

摘要

本研究以民國 94-98 年台北縣住宅法拍屋作為研究樣本，共蒐集 12669 筆住宅法拍屋拍定資料作實證分析，本研究利用線性迴歸驗證各年度對住宅法拍屋較具顯著之屬性，並利用特徵價格理論(Hedonic Price Theory)計算各屬性之隱含價格來研究影響住宅法拍屋每坪得標價格的屬性及其影響幅度，亦以羅吉特二元迴歸(Logit)來分析在以拍定之法拍屋中，影響住宅法拍屋拍定因素的屬性及其影響幅度。經由特徵價格理論及羅吉特模型的分析後，本研究得到在影響住宅法拍屋每坪得標價格之屬性及其影響幅度中，由實證結果得知得標拍次、使用建材及所在區域三個屬性對每坪得標價格之影響最為顯著，由此可知上述三個屬性是消費者在決定是否購買住宅法拍屋時優先考慮的因素。在影響住宅法拍屋拍定機率之屬性及其影響幅度中，由實證結果得知

影響住宅法拍屋拍定機率之屬性及其影響幅度。

第一拍次：使用建材為加強專拍定機率最高其次為特殊情形。

第二拍次：所在區域為市區拍定機遇最高其次為無社區名稱

第三拍次：僅有使用情況為自住拍定機率最高

關鍵字：住宅法拍屋、特徵價格理論、拍定機率

第壹章 緒論

第一節 研究背景與動機

在民國八十一年台灣房地產市場中，隨著經濟的進步、人民所得提高，致使台灣房地產達到最高峰。但在近幾年來，隨著容積率的管制、台灣房地產價格不斷攀升，建商因此大量搶建房屋，造成供給大量增加，而需求也伴隨著經濟景氣下滑、金融風暴影響，使得台灣房地產低迷不振，供需失衡。然而近幾年來因景氣關係，導致許多建設公司倒閉，購屋者付不出貸款利息及投資者「斷頭」等情形發生，致使許多房屋都淪落至法拍屋市場，使法拍屋在台灣房地產比率不斷攀升，法拍屋最大特色是不需議價，對其拍定的價格往往低於市場價格而形成高報酬率，一直以來都是吸引消費者進入市場的主因。(趙子鑫,2003)

台灣法拍屋市場相對於一般中古屋市場特殊，由於法拍屋市場資訊揭露不充分，競爭力不足，以及產品風險高等特性，是造成台灣法拍屋市場之特殊性。一旦不動產淪落至法拍屋市場，得標價格往往會比市場價格來的低，為了解主要原因及影響幅度，並於下節而做了兩個研究目的。(陳憶茹,2004)

第二節 研究目的

本文研究目的分為下列兩點：

- (一) 研究在台灣法拍屋市場中，影響住宅法拍屋每坪得標價格之屬性及其影響幅度
- (二) 研究在台灣法拍屋市場中，影響住宅法拍屋拍定機率之屬性及其影響幅度

第三節 研究內容及流程

(一) 研究內容

本文共分五章，第一章為緒論，說明研究背景、動機及目的。第二章為文獻探討，回顧國內外之相關文獻，探討法拍屋形成原因、拍賣制度、法拍不動產流程、影響住宅法拍屋價格因素。第三章為研究設計與方法，說明本文之研究設計、變數選取及定義、研究假說之定義、資料之分析方法及研究架構。第四章為實證結果分析，對所得到之資料依所採用之研究方法逐一帶入，探討本文之研究目的。第五章為結論與建議，根據前幾章研究之結果提出結論，對後續研究者研究發展之方向及提供建議。

(二) 研究流程

本文之研究流程如圖 1-3-1 所示：

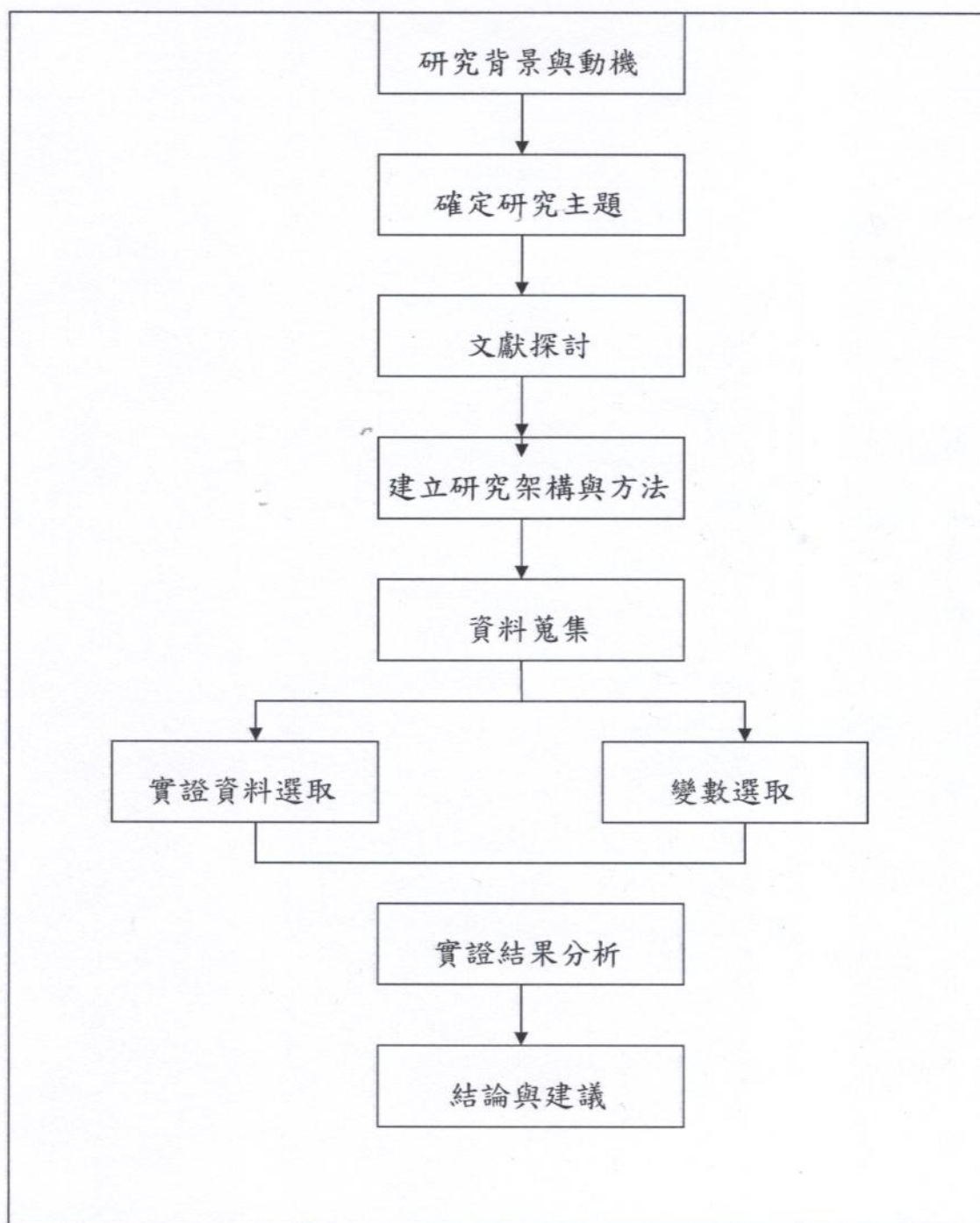


圖 1-3-1 研究流程圖