

# 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究方法與範圍.....	4
第三節 研究架構及流程.....	5
<b>第二章 文獻回顧</b> .....	6
第一節 緊密都市.....	6
第二節 都市成長管制對住宅價格之影響.....	14
第三節 影響不動產價格之理論與特徵價格理論.....	21
第四節 分量迴歸.....	26
<b>第三章 資料特性及模型建立</b> .....	30
第一節 資料來源與處理.....	30
第二節 敘述統計與相關係數分析.....	33
第三節 模型設定.....	39
第四節 變數選取與描述.....	40
<b>第四章 實證結果分析</b> .....	44
第一節 台北市住宅價格特徵價格模型.....	44
第二節 台北市住宅價格特徵價格模型結果分析.....	53
<b>第五章 結論與建議</b> .....	58
第一節 結論.....	58
第二節 建議.....	60
<b>參考文獻</b> .....	61

## 圖目錄

圖 1-1 研究流程圖 .....	5
圖 2-1 都市管制下都市及非都市土地價格線圖 .....	15
圖 3-1 2007 年不動產等單價線圖 .....	35
圖 3-2 2007 年人口密度分布圖 .....	36
圖 4-1 普通最小平方迴歸與分量迴歸以及 95%信賴區間圖 .....	50
圖 4-2 殘差直方圖 .....	52
圖 4-3 殘差常態分配圖 .....	52



## 表目錄

表 2-1	計畫性發展節省比例表	9
表 2-2	人口及建築密度指標表	10
表 2-3	緊密都市下之正負面效益表	13
表 2-4	各特性自變數名稱表	18
表 2-5	各自變數對依變數影響表	19
表 3-1	台北市各行政區樣本數統計表	31
表 3-2	台北市住宅區及商業區容積率表	32
表 3-3	整體樣本房屋交易價格及其屬性資料敘述統計量整合表	33
表 3-4	不動產總價分量分配、偏態及峰度表	33
表 3-5	相關係數範圍與關聯程度表	37
表 3-6	依變數與自變數相關係數表	38
表 3-7	使用變數與預期符號表	43
表 4-1	半對數模型及分量迴歸模型實證結果表	45
表 4-2	各分量間的係數差異檢定結果	47
表 4-3	半對數模型 VIF 檢定表	51

