第五章 結論與建議

本研究之目的在探討都市緊密化之下高密度的發展對房價所產生的可能影響，以及利用半對數及分量迴歸模型進行實證分析，本章就研究之分析結果做一統整，歸納出本研究之結論。另外提出建議以利後續研究。

第一節 結論

本研究核心在於運用特徵價格法及分量迴歸對台北市十二個行政區進行不動產總價之實證分析，藉由分析結果檢驗未來在建立永續都市環境的趨勢下，台北市未來都市密度將因實施緊密化政策而增加，實施結果是否會對住宅價格產生影響。由於本研究亦採用分量迴歸的研究方法，並建立分量迴歸模型估計台北市住宅不動產總價。分析結果證實，最小平方迴歸模型在部份不動產特徵的邊際價格影響效果上出現誤估的情況，也就是說不同價位下各不動產特徵的異質性必須由分量迴歸模型才能獲得。

一、緊密化政策下台北市之住宅價格將因密度增加有下跌的效果

為了解都市緊密化後對台北市房價造成的預期影響，本研究利用民國九十三年至九十六年四年間人口密度、容積率及住宅大樓為主題變數進行實證分析，在最小平方迴歸模型中人口密度對不動產總價無任何影響，可能之原因為台北市已為人口零成長的都市，人口密度的增加並不像都市成長期間對房價可能有正面之影響，但在分量迴歸中顯示其依然對中高價位的住宅有顯著正面影響，結果是人口密度增加將不會影響中低價位的住宅。容積率的部份則呈現負向結果，亦即每增加 300%容積，房價將下跌 5.1%，分析結果認為土地容積率增加，亦即基地強度增加將造成價格減少的結論。樓地板面積的提供可減少房屋價格上漲的效果，一方面在都市緊密化的過程中可以抑制房價上漲，另一方面可減輕中低所者家戶購屋的負擔。

另一個衡量都市密度的變數為住宅型態是否為住宅大樓，原因是住宅大樓相較於公寓樓層數較高且屋齡較低，預期價格相對公寓應較高，實證結果顯示其對不動產總價無影響。另外行政區虛擬變數結果認為，房價平均分布於各行政區，並無集中於少數行政區的趨勢，代表台北市房價呈現非集中分布的現象。總而言之，未來台北市若實施緊密型態發展之都市政策時，人口密度的增加或鼓勵興建高樓將不會對房價產生影響，但令人擔心的是在緊密化的政策下，建物密度的增加所導致的管理維護問題，因為建物折舊對低價位住宅來說有加速折舊的效果，也就是說建物的快速老化對都市來說將產生更多問題如建物老舊衰敗造成環境品質下降等問題。最後，政府在緊密化的都市發展下可以利用對建商的高容積獎勵使其廣建平價住宅，使中低所得居民住的問題可以得到解決。

二、大部分不動產特徵變數對價格的邊際影響力會因住宅價位的不同而有差異

從分量迴歸模型實證結果及 95%信賴區間圖中可獲得許多特徵價格法所無法獲得的資訊，此對於不動產特徵價格分析有相當的幫助。例如位於一樓的住宅特徵對越高價位的住宅越有影響，且對極低價位住宅則無影響，此便是最小平方迴歸所無法得知的，未來在建立不動產特徵價格迴歸模型時可建立分量迴歸，將可發現最小平方迴歸所無法提供的訊息。另外本文利用分量迴歸可以探討各變數對各住宅階層之影響，作為政策的規劃者或執行者，應該顧及各個階層的需求，避免政策產生不公平的現象，使得政策所帶來的利益可以極大化，且極小化實施成本。

第二節 建議

一、充實模型變數及時間

不動產具異質性且影響不動產價格的因素甚多，如總體經濟變數、供給需求相關變數、建築成本及所得等變數，另外為衡量都市密度管制對房價影響的部份還可增加就業密度、住商混合及住宅支出等變數，加入這些變數將對模型的估計有正面幫助。另外為研究都市的緊密化，應觀察都市發展的長期過程，各個變數的變動量才會更顯著。

二、進一步利用分量迴歸分析不動產價格

國內目前利用分量迴歸方法分析不動產價格的文獻付之闕如，加上國內相關文獻缺乏，建議未來研究可就這部份更深入的探討，以促進不同價位之下房價的預測能力。尤其在政府制定政策上，可利用分量迴歸探討政策對中低收入戶可能產生的影響，納入配套措施中，以增加社會公平。