

第四章 資料處理與樣本分析

第一節 資料處理

本文所使用的問卷資料為財團法人台灣不動產資訊中心、內政部建築研究所與政大台灣房地產研究中心共同合作調查的「台灣購屋需求動向季報」。此調查係為掌握國內住宅需求面資訊，自 2002 年第 2 季起固定每季進行之調查。該調查之對象包括貸款購屋者¹⁹與搜尋購屋者兩類，其調查涵蓋之區域有台北縣市、台中縣市、高雄縣市等六縣市。貸款購屋者係針對本國銀行辦理購屋貸款之新貸款戶為主。本研究僅使用 2003 年第 1 季至第 4 季的貸款購屋者問卷資料進行後續實證研究²⁰

在問卷設計方面為無記名問卷。貸款購屋者問卷係針對已購買房屋並向銀行貸款之購屋人為對象，為「已經」購屋者²¹，調查內容包括貸款購屋者之購屋目的、購屋前居住權屬狀況、購屋類型與屬性、購屋面積與總價、一般與優惠貸款金額及利率、對於房價趨勢之看法與購屋者基本資料(包括年齡、居住人口數、月所得)等住宅需求面之資訊²²。

¹⁹該問卷採用分層二段比例隨機抽樣方法，第一段抽樣單位為縣市，以相對人口比例決定抽樣比例，第二段以各銀行放款餘額占所有參與銀行之相對比重決定抽樣比重，再隨機決定各縣市內應抽樣之分行，但為求規模較小之銀行亦能被選中抽樣，各銀行在各縣市應最少抽樣一家，因此最後實際抽樣家數共計有 240 家分行。其調查方法係將問卷分別置放在各銀行分行中，由銀行請已核貸客戶填寫問卷，在調查期間結束後，由各銀行分行匯總填寫完成之問卷統一寄回。

²⁰在銀行放款實務上，某些貸款者申請房貸之目的並非以貸款所獲得之資金從事購屋行為，而是借新還舊以賺取利差。為避免這類樣本資料影響實證結果，故設定以購屋時間在 2000 年 9 月之後-即優惠房貸措施開始執行時-之樣本為實證資料選取標準。但由於 2002 年需求動向季報問卷問項中並無購屋時間相關資料，故本研究僅使用 2003 年之後的問卷資料進行後續實證研究。

²¹本研究並未使用購屋搜尋者之調查資料，故本文不再對購屋搜尋者資料加以闡述。

²²對於問卷中缺失資料之處理，本研究有以下二種處理方式：

A. 針對回答邏輯不合常理之問卷，認為問卷填寫人應為胡亂填寫，故將該問卷全份剔除。所謂不合常理之篩選標準及理由係參照購屋需求動向季報之作法，以購屋單價為篩選標準，當購屋單價小於 1 萬/坪或大於 100 萬/坪者，由於購屋單價小於 1 萬及大於 100 萬在目前台灣地區主要住宅市場皆非屬正常價格，因此判定該筆資料為無效資料。此準則也包含未填購屋總價致使單價為零之問卷。凡單價合乎上述標準者，整份問卷列為無效問卷。

B. 除上述狀況外，基於保全所有可用資訊及避免因全份剔除方式使得樣本數過少而產生未知之統計偏誤，對於其他問項之缺失資料採用「逐對剔除法」(pair-wise deletion)處理，即就分析時用到之變數出現缺失值者進行剔除，但將缺失值以外之變項資料納入統計中。

表 4-1-1 問卷內容說明²³

| 基本分析項目 | 內容說明 |
|------------|---------------------------|
| 購屋者基本資料 | 年齡、購屋後居住人數、家庭所得、職業、銀行往來關係 |
| 購屋動機 | 自住、投資 |
| 購屋前/現住房屋權屬 | 自有、父母子女有、租屋、其他 |
| 市場類型 | 預售/中古/新成屋、法/銀拍屋、其他 |
| 房屋類型 | 透天別墅、公寓、電梯大樓 |
| 面積/其他屬性 | 購屋面積、樓高/樓別、屋齡 |
| 總價 | 購屋總價 |
| 房屋貸款 | 貸款額度、有無使用政府優惠房貸 |
| 相關投入 | 購屋搜尋時間、看屋間數、裝潢費用 |
| 對房價前景 | 大幅/小幅下跌、平穩、大幅/小幅上漲 |

資料來源：台灣購屋需求動向季報，2003/08

由於購屋需求動向季報調查了已購屋者之貸款類型、金額以及利率等項目，藉由這些資料，本研究將樣本資料配合政府不定時公布的優惠貸款利率，分為四組不同的房貸使用方式(詳見表 4-1-2)：第一組為未使用任何政府優惠房貸而僅使用銀行設計房貸商品之購屋者；第二組為使用一般政府優惠房貸之購屋者，只要有使用一般政府優惠房貸之購屋者皆在此類別中；第三類則為使用其他(如輔購貸款、勞宅、公教等優惠房貸)政策性優惠房貸；第四類為搭配一般優惠房貸與其他政策性優惠房貸兩種貸款利息補貼之購屋者²⁴。其分組之標準詳述如下：未使用政府優惠房貸組係問卷中未填優惠房貸額度或是填答 0 者；而其他使用政府優惠房貸之分組方式係源於政府優惠房貸之利率依郵政儲匯局 2 年期定存利率加 1%，再扣除政府利息補貼額計算之，故可計算出一般政府優惠房貸各期利率值。而後藉由這些利率值進行分組與篩選資料。至於使用其他政策性優惠房貸(國宅、勞宅與公教住宅貸款)組亦依照上述方式，按規定利率計算方式求算出各期之貸款利率。

由表 4-1-2 中可知，在一般優惠房貸沒有嚴格的申貸資格限制下，基於降低還款負擔的考量，有超過 75% 的購屋者使用一般政府優惠房貸；然而，在此同時，

²³ 若欲更深入瞭解該問卷詳細問項內容，請參閱本文附錄所附貸款購屋者問卷。

²⁴ 搭配兩種政府優惠房貸組部分的篩選方式，一部份是由問卷填答人自行填寫出其搭配兩種優惠房貸，另外在樣本資料中，若優惠房貸利率符合上述各期優惠房貸之利率且優惠貸款金額大於 250 萬(一般優惠房貸最高額度)小於 470 萬(搭配兩種優惠房貸最高額度)者中亦歸類至搭配兩種政府優惠房貸組之中。

卻也有 12% 的購屋者並未接受政府優惠房貸的補助。帳面上，樣本結果顯示在優惠房貸措施執行後，大部分購屋者使用了一般優惠房貸去賺取在利息上的好處，但未接受貸款利息補貼購屋者的存在表示購屋者在決定房貸使用方式過程中因為其他非利率的「好處」而產生了不同的考量。而在其他政策性優惠房貸的使用上大約佔整體樣本數的 10%。值得注意的是有接近 3% 的購屋者在制度的允許下，得以獲得雙重的貸款利息補助。由購屋者貸款方式使用分佈的狀況，可得知申貸或不申貸一般優惠房貸，以及在具有其他政策性房貸資格下搭配或不搭配使用一般優惠房貸過程中產生了選擇上的差異，而可能造成此差異的原因為何？本研究進一步將針對貸款人之個人特性、購屋標的與貸款決策條件上的不同是否會對貸款方式在選擇上造成差異進行統計檢定來討論此一問題。

表 4-1-2 不同貸款方式樣本數分布表

| 類別 | 未使用政府優惠房貸(1) | 使用一般政府優惠房貸(2) 1830 (76.09%) | | 僅使用其他政策性優惠房貸(3) | 總計 |
|-----|-----------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| | | 僅使用一般政府優惠房貸 | 搭配兩種優惠房貸(4) ²⁵ | | |
| 樣本數 | 290 (12.06%) | 1761 (73.22%) | 69 (2.87%) | 285 (11.85%) | 2405 (100%) |

(註)括弧內為各類別之百分比

資料來源：2003Q1~Q4 台灣購屋需求動向季報，本研究整理

²⁵由於搭配兩種優惠房貸組屬於使用一般政府優惠房貸的特殊型態，為便利後續研究使用，故從有使用政府優惠房貸組(2)中分離出來。

第二節 樣本特性

由前述可知貸款方式的選擇可能會因貸款人個人特性、購屋標的與貸款決策條件上的不同而有所差異。因此，本研究分別就使用/未使用一般優惠房貸，以及在具有其他政策性優惠房貸申貸資格下，搭配/不搭配使用一般優惠房貸兩類可能情況，對一般優惠房貸使用選擇考量因素進行基本統計檢定分析。另一方面，本研究整合貸款者屬性以及購買產品，劃分出各種類型的購屋者，比較其選擇使用一般優惠房貸上的差異。

壹、使用/未使用一般政府優惠貸款購屋者部分

在表 4-2-1 使用/未使用一般政府優惠貸款之購屋者屬性部分，所得分佈情況並無顯著之差異，但在購屋目的上則有顯著的差別。值得注意的是，未使用政府優惠房貸之購屋者有約四分之一的比例為投資者，而使用一般政府優惠房貸之購屋者則有 90% 為自住目的購屋，顯示購屋者選擇使用政府優惠房貸與否在購屋目的上有所差異。另一方面，未使用一般政府優惠房貸之購屋者其貸款成數較使用政府一般優惠房貸來的低，意即未使用一般政府優惠房貸購屋者其個人財富較充裕，有足夠之自備款購屋。

而從購買產品類型比較中可發現，未使用/使用一般政府優惠房貸購屋者其所購買之產品雖然在整體房價上無顯著差異，但在比例分佈上顯示選擇使用一般政府優惠房貸與否會因購屋管道、類型、坪數大小而有所差異。使用一般政府優惠房貸之購屋者有較高的比例購買新屋，其購買透天厝的比例也較高。

貳、搭配/未搭配使用一般政府優惠貸款購屋者部分

就購屋目的上並無顯著之差異，但在所得分佈情況則有所不同，未搭配一般政府優惠房貸之購屋者有約 7 成的比例為中低所得者，可看出有限制申貸資格的優惠房貸較能幫助了所得層級較低的民眾；但搭配一般政府優惠房貸之購屋者則有超過 8 成為中高所得者，可看出搭配兩種優惠貸款可以得到較多的補助，但相對的也必須增加購屋消費，因此只有具有足夠所得能力的購屋者較能享受到。

而從購買產品類型比較中可發現，搭配/未搭配一般政府優惠房貸購屋者其所購買之產品雖然在坪數上無顯著差異，但在比例分佈上僅顯示在申貸其他政策性房貸的同時，選擇搭配一般政府優惠房貸與否會因房屋新舊而有所差異，亦即搭配兩種優惠房貸之購屋者有較高的比例購買較新較貴的房屋。

表 4-2-1 不同貸款使用方式敘述統計表²⁶

| 貸款 搭 配 方 式 影 響 變 數 | | 使用/未使用 一般優惠房貸 | | 搭配/未搭配使用 一般優惠房貸 | | |
|--------------------------------------------|------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------|
| | | 不使用 優惠貸款 (290) | 使用一般 優惠房貸 (1830) | 僅用其他 政策性優貸 (285) | 搭配兩種 優惠貸款 (69) | |
| | | 樣本/平均數 | 樣本/平均數 | 樣本/平均數 | 樣本/平均數 | |
| 購 屋 者 屬 性 | 目的 | 自住 | 217 (74.8%) | 1654 (90.4%) | 269 (94.4%) | 67 (97.1%) |
| | | 投資 | 73 (25.2%) | 176 (9.6%) | 16 (5.6%) | 2 (2.9%) |
| | | 檢定 | $\chi^2=58.43^{***}$ | | -- ²⁷ | |
| | 類型 | 首購 | 145 (50%) | 1169 (63.9%) | 179 (62.8%) | 47 (68.1%) |
| | | 換屋 | 145 (50%) | 661 (36.1%) | 106 (37.2%) | 22 (31.9%) |
| | | 檢定 | $\chi^2=20.47^{***}$ | | $\chi^2=0.68$ | |
| | 所得 (萬元) | 低所得 | 94 (32.41%) | 616 (33.7%) | 86 (30.2%) | 9 (13.1%) |
| | | 中所得 | 146 (50.3%) | 978 (53.4%) | 173 (60.7%) | 41 (59.4%) |
| | | 高所得 | 50 (17.3%) | 236 (12.9%) | 26 (9.1%) | 19 (27.5%) |
| | | 檢定 | $\chi^2=4.07$ | | $\chi^2=20.91^{***}$ | |
| 購 屋 住 宅 屬 性 | 類型 | 透天厝 | 18 (6.2%) | 226 (87.7%) | 33 (88.4%) | 6 (8.7%) |
| | | 非透天 | 272 (93.8%) | 1604(12.5%) | 252 (11.6%) | 63 (91.3%) |
| | | 檢定 | $\chi^2=9.27^{***}$ | | $\chi^2=0.47$ | |
| | 新舊 | 新屋 | 92(31.7%) | 756(41.3%) | 154 (54%) | 51 (73.9%) |
| | | 舊屋 | 198(68.3%) | 1074(58.7%) | 131 (46%) | 18 (26.1%) |
| | | 檢定 | $\chi^2=9.59^{***}$ | | $\chi^2=9.01^{***}$ | |
| 坪數 (坪) | 平均 | 39.1 | 42.6 | 40.9 | 44.8 | |
| | 檢定 | T=-2.55** | | T=-1.43 | | |
| | 單價 (萬元) | 平均 | 12.9 | 13.3 | 11.5 | 18.8 |
| 貸款 成數 | 檢定 | T=-0.79 | | T=-7.43*** | | |
| | 平均 | 61.6% | 67.7% | 68% | 65.4% | |
| | 檢定 | T=-5.74*** | | T=1.31 | | |

(註) ***、**、*代表在 1%、5%與 10%的顯著水準下顯著地異於 0

²⁶除坪數、單價與貸款成數為平均數外，其餘變數均以樣本數表示，而樣本數後方括弧數字為百分比

²⁷由於某些分類變項之組間期望值小於的比例超過 25%，或是樣本數不足支持相關統計檢定，故未進行卡方檢定 (Chi-square Test) 與 T 檢定，均以"--"做表示下表 4-2-2 的表示方式亦相同。

參、各類型購屋者使用一般優惠貸款差異比較²⁸

在表 4-2-2 不同類型購屋者選擇使用或不使用一般優惠房貸的情況中，就首購自住者而言，低所得首購自住者使用優惠房貸與否在坪數以及價格上並無顯著之差異，而在產品類型上，就樣本比例上的觀察，有使用一般優惠房貸的購屋者較未使用的購屋者購買新屋透天厝的比例較高，顯示購買產品類型差異對於購屋者使用優惠房貸與否的決策有所影響；另一方面，中高所得首購自住者使用一般優惠房貸後雖然在購買單價上並無明顯差異，在購買坪數上，相較於未使用一般優惠房貸者，中所得者在面積消費上多出 5 坪；高所得者更多出 10 坪以上的消費，可看出一般優惠房貸的提供反映在整體購屋的消費量上的影響。整體而言，一般優惠房貸在無嚴格申貸限制的條件下，提供給購屋者降低貸款負擔的好處，對低所得者而言可在住宅類型上有調整的空間；而對中高所得者而言則進一步地利用利息負擔的減輕換取了在購屋面積上的增加。

而就換屋自住者來說，低所得換屋自住者使用優惠房貸與否在坪數以及價格上並無顯著之差異，而在產品類型上，就樣本比例上的觀察，有使用一般優惠房貸的購屋者較未使用的購屋者購買新屋透天厝的比例較高，顯示購買產品類型差異對於購屋者使用優惠房貸與否的決策有所影響；另一方面，中高所得換屋自住者使用一般優惠房貸後雖然在購買單價上並無明顯差異，但在購買坪數上，相較於未使用一般優惠房貸者，使用一般優惠房貸的中所得者在面積消費上多出約 6 坪；但高所得購屋者其購買坪數與未使用一般優惠房貸者比較並無顯著之差異，可看出一般優惠房貸對換屋自住者的提供反映在整體購屋的消費量上有一定程度的影響，然而當購屋者原先設定的購屋消費已達到一定水準時，選擇使用何種貸款搭配方式對於其購屋行為來說並不會有所影響。

就投資客來說，在產品類型上，就樣本比例上的觀察，有使用一般優惠房貸的購屋者較未使用的購屋者購買新屋透天厝的比例較高，顯示購買產品類型差異對於投資客使用優惠房貸與否的決策有所影響，使用優惠房貸與否在坪數以及價格上並無顯著之差異；另一方面，使用一般優惠房貸之投資客在購買坪數上，相較於未使用一般優惠房貸者有顯著的增加，可看出一般優惠房貸的提供反映在投

²⁸已具有其他政策性優惠房貸購屋者搭配使用一般優惠房貸與否之差異討論，由於本身已有一定程度的申貸限制，在購屋者特性及產品分類較細的情況下，使得部分分組次樣本數量不足，因此不繼續進行相關統計檢定分析。

資客購屋的消費量上有一定程度的影響。

表 4-2-2 不同類型購屋者使用/未使用一般優惠房貸購買房屋比較表

| 影響變數 | 購屋目的 貸款搭配 | 首購自住者 | | 換屋自住者 | | 投資客 | |
|-------|--------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
| | | 未使用 | 使用 | 未使用 | 使用 | 未使用 | 使用 |
| | | 樣本/ 平均數 | 樣本/ 平均數 | 樣本/ 平均數 | 樣本/ 平均數 | 樣本/ 平均數 | 樣本/ 平均數 |
| 低所得 | 中古屋 | 42(65.6%) | 254(58.1%) | 9 (56.2%) | 79 (54.5%) | 10 (71.4%) | 14 (41.2%) |
| | 新屋 | 19(29.7%) | 139(31.8%) | 7 (43.8%) | 55 (37.9%) | 3 (21.4%) | 11 (32.3%) |
| | 透天厝 | 3(4.7%) | 30(6.9%) | 0 (0%) | 8 (5.5%) | 1 (7.2%) | 7 (20.6%) |
| | 透天新屋 | 0(0%) | 14(3.2%) | 0(0%) | 3 (2.1%) | 0(0%) | 2 (5.9%) |
| | 檢定 | -- | | -- | | -- | |
| | 坪數(坪) | 36.3 | 37.2 | 41.2 | 37.8 | 28.4 | 34.5 |
| | | T=-0.42 | | T=1.00 | | T=-1.72* | |
| 單價(萬) | 10.9 | 10.8 | 10.2 | 12.1 | 11 | 13 | |
| | T=0.06 | | T=-1.20 | | T=-0.93 | | |
| 中所得 | 中古屋 | 38(66.7%) | 322(56.1%) | 22 (42.3%) | 121 (40.5%) | 30 (81.1%) | 58 (54.7%) |
| | 新屋 | 17(29.8%) | 187(32.6%) | 24 (46.1%) | 131 (44%) | 5 (13.5%) | 31 (29.3%) |
| | 透天厝 | 0(0%) | 33(5.8%) | 3 (5.8%) | 19 (6.4%) | 2 (5.4%) | 10 (9.44%) |
| | 透天新屋 | 2(3.5%) | 32(5.6%) | 3 (5.8%) | 27 (9.1%) | 0 (0%) | 7 (6.6%) |
| | 檢定 | -- | | -- | | -- | |
| | 坪數(坪) | 37.4 | 42.4 | 39.6 | 45.4 | 34.5 | 42.5 |
| | | T=-2.77*** | | T=-2.13** | | T=-2.16** | |
| 單價(萬) | 12.5 | 12.6 | 13.7 | 13.8 | 11.1 | 14 | |
| | T=-0.18 | | T=0 | | T=-1.89* | | |
| 高所得 | 中古屋 | 9(90%) | 42(40.8%) | 8 (44.4%) | 41 (42.3%) | 17 (77.3%) | 19 (52.8%) |
| | 新屋 | 1(10%) | 48(46.5%) | 7 (38.9%) | 40 (41.3%) | 4 (18.2%) | 12 (33.3%) |
| | 透天厝 | 0(0%) | 5(4.9%) | 3 (16.7%) | 8 (8.2%) | 1 (4.5%) | 4 (11.1%) |
| | 透天新屋 | 0(0%) | 8(7.8%) | 0(0%) | 8 (8.2%) | 0(0%) | 1 (2.8%) |
| | 檢定 | -- | | -- | | -- | |
| | 坪數(坪) | 39 | 53.3 | 67 | 54.1 | 40.4 | 53.7 |
| | | T=-1.94* | | T=0.93 | | T=-1.74* | |
| 單價(萬) | 19.8 | 18.3 | 22.2 | 20.9 | 13.1 | 18.7 | |
| | T=0.53 | | T=0.33 | | T=-1.58 | | |

(註) ***、**、*代表在 1%、5%與 10%的顯著水準下顯著地異於 0

第三節 小結

從前述初步資料分析中，可發現無嚴格的申貸資格限制下，大多數之貸款購屋者均選擇使用一般政府優惠房貸，以藉由低利息以減低其貸款償還負擔。然而，卻也有一部份購屋者選擇不使用一般政府優惠房貸，其原因為何？實際上，貸款利率高低雖對於購屋者後續還款負擔有最直接的影響，但這並不表示利率的高低為購屋者選擇貸款方式唯一之決策考量。根據上述有無使用一般優惠房貸、有無搭配使用兩種優惠房貸、以及不同類型購屋者使用一般優惠房貸的樣本敘述統計結果，呈現出未使用政府優惠房貸之購屋者，可能因為自身購屋目的與類型的差異、不同的購屋標的，以及原本較好之財務狀況而選擇不使用政府優惠房貸。另外，在購屋者申貸過程中，銀行所提供之貸款額度與成數之高低、撥款時間的差異、個人投資理財之決策、銀行服務態度與間接型態的貸款通路方式²⁹都是購屋者決定貸款方式所考量的因素，而這些因素在申貸過程中將影響購屋者對於使用或不使用政府優惠房貸做出判斷。

在後續實證研究中，本研究將以類別(1)與類別(2)之資料進行有/無使用政府優惠房貸之羅吉特模型實證；而以類別(3)與類別(4)之資料討論在具有其他政策性房貸的資格下，是否選擇搭配政府優惠房貸之羅吉特模型。

²⁹房屋貸款的通路來源大多是透過仲介、代書或建設公司做為媒介，這些媒介自有其配合之銀行提供房貸之服務，在這樣的通路過程中，購屋者選擇貸款方式的空間將會有所壓縮（汪海清等，1999）。