999)資料計算而得

三、第二屋購屋行為的情境描述與研究假說建立

由於上述國外文獻對第二屋的購屋行為並無詳細的情境描述，以說明在不同需求或購屋目的條件下購屋選擇的差異性，加上國內對住宅的需求及住宅市場的環境與國外有其差異，因此以下就針對第二屋購屋行為的情境進行描述性的分析，以進一步建立本研究的假說。

住宅的基本用途是提供居住服務(housing services)，雖然住宅同時具有消費財及投資財的性質，但在多數情況下，個人為滿足其居住需求，其所購買的第一戶住宅多應為自住使用⁸；當個人出現購買第二屋的需求時，基於一個人或一個家戶只有一個主要住所的假設，第二屋若作為自住使用，則可推論其應為換屋目的，此時第一屋住宅若未處分賣出，則可能是待售、出租、供父母子女使用或等待增值，應可視為投資性持有，就這類的購屋行為，本研究在此稱為換屋自住型的購屋行為；反之，若第二屋並非自住使用，則可視為非換屋自住型的購屋行為。

由於購屋目的不同所產生的需求不同，在購買第二屋時，應會出現不同的購屋選擇。國內文獻在探討購屋行為或購屋動機時，大多是因為基本的住宅需求⁹、或更換較佳生活環境、或者是原有住宅不符使用、或是投資目的、甚至是休閒等等，基本上便呈現了自住使用或投資二種類型。此外，從效用最大化及理性選擇的角度來看，換屋既然是自住目的，預期其換屋需求必然是朝居住品質提昇的角度來選擇第二屋，因此與第一屋相比，第二屋應具有住宅屬性上效用增加的

⁶ 美國普查局的 Housing Vacancy Survey(HVS)所估計的空屋率。

⁷ 同註 6。

⁸ 由於資料限制，若家戶已有自有住宅，家戶其他成員的投資性購屋行為，在此不列入討論。且根據主計處八十四年人口及居住調查中得到居住住宅為自有(限定為自建或自購，繼承或贈與不納入統計)的在台北市佔全部住戶的 65.14%、台北縣佔 71.78%，若只針對只持有一戶自有住宅為對象，探討居住在該住宅的比重，則比重應會更高，顯見第一戶自有住宅為自住的假設具有相當可信度。

⁹ 關於購屋動機的討論與調查，國內文獻如荷世平(1992)、黃錦鈴(1993)、方攸文(1997)有相關的討論，在動機項目的界定上多半集中在使用面的不同原因，或者是投資因素等等。

特徵，如面積較大、較新的屋齡、區位可及性較佳等等，房價相對的可能也較第一屋高；而投資類型的購屋行為，可能因為不是自己要住，其投資決策應會比較偏向對市場的預期、降低風險及本益分析的結果，因此相對於換屋的購屋者，不必然會買品質較高的住宅，由此判斷第二屋的屬性與第一屋應較無顯著的關係。

此外，居住環境、住宅類型及區位選擇也是購屋時的重要考量，特別是鄰近區位可能是第二屋購買時的重要特徵（如 Kochera，1997；荷世平，1992）。就居住的經驗可能會形成對住宅屬性的偏好來看，情感及習慣因素或許是購屋選擇的重要考量之一，若依此角度，是否多數人會隨著居住在一處地方的時間的累積而產生情感？或是會基於對居住環境的習慣性而在購屋時選擇與原先居住環境相似的住宅？例如購買鄰近區位，如同一行政區；或相同類型的住宅，如公寓或大廈。進一步比較，非自住型的購屋者相較於換屋自住的購屋者，情感或習慣因素所引發的購屋偏好應較不顯著。

Mayo(1981)整理過去文獻中對住宅的所得及價格彈性的估計顯示，做為提供住宅服務的使用，應視為正常財，即其所得彈性大於 0 且小於 1，價格彈性小於 0；林祖嘉、林素菁(1994)估計台灣的自有住宅的所得彈性大於 1，認為住宅服務不僅提供基本的消費性需求，還包含投資性的需求，應視為奢侈財；但就二屋持有者來說，若為自住性質的使用，應滿足較多的消費性需求，住宅服務應為正常財；反之則應滿足較多投資性需求，此時住宅服務應視為奢侈財。住宅為高價財貨，以台北市為例，2000 年住宅服務佔家戶支出約 34%¹⁰，比重可謂不小，因此就一般家戶來說，住宅服務應先滿足消費性的使用，相對而言，當住宅服務的消費性使用得到滿足，且財富累積達到一定程度，投資性的需求才會增加。因此當購屋人仍存在居住需求時，應會先進行換屋以滿足其居住需求。以此推論，就第一屋與第二屋的購屋間隔來看，換屋自住型的購屋者，其時間間隔應會較非換屋自住型的購屋者短。

基於以上的討論，本研究建立以下三項假說來驗證第二屋的購屋行為：

假說一：在住宅品質方面，相較於非換屋自住型的購屋者，換屋自住型的購屋者基於對提昇居住品質的需求，會購買面積較大、屋齡較新的第二屋住宅。

假說二：在住宅區位及類型方面，情感及習慣性的偏好存在於第二屋的購屋行為，且換屋自住型的購屋者在這方面會較非換屋自住型的購屋者顯著。也就是說，相較於非換屋自住型的購屋者，換屋自住型的購屋者應會選擇離第一屋較近的區位、相同的住宅類型。

假說三：在購屋時間間隔方面，從住宅服務應先滿足消費性使用的假設來看，相較於非換屋自住型的購屋者，換屋自住型的購屋者在第一屋與第二屋的購屋時間間隔較短。

¹⁰ 資料取自台北市政府主計處 2000 年家庭收支調查報告，家庭支出居住類。

四、資料說明、實證模式及變數選取

(一)資料說明

本研究使用資料為台北縣、市的建物登記資料庫，包含建物登記簿中的標示部及所有權部，資料來源為台北縣、市合計共 15 個地政事務所，資料截止時間為民國 88 年 4 月 30 日的建物登記存量資料，這些建物基本屬性分別包括登記日期、座落地址、完工日期、登記使用項目¹¹、面積等等；以及建物權利的屬性，包括移轉原因¹²、所有權人姓名及登記戶籍地址等等。本研究以建號為索引，整合標示部及所有權部的資料。再將所有地政事務所的建物存量資料合併，以建立台北縣、市的建物存量資料庫，合計二縣市的建物存量共 2,226,410 筆。藉由各屬性間的關係及所有權人持有二屋屬性的差異來判定購屋者的購屋目的及其偏好的關係。

經由統計，台北縣、市自然人持有超過一屋的數量合計約 278,259 筆，占住宅存量 15.53% (見表三)，由於不動產的類型具有多樣性，取得的方式也不限於買賣，且第二屋的持有者可能同時也持有二屋以上，使得研究的對象可能存在複雜的組合¹³，基於突顯研究的重點及資料的限制，研究的對象將縮小範圍到以買賣取得的住宅，並限定所有權人僅持有二屋的狀況。因此本研究鎖定在資料截止日時，在台北縣、市僅持有二屋以交易買入的住宅且無其他建物的所有權人，及其持有的二屋住宅為分析的對象¹⁴。共有、非自然人及外國人的樣本也不列入分析，並選取與住宅相關的登記使用項目作為住宅的標的¹⁵。此外，基於研究限制，本文雖然無法探討在研究地區外持有第二屋的購屋行為，但基於分析現有資料及視台北縣市為一地區性住宅市場的角度來看，就研究範圍所產生的限制及誤差仍不影響研究成果。總計合於研究條件的第二屋持有者共計 49,814 人，共計持有 99,628 屋。

表三 台北縣市住宅存量與持有超過一屋數量的統計分析

項目	總屋數
建物存量	2,226,410
住宅存量(a)	1,791,498
持有超過一屋的住宅數量(b) ¹⁶	278,259
比例(b/a)	15.53%

資料來源：台北縣、市地政事務所，本研究整理

¹¹ 如住家用、商業用、工業用、住商用等等。

¹² 如買賣、贈與、繼承等等。

¹³ 建物的取得除了買賣，也可能是繼承、贈與或其他原因，持有二屋房屋的所有人，可能會出現一屋是繼承取得，另一屋是交易取得；或者一屋是住家用，另一屋是商業用的混合情況，這些都會使得分析購屋行為變得複雜。

¹⁴ 由於持有超過二戶的樣本，其購屋行為及決策可能較為複雜，因此本研究暫不予討論。

¹⁵ 包含了「住家用」、「住商用」、「住工用」、「農舍」及「國民住宅」等五項。

¹⁶ 單純計算自然人持有的房屋，並不限移轉原因，因此包括買賣、贈與、繼承等皆在計算之列，且所有權人的第一屋也不列入計算。

基於地政建物資料並無法直接得知購屋者購屋時為自用或其他目的，為了區分購屋目的，經由徵詢地政事務所的人員得知，我國的地籍資料庫並未與戶政資料同步，故所有權人在建物移轉時登記的戶籍應非該建物座落地址，而必須經由戶籍地址的變更才會使得二者相同，因此若一個人購買房屋後又將戶籍遷入該房屋，可相信該房屋做為自住使用的機率很高，因此本研究以戶籍為切入點做為判斷購屋目的是否為自住的方式，若第二屋房屋座落與戶籍地址相同，則判定該房屋做為自住使用。

但經由電腦比對後發現戶籍與房屋座落相同的樣本比重偏低(6,535 筆)，僅有第二屋樣本的 13%，顯然有相當多的所有權人並未去進行戶籍住址變更的登記程序，由於法定程序上並未規範一定要進行戶籍的變更登記，因此這也是合理的現象。為了避免樣本缺失過多，造成實證結果偏誤，本研究加入房價做為篩選的雙重準則，藉由二種不同模式的估計方式，對原始資料作進一步的分析及比對，以判斷購屋者較可能的購屋目的，再藉由不同購屋目的的住宅選擇的差異，分別進行實證檢定，以獲取所需的結果。

本研究採用二種方式估計購屋目的。第一種區分購屋目的的方式(模式一)是採用戶籍地址與房屋座落地址的相互比對，來作為自住或非自住的判斷標準，假設第二屋的房屋座落地址與第二屋登記的戶籍地址相同，則本研究認定第二屋是作為自住使用，因此這類的所有權人可歸屬於換屋自住型的購屋行為；但由於此標準的樣本過低，因此此模式加入房價做為進一步篩選準則，主要是從反向思考的角度看，一般人應不會購買較自己第一屋居住房屋價格更高的住宅，只作為投資增值，自己卻不居住。因此進一步的方式是以總價的差異來做為自住或非自住的判斷標準，若第二屋的總價較第一屋低，則認為應非換屋自住型的購屋行為；但對於戶籍與建物座落不相同且第二屋總價又較高者，由於該樣本相關檢定的檢定結果不佳¹⁷，研判單純以此方式可能存在某些樣本分配上的系統誤差¹⁸，因此在本模式中不列入分析，篩選的流程如圖一。

經過雙重篩選後，第一種模式估計的有效樣本數為 14,898 筆，約為所有持有二屋樣本數的 22%，雖然在篩選的過程中，損失了多數樣本，但一方面篩選後的樣本在判別購屋者是換屋或非換屋的購屋目的中，較具有可信度；另一方面在樣本數上仍屬於大樣本，因此該樣本應仍能相當程度反映不同目的購屋者在購買第二屋時的差異性。此外，原始資料中並無房價資訊¹⁹，因此本研究採用張金

¹⁷ SOMERS'D 及 GAMMA 檢定值都低於 0.15，TAU-A 檢定值更只有 0.05，顯然模型的解釋力不足。

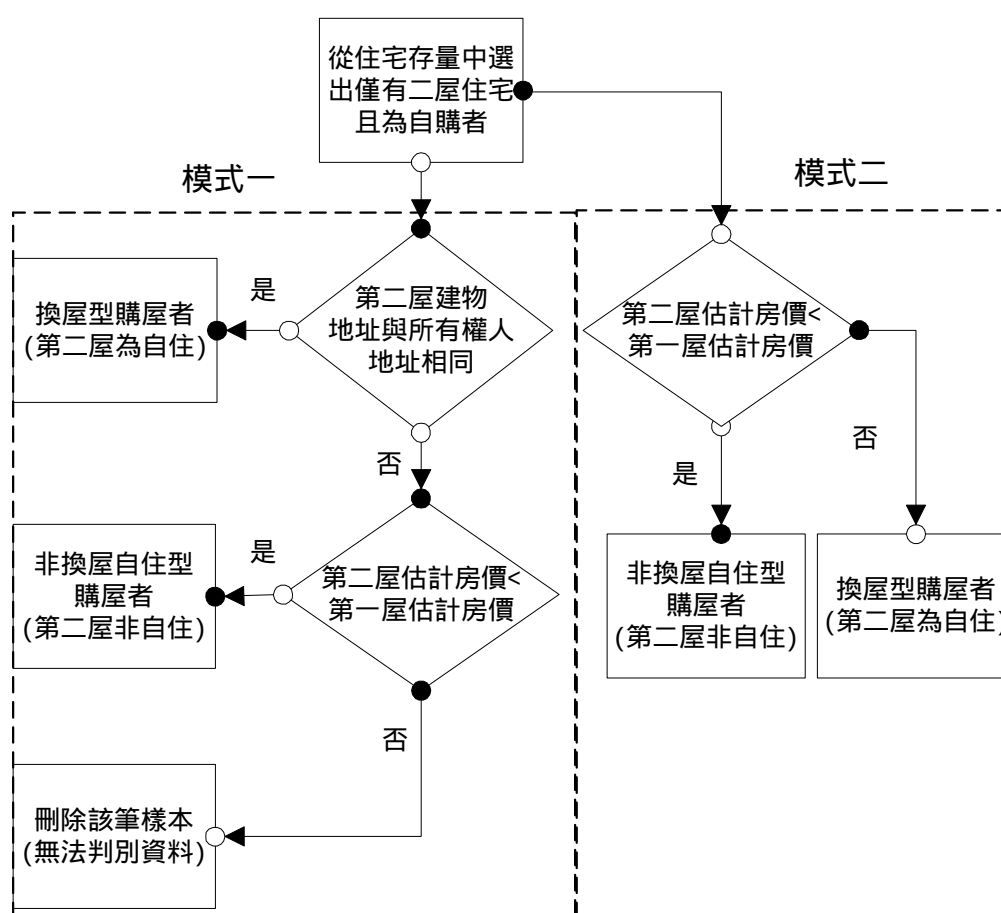
¹⁸ 初步研判可能是以戶籍區分的方式雖然就換屋自住型的購屋者可以確認(因為該樣本有向地政事務所辦理戶籍更正，可以相當程度認為第二屋應是自住)，但在此方式中，戶籍與建物地址不同者卻不見得就是非換屋自住的樣本，因為其中可能存在未去地政事務所辦理戶籍更正的換屋型購屋者，因此此方式就可能存在樣本分配上的系統誤差，使得檢定的效果不佳。

¹⁹ 雖有土地公告現值及房屋評定現值，合併計算可知房屋價值，但該資料多半偏低且屬於土地建物分離的個別價格資訊，並未就房屋整體價值的角度去考量，因此不予利用。

鶚等(1999)在估計住宅價格指數所建立的特徵價格公式，估計建物價格。²⁰

第二種估計購屋目的的方式(模式二)是純粹以房價做為篩選的準則。此乃由於第一種模式所篩除的樣本數過多，為了保留完整的資訊，因此加入第二種估計方式，我們認為若是換屋自住的人，其應會購買品質較第一屋高的住宅，相對的其總價也應較高，因此若第二屋估計房價大於第一屋，則認為是換屋自住，並藉此方式與模式一的實證結果進行比較。

比較模式一與模式二在樣本上的相近程度，由於模式一的非換屋自住型樣本與模式二同樣是以房價做為區分，因此模式一的換屋自住型樣本也同時與模式二的換屋自住者樣本的內容相同；而模式一的換屋自住型樣本因以戶籍地址做為判斷依據，因此判斷基準與模式二不同，但經比對後發現有 74% 的換屋自住型樣本在二個模式中是相同的，由此可知，研究樣本在不同的模式中應具有一致性，而不同的模式的分析結果有助於釐清或加強本研究的假說驗證。



圖一 模式一及模式二的在換屋自住型與非換屋自住型的區別準則

²⁰估計房價的程序為利用主計處住宅狀況調查的詢問房價資料與台北市仲介公會提供的實際成交資料，先以 cross-session 方式估計各年的特徵價格公式參數，運用的房屋屬性有實際成交房屋總價、建物面積、所在樓層、所在樓層平方項、屋齡、地上總樓層數及區位。計算出特徵價格參數後，再將地政事務所的建物資料，以各住宅登記移轉的年度為準，就上述特徵價格公式計算出各住宅的特徵價格。特別的是，為了評估第一屋在第二屋交易年度的房價水準，第一屋的房價估計是以購買第二屋年度的特徵價格參數估計。

以模式一及模式二區分換屋自住與否的第一屋及第二屋建物屬性平均數如表四。不論是模式一或模式二，換屋者的第二屋面積平均普遍較其第一屋高，屋齡也較第一屋新，而非換屋者的第二屋面積則普遍較第一屋低。在區位的選擇上，二種模式的換屋者有過半的人選擇在相同的區位買第二屋，顯然換屋者在重購住宅時對鄰近的區位有較高的偏好。此外在建物類型的選擇上，換屋者以選擇相同建物類型的比例較高，但非換屋類型的購屋者在此方面的差異較不明顯。在購屋時間間隔上，模式一與模式二的非換屋者的平均購屋時間間隔都較換屋者為高，不過模式二的標準差也相對較大。

初步分析的結果，基本上呈現的現象是相較於非換屋者，換屋者會選擇較大較新的第二屋，選擇相同區位及相同類型的比例較高，但購屋時間間隔卻較短，透過建立模型的方式，本研究將進一步透過控制變數的方式，來觀察換屋或非換屋目的下第二屋選擇行為的特色。

表四 模式一及模式二之第一屋與第二屋建物屬性基本統計分析²¹

建物屬性		模式一				模式二			
		換屋自住型		非換屋自住型		換屋自住型		非換屋自住型	
		平均數	標準差	平均數	標準差	平均數	標準差	平均數	標準差
面積	第一屋	24.33坪	10.30坪	29.69坪	11.06坪	22.23坪	8.15坪	29.39坪	11.56坪
	第二屋	28.62坪	12.67坪	20.34坪	9.30坪	30.98坪	13.35坪	20.48坪	9.40坪
屋齡	第一屋	11.38年	6.59年	12.83年	6.60年	12.38年	6.93年	12.42年	6.87年
	第二屋	7.44年	7.54年	5.84年	7.72年	7.54年	7.77年	5.94年	7.75年
區位	同一鄉鎮市區	57.70%		48.68%		55.03%		42.38%	
	非同一鄉鎮市區	42.30%		51.32%		44.97%		57.62%	
建物類型	相同	60.46%		47.73%		56.85%		50.22%	
	不同	39.54%		52.27%		43.15%		49.78%	
購屋時間間隔		6.71年	4.76年	8.06年	5.08年	7.32年	5.07年	7.37年	5.15年
樣本筆數		6535		8363		28035		21779	

(二)實證模式及變數選取

為了配合本研究分析不同購屋目的下的購屋行為，採用二項選擇的 Logit 模式作為實證模式如下：

$$\log(p(y=1|x)/1-p) = b_0 + b_{1i}f(X_{1i}) + b_{2j}f(X_{2j}) + b_{3k}f(X_{3k}) + e$$

其中，y=1 代表購屋目的為換屋自住，Xi 為外生的解釋變數，包含以面積

²¹ 面積為主建物面積加附屬建物面積，不包括公共設施面積；屋齡為購屋當時的屋齡，為方便比較，第一屋屋齡取第二屋購買時的屋齡；建物類型區分為三種類型，3 樓(含)以下的透天或別墅類型、4 至 5 樓的公寓類型及 6 樓以上的大樓類型。

及屋齡在內的建物屬性(X1)；區位及住宅類型屬性(X2)及時間間隔屬性(X3)。

依據研究假說，變數的選取以第一屋與第二屋屬性差異為主，說明如下：

1. 面積：第二屋面積減去第一屋面積，²²為連續變數。基於假說一的說明，相較於非換屋自住型購屋者，換屋自住型購屋者會買面積較第一屋大的第二屋，因此面積的預期符號為正。
2. 屋齡：第二屋屋齡減去第一屋屋齡，為虛擬變數²³。其中第一屋屋齡調整為購買第二屋時的屋齡，為的是比較在第二屋購買當時，二屋的新舊狀況，依據假說一的討論，相較於非換屋自住型購屋者，換屋自住型購屋者買較新住宅的機率較高，也就是說，第二屋屋齡減第一屋屋齡應該要小於或等於零，因此屋齡的預期符號為正。
3. 區位：第一屋與第二屋的所在區位，區位以鄉鎮市區為單位，為虛擬變數²⁴。基於假說二的描述，觀察是否換屋自住者買與第一屋同一鄉鎮市區的，第二屋的機率較高，預期符號應為正。
4. 類型：第一屋與第二屋的建物類型，類型的區分依照其建物樓層高度分為三樓以下(透天或別墅類型)、四至五樓(公寓類型)及六樓以上(大樓類型)，為虛擬變數²⁵。依據假說二的說明，觀察是否換屋自住型的購屋者買與第一屋類型相同的第二屋的機率較高，預期符號應為正。
5. 時間：第二屋交易年代減去第一屋交易年代，為連續變數。依據假說三的討論，相較於非換屋自住型購屋者，換屋自住型購屋者在二屋購買時間間隔上應較短，因此預期符號為負。

五、實證結果及討論

實證結果如表五顯示，模式一及模式二分別為前節資料說明的二種模式估計方式的實證結果。但運用無論那哪一個模式，與非換屋者相比，換屋者其第二屋買比第一屋面積大、較新的機率較高，且換屋者傾向於買與第一屋同一類型或同一地區的房屋，這表示換屋者確實會買比第一屋較大較新的房子，且在購屋選擇上偏好自家附近的區位，因此假說一及假說二得到驗證。

此外，從模式一與模式二的涵義來看，假說一及假說二在模式一得到驗證，代表戶籍與建物座落的區分方式，確實在解釋購屋行為的差異上有顯著的效果，

²² 由於原始資料的公共設施面積有相當多的缺失資料，因此面積變數僅以主建物+附屬建物面積計算，以避免誤差。

²³ 若第二屋屋齡減第一屋屋齡小於等於零，則虛擬變數為 1，否則為 0。

²⁴ 若第一屋與第二屋位在同一鄉鎮市區，則虛擬變數設為 1，否則為 0。

²⁵ 若第一屋與第二屋的建物類型相同，則虛擬變數為 1，否則為 0。

而模式二就第一屋與第二屋在房價上的差異分析，確實也會出現不同的第二屋消費行為，特別就假說二來說，購買較高房價第二屋的購屋者，會選擇買在第一屋附近及相同類型的房屋；且其第二屋選擇買在附近及相同類型的機率較高，二模式的結果相互對照，可以驗證本研究假說及研究設計。

時間變數符號與預期相同且為顯著，顯示換屋自住在購買二屋的間隔時間較短，意味著人們在面臨自住與投資的住宅服務選擇時，會優先將預算花在自住目的的住宅服務上；而在非自住性質的第二屋方面，可能是由於其奢侈財的特質，當其他正常財的需求得到滿足後，才會開始消費，因此購屋者可能需要更多時間去累積財富以達成購屋的目的，使得購屋的間隔時間較長。

表五 模式一與模式二實證分析結果

變數	預期符號	模式一	模式二
截距		-0.0012	-0.2438***
第一屋與第二屋面積差距	+	0.1361***	0.3040***
第二屋減第一屋屋齡小於等於零	+	0.1050*	-0.0191
第一屋與第二屋為同一建築類型	+	0.3509***	0.1888***
第二屋在同一鄉鎮市區	+	0.4251***	0.8664***
二屋購買時間間隔(連續變數)	-	-0.0579***	-0.0127***
協調對(concordant)		84.5%	93.5%
不協調對		15.4%	6.4%
不確定(TIED)		0.1%	0.1%
SOMERS'D		0.691	0.872
GAMMA		0.692	0.873
TAU-A		0.340	0.429
C		0.845	0.936
樣本數		14,898	49,814

***：P<0.001，**：P<0.01，*：P<0.1

六、結論

由於過去一直未有第二屋的相關研究，但有鑒於第二屋未來可能形成的次市場，在研究的領域及研究對象的釐清上，本研究初步已有深入的討論，並第一次出現有關第二屋實證研究的相關證據，這是過去研究所沒有的。此外本研究首次取得地政事務所的建物登記存量資料，以此具有公信力的資料進行分析，這也是過去研究所未曾有過的，從整合台北縣市的建物存量資料來分析第二屋的現況，並追蹤第一屋與第二屋的差異來分析購屋者的購屋行為，就市場的範圍及市

場議題的角度都別具意義。

而針對第二屋的購屋行為，本研究是從所有權人持有的第一屋為基礎，就不同的第二屋購屋目的所產生的不同的購屋選擇，來進行分析，所以基本上研究的架構是建立在第一屋與第二屋的關係及第二屋的購屋目的這二個部分，來探討第二屋的購屋行為。

從第一屋與第二屋的關係，就三個在研究中所建立的假說進行驗證，研究結果顯示，相較於非換屋者，換屋目的的購屋者會選擇品質較第一屋高的住宅，如面積較大、屋齡較新的房屋，因此假說一得到驗證；而假說二認為換屋者在購屋行為上存有情感習慣性及地域性的偏好，較容易購買與原居住房屋相同類型及相同區位的房屋，這部分在實證中也呈現顯著的結果；假說三證實了購屋者在面臨自住與投資的住宅服務支出時，會優先將預算花在與自住相關的住宅服務上，使得換屋自住的第二屋購屋間隔時間較非換屋自住者為短。

從本研究看來，未來換屋市場的成長會引發對住宅品質的需求，且住宅市場的主流坪數可能會逐漸增加，而住宅下濾的現象會越來越普遍，對住宅品質的需求使得個別地區若存在較多的老舊住宅，可能在換屋或住宅下濾的過程中被市場淘汰而形成空屋，因此就市場分析的角度，每戶平均面積較小、屋齡較大的地區，可能具有較多的換屋需求；此外，隨著房地產市場的景氣持續低迷，第二屋持有者的閒置住宅所形成的空屋問題也值得未來進一步去探討。

七、參考文獻

1. Clout, H.D.(1977), "Residences Secondaires in France," in Second Home: Blessing or Curse? Ed. J. T. Coppock, New York: Pergamon Press, p.p.47-62.
2. Carliner, Michael(1998), Second Home Construction, Journal of Housing Economics, July, p.p.6-7.
3. Godbey, Geoffrey and Bevins, M.I.(1987), The Life Cycle of Second Home Ownership: A Case Study, Journal of Travel Research, winter, p.p.18-22.
4. Gutierrez, Rose(1999), Second Homes: Well Hidden, Journal of Housing Economics, October, p.p.12-16.
5. Kochera, Andrew(1997), "Second" Homes Owned by Households, Journal of Housing Economics, November, p.p.9-11.
6. Mayo, S.K.(1981), Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand, Journal of Urban Economics, Vol.10, pp.95-116.
7. Melman, S.J.(1999), Snowbirds, Journal of Housing Economics, April, p.p.14-17.

8. Shaw, E.H. and Pirog, S.F.(1997), A System Model of Household Behavior, Journal of Marketing Theory and Practice, summer, p.p.17-30.
9. U.S. Bureau of the Census, Supplement to the American Housing Survey for the United States in 1993, current housing reports, H151/93-1, 1993.
10. 方攸文(1997), 台中市高層集合住宅市場區隔之研究, 東海大學管理研究所碩論。
11. 白懿淳(1997), 代間移轉行為之探討, 中央大學產業經濟研究所碩論。
12. 何智明(1998), 消費者住屋購買行為關鍵因素之研究 - 以台北都會區為例, 中興大學企管研究所碩論。
13. 林祖嘉、林素菁(1994), 台灣地區住宅需求價格彈性與所得彈性之估計, 住宅學報, 第二期, pp.25-48.
14. 彭建文(1994), 台灣地區空屋率之研究, 政治大學地政研究所碩論。
15. 張金鶚、彭建文(1995), 台灣地區空屋現象與原因分析, 住宅學報, 第三期。
16. 張金鶚等(1999), 住宅資訊系統之整合與規劃研究, 內政部營建署委託政治大學台灣房地產研究中心研究計畫。
17. 陳文祥(1984), 住宅房屋市場區隔之研究, 台灣大學商業管理研究所碩論。
18. 陳淑美(2000), 家戶住宅調整決策與區位選擇之研究—兼論女性的影響力分析, 政治大學地政研究所博論。
19. 郭育志(1990), 台北市民生活型態對購屋行為之動機、評估準則、態度因素影響之研究, 台灣大學商學研究所碩論。
20. 郭淑貞(1994), 台北市住宅預售屋購買行為之研究, 中國文化大學國際企業管理研究所碩論。
21. 荷世平(1992), 台北郊區住宅開發之市場區隔與產品策略, 台灣大學商學研究所碩論。
22. 許秉翔(2000), 當前台灣住宅的代間移轉, 台灣大學建築與城鄉研究所博士論文意向書, 未出版論文。
23. 黃錦鈴(1993), 台北市住屋購買行為之研究, 交通大學管理科學研究所碩論。
24. 靳燕玲(1993), 當前台灣住宅代間移轉的探討, 台灣大學建築與城鄉研究所碩論。
25. 葉服明(1993), 林口新市鎮住宅購買行為決策程序之研究, 東吳大學管理學研究所碩論。