



RRPG92060711 (172 .P)

編號：(93)031.306

住宅價格指數編定之研究

行政院經濟建設委員會
民國 93 年 4 月

編號：(93)031.306

GPN：1009301738

住宅價格指數編定之研究

計畫主持人：林秋瑾 教授

委託單位：行政院經濟建設委員會

受託單位：中華民國區域科學學會

行政院經濟建設委員會

民國 93 年 4 月

住宅價格指數編定之研究

計畫主持人：林秋瑾 教授(政治大學地政系)

協同主持人：花敬群 助理教授
(玄奘大學公共事務管理系)

研究人員：楊宗憲 副研究員
(財團法人台灣不動產資訊中心)

蔡佳明 副研究員
(財團法人台灣不動產資訊中心)

周柏宏 助理研究員
(財團法人台灣不動產資訊中心)

研究助理：黃瓊瑩
(政治大學地政系碩士生)

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 背景與目的	1
第二節 對象與範圍	3
第三節 方法與流程	4
第四節 成果摘要	6
第二章 文獻回顧與理論基礎.....	7
第一節 價格指數的相關理論與文獻	7
第二節 特徵價格的相關理論與文獻	11
第三節 法拍屋價格與市場價格關係的相關理論與文獻	18
第四節 國內外編製指數經驗探討	27
第五節 小結	33
第三章 法拍住宅價格指數之形成與架構之建立.....	34
第一節 拍賣屋的流程與規模	34
第二節 標準住宅屬性、數量與價格界定	45
第三節 法拍住宅價格指數建立架構	47
第四節 小結	50
第四章 法拍住宅價格指數的建立.....	51
第一節 法拍資料的來源與處理	51
第二節 法拍資料的基本統計描述	54
第三節 特徵價格模型的建立	66
第四節 各縣市標準住宅屬性數量及價格試算	80
第五節 小結	89
第五章 住宅價格綜合指數.....	90
第一節 各縣市法拍住宅價格指數	90
第二節 台灣地區法拍住宅價格綜合指數	101
第三節 小結	104

第六章	中古屋交易價格指數.....	105
第一節	資料來源與特色	105
第二節	中古屋住宅價格指數之試編	107
第三節	中古屋價格與法拍屋價格之比較	116
第四節	住宅價格指數之發布機制及現存問題	119
第五節	小結	126
第七章	結論與建議.....	127
第一節	結論	127
第二節	建議	131
參考文獻	133
附錄 A	各縣市法拍特徵價格模型估計結果表.....	137
附錄 B	台灣地區法拍特徵價格模型估計結果表.....	154
附錄 C	意見回應.....	158

表目錄

表 2-1	四種價格指數之編製概念比較.....	9
表 2-2	相關文獻之特徵價格函數形式.....	16
表 2-3	特徵價格理論之相關研究.....	17
表 2-4	拍賣方式比較表.....	19
表 2-5	國內外拍賣市場研究之比較分析.....	22
表 2-6	法拍屋價格影響因素表.....	26
表 2-7	現有定期發布之房價指數性質比較.....	31
表 2-8	我國與各國住宅價格指數編製現況.....	32
表 3-1	法拍屋、金拍屋、銀拍屋制度比較表.....	39
表 3-2	民國 81-92 年台灣地區法院拍賣案件統計資料.....	42
表 3-3	民國 90 年各地方法院拍賣統計資訊.....	43
表 3-4	民國 91 年各地方法院拍賣統計資訊.....	44
表 3-5	標準法拍屬性表.....	45
表 4-1	法拍屋拍定資料庫欄位一覽表.....	52
表 4-2	台北縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	55
表 4-3	基隆市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	56
表 4-4	桃園縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	56
表 4-5	宜蘭縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	57
表 4-6	新竹縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	57
表 4-7	苗栗縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	58
表 4-8	台中縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	59
表 4-9	南投縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	60
表 4-10	彰化縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	61
表 4-11	台南縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	62
表 4-12	高雄縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	63
表 4-13	屏東縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量.....	64

表 4-14	各縣市法拍屋民國 89-92 年有效樣本數列表.....	65
表 4-15	各縣市迴歸模型配適列表.....	70
表 4-16	各縣市 90 年基期標準法拍住宅屬性數量(異常點刪除後)....	82
表 5-1	各縣市 92 年三、四季法拍住宅價格指數變動率列表(拉式加 權).....	92
表 6-1	中古屋市場交易價格個體資料來源表.....	105
表 6-2	中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊欄位表.....	107
表 6-3	台北縣市各行政區 89 年第 3 季至 92 年第 3 季中古屋交易案例 數.....	109
表 6-4	台北市標準中古屋住宅屬性數量.....	110
表 6-5	台北縣標準中古屋住宅屬性數量.....	110
表 6-6	台北縣市中古屋指數、總價、及變動率比較表.....	112
表 6-7	台北市中古屋特徵價格模型估計結果.....	114
表 6-8	台北縣中古屋特徵價格模型估計結果.....	115
表 6-9	法拍中古屋住宅價格指數基期(90 年)之標準住宅屬性.....	116
表 6-10	台北縣市標準中古屋總價與標準法拍總價比例表.....	117
表 6-11	台北縣市標準中古屋單價與標準法拍單價比例表.....	118
表 6-12	法拍資料庫建檔問題類型與建議改進方式一覽表.....	121
表 6-13	各種長期取得不動產交易價格之途徑分析.....	125

圖目錄

圖 1-1	研究流程圖.....	5
圖 3-1	法院拍賣不動產核定底價流程圖.....	36
圖 3-2	台灣金服公司估價作業流程.....	37
圖 3-3	法院拍賣不動產流程圖.....	40
圖 3-4	民國 81-92 年台灣地區法院拍賣總案數與拍定數成長趨勢..	42
圖 3-5	民國 91 年各地方法院拍賣總金額佔台灣地區總量比例.....	44
圖 3-6	標準法拍屬性之形成架構.....	46
圖 4-1	各縣市 85-92 年法拍點交樣本分布比例圖.....	71
圖 4-2	台北市 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	71
圖 4-3	台北縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	72
圖 4-4	基隆市 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	72
圖 4-5	宜蘭縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	73
圖 4-6	桃園縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	73
圖 4-7	新竹縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	74
圖 4-8	新竹市 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	74
圖 4-9	苗栗縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	75
圖 4-10	台中縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	75
圖 4-11	台中市 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	76
圖 4-12	彰化縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	76
圖 4-13	南投縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	77
圖 4-14	台南縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	77
圖 4-15	台南市 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	78
圖 4-16	高雄縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	78
圖 4-17	高雄市 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	79
圖 4-18	屏東縣 85-92 年各季法拍住宅類型樣本分配比例圖.....	79

圖 4-19	台北市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	82
圖 4-20	台北縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	83
圖 4-21	基隆市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	83
圖 4-22	宜蘭縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	83
圖 4-23	桃園縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	84
圖 4-24	新竹縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	84
圖 4-25	新竹市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	84
圖 4-26	苗栗縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	85
圖 4-27	台中縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	85
圖 4-28	台中市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	85
圖 4-29	彰化縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	86
圖 4-30	南投縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	86
圖 4-31	台南縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	86
圖 4-32	台南市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	87
圖 4-33	高雄縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	87
圖 4-34	高雄市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	87

圖 4-35 屏東縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價格趨勢圖(單位：萬元).....	88
圖 5-1 台北市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	92
圖 5-2 台北縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	93
圖 5-3 基隆市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	93
圖 5-4 宜蘭縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	94
圖 5-5 桃園縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	94
圖 5-6 新竹縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	95
圖 5-7 新竹市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	95
圖 5-8 苗栗縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	96
圖 5-9 台中縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	96
圖 5-10 台中市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	97
圖 5-11 彰化縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	97
圖 5-12 南投縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	98
圖 5-13 台南縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	98
圖 5-14 台南市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	99
圖 5-15 高雄縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	99
圖 5-16 高雄市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	100
圖 5-17 屏東縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100).....	100
圖 5-18 北部地區法拍屋價格指數趨勢圖.....	102
圖 5-19 中部地區法拍屋價格指數趨勢圖.....	102
圖 5-20 南部地區法拍屋價格指數趨勢圖.....	103
圖 5-21 台灣地區法拍屋價格指數趨勢圖.....	103
圖 6-1 台北縣市中古屋價格指數趨勢圖.....	113
圖 6-2 台北縣市標準中古屋及法拍屋之總價與比例趨勢圖.....	117
圖 6-3 台北縣市標準中古屋及法拍屋之單價與比例趨勢圖.....	118

第一章 緒論

第一節 背景與目的

住宅是與民生關係最密切的產品，也是不動產市場中最重要之次市場，由於國內在不動產資訊的流動性及代表性相對不足，因此市場上出現的訊息也相對混亂。過去各界在評估住宅市場變動多運用價格為代表指標，但國內之房價資訊並不流通，政府部門也未建立真實成交價格之資料庫，以致過去房價之水準與變動趨勢經常是政府與民間各說各話，其代表性與準確性仍頗受各界質疑。

在統計學上衡量價格變動的方法多使用指數的概念，例如行政院主計處定期發布之消費者物價指數即為衡量一般物價之指標，而住宅價格指數亦可作為衡量不動產市場景氣波動的一項重要指標，但由於住宅為異質性商品，若作為具有代表性、綜合性之統計指標，如何控制住宅異質性所造成價格之差異，一直是編製住宅價格指數之主要課題。目前民間已有發布住宅價格指數之機制，信義房屋公司自 83 年起每季發布信義房價指數；國泰建設公司則自 92 年起每季發布國泰房地產指數，前者代表中古屋市場之價格趨勢，後者代表預售屋及新成屋市場之價格趨勢。二者雖皆有控制住宅差異性之設計，但代表性均不足¹。

由於市場價格資料極度缺乏，因此我國尚未建立一套具公信力、長期、跨區域的價格指標。而現有的價格資料多由業者自行發布，且多限於局部地區，代表性及公信力也不足，造成產、官、學各界對房價趨勢仍各自表達。其影響所及乃至於如不動產證券化中資產波動評估，甚至未來景氣趨勢判斷等運用均不易推動。而各國如美、英、新加坡甚至中國大陸皆已建立不動產價格指數，對釐清不動產價格趨勢、研擬不動產政策、提高投資意願等，均有相當助益。因此，建立長時間、跨區域、不同次市場的住宅價格指數有其迫切的重要性。

由於現行土地登記作業無法蒐集一般買賣的真實成交價格，因此成交價格並不容易蒐集，且涵蓋區域也有限；但近來頗受注目的法拍屋市場則基於其公開拍賣特性，較易收集到各地區的大量成交實例。透過針對法拍拍定實例的分析，可建立橫斷面的「法拍屋價格指數」，不僅可以提供作為各地房價比較的參考

¹ 信義房屋僅使用該公司經手之成交案例，樣本之代表性有限；國泰建設公司使用期自行市調查房價資料，為預售屋及新成屋之平均表價，並非真實成交價格，在價格上之代表性也不足。

依據，也可在民間現有房價指標之外，提供更具代表性、公信力、及廣泛性之房價指標；對法院在擬定合理底價上也有幫助。此外，透過聯結內政部建築研究所舉辦之台灣地區購屋需求動向調查，以及各仲介公司所蒐集到的成交實例，也可編製「中古屋價格指數」，就不同次市場的角度，提供具公信力、涵蓋多個縣市、可定期發布的住宅價格指數，作為各界運用之參考。因此本研究的研究目的如下：

- (一)建立橫斷面之法拍屋價格指數。
- (二)建立至少三年時間序列之法拍屋價格指數。
- (三)建立橫斷面之中古屋價格指數。
- (四)規劃中古屋價格指數之發布機制。

第二節 對象與範圍

一、 研究對象

本研究主要目的為住宅價格指數之編製，但由於國內並無完整可供信賴之不動產交易價格資料庫，因此在掌握真實交易價格並編製住宅價格指數上，面臨資料不足或資料可信度之困境。目前國內之交易資訊中僅有法拍屋價格是相對公開且具有公信力的，故本研究在進行住宅價格指數之編製時，主要以編製法拍屋之住宅價格指數為主，且就橫斷面的價格指數能盡可能完整，由於法拍屋皆為已完工登記之建築，因此法拍屋也可視為中古屋市場之次市場。

此外，本研究並針對其他可取得之中古屋價格資訊進行中古屋住宅價格指數之試編。希望藉由二套不同資料特色所編製之住宅價格指數，提供未來長期發布住宅價格指數之建議。

二、 時間範圍

由於長期之拍賣紀錄及一般中古屋交易價格不易取得，加上法拍屋市場在近幾年蓬勃發展，拍定件數逐年增加，平均拍次也有逐年下降趨勢²，房價結構可能存在結構性轉變，因此本研究擬以近三年作為編製法拍價格指數及試編中古屋價格指數之時間範圍。

三、 空間範圍

基於全國各地皆有地方法院在進行法拍屋之拍賣業務，為使指數具有廣泛之代表性，本研究之空間範圍設為台灣地區 23 縣市，但因資料取得限制，本研究之成果將僅有 17 縣市之法拍價格指數。此外，中古屋價格指數則以台北市及台北縣為試編空間範圍。

² 平均拍次下降一方面表示拍定價格接近第一拍之底價；另一方面也表示購買法拍屋之需求有提升跡象。

第三節 研究方法與流程

一、研究方法

(一) 回顧相關理論與實證研究

1. 透過國內外有關房地產指數、價格指數及指數理論的文獻及實證研究，了解有關住宅價格指數的理論架構，並透過前人實證研究的經驗，整合並調整為國內編製住宅價格指數的基礎。
2. 深入探討法拍屋價格的形成及與市場價格的關係，並針對法拍屋價格編製指數的方式進一步研究。
3. 探討一般中古屋市場的價格指數的編製方式，並比較現有已發布的中古屋價格指數，並整合為編製中古屋價格指數的機制。

(二) 建立模型

1. 本研究將利用特徵價格模型，來控制住宅屬性(品質)固定在某一水準，以求得住宅價格上的變化，並進而整合為指數的形態。
2. 建立影響住宅價格之總體因素與住宅價格指數的關係，進而推估部分資料不完整地區及時間之房價變動率，以解決缺失資料(Missing Data)的問題。

(三) 編製指數

從法拍屋、中古屋、預售屋及新成屋的市場特性，分別依其價格的特色，從模型中得到屬性價格(Attribute Price)，再運用指數公式予以加權平均，而得到各個次市場的住宅價格指數。

二、研究流程

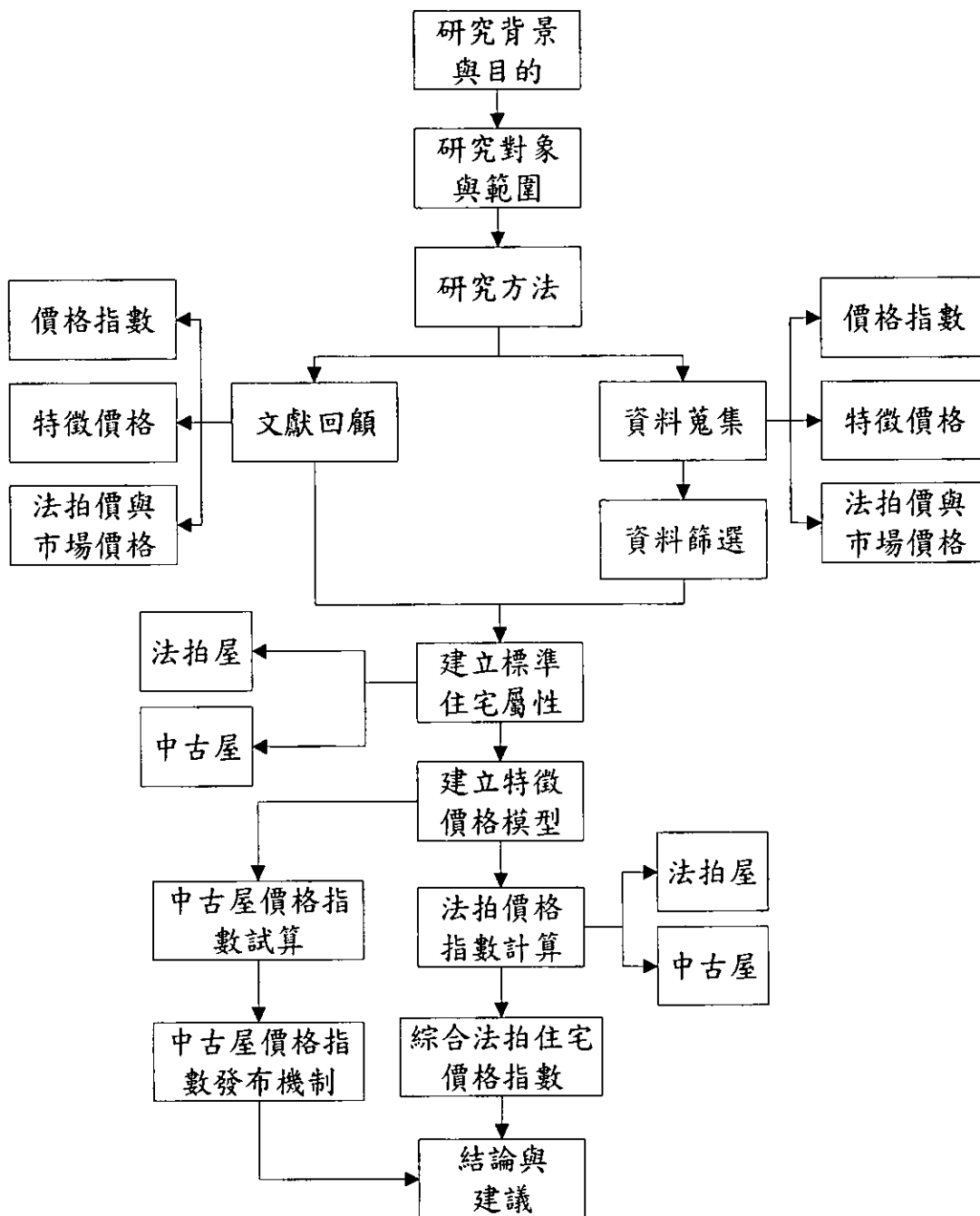


圖 1-1 研究流程圖

第四節 成果摘要

- 一、 建立包含 17 縣市之橫斷面法拍住宅價格指數。
- 二、 建立至少三年時間序列之法拍住宅價格指數
- 三、 試編台北市及台北縣至少三年時間序列之中古屋價格指數
- 四、 規劃中古屋價格指數之發布機制。

第二章 文獻回顧與理論基礎

第一節 價格指數的相關理論與文獻

一、 價格指數的意義

「指數」(indexes)是衡量某些現象在不同時間或地點的變動情形，為測量現象之相對及平均變動的統計方法，含有下列四種意義：

1. 為相對的比例，通常以百分比表示。
2. 為時間或空間的比較，以時間比較較常見，常形成時間數列。
3. 為相對之變動，此變動可為單項(如成屋類住宅價格指數)；或多項之平均變動(如包含成屋及預售屋的住宅價格指數)。
4. 測量一現象之全體，但實際上常選擇較重要項目(如標準住宅屬性)。

「價格指數」(price indices)是衡量商品價格在不同時間或地點的相對或平均變動的統計指標。透過價格指數的比較，便可觀察同一商品價格在不同時期或地點的差異。一般常見的如消費者物價指數(CPI)、躉售物價指數(WPI)、都市地價指數等。因此，價格指數僅為衡量價格變動的一項統計指標，但實際應用則因不同編製目的、資料取得難易、及資料特色，而有不同之編製方式。

二、 一般價格指數的編製理論與文獻

由於指數為一相對性、綜合性、代表性、及平均性的統計數值，指數的編製必須符合其特質。一般消費者物價指數(CPI)的編製理論是基於生活成本(Living Cost)的概念，針對固定的消費性商品定期、定點查價，基本上查價的標的物是固定商品的價格，相同標的物在不同查價期間仍維持同質，故以消費一籃(Basket)商品而言，籃中商品可任意組合且其個別商品價格仍明確存在；對住宅價格指數而言，由於住宅之異質性，各項特徵無法單獨出售，因此無從得知個別特徵的單位價格。基本上是由各種相異的特徵組合成之商品。故若僅以成交價來編製指數，而不考慮樣本間異質性及不同時期住宅品質可能變動，恐難區分價格本身之變動或是品質之提升。若以固定案例，則因我國未強制蒐集成交資訊，要取得重複交易的案例相當困難。

內政部近幾年編製都市地價指數主要依住宅、商業、工業區三種使用分區內所選出之中價位區段地價，再以各分區面積加權計算出各分區之地價指數。就編製技術來看，可視作是中位數加權法的一種變化形式，前述地價指數僅避免極端案例之影響，土地異質性則未能充分考量，加上區段地價經多次調整，其誤差也相對較大。

曾有學者提出「標準宗地」的方式，選取固定的標準宗地，藉由查估其價格來觀察地價變化，並達到控制品質的目的，但估價仍非市場價格，且如何確保標準宗地年年皆能代表該地區典型的土地品質。而若無素地可供查估時，如何分離房地價格則又是一項不易克服之技術問題。若應用「標準宗地」的概念，以固定選樣的「標準住宅」來控制品質，則仍無法擺脫估價無法替代成交價的盲點。

Haurin and Hendershott(1991)曾提及部分房價指數編製方法所用之樣本並不屬於住宅存量中之典型，並意指典型可能是編製指數之考量重點；Meese and Wallace (1991)亦曾強調美國人口普查局編製之 new single family housing price index 所用之中位數價格法，未將住宅的特徵加以標準化。張金鶚(1995)曾運用仲介公司之成交案例及行政院主計處之訪價案例³，以特徵價格法及斐氏(Passche)指數公式編製台灣地區各縣市之中古屋價格指數。故住宅異質性似可透過標準化方式，尋找成交住宅之典型(typical)及影響住宅價格之屬性(housing characteristics)，作為代表該時間、地區甚至類型的標準住宅屬性組合。完全符合此一標準住宅屬性的住宅也許不存在，但該組合卻能普遍代表該時間、地區甚至類型下成交住宅特色。故運用有限變動樣本成交資料，藉標準化控制選樣間的異質性，計算標準住宅價與量(質)之變動，作為編製住宅價格指數的基本做法。四項價格指數之編製概念整理如表 2-1 所示。

³ 行政院主計處曾在民國 68 年至 78 年及 82 年，每年舉辦住宅狀況調查，並在調查中訪查受訪者之房屋購買價格。此一訪查價格可能因調查與購買時點差禍首訪者之回應意願而存在某種程度之誤差。

表 2-1 四種價格指數之編製概念比較

比較項目	消費者物價指數(CPI)	地價指數(現行制, LPI)	地價指數(標準宗地)	住宅價格指數(標準住宅, HPI)
查價對象	固定	變動	固定	變動
查價對象價格性質	成交價	查估價	查估價	成交價
查價對象異質性	同質	異質	同質	異質
控制選樣間之異質性(在同一時間下)	固定選樣 無此一問題	無	固定選樣 無此一問題	有
固定選樣之品質(隨時間變動時)	有；以拉氏公式固定在基期	有；以裴氏公式固定在當期	無實際案例	有

資料來源：張金鶚(1995)

三、 房地產相關價格指數的編製理論與文獻

在過去編製房地產相關價格指數的文獻中，不外利用下列四種方法：

1. 中位數價格法(Median Price Method)
2. 算術平均法(Mean Price Method)
3. 特徵價格法(Hedonic Price Method)
4. 重複交易法(Repeat Sale Method)

加權方式也常被附加運用在上述方法與指數公式之搭配中，考慮房地產的各項特徵或類型的相對重要性。上述方法僅後二項有考慮品質控制問題，多數房地產價格指數的編製亦都以此二項方法來完成。

中位數價格法及算術平均法的原理，主要是以成交案例的基期與計算期之價比作為指數。中位數的優點在於其較不受極端交易之影響，加權的目的藉用指數公式的精神，而達成購買相等市場籃(fixed market basket)物品並觀察價格變動的效果。但不同的成交價格必是源於該房地產特徵的差異所致，換言之不同房地產間或不同時間地點房地產間特徵的相對差異，是考慮固定品質以達成購買相等市場籃效果的重要因素。因此，成交案例有所變動時，反映出之房價便有高估或低估之可能，如能改以對各住宅屬性的單位價格的變化予以加權，則可掌握不同地區、時間之下住宅價格的波動，降低因選樣誤差所帶來的影響，運用特徵價格法可以達成此一目的。

特徵價格法是利用迴歸方法將住宅各項屬性之隱含價格(Implicit Price)分離出來，並藉此對住宅品質加以控制的一種方法。此一理論至 Rosen(1974)建立起供

需均衡模型後，可說已發展完整，其最大的特色是將住宅視為異質並分離住宅的各項屬性成為單位價格。對於編製指數時，可運用這樣的特色對品質加以控制；但模式的設計、權重的選擇等技術問題，均是操作時不易控制的變數。

另一種能有效控制住宅品質的方法是重複交易法。重複交易法則是利用重複交易的案例，假設其品質不變之下，觀察其價格上的變動，作為編製指數的方式。特色是藉由重複交易案例，直接觀察房價變動，免去控制品質步驟；缺點是需有大量重複交易之資料，且兩次交易期間不能太長，否則品質固定的假設將具不確定性。此種成交資料在我國房地產交易資訊流動性甚低的環境下，並不易蒐集。

第二節 特徵價格的相關理論與文獻

一、 特徵價格法

特徵價格法(Hedonic Price Method)主要依據房地產特徵的成套組合(Package)特性，利用不能加以分割出售的特徵組合作為衡量房地產價格的重要因素。

特徵價格法與其他方法最大的差異，便是考量了供需雙方的效用，利用函數的型態來表示影響效用的內在與外在因素。此種方法可針對各種因子作敏感性分析，也可以針對影響層面較廣或較大的因子，做更詳細的函數型態設計，做各種因子間的連結關係分析。

此理論係依據 Rosen(1974)將 Lancaster 等人的效用函數予以擴充，而運用在房地產市場之供需分析上，以建立均衡的供需模型。Rosen 透過各項特徵的隱含價格函數發展出包絡函數(Joint-Envelope Function)，也就是利用縮減供需雙方的效用方程式求得，所以特徵價格法的理論基礎在於考慮了房地產市場的異質性與供需雙方的效用。

二、 特徵價格理論與文獻

一般傳統的消費者需求理論是假設消費者所獲得效用是來自財貨本身，關心的只是財貨價格與數量關係，此觀念最大缺點是假設商品為同質性而與現實情形脫節，特徵價格理論便是探討異質財貨之價格及其特徵間的關係。

此概念最早由 Court(1939)提出，探討汽車的價格指數，但直到 Houthakker (1952)、Becker(1965)及 Lancaster(1966)發展出新的消費者需求理論才使得特徵價格理論有了較堅強的理論基礎，這個新的理論認為消費者購買財貨所獲得的效用是來自該財貨所具有的各项特徵，而相同的物品可能具有不同的特徵，不同的物品也可能具有相同的特徵。不同的特徵帶給消費者不同的效用，會產生不同的價格。住宅消費行為便是一個典型的例子，同樣是五樓公寓，區位的差異便會造成不同的房價，財貨的特徵效用論及異質產品的假設，為後來特徵價格理論建構完整的供需均衡架構埋下伏筆。

早期 Alonso(1964)將住宅視為一均質的產品，認為住宅價格的差異主要是因住宅區位與市中心距離的遠近，而以住宅競租模式分析消費者對住宅區位之選

擇。其認為當所有消費者之所得相同時，隨通勤距離的增加，對住宅之支出將呈現遞減；若考慮不同所得階層與不同住宅品質，當住宅品質之所得彈性大於1時，較高所得家庭將居住在都市外圍，以利用較低地價換取較高之住宅品質。

後來，Becker(1960)及 Lancaster(1966)提出「住戶生產理論」，對於傳統效用函數只考慮產品價格與數量間的關係，而忽略產品的品質及其特性提出批評。Lancaster 的消費者理論認為消費者會依其偏好來選擇住宅的屬性(如：寧適性、便利性...等)，以獲得最大的滿足。此理論並為後來的特徵價格理論奠定了基礎。

國外運用特徵價格理論來分析住宅價格與住宅各種屬性間的關係者，首推 Ridker and Henning(1967)認為住宅是一種由多項特徵所共同組成的商品，並以空氣污染程度的差異來評估其對住宅價值的影響，其以美國聖路易北區為研究的地理範圍，實證發現空氣污染確實對住宅價格有顯著性的影響。

Griliches(1971)和 Rosen(1974)把效用理論加以擴充，視住宅為多種屬性組合，人們透過住宅市場之公開交易，來獲取某一水準之住宅屬性消費，其對住宅之支付反映了這些屬性之隱含價格，因而建立起特徵價格理論的架構，用來分析消費者與生產者如何依據隱含價格在特性空間得到一空間均衡的狀態。

Rosen(1974)將 Lancaster 等人的效用理論加以擴充，運用到異質產品市場的供需分析上，並建立均衡的供需模型，根據 Rosen 的說法，特徵價格即為特徵的隱含價格(Implicit Price)，而典型的特徵價格函數既非需求也非供給函數，而是透過這二種函數所發展出的包絡函數(Joint-Envelope Function)，也就是反映供需影響的縮減式方程式(reduced-form equation)。因此，對於特徵價格方程式之適宜函數形式，並無先驗理論可以指導，Rosen 曾說明在一定的假設之下，特徵價格可為線性(Linear)函數。但觀察其說法，特徵價格函數似為非線性(nonlinear)函數較為合理。

Stull(1975)將影響住宅價格的屬性分為四大類：住宅實質屬性、可及性屬性、環境特性及公共部門特性等。實證發現，以住宅實質屬性與可及性屬性對住宅價格有顯著性之影響。

Goodman(1977)依據 1970 年所有都市化地區之人口普查資料，抽取 20%-25% 為樣本，以特徵價格模型探討住宅特徵對住宅價格之影響。實證發現具有顯著性之變數有：土地面積、建材、地板材質、車庫面積、房間數、衛浴設備數、建物面積、與 CBD 之距離、建物面積與 CBD 距離之乘積、壁爐數、貧窮戶之百分比、25 歲以上人口超過 13 年教育年數之百分比、及鄰里主要之組成等。

Li and Brown(1980)以波士頓東南區的十五個鄉鎮為研究對象，將住宅屬性分為建物特性、鄰里特性、公共設施、至市中心可及性及小鄰里特性等，探討其對住宅價格的影響。

John(1980)依據由不動產估價協會取得之芝加哥 1970 年至 1972 年出售的單一家庭住宅資料，選取十六個變數，以最小平方法及替代變數分析住宅各屬性對其價格之影響。實證發現有十二個變數具有顯著性，如屋齡、建物面積、衛浴數、屋頂改良與否、地下室改良與否、有無車庫、土地面積、所得黑人比例、拉丁美洲人比例及與 CBD 之距離等變數。

Thibodeau(1989)運用 1974-1983 年 SMSA(Standard Metropolitan Statistical Area)所做的年度住宅調查，來編製各都會區的住宅價格指數。其使用半對數模式作為特徵價格函數形式，將調查資料區分為租賃及自有，而構成租賃及自有二類指數。每份問卷擁有約 300 個有關住宅的特徵，因而在其特徵價格的模型中包含了 45-50 住宅屬性，共組成 57-64 個變數(視租賃或自有而有不同)，其住宅屬性性質與我國主計處的「住宅狀況調查」相當類似，但由於若干屬性的定義不一致，且不同調查年的屬性項目亦有差異，變數的運用或無法像 Thibodeau 般完整，這也顯示一套完整的住宅屬性調查以建立住宅價格指數的重要性。此外，雖然國情不同，若干特徵變數的設計可能不適用於我國，但仍有值得參考之處，如 Thibodeau 將屋齡對房價的影響視為三次非線性便值得探討。

Clapp、Giaccotto and Tirtiroglu(1991)運用 1981-1988 年 Hartford 市的實際交易案例與重複交易案例編製價格指數，並比較期間之差異，在實際交易案例方面，運用 Log-Log 特徵價格函數編製指數，特徵價格估計函數的解釋力(R^2)皆高達 0.97 以上。最後實證結果，以實際交易價格編製的指數在十季之內，約較重複交易樣本高約 1%-15%之間，而長期(三年以上)來看，二種指數並無有系統的差別(systematic difference)，故可知特徵價格模型若能達到一定的顯著程度其與用重複交易樣本所計算的指數應相去不遠，對於品質亦能有效的控制。

辜炳珍(1990)利用住商不動產所調查的台北市預售屋推案價格編製民國 75 年第 1 季至 77 年第 3 季的房地產價格指數，其使用線性模式並以拉氏(Laspeyres)公式編製指數，為國內首見嘗試編製房地產價格指數者，其貢獻是整理有關文獻，並運用合於國內市場消費形態的住宅特徵於特徵價格模型中而提供一個參考模式；但缺點為其引用預售屋的表價，而非成交價格，與價格指數所欲衡量的市場價格有所差距，且以預售屋價格編製指數，相對於房地產的範疇其代表

性亦不足，另外，其指數時間序列太短亦是其美中不足之處。

張金鶚(1995)運用太平洋房屋及信義房屋公司之仲介成交資料，及主計處「住宅狀況調查」之訪價資料，以特徵價格法搭配斐氏(Passche)公式編製台灣地區 23 縣市自民國 60 年至 82 年之中古屋住宅價格指數。主要貢獻在更深入討論編製住宅價格指數之方法，並建立各縣市之住宅價格指數時間序列。

三、 特徵價格的函數形式

一般實證時所使用的特徵價格函數形式有下列四種：

1. 線性(Linear-Linear form)

$$Y = \beta X + \mu$$

2. 半對數(Semi-Log form)

$$\log(Y) = \beta X + \mu$$

3. 對數(Log-Log form)

$$\log(Y) = \beta \log(X) + \mu$$

其中， Y 為住宅價格， X 為住宅特徵向量， β 為特徵價格向量， μ 為殘差項。

4. 彈性函數形式(flexible functional form)

一些學者運用 Box & Cox(1964)所發展出一種彈性函數形式(flexible functional form)，即 Box-Cox 轉換函數形式(Box-Cox transformations functional form)，作為特徵價格函數形式的選取，其一般的形式如下：

$$Y^\theta = \alpha_0 + \sum_i^m \alpha_i X_i^\lambda + 1/2 \sum_i^m \sum_j^m \gamma_{ij} X_i^\lambda X_j^\lambda + \mu$$

$$Y^\theta = (Y^\theta - 1), \theta \neq 0$$

$$Y^\theta = \ln Y, \theta = 0$$

$$X_i^\lambda = (X_i^\lambda - 1), \lambda \neq 0$$

$$X_i^\lambda = \ln X_i, \lambda = 0$$

線性模式的特色在於其估計參數及預測上較為簡便，但其最大的限制是其估計參數為固定的，隱含著其假設所有的觀察對象皆具有相同的特徵價格，這是一個強烈的假設，亦未見有人能證明此一假設；而半對數及對數模式在此一方面則有較多的彈性。

運用 Box-Cox 轉換的優點在於：

- (1) 屬性不須有事前的限制。
- (2) 包括大部分實證時所採用之函數形式(如上述三種)，而且可利用概似比率檢定(likelihood ratio test)來檢定其函數形式的配適度。
- 3.在函數形式選取上提供一個統計基礎。

但 Cassel and Mendelsohn(1985)對 Box-Cox 轉換運用在特徵價格上提出下列幾點批評：

- (1) 使用 Box-Cox 轉換函數形式做特性係數估計，將減弱任何單一係數估計的正確性而導引特徵價格更無效的估計。
- (2) Box-Cox 轉換函數形式不適用任何含負數(negative numbers)之資料。
- (3) 由於上述第一項批評，Box-Cox 轉換函數形式亦不適宜應用於預測。
- (4) 非線性轉換導致斜率於彈性的估計變得相當複雜，而使得 Box-Cox 函數形式不太適宜使用。

因此，就上述討論看來，各種函數形式在應用上皆有其特色及限制。在實證上，最後應採用何種函數形式，應視資料運用在各模式的表現而定，以求得最大的配適度。在本研究所參考的文獻中，發現多數研究採用半對數模式作為特徵價格模型之函數形式(表 2-2)，但其他函數形式亦有被採用，顯見就以何種形式為佳，並未有所定論。

表 2-2 相關文獻之特徵價格函數形式

文獻作者	Hedonic Price Model 運用的模式(Function Form)
Dhrymes(1971)	半對數(Semi-Log) 、對數(Log-Log)
Griliches(1971)	半對數(Semi-Log)
Nelson(1978)	半對數(Semi-Log)
Bryan 、 Colwell(1982)	半對數(Semi-Log)
Blackley 、 Follain 、 Lee(1986)	半對數(Semi-Log)
Thibodeau(1989)	半對數(Semi-Log)
辜炳珍(1989)	線性(Linear-Linear)
林祖嘉(1990)	半對數(Semi-Log)
Case 、 Pollakowski 、 Wachter(1991)	對數(Log-Log)
張金鶚、劉秀玲(1993)	半對數(Semi-Log)
信義房價指數(1994)	對數(Log-Log)
張麗姬(1994)	半對數(Semi-Log)
張金鶚(1995)	半對數(Semi-Log)
張金鶚(1999)	線性(Linear-Linear)
國泰房地產指數季報(2003)	半對數(Semi-Log)

資料來源：本研究整理

四、 特徵價格模式

特徵價格模式主要在探各種住宅屬性對房價及住宅區位的影響，國內外有極多的學者曾以此理論研究房價的問題。而此理論係根據 Rosen(1974)的架構發展出來的，其視住宅為多種屬性的商品，對住宅的需求就是對屬性的需求，而住宅價格的形成便是由這些屬性的市場隱含價格(Implicit Market Price)所構成。

依據所使用的資料型態之不同，可分成下列不同的分析方法。

1. 橫斷面分析法：將影響房地產價格個體因素視為房地產屬性。
2. 整合資料分析法：整合各年的橫斷面資料為基礎，研究個體因素對房地產價格的影響。
3. 時間數列資料分析法：將影響房地產價格的總體因素視為房地產屬性。

國內外探討房價變動因素的論文不勝枚舉，許多的學者利用特徵價格理論，配合計量經濟學之迴歸分析，建立房價影響模式。茲將特徵價格理論相關研究文獻整理如表 2-3 所示。

表 2-3 特徵價格理論之相關研究

作者	主題	模式主題	影響變數	應用地區
蘇志超、林元興、劉錚錚(1977)	地價	橫斷面屬性價格	市中心距離、最近零售市場距離、最近公園距離、最近污水處理場距離、面臨路寬與動物園距離、排水溝距離	台北市
董尚義(1980)	地價	橫斷面屬性價格	與市中心距離、住商使用型態、所得	台北市
劉振城(1986)	房價	橫斷面屬性價格	住宅結構屬性、可及性、所得住商比	台北市
周偉明(1985)	房價	橫斷面屬性價格	與市中心距離、所得	台北市
許侶馨(1989)	房價	橫斷面屬性價格	經濟因素	淡水線沿線
陳明吉(1989)	房價	時間數列屬性價格	鄰里特性、空氣品質	台北市
Ridker and Henning(1967)	房價	橫斷面屬性價格	空氣品質	St. Louis
Li and Brown(1980)	房價	橫斷面屬性價格	小鄰里特性	Washington, D.C
Goodman(1978)	房價	橫斷面屬性價格	住宅結構屬性、鄰里特性	Boston

資料來源：本研究整理

第三節 法拍屋價格與市場價格關係之相關理論與文獻

一、拍賣制度簡介

依照制度設計方式拍賣制度可分四種類型(表 2-4)，分別為英式拍賣、荷式拍賣、第一價位密封競標拍賣、與第二價位密封競標拍賣。另有學者將拍賣制度分為競爭性(Competitive)與歧視性(Discriminatory)兩種分類方式，但對其定義有不同看法。基本上可將英式拍賣與第二價位密封競標制度歸類為競爭性拍賣，而荷式拍賣則屬歧視性拍賣。

1. 英式拍賣(English auction)

拍賣者先訂底價，競標者公開出價，出價由低往高提昇，由出價最高者得標，得標者依所提出價格向拍賣者購買標的物。通常開標後，競標者依個人偏好與能力陸續抬高價格，直到無人提出更高的價格為止，則由最後出價者得標。此種拍賣方式常見於藝術品、古董與法院拍賣品。

2. 荷式拍賣(Dutch auction)

拍賣者先訂價格上限，然後拍賣者以一定級距速度將價格由高往下降，直到有競標者表示願意接受出價為止，競標者以同意之出價向拍賣者購得標的物。此種拍賣方式常見於鮮花、魚市等。

3. 第一價位密封競標拍賣(First-price sealed bid auction)

競標者將所願付價格寫於投標單並加以密封，由拍賣者收集標單，將各標單公開比價後，將標的物售予最高價者。此種拍賣方式特色為競標者不知道其他競標者的出價，甚至不清楚競標的人數。此拍賣方式常見於房地產市場。

4. 第二價位密封競標拍賣(Second-price sealed-bid auction)

此種拍賣方式與第一價位程序得標者之產生方式相同，但得標者僅需支付次高出價的款項即可向拍賣者購得標的物。此方式常見於郵票、相片等收藏品市場。

表 2-4 拍賣方式比較表

	英式拍賣	荷式拍賣	第一價位密封競標拍賣	第二價位密封競標拍賣
競標方式	競標者公開出價	拍賣者公開喊價	秘密競標	秘密競標
出價方式	出價由低往高提昇	出價由高往低降	各競標者自行出價	各競標者自行出價
得標方式	由出價最高者得標	第一個表示願意接受價格之競標者得標	出最高價者得標	出最高價者得標，但支付次高價位
拍賣場合	藝術品、古董、法院抵押品	鮮花、魚市、煙草	房屋、土地礦權	郵票、相片等收藏品市場

資料來源：蔡芬蓮(1997)

二、拍賣市場與協議購買市場之效率

拍賣與協議購買兩種不動產處分的市場機制孰優孰劣？不同市場機制的不動產價格差異為何？國外各研究的市場對象不同，研究方法也有所差異，以下歸納相關研究對影響拍賣市場價格的各項因素，包括市場機能運作效率、拍賣市場比率、拍賣不動產市場物件、估算方式等因素加以整理如下：

1. 影響市場機能運作效率的因素

對於拍賣與協議買賣兩種不同市場機制的效率評估，不同研究考慮的因素包括流動性與市場規模、市場價格調整時間、搜尋與等待成本以及雙邊市場價格調整等因素。對於拍賣或搜尋協議市場機制孰優孰劣，因解釋模型、實證分析資料等各有不同，對於市場機能運作效率上拍賣機制是否優於搜尋協議機制尚未有定論，本研究先將兩種不同看法整理如下。

Mayer(1994,1998)認為拍賣售屋勢必會有折價的情形(流動性的成本)，當買方變少時，折價幅度會增加。拍賣市場時間短，因此短期相對需求低成交價格低，因為即使適合的買方在一定的時間內也無法與出售的房子相互吻合。相對的即使是在較差的協議購買的市場中，賣方可以等待較久的時間，一直等到適合且願意出較高價格的買方出現。

Quan(2002)建構市場搜尋協議與拍賣兩種不動產買賣模型，模型認為透過搜尋協議方式進行買賣時，當買賣未成交前，賣方會有持有成本而買方會有搜尋成本。透過拍賣方式買賣不動產，僅需繳交佣金。分析認為高搜尋成本的買方會因為拍賣的收益高於搜尋的收益，且以拍賣方式進行不動產買賣價格會較

高，因而採行以拍賣方式進行買賣。對於 Mayer(1998)提出因拍賣市場等待交易時間過於短暫所產生的非理想配對成本(mismatching costs)與交易者策略性選擇的論點，Quan(2002)認為 Mayer(1998)一文中只考慮拍賣市場單一賣方之情形，隱含拍賣市場價格對搜尋協議市場價格沒有影響，該文之模型則考慮許多賣方在考慮兩邊市場互動情境下的選擇機制。該研究以空地買賣資料進行實證分析，結果符合模型之預期，以拍賣方式的空地交易價格高於搜尋方式的交易價格。

2. 拍賣佔整體不動產市場比例對拍賣價格的影響

Mayer(1998)認為在美國不動產拍賣多數是為了處理被查封或破產的財產。美國市場普遍不鼓勵以拍賣方式出售不動產，除非是特別賤賣的情形，因為以拍賣方式出售不動產，價格通常遠低於市場價值。相對於美國，澳洲與紐西蘭拍賣市場中的不動產為新興市場與較吸引人。Lusht(1996)研究所使用的澳洲案例，該地區拍賣市場即佔有全部不動產市場的半數，且均為正常的不動產產品。

另外 Mayer(1998)研究指出不動產類型的歧異度也會影響相對折價幅度，異質性大的產品折價較大，若產品與買方的同質性較高時，則折價程度會相對較低。

3. 不動產物件特性對拍賣市場折價程度的影響

對於過去研究對拍賣與協議買賣市場之相對報酬看法的歧異，Mayer(1998)認為原因在於不同研究的拍賣市場的不動產特性差異所致。美國的研究(Wright, 1989; Gau and Quan, 1992)顯示拍賣的不動產的折價約 33%-37%。澳洲的研究(Lusht, 1996)發現拍賣不動產以溢價出售。澳洲的拍賣案例是處於市場需求很高的時期，拍賣的財產較為吸引人，而美國的情形則為相反，許多案例為 RTC 的不良債權的拍賣房屋。

Lusht(1996) 比較澳洲不動產拍賣與一般私人協議購買上的價格差異，在澳洲不動產拍賣是屬於英式拍賣，是公開競價的開賣型態，實證結果發現拍賣制度下的住宅平均價格高於私人買賣，價格約高了 8%。主要原因在於拍賣市場拍定個案較私人協議買賣的房屋在屋齡上較新，且屋況較佳。

4. 估算方式對拍賣價格推估的影響

由於資料取得的限制，多數研究都採用特徵價格法(Hedonic)估算拍賣不動產的價格及作為與協議購買不動產的比較。例如 Gau and Quan(1992)、Lusht(1996)、蔡芬蓮(1997)等。其中 Lusht(1996)的研究顯示透過拍賣市場出售的不動產以溢價的方式出售，並強調無證據顯示選擇性偏誤。

Mayer(1998)認為拍賣市場的不動產特性與協議購買的不動產可能有所差別，且部分特性無法觀察得知，因此使用重複銷售(Repeat sales)的方法，以控制拍賣不動產上無法觀察的品質特性。該文也利用相同資料透過特徵價格法估計作為比較，卻發現更大的折價情形(達拉斯到達 37%)，與更小的折價情形(洛杉磯)。顯示未能觀察的品質使得特徵價格法估計產生偏誤。

Quan(2002)選擇以空地作為實證的對象，透過特徵價格法進行估算，主要原因即在於希望儘量降低未能觀察品質特性的可能性，實證結果顯示拍賣方式相較搜尋協議機制更具效率。

5. 影響拍賣不動產價格的因素

Lusht(1996)分析澳洲拍賣與協議購買不動產價格時，考慮影響房屋價格因素包括面積、屋齡、屋況、區位、結構、銷售日期、市場機制等。實證分析結果顯示對市場機制選擇(拍賣或協議)與不動產的屋齡、屋況與出售日期(低度)相關。在影響價格因素的實證模型上最後僅剩下面積、區位、屋況、結構、銷售時間等因素，而因共線性的問題將衛浴套數、屋齡等因素加以排除。

蔡芬蓮(1997)將影響法拍屋價格的因素分為法拍特徵、建物特徵與其他特徵三大項，其中法拍特徵包括點交情形、拍次、競標數與法拍底價等幾項，建物特徵與其他特徵則與一般房屋價格的影響因素相同。實證結果顯示影響得標價格重要因素依次為法拍底價、建物面積、所在樓層、競標數、拍次、公告現值、建物類型、屋齡及土地持分面積等，其中法拍特徵的相關變數包括了法拍底價、競標數及拍次等分居一、四、五位之重要性。而法拍底價是由估價師分別就土地及建物估價而得，且受到法規影響，因此受到建物面積、所在樓層、拍次、公告現值土地持分面積等影響較大。綜合上述國內外文獻對法拍市場研究之比較參見表 2-5。

表 2-5 國內外拍賣市場研究之比較分析

研究者	拍賣制度	不動產市場類型	不動產類型	估價方式
Lusht, 1996	英式拍賣-公開喊價競標	澳洲，拍賣市場約佔整體市場一半	正常資產,房屋	特徵價格法
Mayer, 1998	英式拍賣-公開喊價競標	美國，佔市場少數	正常資產與不良債權混和,房屋	重複銷售法
Marcus, 2001	英式拍賣-公開喊價競標	美國，佔市場少數	HUD 的不良債權，房屋	特徵價格法
Quan, 2002	英式拍賣-公開喊價競標	美國	住宅區空地	特徵價格法
蔡芬蓮, 1997	第一價位密封投標	台灣，當時法拍約佔整體房屋市場的 5-6%	不良債權	特徵價格法

資料來源：本研究整理

三、法拍屋價格之影響因素

依據特徵價格理論(Hedonic Price Method)，住宅價格可由各項住宅屬性組合而成，各項住宅屬性皆存在其特徵價格，代表消費者對該項住宅屬性願支付之價格。從過去的研究指出⁴，法拍屋價格之變動也可由特徵價格理論解釋。為討論法拍屋價格之影響因素，及與市場價格之關係，本研究擬先從探討影響法拍價格因素出發，再分析法拍屋價格與市場價格之關係。

法拍屋基本上也是一般房屋，只是其交易程序及交易風險與一般房屋有很大的不同，由於交易程序之差異，因此法拍屋的價格也會受到交易程序或交易風險的影響。我們將影響法拍屋價格之因素分為二部分討論，首先是一般房屋價格之影響因素；接著再討論因法拍程序或交易風險所引發對法拍價格之影響因素。最後再就特徵價格之論點，探討哪些影響因素可經由特徵價格進行指數之編製。法拍價格之相關影響因素經整理成表 2-6。

(一) 一般房屋價格之影響因素分析

過去文獻中對影響房屋價格因素的探討相當多⁵，綜合來看可分為住宅內

⁴ 如蔡芬蓮(1997)；陳憶茹及張金鶚(2003)，皆以特徵價格理論解釋法拍屋價格之變動。

⁵ 這方面文章如劉振誠(1986)；陳明吉(1989)；Thibodeau(1989)；張金鶚(1995)；蔡芬蓮(1997)等。

部之屬性及外部之屬性。住宅內部屬性可分為戶的特徵、棟的特徵、及其他個體特徵；住宅外部屬性則可分為鄰里環境特徵、縣市環境特徵、及總體環境特徵等。⁶分述如下：

1. 住宅內部屬性

(1) 戶的特徵

指住宅單元之內部情況。主要有樓層位置(如所在樓層⁷、視野景觀、邊間等)、建物面積⁸、隔間狀況⁹(如房間數、客餐廳數、衛浴設備套數等)、內部品質(如裝潢、有無結構或使用問題等)等四類屬性。

(2) 棟的特徵

指整棟建築物的特徵而言。主要有基地位置、建物類型、公共設施狀況、管理維護狀況等幾類屬性。基地位置類別包含臨路寬度、臨路數目，代表的是交通可及性，可及性與房價通常成正比。

建物類型類別包含建物型態(如大樓、公寓、透天、別墅)、屋齡、結構(如鋼筋混凝土、鋼骨、磚造)、用途(如住家用、商業用、工業用)、地上總樓層數等，代表建物本身之使用強度或建築成本，使用強度或建築成本越高，房價也越高。

公共設施及管理維護狀況代表建築物的附加功能及維護的強弱，公共設施越多、管理維護越完善，對房價影響通常為正面。

(3) 其他個體特徵

指人的行為或特徵會對住宅價格發生影響。如建設公司/房仲公司的特色或商譽、買方/賣方的特色(如自住/投資、自售/委售、議價能力等)、交易狀況(如付款方式、交易成本等)。

2. 住宅外部屬性

(1) 鄰里環境特徵

⁶ 參考張金鶚(1995)及蔡芬蓮(1997)之研究分類。

⁷ 根據張金鶚(1995)之研究，所在樓層與房價關係應為二次非線性；而 Thibodeau 將屋齡對房價的影響視為三次非線性。

⁸ 建物面積包含主建物面積、附屬建物面積、公共設施面積，從消費習慣來看，此三種面積一般皆以加總之總面積視之。另有車位面積、增建面積也影響房價。

⁹ 隔間數量越多一方面代表面積越大，另一方面也表示設施較多，隱含建築成本較高，對房價是正面效果。

鄰里環境特徵包含鄰里小環境特徵及鄰里大環境特徵。鄰里小環境特徵指在住宅週邊之環境狀況，如公共設施可及性¹⁰、有無鄰避設施¹¹、鄰里住戶屬性¹²等。通常公共設施可及性越高、鄰避設施越少、鄰里住戶屬性平均水準越高，對房價有正面影響。鄰里大環境則是指住宅所在之行政區位特徵，如區位本身反映之地價或可及性、人口密度、土地/建物使用之混雜度等。地價或可及性的高低對房價是正面影響；人口密度或使用混雜度代表居住品質的變化，密度高或使用混雜對居住品質都是遞減的，房價也有負面影響。

(2) 縣市環境特徵

指在縣市行政區域及其外為範圍內，攸關居住品質而影響住宅價格之總體環境特徵而言。可分為都市發展成熟度、公共設施(如各項公共設施預算支出)及自然環境水準(如天然災害頻率)等。通常都市發展越成熟，其地價水準也越高，對房價有正面推升作用。

(3) 總體環境特徵

指在「時機」因素考量下，各項總體、影響住宅價格變動之特徵。可分為經濟面(如所得成長率、物價變動率、股價變動率等)、金融面(貨幣供給、利率等)、房地產市場面(交易量變動率、供給量變動率、空屋數、地價變動率等)之因素。

(二) 法拍屋價格之影響因素分析

法拍屋之交易方式不同於一般房屋之買賣方式，而是採取拍賣之競價方式，因此交易過程中產生三種重要價格：拍賣底價、競標價格¹³、拍定價格¹⁴。但價格指數主要以市場價格為分析對象，因此得標價格應為本研究之主要標的。拍賣底價或競標價格均為得標價格產生過程中之過度產物，若市場行為是理性的，拍賣底價或競標價格應不會影響最後之拍定價格。因為參與拍賣者若為理性，拍賣住宅應存在一法拍市場價格，底價之高低影響的應是流標的次數，當底價仍高於法拍市場價格時，應無人會出價競標，此時法拍屋會一再流標直

¹⁰ 如鄰近學區，或至銀行、車站、交流道等公共設施距離。通常可及性越高(距離越短)，對房價的影響是正面的。

¹¹ 如噪音源(工廠、遊樂場、卡拉 OK 等)、治安類(特種行業、監獄等)、髒亂源(垃圾場、火葬場、加油站等)。

¹² 如教育程度、所得、職業等。

¹³ 指投標過程中曾出價之價格。在我國之法拍市場中，最高之競標價格即為拍定價格。

¹⁴ 拍定價格即拍賣最後得標之價格。

至底價低於合理之市場價格為止。此外，由於法拍屋為彌封出價，加上同一時間常有多件法拍屋同時待拍，競標價格及其存在與否並非公開資訊，因此理論上無法影響拍定價格之高低。

由於法拍屋之特色即其物件存在多項權利上之不確定性，可能產生之交易成本可說是造成法拍市場價格與一般市場價格之差異所在；其次，法拍屋之拍賣程序也可能影響最後之拍定價格。本研究即針對上述二類特徵，分析其對拍定價格影響之理由如下：

1. 點交與否

法拍屋之一大特色即法院會運用公權力協助拍定人辦理法拍屋交屋。拍定人可因法院公權力介入而減少法拍屋交屋時可能發生之人為風險及成本，例如現住戶或第三人佔有情形¹⁵。因此，有點交之法拍屋，其拍定價格會較不點交者為高。

2. 拍次

依強制執行法第九十一條規定，法拍屋每流標一次，底價最多可下降20%。因此，拍次增加意味價格會下降。從法拍執行流程來看，拍次與拍定價格有極高相關性；但從特徵價格理論與效用理論來看，拍次並非為構成房屋價值之一環，拍次多寡與房屋對買受人之效用也無相關，拍次之所以與拍定價格產生相關，純粹是公權力執行流程上之控制。此外，法拍屋與一般房屋市場最大之不同為房價結構受到執行程序及拍賣之原生特性所扭曲，而拍次及拍次間之強制降價即上述扭曲原因之一。

3. 競標數

競標數指同一拍賣案件中，參與競標之人數。若法拍屋無人競標，投標者自可以底價投標而得標；但若有多人為同一案競標，邏輯上投標者必須支付較多費用才有機會得標，以此觀來，競標數應與拍定價格為正向關係。但實際上，基於法拍屋為彌封投標，且同一場拍賣會中常有多件法拍屋一同競標，投標人實際上無從事前得知其投標物件是否有多人投標。因此，競標數對法拍價格之實際影響非直接¹⁶。

¹⁵ 若法拍屋仍有人居住，不論是前任屋主、房客、或其他第三人，若無法協商請其遷出，輕者可能必須支付額外成本請這些佔用人遷移；重者可能要透過訴訟才得實際取得法拍屋之使用權。

¹⁶ 投標人或許亦可從有無人投標間接判斷是否應加價，但有人投標不代表其投標物件與投標人為相同。因此，競標數對拍定價格之影響並非直接。

表 2-6 法拍屋價格影響因素表

屬性分類	屬性內容	衡量項目	定義	單位
戶的特徵	樓層位置	所在樓層	住宅所在建築物樓層數	層
		視野景觀	依景觀好壞區分等級	NA
		邊間	除前後牆面，至少一牆面未與建物相連	NA
	建物面積	總面積	主建物+附屬建物+公共設施持分面積	坪
		增建面積	未登記產權之樓地板面積	坪
		車位面積	權狀登記面積	坪
	隔間狀況	房間數	有明顯區隔且可關閉之居住空間	間
		客餐廳數	有明顯區隔且不可關閉之居住空間	間
		衛浴設備套數	有衛浴設備及區隔且可關閉之空間	套
	內部品質	裝潢費用	每年平均裝潢支出費用	元
棟的特徵	基地位置	臨路寬度	基地主要面臨道路寬度	公尺
		臨路數目	基地面臨道路數目	條
	建物類型	建物結構	鋼骨、鋼筋混凝土、加強磚造、木竹土石造	NA
		建物用途	住家用、商業用、工業用	NA
		屋齡	拍定年月-完工年月	年
	地上總樓層數	地面層至建物最高層之層數	層	
	公共設施狀況	公共設施數量	如停車場、電梯、娛樂設施等	項
管理維護狀況	管理狀況	如有無管理委員會、社區保全等	項	
其他個體特徵	建設/房仲特色	特色或聲譽	如是否上市公司、市場佔有率等	NA
	買賣雙方特色	買賣屋動機	如自用或投資、急售與否	NA
	交易狀況	付款方式	是否現金付款	NA
		交易成本	如土地增值稅費用、仲介費用等	元
鄰里環境特徵	公共設施可及性	公共設施距離	到銀行、車站、交流道距離	公里
	鄰避設施	噪音源	如工廠、遊樂場、卡拉OK等	NA
		治安類	如特種行業、監獄等	NA
		髒亂源	如垃圾場、火葬場等	NA
	鄰里住戶屬性	鄰里住戶水準	如教育程度、所得高低等	NA
	大環境品質	行政區位	鄉鎮市區	NA
人口密度		各鄉鎮市區每平方公里人數	人/km ²	
縣市環境特徵	都市發展成熟度	行政位階	直轄市、省轄市、其他縣市	NA
	公共建設與自然環境水準	公共設施水準	公共建設支出	元
		自然環境水準	有無地震、天災等	NA
總題環境特徵	經濟面特徵	所得成長	如國民生產毛額變動率、可支配所得變動率	%
		物價變動	物價指數變動率	%
		股價變動	股價指數變動率	%
	金融面特徵	貨幣供給	如M2、M1B貨幣供給額變動率	%
		利率	如基準利率、基本放款利率	%
	房地產市場面特徵	交易量變動	房屋買賣移轉登記件數	件
		供給量變動	如建造執照、使用執照核發數量	M ²
地價變動		都市地價指數變動率	%	
空屋數	無人居住且不作其他使用住宅數量	屋		
法拍屋特徵	權利特徵	點交與否	是否點交	NA
	程序特徵	拍次	拍定次數	拍
	競標特徵	競標數	同一物件競標人數	人

資料來源：本研究整理

第四節 國內外編製指數經驗探討

一、 國外相關不動產指數編製經驗

國外在編製不動產價格指數上有相當多經驗，其編製方法也有差異，基本上仍不外上述四項編製方法，但其中中位數及算數平均數法則因加權方式不同，而再區隔成簡單平均數或綜合加權平均數法，以下就編製方法分別介紹各國之編製做法：

1. 簡單平均數法(Simple Average Method)

直接運用算數平均數或中位數計算住宅價格指數，這種方式由於未考慮到住宅屬性差異，容易受到選樣樣本的影響，理論上僅適合同質性高或差異性小的樣本。目前仍有英國土地登記部(HM Land Registry)使用交易登記資料編製住宅價格指數。

2. 綜合加權平均法(Mix-Adjustment average Method)

為了控制住宅異質性所產生的差異，有些國家採用加權方式編製住宅價格指數，基本上是針對住宅的存量、交易量、或面積等因子作為權重進行加權，給予市場主要類型的住宅較多權重，相較簡單平均數法可以較為精準的反映市場價格變動。本法優點在於不需大量樣本且計算方便；但缺點則是無法反映住宅屬性的差異。因此所編製出的住宅價格指數若遇到選樣差異性較大地區，則其指數變動會存在較大的誤差。但由於其編製簡便，目前有相當多國家採用此法編製住宅價格指數，如英國的 ODPM(Office of the Deputy Prime Minister)的房屋價格指數(House Price Index)、新加坡的 URA(Urban Redevelopment Authority)的住宅價格指數(Private Residential Price Index)、中國大陸國家統計局的商品房銷售價格指數、以及我國的地政司所編製的都市地價指數等。權重及運用的指數公式或有差異，但基本計算架構是一致的。

3. 特徵價格法(Hedonic Price Method)

Lancaster(1966)發展出新的效用理論，認為消費財貨的效用是來自於財貨的特徵。Rosen(1974)接連提出了可將住宅效用依其屬性的質量而加以衡量，Griliches(1971)及 Goodman(1978)並進而發展出運用以住宅特徵所找出的隱含價格(implicit Price)來編製住宅價格指數的實證技術。英國的 Halifax 銀行在 1984 年便運

用特徵價格的技術，以其購屋貸款的資料，編製英國第一套以特徵價格法編製住宅價格指數。特徵價格法的優點在於可就個別住宅的屬性的差異性進行分析，並運用指數公式在計算指數的過程中固定品質，達到單純衡量住宅價格變動的目的；但其缺點是需要較大量的交易價格實例，並須有個別住宅的屬性資訊，資訊不足容易造成估計上有較大的標準誤，因此資料蒐集相當不易，但以特徵價格法編製住宅價格指數是未來指數編製的主要趨勢。目前除了英國的 Halifax 指數外，尚有英國的 Nationwaide 銀行也以特徵價格法編製房屋價格指數；而原先以綜合加權平均法編製指數的 ODPM 也將在 2003 年 7 月推出以特徵價格法編製的房屋價格指數。

4. 重複交易法(Repeat-sales Method)

重複交易法是利用有發生重複交易的案例，假設其住宅品質不變，觀察其價格變動，作為編製指數的方式。由於此法是追蹤同一住宅在不同時點的交易價格變化，因此基本上不會面臨住宅異質性的問題，理論上是編製住宅價格指數的理想方法。但在實務上常會面臨實際成交案例不易蒐集的困境；且若二次交易時間太長，則品質固定的假設將會面臨不確定性。此外，以少數重複交易樣本的價格波動來表示市場交易的趨勢也難謂之有代表性。

不過，就實際編製經驗來看，美國的聯邦住宅放款抵押公司(Freddie Mac)在 1989 年運用再抵押市場(Secondary Mortgage Market)交易的資料庫發布了第一套以重複交易法編製的住宅價格指數(Abraham and Schauman, 1991)。隨後，美國聯邦全國抵押協會(Fannie Mae)也以其同類型資料庫在 1991 年發布住宅價格指數(Calhoun,1991)，而 Freddie Mac 依據 Case and Shiller(1989)的加權重複交易法(Weighted-Repeat sales)發布新的住宅購屋貸款價格指數(Conventional Mortgage Home Price Index, CMHPI)。隨後美國 OFHEO(Office of Federal Housing Enterprise Oversight)則在 1996 年整合住宅貸款資訊，發布全國的住宅價格指數(Calhoun,1996)。

二、 國內住宅價格指數相關編製經驗探討

辜炳珍(1989)曾運用特徵價格法以預售屋表價試編住宅價格指數，張金鶚(1995)也曾運用仲介公司的成交案例及主計處住宅狀況調查的詢問房價，以特徵價格法試編 1971 年至 1993 年的住宅價格指數；且在 1999 年曾一度更新指數(張金鶚,1999)，但並未持續發布。信義房屋公司從 1994 年運用其成交實例資料庫，以特徵價格法定期發布其信義房價指數；內政部地政司也運用中價位區段地

價，以綜合加權平均法編製並定期發布都市地價指數，為目前官方唯一發布不動產價格指數的單位。

就現有的信義房價指數與都市地價指數來看，信義房價指數雖運用成交實例並以特徵價格法固定品質，但其僅為該公司的資料，代表性與公信力均不足，且其涵蓋範圍僅台北市縣、台中市及高雄市等四縣市，各區域的涵蓋度也不足。地政司的都市地價指數由於其價格來源為地方查估的中價位區段地價，並以加權方式配合斐氏(Paasche)公式計算而成，但未能固定土地品質，且其價格的代表性也頗受質疑(黃淑惠,2000；林英彥,1994)。信義房價指數、北區房價指數及國泰房地產指數之性質比較整理如表 2-7 所示，說明如下：

信義房價指數是信義房屋仲介股份有限公司(以下簡稱信義房屋)委託美國西維吉尼亞大學的華裔教授周昆，利用該公司之仲介成交資料庫，於 1994 年開始每季定期發布的中古屋價格指數。它的特色是利用特徵價格法(Hedonic Price Method)來衡量房屋價格變動，運用統計模型計算價格變動並固定房屋屬性，理論上可反映房價變動。但在運用該資料時有幾點應注意如下：

1. 該項指標是以中古屋的交易價格編製而成，僅代表中古屋市場的價格變動，與其他次市場(如預售屋與新屋市場、法拍屋市場)間的價格波動幅度可能不盡相同。
2. 該公司發布之房價指數包含台北市、台北縣、台中市、及高雄市四個地區，並未包含其他地區的房價變動。且取樣樣本皆為該公司之成交案例，代表性有限；另一方面，台中及高雄市之樣本受限其公司規模，樣本較少，隱含存在較大之估計誤差。因此，總指數的變動有時會偏向台北縣市房價指數的變動趨勢。
3. 地區性的指數無法相互比較。這是一般價格指數常見的判讀原則。各縣市指數僅代表該縣市的房價差異，不同縣市間的房價指數無法相互比較。例如台北市本季的房價指數若為 120，台北縣若為 110，此二數字各自表達其與過去某年指數為 100 之差異，但二者之間並無任何相關性，也無法相比較。

北區房屋仲介股份有限公司於 2002 年第 3 季發布「北區房價指數」，這是以北區房屋仲介成交資料庫所編製的中古屋房價指數，代表桃園縣、新竹市、新竹縣等三縣市的房價變動趨勢。它的特色是將個別成交房價加以平均後，再

以消費者物價指數(CPI)平減後所得到的平減指數。但在運用時應注意以下幾點：

1. 該指數為中古屋價格指數，僅代表中古屋市場的房價變動趨勢。
2. 北區房價指數包含北桃園(桃園市、龜山鄉、八德市、大溪鎮、大園鄉、蘆竹鄉)、南桃園(中壢市、平鎮市、龍潭鄉、楊梅鎮、新屋鄉、觀音鄉)、新竹市、新竹縣等四個區域指數。因此該項指數僅代表這些地區整體的房價變動。
3. 該指數僅運用移動平均法穩定指數變動趨勢，並未針對房屋異質性進行控制。當其案例之類別有結構性變化時，例如本季案例在市區之件數較多，可能其指數較上季便會大幅增加，此時指數就容易失真。

國泰房地產指數是國泰建設公司委託政治大學台灣房地產研究中心，利用該公司的市調資料庫，運用特徵價格法於92年第1季起發布國泰房地產價格指數，該指數是代表預售屋及新成屋的價格變動趨勢，涵蓋台北市縣、桃園縣、新竹市縣、台中市縣、台南市縣、高雄市縣、及屏東縣市等地區的房價變動。它的特色是整合推案的平均價格、屬性、規模及議價空間，運用特徵價格法及拉氏(Laspeyres)指數公式固定房屋屬性並計算價格指數。但在運用時應注意以下幾點：

1. 該指數為預售屋及新屋之指數，僅代表這類房屋市場價格變動趨勢。
2. 該指數引用的價格是推案之平均房價，並非真實成交價格，雖運用模型將推案異質性部分控制，但嚴格來說該指數僅代表建商對房價看法之趨勢，並非市場實際成交之價格趨勢。
3. 該指數包含地區為台北市縣、桃園縣、新竹市縣、台中市縣、台南市縣、高雄市縣、及屏東縣市等地，不在上述地區範圍內的房屋市場變動趨勢則無法得知。
4. 該公司的市調資料並非只有國泰建設興建銷售推案，而是市場上出現的大部分推案(含其他公司)皆包含在內，因此該指標在反映整體預售及新成屋市場之價格變動應具有代表性。

綜合我國與各國住宅價格指數編製方式的討論，發現目前仍以綜合加權平均法編製指數的案例較多，但就住宅價格指數編製理論及我國現有資訊狀況來看，似以特徵價格法較符合我國編製住宅價格指數。我國與各國住宅價格指數編製整理如表 2-8 所示。

表 2-7 現有定期發布之房價指數性質比較

	信義房價指數	北區房價指數	國泰房地產價格指數
發布單位	信義房屋	北區房屋	國泰建設
代表對象	中古屋	中古屋	預售及新成屋
初發布日	1994 年	2002 年	2003 年
發布頻率	每季	每季	每季
涵蓋地區	台北市縣、台中市、高雄市	桃園縣、新竹市縣	台北市縣、桃園縣、新竹市縣、台中市縣、台南市縣、高雄市縣、屏東縣市
編製方法	特徵價格法	移動平均法	特徵價格法
有無提供平減指數	無	以消費者物價指數平減	無
資料來源	該公司仲介成交資料	該公司仲介成交資料	該公司對整體市場市調資料
指數基期	1991 年第 1 季	1995 年第 2 季	2001 年
指數期間	1991 年第 1 季迄今	1993 年第 3 季迄今	1993 年第 1 季迄今
指數公式	價比	價比	價比加權
發布時間	1,4,7,10 月中旬	1,4,7,10 月中旬	1,4,7,10 月下旬

資料來源：原始資訊由信義房屋公司、北區房屋公司、國泰建設公司提供，本研究整理。

表 2-8 我國與各國住宅價格指數編製狀況

指數名稱	發布單位	樣本來源	房價性質	編製方法
ODPM House Price Index	ODPM,UK	各銀行購屋貸款資料庫	住宅交易價格	Mix-Adjustment Average
Halifax House Price Index	Halifax,UK	Halifax 購屋貸款資料庫	住宅交易價格	Hedonic
nationwide House Price Index	Nationwide, UK	Nationwide 購屋貸款資料庫	住宅交易價格	Hedonic
Land Registry House Price Index	HM Land Registry,UK	交易登記資料庫	住宅交易價格	Simple Average
Conventional Mortgage Home Price Index	Freddie Mac,US	Freddie Mac 再抵押貸款資料庫	住宅交易價格	Repeat-sales
OFHEO House Price Index	OFHEO,US	OFHEO 購屋貸款資料庫	住宅交易價格	Repeat-sales
Private Residential Price Index	URA,Singapore	土地登記資料庫	住宅交易價格	Mix-Adjustment Average
商品房銷售價格指數	中國國家統計局	商品房交易登記資料庫	住宅交易價格	Mix-Adjustment Average
上海市二手房指數	上海市二手房指數辦公室	上海市房地產交易中心	住宅交易價格	Hedonic
都市地價指數	我國內政部地政司	中價位區段地價資料庫	中價位區段地價	Mix-Adjustment Average
國泰房價指數	國泰建設	國泰建設市調預售房屋資料庫	住宅交易價格	Hedonic
信義房價指數	信義房屋	信義房屋仲介成交資料庫	住宅交易價格	Hedonic
北區房價指數	北區房屋	北區房屋仲介成交資料庫	住宅交易價格	Simple-Moving Average ¹⁷

資料來源：Thwaites, G. and Wood, R.(2003)、Caihoun(1996)、URA、Singapore、中國國家統計局、上海市二手房指數辦公室、都市地價指數第 19 期、國泰建設公司、信義房屋公司、北區房屋公司

¹⁷ 北區房屋除運用簡單平均法外，尚加入移動平均法概念，以平滑化指數趨勢。

第五節 小結

我國過去並無針對拍賣屋市場編製住宅價格指數之經驗，綜觀各國也少有經驗，但近年來法拍屋市場的興起，加上各界對銀行界處理不良資產可能造成之市場衝擊等，皆顯示各界對拍賣市場價格趨勢有其需求，法拍價格指數可描述法拍屋市場之價格趨勢，對法院在擬定拍賣價格、銀行界在處份不良資產、市場觀察拍賣市場之趨勢等，可發揮參考指標之作用。

檢討過去研究及做法後，發現房地產由於其異質性，較不適使用一般價格指數之編製方法，此類方法易受異質性影響而產生估計偏誤。近來各國多使用重複交易法或特徵價格法編製指數並進一步控制異質性問題，而衡量我國房地產資訊建置不易取得重複交易樣本，特徵價格法應是相對合適的編製方法。由於住宅類型的差異性，加權公式也常被運用，從過去經驗來看，拉氏與裴氏加權公式是最常被運用於編製指數之公式，本研究將針對此二公式進一步探討其適用性。

此外，法拍屋市場與一般房地產市場存在交易制度上之差異，因此除一般影響房價之因素外，法拍屋也存在因其制度所衍生之因素，其中點交與否、拍定次數、競標人數都是影響拍定價格之重要因素，這類影響因素在構成拍賣屋之價值上扮演重要之角色，本研究也將其納入特徵價格之分析架構中。

價格指數之編製不僅需有具公信力之價格資料來源，尚需使用適當方法，透過文獻與相關經驗之檢討，我們瞭解適合我國環境之法拍住宅價格指數編製方式應為特徵價格法，接著我們將進一步運用此一方法編製我國之法拍住宅價格指數。

第三章 法拍住宅價格之形成與架構之建立

第一節 拍賣屋的流程與規模

一、法拍、金拍、銀拍制度比較

台灣目前拍賣不動產市場可分為法拍、銀拍與金拍等三大管道，其中以法院拍賣市場最大，特別是在 1996、1997 年間強制執行法及土地稅法修法後，使得投資法拍屋的風險降低、增值稅負擔大為減輕¹⁸，進而使得法拍案件數量大增，從民國 81 年約 1.7 萬件成長至民國 91 年 33 萬件。

金拍屋的緣起來自於法拍案件積案過多，處理速度過慢，銀行呆帳難以回收情境下的產物。隨「二五八金融改革」加速銀行打消呆帳的政策，在財政部主導下由國內 34 家銀行各出資五千萬元成立「台灣金融資產服務股份有限公司」（簡稱台灣金服，TFASC）成立，並於 2002 年底正式承接台北地方法院委託進行拍賣業務，業務陸續擴大至台北、板橋、士林與桃園等四家法院，目前每週約有三天進行拍賣，每場拍賣物件約 20-50 件。

銀拍屋市場由花旗銀行在 2001 年 7 月底在台南採英式拍賣模式舉辦公開拍賣會所展開，拍賣方式以公開「舉牌競標」的喊標方式進行房屋拍賣，目前市場上主要以戴德梁行、東森資產管理公司、仲誠資產管理公司等三公司進行銀拍屋業務。

(一) 拍賣方式

法拍屋、金拍屋與銀拍屋等三種不同房屋拍賣方式，前兩者基本上拍賣方式與案件大略相同，均屬於第一價位密封競標拍賣的方式，只是執行機關與相關服務上有部分差別。參與競標者投標時間內以密封標單投標，投標時間截止時標箱密封，由法官開標後，比較各標單中超過底價者中最高金額者得標。

銀拍屋則屬於英式拍賣，屬於公開拍賣的方式。拍賣會於拍賣現場以舉號碼牌並口頭公開競價方式進行，每一拍賣標的物以出價高過底價最高者得標，每一次競標之加價，以新台幣壹萬元或以上金額為基本單位。

¹⁸ 蔡芬蓮(1997)，p.p.106-107。

(二) 底價訂定方式

1. 法拍屋底價訂定方式

法拍不動產底價的核定，係依據強制執行法第八十條規定：「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人，就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。」。法拍不動產鑑價可分為三部分：土地、建物與其他地上物。

(1) 土地部份

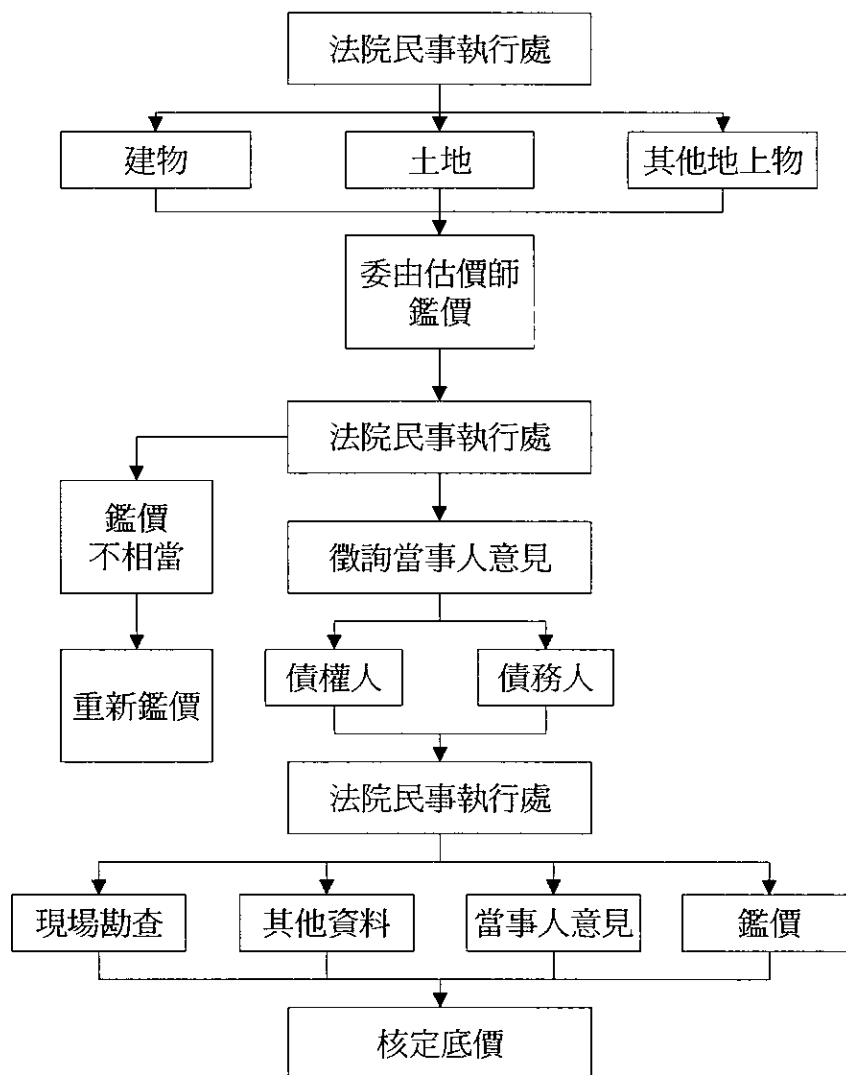
土地部份法院委由估價師進行鑑價。因鑑價結果關係債權人或債務人之權益極大，所以法院以估價師之估價報告所估金額為準。

(2) 建物部份

建物部份法院委由估價師鑑價。建物又可分為工程造價、契價、房屋評定價格等三種公定價格，作為契稅及房屋稅之課徵價格。由於建物之造價有一定軌跡可循，因此其評定價格與市場較接近，其鑑價的可信度亦較土地為高。

(3) 其他地上物部份

此部份通常依性質之不同，函請不同機關進行鑑價，如：農作物之鑑價，則由農業主管機構來鑑價。此外，目前各地方法院對於查封之不動產多數委託私人專業估價公司估價，究其原因不外乎是私人估價業者具有多年估價經驗且其所估算之價格較公正且合理，而且法院由於業務繁忙加上拍賣之不動產經三拍拍不出去之後，債務人或債權人可重新申請鑑價徒增法院的業務量，因此法院在人力資源有限之情況下，將鑑價部分委託私人估價公司來估價。而且依據民事強制執行改進事項第四條第八項規定：不動產數量龐大，價值不易確定，而各縣市地政、工務機關鑑定之價額與市價顯不相當者，必要時得囑託信用卓著之法人或團體為鑑定，以期鑑價與市價相當。目前台北、士林、基隆、板橋、屏東等法院均委託民間鑑價公司鑑價。此外，國內也有些法院是將土地及建物分開處理之，土地部分是委託地政事務所或地價評定機構來評價，建築改良物方面通常函請主管工務機關鑑價，其他地上物則依地上物之性質來決定鑑價機關。在決定底價前，法院執行處會發文徵詢債權人及債務人對不動產鑑定之價額表示意見，如債權人及債務人不表意見時，即定為第一拍賣的最低價額。由於法院委託估價之拍賣案件底價通常接近於市價，因此投資客大多會選擇在第二、三拍才進場拍賣。



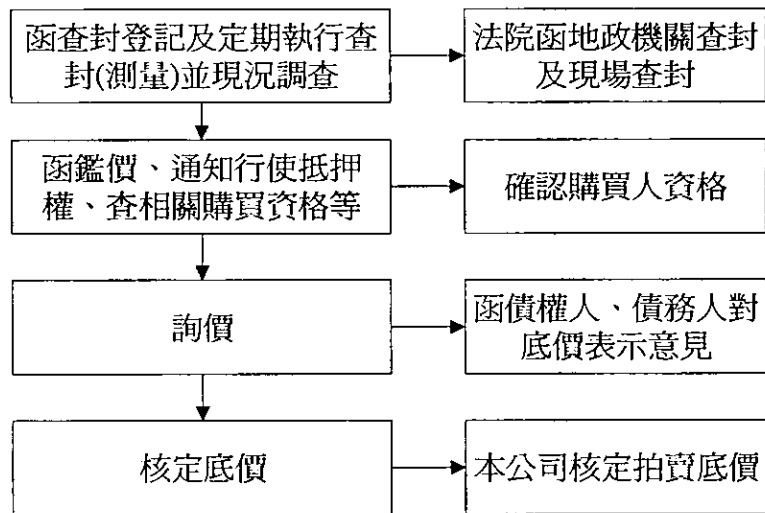
資料來源：本研究整理

圖 3-1 法院拍賣不動產核定底價流程圖

2. 金拍屋底價訂定方式

金拍屋價格之決定，除委由公司外部之估價公司決定外，為避免價格訂定產生爭議，大多會再由台灣金融資產服務公司內部之估價師進行內部審核價格，而後決定其拍賣底價。目前台灣金服公司接受委託拍賣不動產底價核定係依據「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」第十三條、第十四條及十五條之規定辦理¹⁹。有關其估價作業流程如後所示：

¹⁹ 公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法第十三條：公正第三人應設置五人以上之不動產拍賣底價評定委員會，決議受託拍賣之不動產底價並提報常務董事會或董事會備查。



資料來源：台灣金融資產服務股份有限公司

圖 3-2 台灣金服公司估價作業流程

3. 銀拍屋底價訂定方式

由於銀拍屋拍賣作業程序係依據「一般不動產交易法令」，而非「強制執行法」，故拍賣底價之核定不受強制行法之規定，因此銀拍屋底價的決定係由銀行將不動產委託估價公司先行估價，估價方法則視被拍賣之不動產類型而採不同的估價方法，一般被拍賣的建築物多為透天住宅及公寓或辦公大樓，則估價公司所採用的估價方法係先以市場比較法評估其合理底價，再分離土地、建物時值，評估建物成本價格及土地權利價格作為拍賣底價之參考，經估價公司估定後之價格交由債權銀行，而各債權銀行為求快速處份不良資產，通常將估定之價格減為市價之 5-7 成，以求能於第一拍順利拍出。

(三) 保證金制度

所有參與投標者均需先繳納保證金，法拍屋與金拍屋的保證金金額規定均為法拍標的物底價之 10-30%，一般均為 20%，但也有部分地方法院如台南、台中等地院要求為法拍標的物底價的 30%。

銀拍屋的保證金的計算方式為每一標的物收取保證金新台幣六萬元整，在繳交限定以銀行本票之保證金後才能領取號碼牌。

(四) 付款方式

法拍屋與金拍屋得標者需於得標後七日內，繳清得標價扣除保證金後之餘款，若無法於七日內繳清價款，不但取消得標資格，還可能損失全部或部分之保證金。繳清後才能取得權利移轉證明書辦理登記。而金拍屋可事先配合銀行取得貸款。

銀拍屋的付款方式為得標人需於得標後三個工作日後與得標標的所有權銀行簽訂買賣不動產契約書，逾期未簽訂契約，視為自願放棄得標權利，所收取之保證金不予發還。得標人於簽訂買賣契約書、接獲得標標的物所有權銀行指定代書通知備件與契稅及土地增值稅核下時，各支付拍定價金總額 10% 款項。另得標人同意，就買賣標的物未付之總價金簽立本票交由得標標的所有權銀行收執，作為價金給付擔保，待尾款全部付清再交還得標人。在正式過戶得標人名下並取得所有權狀時通知得標人須在十日內給付拍定價金額百分之七十款項。得標人可選擇在得標標的所有權銀行或其他銀行、金融機構辦理貸款。得標人於辦理開戶手續及繳清尾款後，由得標標的所有權銀行辦理交屋。

(五) 看屋服務

銀拍屋與金拍屋均提供看屋服務，若參與競標人士如欲勘看拍賣標的物，可於拍賣日期逕行聯絡相關之金服公司或相關仲介公司，請其安排看屋事宜。

表 3-1 法拍屋、金拍屋、銀拍屋制度比較表

項目	法拍屋	金拍屋	銀拍屋
定義	抵押權人依強制執行法，聲請法院辦理拍賣變賣之抵押不動產。	法院委託台灣金融資產服務股份有限公司，辦理拍賣變賣之抵押不動產。	經銀行聲請拍賣之抵押不動產，若無人應買則由銀行承受後自行決定處分。
拍賣機構	各地方法院	台灣金融資產服務股份有限公司(簡稱台灣金服)	各銀行(委託代拍)
法律保障	強制執行法	強制執行法/金融合併法	民法及其他不動產法令
強制執行	強制執行的逾放屋	強制執行的逾放屋	強制執行後的拍賣屋，產權屬債權銀行所有
執行程序	依強制執行法程序辦理	依強制執行法程序辦理，並由專人控管時效，	各銀行自行決定處分方式，通常由各分行自行辦理，無統一之窗口
拍賣方式	密封投標	密封投標	喊價式 (以底價起標，每次加價以1萬元為單位)
投標底價	由法官參酌估價師事務所(鑑定公司)之估價報告書後訂定	由台灣金服評價處，國家考試合格之估價師訂定合理底價	各銀行自行決定 (通常為市價之六成)
投標保證金	投標底價之 10-30% 一般為 20%	投標底價之 10-30% 一般為 20%	依各銀行之規定 (以每戶繳交 6 萬元整)
標的物所有權人	債務人	債務人	各銀行
拍賣資訊	法院網站及其公佈欄、日報皆有其公告之訊息，資訊透明	法院網站及其公佈欄、台灣金服網站及其拍賣場公佈欄、日報皆有其公告之訊息，資訊非常透明	可經由各銀行網站獲得部份資訊，資訊較不完整 (指房地產產權揭露不完整)
點交	在公告資訊上載明，由法院配合點交事宜	在公告資訊上載明，由法院配合點交事宜	所有權為各銀行，可配合房屋之點交事宜
購屋資金	得標七日內要補足屋款，民眾資金壓力大，無貸款服務。	得標七日內補足屋款，但可事前先向配合銀行辦理貸款，資金壓力較輕	拍賣銀行通常會提供周邊的貸款服務，民眾資金壓力較輕
投標環境	一般民眾對法院森嚴之戒備較為恐懼，自行參與投標意願較低	提供舒適便民的服務，加上拍賣場所位於市中心(仁愛路與新生南路口)，坐擁地利之便	非固定地點，投標環境之品質不一
看屋服務	無帶看服務，只能參觀外觀	原則無帶看服務，除非有鑰匙才能提供帶看服務	有帶看服務，可參觀室內格局、外觀和屋況
拍賣風險	無法看屋，屋況不明，有遭蓄意破壞可能，房屋被佔用，點交時間長，糾紛多，造成額外損失負擔	原則上無法看屋，故屋況不明，有遭蓄意破壞可能，房屋被佔用，點交時間長，糾紛多，造成額外損失負擔。	可以看屋，屋況清楚，購屋安心。所有權人為銀行，產權清楚，購屋無風險。

資料來源：台灣金融資產服務公司網站及賴碧瑩(2003)加以彙整

三、法拍屋市場規模

(一)全台灣法拍屋市場

台灣近年來房地產交易數量持續下跌，從民 81 至 91 年間全國建物買賣移轉登記件數，85 年高峰期約有 50.8 萬件，90 年 25.9 萬件為谷底。但相對法拍案件數與拍定筆數趨勢逐年增加，法院拍賣案件數從 81 年的 1.7 萬件成長至民 92 年約 30 萬件，而拍定筆數從 3 千件左右增加至約 3.5 萬件。同期拍定金額從 182 億增加至 1,872 億。(表 3-2、圖 3-4)

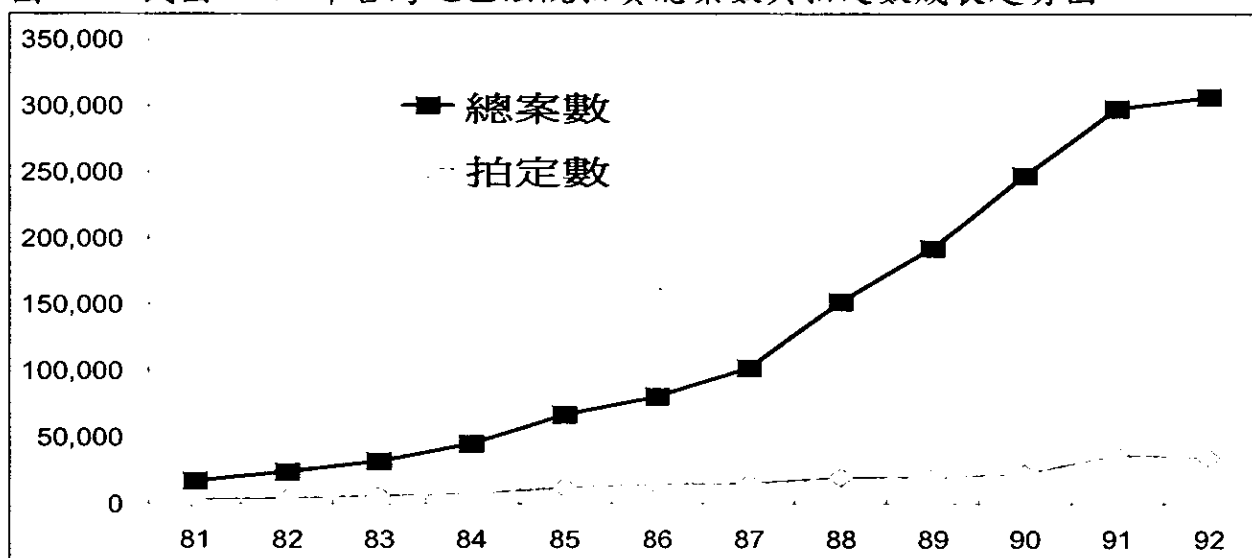
隨著法拍屋市場的快速擴大，相對平均每筆拍定金額與拍定率有逐年下降的跡象。平均每筆拍定金額從 600-700 萬降至 538 萬，拍定率從 18% 降至 11% 左右，由此看來法拍總案件增加雖不斷增加，但法拍處理成效並無提升，且有因無法負荷呈現下降趨勢。從一方面看來，法拍屋拍定案件數佔全國建物買賣移轉登記件數比例逐年提高，從民國 81 年的 1.0% 增加到 92 年的 9.9%，顯示法拍屋市場已逐漸成為新興且重要的不動產次級市場。

表 3-2 民國 81-92 年台灣地區法院拍賣案件統計資料

年度	全國建物買賣移轉登記件數	法院拍賣案件	拍定筆數	拍定金額(億)	平均每筆拍定金額(萬)	拍定率	拍定案件數佔買賣移轉登記件數比例
81	312,796	17,000	3,059	182	595	18.0%	1.0%
82	371,720	24,000	4,167	270	648	17.4%	1.1%
83	464,480	32,000	5,831	419	719	18.2%	1.3%
84	491,884	45,000	7,608	534	702	16.9%	1.5%
85	508,748	66,779	12,250	698	570	18.3%	2.4%
86	466,568	80,388	14,678	920	627	18.3%	3.1%
87	385,969	101,633	15,367	838	545	15.1%	4.0%
88	385,074	151,658	19,810	915	462	13.1%	5.1%
89	321,165	192,009	19,583	951	485.6	10.2%	6.1%
90	259,494	247,131	22,800	820	359.6	9.2%	8.8%
91	320,285	297,651	36,661	1,357	370.1	12.3%	11.4%
92	349,504	306,495	34,756	1,872	538.7	11.3%	9.9%

資料來源：透明房訊、本研究整理

圖 3-4 民國 81-92 年台灣地區法院拍賣總案數與拍定數成長趨勢圖



資料來源：本研究整理

(二) 各地區法拍屋市場

依據民國 90、91 年各地方法院拍賣的統計資訊，台北地區(含台北市、台北縣)的法院拍賣市場相對最大約 257 億，約佔全台灣全部總法拍金額的 31%，其

次為台中、高雄與台南等地區。前四個地區法院拍賣的總金額佔台灣地區全部總金額的75%-78%。(表 3-3、表 3-4)

由平均拍定金額看來，各地區法拍案件的平均規模有顯著差異，台北地區法院拍賣不動產的平均拍定金額約 534.4 萬，遠高於全台灣的平均值約 359.8 萬。高雄與台南地區的平均拍賣金額分別為 263.9 萬與 262.5 萬，相對遠低於全台灣平均。

法拍拍定案件數與買賣契稅件數之比例可反應各地區法拍案件在該地區房地產市場之佔有比例。全台灣各縣市中以屏東縣法拍市場所佔比例最高 21.4%(主要因為當地房地產市場規模相對較小)，其次為台南、彰化、台中、高雄等地區均超過 10%，但法拍規模最大的台北地區其在該地區的市場比例僅 4.5%，桃園地區比例也相對較低 4.5%。各地區一般成屋市場與法拍屋市場價格之關係，是否與該地區法拍屋市場所佔比例則需進一步透過價格指數建立以進行比較。

表 3-3 民國 90 年各地方法院拍賣統計資訊²⁰

	台北	台中	高雄	台南	桃園	屏東	新竹	彰化	宜蘭	基隆	全省
拍定數	4,816	5,019	4,021	2,846	1,618	1,510	978	1,032	363	597	22,800
拍定比例	21%	22%	18%	12%	7%	7%	4%	5%	2%	3%	100%
流標數	26,772	38,818	31,384	29,780	14,420	21,443	9,240	17,809	5,643	7,203	202,512
撤回數	3,760	1,668	5,171	2,399	2,043	2,285	1,106	2,098	804	485	21819
總案數	35,348	45,505	40,576	35,025	18,081	25,238	11,324	20,939	6,810	8,285	237,131
案數比例	15%	19%	17%	15%	8%	11%	5%	9%	3%	3%	100%
平均拍次	3.15	2.05	3.26	3.24	3.02	3.04	3.04	3.03	3.23	3.18	3.05
拍定總額 (億)	257.4	183.07	106.1	74.7	55.67	44.27	29.98	35.05	21.08	13.09	820.39
拍定金額 比例	31%	22%	13%	9%	7%	5%	4%	4%	3%	2%	100%
平均拍定 金額(萬)	534.4	364.8	263.9	262.5	344.1	293.2	306.5	339.6	580.7	219.3	359.8
買賣契稅 件數	106,487	39,981	36,375	20,090	36,345	7,050	14,343	7,603	4,177	7,445	295,589
拍定數/ 契稅件數	4.5%	12.6%	11.1%	14.2%	4.5%	21.4%	6.8%	13.6%	8.7%	8.0%	7.7%

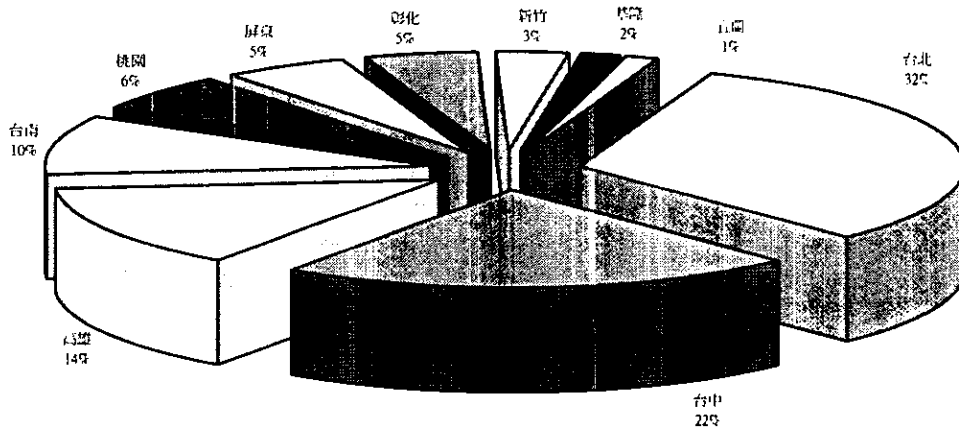
資料來源：透明房訊，本研究整理

²⁰上述台北法院數據包含台北、士林與板橋等三個地方法院，新竹法院數據包括新竹、苗栗法院，台中法院數據包括台中、南投法院。其他地區均為縣市合併計算。全台灣資料並不包括嘉義、澎湖、花蓮、台東等地區。

表 3-4 民國 91 年各地方法院拍賣統計資訊²¹

	台北	台中	高雄	台南	桃園	屏東	新竹	彰化	基隆	宜蘭	全省
拍定數	8,297	8,833	5,668	4,399	2,477	2,302	1,371	1,644	1,110	560	36,661
拍定比例	23%	24%	15%	12%	7%	6%	4%	4%	3%	2%	100%
流標數	33,880	45,570	36,647	34,245	17,539	24,367	11,999	18,211	7,644	8,494	238,596
撤回數	5012	2625	4146	2253	2207	1381	1338	2244	357	831	22,394
總案數	47,189	57,028	46,461	40,897	22,223	28,050	14,708	22,099	9,111	9,885	297,651
案數比例	16%	19%	16%	14%	7%	9%	5%	7%	3%	3%	100%
平均拍次	2.97	2.66	3.22	3.17	3.02	3.11	3.12	3.09	3.10	3.39	3.07
拍定總額 (億)	438.2	297.52	187.71	131.51	83.52	69.83	41.27	66.79	22.07	18.17	1,356.54
拍定金額 比例	32%	22%	14%	10%	6%	5%	3%	5%	2%	1%	100%
平均拍定 金額(萬)	528.1	336.8	331.2	299.0	337.2	303.3	301.0	406.3	198.8	324.5	370.0

資料來源：透明房訊，本研究整理



資料來源：本研究整理

圖 3-5 民國 91 年各地方法院法拍案件總金額佔全台灣比例圖

²¹ 同註 20。

第二節 標準法拍住宅屬性、數量與價格界定

前節對法拍屋的拍賣流程及影響法拍屋價格的屬性已有充分討論，但法拍屋與一般不動產相同，皆為異質性的商品，要觀察異質性商品之價格變動狀況會面臨法拍屋屬性不一致的問題，特徵價格(Hedonic Price)的做法即為利用觀察法拍屋屬性之隱含價格(Implicit Price)之變化中，進一步固定法拍屋品質變動的問題。因此，特徵價格法可透過標準化(Standardize)的過程，找出異質法拍屋各屬性的單價，以不同時間、地區、類型，作為市場上法拍屋之典型，並一觀察此典型價格之變動作為評估法拍屋價格變動之方式。

故所謂標準法拍住宅即指在某特定時間、地區、類型，在法拍屋市場拍定之住宅中，能普遍代表這些法拍屋之住宅屬性組合。但實證上由於資料取得限制，並無法將所有住宅屬性納入，但透過選取重要屬性之過程，仍能有效掌握法拍屋價格變動。

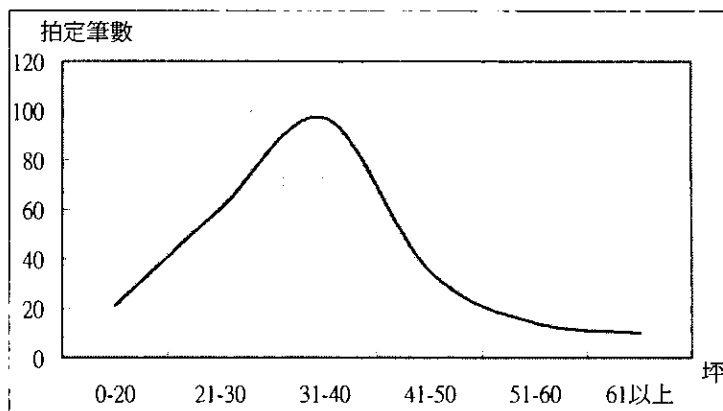
透過文獻回顧及資料分析，可找出不同時間、地區之標準法拍屬性特徵。而從表 2-6 之分析，標準法拍屬性可整理為表 3-5，標準法拍屬性架構如圖 3-6。

表 3-5 標準法拍屬性表

屬性分類	屬性內容	衡量項目	定義	單位
戶的特徵	樓層位置	所在樓層	住宅所在建築物樓層數	層
	建物面積	總面積	主建物+附屬建物+公共設施持分面積	坪
棟的特徵	建物類型	建物結構	鋼骨、鋼筋混凝土、加強磚造、木竹土石造	NA
		屋齡	拍定年月-完工年月	年
		地上總樓層數	地面層至建物最高層之層數	層
鄰里環境特徵	大環境品質	行政區位	鄉鎮市區	NA
法拍屋特徵	權利特徵	點交與否	是否點交	NA
	程序特徵	拍次	拍定次數	拍

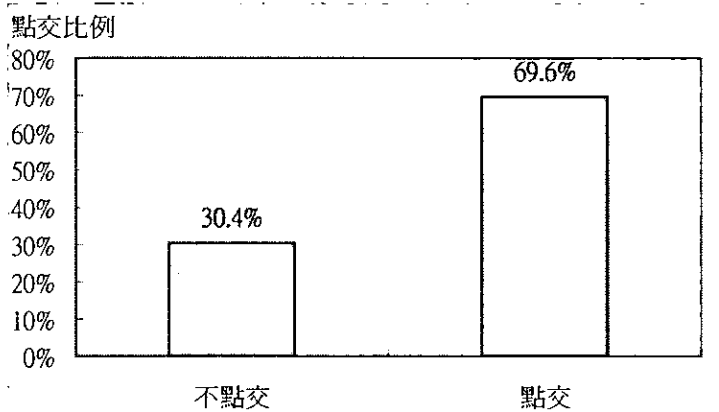
資料來源：本研究整理

登記面積
Me=32.6坪



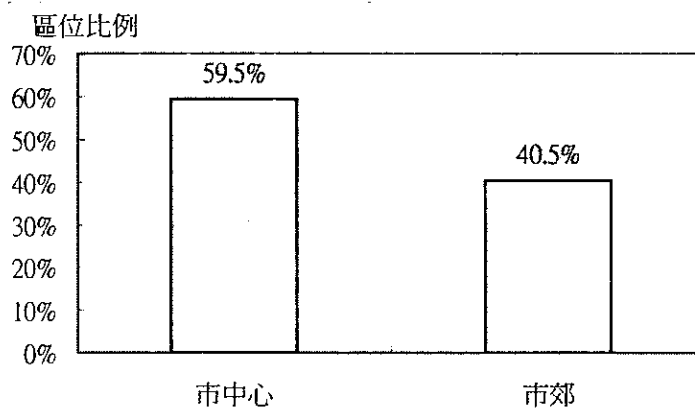
+

點交
 $\mu = 69.6\%$
(69.6%點交)



+

區位
 $\mu = 59.5\%$
(59.5%位於市中心)



資料來源：本研究整理

圖 3-6 標準法拍屬性之形成架構

第三節 法拍住宅價格指數建立架構

法拍住宅價格指數計算的程序會因資料運用的架構與模型所用的模式而有所不同，不同的方式所計算的指數各有特色，以下說明本研究所運用方式：

一、 資料運用架構的選擇

所謂資料運用的架構指的是特徵迴歸模式在時間頻率上的差異，亦即橫斷面(Cross-Section)或彙總(Pooling)的資料運用架構(Data Structure)設計。其中橫斷面資料的設計，必須再運用指數公式對不同時期的迴歸係數予以加權而計算出指數；而彙總資料則在迴歸模型中有時間虛擬變數(Time Dummy Variables)的設計，各時間虛擬變數的迴歸係數間之相對關係，即為指數。

橫斷面模式的優點是可配合指數公式編製指數，其意義在於當作為定期發布之價格指數時，橫斷面由於各期價格分別估算，搭配合適之指數公式可確保指數數列之穩定性，不易因新發布指數而影響過去發布之指數；且當對象具有高度變動性時，搭配指數公式可較為準確描述價格變動趨勢。橫斷面模式的缺點是每期皆須運用當期資料編製指數，若資料量不足，容易影響因模型估計解釋力不足而影響到價格指數之準確性。

彙總資料模式之優點是可合併數年資料分析，可有效改進資料不足時在統計推論上之變異，且其指數之計算也較為簡易。以半對數(semi-log)為例，只要將時間虛擬變數之迴歸係數取指數(Exp.)，即可得到以虛擬變數標準組為基期之指數。但其缺點為當新一期指數發布時，可能因為新一期資料加入而使得過去之時間虛擬變數參數變動，進而發生以發布指數再度變動之問題，指數的穩定性會受到指數模型估計變異的影響；此外，彙總資料做法假設彙總期間各變數對房價影響的重要性不變，因此資料期間不能過長。

依據指數編製要求之穩定性、準確性、代表性來評估上述資料運用架構，應以橫斷面資料架構作為特徵價格模型運用模式最為適當；彙總之資料架構應作為一次性建立過去價格指數之趨勢較佳。²²

二、 模式選擇

由第二章對特徵價格的討論中可以發現，線性、半對數、或對數模式，在

²² 參見張金鶚(1995)。

不同的研究中皆有被運用，但其中似以半對數運用較多，為簡化本研究之架構，在此僅對應用最多的半對數模式加以討論²³；至於 Box-Cox 轉換方式則由於期在迴歸參數之意義不明確及預測上之不確定性等，在此不加討論。

三、指數計算

指數的計算一般皆透過指數公式進行，而為求固定品質，皆有加權的做法。從第二章對指數的討論可以得知，指數公式的選擇會因指數編製對象、目的的不同，會需要不同之指數公式，其中拉氏公式(Laspeyres)及裴氏公式(Passche)為最普遍使用之指數公式²⁴，故本研究便以此二指數來討論。其公式之一般式如下：

$$L_{01} = \frac{\sum P_{1i} q_{0i}}{\sum P_{0i} q_{0i}} \dots\dots\dots(3-1, \text{拉氏公式})$$

$$P_{01} = \frac{\sum P_{1i} q_{1i}}{\sum P_{0i} q_{1i}} \dots\dots\dots(3-2, \text{裴氏公式})$$

當函數形式為半對數時，法拍住宅價格指數的計算公式如下：

拉氏公式

$$HPI_{t,0} = \frac{\hat{Y}_{t0}}{\hat{Y}_{00}} = \frac{\exp(\sum_{i=0}^n \beta_{it} \bar{X}_{i0})}{\exp(\sum_{i=0}^n \beta_{i0} \bar{X}_{i0})} \dots\dots\dots(3-3)$$

裴氏公式

$$HPI_{t,0} = \frac{\hat{Y}_{tt}}{\hat{Y}_{0t}} = \frac{\exp(\sum_{i=0}^n \beta_{it} \bar{X}_{it})}{\exp(\sum_{i=0}^n \beta_{i0} \bar{X}_{it})} \dots\dots\dots(3-4)$$

0：基期；t：計算期

\hat{Y}_{t0} ：計算期標準法拍屋價格估計值(基期加權)

\hat{Y}_{tt} ：計算期標準法拍屋價格估計值(計算期加權)

\hat{Y}_{00} ：基期標準法拍屋價格估計值(基期加權)

²³ 參見表 2-4。

²⁴ 如行政院主計處之消費者物價指數即使用拉氏公式編製指數；而內政部地政司之都市地價指數則使用裴氏公式編製指數。

\hat{Y}_{0t} : 基期標準法拍屋價格估計值(計算期加權)

β_{i0}, β_{it} : 基期及計算期各變數之迴歸係數(包含截距項)

$\bar{X}_{i0}, \bar{X}_{it}$: 基期及計算期各變數之平均數(標準法拍數量及品質)

第四節 小結

本章從法拍屋的拍賣流程與相關規定，分析法拍屋與其他房屋拍賣市場之不同，並從標準住宅的概念，進一步建立標準法拍住宅屬性之內容，最後為法拍住宅價格指數之建立設定架構。

基本上過去幾年來，法拍屋市場已急速擴張了數倍，其拍定件數已達市場總成交數量之 10%，其法拍屋次市場已然形成。而法拍屬性的標準化可說是建立價格指數之必要步驟，除傳統影像房價之因素外，本研究也加入法拍屋特有之價格影響因素，如點交與否及拍定次數等。最後從資料運用模式、指數計算等建立法拍住宅價格指數之架構，為後續指數計算建立基礎。

第四章 法拍住宅價格指數的建立

第一節 法拍資料的來源與處理

一、法拍屋資料來源

本研究所引用法拍屋資料為最近數年全國 14 家地方法院法拍屋拍定價格資料庫，原始資料為透明房訊雜誌社(以下簡稱透明房訊)提供²⁵，該資料的特色為目前僅存法院拍賣標脫法拍屋之原始資料，由於過去各地方法院並未針對法拍屋案件進行完整之電腦建檔工作，以致過去法拍屋之拍賣結果並未留有紀錄²⁶。透明房訊於民國 74 年即創立，目前以提供法拍資訊為主要業務，雖為民營企業，但卻相當程度保存過去台灣地區法拍屋之拍賣紀錄，就本研究編製法拍屋價格指數而言，實為碩果僅存之資料庫。

上述法拍屋資料屬性包括拍定總價、拍次²⁷、拍定日期、建物面積、建物所在區位、點交與否、地上總樓層數、所在樓層數等(詳表 4-1)。由於具有房屋資訊及拍賣價格資訊，對編製法拍屋價格指數而言，已具有足夠資訊。

²⁵ 該資料為財團法人台灣不動產資訊中心協調透明房訊雜誌社提供。

²⁶ 目前司法院正進行法拍資訊建置計畫，現已完成法拍屋待拍資訊平台單一窗口，未來將逐步建製法拍屋拍賣紀錄資料庫。但就本案目前對法拍資訊所需，司法院之資訊建置計畫仍緩不濟急。

²⁷ 「拍次」一般指該法拍屋因流標而另期拍賣之次數，這裡特指法拍屋拍定時已經歷之拍賣次數。由於法拍屋底價有隨拍次而強制折價之規定，故通常拍賣次數越多，拍定底價也越低。

表 4-1 法拍屋拍定資料庫欄位一覽表

屬性分類	屬性內容
拍賣屬性	拍賣物件法院
	強制執行案件案號
	拍定次數
	拍賣日期
	總底價
	土地底價
	建物底價
	拍定總價
	點交與否
房屋基本屬性	公告土地現值
	建物總面積
	土地面積
	建物/土地類型
	建物所在行政區位
	建物門牌地址
	地上總樓層數
	所在樓層數
	地段地號/建號
	土地/建物持分
	建物構造
	建物完工日期

資料來源：透明房訊雜誌社，本研究整理

二、資料處理與調整

由於法拍屋市場非一般房屋交易市場，具有多種其他交易市場沒有之特色，就資料處理而言，最大的特色為各強制執行案件(法拍屋)之拍賣內容²⁸及權利狀況複雜，例如同一拍賣案件可能存在多件不動產；同一拍賣案件內之各不動產可能部分點交，部分不點交；可能出現僅拍賣部分建物持分等。複雜之拍賣內容可能會使指數模型的估計效果下降，且指數估計對象之意義也較不明確。故本研究整理資料，保留拍賣內容單純之物件，刪除拍賣內容達四項(含)以

²⁸ 透明房訊提供之物件標示與法院公告格式相同，即土地與建物依地號及建號分項列出，舉例來說，若拍賣物件為一戶區分所有住宅及其增建部分，建物基地共有二筆，故在資料庫中會出現四筆拍賣內容，即二筆土地、該區分所有住宅、增建部分。

上之案件，且拍賣內容必須同時具有土地及建物。上述做法即保留單純有土地及建物物件，有助於擬定標準法拍住宅屬性及提升未來指數估計穩定性。

由於取得上述法拍資料庫時，資料欄位並未依正常資料庫做法將資料屬性分項儲存²⁹，故必須將原始資料切割為各別屬性之資料庫架構，以利後續分析運用。

另一方面，為增加原始資料的集中趨勢，以期得到的迴歸結果不會受到極端值的影響，以拍定價第 5 及第 95 百分位數為界，保留大於拍定價第 5 百分位數以及小於拍定價第 95 百分位數的樣本資料，作為迴歸分析的樣本。

²⁹ 例如同一欄位中可能同時存有建號、地號、結構、持分狀況等資訊，而非將上述資訊分項儲存，如此一來，一般資料庫無法自動統計欄位之內容。

第二節 法拍資料的基本統計描述

經過初步資料處理，北部地區台北縣市自民國 85 年至 92 年有效法拍拍定案件數共 33,468 筆，各行政區之數量分布如表 4-3。台北市之法拍住宅拍定數介於 578 至 1,182 筆，各行政區之筆數分配平均；台北縣之拍定數介於 336 至 3,246 筆，樣本多集中在縣轄市；基隆市有效法拍拍定件數為 2,288 筆，以安樂區件數最多共 655 筆；桃園縣有效拍定件數為 8,437 件，多集中縣轄市(中壢市、平鎮市、桃園市)；宜蘭縣有效件數為 898 件，以宜蘭市與羅東鎮為最多；新竹縣有效件數為 4,428 件，最主要案件來源為新竹市(2,319 件)，其餘集中於竹北、湖口、竹東；苗栗縣有效總數為 1,500 筆，多集中於竹南、頭份、苗栗。

中部地區台中市有效拍定件數為 16,031，以北屯區為最多共 4,142 件；台中縣總數為 9,410 件，多集中在太平與大里兩市；南投縣總數為 1,084 件，以草屯鎮與埔里鎮為最多；彰化縣有效筆數為 4,351 件，多集中於彰化市，為 1,039 件。

南部地區台南市有效拍定件數為 8,691 件，以東區件數(1,965 件)居冠；台南縣有效件數為 8,824 件，主要集中於永康市，共 3,478 件；高雄市有效件數為 12,997 件，平均分散於各區，以三民區居多(3,771 件)；而高雄縣有效件數為 9,525 件，多集中於鳳山市(2,912 件)；屏東縣有效件數為 7,303 件，集中於屏東市(2,486 件)。從拍定案件的分佈的集中趨勢來看，顯示除台北、高雄、台中、台南四市各行政區樣本分佈較為均勻外，其餘各縣法拍拍定有效件數多集中於縣轄市。表 4-14 顯示經本研究資料處理後，經刪除拍賣內容達四項(含)以上，並保留大於拍定價第 5 百分位數以及小於拍定價第 95 百分位數的樣本資料後，所得民國 89-92 年各縣市各季之有效樣本數。

以上各縣市的數量分佈如表 4-3 至表 4-14 所示，基本上除少數偏遠鄉鎮外，各年度之拍定案件皆達一定數量，應足可作為本研究編製法拍住宅價格指數之用。

表 4-2 台北縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份								小計
	85	86	87	88	89	90	91	92	
中正區	103	75	47	38	50	48	77	98	536
大同區	83	77	49	47	58	68	132	194	708
中山區	364	237	171	227	160	171	272	357	1959
松山區	163	92	88	87	76	77	121	119	823
大安區	271	168	100	110	89	105	159	148	1150
萬華區	143	104	80	118	83	66	141	174	909
信義區	156	103	64	95	72	79	113	112	794
士林區	149	94	78	70	74	78	187	164	894
北投區	137	84	61	67	84	112	183	180	908
內湖區	141	122	66	106	93	127	242	249	1146
南港區	64	38	31	35	29	35	77	97	406
文山區	147	87	46	98	73	89	141	150	831
台北市小計	1921	1281	881	1098	941	1055	1845	2042	11064
萬里	18	13	6	4	7	15	25	8	96
金山	4	22	22	7	8	13	22	9	107
板橋	248	271	152	139	175	328	506	467	2286
汐止	128	133	106	142	185	205	491	806	2196
深坑	15	21	9	27	14	22	55	44	207
石碇	0	0	1	0	0	0	0	0	1
瑞芳	11	7	17	9	6	16	15	8	89
平溪	1	0	0	0	0	0	0	0	1
雙溪	0	0	0	0	0	1	2	1	4
貢寮	1	0	4	0	1	1	6	4	17
新店	261	205	146	199	203	233	356	353	1956
坪林	0	0	0	0	0	1	1	0	2
烏來	1	0	0	0	0	0	0	0	1
永和	114	99	52	44	47	92	185	164	797
中和	205	223	120	108	173	260	435	484	2008
土城	185	237	112	126	149	265	341	336	1751
三峽	33	71	56	38	46	93	127	179	643
樹林	97	108	62	79	57	121	257	251	1032
鶯歌	59	92	58	50	47	90	152	194	742
三重	147	189	118	95	89	205	369	358	1570
新莊	244	267	146	120	154	312	449	488	2180
泰山	31	27	21	15	16	39	81	91	321
林口	71	79	42	42	38	82	113	105	572
蘆洲	84	77	50	60	60	122	253	212	918
五股	38	42	35	32	51	64	151	144	557
八里	15	34	29	52	55	59	78	272	594
淡水	80	108	99	99	125	210	279	370	1370
三芝	17	19	19	25	23	52	76	141	372
石門	2	4	2	1	2	1	1	1	14
台北縣小計	2110	2348	1484	1513	1731	2902	4826	5490	22404
台北縣市總計	4031	3629	2365	2611	2672	3957	6671	7532	33468

資料來源：本研究整理

表 4-3 基隆市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份							小計
	86	87	88	89	90	91	92	
仁愛區	5	19	10	11	14	31	32	122
信義區	12	18	30	15	58	103	59	295
中正區	19	29	36	36	71	148	113	452
中山區	5	8	22	7	17	38	15	112
安樂區	11	49	77	70	98	223	127	655
暖暖區	11	26	54	43	46	84	38	302
七堵區	23	25	40	24	52	126	60	350
基隆市小計	86	174	269	206	356	753	444	2288

資料來源：本研究整理

表 4-4 桃園縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份								小計
	85	86	87	88	89	90	91	92	
中壢	179	179	174	192	156	225	386	350	1841
平鎮	103	82	75	98	87	108	176	160	889
龍潭	55	40	39	35	44	66	75	117	471
楊梅	67	69	58	87	110	108	164	184	847
新屋	17	20	15	24	23	12	24	17	152
觀音	26	19	26	26	30	23	40	36	226
桃園	220	226	176	197	179	238	470	513	2219
龜山	76	71	67	88	55	85	99	94	635
八德	87	83	68	68	62	95	150	136	749
大溪	52	38	31	31	46	39	55	49	341
復興	3	2	2	3	2	0	2	1	15
大園	25	26	37	34	25	37	52	43	279
蘆竹	34	26	32	28	43	52	85	112	412
桃園縣小計	885	881	731	849	794	999	1641	1657	8437

資料來源：本研究整理

表 4-5 宜蘭縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份						小計
	87	88	89	90	91	92	
宜蘭	10	25	57	21	49	55	217
頭城	0	3	5	9	19	12	48
礁溪	1	7	19	16	26	27	96
壯圍	5	4	10	6	2	11	38
員山	0	3	5	5	6	7	26
羅東	14	21	38	46	68	66	253
三星	0	5	13	4	6	7	35
五結	4	11	16	10	19	3	63
東山	8	13	9	7	10	17	64
蘇澳	4	6	9	7	14	11	51
南澳	0	0	0	0	1	6	7
宜蘭縣小計	46	98	181	131	220	222	898

資料來源：本研究整理

表 4-6 新竹縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份								小計
	85	86	87	88	89	90	91	92	
新竹市	192	245	329	370	268	322	401	192	2319
竹北	40	63	56	68	74	58	78	48	485
湖口	25	33	56	97	70	68	73	51	473
新豐	29	30	33	81	47	35	57	25	337
新埔	3	4	9	12	16	10	10	14	78
關西	1	9	5	5	8	12	24	7	71
芎林	4	6	17	20	8	14	6	8	83
寶山	4	9	11	53	8	5	9	2	101
竹東	34	49	57	86	40	79	53	45	443
五峰	1	0	0	0	0	0	0	0	1
橫山	1	0	4	0	1	1	6	4	17
尖石	0	0	0	1	0	0	0	0	1
北埔	3	2	0	1	0	0	3	2	11
峨眉	0	0	0	1	2	2	2	1	8
新竹縣總計	145	205	248	425	274	284	321	207	4428

資料來源：本研究整理

表 4-7 苗栗縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份								小計
	85	86	87	88	89	90	91	92	
竹南	23	11	47	68	38	35	48	82	352
頭份	22	20	38	77	38	44	65	61	365
三灣	0	0	0	1	2	1	2	1	7
南庄	2	0	0	0	0	0	0	0	2
獅潭	0	0	1	1	0	0	1	2	5
後龍	4	2	5	10	0	3	6	13	43
通霄	1	3	10	14	12	3	1	9	53
苑裡	0	0	13	17	13	5	13	23	84
苗栗	29	16	50	87	26	20	44	52	324
造橋	1	3	4	8	4	0	8	6	34
頭屋	2	0	3	5	5	0	4	5	24
公館	3	2	5	25	8	3	9	9	64
大湖	1	5	4	6	2	2	0	10	30
泰安	1	0	0	0	0	0	0	0	1
銅鑼	4	2	4	9	8	6	5	4	42
三義	3	1	5	15	4	5	8	15	56
西湖	1	0	0	1	0	0	0	0	2
卓蘭	0	0	0	4	1	1	3	3	12
苗栗縣小計	97	65	189	348	161	128	217	295	1500

資料來源：本研究整理

表 4-8 台中縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份							小計
	86	87	88	89	90	91	92	
中區	27	41	34	23	15	33	69	242
東區	38	73	68	50	57	138	124	548
南區	94	126	204	111	143	388	437	1503
西區	140	197	201	194	206	442	362	1742
北區	219	276	363	215	239	632	630	2574
北屯區	391	440	488	393	425	1073	932	4142
西屯區	210	336	378	313	447	838	700	3222
南屯區	170	182	191	216	319	529	451	2058
台中市小計	1289	1671	1927	1515	1851	4073	3705	16031
太平市	170	222	189	186	205	438	372	1782
大里市	141	160	214	161	172	394	356	1598
霧峰鄉	19	79	63	36	60	66	86	409
烏日鄉	31	51	41	47	45	90	103	408
豐原市	58	119	115	83	108	214	201	898
后里鄉	3	10	17	20	15	37	33	135
石岡鄉	2	5	5	2	9	9	9	41
東勢鎮	7	32	27	11	19	41	38	175
和平鄉	0	0	1	0	0	1	1	3
新社鄉	4	9	11	4	9	9	12	58
潭子鄉	72	109	107	94	87	240	241	950
大雅鄉	63	80	92	70	78	139	127	649
神岡鄉	11	20	41	37	36	54	73	272
大肚鄉	20	37	39	20	49	57	69	291
沙鹿鎮	18	32	29	43	42	81	80	325
龍井鄉	39	106	84	45	49	120	100	543
梧棲鎮	12	17	35	29	26	67	60	246
清水鎮	5	13	18	20	39	40	32	167
大甲鎮	16	41	34	36	29	63	58	277
外埔鄉	31	30	11	11	20	15	34	152
大安鄉	1	3	3	1	6	15	2	31
台中縣小計	723	1175	1176	956	1103	2190	2087	9410

資料來源：本研究整理

表 4-9 南投縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份					小計
	88	89	90	91	92	
南投市	2	35	59	26	59	181
中寮鄉	1	4	3	0	4	12
草屯鎮	5	56	64	45	46	216
國姓鄉	0	7	5	7	5	24
埔里鎮	0	69	116	65	70	320
仁愛鄉	0	0	2	1	2	5
名間鄉	0	17	22	10	23	72
集集鎮	0	13	5	5	12	35
水里鄉	2	5	9	10	10	36
魚池鄉	0	6	14	5	16	41
信義鄉	0	1	1	2	2	6
竹山鎮	2	24	54	16	23	119
鹿谷鄉	2	4	4	3	4	17
南投縣小計	14	241	358	195	276	1084

資料來源：本研究整理

表 4-10 彰化縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份								小計
	85	86	87	88	89	90	91	92	
彰化市	58	95	129	190	107	95	202	163	1039
芬園鄉	2	4	1	11	5	8	7	11	49
花壇鄉	9	5	15	21	16	20	31	28	145
秀水鄉	4	5	6	20	15	11	17	24	102
鹿港鎮	22	12	28	41	35	33	55	40	266
福興鄉	5	15	16	54	8	12	23	27	160
線西鄉	0	2	3	6	5	8	13	8	45
和美鎮	20	25	37	50	33	34	50	55	304
伸港鄉	8	9	11	27	16	18	18	19	126
員林鎮	25	35	51	74	48	38	98	82	451
社頭鄉	9	9	6	18	15	14	23	25	119
永靖鄉	1	9	7	24	18	15	17	22	113
埔心鄉	7	3	7	10	12	9	18	9	75
溪湖鎮	12	9	19	21	16	22	24	37	160
大村鄉	4	4	8	12	10	13	9	12	72
埔鹽鄉	3	6	9	8	8	6	12	12	64
田中鎮	6	16	15	17	23	22	26	32	157
北斗鎮	4	4	24	34	14	17	22	23	142
田尾鄉	4	1	7	13	9	13	38	14	99
埤頭鄉	2	14	8	24	7	9	10	9	83
溪州鄉	5	8	15	33	6	9	12	9	97
竹塘鄉	1	2	4	10	5	2	7	8	39
二林鎮	11	16	32	65	31	29	50	37	271
大城鄉	0	1	3	3	5	3	2	3	20
芳苑鄉	5	9	20	27	14	10	15	16	116
二水鄉	4	2	3	3	2	6	9	8	37
彰化縣小計	231	320	484	816	483	476	808	733	4351

資料來源：本研究整理

表 4-11 台南縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份								小計
	85	86	87	88	89	90	91	92	
中區	11	26	17	25	28	23	45	31	206
東區	151	174	149	205	321	246	416	303	1965
南區	95	127	73	127	152	137	213	198	1122
西區	40	37	44	53	97	74	103	80	528
北區	78	119	99	163	196	152	258	190	1255
安平區	89	123	138	208	285	234	364	291	1732
安南區	109	158	129	222	352	272	365	276	1883
台南市小計	573	764	649	1003	1431	1138	1764	1369	8691
永康市	233	310	264	384	515	434	727	611	3478
歸仁鄉	32	57	25	56	101	81	116	85	553
新化鎮	8	41	36	40	39	33	32	33	262
左鎮鄉	1	3	0	0	2	0	1	0	7
玉井鄉	11	17	14	14	15	12	11	14	108
楠西鄉	5	5	3	4	4	7	11	8	47
南化鄉	0	1	0	1	2	0	0	2	6
仁德鄉	39	45	57	73	96	99	157	116	682
關廟鄉	13	17	21	30	39	27	57	37	241
龍崎鄉	1	0	0	0	1	1	0	0	3
官田鄉	3	8	10	19	18	13	11	14	96
麻豆鎮	19	23	21	35	31	29	31	27	216
佳里鎮	30	41	27	58	65	53	77	77	428
西港鄉	13	10	16	29	36	37	56	34	231
七股鄉	0	0	3	38	25	14	21	25	126
將軍鄉	4	10	6	12	16	7	10	12	77
學甲鎮	5	9	12	26	30	14	19	28	143
北門鄉	2	2	2	2	4	2	0	1	15
新營市	31	55	54	95	86	91	136	100	648
後壁鄉	8	7	9	19	13	16	17	17	106
白河鎮	14	19	15	17	12	15	15	13	120
東山鄉	7	6	4	15	9	10	13	6	70
六甲鄉	1	6	4	11	7	3	10	13	55
下營鄉	11	10	17	14	18	16	26	23	135
柳營鄉	4	9	9	16	8	10	14	19	89
鹽水鎮	28	17	17	36	29	20	36	31	214
善化鎮	14	37	19	34	25	31	50	38	248
大內鄉	0	3	0	3	1	3	6	6	22
山上鄉	3	3	1	2	4	1	3	6	23
新市鄉	0	0	0	27	42	25	46	40	180
安定鄉	11	18	14	25	26	34	40	27	195
台南縣小計	551	789	680	1135	1319	1138	1749	1463	8824

資料來源：本研究整理

表 4-12 高雄縣市各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份								小計
	85	86	87	88	89	90	91	92	
新興區	82	63	71	86	61	62	92	80	597
前金區	27	31	30	40	32	33	47	37	277
苓雅區	162	149	215	252	248	259	299	234	1818
鹽埕區	24	21	23	25	23	34	33	17	200
鼓山區	61	41	106	93	100	110	148	105	764
旗津區	0	1	0	1	2	0	4	53	61
前鎮區	126	104	146	149	150	152	224	290	1341
三民區	345	259	381	504	533	529	741	479	3771
楠梓區	106	86	129	172	178	182	203	199	1255
小港區	82	85	117	115	138	143	197	219	1096
左營區	139	87	175	216	239	304	448	209	1817
高雄市小計	1154	927	1393	1653	1704	1808	2436	1922	12997
仁武鄉	66	45	109	73	84	89	100	95	661
大社鄉	49	15	72	88	49	54	94	91	512
岡山鎮	95	40	106	135	90	123	142	120	851
路竹鄉	18	13	22	27	21	24	31	30	186
阿蓮鄉	15	8	12	22	15	20	28	30	150
田寮鄉	0	0	0	0	0	0	1	0	1
燕巢鄉	15	9	29	31	14	35	38	26	197
橋頭鄉	21	16	28	30	22	25	49	28	219
梓官鄉	26	15	35	44	46	64	50	58	338
彌陀鄉	5	2	9	3	7	5	9	4	44
永安鄉	4	2	6	6	7	8	7	7	47
湖內鄉	21	7	14	25	25	32	62	23	209
鳳山市	240	151	303	318	413	429	594	464	2912
大寮鄉	124	66	179	202	161	140	182	174	1228
林園鄉	88	58	95	107	87	77	88	51	651
烏松鄉	36	25	44	48	36	39	45	61	334
大樹鄉	22	17	21	46	37	25	28	26	222
旗山鎮	27	21	37	57	50	47	68	47	354
美濃鎮	23	11	53	29	19	13	22	12	182
六龜鄉	3	1	3	2	6	8	8	16	47
內門鄉	0	3	1	0	2	2	5	6	19
杉林鄉	1	8	9	7	4	0	0	3	32
甲仙鄉	0	2	6	8	0	3	4	4	27
茂林鄉	1	0	0	0	0	1	0	0	2
茄定鄉	18	11	7	14	13	7	14	16	100
高雄縣小計	918	546	1200	1322	1208	1270	1669	1392	9525

資料來源：本研究整理

表 4-13 屏東縣各行政區民國 85-92 年法拍屋拍定案件數量

行政區	拍定年份								小計
	85	86	87	88	89	90	91	92	
屏東市	64	108	182	404	361	341	493	533	2486
三地門	0	0	1	0	0	0	0	1	2
九如鄉	0	0	0	0	0	0	0	0	0
里港鄉	10	12	14	53	44	23	44	39	239
高樹鄉	10	8	18	69	41	41	41	38	266
鹽埔鄉	9	7	15	26	8	19	17	24	125
長治鄉	9	15	24	39	28	28	31	40	214
麟洛鄉	7	4	11	35	29	24	42	29	181
竹田鄉	1	4	7	22	13	10	12	18	87
內埔鄉	3	4	11	21	19	10	13	27	108
萬丹鄉	33	20	54	110	91	62	80	97	547
潮州鄉	26	27	42	77	81	76	104	103	536
泰武鄉	29	24	68	158	82	76	115	183	735
來義鄉	0	0	0	0	1	0	1	0	2
萬巒鄉	0	0	0	4	0	2	0	0	6
崁頂鄉	8	7	7	27	15	16	16	33	129
新埤鄉	2	5	5	12	8	8	15	10	65
南州鄉	1	3	5	16	11	6	5	12	59
林邊鄉	2	3	12	15	9	6	17	11	75
東港鄉	2	5	3	32	17	12	19	20	110
琉球鄉	14	17	15	43	50	33	46	48	266
佳冬鄉	0	0	0	0	1	0	2	1	4
新園鄉	3	7	7	25	12	7	17	36	114
枋寮鄉	6	7	17	43	34	25	35	34	201
枋山鄉	10	20	20	52	22	18	29	47	218
春日鄉	0	2	1	1	1	0	3	3	11
獅子鄉	0	2	1	0	1	1	1	0	6
車城鄉	1	0	1	2	1	1	1	0	7
車城鄉	1	10	6	18	18	11	25	18	107
牡丹鄉	0	1	0	3	0	1	2	1	8
恆春鎮	17	77	19	79	42	41	47	58	380
滿州鄉	0	0	0	1	2	1	4	1	9
屏東縣小計	268	399	566	1387	1042	899	1277	1465	7303

資料來源：本研究整理

表 4-14 各縣市法拍屋民國 89-92 年有效樣本數列表

縣市別	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
台北縣	109	196	315	310	295	442	432	538	630	860	850	852	824	1023	1037	823
台北市	59	134	124	109	96	131	154	174	191	283	270	298	250	215	395	347
基隆市	34	45	21	8	19	47	62	84	130	171	121	112	137	143	16	22
宜蘭縣	17	37	41	15	14	22	26	16	37	45	45	30	28	21	60	60
桃園縣	137	181	192	185	198	211	212	248	263	415	356	426	408	460	333	305
新竹縣	42	40	42	65	60	50	38	51	48	65	66	53	60	64	11	14
新竹市	45	40	55	45	66	68	55	53	72	73	67	60	55	60	NA	NA
苗栗縣	15	33	37	35	23	19	22	29	30	27	36	58	51	77	44	56
台中縣	137	143	207	259	225	272	231	238	403	486	518	510	471	542	361	320
台中市	187	334	320	303	314	388	355	352	663	782	813	943	869	857	677	534
南投縣	54	65	37	53	47	35	46	42	53	79	93	86	86	65	47	29
彰化縣	65	120	115	72	60	96	91	133	172	178	157	145	185	141	94	118
台南縣	562	657	431	383	296	440	490	669	670	849	891	800	734	665	272	327
台南市	567	334	194	174	143	196	208	288	270	378	377	330	311	250	249	308
高雄縣	195	202	180	141	153	219	266	298	321	394	380	362	384	364	207	230
高雄市	251	218	225	174	193	288	336	388	432	555	438	485	493	498	283	271
屏東縣	231	154	119	110	108	140	190	194	208	260	284	273	255	227	352	335

資料來源：本研究整理

第三節 特徵價格模型的建立

從第二章對各國編製房地產價格指數經驗的討論，可以發現目前多數皆以特徵價格法編製指數，使房地產之異質性能透過模型及指數公式得到控制，也能讓指數得以描述價格變動。因此，本研究便以特徵價格法，藉由找出影響法拍屋價格關鍵屬性之邊際價格，將品質控制在某時點，以單純觀察法拍屋之價格變動。

此外，基於貨幣對整戶住宅的購買力及住宅無法分割出售的概念，本研究將以總價作為特徵價格模型及指數編製之原始資料。而就資料中無法觀察到之異常點，本研究也運用統計方法加以篩選，以求降低異常點對模型估計可能造成之偏誤。茲就模型建立及異常點篩選分述如下：

1. 特徵價格模型建立

依據第二章對過去運用特徵價格法之文獻觀察(表 2-2)，發現運用半對數(Semi-Log)模式者居多，再從標準法拍屬性之邊際價格之經濟意義來看³⁰，半對數模式應較線性模式為合理³¹，因此本研究便以半對數模式。運用表 3-5 之標準法拍住宅屬性建立特徵價格方程式如下：

$$HP_i = \beta_0 + \beta_1 ar_i + \beta_2 fr_i + \beta_3 fr_i^2 + \beta_3 tfr_i + \beta_4 ag_i + \beta_5 la_i + \beta_6 per_i + \beta_7 sno_i + \varepsilon_i \dots (4-1)$$

HP_i ：第 i 筆法拍住宅拍定總價(萬元)

$\beta_0 \sim \beta_7$ ：特徵價格迴歸參數

ar_i ：第 i 筆法拍住宅的登記總面積(坪)

fr_i 、 fr_i^2 ：第 i 筆法拍住宅的所在樓層數(層)及平方項

tfr_i ：第 i 筆法拍住宅的總樓層數(層)

ag_i ：第 i 筆法拍住宅的屋齡(年)

la_i ：區位虛擬變數。若第 i 筆法拍住宅位於房價較高地區³²，則 $la_i=1$ ；否則 $la_i=0$ 。

³⁰ 線性模式之特徵價格參數之意義為解釋變數(標準住宅屬性)對被解釋變數(房價)之單位價格；而半對數模式之特徵價格參數之意義則為解釋變數對被解釋變數之單位價格變動百分比。

³¹ 若以二種模式之參數解釋方式來看，線性模式以絕對邊際價格作為解釋房價的依據，其假設條件較強；相對半對數模式以百分比作為解釋房價之依據就較為合理。

³² 區位的認定，各縣高地價地區以縣轄市為主，直轄市高地價地區的認定則參考都市地價指數中住宅區平均區段地價表，取其大於中位數以上之行政區為高地價地區。以台北市為例，房價較高地區為中正區、大安區、松山區、信義區、松山區、士林區；台北縣則為板橋市等 10 個縣轄市。

per_i ：點交虛擬變數。若第 i 筆法拍住宅有點交，則 $per_i=1$ ；否則 $per_i=0$ 。

sno_i ：第 i 筆法拍住宅的拍次。(拍定時已經歷之拍賣次數)

ε_i ：誤差項，假設 $\varepsilon_i \sim N(0, \sigma)$

根據過去的研究結果³³，所在樓層對房價的影響應呈現二次式³⁴，其預期符號一次式為負、二次式為正，因此本研究以二次式作為特徵價格函數中所在樓層之影響模式。面積為總價之計算要素，故其預期符號為正。總樓層數一方面表示建物單位造價，一方面表示建物類型，樓層越高之建築，其造價也應較高，故預期符號為正。屋齡代表房屋折舊，故預期符號為負。區位虛擬變數目的是區分區位對拍定價影響，以台北市為例，依各區區段地價高低設定虛擬變數，平均區段地價較高區位， $la_i=1$ ；否則為 0，預期符號為正。點交與否違法拍屋專有之特徵，有點交之法拍屋，其使用狀況之移交較有保障，交易成本較低，故預期符號應為正。拍次代表拍定時已經歷之拍賣次數，基於法拍屋之執行規定，每增加一拍次，底價應減少 20%，故拍次與拍定總價應存在負向關係。

2. 異常點的篩選與處理

異常點(outliers)是指個別資料分布偏離一般資料分布狀況，而這些無法由一般模式加以解釋的個別資料辯稱為異常點。在迴歸模式中，由於資料的變異無法完全解釋及控制，故異常點的存在是常見現象，異常點的成因也許是由於資料形成的異常，如親友間交易、調查或記載的誤差，均可能使價格資料有所偏差。異常點的存在會使迴歸模型的解釋力及各變數之解釋程度受到不利的影響，故異常點的篩選與處理，有助提升迴歸模型的解釋能力。

由於在統計上異常點的篩選有多種方式，本研究為避免複雜化或脫離研究主題，僅選用 DFFITS 法作為異常點篩選之準則³⁵。方式如下：

運用 SAS 軟體之 PROC REG 程序求取 DFFITS 係數，若下式成立，則認定該筆資料為異常點。

$$|DO| > 2 * \sqrt{X/N} \dots\dots\dots(4-2)$$

DO：DFFITS 係數

X：自變數個數

³³ 參見張金鶚(1995)及張金鶚(1999)。

³⁴ 一樓通常房價較高，四樓通常因國人對「四」有不吉之疑慮，房價最低，因此房價與所在樓層應存在二次式關係。

³⁵ 林秋瑾、黃佩玲(1995)實證顯示 DFFITS 的表現較佳，其他尚有 RSTUDENT、COVRATIO、COOK'D 等方法。

N：引用資料筆數

當找出異常點後，為避免處理過程之複雜化，本研究做法是將整筆資料刪除。

3. 各縣市迴歸模型配適

由於各縣市的資料良莠不齊，雖然欄位統一，但並非每一個縣市的所有欄位都有資料，以台北縣市的資料最為完整，其餘縣市雖有欄位，但欄位內並無任何資料可統計，再加上本研究作法是將缺失資料整筆刪除，若將台北縣市的模型一體適用於其他縣市，則除台北縣市外，其餘縣市根本沒有樣本可進行迴歸分析，因此有必要根據各縣市的資料良窳，選擇不同的變數並配適不同的模型，各縣市模型配適如表 4-14，現將各縣市迴歸模型中變數配適原因說明如下：

- (1) 屋齡：除台北縣市外，其餘各縣市建物完工欄位³⁶均無資料，因此除台北縣市保留屋齡變數外，其餘各縣市在模型配適時，不考慮屋齡這變數。
- (2) 點交：各縣市點交樣本的資料分佈如圖 4-1 所示，從分佈情況看來，桃園縣、高雄縣市缺失資料高達 40%，高雄市甚至高達 80%，顯示缺失資料嚴重，故在桃園縣、高雄縣市的迴歸模型配適上，將點交變數自模型中刪除；針對各縣市模型測試含與不含點交變數來進行測試，發現除台北縣市外，其餘屏東縣、台南縣市、南投縣、彰化縣、台中縣市、新竹縣市苗栗縣、基隆市、宜蘭縣均均呈現不顯著的情況，顯示除台北縣市外，其餘縣市點交與否對於法拍拍定價的影響並不顯著。故除台北縣市保留點交變數外，其餘縣市在迴歸模型配適上，均刪除點交變數。³⁷
- (3) 所在樓層與所在樓層平方：所在樓層為拍定房屋所在的樓層，但在獨棟透天厝的計算上，本研究將透天厝住宅視為一樓³⁸來處理，但這樣的處理反而使得透天厝居多的縣市(如圖 4-2 至圖 4-16)，如宜蘭縣、桃園縣、新竹縣市、苗栗縣、台中縣市、彰化縣、南投縣、台南縣市、高雄縣市、屏東縣市等，迴歸分析所得到的迴歸係數呈現不顯著的情況；因此，在處理這些透天厝居多的縣市上，便不能再以上述處理方式進行，改設置住宅類型之

³⁶ 法拍屋拍定資料庫欄位請參考表 4-1。

³⁷ 一般認為，點交與否或多或少都會對法拍屋拍定價產生一定程度的影響，然而從本研究迴歸分析所得統計結果發現，除北縣市外，其餘各縣市點交與否並不會對法拍屋拍定價早成顯著影響，顯示點交與否對拍定價之影響僅侷限於台北縣市。

³⁸ 由於一樓的房價較高，因此將透天厝視為所在樓層一樓來處理，舉例來說，原本 100 坪的三樓透天厝由於無法定義其所在樓層為何，因此將之視為一樓 100 坪來看待。

虛擬變數，將透天厝設為 0，其他非透天厝設為 1，改探討透天厝與非透天厝兩種住宅對於拍定價之影響，並將所在樓層與所在樓層平方刪除。又如圖 4-12 與圖 4-13 所示南投縣與彰化縣所拍定之法拍屋幾乎全為透天厝類型，故勢必迴歸分析所得迴歸係數將為 0，淪為截距項之一部分，故於該縣市中配適住宅類型之虛擬變數意義不大，因此在該縣市模型中予以刪除。

- (4) 區位：區位的認定，將法拍屋座落於高地價地區設定為 1，各縣高地價地區以縣轄市為主，直轄市高地價地區的認定則參考都市地價指數³⁹中住宅區平均區段地價表，取其大於中位數以上之行政區為高地價地區。

³⁹ 請參考都市地價指數，第二十一期，第 80-86 頁，台閩地區都市土地平均區段地價表—住宅區。

表 4-15 各縣市迴歸模型配適列表

縣市	變數個數	模型配適	說明
台北縣 台北市	9	LOG(拍定價)=截距項+(總面積)+(地上總樓層)+(所在樓層)+(所在樓層平方)+(點交)+(屋齡)+(區位)+(拍次)	
基隆市	7	LOG(拍定價)=截距項+(總面積)+(地上總樓層)+(所在樓層)+(所在樓層平方)+(區位)+(拍次)	測試含與不含點交變數之模型發現不含點交變數之模型解釋度較高，故刪除模型中點交變數。
宜蘭縣 苗栗縣 新竹縣 台南縣 台南市 桃園縣 高雄縣 高雄市 台中市 台中縣	6	LOG(拍定價)=截距項+(總面積)+(地上總樓層)+(住宅類型)+(區位)+(拍次)	刪除點交、所在樓層、所在樓層平方三個變數，增加住宅類型虛擬變數(透天/非透天)。經測試結果，採本模型解釋度與變數顯著程度最高。
屏東縣	5	LOG(拍定價)=截距項+(總面積)+(住宅類型)+(區位)+(拍次)	刪除點交、所在樓層、所在樓層平方、地上總樓層四個變數，增加住宅類型虛擬變數(透天/非透天)。由於地上總樓層缺失資料過多，故刪除。經反覆測試本模型的解釋度與變數顯著程度最高。
南投縣 彰化縣	5	LOG(拍定價)=截距項+(總面積)+(地上總樓層)+(區位)+(拍次)	刪除點交、所在樓層、所在樓層平方、區位、點交四個變數。由於住宅類型幾乎全為透天，故刪除住宅類型變數。
新竹市	5	LOG(拍定價)=截距項+(總面積)+(地上總樓層)+(住宅類型)+(拍次)	刪除點交、所在樓層、所在樓層平方、區位、點交四個變數。新增加住宅類型虛擬變數(透天/非透天)。另由於新竹市第三季與第四季筆數過少，故新竹市價格指數僅計算至 92 年第 2 季。

資料來源：本研究整理

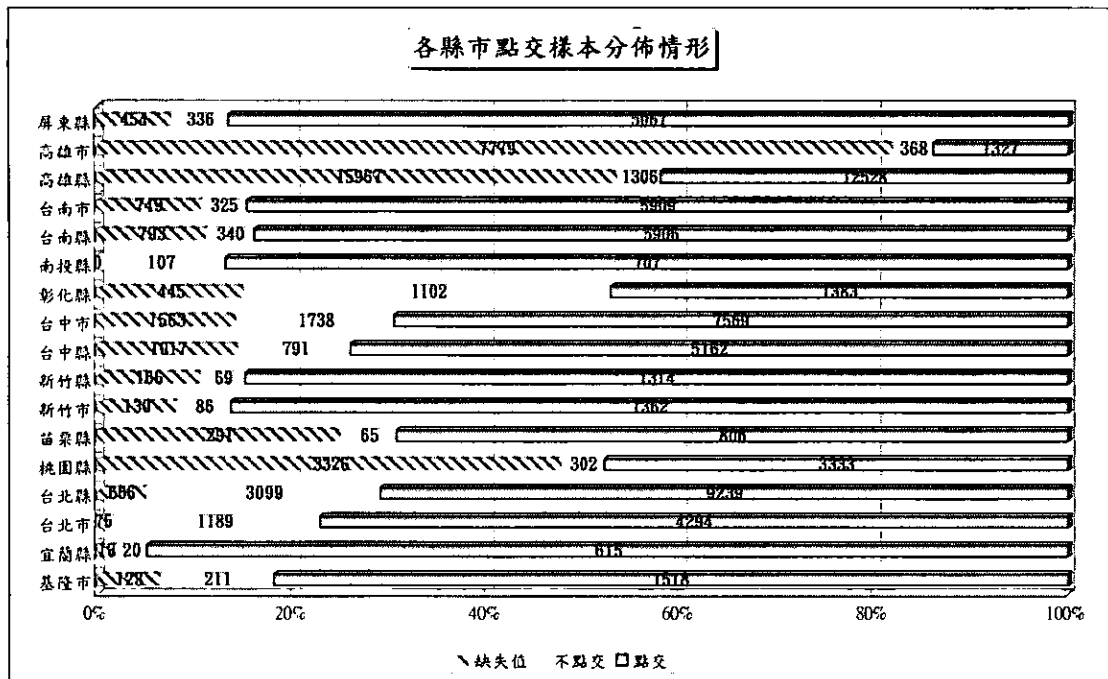


圖 4-1 各縣市 85-92 法拍點交樣本分佈比例圖

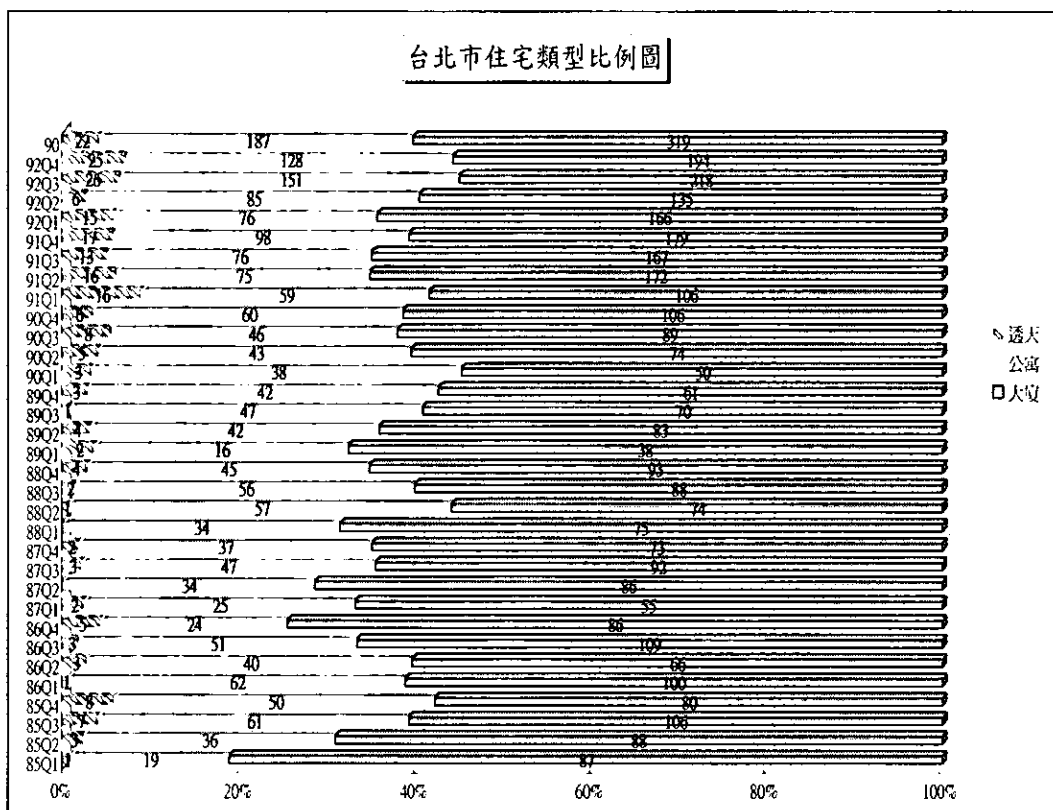


圖 4-2 台北市 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

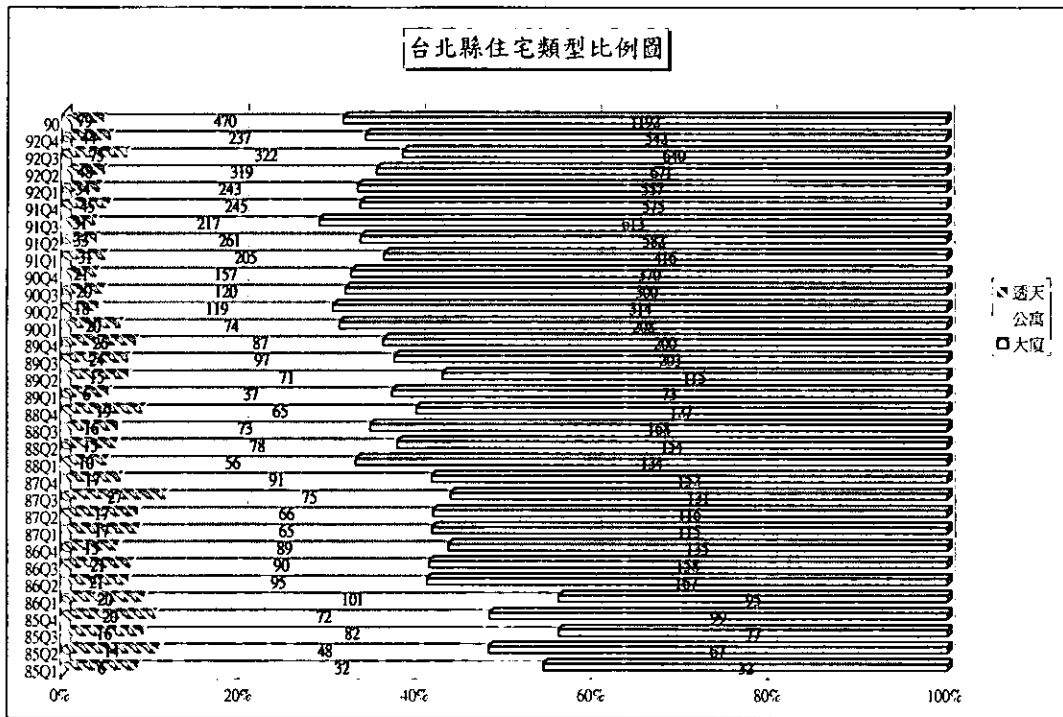


圖 4-3 台北縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

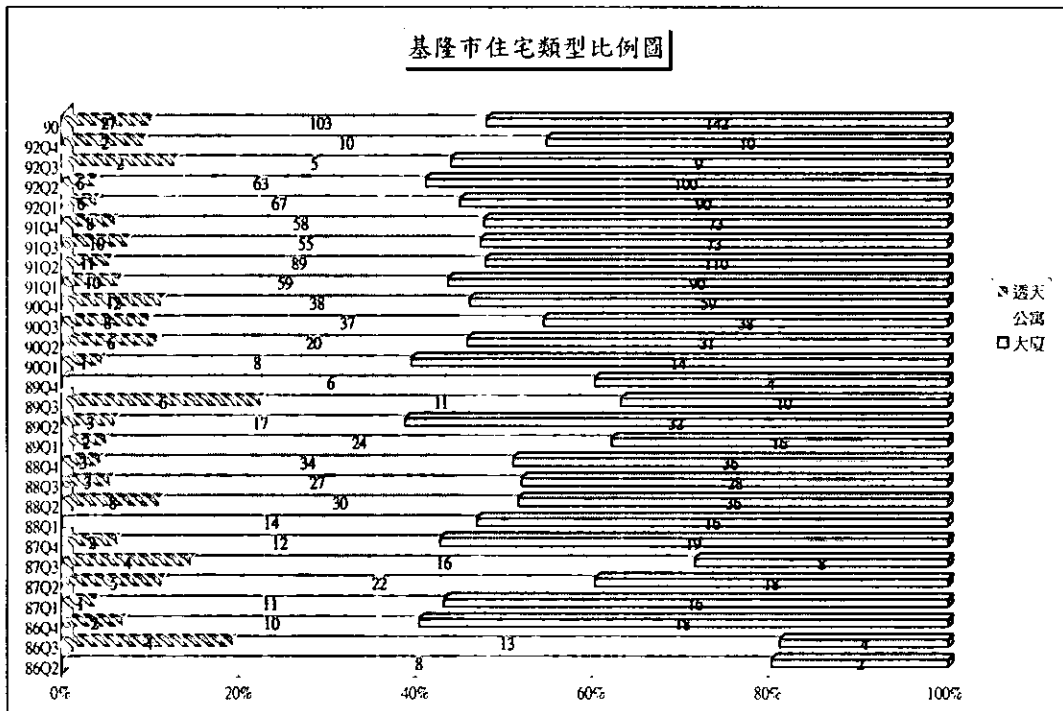


圖 4-4 基隆市 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

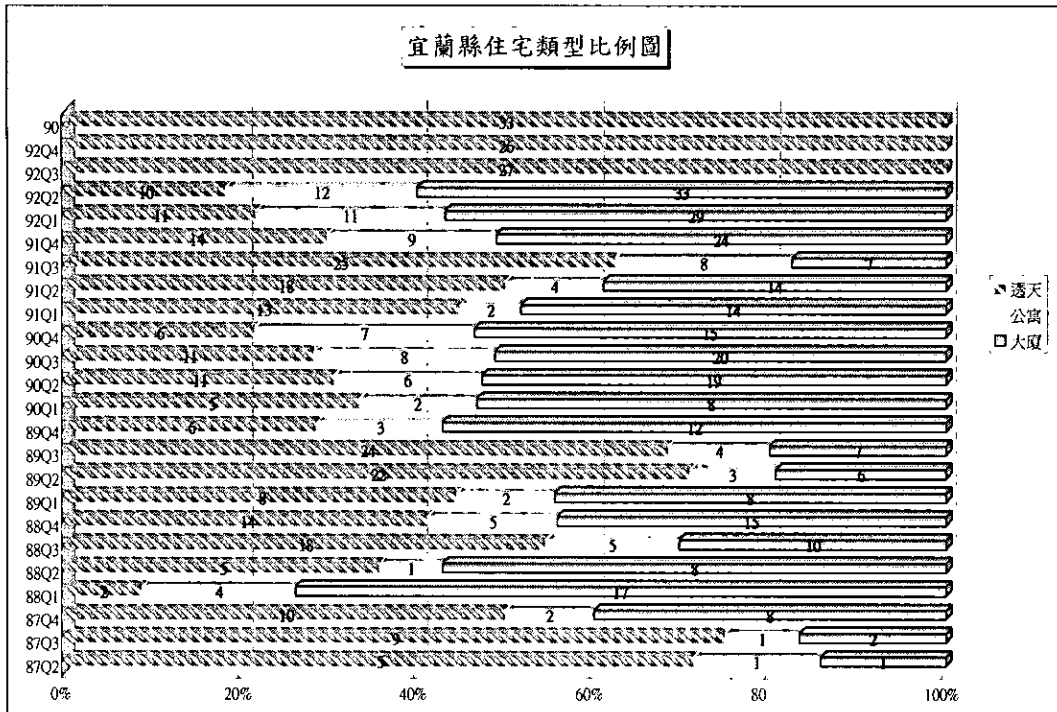


圖 4-5 宜蘭縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

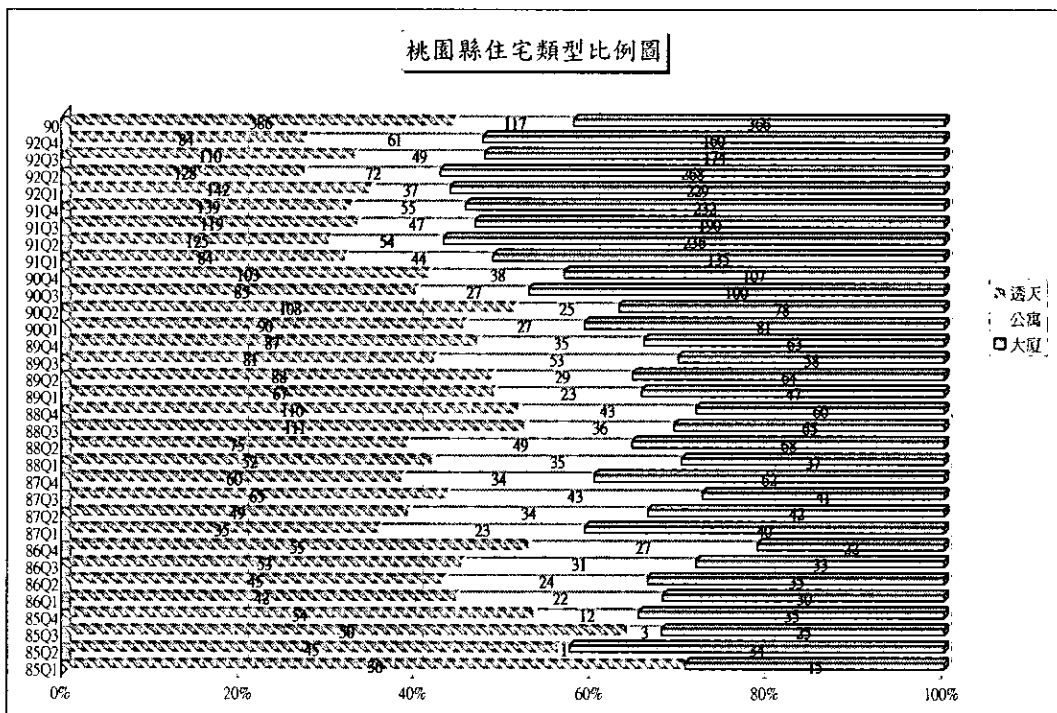


圖 4-6 桃園縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

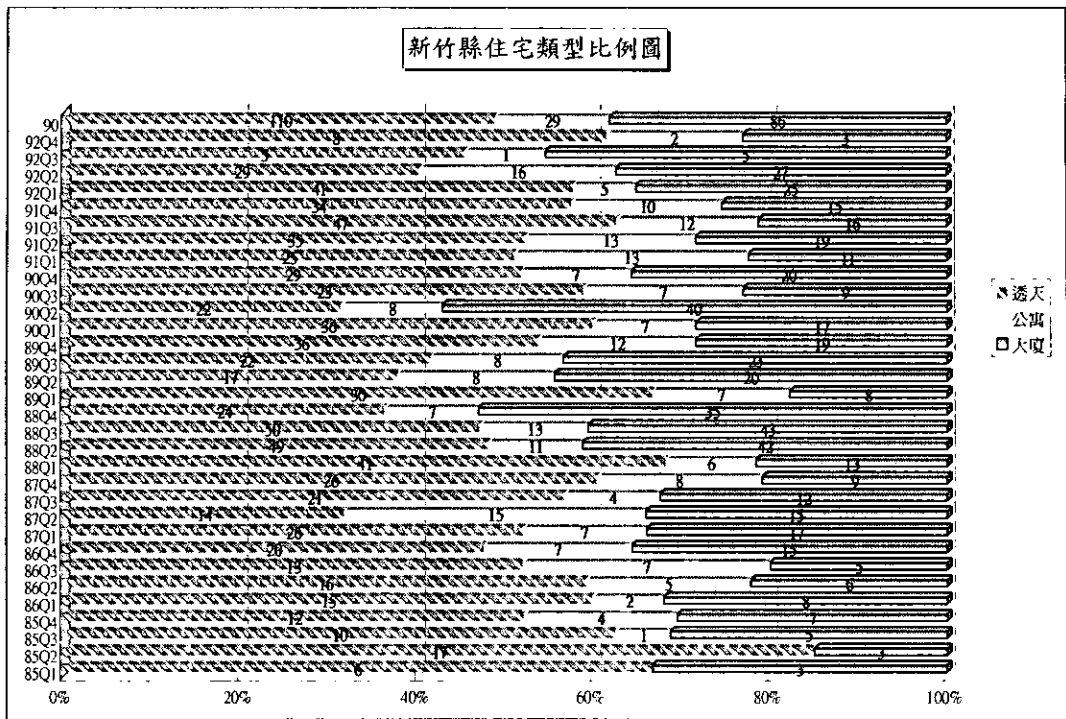


圖 4-7 新竹縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

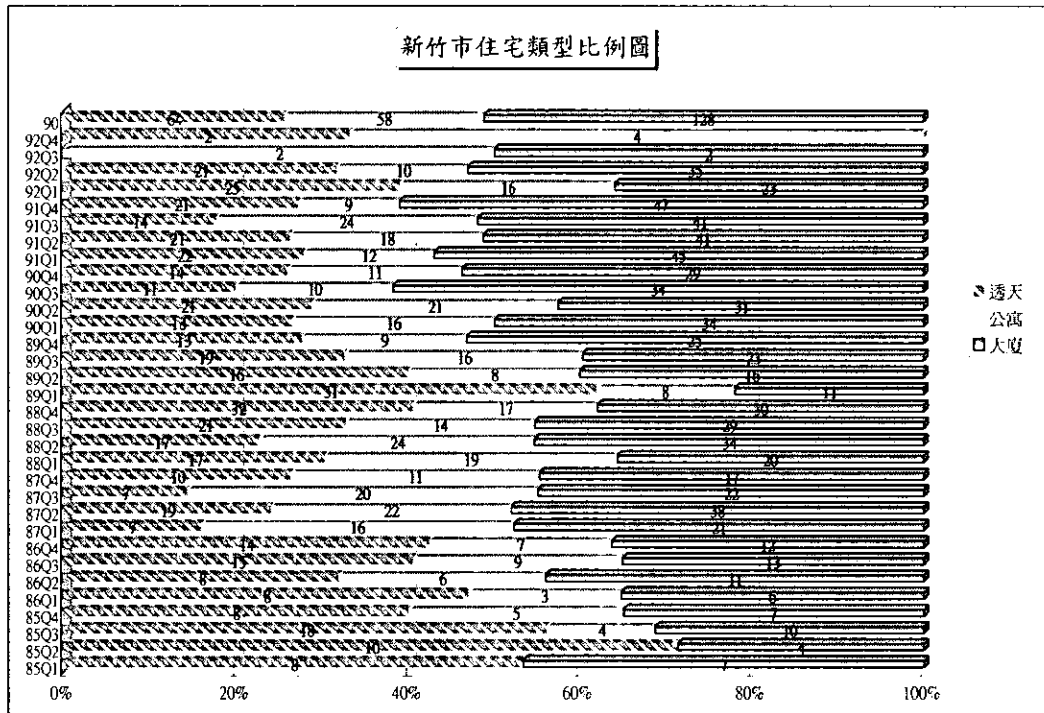


圖 4-8 新竹市 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

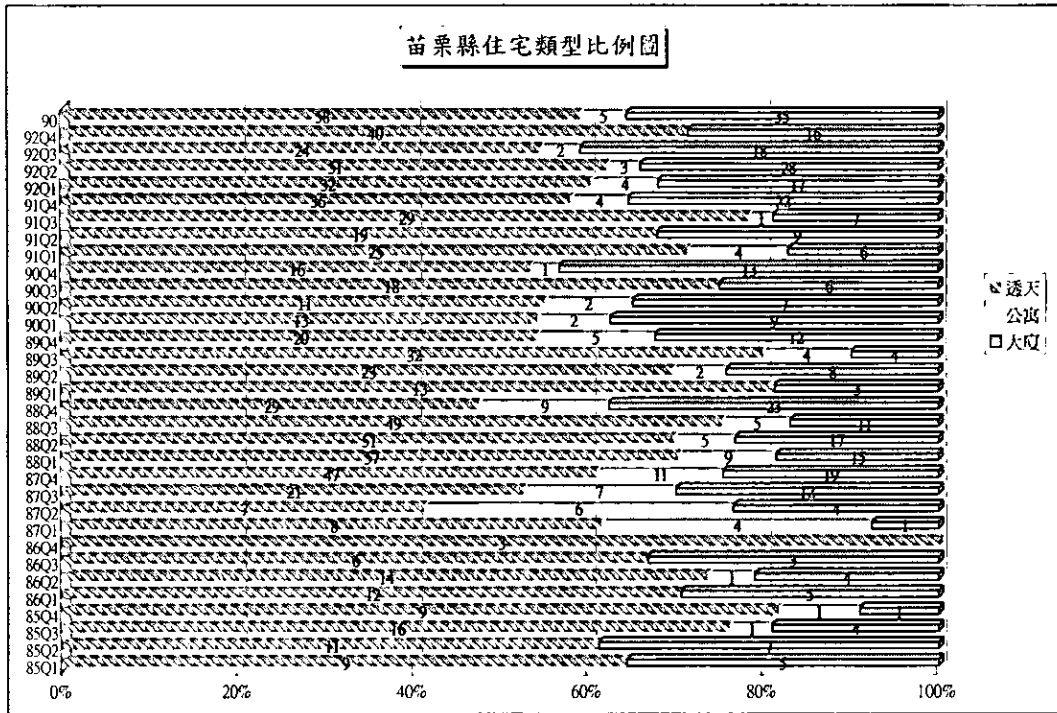


圖 4-9 苗栗縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

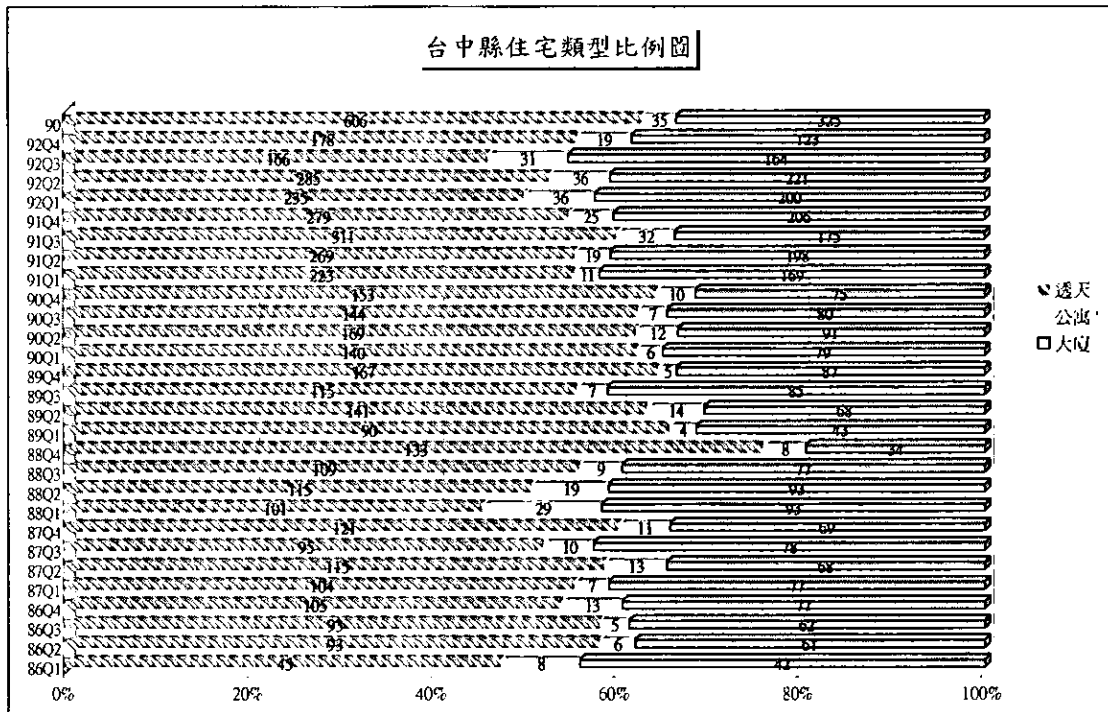


圖 4-10 台中縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

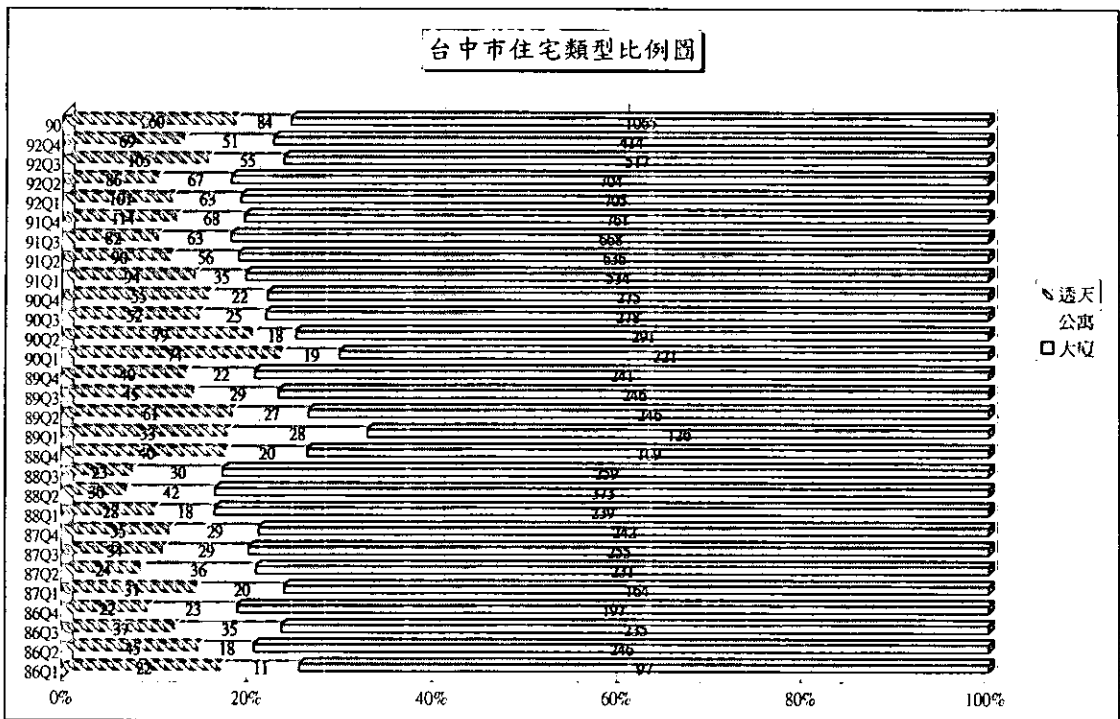


圖 4-11 台中市 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

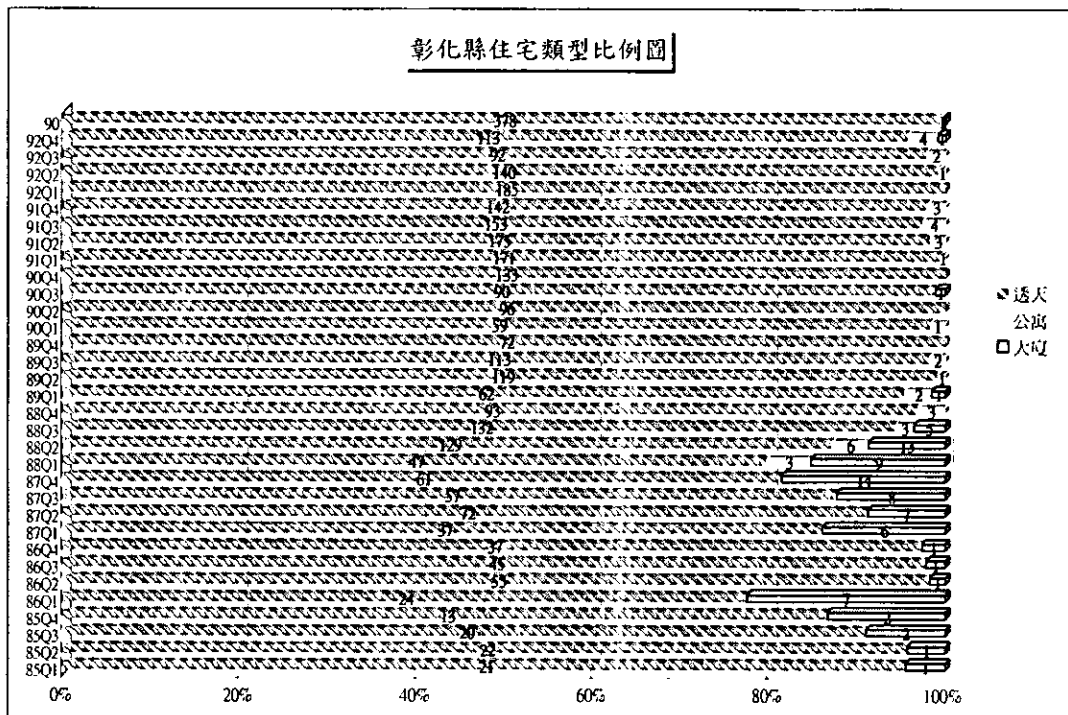


圖 4-12 彰化縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

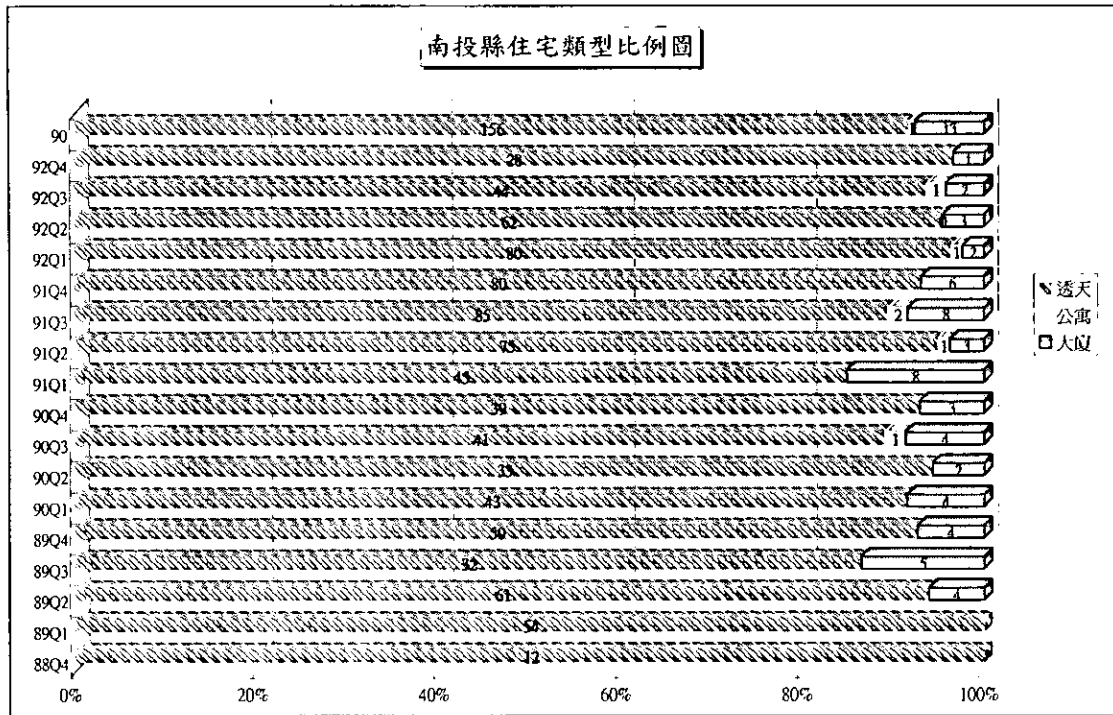


圖 4-13 南投縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

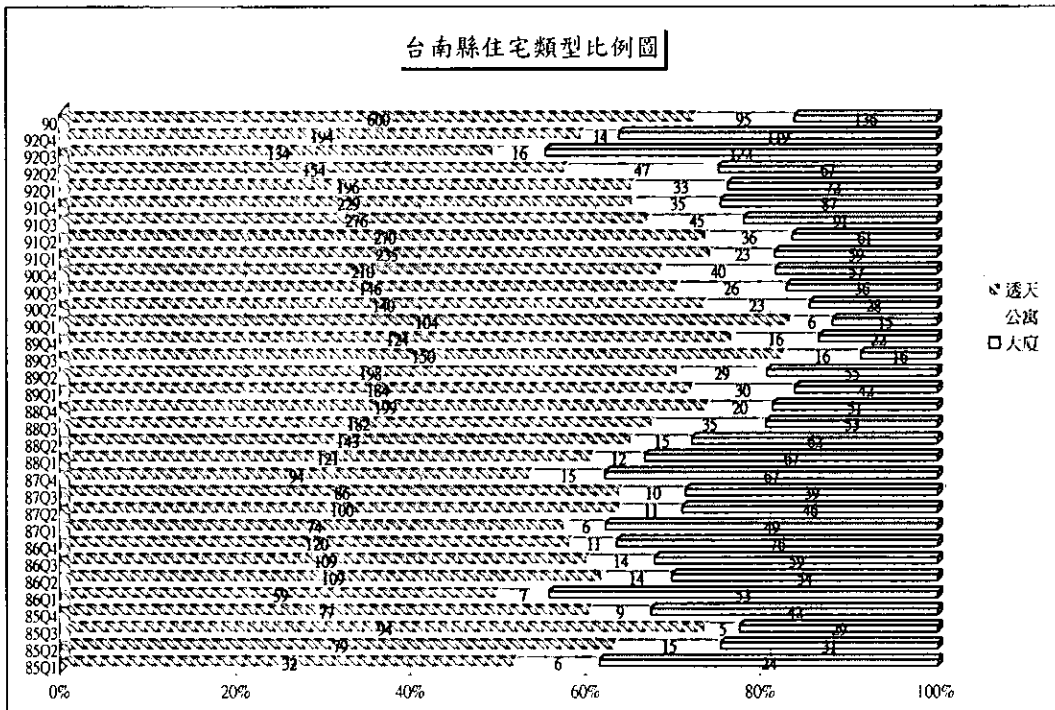


圖 4-14 台南縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

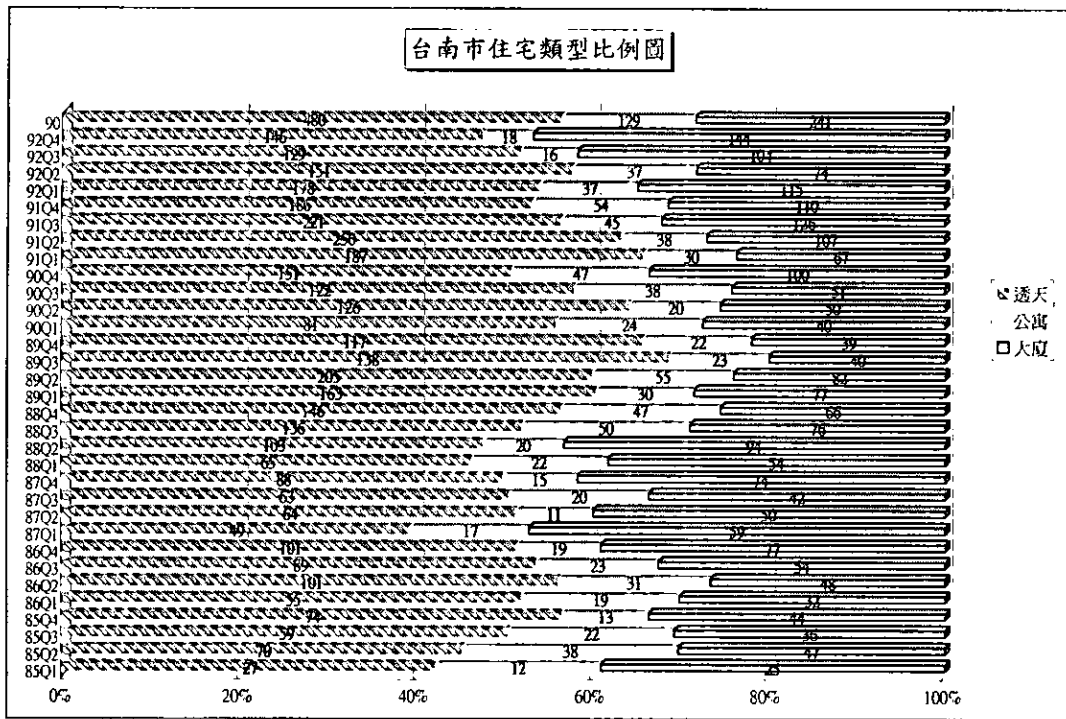


圖 4-15 台南市 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

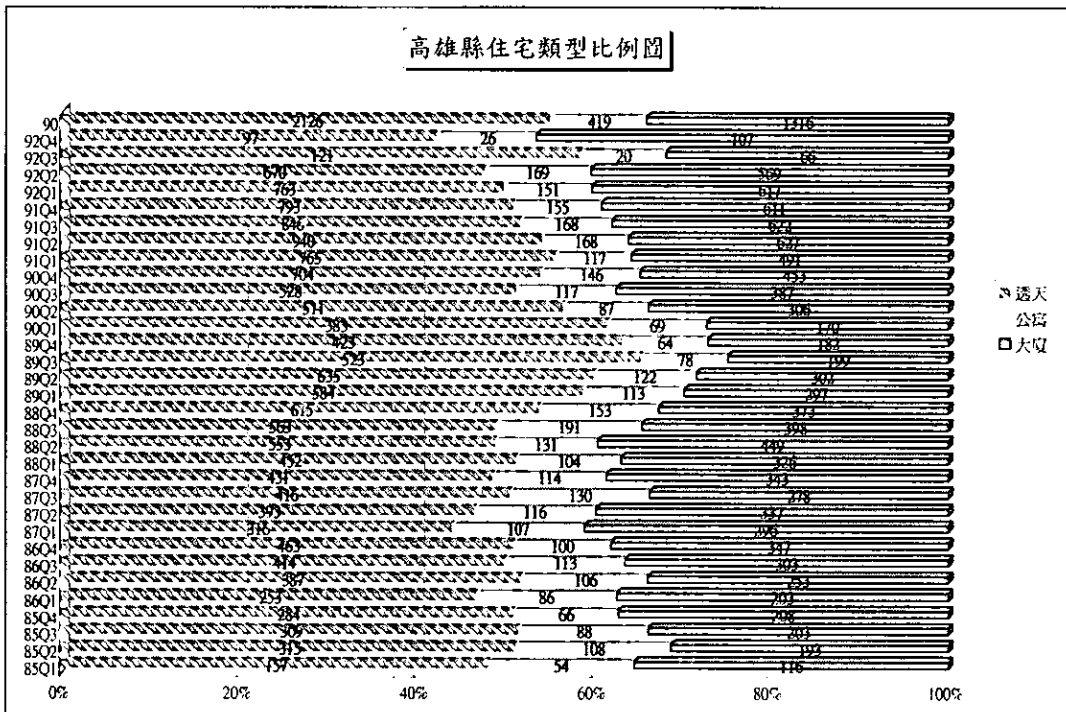


圖 4-16 高雄縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

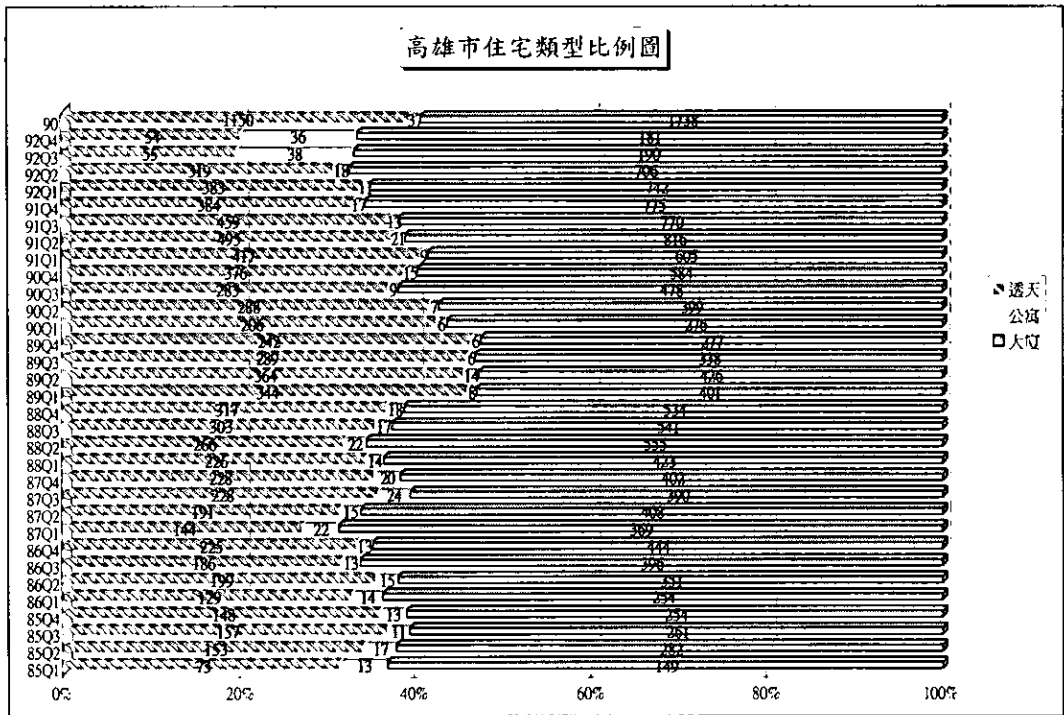


圖 4-17 高雄市 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

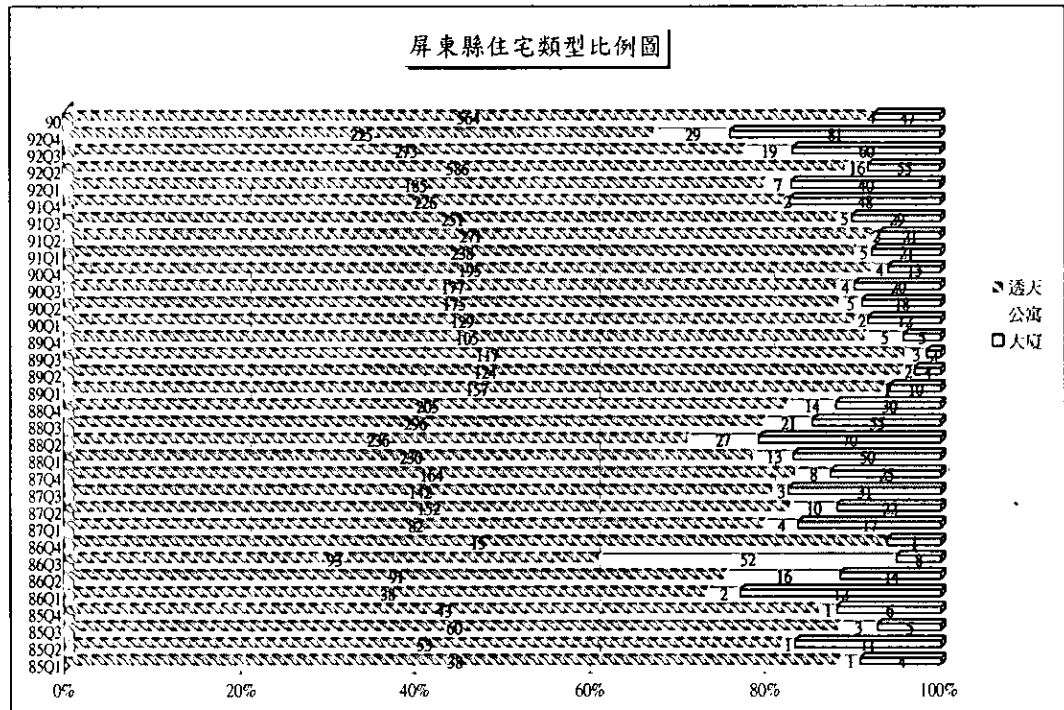


圖 4-18 屏東縣 85-92 各季法拍住宅類型樣本分配比例圖

第四節 各縣市標準住宅屬性數量及價格計算

從表 4-16 代表各縣市 90 年基期標準法拍住宅屬性與數量。顯示出各縣市不同的法拍住宅特色，台北縣市以及基隆市，相較於其他縣市，建物類型多以大樓為主，標準住宅屬性以小坪數住宅為主；而其他縣市，由於建物類型多半以透天厝為主，傾向大面積、總樓層數較低的法拍住宅。

特徵價格法就各縣市之標準法拍價格進行試算⁴⁰，各季的特徵價格模式解釋力均相當高，Adj R² 介於 0.5 至 0.8 間，顯示估計結果可做為計算指數之穩定基礎。

從台北市法拍拍定價之平均數與中位數以及標準法拍價三者趨勢比較來看，如圖 4-19 可看出，台北市法拍拍定價之平均數與中位數波動起伏較大，顯示變異程度較大，拍定價之平均數範圍介於 800 萬元至 480 萬元之間為最；其次為中位數，範圍介於 580 萬元至 380 萬元之間；而標準法拍價，由於控制各種影響住宅價格的屬性與數量，因此最為平緩，約介於 380 萬元至 480 萬元之間，相較於其他縣市，台北市標準法拍價最高，約在 400 萬元上下。從時間序列角度來看標準法拍價的趨勢，在 89 年第 3 季至 91 年第 1 季到達最高峰後，便逐漸下滑至 92 年第 1 季才止跌回升，至 92 年第 4 季逐漸到達高峰，顯示近年台北市法拍屋市場景氣逐漸好轉跡象。圖 4-20 表台北縣法拍拍定價之平均數、中位數與標準法拍價三者之比較，台北縣的標準法拍價約維持在 260 萬元左右，於 92 年第 2 季時到達顛峰，隨即呈現緩慢下跌趨勢，91 年第 4 季跌至谷底後逐漸好轉，緩緩上升至 92 年第 3 季後，隨即呈下滑趨勢。

圖 4-21 表基隆市法拍拍定價與標準法拍價趨勢，顯示基隆市標準法拍價波動程度相當大，於 89 年第 3 季至 91 年第 1 季都維持在高峰，至 91 年第 1 季下滑至谷底，92 年第 2 季雖有好轉跡象，但第 4 季後呈現陡降趨勢。宜蘭縣法拍拍定價與標準法拍價如圖 4-22，標準法拍價介於 220 萬元至 140 萬元之間，標準法拍價趨勢同樣於 92 年第 1 季反轉回升後，上升至 92 年第 2 季後呈逐漸下滑趨勢。

桃園縣標準法拍價趨勢相當平穩，如圖 4-23，介於 200 萬元至 140 萬元之間，自 89 年第 1 季以來便呈現逐漸下滑的趨勢，至 92 年第 3 季跌至新低，不過至 92 年第 4 季有緩緩上升的跡象，價位維持在 150 萬元左右。新竹縣標準法拍價自

⁴⁰ 請參考附錄 A 各縣市法拍特徵價格模型估計結果，表 A-1 至 A-17。

89 年第 1 季以來便呈逐漸下滑趨勢，如圖 4-24，92 年第 3 季跌至 150 萬元新低價位後開始轉跌回升，顯示近期法拍市場景氣逐漸好轉。圖 4-25 表新竹市標準法拍價走勢，自 91 年第 3 季以後便開始反彈，景氣逐漸好轉，成緩慢上升趨勢。苗栗縣標準法拍價趨勢如圖 4-26 所示，自 91 年第 4 季跌至谷底以來，便一路向上攀升，至 92 年第 4 季仍呈現上揚的趨勢。

台中縣標準法拍價自 90 年第 3 季一直維持 200 萬元價位以上，之後便跌破 200 萬元價位，如圖 4-27 所示，下跌至 92 年第 1 季後開始微幅上漲，不過仍低於 200 萬元。台中市標準法拍價趨勢，如圖 4-28，89 年第 3 季標準法拍價達 200 萬元高峰後，隨即呈現一路探底走勢，至 92 年第 4 季為止跌至 150 萬元以下之新低價位。圖 4-29 表彰化縣標準法拍價趨勢圖，自 89 年第 1 季 320 萬元價位，一直下滑至 92 年第 3 季 220 萬元後，開始止跌回升。南投縣標準法拍價趨勢變動較大，可能受到樣本數不足的影響，如圖 4-29，自 89 年第 1 季 260 萬元價位水準以來，便呈現小幅漲跌互見的走勢，不過長期看來仍呈現下跌趨勢，到 92 年第 2 季止跌回升，上漲至 200 萬元，不過 92 年第 4 季又跌至 160 萬元新低價位。

台南縣標準法拍價走勢如圖 4-31 所示，自 89 年第 1 季維持 240 萬元左右後便逐漸下滑，下跌至 92 年第 1 季 180 萬元價位，便開始止跌回升。圖 4-32 表台南市標準法拍價趨勢圖，價位自 89 年第 3 季 230 萬元左右便一路下滑，自 91 年第 3 季後至 92 年第 4 季都維持在 190-170 萬元價位，但 92 年第 3 季後有小幅上升趨勢。圖 4-33 表高雄縣標準法拍價趨勢，整體來說，呈現下跌趨勢，標準法拍價從原本 240 萬元下跌至 92 年第 4 季 180 萬元左右。高雄市標準法拍價趨勢如圖 4-34 所示，價位從 240 萬元左右，下滑 92 年第 3 季 160 萬元新低後，開始止跌回升。圖 4-35 表屏東縣標準法拍價趨勢，自 89 年第 2 季達 270 萬元價位後，便一路下滑，至 92 年第 4 季為止，仍停留在 160 萬元新低價位。

表 4-16 各縣市 90 年基期標準法拍住宅屬性數量(異常點刪除後)

縣市別	總面積	地上總樓層	所在樓層	點交	屋齡	住宅類型	區位	拍次
台北市	30.4	7	5.30	0.78	16.80	NA	0.52	3.10
台北縣	27.8	9	5.00	0.70	6.54	NA	0.76	3.10
基隆市	28.8	7	4.00	NA	NA	NA	0.45	3.17
宜蘭縣	31.8	5	NA	NA	NA	0.58	0.47	3.24
桃園縣	34.9	5	NA	NA	NA	0.56	0.59	3.02
新竹縣	36.6	4	NA	NA	NA	0.48	0.20	3.05
新竹市	28.0	6	NA	NA	NA	0.74	NA	3.13
苗栗縣	41.5	4	NA	NA	NA	0.43	0.94	3.34
台中縣	53.1	4	NA	NA	NA	0.38	0.70	3.02
台中市	41.6	9	NA	NA	NA	0.82	0.65	3.28
彰化縣	59.0	3	NA	NA	NA	NA	0.52	3.07
南投縣	56.6	3	NA	NA	NA	NA	0.90	3.07
台南縣	46.0	4	NA	NA	NA	0.28	0.45	3.14
台南市	35.8	4	NA	NA	NA	0.43	0.53	3.17
高雄縣	52.6	4	NA	NA	NA	0.34	0.31	3.12
高雄市	42.0	7	NA	NA	NA	0.68	0.57	3.19
屏東縣	47.1	NA	NA	NA	NA	0.11	0.40	3.13

資料來源：本研究整理。

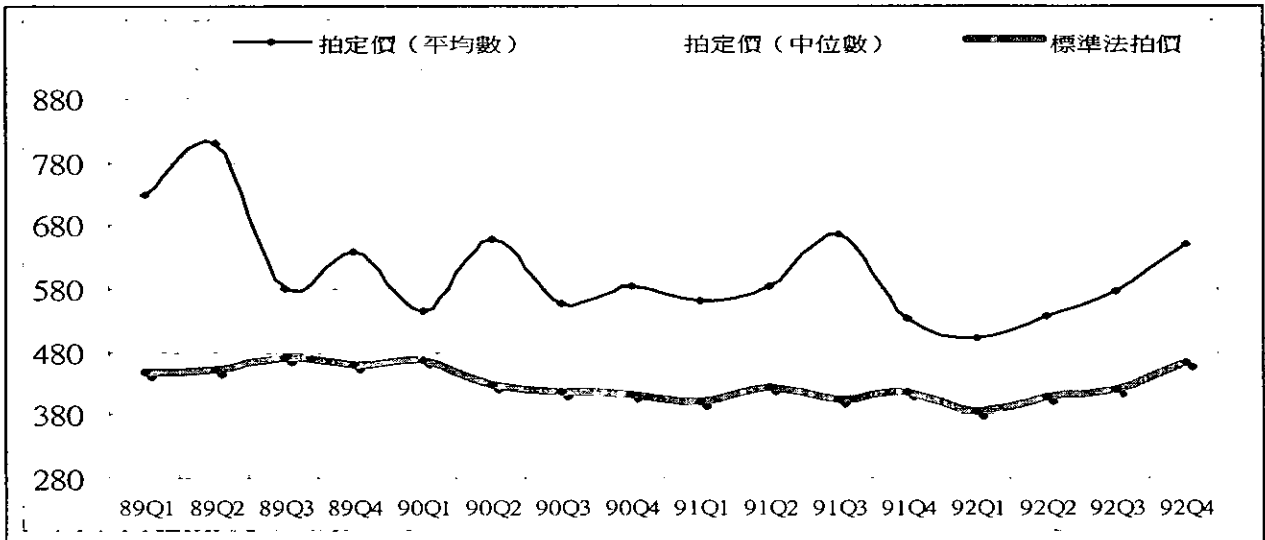


圖 4-19 台北市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

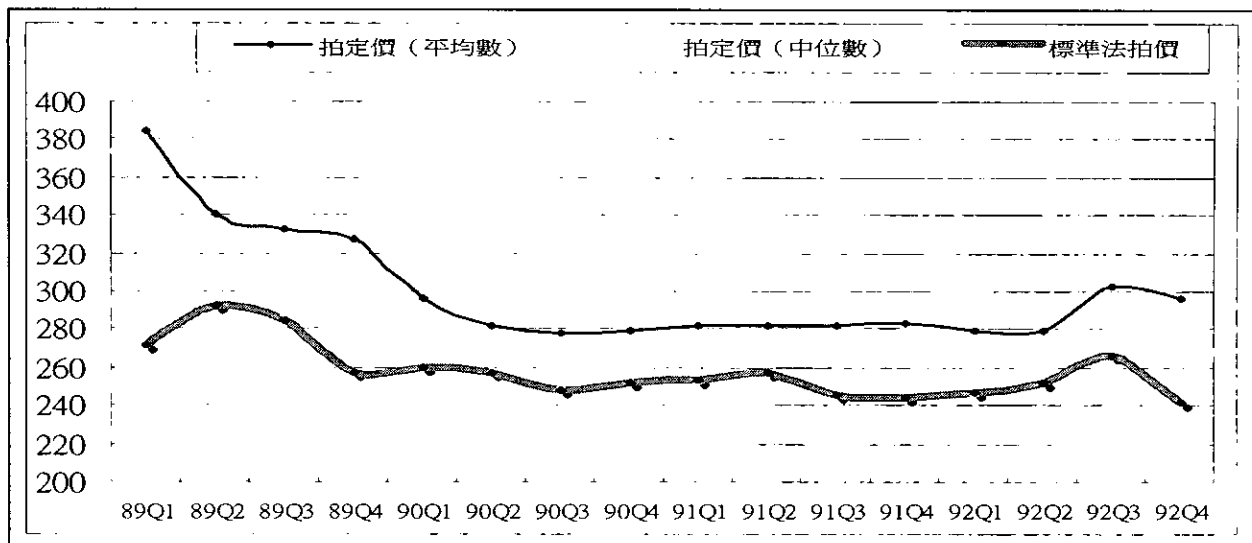


圖 4-20 台北縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

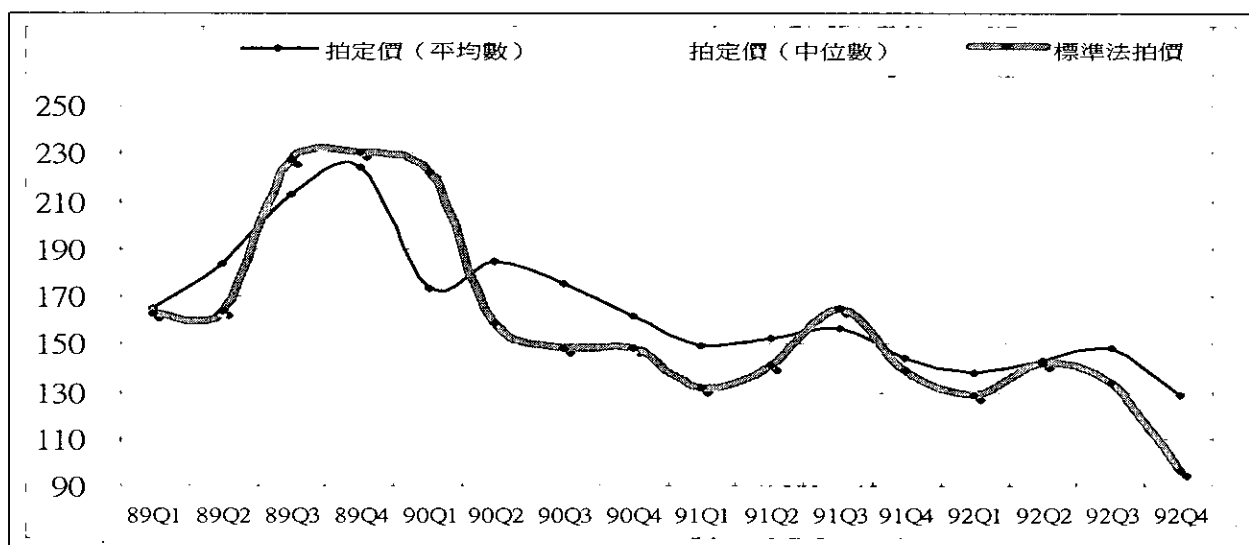


圖 4-21 基隆市法拍拍定價(平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

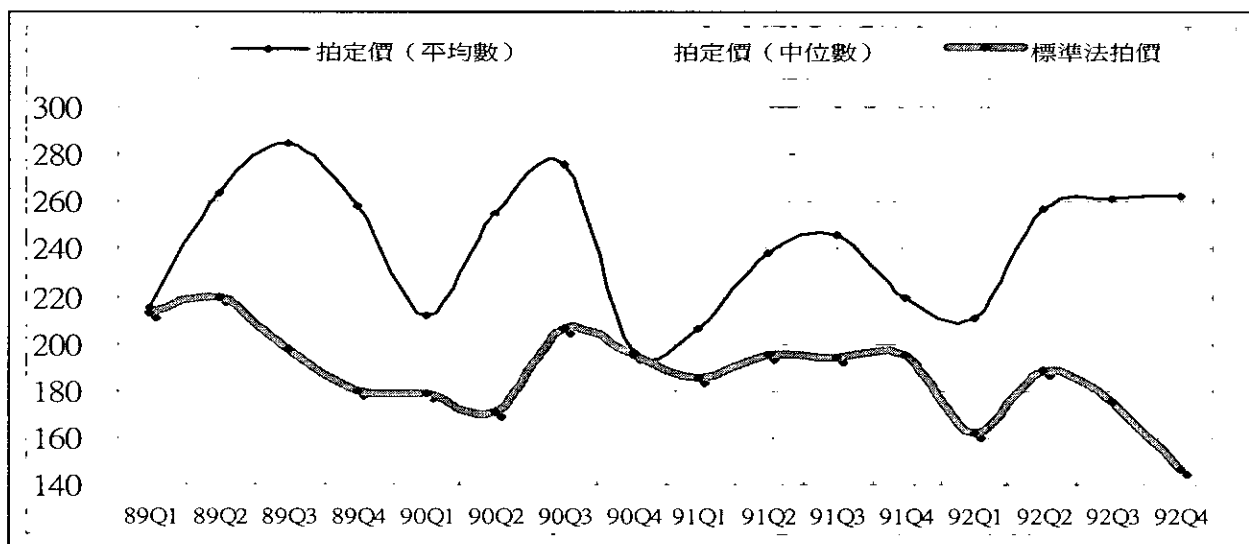


圖 4-22 宜蘭縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

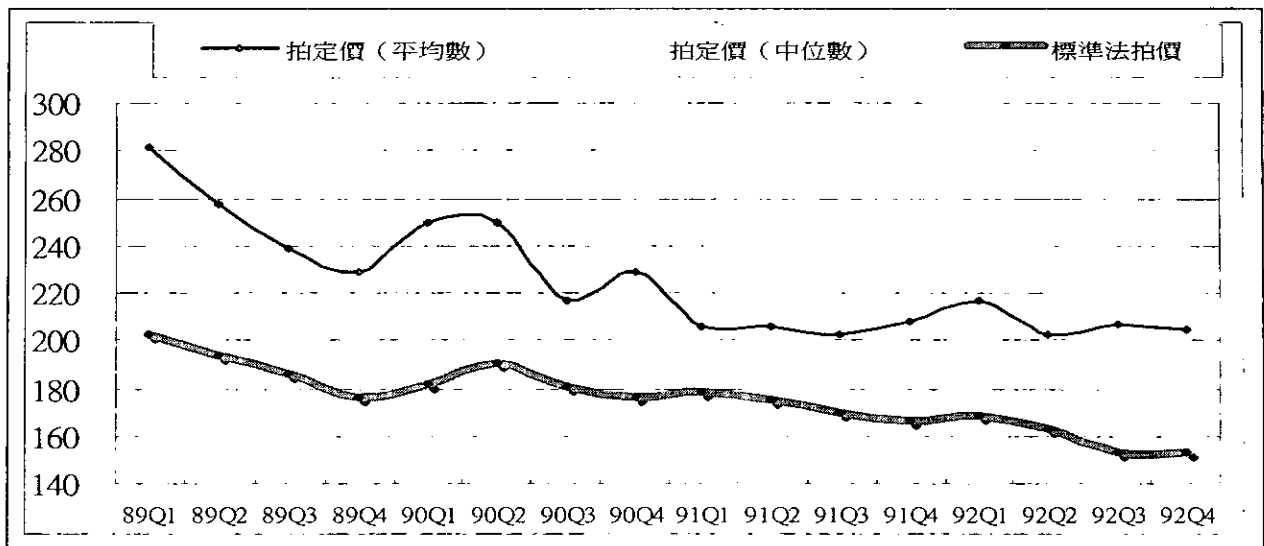


圖 4-23 桃園縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

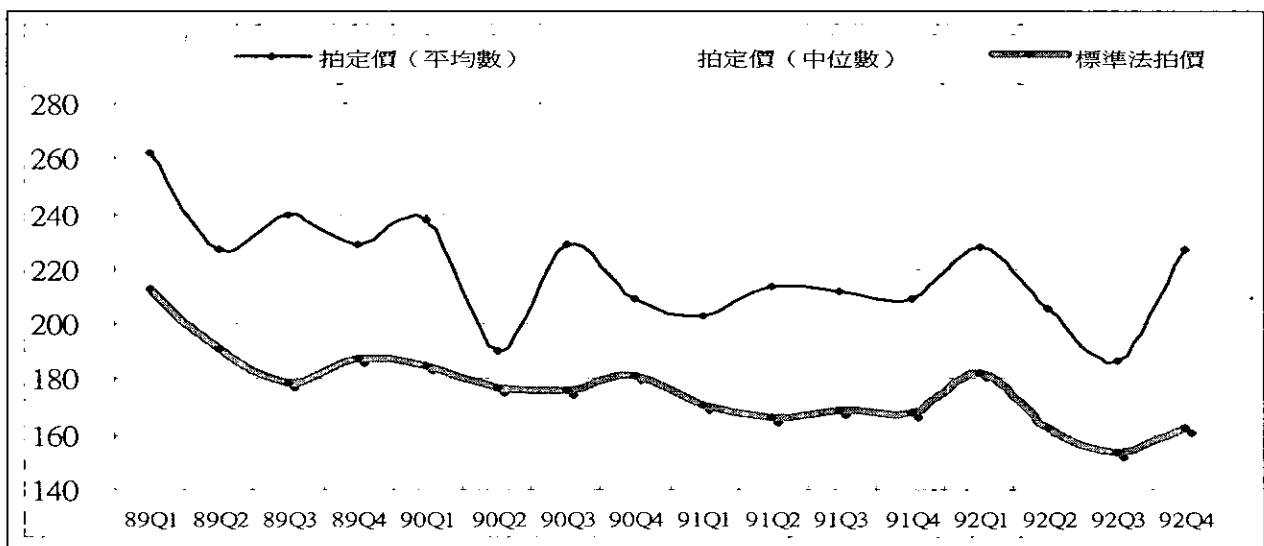


圖 4-24 新竹縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

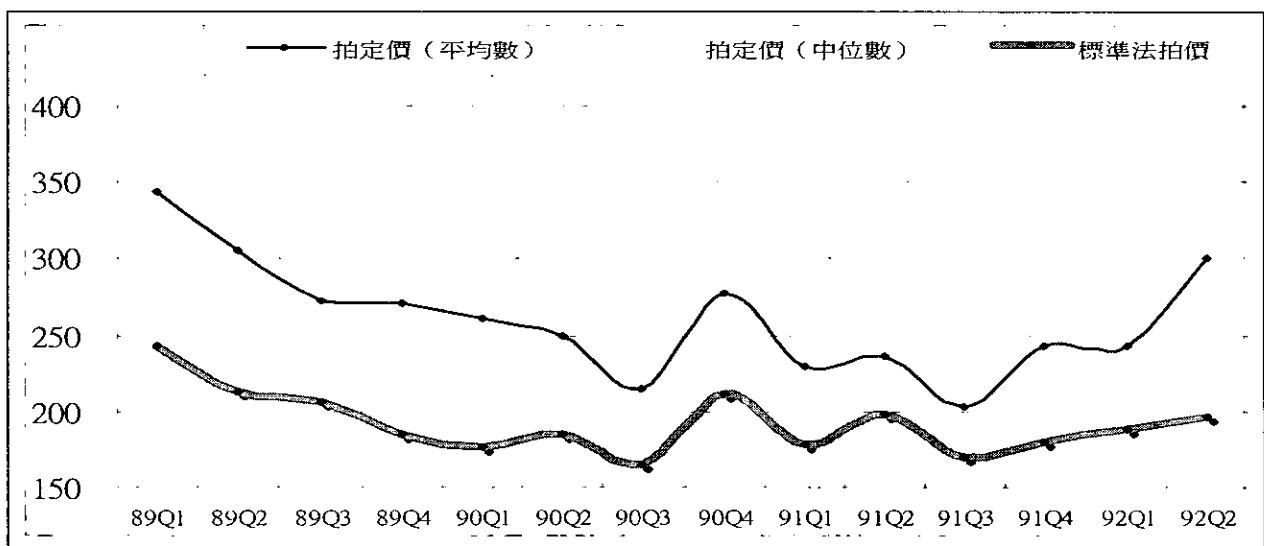


圖 4-25 新竹市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

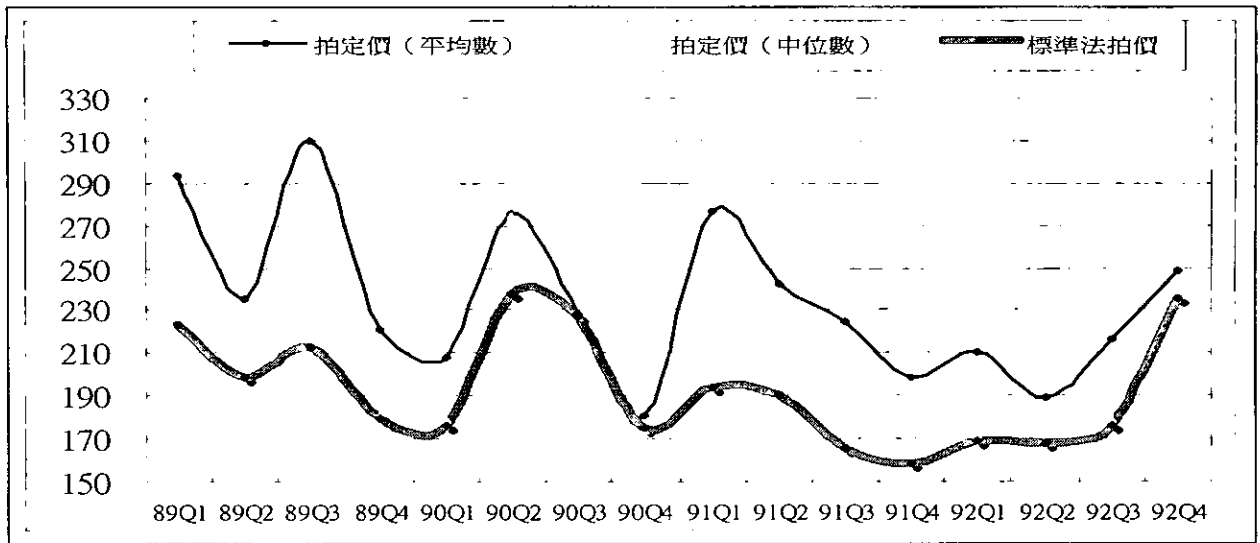


圖 4-26 苗栗縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

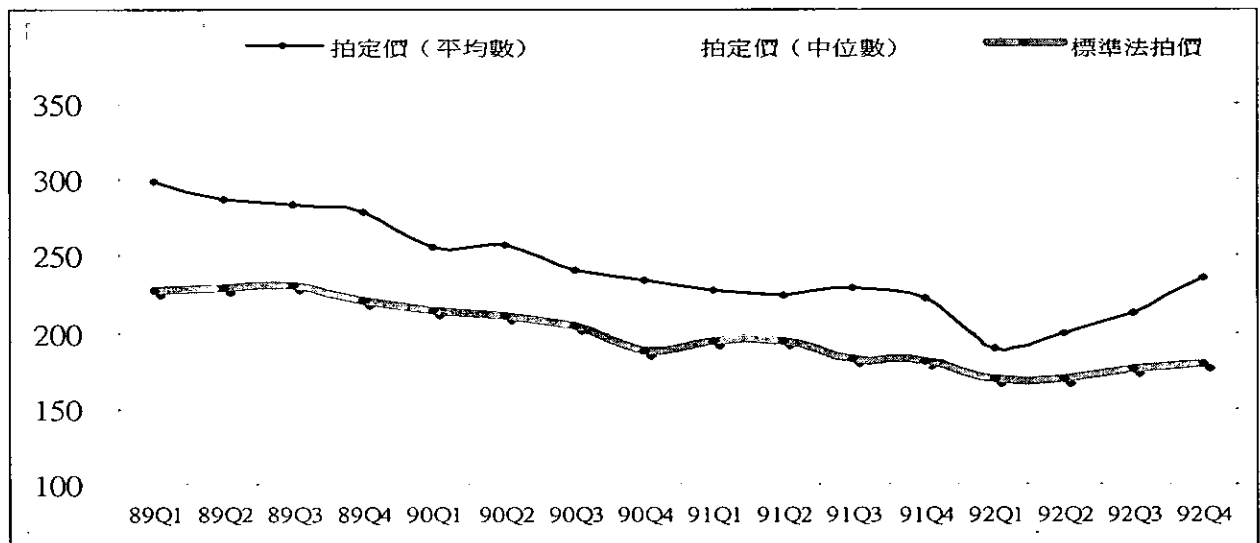


圖 4-27 台中縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

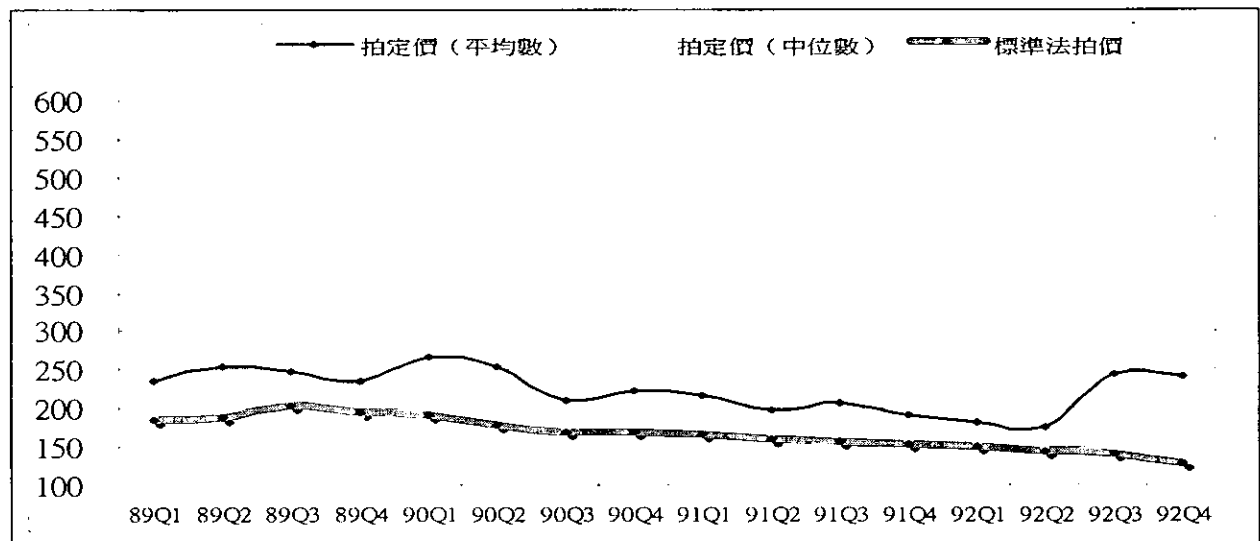


圖 4-28 台中市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

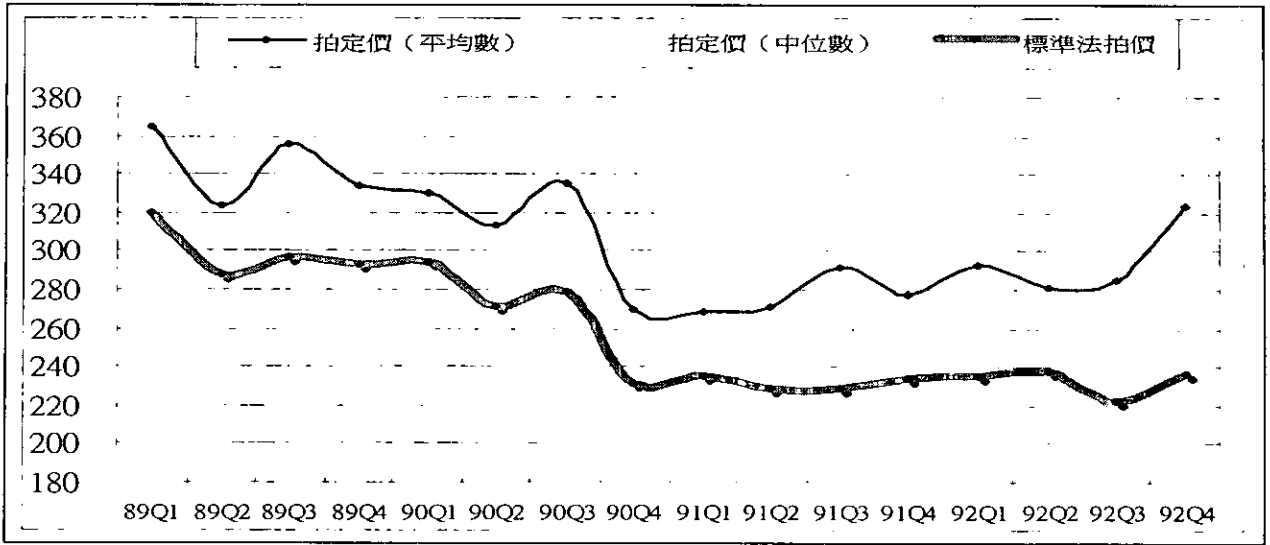


圖 4-29 彰化縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

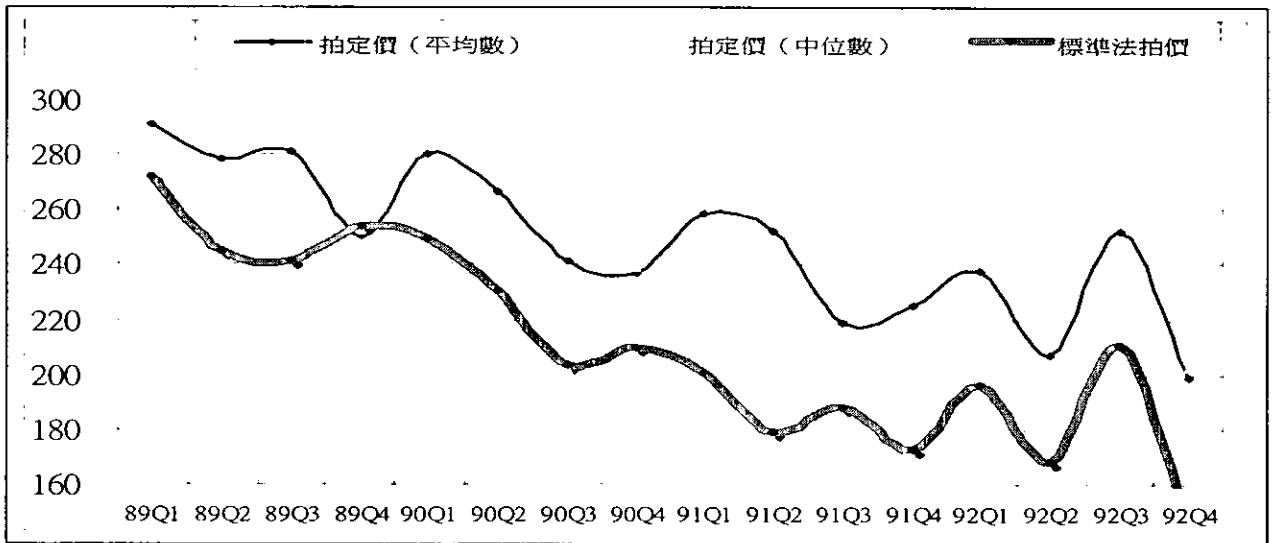


圖 4-30 南投縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

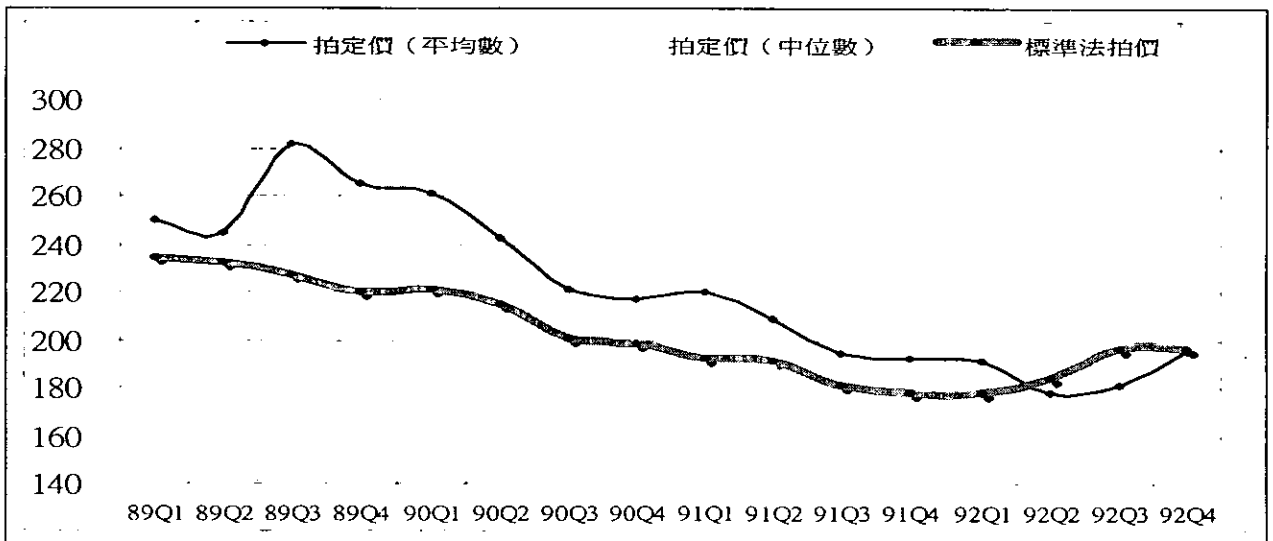


圖 4-31 台南縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

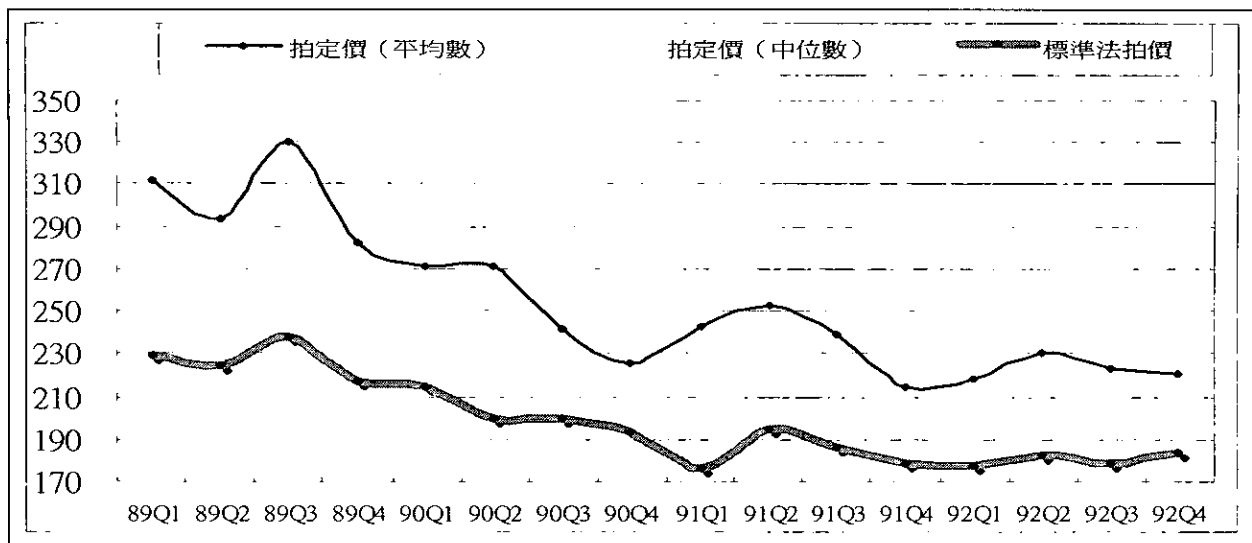


圖 4-32 台南市法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

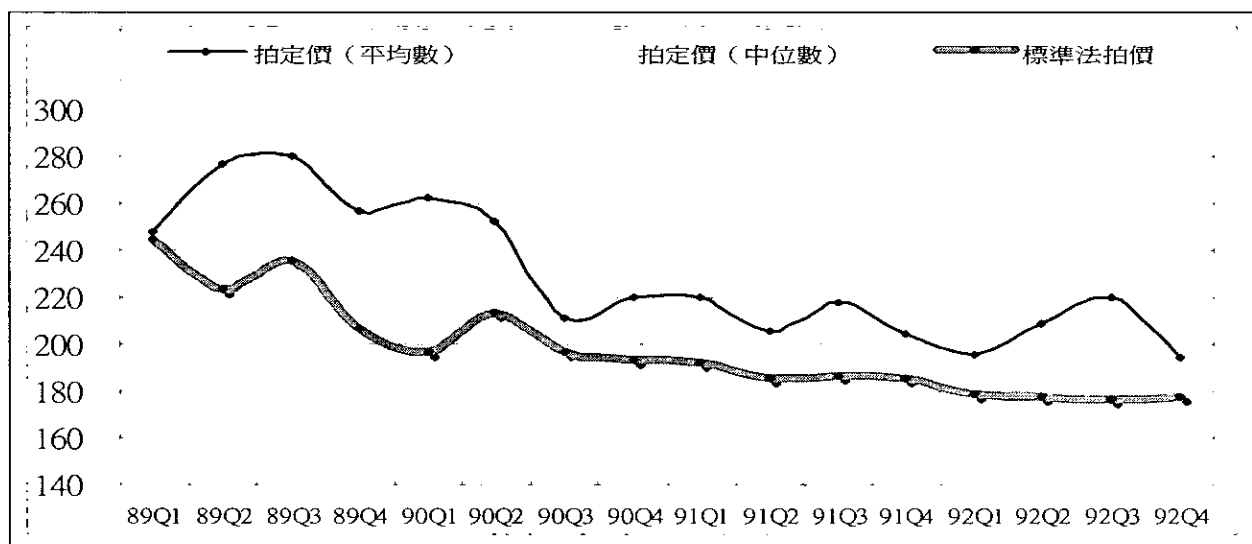


圖 4-33 高雄縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

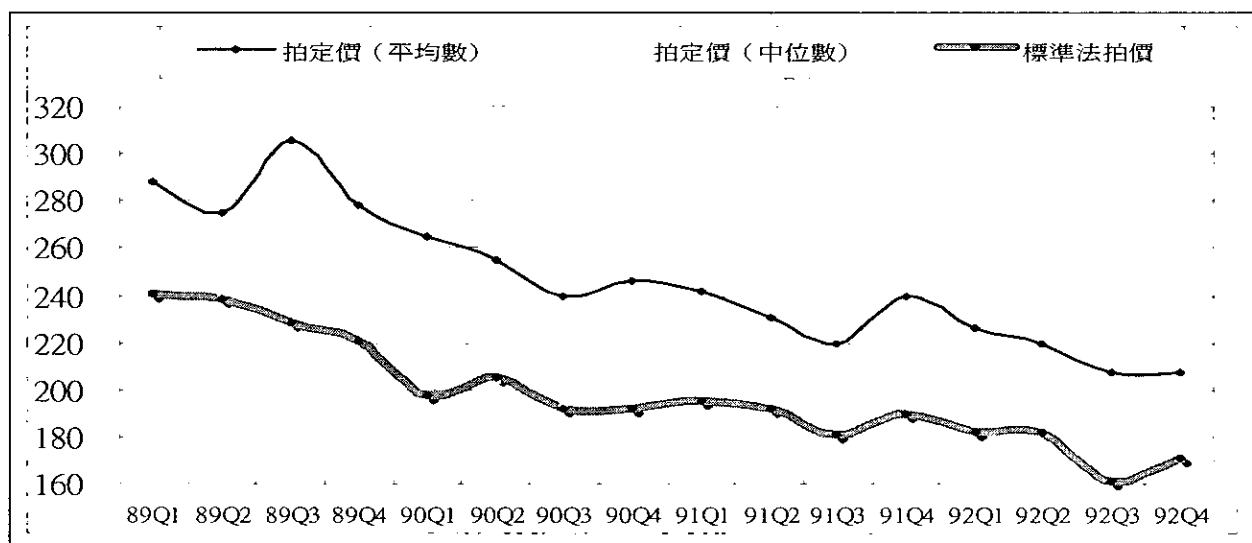


圖 4-34 高雄市長法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

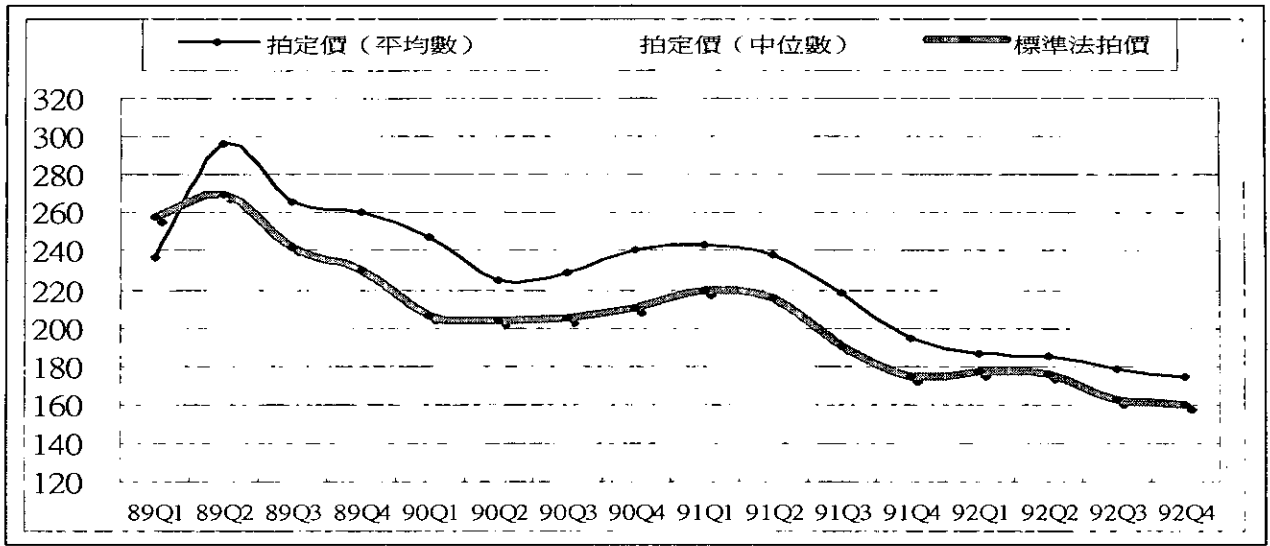


圖 4-35 屏東縣法拍拍定價(算數平均數、中位數)與標準法拍價趨勢圖(單位:萬元)

第五節 小結

由於司法院並未建置法拍屋拍定資料庫，故本研究採用透明房訊雜誌社所建置之法拍屋資料庫，雖非官方資料，但由於透明房訊蒐集法拍屋資訊長達十數年，且該資料為目前僅存之法拍屋資料庫，因此應具有相當之可信度。

本章以特徵價格法就各縣市之標準法拍價格進行試算，各季的特徵價格模式解釋力均相當高， $Adj R^2$ 介於 0.5 至 0.8 間，顯示估計結果可做為計算指數之穩定基礎。

就各縣市標準法拍價的漲跌趨勢來看，各縣市法拍屋市場景氣均於 92 年第 2 季至第 3 季間有逐漸復甦的趨勢，除台北縣、基隆市、宜蘭縣、台中市、南投縣、屏東縣等縣市第 4 季走勢下滑外，其餘縣市第 4 季皆維持平穩至上升趨勢，顯示全台各地法拍屋市場景氣有逐漸增溫的趨勢。

第五章 住宅價格綜合指數

第一節 各縣市法拍住宅價格指數

從各縣市⁴¹從特徵價格模型之表現來看，Adj R²皆達 0.5 至 0.8 之間，顯示模型之解釋力皆達一定程度。指數公式方面則運用拉氏⁴²指數公式以民國 90 年為基期做為編製法拍住宅價格指數之加權公式。

表 5-1 表示各縣市 92 年第 3 季至第 4 季對前季以及去年同期法拍住宅價格指數變動率，透過表 5-1 來觀察 92 年下半年度，各縣市法拍住宅市場的景氣狀況。92 年第 3 季對前季指數呈現上漲的縣市有台北市、台北縣、苗栗縣、台中縣、南投縣、台南縣，其中又以台北縣、南投縣、台南縣漲幅最高，分別為 5.82%、17.46%、6.97%。至 92 年第 4 季過半數縣市對前季上漲，而對前季指數出現下跌縣市，以基隆市、南投縣跌幅最深，分別達 -28.3%、-29.1%，顯示各縣市法拍住宅市場在 92 年第 3 季景氣有逐漸回溫的情況。值得注意的是台北市、苗栗縣自 92 年第 3 季開始至第 4 季為止，都呈現一路攀升的局面，顯示法拍住宅市場景氣持續加溫中。反觀宜蘭縣、基隆市、台中市、屏東縣於 92 年 3、4 兩季則呈現一路下跌的局面，尤以基隆市、宜蘭縣跌幅最大，分別達 -28.3% 與 -16.1%，其餘台中市、屏東縣為小幅下跌。

圖 5-1 表台北市法拍屋價格指數趨勢圖，指數呈現平穩狀態，一直在 110 到 90 之間徘徊，特別是近來自 92 年第 1 季跌至谷底後反彈回升，截至 92 年第 4 季為止仍在持續攀升中。台北縣則相反，如圖 5-2 所示，自從 92 年第 3 季到達高峰後，隨即下滑。基隆市法拍屋價格指數則呈現大幅震盪走勢，如圖 5-3，92 年第 2 季雖然呈現小幅上升，但到第 4 季則巨幅下跌。宜蘭縣法拍屋價格指數走勢較為和緩，不像基隆市大幅震盪，維持在 80 到 110 之間，於 92 年第 2 季到達高峰後隨即呈現下滑走勢。圖 5-5 表桃園縣法拍屋價格指數趨勢圖，指數曲線呈現緩降狀態，幅度也較為平緩，從 90 第 3 季左右便跌破 100，之後一路下滑至

⁴¹ 本章所指各縣市指透明房訊所提供之法院法拍屋拍定價格資料庫，其所涵蓋之縣市，分別為台北市、台北縣、基隆市、宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣、台中縣、台中市、南投縣、彰化縣、台南縣、台南市、高雄縣、高雄市、屏東縣等十七個縣市。

⁴² 根據本研究期中報告分別對台北市及台北縣指數試算採用拉式及裴氏公式分別試算指數分別試算，發現拉式指數公式較為穩定且符合指數可相互比較之重要特性，較適合做為編製法拍住宅價格指數之加權公式。

92年第3季降至新低。新竹縣法拍屋價格指數趨勢如圖5-6，呈現一路下滑走勢，91年第1季稍有起色後，至92年第3季跌至新低後反彈，目前呈緩升狀態。新竹市法拍屋價格趨勢如圖5-7所示，至91年第3季到達谷底反彈回升後，截至第4季為止呈現一路攀升的局面。苗栗縣則呈現大幅震盪的局面如圖5-8，從91年第4季谷底反彈以來便一路回升。

台中縣法拍屋價格指數走勢如圖5-9，自89年第2季以來便到達高峰，隨即緩慢下滑，90年第2季跌破100，至92年第1季跌至谷底後，開始小幅上升。圖5-10表台中市法拍屋價格指數趨勢，89年第2季到達高峰後，走勢呈現一路下滑。彰化縣走勢如圖5-11也呈現一路下滑趨勢，不過自92年第3季到達谷底後便逐漸回升。南投縣法拍價格指數趨勢如圖5-12，起伏較大，92年第3季雖有好轉但第四季又大幅下滑。

圖5-13表台南縣法拍屋價格指數趨勢，一路下滑至92年第1季谷底後反彈回升，截至92年第4季為止仍維持在100左右。台南市法拍屋價格指數則呈現下滑趨勢，91年第2季有稍微上升，但隨即又呈現下跌趨勢，91年第3季後，指數都在90上下起伏，到92年第4季後有小幅上升趨勢。高雄市則於92年第3季到達谷底後，開始反轉回升，如圖5-16所示。屏東縣法拍價格指數於89年第2季到達高峰後隨即呈現緩慢下滑的趨勢目前仍在持續探底中，如圖5-17。

從各縣市法拍住宅價格指數趨勢來看，由於各縣市自89年第2季左右幾乎皆呈現一路下滑的局面，歷經幾次小幅漲跌，但整體而言，曲線呈現下滑走勢，在92年第2季左右，出現小幅回升跡象，顯示92年第2季法拍住宅市場有好轉的跡象，至於後續復甦力道如何，仍然有待持續觀察。

表 5-1 各縣市 92 年三、四季法拍住宅價格指數變動率列表(拉式加權)

縣市別 ¹	92Q3		92Q4	
	對前季	對去年同期	對前季	對去年同期
台北市	3.05%	3.93%	9.60%	10.87%
台北縣	5.82%	8.34%	-9.19%	-0.78%
基隆市	-6.04%	-19.04%	-28.33%	-31.16%
宜蘭縣	-3.80%	-7.12%	-16.07%	-6.11%
桃園縣	-6.38%	-9.55%	0.30%	-7.61%
新竹縣	-5.71%	-8.93%	5.75%	-3.29%
苗栗縣	4.89%	6.43%	33.44%	48.38%
台中縣	3.24%	-3.75%	1.72%	-0.85%
台中市	-1.53%	-10.63%	-8.49%	-16.19%
彰化縣	-6.28%	-2.55%	6.45%	1.26%
南投縣	17.46%	9.72%	-29.05%	-19.99%
台南縣	6.79%	8.69%	0.30%	10.71%
台南市	-2.05%	-3.54%	2.50%	2.54%
高雄縣	-0.29%	-4.99%	0.41%	-4.07%
高雄市	-11.17%	-10.65%	5.93%	-9.63%
屏東縣	-7.55%	-14.47%	-1.13%	-8.25%

註1：新竹市92Q3與92Q4兩季拍定件數過少，無法求出價格指數，故在此不予表列。

資料來源：本研究整理。

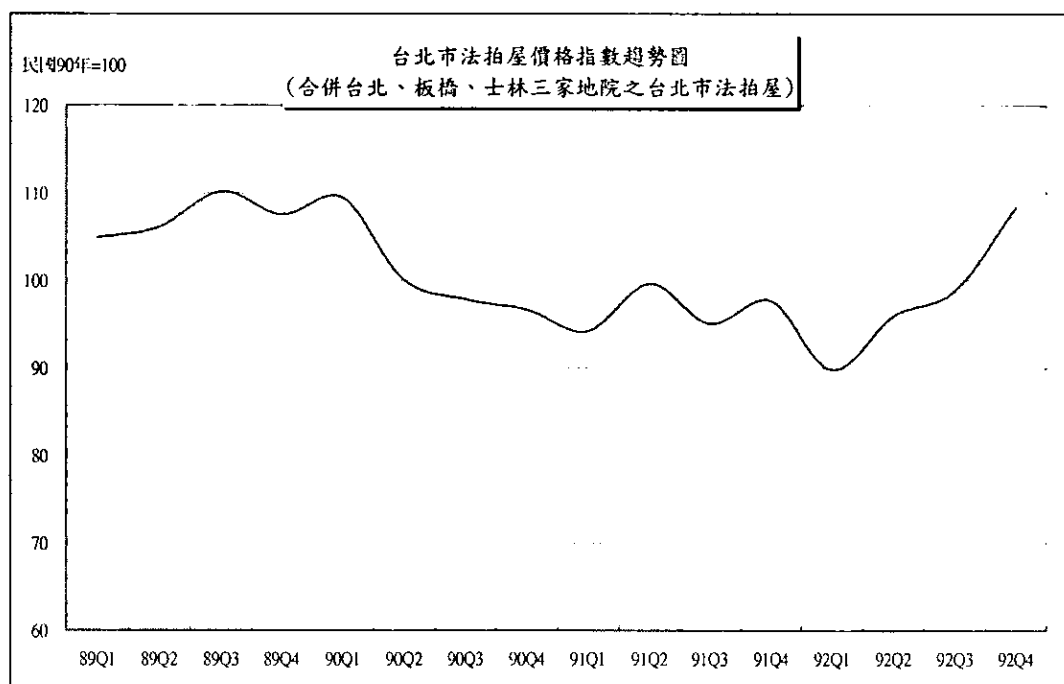


圖 5-1 台北市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

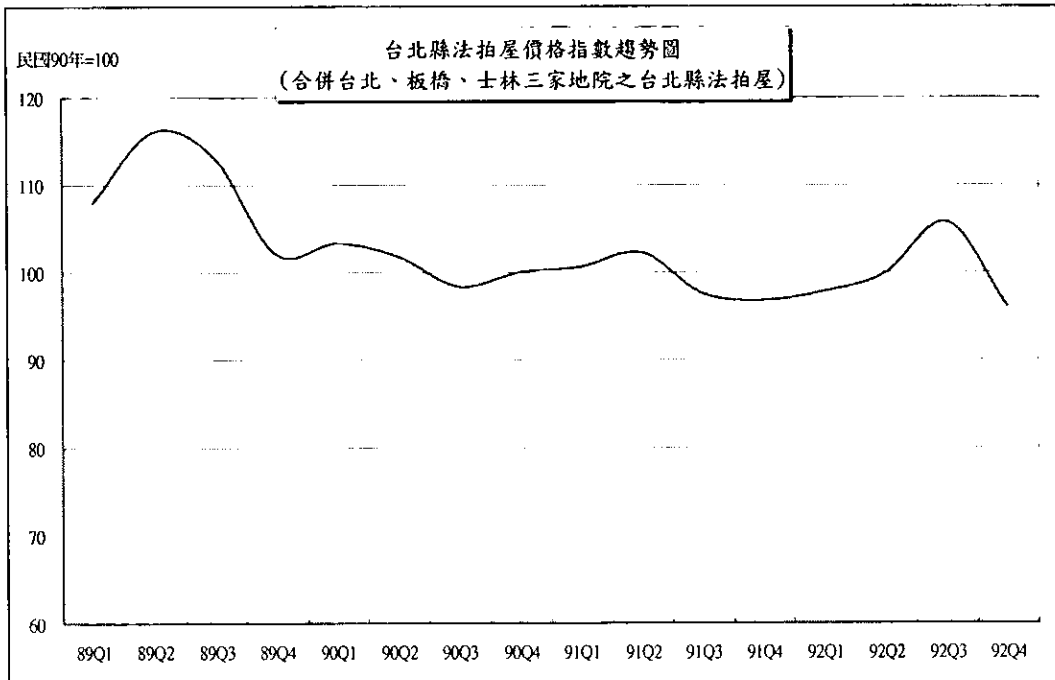


圖 5-2 台北縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

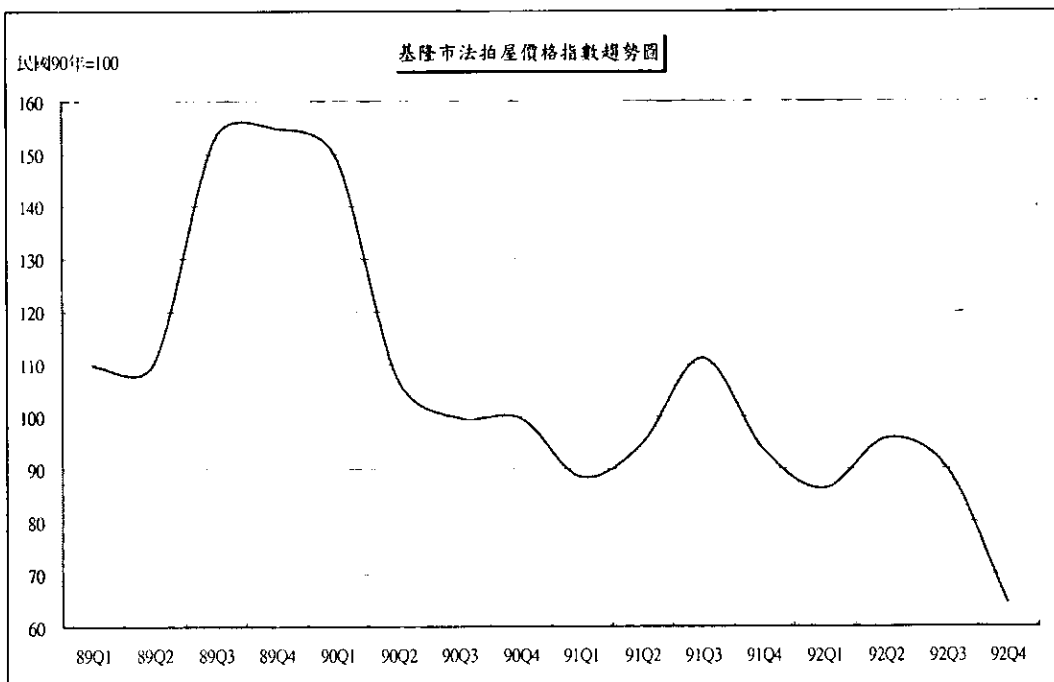


圖 5-3 基隆市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

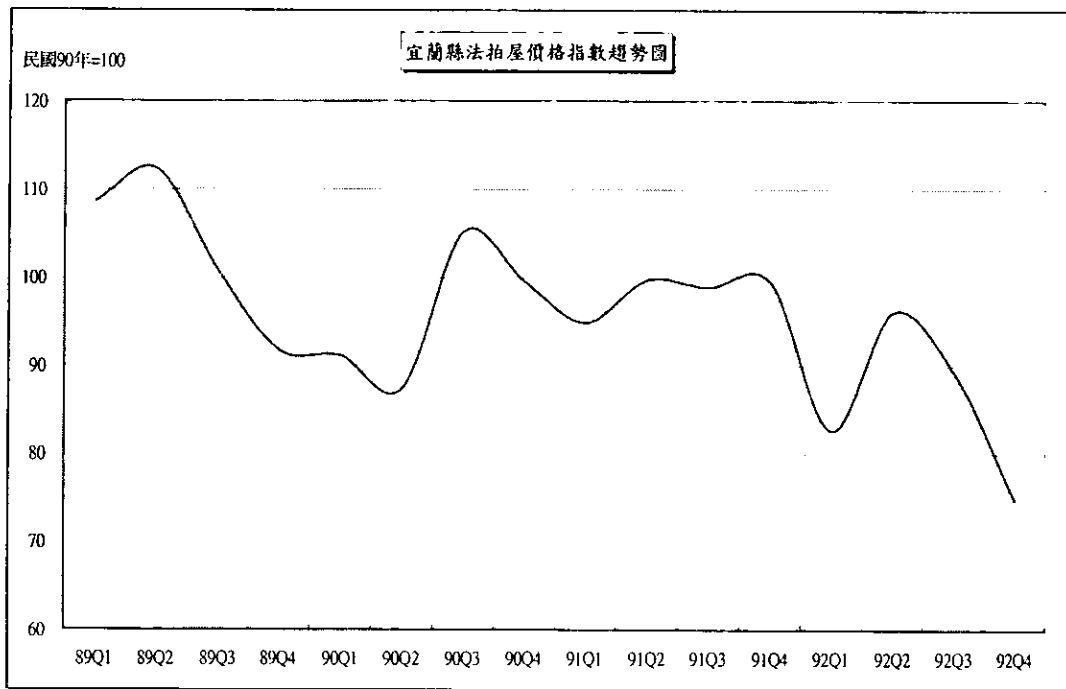


圖 5-4 宜蘭縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年 = 100)

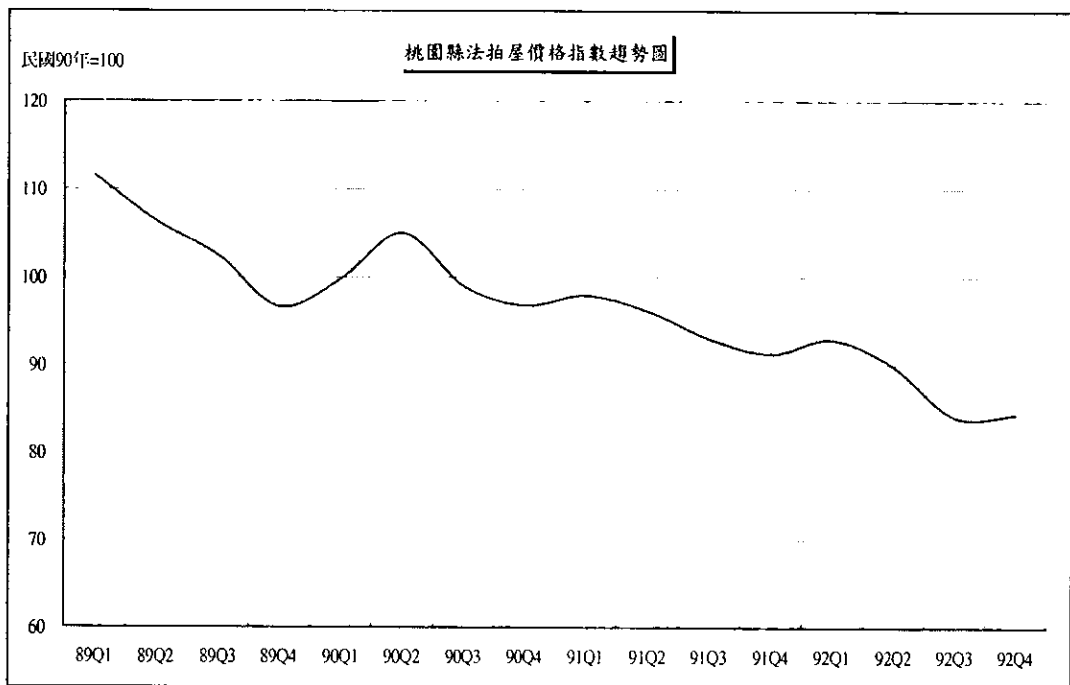


圖 5-5 桃園縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年 = 100)

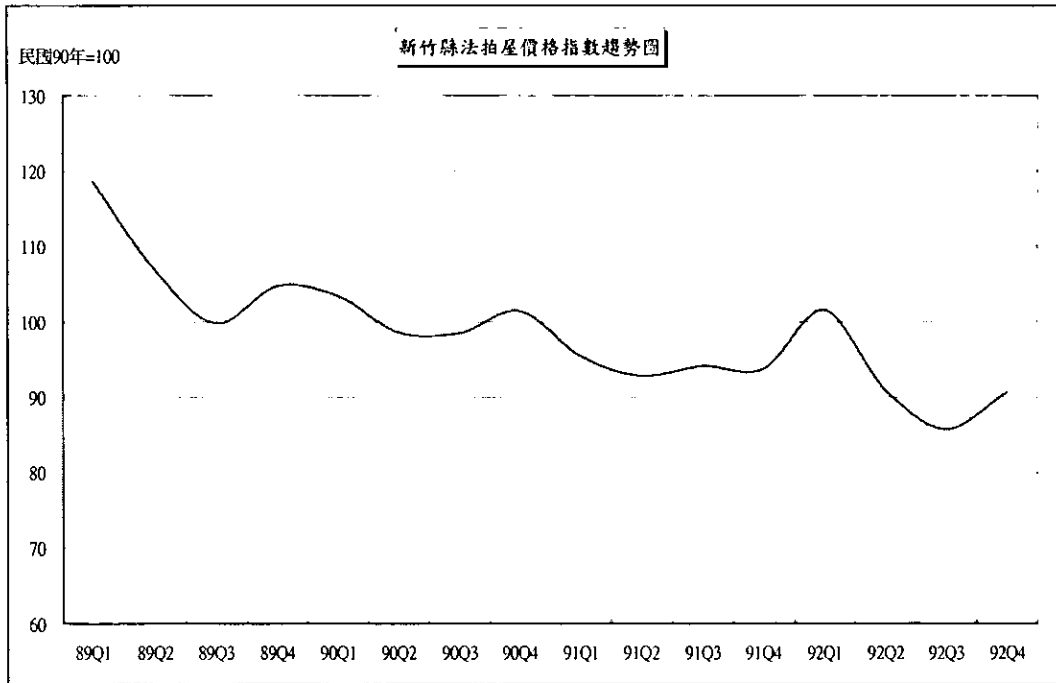


圖 5-6 新竹縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

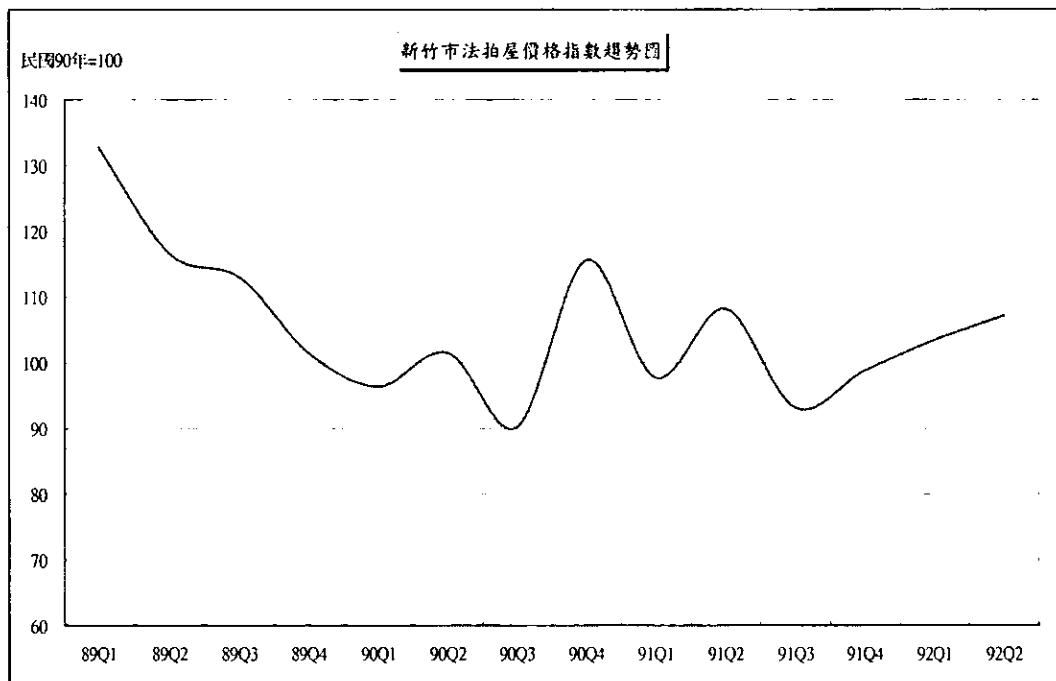


圖 5-7 新竹市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

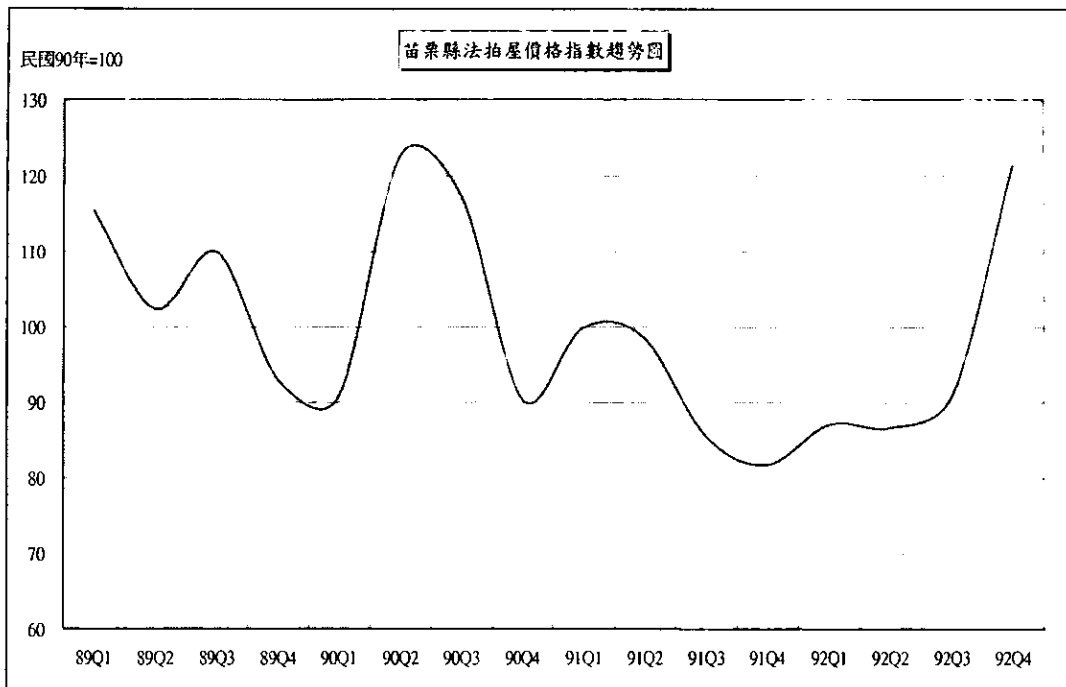


圖 5-8 苗栗縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

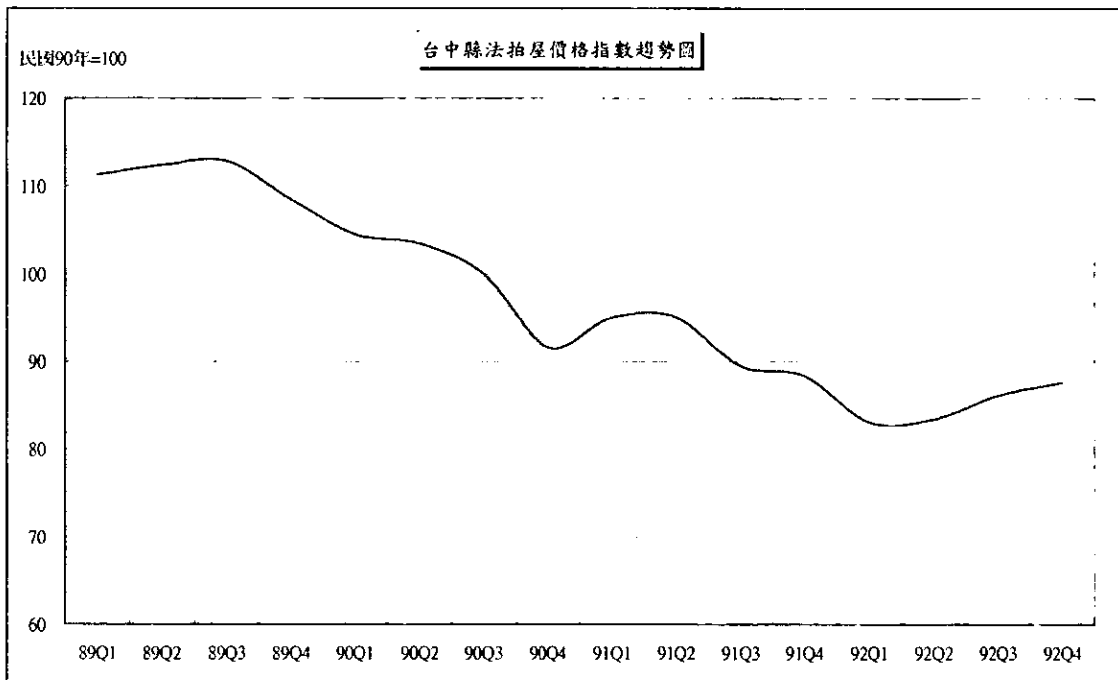


圖 5-9 台中縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

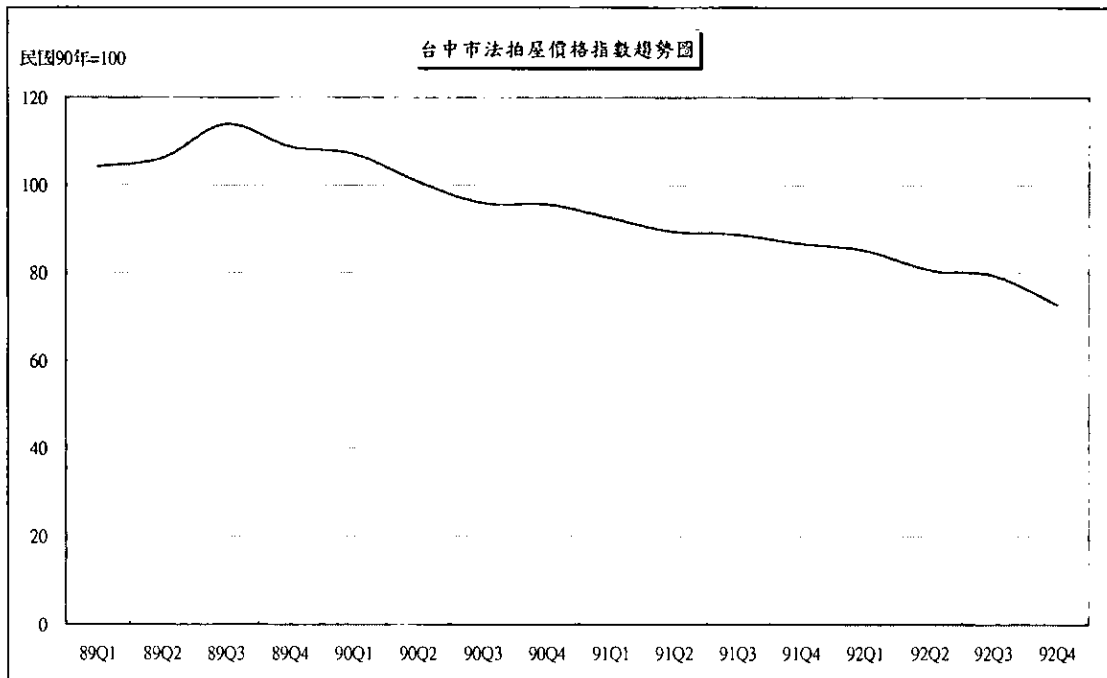


圖 5-10 台中市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

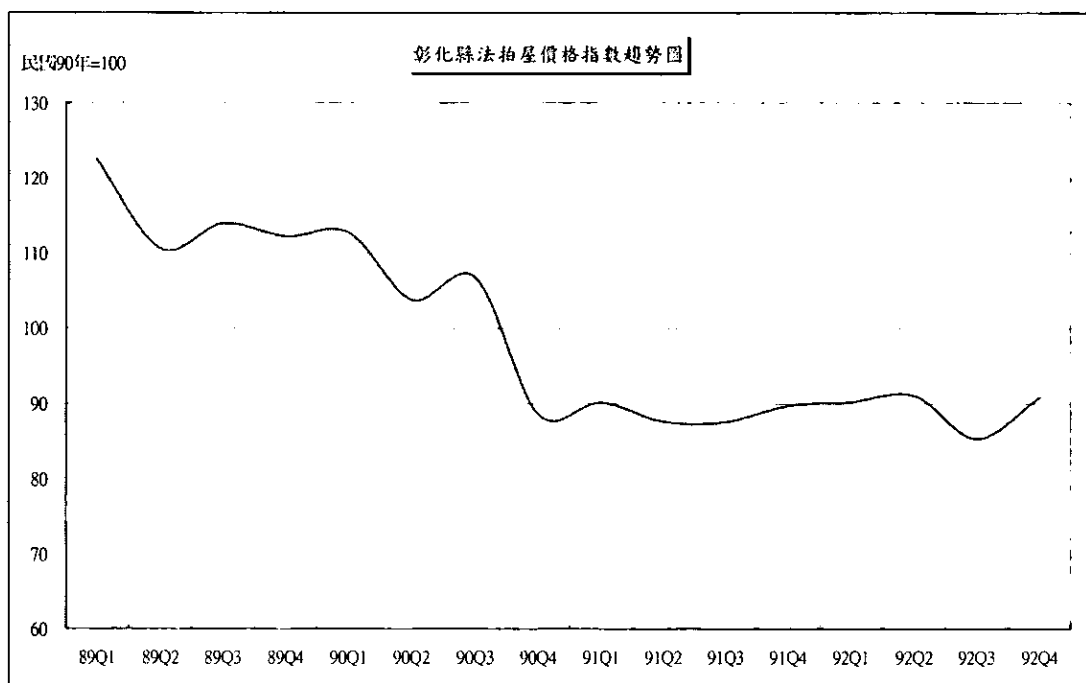


圖 5-11 彰化縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

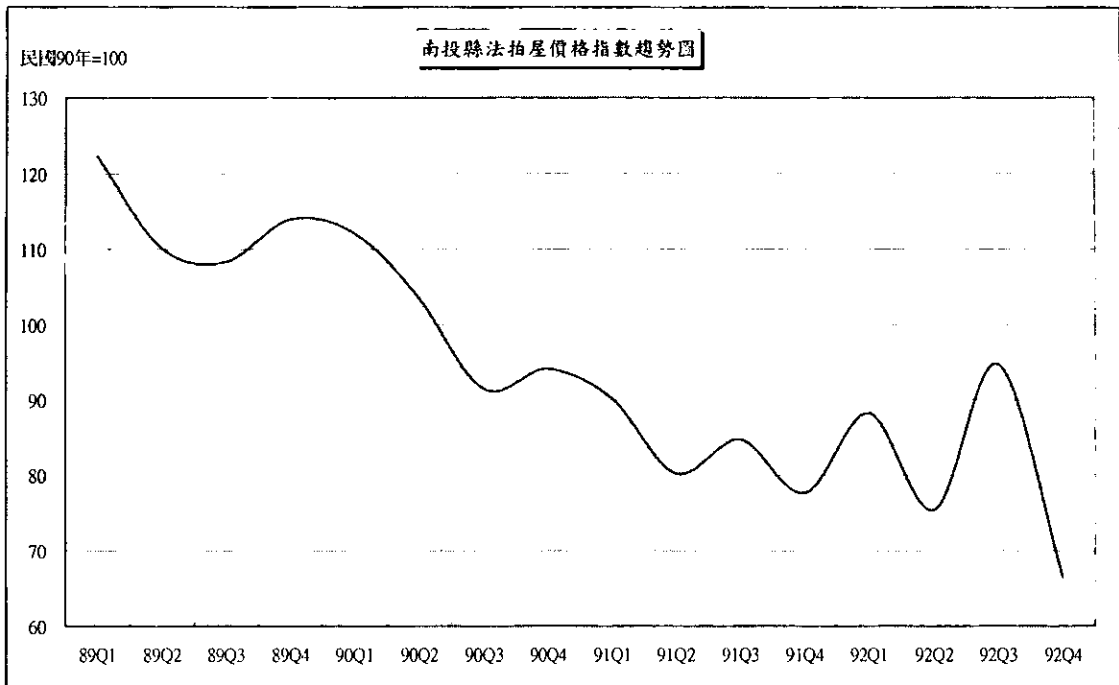


圖 5-12 南投縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

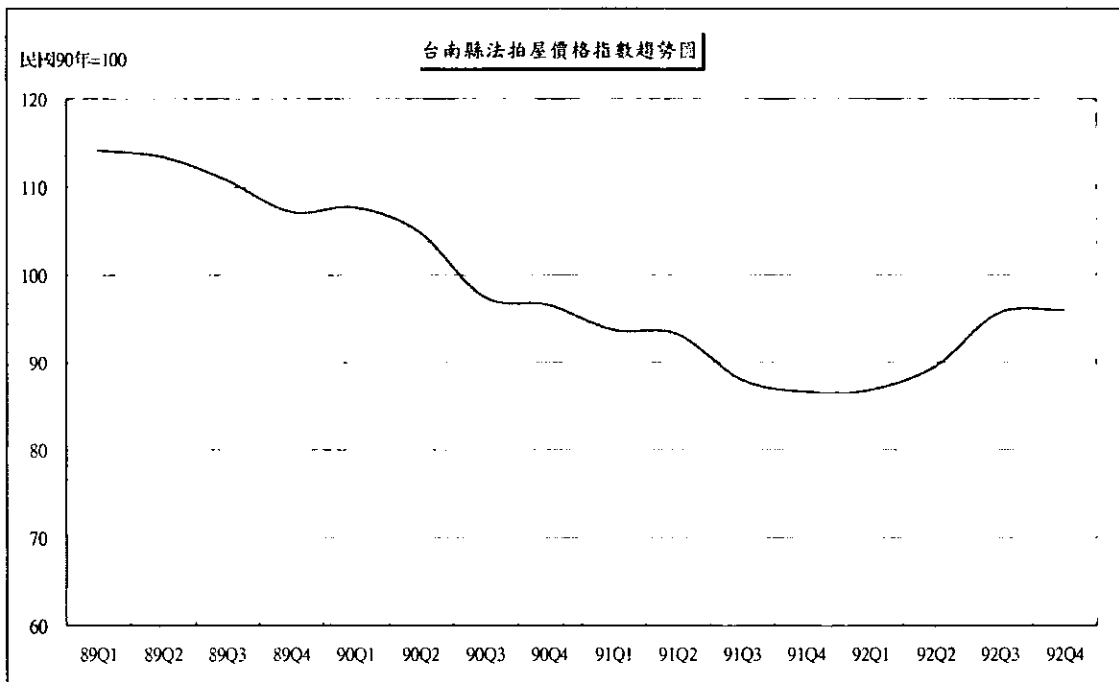


圖 5-13 台南縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

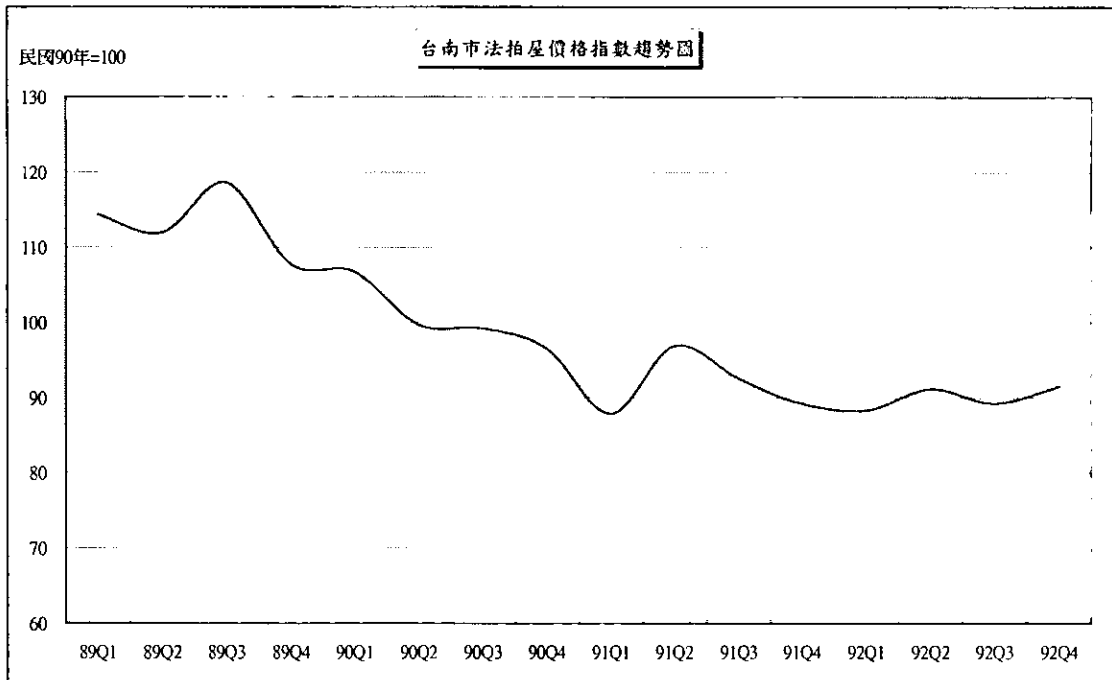


圖 5-14 台南市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

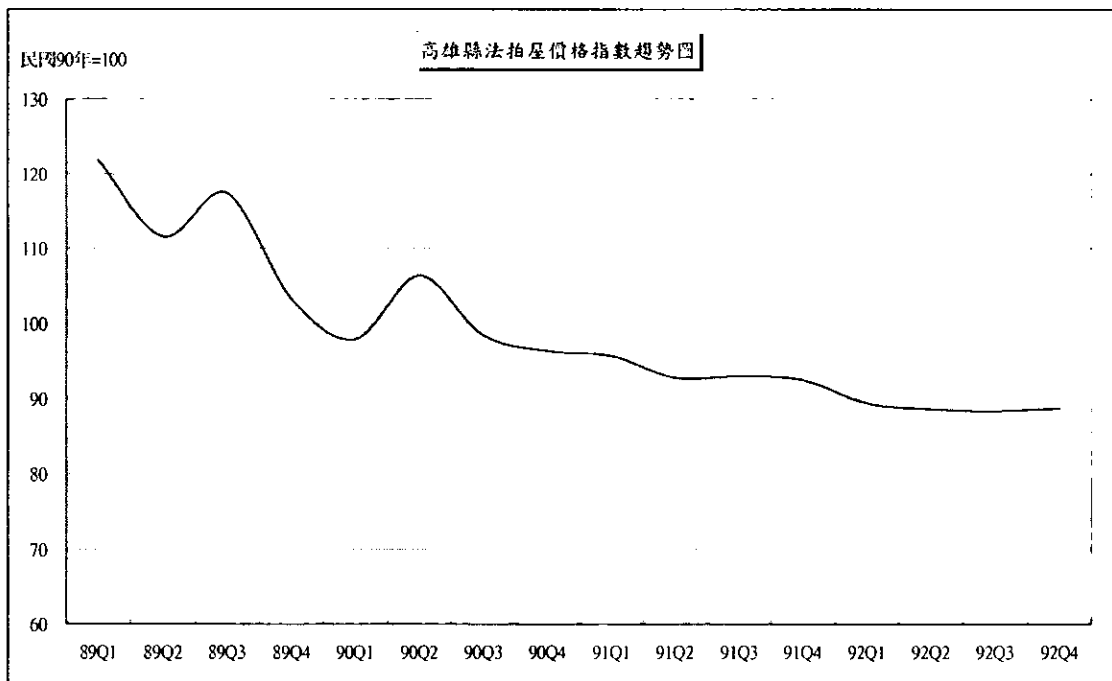


圖 5-15 高雄縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

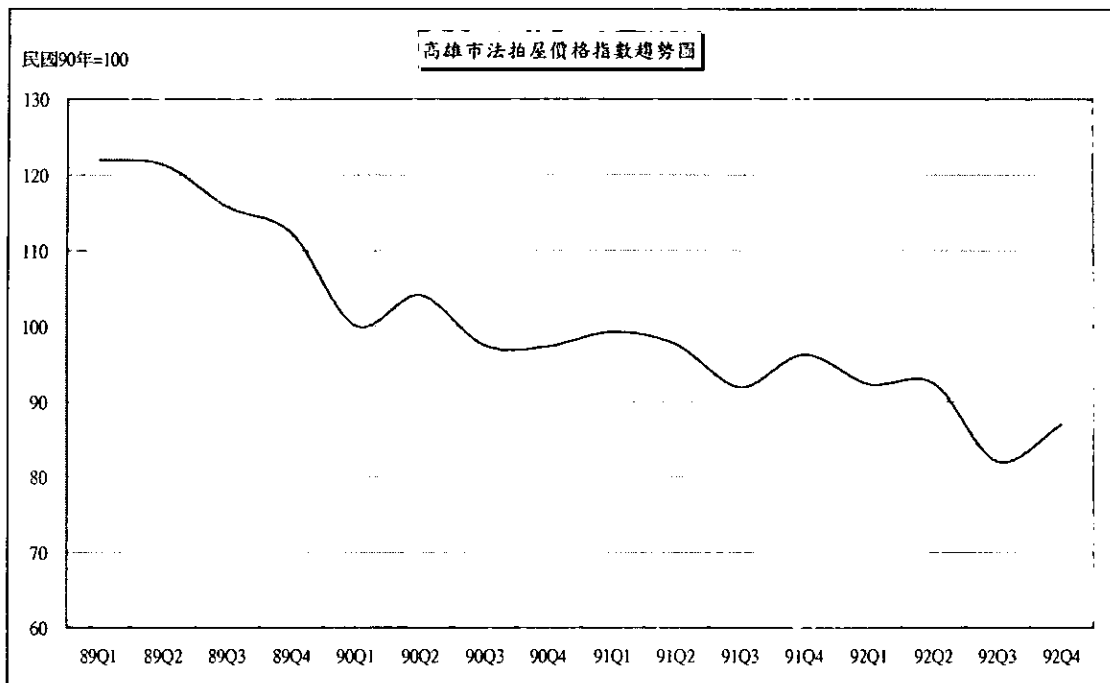


圖 5-16 高雄市法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

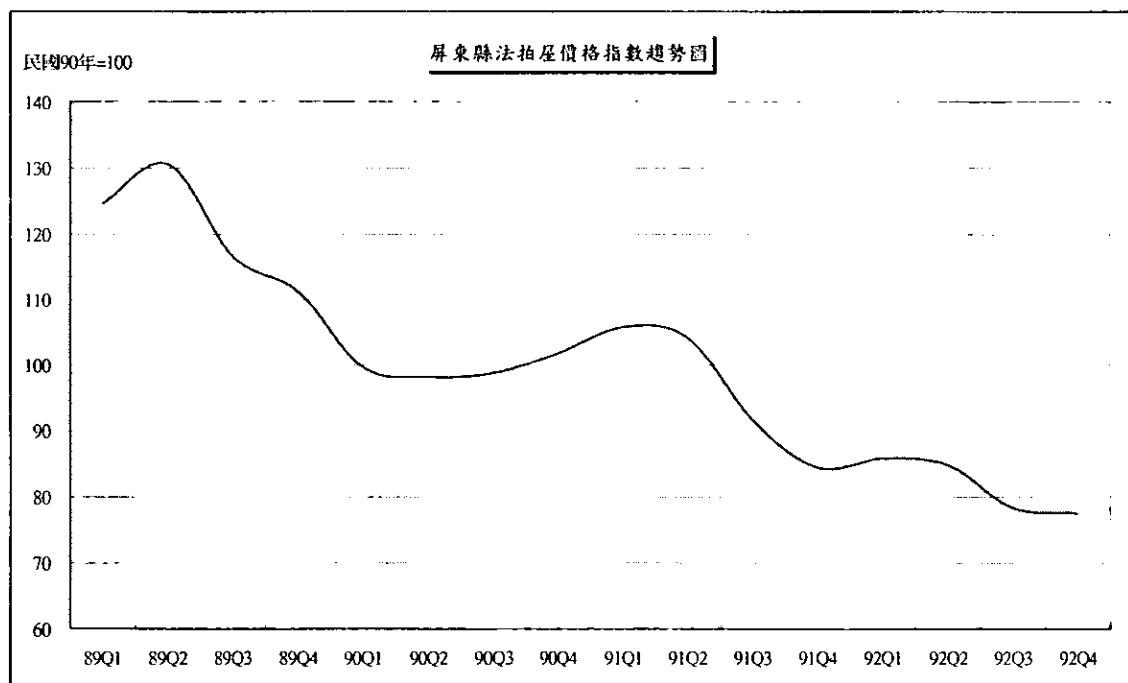


圖 5-17 屏東縣法拍屋價格指數趨勢圖(民國 90 年=100)

第二節 台灣地區法拍住宅價格綜合指數

從台灣地區以及北、中、南三區⁴³特徵價格模型之表現來看⁴⁴，Adj R²皆達 0.4 至 0.8 之間，顯示模型之解釋力皆達一定程度。指數公式方面則同樣運用拉氏指數公式以民國 90 年為基期做為編製法拍住宅價格指數之加權公式。

圖 5-18 表北部地區法拍價格指數趨勢，整體走勢呈現下滑，90 年第 2 季跌破 100，此後，至 92 年第 2 季開始回穩，呈小幅上升的趨勢。中部地區法拍價格指數也呈一路下滑走勢，相較於北部與南部地區，中部地區的跌幅最為劇烈；指數走勢繼 90 年第 3 季跌破 100 後，91 年第 2 季又跌破 90，雖然在 92 年第 3 季有小幅上升，但至第 4 季後，又呈現下跌趨勢，目前維持在 80 左右，如圖 5-19。南部地區法拍價格指數趨勢如圖 5-20，整個走勢亦呈現疲軟下跌局面，90 年第 2 季跌破 100 後，91 年第 4 季至 92 年第 2 季在 90 左右徘徊，但隨後至第 4 季又跌至 85 左右。從圖 5-21 來觀察台灣地區整體的法拍價格指數趨勢，約在 89 年第 3 季到達高峰後，走勢亦呈一路下滑趨勢，90 年第 2 季跌破 100 後，91 年第 4 季起一直維持在 90 左右，92 年第 1 季至第 3 季雖有微幅上升，但至第 4 季仍呈現下跌趨勢。

從北中南三區的法拍價格指數的走勢，顯示在過去三年以來，法拍住宅價格指數的持續探底，整個市場景氣呈現萎靡不振，除北部地區於 92 年第 4 季有呈現止跌回升的趨勢外，中部與南部地區都仍然處於下跌趨勢，顯然僅台北地區法拍住宅市場有逐漸回春的跡象，其餘地區法拍市場回春跡象仍不明朗，但未來走勢如何，仍有待我們持續觀察。整個台灣地區法拍價格指數趨勢，亦呈一路下滑走勢，但跌至 92 年第 1 季左右開始出現小幅上升後，至第 4 季仍呈現跌趨勢，顯然整體台灣法拍住宅市場，在 92 年第 1 季左右有漸趨復甦跡象，但復甦的力道並不強勁。

⁴³ 北區包含縣市有台北市、台北縣、基隆市、宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣等八縣市；中區包含台中縣、台中市、南投縣、彰化縣等四縣市；南區包含台南縣、台南市、高雄縣、高雄市、屏東縣等五縣市；台灣地區則指上述全部縣市。

⁴⁴ 請參考附錄 B 台灣地區法拍特徵價格模型估計結果表，表 B-1 至表 B-4。

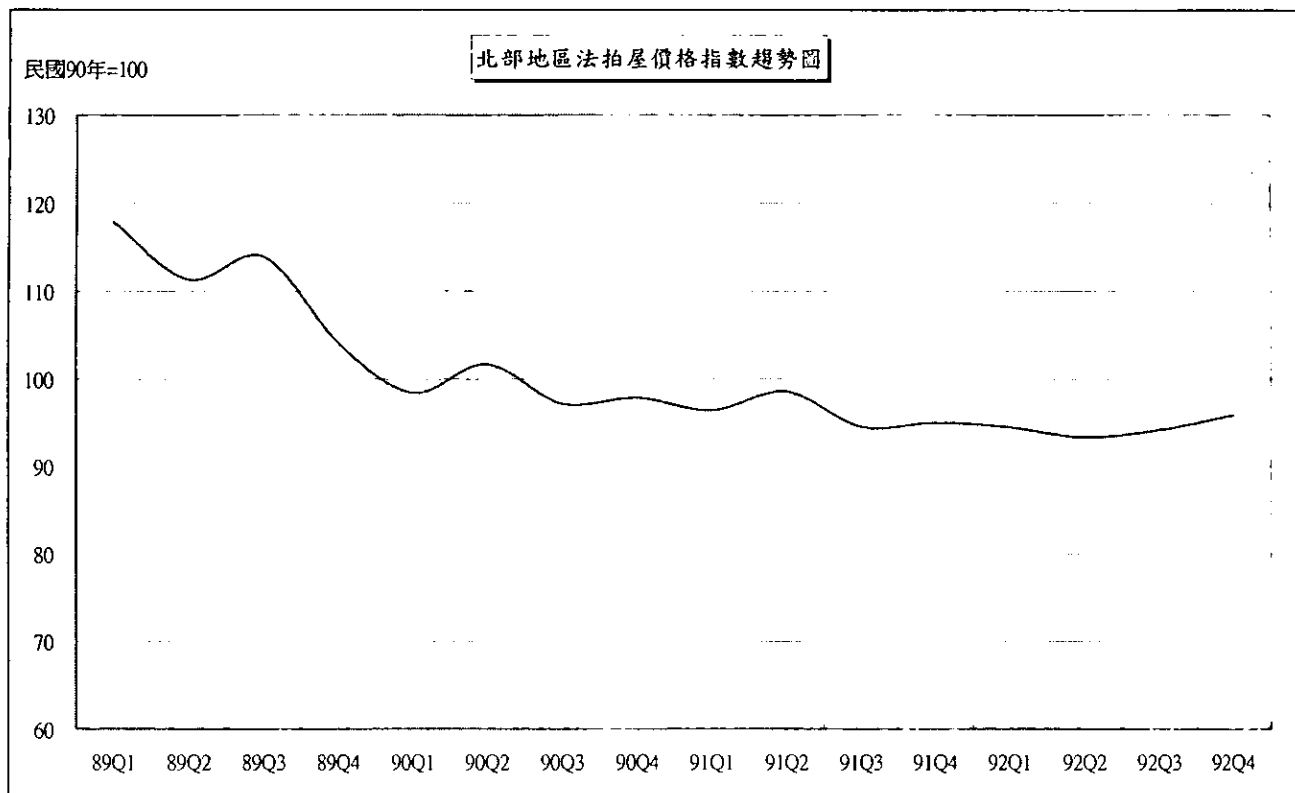


圖 5-18 北部地區⁴⁵法拍屋價格指數趨勢圖

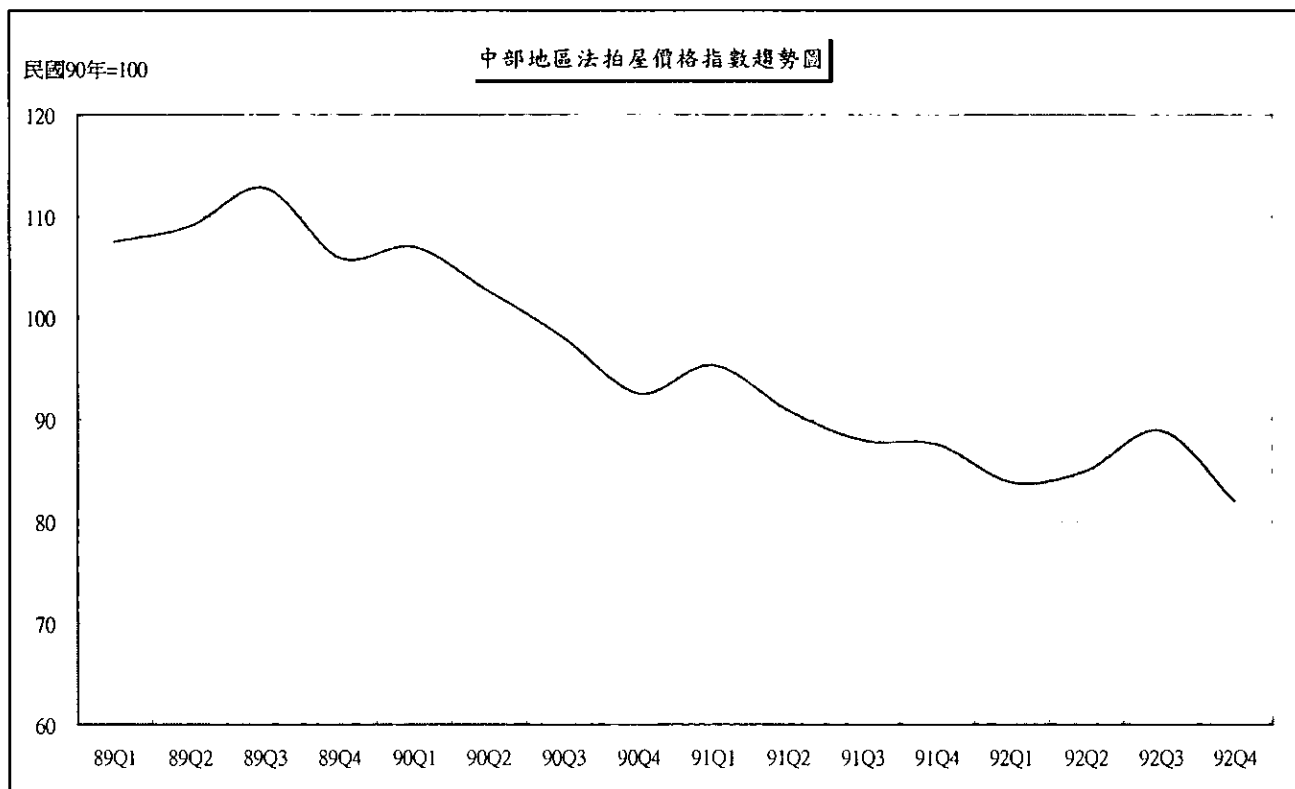


圖 5-19 中部地區⁴⁶法拍屋價格指數趨勢圖

⁴⁵ 北部地區包含台北縣、台北市、基隆市、宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣。

⁴⁶ 中部地區包含台中縣、台中市、南投縣、彰化縣。

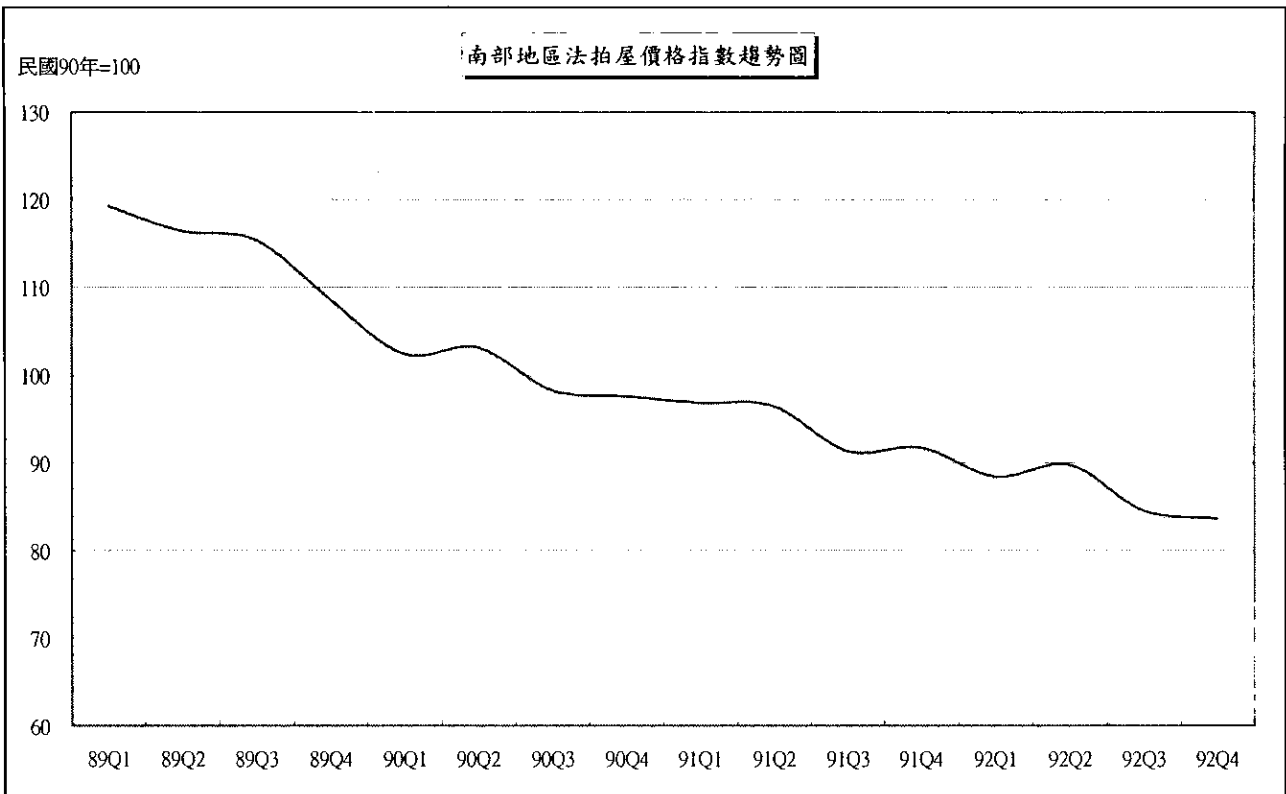


圖 5-20 南部地區⁴⁷法拍屋價格指數趨勢圖

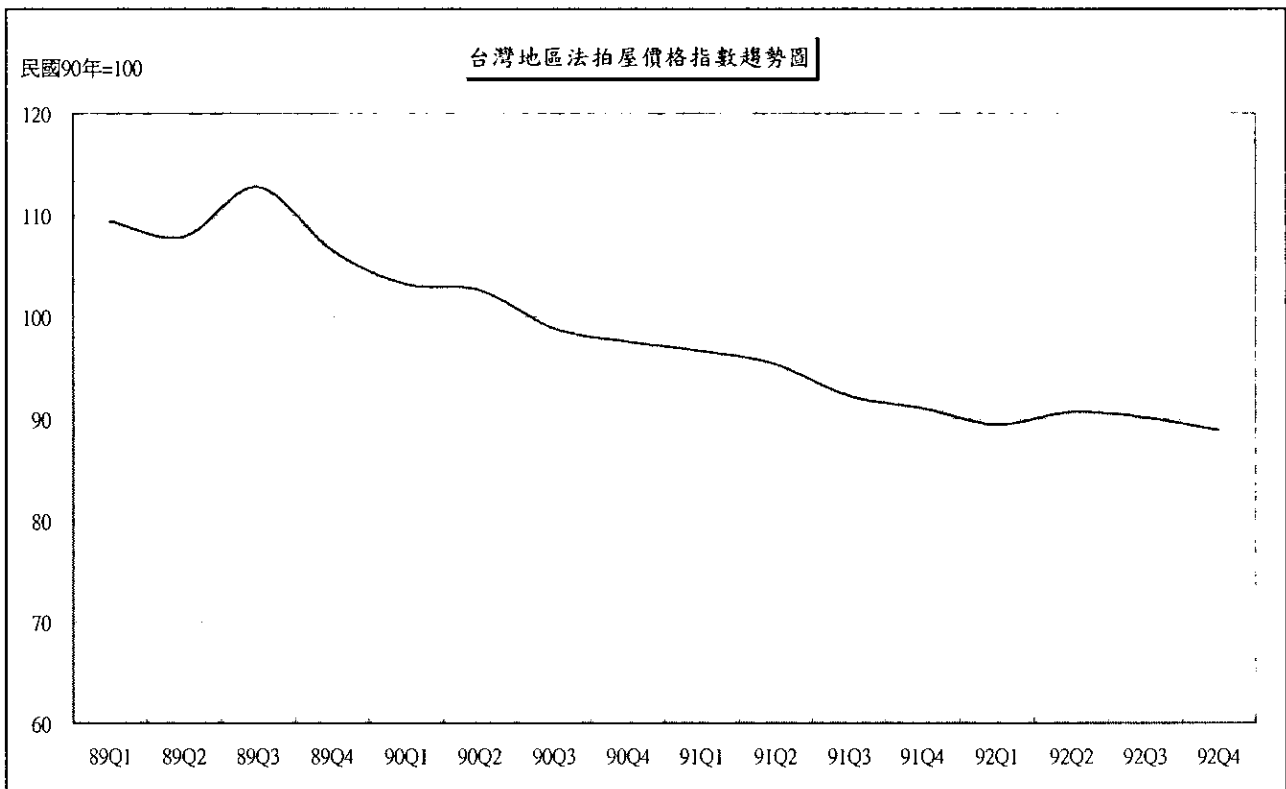


圖 5-21 台灣地區法拍屋價格指數趨勢圖

⁴⁷ 南部地區包含台南縣市、高雄縣、高雄市、屏東縣。

第三節 小結

從全台北中南三區的法拍價格指數的走勢，顯示在過去三年以來，法拍住宅價格指數的持續探底，整個市場景氣呈現萎靡不振，除北部地區於 92 年第 4 季有呈現止跌回升的趨勢外，中部與南部地區都仍然處於下跌趨勢，顯然僅台北地區法拍住宅市場有逐漸回春的跡象，其餘地區法拍市場回春跡象仍不明朗。整個台灣地區法拍價格指數趨勢，亦呈一路下滑走勢，但跌至 92 年第 1 季左右開始出現小幅上升後，至第 4 季仍呈現跌趨勢，顯然整體台灣法拍住宅市場，在 92 年第 1 季左右有漸趨復甦跡象，至於未來走勢如何，仍有待我們持續觀察。

從各縣市法拍住宅價格指數趨勢來看，由於各縣市自 89 年第 2 季左右幾乎皆呈現一路下滑的局面，歷經幾次小幅漲跌，但整體而言，曲線皆呈現下滑走勢，在 92 年第 2 季左右，始呈現小幅回升跡象，顯示 92 年第 2 季法拍住宅市場有好轉的跡象，至於後續復甦力道如何，仍然有待持續觀察。雖然法拍屋價格漲跌各地不同，但從各縣市拍定件數皆持續增加觀察，預料法拍屋市場活動仍將持續增溫。

第六章 中古屋交易價格指數

第一節 資料來源與特色

基於我國並未建立完整之房地交易價格資料庫，現有相關法令亦無強制蒐集市場交易價格之規定，故在中古屋市場交易價格之收集上備感困難。經本研究調查，目前可有系統取得之市場交易價格資料來源整理如表 6-1：

表 6-1 中古屋市場交易價格個體資料來源表

資料名稱	資料來源	資料屬性	更新頻率
中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊	內政部地政司	房地面積、區位、樓高、樓別、屋齡、路寬、使用分區、成交價、房屋類別	每季
仲介成交資料庫(1)	透明房訊雜誌社	建物面積、區位、樓高、樓別、屋齡、成交價	每季
仲介成交資料庫(2)	各大仲介公司	建物面積、區位、樓高、樓別、屋齡、成交價、使用分區、房屋類別	每日
銀行購屋貸款資料庫	各銀行	房地面積、區位、樓高、樓別、成交價、房屋類別	每日

資料來源：本研究整理

仲介成交資料庫(1)為透明房訊雜誌社彙總部分仲介公司轉提供之交易價格資料，按季發布在其出版之透明房訊季刊上，其特色為資料來源各仲介公司；但不足的是其房屋屬性有限，且樣本數較少。

仲介成交資料庫(2)為各大仲介公司內部之成交物件資料庫，其特色是資料量較多，且資訊較為即時；但其問題在資料皆屬各仲介公司之業務機密，並不易取得，且單一仲介公司資料之代表性有限。

銀行購屋貸款資料庫則是各銀行在進行房貸業務時，連帶建立之不動產擔保品資料庫，因可接觸到民眾交易之私契，故能掌握實際交易價格；此外，由於國人辦理購屋貸款之情形普遍，因此若能掌握多數銀行之貸款資料，該管道可說具有代表性。但該資料受銀行法及電腦處理個人資料保護法之限制，加上屬銀行之業務機密，故取得上有其困難。

本研究最後採用內政部地政司發布「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」(以後簡稱價格簡訊)之交易價格資料，作為試編中古屋市場交易價格指數之價格資料。這套資料有以下幾項特色：

- 一、屬於真實交易價格：該資料為房屋仲介經紀人及地政士所提供之真實成交案例。
- 二、資料屬於大樣本：價格簡訊每季公佈案例數於主要縣市，如台北縣市，皆達 200 筆以上，可視為大樣本，對描述價格變動趨勢具有代表性。
- 三、房地產屬性豐富：價格簡訊案例之房地產屬性相當多，可對建立模型以編製房價指數有相當助益。
- 四、官方整合資料：價格簡訊為地政司集結出版，且資訊公開，對該價格資訊之代表性具有公信力。

第二節 中古屋住宅價格指數之試編

一、資料說明

本研究以地政司提供⁴⁸之「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」原始資料作為指數試編資料，其基本欄位如表 6-2：

表 6-2 中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊欄位表

欄位名稱	內容
地區別	縣市別及鄉鎮市區別
地建號	地段號、地號、建號
移轉面積	土地持分面積、樓地板面積
街道名稱範圍	臨街名或地標名
路寬	臨街路寬
臨街關係	臨街地、裡地、角地等
宗地形狀	方形、不規則型等
宗地寬度/深度	宗地之寬度及深度(公尺)
使用分區	住宅區、商業區等
使用現況	建屋、空地等
構造種類	鋼筋混凝土、鋼骨等
建築完成年月	可換算為屋齡
總樓層數	地上總樓層數
移轉層次	所在樓層數
使用類別	住宅大樓、公寓等
申報年月	可視為交易年月
申報價格/移轉現值	申報土地移轉價格及當期移轉現值
原因	交易原因
總價	交易總價
房屋現值	房屋評定現值

資料來源：本研究整理

上述資料項包含交易價格、交易日期、建物面積、建物區位、屋齡、地上總樓層數及所在樓層數等。具有完整房屋屬性資訊及交易價格資訊，對編製中古屋價格指數而言，已具有足夠資訊。

⁴⁸ 該資料為經建會都市及住宅發展處發函內政部地政司取得後提供。

二、 中古屋交易價格資料之基本統計描述

經過初步資料處理，自「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」取得之台北縣市 89 年第 3 季至 92 年第 3 季中古屋交易案例共計 6,212 筆，各行政區之數量分布如表 6-3。台北市之樣本數共計 3,024 筆，各行政區各季之樣本數大多有數十筆，樣本數分布平均；台北縣之樣本數共計 3,188 筆，各縣轄市各季之樣本數亦多有數十筆，在鄉鎮地區樣本數則較少，可能是因為鄉鎮之交易實例較少，但以台北縣整體來看，主要交易發生地區(縣轄市)仍有較多樣本，故其樣本量仍應足以建立指數使用。

表 6-4 及 6-5 為台北市及台北縣標準中古屋住宅屬性數量。台北市 92 年第 3 季之平均面積為 31.5 坪、平均總樓層數為 5 層、平均所在樓層為 4 層、平均屋齡為 20.5 年、14%位於商業區、41%位於高地價區域、53%為公寓類型、臨街路寬為 20.3 公尺。

台北縣 92 年第 3 季之平均面積為 27.4 坪、平均總樓層數為 5 層、平均所在樓層為 4 層、平均屋齡為 21.1 年、7%位於商業區、79%位於高地價區域、69%為公寓類型、臨街路寬為 16.5 公尺。

表 6-3 台北縣市各行政區 89 年第 3 季至 92 年第 3 季中古屋交易案例數

行政區	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	總計
士林區	27	27	27	27	21	52	48	52	53	51	45	51	44	525
大同區	9	9	4	9	9	17	16	14	14	18	18	17	16	170
大安區	8	7	6	7	9	15	7	14	14	15	12	6	15	135
中山區	16	18	9	9	8	8	14	10	12	14	13	12	17	160
中正區	16	12	15	11	8	13	17	16	14	16	13	16	10	177
內湖區	18	18	18	18	17	35	35	33	18	35	35	35	36	351
文山區	18	18	9	9	18	36	37	36	34	36	36	24	34	345
北投區	24	25	25	25	26	43	34	39	50	60	53	41	53	498
松山區	8	8	7	8	9	18	18	16	17	14	18	16	13	170
信義區	8	9	9	9	9	17	17	17	18	6	18	18	18	173
南港區	9	9	8	9	9	18	17	18	17	18	18	18	18	186
萬華區	6	5	4	6	7	14	12	11	13	15	8	19	14	134
台北市小計	167	165	141	147	150	286	272	276	274	298	287	273	288	3,024
土城市	13	17	18	10	13	18	18	15	18	19	24	18	20	221
三重市	34	37	33	33	40	42	31	32	36	38	29	31	38	454
中和市	18	22	24	10	15	15	17	20	18	19	21	20	19	238
永和市	17	13	12	7	11	13	10	11	14	10	13	16	16	163
汐止市	28	18	14	8	11	11	9	17	7	7	5	12	10	157
板橋市	35	32	21	19	21	26	26	23	23	22	22	26	23	319
新店市	29	28	27	12	27	25	26	21	20	23	16	21	30	305
新莊市	49	40	41	23	39	45	40	47	29	34	25	34	33	479
樹林市	17	25	21	16	14	20	16	20	20	25	17	12	20	243
蘆洲市	15	11	11	5	13	12	13	11	19	15	13	22	13	173
八里鄉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	3	4	4	19
三芝鄉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8	4	18
三峽鎮	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	8	7	17
五股鄉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	7	5	6	21
林口鄉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	7	7	8	23
泰山鄉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	5	11	8	28
淡水鎮	26	23	23	13	25	27	17	27	22	13	12	19	14	261
深坑鄉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	3
瑞芳鎮	1	0	0	1	0	2	0	2	1	1	1	0	0	9
鶯歌鎮	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	9	8	37
台北縣小計	282	266	245	157	229	256	223	246	227	253	239	283	282	3,188
總計	449	431	386	304	379	542	495	522	501	551	526	556	570	6,212

資料來源：本研究整理

表 6-4 台北市標準中古屋住宅屬性數量

年季	總面積 (坪)	總樓層 數(層)	屋齡(年)	使用分 區(商業 區比例)	區位(位於 高地價區 位比例)	類型(公 寓比例)	所在樓 層(層)	臨路寬 度(公尺)
90	31.4	5.0	18.7	0.11	0.46	0.63	4.0	20.8
89Q3	30.2	5.0	18.9	0.11	0.50	0.59	3.0	22.6
89Q4	31.8	5.0	17.0	0.13	0.49	0.55	3.0	20.3
90Q1	31.4	5.0	19.1	0.11	0.52	0.63	4.0	20.4
90Q2	32.5	5.0	17.8	0.10	0.48	0.59	4.0	21.0
90Q3	30.6	5.0	19.2	0.11	0.43	0.66	4.0	20.9
90Q4	31.3	5.0	18.7	0.10	0.43	0.63	4.0	21.0
91Q1	30.9	5.0	18.6	0.13	0.44	0.58	4.0	19.7
91Q2	31.1	5.0	19.1	0.11	0.45	0.59	4.0	20.1
91Q3	32.3	5.0	19.5	0.14	0.47	0.55	4.0	19.8
91Q4	29.9	5.0	19.8	0.15	0.39	0.57	4.0	20.5
92Q1	30.4	5.0	20.4	0.20	0.41	0.51	4.0	21.1
92Q2	31.1	5.0	20.9	0.12	0.44	0.62	4.0	21.2
92Q3	31.5	5.0	20.5	0.14	0.41	0.53	4.0	20.3

資料來源：本研究整理

表 6-5 台北縣標準中古屋住宅屬性數量

年季	總面積 (坪)	總樓層 數(層)	屋齡(年)	使用分 區(商業 區比例)	區位(位於 高地價區 位比例)	類型(公 寓比例)	所在樓 層(層)	臨路寬 度(公尺)
90	26.6	5.0	19.4	0.03	0.84	0.73	4.0	15.6
89Q3	26.5	5.0	17.7	0.04	0.90	0.64	4.0	15.7
89Q4	26.7	5.0	16.9	0.04	0.91	0.71	4.0	15.4
90Q1	27.1	5.0	19.2	0.02	0.74	0.73	4.0	15.3
90Q2	26.8	5.0	19.0	0.03	0.86	0.71	4.0	16.3
90Q3	26.3	5.0	19.1	0.04	0.89	0.71	4.0	15.4
90Q4	26.3	5.0	20.0	0.04	0.89	0.76	4.0	15.6
91Q1	26.1	5.0	20.3	0.03	0.92	0.81	3.0	15.1
91Q2	27.1	5.0	20.6	0.06	0.88	0.73	4.0	15.0
91Q3	27.2	5.0	20.0	0.06	0.87	0.70	3.0	16.2
91Q4	26.7	5.0	21.3	0.07	0.84	0.78	4.0	14.9
92Q1	27.7	5.0	19.6	0.08	0.77	0.73	4.0	14.6
92Q2	27.4	5.0	20.8	0.09	0.75	0.72	4.0	15.3
92Q3	27.4	5.0	21.1	0.07	0.79	0.69	4.0	16.5

資料來源：本研究整理

三、 特徵價格模型之建立

本章沿用第四章建立之法拍屋特徵價格模型，使用半對數模式建立特徵價格方程式如下：

$$HP_i = \beta_0 + \beta_1 ar_i + \beta_2 fr_i + \beta_3 fr_i^2 + \beta_4 tfr_i + \beta_5 ag_i + \beta_6 la_i + \beta_7 zon_i + \beta_8 typ_i + \beta_9 roa_i + \varepsilon_i \dots (6-1)$$

HP_i ：第*i*筆中古屋住宅交易總價(萬元)

$\beta_0 \sim \beta_9$ ：特徵價格迴歸參數

ar_i ：第*i*筆中古屋住宅的總面積(坪)

fr_i 、 fr_i^2 ：第*i*筆中古屋住宅的所在樓層數(層)及平方項

tfr_i ：第*i*筆中古屋住宅的總樓層數(層)

ag_i ：第*i*筆中古屋住宅的屋齡(年)

la_i ：區位虛擬變數。若第*i*筆中古屋位於房價較高地區⁴⁹，則 $la_i=1$ ；否則 $la_i=0$ 。

zon_i ：土地使用分區虛擬變數。若第*i*筆中古屋為商業區，則 $zon_i=1$ ；否則 $zon_i=0$ ⁵⁰。

typ_i ：第*i*筆中古屋的建物類型。若第*i*筆中古屋為公寓，則 $typ_i=1$ ；否則 $typ_i=0$ ⁵¹。

roa_i ：第*i*筆中古屋之臨路路寬(公尺)。

ε_i ：誤差項，假設 $\varepsilon_i \sim N(0, \sigma)$

根據第四章之分析與討論，在建立中古屋特徵價格模型時沿用部分具有意義之屬性，如面積、所在樓層之一次、二次項、地上總樓層數、屋齡、區位等。並另新增價格簡訊資料庫中對房價具有影響力之因子。土地使用分區代表其地價水準，對房價應有影響力，故設定虛擬變數，若為商業區，則虛擬變數 zon_i 為1，商業區應為地價最高之使用分區，故預期符號為正。建物類型代表房屋之造價與利用水準，對房價應有影響力，故亦設定虛擬變數，若為公寓，則虛擬變數 typ_i 為1，公寓相對於大樓，其房價水準通常較低，故預期符號為負。臨路寬度代表土地使用之強度，對地價及房價均應有影響力，臨路越寬，地價房價水準均應較高，故預期符號為正。

此外，在編製中古屋價格指數時也運用第四章討論之異常點篩選原則，將異常點刪除以提昇模型之解釋力。

⁴⁹區位的認定，各縣高地價地區以縣轄市為主，直轄市高地價地區的認定則參考都市地價指數中住宅區平均區段地價表，取其大於中位數以上之行政區為高地價地區。以台北市為例，房價較高地區為中正區、大安區、松山區、信義區、松山區、士林區；台北縣則為板橋市等10個縣轄市。

⁵⁰ 對照組為住宅區。樣本刪除工業區、農業區等樣本較少且較不具地區住宅典型之使用分區分類。

⁵¹ 對照組為住宅大樓。樣本刪除店舖、辦公大樓、透天住宅等樣本數較少且較不具地區住宅典型之建物類型。

四、標準中古屋住宅價格指數試算

由於本研究對中古屋價格指數之編製屬評估試算性質，故僅先針對台北市及台北縣等具代表性之地區進行試編，再就其成效與經驗擬定編製程序。

依據前述編製法拍屋價格指數的成果及回顧其他編製房價指數之經驗，本研究採用拉式(Laspeyres)指數公式作為計算價格指數之加權公式，以兼顧指數之穩定性與簡化基期變動時之指數編製程序。指數基期則以與法拍價格指數相同之民國 90 年為基期，以便相互比較與維持一致性。

表 6-6 及圖 6-1 代表台北市及台北縣於 89 年第 3 季至 92 年第 3 季之中古屋價格指數試算。觀察台北市之中古屋價格指數變動，92 年第 3 季之價格指數為 98.35，標準中古屋總價為 547.1 萬，較前一季增加 3.9%，較去年同期減少 2.5%。從指數趨勢來看，台北市中古屋價格自 92 年第 2 季 SARS 疫情以後即有顯著回升，顯示房價有反彈跡象。

台北縣 92 年第 3 季中古屋價格指數為 91.4，標準中古屋總價為 271.7 萬，較前一季加 3.6%，但較去年同期減少 5.4%。從指數趨勢來看，台北縣之價格在去年有大幅之下跌，至今年雖有回穩，但回升幅度仍不及去年跌幅，但連二季之指數回升顯示台北縣之房價有機會穩定上漲。

表 6-6 台北縣市中古屋價格指數、總價、及變動率比較表

時間	台北市				台北縣			
	指數	總價	對前季	對去年同期	指數	總價	對前季	對去年同期
90基期	100.00	556.3	NA	NA	100.00	297.2	NA	NA
89Q3	110.22	613.1	NA	NA	105.78	314.4	NA	NA
89Q4	110.61	615.3	0.4%	NA	106.53	316.6	0.7%	NA
90Q1	102.36	569.4	-7.5%	NA	104.47	310.5	-1.9%	NA
90Q2	100.85	561.0	-1.5%	NA	100.76	299.5	-3.5%	NA
90Q3	101.88	566.7	1.0%	-7.6%	98.27	292.1	-2.5%	-7.1%
90Q4	96.29	535.6	-5.5%	-12.9%	95.90	285.0	-2.4%	-10.0%
91Q1	96.22	535.3	-0.1%	-6.0%	98.12	291.6	2.3%	-6.1%
91Q2	102.41	569.7	6.4%	1.6%	94.97	282.3	-3.2%	-5.7%
91Q3	100.85	561.0	-1.5%	-1.0%	96.61	287.1	1.7%	-1.7%
91Q4	102.03	567.5	1.2%	6.0%	93.03	276.5	-3.7%	-3.0%
92Q1	95.74	532.6	-6.2%	-0.5%	89.34	265.5	-4.0%	-8.9%
92Q2	94.67	526.6	-1.1%	-7.6%	88.21	262.2	-1.3%	-7.1%
92Q3	98.35	547.1	3.9%	-2.5%	91.40	271.7	3.6%	-5.4%

資料來源：本研究整理

民90=100

圖6-1 台北縣市中古屋價格指數趨勢

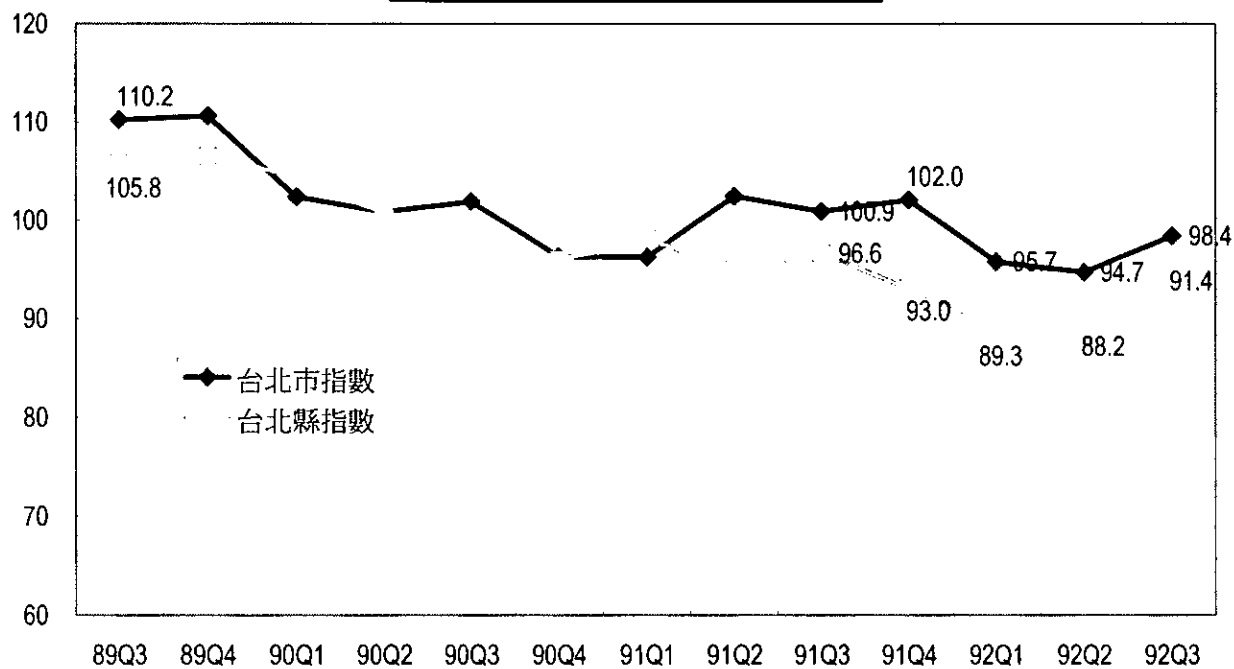


表 6-7 台北市中古屋特徵價格模型估計結果

變數名稱	預期符號	90	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.4537 **	5.6474 **	5.5203 **	5.4561 **	5.5588 **	5.5707 **	5.3541 **
總面積	+	0.0083 **	0.0084 **	0.0093 **	0.0083 **	0.0090 **	0.0085 **	0.0082 **
總樓層數	+	0.0060	0.0006	-0.0086	0.0201	0.0042	-0.0087	0.0119 **
屋齡	-	-0.0032 **	-0.0034	-0.0024	-0.0029	-0.0036	-0.0069 **	0.0035 *
使用分區	+	-0.0453 *	-0.1650 **	-0.0257	-0.1262 *	-0.0885	0.0066	-0.0582
區位	+	0.2151 **	0.1696 **	0.1790 **	0.1845 **	0.2094 **	0.2439 **	0.1960 **
類型	-	-0.0076	-0.0788	-0.0703 *	0.0809	-0.0381	-0.0266	-0.0772 **
所在樓層	-	-0.0251 **	-0.0424 *	-0.0366 *	-0.0383 *	-0.0522 *	-0.0533 **	-0.0383 **
所在樓層平方	+	0.0011	0.0026	0.0033 *	0.0010	0.0045 *	0.0054 **	0.0030 **
臨路寬度	+	0.0012 *	0.0039 **	0.0040 **	-0.0001	-0.0018	0.0042 **	0.0014
ADJ R ²		0.75	0.75	0.82	0.75	0.74	0.84	0.80
樣本數(異常點檢查)		720	167	150	141	143	135	262
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3
截距項		5.6134 **	5.6397 **	5.5095 **	5.5739 **	5.4810 **	5.5924 **	5.4153 **
總面積	+	0.0090 **	0.0092 **	0.0080 **	0.0094 **	0.0085 **	0.0090 **	0.0088 **
總樓層數	+	-0.0025	-0.0052	-0.0005	-0.0160 **	0.0023	-0.0155 *	0.0032
屋齡	-	-0.0074 **	-0.0063 **	-0.0004	-0.0025	-0.0020	-0.0067 **	-0.0074 **
使用分區	+	-0.0593	0.0063	0.0086	-0.0354	0.0171	-0.0314	0.0398
區位	+	0.2346 **	0.2523 **	0.2535 **	0.1559 **	0.1183 **	0.2320 **	0.2407 **
類型	-	-0.0630 *	-0.0639 *	-0.0868 **	-0.1527 **	0.0039	-0.0189	0.0293
所在樓層	-	-0.0849 **	-0.0800 **	-0.0447 **	-0.0566 **	-0.0610 **	-0.0755 **	-0.0450 **
所在樓層平方	+	0.0065 **	0.0057 **	0.0031 **	0.0052 **	0.0044 **	0.0063 **	0.0034 **
臨路寬度	+	0.0031 **	0.0023 **	0.0033 **	0.0042 **	0.0026 **	0.0027 **	0.0045 **
ADJ R ²		0.85	0.80	0.81	0.76	0.79	0.80	0.79
樣本數(異常點檢查)		250	258	252	279	269	249	270

*與**表示分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著的異於 0。

資料來源：本研究整理

表 6-8 台北縣中古屋特徵價格模型估計結果

變數名稱	預期符號	90	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		4.8700 **	4.7965 **	4.8544 **	5.0142 **	4.8669 **	4.6732 **	4.6819 **
總面積	+	0.0093 **	0.0090 **	0.0093 **	0.0081 **	0.0099 **	0.0096 **	0.0108 **
總樓層數	+	-0.0007	0.0107 **	-0.0006	-0.0048	-0.0063	0.0113 *	0.0067
屋齡	-	-0.0002	-0.0049 **	0.0011	0.0001	-0.0005 **	0.0029	0.0013
使用分區	+	-0.0510	0.0636	-0.0038	-0.1504	0.1028	-0.0892	-0.0487
區位	+	0.0091	0.0931 **	0.0892 **	-0.0310	0.0230	0.1283 **	-0.0422 *
類型	-	0.0056	0.1127 **	-0.0423	0.0211	0.0036	-0.0313	0.0417
所在樓層	-	-0.0119 *	0.0053	-0.0127	-0.0022	-0.0064	-0.0189	-0.0201
所在樓層平方	+	0.0010 **	-0.0011	0.0006	0.0010	0.0012	0.0007	0.0012
臨路寬度	+	0.0021 **	0.0024 **	0.0040 **	0.0030 **	-0.0006	0.0018	0.0022
ADJ R ²		0.65	0.69	0.60	0.66	0.65	0.70	0.69
樣本數(異常點檢查)		887	282	248	245	157	229	238
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3
截距項		5.0189 **	4.4617 **	4.7194 **	4.4962 **	4.4814 **	4.2072 **	4.2602 **
總面積	+	0.0087 **	0.0110 **	0.0102 **	0.0101 **	0.0089 **	0.0105 **	0.0111 **
總樓層數	+	0.0043	0.0091 *	0.0031	-0.0002	0.0193 **	0.0303 **	0.0110 **
屋齡	-	0.0033	0.0065 **	0.0012	0.0085 **	0.0003	0.0051 **	0.0070 **
使用分區	+	0.0190	-0.0628	0.0371	0.0765	0.0058	0.0724 *	0.0094
區位	+	-0.1359	-0.0025	-0.0246	0.1592 **	0.2379 **	0.1932 **	0.1911 **
類型	-	-0.0202	-0.0040	0.0544	-0.0841 *	0.0638	0.1074 **	0.0390
所在樓層	-	-0.0208 *	-0.0072	-0.0110	-0.0159	-0.0260 *	-0.0354 **	-0.0246
所在樓層平方	+	0.0006	0.0002	0.0002	0.0012 *	0.0016 *	0.0019 **	0.0015
臨路寬度	+	0.0008	0.0050 **	0.0018	0.0026 *	0.0028	0.0039 **	0.0043 **
ADJ R ²		0.66	0.75	0.73	0.70	0.66	0.72	0.74
樣本數(異常點檢查)		223	231	206	226	220	261	258

*與**表示分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著的異於 0。

資料來源：本研究整理

第三節 中古屋價格與法拍屋價格之比較

圖 6-2 及表 6-10 為台北縣市標準中古屋及法拍屋之總價與比例，圖 6-2 顯示台北市之標準法拍總價約為與標準中古屋總價之 72%-80%，比例呈現相對穩定。台北縣則由 89 年第 4 季之 81% 逐漸提升至 92 年第 3 季之 98%。顯示台北縣之法拍價已逐漸接近中古屋之標準總價。

若從單價的比較來看(圖 6-3 及表 6-11)，透過將前述標準法拍總價或標準中古屋總價除以相應基期(民國 90 年)之標準住宅面積(表 6-9)，可得到標準法拍單價及標準中古屋單價。⁵²台北市之標準法拍單價約為標準中古屋單價之 75%-85%，比例多在 5% 之區間移動，變動相對穩定；台北縣之標準法拍單價約為標準中古屋單價之 78%-94%，法拍價格近一年來似有逐步趨近中古屋價格之趨勢。而從表 6-9 亦可發現中古屋之標準屬性與法拍屋之標準屬性有所不同，中古屋標準屬性與法拍屋之標準屬性相比，有面積較小、屋齡較大、樓層高度較低等特徵，因此上述統計之中古屋價格應會較為偏低，但趨勢上仍具有比較之意義。

綜合總價與單價之比較分析，台北市之法拍價格約為一般中古屋市場價格之七至八成，比例相對穩定；台北縣之法拍價格相對中古屋價格，呈現增加趨勢，已逐漸趨近於一般中古屋市場交易價格，法拍價格與中古屋價格之比例可達九成，顯示台北縣之法拍交易市場相對台北市更加熱絡。

表 6-9 法拍及中古屋住宅價格指數基期(90 年)之標準住宅屬性

縣市	類型	總面積(坪)	屋齡(年)	地上總樓層(層)	所在樓層數(層)	區位
台北市	法拍屋	30.4	16.8	7.0	5.3	0.52
	中古屋	31.4	18.7	5.0	4.0	0.46
台北縣	法拍屋	27.8	6.5	9.0	5.0	0.76
	中古屋	26.6	19.4	5.0	4.0	0.84

資料來源：本研究整理

⁵² 這裡的中古屋及法拍屋標準價格(總價及單價皆然)是指在基期年之住宅屬性所推算而成，代表基期年之標準住宅在不同時間之估計價格之比較。

圖6-2 台北縣市標準中古屋及法拍屋之總價與比例趨勢圖

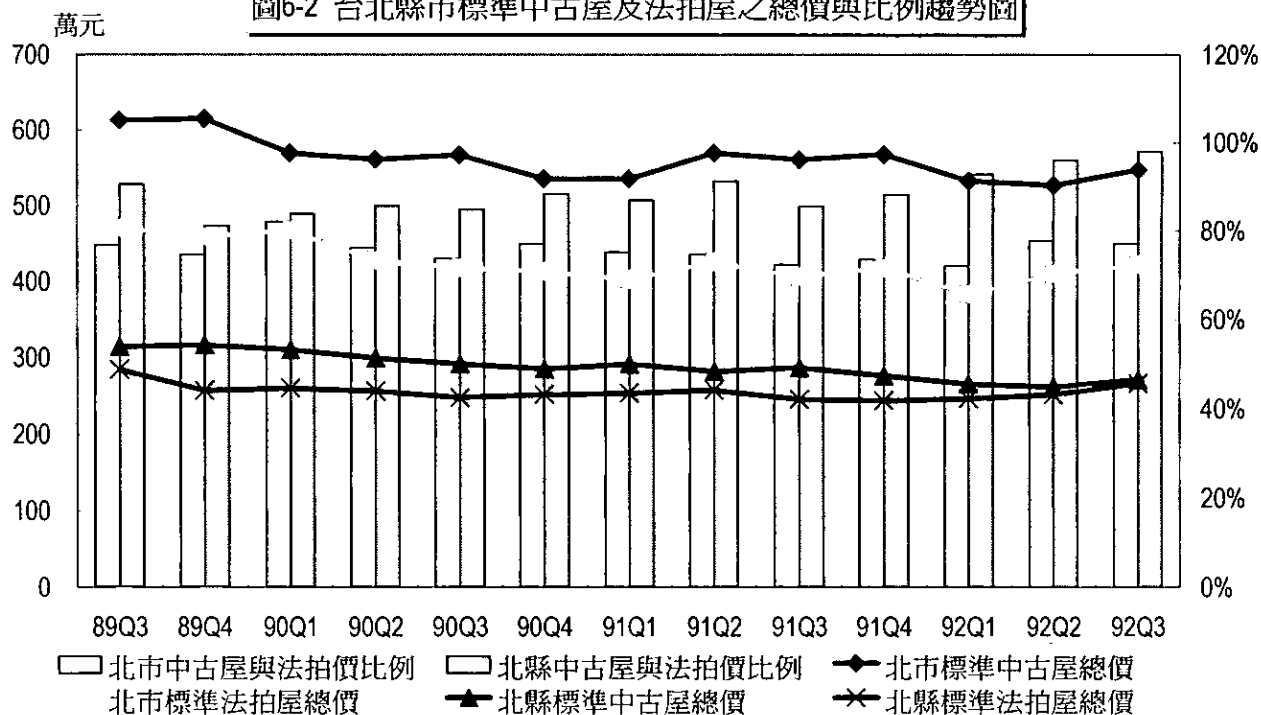


表 6-10 台北縣市標準中古屋總價與標準法拍總價比例表

	北市標準中 古屋總價	北市標準法 拍屋總價	北市中古屋與 法拍價比例	北縣標準中 古屋總價	北縣標準法 拍屋總價	北縣中古屋與 法拍價比例
89Q3	613.1	470.6	76.8%	314.4	284.7	90.6%
89Q4	615.3	459.3	74.6%	316.6	257.2	81.2%
90Q1	569.4	467.3	82.1%	310.5	260.4	83.9%
90Q2	561.0	427.4	76.2%	299.5	256.6	85.7%
90Q3	566.7	417.9	73.7%	292.1	247.9	84.9%
90Q4	535.6	412.7	77.1%	285.0	252.0	88.4%
91Q1	535.3	402.3	75.2%	291.6	253.6	87.0%
91Q2	569.7	425.4	74.7%	282.3	257.7	91.3%
91Q3	561.0	406.1	72.4%	287.1	245.9	85.6%
91Q4	567.5	417.2	73.5%	276.5	243.8	88.2%
92Q1	532.6	383.5	72.0%	265.5	246.5	92.8%
92Q2	526.6	409.5	77.8%	262.2	251.7	96.0%
92Q3	547.1	422.0	77.1%	271.7	266.4	98.0%

資料來源：本研究整理

圖6-3 台北縣市標準中古屋及法拍屋之單價與比例趨勢圖

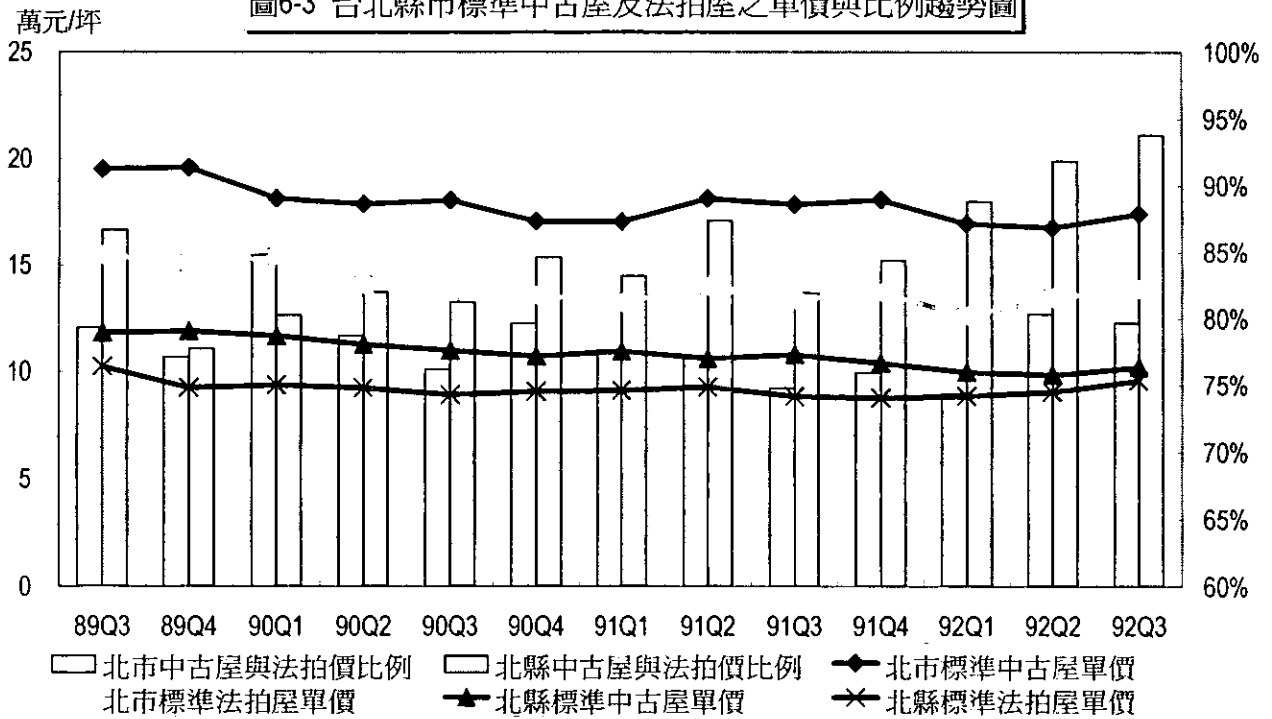


表 6-11 台北縣市標準中古屋單價與標準法拍單價比例表

	北市標準中 古屋單價	北市標準法 拍屋單價	北市中古屋與 法拍價比例	北縣標準中 古屋單價	北縣標準法 拍屋單價	北縣中古屋與 法拍價比例
89Q3	19.5	15.5	79.3%	11.8	10.2	86.7%
89Q4	19.6	15.1	77.1%	11.9	9.3	77.7%
90Q1	18.1	15.4	84.8%	11.7	9.4	80.2%
90Q2	17.9	14.1	78.7%	11.3	9.2	82.0%
90Q3	18.0	13.7	76.2%	11.0	8.9	81.2%
90Q4	17.1	13.6	79.6%	10.7	9.1	84.6%
91Q1	17.0	13.2	77.6%	11.0	9.1	83.2%
91Q2	18.1	14.0	77.1%	10.6	9.3	87.3%
91Q3	17.9	13.4	74.8%	10.8	8.8	81.9%
91Q4	18.1	13.7	75.9%	10.4	8.8	84.4%
92Q1	17.0	12.6	74.4%	10.0	8.9	88.8%
92Q2	16.8	13.5	80.3%	9.9	9.1	91.9%
92Q3	17.4	13.9	79.7%	10.2	9.6	93.8%

資料來源：本研究整理

第四節 住宅價格指數發布機制及現存問題

本研究已對住宅價格指數之編製，無論是法拍屋價格指數或中古屋價格指數，皆已完成技術上之試算，實證結果亦顯示現有編製技術足以作為未來持續發布時之方法。但指數之持續發布必定要有一套從資料取得、編製、發布等機制，本節旨在說明未來持續發布之必要程序、進行這些程序之現存問題及可能之解決方案。

從本案之研究成果來看，住宅價格指數之發布機制應先確立以下之要點：

一、發布機關

就發布機關來看，目前政府機關之業務中，行政院主計處具有編製物價指數之經驗、經濟建設委員會都市及住宅發展處為中央住宅政策發展機關、內政部地政司為地籍管理及地價指數發布機關、內政部營建署為建築管理機關、內政部建築研究所為建築政策研究及房地產景氣發布機關。上述機關皆可作為未來住宅價格指數之發布機關，但若以住宅價格指數編製牽涉之資訊取得整合可能屬跨部會之議題來看，似以經建會都住處作為整合發布機關為宜；另一方面，地政司作為不動產價格之主管機關而言，亦適於作為住宅價格指數之發布機關。

二、指數空間範圍、發布頻率、價格指數對象

依據現有交易價格資訊之建置狀況，如以法拍屋作為價格指數之對象，配合司法院法拍屋資訊系統之支援，指數空間範圍應可達二十三縣市；如以中古屋為價格指數之對象，基於交易價格之取得不易，短期建議指數之空間範圍先以北、中、南三大都會區為主，長期待各縣市之資訊取得較為穩定後再擴大辦理。至於指數之發布頻率，依不動產交易之特性，建議應以季為發布之週期。

三、資訊取得及整合機制

基於本研究就住宅價格指數之編製提出以法拍屋住宅價格指數及中古屋住宅價格指數二種不同內容，因此就資訊取得及整合機制方面便分為法拍屋與中古屋二套分別說明。

(一) 法拍屋交易資訊取得及整合機制

本案執行之初由於司法院之法拍屋資訊系統尚未建置完成，基於資料取得限

制，而透過民間之透明房訊雜誌社取得其建檔之法拍資訊，未來若需長期持續發布，建議應從司法院建置中之法拍屋資訊系統，取得所需之拍定資訊，但現行法拍資料庫仍存有以下問題：

1. 重要資訊缺漏或不完整：目前法拍公告與法拍資料庫中缺乏重要的不動產資料項目，導致一般購買法拍屋的購屋人無法從法院公告上得到充分的訊息，項目包括「建物主要用途」、「建築物屋齡」、「公告現值」、「土地使用分區」、「共同使用部分之權利範圍」、「第一拍底價」等。另外法拍資料庫中存在部分資料雖有欄位規劃，但因該欄位在強制執行程序中並非必要填寫資料否則無法結案之資料，因此並不一定有資料存在，包括「鑑定價格」、「點交與否」、「附屬建物用途及材料」。後一類問題雖然司法院曾經發文各地方法院要求改善，但仍有部分地方法院資料輸入不完整。
2. 資訊表現方式與市場認知不吻合：第四拍流標後重新拍賣之拍次並未累計，市場認知為第五拍之案件，法拍資料庫顯現為第一拍。
3. 資料記錄方式不統一：「權利範圍」與「建築式樣及材料」的資料記錄方式、順序不統一。部分「權利範圍」的記錄方式為數字，部分為中文。「建築式樣及材料」及「附屬建物用途及材料」欄位的記錄方式及車位是否歧異度相當大。

表 6-12 表示現有法拍資訊系統建檔之問題類型與建議方式，本研究建議在整合取得司法院之法拍價格資料庫時，應先協調司法院改進其建檔方式與內容，對本案後續及司法院之業務上具有以下優點：

1. 改善司法院法拍資訊公告之完整性

讓希望購買法拍屋的民眾可透過網際網路直接取得完整的法拍資料，降低不確定性與風險，可吸引更多民眾進行購屋，活絡法拍屋市場與加速不良債權去化減少法院積案。

2. 透過法拍拍定價格分析，提供拍賣底價參考，提高拍賣效率

透過法拍拍定案例的分析，可開發出適當的統計分析模組，供司法院法官在訂定拍賣底價時參考，減少因拍賣底價訂定不合理，導致拍賣流程過程與積案，提高法拍程序效率。

3. 定期發佈具公信力之法拍住宅價格指數

完整之法院拍賣資訊可提供具公信力的法拍交易價格資訊，可作為經建會定期發佈「法拍住宅價格指數」之基礎，同時成為台灣不動產市場重要的市場價格指標。

4. 定期發佈法拍市場資訊

完整之法院拍賣資訊可大幅改進營建署編製「住宅資訊統計彙編」之資訊內容，可重新設計資訊提供架構與內容，使其更具有市場參考價值。

表 6-12 法拍資料庫建檔問題類型與建議改進方式一覽表

問題類型	欄位名稱	建議改進方式
尚無欄位規劃	1.第一拍底價 2.建物主要用途 3.建築物屋齡 4.公告現值 5.土地使用分區 6.共同使用部分之權利範圍	新增欄位
有欄位，但資料不完整	1.鑑定價格 2.點交與否 3.附屬建物用途及材料（停車位）	列為強制性輸入欄位
資訊紀錄未符合市場認知	拍次（第四拍流標後重新拍賣之拍次並未累計）	修改資料庫程式
資訊記錄方式無標準化	1.權利範圍 2.建築式樣及材料 3.附屬建物用途及材料	改以選單輸入方式標準化資料紀錄方式

資料來源：本研究整理

（二）中古屋交易資訊取得及整合機制

由於我國並無法令規範真實交易價格之強制蒐集機制，各機關之不動產價格多為為稅制而建立之評定價格，無法代表市場價格之變動。而為求有穩定之資訊取得及整合機制，本中心擬定五個蒐集不動產交易價格資訊之機制，作為未來持續發布中古屋住宅價格指數時之資料來源依據。

1. 擴大「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」之規模

內政部地政司辦理出版之交易價格簡訊是政府機關唯一建置以真實交易價格為對象之資料庫，其資料來源為各地政士及仲介公司之經手不動產，每年各縣市合計約有一萬餘件交易資料，約佔房屋交易總量之 3%⁵³。但經本研究調查，各縣市之實際查得案例數應遠大於此比例⁵⁴，如能請地政司擴大辦理此一資料庫，就發布住宅價格指數而言，應可蒐集足夠具有代表性之樣本數量。

2. 修改登記相關規則，明定不動產買賣移轉登記需檢附經公證之契約書

透過民法第 166-1 條「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。」及民法債篇施行法第 36 條但書「但民法第一百六十六條之一施行日期，由行政院會同司法院另定之。」之規定，搭配將申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點「土地登記案件以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。」修改為「土地登記案件以契約書為登記原因證明文件者，應以經公證之契約書為之。」。用意在藉由公證人對契約書之買賣價格進行公證，再由地政機關將交易價格登載，徹底解決成交資料無法取得之問題。主管機關僅需執行民法債篇施行法第 36 條但書及修訂行政命令申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點，無須經由修法之冗長程序。但此一方式需搭配足夠之公證人或得進行公證業務者，方足以進行。

3. 加速通過修改不動產經紀業管理條例或地政士法，明定經紀成交案例或代理買賣移轉登記案例需強制登錄

目前地政司正擬修改不動產經紀業管理條例，增列第二十七條之一：「經紀業應於委託案件成交後十五日內，向政府或其指定之機構或團體辦理資訊登錄，以建立不動產資訊系統。經營代銷業務者，得於委託代銷契約屆滿十五日內，將其接受委託及成交案件一併辦理資訊登錄，不受前項之限制。」該條例如順利修正通過，則經手全國不動產交易案例半數以上之仲介經紀業(含房屋仲介及代銷業)均需將其交易案例彙報主管機關，屆時主管機關將可有

⁵³ 民國 92 年台灣地區 23 縣市合計房屋買賣移轉登記件數約為 35 萬件，交易價格簡訊每年如以 1.1 萬件計，交易價格簡訊所涵蓋之案例，約佔房屋交易量之 3%。

⁵⁴ 經徵詢台北市地政處，該處每年蒐集之交易實例約為 3000 餘件，約佔該市每年建物買賣移轉件數之 10%。

效掌握具代表性之交易案例，亦可作為編制住宅價格指數之有效資料來源。但本草案目前受到建築投資公會、房屋仲介公會之質疑與反對，認為將有損其行業之發展，後續進展尚有待突破。

此外，修改地政士法第 28 條，仿效上開不動產經紀業管理條例修正草案，增列地政士經手之代理買賣移轉登記案例需主動彙報主管機關登錄，以其透過目前不動產買賣移轉交易時多會運用之不動產經紀人及地政士管道，掌握真實交易價格。

4. 整合銀行房貸資料庫，取得交易價格

根據中央銀行統計資料，每年新承做之房屋貸款至少有二十五萬件以上，顯示國人購屋多半會辦理貸款，而銀行在辦理購屋貸款時多會獲得交易訊息並將其建檔，故若能整合各銀行之房貸資料庫，應可取得大量且具代表性之交易價格資訊。但這類資訊之整合牽涉銀行法及電腦處理個人資料保護法之限制，若非有金融主管機關之協助，將不易達成。

5. 配合不動產移轉稅務單一窗口之建立及房屋財產交易所得稅之課徵，取得不動產買賣移轉價格

目前財政部財稅資料中心正規劃建立不動產移轉稅務之單一申報入口網站，運用近幾年所得稅上網申報之經驗，結合自然人憑證，將不動產移轉時所生之各項稅負，在單一網站中完成審報及送件作業，省去過去因不同稅負需多次往返稅捐處之不便，提升財稅稽徵及不動產移轉之效率。

此外，一般不動產買賣時，除繳交契稅及土地增值稅外，尚需在來年所得稅申報時繳交房屋財產交易所得稅，現行稅務做法主要以當期房屋評定現值之二成作為房屋交易所得，再乘上稅率作為稅額。但房屋評定現值之二成並非房屋交易之增值，正確做法應為房屋交易現值減去前次房屋移轉現值，由於房地分離之做法不易一致，可運用現有之稅務資料，以房屋評定現值佔房屋評定現值加公告土地現值之比例，乘上房地交易總額，作為房屋交易金額，再減去前次房屋交易金額，即可得到房屋交易增值，再依此作為房屋財產交易所得稅之稅基。

而現行課徵房屋財產交易所得稅之依據，是由房屋交易時所產生之契稅資料庫而來，故若在上述財稅資料中心規劃隻不動產報稅單一窗口，增設由契稅納稅義務人填寫房地產交易總額，並繳付契約書影本為附件，未來再轉

為房屋財產交易所得稅稅基之計算依據，財稅單位自此便可有效掌握房地交易之成交價格。但此種方式為基於所得稅之不合理而牽涉修改所得稅現行做法⁵⁵，需進行跨部會協調，難度較高。

表 6-13 為比較上述五種長期取得不動產交易價格之途徑分析，本研究認為最佳方案應為擴大辦理交易價格簡訊，優點在於不需修法，短期即可實施，如能擴大規模至每年 35,000 件交易案例(約房屋交易總量之 10%)，則應可具有相當代表性；但該方案之價格資訊因緣自察訪各地政士及仲介公司之案例而來，其正確性應有更完善之檢核機制，以有效提升其正確性。而修該登記規則，透過登記時交付經公證之契約書，藉以獲得真實交易價格，不需修法即可推動，但需透過跨院協商茲事體大，且公證人數量不足以負擔每年數十萬件之交易案件，以及業界之反對，都是推動不易之處。

此外，修改不動產經紀業管理條例尚在草案研議階段，即已遭到業界之反對，修法時間表難以預期，且透過經紀成交之案件尚非全面，皆為此方案之變數。透過銀行整合資料庫則需財政部主導，並以特許規定規避銀行法及個人處理電腦資料保護法之限制，亦需許多協調空間，且各銀行相關資料之建檔程度不一，整合亦需時間。最後透過不動產報稅單一窗口建立以房屋財產交易所得稅為目的之交易價格蒐集機制，雖具有可行性，但即使取得交易資料，仍需連結其他資料庫以獲取更多屬性便於編製房價指數，且該案之規劃預算甚高(以所得稅申報網站之建置即達 4500 萬元以上)，短期內尚難以預期。

因此，比較各方案之後，應以協調地政司擴大辦理交易價格簡訊為較佳方式。

⁵⁵ 依所得稅法施行細則第 17-2 條：「個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七類規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定之。」。前項標準，由財政部各地區國稅局參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂，報請財政部核定之。故透過財政部修改現行規定即可。

表 6-13 各種長期取得不動產交易價格之途徑分析

比較項目	擴大辦理交易價格簡訊	修改登記規則，登記時繳公證契約書	修法強制經紀交易案件需登錄	整合銀行房貸資料庫	藉不動產報稅單一窗口整合交易價
牽涉機關	地政司	行政院、司法院、地政司	地政司、立法院	財政部	財政部
是否修法	否	否	是(不動產經紀業管理條例或地政士法)	否	否
推動時程	最短	長	最長	短	長
交易案例多寡	較少，約總量之 3%-10%	多(含素地)	多(仲介經手之不動產)	最多(有貸款之不動產)	最多(含未登記建物)
資料屬性	詳細	詳細，但需再建檔	詳細，但需再建檔	較少，部分需再建檔	較少，需連結其他檔案
資料庫整合難易度	單純，不需修改資料庫	較複雜，需修改資料庫	較複雜，需新設資料庫	較複雜，需整合資料庫	較複雜，需新設資料庫
價格真實性	察訪而得需檢核	經公證較真實	有罰則較真實	真實	有罰則較真實
執行成本	最少	高	高	高	最高

資料來源：本研究整理

四、指數發布前之稽核

指數之發布為求慎重，應先組成專家審議委員會，就指數之成果進行審議，避免在解讀上有所偏差。專家審議委員會應至少由產、官、學之不動產市場與價格指數專家所組成，以使指數之發布及解讀更有公信力。

五、指數發布之方式

指數之發布可採用行政院主計處有關物價指數之發布方式，以新聞稿之方式進行，並同時發布在主辦機關之網站中，以擴大傳播管道。

第五節 小結

中古屋之交易量佔我國之房屋交易量超過五成，顯示我國仍以中古屋為主要住宅次市場，因此中古屋之價格指數就反映市場之價格趨勢、提供各界購屋之參考有積極功能，其重要性更甚於法拍屋市場。但由於我國之交易價格資訊體系尚未建立，長期、穩定、大量且具有代表性之中古屋交易價格資料於現階段尚不可得。因此本研究試圖藉由試編中古屋價格指數之方式，研究何種中古屋資料具有上述穩定運用之潛力，我們發現，內政部地政司按季公佈之「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」具有相對大量穩定之中古屋交易價格資料，若持續擴大執行，可更具有代表性，適合作為未來官方發布中古屋價格指數索取用之交易價格資料庫。

受限於地政司之資料建檔進度，本研究迄今僅能取得 91 年第 2 季至 92 年第 3 季之中古屋交易價格案例，並試編台北市及台北縣於 91 年第 2 季至 92 年第 3 季之中古屋價格指數。實證結果發現指數模型均具有相當高之解釋力，所編製之指數也具有相當之穩定性，足見本研究所提出之編製方法具有可行性。

在中古屋價格與法拍屋價格之比較方面，綜合總價與單價之比較分析，台北市之法拍價格約為一般中古屋市場價格之七至八成，比例相對穩定；台北縣之法拍價格相對中古屋價格，呈現增加趨勢，已逐漸趨近於一般中古屋市場交易價格，法拍價格與中古屋價格之比例可達九成，顯示台北縣之法拍交易市場相對台北市更加熱絡。

未來主辦單位若意欲長期發布中古屋價格指數，建議應先與地政司取得更為密切之資料取得協議，並建議地政司能擴大舉辦其業務，以使本研究指數一方面能更為即時之發布，另一方面也藉由更大樣本使指數具有更佳的精確度及代表性。

第七章 結論與建議

第一節 結論

住宅價格一直是描述住宅市場變動最具代表性的對象，住宅價格指數則是衡量住宅價格變化之最常用指標。國外用各類不動產價格指數作為投資評估、景氣預期、賦稅基礎等運用已是常態，由於我國官方並未掌握真實交易價格，在不動產價格資訊之流動性亦極為不足，致使至目前為止尚無一套具有公信力且被廣泛運用之不動產價格指數。房價變動水準與趨勢經常是政府與民間各說各話，故本研究之目的即在透過法拍屋住宅價格指數及中古屋住宅價格指數之編製，一方面建立編製住宅價格指數之方法論，另一方面試圖建立長期發布不動產價格指數之機制，作為不遠之未來政府部門發布住宅價格指數之參考。

基本上本研究的主要結論如下：

- 以特徵價格法搭配拉式指數公式可作為編製住宅價格指數之方法

在法拍屋方面，本研究參考過去相關研究並針對法拍屋市場之特性，利用透明房訊雜誌社提供之法拍屋拍定價格資料庫，做為編製法拍屋住宅價格指數之原始資料，建立了編製法拍屋住宅價格指數之標準住宅屬性，藉由此一架構進一步在編製指數過程中控制住宅之異質性，並運用特徵價格法試算 17 縣市之法拍屋住宅價格指數。從各縣市特徵價格模型之表現來看，Adj R² 皆達 0.4 至 0.8 之間，顯示模型之解釋力皆達一定程度。指數公式方面則運用拉氏及裴氏公式分別試算指數，發現拉氏指數公式較為穩定且符合指數可相互比較之重要特性，故應較適合做為編製法拍住宅價格指數之加權公式。

在中古屋方面，台北市及台北縣之中古屋特徵價格模型之 Adj R² 皆達 0.6 至 0.8 之間，顯示模型之解釋力亦皆達一定程度，代表上述方法亦可用於編製中古屋住宅價格指數。

- 點交與否、拍定次數、建物面積、建物類型或地上樓層數、屋齡、區位為編製法拍屋價格指數之關鍵變數

從過去相關研究之回顧及本研究之實證顯示，點交與否、拍定次數、建物面積、建物類型或地上總樓層數、屋齡、區位等，為對拍定價格影響最大

之變數，因此蒐集可用之法拍屋拍定價格案例時，應著重在上述變數之蒐集，避免因缺乏關鍵變數而影響價格指數之代表性與穩定性。

- 建物面積、地上樓層數、屋齡、區位、類型、所在樓層、臨路寬度為編製中古屋價格指數之關鍵變數

透過過去相關研究及本研究實證顯示，建物面積、地上樓層數、屋齡、區位、類型、所在樓層、臨路寬度為對中古屋交易價格影響最大之變數，在蒐集中古屋交易案例編製價格指數時，應注意上述資料項目之完整性，以確保編製完成之價格指數具有較高之代表性與完整性。

- 各地法拍屋價格互有漲跌，整體市場活動持續增溫

就各縣市標準法拍價之漲跌趨勢來看，92年第4季台北市、桃園縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、高雄市等六縣市之法拍指數均有上升趨勢，法拍價上漲幅度最高為苗栗縣之33.4%，其次是台北市(9.6%)、高雄市(7.4%)、彰化縣(6.5%)、新竹縣(5.8%)、桃園縣(0.3%)，顯示上述縣市之法拍市場價格有上漲跡象；而台北縣、基隆市、宜蘭縣、台中縣、台中市、南投縣、台南縣、台南市、高雄縣、屏東縣等十縣市92年第4季之法拍價格指數則呈現下跌趨勢，下跌幅度最大為基隆市之28.3%，其次是南投縣(27.6%)、宜蘭縣(16.1%)、台北縣(9.2%)、台中縣(3.4%)、台中市(2.6%)、台南縣(2.1%)、屏東縣(1.1%)、高雄縣(1%)、台南市(0.7%)，顯示上述縣市之法拍屋市場價格可能仍有續跌機會。雖然法拍屋價格漲跌各地不同，但從各縣市拍定件數皆持續增加觀察，預料法拍屋市場活動仍將持續增溫。

- 台北縣市中古屋價格已有回升跡象，未來趨勢仍有待觀察

92年第3季台北市中古屋住宅價格指數為98.35，較前季增加3.9%；同期台北縣中古屋住宅價格指數為91.4，較前季增加3.6%。綜合觀察，台北縣市之中古屋房價於92年第3季已有回升跡象，但長期而言，房價仍屬谷底，未來趨勢仍有待觀察。

- 台北市之法拍價格約為中古屋價格之七至八成，台北縣約為八至九成

由於法拍屋之價格為一扭曲之市場價格，在我國通常因法拍屋常有權利之不確定性(有不點交之狀況)、屋況之不確定性(無法事先得知屋內狀況)、拍賣制度引導(流標後需折價再拍)、屋況品質常低於一般水準等因素，致使拍定

價格幾乎皆較一般正常之中古屋市場價格為低。透過本研究對中古屋價格與法拍屋價格之比較，綜合總價與單價之比較分析，台北市之法拍價格約為一般中古屋市場價格之七至八成，比例相對穩定；台北縣之法拍價格相對中古屋價格，呈現增加趨勢，已逐漸趨近於一般中古屋市場交易價格，法拍價格與中古屋價格之比例可達九成，顯示台北縣之法拍交易市場相對台北市更加熱絡。

- 法拍屋拍定價格之長期取得可協調司法院之法拍資訊系統提供

未來若需長期發布法拍屋住宅價格指數，首要重點在於法拍屋拍定價格之長期穩定來源，主辦單位應協調司法院取得新近建置完成法拍資訊系統之資訊，並依編製指數之需要，建議改進其建檔項目，如此不僅可達成長期發布法拍價格指數之目的，對司法院而言，亦至少有以下二項優點：

1. 改善司法院法拍資訊公告之完整性：可讓希望購買法拍屋的民眾可透過網際網路直接取得完整的法拍資料，降低不確定性與風險，可吸引更多民眾進行購屋，活絡法拍屋市場與加速不良債權去化減少法院積案。
2. 提供訂定底價之參考，提高法拍程序之效率：透過法拍拍定案例分析，可開發出適當的統計分析模組，供法官在訂定拍賣底價時參考，減少因拍賣底價訂定之不合理，導致拍賣流程過程過長與案件累積，直接提高法拍程序效率。

- 中古屋交易價格短期可應用地政司「交易價格簡訊」擴大辦理後之資料，長期應修法使主管機關可取得所有交易案例。

在中古屋住宅價格指數編製方面，本研究亦運用內政部地政司之「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」之交易價格資料，以特徵價格模型及拉式指數公式試編台北縣市近三年之中古屋住宅價格指數。該價格資訊來源主要為地政士及房屋仲介業者提供，雖其價格之正確性未經充分驗證，但因該項資料已持續建置數年且資料之運用並未涉及資料提供者之業務競爭來看，價格資訊之可信度應相當高。故短期而言若能促請地政司擴大辦理交易價格簡訊之業務，其衍生之交易案例資料庫應足以編製各縣市之中古屋住宅價格指數。

長期而言，交易價格案例之取得應朝向修改不動產經紀業管理條例及地政士法，使多數透過經紀人或地政士經手之交易案例可彙報到主管機關。或

者透過推動契約公證制度及土地登記規則之修改，使買賣移轉登記時即可掌握交易價格。藉由上述二方式，長期穩定的掌握具有公信力之不動產交易價格資訊。

第二節 建議

未來若需發布法拍相關價格指數或中古屋價格指數，本研究有以下建議供主辦單位參考：

一、針對不動產市場交易價格資訊蒐集方面

(一)法拍屋拍定價格

1. 透過司法院新近完成之法拍屋資訊系統，直接取得第一手且具公信力之法拍屋價格資料庫，作為長期發布法拍價格指數之資料來源。
2. 由行政院經建會邀請司法院民事廳就法拍屋資訊系統之運用進行會商，針對編製法拍屋價格指數所需資訊，建議司法院能增修建檔內容。如此，一方面除提供編製指數之用，另一方面也可提供更豐富之法拍公告資訊，提升投標人之投標意願，加速法拍屋拍賣效率。
3. 透過行政作業程序，使債權人(一般多為銀行)在提出強制執行查封申請時，依司法院制定之格式建立電子檔案，可省去從法院建檔之龐大人力物力支出，執行降低法拍屋資訊建置之成本並同時提升效率。

(二)中古屋交易價格

1. 短期應透過促請地政司擴大辦理「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」之交易價格資訊蒐集業務，以獲取較為大量穩定之交易價格案例，作為編製中古屋價格指數之原始資料。
2. 長期應透過修法，推動不動產交易價格強制公示之制度。具體方向可以有以下三點：
 - (1) 從推動民法 166-1 條之執行，搭配公證人、律師可進行契約公證，及修改土地登記規則增列不動產買賣移轉應交付經公證之契約書之規定，使官方強制取得具有公信力之交易價格資訊。
 - (2) 加速推動修改不動產經紀業管理條例，現行已有之修正草案 27 條之 1 即為強制登錄交易案例資訊。透過此一規定與機制，可使主管機關取得真實交易價格資訊。

- (3) 加速推動修改地政士法，仿照現正研議之不動產經紀業管理條例修正草案，增列地政士需將經手買賣移轉登記案例定期主動彙報主管機關，例如修正地政士法第 28 條之主管機關調閱案件權。透過此一修法途徑，亦可使主管機關掌握真實交易價格資訊。

二、 針對應持續推動之不動產價格資訊相關業務或研究方面

除了上述提及之不動產交易價格資訊之擴大蒐集，在不動產價格資訊之揭露與研究上仍有許多議題可進行。例如在電腦估價技術方面，目前運用特徵價格法進行不動產價格指數編製與電腦大量估價上，已漸趨成熟穩定，但近年來尚有新的電腦估價技術被廣泛討論，如運用專家系統、類神經網路等方式建立更具學習或應變能力之電腦估價系統，這些技術之發展不僅可應用在價格指數之編製，對於銀行不良債權之評估、合理法拍屋底價之訂定、金融放款業務之檢查、公告地價或公告土地現值之檢核與改進皆有相當之助益。這類技術之發展相當值得住宅政策制定機關如經建會都住處、地籍管理與不動產價格管理機關如內政部地政司、建築管理與國宅政策推動機關如內政部營建署等單位進一步之推動。

此外，建立不動產交易資訊之交換平台也有助於各界在執行不動產相關業務時得以提升效率或增強公信力。如銀行業可運用該交易資訊平台，快速提升其不動產擔保品價值評估之準確性，進一步降低其逾放或成為不良資產之風險；不動產估價業可藉此獲取具公信力之交易案例，進一步提升估價報告之公信力，避免因估價報告不實衍生之法律及金融問題；政府單位如地政司可運用此一平台作為地價查估作業及都市地價指數編製作業之檢核參考；營建署可運用該平台作為其編製「住宅資訊統計彙編」之參考資訊；經建會亦可在制定政策時，運用該資訊平台之統計指標作為輔助參考之用。

參考文獻

1. Abraham, J. M. and W. S. Schauman(1991), "New Evidence on Home Prices from Freddie Mac Repeat Sales", AREUEA Journal, 19(3).
2. Agnello, R. J.(2002), "Investment Returns and Risk for Art: Evidence from Auctions of American Paintings", Eastern Economics Journal, Vol. 28(4).
3. Allen, M. T.(2001), "Discounts in Real Estate Auction Prices: Evidence from South Florida", The Appraisal Journal, Vol. 69(1), pp.38-41.
4. Alonso, W. (1964), "Location and land use", Cambridge: Harvard University Press.
5. Becker, G. S.(1960), "An Economic Analysis of Fertility in Demographic and Economic Change in Developed Countries", Princeton University Press, pp.209-240.
6. ----(1965), "A Theory of the Allocation of Time", Economic Journal 75 (1965): 496-517.
7. Blackley, D. M., J. R. Follain and H. Lee(1986), "An Evaluation of Hedonic Price Indexes for Thirty-four Large SMSAs", AREUEA Journal, Vol. 14, pp.179-205.
8. Box, G. E. P. and D. R. Cox(1964), "An Analysis of Transformations, Journal of the Royal Statistical Society", Series B, 26, pp.211-43.
9. Bryan, T. B. and P. F. Colwell(1982), "Housing Price Indexes, In C. F. Sirmans (Ed.), Research in Real Estate, A Research Annual, Greenwich, CT: JAI Press.
10. Calhoun, C. A.(1996), "OFHEO House Price Indexes: HPI Technical Description", Office for Federal Housing Enterprise Oversight, Mar. 2003.
11. Case, K. E. and R. J. Shiller(1989), "The Efficiency of the Market for Single- Family Homes", The American Economic Review, No.79.
12. Case, B., H. O. Pollakowski and S. M. Wachter(1991), "On Choosing Among Housing Price Index Methodologies", AREUEA Journal, Vol. 19(3).
13. Cassel, E. and R. Mendelsohn(1985), "The Choice of Functional Forms for Hedonic Price Equations: Comment", Journal of Urban Economics, Vol. 18, pp.135-142.
14. Clapp, J. M., C. Giaccotto and D. Tiroglu(1991), "Housing Price Indices: Based on All Transactions Compared to Repeat Subsamples", AREUEA Journal, Vol. 19(3).
15. Court, A. T.(1939), "Hedonic Price Indexes with Automotive Examples-- The Dynamics of Automobile Demand", New York: General Motors.
16. "Development of a new ODPM house price index", Office of the Deputy Prime Minister, Feb. 2003.
17. Dhrymes, P. F.(1971), "Price and Quality Changes in Consumer Capital Goods: An Empirical Study", edited by Griliches, Z., Price Indexes and Quality Change (Cambridge: Harvard University Press).
18. Fenwick, D. and H. Duff(2001), "An improved House Price Index-update on developments", Office for National Statistics.
19. Gau, G. and D. Quan(1992), "Market Mechanism Choice and Real Estate Disposition: Negotiated Sale Versus Auction", Unpublished manuscript. University of Texas-Austin.

20. Goodman, A. C.(1977), "A Comparison of Block Group and Census Tract Data in a Hedonic Housing Price Model", *Land Economics*, Vol. 53(4).
21. Goodman, A. C.(1978), "Hedonic Price, Price Indices and Housing Markets", *Journal of Urban Economics*, Vol. 5.
22. Griliches, Z.(1971), "Introduction: Hedonic Price Indexes Revisited", ed. By Griliches, Z. *Price Indexes and Quality Change*, Cambridge: Harbard University Press.
23. Haurin, D. R. and P. H. Hendershott(1991), "House Price Indexes: Issues and Results", *AREUEA Journal*, Vol. 19(3).
24. Houthakker, H. S.(1952), "Compensated Changes in Quantities and Qualities Consumed", *Review of Economic Studies*, 19: 155-164.
25. Lancaster, K.(1966), "A New Approach to consumer theory", *The Journal of Political Economy*, Vol. 74(2).
26. Li, M. M. and H. J. Brown(1980), "Micro Neighborhood Externalities and Hedonic Housing Prices", *Land Economics* 56(2), pp.125-141.
27. Lusht, K. M.(1996), "A comparison of prices brought by English auctions and private negotiations", *Real Estate Economics*, Vol. 24(4).
28. Marcus, A.(2001), "Discount in Real Estate Auction Price: Evidence form South Florida", *The Appraisal journal*, Vol.69, pp.28-43.
29. Mayer, C. J.(1994), "A Model of Negotiated Sales Applied to Real Estate Auctions", *Journal of Urban Economics* 38(1), pp.1-22.
30. Mayer, C. J.(1998), "Assessing the Performance of Real Estate Auction", *Journal of Real Estate Economics*, Vol.126, pp.41-66.
31. Meese, R. and N. Wallace(1991) Nonparametric Estimation of Dynamic Hedonic Price Models and the Construction of Residential Housing Price Indices, *AREUEA Journal*, 19(3), pp.308-332.
32. Nelson, J. P.(1978), "Residential Choice, Hedonic Price, and the Demand for Urban Air Quality", *Journal of Urban Economics*, Vol. 5, pp.357-369.
33. "Property Price index Technical Description", Urban Redevelopment Authority, Jan. 2003.
34. Quan, D. C.(2002), "Market Mechanism Choice and Real Estate Disposition: Search Versus Auction", *Real Estate Economics*, Vol. 30(3), pp.65-384.
35. Ridker, R. G. and J. A. Henning(1967), "The Determinant of Residential Property Value with Special Reference to Air Pollution", *Review of Economics and Statistics*, Vol. 49, pp.147-157.
36. Rosen, S.(1974), "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition", *Journal of Political Economy*, Vol. 82(2).
37. Stull, W. J.(1975), "Community Environment Zoning and the Market Value of Single-Family Homes", *Journal of Law and Economics*, Vol. 18.
38. Thibodeau, T. G.(1989), "Housing Price Indexes from the 1974-1983 SIMSA Annual Housing Surveys", *AREUEA Journal*, Vol. 1(1).

39. Thwaites, G. and R. Wood(2003), "The measurement of house prices", Bank of England Quarterly Bulletin, Spring 2003.
40. Wall, D.(1998), "The development of a land registry-based national house price index", Economic Trends, No.541 Dec. 1998.
41. Wright, A.(1989), "The Effectiveness of Various Methods of Selling Single-Family Houses: A Statistical Analysis", Unpublished manuscript. National Association of Realtors: Chicago, IL.
42. 林英彥(1994), "談地價指數之編製", 人與地, 第126期.
43. 林祖嘉(1990), "台灣地區房租與房價關係之研究", 台灣銀行季刊, 第43-1期, pp.279-312.
44. 林秋瑾、黃佩玲(1994), "住宅價格與總體經濟變數關係之研究-以向量自我迴歸模式(VAR)進行實證", 政治大學學報, 71(下), pp.143-159.
45. 林秋瑾、楊宗憲、張金鶚(1996), "住宅價格指數之研究-以台北市為例", 住宅學報, 第4期, pp.1-31.
46. 林秋瑾(1996), "穩健性住宅租金模式之探討-異常點之分析", 住宅學報, 第4期, pp.51-72.
47. "房地產價格統計調查方案", 中國國家統計局設計管理處, Jan. 2003
48. "信義房價指數", 信義房屋公司, 1994.
49. "都市地價指數", 內政部, 第21期, 2004.
50. 陳明吉(1989), "房地產價格及其變動因素之研究", 政治大學地政研究所碩士論文.
51. 張金鶚、劉秀玲(1993), "房地產品質、價格與消費者物價指數之探討", 政治大學學報, 第67期.
52. 張金鶚(1995), "台灣地區住宅價格指數之研究", 行政院經濟建設委員會委託中華民國住宅學會研究計畫, 1995年10月.
53. 張金鶚(1999), "住宅資訊系統之整合與規劃", 內政部營建署委託中華民國住宅學會研究計畫, 1999年10月.
54. 張梅英、鍾陳佳(2002), "住宅法拍屋屬性與拍定價格關係之研究-以台中市12樓以上集合住宅為例", 土地問題研究季刊, 第1卷第2期。
55. 張麗姬(1994), "從遠期契約和現貨的角度論預售屋和成屋的價格關係-以台北市為例", 住宅學報, 第2期.
56. "國泰房地產指數季報", 國泰建設公司委託政治大學台灣房地產研究中心, 第1期, 2003年4月.
57. 陳憶茹、張金鶚(2003), "法拍屋底價訂定之研究", 住宅學會第13屆年會學術研討會未發表論文.
58. 許侶馨(1989), "捷運系統對沿線地區地價影響之研究", 交通大學交通運輸工程研究所碩士論文.
59. 辜炳珍(1989), "房地產價格指數查編之研究", 行政院主計處.

60. 黃淑惠(2000),“地價指數編製方法及其應用結果之研究”, 台中技術學院學報, 第1期, 2000年6月.
61. 董尚義(1980),“台北市地價空間結構與影響因子之分析”, 中興大學都市計畫研究所碩士論文.
62. 劉振誠(1986),“住宅價格影響因素之研究—以台北市松山、中山、大安、古亭區為例”, 中興大學都市計畫研究所碩士論文.
63. 蔡芬蓮(1997),“法拍屋價格影響因素之研究—以台北市為例”, 政治大學地政系碩士論文.
64. 賴碧瑩(2003),“不動產估價新商品—法拍、金拍、銀拍屋”, 鑑定論壇.
65. 蘇志超、林元興、劉錚錚(1977),“臺北市各類使用土地市價影響因素之實證分析”, 政治大學地政學系, 行政院國家科學委員會補助政治大學地政學系研究.

附錄 A 各縣市法拍特徵價格模型估計結果表

表 A-1 台北市法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		5.4734 **	5.6327 **	5.6168 **	5.9442 **	5.9089 **	5.7735 **	6.1892 **	5.8498 **
總面積	+	0.0260 **	0.0274 **	0.0249 **	0.0252 **	0.0259 **	0.0270 **	0.0196 **	0.0316 **
地上總樓層	+	0.0126 *	0.0227 **	0.0263 **	0.0254 **	0.0226 **	0.0054	0.0199 **	0.0077
所在樓層	-	0.0426	-0.0091	-0.0260 *	-0.0607 *	-0.0532 **	0.0238	-0.0885 **	-0.0140
所在樓層平方	+	-0.0031 *	-0.0001	0.0011	0.0029 *	0.0022 *	-0.0004	0.0052 **	0.0001
點交	+	0.1251 **	-0.0418	0.0049	0.0786 *	0.0097	0.0207	0.0967 *	-0.0162
屋齡	-	-0.0226 **	-0.0084 **	-0.0079 **	-0.0138 **	-0.0160 **	-0.0171 **	-0.0177 **	-0.0215 **
區位	+	0.3964 **	0.2010 **	0.2355 **	0.1871 **	0.2379 **	0.2403 **	0.3110 **	0.3043 **
拍次	-	-0.0864 **	-0.0893 **	-0.0767 **	-0.1142 **	-0.1064 **	-0.1084 **	-0.1213 **	-0.1427 **
ADJ R ²		0.80	0.83	0.82	0.83	0.82	0.81	0.83	0.84
樣本數(異常點刪除)		100	126	166	136	157	110	151	113
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.9486 **	5.9099 **	5.4615 **	5.9417 **	5.9461 **	5.6396 **	6.0855 **	6.0179 **
總面積	+	0.0299 **	0.0233 **	0.0340 **	0.0247 **	0.0228 **	0.0315 **	0.0219 **	0.0237 **
地上總樓層	+	0.0130	0.0172 *	0.0224 **	0.0221 *	0.0351 **	0.0193 **	0.0119	-0.0060
所在樓層	-	-0.0816 *	-0.0247	-0.0049	-0.0664 *	-0.0312	0.0026	-0.0440 *	-0.0834 *
所在樓層平方	+	0.0046 *	0.0004	0.0006	0.0030 *	-0.0002	-0.0028	0.0010	0.0059 *
點交	+	0.0102	0.0093	0.0411	0.0103	-0.1000 *	0.0062	-0.1251 **	0.0429
屋齡	-	-0.0197 **	-0.0111 **	-0.0133 **	-0.0069 *	-0.0102 **	-0.0207 **	-0.0149 **	-0.0120 **
區位	+	0.2139 **	0.3612 **	0.1441 **	0.2653 **	0.3578 **	0.3073 **	0.2791 **	0.3342 **
拍次	-	-0.0812 **	-0.1547 **	-0.1103 **	-0.1549 **	-0.1702 **	-0.1087 **	-0.0960 **	-0.1080 **
ADJ R ²		0.77	0.79	0.82	0.80	0.78	0.78	0.73	0.76
樣本數(異常點刪除)		81	113	137	111	104	140	144	137
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.2936 **	5.5445 **	5.6792 **	6.4647 **	5.1919 **	5.7344 **	5.1106 **	5.5778 **
總面積	+	0.0296 **	0.0205 **	0.0363 **	0.0106 **	0.0314 **	0.0236 **	0.0333 **	0.0268 **
地上總樓層	+	0.0150	0.0275 **	0.0172	0.0230 **	0.0244 **	0.0392 **	0.0322 **	0.0247 **
所在樓層	-	0.0144	-0.0149	-0.0710 **	-0.0401	-0.0211	-0.0187	-0.0029	-0.0618 *
所在樓層平方	+	0.0009	0.0004	0.0026 *	0.0034	-0.0001	-0.0001	-0.0005	0.0032 *
點交	+	-0.1551 *	-0.0414	0.1447 **	-0.0490	-0.0966 *	-0.0757	0.0954 *	0.0214
屋齡	-	-0.0096 *	-0.0042	-0.0273 **	-0.0043	-0.0058 *	-0.0072 *	-0.0072 *	-0.0147 **
區位	+	0.2217 **	0.2372 **	0.3060 **	0.1600 **	0.3266 **	0.3136 **	0.2474 **	0.3709 **
拍次	-	-0.0313	-0.0682 **	-0.1028 **	-0.2205 **	-0.0259	-0.1853 **	-0.1207 **	-0.0992 **
ADJ R ²		0.83	0.78	0.80	0.63	0.80	0.84	0.81	0.76
樣本數(異常點刪除)		56	128	118	99	90	124	140	167
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		5.9058 **	5.5489 **	5.8001 **	5.7537 **	5.7461 **	5.8156 **	5.3613 **	5.3009 **
總面積	+	0.0240 **	0.0301 **	0.0247 **	0.0234 **	0.0226 **	0.0260 **	0.0247 **	0.0211 **
地上總樓層	+	0.0168 *	0.0108 *	0.0229 **	0.0301 **	0.0252 **	0.0299 **	0.0283 **	0.0407 **
所在樓層	-	-0.0495 *	-0.0321 *	-0.0699 **	-0.0486 **	-0.0821 **	-0.0736 **	-0.0287	-0.0290
所在樓層平方	+	0.0030 *	0.0022 *	0.0037 **	0.0016 *	0.0044 **	0.0035 *	0.0004	0.0006
點交	+	-0.0741	-0.0138	0.0245	-0.0662 *	0.1510 **	0.0124	0.0000	0.0000
屋齡	-	-0.0178 **	-0.0171 **	-0.0158 **	-0.0108 **	-0.0080 **	-0.0239 **	-0.0031 **	-0.0009
區位	+	0.2476 **	0.3396 **	0.3055 **	0.2054 **	0.3052 **	0.3099 **	0.2498 **	0.3532 **
拍次	-	-0.1213 **	-0.0872 **	-0.1276 **	-0.1119 **	-0.1749 **	-0.1063 **	-0.0751 **	-0.0488 *
ADJ R ²		0.75	0.75	0.81	0.71	0.71	0.64	0.70	0.35
樣本數(異常點刪除)		182	271	254	282	237	203	377	330

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-2 台北縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		4.6853 **	5.2587 **	5.4798 **	5.0730 **	5.6633 **	5.4623 **	5.3709 **	5.3540 **
總面積	+	0.0235 **	0.0202 **	0.0123 **	0.0161 **	0.0170 **	0.0197 **	0.0149 **	0.0211 **
地上總樓層	+	0.0431 **	0.0208 *	-0.0036	0.0318 **	0.0037	0.0095 *	0.0170 **	0.0113 *
所在樓層	-	0.0552	-0.0126	0.0282	-0.0060	-0.0275	-0.0023	-0.0056	-0.0084
所在樓層平方	+	-0.0046 *	-0.0008	-0.0004	0.0002	0.0012	-0.0002	0.0000	0.0004
點交	+	-0.0470	-0.0018	-0.0116	-0.0540	0.0408	-0.0405	0.0686 *	0.0008
屋齡	-	-0.0025	-0.0168 **	-0.0112 *	-0.0040	-0.0160 **	-0.0186 **	-0.0076 *	-0.0075 *
區位	+	0.5497 **	0.2648 **	0.1493	0.3562 **	0.1914 **	0.2332 **	0.1952 **	0.2052 **
拍次	-	-0.1477 **	-0.0658 **	-0.0474 **	-0.0644 *	-0.1237 **	-0.1097 **	-0.0970 **	-0.1430 **
ADJ R ²		0.84	0.82	0.74	0.71	0.81	0.74	0.61	0.61
樣本數(異常點刪除)		35	71	96	98	121	190	228	204
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.4588 **	5.5290 **	5.2865 **	5.3509 **	5.5469 **	5.1416 **	5.5453 **	5.6157 **
總面積	+	0.0157 **	0.0154 **	0.0204 **	0.0177 **	0.0122 **	0.0203 **	0.0189 **	0.0161 **
地上總樓層	+	0.0032	0.0194 **	0.0231 **	0.0185 **	0.0094	0.0175 **	0.0030	0.0036
所在樓層	-	-0.0167	-0.0662 **	-0.0206 *	0.0143	-0.0250	0.0154	-0.0126	-0.0128
所在樓層平方	+	0.0013	0.0038 **	0.0003	-0.0014	0.0022 *	-0.0016 *	0.0009	0.0008
點交	+	0.0779 *	-0.0427	0.0486	-0.0763 *	0.0543	-0.0140	-0.0143	-0.0419
屋齡	-	-0.0218 **	-0.0056 *	-0.0097 **	-0.0160 **	-0.0110	-0.0111 **	-0.0207 **	-0.0148 **
區位	+	0.3636 **	0.2531 **	0.2167 **	0.3121 **	0.2228 **	0.2664 **	0.2456 **	0.2586 **
拍次	-	-0.1231 **	-0.1092 **	-0.1405 **	-0.1500 **	-0.1203 **	-0.1123 **	-0.1459 **	-0.1484 **
ADJ R ²		0.75	0.75	0.73	0.72	0.48	0.65	0.71	0.67
樣本數(異常點刪除)		163	177	212	242	193	230	230	194
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		6.2875 **	5.1219 **	5.8448 **	5.3325 **	5.1118 **	5.2546 **	5.1216 **	5.0935 **
總面積	+	0.0178 **	0.0230 **	0.0091 **	0.0206 **	0.0216 **	0.0210 **	0.0248 **	0.0241 **
地上總樓層	+	0.0003	0.0146 *	0.0099 *	0.0185 **	0.0101 **	0.0013	0.0005	0.0046 *
所在樓層	-	-0.0863 **	-0.0164	-0.0433 **	-0.0244 *	0.0086	0.0020	-0.0220 *	-0.0008
所在樓層平方	+	0.0061 **	0.0003	0.0019 **	0.0009	-0.0005	0.0002	0.0012 *	-0.0004
點交	+	-0.0710 *	0.0209	-0.0562	-0.0572 *	-0.0135	-0.0466 *	-0.0171	-0.0567 **
屋齡	-	-0.0228 **	-0.0142 **	-0.0132 **	-0.0118 **	-0.0115 **	-0.0176 **	-0.0233 **	-0.0182 **
區位	+	-0.0143	0.2567 **	0.2123 **	0.1696 **	0.1800 **	0.2352 **	0.2433 **	0.2063 **
拍次	-	-0.2219 **	-0.0905 **	-0.1350 **	-0.1446 **	-0.1095 **	-0.1191 **	-0.0854 **	-0.0899 **
ADJ R ²		0.80	0.71	0.50	0.70	0.56	0.67	0.68	0.65
樣本數(異常點刪除)		100	184	293	289	273	414	405	505
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		5.1733 **	5.3011 **	5.3110 **	5.4277 **	5.6069 **	5.5236 **	5.4745 **	5.0957 **
總面積	+	0.0207 **	0.0181 **	0.0166 **	0.0154 **	0.0140 **	0.0084 **	0.0193 **	0.0166 **
地上總樓層	+	0.0055 *	0.0036	0.0080 **	0.0108 **	0.0017	0.0040	0.0001	0.0112 **
所在樓層	-	-0.0045	-0.0150 *	-0.0077	0.0006	-0.0229 **	-0.0268 **	0.0128 *	0.0132
所在樓層平方	+	0.0000	0.0010 **	0.0002	-0.0008 *	0.0010 **	0.0014 **	-0.0004	-0.0005
點交	+	0.0038	0.0052	-0.0741 **	-0.0985 **	-0.0734 **	-0.0630 **	-0.2533 **	0.0544
屋齡	-	-0.0149 **	-0.0194 **	-0.0132 **	-0.0139 **	-0.0171 **	-0.0160 **	-0.0167 **	-0.0109 **
區位	+	0.2536 **	0.2370 **	0.1920 **	0.2318 **	0.1833 **	0.3495 **	0.2273 **	0.2400 **
拍次	-	-0.1162 **	-0.1012 **	-0.1067 **	-0.1540 **	-0.1310 **	-0.1007 **	-0.1242 **	-0.1275 **
ADJ R ²		0.65	0.50	0.57	0.62	0.50	0.45	0.62	0.54
樣本數(異常點刪除)		587	814	813	819	780	965	973	781

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-3 基隆市法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		NA	NA	NA	NA	NA	5.8429	5.1093 **	4.6831 **
總面積	+	NA	NA	NA	NA	NA	0.0054	0.0169	0.0278 **
地上總樓層	+	NA	NA	NA	NA	NA	0.0000	0.1301 *	0.0270
所在樓層	-	NA	NA	NA	NA	NA	0.0000	-0.2283	-0.0427
所在樓層平方	-	NA	NA	NA	NA	NA	0.0000	0.0124	0.0063
區位	+	NA	NA	NA	NA	NA	0.0000	-0.0260	-0.0093
拍次	-	NA	NA	NA	NA	NA	-0.1848	-0.0789	-0.0526 *
ADJ R2		NA	NA	NA	NA	NA	NA	0.64	0.74
樣本數(異常點刪除)		NA	NA	NA	NA	NA	3	15	23
樣本數		NA	NA	NA	NA	NA	10	21	27
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		4.1244 **	4.0273	4.7744 **	4.6752 **	3.9231 **	4.5565 **	4.8543 **	4.3794 **
總面積	+	0.0370 **	0.0290 **	0.0334 **	0.0315 **	0.0397 **	0.0216 **	0.0287 **	0.0316 **
地上總樓層	+	0.0358 **	0.0444 **	0.0160	0.0024	0.0241	0.0447 **	0.0303 *	0.0444 **
所在樓層	-	0.0443	0.0960 *	-0.1256	0.0042	0.0454	-0.0700 *	-0.1609 *	-0.0311
所在樓層平方	-	-0.0029	-0.0075 *	0.0162	0.0014	-0.0030	0.0043 *	0.0145 *	0.0020
區位	+	0.0961	0.1884 **	-0.2083	-0.0074	0.0355	0.0281	-0.0066	0.0071
拍次	-	-0.0584 *	-0.0413 *	-0.0934 *	-0.0835 *	-0.0253	-0.0366 *	-0.0836 **	-0.0815 **
ADJ R2		0.89	0.80	0.57	0.74	0.70	0.83	0.58	0.67
樣本數(異常點刪除)		25	39	24	28	25	64	44	57
樣本數		28	45	27	33	30	68	50	62
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		4.5204 **	4.5340 **	3.8493 **	4.4071 *	3.7132 **	4.5548 **	4.5160 **	4.2301 **
總面積	+	0.0189 **	0.0345 **	0.0419 **	0.0201	0.0524 **	0.0327 **	0.0288 **	0.0311 **
地上總樓層	+	0.0258	0.0296 **	0.0768	0.0582	0.0711 *	0.0221 *	0.0432 **	0.0172 *
所在樓層	-	0.0383	-0.0650	0.0072	0.1390	0.1503	0.0214	-0.0434	0.0241
所在樓層平方	-	0.0001	0.0053	-0.0035	-0.0116	-0.0149	-0.0015	0.0002	-0.0022
區位	+	0.1554	-0.0866	0.1266	0.0922	-0.5917 **	0.0054	0.0373	0.0449
拍次	-	-0.1182 **	-0.1070 **	-0.0799	-0.1737	-0.2065 *	-0.2119 **	-0.1558 **	-0.1157 **
ADJ R2		0.58	0.86	0.74	0.81	0.79	0.80	0.53	0.63
樣本數(異常點刪除)		27	41	18	8	15	40	53	75
樣本數		34	45	21	8	19	47	62	84
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		3.8846 **	4.0716 **	3.6233 **	3.7353 **	4.0143 **	3.5857 **	4.6338 **	0.9963
總面積	+	0.0328 **	0.0292 **	0.0385 **	0.0349 **	0.0234 **	0.0270 **	0.0161 *	0.0468 **
地上總樓層	+	0.0438 **	0.0389 **	0.0491 **	0.0305 **	0.0209 **	0.0494 **	0.0300 *	0.1084 **
所在樓層	-	-0.0173	0.0123	0.0509	0.0244	0.0526 *	0.0510 *	-0.0478	0.0075
所在樓層平方	-	0.0002	-0.0017	-0.0057 *	-0.0023	-0.0031 *	-0.0048 **	0.0022	-0.0034
區位	+	0.0473	0.0046	-0.0366	-0.0933	0.0270	-0.1576 **	-0.1747	0.2013
拍次	-	-0.0657 *	-0.0908 **	-0.0489	-0.0234	-0.0640 *	0.0361	-0.0447	0.4227 **
ADJ R2		0.65	0.54	0.59	0.48	0.41	0.58	0.70	0.73
樣本數(異常點刪除)		123	154	110	98	125	132	13	20
樣本數		130	171	121	112	137	143	16	22

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-4 宜蘭縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
總面積	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
地上總樓層	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
住宅類型	-	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
區位	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
拍次	-	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
ADJ R2		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
樣本數(異常點刪除)		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
樣本數		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		NA	15.5974	4.2205	5.3881 **	5.5414	4.8090	5.0488 **	5.3426 **
總面積	+	NA	-0.0781	0.0092	0.0004	-0.0034	0.0147	0.0247 **	0.0105 **
地上總樓層	+	NA	-0.4329	0.3294	0.3010 *	0.1006	0.0691	0.0270	0.0245
住宅類型	-	NA	0.0000	-0.9416	-1.5389	-0.6094	-0.3109	0.1272	-0.4187 *
區位	+	NA	0.0000	-0.1615	0.2343	0.0000	0.4689	0.1002	0.3102 **
拍次	-	NA	-1.1480	0.0000	-0.1500 *	0.0000	-0.1099	-0.2357 **	-0.1109 **
ADJ R2		NA	0.70		0.83			0.84	0.82
樣本數(異常點刪除)		NA	10	7	12	4	8	25	30
樣本數		NA	13	10	14	4	8	28	35
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.0222 **	5.5386 **	4.9846 **	5.1653 **	4.1146 **	4.5693 **	5.1784 **	4.9713 **
總面積	+	0.0163 *	0.0081 **	0.0127 **	0.0162 **	0.0200 **	0.0252 **	0.0112 *	0.0189 **
地上總樓層	+	0.0043	0.0085	0.0519 **	0.0050	0.1360	0.0400 *	0.0323 *	-0.0116
住宅類型	-	0.0376	-0.3141 *	-0.3917 **	0.0378	-0.3008	0.2479	-0.5037 *	-0.4293 *
區位	+	0.2492	0.2019 *	0.1598 *	0.2444	-0.1545	0.0082	0.1248	0.2989 *
拍次	-	-0.1052	-0.1110 *	-0.0654	-0.2004	0.0000	-0.1770 **	-0.0425	-0.0415
ADJ R2		0.39	0.70	0.87	0.84	0.90	0.91	0.86	0.81
樣本數(異常點刪除)		17	33	36	12	11	17	23	14
樣本數		17	37	41	15	14	22	26	16
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.8888 **	4.6337 **	4.9183 **	5.0725 **	4.1294 **	5.3423 **	4.8705 **	5.0799 **
總面積	+	0.0156 **	0.0168 **	0.0114 **	0.0133 **	0.0226 **	0.0133 **	0.0139 **	0.0174 **
地上總樓層	+	0.0162	-0.0032	0.0577	0.0068	0.0335 *	0.0474 **	0.0317	0.0437 **
住宅類型	-	-0.1101	0.0232	-0.3979 **	-0.2189	0.1481	-0.3994 *	-0.2541	-0.0857
區位	+	0.0476	0.1456 *	0.0690	0.2843 **	-0.0223	0.3455 **	0.4744 **	0.2059 *
拍次	-	-0.0614	0.0122	-0.0331	-0.0820	-0.0005	-0.2150 **	-0.1081 *	-0.2698 **
ADJ R2		0.75	0.68	0.67	0.87	0.83	0.95	0.76	0.87
樣本數(異常點刪除)		32	40	40	27	26	18	54	61
樣本數		37	45	45	30	28	21	60	66

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-5 桃園縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		4.6882 **	4.0731 **	4.6620 **	3.9523 **	4.2804 **	4.2152 **	4.8369 **	4.0037 **
總面積	+	0.0262 **	0.0424 **	0.0326 **	0.0309 **	0.0274 **	0.0203 **	0.0228 **	0.0310 **
地上總樓層	+	-0.0109	-0.0164	0.0031	0.0266 *	0.0264 **	0.0315 **	0.0276 **	0.0181 *
住宅類型	-	0.0000	0.0351	0.0000	0.3571	0.0000	0.3368	-0.1915	0.2957
區位	+	0.2513 *	0.0000	0.0000	0.0904	0.1846 **	0.2936 **	0.0561	0.1338
拍次	-	-0.0774	0.0292	-0.0921 **	-0.0788 *	-0.0459 *	-0.0933 **	-0.1140 **	-0.0644 *
ADJ R2		0.91	0.80	0.89	0.82	0.86	0.66	0.71	0.73
樣本數(異常點刪除)		47	75	70	96	85	97	108	99
樣本數		51	80	78	101	94	104	117	104
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		4.2480 **	4.7178 **	4.5268 **	4.8026 **	4.0534 **	4.6012 **	5.1575 **	4.9219 **
總面積	+	0.0390 **	0.0281 **	0.0267 **	0.0258 **	0.0242 **	0.0200 **	0.0165 **	0.0164 **
地上總樓層	+	0.0236 **	0.0264 **	0.0308 **	0.0191 **	0.0278 *	0.0312 **	0.0103 *	0.0290 **
住宅類型	-	0.0000	-0.2750	0.0000	0.0000	-0.0240	-0.1742 **	-0.2765 **	-0.3606 **
區位	+	0.0131	0.1418 *	0.0911	0.0790 *	0.2739 **	0.1635 **	0.2243 **	0.1915 **
拍次	-	-0.1211 **	-0.1110 **	-0.1350 **	-0.1550 **	-0.0289	-0.0702 **	-0.1289 **	-0.0985 **
ADJ R2		0.85	0.73	0.82	0.78	0.63	0.75	0.76	0.79
樣本數(異常點刪除)		90	120	136	146	113	177	200	204
樣本數		98	125	149	156	124	192	212	213
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.0423 **	4.8116 **	4.6393 **	4.5655 **	4.5306 **	4.7473 **	4.7780 **	4.7317 **
總面積	+	0.0169 **	0.0209 **	0.0201 **	0.0212 **	0.0193 **	0.0166 **	0.0199 **	0.0193 **
地上總樓層	+	0.0064	0.0170 **	0.0206 **	0.0172 **	0.0330 **	0.0196 **	0.0174 **	0.0297 **
住宅類型	-	-0.0638	-0.1015 *	-0.1557 **	-0.0525	-0.2829 **	-0.1253 *	-0.0674	-0.2778 **
區位	+	0.2026 **	0.0895 *	0.2322 **	0.0937 *	0.1511 **	0.1408 **	0.1230 **	0.1841 **
拍次	-	-0.1437 **	-0.1178 **	-0.0876 **	-0.0817 **	-0.0330	-0.0616 *	-0.1328 **	-0.1113 **
ADJ R2		0.79	0.74	0.77	0.75	0.76	0.65	0.65	0.69
樣本數(異常點刪除)		128	169	175	171	185	200	202	236
樣本數		137	181	192	185	198	211	212	248
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.6076 **	4.7698 **	4.4237 **	4.3477 **	4.4891 **	4.5304 **	4.4555 **	4.2074 **
總面積	+	0.0180 **	0.0169 **	0.0216 **	0.0244 **	0.0192 **	0.0195 **	0.0211 **	0.0216 **
地上總樓層	+	0.0172 **	0.0163 **	0.0155 **	0.0208 **	0.0228 **	0.0204 **	0.0289 **	0.0214 **
住宅類型	-	-0.1175 *	-0.1427 **	-0.0109	0.0703	-0.0463	-0.0006	-0.0012	-0.0139
區位	+	0.1876 **	0.2084 **	0.1526 **	0.0617 *	0.2198 **	0.1091 **	0.1609 **	0.2726 **
拍次	-	-0.0609 **	-0.1056 **	-0.0694 **	-0.0881 **	-0.0817 **	-0.0926 **	-0.1327 **	-0.0626 **
ADJ R2		0.67	0.58	0.69	0.69	0.61	0.62	0.63	0.71
樣本數(異常點刪除)		240	390	326	393	385	444	315	289
樣本數		263	415	356	426	408	460	333	305

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-6 新竹縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		-1.2568	1.9346	4.0524	4.7206 *	4.6297	1.8785	4.3837 **	4.2291 **
總面積	+	0.0895	0.0658	0.0463	0.0326 *	0.0227	0.1196	0.0439 *	0.0458 **
地上總樓層	+	0.6148	0.2376	0.0447	0.0058	0.0683	0.0413	-0.0068	0.0581 **
住宅類型	-	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
區位	+	0.0000	0.0000	0.3548	0.3351 *	0.3846	0.1022	0.1572	-0.0237
拍次	-	0.0000	0.0000	-0.1004	-0.1517	-0.1382	0.0000	-0.0822	-0.1527 **
ADJ R2				0.55	0.88	0.24		0.72	0.89
樣本數(異常點刪除)		9	16	14	19	22	18	22	35
樣本數		9	16	14	22	22	23	25	40
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		4.6448 **	3.7361 **	4.4743 **	3.6159 **	3.8966 **	4.5117 **	4.3155 **	4.5404 **
總面積	+	0.0363 **	0.0441 **	0.0299 **	0.0500 **	0.0587 **	0.0239 **	0.0245 **	0.0201 **
地上總樓層	+	-0.0059	0.0505 *	0.0110 **	0.0898 **	0.0151	0.0226 *	0.0632 **	0.0142
住宅類型	-	0.0000	0.0000	-0.1892 **	0.0000	-0.1146	0.1624 *	0.1203	0.2569 **
區位	+	0.3575 **	0.1955 **	0.3522 **	0.0000	0.0000	0.3533 **	0.2335 **	0.2699 **
拍次	-	-0.1353 **	-0.0319	-0.0204	-0.1084 *	-0.1095 **	-0.1139 **	-0.1171 **	-0.0930 **
ADJ R2		0.82	0.76	0.97	0.78	0.87	0.82	0.73	0.74
樣本數(異常點刪除)		39	37	31	35	44	86	76	54
樣本數		43	40	34	39	49	95	83	59
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.0708 **	5.1812 **	4.9010 **	4.9133 **	4.8920 **	4.5704 **	5.0166 **	4.8306 **
總面積	+	0.0165 **	0.0083 **	0.0146 **	0.0129 **	0.0142 **	0.0189 **	0.0128 **	0.0144 **
地上總樓層	+	0.0127	0.0303 *	0.0661 **	0.0631 **	0.0571 **	0.0182	0.0478 *	0.0156
住宅類型	-	0.0221	-0.4956 **	-0.4037 **	-0.4421 **	-0.3003 **	-0.0517	-0.2572	-0.0968
區位	+	0.2692 *	0.4036 **	0.2304 *	0.2219 **	0.1591 *	0.1421	0.0651	0.1656
拍次	-	-0.1406 **	-0.0627	-0.1195 *	-0.0765 *	-0.1001 **	-0.0543	-0.1289 *	-0.0668
ADJ R2		0.74	0.80	0.75	0.76	0.78	0.68	0.62	0.49
標準價格		39	36	41	59	55	47	36	47
樣本數		42	40	42	65	60	50	38	51
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.8586 **	4.9829 **	4.7150 **	4.6855 **	5.1098 **	4.6264 **	4.4008 **	4.0756 **
總面積	+	0.0145 **	0.0178 **	0.0160 **	0.0149 **	0.0133 **	0.0173 **	0.0206	0.0142
地上總樓層	+	0.0415 *	0.0157 *	0.0425 *	0.0139	0.0136	0.0241 *	0.1372	0.2005 *
住宅類型	-	-0.2607 *	-0.1071	-0.2472 *	-0.0842	-0.0886	-0.1515	-0.4778	-0.2794
區位	+	0.3480 **	0.2547 **	0.3022 **	0.3087 **	0.2912 **	0.3048 *	0.0000	0.0000
拍次	-	-0.1176 **	-0.1905 **	-0.0928 **	-0.0601	-0.1511 **	-0.0820	-0.1445	-0.0570
ADJ R2		0.81	0.87	0.70	0.63	0.77	0.53	0.56	0.85
樣本數(異常點刪除)		44	57	59	51	54	61	9	9
樣本數		48	65	66	53	60	64	11	14

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-7 新竹市法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		5.4520	5.3966	4.0180 **	3.4918 **	3.0327 *	5.0794 **	4.3897 **	4.1269 **
總面積	+	0.0034	0.0270	0.0522 **	0.0461 **	0.0358	0.0382 **	0.0508 **	0.0436 **
地上總樓層	+	0.0505	-0.0462	0.1032 **	0.0837 *	0.2066 *	0.0037	0.0330 **	0.0349 *
住宅類型	-	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
拍次	-	0.0000	0.0000	-0.1911 **	0.0193	0.0000	-0.1896 **	-0.1351 **	-0.0572
ADJ R2				0.98	0.97	0.99	0.95	0.87	0.91
樣本數(異常點刪除)		9	16	14	19	22	18	22	35
樣本數		9	16	14	22	22	23	25	40
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		4.0740 **	4.4184 **	3.8277 **	4.3157 **	5.3029 **	4.4162 **	4.6215 **	5.0921 **
總面積	+	0.0485 **	0.0452 **	0.0534 **	0.0425 **	0.0162 **	0.0327 **	0.0263 **	0.0172 **
地上總樓層	+	0.0252 **	0.0180 **	0.0311 **	0.0606 **	0.0581 **	0.0433 **	0.0183 *	0.0296 **
住宅類型	-	0.0000	0.0000	0.3712 *	0.0000	-0.2373	0.0343	0.0530	-0.0351
拍次	-	-0.0394	-0.0953 **	-0.1237 **	-0.1227 **	-0.1436 **	-0.0868 **	-0.0629	-0.1022 **
ADJ R2		0.94	0.92	0.90	0.83	0.82	0.81	0.78	0.61
樣本數(異常點刪除)		39	37	31	36	45	87	80	55
樣本數		43	40	34	39	49	95	83	59
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.1227 **	4.8696 **	5.0373 **	4.6055 **	4.4959 **	4.5930 **	3.7723 **	5.1522 **
總面積	+	0.0076 *	0.0206 **	0.0226 **	0.0249 **	0.0309 **	0.0198 **	0.0373 **	0.0175 **
地上總樓層	+	0.1189 *	0.0766 *	0.0156	0.0169	0.0279 **	0.0366 **	0.0278 **	0.0331 **
住宅類型	-	-0.7996 **	-0.2233	0.0167	0.3591 *	0.2521 *	-0.1687	0.5014 **	-0.2991 *
拍次	-	0.0113	-0.1216 **	-0.1427 **	-0.1430 *	-0.1734 **	-0.0061	-0.0799 *	-0.0856 *
ADJ R2		0.62	0.79	0.71	0.68	0.80	0.72	0.72	0.71
樣本數(異常點刪除)		40	38	41	58	55	47	36	49
樣本數		42	40	42	65	60	50	38	51
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3 ¹	92Q4
截距項		4.8277 **	4.4056 **	4.7692 **	4.6280 **	4.8447 **	5.1631 **	NA	NA
總面積	+	0.0212 **	0.0339 **	0.0173 **	0.0249 **	0.0170 **	0.0143 **	NA	NA
地上總樓層	+	0.0352 **	0.0155 *	0.0231 *	0.0177 *	0.0560 **	0.0356 **	NA	NA
住宅類型	-	0.0111	0.1310	0.1790	0.3421 *	-0.1934	-0.3062 *	NA	NA
拍次	-	-0.1454 **	-0.0822 *	-0.1238 *	-0.1565 **	-0.0870	-0.0873 *	NA	NA
ADJ R2		0.68	0.76	0.54	0.72	0.54	0.71	NA	NA
樣本數(異常點刪除)		44	58	61	51	54	61	NA	NA
樣本數		48	65	66	53	60	64	NA	NA

註1：92Q3及92Q4兩季由於拍定件數過少，無法進行迴歸分析，故予以刪除。

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-8 苗栗縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		4.1509	3.2717	2.5133	7.9271	3.6758	3.6542	5.7623	5.6032
總面積	+	0.0502	0.0457	0.0535	-0.0358	0.0566	0.0619	0.0392	0.0042
地上總樓層	+	0.0216	-0.0883	0.0339 *	-0.0106	-0.0254	-0.0083	-0.2415	0.0000
住宅類型	-	0.0000	1.4684	1.8981	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
區位	+	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.4719	0.0000	0.0000	0.0000
拍次	-	0.0000	0.2007	-0.2769	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ADJ R2				1.00					
樣本數(異常點刪除)		14	18	21	11	16	17	9	3
樣本數		14	18	21	11	16	17	9	3
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		4.3249 *	5.7339	4.2723 **	3.8203 *	19.3390	5.3488 *	5.0084 **	4.9587 **
總面積	+	0.0146 *	-0.0323	0.0286 **	0.0182	-0.0446	0.0015	0.0090 *	0.0212 **
地上總樓層	+	0.1197	0.0392	0.0184	0.0969	-0.4424	0.0571	-0.0043	0.0278 *
住宅類型	-	0.0696	0.0000	0.0006	0.0000	-0.7629	-0.9076	-0.2034	-0.0276
區位	+	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1245	0.0000	-0.0798	0.0483
拍次	-	-0.0295	0.0320	-0.0245	0.0273	-1.8929	0.0270	0.0621	-0.1933 **
ADJ R2		0.74		0.72	0.84		0.38	0.19	0.86
樣本數(異常點刪除)		10	8	18	13	15	11	29	42
樣本數		12	10	20	16	19	12	31	48
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		4.5096 **	4.9262 **	4.9441 **	4.3692 **	3.7284 **	4.9999 **	5.3678 **	4.7717 **
總面積	+	0.0185 **	0.0100 *	0.0135 **	0.0178 **	0.0157 **	0.0039	0.0090	0.0157 *
地上總樓層	+	0.1402 *	0.1004 *	-0.0048	0.0010	0.0086	0.0101	-0.0847	0.0221
住宅類型	-	0.0000	-0.5056 *	-0.0949	0.0938	-0.1320	-0.7245 *	0.1201	0.0086
區位	+	-0.0941	0.0700	0.0096	0.3358 **	0.3814 *	0.3611	0.0421	-0.2189
拍次	-	-0.1011 *	-0.0904 *	-0.0282	-0.0818 *	0.1363	0.0730	-0.0201	-0.0439
ADJ R2		0.89	0.49	0.65	0.87	0.83	0.64	0.66	0.30
樣本數(異常點刪除)		11	30	35	32	21	18	20	23
樣本數		15	33	37	35	23	19	22	29
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.0582 **	4.7431 **	4.6395 **	4.2088 **	3.6031 **	4.2586 **	4.5586 **	3.5373 **
總面積	+	0.0163 **	0.0170 **	0.0144 **	0.0140 **	0.0216 **	0.0173 **	0.0139 *	0.0242 **
地上總樓層	+	-0.0080	-0.0115	0.0486	0.0414 *	0.0253	0.0017	0.0251	-0.1124 **
住宅類型	-	0.0929	-0.0112	-0.2151	-0.4210 *	0.0587	0.2257	0.0316	0.7075 **
區位	+	0.0000	0.3807 *	0.2207 *	0.4304 **	0.5965 **	0.0660	0.1062	0.6877 **
拍次	-	0.1562	-0.1507 *	-0.1307 *	-0.0330	-0.0166	-0.0053	-0.0529	0.1263 *
ADJ R2		0.60	0.73	0.76	0.69	0.72	0.32	0.27	0.74
樣本數(異常點刪除)		27	24	34	54	48	75	40	52
樣本數		30	27	36	58	51	77	44	56

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-9 台中縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		NA	NA	NA	NA	5.2953 **	4.8560 **	5.4303 **	5.2868 **
總面積	+	NA	NA	NA	NA	0.0178 **	0.0157 **	0.0127 **	0.0142 **
地上總樓層	+	NA	NA	NA	NA	0.0188 *	0.0169 *	0.0132 *	0.0115 *
住宅類型	-	NA	NA	NA	NA	-0.5175 **	-0.2879 **	-0.5443 **	-0.4567 **
區位	+	NA	NA	NA	NA	-0.0005	-0.2113 **	0.0494	0.0495
拍次	-	NA	NA	NA	NA	-0.1206 **	0.0678 **	-0.1037 **	-0.0863 **
ADJ R2		NA	NA	NA	NA	0.81	0.69	0.79	0.82
樣本數(異常點刪除)		NA	NA	NA	NA	89	152	179	183
樣本數		NA	NA	NA	NA	95	160	190	195
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.0156 **	5.2867 **	5.0167 **	5.1023 **	4.7832 **	5.0423 **	5.1430 **	5.3210 **
總面積	+	0.0174 **	0.0123 **	0.0153 **	0.0134 **	0.0174 **	0.0144 **	0.0131 **	0.0107 **
地上總樓層	+	0.0051	0.0289 **	0.0204 **	0.0163 *	0.0389 **	0.0193 **	0.0076	0.0122
住宅類型	-	-0.4000 **	-0.5370 **	-0.5065 **	-0.4665 **	-0.6940 **	-0.4486 **	-0.4034 **	-0.5045 **
區位	+	0.1703 **	0.0078	0.1503 **	0.1764 **	0.3071 **	0.0034	0.1482 **	0.2099 **
拍次	-	-0.1099 **	-0.0855 **	-0.0893 **	-0.1151 **	-0.1396 **	-0.0853 **	-0.1181 **	-0.1671 **
ADJ R2		0.81	0.74	0.80	0.77	0.84	0.75	0.78	0.80
樣本數(異常點刪除)		171	184	173	188	213	218	187	168
樣本數		188	196	183	201	223	227	195	175
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.1863 **	4.9720 **	5.2905 **	5.3063 **	5.1075 **	4.9986 **	5.0090 **	4.9018 **
總面積	+	0.0120 **	0.0154 **	0.0119 **	0.0103 **	0.0109 **	0.0134 **	0.0110 **	0.0131 **
地上總樓層	+	0.0082	0.0135 *	0.0198 **	0.0079	0.0082	0.0082	0.0047	0.0061
住宅類型	-	-0.6379 **	-0.4910 **	-0.6763 **	-0.5456 **	-0.5688 **	-0.5007 **	-0.5520 **	-0.4202 **
區位	+	0.0945 *	0.0768 *	0.1126 *	0.1063 **	0.2396 **	0.1935 **	0.1743 **	0.1635 **
拍次	-	-0.0859 **	-0.0917 **	-0.1290 **	-0.1178 **	-0.1028 **	-0.1123 **	-0.0686 **	-0.1144 **
ADJ R2		0.84	0.84	0.80	0.79	0.77	0.77	0.77	0.74
樣本數(異常點刪除)		132	236	201	249	222	266	225	233
樣本數		137	243	207	259	225	272	231	238
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.8472 **	4.9066 **	4.9395 **	4.9519 **	4.6683 **	4.7666 **	4.9371 **	4.8950 **
總面積	+	0.0131 **	0.0121 **	0.0105 **	0.0104 **	0.0131 **	0.0136 **	0.0069 **	0.0086 **
地上總樓層	+	0.0124 *	0.0117 *	0.0226 **	0.0233 **	0.0172 **	0.0241 **	0.0336 **	0.0262 **
住宅類型	-	-0.5369 **	-0.5564 **	-0.6621 **	-0.6555 **	-0.5090 **	-0.5072 **	-0.8582 **	-0.7107 **
區位	+	0.1584 **	0.1986 **	0.1194 **	0.1397 **	0.1711 **	0.1750 **	0.1359 **	0.2152 **
拍次	-	-0.0781 **	-0.0865 **	-0.0708 **	-0.0846 **	-0.0756 **	-0.1250 **	-0.0138	-0.0514 *
ADJ R2		0.78	0.74	0.77	0.75	0.73	0.74	0.69	0.74
樣本數(異常點刪除)		398	478	508	503	461	530	348	307
樣本數		403	486	518	510	471	542	361	320

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-10 台中市法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		NA	NA	NA	NA	5.2815 **	4.7694 **	4.8050 **	4.7086 **
總面積	+	NA	NA	NA	NA	0.0210 **	0.0247 **	0.0275 **	0.0251 **
地上總樓層	+	NA	NA	NA	NA	0.0153 *	0.0022	-0.0037	0.0088 *
住宅類型	-	NA	NA	NA	NA	-0.4590 **	-0.0350	-0.0141	0.0198
區位	+	NA	NA	NA	NA	-0.0454	0.0970 **	-0.0686 *	-0.0685 *
拍次	-	NA	NA	NA	NA	-0.0999 **	-0.0997 **	-0.1264 **	-0.1461 **
ADJ R2		NA	NA	NA	NA	0.81	0.85	0.86	0.84
樣本數(異常點刪除)		NA	NA	NA	NA	122	294	286	227
樣本數		NA	NA	NA	NA	131	309	307	242
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		4.7370 **	4.3343 **	4.4346 **	4.3604 **	4.6245 **	4.5483 **	4.7555 **	4.6839 **
總面積	+	0.0263 **	0.0328 **	0.0331 **	0.0296 **	0.0264 **	0.0276 **	0.0292 **	0.0258 **
地上總樓層	+	0.0056	0.0092 **	0.0124 **	0.0048	0.0148 **	0.0101 **	0.0102 **	0.0054
住宅類型	-	-0.0258	0.2768 **	0.1116 *	0.2720 **	0.1140	0.0976	-0.1531 *	-0.1101
區位	+	-0.0326	0.0040	-0.0072	-0.0247	-0.0413	-0.0273	-0.0663 *	0.0315
拍次	-	-0.1511 **	-0.2157 **	-0.2044 **	-0.1750 **	-0.2086 **	-0.1890 **	-0.1939 **	-0.1479 **
ADJ R2		0.85	0.89	0.91	0.89	0.89	0.88	0.88	0.86
樣本數(異常點刪除)		208	274	300	285	263	437	304	222
樣本數		215	291	318	306	285	445	312	229
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		4.8297 **	5.0807 **	5.0962 **	4.9997 **	5.2116 **	5.0634 **	4.4229 **	4.6705 **
總面積	+	0.0191 **	0.0196 **	0.0197 **	0.0205 **	0.0174 **	0.0190 **	0.0234 **	0.0217 **
地上總樓層	+	0.0098 *	0.0175 **	0.0088 **	0.0181 **	0.0171 **	0.0141 **	0.0030	0.0120 **
住宅類型	-	-0.3505 **	-0.2441 **	-0.3848 **	-0.3359 **	-0.3487 **	-0.2709 **	-0.0190	-0.2400 **
區位	+	0.0595	-0.0047	0.0601 *	0.0928 **	-0.0025	0.0193	0.0364	0.0654 *
拍次	-	-0.0742 **	-0.1865 **	-0.1240 **	-0.1634 **	-0.1681 **	-0.1778 **	-0.0896 **	-0.1195 **
ADJ R2		0.83	0.80	0.83	0.82	0.89	0.79	0.81	0.81
樣本數(異常點刪除)		183	329	316	301	310	386	351	349
樣本數		187	334	320	303	314	388	355	352
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.6286 **	4.5138 **	4.3371 **	4.4069 **	4.5155 **	4.2926 **	5.4124 **	5.2762 **
總面積	+	0.0215 **	0.0226 **	0.0239 **	0.0245 **	0.0238 **	0.0244 **	0.0115 **	0.0147 **
地上總樓層	+	0.0062 **	0.0058 *	0.0103 **	-0.0001	0.0113 **	0.0057 *	0.0090 *	0.0040
住宅類型	-	-0.1245 **	-0.1572 **	-0.0998 *	-0.1418 **	-0.2351 **	-0.0078	-0.5798 **	-0.4652 **
區位	+	0.0545 *	0.0329	0.0357	0.0695 **	-0.0005	-0.0039	0.0376	-0.0576
拍次	-	-0.1242 **	-0.1004 **	-0.0920 **	-0.0967 **	-0.1203 **	-0.1175 **	-0.1749 **	-0.1965 **
ADJ R2		0.78	0.75	0.77	0.73	0.74	0.73	0.61	0.69
樣本數(異常點刪除)		658	777	806	934	859	849	660	521
樣本數		663	782	813	943	869	857	677	534

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-11 彰化縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		5.5712 **	2.5778 **	5.3099 **	5.8060 **	4.8773 **	5.3268 **	4.8021 **	4.6379 **
總面積	+	0.0087 *	0.0437 **	0.0051	0.0139	0.0185 **	0.0102 **	0.0169 **	0.0117 **
地上總樓層	+	-0.0710	0.1032	0.0184	0.0101	-0.0668 **	0.1257 *	0.0998 *	0.1336
區位	+	0.1271	0.0979	0.3088	-0.1737	0.3949 **	0.3529 **	0.2267 *	0.1771
拍次	-	-0.0248	0.2561	-0.0228	-0.2661	-0.0321	-0.1557 **	-0.1141 **	-0.0028
ADJR2		0.00	0.62	0.02	0.44	0.84	0.63	0.76	0.68
樣本數(異常點刪除)		18	18	17	13	28	52	43	35
樣本數		22	23	22	15	31	56	46	38
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.5262 **	5.4607 **	4.8066 **	5.2863 **	5.0890 **	5.1339 **	5.2468 **	5.1176
總面積	+	0.0099 **	0.0120 **	0.0163 **	0.0156 **	0.0160 **	0.0148 **	0.0130 **	0.0107 **
地上總樓層	+	-0.0828 **	0.0077	0.0068	-0.0471 **	-0.0114	-0.0255 *	0.0226	0.0958 *
區位	+	0.4012 **	0.1221 *	0.1410 *	0.2521 **	0.1759 *	0.2394 **	0.2768 **	0.2351 **
拍次	-	-0.0844 *	-0.1441 **	-0.0507 *	-0.1432 **	-0.1227 **	-0.1030 **	-0.1641 **	-0.1518 **
ADJR2		0.59	0.58	0.68	0.74	0.54	0.61	0.70	0.61
樣本數(異常點刪除)		39	75	59	69	54	138	130	90
樣本數		43	79	65	75	59	148	140	96
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.0569 **	4.8246 **	4.8361 **	4.7743 **	5.1698 **	4.9421 **	5.3094 **	4.3655 **
總面積	+	0.0120 **	0.0113 **	0.0105 **	0.0163 **	0.0103 **	0.0097 **	0.0084 **	0.0099 **
地上總樓層	+	0.0331	0.1316 **	0.0778 *	0.0700	0.0285	0.1255 **	0.0580	0.2054 **
區位	+	0.2783 **	0.0861 *	0.0910 *	0.2100 **	0.2471 **	0.1059 *	0.2303 **	0.2352 **
拍次	-	-0.0797 *	-0.0859 **	-0.0138	-0.1217 *	-0.1012 *	-0.1115 **	-0.1524 **	-0.0801 **
ADJR2		0.62	0.70	0.50	0.68	0.49	0.58	0.41	0.66
樣本數(異常點刪除)		61	115	111	67	56	92	86	125
樣本數		65	120	115	72	60	96	91	133
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.7607 **	4.6707 **	4.5839 **	4.8867 **	4.3750 **	4.6936 **	4.7065 **	4.8164 **
總面積	+	0.0098 **	0.0118 **	0.0102 **	0.0089 **	0.0110 **	0.0143 **	0.0104 **	0.0131 **
地上總樓層	+	0.1201 **	0.0949 **	0.1274 **	0.1307 **	0.2002 **	0.0559	0.0803	0.1436 **
區位	+	0.1740 **	0.1957 **	0.2532 **	0.2432 **	0.2398 **	0.1144 *	0.2084 **	0.0730
拍次	-	-0.1082 **	-0.1039 **	-0.0878 **	-0.1548 **	-0.0933 *	-0.0967 *	-0.0866	-0.1913 **
ADJR2		0.62	0.59	0.57	0.53	0.62	0.49	0.59	0.60
樣本數(異常點刪除)		162	167	145	136	174	135	86	113
樣本數		172	178	157	145	185	141	94	118

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-12 南投縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
總面積	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
地上總樓層	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
區位	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
拍次	-	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
ADJR2		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
樣本數(異常點刪除)		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
樣本數		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	5.7858 **
總面積	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	0.0130 *
地上總樓層	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-0.0189
區位	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-0.4616
拍次	-	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-0.1322
ADJR2		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	0.25
樣本數(異常點刪除)		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	10
樣本數		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	12
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		4.2499 **	5.2280 **	4.7945 **	4.6792 **	5.1180 **	5.4171 **	5.2606 **	4.4456 **
總面積	+	0.0120 **	0.0073 **	0.0170 **	0.0107 **	0.0085 **	0.0088 **	0.0118 **	0.0117 **
地上總樓層	+	0.2327 **	-0.0146	0.0184	-0.0237	-0.0104	-0.0184	0.0455	0.1581 **
區位	+	0.0676	0.1765	0.0000	0.2428 **	0.1233	-0.0082	0.0919	0.0302
拍次	-	-0.0257	-0.0821	-0.1066	0.0332	-0.0519	-0.1347 *	-0.2710 **	-0.0860
ADJR2		0.63	0.34	0.68	0.45	0.31	0.46	0.48	0.31
樣本數(異常點刪除)		52	62	34	50	46	33	43	38
樣本數		54	65	37	53	47	35	46	42
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.9488 **	4.4918 **	5.5341 **	4.5356 **	5.0309 **	4.7023 **	3.8717 **	2.3351 **
總面積	+	0.0151 **	0.0142 **	0.0118 **	0.0166 **	0.0074 **	0.0112 **	0.0156 **	0.0197 **
地上總樓層	+	0.0114	0.0557 **	0.0040	0.0707 **	0.0602 *	0.0446	0.1785 **	0.2253 *
區位	+	0.2255	0.1418	-0.1890	-0.0218	-0.0286	0.1773	0.3261 *	1.1499 *
拍次	-	-0.2412 **	-0.1324 **	-0.2613 **	-0.1673 **	-0.1059 **	-0.1642 **	-0.0763	-0.0532
ADJR2		0.71	0.70	0.54	0.66	0.47	0.43	0.58	0.60
樣本數(異常點刪除)		50	74	92	84	80	61	40	26
樣本數		53	79	93	86	86	65	47	29

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-13 台南縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		4.6829 **	5.4024 **	5.0388 **	5.4685 **	5.2615 **	5.2044 **	5.0129 **	4.9991 **
總面積	+	0.0265 **	0.0146 **	0.0247 **	0.0134 **	0.0176 **	0.0174 **	0.0202 **	0.0220 **
地上總樓層	+	0.0221 *	0.0375 **	-0.1054 *	-0.0109	0.0085	0.0049	0.0084	0.0068
住宅類型	-	-0.0576	-0.4821 **	0.6459	-0.4389 *	-0.1187	-0.1244	-0.1614 *	-0.1251 *
區位	+	0.1222	0.2602 **	0.4055 **	0.1986 *	0.1403 *	0.1879 **	0.2659 **	0.1333 **
拍次	-	-0.1577 *	-0.2733 **	-0.1260 **	-0.0422	-0.1792 **	-0.1518 **	-0.1457 **	-0.1394 **
ADJ R2		0.92	0.79	0.87	0.77	0.83	0.75	0.76	0.82
樣本數(異常點刪除)		17	37	18	33	49	119	147	170
樣本數		74	143	96	142	135	330	331	433
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.1246 **	5.1191 **	4.8743 **	5.0020 **	4.7101 **	4.9628 **	4.8240 **	4.9985 **
總面積	+	0.0196 **	0.0162 **	0.0228 **	0.0202 **	0.0230 **	0.0190 **	0.0200 **	0.0172 **
地上總樓層	+	0.0160 *	0.0091	0.0058	-0.0033	-0.0032	0.0002	0.0010	0.0135 *
住宅類型	-	-0.2509 *	-0.3057 **	-0.0669	-0.0004	0.0173	-0.1064	-0.1283 *	-0.3796 **
區位	+	0.2131 **	0.1663 **	0.2276 **	0.1483 **	0.1983 **	0.2030 **	0.2810 **	0.2692 **
拍次	-	-0.1771 **	-0.0994 **	-0.1449 **	-0.1427 **	-0.1158 **	-0.1322 **	-0.1192 **	-0.1390 **
ADJ R2		0.80	0.75	0.81	0.78	0.81	0.81	0.75	0.78
樣本數(異常點刪除)		102	120	110	144	159	189	230	243
樣本數		270	284	274	360	335	459	582	587
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.0310 **	4.8945 **	4.8544 **	4.8623 **	4.8392 **	4.6609 **	4.9763 **	4.9423 **
總面積	+	0.0164 **	0.0212 **	0.0184 **	0.0182 **	0.0180 **	0.0219 **	0.0165 **	0.0131 **
地上總樓層	+	-0.0008	-0.0193 **	0.0254 *	0.0068	-0.0017	-0.0095	0.0034	0.0092
住宅類型	-	-0.3036 **	-0.0935	-0.2865 **	-0.3476 **	-0.2561 *	-0.2112 **	-0.3283 **	-0.5088 **
區位	+	0.2263 **	0.2376 **	0.2807 **	0.2635 **	0.1784 **	0.2148 **	0.0834 *	0.1837 **
拍次	-	-0.1092 **	-0.1343 **	-0.1337 **	-0.1132 **	-0.0860 *	-0.0949 **	-0.1260 **	-0.0744 **
ADJ R2		0.79	0.85	0.76	0.78	0.72	0.80	0.79	0.75
樣本數(異常點刪除)		234	253	171	148	114	177	192	286
樣本數		562	657	431	383	296	440	490	669
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.9222 **	4.7393 **	4.7977 **	4.6603 **	4.5119 **	4.8484 **	4.9895 **	4.7636 **
總面積	+	0.0132 **	0.0167 **	0.0164 **	0.0198 **	0.0190 **	0.0146 **	0.0121 **	0.0142 **
地上總樓層	+	-0.0020	0.0043	0.0182 **	0.0151 **	0.0143 *	0.0057	0.0187 *	0.0125 *
住宅類型	-	-0.5235 **	-0.4381 **	-0.5439 **	-0.3835 **	-0.3771 **	-0.4644 **	-0.2701 **	-0.2411 **
區位	+	0.2489 **	0.2281 **	0.2302 **	0.2435 **	0.2407 **	0.3235 **	0.1663 **	0.2401 **
拍次	-	-0.0730 **	-0.0797 **	-0.1210 **	-0.1441 **	-0.0837 **	-0.1098 **	-0.1085 **	-0.0720 **
ADJ R2		0.71	0.73	0.71	0.77	0.74	0.69	0.65	0.71
樣本數(異常點刪除)		288	335	370	315	272	247	253	311
樣本數		670	849	891	800	734	665	272	327

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-14 台南市法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		5.0203 **	5.2829 **	5.8488 **	5.4037 **	5.1017 **	5.3359 **	5.2323 **	5.1003 **
總面積	+	0.0322 **	0.0244 **	0.0136 **	0.0148 **	0.0234 **	0.0184 **	0.0198 **	0.0226 **
地上總樓層	+	0.0026	-0.0403 *	0.0026	0.0199 *	0.0160 *	0.0283 **	0.0148 **	0.0086 *
住宅類型	-	0.4776	0.3132 *	-0.3637 *	-0.4074 **	-0.2157 *	-0.3278 **	-0.2382 **	-0.0430
區位	+	0.2735	-0.2555 *	-0.0664	-0.0022	0.0720	0.0207	0.1331 **	0.1175 **
拍次	-	-0.4745 *	-0.1011	-0.1586 *	-0.0187	-0.1384 **	-0.1144 **	-0.1120 **	-0.1146 **
ADJ R2		0.90	0.65	0.85	0.77	0.80	0.77	0.78	0.77
樣本數(異常點刪除)		12	46	15	46	45	137	122	167
樣本數		14	49	18	52	48	145	132	177
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.2055 **	5.3968 **	5.2513 **	5.1195 **	5.1643 **	5.1217 **	5.3400 **	5.1158 **
總面積	+	0.0250 **	0.0166 **	0.0211 **	0.0202 **	0.0181 **	0.0186 **	0.0164 **	0.0215 **
地上總樓層	+	0.0026	0.0073	0.0131 **	0.0154 **	-0.0019	0.0154 **	0.0149 **	0.0141 **
住宅類型	-	-0.0750	-0.2011 **	-0.2118 **	-0.1292 *	-0.1670 *	-0.1841 **	-0.2702 **	-0.1620 **
區位	+	0.0659	0.1354 **	0.0313	0.0656 *	0.0851	0.0376	0.0870 **	0.0483 *
拍次	-	-0.1751 **	-0.1306 **	-0.1411 **	-0.1159 **	-0.0666 *	-0.1057 **	-0.1436 **	-0.1479 **
ADJ R2		0.83	0.82	0.84	0.69	0.71	0.75	0.74	0.81
樣本數(異常點刪除)		106	97	108	149	103	174	234	233
樣本數		110	108	117	163	115	188	245	251
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.2769 **	4.9933 **	5.2178 **	4.9472 **	4.9759 **	4.9631 **	5.0488 **	4.9024 **
總面積	+	0.0149 **	0.0203 **	0.0178 **	0.0188 **	0.0189 **	0.0183 **	0.0158 **	0.0174 **
地上總樓層	+	0.0179 **	0.0098 **	-0.0014	0.0151 **	0.0070	0.0121 *	0.0089 *	0.0112 **
住宅類型	-	-0.4271 **	-0.2365 **	-0.2069 **	-0.2126 **	-0.2423 **	-0.3253 **	-0.3233 **	-0.3578 **
區位	+	0.1310 **	0.1269 **	0.1705 **	0.1498 **	0.1940 **	0.1259 **	0.1285 **	0.1261 **
拍次	-	-0.1047 **	-0.0970 **	-0.1186 **	-0.0916 **	-0.0984 *	-0.0929 **	-0.0896 **	-0.0681 **
ADJ R2		0.83	0.78	0.73	0.69	0.75	0.77	0.70	0.75
樣本數(異常點刪除)		255	312	185	161	128	183	191	267
樣本數		267	334	194	174	143	196	208	288
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.7494 **	4.9714 **	4.9158 **	4.9836 **	4.7777 **	4.8214 **	4.8579 **	5.0178 **
總面積	+	0.0170 **	0.0165 **	0.0184 **	0.0160 **	0.0174 **	0.0184 **	0.0185 **	0.0166 **
地上總樓層	+	0.0186 **	0.0109 **	0.0070 *	0.0168 **	0.0084 *	0.0082	0.0264 **	0.0201 **
住宅類型	-	-0.4865 **	-0.3945 **	-0.2383 **	-0.4785 **	-0.3352 **	-0.3021 **	-0.2289 **	-0.2127 **
區位	+	0.1443 **	0.0844 **	0.1184 **	0.0942 **	0.0507 *	0.0791 *	0.1357 **	0.0760 *
拍次	-	-0.0400 *	-0.0661 **	-0.1070 **	-0.0879 **	-0.0438 *	-0.0681 **	-0.1293 **	-0.1347 **
ADJ R2		0.79	0.76	0.73	0.73	0.72	0.74	0.66	0.71
樣本數(異常點刪除)		252	353	351	312	291	231	237	292
樣本數		270	378	377	330	311	250	249	308

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-15 高雄縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		5.4179 **	5.3606 **	5.1989 **	5.2081 **	5.3122 **	5.5319 **	5.3562 **	5.1813 **
總面積	+	0.0141 **	0.0129 **	0.0161 **	0.0159 **	0.0156 **	0.0124 **	0.0138 **	0.0132 **
地上總樓層	+	0.0270 *	0.0333 **	0.0356 **	0.0197 *	0.0384 **	0.0218 **	0.0260 **	0.0202 **
住宅類型	-	-0.4814 **	-0.5131 **	-0.4314 **	-0.4022 **	-0.4888 **	-0.4773 **	-0.4294 **	-0.3587 **
區位	+	0.0987	0.2258 **	0.2597 **	0.0808	0.2563 **	0.2204 **	0.2391 **	0.1811 **
拍次	-	-0.1453 **	-0.1144 **	-0.1608 **	-0.1066 **	-0.1604 **	-0.1468 **	-0.1360 **	-0.0738 **
ADJ R2		0.84	0.73	0.83	0.82	0.86	0.89	0.88	0.81
樣本數(異常點刪除)		46	116	97	81	100	123	171	182
樣本數		68	152	126	112	134	173	231	241
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.1530 **	5.2203 **	5.3451 **	5.4398 **	5.1070 **	5.4158 **	5.3905 **	5.3134 **
總面積	+	0.0138 **	0.0146 **	0.0150 **	0.0144 **	0.0147 **	0.0131 **	0.0132 **	0.0111 **
地上總樓層	+	0.0336 **	0.0084 *	0.0131 **	0.0212 **	0.0135 **	0.0188 **	0.0201 **	0.0200 **
住宅類型	-	-0.5024 **	-0.3215 **	-0.2954 **	-0.3772 **	-0.3873 **	-0.4808 **	-0.4324 **	-0.4934 **
區位	+	0.1862 **	0.2054 **	0.2154 **	0.1246 **	0.2468 **	0.2661 **	0.2064 **	0.2110 **
拍次	-	-0.1036 **	-0.1051 **	-0.1642 **	-0.1743 **	-0.1009 **	-0.1470 **	-0.1589 **	-0.1109 **
ADJ R2		0.86	0.87	0.86	0.88	0.87	0.86	0.91	0.85
樣本數(異常點刪除)		178	191	240	212	220	271	178	204
樣本數		221	240	297	268	268	339	256	269
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.2343 **	5.3480 **	5.0954 **	5.2000 **	4.9553 **	5.0839 **	4.9876 **	5.0978 **
總面積	+	0.0133 **	0.0099 **	0.0143 **	0.0131 **	0.0108 **	0.0125 **	0.0120 **	0.0119 **
地上總樓層	+	0.0226 **	0.0398 **	0.0122 *	0.0286 **	0.0517 **	0.0162 **	0.0163 **	0.0198 **
住宅類型	-	-0.3579 **	-0.6018 **	-0.3396 **	-0.5377 **	-0.8008 **	-0.4063 **	-0.3509 **	-0.3304 **
區位	+	0.2311 **	0.1729 **	0.2453 **	0.2594 **	0.3456 **	0.1686 **	0.2168 **	0.1955 **
拍次	-	-0.1520 **	-0.1488 **	-0.1261 **	-0.1813 **	-0.0904 **	-0.1135 **	-0.1111 **	-0.1561 **
ADJ R2		0.84	0.76	0.79	0.82	0.81	0.75	0.79	0.78
樣本數(異常點刪除)		130	152	133	96	121	164	194	232
樣本數		195	202	180	141	153	219	266	298
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		5.1655 **	4.6845 **	4.8689 **	5.0712 **	4.8636 **	4.9537 **	4.74872 **	5.06341 **
總面積	+	0.0111 **	0.0155 **	0.0139 **	0.0102 **	0.0130 **	0.0101 **	0.01574 **	0.01112 **
地上總樓層	+	0.0349 **	0.0160 **	0.0300 **	0.0274 **	0.0260 **	0.0339 **	0.03329 **	0.0239 **
住宅類型	-	-0.5263 **	-0.2107 **	-0.3918 **	-0.4029 **	-0.3516 **	-0.5206 **	-0.16554 *	-0.1574 **
區位	+	0.2406 **	0.2464 **	0.2406 **	0.2029 **	0.2035 **	0.2681 **	0.21264 **	0.16634 **
拍次	-	-0.1695 **	-0.1102 **	-0.1386 **	-0.1340 **	-0.1301 **	-0.1103 **	-0.17355 **	-0.17951 **
ADJ R2		0.85	0.85	0.82	0.65	0.78	0.73	0.68	0.61
樣本數(異常點刪除)		234	292	276	284	293	283	198	218
樣本數		321	394	380	362	384	364	207	230

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-16 高雄市法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		5.1579 **	5.0821 **	5.1397 **	5.0487 **	5.1843 **	5.2412 **	5.1354 **	5.4096 **
總面積	+	0.0196 **	0.0211 **	0.0185 **	0.0205 **	0.0191 **	0.0187 **	0.0214 **	0.0177 **
地上總樓層	+	0.0244 **	0.0167 **	0.0197 **	0.0191 **	0.0205 **	0.0219 **	0.0160 **	0.0152 **
住宅類型	-	-0.4734 **	-0.2079 **	-0.3733 **	-0.2729 **	-0.3538 **	-0.4009 **	-0.3412 **	-0.3823 **
區位	+	0.1920 **	0.1414 **	0.2290 **	0.1976 **	0.1470 **	0.2076 **	0.1246 **	0.0498 *
拍次	-	-0.0599 **	-0.0949 **	-0.0789 **	-0.0964 **	-0.0911 **	-0.1095 **	-0.0981 **	-0.1201 **
ADJ R2		0.87	0.88	0.85	0.88	0.87	0.87	0.84	0.85
樣本數(異常點刪除)		124	167	211	165	162	188	232	228
樣本數		132	178	225	176	178	202	245	244
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.0305 **	5.1899 **	5.1468 **	5.0848 **	5.3227 **	5.2721 **	5.1154 **	4.9570 **
總面積	+	0.0238 **	0.0216 **	0.0225 **	0.0223 **	0.0182 **	0.0203 **	0.0211 **	0.0211 **
地上總樓層	+	0.0160 **	0.0112 **	0.0123 **	0.0161 **	0.0128 **	0.0166 **	0.0151 **	0.0147 **
住宅類型	-	-0.3402 **	-0.2369 **	-0.3045 **	-0.2695 **	-0.3511 **	-0.3684 **	-0.2435 **	-0.3015 **
區位	+	0.1692 **	0.1458 **	0.0792 **	0.1172 **	0.1096 **	0.1212 **	0.0947 **	0.1579 **
拍次	-	-0.1202 **	-0.1612 **	-0.1352 **	-0.1358 **	-0.1307 **	-0.1487 **	-0.1497 **	-0.1110 **
ADJ R2		0.89	0.90	0.90	0.90	0.86	0.86	0.84	0.87
樣本數(異常點刪除)		219	295	248	234	252	316	330	300
樣本數		237	315	262	257	264	337	344	320
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		4.8961 **	4.8526 **	4.7776 **	4.9026 **	5.2934 **	5.0003 **	4.7792 **	4.7523 **
總面積	+	0.0226 **	0.0217 **	0.0180 **	0.0189 **	0.0186 **	0.0173 **	0.0195 **	0.0196 **
地上總樓層	+	0.0087 **	0.0117 **	0.0122 **	0.0073 **	0.0230 **	0.0112 **	0.0154 **	0.0132 **
住宅類型	-	-0.2214 **	-0.3313 **	-0.2684 **	-0.2778 **	-0.3216 **	-0.2573 **	-0.2025 **	-0.2517 **
區位	+	0.0925 **	0.0463 *	0.1660 **	0.1048 **	0.1080 **	0.0908 **	0.1050 **	0.1237 **
拍次	-	-0.1027 **	-0.0545 *	-0.0318	-0.0689 *	-0.2497 **	-0.1132 **	-0.1174 **	-0.0975 **
ADJ R2		0.87	0.85	0.82	0.80	0.86	0.82	0.86	0.83
樣本數(異常點刪除)		234	201	207	166	177	269	309	369
樣本數		251	218	225	174	193	288	336	388
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.8661 **	4.7094 **	4.5278 **	4.7854 **	4.7089 **	4.6663 **	4.4618 **	4.7859 **
總面積	+	0.0183 **	0.0189 **	0.0216 **	0.0200 **	0.0195 **	0.0211 **	0.0237 **	0.0219 **
地上總樓層	+	0.0103 **	0.0135 **	0.0136 **	0.0128 **	0.0146 **	0.0127 **	0.0102 **	0.0129 **
住宅類型	-	-0.2658 **	-0.2881 **	-0.1194 **	-0.1742 **	-0.2173 **	-0.1368 **	0.0609 *	-0.0146
區位	+	0.0722 **	0.0923 **	0.0226	0.0986 **	0.1133 **	0.1222 **	0.0191	0.0737
拍次	-	-0.0921 **	-0.0620 **	-0.0825 **	-0.1284 **	-0.1077 **	-0.1307 **	-0.1557 **	-0.2145 **
ADJ R2		0.82	0.83	0.83	0.82	0.83	0.83	0.84	0.77
樣本數(異常點刪除)		406	521	405	456	464	460	265	261
樣本數		432	555	438	485	493	498	283	271

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

表 A-17 屏東縣法拍特徵價格模型估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		4.9424 **	4.8922 **	5.3055 **	5.2983 **	4.9458 **	5.0742 **	5.3621 **	NA
總面積	+	0.0190 **	0.0228 **	0.0117 **	0.0126 **	0.0254 **	0.0202 **	0.0177 **	NA
住宅類型	-	0.3353	0.1516	-0.6390 **	-0.0454	0.1137	-0.4631 **	-0.6911 **	NA
區位	+	-0.1861	0.1272	0.3845 *	0.3574 **	0.2363 *	0.2927 **	0.2893 **	NA
拍次	-	-0.0809	-0.1108 **	-0.0982 *	-0.1133 *	-0.1632 **	-0.1317 **	-0.1727 **	NA
ADJ R2		0.40	0.85	0.61	0.55	0.61	0.81	0.96	NA
樣本數(異常點刪除)		24	38	31	33	43	94	130	NA
樣本數		25	41	36	36	47	102	145	NA
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.8562 **	5.1979 **	5.4562 **	5.3699 **	5.1791 **	5.4057 **	4.9601 **	5.3612 **
總面積	+	0.0109 **	0.0166 **	0.0158 **	0.0156 **	0.0172 **	0.0138 **	0.0228 **	0.0143 **
住宅類型	-	-0.5013	-0.0159	-0.1340 *	-0.0862	-0.1484 *	-0.2417 **	-0.0634	-0.2966 **
區位	+	0.3706	0.2666 **	0.2730 **	0.2404 **	0.2426 **	0.2871 **	0.2473 **	0.2221 **
拍次	-	-0.2167 *	-0.1317 **	-0.1709 **	-0.1612 **	-0.1388 **	-0.1588 **	-0.1658 **	-0.1705 **
ADJ R2		0.65	0.64	0.71	0.64	0.66	0.65	0.72	0.62
樣本數(異常點刪除)		15	96	171	154	167	241	266	277
樣本數		16	103	180	165	178	253	281	300
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.0872 **	4.8408 **	5.0026 **	4.9491 **	4.8200 **	4.8080 **	5.1613 **	4.9931 **
總面積	+	0.0189 **	0.0140 **	0.0164 **	0.0196 **	0.0176 **	0.0154 **	0.0120 **	0.0143 **
住宅類型	-	-0.2792 **	-0.3414 **	-0.2128	0.0176	-0.0932	-0.1457	-0.4404 **	-0.5113 **
區位	+	0.2905 **	0.2658 **	0.3066 **	0.2911 **	0.3371 **	0.3152 **	0.2438 **	0.3369 **
拍次	-	-0.1632 **	0.0104	-0.1242	-0.1768 **	-0.1414 *	-0.1055 *	-0.1455 **	-0.1263 **
ADJ R2		0.74	0.46	0.40	0.54	0.57	0.51	0.47	0.58
樣本數(異常點刪除)		212	146	111	104	101	131	182	180
樣本數		231	154	119	110	108	140	190	194
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.9866 **	5.0220 **	5.3886 **	4.9812 **	5.3210 **	5.4274 **	5.1693 **	4.9861 **
總面積	+	0.0160 **	0.0146 **	0.0046 **	0.0074 **	0.0054 **	0.0047 **	0.0108 **	0.0089 **
住宅類型	-	-0.2151 *	-0.2559 **	-0.5458 **	-0.4444 **	-0.5871 **	-0.4365 **	-0.2216 **	-0.2866 **
區位	+	0.2765 **	0.3225 **	0.2031 **	0.2665 **	0.2611 **	0.2670 **	0.1952 **	0.2969 **
拍次	-	-0.1405 **	-0.1400 **	-0.1219 **	-0.0716 *	-0.1386 **	-0.1722 **	-0.2058 **	-0.1319 **
ADJ R2		0.52	0.57	0.32	0.36	0.48	0.41	0.55	0.51
樣本數(異常點刪除)		199	243	277	264	251	219	336	321
樣本數		208	260	284	273	255	227	352	335

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。資料來源：本研究整理

附錄 B 台灣地區法拍特徵價格模型估計結果表

表 B-1 北部地區法拍特徵價格估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		5.3476 **	5.2314 **	5.0513 **	5.5586 **	5.4137 **	5.6618 **	5.5941 **	5.3693 **
總面積	+	0.0196 **	0.0204 **	0.0197 **	0.0165 **	0.0183 **	0.0152 **	0.0209 **	0.0240 **
地上總樓層	+	0.0379 **	0.0228 **	0.0327 **	0.0314 **	0.0295 **	0.0310 **	0.0258 **	0.0266 **
住宅類型	-	-0.4655 **	-0.0857	0.0127	-0.1589 *	-0.1728 *	-0.2718 **	-0.4211 **	-0.0627
區位	+	0.4515 **	0.3570 **	0.4040 **	0.2998 **	0.3466 **	0.3242 **	0.3509 **	0.2081 **
拍次	-	-0.0732 **	-0.1042 **	-0.1074 **	-0.1592 **	-0.1450 **	-0.1635 **	-0.1529 **	-0.2074 **
ADJ R2		0.59	0.53	0.57	0.50	0.58	0.52	0.55	0.60
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.4378 **	5.6901 **	4.8918 **	5.2265 **	5.3385 **	5.0192 **	5.1001 **	5.1570 **
總面積	+	0.0193 **	0.0184 **	0.0277 **	0.0206 **	0.0155 **	0.0170 **	0.0187 **	0.0167 **
地上總樓層	+	0.0299 **	0.0262 **	0.0295 **	0.0250 **	0.0289 **	0.0241 **	0.0174 **	0.0157 **
住宅類型	-	-0.0598	-0.3416 **	0.1467 *	0.0163	0.0782	0.0760	0.1860 **	0.1389 **
區位	+	0.2871 **	0.4025 **	0.3243 **	0.3670 **	0.2493 **	0.3251 **	0.2904 **	0.3450 **
拍次	-	-0.2221 **	-0.2241 **	-0.2054 **	-0.2029 **	-0.1862 **	-0.1261 **	-0.1719 **	-0.1632 **
ADJ R2		0.61	0.61	0.63	0.58	0.46	0.41	0.54	0.53
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.0769 **	4.7798 **	5.2265 **	4.9295 **	4.7169 **	4.9426 **	4.3734 **	4.3408 **
總面積	+	0.0183 **	0.0208 **	0.0126 **	0.0173 **	0.0224 **	0.0171 **	0.0255 **	0.0245 **
地上總樓層	+	0.0215 **	0.0216 **	0.0215 **	0.0235 **	0.0181 **	0.0194 **	0.0166 **	0.0151 **
住宅類型	-	0.2338 ***	0.1849 **	-0.0142	0.1326 **	0.2607 **	0.0742 *	0.3372 **	0.2643 **
區位	+	0.3023 **	0.3294 **	0.2817 **	0.2735 **	0.2334 **	0.2808 **	0.3407 **	0.2957 **
拍次	-	-0.1894 **	-0.1292 **	-0.1241 **	-0.1431 **	-0.1538 **	-0.1308 **	-0.1177 **	-0.0625 **
ADJ R2		0.57	0.48	0.38	0.49	0.46	0.45	0.51	0.46
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.7112 **	4.8948 **	4.4998 **	4.7584 **	4.9292 **	4.9557 **	4.3897 **	5.0869 **
總面積	+	0.0203 **	0.0160 **	0.0223 **	0.0176 **	0.0156 **	0.0132 **	0.0220 **	0.0126 **
地上總樓層	+	0.0149 **	0.0157 **	0.0150 **	0.0126 **	0.0134 **	0.0167 **	0.0162 **	0.0216 **
住宅類型	-	0.1498 **	0.1226 **	0.3505 **	0.1930 **	0.1252 **	0.0140	0.2397 **	-0.0733
區位	+	0.3335 **	0.2680 **	0.2225 **	0.2941 **	0.2768 **	0.3403 **	0.3985 **	0.4862 **
拍次	-	-0.1254 **	-0.1164 **	-0.1103 **	-0.1165 **	-0.1350 **	-0.1168 **	-0.0869 **	-0.1663 **
ADJ R2		0.48	0.32	0.43	0.42	0.40	0.38	0.49	0.46

註：區位虛擬變數之設定，以台北市及各縣轄市區位設為 1，其餘鄉鎮區位設為 0。

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。

資料來源：本研究整理

表 B-2 中部地區法拍特徵價格估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		NA	2.6931 **	4.9452 **	4.8322 **	5.0528 **	4.7519 **	5.0416 **	4.9531 **
總面積	+	NA	0.0553 **	0.0083 *	0.0174	0.0202 **	0.0211 **	0.0211 **	0.0211 **
地上總樓層	+	NA	0.0038	0.2394 **	0.2143	0.0179 **	0.0036	0.0035	0.0112 **
住宅類型	-	NA	0.8296	0.0000	-0.8521	-0.4315 **	-0.0965 *	-0.2422 **	-0.2116 **
區位	+	NA	-0.3757	0.8768 **	0.0000	0.1828 **	0.0571	0.1067 **	0.0082
拍次	-	NA	0.1126	-0.0672	-0.1754	-0.1144 **	-0.0385 **	-0.1355 **	-0.1277 **
ADJ R2		NA	0.68	0.67	0.37	0.79	0.72	0.82	0.81
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		4.8078 **	5.2125 **	4.6550 **	4.7661 **	4.8391 **	4.8224 **	4.8443 **	5.0234 **
總面積	+	0.0224 **	0.0195 **	0.0242 **	0.0221 **	0.0210 **	0.0224 **	0.0217 **	0.0169 **
地上總樓層	+	0.0031	0.0158 **	0.0188 **	0.0081 *	0.0175 **	0.0113 **	0.0118 **	0.0122 **
住宅類型	-	-0.2037 **	-0.2931 **	-0.2267 **	-0.1302 **	-0.3249 **	-0.1760 **	-0.2819 **	-0.3130 **
區位	+	0.1475 **	0.0019	0.1095 **	0.0586 *	0.1196 **	-0.0501 *	0.1103 **	0.1392 **
拍次	-	-0.1222 **	-0.2034 **	-0.1354 **	-0.1376 **	-0.1511 **	-0.1404 **	-0.1571 **	-0.1490 **
ADJ R2		0.81	0.76	0.82	0.80	0.81	0.80	0.79	0.78
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		4.9699 **	4.9141 **	5.1439 **	5.0685 **	5.2184 **	5.0204 **	4.8197 **	4.8381 **
總面積	+	0.0151 **	0.0149 **	0.0141 **	0.0148 **	0.0105 **	0.0122 **	0.0139 **	0.0134 **
地上總樓層	+	0.0147 **	0.0304 **	0.0186 **	0.0272 **	0.0199 **	0.0293 **	0.0156 **	0.0226 **
住宅類型	-	-0.4783 **	-0.5129 **	-0.4601 **	-0.4565 **	-0.5713 **	-0.5819 **	-0.4380 **	-0.4487 **
區位	+	0.1455 **	0.1838 **	0.1566 **	0.1845 **	0.2871 **	0.2666 **	0.2147 **	0.2613 **
拍次	-	-0.0864 **	-0.0829 **	-0.1220 **	-0.1518 **	-0.1120 **	-0.0970 **	-0.0619 **	-0.1001 **
ADJ R2		0.79	0.75	0.72	0.72	0.70	0.70	0.66	0.65
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.8331 **	4.5753 **	4.5216 **	4.6305 **	4.6046 **	4.4456 **	4.9953 **	4.8348 **
總面積	+	0.0146 **	0.0161 **	0.0165 **	0.0172 **	0.0157 **	0.0174 **	0.0088 **	0.0140 **
地上總樓層	+	0.0157 **	0.0146 **	0.0218 **	0.0038	0.0205 **	0.0154 **	0.0221 **	0.0205 **
住宅類型	-	-0.4077 **	-0.3841 **	-0.3619 **	-0.2890 **	-0.4312 **	-0.2968 **	-0.6498 **	-0.4686 **
區位	+	0.2411 **	0.2203 **	0.1615 **	0.1858 **	0.1711 **	0.1294 **	0.2565 **	0.0790 *
拍次	-	-0.1019 **	-0.0504 **	-0.0515 **	-0.0970 **	-0.0748 **	-0.0465 **	-0.0498 **	-0.1103 **
ADJ R2		0.69	0.67	0.66	0.66	0.64	0.63	0.63	0.64

註：區位虛擬變數之設定，以台中市及各縣轄市區位設為 1，其餘區位設為 0。

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。

資料來源：本研究整理

表 B-3 南部地區法拍特徵價格估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		5.0968 **	5.0023 **	5.0080 **	5.0226 **	5.0652 **	5.1693 **	5.0060 **	5.1325 **
總面積	+	0.0180 **	0.0199 **	0.0175 **	0.0178 **	0.0196 **	0.0164 **	0.0199 **	0.0169 **
地上總樓層	+	0.0265 **	0.0144 **	0.0214 **	0.0172 **	0.0150 **	0.0236 **	0.0222 **	0.0164 **
住宅類型	-	-0.3826 **	-0.2332 **	-0.3975 **	-0.3076 **	-0.1858 **	-0.3795 **	-0.3631 **	-0.2985 **
區位	+	0.2773 **	0.3014 **	0.3721 **	0.3152 **	0.1871 **	0.2826 **	0.3549 **	0.2474 **
拍次	-	-0.1185 **	-0.1174 **	-0.0960 **	-0.0991 **	-0.1252 **	-0.1220 **	-0.1433 **	-0.1145 **
ADJ R2		0.78	0.76	0.78	0.75	0.80	0.77	0.86	0.76
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.0231 **	5.1475 **	5.1813 **	5.1531 **	5.0365 **	5.0738 **	4.9910 **	4.9719 **
總面積	+	0.0193 **	0.0173 **	0.0171 **	0.0168 **	0.0176 **	0.0175 **	0.0182 **	0.0178 **
地上總樓層	+	0.0160 **	0.0133 **	0.0138 **	0.0175 **	0.0082 **	0.0141 **	0.0140 **	0.0163 **
住宅類型	-	-0.3329 **	-0.3231 **	-0.3200 **	-0.2806 **	-0.2579 **	-0.2804 **	-0.2608 **	-0.3180 **
區位	+	0.3165 **	0.2668 **	0.2880 **	0.2305 **	0.2962 **	0.2584 **	0.2693 **	0.2882 **
拍次	-	-0.1341 **	-0.1327 **	-0.1476 **	-0.1412 **	-0.1239 **	-0.1346 **	-0.1368 **	-0.1335 **
ADJ R2		0.80	0.79	0.77	0.76	0.77	0.75	0.76	0.74
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.0472 **	4.9714 **	4.9675 **	4.8841 **	4.9196 **	4.8507 **	4.9715 **	4.7919 **
總面積	+	0.0163 **	0.0168 **	0.0167 **	0.0176 **	0.0154 **	0.0159 **	0.0137 **	0.0151 **
地上總樓層	+	0.0147 **	0.0129 **	0.0115 **	0.0120 **	0.0248 **	0.0114 **	0.0174 **	0.0157 **
住宅類型	-	-0.3399 **	-0.3656 **	-0.2930 **	-0.3036 **	-0.4322 **	-0.3463 **	-0.4035 **	-0.4123 **
區位	+	0.2934 **	0.2798 **	0.3127 **	0.2901 **	0.3066 **	0.2971 **	0.2580 **	0.2894 **
拍次	-	-0.1343 **	-0.1164 **	-0.1310 **	-0.1304 **	-0.1328 **	-0.1071 **	-0.1216 **	-0.0901 **
ADJ R2		0.75	0.72	0.70	0.70	0.73	0.72	0.67	0.71
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.8104 **	4.6944 **	4.9678 **	4.8571 **	4.7704 **	5.0508 **	4.9625 **	4.8156 **
總面積	+	0.0152 **	0.0153 **	0.0111 **	0.0130 **	0.0140 **	0.0096 **	0.0118 **	0.0130 **
地上總樓層	+	0.0144 **	0.0153 **	0.0235 **	0.0185 **	0.0179 **	0.0226 **	0.0261 **	0.0260 **
住宅類型	-	-0.4041 **	-0.4138 **	-0.5454 **	-0.4353 **	-0.4075 **	-0.5455 **	-0.5430 **	-0.5451 **
區位	+	0.2904 **	0.3362 **	0.2878 **	0.3437 **	0.3236 **	0.3533 **	0.3266 **	0.3314 **
拍次	-	-0.0996 **	-0.0751 **	-0.1034 **	-0.1138 **	-0.1103 **	-0.1261 **	-0.1481 **	-0.1221 **
ADJ R2		0.71	0.71	0.60	0.65	0.65	0.62	0.66	0.65

註：區位虛擬變數之設定，以高雄市、台南市及各縣轄市區位設為 1，其餘區位設為 0。

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。

資料來源：本研究整理

表 B-4 台灣地區法拍特徵價格估計結果表

變數名稱	預期符號	85Q1	85Q2	85Q3	85Q4	86Q1	86Q2	86Q3	86Q4
截距項		4.9480 **	4.8730 **	5.0018 **	5.1883 **	5.2879 **	5.1742 **	5.1945 **	5.2194 **
總面積	+	0.0166 **	0.0209 **	0.0188 **	0.0176 **	0.0168 **	0.0169 **	0.0190 **	0.0172 **
地上總樓層	+	0.0304 **	0.0093 *	0.0053 *	0.0053 *	0.0043	0.0013	0.0029	-0.0015
住宅類型	-	-0.1692 **	0.0486	0.0744 *	0.1110 **	0.0105	0.0024	-0.0806 **	-0.0210
區位	+	0.3373 **	0.3406 **	0.3615 **	0.2723 **	0.2435 **	0.2036 **	0.3267 **	0.2073 **
拍次	-	-0.0268 *	-0.0776 **	-0.0915 **	-0.1272 **	-0.1347 **	-0.1011 **	-0.1612 **	-0.1289 **
ADJ R2		0.49	0.54	0.49	0.45	0.50	0.48	0.60	0.54
變數名稱	預期符號	87Q1	87Q2	87Q3	87Q4	88Q1	88Q2	88Q3	88Q4
截距項		5.1138 **	5.3002 **	5.1954 **	5.1887 **	5.2280 **	5.2727 **	5.1503 **	5.2063 **
總面積	+	0.0186 **	0.0172 **	0.0187 **	0.0169 **	0.0151 **	0.0147 **	0.0176 **	0.0154 **
地上總樓層	+	0.0055 *	0.0021	0.0055 *	0.0041 *	0.0013	0.0035 *	0.0011	0.0046 *
住宅類型	-	-0.0548 *	-0.0763 *	-0.0785 **	-0.0396	-0.1228 **	-0.1460 **	-0.0401 *	-0.0511 *
區位	+	0.2353 **	0.1967 **	0.2102 **	0.1938 **	0.2348 **	0.1861 **	0.2153 **	0.2477 **
拍次	-	-0.1418 **	-0.1628 **	-0.1637 **	-0.1457 **	-0.1341 **	-0.1356 **	-0.1576 **	-0.1544 **
ADJ R2		0.57	0.54	0.58	0.55	0.51	0.47	0.59	0.56
變數名稱	預期符號	89Q1	89Q2	89Q3	89Q4	90Q1	90Q2	90Q3	90Q4
截距項		5.2440 **	4.9863 **	5.0840 **	5.0097 **	5.0266 **	5.0859 **	5.1220 **	4.9517 **
總面積	+	0.0149 **	0.0153 **	0.0120 **	0.0146 **	0.0128 **	0.0130 **	0.0137 **	0.0143 **
地上總樓層	+	0.0054 **	0.0049 *	0.0075 **	0.0033	0.0136 **	0.0061 **	0.0014	0.0019
住宅類型	-	-0.1032 **	-0.1246 **	-0.1487 **	-0.0151	-0.1498 **	-0.0740 **	0.0023	-0.0019
區位	+	0.2326 **	0.2483 **	0.2493 **	0.2188 **	0.2444 **	0.2094 **	0.2324 **	0.2385 **
拍次	-	-0.1587 **	-0.0824 **	-0.0565 **	-0.0952 **	-0.0864 **	-0.1041 **	-0.1486 **	-0.1068 **
ADJ R2		0.59	0.51	0.41	0.42	0.45	0.46	0.42	0.41
變數名稱	預期符號	91Q1	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4
截距項		4.9950 **	5.0136 **	4.9802 **	4.8604 **	5.1079 **	5.1419 **	4.9416 **	5.5604 **
總面積	+	0.0137 **	0.0121 **	0.0126 **	0.0142 **	0.0106 **	0.0089 **	0.0125 **	0.0054 **
地上總樓層	+	-0.0016	0.0042 **	0.0044 **	-0.0035 *	0.0033 *	0.0058 **	0.0031 *	0.0110 **
住宅類型	-	-0.0373 *	-0.0792 **	-0.0370 *	0.0355 *	-0.0884 **	-0.1514 **	-0.0347	-0.3766 **
區位	+	0.2637 **	0.2619 **	0.1960 **	0.2414 **	0.2132 **	0.2591 **	0.2976 **	0.2995 **
拍次	-	-0.1093 **	-0.1005 **	-0.1003 **	-0.0965 **	-0.1201 **	-0.1072 **	-0.1148 **	-0.1807 **
ADJ R2		0.44	0.35	0.35	0.37	0.32	0.30	0.36	0.27

註：區位虛擬變數之設定，以台北市、基隆市、新竹市、台中市、高雄市、台南市及各縣轄市區位設為 1，其餘區位設為 0。

*與**分別代表該係數在 10%與 5%的顯著水準下顯著異於 0。

資料來源：本研究整理

附錄 C 期末報告之意見回應

一、 行政院經建會住都處陳副處長麗春：

- (一) 高地價地區之定義？
- (二) 為何使用所在樓層平方之變數？

研究團隊回應：

- (一) 本研究運用內政部地政司都市地價指數之住宅區中價位區段地價，較該中價位地價高者即視為高地價地區。
- (二) 以大廈而言，使用線性模型，愈低之樓層房價越低，相反則愈低之樓層房價越高，但大廈之各樓層房價並非如此，因此，應使用曲線模型即二次式模型，即一樓房價最高，四樓房價最低，四樓以上房價逐漸增加，因此，使用所在樓層平方之變數主要是配合此曲線模型。

二、 內政部地政司何技士圳達：

- (一) 關於不動產交易資料的公開，有限人力下，擴大辦理交易價格簡訊不易；是否應朝強制公示制度方式來進行？

研究團隊回應：

- (一) 地政司主辦交易價格簡訊有可行之擴大基礎，已知台北市呈報內政部案例每年約一千件，實際調查約六千件，內部使用案例約三千件左右，高雄市情形相似。建議地政司要求地方政府提供所有可用案例，短期即可擴大交易價格資訊。

三、 行政院主計處崔科長洲英：

- (一) 建議有關基準的選擇部分應該再詳加討論，為何選擇 90 年作為基期？
- (二) 從住宅價格指數題目上，住宅價格應使用居住類住宅，但法拍屋可否區分居住使用類別或營業使用類別？

研究團隊回應：

- (一) 固定基期部分可再進行討論，本研究只是以民國 90 年當作一個比較的標準而已。
- (二) 法拍資料應作分類，例如住宅使用或商業使用，但本研究資料來源並無法區分出是做何種用途使用，只能依據資料本身有限的欄位屬性來作分析。。

四、 信義房屋公司張協理欣民：

- (一) 樣本數不足之情況下，是否應有所取捨？否則會產生指數劇烈變動情形，建議樣本數過少縣市，例如南投縣、苗栗縣，不發佈法拍屋價格指數。

研究團隊回應：

- (一) 本研究只是針對法拍屋住宅價格指數做試編與發佈機制的可行性測試之研究，資料來源亦並非司法院之原始資料，並非真的要發佈給社會大眾知道，至於資料波動的問題，本研究會建議樣本不足縣市不予發

佈。

五、 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會于副秘書長俊明：

- (一) 另在就貴研究建議「不動產經紀業管理條例」修正草案中增列第二十七條之一與修正地政士法乙節，有關「資訊登錄」乙事，將嚴重妨礙不動產交易與民眾隱私。

研究團隊回應：

- (一) 對於不動產交易資料公開是否侵害到個人隱私權，建議經建會相關部門申請大法官釋憲後再做後續處置。

六、 政治大學地政系張教授金鶚：

- (一) 每個縣市之模型不相同，其意義為何？

研究團隊回應：

- (一) 資料不足的限制，透明房訊所提供之資料並非所有欄位都有資料，有些縣市的欄位沒有資料，所以才會每各縣市模型不相同，可參見表 4-15。未來正式編製指數時，會建議司法院提供較完整資訊。

七、 司法院民事廳蘇法官芹英：

- (一) 第 35 頁，法院底價訂定之部分，土地之部分與建物部分，土地部分法院函請地政機關鑑價，建物部分法院之函請公務機關鑑價應再查。
- (二) 第 39 頁，法拍、金拍與銀拍之比較，看屋服務之部分，法拍屋僅能看外觀，主要依據債權人，而若銀行為債權人則有提供看屋，而金拍屋主要委託金融資產服務公司處理，而報告書中提到看屋服務，但金融資產服務公司若沒有鑰匙則不能提供看屋服務，且實際上佔有人不一定願意讓人看屋。
- (三) 拍賣風險部分，金拍屋部分應再查證。

研究團隊回應：

- (一) 已納入報告書修正。
- (二) 已納入報告書修正。
- (三) 已查證後修正。

八、 司法院民事廳王分析師安定：

- (一) 對研究單位對法拍資訊欄位增加建議，技術上原則可行。對於欄位標準化需有明確規範可循。拍次累計問題牽涉到系統更改與重新鑑價結果並不一定低於原第四拍，此一部份仍須討論。
- (二) 司法院法拍屋資訊，主要由書記官登打，新增欄位會增加書記官負荷，為減輕書記官負荷，司法院正推動遠端登打系統給銀行使用，但因非強制之道德勸說，使用率有待加強推廣。

研究團隊回應：

- (一) 法拍欄位內容標準化，研究單位會與相關單位討論後提出明確標準化建議。
- (二) 為減輕書記官負擔，建議強化目前法拍屋遠端登打系統，未來轉化為電子送件，以增加銀行誘因的方式，使其負擔法拍資料庫的主要責任。

電子送件系統設計時，即可增加必要欄位，與將大部分輸入欄位標準化。建議由經建會、司法院召開會議，邀請財政部、銀行公會、主要銀行如土地銀行、合作金庫、中國信託等討論。

九、台灣金融資產服務公司蕭副科長麗敏：

- (一) 針對中古屋及法拍價格之比較，以總價比較，但估計總價會有些許誤差，建議以單價作比較較準確。
- (二) 建議研究資料的取得，應採用資料庫整合方式或者透過公務機關之交換進行，讓書記官可以連線地政事務所取得相關資料，才能避免重新建置資料庫的人力浪費問題。

研究團隊回應：

- (一) 單價與總價之比較，但現實之交易，中古屋或法拍屋是以總價來比較，因此，本研究選用總價來作說明。
- (二) 資料庫整合是未來必行方向，目前部分銀行也與地政單位連線取得資料，建議應延續此一部份，將銀行之地政相關資料轉化為法拍電子送件資料，由銀行負擔法拍資料建置工作。

十、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會吳秘書長榮波：

- (一) 法拍屋交易之住宅價格是否能代表市場之住宅價格？
- (二) 是否應使用交易簡訊之資料，而非法拍屋資料？

研究團隊回應：

- (一) 目前法拍屋交易量佔全國房屋交易量大約 10-20%，所以樣本的代表性足夠。
- (二) 使用法拍而不使用交易簡訊之資料，因為交易簡訊有時間落後 (Time-Lag) 之問題。

住宅價格指數編定之研究/林秋瑾計畫主持. —初版.—

台北市：行政院經濟建設委員會，民 93

面：表，公分

GPN 1009301738

委託單位：行政院經濟建設委員會

受託單位：中華民國區域科學學會

1. 土地問題—土地經濟

554.89

題名：住宅價格指數編定之研究

計畫主持人：林秋瑾

出版機關：行政院經濟建設委員會

委託單位：行政院經濟建設委員會

受託單位：中華民國區域科學學會

電話：02-23165300 地址：臺北市寶慶路 3 號

網址：<http://www.cepd.gov.tw/>

出版年月：中華民國 93 年 4 月

版次：第 1 版 刷次：第 1 刷

GPN: 1009301738

工本費：160 元（平裝）

GPN : 1009301738
工本費：160 元

平裝