



中華民國住宅學會
2023 年會暨學術研討會

住宅政策 與 房市發展

2023 大會手冊暨論文摘要

12/9 SAT---12/10 SUN

主辦單位：  中華民國住宅學會

共同主辦單位：  國立屏東大學不動產經營學系

目錄

一、會議手冊

理事長歡迎詞.....	1
總議程表.....	12
參訪活動.....	13
場次議程表.....	14
會場位置.....	20

二、研討會論文摘要

第一場次(13:20~15:00)

A1: 不動產市場.....	22
B1: 不動產投資與金融.....	28
C1: 不動產價格.....	34
D1: 租賃住宅與社會住宅.....	40
E1: 人口與住宅市場.....	46

第二場 (15:20-17:00)

A2: 不動產市場.....	52
B2: 不動產投資與金融.....	58
C2: 不動產價格.....	64
D2: 租賃住宅與社會住宅.....	70
E2: 土地管理.....	76

一、 會議手冊

理事長歡迎詞

中華民國住宅學會已成立三十三年，藉由每年舉辦的研討會，集合產官學各界之智慧做分享與交流，以促進住宅與不動產研究發展及建立台灣一個好的住宅與不動產市場做更大的努力，本人謹代表學會，向與會之貴賓致上最誠摯的敬意與謝意。

本次年會的主題「住宅政策與房市發展」，特別邀請到內政部花敬群次長擔任主講者，亦組織論壇邀請到政治大學地政學系退休教授與前台北市副市長張金鵬擔任主持人，台南市都市發展局徐中強局長、高雄市都市發展局吳文彥局長、屏東縣政府城鄉發展處李怡德處長、台灣省不動產開發公會聯合會黃啟倫理事長，以及國立臺北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授等為與談人，進行政府、產業、學者之看法分享與對談。今年的論文投稿也相當踴躍，投稿件數達 50 篇，安排在十個場次發表與評論，期待透過今天演講、論壇與論文的分享與交流，讓我們可以得到對台灣住宅與不動產市場有更健全發展的建議，以提供給各界參考。

本次學會也頒發榮譽獎項來表彰對住宅領域有貢獻的人士，除了研討會論文獎外，我們也頒發學術貢獻獎給對住宅研究有重大貢獻的清華大學計量財務金融學系蔡怡純教授、頒發實務貢獻獎給對不動產市場分析指標、大量估價上有重大貢獻的屏東大學不動產經營學系楊宗憲教授，另外為提升台灣住房研究能量及潛力，以及薪火傳承的目的，也頒發第三屆的研究薪火傳承獎予國立師範大學公民教育與活動領導學系楊智元教授。

年會舉辦有賴許多協助，要感謝除了贊助也負責舉辦的屏東大學陳永森校長、國立屏東大學不動產經營學系的張桂鳳主任，特別是周思仔助教為我們籌備安排完善的議程與場地，也要感謝學會秘書長鄧曉蓉與戴政新秘書，還有助理宜婷與現場許多屏東大學工作人員與同學，學會也感謝內政部營建署對這次年會經費的補助。當然更要感謝所有與會貴賓們的蒞臨參與盛會，在此謹祝大會順利成功，並祝福大家能有非常具啟發性且有收穫的一天！

肅此，順頌

時祺

陳明吉 敬上
中華民國住宅學會理事長
政治大學財務管理系教授

得獎人介紹

學術貢獻獎

蔡怡純 博士

國立清華大學計量財務金融學系 教授

學歷

國立中山大學財務管理學系 博士

經歷



蔡博士現職為國立清華大學計量財務金融學系教授，同時兼任計量財務金融學系系主任、安富金融工程研究中心副主任。現擔任中華民國住宅學會理事，以及期刊《住宅學報》主編 (2018 迄今)。也由 2018 年 1 月 1 日起，擔任 International Journal of Strategic Property Management (SSCI) 編輯委員。並曾任第七屆財團法人國土規劃及不動產資訊中心的董事、中央政府科技發展計劃審議委員、111 和 112 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會委員等，為住宅及都市發展實務建言。目前擔任 2024 AsRES-GCREC & AREUEA Joint International Real Estate Conference 的會議執行長，為台灣學術討論平台效力。蔡教授主要的研究領域為住宅市場、不動產財務和經濟及區域發展，在國內外知名學術期刊發表文章已超過百篇。尤其在房地產與經濟、社會、環境之間影響的議題上有深入的剖析，近年更探究能源、永續發展、智慧城市等受到全球高度關注的議題在房市的應用。也因為優秀的學術表現，除了長年獲得國科會補助專題研究計畫之外，更曾獲得 103 年度科技部吳大猷先生紀念獎的殊榮，並列名美國史丹佛大學最新公佈的全球前 2% 頂尖科學家 (財務與經濟領域，2022)。

實務貢獻獎

楊宗憲 博士

國立屏東大學不動產經營學系 教授

學歷

國立政治大學地政學系 博士

經歷

楊博士現職國立屏東大學不動產經營學系教授，並擔任中華民國住宅學會理事(2013年迄今)、臺灣土地銀行董事(2021迄今)。研究領域在不動產市場指標、不動產市場分析、不動產大量估價等議題，並發表多篇國內外學術期刊論文。多年來參與研發與發布包含內政部住宅價格指數、臺北市住宅價格指數、臺北市商辦租金指數、新北市住宅價格指數、國泰房地產指數、內政部房價負擔能力指標、內政部空(餘)屋統計、內政部房地產景氣指標、臺北市房市指標溫度計、內政部住宅需求動向調查等具代表性市場指標；同時亦投入不動產大量估價技術之研發與應用，其研發成果曾獲中華民國發明專利、發表第一個大學自主研發的不動產線上即時估價平台、協助臺北市完成國內首個實價登錄房價即時檢核系統、協助合作金庫銀行完成國內首個不動產自動估價系統等，對不動產大數據研究與實務應用具有高度熱忱與經驗。



薪火傳承獎

楊智元 博士

國立臺灣師範大學公民教育與活動領導學系
副教授

學歷

國立中山大學財務管理學系 博士



經歷

楊博士現職為臺灣師範大學公民教育與活動領導學系副教授，並擔任中國民國住宅學會理事(2019年迄今)。曾任臺灣師範大學課外活動組組長(2021-2023)、中國民國住宅學會第14屆秘書長(2017-2019)。曾獲110年度教育學術團體聯合年會木鐸獎、臺灣師範大學教學優良獎、優良導師獎、獎勵優秀人才等獎項。研究主題為不動產金融與投資，聚焦房價議題與相關不動產商品風險，並發表多篇國內外學術期刊，包含 Journal of Real Estate Research、International Journal of Strategic Property Management、Journal of Real Estate Portfolio Management、住宅學報等。曾獲世界華人不動產學會年會、亞洲不動產學會 AsRES 年會最佳論文獎。

專題演講貴賓

主講人

花敬群 次長

現職

內政部政務次長



學歷

國立政治大學地政學系

國立政治大學地政學系碩士

國立政治大學地政學系博士

經歷

內政部建築研究所博士後研究員

玄奘大學公共事務管理系助理教授、副教授、系主任

玄奘大學財務金融系副教授

德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程副教授

論壇講者介紹

主持人

張金鶚 教授



現職

國立政治大學地政學系特聘教授（退休）

學歷

美國賓夕法尼亞大學都市及區域計劃系 碩士、博士

美國麻省理工學院 建築碩士

中原里工學院 建築學士

經歷

清華大學科技管理學院榮譽講座教授

政治大學地政系退休教授

前台北市副市長

前台灣土地銀行常務董事

前政治大學台灣房地產研究中心主任

與談人

徐中強 局長



現職：

台南市政府都市發展局局長

學歷：

國立成功大學都市計畫系學士
國立中興大學都市計畫研究所碩士
荷蘭 IHS 碩士後研究

經歷：

成功大學助理教授
長榮大學助理教授
內政部國土計畫委員
內政部都市計畫委員
國有財產署南區分署估價小組委員

與談人

吳文彥 局長

現職

高雄市政府都市發展局局長

學歷

國立成功大學都市計劃工學博士



經歷：

高雄港區土地開發股份有限公司總經理
義守大學公共政策管理學系副教授
國立高雄大學建築學系兼任副教授
高雄市政府顧問兼都市計畫委員會執行秘書
前高雄市政府都市發展局、工務局副局長

與談人

李怡德 處長



現職

屏東縣政府城鄉發展處處長

學歷

比利時魯汶大學建築、都市設計暨空間規劃學博士(KU Leuven)

經歷

高雄市政府都市發展局 主任秘書

高雄市政府都市發展局 局長

高雄市政府經濟發展局 局長

國立中山大學社會科學院 合聘助理教授

專長

策略空間規劃、都市更新、都市治理與跨領域整合、社區營造、都市行銷等領域

與談人

黃啟倫 董事長

現職

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合
會理事長
建築園冶獎甄選委員會主任委員
中洲建設關係企業董事長



學歷

中興大學畢業

經歷

屏東縣不動產開發公會理事長
屏東縣警察之友會理事長
高雄市建築經營協會理事長

與談人

彭建文 教授

現職

國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 教授

學歷

國立政治大學地政研究所博士

經歷

國立臺北大學公共事務學院副院長

國立臺北大學不動產與城鄉環境系主任

中華民國住宅學會理事長

中國土地經濟學會理事長

住宅學報主編

都市計劃委員/都市設計委員/都市更新暨爭議審議委員/地價審議委員/住宅審議委員



總議程表

日期	時間	活動內容					地點	
112 年 12 月 09 日 (六)	10:00-10:30	報 到					屏東大 學 (民生校 區五育 樓國際 會議廳)	
	10:30-10:40	開幕式及貴賓致詞						
	10:40-11:20	專題演講 主題：住宅政策與房市發展 演講人：花敬群 內政部次長						
	11:20-11:30	頒獎：學術貢獻獎、實務貢獻獎、薪傳獎、論文獎						
	11:30-12:40	論壇 主題：住宅政策與房市發展 主持人：張金鶚 教授 與談人： 台南市都發局 徐中強局長 高雄市都發局 吳文彥局長 屏東縣政府城鄉發展處 李怡德處長 台灣省不動產開發公會聯合會 黃啟倫理事長 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授						
	12:40-13:20	午餐 非會員用餐(303室)、會員大會與用餐(304室)						(五育樓 三樓)
	13:20-15:00	A1 不動產 市場	B1 不動產投 資與金融	C1 不動產 價格	D1 租賃與社 會住宅	E1 人口與住 宅市場		屏東大 學 (民生校 區五育 樓第 二~六 會議室)
	15:00-15:20	茶 點						
	15:20-17:00	A2 不動產 市場	B2 不動產投 資與金融	C2 不動產 價格	D2 租賃與社 會住宅	E2 土地管理		

晚宴：鮪魚飯店

請 17:15 分於學校停車場搭乘遊覽車，20:30 分結束遊覽車載送至屏東火車站

中華民國住宅學會網址：<https://www.housing.org.tw/>

參訪活動

2023/12/10

時間	行程內容/地點
09:30	集合：同合農科商務會館
09:30-11:30	第一站：屏東縣民公園 第二站：屏東縣立圖書館總圖
11:30-14:00	午餐：苗家 Home of spices
14:00-16:00	建案參訪：中洲種子聖殿
16:00	賦歸：出發至高雄左營高鐵站
17:15 or 17:55	建議可搭乘高鐵班次 1246 or 148

第一站：縣民公園導覽安排 3 號入口(工業六路)集合，2 號出口(和生路一段)離開，直接導航：縣民公園小吃部

第二站：圖書館總圖，直接導航：屏東總圖(屏東市大連路 69 號)

午餐：苗家，直接導航：苗家(屏東市自由路 289 號)

第三站：中洲種子聖殿，直接導航：種子聖殿(屏東市成功路 2 號)

第四站：勝利星村，直接導航：將軍之屋(屏東市青島街 106 號)

場次議程表

第一場次：13:20-15:00

場次教室	A1: 不動產市場 第二會議室			
主持人	彭建文教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:40	A1-1 (36)	劉祉岑 朱芳妮 陳明吉*	恐慌購買與缺稀：新冠肺炎期間房市之研究	陳靜宜
13:40-14:00	A1-2 (40)	駱冠霖 陳泓璋 陳宏維 貝為諺 曾泊凱 陳靜宜*	假新聞引發恐慌性購屋？內外因素之調節中介模型探討	朱芳妮
14:00-14:20	A1-3 (47)	吳冠臻 朱芳妮* 陳明吉	政策不確定性對台北市房市之影響	郭芳彰
14:20-14:40	A1-4 (33)	郭芳彰* 徐滋襄	信息衝擊及住宅市場動態：來自台積電新廠之實證	李明軒
14:40-15:00	A1-5 (3)	謝欣諭* 許雅嬪 張簡宜萱 蘇靖翔	處置效果對不動產經紀人員倫理意圖之影響-以行為經濟學分析	彭建文

*發表人

場次教室	B1: 不動產投資與金融 第三會議室			
主持人	蔡怡純教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:40	B1-1 (16)	楊浩* 彭序文	亞洲地區辦公 REITs 之投資 績效分析	彭琪祿
13:40-14:00	B1-2 (17)	王曉妍* 彭序文	不動產證券化商品的投資組 合效益	吳明哲
14:00-14:20	B1-3 (28)	吳明哲* 廖永熙 倪仁禧	什麼類型 REITs 在 COVID- 19 大流行期間具有防禦性？ 以美國為例	彭琪祿
14:20-14:40	B1-4 (35)	Chi-Lu Peng* Wei-Che Tsai Desmond Tsang An-Pin Wei	When does the beta anomaly occur?	蔡怡純
14:40-15:00	B1-5 (44)	陳清景 蘇玄啟 柯敦耀* 蔡繡容	女性高階主管能否創造股東 財富效果？新推建案宣告之 實證	謝博明

*發表人

場次教室	C1: 不動產價格 第四會議室			
主持人	陳彥仲教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:45	C1-1 (24)	葉妍昕 謝博明*	台南市預售屋價格變動之空間分 析	蔡繡容
13:45-14:10	C1-2 (11)	洪志興* 施鎧璋 林謙和	台灣大樓車位是否對房價有溢酬 效果之探討	陳明吉
14:10-14:35	C1-3 (25)	許力仲* 彭建文	產業用地價格與影響因素分析- 以桃園市為例	蔡繡容
14:35-15:00	C1-4 (32)	蔡繡容 呂庭毓* 陳妍雅 蔡佳軒 羅孟育	高科技公司設廠對區域與周遭房 價的影響	陳彥仲

*發表人

場次教室	D1: 租賃住宅與社會住宅 第五會議室			
主持人	楊智元教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:40	D1-1 (9)	何承憲* 李家儂 駱少康	探討高齡者對於社會住宅包租代管 需求及意願	白金安
13:40-14:00	D1-2 (6)	蔡佳玲* 李家儂 駱少康	房屋住宅包租代管誘因及供給與需 求分析	楊智元
14:00-14:20	D1-3 (8)	林祐任* 李家儂 駱少康	探討包租代管居住品質滿意度及影 響因素	楊智元
14:20-14:40	D1-4 (4)	李柏均*	「公益出租人」政策的政策順服影 響因素之分析與探討	楊宗憲
14:40-15:00	D1-5 (10)	黃瑜琦* 白金安	影響國內社會住宅租金訂價之因素 分析—模糊 AHP 模式的應用	鄧筱蓉

*發表人

場次教室	E1: 人口與住宅市場 第六會議室			
主持人	黎德星教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
13:20-13:40	E1-1 (1)	黎德星*	Family support in Transition to Home Ownership in Taiwan	林佩萱
13:40-14:00	E1-2 (21)	林佩萱* 許碧純	從家庭生產活動分工探討剛結 婚雙薪家庭男女通勤時間差異	陳靜怡
14:00-14:20	E1-3 (22)	郭明青* 朱南玉	探討台灣銀髮住宅發展趨勢： 使用權與所有權的觀點	黎德星
14:20-14:40	E1-4 (48)	鄭俐娟* 黃名義	消費者換屋自住與換屋投資之 研究—以屏東市為例	陳靜怡
14:40-15:00	E1-5 (49)	陳靜怡*	高齡者 換居 距離效用 分析 兼論 放棄機車使用 態度	林佩萱

*發表人

第二場:15:20-17:00

場次教室		A2: 不動產市場 第二會議室		
主持人		謝博明教授		
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:45	A2-1 (45)	邵澤修* 周沛軒 劉芳喬 何昊崑 林華慈 王品捷 簡紫翎 李承芯 王佳惠	檢視住宅竊盜環境因素：以臺北市中山區為例	郭進泰
15:40-16:00	A2-2 (26)	許韻淳* 彭建文	影響住宅售後長期回租意願之因素分析	郭進泰
16:00-16:20	A2-3 (50)	謝博明 張金鶚 楊智元*	投資買房一定會賺錢嗎？臺北都會區實價登錄上路 10 年的資料驗證。	鄭輝培
16:20-16:40	A2-4 (12)	何政霖 鄭輝培* 林祖嘉	政黨輪替與空屋率之關係探討-臺灣縣市級資料分析	謝博明
16:40-17:00	A2-5 (15)	郭進泰*	將企業經營與消費者保護思維之問題導向學習結合行動學習導入不動產經紀法規之教學創新	鄭輝培

*發表人

場次教室		B2: 不動產投資與金融 第三會議室		
主持人		薛立敏教授		
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:45	B2-1 (14)	陳世雷* 白金安	戰後臺灣不動產開發業發展史	傅偉哲
15:40-16:00	B2-2 (27)	吳韻玲* 許哲睿 羅文智 李育珊 吳宜烜	建設公司漂綠對財務績效的影響-重疊董事的中介角色	陳世雷
16:00-16:20	B2-3 (34)	傅偉哲*	兩岸貿易如何影響台灣房地產業發展？	陳世雷
16:20-16:40	B2-4 (42)	張景程* 朱南玉	住宅不動產開發商土地選擇策略之研究—創新商業模式之應用	吳韻玲
16:40-17:00	B2-5 (39)	陳優赫* 張育端	編制永續報告書與股票報酬績效之關聯性—以上市櫃建設公司為例	吳韻玲

*發表人

場次教室	C2: 不動產價格 第四會議室			
主持人	白金安教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:36	C2-1 (29)	許嘉芸* 黃名義	房地合一稅制 2.0 下對預售屋和成屋重複交易價格之影響--以高雄市楠梓區和鳳山區交易為例	楊智元
15:36-15:52	C2-2 (51)	王健安 鄧筱蓉* 呂哲源 張金鶚	本土房市的短期交易有何特性？	陳靜宜
15:52-16:08	C2-3 (13)	李奇鴻* 白金安	量能課稅下地價稅稅基之研究	吳明哲
16:08-16:24	C2-4 (46)	劉羽昕* 黃昭閔 朱南玉	不動產估價中「資本利息」與「開發或建築利潤」構成參數之探討	白金安
16:24-16:40	C2-5 (30)	李春長 陳俊超*	雙語學區對於鄰近住宅價格之影響 -以差異中之差異法分析	鄧筱蓉

發表人

場次教室	D2: 租賃住宅與社會住宅 第五會議室			
主持人	陳靜怡教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:45	D2-1 (38)	朱冠穎 朱芳妮 陳明吉*	央行之地區性選擇性信用管制是否能有效抑制房價？	郭芳彰
15:45-16:10	D2-2 (5)	李建成* 李家儂 駱少康	以 ESG 建構租賃住宅服務業永續經營評估指標	黃名義
16:10-16:35	D2-3 (7)	陳柏勳* 李家儂 駱少康	租賃住宅服務標準作業程序及經營策略之研究	黃名義
16:35-17:00	D2-4 (31)	林欣妮* 黃名義	從個人特質、工作方式、使用成本、設備需求和租賃彈性探討對共享辦公室或傳統辦公室之選擇 -以高雄市為例	張育端

*發表人

場次教室	E2: 土地管理 第六會議室			
主持人	張桂鳳教授			
時間	代號	作者	論文題目	評論人
15:20-15:45	E2-1 (20)	林欣欣* 白金安	國內共有土地處分與登記之研究	陳明吉
15:40-16:00	E2-2 (19)	顏閣廷* 張育端	現行未登記工廠輔導推動困境之探討	呂宗盈
16:00-16:20	E2-3 (18)	楊惠如* 張桂鳳	土地管理觀點下地籍清理執行問題之研究-以南部地區為例	朱芳妮
16:20-16:40	E2-4 (23)	呂宗盈* 許琬婷	我國土地法第 219 條有關徵收收回權之探討	彭建文
16:40-17:00	E2-5 (37)	胡以和* 辛年豐	論「國土計畫」之中央與地方分權	呂宗盈

*發表人

會場位置

交通：12/09, 09:10 高雄左營高鐵站搭乘遊覽車前往屏東大學民生校區。



二、 研討會論文摘要

第一場次 13:20~15:00

A1 不動產市場

恐慌購買與缺稀：新冠肺炎期間房市之研究

Panic Buying and Perception of Scarcity: A Housing Market Study in the COVID-19 Period

劉社岑¹、朱芳妮²、陳明吉³

摘要

本研究量化疫情期間台灣的恐慌情緒程度，並將恐慌情緒進一步細分為形成恐慌情緒與影響消費者市場的主要兩個情緒：恐慌購買情緒與感知稀缺情緒。探討所開發一般消費者與房市消費者之恐慌、恐慌購買與感知稀缺情緒變數與台灣房價指數、住宅交易量、房屋銷售天數與房價議價空間的動態影響關係。研究期間為 2019 年 1 月至 2023 年 2 月，探討 COVID-19 疫情期間相關情緒變數對於房市之影響，並進一步觀察情緒變數對於房市是否具有非線性的門檻效果以及雙向反饋的因果關係。本研究實證，在 COVID-19 疫情期間，房價變化方面，房市感知稀缺情緒變動量在落後一期有正向影響。房屋銷售天數變化方面，房市感知稀缺情緒的變動量在落後二期有負向影響。住宅交易量變化方面，恐慌購買情緒的變動量在同期、落後一期有負向影響，落後二期時則有正向影響。房價議價空間方面，恐慌情緒的變動量在落後一期時有正向影響、恐慌購買情緒的變動量在落後一期有正向影響、房市恐慌購買情緒的變動量在落後一期有負向影響，而房市感知稀缺情緒的變動量在當期有負向影響。此外，經實證結果得知，恐慌購買情緒變動量與房屋銷售天數成長率之間，以及房市感知稀缺情緒變動量與住宅交易量成長率之間存在非線性門檻效果。最後，研究結果顯示，情緒變數和房市資訊並無存在雙向因果關係。然而除了情緒的變動量會對房市資訊的成長率造成影響外，房市資訊的變化亦會影響恐慌情緒，引發恐慌情緒的變動。

關鍵字：COVID-19、恐慌情緒、恐慌購買、感知稀缺、房地產市場

本研究感謝科技部專題研究補助，編號 MOST 111-2410-H-004-092

¹ 國立政治大學財務管理學系碩士

² 國立政治大學地政學系副教授

³ 國立政治大學財務管理學系教授

假新聞引發恐慌性購屋？內外因素之調節中介模型探討

Do Fake News Trigger Panic Home Buying? An Examination of the Moderated Mediation Model Involving Internal and External Factors

駱冠霖¹、陳泓璋²、陳宏維³、貝為諺⁴、曾泊凱⁵、陳靜宜⁶

Kuan-Lin Lou, Hong-Zhang Chen, Hong-Wei Chen, Wei-Yen Pei, Tzeng Bo Kai, Jing-Yi Chen

摘要

在房價快速上漲的時代，透過新聞媒體的操作，不動產價格的膨脹造成大眾恐慌性購屋。本研究將建立調節中介模型，探討假新聞對於恐慌性購屋的影響，以焦慮、控制感、媒體信任為中介因子，其中焦慮感與控制感為消費者之內部因素，媒體信任為外部因素，以適度思考為調節變數，研究假新聞對於消費者恐慌性購屋之關係。研究結果顯示，在房價上漲時，假新聞越會造成恐慌性購屋，媒體信任則會間接影響假新聞與恐慌性購屋；在房市下跌時，媒體信任則會間接影響，使得假新聞造成恐慌性購屋。

關鍵字：假新聞、恐慌性購屋、控制感、焦慮感、媒體信任

¹ 國立臺灣大學會計所博士生；Email: d07722003@ntu.edu.tw

² 國立臺中科技大學保險金融管理系學士；Email: xy4742@gmail.com

³ 國立臺中科技大學保險金融管理系學士；(04)-22196768；Email: longka1340@gmail.com

⁴ 國立臺中科技大學保險金融管理系學士；Email: lovejj20001026@gmail.com

⁵ 國立臺中科技大學保險金融管理系學士；Email: poca891124@gmail.com

⁶ 國立臺中科技大學保險金融管理系助理教授，通訊作者；Email: jy.chen@nutc.edu.tw

政策不確定性對台北市房市之影響

Impact of Policy Uncertainty on the Taipei Housing Market

吳冠臻

國立政治大學財務管理學系碩士，E-mail: Kuanchen1002@gmail.com

朱芳妮

國立政治大學地政學系副教授，E-mail: fnchu@nccu.edu.tw

陳明吉

國立政治大學財務管理學系教授，E-mail: mcmchen@nccu.edu.tw

摘要

由於經濟環境充滿不確定以及非預期的事件的發生，進而導致市場波動。例如，近年爆發的 COVID-19 疫情帶來了重大的不確定性，引起了對未來經濟變化的廣泛關注，這影響了市場上的消費者預期，並導致生產者的生產順序和產量發生變化；然而，政府透過貨幣、財政和住宅政策的因應措施卻進一步增加了市場的不確定性。因此，本研究旨在探討上述問題。首先，我們分析住宅市場不確定性的原因。其次，我們蒐集現有的國際不確定性指數，以了解它們的編制方法。最後，我們使用關鍵字搜尋方法構建住宅市場不確定性指數，以分析不確定性對住宅市場的影響，即不確定性如何影響住宅價格、交易量、市場銷售時間和議價空間等交易面指標，並進一步使用格蘭傑因果關係檢定來分析不確定性與住宅市場之間的關係。預期本研究能為學術研究和政府相關住宅政策的研擬提供建議。

關鍵詞：不確定性、經濟、政策、住宅市場

Keywords: uncertainty, economic, policy, the housing market

信息衝擊及住宅市場動態：來自台積電新廠之實證

Information Shocks and Housing Market Dynamics: Evidence from TSMC's New Fab

郭芳彰¹、徐滋襄²

Fang-Chang Kuo, Tzu-Hsiang Hsu

摘要

本文探討了房地產市場的資訊效率。運用台積電將於高雄新設之晶圓廠公告作為一系列自然實驗，探討了房地產市場如何吸收這一重要資訊。每日交易價格在初始公告後迅速做出反應，僅用數周的時間。就長期動態而言，我們的差異中差異事件研究估計顯示，價格在官方公告後會持續上漲數個月，當縮減資訊出現時，價格會立即下降。值得注意的是，當 TSMC 在 2023 年確認採用最先進的製程時，價格變動在樣本期間達到了最大值。最後，我們分析了交易量和空置房屋的情況。實證結果比較，這些波動在很大程度上受到投機動機的影響。

關鍵詞：資訊揭露、台積電、房價、交易量

Keywords: Information revelation; TSMC; Housing prices; Transaction volumes

¹ 國立中正大學經濟系助理教授，通訊作者。

Corresponding author, Assistant Professor, Department of Economics, National Chung Cheng University, Chiayi, Taiwan. E-mail: fckuo@ccu.edu.tw

² 國立中正大學國際經濟研究所碩士生

Master's Student, Department of Economics, National Chung Cheng University, Chiayi, Taiwan. E-mail: sherylhsuorange@gmail.com

處置效果對不動產經紀人員倫理意圖之影響 -以行為經濟學分析

The impact of disposal effects on the ethical intentions of real estate agents - Analysis based on behavioral economics

謝欣諭 * 許雅嬪 ** 張簡宜萱 *** 蘇靖翔 **** 李春長 *****

摘要

本研究主要透過行為經濟學途徑探討可得性捷思(availability heuristic)、避免後悔(regret aversion)、自我控制(self-control)、確定性效應(certainty effect)及處置效果(disposition effect)對經紀人員倫理意圖之影響。以結構方程模型(structural equation modeling, SEM)進行統計分析。以高雄市之經紀人員為調查對象，問卷調查期間為 2023 年 5 月 13 日起至 2023 年 6 月 10 日止，共發放 1000 份問卷，實際收回 668 份，扣除無效問卷 27 份，有效回收率為 64.1%。實證結果顯示，自我控制對處置效果具有負向影響。確定性效應對處置效果有正向影響。而處置效果對倫理意圖具有負向影響。本研究顯示自我控制和確定性效應可透過處置效果進而影響經紀人員之倫理意圖。

關鍵字：倫理意圖、可得性捷思、處置效果、避免後悔、自我控制、確定性效應
Keywords: ethical intention, availability heuristic, disposition effect, regret aversion, self-control, certainty effect.

*學生，國立屏東大學不動產經營學系，Email: vthivan123@gmail.com

**學生，國立屏東大學不動產經營學系，Email: durian2187@gmail.com

***學生，國立屏東大學不動產經營學系，Email: yoko270020@gmail.com

****學生，國立屏東大學不動產經營學系，Email: giveup1003@gmail.com

*****教授，國立屏東大學不動產經營學系，屏東市民生東路 51 號屏商校區，

TEL：(08)7663800 #32670，E-mail：lcc@mail.nptu.edu.tw

B1: 不動產投資與金融

亞洲地區辦公 REITs 之投資績效分析

楊浩¹、彭序文²

摘要

亞洲地區之不動產投資信託(REITs)於近年來市場規模不斷擴大，且全球不動產投資類別中由辦公型投資占整體比例最大，於亞太地區之辦公室投資份額亦占比最大，顯示亞洲地區之辦公 REITs 於市場中之重要性，而近年辦公 REITs 於各類別中獲得最高之報酬率；即便於新冠疫情於 2019 年底爆發後影響全球 REITs 之績效，但於新冠疫情後之 2022 年亞洲整體辦公室之需求量仍逐漸回復到疫情前之水平。

本研究目的為了解亞洲地區辦公室市場及 REITs 之發展，探討亞洲辦公 REITs 之投資績效，以評估亞洲地區辦公 REITs 於股票及政府公債中之投資組合的報酬與風險之效益，研究範圍包括 2019 年至 2023 年之亞洲辦公 REITs、股票與政府公債之資料，並參考先前研究將期間以事件發生前後進行劃分之方式進行探討，本研究將劃分新冠疫情之期間進行分析。將使用風險調整後報酬與效率前緣(Efficiency Frontier)了解亞洲地區辦公 REITs 之績效排名及亞洲地區辦公 REITs 於股票與政府公債投資組合內之效益。預期成果能了解亞洲辦公 REITs 於股票與政府公債內之投資組合投資效率，並了解辦公 REITs 於資產配置之比例。

關鍵詞:不動產投資信託、辦公不動產、投資組合、效率前緣、績效分析

1 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士生， haoyang19991231@gmail.com

2 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系助理教授， hwpeng@gm.ntpu.edu.tw

不動產證券化商品的投資組合效益

王曉妍¹、彭序文²

摘要

投資組合即是透過現金、股票、債券或是不動產等不同的資產配置來分散風險，提高整體報酬。唯獨不動產具有單價高、流動性低的特質，導致實體不動產往往不受到機構投資人的青睞。直到不動產證券化商品的出現才進一步降低交易成本，吸引投資人前來投資。

而從過往文獻及發行結構來看不動產投資信託基金（REITs）具股票性質，且自從其被納入股票指數後，與股票的相關性逐漸提高；至於商業不動產抵押貸款（CMBS）則類似於債券，並與債券呈現正向變動。特別的是，股票與債券在經濟緊縮期間具有對沖功能，先前研究也表明 REITs-CMBS 的組合呈現負相關，尤其是在 2008 年 6 月金融風暴股市下跌時，表示特定情況下股權與債權的組合有助於降低投資風險。然而從 2022 年 10 月開始，黑石集團所發行價值 710 億美元的 BREITs 被爆出資金存在缺乏流動性的問題，旗下高達 10 億美元的 CMBS 也出現違約的狀況，顯示 REITs 和 CMBS 近年的發展皆呈現下降趨勢。

因此本研究欲以股票、債券、REITs、CMBS 等四種資產為對象，探討具有股權及債權性質的投資組合在 2008 年金融風暴及 2020 年 Covid-19 疫情爆發導致全球經濟嚴重受創之時，是否還存在降低風險的效果。並以 S&P 500、美國十年期公債、NAREIT 指數、Bloomberg Barclays CMBS 指數做為各市場代表，分析報酬率與風險調整後報酬等投資組合績效。

關鍵字：投資組合、不動產證券化、不動產投資信託、商業不動產抵押貸款、Covid-19 疫情

1 國立台北大學不動產與城鄉環境學系碩士生，sandy326276@gmail.com

2 國立台北大學不動產與城鄉環境學系助理教授，hwpeng@gm.ntpu.edu.tw

什麼類型 REITs 在 COVID-19 大流行期間具有防禦性？以美國為例

What Property-Sector REITs are Defensive during the COVID-19 Pandemic? Evidence from the U.S.

吳明哲¹、廖永熙²、倪仁禧³

摘要

本文利用 DCC-GJR-GARCH 模型來檢驗美國 12 種類型 REITs 在 2020 年月 21 日至 2023 年 5 月 11 日 Covid-19 大流行期間是否具有防禦性可視為防禦性資產？結果顯示， β 係數在上漲和下跌市場中的作用具有不對稱效果，在所有 12 個 REITs 類型的系統性風險包括資料中心、多元化、工業、住宅、自助倉儲和木材，這表明壞消息的衝擊造成的波動性小於利好消息帶來的波動性，意味著在所討論的樣本期間內表現可視為防禦性資產。

關鍵字: REITs, 防禦性, DCC-GJR-GARCH, COVID-19

Keywords: REITs, Defensive, DCC-GJR-GARCH, COVID-19

1 國立臺中科技大學，保險金融管理系教授

2 南華大學，財務金融系副教授兼系主任

3 德明財經科技大學，財政稅務系副教授兼系主任

When does the beta anomaly occur?

Chi-Lu Peng

chilupeng@nkust.edu.tw

Department of Public Finance and Taxation, National Kaohsiung University of
Science and Technology

Wei-Che Tsai

Department of Finance, National Sun Yat-sen University

weiche@mail.nsysu.edu.tw.

Desmond Tsang

desmond.tsang@cuhk.edu.hk

School of Hotel and Tourism Management, The Chinese University of Hong Kong.

An-Pin Wei

anpinwei@nutc.edu.tw

Department of Business Management, National Taichung University of Science and
Technology

Abstract

The beta (β) of an investment security is indicative of the extent of its return volatility in comparison to the benchmark market portfolio return, serving as a crucial factor in the investment decision-making process for investors. Shen et al. (2021) have also observed this phenomenon of high risk and low return in the U.S. REITs market. The 2020 COVID-19 pandemic instigated pessimistic capital market sentiments, prompting unprecedented U.S. monetary policy alterations. Moreover, extensive literature has found that changes in monetary policy significantly impact the returns and risks of REITs. This research employs a panel data quantile regression with fixed effect approach to capture whether the extremely COVID-19-driven expansive monetary policy moderates the relationship between individual REIT returns and their beta. We find that REITs with lower returns consistently display significantly higher ex-ante betas, insinuating an inherent beta anomaly effect. Our evidence shows the coexistence of the “risk-return trade-off” relationship and the beta anomaly effect in the US REIT market. Moreover, COVID-19-driven QE measures reverse the beta anomaly effect for lower-return REITs and invert the traditional high-risk, high-reward relationship as predicted by the CAPM for higher-return REITs. This research augments our understanding of REIT pricing vis-à-vis monetary policy shifts and enlightens beta-centric investment strategies amidst diverse monetary landscapes.

Keywords: REITs, beta, monetary policy, quantile regression, COVID-19-driven QE measures

女性高階主管能否創造股東財富效果？新推建案宣告之實證

陳清景*、蘇玄啟**、柯敦耀***、蔡繡容****

Ching-Ching Chen*, Xuan-Qi Su**, Dun-Yao Ke***, Hsiu-Jung Tsai****

摘要

本文主要研究目的在於探討女性高階主管如何影響台灣營建公司新推建案宣告期間股東財富效果。以手動蒐集 2007 年至 2020 年間的台灣營建公司新推建案宣告樣本公司，並建立獨特的女性高階主管資料庫後，本文實證研究發現，當營建公司具有較高比例的女性高階主管時，在新推建案宣告期間報酬率相對較高，此結果支持「公司治理假說」：由於女性高階主管具有高道德標準與勤於自我監督特性，將有助於提升公司治理成效，促使市場投資人對於較高女性高階主管比例的新推建案公司產生正向評價，並在新推建案宣告期間給予較為正向股價反應。本文進一步發現，女性高階主管對於新推建案宣告期間股東財富的正向解釋力更顯見於「房地合一稅」政策推行後期間。再者，本文亦發現具有較高女性高階主管比例的營建公司，其在新推建案宣告後一年的長期股票報酬績效相對較高。本文為首篇深入驗證女性高階主管在營建產業公司治理成效上的優越性之研究，其結論有助於促進台灣營建公司在性別平等議題上的關注。

關鍵字：女性高階主管、新推建案宣告、公司治理、房地合一稅

*國立高雄科技大學管理學院 博士候選人

Ph.D. Candidate, College in Management, National Kaohsiung University of Science and Technology, Kaohsiung, Taiwan. E-mail: i110136108@nkust.edu.tw

**國立高雄科技大學財務管理系系主任/副教授

Chair / Associate Professor, Department of Finance, National Kaohsiung University of Science and Technology, Kaohsiung, Taiwan. E-mail: xqsu@nkust.edu.tw

***國立中山大學財務管理所 博士研究生

Ph.D. Student, Department of Finance, National Sun Yat-sen University, Kaohsiung, Taiwan.

E-mail: d114030003@student.nsysu.edu.tw

****國立高雄科技大學財務管理系 副教授

Associate Professor, Department of Finance, National Kaohsiung University of Science and Technology, Kaohsiung, Taiwan. E-mail: sharon@nkust.edu.tw.

C1: 不動產價格

台南市預售屋價格變動之空間分析

葉妍昕* 謝博明**

摘要

預售屋具有低自有資金就能購買的特性，使得預售屋交易很容易有炒作的可能。近幾年來台南市預售屋價格節節高漲，且經常傳出投機客炒作預售屋的情形。本文利用台南市近 10 年預售屋重複交易樣本探討預售屋交易價格變動與空間聚集情形。實證結果顯示高變動地區多聚集於安南區、歸仁沙崙綠能科學城以及新市區等新興發展地區；低變動率則聚集於南區、永康與北區的重劃區。而建物面積較小，離火車站較近而且在 6 個月內有重複交易的預售屋價格變動率較高，近三年的年變動率則顯著高於之前七年。再者，分量迴歸結果顯示六個月內有重複交易的預售屋，明顯助長整體價格的上漲，且以 2021 年最為明顯，2022 年後價格漲幅則和緩。此情形可能受到房地合一稅 2.0 於 2021 年 7 月實施後而使得預售屋價格漲幅減緩。

關鍵詞：預售屋、重複交易價格、價格變動率、空間聚集

*大四生，長榮大學土地管理與開發學系。Email: 109b00161@mailst.cjcu.edu.tw。

** 通訊作者，副教授，長榮大學土地管理與開發學系。Email: bmhsieh@mail.cjcu.edu.tw。

台灣大樓車位是否對房價有溢酬效果之探討

An Investigation into the Premium Effects of Parking Spaces in Taiwanese Real Estate Properties

洪志興¹、施鎧璋²、林謙和³

Chih-Hsing Hung、Huang-Wei Shih、Chien-Ho Lin

摘要

台灣房地產中停車位的計算方式有其獨特性，隨著都市發展與物價飛漲的影響，根據實價登錄的資料大樓停車位也動輒 100、200 萬，許多消費者在購屋時也開始審慎評估停車位的必要性。因此本研究蒐集自 2015 年至 2023 年 8 月台灣不動產實價登錄的資料，資料範圍涵蓋台北、新北、台中、台南、高雄五都的大樓交易資訊分析，結果發現停車位個數對於大坪數的建案有溢酬效果，反之對於小坪數之建案停車位的個數與單價成負相關，更進一步發現停車位的溢酬效果與建案是否位於市中心有關，結果顯示北部與中部的大坪數建案單價對停車位個數有顯著的溢酬效果。本研究的貢獻對開發商在初期空間配置的規劃能提供有力的參考指標，提高空間利用的效益，同時也為停車位對房屋的價值評估提供相關的參考依據。

關鍵字：房價、車位、溢酬效果

Keywords: Property Prices, Parking Spaces, Premium Effects

1 國立高雄科技大學金融學系教授

Professor, Department of Money and Banking, National Kaohsiung University of Science and Technology, Kaohsiung, Taiwan. E-mail: hunpeter65@nkust.edu.tw

2 國立中山大學財務管理學系博士班學生

Ph.D. Candidate, Department of Finance, National Sun Yat-sen University, Kaohsiung, Taiwan. E-mail: rotwild12@gmail.com

3 國立高雄科技大學管理學院博士班學生/通訊作者

Ph.D. Candidate, College of Finance and Banking, National Kaohsiung University of Science and Technology, Kaohsiung, Taiwan. 地址:高雄市鳳山區新富路 522 號 11F.電話:0978019913 E-mail: yuchih0317@gmail.com

產業用地價格與影響因素分析-以桃園市為例

許力仲¹、彭建文²

摘要

2015 年開始我國產業發展面臨「缺地」危機，使得我國經濟發展受阻；時至 2022 年，台商大量回流導致產業缺地問題更加嚴重。產業用地缺乏之原因眾多，包括購地成本過高、用地區域供給失衡、有心人士囤地炒作等，皆為產業取得土地之阻礙；雖然我國已透過相關手段解決產業缺地問題，但該效果仍然有限。然而，地價為影響產業發展的重要因素，亦是廠商區位選址之重要考量，因此本研究將以產業用地最多且為我國製造業重鎮之縣市-桃園市為例，瞭解桃園市商業區、住宅區、工業區與農業區不同使用分區之用地有多少價格差異？藉以評估工業用地價格之合理性。另外，透過 101 年 1 月至 112 年 9 月內政部實價登錄都市計畫工業區與非都市土地丁種建築用地之資料，以特徵價格法分析瞭解影響產業用地價格之關鍵因素為何？

關鍵詞：產業用地、工業區、工業用地、用地價格、價格影響因素

1 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系、碩士生、新北市三峽區大學路 151 號、0987326142、LEON20000122@GMAIL.COM

2 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系、教授、新北市三峽區大學路 151 號、(02)87641111#67417、CWPENG@MAIL.NTPU.EDU.TW

高科技公司設廠對區域與周遭房價的影響

蔡繡容*、呂庭毓、陳妍雅、蔡佳軒、羅孟育**

摘要

隨著高科技產業的興起及廠房的設立，帶來就業機會與經濟成長，吸引相關產業的進駐與人口遷入，導致產業的群聚效應，使居住需求開始逐漸擴大，鄰近地區房價開始飆升，本研究將以台積電於台南科學園區設立之晶圓十八廠和台中科學園區設立之晶圓十五廠為研究對象，建構複迴歸模型，納入總體經濟變數及網路搜尋量(Google Trend)，探討高科技公司設廠對區域房價的影響；接著採用特徵價格法與迴歸模型，分析高科技公司設廠所帶來的外溢效果及對周遭房價之影響。實證結果發現，設廠後確實會使區域房價上漲，且區域房價會受到購屋者的關注度影響，但並不受整體景氣好壞影響。而關於高科技公司設廠後對周遭房價影響，本研究發現每項特徵變數影響程度會有所差異，而房價上漲之有效影響範圍，台南會發生於距離晶圓廠 10-20 公里處而台中則發生於 10 公里內，表示當交易住宅標的距離園區越近，其房價可能越高。最後本研究根據特徵價格與迴歸模型分析，定義設廠之外溢效果，台南會在設廠後 2 至 3 年而台中則是 3 至 4 年逐漸產生。本文研究結果可解釋近年來全台科學園區周圍地區住宅價格快速上漲的原因，除了科技公司設廠外，亦有產業群聚效應帶來的房價上漲之外溢效果。

關鍵字：高科技產業、外溢效果、房價、Google Trend、迴歸模型

* 國立高雄科技大學財務管理系 副教授，高雄市燕巢區大學路 1 號，sharon@nkust.edu.tw

** 國立高雄科技大學 財務管理系

D1: 租賃住宅與社會住宅

探討高齡者對於社會住宅包租代管需求及意願

何承憲¹、李家儂²、駱少康³

CHENG-SIAN HE, Chia-Nung Li, Shao-Kang Lo

摘要

隨著高齡人口比例的增長，台灣社會面臨一系列新挑戰，其中之一是滿足高齡者的住房需求。高齡者通常在退休後面臨收入下降和健康問題，這使得適合的住房變得至關重要。社會住宅包租代管模式作為一個潛在的解決方案逐漸引起關注。這種模式通常由政府或非營利機構提供，租戶可以享受到相對較低的租金和全方位的管理和維護支持。這為高齡者提供了更安全、適宜的住宅環境，同時減輕了他們的日常生活壓力，例如醫療設施的接近和社交互動的機會。然而，台灣目前文本顯示，對高齡者對社會住宅包租代管的需求和意願了解仍然有限。過去的研究主要關注了高齡者的住房需求，但很少探討他們對這種住房模式的看法和意願。因此，本文利用 SWOT 分析方法，評估這一模式的優勢、劣勢、機會和威脅，以更全面地了解高齡者的需求和意願。這項研究的重要性在於為政策制定者提供寶貴的信息，以更好地滿足高齡者的住房需求，確保他們能夠獲得適當的住房，提高他們的生活質量。在研討會中，我們將討論這些研究結果，並探討如何進一步改進社會住宅包租代管模式，以更好地滿足高齡者的需求，並為未來的政策制定提供有價值的參考。

關鍵字：高齡者住房需求、包租代管、SWOT 分析法

¹ 學生，中國文化大學行銷所，Email：B0108222@ulive.pccu.edu.tw

² 教授，中國文化大學土地資源學系，E-mail：ljn@ulive.pccu.edu.tw

³ 教授，中國文化大學行銷所，Email：shaokang@ulive.pccu.edu.tw

房屋住宅包租代管誘因及供給與需求分析

蔡佳玲¹、李家儂²、駱少康³

JIAN-CHENG LI, Chia-Nung Li, Shao-Kang Lo

摘要

本研究旨在深入研究房屋租賃住宅市場中的包租代管制度，以及這種制度對市場的影響和誘因。隨著城市居住成本的上升和房地產價格的攀升，許多人無法負擔購房，因此租房住宅成為廣泛接受的住宅選擇，而包租代管在租賃住宅市場中扮演關鍵角色。這項研究將從不同角度分析包租代管制度對市場的影響，包括租賃住宅的品質和租金水準。同時，將通過問卷調查來評估消費者對包租代管制度的看法和滿意度，以更全面地理解市場運作方式。此外，研究還將探討房屋住宅包租代管市場的趨勢和發展，並提供相應的 SWOT 分析，以識別市場的優勢、劣勢、機會和威脅。這些分析將有助於我們更好地理解租賃住宅市場，並提供有關該市場的實用建議，以促進其健康發展。綜上所述，這項研究旨在深入探討房屋租賃住宅市場的包租代管現象，並分析其影響因素，以便更好地滿足現代都市居民的住宅需求。

關鍵字：包租代管、消費者滿意度、供給與需求、SWOT 分析法

¹學生，中國文化大學行銷所，Email：cute63017@gmail.com

²教授，中國文化大學土地資源學系，E-mail：ljn@ulive.pccu.edu.tw

³教授，中國文化大學行銷所，Email：shaokang@ulive.pccu.edu.tw

探討包租代管居住品質滿意度及影響因素

林祐任¹、李家儂²、駱少康³
YOU-REN LIN, Chia-Nung Li, Shao-Kang Lo

摘要

住房被視為人們生活中不可或缺的一部分，對生活品質產生直接影響。隨著現代都市生活的發展，住房選擇變得愈加多樣化，其中包括傳統的租賃和購房方式，以及近年來普及的包租代管居住模式。包租代管居住允許租戶將住宅的管理和維護交由專業公司負責，減輕租戶繁瑣的房屋維修和管理任務。這一住房模式在全球城市中備受關注，包括台北市。台北市作為台灣的首都和經濟中心，吸引了大量居民和移民。隨著人口增加，住房需求不斷增長，市場上湧現出多種住房選擇，包括包租代管居住。然而，我們對台北市包租代管居住的居住品質滿意度以及影響因素的理解相對有限。本研究的目的是深入探討台北市包租代管居住的居住品質滿意度，以及分析租戶滿意度的各種因素。

本研究將著重研究台北市的包租代管居住，並以租戶為主要研究對象。研究將包括不同地區和不同類型的包租代管住房。研究設計將包括文獻回顧，探討包租代管居住的相關研究和全球市場趨勢。此外，研究將使用問卷分析，以深入剖析包租代管居住的滿意度水平以及影響因素。通過分析租戶的觀點和經驗，我們將評估包租代管居住是否能夠提供高品質的住房體驗，並探討該市場所面臨的挑戰。

關鍵字：包租代管、居住品質滿意度、問卷分析、市場影響

¹ 學生，中國文化大學行銷所，Email：B0108249@ulive.pccu.edu.tw

² 教授，中國文化大學土地資源學系，E-mail：ljn@ulive.pccu.edu.tw

³ 教授，中國文化大學行銷所，Email：shaokang@ulive.pccu.edu.tw

「公益出租人」政策的政策順服影響因素之分析與探討

李柏均¹

摘要

居住問題一直是台灣長期存在的議題。不論是高房價、社會住宅亦或是租屋市場的改善。本研究將針對租屋市場的議題來討論。2020年新冠疫情爆發，政府為了紓緩民眾經濟壓力便推出了「租金補貼」的計畫，讓年輕人及弱勢族群能獲得租金補貼。而此計畫的配套措施「公益出租人」也是本研究的主題，若房東將住宅出租給有申請租金補貼的房客時，便能獲得特定的稅賦優惠。

本研究採用問卷調查的方式進行，研究對象為全國出租住宅的房東，透過邏輯回歸及線性回歸進行分析。以政策順服作為依變項，計畫行為理論為研究框架制訂自變項，依序為態度、主觀規範以及行為知覺控制。另外加入政策認知的知識題作為自變項，並以人口特徵作為控制變因。

經過分析後發現僅有態度中的益處有顯著影響，其他假設皆無顯著影響。根據受試者在知識題的回答能得出受試者對於房東成為公益出租人後能獲得的稅賦優惠以及如何被認定為公益出租人錯誤率高達六成。

綜上所述，本研究也提供了幾點政策建議，供未來的研究者以及政府部門參考。首先根據知識題的回覆，可加強公益出租人之政策宣傳；接著是提高屋主出租房屋之誘因；最後為房屋所得稅制改革。

關鍵字：公益出租人、租金補貼、計畫行為理論、政策順服

¹ 國立政治大學共行政學系碩士生

電話：0933-987-941

電子郵件信箱：111256008@g.nccu.edu.tw

聯絡地址：臺北市文山區指南路二段 64 號（公共行政學系）

影響國內社會住宅租金訂價之因素分析－模糊 AHP 模式的應用

黃瑜琦¹、白金安²

摘要

現行國內各縣市社會住宅之租金訂價方式不一，主要是考量市場價格，並依地區、家庭成員人數及身分等條件給予不同程度的租金補貼。因此，如何訂定社會住宅的合理租金，同時在回收社會住宅成本與照顧弱勢之間取得平衡，是本研究的目的。首先，本文藉由探討社會住宅租金訂價的法令與相關文獻，建立「影響國內社會住宅租金之評價模型」，透過模糊層級分析法，以學術界、產業界及公部門等 16 位專家人士做為問卷調查對象。經實證結果顯示影響國內社會住宅租金訂價三項構面的重要程度依序為：(一) 負擔能力(二) 承租者所得狀況(三) 市場行情。此外，次要評估準則重要依序分別為：租金所得比、承租者(安置對象)之設定、維持社會住宅政策營運的基金、優先安置對象的選定、財務自償性、地區的房價、家庭月收入所得、三家估價師租金估價、家庭支出結構、參考各縣市社會住宅租金訂價、房屋管理維護費用及押金(擔保金)。謹以本研究實證結果提供國內相關政府部門擬訂社會住宅租金之參考。

關鍵詞：社會住宅、租金訂價、住宅法、模糊層級分析法

¹ 國立屏東大學不動產經營學系研究生，nae109005@nptu.edu.tw

² 國立屏東大學不動產經營學系教授，chinan@mail.nptu.edu.tw

E1: 人口與住宅市場

Family support in Transition to Home Ownership in Taiwan

黎德星

國立東華大學社會學系教授

摘要

Parental support for housing tenure transitions has been resurgent in recent years in context of diminishing housing affordability. In East Asia, co-residence with parents has long been central to early housing careers, but has acquired particular salience as access to homeownership has faded. This paper explores intergenerational housing transfers, focusing on contemporary interactions between housing market conditions, family support, and desires for independence. Drawing upon national survey-data, this paper first shows the relatedness between intergenerational co-residence and home ownership. Furthermore, through interviews with married women living with their in-laws, we further explore how parental housing support and co-residence shapes housing pathways. Our analysis of family dynamics, filial norms and housing systems indicate patterns of intergenerational transfer in Taiwan that structure diverse and often non-linear pathways toward homeownership.

關鍵字：父母幫助、自有住宅、住宅路徑

Keyword: parental support, home ownership, housing pathway

從家庭生產活動分工探討剛結婚雙薪家庭男女通勤時間差異¹

林佩萱²、許碧純³

摘要

夫妻通勤行為涉及性別角色分工下之時間及空間分配型態，反映夫妻在家庭責任及有酬勞動時間分配，以及工作空間的性別平等。研究發現雙薪家庭夫妻的通勤時間為互補關係且受性別規範之家庭分工影響，當夫妻在家庭生產活動的分工將趨於平等，亦反映出相似的通勤行為。代間同住與小孩因素干擾家庭生產活動分工因素對夫妻相對通勤時間的影響；「妻從夫居」的同住型態有利於丈夫通勤，高工時丈夫反而通勤時間較短，使夫妻通勤時間相近的機率提高。家庭責任假說使女性因孩子需投入相對更多時間在無酬家務工作，方能有與丈夫相近的通勤時間。居住在都市地區，可滿足夫妻就業需求，縮短相對通勤時間差距；居住房屋權屬的遷移成本與居住地工作機會密度的調節效果，夫妻住在位於都市的丈夫父母提供的房子，不僅有較低的搬遷成本及居住成本，且滿足女性對通勤時間的高敏感以及男性的家庭性別階級，提高夫妻相近通勤時間的機率。研究結果提供城市規劃者和政策制定者參考，試圖改善或縮小性別規範對家庭生產活動分工與勞動市場空間配置的公平問題，減輕職業婦女在多重身分轉換時的負擔。

關鍵詞：性別規範、性別分工、無償家務勞動、有償勞動、家庭責任假說、
Key words: gender norms, gender division, unpaid labour, paid labour, household responsibility hypothesis

¹ 本文為科技部專題研究計畫「從夫妻性別角色態度探討雙薪通勤婚姻之家庭行為」(計畫編號：MOST 111-2410-H-034-034-)。

² 中國文化大學土地資源系助理教授，lpx3@ulive.pccu.edu.tw。

³ 中國文化大學社會福利系副教授，xbc2@ulive.pccu.edu.tw。

探討台灣銀髮住宅發展趨勢：使用權與所有權的觀點

Exploring the development trend of senior housing in Taiwan: Tenure and ownership perspectives.

郭明青¹朱南玉²

Ming-Cing Guo、Nan-Yu Chu

摘要

隨著醫療等科技進步，台灣 2025 年將邁向「超高齡社會」（65 歲以上人口占總人口比例 20%），顯見長者未來的居住環境及品質將受到考驗，讓年長者住的安心且舒適，成為值得重視的社會議題，因此「銀髮住宅」的長期規劃與建置格外重要。而台灣銀髮住宅的型態先從租賃開始，入住以「租賃使用權」為主可再細分「押租型」、「利用權型」、「年金屋」、「養生權契約」等四種型態。可以注意到的是，近年北台灣也開始出現出售型產品且市場反應良好，可見國人「有土斯有財」的觀念仍存在每個人心中，但其他縣市如台中市等則尚未有類似的住宅產品供給。究竟銀髮族住居需求與產權形態有何關聯？值得進一步討論。故本研究將以文獻回顧法及個案研究方式，探討銀髮住宅使用權與所有權的型態與銀髮族入住誘因的關係，並供作未來公私部門銀髮住宅規劃之參考。

關鍵字：銀髮住宅、使用權、所有權

Keywords: Silver residence, tenure, ownership.

¹ 逢甲大學土地管理學系研究所碩士生、unny2824@gmail.com、0982327779

² 逢甲大學土地管理學系研究所副教授、nychu@fcu.edu.tw、04-24517250

消費者換屋自住與換屋投資之研究—以屏東市為例

Research on consumers' house-changing for self-occupation and house-changing investment-Taking Pingtung City as an example

鄭俐娟*、黃名義**

摘要

高住宅自有率是臺灣住宅市場的特色，隨著所得增加，購置第二戶住宅的趨勢日益增加，惟國人常將不動產當成投資標的，消費兼具投資，使得換屋自住與換屋投資盛行，然而購買第一戶到第二戶住宅，屬性是否有所差異？在換屋自住和換屋投資的轉換中，哪一戶自住？哪一戶投資？引發本文研究動機；本文以屏東市實價登錄交易資料進行分析，蒐集 2023 年 3 月之前 5 年內的交易物件（第二戶），回溯查出購買的第一戶住宅資料，透過二項和多項羅吉特模型進行分析，研究發現：購買第二戶會選擇屋齡低、衛浴數多、大樓和車位多的機率高於第一戶；換屋選擇方面，換屋投資 2（第一戶自住、第二戶投資）相較於換屋自住，第二戶的面積會較小、屋齡較老、房間數較小、客廳數較小、遷入戶籍；換屋投資 1（第一戶投資、第二戶自住）相較於換屋自住，其第二戶的面積會較小、屋齡較適中；綜上可知，換屋投資中，投資用的第二戶面積、屋齡、房間數和客廳數的屬性品質都不如自住；即便是第一戶由自住變為投資，第一戶的屬性品質在面積和屋齡上仍是條件較差；顯示消費者會把好的房子拿來自住，品質較差的房子作為投資之用。

關鍵詞：換屋自住、換屋投資、二項和多項式羅吉特分析

Keywords: Change house to live in, house exchange investment, Binomial and Polynomial Logit Analysis

*國立屏東大學不動產經營學系碩士生，屏東市民生東路 51 號，0918763116，

E-mail :jeng4139@gmail.com。

**國立屏東大學不動產經營學系教授，屏東市民生東路 51 號，08-7663800#10200，

E-mail :mingyi@mail.nptu.edu.tw。

高齡者換居距離效用分析兼論放棄機車使用態度¹

陳靜怡²

摘要

環境賦能有助於高齡者社會融入與健康在地老化。然而，居住環境與運具使用具有抵換關係。本文透過雙變量 Probit 模型探討高齡者之換居意願及放棄機車使用之內生影響關係，並考慮換居時間距離對換居意願之影響。實證結果發現，換居時間距離愈長，高齡者愈不願意接受換居計畫，同時亦不願意放棄機車使用行為。機車騎乘則以資歷愈久、持有數量愈多及經常騎乘等變數顯著造成高齡者不願意放棄機車使用；而居住於老化率超過 20% 區域之高齡者則有放棄騎乘機車之意願。本文之結果證實：高齡者高度依賴既有熟悉之居住環境，且對於機車使用行為具有高度慣性。但住宅品質或社經條件較差者，相對願意接受換居計畫。顯示高齡換居政策仍需多關注弱勢高齡者。

關鍵字：環境賦能、換居、雙變量模型、在地老化

Keywords: Environmental empowerment, Relocation, Bivariate model, Aging in place

¹ 本文為國科會專題研究計畫補助 (MOST 112-2410-H-180 -003 -) 之部分研究成果。

² 國立空中大學生活科學系副教授，E-mail: chingyichen@mail.nou.edu.tw

第二場:15:20-17:00

A2: 不動產市場

檢視住宅竊盜環境因素：以臺北市中山區為例

Examining Environmental Factors in Residential Burglaries: A Case Study in Taipei's Zhongshan District

邵澤修、周沛軒、劉芳喬、何昊崑、林華慈、王品捷、簡紫翎、李承芯¹¹、王佳惠² (*通訊作者)

摘要

根據 111 年內政部警政署統計年報，竊盜犯罪在刑事犯罪類型中位居第二，其中住宅竊盜占多數。因此，預防住宅竊盜至關重要，其周邊環境因素亦為關鍵。本研究以臺北市中山區中山國小周圍鄰里作為研究場域，運用 2013-2023 年住宅竊盜點位資訊和地理資訊系統，結合文獻分析、現地勘查、訪談，以及問卷調查作為研究方法。

經與中山分局建國派出所警員、當地里長與房仲訪談及現勘後，彙整得知老舊低樓層住宅為主要竊盜目標，監視系統效能低或覆蓋率不足、燈光昏暗、出入口未上鎖、防火間隔雜物堆積及易遭破壞之大門等因素皆為入侵的弱點。本研究亦以實地與網路問卷施測，所得有效問卷為 307 份。經問卷統計結果顯示，約 57% 的受訪者認為，透天住宅遭竊率較其他住宅型態高，約 86% 和 93% 的受訪者認為住宅周邊照明和監視器的強化布建，有助減少竊盜發生。文獻分析顯示，住宅竊盜次數與住宅樓層高度呈負相關，並提及照明、防盜監視器的設置基準及管理制度，能提高住宅監視性，住宅加裝防盜鎖等安全設備等，可有效降低遭竊率。

綜上，本研究建議防範住宅竊盜應確實檢視防火間隔堆置雜物以杜絕攀爬、進出門戶確實上鎖、選擇堅實難以破壞之門窗材質、提升夜間照明品質、提高監視設備覆蓋率及建置人工智慧辨識警政即時系統等，期盼透過改善外部環境因素的規劃，從根本預防住宅竊盜事件的發生，進而優化居住品質。

關鍵詞：住宅竊盜、環境因素、監視系統覆蓋率、防火間隔、人工智慧警政系統
Keywords: Residential Burglary, Environmental Factors, CCTV Surveillance Coverage, Fire Separation, Artificial Intelligence for Smart policing

¹ 國立臺北大學公共事務學院不動產與城鄉環境學系大學部學生

² 國立臺北大學公共事務學院不動產與城鄉環境學系副教授兼永續創新國際學院智慧永續發展與管理英語學士學位學程主任 237303 新北市三峽區大學路 151 號公共事務大樓 4 樓(office)+886-2-86741111#67421, chwangphd@mail.ntpu.edu.tw

影響住宅售後長期回租意願之因素分析

許韻淳¹、彭建文²

摘要

我國租賃住宅市場規模較小，交易資訊透明度及完整度亦不足，導致承租人容易租到品質與租金水準不符之住宅。既有租賃住宅市場屬於房東市場，租屋者偏向弱勢方，面臨到房東個人因素、契約條款內容等可能造成租屋糾紛之交易風險。因此，政府對租賃住宅供給品質是否應加強把關？才得以確保承租人的權益。許多租屋者是因資金預算有限才選擇以租賃代替購買，且我國老年人口比率持續成長，多數房東較不願意將住宅出租給高齡者，使得其對於租賃住宅的選擇相當有限，要租到合適且滿意之住宅是否更加困難？

使用售後回租能滿足有資金及住宅使用需求的人，透過簽訂買賣及租賃契約，將住宅出售給自然人或法人，再長期回租，讓原屋主在不需負擔貸款利息及不影響個人信用評級下獲得資金，同時確保長期使用權。這對有醫療費及生活開銷等資金需求的年長者以及有子女教育費、父母贍養費等家庭資金需求的擁屋者來說，都能節省其另尋租屋處及搬遷之成本。然而，售後回租常應用於商業辦公室、旅館等商用不動產，較少人討論於住宅之應用，本研究藉由問卷調查，針對市場條件、交易條件、住宅資料及家庭資料的部分進行討論，以釐清市場上願意使用售後長期回租者具備何種特質，作為交易機制建立之依據。

關鍵詞：售後回租、住宅市場、長期租賃、交易機制

¹國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，碩士生，新北市三峽區大學路 151 號，0966031066，penguin0639@gmail.com

²國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，教授，新北市三峽區大學路 151 號，0225024654 #67417，cwpeng@mail.ntpu.edu.tw

投資買房一定會賺錢嗎？台北都會區實價登錄上路 10 年的資料驗證

Is Buying a House a Good Investment? An Empirical Study of Actual Price Registration Data in Taipei Metropolitan Area

謝博明*、張金鶚**、楊智元***

Bor-Ming Hsieh*, Chin-Oh Chang** and Chih-Yuan Yang***

摘要

台灣房價變動長期呈現上漲趨勢，許多人寧願年紀輕輕背負龐大房貸也要買房，而近幾年房價快速上漲，許多投資客更是汲汲營營炒房，更導致房價持續上漲。有鑑於此，政府近年來也祭出一連串打擊炒房措施，期望能健全房市與和緩房價狂飆趨勢。本文以不動產投資觀點，利用不動產實價登錄之實際成交價格資料，篩選出重複交易價樣本，以此分析近 10 年台北都會區民眾投資購買住宅的獲利情形，並討論何時買入與賣出的獲利較高？還有不同區位的獲利情形。實證結果顯示，若以名目報酬率來看，近 10 年台北都會區買賣不動產卻有一定的獲利而且短期持有的獲利較高。若考量交易成本與稅負，以實質報酬率來看，短期買賣不動產並沒有獲利，持有期間要超過 8 年以上才會獲利，而在 104 年與 111 年賣出的獲利較佳，且投資新北市房屋的獲利較台北市為佳。進一步以報酬率為正與負的資料作分別分析，本文發現若投資者考慮區位與品質較佳的房屋，持有兩年內轉售的獲利的確較高，但是賠售的機率也近八成。本文的結果打破近年來市場傳言短期炒作不動產獲高報酬率的迷思。

關鍵詞：不動產投資、實質報酬率、短期炒作、台北都會區

Keywords: Real estate investment, real return rate, flipping, Taipei metropolitan areas

* 副教授，長榮大學土地管理與開發學系，台南市歸仁區長大大路 1 號，Email: bmsieh@mail.cjcu.edu.tw

** 退休教授，政治大學地政學系，Email: changchinoh@gmail.com

*** 通訊作者，副教授，台灣師範大學公民教育與活動領導學系，台北市和平東路一段 162 號，Email: cyy@ntnu.edu.tw

本文接受中華民國住宅學會張金鶚住房研究薪火傳承獎助，特此感謝。

* Associate Professor, Department of Land Management and Development, Chang Jung Christian University. Email: bmsieh@mail.cjcu.edu.tw

** Emeritus professor, Department of Land Economics, National Chengchi University. Email: changchinoh@gmail.com

*** Corresponding Author, Associate Professor, Department of Civi Education and Leadership. Email: cyy@ntnu.edu.tw

The authors thanks the funding support from Chin-Oh Chang's Inheritance Award, Chinese Society of Housing Studies.

政黨輪替與空屋率之關係探討-臺灣縣市級資料分析

何政霖¹、鄭輝培²、林祖嘉³

摘要

本研究主要討論臺灣各縣市政黨輪替對空屋率之影響。我們使用 2009 年至 2021 年的資料並使用動態追蹤模型進行估計探討此一研究議題。政黨輪替主要以縣市長選舉結果界定，而空屋率則以低度用電住宅比例衡量。我們認為政黨輪替或會導致個別縣市的房屋政策產生改變，進而對空屋率有所影響。我們的實證結果發現，若考量臺灣整體樣本，政黨輪替發生後會導致空屋率顯著的下降，但此結果僅存在政黨輪替發生後的第一年。而次樣本的分析結果，我們發現在北部的樣本中，政黨輪替則對空屋率沒有顯著的效果，但在非北部的樣本中，政黨輪替的發生使空屋率顯著的下降，此結果也僅存在發生政黨輪替後的第一年。

關鍵字：空屋率、政黨輪替、動態追蹤模型

¹ 東吳大學經濟系。

² 東吳大學經濟系副教授，聯繫作者，e-mail: terrycheng@scu.edu.tw。

³ 國立政治大學經濟系教授。

將企業經營與消費者保護思維之問題導向學習結合行動學習導入不動產經紀法規之教學創新 *

郭進泰

摘要

本研究將企業經營與消費者保護思維之問題導向學習法(PBL)結合 Zuvio 之行動學習模式應用於不動產經紀法規之教學，並採用 BOPPPS 教學模式。主要解決學生常在課堂使用手機所引起的專注度不足，以及被動學習與缺乏實務應用之能力的問題。研究目的如下：1.探討使用行動學習與問題導向學習法是否可提升學生之專注力以及學習不動產經紀法規之動機與興趣。2.探討使用問題導向學習法是否可提升學生未來在應付不動產經紀人證照之不動產經紀法規考試中申論題之論述能力。經過不同模式評量後，首先，發現學生對於使用 ZUVIO 系統與 PBL 作為參與式學習的認同度很高。其次，發現在使用 ZUVIO 系統與 PBL 後，學生的學習成效有顯著變好的現象。另外，也發現本學年在採用 ZUVIO 與 PBL 作為參與式教學方法後，教師該科學校之期末教學評量分數高於前二學年的分數。在省思與建議方面，1.建議減少參與式學習的問題數量，可使得 BOPPPS 教學模式更為順暢。2.使用 ZUVIO 與 PBL 教學成效確實顯著高於傳統的講授法 3.設定不同角度來分析不動產交易糾紛的 PBL 模式，有助於學生能從不同角度思考，也可使學生有自我學習與同儕學習的機會。4. 將 PBL 的討論模式改用 Teams 線上錄影模式，可作為在遠距教學時進行 PBL 的輔助工具。

關鍵詞：即時反饋系統、問題導向學習法、BOPPPS 教學模式、企業經營、消費者保護

Key words: Interactive response system, Problem-based learning, BOPPPS teaching model, Business management, Consumer protection

* 本文感謝教育部教學實踐研究計畫補助 MOST 109-2410-H-034-028

B2: 不動產投資與金融

戰後臺灣不動產開發業發展史

陳世雷 * 白金安 **

Shih Lei Chen, Chin An Pai

摘 要

國內有關不動產產業發展史的研究一直闕如，尤其現行房價偏離所得，致使住宅問題已成嚴重的社會問題，然房價與所得關係是長時間的積累，甚難從某一時間斷面來分析其因果。因此本文擬從歷史縱軸分析政府遷台以後不動產的相關政策與市場機制的演變，透過大事記等方法，撰述不動產產業發展史，並嘗試釐清房價與所得關係。經研究發現；「居住權」應為每個公民享有之基本人權，政府應制定相關政策及法令，健全不動產市場，落實「人人有屋住」的居住人權；房價偏離所得-房價負擔過重已成為全國性社會問題，必須採多方策略包括不動產稅制、市場管理制度、市場租買結構與金融管理等層面逐步調節，方能產生健全改善的功效；房地產市場交易機制-台灣住宅體系同時存在「三高一低一黑市」的病態結構，為促使房地產市場健全發展，避免炒作或不合理價量現象，政府相關部門，應加強交易行為管理。因此不動產開發業的未來發展，應設定為「住宅政策」、「房市治理」與「房地產業政策」等三大領域，以住宅體系健全發展，加強房市治理，將住宅與房市活動引導為正常產業為依歸。

關鍵字:不動產開發業發展史、房價與所得、市場機制、不動產市場、居住權

Keywords: History of real estate development industry, housing prices and income, market mechanism, real estate market, the right to housing.

* 國立屏東大學不動產經營學系(所)碩士生，屏東市民生東路 51 號屏商校區
Tel.:08-7663800 轉 32618 E-mail: tw562888@gmail.com

** 國立屏東大學不動產經營學系(所)教授，屏東市民生東路 51 號屏商校區
Tel.:08-7663800 轉 32618 E-mail: chinan@mail.nptu.edu.tw

建設公司漂綠對財務績效的影響-重疊董事的中介角色

The effects of the degree of greenwashing and the financial performance of construction companies-overlapping boards as a Mediator

吳韻玲¹、許哲睿、羅文智、李育珊、吳宜烜²

摘要

臺灣證券交易所於 2013 年起，要求股本達 50 億元以上未滿 100 億元之上市公司應自 2017 年起編製與申報前兩年之企業社會責任(Corporate Social Responsibility, 簡稱 CSR)報告書。但實務上，在此規定前，已有許多公司自行依國際規範制定並公布 CSR 報告；同時，在許多 CSR 報告中，發現有說多做少的漂綠痕跡。本研究使用 2013 年至 2021 年間台灣上市建設公司資料，探討公司於 CSR 報告書中的漂綠程度對公司財務績效之影響，同時，我們也一併考慮重疊董事漂綠連結程度對建築公司漂綠績效的中介作用。使用多元迴歸進行參數估計，研究結果發現台灣上市建設公司近十年在 CSR 報告書中存在漂綠現象，且此漂綠程度對公司財務績效有正向顯著影響；公司中重疊董事對外連結漂綠程度，對公司財務績效亦呈現正向顯著影響；重疊董事對外連結漂綠程度為公司漂綠程度對企業經營績效的完全中介變數，亦即公司漂綠程度並不能直接提升企業經營績效，但卻可以透過重疊董事對外連結漂綠程度來提升經營績效。

關鍵字：公司財務績效、CSR 報告漂綠程度、重疊董事連結漂綠程度、建設公司

¹ 國立屏東大學不動產經營學系副教授
TEL:08-7663800 #32660；E-MAIL: ANNYA@MAIL.NPTU.EDU.TW

² 國立屏東大學不動產經營學系大學部學生
E-MAIL: A0906552010@GMAIL.COM
E-MAIL: VOLARENICK@GMAIL.COM
E-MAIL: MITA3345@GMAIL.COM
E-MAIL: FOREVERYIYM1103@GMAIL.COM

兩岸貿易如何影響台灣房地產業發展？台灣縣市與企業層級追蹤數據的實證檢驗，2000-2020

How the Cross-Strait Trade influences Taiwan's Real Estate Development ? An Empirical Estimation from County and Corporation's longitudinal data, 2000-2020

傅偉哲 *

Wei-Che Fu **

摘要

本文以涵蓋 2000 至 2020 年台灣縣市與企業層級追蹤數據，定群向量自迴歸模型與固定效果迴歸模型評估兩岸貿易擴張是否對台灣房地產業帶來影響。本文主張，兩岸貿易擴張主要透過兩種機制影響台灣房地產業發展：(1) 市場動力；(2) 企業地產金融化。在台灣與中國地緣政治因素下，台灣對中國貿易順差與新自由主義轉型政策，解釋本地房地產業持續在沒有大量外資挹注，資本持續流向中國市場下，卻仍持續發展。1990 年以來，兩岸貿易擴張與政府新自由主義政策轉型，台灣房地產業投資提供高額報酬機制，吸引兩岸貿易創造的剩餘資金挹注不動產土地開發。數據實證結果發現，對中貿易順差與貿易依賴度增大時，本地房價與不動產交易規模皆顯著增加；2002 年後，台商集團在中國營收擴大時其在台灣的房地企業子公司獲利顯著增長。顯示，兩岸貿易擴張確實影響本地房地產業發展。而在國內政策因子下，政府於 2000 年以來所推動的減稅政策，也顯著影響國內房價與不動產交易的發展。

關鍵詞：區域經濟發展、兩岸貿易、房地產、房價

Key words: Regional economic development, Cross-Strait Trade, Real Estate, Housing Prices

* 國立清華大學社會學博士

** Current Affiliation: Senior Specialist at National Housing and Urban Regeneration Center, Taiwan.
Contact: fuweiche@gapp.nthu.edu.tw

住宅不動產開發商土地選擇策略之研究—創新商業模式之應用

A Study of Residential Real Estate Developers' Land Selection Strategies: The Application of Innovative Business Models.

張景程¹、朱南玉²

摘要

本次研究旨在深入探討住宅不動產開發商在土地選擇決策中應用商業九宮格的策略。土地選擇對於不動產開發項目的成功至關重要，並對不動產開發商長期營運和獲利表現產生深遠的影響。商業九宮格是一個綜合的工具，由九個關鍵要素組成，包括價值主張、客戶、營收模式、客戶分割、客戶通道、客戶關係、收入流、關鍵資源和合作夥伴。這些要素將可以協助不動產開發商更全面地評估土地，並在選擇與決策中提供更為精準的判斷。通過案例研究和文獻分析，本研究將探討如何運用商業九宮格來最佳化土地選擇策略。

關鍵字：不動產開發、土地選擇、商業模式。

Keywords: Real estate development, land selection, business model

¹ 逢甲大學土地管理學系研究所碩士生、逢甲大學土地管理研究所 0975261187、messiah75261187@gmail.com。

² 逢甲大學土地管理學系研究所副教授、逢甲大學土地管理學系、04-24517250、nychu@fcu.edu.tw。

編制永續報告書與股票報酬績效之關聯性—以上市櫃建設公司為例

The Correlation between Preparing ESG Sustainability Report and Stock Returns Performance—Taking Listed and OTC Construction Companies as an Example

陳優赫*、張育端**

You-He Chen, Yu-Tuan Chang

摘要

配合臺灣 2050 淨零碳排之目標，金融監督管理委員會明定上市櫃公司需於近年內完成碳盤查及碳揭露，且隨著國際對 ESG 愈加重視，各公司永續經營管理之作為與成效逐為利害關係人所看重的要件之一，而透過永續報告書可讓利害關係人更加瞭解企業在永續方面之規劃與成果，故編制永續報告書對企業之重大性可見一斑。近年投資 ESG 表現良好之公司似乎逐為投資者之投資條件之一，而上市櫃建設公司於 ESG 方面之相關作為是否已反映於其經營績效與投資人之投資抉擇上，此議題值得深入探討，故本研究以獨立樣本 t 檢定探討先出版永續報告書之上市櫃建設公司其 EPS、ROE 及股價是否較尚未出版永續報告書之上市櫃建設公司佳，並試圖提出可行的建議。

關鍵詞：永續報告書、股票報酬績效、上市櫃建設公司

Keywords: Sustainability reports, Stock performance, Publicly listed construction companies.

*逢甲大學土地管理學系研究生。

Master's student, Department of Land Management, Feng Chia University, Taichung, Taiwan.

E-mail: ml207113@o365.fcu.edu.tw

**逢甲大學土地管理學系助理教授。

Assistant Professor, Department of Land Management, Feng Chia University, Taichung, Taiwan.

E-mail: ytuanchang@fcu.edu.tw

C2: 不動產價格

房地合一稅制 2.0 下對預售屋和成屋重複交易價格之影響--以高雄市楠梓區和鳳山區交易為例

許嘉芸¹、黃名義²

Chiayun, Hsu Mingyi, Huang

摘要

長期以來我國不動產交易價格居高不下，使得貧富差距逐漸擴大，造成不動產市場發展不健全，無法落實居住正義。政府為了解決此一問題，於 2016 年發布了房地合一稅 1.0，並於 2021 年發布房地合一稅 2.0 新制。新制與舊制最大的差異在於，新制將預售屋契約轉讓也納入房地合一稅課稅的範圍，希望就此能抑制預售屋價格，因此也引發本文研究之動機，探討預售屋和成屋在高稅率和閉鎖期延長之下對房價的影響。本研究以高雄市鳳山區、楠梓區為研究範圍，並將不動產交易型態分成預售屋買賣及成屋買賣，研究資料時間為 2021 年 7 月~2023 年 6 月重複交易之實證登錄交易資料，採用線性迴歸模型進行實證分析。實證分析結果顯示，在不同的交易型態下，房地合一稅的應納稅額對於預售屋價格的影響大於成屋；預售屋的持有期間愈長，會衝擊房價下跌，成屋的持有期間愈長，會造成房價上漲；依地區而言，對鳳山區相較於楠梓區，對成屋價格的影響大於預售屋；對高稅率相較於低稅率而言，對成屋價格的影響為負向，但對預售屋的影響不顯著；進一步以地區分析，應納稅額對楠梓區房價的影響高於鳳山區；成屋交易相較於預售屋交易，對楠梓區房價的影響高於鳳山區；稅率方面，高稅率相較於低稅率對鳳山區房價的下跌高於楠梓區；綜上可知，房地合一稅新制對於預售屋價格確實較有抑制效果，但整體而言，不論是預售屋或成屋交易，價格都是上漲，且對不同都市地區，產生不同的影響。

關鍵字：房地合一稅、預售屋、成屋、房價、重複交易

¹ 國立屏東大學不動產經營學系研究生，Email:bae112003@stmail.nptu.edu.tw

² 教授，國立屏東大學不動產經營學系，TEL：(08) 7663800 # 10200，E-mail：mingyi@mail.nptu.edu.tw

本土房市的短期交易有何特性？¹

The Profile of Short-term Transactions of Housing Market in Taiwan

王健安、鄧筱蓉、呂哲源、張金鶚²

Preliminary draft (Not Completely). Please don't quote. Comments welcome.

(This edition : 20231107 ; 20231027 ; 20230908 ; 20230615 ; 20230531)

摘要

本研究篩選 2013 年起六都與新竹縣市的持有期間在「兩年內」就轉手交易之實價登錄買賣案件，探討本土房市短期交易的特性。奠基在王健安、呂哲源、鄧筱蓉、張金鶚（2023）透過總體的政府統計資訊與個體的實價登錄交易大數據，以典型事實分析法(Stylized Fact Analysis)分析本土房市短期交易樣貌的研究成果，實證樣本上主要是針對本土房市交易長期存有相當比重對高額交易成本（如稅）不敏感的短期交易偏好者（the Lovers of Short-term Trading）」，研究發現其交易案具有以下特性：(1) 在個體特徵方面，低總價、新成屋與面積適中的產品類型，較容易成為短期兩年內轉手之標的。(2) 在區域因素方面，其它縣市相較於臺北市，其餘五都與新竹縣市更容易發生兩年內就轉手的交易。(3) 在總體經濟變數方面，物價與股價的上漲，以及房貸利率的下跌等，較容易使交易標的於短期的兩年內轉手。(4) 在攸關財金政策施行的影響方面，在政策實施後，確實減少兩年內的交易行為。

關鍵詞：短期交易、兩年內轉手交易、個體特徵、區域因素、總體經濟、財金政策

1 本研究部份係由財團法人台北外匯市場發展基金會委託研究案「影響台灣不動產投資行為因素的分析」與相關衍生的研究成果延伸與增改寫而成，感謝委託單位的財務支援。又研究內容純屬研究團隊之成果，如有錯誤或不同意見等亦概由計畫主持人（本論文的第一作者）負責

2 作者群的任職單位分別為：國立暨南國際大學財務金融系（論文的聯繫作者）、安富財經科技股份有限公司（副總經理、資深數據分析師）、政大地政系退休教授

量能課稅下地價稅稅基之研究

李奇鴻¹ 白金安²

摘要

本文旨在探討量能課稅與地價稅課徵的關係，首先從樹果原理分析地價稅課稅的正當性，進一步剖析重課地價稅後，其租稅資本化會降低土地的價格及轉嫁效果。過程藉由華格納國民經濟原則之概念-樹果原理、不動產估價的收益法，闡述地價稅稅基並非對於土地之財產本體進行課稅，而是對於土地使用收益課稅。地價稅稅基衡量應遵循量能課稅與平等原則，使能真實反映出每一個納稅義務人與現行經濟社會中給付能力。另因地價稅稅基的提高，透過租稅資本化的效果，短期因土地供給數量固定不變，土地價格需求彈性不為0，使土地價格下降，不會發生稅負轉嫁效果。長期土地供給數量會增加，惟增加有限，土地價格需求彈性仍不為0，使土地價格增加與交易量下降。會發生稅負轉嫁效果，增加的地價稅是買方承擔的多或是賣方承擔的多，端視買方雙方的價格供需彈性而定。據此當地價稅稅基若能遵循量能課稅、平等原則及以樹果原則來衡量土地收益時，透過租稅資本化效果會使土地交易量降低，因有轉嫁效果地價不一定會降低，但最終會能真實反映出持有土地的成本，減緩土地交易投機。

關鍵詞：量能課稅、樹果原理、客觀淨收益、租稅資本化、租稅轉嫁。

Keywords: Ability-to-pay Principle, Benefit Principle, Objective Net Income, Tax Capitalization, Tax Burden Transfer.

¹碩士生，國立屏東大學不動產經營學系，屏東市民生東路51號，(08)7663800#32618，h14871527@yahoo.com.tw

²教授，國立屏東大學不動產經營學系，屏東市民生東路51號，(08)7663800#32618，chinan@mail.nptu.edu.tw

不動產估價中「資本利息」與「開發或建築利潤」構成參數之探討

The Exploration of the Composition Parameters of “Capital Interest” and “Development or Construction Profit” for Real Estate Appraisal

劉羽昕¹、黃昭閔²、朱南玉³

Nan-Yu Chu, Yu-Xin Liu, Chao-Ming Huang

摘要

不動產估價之成本法與土地開發分析法所使用之「資本利息」及「開發或建築利潤」二種參數，會高度影響估值之精準度，然而現行不動產估價技術規則及全聯會所發布之四號公報，未對二者之計算方式及參數做出詳盡規範，亦無針對不同開發型態之各種資本利率與利潤率做出較細膩的推估模式，由於不動產估價師之間沒有一套精準的操作準則，導致對同一標的之查估結果差距甚大。因此本研究以「內容分析法」，透過釐清現有操作規範，試圖分析資本利息及開發或建築利潤現行計算公式存在之瑕疵及盲點，並提出具體建議及改善方法，進一步擬出較為完善之計算模式，以提升成本概念估價之可信度。

關鍵字：不動產估價、成本法、土地開發分析法、資本利息、開發或建築利潤
Keywords: real estate appraisal, cost approach, land development analysis, capital interest, development or construction profit

¹ 逢甲大學土地管理學系 碩士生

Master Student, Department of Land Management, Feng Chia University of Taichung, Taiwan
E-mail: hydi101012@gmail.com

² 逢甲大學建設規劃與工程 博士 學位學程 博士生

PhD Student, Ph.D. Program for Infrastructure Planning and Engineering, Feng Chia University of Taichung, Taiwan

E-mail: P1008903@o365.fcu.edu.tw

³ 逢甲大學土地管理學系副教授

Associate Professor, Department of Land Management, Feng Chia University of Taichung, Taiwan
E-mail: nychu@fcu.edu.tw

雙語學區對於鄰近住宅價格之影響-以差異中之差異法分析

The Impact of Bilingual School Districts on Nearby Housing Prices - An Analysis Using the Difference-in-Differences Method

李春長* 陳俊超**

Chun-Chang Lee*, Chun-Chao Chen**

摘要

本研究對於實施雙語政策之國中、小學是否對於鄰近學區之住宅價格有所影響。研究資料使用內政部不動產交易實價查詢服務網中 2016 年 1 月至 2022 年 12 月之住宅價格資料，與臺北市政府教育局所發布之雙語學校資料，採取差異中之差異法估計，結合傾向分數配對，將實施政策時間前後屬性相似之住宅進行配對。得出政策實施前後對於鄰近雙語國中、雙語國小之鄰近住宅價格有著 7.9% 與 8.1%，加權迴歸分析則有 0.9% 與 0.59% 之影響。

關鍵字：雙語教育、住宅價格、學校聚集區、差異中之差異法

* 國立屏東大學不動產經營學系教授，TEL：(08)7668700#32670，E-mail：lcc@mail.nptu.edu.tw

** 國立屏東大學不動產經營學系碩士班學生，TEL：(08)7668700#32670，E-mail：wensety2007@gmail.com

* Professor, Department of Real Estate Management, National Pingtung University, Pingtung, Taiwan. TEL：(08)7668700#32670，E-mail：lcc@mail.nptu.edu.tw

** Master student, Department of Real Estate Management, National Pingtung University, Pingtung, Taiwan.

TEL：(08)7668700#32670，E-mail：wensety2007@gmail.com

D2: 租賃住宅與社會住宅

央行之地區性選擇性信用管制是否能有效抑制房價？

朱冠穎¹、朱芳妮²、陳明吉³

摘要

本研究旨在探討央行對特定地區所實施的選擇性信用管制政策(即貸款成數上限緊縮政策)是否為有效的管制政策,本研究所包含之樣本地區遍及全台,並依據政策形式將樣本地區劃分成政策實施區以及非政策實施區,採用斷點迴歸方法。研究期間為2010年1月至2016年12月,一共84期。從房市管制政策是否有效而言,針對政策實施區之分析結果顯示,央行對特定地區之管制會對房市價格產生壓制作用。延伸探討政策發布對非政策實施區房價的外溢效果則發現,政策的發布的確會使房價產生外溢效果,然而影響之方向則不一定。此次央行於2010年至2014年間的打炒房政策,有擴大管制區域之舉,故本研究亦延伸探討央行擴大政策實施範圍的背後動機為未雨綢繆或是亡羊補牢。結果顯示,即將被擴大納入的政策實施區,皆在前一期政策發布後產生房價上漲的外溢情形,因此判定央行擴大政策實施區之舉為亡羊補牢。綜合上述實證分析,央行於2010年至2014年針對特定地區之房市所進行的貸款成數上限緊縮政策,對政策實施區之房價皆呈現顯著的向下斷點,意即打炒房政策存在一定程度的房價壓制效果。同時也發現,只針對特定地區進行房價管制,會對鄰近地區甚至是非政策實施區產生房價外溢之現象,在方向性上則不一定。

關鍵詞：針對性總體審慎政策、選擇性信用管制、貸款成數、斷點迴歸設計、外溢效果

本研究感謝科技部專題研究補助,編號109-2410-H-004-139-MY3

¹ 國立政治大學財務管理學系碩士

² 國立政治大學地政學系副教授

³ 國立政治大學財務管理學系教授

以 ESG 建構租賃住宅服務業永續經營評估指標

李建成¹、李家儂²、駱少康³

JIA-LING CAI, Chia-Nung Li, Shao-Kang Lo

摘要

本研究以 ESG（環境、社會、治理）為基礎，運用 AHP 層次分析法探討租賃住宅服務業的永續經營。透過深入的研究，我們確定了在環境、社會和治理三個層面上的關鍵指標，包括節能減排、社區參與、透明治理等。研究結果顯示，這些指標在確保企業永續性方面起著至關重要的作用。在環境方面，住宅服務業應該注重減少碳足跡、廢棄物管理、水資源利用和推廣綠色建築。社會層面則需要關注住戶權益、社區公平參與、安全和衛生條件。至於治理，透明的業務運營、風險管理和符合道德標準是確保企業長期健康發展的基礎。這項研究不僅提供了住宅服務業的實際指引，也為其他行業應用 ESG 永續經營提供了有價值的參考。透過 AHP 層次分析法，我們揭示了 ESG 指標的重要性，為企業在面對日益嚴峻的永續挑戰時提供了具體解決方案。

關鍵字：ESG 永續經營評估指標、租賃住宅、AHP 層次分析法

¹學生，中國文化大學行銷所，Email：B0108231@ulive.pccu.edu.tw

²教授，中國文化大學土地資源學系，E-mail：ljn@ulive.pccu.edu.tw

³教授，中國文化大學行銷所，Email：shaokang@ulive.pccu.edu.tw

租賃住宅服務標準作業程序及經營策略之研究

陳柏勳¹、李家儂²、駱少康³

BO-SYUN CHEN, Chia-Nung Li, Shao-Kang Lo

摘要

現代都市化背景下，房屋住宅市場變得越來越重要。城市人口不斷增加，房地產成為全球經濟的一個重要部分。本研究聚焦在租賃住宅業務，這一領域的競爭不斷升級，提供高品質的租賃住宅服務變得至關重要。此研究旨在探討租賃住宅業務的標準作業計劃和經營策略，以滿足現代都市居民的需求。本研究使用SWOT分析法調查了租賃住宅業務的業主、管理公司以及相關機構，評估他們的需求和看法。透過分析現有情況，本研究旨在提供有價值的資訊和建議，以改進租賃住宅服務的效率、品質和競爭力。研究結果顯示，租賃住宅業務的業主和管理公司對於提供高品質、永續和數位化的服務非常重視。同時，他們對市場趨勢和前景充滿信心，認為有機會滿足不斷變化的需求。本研究的結果將有助於改進租賃住宅業務的運營方式，並確保市場的可持續性。這些發現不僅適用於業主和管理公司，還適用於政府機構和城市規劃者，以共同打造更宜居、永續且競爭力的城市住宅市場。

關鍵字：租賃住宅、永續經營、物業管理、宜居城市

¹學生，中國文化大學行銷所，Email：porsche5948@gmail.com

²教授，中國文化大學土地資源學系，E-mail：lin@ulive.pccu.edu.tw

³教授，中國文化大學行銷所，Email：shaokang@ulive.pccu.edu.tw

從個人特質、工作方式、使用成本、設備需求和租賃彈性探討對共享辦公室或傳統辦公室之選擇 —以高雄市為例

林欣妮¹、黃名義²
Xin-Ni, Lin³、Mingyi, Huang⁴

摘要

隨著時代的變遷，快電商、自媒體及數位應用等行業逐漸興起，加上疫情影響，人們改採居家辦公或是使用共享辦公室成為一種新的選擇；然過去人們選擇辦公室皆是受到職業所限制，而不是依照自身的特質及辦公室的條件因素去選擇合適自己的辦公室，是以引發本文研究傳統辦公室與共享辦公室選擇之動機。本研究以高雄市傳統辦公室與共享辦公室使用者為研究對象，透過便利抽樣問卷方式蒐集樣本，自 2023 年 9 月 2 日至 2023 年 10 月 14 日共計回收 129 份有效問卷，以因素分析法(Factor Analysis)和二元羅吉斯迴歸(Logistic)模型進行實證分析；研究發現，工作方式對選擇共享辦公室的機率高於傳統辦公室，特別是需要使用共用辦公室設備、以及需要面對面交流的辦公；軟硬體支出對選擇共享辦公室的機率低於傳統辦公室，特別是影印機使用費，以及電腦設備費；在使用者的職業類別中，教育業、不動產相關產業、法律與會計業及批發零售業相較於保險業對選擇共享辦公室的機率低於傳統辦公室；租金 800 元~1,600 元/坪/月相較於 2,000 元以上對選擇共享辦公室的機率高於傳統辦公室；綜上可知，研究顯示大部分工作使用者因需要使用影印機及電腦設備，因此在選擇方面，還是會以傳統辦公室為優先考量。

關鍵字：共享辦公室、傳統辦公室、辦公室條件因素、二元羅吉斯迴歸

Keywords：Coworking space, traditional office, Logistic Model, Office conditions factors.

¹ 國立屏東大學不動產經營學系研究生，Email: wandy6812162@gmail.com

² 教授，國立屏東大學不動產經營學系，TEL：(08) 7663800 # 10200，E-mail：mingyi@mail.nptu.edu.tw

³ Postgraduate in Department of Real Estate Management, National Pingtung University.
Email: wandy6812162@gmail.com

⁴ Professor, Department of Real Estate Management, National Pingtung University.
TEL：(08) 7663800 # 10200，E-mail：mingyi@mail.nptu.edu.tw

E2: 土地管理

國內共有土地處分與登記之研究

林欣欣^{*}、白金安^{**}
Hsin-hsin, Lin^{*}, Chin-An, Pai^{1**}

摘要

本文旨在探討現行共有土地處分與登記的規範，首先針對多數決的裁量所存在的公平性，及共有物分割過程如何確保債權的課題深入分析。其次地方政府有關不動產糾紛調處分割的結果效力往往充滿爭議，因此調處機制的改進亦是研議重點，最後本文就法院裁判分割結果的相關課題作深入之探討，期能對國內共有物處分與登記體制提出改善建議。以減少共有人之糾紛，促進土地利用，並提高調處成功率，可避免訟累，節省司法資源。

關鍵詞：共有土地處分與登記、土地法第 34 條之 1、第 104 條、第 107 條

Keywords: co-owned land disposition and registration, Land Act Section 34-1, Land Act Section 104, Land Act Section 107.

* 國立屏東大學不動產經營學系研究生，bae109009@stmail.nptu.edu.tw

** 國立屏東大學不動產經營學系教授，chinan@mail.nptu.edu.tw

* Graduate School Student, Department of Real Estate Management, National Pingtung University, bae109009@stmail.nptu.edu.tw

** Professor, Department of Real Estate Management, National Pingtung University, chinan@mail.nptu.edu.tw

現行未登記工廠輔導推動困境之探討

顏閣廷¹、張育端²

摘要

未登記工廠為台灣工業發展過程的特殊產物，其為台灣整體經濟和地方政府帶來可觀的經濟效益。然而農地上的未登記工廠發展將對於農業生產環境和周遭生態環境造成一定程度的損害與風險。隨著環境意識抬頭，為未登記工廠問題成為政府必須面對的問題。本研究透過參與座談會，瞭解到政府、未登記工廠業者和當地居民似乎難以達成一致共識，政府提出對於未登記工廠的多項方案似乎不能真正解決未登記工廠業者的問題，政府亦未能充分了解未登記工廠業者的需求。因此，本研究擬整理並檢視政府所推行的輔導方法和計劃，並對業者、政府代表和當地居民進行深度訪談，收集各方的觀點，分析為何難以幫助未登記工廠業者和當地居民，並嘗試提出解決方向建議。

關鍵字：未登記工廠、農地環境、政府政策、環境風險

Keywords: Unregistered factories, Agricultural environment, Government policies, Environmental risks

¹ 逢甲大學土地管理學系碩士生，台中市西屯區文華路 100 號，0922408806，tim162162@gmail.com

² 逢甲大學土地管理學系助理教授，台中市西屯區文華路 100 號，04-2451-7250#4732，ytuanchang@fcu.edu.tw

土地管理觀點下地籍清理執行問題之研究-以南部地區為例

A Research on the Implementation Challenges of Cadastral Cleanup from a Land Management Perspective- A Case Study in the Southern Region

楊惠如*、張桂鳳**

Yang-Hui Ju, Kuei-Feng Chang

摘要

臺灣地區土地資源有限，隨著經濟發展及民眾生活品質提升，各類生產及建築用地需求增加，然而台灣早期因地籍問題產生之大量閒置土地，若可以透過地籍清理方式，將土地活化利用，將可以提供各類開發利用之土地；但該等土地及建物係自臺灣光復初期以來遺留之地籍問題，至今已 70 餘年，非短期間內即可清理完竣，台灣的地籍清理類型主要有 18 種類型，分別為：「民政局主政第 1、10、11、13、15、16 類型」、「財政稅務局主政第 12 類型」、「加強通知清理第 3、4、6 類型」、「登記機關得逕為清理第 5、9、18 類型」、「代為標售第 2、7、8、14 類型」、「登記機關清理與加強通知第 17 類型」。因此，本研究將以土地管理之觀點，探討目前地籍清理在執行上之問題。

「地籍清理條例」自 97 年 7 月 1 日施行，其後歷經 2 次修正，最近一次修正公布日期為 108 年 5 月 1 日。部分條文修正並於 112 年 2 月 8 日公布施行，此次修法依本條例第 11 條規定「代為標售土地」，經 2 次標售而未完成標售者，將囑託登記為國有，惟現行實務執行結果，已標售之土地與囑託登記為國有之土地數量，後者為前者之兩倍，已偏離以標售清理地籍，達成促進土地利用之立法目的。因此，本研究以地籍清理未能釐清權屬「代為標售」類型為研究對象，並以南部地區為研究範圍，探討這類土地遭遇的問題及實務執行情況，並以文獻分析法，綜整歸納為幾個樣態：清理標售次數、囑託登記為國有之土地後續管理與活化、優先購買次序之排佔、標售過程中民眾申請暫緩標售、權屬不明公保地及機關橫向連繫法令執行協調等問題，提供政府未來持續推動地籍清理 2.0 相關政策之參考。

關鍵詞：地籍清理、代為標售、活化土地、財產權保障、土地登記

Keywords: Cadastral Cleanup, Proxy Land Sales, Land Activation, Property Rights Protection, Land Registration.

* 國立屏東大學不動產經營學系碩士班研究生
Department of Real Estate Management, National Pingtung University master's student
E-Mail: Sally3983114@gmail.com

** 國立屏東大學不動產經營學系教授兼系主任
Department of Real Estate Management, National Pingtung University ProfessorAdjunct Chair
E-Mail: daphne@mail.nptu.edu.tw

我國土地法第 219 條有關徵收收回權之探討

Discussion on the Right of Expropriation and Recovery in Article 219 of Taiwan's Land Law

呂宗盈¹、許琬婷²

摘要

土地若被徵收原土地所有權人對土地的所有權就會全部喪失，此對人民財產權之侵害至為嚴重，但草率進行徵收則產生許多重大的土地徵收爭議，對於公益性徵收與徵收後申請買回對原土地所有權人之保障間如何取捨，取決於徵收個案中公、私權益之權衡。司法實務如何認定，確實值得進行深入探討與研究。因此，本文將研究重點聚焦於保障被徵收人最後防線之「收回權」，又因我國之土地徵收制度最早出現收回權之概念，係於民國 19 年公布之「土地法」，且縱使於「土地徵收條例」施行後，適用範圍即受限制，惟就「土地徵收條例」施行前土地徵收案件及依「都市計畫法」行使收回權之要件（徵收計畫使用期限除外）均適用「土地法」之規範。故本文以「土地法」中之收回權為切入點，透過探討「土地法」第 219 條徵收收回權之立法沿革及我國其他收回權之相關法規，繼而再細究收回權之要件，最後再從判決及行政機關函釋中探討原土地所有權人於徵收後發生「變更」原土地所有權人得否請求收回權及行使收回權受限於公益時其有無損害賠償請求權等爭議，查其中之行使是否仍有未盡之處。

關鍵字：土地法、都市計畫法、土地徵收條例、土地徵收、收回權

Keywords: Land law, Urban planning law, Land expropriation regulations, Land expropriation, Repossession rights

¹ 國立屏東大學不動產經營學系副教授

² 國立屏東大學不動產經營學系研究所碩士

論「國土計畫」之中央與地方分權

On the Decentralization of Central and Local Powers in Spatial Planning

胡以和*、辛年豐**

Hu-YiHo, Shin-NianFeng

摘要

依據國土計畫法第 4 條所規定，中央政府乃核定及監督之角色，地方政府則承擔較大的國土規劃管制之責任，能否落實國土計畫法之立法宗旨，達國家永續發展之目標，關鍵在於地方政府如何執行國土計畫。國土計畫法第 11 條規定，直轄市、縣（市）國土計畫應由其主管機關擬定、審議，再報請中央主管機關核定。同法 13 條第二項提到，若直轄市、縣（市）國土計畫未依規定公告，中央主管機關得逕為公告及公開展覽，從上述條文可知，中央有權力介入國土計畫之擬定，甚至行使代行，而代行是否可能涉及地方自治之疑慮？因此，本文嘗試以深度訪談法及文獻回顧法作為研究方法，旨在探討國土計畫法中，中央主管機關與地方政府之分權現況，中央單位是否在保障地方自治之情況下，合理地盡到監督之職責，並檢討相關立法未能完整保障地方自治之處，提出合理、更有效能的分權方式。

關鍵字：國土計畫法、地方自治、中央地方權限、代行

Keywords: Spatial Planning Act、local self-government、central local authority、on behalf

* 逢甲大學土地管理學系碩士生、cccarrie890407@gmail.com、0978528787

** 逢甲大學土地管理學系副教授、nfshin@fcu.edu.tw、04 2451725024517250 # 4733

本次年會感謝內政部營建署以及國立屏東大學

不動產經營學系贊助與協助



國立屏東大學
National Pingtung University

