

國立政治大學地政學系  
私立中國地政研究所

碩士論文

不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

(The analysis of homeownership rates with respect  
to disparate age groups and time intervals.)

指導教授：張金鶚 教授

研究生：楊雅婷

中華民國一百年一月

## 謝誌

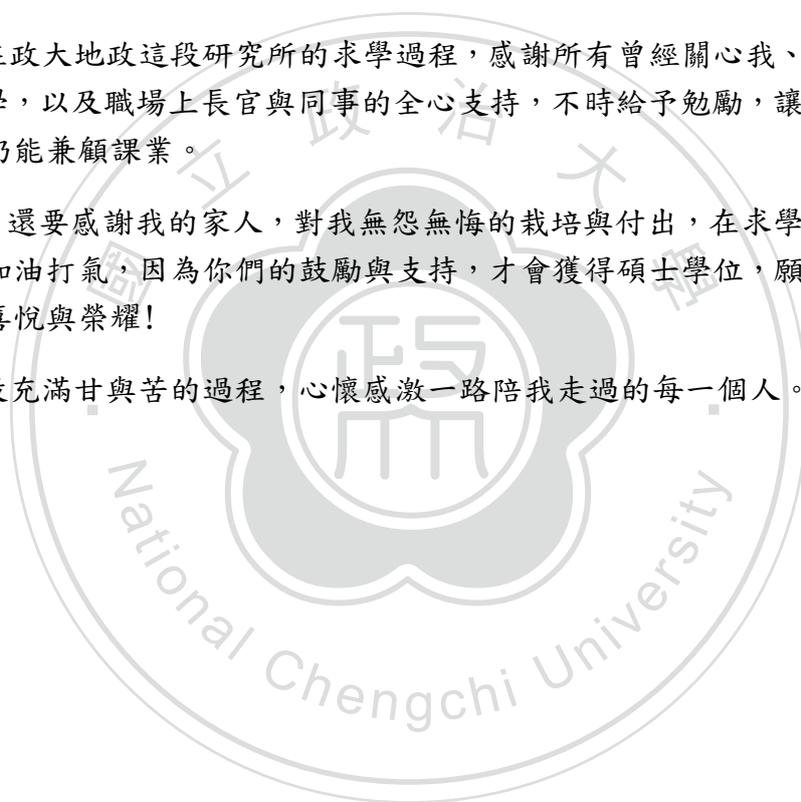
很高興我的論文終於完成了，能夠完成這篇論文，最重要的是要感謝我的指導教授張金鶚老師，老師總能不厭其煩的提供論文方向與想法，並在遇到瓶頸時，給予鼓勵與支持，讓我的論文順利完成。

此外，也非常感謝口試委員薛立敏老師、花敬群老師、彭建文老師，在口試時提出寶貴的建議，讓此篇論文更臻完備。同時，感謝博士班學長姐們，適銘學長、芳妮學姊、淑湄學姊、佑儒學姊、筱蓉學姊，在期初、期末報告時的提點，讓我的論文內容更豐富。

回想在政大地政這段研究所的求學過程，感謝所有曾經關心我、幫助我的學弟妹、同學，以及職場上長官與同事的全心支持，不時給予勉勵，讓我在忙碌的工作中，仍能兼顧課業。

最後，還要感謝我的家人，對我無怨無悔的栽培與付出，在求學的路途上不斷地為我加油打氣，因為你們的鼓勵與支持，才會獲得碩士學位，願與您們共同分享這份喜悅與榮耀！

在這段充滿甘與苦的過程，心懷感激一路陪我走過的每一個人。



## 摘要

相較世界各國，我國已屬高住宅自有率國家，住宅自有率的成長幅度理應減緩。然而，1988年至2006年間，經歷了幾波房地產波動，我國住宅自有率卻再以每年平均0.51%的增加速度，由78.13%上漲至87.83%，是否意味著不論房價漲跌，國人都深受「有土斯有財」這個傳統觀念影響？值得研究。

過去國內探討住宅自有率變化的研究，多以行政區、年度別切分資料，僅探討哪些因素影響不同縣市或各年度自有率，較少針對年齡別，及時間早晚期與年齡因素對住宅自有率產生之綜合影響做深入探討。本文依年齡層（24歲以下、25-35歲、36-50歲、51-65歲、66歲以上），以及時間（早期和晚期）切分資料，並且設置年齡組別、年齡層與時間交乘項之虛擬變數，探討當控制其他可能影響自有率的因素不變後，觀察在房價波動下之不同時期各年齡層住宅自有率的變化，是否隱含「有土斯有財」之觀念。

本文實證資料來源為行政院主計處發佈的家庭收支調查報告，應用一般迴歸分析方法建立實證模型。實證結果在控制變數方面，教育程度愈高、收入愈多、有偶率愈高、景氣愈佳、都市發展愈低，對於住宅自有率將有正向影響。在觀察變數方面，本文發現年齡層愈高住宅自有率愈高，推論年齡層愈高可能愈受「有土斯有財」之觀念影響之傾向、年齡層愈低可能因房價逐年高漲而愈難以己力購屋，然而隨著時間經歷、房價高漲及投資工具增加，在部分年齡層顯現「有土斯有財」之觀念可能有愈來愈淡薄之傾向。

**關鍵詞：**住宅權屬、代間移轉、住宅自有率

# 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 研究動機與目的 .....	1
第二節 研究問題與方法 .....	4
第三節 研究範圍 .....	6
第四節 研究架構及流程 .....	7
<b>第二章 文獻回顧</b> .....	<b>9</b>
第一節 住宅自有率相關文獻 .....	9
第二節 年齡、時間變數對住宅自有率影響相關文獻 .....	13
<b>第三章 資料說明與敘述統計</b> .....	<b>15</b>
第一節 資料來源與篩選 .....	15
第二節 影響年齡住宅自有率之因素 .....	16
第三節 資料分析與敘述統計 .....	20
<b>第四章 模型建立與實證結果</b> .....	<b>30</b>
第一節 實證模型 .....	30
第二節 實證結果 .....	32
<b>第五章 結論與建議</b> .....	<b>35</b>
第一節 結論 .....	35
第二節 建議 .....	37
<b>參考文獻</b> .....	<b>39</b>
<b>附錄</b> .....	<b>43</b>

## 圖目錄

圖 1-1 民國 77 年至 95 年 5 個年齡層住宅自有率變化趨勢圖 .....	4
圖 1-2 研究流程 .....	8
圖 3-1 民國 77 年至 95 年住宅自有率變化趨勢圖 .....	20
圖 3-2 民國 77 年至 95 年各年齡層住宅自有率變化趨勢圖 .....	21
圖 4-1 模型一殘差圖 .....	31
圖 4-2 模型二殘差圖 .....	31



## 表目錄

表 3-1 變數定義、來源與預期符號 .....	19
表 3-2 民國 77 年至 95 年住宅自有率變化 .....	20
表 3-3 民國 77 年至 95 年各年齡層住宅自有率變化.....	21
表 3-4 各項變數基本統計：依年齡層區分 .....	23
表 3-5 各項變數基本統計：依年度年齡層區分 .....	24
表 4-1 各變數對住宅自有率之影響模型一 .....	33
表 4-2 各變數對住宅自有率之影響模型二 .....	34
附表 1 世界各主要國家住宅自有率.....	44
附表 2 在不同定義、不同資料下之我國住宅自有率 .....	45
附表 3 我國實際擁有房屋家戶之住宅自有率推估 .....	46



## 第一章 緒論

本章包含四個部分，第一節為研究動機與目的，探討研究緣起；第二節為研究問題與方法，說明主要研究問題，介紹所採用之研究方法；第三節為研究範圍與名詞界定，說明研究資料來源與範圍；第四節為研究架構及流程，介紹本研究包含的章節內容與研究流程圖。

### 第一節 研究動機與目的

#### 一、研究動機

國人購屋原因眾多，有「消費」、「投資」、「保值」、「身分地位象徵」等，然而「有土斯有財」這個傳統觀念，一直根深蒂固的存在於國人心中，許多人將擁有理想的自有住宅作為終其一生追求的梦想，加上政府以往住宅政策「住者有其屋」之推波助瀾下，使得我國官方公布之住宅自有率在 2006 年高達 87.83%，遠超過英、美、日等國<sup>1</sup>。

相較於世界各國，我國既屬高住宅自有率的國家，住宅自有率的成長幅度理應減緩。然而在 1988 年至 2006 年間，我國住宅自有率卻仍以每年平均增加 0.51% 的速度，由 78.13% 上漲至 87.83%。回顧過去十多年來，台灣的住宅市場經歷了兩次景氣波動，在 1987 年下半年到 1990 年初，經歷了一波房價飆漲，在 2004 年至 2008 年，又有另一波的房價飆漲，由於房價成長高於所得成長幅度<sup>2</sup>，使得民眾購屋能力相對降低，從學理角度來推論，住宅自有率理應降低，然而從數據顯示住宅自有率竟仍呈逐年增加的趨勢，是否代表國人深受「有土斯有財」之觀念影響，想擁有自己房子的慾望並未因房價偏高而影響？抑或是我國官方統計數據代表之意義與一般民眾之認知有所落差，使得我國住宅自有比率如此高，但社會中仍充斥著許多無殼蝸牛？這看似矛盾的現象是一個有趣的研究課題，實有必要探究這個現象發生之原因及背後隱藏之涵義。

目前國外與住宅自有率相關文獻極為豐富，大多著重於租買選擇，發現在開發程度已高之國家(如美國)，人們對於房屋的租、買選擇，較有自主性，

<sup>1</sup>依據內政統計網之內政國際指標項下的主要國家住宅狀況表顯示，在英國在 2007 年住宅自有率為 69.9%，美國在 2007 年為 58.7%，日本在 2003 年為 61.2%，我國住宅自有率較先進國家高出許多。如此高之住宅自有率，除因政策及「有土斯有財」使然，是否可能因我國住宅自有之定義及統計誤差等偏誤所造成，此部分將於附錄中討論。

<sup>2</sup>依據財團法人國土規劃及不動產資訊中心研究成果顯示，我國房價所得比從 2003 年第 4 季的 5.6 倍，隨著房價上漲提高至 2006 年第 4 季的 6.6 倍，相較於美國 2006 年房價所得比 3.85 倍高出許多。

而西班牙，則受該國風俗民情、經濟發展之影響，人們將購屋列為生活目標（Namkee Ahn,2001；Carlos, William, and Don,2006）。但仍有少數文獻以戶長年齡為探討之範圍，由於總體住宅自有率之形成為各年齡層自有率之平均，不同年齡層對於住宅自有需求不同，近年來在歐洲、澳洲等國家，年輕族群適婚年齡延後影響購屋時間，導致該年齡層住宅自有率降低，而東方社會，老年人口，在一定年紀後，基於健康、繼承等因素，將房屋移轉出去，故住宅自有率也呈現下降的趨勢（Haurin and Rosenthal,2007；Namkee,2001；Baxter and McDonald,2005；Tachibanaki,1992）。可見各國隨著發展程度、文化觀念、社會背景的變化，對於不同年齡層住宅自有率造成不同之影響。

反觀國內雖已有不少探討住宅自有率之文獻，但大多注重年度間或是各行政區間對住宅自有率影響因素差異之比較進行研究，發現影響住宅自有率的因素眾多，家庭恆常所得愈高、年齡愈大、家庭人口數愈多、居住於發展程度較低之城市，其擁屋機率愈高（薛立敏、陳綉里，1998；彭建文、花敬群，2001；王佳于、彭建文，2005等），惟甚少以時間因素與年齡因素對於住宅自有率產生綜合影響的角度切入。

由於住宅自有率為各年齡層自有率之平均，而戶長年齡可以反應家庭生命週期，本研究將以切分年齡層及時間的方式，探討不同時期不同年齡層住宅自有率之變化，及相同年齡層早晚期住宅自有率之變化，以瞭解國人對於住宅自有之觀念是否受房價漲跌、投資工具種類多元化、國人價值觀改變等因素影響而有所改變。

另依目前官方「家庭收支調查報告」中對住宅自有率之定義所示：「現住房屋所有權係屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者」，即暫居於非戶內成員如祖父母、父母或子女所有之房屋內，雖不具房屋所有權，仍算自有，這樣寬鬆的定義亦可能是導致我國高住宅自有率之原因之一。惟由於目前針對住宅自有率進行調查的統計資料對住宅自有之定義均不同，加上抽樣方式亦不同，導致無法從不同資料間相互引用來推估出實際擁有房屋家戶之住宅自有率，故此部分本研究僅就官方統計之住宅自有率定義發現之偏誤，及概估之實際住宅自有率範圍於附錄中討論。

## 二、研究目的

- （一）住宅自有率為各年齡層住宅自有率之平均，且國外相關文獻指出住宅自有率變動因素將隨著擁有者年齡及時間差異而有顯著的不同（Haurin and Rosenthal,2007; Namkee,2001），但由於國內與國外住宅市場的差異性極大，且國內現有住宅自有率相關文獻之實證，大多以總體住宅自有率進行研究，實證期間多在 1993 年以前，加上近十年來國內經濟、金融與住宅市場均歷經結構性改變，實有必要針對住宅自有率之影響

因素重新檢視。

- (二) 我國住宅自有率遠超過英、美、日等國，是否意味著國人一直深受「有土斯有財」這個傳統價值觀影響？抑或這個觀念隨著時間經歷、房價波動及投資工具多元化之影響有愈來愈淡薄之趨勢？值得探討。
- (三) 經由文獻與實證結果，探討當控制其他可能影響自有率的因素不變後，鎖定年齡變數及年齡與時間綜合影響變數，觀察不同年齡層和不同時期對於住宅自有率的影響，提供政府住宅政策之訂定及相關住宅研究需求調查之參考。



## 第二節 研究問題與方法

### 一、研究問題

以往文獻多以總體住宅自有率之變化進行研究，然而住宅自有率是每個年齡層住宅自有率之平均，這種作法並無法清楚瞭解各年齡層對自有率之影響程度，雖然整體自有率是上升的，但卻忽略各年齡層間之消長情形，本文首先將住宅自有率以分年齡層方式進行探討，故將住宅自有率切分5個年齡層進行探討。其次，由於影響住宅自有率因素眾多，過去文獻多以所得、年齡、家庭人口數、教育程度、婚姻狀況等因素為主，並未將年齡與時間對住宅自有率產生之綜合影響做深入探討，本文除將自有率分年齡層外，並依實證時間切分為早期與晚期進行研究，並從民國77年至民國95年5個年齡層住宅自有率變化趨勢圖中，衍生下列二個研究問題：

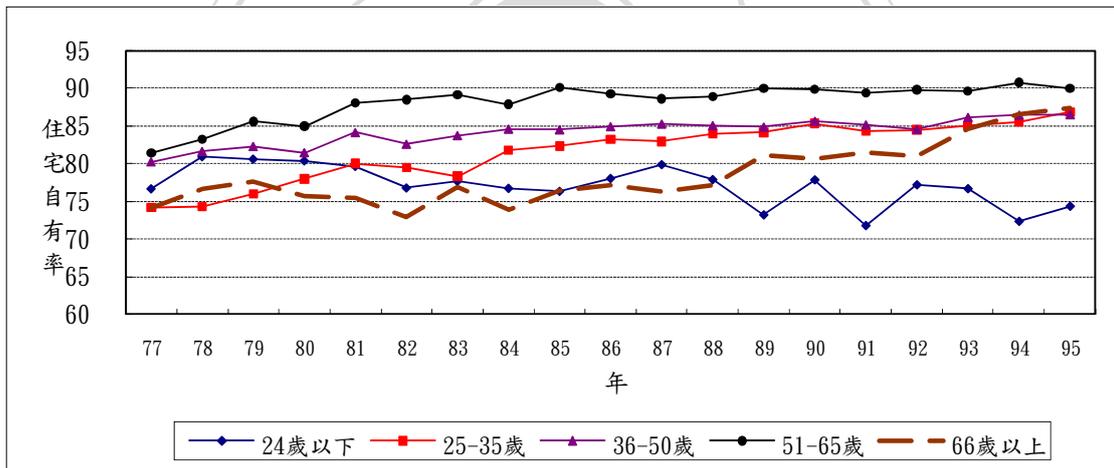


圖 1-1 民國 77 年至 95 年 5 個年齡層住宅自有率變化趨勢圖

- (一) 從橫斷面角度觀察，發現 19 年間總體住宅自有率仍持續增加，然而各年齡層住宅自有率互有消長，且年齡層愈大住宅自有率愈高，是否表示不論房價高低與否，國人皆深受傳統價值觀「有土斯有財」之影響，且年齡層愈大此觀念影響愈深？
- (二) 從縱斷面角度觀察，各年齡層住宅自有率雖隨著時間經歷，呈現上升趨勢，但近年來上升幅度已不若於早期，是否係因近年來房價過高、投資工具種類多元化、國人投資選擇增加，以及國人原以購屋為主之傳統價值觀「有土斯有財」有愈來愈淡薄之趨勢所致？

## 二、研究方法

### (一) 文獻回顧

為探討影響我國住宅自有率之原因，本研究自歷年來住宅自有率相關文獻中找出影響自有率變化之因素，以了解住宅自有率構成之原因。進一步探討年齡變數及年齡與時間綜合影響變數對於住宅自有率之影響。

### (二) 模型建立與實證分析

運用 stata10 及 Limdep 等軟體進行資料分析、統計及實證，首先將資料依年齡切分為 5 層，再將前述 5 個年齡層分為都市與非都市 2 類並將 19 年時間因素納入，產生 190 個變數，以估計出其對於住宅自有率之影響。第一部分，透過迴歸模型並以最小平方法 (ordinary least squares, OLS) 來分析，探討當控制其他可能影響住宅自有率的因素不變後，觀察不同年齡層不同時期住宅自有率的影響，第二部分以 Durbin-Watson 值檢定模型是否有自我相關問題。



### 第三節 研究範圍

#### 一、時間範圍

本研究之實證資料以行政院主計處每年出版之「家庭收支調查報告」為主，時間以年為單位，範圍自 1988 年至 2006 年止，共計十九年。

#### 二、空間範圍

本研究範圍擴及整個台灣，包含 2 個直轄市、5 個省轄市及 16 個縣，並將 23 直轄市及縣市切分為都會區及非都會區。都會區包含台北市、台北縣、桃園縣、新竹縣市、台中縣市、高雄縣市等 5 大都會區；非都會區則為基隆市、宜蘭縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣市、台南縣市、屏東縣、台東縣、花蓮縣、澎湖縣等 14 縣市。

#### 三、研究對象

本研究對象為居住於臺灣地區內，具有中華民國國籍之個人及其所組成之家庭為主。將資料依戶長年齡切分為 24 歲以下、25 至 35 歲、36 至 50 歲、51 至 65 歲、66 歲以上，共計 5 個年齡層，並將其區分為都會區與非都會區 2 大類及將時間切分為早期（民國 77-86 年，共 10 年）及晚期（民國 87-95 年，共 9 年），以了解時間與年齡因素對住宅自有率產生之綜合影響。

## 第四節 研究架構及流程

### 一、研究架構

本研究共分為五章，第一章為「緒論」，包括研究動機與目的、研究問題與方法、研究範圍與名詞界定、研究架構與流程等。第二章為「文獻回顧」，主要在說明住宅自有率形成及變化有關之文獻，並探討住宅自有率高低受哪些因素影響；第三章為「資料說明與敘述統計」，主要針對實證資料作說明，並進行初步之統計分析，了解5個年齡層住宅自有率之分布情形。第四章為「模型建立與實證結果」，其內容主要為應用複迴歸分析方法建立實證模型，探討當其他可能影響自有率的因素控制不變後，觀察不同年齡層和時間對於住宅自有率的影響。第五章則為「結論、建議」。



## 二、研究流程

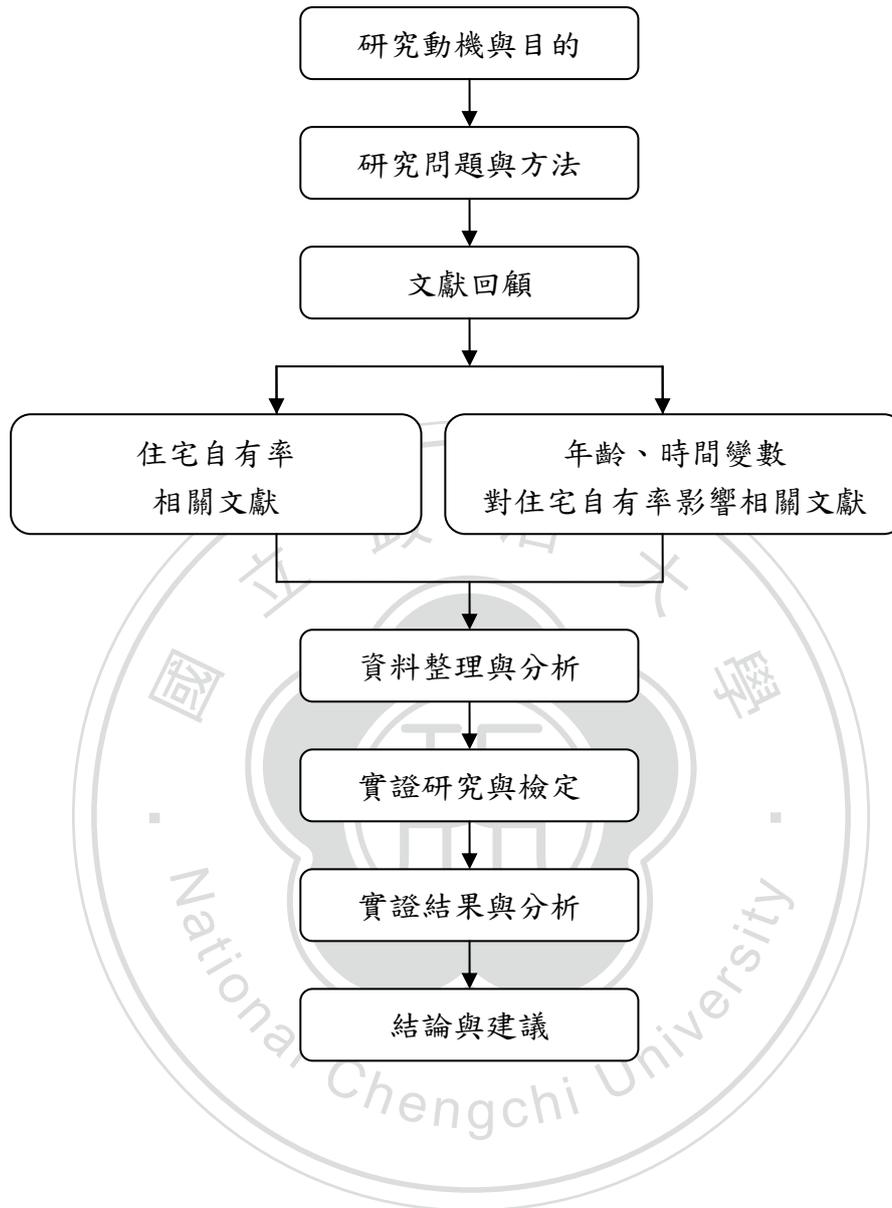


圖 1-2 研究流程

## 第二章 文獻回顧

本章整理並回顧國內外有關住宅自有率的相關文獻，釐清影響住宅自有率之因素。本章分為二部分，第一節探討住宅自有率相關文獻，第二節為年齡、時間變數對住宅自有率影響之相關文獻。

### 第一節 住宅自有率相關文獻

相較於其他已開發國家，我國住宅自有率有偏高趨勢，影響住宅自有率變化的因素眾多，舉凡經濟景氣、政府政策、文化背景等因素，對國家住宅自有率均會造成影響，因此在探討年齡與時間對住宅自有率的影響，必須先了解總體環境及那些因素對住宅自有率高低造成影響，找出可以控制之變數後，進一步探討年齡及時間變數對住宅自有率之影響。

#### 一、住宅自有率與總體環境之關聯性

##### (一) 國外住宅自有率之變化

Namkee Ahn (2001) 針對西班牙住宅自有率進行研究結果顯示，西班牙住宅自有率從 1980 年的 68% 提升至 1990 年的 78% 再到 1998 年的 82%，主要原因為 1980 及 1990 年代經濟之擴張，以及 1960 年和 1976 年嬰兒潮時期出生之人皆已成年(年紀約在 20-40 歲之間)，再搭配當時該國提供較低之貸款利率，使得許多年輕族群得以購買屬於自己的房子。

但 Carlos, William, and Don (2006) 卻反向指出，美國住宅自有率從二次世界大戰開始穩定成長，直到 1965 年達到 64% 後，接下來 30 年不論美國政府如何推行鼓勵住宅自有政策，住宅自有率依然維持在 64% 附近水平，直到 1995 年至 2004 年才攀升至 69%。

藉由 Namkee Ahn (2001) 及 Carlos, William, and Don (2006) 之研究比較顯示，各國之發展程度、文化觀念、社會背景，對於自有率之影響亦不相同，在開發程度已高之國家(如美國)，人們對於房屋的租、買選擇，較有自主性。反觀西班牙，則受該國風俗民情、經濟發展之影響，人們反將購屋列為生活之目標，住宅自有率在 18 年間成長了 14%。

##### (二) 租買選擇

隨著經濟快速發展，人們開始面臨房子租買抉擇之困境，個人財富、所得消費、階層、房價、政府補助、稅、貸款能力等因素，對個人進行租買選擇時造成高度影響（Henderson and Ioannides,1983），且Díaz and Luengo-Prado (2008)表示，家戶的租擁選擇是以生命週期(life cycle)內的效用極大化為依歸，若租屋效用較高則選擇租屋，反之則選擇擁屋。」。

從亞洲文化與住宅市場發展過程，偏好購買住宅的消費模式，讓市場運作情境異於傳統住宅經濟理論背景，台灣近十餘年來住宅供給大增，高達85%住宅自有率以及17%空屋率，使得台灣住宅市場陷入嚴重供過於求困境，住宅租買選擇機制脫離經濟法則是造成當前市場問題的關鍵因素，但是住宅政策與社會文化環境卻持續鼓勵著民眾的購屋選擇。（花敬群，2001），且租屋者與自有住宅者相較，由於租屋者大多為暫時租賃，最終仍想擁有自有住宅（簡淨珍，林秋瑾，張金鶚，2000）。加上國人對於住宅一直有顯著的偏好，從我國住宅自有率高達八成情形，就可看出國人傾向購屋自住，而「有土斯有財」的傳統觀念也反映國人多半喜歡以不動產作為投資標的，一方面可以累積財富，另一方面也可作為自住用途（楊宗憲，張金鶚，2001）。

Painter, Yang and Yu (2003, 2004)亦提出，當控制經濟及人口結構變數後，中國家戶相較於白人及其他亞洲家庭更傾向擁有房屋，係受中國文化之影響。Lu and Chen (2006)則運用文化規範模型（Cultural-norm model）解釋我國在房價高漲時，國人依舊傾向擁有自己住宅之違反需求法則的現象。從租買選擇角度之文獻發現，即使住宅市場房價高漲，目前為租屋族之民眾，未來仍希望能購買屬於自己之房子，可見國人仍嚮往擁有自己的房屋。

相較於其他已開發國家，我國住宅自有率有偏高之趨勢，過去由於國人「有土斯有財」的固有觀念以及住宅市場投資報酬率的可被期待性，住宅變成一種具交換價值的投資財貨，且一戶多屋的情況非常明顯，這使得台灣地區的住宅自有率大大高於歐美先進國家（林淑萍，2002）。從亞洲文化與住宅市場發展過程來看，住宅擁有與累積是一種身份地位象徵，同時也因為整體社會對住宅的需求尚未滿足，因此隨著所得水準提高與社會財富累積，住宅價值也就同步上升。在這樣的環境下，「有土斯有財」（擁有或購買住宅）因為符合社會文化特質與經濟意義，而成為住宅政策的基本原則與目標。偏好購屋的消費特質並非基於投資獲利的因素，而可能是因為社會文化特性「有土斯有財」所產生，或因為台灣的租賃住宅市場環境不良導致消費者不得不選擇購屋的結果（花敬群，2001）。從相關文獻顯示，「有土斯有財」這個固有的傳統觀念，對於國人之租擁屋選擇影響深遠。

### (三) 小結

綜上，各國住宅自有率與其總體經濟、文化觀念、社會背景具有緊密之相關性，惟總體經濟變動之影響幅度小於其他因素所造成之自有率成長幅度，此外，當住宅自有率到達某種程度後，其變動將減緩，甚至停滯不前。因此我國既已逐漸邁入已開發國家，在房價高漲，房價所得比逐年增加的情形下，住宅自有率變動理應減緩，但民國 95 年依舊攀升高達 87.83%，是否真因國人深受「有土斯有財」的固有觀念影響，此現象值得深入探討。

## 二、影響住宅自有率之因素

### (一) 家戶內生變數

探討影響住宅自有率變數之研究眾多，薛立敏與陳綉里（1997）表示，住宅自有率是一個加總性指標，為個別家戶對住宅權屬選擇加總的結果，先探討個別家庭住宅權屬影響因素，因其具個人決策行為之豐富內涵，而其研究顯示家庭恆常所得愈高、年齡愈大、家庭人口數愈多其擁屋機率有愈高。而林佳興與陳彥仲（2003）亦表示購置住宅這種重大事件與之決策，將受到生命週期階段經驗之影響

另許秉翔（2001）指出，房地產在家庭財富結構中佔有重要地位（約佔民國 81 年時一般家庭財富之 6 成），當其價格快速上升或下降時，會有財富重分配之效果；一般來說，愈富有家庭住宅自有率愈高。

陳佳欣與陳彥仲（2007）針對已婚家戶結婚當時之居住狀況與住宅生涯首次購屋情形進行研究，發現 26-35 歲「青年世代」已購屋 44%、36-45 歲「壯年世代」已購屋 83%、46-55 歲「中年世代」已購屋 87%，且中年世代在 25-35 歲購屋機率最高，壯年世代則是在 30-40 歲時，這與初婚年齡延遲有關。可見我國家庭人口數、所得、戶長年齡、結婚與否、生命週期等家戶內生變數對於住宅自有率高低造成影響。

### (二) 外生變數

彭建文與王佳宇（2005）指出，房價所得比較低、平均年齡較高、有偶率較多、遷徙率較低的縣市，自有率較高，都市化程度較高縣市住宅自有率較低；農業為主縣市自有率較高。可見都市型態與發展程度會對於住宅自有率造成影響。

薛立敏與陳綉里（1997），利用 Probit 迴歸模型探討台灣 1980 年代住宅自有率由 74.59% 攀升到 81.82% 的研究中發現，房價是主要的影響因素。而陳淑美與張金鶚（2004），家戶在所得的限制下，為了擁有自

有住宅，可能會選擇購買郊區的住宅，而使得居住區位與工作區位的相對距離較遠。Gyourko and Linneman (1996)亦指出，家戶對於住宅自有率與租擁偏好之變動以及影響因素亦隨著城鄉與地區環境有顯著的不同，如：郊區房價較便宜等。而 Ahmad (1994)，探討巴基斯坦第一大城喀拉蚩高住宅自有率之原因，發現戶長恆常所得、消費習慣、年齡及教育程度，對於其面臨租買選擇時會產生影響，其中有關需求與所得彈性是相對的結論與其他開發中國家現象一致。所得高低、房價等因素對於家戶進行居住地點決策時造成影響。

由上述文章發現，地區的發展程度與住宅自有率應呈現反向變動，即地區發展程度愈高、就業機會愈多、房價愈高，該地區住宅自有率則相對愈低，而教育程度之亦會在租買選擇造成影響。

### (三) 小結

影響住宅自有率的因素眾多，舉凡總體因素(經濟景氣、房價等)、家戶變數(所得、年齡、家庭人口數、婚姻狀況、家庭生命週期)、文化因素(地區發展程度、教育程度等)、其他(貸款條件、政府政策等)，然而我國文獻多注重年度間或是各行政區間對住宅自有率影響因素差異之比較，甚少以年齡層和同一年齡層早晚期對於住宅自有率的影響角度切入，故本文試著從此角度切入，觀察住宅自有率是否隨著總體環境變化，致年齡層不同而有不同之變化。

## 第二節 年齡、時間變數對住宅自有率影響相關文獻

### 一、年齡、時間對住宅自有率之影響

Haurin and Rosenthal (2007)表示，儘管許多公布的資訊顯示，整體住宅自有率在 1990 年代是增加的，但以年齡層分隔之特定住宅自有率從 1990 到 2000 年只有些微的變動，這顯示整體住宅自有率在這 10 年間改變，是由於人口年齡分布劇烈變動所造成的。Yates (2000)澳洲住宅自有率在過去 30 年間都穩定維持在 70%，然而透過租買選擇模型研究發現，年齡層、家戶型態、所得水準不同之族群，擁屋的傾向不同。由於住宅自有率是歷年來累加之結果，若將其分為年齡討論時，則會發現各年齡層間互有消長，可見不同變數對於各年齡層造成不同之影響。

Namkee (2001) 指出，在西班牙約有 50% 的人，第一次擁有房子的年齡大至與結婚的年齡相同，約為 25-30 歲間。Peteke, Clara and Pau (2003)則表示，在歐洲不同年齡群體其家戶型態不同，家戶之狀態會影響第一次購屋之年齡，結婚者極有可能在 18 至 24 歲購屋，同居者則可能在 25 至 29 歲時，而單身者則在 30 至 34 歲最有可能成為擁屋者。Baxter and McDonald (2005)探討澳洲年輕世代住宅自有率下降之現象，認為主要因為初婚時間延遲，而將購置住宅之行為延後。國外現象顯示，結婚可提升住宅自有率，適婚年齡的延遲會影響第一次購屋者之時間。

然而，由於經濟環境改變，Garasky et al. (2001)發現，當年輕人的收入不錯及房屋價位較低時，他們較會想離開父母家獨立生活，但若賺錢能力較差且位於高房價地區者，他們傾向居住於父母家或宿舍，不打算自立家戶。Thomas and Alan (1999)亦發現，當控制其他可能影響個人教育及所得的因素後，發現離開父母家的孩子，其教育程度及所得愈高時，愈可能成為擁屋之人，且當其面臨租買選擇時，他的父母態度對於決策有關鍵性的影響。John (1984)研究美國父母的態度對小孩房屋自有的影響中，發現父母習慣以實質方式協助購屋，且父母房子的價值會影響小孩預期購買房屋之水準。Christopher and Engelhardt (1996)，年輕家戶住宅自有率從 1980 年代中期開始下滑，雖然最近年輕家戶有增加趨勢，但資料顯示第一次購屋之人，頭期款依賴親戚資助多於自己的本身的儲蓄。在台灣薛立敏、林佑賢、顏志龍(2009)亦指出愈早出生的世代擁屋機率愈高，而 1970 年以後出生的年輕世代，擁屋機率大幅下降。由於戶長年齡、出生年代可以反應家庭之生命週期，愈年輕者工作經驗較少、所得較低、生活較不穩定等因素，皆會影響購屋之決策。加上父母對於孩子購買房子的態度，亦是年輕族群考量重點，因大多數年輕人購屋多需父母及親戚之幫助使有能力購屋。

Tachibanaki (1992) 探討日本在 1980 年代中期的地價、房價暴漲，造成財富分配惡化的情況，導致有接近三成的人得到代間移轉，其中超過七成以上的財富移轉主要是經由住宅、土地等實物資產為主。但 Hirshleifer (1977)，卻表示西方社會的父母將財產分配給成年子女的最好時機，是在他們身故之前的那一刻，如此則可確保子女的孝養。可見東、西方文化差異對於老年時自有住宅處理方式不同，東方社會在子女成年後先行移轉，因而對於低年齡層、高年齡層住宅自有率變化造成影響。

## 二、小結

不同年齡層不同時期對於住宅自有需求不同，近年來在歐洲、澳洲等國家，年輕族群適婚年齡延後影響購屋時間，導致該年齡層住宅自有率降低，而東方社會，老年人口，在一定年紀後，基於健康、繼承等因素，將房屋移轉出去，故住宅自有率也呈現下降的趨勢，然而我國對於年齡層對住宅自有率影響這方面的文獻較少，是否我國也呈現這樣趨勢，實為值得探討之課題。由於住宅自有率是歷年來累加之結果，若將其分為年齡討論時，則會發現各年齡層間互有消長，而且隨時空背景不同，對於相同年齡早晚期之住宅自有率造成不同之影響。

由於國內文獻多注重年度間或是各行政區間對住宅自有率影響因素差異之比較，甚少以年齡層和時間與年齡因素對於住宅自有率的影響角度切入，故本文試著從橫斷面及縱斷面角度，探討不同年齡層對住宅自有率之影響程度，及相同年齡層時間早晚期不同對住宅自有率之影響，進而推論在歷經房價波動，國人固有的「有土斯有財」觀念，是否對各年齡層造成不同的影響？但隨著時間經歷此觀念之影響有愈來愈淡薄之趨勢？

## 第三章 資料說明與敘述統計

### 第一節 資料來源與篩選

#### 一、資料來源

本研究採用行政院主計處家庭收支調查報告每年抽樣推估之資料，該調查係主計處為明瞭臺灣地區各階層家庭之收支狀況，從民國 53 年每二年舉辦一次，到民國 61 年起每年舉辦一次抽樣調查，採分層二段隨機抽樣方法，以村里為第一抽樣單位，村里內之戶為第二抽樣單位，以訪問與記帳兩法併行方式調查，比較兩種調查結果之關係，以校正全體訪問調查之結果。調查範圍包括臺灣省各縣市、臺北市及高雄市，調查對象為居住於臺灣地區內具有中華民國國籍之個人及其所組成之家庭，調查項目包括戶口組成基本資料、家庭設備及住宅概況、所得收支等部分。可觀察不同時間及地區家戶住宅自有率變化情況，進一步瞭解戶長年齡對住宅自有率之影響。

本研究自中央研究院調學術調查研究資料庫申請，取得家庭收支調查報告原始資料，該資料係行政院主計處每年固定執行抽樣調查之結果，並定期公告調查結果，作為國內可支配所得差距倍數、平均每戶收支、家庭消費支出結構、家庭設備普及率及自有住宅率指標之參考。

#### 二、資料篩選

由於行政院主計處家庭收支調查報告每年調查之項目不一，至民國七十七年後，才將戶長婚姻關係納入基本資料，因婚姻關係為影響住宅自有率重要變數之一，加上民國九十六年後，不提供所得收入者之個人所得資料及取消縣市代碼<sup>3</sup>，故在考量資料周延性後，本研究採用民國七十七年至民國九十五年共十九年，全臺灣地區的抽樣調查資料做研究。全部原始資料共計 280,889 筆。

<sup>3</sup>取消縣市代碼，因擔心縣市樣本數過少，個別縣市恐代表性不足，年度之間資料跳動過劇，故取消縣市代碼提供。

## 第二節 影響年齡住宅自有率之因素

以往探討影響住宅自有率之因素之文獻眾多，有先探討個別家戶住宅權屬影響因素，然後再將之加總為住宅自有率（薛立敏、陳綉里，1998），或個體家戶租買選擇理論為基礎進行探討（王佳于、彭建文，2005），亦有許多文獻從不同角度探討影響住宅自有率之因素，如貸款利率、償還期間及方式（Redfearn,2002；Quercia et al.2003）；不同種族對於住宅自有之觀念不同（Henderson et al.,；1983 WacHter and Megbolugbe.1992）。上述部分文獻所考量之觀點，雖亦可能影響住宅自有率高低，但由於許多因素無法予以量化，故本文僅採用容易量化之變數進行實證分析。

相關國外文獻指出，不同年齡層及不同時期對住宅自有率之影響程度不同（Petek, Clara and Pau,2003；Baxter and McDonald,2005），且戶長的性別、年齡、已婚與否等因素都代表著不同生命週期階段的的家庭需求（陳淑美、張金鵲，2002），且不同世代及生命週期擁屋情況不同（陳佳欣、陳彥仲，2007；薛立敏、林佳賢、顏志龍，2009），加上戶長有戶籍戶長<sup>4</sup>及經濟戶長<sup>5</sup>兩種定義，本文採用行政院主計處家庭收支調查報告資料，該調查以家戶收支為基準，故戶長係以經濟戶長為主。由於影響住宅自有率之因素眾多，房價因素亦為重要原因之一，惟本研究時間較長且範圍擴及全台灣地區，從民國 77 年至 95 年，但現有之房價指數（信義房價指數）最早是從民國 80 年第 3 季開始編製，故本研究將房價及「有土斯有財」觀念以年齡虛擬變數顯現，茲將其他影響因素歸納為家戶之客觀購屋能力及戶長個別屬性兩類型變數：

### 一、家戶之客觀購屋能力

#### （一）年度所得

房地產在家庭財富結構中佔有重要地位（約佔民國 81 年時一般家庭財富之 6 成），當其價格快速上升或下降時，會有財富重分配之效果；一般來說，愈富有家庭住宅自有率愈高（薛立敏與陳綉里，1997；許秉翔，2001），且戶長恆常所得愈高者，擁屋的機率愈大（林佳興、陳彥仲，2003）。收入之高低為購買房子之關鍵，與貸款額度高低亦息息相關，所得愈高之人愈有能力購屋，且一般而言年紀愈大、工作愈久所得愈高。本文將年所得以消費者物價指數民國 95 年為基期進行調整，並以萬為單位，來反應對自有率之影響，預期所得愈高對住宅自有率之影響愈大，預期符號為正。

<sup>4</sup>在台灣社會中，戶籍戶長是由家中成員合意指定並有戶籍登記在案，傳統習慣可能以家中最年長的成員或養家的男性擔任，但是現代社會家庭長者權威的觀念逐漸解體，戶籍戶長也可能是家庭的女性成員，或者不具有顯著的意義。

<sup>5</sup>經濟戶長是以普查問卷家庭中的主要家計負責人來定義。

## (二) 地區

彭建文與王佳宇(2005)指出,都市化程度較高縣市住宅自有率較低,農業為主縣市自有率較高。可見都市型態與發展程度會對於住宅自有率造成影響。Gyourko and Linneman(1996)亦指出,家戶對於租擁偏好之變動以及影響住宅自有率之因素,亦隨著城鄉與地區環境有顯著的不同,如:郊區房價較便宜等。可見地區的發展程度與住宅自有率應呈現反向變動,即地區發展程度愈高、就業機會愈多、房價愈高,該地區住宅自有率則相對愈低,故都市地區相較於非都市地區對住宅自有率造成負向之影響,預期符號為負。

## (三) 房地產景氣

謝博明(2006)表示,我國房地產市場景氣熱絡時,預期房屋增值提高,整體住宅消費水準快速成長;景氣低迷時,整體住宅消費水準仍呈現穩定成長趨勢,可見景氣變數不論景氣與否均會對住宅自有率造成影響。

本文依據我國房地產景氣動波動落後反應之實際情況納入考量,將民國77年至95年分為景氣、不景氣2類,以虛擬變數方式帶入,其中民國77年至81年、93年至95年為景氣,民國82年至92年為不景氣。預期符號未知。

## 二、戶長個別屬性變數

### (一) 性別

近年來,隨著經濟環境的改變、消費時代的來臨,女性消費形態成為影響女性戶長形成的重要因素,在世界許多針對已開發及開發中國家所做的研究顯示,女性戶長有逐年增加的趨勢(Arias and Palloni,1996; Loi,1996),且林佳興與陳彥仲(2003)研究台灣家戶之住宅權屬選擇模型,顯示當戶長為男性時,則較女性更不傾向擁屋,加上女性所得增加,偏好結構改變,對住宅需求、住宅區位造成影響(Kristensen,1997)。家庭性別因素亦為影響住宅自有率重要原因。本文將各年度性別資料切分為5個年齡層,並計算各年齡層男、女戶長比例,預期男性戶長對住宅自有率變動之影響小於女性,故預期符號為負。

### (二) 教育程度

戶長教育程度對購宅有顯著影響,教育程度愈高者購屋機率較高(李信佩,1997;胡誌芳,1989),本文將教育程度以年量化,並依教育年限分為:博士或研究所18年、大學或專科16年、高中或高職12

年、國中或初職 9 年、國小 6 年、自修或不識字 3 年，共計 6 類。再將各年教育程度切分為 5 個年齡層，計算各年齡層戶長平均教育年限。本文預期教育程度愈高對住宅自有率之影響愈大，預期符號為正。

### (三) 婚姻關係

陳佳欣與陳彥仲(2007)針對已婚家戶結婚當時之居住狀況與住宅生涯首次購屋情形進行研究，發現 26-35 歲「青年世代」已購屋 44%、36-45 歲「壯年世代」已購屋 83%、46-55 歲「中年世代」已購屋 87%，且中年世代在 25-35 歲購屋機率最高，壯年世代則是在 30-40 歲時，這與初婚年齡延遲有關，且陳佳欣(2007)亦表示生命歷程重大事件與購置住宅之決策，對家戶而言可能是共同決定的，其中又以結婚決策之影響最為明顯。婚姻為人生旅途中準備安定之重要階段，不論在事業、心境或生活環境等方面均是，大部分的人都會因結婚而想擁有一個穩定的居住環境，因此在適婚年齡及婚姻存續之年齡，對於住宅需求較高，本文將依各年婚姻關係<sup>6</sup>切分為 5 個年齡層，計算各年齡層戶長有偶率。預期有偶率愈高對住宅自有率之影響愈大，預期符號為正。

### (四) 年齡及時間

由於住宅自有率是各年齡層平均之結果，若將其分為年齡討論時，則會發現各年齡層間互有消長，Haurin and Rosenthal(2007)指出，儘管許多公佈的資訊顯示，住宅自有率是增加的，但以年齡層分隔之住宅自有率間卻有不同的變動。

不同年齡層對於住宅自有需求不同，近年來在歐洲、澳洲等國家，年輕族群適婚年齡延後，因而影響購屋時間，導致該年齡層住宅自有率降低 (Petek, Clara and Pau,2003; Baxter and McDonald,2005)，且由於近年來經濟環境改變及父母的態度改變，年輕家戶第一次購屋，頭期款依賴親戚資助多於自己的本身的儲蓄 (Garasky et al.,2001; John,1984; Christopher and Engelhardt,1996)。

Tachibanaki(1992)探討日本在 1980 年代中期的地價、房價暴漲，造成財富分配惡化的情況，導致有接近三成的人得到代間移轉，其中超過七成以上的財富移轉主要是經由住宅、土地等實物資產為主。可見東方社會之父母到一定年紀後，基於健康、繼承等因素，會將房屋移轉給兒女，故老年人之住宅自有率呈現下降的趨勢。

<sup>6</sup>依資料調查項目分為有婚姻關係(配偶為戶內或戶外人口、分居、寡居)，及無婚姻關係(未婚、同居、離婚)兩組。

## 不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

由於以往文獻對於年齡層的切分方式<sup>7</sup>並無一定基準，故本研究依據內政部統計處歷年結婚年齡中位數與平均數統計<sup>8</sup>平均結婚年齡新郎、新娘中位數分布在 25 歲以上，及勞動基準法<sup>9</sup>規定 65 歲為退休年齡，將戶長年齡變數切分為 24 歲以下、25 至 35 歲、36 至 50 歲、51 至 65 歲、66 歲以上，共計 5 個年齡層，並納入時間因素，由於金融風暴對於亞洲經濟造成重大影響，故本研究依據金融風暴發生時點 1997 年(民國 86 年)，將各年層分為早期及晚期<sup>10</sup>，探討不同年齡層早期、晚期對住宅自有率變化之影響程度。

表 3-1 變數定義、來源與預期符號

名稱	定義	資料來源	預期符號
住宅自有率	現住房屋所有權屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者占總戶數比率。	行政院主計處 家庭收支調查報告	
控制變數	性別比例 男性戶長數/總戶數 (依年齡層計算)	同上	-
	平均教育程度 戶長教育程度(年)/總戶數 (依年齡層計算，將其量化，以年帶入)	同上	+
	平均年所得 戶長年所得(萬元)/總戶數 (依年齡層計算)	同上	+
	有偶率 戶長結婚者/總戶數 (依年齡層計算)	同上	+
	地區 虛擬變數，非都會區為基準 (5 大都會區及其他)	同上	-
	房地產景氣 虛擬變數，不景氣為基準	房地產景氣動波動	±
觀察變數	24 歲以下 虛擬變數，51 歲至 65 歲為基準	行政院主計處 家庭收支調查報告	-
	25 歲至 35 歲 虛擬變數，51 歲至 65 歲為基準	同上	-
	36 歲至 50 歲 虛擬變數，51 歲至 65 歲為基準	同上	-
	66 歲以上 虛擬變數，51 歲至 65 歲為基準	同上	+

<sup>7</sup>陳佳欣與陳彥仲(2007)，「家戶首次購置住宅與生命歷程之關聯分析」，從 26 歲至 55 歲，以 10 歲一組方式分成 3 組；薛立敏與陳綉里(2006)，「住宅租擁選擇下家計消費支出之比較」，將戶長年齡分為 25 歲以下、25 至 34 歲、35 至 44 歲、45 至 54 歲、55 至 64 歲、66 歲以上 6 組。

<sup>8</sup>自民國 77 年至 95 年結婚年齡中位數，新郎 28 歲至 30.9 歲；新娘 25.2 歲至 28.4 歲。

<sup>9</sup>勞動基準法第 54 條第 1 項第 1 款規定「年滿六十五歲者，強制退休。」

<sup>10</sup>早期民國 77 年至民國 86 年，共計 10 年；晚期民國 87 年至民國 95 年，共計 9 年。

### 第三節 資料分析與敘述統計

#### 一、歷年住宅自有率變化情形

下圖為民國 77 年至 95 年住宅自有率變化趨勢圖。歷年住宅自有率介於 77%至 88%間，在民國 81 年以前大致呈現快速成長趨勢，但在民國 81 年至 82 年間微幅下跌 1%，之後民國 82 年至 90 年間呈現逐年上升趨勢，在民國 90 年至 92 年間又微幅下跌 0.5%，之後則呈現成長趨勢。大體來說，我國住宅自有率是呈現上漲趨勢，且從民國 77 年至 95 年這 19 年間成長幅度達 10%。

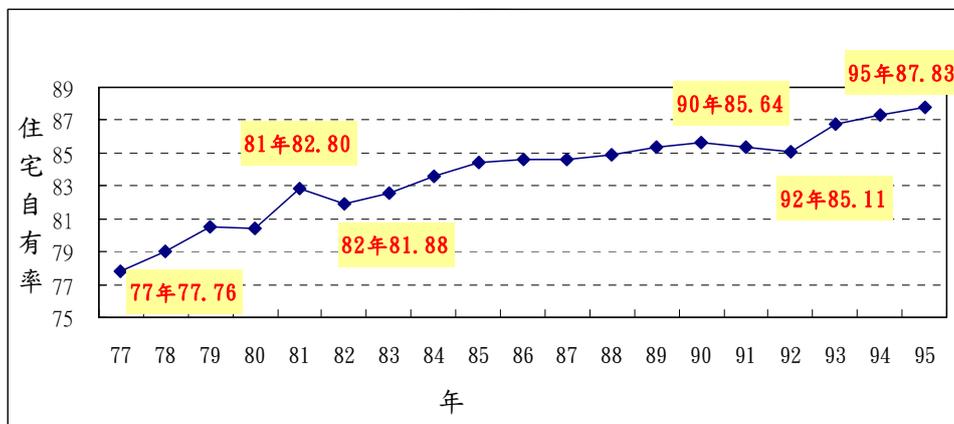


圖 3-1 民國 77 年至 95 年住宅自有率變化趨勢圖

表 3-2 民國 77 年至 95 年住宅自有率變化

年度	77	78	79	80	81	82	83
住宅自有率	77.76%	79.02%	80.47%	80.40%	82.80%	81.88%	82.52%
年度	84	85	86	87	88	89	90
住宅自有率	83.56%	84.45%	84.57%	84.61%	84.91%	85.35%	85.64%
年度	91	92	93	94	95		
住宅自有率	85.40%	85.11%	86.80%	87.33%	87.83%		

#### 二、歷年各年齡層住宅自有率變化情形

圖 3-2 將我國民國 77 年至民國 95 年 5 個年齡層住宅自有率變化繪製成圖，從橫斷面角度，觀察各年齡層住宅自有率之變化，發現 25 至 35 歲住宅自有率大致呈現成長趨勢，自有率低於 36 至 65 歲，但與 66 歲以上互有領先，19 年間成長 12.65%；36 至 50 歲住宅自有率在民國 84 年以前大致呈現緩慢成長趨勢，民國 84 年以後呈現穩定狀況變化不大，19 年間成長 6.31%；51 至 65 歲住宅自有率在民國 85 年以前大致呈現成長趨勢，民國 85 年以後呈現穩

## 不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

定狀況，大約介於 88%至 91%間；66 歲以上波動略大，19 年間成長 13.29%。惟 24 歲以下住宅自有率從民國 87 年開始起伏相當大。

可知 19 年間，各年齡層住宅自有率隨著時間經歷及房價的波動，有不同之變化情形，且發現年齡愈大住宅自有率愈高之現象，是否可能因年紀較大之人，受傳統價值觀「有土斯有財」之影響較深所致？值得探討。

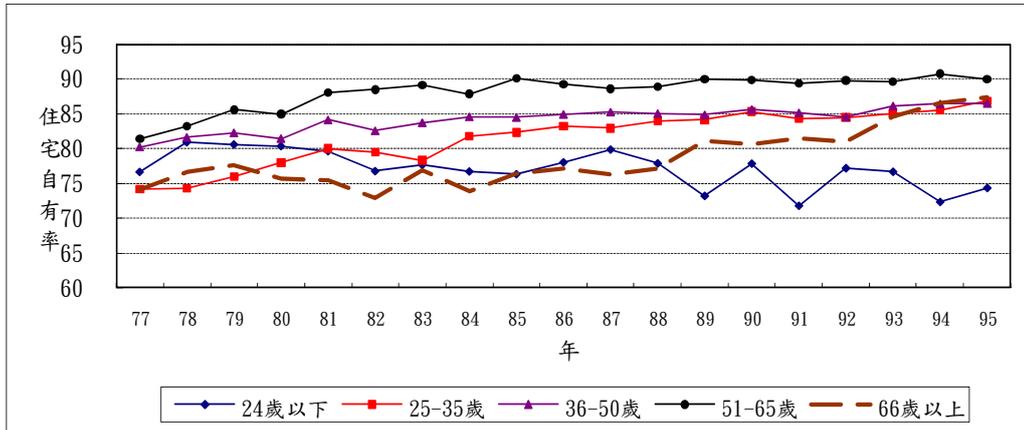


圖 3-2 民國 77 年至 95 年各年齡層住宅自有率變化趨勢圖

表 3-3 民國 77 年至 95 年各年齡層住宅自有率變化

年度	77	78	79	80	81	82	83
24 歲以下	76.66%	80.93%	80.61%	80.38%	79.66%	76.78%	77.67%
25-35 歲	74.21%	74.30%	76.03%	77.98%	80.03%	79.48%	78.34%
36-50 歲	80.22%	81.62%	82.28%	81.45%	84.14%	82.58%	83.74%
51-65 歲	81.42%	83.20%	85.61%	84.97%	88.10%	88.50%	89.16%
66 歲以上	74.09%	76.63%	77.58%	75.63%	75.44%	72.96%	76.84%
年度	84	85	86	87	88	89	90
24 歲以下	76.72%	76.33%	78.04%	79.88%	77.89%	73.20%	77.86%
25-35 歲	81.80%	82.33%	83.24%	82.95%	83.98%	84.14%	85.34%
36-50 歲	84.60%	84.51%	84.94%	85.28%	85.07%	84.87%	85.66%
51-65 歲	87.88%	90.13%	89.29%	88.62%	88.93%	89.98%	89.84%
66 歲以上	73.83%	76.44%	77.09%	76.24%	77.10%	81.06%	80.58%
年度	91	92	93	94	95		
24 歲以下	71.78%	77.20%	76.68%	72.34%	74.35%		
25-35 歲	84.34%	84.50%	85.07%	85.53%	86.86%		
36-50 歲	85.17%	84.57%	86.17%	86.47%	86.53%		
51-65 歲	89.43%	89.80%	89.63%	90.77%	90.00%		
66 歲以上	81.53%	80.94%	84.64%	86.54%	87.39%		

另外，將時間切分成 2 個時段（民國 77-86 年、民國 87-95 年），從縱斷面角度觀之，25 至 35 歲在民國 77 年至民國 86 年間，其住宅自有率增加了 9.03%，平均每年成長 0.90%，但民國 87 年至 95 年間卻僅增加 3.62%，平均每年成長 0.36%，相較之下上升幅度有減緩之趨勢；36 至 51 歲在民國 77 年至民國 86 年間增加了 4.72%，平均每年成長 0.47%，同樣地在民國 87 年至 95 年間卻僅增加 1.60%，平均每年成長 0.16%，相較之下上升幅度亦有減緩趨勢；而 51 歲至 65 歲為民國 77 年至民國 86 年間增加 7.87%，平均每年成長 0.79%，在民國 87 年至 95 年更僅只增加 0.71%，平均每年成長 0.07%，相較之下上升幅度明顯減緩。各年齡層早期（民國 77-86 年）住宅自有率成長幅度大於晚期（民國 87-95 年），是否係因近年來房價過高、投資工具種類多元化、國人投資選擇增加，以及國人原以購屋為主之傳統價值觀「有土斯有財」有愈來愈淡薄之趨勢所致？值得探討。

### 三、樣本分布及基本敘述統計

本文之實證所需資料包括住宅自有率、戶長年齡、性別、教育程度、戶長年所得<sup>11</sup>、有偶率、房地產景氣。資料來源除房地產景氣係依據內政部建築研究所與政治大學社會科學院台灣房地產研究中心合作定期發布「台灣房地產景氣動向季報」外，其他變數之資料均以行政院主計處每年出版之「家庭收支調查報告」為主，時間自民國 77 年至 95 年止，共計十九年。範圍擴及整個台灣，包含 2 個直轄市、5 個省轄市及 16 個縣，並將資料分為 5 個年齡層（24 歲以下、25 至 35 歲、36 至 50 歲、51 至 65 歲、66 歲以上）進行分析。

接下來，將各變數的平均值與標準差列於表 3-4 及表 3-5，由於本文運用民國 77 年至 95 年資料，並將其切分為 5 個年齡層，故分別列出以年齡區分及以年度年齡層區分的平均值與標準差。在表 3-4 發現年齡愈大平均教育年限愈低，50 歲以下大約在 10-13 年，51 歲以上大約在 8-10 年；平均年所得 36 至 50 歲最高約 81 萬，24 歲以下最低約 46 萬；有偶率方面，年齡愈大有偶率愈高；在樣本數部分，每個年齡層大約有上千筆資料，但由於 24 歲以下成為經濟戶長之機率較低，每年平均僅約有 360 個，與其他年齡層差異懸殊，故本文去除此年齡層進行迴歸分析，以減少因樣本偏誤所造成之誤差。

<sup>11</sup>戶長年所得以 2006 年為基期，調整為同年期之貨幣值。

表 3-4 各項變數基本統計：依年齡層區分

平均數/標準差	24 歲以下	25-35 歲	36-50 歲	51-65 歲	66 歲以上
男性比例(單位：%)	61.22	85.97	85.19	83.37	79.30
	(0.49)	(0.35)	(0.36)	(0.37)	(0.41)
平均教育程度 (單位：年)	12.20	12.47	11.61	9.98	8.40
	(2.49)	(2.88)	(3.08)	(3.49)	(4.13)
平均年所得 (單位：萬元)	45.95	67.62	80.52	71.23	41.11
	(21.90)	(35.29)	(50.97)	(66.17)	(34.76)
有偶率(單位：%)	15.35	69.24	88.74	93.61	91.07
	(0.36)	(0.46)	(0.32)	(0.24)	(0.29)
平均年樣本數(單位：個)	359.79	3516.42	6393.63	3029.53	1484.26

註：括號內為標準差。

此外，從表 3-5 發現，民國 77 年至 95 年間各年齡層之住宅自有率雖期間漲跌互見，惟大體而言呈現上升趨勢；各年齡層之戶長男性比率，隨著時間經歷有逐年下降，而女性戶長有逐年增加之趨勢；各年齡層之平均教育程度，隨時間經歷有逐年提升之趨勢，25-35 歲年齡層平均教育程度 19 年間成長最大；各年齡層之平均年所得民國 77 年至 88 年呈現上升趨勢，惟至民國 89 年些微下降至民國 93 年才又開始上升，可能受亞洲金融風暴<sup>12</sup>之影響。戶長有偶率部分，50 歲以下之年齡層隨著時間經歷呈現逐年下降趨勢，可能因國人觀念改變，不婚族<sup>13</sup>及離婚率<sup>14</sup>增加所致。惟 51 歲以上年齡層之有偶率，在 19 年間互有消長，但整體而言變化不大，可能因年紀愈大愈需要穩定之生活及一個老伴所致。

<sup>12</sup> 亞洲金融危機發生於 1997 年 7 月至 10 月，由泰國開始，之後進一步影響了鄰近亞洲國家的貨幣、股票市場和其它的資產價值。台灣則在 2001 前後面臨「本土型金融風暴」的威脅。此危機迫使除了港幣之外的所有東南亞主要貨幣在短期內急劇貶值，東南亞各國貨幣體系和股市的崩潰，以及由此引發的大批外資撤退和國內通貨膨脹的巨大壓力，使得亞洲經濟發展蒙上了一層陰影。

<sup>13</sup> 依照主計處統計顯示，到 95 年底為止，15 歲以上人口數一共 1,873 萬人，其中 3 成 4 未婚。而在未婚人口當中，又以 30 到 44 歲的青壯人口佔比最高，平均 4 個青壯年齡男性、5 個青壯年齡女性，就有 1 個是「不婚族」；比例創下歷來最高。

<sup>14</sup> 依照中央研究院社會學研究所(<http://www.ios.sinica.edu.tw/TSCpedia/index.php/>)資料顯示，民國 77 年時國人離婚率為千分之 1.14，87 年為千分之 2，至 95 年增至千分之 2.8，平均每年增加千分之 0.09。

不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

表 3-5 各項變數基本統計：依年度年齡層區分

年度 (民國)	年齡層	自有率 (%)	男性別比例 (%)	平均教育程度 (年)	平均年所得 (萬元)	有偶率 (%)
77	24 歲以下	76.66	62.62	11.30	23.57	23.34
		(0.42)	(0.48)	(2.31)	(10.64)	(0.42)
	25-35 歲	74.21	91.19	11.63	34.36	81.24
		(0.44)	(0.28)	(2.84)	(17.17)	(0.39)
	36-50 歲	80.22	89.58	10.52	36.83	94.67
		(0.40)	(0.31)	(3.11)	(24.25)	(0.22)
	51-65 歲	81.42	91.18	9.32	32.74	91.82
		(0.39)	(0.28)	(3.36)	(27.70)	(0.27)
	66 歲以上	74.09	85.93	7.80	19.95	85.11
		(0.44)	(0.35)	(4.20)	(20.73)	(0.36)
78	24 歲以下	80.93	67.90	11.51	38.27	16.34
		(0.39)	(0.47)	(2.32)	(16.76)	(0.37)
	25-35 歲	74.30	90.08	11.65	54.83	79.91
		(0.44)	(0.30)	(2.76)	(26.32)	(0.40)
	36-50 歲	81.61	89.80	10.66	59.15	94.62
		(0.39)	(0.30)	(3.02)	(38.82)	(0.23)
	51-65 歲	83.20	90.96	9.25	49.02	93.38
		(0.37)	(0.29)	(3.49)	(39.21)	(0.25)
	66 歲以上	76.63	84.03	7.84	31.87	86.60
		(0.42)	(0.37)	(4.11)	(27.07)	(0.34)
79	24 歲以下	80.61	65.31	11.65	38.48	12.24
		(0.40)	(0.48)	(2.26)	(16.22)	(0.33)
	25-35 歲	76.03	90.51	11.73	57.64	77.25
		(0.43)	(0.29)	(2.77)	(29.99)	(0.42)
	36-50 歲	82.28	88.90	10.88	63.55	93.69
		(0.38)	(0.31)	(3.10)	(36.21)	(0.24)
	51-65 歲	85.61	89.68	9.42	55.26	93.27
		(0.35)	(0.30)	(3.46)	(49.72)	(0.25)
	66 歲以上	77.58	81.58	7.84	32.09	87.29
		(0.42)	(0.39)	(4.23)	(33.67)	(0.33)
80	24 歲以下	80.38	59.24	11.76	41.74	15.24
		(0.40)	(0.49)	(2.36)	(25.04)	(0.36)
	25-35 歲	77.98	89.80	11.91	60.90	76.78

不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

年度 (民國)	年齡層	自有率 (%)	男性別比例 (%)	平均教育程度 (年)	平均年所得 (萬元)	有偶率 (%)
		(0.41)	(0.30)	(2.81)	(29.69)	(0.42)
	36-50 歲	81.45	89.16	11.07	68.83	93.48
		(0.39)	(0.31)	(3.05)	(42.49)	(0.25)
	51-65 歲	84.97	89.07	9.48	61.40	94.43
		(0.36)	(0.31)	(3.48)	(91.41)	(0.23)
	66 歲以上	75.63	85.06	8.02	36.59	88.47
(0.43)		(0.36)	(4.26)	(28.53)	(0.32)	
81	24 歲以下	79.66	63.81	12.00	45.46	17.34
		(0.40)	(0.48)	(2.40)	(21.82)	(0.38)
	25-35 歲	80.03	88.63	11.87	65.09	74.67
		(0.40)	(0.32)	(2.78)	(31.91)	(0.43)
	36-50 歲	84.14	89.16	11.26	74.81	92.64
		(0.37)	(0.31)	(3.08)	(41.80)	(0.26)
	51-65 歲	88.10	88.10	9.47	63.21	94.33
		(0.32)	(0.32)	(3.49)	(51.96)	(0.23)
	66 歲以上	75.44	83.24	8.05	35.53	86.97
		(0.43)	(0.37)	(4.07)	(34.65)	(0.34)
82	24 歲以下	76.78	68.83	11.94	51.33	18.41
		(0.42)	(0.46)	(2.40)	(21.35)	(0.39)
	25-35 歲	79.48	88.73	12.06	71.42	74.18
		(0.40)	(0.32)	(2.81)	(33.53)	(0.44)
	36-50 歲	82.58	87.65	11.28	80.46	91.95
		(0.38)	(0.33)	(2.98)	(46.99)	(0.27)
	51-65 歲	88.50	87.48	9.54	69.55	95.37
		(0.32)	(0.33)	(3.48)	(53.80)	(0.21)
	66 歲以上	72.96	83.62	8.20	37.77	86.76
		(0.44)	(0.37)	(4.00)	(36.67)	(0.34)
83	24 歲以下	77.67	69.30	11.85	49.28	19.53
		(0.42)	(0.46)	(2.36)	(21.60)	(0.40)
	25-35 歲	78.34	88.05	12.12	72.13	73.93
		(0.41)	(0.32)	(2.81)	(31.85)	(0.44)
	36-50 歲	83.74	87.68	11.37	83.84	91.92
		(0.37)	(0.33)	(3.01)	(47.14)	(0.27)
	51-65 歲	89.16	85.58	9.74	73.60	95.83

不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

年度 (民國)	年齡層	自有率 (%)	男性別比例 (%)	平均教育程度 (年)	平均年所得 (萬元)	有偶率 (%)
		(0.31)	(0.35)	(3.50)	(68.15)	(0.20)
	66歲以上	76.84 (0.42)	81.69 (0.39)	8.24 (4.19)	40.79 (48.36)	88.01 (0.32)
84	24歲以下	76.72 (0.42)	65.56 (0.48)	12.18 (2.47)	52.37 (22.44)	18.53 (0.39)
		81.80 (0.39)	87.61 (0.33)	12.32 (2.84)	75.72 (36.65)	69.50 (0.46)
	36-50歲	84.60 (0.36)	86.78 (0.34)	11.52 (2.99)	88.84 (54.27)	90.46 (0.29)
		87.88 (0.33)	85.41 (0.35)	9.72 (3.48)	74.41 (53.24)	94.99 (0.22)
	66歲以上	73.83 (0.44)	81.69 (0.39)	8.46 (4.13)	43.46 (39.01)	85.54 (0.35)
85	24歲以下	76.33 (0.43)	59.04 (0.49)	12.27 (2.49)	50.78 (22.54)	15.16 (0.36)
		82.33 (0.38)	86.85 (0.34)	12.48 (2.83)	73.66 (31.93)	67.71 (0.47)
	36-50歲	84.51 (0.36)	86.31 (0.34)	11.57 (3.00)	87.46 (51.88)	89.03 (0.31)
		90.13 (0.30)	84.51 (0.36)	9.79 (3.37)	75.32 (56.05)	95.35 (0.21)
	66歲以上	76.44 (0.42)	81.04 (0.39)	8.38 (4.06)	43.58 (37.69)	88.64 (0.32)
86	24歲以下	78.04 (0.41)	60.53 (0.49)	12.37 (2.45)	51.60 (23.85)	14.54 (0.35)
		83.24 (0.37)	85.38 (0.35)	12.71 (2.80)	75.11 (34.52)	65.23 (0.48)
	36-50歲	84.94 (0.36)	86.53 (0.34)	11.78 (3.06)	90.07 (51.80)	88.44 (0.32)
		89.29 (0.31)	82.94 (0.38)	9.78 (3.50)	77.55 (58.94)	95.92 (0.20)
	66歲以上	77.09 (0.42)	79.90 (0.40)	8.61 (4.22)	44.64 (32.22)	87.84 (0.33)
87	24歲以下	79.88	59.76	12.61	50.41	12.20

不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

年度 (民國)	年齡層	自有率 (%)	男性別比例 (%)	平均教育程度 (年)	平均年所得 (萬元)	有偶率 (%)
		(0.40)	(0.49)	(2.52)	(19.36)	(0.33)
	25-35 歲	82.95	85.16	12.88	75.09	65.35
		(0.38)	(0.36)	(2.80)	(33.61)	(0.48)
	36-50 歲	85.28	85.04	11.74	90.15	87.45
		(0.35)	(0.36)	(3.04)	(56.69)	(0.33)
	51-65 歲	88.62	82.08	9.97	79.43	94.54
		(0.32)	(0.38)	(3.48)	(76.26)	(0.23)
	66 歲以上	76.24	79.73	8.21	43.53	88.74
		(0.43)	(0.40)	(4.14)	(34.55)	(0.32)
	88	24 歲以下	77.89	56.11	12.83	54.21
(0.42)			(0.50)	(2.41)	(33.97)	(0.34)
25-35 歲		83.98	82.80	13.03	77.70	63.54
		(0.37)	(0.38)	(2.78)	(42.55)	(0.48)
36-50 歲		85.07	83.19	11.85	91.21	86.82
		(0.36)	(0.37)	(3.04)	(55.20)	(0.34)
51-65 歲		88.93	79.32	10.03	81.75	93.66
		(0.31)	(0.41)	(3.58)	(69.72)	(0.24)
66 歲以上		77.10	77.56	8.59	45.94	90.97
		(0.42)	(0.42)	(4.27)	(34.16)	(0.29)
89	24 歲以下	73.20	51.31	12.87	50.07	9.80
		(0.44)	(0.50)	(2.64)	(19.35)	(0.30)
	25-35 歲	84.14	82.09	13.20	76.65	61.05
		(0.37)	(0.38)	(2.77)	(41.17)	(0.49)
	36-50 歲	84.87	83.30	11.95	89.73	86.62
		(0.36)	(0.37)	(3.03)	(51.68)	(0.34)
	51-65 歲	89.98	79.56	10.20	78.96	93.83
		(0.30)	(0.40)	(3.53)	(59.88)	(0.24)
	66 歲以上	81.06	76.49	8.44	47.02	92.73
		(0.39)	(0.42)	(4.27)	(35.56)	(0.26)
90	24 歲以下	77.86	54.98	13.03	44.44	12.18
		(0.42)	(0.50)	(2.54)	(18.16)	(0.33)
	25-35 歲	85.34	80.77	13.25	74.51	61.97
		(0.35)	(0.39)	(2.77)	(42.31)	(0.49)
	36-50 歲	85.66	82.62	12.07	87.57	85.74

不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

年度 (民國)	年齡層	自有率 (%)	男性別比例 (%)	平均教育程度 (年)	平均年所得 (萬元)	有偶率 (%)	
		(0.35)	(0.38)	(2.98)	(60.03)	(0.35)	
	51-65 歲	89.84	77.98	10.18	78.42	93.12	
		(0.30)	(0.41)	(3.47)	(90.53)	(0.25)	
	66 歲以上	80.58	77.35	8.38	42.08	93.26	
(0.40)		(0.42)	(4.11)	(42.33)	(0.25)		
91	24 歲以下	71.78	58.51	12.47	46.05	15.35	
		(0.45)	(0.49)	(2.60)	(19.43)	(0.36)	
	25-35 歲	84.34	81.89	13.35	72.14	61.23	
		(0.36)	(0.39)	(2.76)	(38.97)	(0.49)	
	36-50 歲	85.17	80.66	12.19	84.76	84.14	
		(0.36)	(0.39)	(3.03)	(61.09)	(0.37)	
	51-65 歲	89.43	78.32	10.44	78.18	92.62	
		(0.31)	(0.41)	(3.46)	(67.92)	(0.26)	
	66 歲以上	81.53	76.31	8.62	42.25	93.84	
		(0.39)	(0.43)	(4.18)	(28.92)	(0.24)	
	92	24 歲以下	77.20	54.80	12.86	45.34	13.60
			(0.42)	(0.50)	(2.40)	(18.26)	(0.34)
25-35 歲		84.50	78.44	13.52	71.68	56.44	
		(0.36)	(0.41)	(2.69)	(34.82)	(0.50)	
36-50 歲		84.57	79.71	12.23	85.69	83.47	
		(0.36)	(0.40)	(2.99)	(51.41)	(0.37)	
51-65 歲		89.80	78.01	10.49	80.17	93.33	
		(0.30)	(0.41)	(3.42)	(75.42)	(0.25)	
66 歲以上		80.94	78.72	8.72	42.82	94.80	
		(0.39)	(0.41)	(4.10)	(34.15)	(0.22)	
93		24 歲以下	76.68	50.78	13.09	47.14	7.77
			(0.42)	(0.50)	(2.64)	(18.04)	(0.27)
	25-35 歲	85.07	77.14	13.65	72.49	54.74	
		(0.36)	(0.42)	(2.67)	(51.18)	(0.50)	
	36-50 歲	86.17	79.94	12.34	85.32	83.27	
		(0.35)	(0.40)	(2.96)	(52.23)	(0.37)	
	51-65 歲	89.63	77.50	10.73	80.06	92.47	
		(0.30)	(0.42)	(3.36)	(71.40)	(0.26)	
	66 歲以上	84.64	76.42	8.47	41.16	95.66	

不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

年度 (民國)	年齡層	自有率 (%)	男性別比例 (%)	平均教育程度 (年)	平均年所得 (萬元)	有偶率 (%)	
		(0.36)	(0.42)	(3.99)	(30.26)	(0.20)	
94	24歲以下	72.34	53.19	13.38	50.96	10.64	
		(0.45)	(0.50)	(2.31)	(24.22)	(0.31)	
	25-35歲	85.53	76.88	13.85	71.12	50.22	
		(0.35)	(0.42)	(2.72)	(34.78)	(0.50)	
	36-50歲	86.47	79.96	12.39	85.30	82.01	
		(0.34)	(0.40)	(2.93)	(54.02)	(0.38)	
	51-65歲	90.77	77.07	10.89	78.93	91.20	
		(0.29)	(0.42)	(3.33)	(68.27)	(0.28)	
	66歲以上	86.54	77.18	8.77	41.78	96.46	
		(0.34)	(0.42)	(3.98)	(30.85)	(0.18)	
	95	24歲以下	74.35	52.36	13.30	45.26	8.38
			(0.44)	(0.50)	(2.49)	(18.51)	(0.28)
25-35歲		86.86	76.32	13.90	69.83	50.68	
		(0.34)	(0.43)	(2.69)	(35.06)	(0.50)	
36-50歲		86.53	78.72	12.55	84.17	81.12	
		(0.34)	(0.41)	(2.97)	(50.73)	(0.39)	
51-65歲		90.00	76.81	11.04	81.11	90.83	
		(0.30)	(0.42)	(3.28)	(72.23)	(0.29)	
66歲以上		87.39	74.10	8.68	41.36	96.02	
		(0.33)	(0.44)	(4.01)	(29.04)	(0.20)	

註：括號內為標準差。

## 第四章 模型建立與實證結果

### 第一節 實證模型

#### 一、模型建立

本研究採用迴歸模型並以最小平方法 (ordinary least squares, OLS) 來分析，探討當控制其他可能影響住宅自有率的因素不變後，觀察不同年齡層不同時期住宅自有率的影響，最小平方法迴歸模型定義如下：

$$O_t = \alpha + \beta X_t + \varepsilon_t, \varepsilon_t \sim \text{iidN}(0, \sigma^2) \quad (1)$$

$\alpha$  表截距項， $\beta$  表迴歸係數， $X_t$  表變數其中  $i=1 \sim n$ ， $\varepsilon_t$  表隨機誤差

在模型設定方面，由於本研究鎖定在觀察不同年齡層不同時期對住宅自有率之影響，所以必須對其他影響住宅自有率之因素做控制，相關因素有地區 ( $R_t$ )、戶長性別 ( $G_t$ )、戶長年所得 ( $I_t$ )、戶長教育程度 ( $E_t$ )、戶長有偶率 ( $M_t$ )、房地產景氣 ( $B_t$ )，故本文以簡單迴歸分析方式先將這些變數控制後，再分兩個模型觀察年齡層因素 ( $AI_t$ )<sup>15</sup> 及年齡與時間交乘項 ( $AEI_t$ 、 $ALI_t$ )<sup>16</sup> 對住宅自有率 ( $O_t$ )<sup>17</sup> 之影響，模型設定如下：

$$O_t = a_0 + a_1 R_t + a_2 G_t + a_3 I_t + a_4 E_t + a_5 M_t + a_6 B_t + a_7 AI_t \quad (2)$$

$$O_t = a_0 + a_1 R_t + a_2 G_t + a_3 I_t + a_4 E_t + a_5 M_t + a_6 B_t + a_7 AEI_t + a_8 ALI_t \quad (3)$$

$a_1 < 0$ 、 $a_2 < 0$ ，表示都市發展程度、男性戶長比率與住宅自有率成反向關係。 $a_3 > 0$ 、 $a_4 > 0$  表示戶長年所得、平均教育程度與住宅自有率成正向關係。

#### 二、模型檢定

採用迴歸模型最小平方法 (ordinary least squares, OLS)，殘差須符合「最佳線性不偏估計量」(Best Linear Unbiased Estimator, 縮寫為 BLUE)<sup>18</sup> 的特

<sup>15</sup>  $AI_t$  代表為 5 個年齡層， $I$  為 1-5，本文以第 4 個年齡層為基準，進行迴歸分析。

<sup>16</sup>  $AEI_t$  代表該年齡層早期， $ALI_t$  代表該年齡層晚期， $I$  為 1-5，本文以第 4 個年齡層早期為基準，進行迴歸分析。

<sup>17</sup>  $O_t$  代本文將住宅自有率進行分類，分為 4 個年齡層、都市及非都市 2 類、19 年，故共計 152 個變數。

<sup>18</sup> 「最佳線性不偏估計量」(BLUE)：殘差項須符合殘差期望值為零、殘差具同質變異、殘差無自我相關、自變數與殘差無相關、殘差為常態性之假設。

性，為確保殘差值無自我相關及異質性問題，本研究採用Durbin-Watson值及殘差圖進行檢驗，從DW值得知，模型一、模型二均符合檢定無序列相關產生，顯示模型沒有自我相關問題。

另為檢視變異數是否符合均質的假設，利用殘差值與預測值間之二維散佈圖<sup>19</sup>來觀察本迴歸模式與實際觀察值間的擬合程度。從圖 4-1、圖 4-2 殘差圖，發現分佈散亂，亦即誤差項的變異數符合均質的假設，可見本研究之迴歸式為一可用模式。

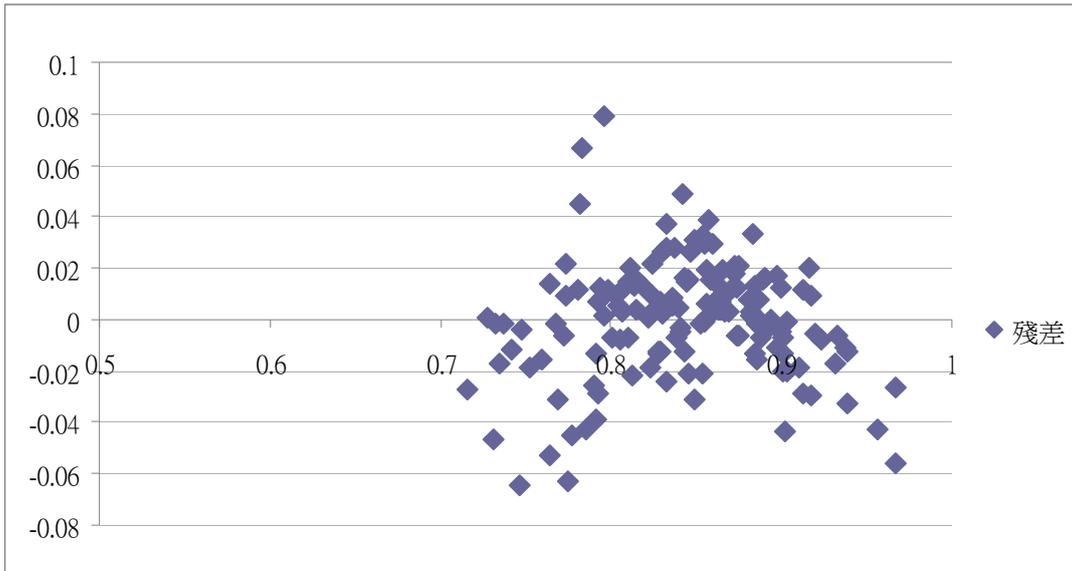


圖 4-1 模型一殘差圖

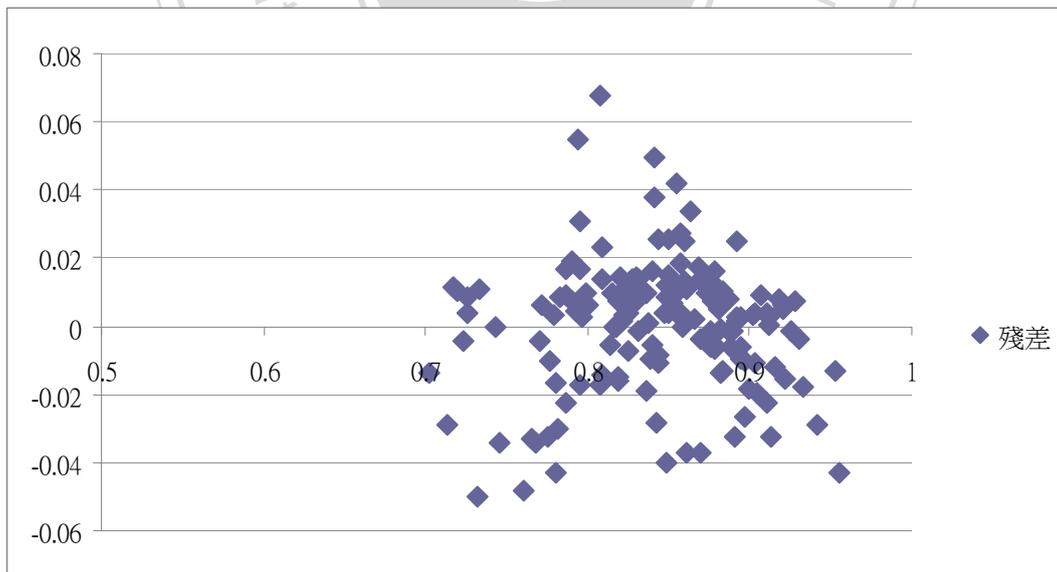


圖 4-2 模型二殘差圖

<sup>19</sup>殘差圖散佈的形狀呈現帶狀隨機分佈，散亂沒有規則，則表示本研究殘差項之變異數不會隨著預測值擴大或縮小，即具有相等變異數之性質也就是本模式殘差項符合均質性的基本假設。

## 第二節 實證結果

為瞭解年齡及年齡與時間交乘項對住宅自有率之影響，本文將實證分為兩個模型進行探討，模型一，控制其他變數後，針對年齡層對住宅自有率可能造成之影響進行討論。模型二，控制其他變數後，針對各年齡層早、晚期對住宅自有率可能造成之影響進行討論。實證過程中，由表 4-1 及表 4-2 之  $R^2$  可知各模型之配置良好，各變數之係數符號符合原先預期。

### 一、不同年齡層對住宅自有率之影響程度

#### (一) 控制變數

從表 4-1 實證結果發現，都市發展程度對住宅自有率造成負向之影響，即發展程度愈高住宅自有率相對愈低；有偶率、所得愈高對於住宅自有率造成正向之影響；與其他文獻研究結果相同（王佳于、彭建文，2004；薛立敏與陳綉里，1997）。男性戶長對住宅自有率造成之影響低於女性戶長，因隨著經濟環境的改變，女性戶長有逐年增加的趨勢，且加上女性所得增加，對住宅需求增加所致。（Arias and Palloni,1996；Loi,1996；Kristensen,1997）。房地產愈景氣對住宅自有率之影響愈大，結果與 Lu and Chen（2006）運用文化規範模型（Cultural-norm model）研究結果相同，即我國在房價高漲時，國人依舊傾向擁有自己住宅之違反需求法則的現象。而教育程度，則對於住宅自有率之影響不顯著。

#### (二) 觀察變數

從表 4-1 實證結果發現，25-35 歲及 36-50 歲年齡層相較 51-65 歲之年齡層對住宅自有率之影響較低，可見年齡愈大對住宅自有率正向影響程度愈大，推論不論房價如何波動，年齡愈大之人，可能受傳統「有土斯有財」觀念影響較深之傾向。

在 65 歲以內的戶長中，年齡較長其住宅自有率較高，惟 66 歲以上之年齡層住宅自有率相較於 51-65 歲之年齡層來的低，推論可能受代間移轉之影響所致，在 1990 年代台灣的高房價社會的背景之下，頭期款資助、整棟房子的財富移轉、同住型態的所得移轉三類的住宅代間移轉在家庭之中極為普遍，是台灣家庭為適應經濟發展歷程導致社會環境劇烈變遷，所做的回應方式之一（許秉翔，2002）。

表 4-1 各變數對住宅自有率之影響模型一

變數		Coef.	P>t
控制變數	地區(都會區)	-0.098	0.000***
	性別(男性戶長)	-0.325	0.000***
	教育程度	0.007	0.350
	所得	0.015	0.000***
	有偶率	0.101	0.044**
	房地產景氣	0.012	0.025**
	常數項	0.940	0.000***
觀察變數 <sup>20</sup>	25-35 歲	-0.034	0.059*
	36-50 歲	-0.044	0.000***
	66 歲以上	-0.047	0.006***
檢定統計量	Adj- R <sup>2</sup>	0.844	
	D-W 值	1.767	

## 二、不同時期相同年齡層對住宅自有率之影響程度

### (一) 控制變數

從表 4-1 與表 4-2 之實證結果相比較，發現納入時間與年齡交乘項後，變數對住宅自有率之影響大致呈現相同情形，都市發展程度愈低、女性比率愈高、所得愈高、房地產愈景氣對於住宅自有率造成正向之影響，惟有偶率變數由顯著變為不顯著，可能由於隨著時間經歷國人觀念改變，不婚或離婚人口愈來愈多所致。

### (二) 觀察變數

從表 4-2 實證結果發現，各年齡層間亦呈現年齡層愈大對住宅自有率之正向影響程度愈大，然而早晚期對住宅自有率之影響程度，則隨年齡層差異有不同之影響。

早期年輕人(25-35 歲)住宅自有率低於 51-65 歲早期，且早期年輕人(25-35 歲)的住宅自有率低於晚期年輕人的住宅自有率，可能因近幾年房價高漲，年輕人愈難以己力購屋，這個問題已經成為一般家庭普遍的現象，父母通常透過頭期款的贈與、免息周轉，抑或是整棟房屋的贈與等住宅的代間移轉方式，使其子女獲得住宅，導致年輕一代住宅取得十分仰賴家庭內的移轉，特別是來自父母親的移轉(許秉翔，2002)。另亦可能因住宅自有率之定義「居住在直系親屬家中亦屬自有」所致，因晚期年輕人之父母，經歷台灣經濟發展最輝煌的時代，見證房價之飆

<sup>20</sup>51-65 歲為模型一各年齡層虛擬變數之基準組。

漲歷程，大多數都認為房地產是值得投資之工具，故絕大多數都擁有 2 間以上之房屋，致其下一代，居住在父母的第 2 屋中比例較高所致。相較於早期年輕人以己力購屋，晚期年輕人對住宅自有率造成較大正向影響。

中年人(36-50 歲)不論早、晚期，住宅自有率均低於 51-65 歲早期，且晚期中年人(36-50 歲)的住宅自有率低於早期，推論可能因近年來房價過高、投資工具<sup>21</sup>種類多元化、國人投資選擇增加，以及國人原以購屋為主之傳統價值觀「有土斯有財」有愈來愈淡薄之傾向。

51-65 歲晚期住宅自有率低於早期，推論可能 51-65 歲早期房價較低及受「有土斯有財」之觀念影響程度較大。

老年人(66 歲以上)不論早、晚期，住宅自有率均低於 51-65 歲早期，而老年人早期住宅自有率低於晚期，可能由於國人平均壽命<sup>22</sup>普遍增加減緩房屋移轉之速度，對於住宅自有率有正向之影響。

7 表 4-2 各變數對住宅自有率之影響模型二

早期民國 77-86 年、晚期民國 87-95 年			
變數		Coef.	P>t
控制變數	地區(都會區)	-0.103	0.000***
	性別(男性戶長)	-0.295	0.001***
	教育程度	-0.001	0.934
	所得	0.023	0.000***
	有偶率	0.058	0.380
	房地產景氣	0.020	0.000***
	常數項	0.981	0.000***
觀察變數 <sup>23</sup>	25-35 歲早期	-0.047	0.009***
	25-35 歲晚期	-0.027	0.278
	36-50 歲早期	-0.045	0.000***
	36-50 歲晚期	-0.065	0.000***
	51-65 歲晚期	-0.027	0.006***
	66 歲以上早期	-0.060	0.000***
	66 歲以上晚期	-0.032	0.051**
檢定統計量	Adj- R <sup>2</sup>	0.881	
	D-W 值	1.610	

<sup>21</sup>投資工具除房地產、銀行定存及黃金買賣外，近幾年來衍生性金融商品(選擇權、遠契約、期貨及交換等)蓬勃發展，成長速度已經追上傳統使用現金交易的市場，根據 Tower Group 公司之報告指出，華爾街券商 2006 年前三季來自衍生性金融商品的獲利高達 332 億美金，為歷史新高紀錄

<sup>22</sup>依照內政部統計處簡易生命表(<http://www.moi.gov.tw/stat/life.aspx>)顯示，77 年時國人平均壽命為 71.05 歲，87 年為 75.75 歲，至 95 年增至 77.89 歲，平均每年增加 0.36 歲。

<sup>23</sup>51-65 歲早期為模型二各年齡層虛擬變數之基準組。

## 第五章 結論與建議

### 第一節 結論

以往國內研究僅針對加總後之住宅自有率造成影響之因素進行探討，然而住宅自有率是各年齡層平均之結果，若將其分為年齡討論時，則會發現各年齡層間互有消長，故本文將住宅自有率以年齡分層並納入時間變數進行討論，藉由觀察不同時期不同年齡層住宅自有率變化，了解「有土斯有財」觀念是否隨著時間經歷及房價波動，而有不同之變化。

本文模型一實證發現，控制變數部分，都市發展程度愈高住宅自有率愈低，有偶率愈高、所得愈高、房地產景氣愈佳住宅自有率愈高，與其他文獻研究結果相同（王佳于、彭建文，2005；薛立敏與陳綉里，1997），亦發現女性戶長增加對於住宅自有率造成正向影響，可能由於經濟環境的改變，女性戶長有逐年增加的趨勢，加上女性所得增加，對住宅需求增加所致。觀察變數部分，發現年齡層愈大對住宅自有率影響程度愈大，推論不論房價如何波動，年齡愈大之人，可能有受傳統「有土斯有財」觀念影響較深之傾向，惟 66 歲以上之年齡層可能因受代間移轉之影響，對住宅自有率造成反向影響。

模型二實證發現，控制變數部分，都市發展程度愈低、女性比率愈高、所得愈高、房地產景氣愈佳住宅自有率愈高，惟有偶率變數由顯著變為不顯著，可能由於國人觀念改變，不婚或離婚人口愈來愈多所致。觀察變數部分，晚期年輕人(25-35 歲)住宅自有率高於早期，可能因近幾年房價高漲，年輕人難以己力購屋，代間移轉極為普遍所致，且加上晚期年輕人之父母，經歷台灣經濟發展最輝煌的時代，見證房價之飆漲歷程，大多數都認為房地產是值得投資之工具，故絕大多數都擁有 2 間以上之房屋，致其下一代，居住在父母的第 2 屋中比例較高所致。晚期中年人(36-50 歲及 51-65 歲)住宅自有率低於早期，推論可能受近年來房價過高，及國人原以購屋為主之傳統價值觀「有土斯有財」，因投資工具種類多元化，人們投資選擇增加、或價值觀改變等因素而有愈來愈淡薄之傾向。老年人（66 歲以上）早期住宅自有率低於晚期，可能由於國人平均壽命普遍增加減緩房屋移轉之速度，對於住宅自有率有正向之影響，另由於社會文化之變遷，小家庭戶數愈來愈多，導致年邁父母獨自居住之情形愈來愈多所致。

綜合來看，本文發現 66 歲以下之年齡層愈大對住宅自有率影響程度愈大，推論不論房價如何波動，年齡層愈大，可能有受傳統「有土斯有財」觀念影響較深之傾向。納入時間變數後，除年輕人（25-35 歲）及老年人（66 歲以

上)因代間移轉或房價過高買不起房子致居住於長輩第二屋比例較高，及國人平均壽命延長或老年人口獨居比例增加，導致晚期住宅自有率高於早期外，中年人(36-50歲及51-65歲)住宅自有率之影響早期大於晚期，驗證問題二，受近年來房價過高，及國人原以購屋為主之傳統價值觀「有土斯有財」，因投資工具種類多元化，國人投資選擇增加、或價值觀改變等因素而有愈來愈淡薄之傾向。



## 第二節 建議

### 一、建議

本研究發現不同年齡層對住宅自有之需求不同，且隨時間經歷、房價高漲，使得「有土斯有財」之觀念有愈來愈淡薄之傾向，可見國人對於租屋需求有增加之趨勢，然而由於相關資訊不健全，導致租屋族群耗費許多蒐尋成本，建議政府對於我國住宅政策，應從以往偏重購屋補貼的理念，轉而增強對於租屋市場之健全及補貼，以符合市場需求。另建議往後對於住宅市場之研究，應將房價波動及觀念「有土斯有財」對部分年齡層來說有愈來愈淡薄之影響納入考量，以避免錯估未來住宅購置之需求。

### 二、研究限制與後續研究方向

我國住宅自有率高於歐、美、日等國，除因本研究發現國人受「有土斯有財」之觀念影響外，官方統計數據代表之意義與一般民眾之認知有所落差亦是我國高住宅自有率原因之一。

官方住宅自有率之統計來自「家庭收支調查報告」，從數字中顯現大部分家戶均有自己之住宅，僅少部分人承租房屋及配住於宿舍中，然而實際情況並非如此，社會中仍充斥著許多無殼蝸牛，以居住在都會區之家戶為例，因買不起房子或無買屋之需要，多數以房屋承租為主，而政府為協助家戶租屋及購屋，持續推出購屋優惠貸款及租金補貼等方案，在這樣之情況下，不免讓人合理推估官方所公布之住宅自有率不甚合理，因此近年來我國官方之住宅自有率數據，備受社會大眾及學者專家之質疑，華昌宜(1994)，1990年表示雖然台灣地區的住宅自有率高達78.5%，但其中真正住在自己的房子的比例只有51%，其他都是住在父母或親戚的房子。更在2010年進一步表示，目前台灣房地產資訊不足，各種被扭曲或誤解的資訊中，可能以「住宅自有率」為最，並進而估算，台灣現行社會每100戶中30戶無自宅、70戶擁88宅。

且從本研究模型二觀察變數亦發現年輕族群晚期較以往住宅自有率高，然而從2010年上半年住宅需求動向調查結果，如想在6大都會區買房子，民眾須不吃不喝7.69年才足以支付，可見在這高房價時代，年輕人是難以己力購屋的，但數據上卻顯示住宅自有率有逐年增加之趨勢，除可能受代間移轉之影響外，亦合理推論因住宅自有之定義過於寬鬆，導致家戶暫居於直系親屬家中亦算自有，拉高年輕族群之住宅自有率所致。

另依據2000年「戶口及住宅普查」統計資料顯示，全國空屋率高達17.6%，且住宅自有率卻也高達82.46%，但實際上住宅及家戶數量約略相等，在如此

高空屋率之情況下，住宅自有率仍能如此高，是否亦因住宅自有率之定義過於寬鬆所致？值得探討。

「家庭收支調查報告」中對住宅自有率定義為「現住房屋所有權係屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者」，即暫居於非戶內成員如祖父母、父母或子女所有之房屋內，雖不具房屋所有權，仍算自有，這樣寬鬆的定義亦可能是導致我國高住宅自有率之原因之一。惟目前針對住宅自有率進行調查的統計資料，住宅自有之定義均不同，加上抽樣方式亦不同，導致無法從不同資料間相互引用來推估實際擁有房屋家戶之住宅自有率，故本研究僅初步就官方統計之住宅自有率定義發現之偏誤，及概估之實際住宅自有率範圍於附錄中討論，提供未來對住宅自有率之研究，深入探討之方向。



## 參考文獻

### ■ 中文文獻

- 李信佩，1997，『家戶組成對住宅租購選擇影響之研究-以台北市為例』，碩士論文，國立政治大學地政研究所，台北
- 花敬群，1999，「自有率、空屋數量與住宅市場調整」，『都市與計劃』，26（1）：79-94
- 花敬群，2001，「自有率、空屋率與住宅市場運作—有土斯有財的反省」，中華民國住宅學會第十屆論文發表會：1-14
- 林淑萍，2002，「住宅換屋行為與住宅福祉變遷解析」，中原大學建築研究所碩士論文。
- 林佳興、陳彥仲，2003，「應用華人家庭動態資料庫建立台灣家戶之住宅權屬選擇模型」，國立成功大學都市計劃研究所碩士論文
- 胡誌芳，(1989)，「台北市民住宅選擇與購宅能力之研究」，碩士論文，國立政治大學地政研究所，台北
- 許秉翔，2001，「住宅研究的社會經濟學取向-以家庭代間移轉為例考察」，『國立臺灣大學建築與城鄉研究學報』，11：21-34
- 許秉翔，2002，『當前臺灣住宅的代間移轉：財富承繼的社會經濟學探討』，博士論文，國立台灣大學建築與城鄉研究所，台北
- 許秉翔，2002，「住宅代間移轉對社會階層認知的影響—對 1990 年代台灣社會的觀察」，『住宅學報』11(1)：55-78
- 陳佳欣、陳彥仲，2007，「家戶首次購置住宅與生命歷程之關聯分析」，博士論文，國立成功大學都市計畫研究所，台南
- 陳淑美、張金鶚，2002，「家戶遷移決策與遷移路徑選擇之研究」，中華民國住宅學會住宅學報，11(1)：1-22。
- 陳淑美、張金鶚，2004，「家戶就業結構與通勤選擇之變遷分析論 1990 年和 2000 年間台北市的變化」，『都市與計劃』，31（4）：295-312
- 陳其南，1990，「房與傳統中國家族制度：兼論西方人類學的中國家族研究」，『家族與社會：台灣與中國社會研究的基礎理念』，聯經出版事業公司：台北

- 華昌宜，1994，「台灣應有的住宅目標」，『住宅學報』，2：133-134。
- 彭建文、王佳于，2005，「不同縣市住宅自有率差異原因分析」，『臺灣土地研究』，8（2）：1-20
- 彭建文、花敬群，2001，「住宅租買選擇行為之探討-住宅服務品質差異之影響」，『台灣土地金融季刊』，第38卷第4期，第89-107頁。
- 楊宗憲、張金鶚，2001，「台北都會區第二屋購屋行為之研究---從第一屋與第二屋特徵差異分析」，中華民國住宅學會學術研討會論文:1-2
- 薛立敏、陳綉里，1997，「台灣1980年代住宅自有率變化之探討」，『住宅學報』，6：27-48
- 薛立敏、陳綉里，2006，「住宅租擁選擇下家計消費支出之比較」，『住宅學報』，7：21-40
- 薛立敏、陳綉里，1997，「台灣1980年代住宅自有率變化之探討」，『住宅學報』，6：27-48
- 薛立敏、林佶賢、顏志龍，2009，「台灣地區男性出生世代對住宅租擁選擇與住宅消費之影響—兼論住宅消費的世代公平性」『住宅學報 第十八卷第二期』：69-91
- 謝博明，2006，「台灣住宅所得與住宅消費之分配變動：1980-2000」，『住宅學報』，15（1）：59-78
- 簡淨珍、林秋瑾、張金鶚，2000，「以替代性觀點看住宅租賃與自有市場之關係」，中華民國住宅學會第九屆年會論文集:103-121

■ 英文文獻

- Ahmad, Nuzhat (1994), "A Joint Model of Tenure Choice and Demand for Housing in the City of Karachi. ?" *Urban Studies*, 31:10 ,1691-1706
- Arias, E. and Palloni, A. (1996). "Prevalence and patterns of female-headed households in Latin America." CDE working paper No. 96-14.
- Baxter J. and A. McDonald (2005), "Home Ownership among Young People in Australia: in Decline or just Delayed?" *Australian Journal of Social Issues*, 40:4 ,481-487
- Carlos Garriga, William T. Gavin, and Don Schlagenhauf(2006), "Recent Trends in Homeownership,"*Federal Reserve Bank Of St Louis Review*,88 : 5, 397-411
- Christopher J. Mayer and Gary V. Engelhardt (1996), "Gifts, Down Payments, and Housing Affordability ," *Journal of Housing Research*,7:1,59-77
- Garasky, Steven, R. Jean Haurin, and Donald R. Haurin. (2001), "Group Living Decisions as Youths Transition to Adulthood," *Journal of Population Economics*,14: 329-349.
- Díaz, A. and M. J. Luengo-Prado(2008), "On the User Cost and Homeownership", *Review of Economic Dynamics*, 11, 584-613.
- Gyourko, J. and P. Linneman (1996), "Analysis of the Changing Influences on Traditional Households' Ownership Patterns," *Journal of Urban Economic*, 39: 318-341
- Haurin D. R. and Rosenthal S. S. (2007), "The Influence of Household Formation On Homeownership Rates Across Time and Race " *Real estate economics*,35 : 4, 411-450
- Henderson, J. V. and Ioannides, Y. M. (1983), "A Model of Housing Tenure Choice,"*American Economic Review*, 73: 1, 98-113
- Hirshleifer, Jack (1985), "The Expanding Domain of Economics," *The American Economic Review*, 75(6): 53-68
- John C. (1984), "Parental Status and Child's Home Ownership," *American Sociological Association*, 49:131-140
- Kristensen, G.1997 "Women's Economic Progress and the Demand for Housing: Theory, and Empirical Analyses Based on Danish Data," *Urban Studies*, 34(3):

403-418.

- Loi, Vu Manh (1996), "Female-headed households in Vietnam ". CDE working paper No. 96-11. [online]. March 2, 2004.
- Namkee Ahn (2001), "Age at first-time homeownership in Spain," *Documento De Trabajo*, 23:1-19
- Painter, G., Yang, L. and Yu, Z. (2003), "Heterogeneity in Asian American Home-ownership;
- Painter, G., Yang, L. and Yu, Z. (2004), "Homeownership Determinants for Chinese Americans: Assimilation, Ethnic Concentration and Nativity," *Real Estate Economics*, 32:3, 509-539
- Painter G. and Redfearn C. L. (2002) , "The Role of Interest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates, " *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2 :2 -2 .
- Peteke Feijten, Clara H. Mulder and Pau Baizan (2003), "Age differentiation in the effect of household situation on first-time homeownership," *Journal of Housing and the Built Environment* 18: 233–255
- Quercia, R.G., McCarthy G.W. and Wachter S.M.(2003), "The impacts of Affordable Lending Efforts on Homeownership Rates," *Journal of Housing Economics*, 12 : 29-59.
- Thomas P. Boehm and Alan M. Schlottmann (1999), "Does Home Ownership by Parents Have an Economic Impact on Their Children?," *Journal of Housing Economics* 8:3, 217-232
- Tachibanaki, Tashiaki (1992), "Higher Land Prices as a Cause of Increasing Inequality: Changes in Wealth Distribution and Socio-Economic Effects", in *Land Issues in Japan*., Seattle: University of Washington Press.
- Wachter, S. and Megbolugbe, I. (1992), "Racial and Ethnic Disparities in Homeownership," *Housing Policy Debate*, 3:333-370.
- Yates J (2000), "Is Australia's home-ownership rate really stable? An examination of change between 1975 and 1994," *Urban Studies* 37:2, 319-342
- Yates, J. (2002), "Housing Implications of Social, Spatial and Structural Change," *Housing Studies*, 17(4): 581-618.

## 附錄

住宅自有率之定義不同，所得之統計數據亦不同，依據 2000 年「戶口及住宅普查」統計資料顯示，我國住宅數及家戶數約略相等，但在目前全國空屋率高達 17.6% 之情形下，國內住宅自有率竟高達 82.46%，不免讓人合理推論官方所公布之住宅自有率似有啟人疑竇之處，因此近年來我國官方公布之住宅自有率，備受社會大眾及學者專家質疑，本研究另於此附錄中探討我國現今住宅自有率定義之迷思，並採用家庭收支調查報告、戶口及住宅普查、華人動態資料庫等 3 種資料與實際住宅自有情形進行比較，估算國內實際住宅自有可能之概況。

### 一、定義造成偏誤

#### (一) 住宅自有率之定義

相較於其他主要國家，我國住宅自有率高出許多（詳附表 1），且不同統計資料所得之住宅自有率竟不相同（詳附表 2）。再從住宅自有率之定義觀之，我國標準亦較為寬鬆，凡暫居於非戶內成員如祖父母、父母或子女所有之房屋內，雖不具房屋所有權，但仍算為自有，使得我國住宅自有率有被高估之現象，導致雖住宅自有率很高卻充斥著許多無殼鍋牛的強烈矛盾現象。

不同年齡層不同時期住宅自有率之分析

附表 1 世界各主要國家住宅自有率

年份	國家	住宅自有率	定 義
2002	美國	67.60%	房屋權屬為戶長所有或戶內任一人所有，不論房屋是貸款或未完全付款 A housing unit is <b>owner-occupied</b> if the owner or co-owner lives in the unit, even if it is mortgaged or not fully paid for. The <b>homeownership rate</b> is computed by dividing the number of owner-occupied housing units by the number of occupied housing units or households.
1997	加拿大	64.30%	房屋權屬為戶長所有或戶內任一人所有，不論土地是共用或租用的 Mark the circle Owned if you and / or another member of this household own the dwelling in which you live, even if the dwelling is on rented or leased land, or if it is part of a condominium
1995	日本	60.20%	房屋權屬為戶長或家庭成員，或共同持有人所有 Ownership of dwelling and land" in the table marked "L" are defined as cases where the holder of the title deed is a member of the household (including head of the household). Cases of joint holders of the title deed are also included
2006	澳洲	70%	房屋權屬為其中一名經常居住在此住宅的家庭成員。所有權人被分為兩個分類 - 無抵押貸款與有抵押貸款 A household in which at least one member owns the dwelling in which the household members usually reside. Owners are divided into two classifications - owners without a mortgage and owners with a mortgage. If there is any outstanding mortgage or loan secured against the dwelling the household is an owner with a mortgage. If there is no mortgage or loan secured against the dwelling the household is an owner without a mortgage.
2006	台灣	87.83%	現住房屋所有權係屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者

(二) 家庭收支調查報告

我國家庭收支調查報告中住宅自有定義：「現住房屋所有權係屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者」，即將未同住之直系親屬房屋亦算為自有，將高估住宅自有率。

(三) 戶口及住宅普查

戶口及住宅普查中住宅自有定義：「住戶內經常居住之人口對其居

住之住宅，擁有其所有權或繼承權者，不論其所附著之地，是否為其所  
有」，即將未同住但僅擁有房屋繼承權算為自有，將高估住宅自有率。

(四) 家庭收支調查報告、戶口及住宅普查定義不同，結果落差不大

家庭收支調查對自有住宅之認定以直系親屬為主（2000 年住宅自  
有率為 85.35%），戶口及住宅普查則擴及至具繼承權者（2000 年住宅  
自有率為 82.46%）。從定義上來看，戶口及住宅普查之住宅自有率理當  
較家庭收支調查報告為高，但卻因家庭收支以戶籍戶為基礎進行調查所  
造成之偏誤更大，導致最後家庭收支調查之住宅自有率略高於戶口及住  
宅普查之住宅自有率。

此外，從其他的抽樣調查<sup>24</sup>中發現，居住在父母、配偶父母或子女  
所有房屋之比率約有 29%至 32%，可見國人居住在非自己所有之房屋  
情形，不算少見，因此合理推論上述兩種資料均高估了住宅自有率。

附表 2 在不同定義、不同資料下之我國住宅自有率

定 義	家庭收支 調查報告	戶口及 住宅普查	華人動態 資料庫
我國 現行定義 現住房屋所有權係屬戶 內成員之任何一人或其 直系親屬者（或有繼承 權者）	2006 年 87.83%	2000 年 82.46%	2004 年 86.54%
採用其他 國家定義 現住房屋所有權係屬戶 內成員之任何一人者	2006 年 55.77%	2000 年 53.46%	2004 年 62.16%

二、概估實際擁有房屋家戶之住宅自有率

因我國官方住宅自有率數據來源不同，且對戶之定義、住宅自有率之  
定義均不同，加上與實際住宅自有情形之落差所致，為釐清我國高住宅自  
有率之統計迷思，茲取家庭收支調查報告、戶口及住宅普查、華人動態資  
料庫等 3 種資料與實際住宅自有情形進行比較，並將相關資料相互引用進  
行佐證，估計我國實際住宅自有率約落在 53%至 63%間（詳下表）。

<sup>24</sup>90 年社會變遷基本調查執行報告：父母所有(22.79%)及子女所有(6.22%)，共計 29%；95 年  
社會變遷基本調查執行報告：父母所有(27.02%)及子女所有(5.02%)，共計 32.06%

附表 3 我國實際擁有房屋家戶之住宅自有率推估<sup>25</sup>

	家庭收支調查報告	戶口普查	華人動態資料庫
自有定義	現住房屋所有權係屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者。	住戶內經常居住之人口對其居住之住宅， <u>擁有其所有權或繼承權者</u> ，不論其所附著之地，是否為其所有。	現住房屋所有權係屬戶內成員之任何一人
優點	為官方統計之資料，可得住宅自有家戶數。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 凡普查實施期間，座落於台閩地區境內之所有住宅，均為本普查對象，較為準確。</li> <li>2. 有考量地上權之情況。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 問卷已將非同住，但房子為父母所有或子女所有納入選項，故可釐清真正自有率。</li> <li>2. 追蹤調查，自 2004 年起將之前抽樣家戶之成年子女加入，統計年紀從 25 歲至 69 歲，涵括一般較可能擁有住宅之年齡。</li> </ol>
盲點	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 包含住在直系親屬家者及房屋為其中 1 人所有之情形，如分戶房子為父母或子女所有，亦算自有，會<u>高估</u>自有家戶數。</li> <li>2. 以家戶進行抽樣，未遷入戶口之空屋或出租房屋無法計入。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有繼承權之人都算自有，如分戶房子為被繼承人擁有，亦算自有，會<u>高估</u>自有家戶數。</li> <li>2. 以家宅方式進行普查，若該宅有 3 戶戶口，且都相互有繼承之可能，就會<u>高估</u>自有家戶數。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 抽樣數太少，可能有偏誤。</li> <li>2. 未包含部分年齡之人，可能會<u>高估</u>自有住宅率。</li> </ol>

<sup>25</sup> 95 年住宅自有率為 87.83%，戶政司總戶數為 7394758。89 年住宅自有率為 85.35%，戶政司總戶數為 6588644。

	家庭收支調查報告	戶口普查	華人動態資料庫
校正	95 年社會變遷基本調查執行報告 <sup>26</sup> ，提供現住房屋權屬資料，自有部分（自有、夫妻共有、配偶所有），非自有住在直系親屬家中（父母所有、配偶父母所有、子女所有）之比率，可協助釐清家庭收支調查報告之住宅自有率，實際住宅自有戶數，惟無法得知擁有 2 間房子以上之戶數。	90 年社會變遷基本調查執行報告，提供現住房屋權屬資料，自有部分（自有、配偶所有），非自有住在直系親屬家中（父母所有、配偶父母所有、子女所有）之比率，可協助釐清家庭收支調查報告之住宅自有率，實際住宅自有戶數，惟無法得知擁有 2 間房子以上之戶數。	
估算結果	2001 年 住宅自有率 56.64% 2006 年 住宅自有率 55.77%	2000 年 住宅自有率 53.46%	2004 年 住宅自有率 62.16% 親人所有 24.38%

<sup>26</sup>第五期第二次社會變遷基本調查執行報告（2006），以台灣地區年滿 18 歲及以上之國民為研究母體，並以戶籍資料檔為抽樣名冊，利用分層等機率三階段抽樣法抽出受訪對象，抽出 5032 樣本，實際完成 2012 份。

### 三、統計偏誤，難以評估

#### (一) 家庭收支調查報告，以戶籍戶為抽樣母體：

1. 僅以戶籍登記為主，若抽樣戶之實際居住者非為戶籍登記戶，則予以排除並重新抽樣。

2. 未分戶情形，無法排除：

國人因求學、工作等因素遷居至在不同住所，但戶籍未自原住所遷出，若僅以戶籍戶為抽樣母體，將無法納入此類情況，即北部租房子，南部房子自有，導致低估出租戶，使總戶數減少，高估住宅自有率。

3. 假分戶問題：

國人為讓小孩進入明星學校就讀，而將戶籍遷至學校學區內，為北部都會區特有之現象，此類寄學區問題，實際並未遷入居住，雖家庭收支調查報告抽樣時係以經濟收支來認定，若無經濟行為則排除，但因本調查以戶籍登記戶為母體採抽樣方式進行，無法完全排除寄學區戶數，故因總戶數（母體）過大，致低估住宅自有率。

4. 空屋可能被算入：

只要戶籍有登記，都有可能被抽到，如抽到空屋時，家庭收支調查報告以排除再重抽方式處理，但因本調查以戶籍登記戶為母體採抽樣方式進行，無法完全排除空屋戶，故因總戶數（母體）過大，致低估住宅自有率。

5. 小結：

綜上，因假分戶及空屋戶問題造成住宅自有率低估之情況，相較於戶口未遷入低估出租戶、高估住宅自有率來的低，故推論「家庭收支調查報告」高估住宅自有率。

#### (二) 戶口及住宅普查：

1. 以 2000 年為例，戶口及住宅普查未將空屋（1,239,785 宅）納入住宅自有率計算，導致有人居住之房屋數（5,509,974 宅）少於家戶總數（6,412,106 戶）約 90,213，且部分住宅為兩戶以上共同居住：其中 4,797,065 宅為單獨居住，712,909 宅為合住，約 1,607,864 戶占總家戶數約 25.08%。與一宅一戶情形不符，但無法得知一宅多戶之情形有多少家戶。

2. 同址分戶之認定，以獨立通道、健全之家庭設備來認定，一戶填一問卷。

3. 另因戶口及住宅普查，以地址進行挨家挨戶調查，可有效排除統計之誤差，數據應較家庭收支調查報告為準確。

#### (三) 「家庭收支調查報告」與「戶口及住宅普查」之共同點：

兩者均存有一宅多戶之情況，雖統計上都算自有，但與最適人居的情形不同，即一宅應為一戶居住，可見統計數據並無法突顯此類實際問題。

#### 四、實際概估與統計數據落差之意涵

- (一) 從不同資料雖可進行數據校正，但各統計資料抽樣及定義方式均不相同，是否可直接引用恐有疑義。
- (二) 統計數據與實際情況落差大概達 30%，這些戶數雖然目前沒有所有權，僅有居住在親戚家之權，也許未來會擁有所有權。
- (三) 承租戶數偏低，因大多戶口未遷入，且共同租屋之情況普遍，無法估計確實租戶。

#### 五、結論

我國住宅自有之定義確實是造成我國高自有率之原因，由於將暫居於直系親屬家中未有所有權之戶數亦算為自有，加上許多到都會區求學或工作之人，因在外租屋，但戶籍並未遷入，致抽樣時忽略此部分，導致高估自有戶數，惟實際高估多少，國內此類相關資料較為欠缺而無法推估。

從釐清定義之過程中發現，擁有兩間以上房屋之家戶數不在少數，但沒有房屋在外租屋之家戶數亦不少，這樣的現象是值得政府警惕的，在眾多住宅政策推行下，是否有真正考量民眾之需求？由於都會區之高房價，導致年輕一代無法靠己力購屋，保障人民居住權是政府的責任，所以健全租屋市場是當務之急，可藉由加強資訊透明化及租金補貼等方式，來提高租屋者之居住品質，讓廣大租屋族，能有更好的居住環境；至財產權之提升，則仍須靠民眾自身努力，一步步實現。