



國立高雄應用科技大學
企業管理系碩士在職班
碩士論文

高雄市房價關鍵因素之實證研究

An Empirical Study on the Key Factors of the Housing
Price in Kaohsiung City

研究生：陳信憲

指導教授：李政峯 博士

中華民國 103 年 6 月

高雄市房價關鍵因素之實證研究

**An Empirical Study on the Key Factors of the
Housing Price in Kaohsiung City**

研 究 生：陳信憲

指 導 教 授：李政峯 博士

**國立高雄應用科技大學
企業管理系碩士在職專班
碩士論文**

**A Thesis
Submitted to
Department of Business Administration
National Kaohsiung University of Applied Sciences
In Partial Fulfillment of Requirements
For the Degree of Master of Business Administration**

**June 2014
Kaohsiung, Taiwan, Republic of China**

中華民國 103 年 6 月

高雄市房價關鍵因素之實證研究

研究生：陳信憲

指導教授：李政峯 博士

國立高雄應用科技大學企業管理系碩士在職專班

摘要

高雄市為落實新主張的「生態、經濟、宜居、創意、國際」五項核心價值，積極推動綠地建設塑造高雄市成為宜居城市，並打造高雄成為亞洲新灣區，為高雄經濟注入活水讓地方進步。在優質環境的塑造之下高雄都會區房價屢創新高，使得房價在民怨調查報告中排行首位，儼然成為高雄市民的另一項隱憂，然而什麼樣的房地產價格才是合理房價？且支撐房價關鍵因素有哪些？

本研究採用 2000 年至 2012 年高雄市房價指數與影響房價因素之季資料，透過迴歸模型方法逐步進行研究與分析，在單一變數實證迴歸結果顯示，房價所得比、股價指數、物價指數等因素，不僅符號正確且顯著異於零，對房價指數有顯著性影響，這些因素可做為自住者、投資者買賣房屋及建商推出新建案的決策參考。

此外，人口成長率之單一變數實證迴歸結果顯示，符號不正確且顯著異於零；表市人口成長率的指標與模型設定符號方向相反，對房價指數影響必須審慎注意的有可能被誤導，所以本研究不將該項目列入關鍵因素。

關鍵詞：高雄市房價因素、房價關鍵因素、迴歸模型、不動產市場

An Empirical Study on the Key Factors of the Housing Price in Kaohsiung City

Student: Hsin-Hsien Chen

Advisor: Dr. Cheng-Feng Lee

Department of Business Administration
National Kaohsiung University of Applied Sciences

Abstract

Kaohsiung city will implement five core values "Ecological, Economic, Livable, Creative, International", and positively promote green construction into livable city and turn into Asia's New Bay Area, spurring economy activities and progressing the city. The Kaohsiung's house price reaches a new high that has ever had under the superior quality environment, but causes popular discontent, obviously that is an anxiety for residents in Kaohsiung city. However, what is a reasonable house price? And what are the key factors to support house price?

This research used quarterly data of Kaohsiung's HPI and the factors of effect the housing price from 2000 to 2012 through regression model to conduct research and analysis. The empirical results show that the factors such as unites by Building Permit, Housing Stock Rate, Economic Growth Rate, Price Income Ration, Average Interest Rate, Share Price Index, Price Index...etc have correct signs and significantly different from zero. The residents, investors and builders can take these factors into consideration.

In addition, the research does not consider the rate of growth of population. The index of population growth rate and the setting signs of the model are quite the opposite, so may mislead the house price.

Keywords: prices factor in Kaohsiung, the regression model, the real estate market.

第一章 緒論

第一節、研究背景與動機

高雄是一個擁有海、空雙港的國際級都會城市，在產業方面為一個包含農業、工業、服務業等三級產業的大都會，在地理環境方面是一個擁有山、海、河、埤、溼地，平原與都會的多面貌城市，在人文歷史方面更是文化匯流區域，若再具備完整的產業結構，整體區域的競爭力即會大幅提升，作為發展幸福新高雄的目標，就是「要讓大家過得更好」，並以「環境永續」、「多元創新」及「宜居城市」的政策主軸，讓高雄市成為「山海共榮 生態永續」國際大都會，高雄市區域發展定位是國際港都文化與海洋雙核國際都會，擁有國際海空港、三鐵交通便捷具有發展國際觀光的先天優勢，結合高雄的歷史文化、觀光醫療、生態旅遊、美食小吃及「高雄世界貿易展覽會議中心」、「海洋文化及流行音樂中心」、「旅運大樓」等等，串連市區資源及再開發高雄港區資源。

隨著高鐵的開通營運，「北高一日生活圈」終於美夢成真了！在過去台灣因為政府長期重北輕南造成政治經濟資源分配不均，高鐵的開通對高雄的發展是具有相當重大的意義，它不僅平衡了北高經濟發展及軟硬體建設，其所帶動的人潮、資訊與知識流動，將連帶影響台灣南部地區的區域競爭力，在高鐵通車後以高雄市為核心共可吸收的人口（總數約三百六十五萬人），對高雄市的未來產業發展將是一大利多，但只增設交通設施是不足的，必須能夠吸納勞動人口及創造在地特色產業的發展進行產業佈局，並配合高雄市積極推動之建設如：港市發展、經貿園區、

數位軟體園區及發展觀光建設以創造就業機會，將可為高雄市的產業經濟發展闢出新徑引流人力資源南向，產業發展現況之影響若能吸納勞動人口及配合在地特色的服務業產業進行產業布局，其衍生的創業機會將可為高雄市的產業經濟之發展開拓新徑。

高雄縣市的发展已逐步擺脫過去政治及工業抗爭時期的動盪，正朝向「綠色」、「生態」、「科技」、「文化」及「自然」的方向邁進，民國 99 年 12 月 25 日縣市合併成為大高雄，持續推廣觀光、文化與科技等綠色產業成功利用其豐富的歷史人文、山海資源，發展成為名副其實的觀光都市，高雄市近期重大建設計劃已全面推動中投下兩千億元進行重大建設，包括「鐵路地下化」、「衛武營藝術文化中心」、「高雄展覽館」、「高雄港埠旅運中心」、新建「國道七號」等工程，任何一個計劃動輒數百億元工程規模之浩大都是高雄升格直轄市以來僅見的重大投資建設項目，此外更有環線輕軌工程的投資高雄圖書總館更積極興建中，這麼多又龐大的建設計畫幾年後一但所有工程次第完成啟用，對高雄市促進經濟、工商、觀光乃至房地產發展提升目標將帶來全面性影響，落實高雄新主張「生態、經濟、宜居、創意、國際」的五項核心價值，並面對工業城市減碳轉型、油電雙漲能資源短缺趨勢，積極推動溼地綠地建設、自行車道系統、海音及世貿中心等大型公共智慧綠建築建設，打造高雄成為亞洲新灣區，為高雄經濟注入活水，平心而論這次在高雄港都推動的重大建設，對停滯發展已久的高雄市經濟改善、地方進步也都秉持樂觀態度。

高雄市近年來不動產業也一直以此議題炒作房地產，為房地產房價帶來一波又一波的新高房價，就需求而言高雄市因為這些重大建設，帶動了經濟成長如圖，如圖 1-1 所示，高雄市經濟成長率 91 年~96 年都維持在 0~5% 中，96 年下半年因高鐵即將開通議題帶動了經濟成長使經濟成長率突破 5%，截至 97 年底因歐債危機迫使整個經濟成長率下跌至 -8%，在虛線上為 99 年度高雄市縣市合併議題暨各大型公共建設投入興建使的深陷歐債風暴影響中的高雄經濟成長率由 -8% 上升至 13%，在此圖述說高雄市的經濟成長率是有持續在成長。

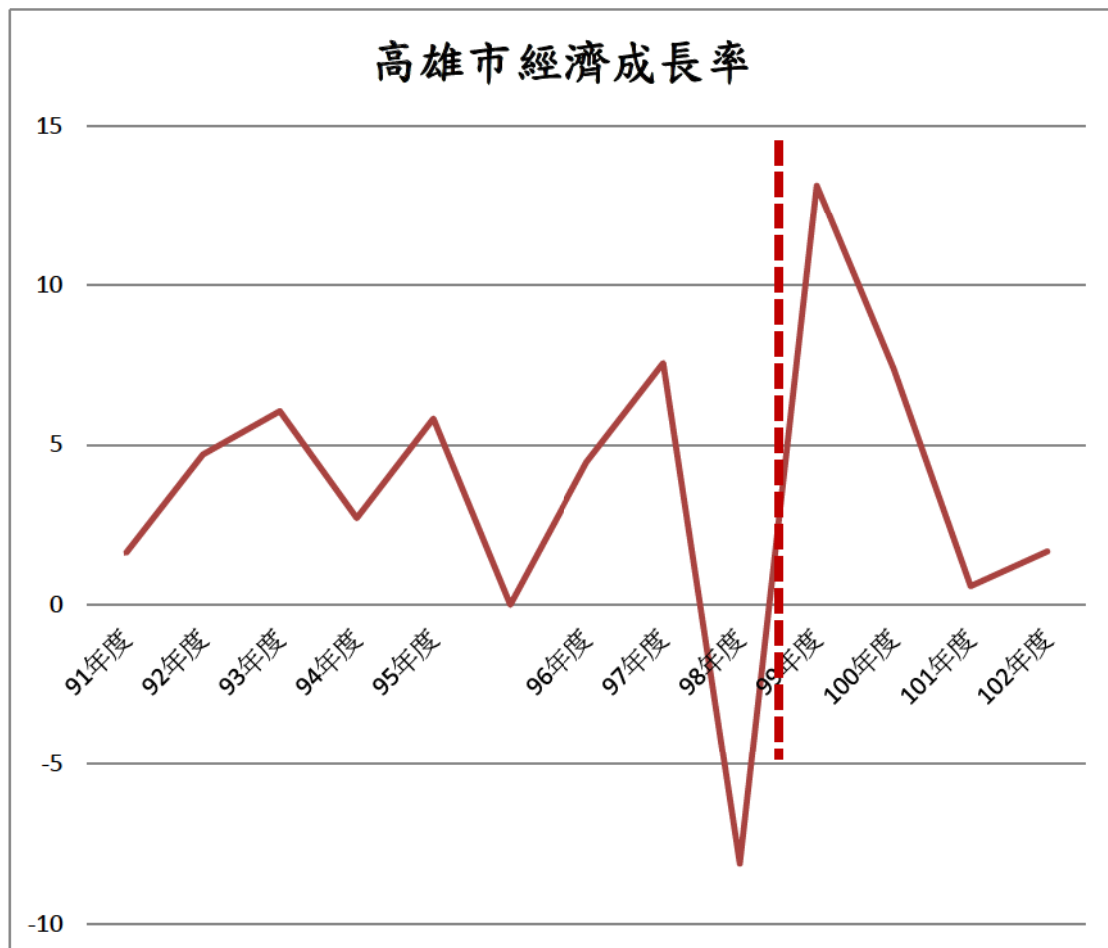


圖 1-1： 高雄市經濟成長率

資料來源： 內政部不動產資訊平台

經濟成長帶動了人口移入，人口率的增加將影響房屋的需求大增如圖，如圖 1-2 所示，高雄市自 87 年人口成長率為 9.79%，自高雄縣市合併前 99 年人口成長率為 0.94%，在虛線上為 99 年度高雄市縣市合併議題暨各大型公共建設投入興建後人口成長率為 0.36%，縣市合併後截至 101 年人口成長率為 1.51%，在合併後一年高雄市人口成長率有微幅成長，對高雄市在未來市政經濟有正面的效益。

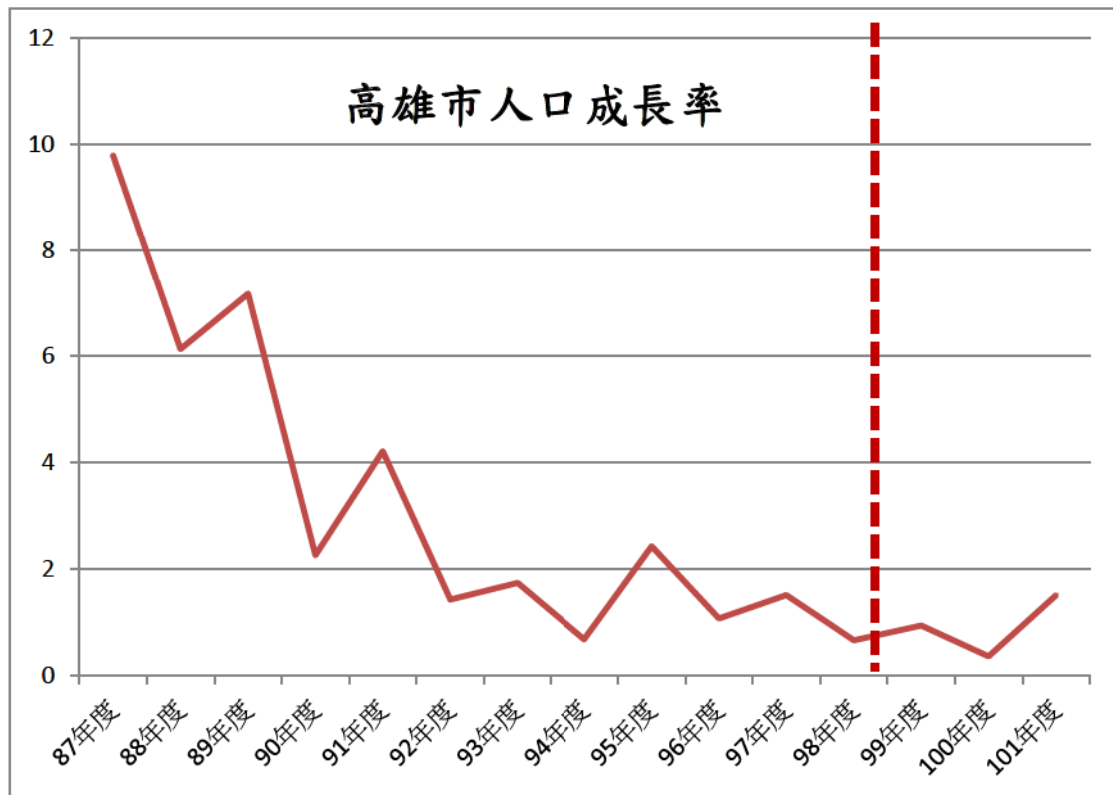


圖 1-2： 高雄市人口成長率

資料來源： 內政部高雄民政局人口統計網

房屋的成交指數也截然成長不少，造就了空屋率指數明顯下降如圖，如圖 1-3 所示，高雄市住戶存量由 89 年 80 多萬戶至 99 年增加到 90 萬戶在虛線上為 99 年度高雄市縣市合併議題暨各大型公共建設投入興建後人口移入，導致 100 年底高雄市住戶存量剩下 60 萬餘戶，確實大量人口移入和大型公共建設會為不動產帶來買氣。

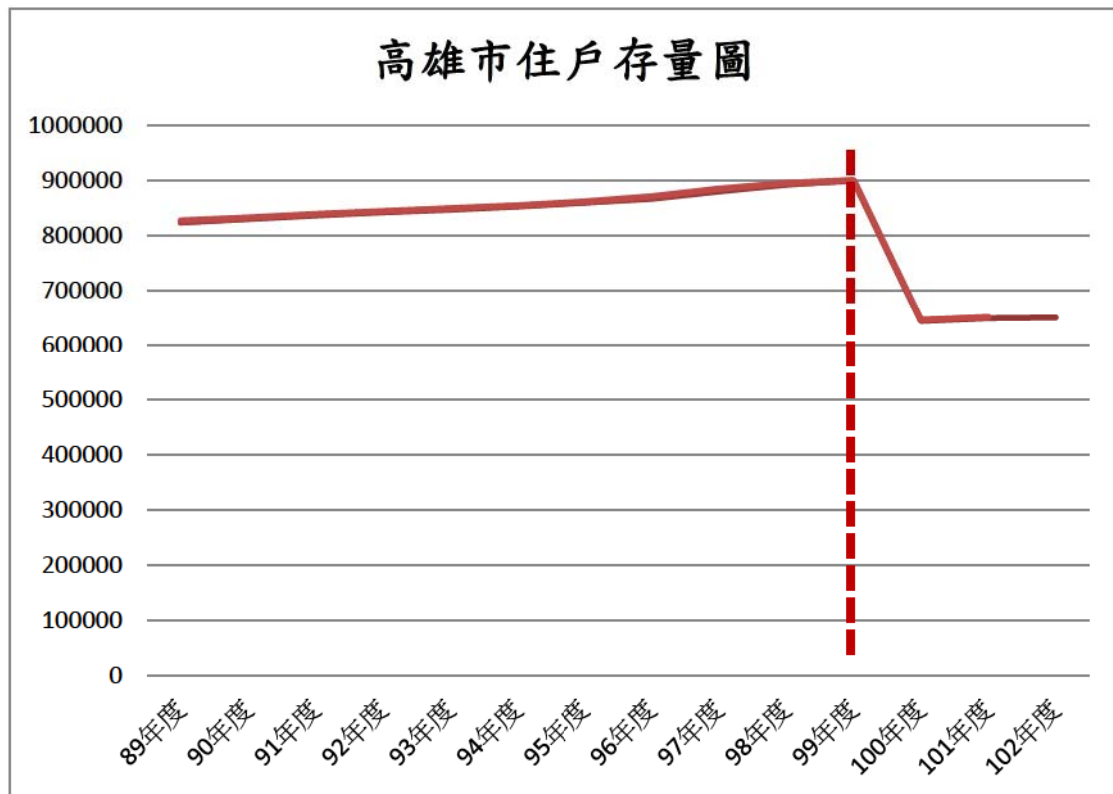


圖 1-3： 高雄市住宅空屋存量圖

資料來源： 內政部不動產資訊平台

在這一連串的景氣循環帶動下房價指數飆漲如圖，如圖 1-4 所示，依圖表示高雄市在縣市合併前房價指數都在跌多漲少的區間遊走，但是在虛線上為 99 年度高雄市縣市合併議題暨各大型公共建設投入興建後，整個房價指數多在漲價區間遊走甚至飆過指數 140，表示高雄市民看好整個高雄市的不動產市場，但在市場一片叫好的情況之下房價高漲，儼然成為高雄市民的另一項隱憂。

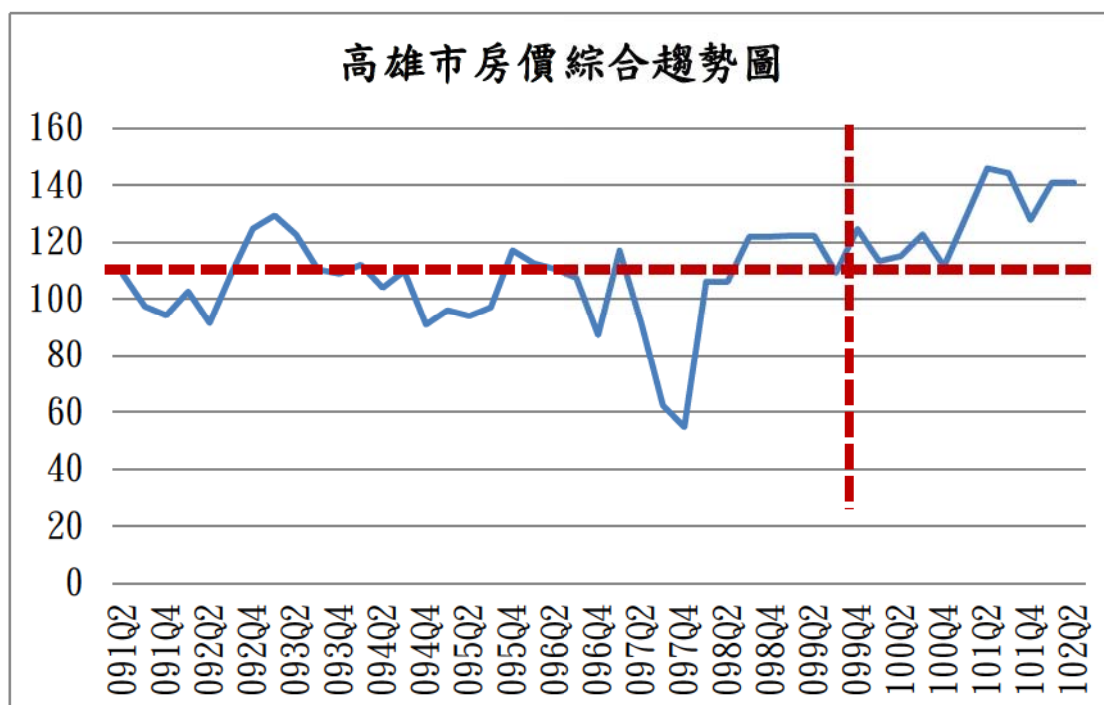


圖 1-4： 高雄市房價綜合趨勢圖

資料來源： 內政部不動產資訊平台

高雄市因縣市合併議題使得房屋市場出現搶建風潮，擴大公共建設投資、法令政策鬆綁、土地增值稅減少、開放外資及陸資購買不動產等等，受到經濟復甦、地方資源與產業聚集整合更加緊密進行，整體環境內機能完善、交通便捷，近年房市景氣推升下促使房價日趨高漲造成近來房地產市場有了顯著的質變，形成房價市場有行情卻無顧客購買市場，高雄都會區房價屢創新高使得房價在民怨調查報告中排行首位，更讓房價可能面臨泡沫化危機，為了抑制房價不合理飆漲政府自 2009 年第三季起陸續實施諸多抑制房價措施，包括選擇性信用管制、健全房屋市場方案、豪宅稅、奢侈稅、實價登錄及合宜住宅等政策，其目的為避免授信過度集中以穩定金融、打擊投資客炒作房地產並促使房價回歸合理行情及防止房價泡沫。

高雄市過去幾年房地產高漲，使得一般市民的購屋能力大為減弱，然而什麼樣的房地產價格才是合理房價？除了一般人認為合理房價應是可以負擔得起的房價之外，尚有那些因素是「合理的房價」應予考慮的？負擔得起的房價的標準又是如何？房價是否確實高的不合理，因此支撐房價關鍵因素有哪些？值得提出探討支撐房價的原因。

高雄市房地產價格產生除了個體因素（房屋結構屬性或環境地理因素）之外，更是受到總體環境（經濟因素、貨幣因素及政治、社會因素）等因素的影響，從過去的相關研究中房屋的實際成交價格資料大多偏向總體環境影響，Reichert(1990)及 Baffoe-Bonnie(1998)皆認為就總體變數而言，其影響程度各區域並不一致，且其變數亦會產生不同的衝擊；都是值得作進一步探討，俾以作為相關參考依據，張金鶚（2003）「房地產投資與市場分析」中指出房地產房價可能的潛在影響因素可分為經濟、

社會、政治、政策及房地產本身五個方面來討論。

本研究欲研究探討的課題為，探討高雄市逐年高漲的房地產價格，背後所受到的因素分為個體因素（建築執照申請量或房價所得比）與總體環境因素（住宅空屋數、人口成長率、經濟成長率、平均利率、股價指數、物價指數）等的影響中，針對其主要支撐房價因素分別進行逐項實證研究探討作為解釋高雄市高房價的背後關鍵因素。



第二節、研究目的

自民國 99 年 12 月 25 日縣市合併成為大高雄之後，透過各方觀察顯示合併後的大高雄景氣正在復甦，產業朝著向上提升的格局發展，大高雄的產業基盤規劃了三大產業競爭立軸線，由北到南分別是科技創新走廊、文創經貿特區、自由貿易運籌中心等，三大軸線是產業發揮的最大功能，為大高雄打下長久的產業發展基礎，達成大高雄美好的發展願景，整合出符合多數市民需求的城市，為高雄創造出更適宜居住的生活環境。

好的生活環境，對都市房價確實是有提高房價的誘因，不僅如此，對企業的進駐發展環境更是極佳，一個優越的都市環境可以吸引企業的投資進駐，企業進駐會為都市帶來人口移入、經濟的成長，為都市帶來更大的經濟效益，僅此在市民看好整個高雄市經濟景氣之際，研究者深怕經濟成長牽動房地產房價，高房價儼然成為高雄市民的另一項隱憂，根據上述研究目的，研究者決定針對高雄市影響房地產價格之關鍵因素進行分析，期望研究結果能瞭解影響高雄市房價高漲背後支撐原因，本研究的目的如下：

1. 以逐步迴歸模型，探討高雄市房地產價格所受的影響因素為何。
2. 透過本文研究分析，分別探討影響住宅價格的個體因素暨總體環境因素，解釋因素變動對房地產價格的影響。
3. 提出研究結論與建議給予購屋需求者，做為決策前參考。

第三節、研究架構與流程

本文內容分為五個章節，因為研究動機衍生研究目的，解釋說明高雄房地產市場房價持續高漲的關鍵因素暨探討過去文獻、收集資料、研究方法及模型，以實證結果逐一分析，提出結論與建議。

第一章、緒論

說明研究動機與目的、研究流程。

第貳章、文獻探討

對於不動產的定義、房價指數概述、房地產景氣循環、房價等相關文獻料。

第參章、研究方法

說明理論背景、建立迴歸模型之檢定方法。

第四章、實證結果與分析

說明本研究的結果與實證數據分析並且探討。

第五章、結論

以本研究結果進行整理歸納，提出實證研究之結論。



研究流程圖

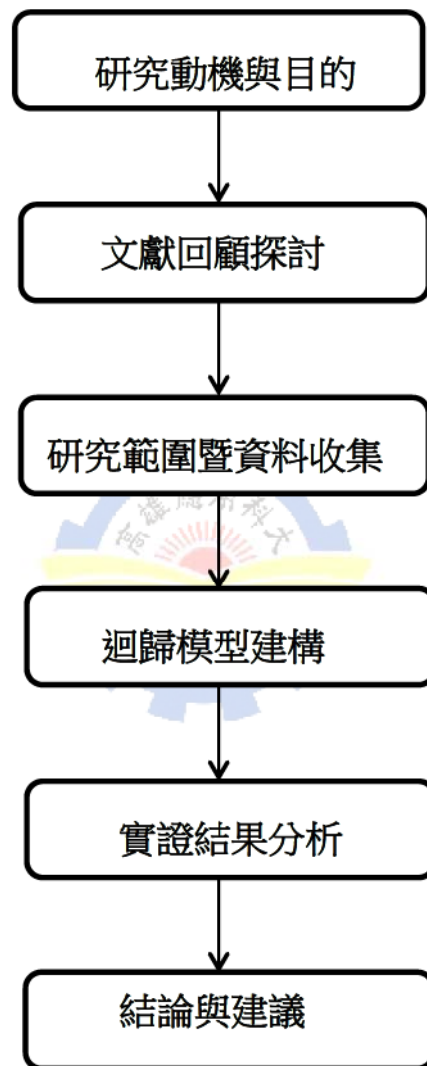


圖 1-5 研究流程圖

參考文獻

1. 白志杰(1997)《總體經濟變數與台中住宅市場價格關係之研究-結構化向量自我迴歸模型之應用》逢甲大學土地管理研究所碩士論文。
2. 吳森田(1994)《所得、貨幣與房價-近二十年台北地區的觀察》住宅學報第二期。
3. 李建裕(1991)《都會區住宅價格與總體經濟環境關係之研究》國立中山大學企業管理研究所碩士論文。
4. 林秋瑾、王健安、張金鶚(1997)《房地產景氣與總體經濟景氣於時間上領先、同時、落後關係之探討》國家科學委員會研究彙刊：人文及社會科學。
5. 花敬群(2000)《房地產景氣、市場供需與政策研究之探討》內政部建築研究所研究計畫成果報告。
6. 林秋瑾(1998)《預售屋與成屋住宅價格關係之分析-市場效率之驗證》管理學報第十五卷第四期。
7. 林勝益(1992)《房地產景氣預測探討》國立成功大學企業管理研究所碩士論文。
8. 林道皇(2008)《M型社會下探討影響房地產景氣的新指標》國立中興大學高階經理人碩士在職專班研究所碩士論文。
9. 陳明吉(1989)《房地產價格及其變動因素之研究》國立政治大學地政研究所碩士論文。
10. 張金鶚(2003)《房地產投資與市場分析—理論與實務》台北張金鶚
11. 張瑛娟(2011)《台灣房地產市場下方風險之研究-以中古屋及預售屋為例》國立高雄應用科技大學企業管理研究所碩士論文。
12. 黃佩玲(1995)《住宅價格與總體經濟變數關係之研究》國立政治大學地政研究所碩士論文。
13. 彭建文、張金鶚(2000)《總體經濟對房地產景氣之影響》國科會人文及社會科學研究彙刊。

14. 游淑滿(2006)《住宅成本與總體經濟因素對房價之實證分析》國立屏東商業技術學院不動產經營研究所碩士論文。
15. 游淑容(2008)《台灣地區房價與股價、利率及匯率關聯性》開南大學企業與創業管理學系研究所碩士論文。
16. 傅舒妙(1990)《台北都會區住宅價格影響因素之探討》國立中興大學經濟研究所碩士論文。
17. 詹任偉(2004)《台灣房地產景氣動向預測之準確度研究》國立政治大學地政學研究所碩士論文。
18. 鍾玉美(2006)《房地產價格及房地市場效率之研究-以台北市住宅用房地為例》國立政治大學地政學研究所碩士論文。

1. Chinloy, P. (1996), Real Estate Cycles : Theory and Empirical Evidence, *Journal of Housing Research*, 7, 173-190.
2. Dikey, D. A., and Fuller, W. A. (1981) Likelihood Ration Statistics for Autoregressivw Time Series with a Unit Root, *Econometrics*, 49, 1057-1072.
3. Grenadier, S. (1995) The Persistence of Real Estate Cycles *The Journal of Real Estate Financeand Economics*, 10, 95-119.
4. Bruce, H. (1997) Real Estate Principal, Reston Publishing Co, Virginia.
5. Jud, G. D. (1980) The Effect of Zoning on Single-Family Residential PropertyValues: Charlotte, North Carolina, *Land Economics*, 56, 142-154.

6. Meese, R. and Wallace, N. (1994) Testing the Present Value Relation For Housing Price : Should I Leave My House in San Francisco ?
7. Meen, G. P. (1995) Cycles in Trends in UK Housing, Discussion Papers in Urban and Regional Economics, 114, *University Reading*.
8. Meen, G. P. (2002) The Time-Series Behavior of House Prices: A Transatlantic Divides , *Journal of Housing Economics*, 11, 1-23.
9. Mueller, G. (1995) Understanding Real Estate' s Physical and Financial Market Cycles, *Real Estate Finance*, 12, 47-52.
- 10 Phang, S. Y. (1997) Government Policies and Private Housing Prices in Singapore, 34, 1819-1829.
11. Reichert. A. K. (1990) The Impact of Interest rates, Income and Employment upon Regional Housing Prices, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 19, 373-391.
12. Sims, C. A. (1980) Macroeconomics and Reality, *Econometrics*, 48, 1-49.
13. Smith, B. A. and Tesarek, W. P. (1991) Housing Price and Regional Real Estate Cycles: Market Adjustment in Houston, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 19, 396-416.
14. Witkiewicz, W. (2002) The Use of the HP-filter in Constructing Real Estate Cycle Indicators, *Journal of Real Estate Research*, 23, 65-87.

網路部分

1. MBA 智庫。http://www.mbalib.com/。
2. 維基百科。http://zh.wikipedia.org/zh-tw/。
3. 內政部營建署資訊平台。
http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=7302&Itemid=102。
4. 內政部不動產資訊平台。
<http://pip.moi.gov.tw/NET/E-Statistics/EI.aspx>。
5. 高雄住宅生活網。
http://housing.kcg.gov.tw/LFA/LFA03/LFA03000000.jsp。

