第四章 資料說明

第一節 資料說明

本篇論文的研究資料主要利用國內某家民營銀行所提供 2003 年 1 月至 2007 年 6 月，台灣本島 21 縣市房屋之實際買賣個案。[8]該資料庫提供眾多房屋屬性，其中，部分恰為本研究所需之住宅特徵，故採用此資料庫之樣本進行實證分析。

針對資料整理部分，經過篩選，剔除原始資料有遺漏或不合理的樣本，[9]其餘樣本共計 77,624 筆。

第二節 變數選取

張金鶚 (2004)將房屋的特性大致分為四類，由大到小分別為：鄰里大環境、鄰里小環境、棟及戶。戶的特性如房間數、樓層位置、廳數、衛浴數、房間數和公設比；棟的特徵包括建築物的使用型態、屋齡大小、路衝、房屋結構、房屋材料、臨路寬度及臨路數目；周圍的公共設施種類、公共設施的可及性及鄰里住戶整體特性等則是反應鄰里小環境；住宅所在的行政區域、土地使用混合度及環境品質屬於鄰里大環境。

本研究主要探討各風水因子對於房屋價格的影響，文章中大部分的風水因子為鄰里小環境的特徵，將其納入為虛擬變數，其餘自變數變數除了參考張金鶚(2004)的在房屋特徵的分類方式，另外也受限於資料的取得，因此在戶的特徵納入是否為一樓、是否為頂樓、坪數；棟的特徵包括，房屋使用型態、臨路路寬；鄰里大環境則是所在縣市。

---

[8] 台灣本島包括 22 個縣市，但由於台東縣刪除有遺漏值和異常質的樣本後，資料僅剩一筆，不足以代表台東縣，因故我們去除台東縣。

[9] 缺漏資料包括有：樣本資料遺漏交易價格、坪數、屋齡或其他我們所關心之變數。同時我們有刪除一些不合理樣本，包括平均價格大於總價、道路過寬、建物主體面積大於總面積等。

本研究的應變數為房屋買賣的總價。

以下一一介紹被解釋變數和解釋變數的意義，與各特徵預期對於房價的影響，其中風水變數部分的解釋主要參考胡不歸(1999)。

一、被解釋變數：實際買賣交易價格的總價，取自然對數。

二、解釋變數：

（一）風水變數

1. 路衝：

在風水學中，馬路直衝房屋容易發生血光之災和破財，白金安、黃名義(2005)、林秋綿(2007)在抽樣調查時，發現普遍的國人避諱之，而陳淑惠(2004)的實證研究，也確認路衝對於房價有顯著的影響，因此我們預測路衝對於房價的影響將會是負的。

2. 位居無尾巷、基地低於路面及臨狹窄巷弄：

由於死巷子容易聚集污穢之氣，座落於死巷中的屋宅容易沾染污穢之氣，且在風水術數中認為住在死巷子中的居民，在事業上的發展差，且在投資時更容易石沈大海，因此我們預期無尾巷對房屋價格的影響應該為負。基地低於地面之建築容易淹水不易宣洩，且骯髒污穢之氣容易聚集，居住者運勢難以好轉，難有翻身的機會，因此我們預期此項因素對於對房屋價格的影響為負。巷弄狹窄所產生的壓迫感十分嚴重，且隱密性低，風水書上認為長期居住者，各方面都難有發展。

3. 臨高架橋：

以風水角度來說鄰近高架橋或高架捷運的住宅，高架橋猶如一把長劍攔腰斬斷，容易造成人心神不寧。若以科學方式釋之，則因為道路易震動、車子行進易產生噪音且私密性不佳，尤以與高架橋同樣高度的樓層更為嚴重，但本文的資料無法顯現與高架橋同高樓層者，只能廣泛地以臨高架橋的房屋，我們預期臨高架橋對於房屋價格為負。

4. 鄰近臨墳墓、殯儀館或棺木店：

由於墳墓、殯儀館和棺木店和喪事有關，一般人認為陰氣容易聚

集不易散去，而有所忌諱不願意居住在此附近。

5. 神壇或廟宇旁：

神壇或廟宇旁，可能因為香火鼎盛和各式各樣的法會，容易有焚燒金紙所造成的空氣污染或法會進行的噪音污染。

6. 位居四樓：

由於在國人的心目中，數字”四”的諧音如同”死”字，所以忌諱”四”這個數字，且在一般的公共場所通常會將四樓拿掉，因此我們認為位於四樓的房價較其他樓層的房價低。

(二)其他解釋變數

1. 坪數：

指購屋者所持有的房屋總面積，屋主具有支配權，且通常其面積供生活起居之用，因此面積大小對於房價影響為顯著。

2. 道路寬度：

一般房屋相關文獻會認為，由於交通上的優勢隨著主要面臨的道路越寬房價也會隨之上漲。

3. 屋齡：

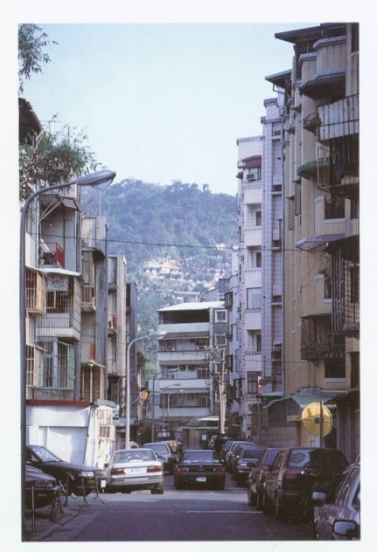
隨著屋齡的增長，房屋會加以折舊，因此屋齡對於房屋價格具有負影響力。

4. 是否鋼骨結構：

鋼骨為一種較為堅固的建材且成本較高，因此房屋具備鋼骨結構與否對於房價的影響為正。在高價格的房屋普遍為鋼骨建造而成，但是低房價可能僅有部分房屋為鋼骨建築，因此在低房價時，建築結構是否為鋼骨者，對於房價的影響較為顯著。

5. 頂樓或一樓：

一樓的房子可及性佳且具有商業價值可以開設店鋪，因此樓層是否位在一樓對於房價有正相關；頂樓具備隱密性佳和視野好，也可能具備屋頂陽台之使用權，而對房價有正的影響。



(一)路衝

(二)巷弄狹窄

(三)地基低於路面

(四)座落於無尾巷

(五)鄰近高架橋

(六)鄰近廟宇

樓 層 介 紹

中壢天晟醫院各樓層一覽表

12F	行政中心(董事長室、總經理室、院長、副院長室、人力資源部、社區醫療服務部、財務部、採購室、營養室、秘書室)
11F	內、外科病房
10F	內科病房
9F	內科病房
8F	外科病房
7F	外科病房
6F	兒科病房
5F	加護病房 (ICU)
3F	手術室、恢復室、供應室
2F	各科門診、注射室、心電圖、批價入出院櫃台、抽血櫃台、二樓候診大廳(1、2)、血液透析中心
1F	批價櫃台、急診、外骨科門診、藥局、一樓候診大廳、電腦斷層掃描室、急診X光攝影、志工櫃檯
B1	X光攝影室、檢驗科、放射室
B2	復健科、生理檢查室、資訊室、工總務室、體外震波碎石中心
B3	病歷室、ICU家屬休息室、圖書館、肌電圖室、腦波室
B4	庫房

(七)國人厭惡四樓之例

圖 4-1 各種嫌惡風水設施

資料來源：胡不歸(1999)及 http://www.tcmg.com.tw/building/flood_cl.asp

6. 公設比：

一般民眾希望私人活動區間較大，喜歡買公設比例較低的住宅，所以我們預測公設比對於房價有負的影響。在分量迴歸上的運用，一般豪宅的公設可能較為健全或高級，如游泳池或健身房等，所以對於住宅有附加價值，公設比對於房價的負影響較小，甚至變為有正影響。

7. 是否附有車位：

若其他條件不變，附有車位的住宅之房價會較高，我們以無車位者為基準，所以是否附有車位之變數的預期符號為正。

7.嫌惡設施：

本文嫌惡設施指為具有高風險性，會威脅到居民生命安全或健康之居家周圍設施，例如變電所、加油站、地下油行及高壓電塔等。這些設施為一般人民所厭惡，因此鄰近於這些設施附近的房子，價格通常較低。

8. 時間變數：

該變數是表示交易進行的期間，我們配合交易期間對於價格的影響，我們放五個虛擬變數(2002 年、2003 年、2004 年、2005 年、2006 年和 2007 年)，以 2007 年為基期。

9. 房屋使用型態：

我們將房屋使用型態分為六種，分別有：套房、公寓、大廈、透天厝、別墅和國宅，以大廈為對照組。

10. 房屋所在地：

若將房屋依所在地的不同分別進行迴歸分析，就會喪失部分資料的訊息，所以我們利用虛擬變數控制房屋所在縣市，以房屋成交筆數最多的台北縣為對照組。

表 4-1 為被解釋變數及各解釋變數的說明與摘要。

表 4-1　變數屬性說明

屬性變數		說明	預期符號
房屋價格	lprice	取對數後的實際交易總價格	
坪數	space	主建物、車位和公設面積之總和	正
道路寬度	rwide	房屋所面臨之道路寬度	正
屋齡	age	房屋年齡	負
一樓	floor1	房屋樓層是否位於一樓，1 為一樓，0 為其他	正
頂樓	topfloor	房屋樓層是否位於頂樓，1 為頂樓，0 為其他	正
是否有車位	garage	房屋是否有車位，1 為有車位，0 為無車位	正
公設比	pubrate	公設面積佔總面積的比例	負
鋼骨結構	steel	房屋是否使用鋼骨結構所建造而成	正
鄰近嫌惡設施	NIBMY	虛擬變數，1 鄰近者，0 非鄰近者	
路衝	FS1	馬路直衝房屋，虛擬變數，1 受路衝影響，0 沒有路衝。	負
位於無尾巷、基地低陷和路窄	FS2	虛擬變數，1 符合，0 未符合。	負
鄰近高架橋	FS3	房屋為鄰近高架橋者，虛擬變數，1 符合，0 未符合。	負
鄰近殯儀館、棺木店或墳場	FS4	房屋鄰近殯儀館、棺木店或墳場者，虛擬變數，1 為是，0 為非。	負
近神壇或廟	FS5	房屋近神壇或廟，虛擬變數，1 有神壇或廟，0 為無。	負
位居四樓	FS6	房屋是否位於四樓，虛擬變數，1 為是，0 為非。	負
交易年度	YEAR	虛擬變數，1 為該年度，0 為非該年度。(2007 年為標準組) year1=1　2002 年　year1=0　其他年度 Year2=1　2003 年　Year2=0　其他年度 Year3=1　2004 年　Year3=0　其他年度 Year4=1　2005 年　Year4=0　其他年度 Year5=1　2006 年　Year5=0　其他年度	

表 4-1　變數屬性說明(續)

屬性變數		說明	預期符號
房屋使用型態	TYPE	虛擬變數，1 為該型態，0 為非該型態。(以大廈為標準組) Type1=1　套房　type1=0　其他型態 type2=1　公寓　type2=0　其他型態 Type3=1　透天厝　Type3=0　其他型態 Type4=1　別墅　Type4=0　其他型態 Type5=1　國宅　Type5=0　其他型態	
所在區域	CITY	虛擬變數，1 為座落在該縣市，0 為非座落在該縣市(以台北縣為標準組)。 City1=1　基隆市　City1=0　其他縣市 City2=1　台北市　City2=0　其他縣市 City3=1　桃園縣　City3=0　其他縣市 City4=1　新竹市　City4=0　其他縣市 City5=1　新竹縣　City5=0　其他縣市 City6=1　苗栗縣　City6=0　其他縣市 City7=1　台中市　City7=0　其他縣市 City8=1　台中縣　City8=0　其他縣市 City9=1　南投縣　City9=0　其他縣市 City10=1　彰化縣　City10=0　其他縣市 City11=1　雲林縣　City11=0　其他縣市 City12=1　嘉義市　City12=0　其他縣市 City13=1　嘉義縣　City13=0　其他縣市 City14=1　台南市　City14=0　其他縣市 City15=1　台南縣　City15=0　其他縣市 City16=1　高雄市　City16=0　其他縣市 City17=1　高雄縣　City17=0　其他縣市 City18=1　屏東縣　City18=0　其他縣市 City19=1　花蓮縣　City19=0　其他縣市 City20=1　宜蘭縣　City20=0　其他縣市	

資料來源：本研究整理。

第三節 資料分析

一、基本統計性質

本研究的樣本數共為 77,624 筆，表 4-2 描述所選取變數之敘述統計，分別列出了平均值、標準差、最小值和最大值。

表 4-2 基本統計性質表

變數名稱	平均值	標準差	最小值	最大值
總價(萬元)	477.07	411.90	11.7	19367
坪數(坪)	38.11	17.30	5.44	312.41
路寬(公尺)	9.67	7.00	1.2	80
屋齡(年)	11.74	9.85	0	54.67
一樓	0.05	0.23	0	1
頂樓	0.13	0.34	0	1
車位	0.20	0.40	0	1
公設比(%)	16	13	0	87.66
鋼骨結構	0.00	0.05	0	1
受路衝影響	0.01	0.10	0	1
位居無尾巷、基地低於路面及臨狹窄巷弄	0.02	0.13	0	1
鄰近高架橋	0.01	0.12	0	1
鄰近臨墳墓、殯儀館或棺木店	0.00	0.06	0	1
鄰近神壇廟宇	0.01	0.11	0	1
位居四樓	0.09	0.29	0	1
嫌惡設施	0.02	0.15	0	1
套房	0.03	0.16	0	1
公寓	0.24	0.43	0	1
大廈	0.50	0.50	0	1
透天厝	0.17	0.37	0	1
別墅	0.03	0.18	0	1
國宅	0.03	0.16	0	1
基隆市	0.02	0.12	0	1
台北市	0.12	0.33	0	1
台北縣	0.22	0.42	0	1
桃園縣	0.11	0.31	0	1

表 4-2 基本統計性質表(續)

變數名稱	平均值	標準差	最小值	最大值
新竹市	0.02	0.15	0	1
新竹縣	0.02	0.15	0	1
苗栗縣	0.01	0.09	0	1
台中市	0.12	0.32	0	1
台中縣	0.03	0.18	0	1
南投縣	0.00	0.05	0	1
彰化縣	0.03	0.16	0	1
雲林縣	0.01	0.07	0	1
嘉義市	0.01	0.10	0	1
嘉義縣	0.00	0.06	0	1
台南市	0.06	0.23	0	1
台南縣	0.04	0.19	0	1
高雄市	0.10	0.30	0	1
高雄縣	0.04	0.19	0	1
屏東縣	0.01	0.09	0	1
花蓮縣	0.02	0.14	0	1
宜蘭縣	0.01	0.11	0	1
2002	0.11	0.32	0	1
2003	0.12	0.32	0	1
2004	0.29	0.45	0	1
2005	0.31	0.46	0	1
2006	0.10	0.30	0	1
2007	0.07	0.26	0	1

資料來源：本研究整理。

二、樣本分佈狀況：

(一)房屋特徵依縣市分配

由表 4-4 可知,樣本數以台北縣最多為 17375 筆,其次為台北市、台中市、桃園縣和高雄市，分別佔 9582 筆、9195 筆、8341 筆和 7883 筆。苗栗縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣和屏東縣的樣本數低於 700 筆，佔總樣本比率小於 1%。在房價方面，台北市的房價明顯高出其他縣市房價許多，且台北市房屋價格的差異大。在坪數部分，中南部的房屋坪數平均而言比北部地區較大，若以市區和鄉村區別，市區的房子相較於鄉村小。

對於路寬，由於都市裡的車流量多，馬路寬度隨之擴展才符合其需求，因此市區房子所緊鄰的馬路寬度也較鄉村為寬。在屋齡方面，由於日據時代以降，台北為總督府所在地，都市化發展快人口較為稠密，為了滿足廣大的民眾需求，房屋型態較多為集合式的住宅，如公寓或大廈，住戶個別持有土地權份，對於拆遷意見不一且重建不易，造成台北市的房屋年齡明顯高於其他縣市許多。另外，都市多為大廈型態的住宅，該型態之公設遠比其他房屋型態的公設多，所以座落於都市的住戶所擁有公設較鄉村者多。

表 4-3 基本統計性質：依縣市

	房價	坪數	路寬	屋齡	公設比
總和	77624[a]	77624	77624	77624	77624
	477.07[b]	38.11	9.67	11.74	15.76%
	411.90[c]	17.30	7.00	9.85	13.34%
基隆市	1191	1191	1191	1191	1191
	291.41	34.95	6.73	9.62	16.21%
	158.63	11.96	2.52	6.78	10.25%
台北市	9582	9582	9582	9582	9582
	909.28	35.24	8.11	17.77	14.02%
	790.73	18.56	6.32	11.01	13.42%
台北縣	17375	17375	17375	17375	17375
	503.16	32.22	7.54	13.68	11.92%
	278.30	13.86	4.48	10.39	11.39%
桃園縣	8341	8341	8341	8341	8341
	428.94	40.99	9.22	8.18	17.56%
	300.51	18.78	4.69	7.85	12.15%
新竹市	1777	1777	1777	1777	1777
	471.09	40.60	9.93	10.49	18.62%
	300.12	20.15	9.20	8.53	13.87%
新竹縣	1727	1727	1727	1727	1727
	471.66	44.79	7.97	7.90	17.39%
	280.02	19.11	3.83	7.87	13.37%
苗栗縣	685	685	685	685	685
	375.20	43.62	7.73	9.73	11.48%
	164.39	15.06	3.52	7.48	10.98%
台中市	9195	9195	9195	9195	9195
	410.46	41.63	14.51	8.41	21.31%
	298.84	18.13	8.76	7.88	12.17%
台中縣	2701	2701	2701	2701	2701
	366.56	41.70	9.83	9.31	13.27%
	181.15	13.79	6.95	8.51	13.59%
南投縣	188	188	188	188	188
	402.18	46.20	6.70	8.23	3.03%
	152.22	11.91	3.91	8.73	7.99%

附註：a. 樣本數， b. 平均數(單位：房屋(萬元)、坪數(坪)、路寬(公尺)、屋齡(年))，c. 標準差。

表 4-3 基本統計性質：依縣市(續)

縣市	房價	坪數	路寬	屋齡	公設比
彰化縣	2127	2127	2127	2127	2127
	333.87	42.46	7.71	11.49	8.75%
	143.09	14.76	5.35	8.15	12.53%
雲林縣	415	415	415	415	415
	319.39	46.10	6.46	10.81	9.88%
	218.39	16.19	3.43	7.01	12.89%
嘉義市	851	851	851	851	851
	309.59	38.83	10.15	12.41	16.43%
	188.66	14.13	8.52	7.61	12.64%
嘉義縣	320	320	320	320	320
	282.99	39.65	6.01	15.29	3.30%
	135.20	13.85	2.60	9.27	8.30%
台南市	4357	4357	4357	4357	4357
	374.71	41.13	10.07	12.09	14.13%
	305.35	20.48	5.98	9.95	13.68%
台南縣	2889	2889	2889	2889	2889
	294.62	39.47	9.14	10.57	15.73%
	159.14	15.24	4.82	6.90	13.96%
高雄市	7883	7883	7883	7883	7883
	401.24	39.00	13.74	10.33	23.46%
	289.76	16.92	10.28	10.25	13.98%
高雄縣	2867	2867	2867	2867	2867
	376.88	41.71	9.20	10.66	16.17%
	242.70	17.95	6.79	9.80	13.74%
屏東縣	661	661	661	661	661
	330.11	43.04	8.63	10.81	16.26%
	173.00	14.74	4.60	8.64	13.51%
花蓮縣	1487	1487	1487	1487	1487
	307.13	37.27	8.22	13.47	9.38%
	162.10	16.84	3.73	9.52	11.79%
宜蘭縣	1005	1005	1005	1005	1005
	303.46	34.48	6.33	13.94	12.34%
	129.28	12.30	2.33	8.06	11.60%

資料來源：本研究整理。

(二)房屋特徵依房屋型態分配

大廈和公寓最大的不同在於公寓沒有電梯設備，這也是因為早期在興建房子時，科技不發達技術不夠先進，導致鮮少有整棟聚集性住宅擁有電梯之設備，因此由表 4-5 可發現，公寓的平均屋齡會高於大廈。另外，透天和別墅皆為獨棟式的住宅，各樓層有內部樓梯可互通的房子，且完整地擁有一樓地面庭園及屋頂的使用權。其中，別墅是近幾年的房屋業者所推出的建案，以「高級、稀有、尊榮」為宣傳訴求點，而透天厝為民國 50-70 年代常見的房屋建案，大多為連棟、基地狹長、正面寬度不夠、通風採光欠佳、內部格局複雜、平面規劃零亂，並且室內樓梯多，佔空間、實坪少之建築，且透過表 4-5 可發現，透天的平均屋齡高於別墅。

由表 4-5，房屋以大廈為使用型態者為最多，共有 39,142 筆，其次為公寓和透天，分別有 18,831 和 13,042 筆。綜觀各種房屋型態之坪數，以獨棟式的別墅和透天之坪數較高，公寓、國宅和大廈次之，套房的坪數最小。由各種房屋型態的公設比可看出，近年來所推出的房屋建案包含大廈，所含的公設比率較高，而早年所興建的獨棟式住宅，如公寓和透天的公設比率較低，顯示近年來房屋除了提供住戶的居住功用外，也增加公設面積提供住戶其他生活機能。

表 4-4 基本統計性質：依房屋型態

	房價	坪數	路寬	屋齡	公設比
總和	77624[a]	77624	77624	77624	77624
	477.07[b]	38.11	9.67	11.74	15.76%
	411.90[c]	17.30	7.00	9.85	13.34%
套房	1985	1985	1985	1985	1985
	236.03	15.52	11.75	10.07	25.38%
	152.17	4.63	7.40	7.20	9.78%
公寓	18831	18831	18831	18831	18831
	403.29	28.89	6.57	20.84	6.92%
	257.46	8.92	3.76	7.98	10.46%
大廈	39142	39142	39142	39142	39142
	496.17	39.32	12.14	7.08	24.25%
	474.90	15.82	8.16	6.04	9.19%
透天厝	13042	13042	13042	13042	13042
	518.62	46.59	6.74	14.31	2.43%
	355.88	20.14	3.37	12.14	5.83%
別墅	2473	2473	2473	2473	2473
	762.17	64.31	7.87	3.46	4.49%
	556.77	21.09	3.72	5.32	7.87%
國宅	2151	2151	2151	2151	2151
	418.22	36.02	9.66	12.49	23.67%
	278.46	9.56	6.63	8.19	14.01%

資料來源：本研究整理。

附註：a. 樣本數，b. 平均數(單位：房屋(萬元)、坪數(坪)、路寬(公尺)、屋齡(年))，c. 標準差。

(三)房屋型態市與縣市所在地之交叉分析

台灣都市地狹人稠，為了在有限的土地上滿足民眾對於「住」的需求，只好往垂直方向發展，因此在北部地區及都會區中其住宅型態大多為公寓或大廈，若要住於寬廣的透天厝或別墅中，勢必比鄉村地區民眾付出更多的代價。但相對的中南部的「縣」大多為鄉村型態，地廣人稀，擁有廣闊的土地可供居住，民眾較少住在高樓大廈中，主要以透天厝或別墅為住宅。

表 4-5 房屋使用型態和縣市所在地的交叉分析表

縣市別	套房	公寓	大廈	透天厝	別墅	國宅
基隆市	21[a]	357	708	58	2	45
	141.81[b]	243.93	298.28	529.02	675.00	306.50
	138.65[c]	126.00	150.31	203.62	7.07	124.75
台北市	486	4035	3946	247	27	841
	400.76	684.84	1189.75	1596.43	3149.26	690.26
	178.49	327.44	1033.97	1033.19	1783.52	238.74
台北縣	561	7374	8939	358	56	87
	252.36	422.75	560.55	882.30	2115.36	440.37
	81.67	149.29	274.47	618.75	1014.60	114.92
桃園縣	156	810	5515	958	808	94
	158.19	254.90	414.23	469.01	721.38	319.01
	50.01	196.13	301.78	242.01	258.38	82.24
新竹市	86	714	523	373	17	64
	187.23	335.98	539.50	655.26	1813.71	370.76
	58.18	113.28	259.37	321.13	780.56	122.98
新竹縣	14	547	583	572	10	1
	154.93	317.63	464.59	622.88	1125.10	255.00
	56.82	123.41	209.83	341.70	565.13	-
苗栗縣	3	215	114	345	5	3
	120.00	265.57	262.89	482.47	446.00	300.00
	21.79	73.16	87.70	154.27	102.13	78.10
台中市	277	913	6715	632	521	137
	131.22	208.57	392.35	656.13	886.60	264.18
	84.85	80.85	229.62	341.36	561.46	103.54
台中縣	31	120	1238	952	323	37
	150.97	168.68	271.26	465.49	551.75	215.32
	64.19	60.19	94.50	182.13	143.96	65.80
南投縣	-	1	19	97	70	1
	-	290.00	219.66	385.41	478.31	280.00
	-	-	61.69	141.01	135.26	-
彰化縣	22	110	600	1111	232	52
	102.36	185.08	261.98	370.18	455.78	256.21
	29.28	58.38	89.76	137.18	151.34	61.15

附註：a. 樣本數，b. 平均數(單位：萬元)，c. 標準差。

表 4-5 房屋使用型態和縣市所在地的交叉分析表(續)

縣市別	套房	公寓	大廈	透天厝	別墅	國宅
嘉義市	1	48	110	249	5	2
	73.30	191.32	250.08	369.29	559.60	515.00
	-	51.90	264.52	193.62	288.48	0.00
雲林縣	11	60	509	258	12	1
	72.45	203.82	234.07	482.37	554.58	190.00
	18.80	95.09	130.32	179.01	143.09	-
嘉義縣	1	18	25	263	13	-
	45.00	145.15	173.79	293.80	483.31	-
	-	45.15	64.95	129.52	65.44	-
台南市	75	882	1322	1679	10	389
	166.16	208.34	294.63	572.74	1665.70	176.39
	73.18	75.50	132.73	374.13	866.55	69.25
台南縣	34	520	1149	1121	10	55
	110.90	189.09	213.62	433.04	655.30	211.24
	26.52	56.80	63.39	159.90	208.84	54.73
高雄市	126	1281	5131	1127	49	169
	118.38	200.00	426.91	549.96	928.62	213.54
	56.31	112.03	283.53	319.17	389.44	80.56
高雄縣	46	424	897	1238	148	114
	116.26	168.70	294.78	496.34	682.13	208.86
	68.30	61.99	163.30	227.50	332.90	69.59
屏東縣	1	26	246	373	8	7
	91.00	162.73	216.30	418.32	432.00	168.86
	-	64.41	63.65	175.74	45.07	50.19
	9	223	375	713	124	43
花蓮縣	115.00	193.23	223.71	348.34	570.59	222.43
	23.21	66.94	77.85	151.97	160.66	69.63
	24	153	478	318	23	9
宜蘭縣	169.67	240.88	266.36	379.42	601.64	249.00
	66.66	73.49	79.01	125.54	322.26	27.24

資料來源：本研究整理。

(三)風水因子與縣市之交叉分析

由表 4-7 及表 4-8，發現嫌惡風水以位居四樓的樣本量最多，佔總樣本 9%，且北部地區位居四樓的數量最多，主要是因為這個區域人口擁擠，建築類型多為公寓和大廈，所以就可能選擇四樓的房子。且北部地區相較其他地區，位於四樓住宅的價格比非位於四樓住宅的價格價差小。

住宅符合基地低於地面、臨狹窄巷弄、無尾巷及鄰近喪葬相關設施的嫌惡風水要素，在每個縣市樣本比例平均，且其房屋價格也明顯低於未符合該嫌惡風水要素的住宅。

另外台北縣市為追求交通上的便利，開闢高架橋或蓋捷運，猶如長劍般的高架橋腰斬屋宅之樣本數明顯高於其他縣市。在台北縣、台中縣市及高雄縣市鄰近於高架橋的房屋較非鄰近高架橋的房屋之價格高，可能由於高架橋或捷運的便利性大過於居民對於風水的避諱。其他縣市位於高架橋附近房屋的價格就較為低廉。

位於廟宇或神壇旁的房子，其房價普遍較低，但桃園縣、新竹市、台中縣、嘉義縣市、台南縣及宜蘭縣鄰近於廟宇或神壇的房屋之價格反而較高，這可能是由於民眾的宗教信仰所造成的；另一個可能的原因是有些廟宇或神壇附近很熱鬧，使得房價較高。

表 4-6 風水因素和縣市所在地的交叉分析表一

縣市	受路衝影響	非受路衝影響	基地低於地面、臨狹窄巷弄、無尾巷	非基地低於地面、臨狹窄巷弄、無尾巷	鄰近高架橋影響	未鄰近高架橋影響
總和	762	76862	1402	76222	1048	76576
	454.89	477.29	397.58	478.54	615.97	475.17
	224.56	413.32	270.78	413.90	470.08	410.72
基隆市	8	1183	38	1153	15	1176
	287.63	291.43	204.74	294.27	191.71	292.68
	110.32	158.94	82.71	159.75	50.89	159.14
台北市	137	9445	307	9275	**340**	9242
	617.27	913.52	640.12	918.19	873.57	910.59
	271.51	794.99	419.23	798.54	610.70	796.57
台北縣	269	17106	393	16982	544	16831
	432.09	504.27	401.22	505.51	529.60	502.30
	187.16	279.35	167.79	279.90	343.05	275.92
桃園縣	33	8308	57	8284	15	8326
	471.91	428.77	318.99	429.70	361.53	429.06
	184.97	300.88	126.01	301.23	167.00	300.69
新竹市	5	1772	17	1760	6	1771
	554.60	470.85	372.59	472.04	401.67	471.32
	276.29	300.23	224.31	300.65	242.58	300.33
新竹縣	7	1720	12	1715	-	1727
	469.00	471.67	403.83	472.14	-	471.66
	104.05	280.52	246.38	280.24	-	280.02
苗栗縣	5	680	4	681	-	685
	606.00	373.50	405.00	375.02	-	375.20
	327.54	161.85	157.16	164.53	-	164.39
台中市	16	9179	59	9136	1	9194
	673.88	410.00	316.24	411.07	638.00	410.44
	459.05	298.32	161.94	299.43	-	298.84
台中縣	27	2674	38	2663	12	2689
	389.52	366.33	307.92	367.40	460.67	366.14
	140.34	181.52	81.61	182.05	124.28	181.27
南投縣	3	185	19	169	-	188
	413.33	402.00	451.00	396.69	-	402.18
	106.93	153.05	143.21	152.63	-	152.22

附註：a. 樣本數，b. 平均數(單位：萬元)，c. 標準差。

表 4-6 風水因素和縣市所在地的交叉分析表一(續)

縣市	受路衝影響	非受路衝影響	基地低於地面、臨狹窄巷弄、無尾巷	非基地低於地面、臨狹窄巷弄、無尾巷	鄰近高架橋影響	未鄰近高架橋影響
彰化縣	53	2074	145	1982	16	2111
	377.81	332.74	328.85	334.23	247.88	334.52
	165.75	142.33	101.49	145.67	74.98	143.29
雲林縣	4	411	-	415	-	415
	374.50	318.85	-	319.39	-	319.39
	42.12	219.35	-	218.39	-	218.39
嘉義市	2	849	-	851	-	851
	257.50	309.71	-	309.59	-	309.59
	109.60	188.83	-	188.66	-	188.66
嘉義縣	5	315	1	319	-	320
	247.80	283.54	98.00	283.57	-	282.99
	84.28	135.87	-	135.02	-	135.20
台南市	30	4327	102	4255	3	4354
	365.30	374.78	227.51	378.24	255.00	374.79
	157.98	306.13	99.10	307.75	147.31	305.42
台南縣	28	2861	10	2879	8	2881
	353.56	294.04	201.16	294.94	260.63	294.71
	128.74	159.32	123.29	159.17	107.42	159.26
高雄市	46	7837	100	7783	56	7827
	500.93	400.66	256.42	403.10	417.36	401.13
	213.91	290.06	92.72	290.96	131.23	290.59
高雄縣	32	2835	49	2818	24	2843
	350.40	377.18	250.46	379.08	466.04	376.13
	141.41	243.60	83.49	243.98	192.31	242.96
屏東縣	10	651	8	653	-	661
	308.05	330.45	238.73	331.23	-	330.11
	113.28	173.80	106.71	173.41	-	173.00
花蓮縣	24	1463	40	1447	-	1487
	346.08	306.49	283.95	307.77	-	307.13
	125.73	162.59	121.85	163.06	-	162.10
宜蘭縣	18	987	3	1002	8	997
	364.22	302.36	446.67	303.03	271.25	303.72
	104.82	129.46	271.54	128.66	35.13	129.73

資料來源：本研究整理。

表 4-7 風水因素和縣市所在地的交叉分析表二

縣市	鄰近喪葬相關設施	未鄰近喪葬相關設施	鄰近神壇或廟宇	未鄰近神壇或廟宇	位居四樓	非位居四樓
總和	306	77318	1020	76604	7099	70525
	511.26	476.94	438.13	477.59	410.02	483.82
	291.52	412.30	252.43	413.58	334.58	418.29
基隆市	6	1185	19	1172	130	1061
	333.07	291.20	238.42	292.27	284.34	292.28
	159.15	158.67	79.34	159.47	267.77	139.71
台北市	82	9500	215	9367	1042	8540
	737.72	910.76	658.38	915.04	800.36	922.57
	344.10	793.34	404.75	796.48	587.42	811.08
台北縣	77	17298	555	16820	1973	15402
	385.44	503.68	392.53	506.81	455.61	509.25
	145.82	278.64	127.70	281.16	207.30	285.56
桃園縣	51	8290	47	8294	695	7646
	533.55	428.30	434.98	428.91	349.09	436.20
	144.65	301.11	219.84	300.92	219.55	305.79
新竹市	12	1765	4	1773	176	1601
	299.83	472.25	475.75	471.08	347.72	484.65
	66.05	300.76	162.60	300.39	168.60	308.24
新竹縣	1	1726	4	1723	129	1598
	2380.00	470.56	421.25	471.78	358.75	480.78
	-	276.30	130.41	280.28	160.02	285.62
苗栗縣	-	685	3	682	54	631
	-	375.20	305.00	375.51	272.00	384.03
	-	164.39	115.97	164.57	74.76	166.97
台中市	1	9194	8	9187	858	8337
	214.00	410.48	393.38	410.48	307.44	421.07
	-	298.85	273.70	298.87	163.86	307.46
台中縣	25	2676	10	2691	148	2553
	489.52	365.41	408.10	366.40	255.68	372.99
	166.42	180.91	137.46	181.29	91.50	182.98
南投縣	5	183	1	187	2	186
	345.20	403.74	260.00	402.94	167.50	404.71
	105.85	153.20	-	152.28	31.82	151.05

附註：a. 樣本數，b. 平均數(單位：萬元)，c. 標準差。

表 4-7 風水因素和縣市所在地的交叉分析表二(續)

縣市	鄰近喪葬相關設施	未鄰近喪葬相關設施	鄰近神壇或廟宇	未鄰近神壇或廟宇	位居四樓	非位居四樓
彰化縣	14	2113	24	2103	94	2033
	323.21	333.94	302.98	334.22	244.27	338.01
	58.40	143.48	85.71	143.58	94.14	143.62
雲林縣	-	415	1	414	14	401
	-	319.39	178.00	319.73	218.93	322.90
	-	218.39	-	218.54	51.40	221.16
嘉義市	-	851	17	834	62	789
	-	309.59	328.94	309.20	200.19	318.19
	-	188.66	156.63	189.32	67.84	192.41
嘉義縣	-	320	5	315	12	308
	-	282.99	360.20	281.76	151.00	288.13
	-	135.20	70.34	135.69	58.51	134.78
台南市	13	4344	25	4332	317	4040
	389.92	374.67	326.11	374.99	224.72	386.48
	128.14	305.73	135.68	306.04	103.17	312.76
台南縣	9	2880	12	2877	203	2686
	241.44	294.79	324.25	294.50	188.66	302.63
	89.25	159.29	126.32	159.27	59.45	161.44
高雄市	6	7877	38	7845	763	7120
	640.17	401.06	358.54	401.45	307.39	411.30
	435.18	289.59	217.16	290.06	206.90	295.52
高雄縣	-	2867	18	2849	182	2685
	-	376.88	311.52	377.30	196.47	389.11
	-	242.70	108.30	243.26	85.45	245.04
屏東縣	-	661	2	659	31	630
	-	330.11	229.55	330.42	198.97	336.56
	-	173.00	85.49	173.14	49.72	174.35
花蓮縣	3	1484	7	1480	89	1398
	370.00	307.00	293.14	307.20	205.31	313.61
	101.12	162.20	78.50	162.41	75.30	163.99
宜蘭縣	1	1004	5	1000	125	880
	190.00	303.58	378.00	303.09	236.83	312.93
	-	129.30	59.22	129.44	63.38	133.43

資料來源：本研究整理。