

修平科技大學

應用財務金融系

社會住宅對周邊房價的影響

指導教師：涂新南老師

姓名：曾曉慈

學號 BL102072

姓名：陳艾如

學號 BL102074

姓名：劉怡玟

學號 BL102092

姓名：李慧貞

學號 BL102095

中華民國 106 年 5 月

修平科技大學

應用財務金融系

實務專題報告審定書

本系四技部

組長：BL102092 劉怡玢

組員：BL102074 陳艾如

組員：BL102072 曾曉慈

組員：BL102095 李慧貞

社會住宅對周邊房價的影響

經本委員會評審通過。

口試委員： _____ (請老師簽名)

指導老師： _____

中華民國 106 年 5 月

中文摘要

本研究首先將透過文獻回顧與分析得知影響住宅價格的因素進而得知不同特徵因素在社會住宅中之影響力，以供未來進行社會住宅規劃的參考依據，以評估社會住宅之必要性。

環境及住宅品質最直接的評斷指標即住宅價格；因此本研究探討臺中市社會住宅與周邊房價之相關性，並透過特徵價格法探討社會住宅對於住宅價格之影響以評判社會住宅與周邊社區之關係。

目錄

中文摘要.....	III
目錄.....	IV
表目錄.....	VI
第一章 緒論	1
1-1 研究動機與目的.....	1
1-2 流程圖.....	2
第二章 文獻回顧與分析	3
2-1 社會住宅定義.....	3
2-1-1 世界各國社會住宅.....	4
2-1-2 台灣社會住宅(國民住宅)分類.....	6
2-1-3 社會住宅給誰住.....	7
2-2 社會住宅數量.....	8
2-2-1 政府提供社會型住宅區選址依據.....	9
2-3 影響房地產價格之因素.....	12
2-3-1 影響房價因素、變數相關文獻.....	13
第三章 研究方法	19
3-1 特徵價格實證模型.....	19
3-2 變數定義及實證模型.....	19

3-3 實證模型	21
第四章 實證結果	23
4-1 資料來源及處理	23
第五章 結論	23
附錄 參考文獻.....	24

表目錄

表 2-1 台灣社會住宅分類表.....	6
表 2-2 台灣社會住宅數量統計表.....	8
表 2-3 台灣社會型住宅選址依據.....	9
表 3-1 變數定義表.....	21

第一章 緒論

1-1 研究動機與目的

近年來，我國的社會住宅已經慢慢地成長，在社會住宅政策中是先進國家社會福利政策之重要一環，也隨之普及。買屋對於升斗小民而言難如登天。政府被要求基於「居住正義」的理由，干預市場以達成「住者有其屋」之目的。在過去的台灣並沒有社會住宅的觀念，但是，社會住宅在歐洲便宜又稱為『社會出租住宅』，其精神強調只租不賣，通常為政府興建，或由民間合作興建帶由政府管理之合乎標準之基本住宅房屋，以低於市價或免費承租給所得較低之住戶等特殊弱勢家庭及個體之住宅（洪煥耀 2013），以乾淨、穩定租約、可靠等保障租屋者優點聞名；臺灣對於社會住宅較無觀念，並於 100 年將社會住宅加入住宅法當中，臺灣過去雖然沒有社會住宅之建設發展但類似於此之住宅福利政策並不罕見其中以眷村及國民住宅最為知名。政府企圖以住宅政策介入市場，重新思考公共住宅的可行性。在 2010 年，加入租金補貼和利息優惠的方案，期待能為高價位的房市帶來轉機。隨之而來的合宜住宅，成為另一種形式的國宅政策，然而，弱勢族群仍無法購買到平價住宅，亦無法平抑房價，政府的住宅政策失靈。面對民眾對於住宅的需求，政府在 2013 年將社會住宅納入《住宅法》中，藉此將國民住宅轉型為社會住宅，開啟不同於以往住宅政策的時代。希望藉由分析此政策，為台灣未來的住宅政策提供建議，確實達到居住正義的目標。

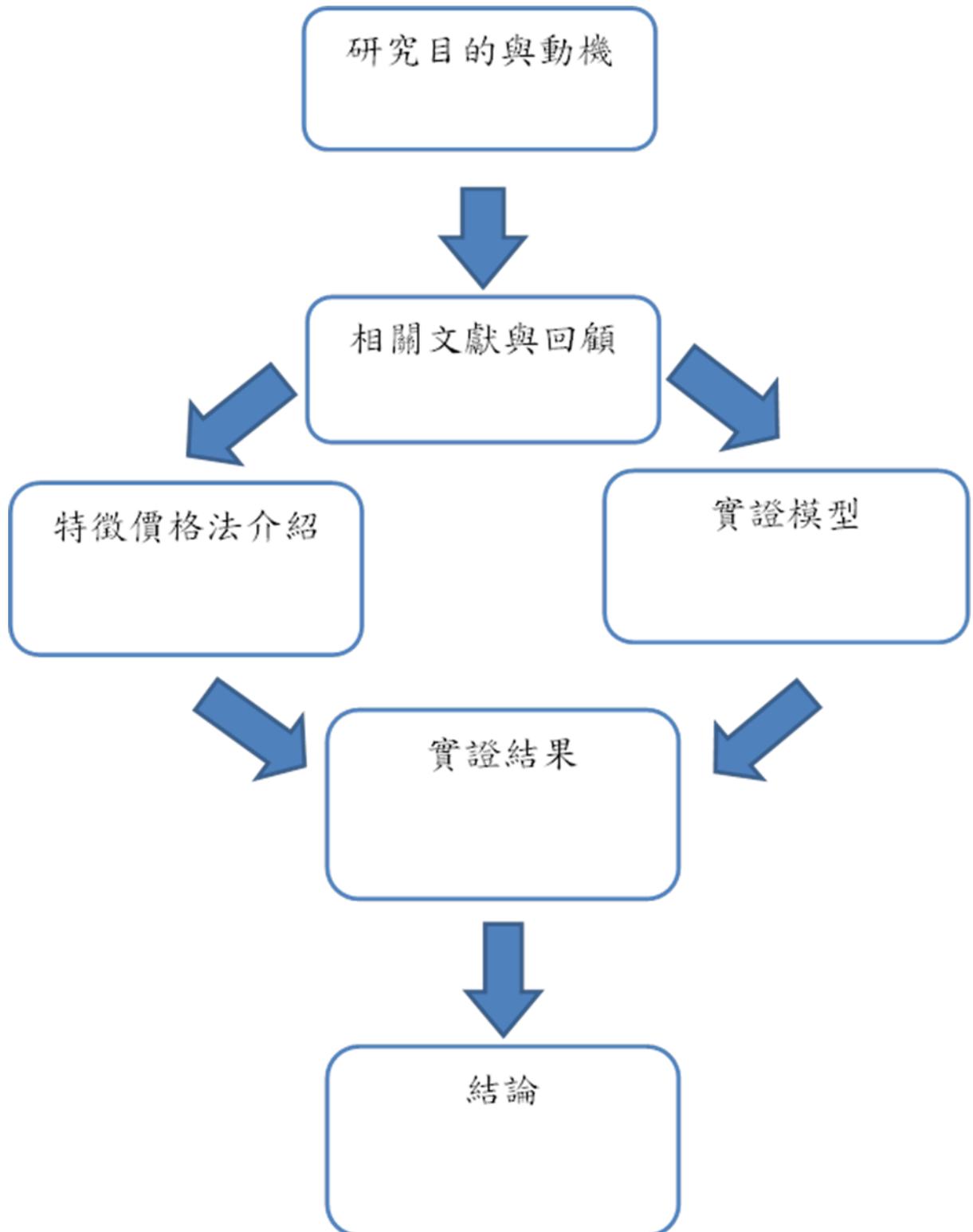
本研究將針對臺北市社會住宅對周邊住宅造成的房價改變，計算出實質的差異，可提供衡量政府未來規劃社會住宅時的參考依據。故本研究用特徵價格法、線性迴歸分析來評斷社會住宅對周邊住宅造成的房價影響程度。

本研究透過文獻回顧與分析社會住宅影響周邊，以及針對臺中市社會住宅與周邊建築物進行特徵價格法與線性迴歸分析，本研究目的如下：

探悉臺中市社會住宅是否影響周邊房價為何？

探究臺中市社會住宅與周邊房價之關聯性？

1-2 流程圖



第二章 文獻回顧與分析

2-1 社會住宅定義

「社會住宅」為住宅福利政策之一種，本質上定義社會住宅是將住宅去商品化，以社會中之弱勢團體為主要對象，目的在於全民居住品質之提升，與臺灣早期國民住宅政策相近(林萬億，2003)；「社會住宅」早年興起於歐洲，例如英國於19世紀初由因應都市化產生之都市衛生問題，以清除貧民窟及不健康之居住環境與政府為維護勞工福利而建立之住宅系統即是「社會住宅」之原型，英國與荷蘭更於第一次世界大戰後針對戰後歸來之軍人建屋(黃麒睿等，2015)，與臺灣戰後之眷村設立有多處相似之處。李子璋與李長晏(2013)對於社會住宅進行概述，認為政府有義務為全民福祉而實現公共利益，提供人名正義、安全及穩定的生活，而於臺灣「住者有其屋」之政策架構下滿足了投機者與中產階級擁有房產及有個家之夢想，但對於政府應該優先找戶之中低收入戶之家庭及弱勢族群而言未受到政府政策應有之照護故政府應於，「居住正義」之原則下提供弱勢居民一個選擇；李子璋與李長晏(2013)並定義社會住宅應以經濟弱勢族群為首要目標，依據「只租不賣」之原則，以低價或免費承租於之。臺灣於住宅法第三條內明文定義：『社會住宅指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身份者之住宅。』並於第四條補充第三條內之特殊情形或身份者資格，包含低收入戶、特殊境遇家庭、年長者、身心障礙者及弱勢家庭。本研究為使研究準確且避免失焦，將透過國內外「社會住宅」文獻進行文獻回顧與分析進行探討。

2-1-1 世界各國社會住宅

(一) 荷蘭社會住宅

凡舉社會住宅政策，世界各地皆無法與荷蘭相比，於荷蘭社會住宅由特定非營利住宅協會管理，而所有非營利住宅協會之收入統一納入改善社會住宅品質之用，並設法將其水準與品質與一般租屋系統之品質拉至一致；住宅協會可自由買賣其協會下之住宅，其目的在於控制協會之經濟與收入情況，而住宅協會內之出租戶僅供房客出租使用，房客擁有續約之權利，但無法進行購買，秉持社會住宅只租不賣之精神。

荷蘭之社會住宅有六大義務並由住宅協會遵照與執行，一、提供住宅給予擁有住宅需求者。二、優良之住宅品質。三、提供及保障承租人之房租合約。四、住宅協會之經濟獨立性，確保社會住宅穩定運轉。五、住宅協會有義務回饋社會住宅範圍內之鄰里，維持鄰里品質。六、提供住宅給予年長者及身心障礙者，但不包含其健康照護。

荷蘭社會住宅之租金制度隸屬於全國性住宅住宅管制之下，荷蘭於二次世界大戰期間並開始限制房租標準，並於1975年立法設立租金調漲機制，限制一年租金漲幅，而社會住宅之租金平均低於一般住宅租金四成以下。

(二) 英國社會住宅

英國之社會住宅政策始於1885年起頒佈工人階級住宅法，開啓了英國住宅改革的第一章；英國住宅政策隨著保守黨與工黨兩黨的執政理念及意識形態不盡相同，對於政策制定也有差異，保守黨偏向資本主義的市場亦是導向，工黨則偏向社會福利意識導向(張金鶚, 1994)，於此前提了解之下可使研究於探討英國之社會住宅上有較完整之詮釋。十九世紀初英國為解決都市化效應所產生的擁擠、貧窮及不健康的居住環境，導致民眾健康安全之疑慮及房東壟斷租屋市場引起民眾抗爭於1919年，英國通過了住宅與城鎮計劃法，即新市鎮法案，由中央補助地方政府新建良好建築品質的住宅，供給當地有住宅需求的國民；隨著一次世界大

戰後，英國退伍軍人也受這項政策得到應有之保障(林萬億，2003)。1930年英國配合“住宅與城鎮計劃法”展開了為期五年的清除平民窟計劃，政府介入進行都市更新後，興建一系列社區住宅提供原居民居住；二次大戰後，住宅需求大量出現且加上建築技術突破，1954年由保守黨領導下一波更新運動，地方政府住宅也任由優秀的建築師向上發展，將社會住宅垂直發展，但管理不當且戶數太多造成人與人之間的距離拉遠，幾次居民的汰換之下，住宅計畫成為治安死角於18年後該住宅計畫失敗。1972年保守黨執政執行房租折抵來提供弱勢居民居住補貼，放棄興建住宅計畫；1980年實施「有權購買」政策，將低收入戶鎖定為社會住宅幫助的對象，並開放既有130萬戶社會住宅開放原住戶購買，以低於市價50%的售價購回，同時推動全面民營化政策，減少地方政府介入，運用民營化靈活策略使居民獲得更完整的福利(Jones, C.，2008)；目的在於運用居民住宅自有率進行社會住宅體質調整。

英國社會住宅佔整體住宅總量的17%，社會住宅申請的資格為無家可歸者、居住環境不良者、需要特別醫療照顧者、必須居住於特定區域者，以及具有軍人身份者，申請者需由英國國會於2011年修訂的新住宅法案之標準進行查核；於「有權購買」政策實施之後，英國在2013實施Bedroom tax的稅制，採用減少房屋津貼的方式，降低住宅有空房者之房屋津貼(Wilcox, S.，2002)；此一稅制使得人們不再囤積及持有空屋，以穩固住宅市場。

(三) 美國社會住宅

美國社會住宅政策與荷蘭較為不同，美國並沒有像荷蘭一樣擁有一套發展已久之社會住宅制度，政策已公共住宅為目標導向為美國住宅福利制度之理念核心。美國公共住宅起始於1930年代經濟大蕭條之後以政府名義貸款興建品質優良之公共住宅承租給低收入戶，同時，該時期之公共住宅另也販售予中上收入戶居住及使用。美國為解決住宅供給不足及欲清除貧民窟與衰敗地區以1949年頒布之『住宅法』來提高人民健康與生活品質；1949年至1960年之區段，美國透過都市更新大規模的進行土地整併與都市更新，並由政府開發住宅之導向轉於直接或間接補助於民間開發商興建住宅導向，而偏向社會住宅政策面向已1966年成立之住

宅及都市發展部（HUD）擬定幫助低收入戶擁有自有宅之計劃，並以低利息及每月還款額度之方式協助購買住宅；美國於1974年藉以HUD之幫助建立section 8社會住宅計畫，針對低收入戶提供出租型社會住宅及租金補貼等兩種方案同時並行，且提供一般房東一套將一般住宅納入社會住宅出租計畫之審查機制，凡通過審查之住宅可提供政府做為出租型社會住宅使用，1990年後因興建社會住宅成本提升，僅推行租金補貼策略，並加入租金調整機制，持續保護弱勢族群的住宅權益。

2-1-2 臺灣社會住宅(國民住宅)分類

臺灣住宅政策發展至今歷經半百年之歲月，從戰時應戰爭需求之住宅建設至為與國際住宅福利體制之社會住宅接軌，期間多項政策與名詞異動多次，且本研究針對臺灣國民既定印象中之「國民住宅」為社會住宅既定印象之藍本進行研究探討，本小節將由文獻回顧整理臺灣國民住宅發展歷史脈絡中之住宅類型進行表列，使後續研究將以「社會住宅」一詞統一進行敘述，表列內容詳表2.1。

表2-1 台灣社會住宅分類表

住宅類型	時間及內容
戰時住宅	於 1941 年至 1946 年，由臺灣住宅營團因戰爭時需求興建之住宅。
市民住宅	於 1950 年至 1955 年，臺北市政府與民間營造廠合力興建之出售國宅。
美援國宅	於 1953 年至 1963 年，由美援及臺灣省國民住宅興建計畫委員會興建之出售國宅。
集中興建國宅	於 1964 年至 1975 年，由國民住宅與社區建設委員會興建之國民住宅。
直接興建國宅	於 1976 年至 2000 年，由行政院經建會住宅及都市發展局與地方縣市國宅處，直接興建之大街廓國宅社區。
合宜住宅	於 2010 年至今，由內政部推動之出售式公共住宅，由政府提供土地，售於民間廠商，由廠商提供技術與資金，售予特定資格之家庭之大街廓社區。
社會住宅	於 2012 年至今，指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。

資料來源：彙整自沈孟穎、傅朝卿，2015；內政部營建署。

2-1-3 社會住宅給誰住？

社會住宅的主要訴求對象也是現有社會住宅討論中相當重要的一環。過往實踐於國外的社會住宅經驗，幾乎都以社會中的弱勢者或居住困難者為優先，然而，這樣的目標族群，若再搭配大規模的社會住宅社區，往往會造成嚴重的標籤化現象，甚至導致社會住宅的居民被社會排除；而在台灣平價住宅的案例中，也可見到類似的現象。因而將社會住宅中的弱勢戶「混居」於一般社區中，或是引導青年、新婚夫妻等階段性經濟弱勢者進入社會住宅社區居住，亦成為減低社會住宅標籤化的政策選項。訪談過程中，受訪者的意見大致分為兩大方向。一種論述強調應該優先提供給「最有需要的人」，亦即所謂的居住困難者與包含低收入戶、身心障礙者、原住民等 11 類住宅法中規定應優先保障的弱勢族群。且認為目前台北市與新北市政府對社會住宅租戶的年齡限制（台北市：20-45 歲；新北市：20-40 歲）是出於選舉時的選票考量，同時也歧視了其他有居住需求，卻不在此年齡範圍中的人民。

另外，青年人口為主的居民結構，有助於消弭弱勢族群住戶帶給社區的治安、環境層面之疑慮，也有助於減低社會住宅帶來的鄰避效應，並能以此說服社會住宅預定地周圍的抗議民眾。另外，提供予青年族群，亦包含了生產力之考量，並能協助階段性弱勢的年輕族群，讓他們有一個安身立命的居所。

然而，提供對象的優先順序仍須先釐清輕重緩急。政府應對有社會住宅需求者進行較精密準確的調查，或可依其對社會住宅之需求程度進行分級。對於弱勢族群的保障亦可參考國外的做法，以提高中籤機率或評點制確保弱勢戶進住社會住宅的優先權。在目前對弱勢族群保障已經不足的情形下，政府理應先將社會住宅租予最有需要的居住困難者與弱勢家戶，使其能夠妥善安置，再搭配一般家庭入住社會住宅，以求混居達成去標籤化之效。

2-2 台灣社會住宅數量

至 105 年 8 月止，台灣社會住宅存量共計 8,036 戶，以 104 年第 4 季全國住宅總量 8,493,852 戶計算，台灣社會住宅存量比率為 0.095%，各縣市社會住宅戶數，表列內容詳表 2.2

表2-2台灣社會住宅數量統計表_2016.08.23 更新

地區	項目	數量	
台北市	公共住宅(5處)	842	小計：6,872 (戶) 佔台北市住宅總量 0.729% (104 年第 4 季台北市住宅存量 941,892 戶)
	公營住宅(6處)	274	
	出租國宅住宅(20處)	3,531	
	中繼住宅(2處)	365	
	平價住宅(4處)	1,407	
	婦女中途之家(1處/房)	77	
	老人住宅/公寓(4處)	376	
新北市	永和青年住宅	11	小計：656 (戶) 佔新北市住宅總量 0.042% (104 年第 4 季新北市住宅存量 1,582,077 戶)
	新店中正專案出租國宅	56	
	汐止花東新村臨時安置住宅	126	
	三峽隆恩埔文化部落	140	
	五股老人公寓	71	
	三重區大同南段	119	
	三重區大安段	133	
高雄市	原住民出租住宅	13	小計：283 (戶) 佔高雄市住宅總量 0.027% (104 年第 4 季高雄市住宅存量 1,051,290 戶)
	勞工租賃住宅	174	
	單親家園	65	
	銀髮家園	6	
	鳳山五甲台電宿舍(第一批)	25	
桃園市	*A7 捷運合宜宅	225	小計：225 (戶) 佔桃園市住宅總量 0.028% (104 年第 4 季桃園市住宅存量 795,868 戶)
全國	合計：8,036 (戶) 佔全國住宅總量：0.095% (104 年第 4 季台灣住宅存量 8,493,852 戶)		

資料來源：各縣市政府公告資訊、社會住宅推動聯盟整理

*註 1：A7 捷運合宜住宅供社會住宅出租僅 5 年，年限屆滿將由建商自行出售/出租。

*註 2：高雄市社會住宅戶數依據〈高雄市住宅年度及中程計畫(104-107 年)規劃案修正之

2-2-1 政府提供社會型住宅區位選擇依據

透過觀察臺灣社會型住宅至今的發展現況，整理後可以得知政府在選定社會住宅的建立會透過相關的指標去做基地的評估篩選，故本節將綜合臺灣當前以來對於社會型住宅的選址依據做整合，做為下一章節指標準則建立的方向。從表格的歸納下可以發現政府單位在提供社會住宅時，皆會考慮到交通的便捷程度，其次是生活機能完善以及希望用地為公有地且較無地上物等。表列內容詳表 3.1

表 2-3 臺灣社會型住宅選址依據

	試辦地點	選址依據	選址重點指標
合宜住宅	機場捷運 A7 站	1. 鄰近機場捷運 A7 站（體育大學站）約 60 公尺 2. 捷運約半小時內達臺北市區	交通便捷
	板橋浮洲	1. 土地劃設有公園、國中預定地、國小用地及道路用地，公共設施相當完善 2. 鄰近浮洲火車站及捷運亞東醫院站，最近僅有 750 公尺	交通便捷公共設施完善
社會住宅	1. 萬華青年段 2. 松山寶清段 3. 三重大同南段 4. 三重同安厝段 5. 中和秀峰段	1. 交通便捷：臨 10m 以上計畫道為優先考量 2. 基地規模：基地形狀方整且面積在 0.3 公頃以上 3. 土地權屬：公有地（國有、縣市有、國營事業土地） 4. 較無地上物：毋須拆遷現有住戶，可以立即興建	交通便捷基地方正公有地且較無地上物

現代住宅	新店明德段 基地	1. 交通方便，鄰近捷運站(近市區、交通方便，距離新店七張捷運站僅 200 公尺) 2. 社區功能完善，宜設有便利商店、賣場等	交通便捷生活機能完善
公益住宅	1. 臺北市內湖區東湖段 2. 臺北市大安區金華段 3 臺北市大安區復興段	--	
青年住宅	新北市永和	1. 基本條件：土地/建物權屬、土地使用及建物條件(離捷運頂溪站約 15 分鐘。) 2. 市場條件：區位條件、活化構想可行性等(商圈、學校、醫院、行政機關林立，機能完善生活便捷) 3. 執行條件：推動意願及後續效益(含經營、管理)等	公有地且較無地上物 交通便捷生活機能完善
幸福好宅	臺中市精密機械園區	鄰近特 3 號道路、近交流道，沿特 3 號道路東向可連接 7 期重劃區與市中心，車程約 10 分鐘；而且鄰文山國小、嶺東科技大學、嶺東商圈、公園綠地、停車場，生活機能極優	交通便捷公共設施完善 生活機能完善
	臺中市豐原區安康段	豐原區永康路，車行 3 分鐘接圓環東路，車行 5 分鐘達豐原火車站、，車行 10 分鐘接中山高速公路；步行範圍有豐田國小、豐南國中、豐原高商、豐原區立圖書館、田心公園與豐原醫院等生活設施	交通便捷公共設施完善 生活機能完善

透過文章對於臺灣社會型住宅的探討，發現政府單位在對於社會住宅的選址上面，特別的著重交通便利這項因素，主要是希望便利的交通可以讓居住在社會住宅的居民們可以獲得較低的交通成本，也減少花費在交通上的時間，而相對的當交通便捷，抵達周邊得生活性設施也變得更容易，所以也同時營造出了生活機能完善的區位關係，而公共設施的部分在都市計畫的過程中即必須透過對未來人口的預測，去劃設出所需之公共設施，固基本上具備都市計畫之都市地區，公共設施所能服務的範圍皆可涵蓋整個計畫區。除此之外，臺灣在推行社會住宅的過程，其中存在很深的國宅政策的影子，合宜住宅、現代住宅、公益住宅皆是以出售為主要的銷售方式，而臺中的「幸福好宅」的精密機械園區也是以出售為主，這與當年的國宅容易用到相同的問題，真正有需要的人買不起，無從幫助到真正的弱勢民眾，即便以出租為主的社會住宅參雜在其中，其租金制度也不完善，面對不同收入標準的居民沒有不同的收租方式，無法實質上的幫助減輕弱勢族群的負擔。

2-3 影響房地產價格之因素

影響房地產價格之因素房地產定義是指覆蓋土地並永久附著於土地的一類實物，比如建築物。房地產一般也被稱為不動產。則它的特性，會因為不同的特性而造成不同的價值也會存在者不同的風險。這文本研究初步定義，此外對於房地產特性我們歸為以下幾項：一、不可移動性：房地產是依附在土地之上，且土地本身就是不可移動的資產，所以對於投資買賣人更重視房地產地段、交通及生活便利性。二、異質性：建築物的區位、建築形式、鄰里環境、方位及格局等的不同，其房地產關係效用都會有不同價值及差異性。三、耐久性：一般來說，建築物的使用期限通常為幾十年甚至上百年之久，且加上不可移動性，相對於其他商品而言較於有更高的價值。四、所有權之可分割性：房地產除了可以個人擁有除外，也可以由法律及契約形式變更其他所有權型態房屋個體變數是最直接影響房屋價格主要原因，任何影響住宅價格的個別因素，最後會在房屋價格上反應，因此影響市場波動的因素就必然影響房屋價格之波動，則影響房地產價格是由房屋內部特徵、房屋外部特徵及環境特徵三種因素結合而成。房地產價格的影響因素分為兩個大類：「總體因素」及「個體因素」。在總體因素中政治、經濟、社會與行政因素均將影響房地產市場的供需關係；個體因素是由房屋本身的實質結構、區位屬性、鄰里環境、基地及建築使用情形，造成不同房屋價格之差異，而本研究目的是以強調個體因素作為研究。

2-3-1 影響房價因素、變數相關文獻

一、楊宗憲與蘇倬慧（2011）之「迎毗設施與鄰避設施對住宅價格影響之研究」

楊宗憲、蘇倬慧(2011)認為迎毗設施與鄰避設施一直以來對住宅價格存有一定程度的影響，而過去文獻甚少同時探討某特定設施對住宅價格影響，在評估對住宅價格之影響時極易發生誤判。為了釐清不同設施間對住宅價格的影響力差異。他們以特徵價格法(半對數、非線性)分析，變數為：建物面積、所在樓層、總樓層、屋齡、各個鄰避與迎毗設施、具有車位的比例、建物類型為大樓或套房的比例，發現設施的差異對住宅價格的確有顯著影響。

文中提到迎毗設施與鄰避設施對住宅價格一直以來對住宅價格存有一定程度的影響。因此，在估價過程中，建立客觀的評估準則具有相當重要的意義。在迎毗設施方面，學校、大型公園、百貨公司、捷運站及大型體育場館對於房價呈現正面影響；而在鄰避設施方面，殯儀館對房價的影響較大，其次是污負面影響、寺廟、變電塔與垃圾焚化廠等由於設施本身將對於居民產生身心上之影響，研究結果指出鄰避設施對於房價造成負面影響。

二、涂雅珍(2008)風水對不同住宅價格影響之研究：分量迴歸之應用

風水為流傳數千年的中國古老學問，雖然有些人認為風水具有迷信的色彩，但從生活周遭四處可見風水對於人民生活的影響，舉凡選日、取名、占卜及擇地而居等。隨著報章雜誌的發達，風水之學已經流傳到世界各地。另外，由於風水所跨及領域相當廣泛，近年來國內外各學門學者紛紛投入風水的相關研究，其中包含了建築學、人類學、民族學、及社會學等；台灣國人擇居選址時考量因素之風水原理，實證發現不良風水對於價格及選址都為負面。

三、李善將(2009)大型醫院對鄰近住宅區環境影響之研究一

資訊整合理論

醫療設施區位具有不同的空間特性，包括：1. 就醫便利性，屬於區位正面的「迎毗效果」，2. 設施對環境所產生「或多或少」之「鄰避效果」，例如救護車的進出會產生噪音的干擾（特別在深夜時刻，民眾的感受愈加深刻）、就醫民眾所產生的交通量造成附近交通擁擠或停車問題、當爆發大規模傳染病（例如 2003 的 SARS）時會有被傳染或被阻隔的風險等，導致對當地的居住環境產生潛在的風險，使得居民產生對該設施接受意願的不確定性態度。

四、Micheal 及 MaRous(1996)廉價住宅使否影響周遭房地產

價值

Micheal 及 MaRous 於 1996 年針對廉價住宅使否影響周遭房地產價值進行研究，於研究中兩人針對該議題提出見解，普遍認為低廉住宅由骯糟醜陋及施工品質不良的住宅所集合而成，因此可怕的畫面深植於普遍人們的心中，可想而知沒有人想要與低廉住宅成為鄰居；該研究欲證明低廉住宅所造成的負面標籤是否僅為人們想像中的刻板印象，盡而影響房價；研究針對美國四處極貧困之社區進行研究，實證指出低廉住宅並沒有明顯的證據證明它影響周邊房價，但研究同樣發現該四個區域有四個優良條件，儘管它為低廉社區；1. 社區及低廉住宅之開發商共同有良好的規劃。2. 四個區域對於周邊環境、土地分區使用、人口密度及人造緩衝空間有正面的發展。3. 具有良好的施工品質及規劃設計。4. 優良的社區管理。

五、張金鶚，「當前社會住宅的期待」

社會住宅又稱「社會出租住宅」(Social Rented Housing)，簡而言之是指政府（直接或補助）興建或民間擁有之合於居住標準的房屋，採只租不賣模式，以低於市場租金或免費出租給所得較低的家戶或特殊的弱勢對象的住宅。其精神重點在於「只租不售」，對於想要擁有房屋的民眾而言，社會住宅並不能解決民眾置產問題；此外，其制度的另一關鍵因素，是要搭配社會福利措施，因為社會住宅是為提供社會或經濟弱勢者覓得居住空間為目的，為達到照顧目的，不僅在硬體上需要針對弱勢者的特殊需求加以規劃，在軟體方面也需要協助在就學、就業或醫療等各面向得到資源，在提供居所之外，使其也能維持一定生活品質。

六、張雅惠（2009），國民住宅轉型社會住宅之課題分析

為保障弱勢國民承租或承購市場住宅的機會可近性及多元性，政策中明定政府應制訂承購租住宅無歧視之法令，使弱勢國民不因其個人或家戶的經濟、身心、性別、年齡、家庭狀況、或族群文化差異被歧視，而無法承租或承購可負擔之市場住宅，並鼓勵私部門及第三部門提供弱勢國民承租或承購適當住宅的市場資訊。為鼓勵新建及修建無障礙人性化住宅，以容積獎勵及協助土地使用取得等行政措施，鼓勵私部門及第三部門開發興建或改良無障礙住宅，以加速提供適合老人、永久性及時時性身心障礙者、婦女、小孩及全體國民均可便利生活之無障礙居住環境。

七、林萬億（2003），論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合

討論我國的社會住宅政策與社會照顧服務的結合，試圖透過以住宅安置為主軸的切入方式，建議結合社會住宅與社會照顧政策，以因應我國社會變遷與人口快速老化下的社會照顧需求的增加。文章首先回顧歐美各國社會住宅政策的歷史發展；其次，檢討我國的國民住宅政策，以及分析專門供作弱勢團體居住之平價住宅、勞工住宅、原住民住宅、老人公寓、單親婦女住宅、受暴婦女庇護住宅等。最後，試擬一套結合社會住宅之社會照顧政策。作者將社會住宅作為社會照顧的基地分為在宅支持之住宅形式、支持性住宅，以搭配不需要協助之住宅和機構式照顧，共構我國社會照顧服務的主體。

八、花敬群，從房子到服務輸送平台-社會住宅的現代合宜觀點

過去一段時間裡關於社會住宅議題主要的爭論，包含 1. 住宅問題不在供給不足，打房才是重點（住宅政策目標設定問題）；2. 社會住宅將產生標籤化與貧民窟問題（社會住宅定位與經營管理問題）； 3. 社會住宅將是過去國宅政策失敗經驗的翻版（政府能力與社會住宅定位問題）；4. 政府財政能力不足，應以民間空餘屋來提供（財務規劃與資源利用問題）；5. 社區附近居民反對問題（社會住宅是否為鄰避設施問題）；6. 出租與出售定位問題（社會價值觀與財務規劃問題）；7. 興建地點問題、8. 需求規模不清問題…等等。這些問題的釐清或發酵，均將成為影響未來台灣住宅政策體系的重要關鍵。

九、住宅價格影響因素之研究-以台中市西區為例

當人口增加伴隨著都是快速的發展，都市土地逐漸飽和，形成高樓林立、

地狹人稠的都市景觀，當人們生活在擁擠的都市中，文明病的累積，也因為公園綠地的存在紓解了人們的生活緊張與精神憂鬱。因此，政府設置公園綠地目的是為了提供人們在日常生活中一個休憩的公共空間，而公園綠地也是一般人們容易抵達的休閒場所。

十、特種營業對鄰近住宅使用影響之分析—以台南市第五期重劃區為例

特種營業因大眾娛樂方面之需求而存在，然部份非法特種營業場所，往往隱匿賭博與色情，故一般民眾對於特種營業的觀感，普遍將其歸類為「鄰避性」或「嫌惡性」設施，此等設施在鄰近地區生活環境品質、治安狀況及住宅財產價值等方面並無正面助益，甚有負面的侵害，導致居民排斥特種行業，而不願與其相毗鄰。近年來「台南市第五期重劃區」特種營業經營型態，逐漸成為該區域發展特性，酒店、視聽歌唱與舞廳業之集聚設立，或許為其自身帶來規模性經濟利益，惟其外部的非經濟效益成本，除直接轉嫁由社會承擔接受外，就鄰近區域的住戶而言，亦將無可避免的受到住宅使用上的嚴重衝擊。

十一、由「居住」到「生活」日本社會住宅的社會整合與創新

在內政部的社會住宅發展現況報告及明白指出，我國社會住宅現在面臨：供給量不足、低度使用住宅量偏高、當地居民反對興建社會住宅、社會住宅不易管理、社會住宅標籤化疑慮等現有問題。反觀隔鄰的日本，不但其社會住宅(公有出租住宅)模式已形之有年，隨著日本人口高齡化社會的形成，終身雇用制的消解，及低所得世代的增加，新租屋人口的激增等社會結構性變化及其衍生而來各項難題，社會住宅更成為一解決相關問題的開端策略與方法途徑，甚至計劃以社會住宅發展成為更具安全性與融合其他照護性措施之「全國居住安全網」的可能。

十二、地方政府社會住宅政策之研究以新北市為例

隨著人口在工商企業發達的地區集中，導致對「住」的需求急遽地增加，住宅工需失衡的現象日趨顯著，也讓大家正視到民眾為了要與有一個屬於自己的家，是極其不易之事，使得「高房價」成為民怨之首的窘境，住宅問題成為當前台灣政府急需解決的民生建設上的重要課題。到現在新北市時期社會住宅政策，其間所產生的思維改變，是否符合各個時期的社會發展需要，充分保障不同所得水準，在適合的地點以合理的價格承租或承購良好品質與足夠數量的住宅與居住環境，進而檢視地方政府能否對都市規劃的做整體的考量，兼顧實現社會居住正義的同時又能做為其他縣市政府後續推行社會住宅的參考，創造一個雙贏的結果。

第三章 研究方法

本研究以不動產估價方法來量化社會住宅對鄰避效應所生之房價影響，此研究以特徵價格法、線性迴歸分析為主。將針對台中市社會住宅對周邊住宅造成的房價改變，可提供衡量政府未來規劃社會住宅時的參考依據，第一節介紹特徵價格理論模型，第二節介紹實證模型及研究之變數定義。

3-1 特徵價格實證模型

特徵價格法的基本思路是：將房地產商品的價格分解，以顯現出其各項特徵的隱含價格，在保持房地產的特徵不變的情況下，將房地產價格變動中的特徵因素分解，從價格的總變動中逐項剔除特徵變動的影響，剩下的便是純粹由供求關係引起的價格變動。

特徵價格法：該理論認為，一種多樣性商品具有多方面的不同特徵或品質（如房地產商品的面積、樓層、朝向和是否有保全服務等特征），商品價格則是所有這些特徵的綜合反映和表現。當商品某一方面的特徵改變時，商品的價格也會隨之改變。

對函數的各個特徵變數分別求偏導數，就取得各特徵的變動對商品價格的影響幅度，並假定這種影響的關係在一定的時間內固定不變。這樣，在缺乏同質商品的情況下，可以用非同質的房地產在基期與報告期之間進行比較，從價格的總變動中逐項剔除特徵變動的影響，最後剩下的便是純粹由供求關係引起的價格變動了，這樣計算的價格指數便是基於特徵價格法的房地產價格指數。

3-2 變數定義及實證模型

根據上一章影響房價因素之文獻回顧，本研究就所能蒐集之變數並參考相關文獻，擬訂房屋特徵價格函數中可能需要的變數。

在依變數的部分，本研究選擇房屋的「成交總價」作為特徵價格函數之依變數。在自變數的部分，區分為結構變數與環境變數，結構變數包含：地坪(x1)、建坪(x2)、屋齡(age)、居住樓層(four floor)、總樓層(tatalf)，環境變數包含：有無公園(park)、社會住宅至房屋的距離(socdis)。

採用變數：

1、地坪(x1)

「地坪」係指實價登入實際登記之移轉土地面積，測量單位為坪，在 240 筆樣本資料中，最小為 0.89 坪，最大值為 21.18 坪，平均為 11.035 坪。一般而言，面積越大，成交價愈高，因此，本研究預期迴歸係數符號為正。

2、建坪(x2)

「建坪」係指地政機關實際登記之面積（含主建物、附屬建物、公共設施、車位），測量單位為坪，在 240 筆樣本資料中，最小為 5.92 坪，最大值為 97.46 坪，平均為 51.69 坪。一般而言，面積越大，成交價愈高，因此，本研究預期迴歸係數符號為正。

3、居住樓層(four floor)

「樓別」係指樣本為於第幾樓，測量單位為樓。本研究針對居住樓層是否為 4 樓，4 樓為 1，其於樓層為 0。在 240 筆樣本資料中，為 0 有 177 筆，為 1 有 63 筆。一般而言，4 樓成交價格較其於樓層還低，因此，本研究預期其迴歸係數符號為負。

4、屋齡(age)

「屋齡」係指樣本自建築完成並領有建築執照日算起，單位為年，在 240 筆樣本資料中，最小值為 3 年，最大值為 41 年，平均屋齡為 22 年。一般而言，屋齡越大，成交價愈低，因此，本研究預期其迴歸係數符號為負。

5. 總樓層(tatalf)

建築物總樓層數，本研究預期其迴歸係數符號為正。

6、有無公園(park)

公園可提供居民休閒活動之空間，增加環境寧適性，對地價應有正面影響，係數應為正數。虛擬變數。距離房屋 500 公尺以內為 1，房屋 500 公尺以外為 0。

7、社會住宅與房屋的距離

「社會住宅與房屋的距離」本研究僅針對台中市豐原區永康路段與周邊房屋來做研究，測量單位為公尺，本研究針對 1000 公尺以內設為 1，以外設為 0。

在 240 筆樣本資料中，為 1 有 65 筆，為 0 有 175 筆。

表 3-1 變數定義表

變數名稱	變數定義說明	預期符號
住宅房價(總價)	住宅總體價格。	
地坪	面積越大，價格影響越高。	+
建坪	建物面積越大，價格影響越高。	+
居住樓別	住宅在 4 樓為 1，其於為 0。	-
屋齡	以年計算，103 年扣除建築完成年份。	-
總樓層	建築物總樓層數。	+
有無公園	虛擬變數。距離房屋 500 公尺以內為 1，房屋 500 公尺以外為 0。	+
社會住宅與房屋的距離	虛擬變數，房屋 1000 公尺內為 1，房屋 1000 公尺外為 0	+

資料來源：本研究整理

根據上一章文獻回顧，本研究彙整相關文獻公園綠地對附近住宅價格的影響之變數後，並從文獻所運用的變數中選擇變數為本研究模型之建立依據。彙整相關文獻之變數定義如表 3.1 所示。

3-4 實證模型

依據文獻探討了解房屋屬於不可移動性與差異性之財產價格是由不同特徵屬性的隱含價格所構成。以特徵價格理論(Hedonic Price Theory)來探討影響住宅大樓價格之因素，特徵價價格模型在國內、國外探討單一或多項特徵屬性對房價影響之研究，運用之模型不盡相同。

在現實問題研究中，因變數的變化往往受幾個重要因素的影響，此時就需要用兩個或兩個以上的影響因素作為自變數來解釋因變數的變化，這就是多元迴歸亦稱多重迴歸。當多個自變數與因變數之間是線性關係時，所進行的迴歸分析就是多元線性迴歸。

設 y 為因變數， X_1, X_2, X_3, X_4, X_5 為自變數，並且自變數與因變數之間為線性關係時，則多元線性迴歸模型為：

其中， b_0 為常數項， b_1, b_2, \dots, b_k 為迴歸係數， b_1 為 $x_2, x_3 \dots x_k$ 固定時， x_1 每增加一個單位對 y 的效應，即 x_1 對 y 的偏迴歸係數；同理 b_2 為 x_1, x_k 固定時， x_2 每增加一個單位對 y 的效應，即， x_2 對 y 的偏迴歸係數，等等。如果兩個自變數 x_1, x_2 同一個因變數 y 呈線相關時，可用二元線性迴歸模型描述為：

$$y = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_5x_5 + e$$

price：住宅價格總價(萬元)

x_1 ：地坪(坪)

x_2 ：建坪(坪)

age：屋齡(年)

totalf：總樓層

park；有無公園(虛擬變數)

four floor；居住樓別(虛擬變數)

socdis：社會住宅至房屋的距離(m)

在此，需要注意的是，以上各種函數型態，為避免產生 $\ln 0$ 無意義的現象，虛擬變數(社會住宅至房屋的距離及居住樓別、有無公園)皆不予以轉換，其他連續變數之變數值若等於 0，先修正為 1 後，再取自然對數值。

第四章 實證結果

4-1 資料來源及處理

本研究設定範圍區域為大台中豐原區永康路路段 2014 年 11 月至 2017 年 3 月為樣本時間，共計 240 筆房地產成交資料，其價格相關特徵變數資料來自內政部不動產實價登錄網。

4-2 實證結果

模式	未標準化係數		t 值	顯著性 (p 值)
	回歸係數之估計值	標準誤差		
(常數)	235.03	51.53	4.56	0.00
x1	18.98	5.48	3.46	0.00
x2	7.16	0.92	7.79	0.00
socdis	-10.19	19.95	-0.51	0.68
age	-7.65	1.37	-5.60	0.52
floor	-4.12	18.15	-0.23	0.00
totalf	0.10	2.72	0.04	0.94
Park	-0.62	18.58	-0.03	0.45

模式摘要表，有複相關係數 $R = 0.83$ ， R 平方=0.69、調整後的 R 平方=0.68、估計的標準誤=104、 F 值的改變=72.83、分子自由度=7、分母自由度 =232、 F 值改變的顯著性=0.000。

由表 4-1 可知，線性函數型態之 F 檢定於 0.00 水準時顯著。其中，土地面積 (18.98)、建物面積(7.16)、有無公園(-0.62)、社會住宅至房屋距離(-10.19)、屋齡(-7.65)、樓別(-4.12)、樓層(0.10)。

此外，此函數型態之調過後的 R 為0.68函數 型態可解釋68%變數的變異。

第五章 結論

本研究實證分析顯示，在藉由 excel 計算出的特徵價格法線性迴歸分析，實證結果如下。本研究的數據中 Adjusted R2 顯示為 0.68，卻並不符合不動產估價技術規則第 20 條規定應用計量模型分析法應符合以下三項條件：第一項，須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的。第二項，計量模型分析採迴歸分析者，其 Adjusted R2 不得低於零點七。第三項，截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。

社會住宅的存在對於弱勢群體的解釋並不限於身心障礙，對於經濟弱勢者也同樣適用，舉列年輕學子、甫出社會之社會新鮮人、剛成家立業之新婚夫妻，都可以成為社會住宅協助對象之一，且人類的生命價值並不能單以收入及經濟條件為評斷依據，若以此為依據未免太功利且失去構成社會之多樣性。再者，誰能擔保人一輩子沒有生老病死、貧富貴賤；於社會住宅變證當中，補償金的設立常被提及討論，依造補賞金之概念對自認為自身因為社會住宅產生鄰避效應導致自身財富損失者，透過嚴謹計算後政府賠償受損戶一筆錢，以此觀點進行論述，代表著一個現象，也就是於邏輯上所有損失都已與賠償完畢即便至賠償日後產生多少損失將不允已計算；反論，該受理賠償者由於邏輯上為無法接受社會福利或社會住宅政策對於鄰居造成之不便，意謂該受賠償者於生老病死、貧富貴賤而造成別人之不便時，不僅不能享有該福利政策且之前取得之賠償金應納編列給當下受影響之住戶作為賠償。進一步，當討論起社會住宅為所有國民應當共同承受，並且僅由自身道德為歸依，以健全心智及人道大愛無條件接受社會住宅可能產生之負面影響，將不成立；此觀點太過於短視近利，忽略於一完人生命中所有可能發生之情況，研究者歸結『社會住宅』應為一獨立個體應享有之權利，或說『保險』，一個國家的國民應該保有這樣一條政策於急難時之救命繩。

本研究於實證模型發現社會住宅與周邊房價之關係顯示，社會住宅對於房價影響並非主要原因。

參考文獻

1. 黃麒睿，社會住宅對於周邊房價的影響以臺北市為例，碩士論文，2014。
2. 趙榮琳，由「居住」到「生活」-日本社會住宅的社會整合與創新，碩士論文，2013。
3. 李永榮、黃宗誠，特種營業對鄰近住宅使用影響之分析—以台南市第五期重劃區為例，台灣土地研究，民國九十一年五月，第四期第81頁至第100頁。
4. 楊宗憲與蘇倬慧（2011）之「迎毗設施與鄰避設施對住宅價格影響之研究」，住宅學報，2011，第20期，第61頁到第80頁。
5. 涂雅珍(2008)風水對不同住宅價格影響之研究：分量迴歸之應用，碩士論文。
6. 李善將(2009)大型醫院對鄰近住宅區環境影響之研究—資訊整合理論，碩士論文。
7. Micheal及MaRous(1996)廉價住宅是否影響周遭房地產價值，
8. 張金鶚，「當前社會住宅的期待」，自「中華民國建築學會會刊雜誌第63期」。
9. 張雅惠（2009），國民住宅轉型社會住宅之課題分析，土地問題研究季刊，第8卷，第2期，p. 79-88，2009。
10. 林萬億（2003），論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合，第53-82頁，刊名國家政策，季刊期數 200312（2:4期）。
11. 花敬群，從房子到服務輸送平台-社會住宅的現代合宜觀點，自「中華民國建築學會會刊雜誌第63期」。
12. 蔡欣潔，住宅價格影響因素之研究-以台中市西區為例，碩士論文，2013。
13. 溫揚彥，台灣社會住宅之研究-歷史制度主義觀點，碩士論文，101年
14. 林萬億，論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合，國家政策季刊；2卷4期（2003 / 12 / 01），P53 - 82