

# 修平科技大學

## 應用財務金融系

### 大型商場對住宅價格影響之研究- 以西屯區新光三越為例

指導教師：涂新南老師

姓名：陳家詔學號： BL101011

姓名：周育丞學號： BL101030

姓名：蔡叔銘學號： BL101045

姓名：羅勝宏學號： BL101068

中華民國 105 年 5 月 18 日

## 致謝

本研究得以順利完成，首先要感謝的是我們的指導老師涂新南老師與專題口試委員蔣寬和老師，感謝他們在這次的研究上給予許多的指導及鼓勵，且在學術上秉持積極嚴謹的教學態度，使我們獲益良多。

在這次撰寫專題的過程中，並非完全順利，因為不動產之研究是我們第一次接觸的內容，在剛著手撰寫專題時，我們必須想出跟我們實習題目相關的題目，以及花時間去找專家來訪問，雖然這期間花了一點時間多少都讓我們有些挫折感，我們都覺得一切的努力都是值得的。慶幸的是，我們的團隊都很努力也很配合，彼此間都會互相幫助與鼓勵，再加上老師盡心盡力給予我們許多指導及寶貴建議，使得我們的專題能夠順利完成。

我們由衷感謝老師以專業學者的風範，給予我們不少指導與建議，在學習過程中學到許多難能可貴的知識。也謝謝本專題團隊成員的配合，讓我們同心協力完成本次的研究，雖然過程中跌跌撞撞，但完成專題的那一刻是非常喜悅的。

我們將專題成果分享給我們最摯愛的老師及同學們，四年的大學生涯即將畫下句點，畢業後將踏入另一個未知的社會，就學期間我們共同完成的每項目標都將成為我們永生難忘的經驗，經歷這次的專題研究，讓我們成長了許多，並在過程中學習到團隊合作的精神，最後在這四年中我們順利完成學士學位，感謝各位老師及同學的陪伴與鼓勵，我們將喜悅分享給大家。

學生：陳家詔\_\_\_\_\_

周育丞\_\_\_\_\_

蔡叔銘\_\_\_\_\_

羅勝宏\_\_\_\_\_

## 摘要

近年來台中七期重劃區的發展也可說是越來越好，有越來越多的建商進駐到七期重劃區，因此，對於環境設施的需求也是佔了很大的比率(楊宗憲、蘇偉慧，2011)的文獻裡有提到說在迎毗設施方面，學校對房價的影響最大，其次是大型公園、百貨公司、捷運站及大型體育場館，因此本研究選擇屬大型商場之新光三越百貨公司為研究標的本研究採取專家談訪法，以及運用內政部不動產交易實價查詢服務網來佐證本研究之結論。本研究結果發現：新光三越是一個利大於弊的大型公共設施，本身所帶來的便利性，商機，就帶來的人潮，有人潮才有錢潮。

**關鍵字：**公共設施、大型商場

# 目錄

致謝.....	II
摘要.....	III
目錄.....	IV
表目錄.....	V
圖目錄.....	VI
<b>第一章 緒論</b> .....	1
第一節研究動機.....	1
第二節研究目的.....	3
第三節研究架構.....	3
<b>第二章 文獻探討</b> .....	4
第一節不動產的特性.....	4
第二節文獻探討.....	8
<b>第三章 研究方法</b> .....	13
第一節研究工具.....	13
第二節研究設計.....	13
第三節問題設計.....	14
<b>第四章 實證結果分析</b> .....	15
第一節資料來源及處理.....	15
第二節專家訪談及實證結果.....	16
<b>第五章 結論</b> .....	24
第一節專家面之結論.....	24
第二節教授面之結論.....	24
<b>參考文獻</b> .....	25

## 表目錄

表 1-1 問題及來源圖 .....	12
表 1-2 實價登入歷年成交資料表 .....	14
表 1-3 受訪專家一覽表 .....	15

## 圖目錄

圖 1-1 研究流程圖 .....	2
-------------------	---

# 第一章緒論

## 第一節研究動機

近年來，台中市的發展越來越好，人口也越來越多，自然的，在都市發展越來越好的情況下，民眾相對對買房的意願就會提高，這時候環境就是個重要的選擇，許多民眾一開始選擇住宅的時候，自然會先看周遭有沒有所謂的迎毗設施(yes in my back yard，YIMBY)；除此之外自然也會擔心附近的環境會有所謂的鄰避設施(not in my back yard，NIMBY)另外，對於同時具有鄰避(No In My Back Yard Effect，NIMBY Effect)與迎毗效果(Yes In My Back Yard Effect，YIMBY Effect)之半嫌惡設施(Semi-Obnoxious Facility)，例如購物中心、醫院、警察局、消防隊等，居民會希望居住地點稍微離遠一點，以避免無法預測的噪音、交通等問題，但另一方面又希望居住地點不要距離該設施太遠，以滿足對該設施服務的需求(李泳龍、黃宗誠、戴政安、李善將，2009)，因此，對於以上討論過的公共設施對於住宅價格的影響還有待進一步的討論。

近年來台中七期重劃區的發展也可說是越來越好，有越來越多的建商進駐到七期重劃區，因此，對於環境設施的需求也是佔了很大的比率，新光三越百貨公司這一項公共設施是有一定的影響力的如(楊宗憲、蘇倬慧，2011)的文獻裡有提到說在迎毗設施方面，學校對房價的影響最大，其次是大型公園、百貨公司、捷運站及大型體育場館，就文獻發現百貨公司對房價是有一定的影響力。但是對於民眾來說，可能普遍認為是迎毗設施，因為百貨公司可以讓民眾假日休閒的一個好去處，以及購物上的需求，但是對當地的居民來說，百貨公司附近的交通問題，還有無法預測的噪音，更或者是可能會因為人潮的因素造成了環境的髒亂，因此本研究將探討有這些環境因素下的新光三越百貨對於周遭房價是否會帶來很大的影響。

百貨公司，是一種售賣多種貨品的大型零售商店，它的產品分門別類，英文稱為Department store。不同於超級市場，百貨公司通常會售賣較昂貴和大型的商品，例如家用、電器等，亦會售賣服裝、化妝品、玩具、廚具及運動用品等。

所謂的「百貨公司」，根據行政院主計處頒訂第六次修訂的「中華民國行業標準分類」，乃歸類於綜合零售業，其定義為：「凡是在同一場所從事多種商品分部門分售的百貨公司均屬之」。不過，這個定義距離一般人對百貨公司的認知，可能有一段距離，而且顯得模糊。百貨公司是內需型服務業，主要銷售對象是地區大眾，從商品種類、品質、品牌到空間設計，皆以滿足消費者對高品質消費和高流行商品的需求為目標。因此，百貨公司概念有一定標準，並不是販售多樣性商品的商場，就是一般印象中的百貨公司。百貨公司在現代都市中扮演的角色，是將發生在街道、廣場上的商業行為集中至建築物裡，以立體化、集中化形式出現。消費者可以在百貨公司中買到任何想買的商品，這種一次購足的消費模式，是繁忙社會中現代人的生活方式，也是百貨公司出現的原因之一

台灣區的百貨公司有朝大型化發展的趨勢。而分析現階段台灣區百貨業的發展特色，除了朝大型連鎖化發展以外，百貨業的經營策略由同質化走向差異化，及本土百貨業者與外商合作的例子愈來愈多等，也是國內百貨業發展的特色。

**朝大型連鎖化發展** 台灣的百貨業發展至成長階段時，市場的密度會逐漸增加，同類型的百貨公司間競爭加劇，而在競爭後仍能獲得生存者，往往是屬於有大型財團作為後盾的廠商；其次，大型財團由於資本雄厚，所以在「有利可圖」的情況下，發展百貨連鎖成為一種普遍的現象。這類型的百貨公司如太平洋崇光百貨、新光三越百貨等。

**經營策略由同質化走向差異化** 此種經營策略一方面是因應個性化消費時代來臨，另一方面是來自百貨業的成長階段已進入成熟期—廠商密度高且競爭激烈，所以百貨業者必須在市場上尋求具有發展潛力的生存利基，才不會被激烈的市場競爭淘汰。這類型的百貨公司如衣蝶生活流行館(原力霸百貨南西店)、中興百貨等。百貨公司依照不同的區隔市場與經營策略，規劃每一樓層所服務對象應有的商品及其組合搭配(如設定 20 至 30 歲女性顧客群之商品有少淑女裝、女鞋、皮包、飾品、化妝品…等)，且業態繁多，並配合不同節慶推出公關或促銷活動(如 1993 年春夏服裝展示會、聖誕禮品展)，以滿足顧客需求。百貨公司會形成各種業態，最重要的乃是為了適應消費大眾生活之所需；總而言之，流通業是隨人們生活型態的改變而不斷地在進步，二者之間的關係密不可分。何謂流通？從字面解釋就是流暢通順，也就是如何將商品在適當的時機，於適當的場合，利用什麼方法，以合理的價格，順暢地將商品移轉至消費者手中。服務業已然成為社會的主力。百貨公司—專櫃式的陳列與專人服務。



## 第二節 研究目的

藉由動機來探討西屯區新光三越百貨公司對於附近房價的影響，本研究的目的具體如下：

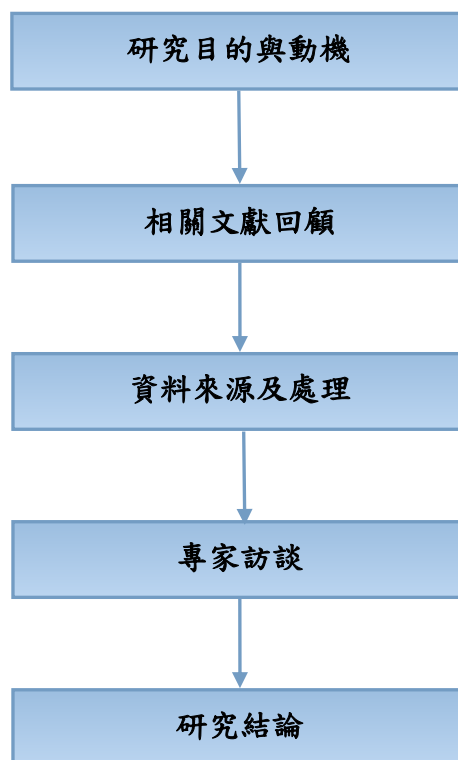
- 一了解新光三越對於周遭房價的影響是利多還是弊多。
- 二本研究過專家訪談過程，進一步了解新光三越所帶來對房價的影響。

## 第三節 研究架構及範圍

研究對象及範圍：如下圖 1-1 研究流程圖

- 一研究對象：本研究探討台中市西屯區新光三越百貨公司為研究對象。
- 二研究範圍：本研究設定範圍以台中市西屯區。

圖 1-1 研究流程圖



## 第二章文獻探討

本章分為兩節，第一節不動產的特性，第二節文獻探討。

### 第一節、不動產的特性

#### (一)不動產的特性

1.定義: 是指不能移動或者如果移動就會改變性質、損害其價值的有形財產，包括土地及其定著物包括物質實體及其相關權益。如建築物及土地上生長的植物。依自然性質或法律規定不可移動的土地、土地定著物、與土地尚未脫離的土地生成物、因自然或者人力添附於土地並且不能分離的其他物。包括物質實體和依托於物質實體上的權益。不動產經濟價值的原始型態在於所有權人之佔有使用，晚近則隨著經濟之發展而漸漸側重不動產的交換價值或投資價值。不動產證券化便是在這種背景下醞釀而生之制度。不過欲將原本實體存在之不動產進而轉化成觀念上存在之證券，則必須先對不動產之意義，及不動產市場之特性有進一步之了解。我國民法第六十六條第一項規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。」第六十七條則規定：「稱動產者，謂前條所稱不動產以外之物。」由此可知，就我國之民法定義而言，不動產乃動產之相對概念而屬於物之分類的一種，亦可為權利之客體。而所謂的土地係指一定範圍內之地表，及一般可利用範圍內的上空及地下。而我國「不動產證券化條例」草案第四條第一項第一款則列舉本草案「不動產」之定義為「土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場及其他具經濟價值之土地定著物」，此項規定顯係為減少日後適用上之爭議。

2.特性:不動產既為物之一種，即有其自然性質上之特性。為了進行不動產證券化之研究，對於不動產在經濟資源上之特性亦應一併探討。因而本文將從以下幾個構面來了解不動產之基本性質。

3.不動產之生產要素特性依我國民法之定義，稱不動產者，謂土地及其定著物。可知不動產係由土地作為生產要素所引申之一群商品的總稱。因此，不動產的特性與土地之諸多特性息息相關，而有關土地的生產要素特性可以下列幾點觀之，

4.土地是許多硬體建設的基本投入要素基本投入要素係指人類生產活動所必須投入之財貨。而土地一經開發後，可作為許多硬體建設的基本投入要素。例如，可以在土地上興建住宅以供居住，建設廠房以供生產，可以在土地上建設機場、碼頭，以供航運等等，均可見土地作為硬體建設之基本要素之特性。

5.土地可供開採其他自然資源土地除了可以作為硬體建設之基本投入要素外，經由開採，土地也可提供其他之自然資源供人類利用，例如黃金、石油等等。

6.土地可經由政策改變其原有之用途如原本劃定為農業區之土地，經過地目變更，可變為工業用地改建工廠，或變更為商業區建築商業大樓。

(二)不動產之商品特性 相對於其他商品而言，不動產具有以下之特性：

1.不可移動性: 此即「不動產」之望文生義，又稱位置固定性，即地理位置固定，也是不動產投資因素中，投資人最關心之區位因素。不動產與其他商品之最大差異即在於其不可移動性，也就是無法如其他商品般流通有無。因此常引起地區性之房地產價格容易暴漲暴跌。

2.耐久性: 又稱壽命長久，土地不因使用或放置而損耗、毀滅，且增值，不動產並非無滅失、損毀之可能，如建築改良物因地震火災而滅失。然就一般情況而言，不動產均有相當長的耐用期間，土地則幾乎無限，這也是吸引許多投資人之處。然而雖然因為不動產的耐久性，而使得所有人可以向金融機構取得長期融資，而較無短期償還之壓力，然若該地區之經濟情況或週遭環境惡化時，將使外來資金的投入減少，甚至減少所有權人對不動產維修之意願，而坐視整體不動產價格之下跌。

3.昂貴性: 相對於其他商品而言，不動產的價格往往非一般人所能承受，因此必須以抵押貸款長期負債的方式取得長期融資以購買不動產，否則將無法購買或投資不動產。因而，整個不動產市場的榮枯與整體經濟體系資金成本的高低及抵押貸款是否容易取得有相當直接的關係。也無怪乎政府這幾年來紛紛以政策性補貼房貸利率來刺激房地產景氣。

4.異質性: 受限於自然環境及不動產、週邊環境及區域條件，更加上不動產之不可移動性，因此每一件不動產商品絕不可能像其他其他商品般可以大量複製而毫無差異，亦即不動產無均質性可言。換言之，每一件單獨之不動產單位其商品特質都是獨一無二的。

5.對不動產需求之多樣性及依賴性: 由於人類對土地有各種不同之需求，形成各種不同之土地使用態樣。如我國土地法第二條便將土地依其使用區分為建築用地、直接生產用地、交通水利用地及其他用地等四類。這也就形成不動產商品之多樣性。此外，不動產商品不僅指該不動產本身，更包含了整體的需求。所以各種不同種類的不動產商品間也會形成互相依賴或補充之關係。如我國常見大樓住宅建築形式常為一樓作為店面使用，二樓以上作為住家使用，而地下室往往作為停車場。而整體都市計劃也必須適當配置住宅區、商業區和公共服務機能等。

6.投資與消費雙重性: 不動產不像公司股票只有投資性，也不像汽車、電腦只有消費性。大多數房地產如住宅等均同時有投資性及使用消費性，因此增加投資者之喜好，提高不動產市場之投資誘因。

### (三)不動產市場之特性

由於不動產具有上述之特性，故而不動產市場也有如下之特性：

- 1.私下交易，資訊不易公開由於不動產商品之異質性，不動產市場多為買賣雙方議價成交，因交易市場上各種交易訊息不易取得，且產品差異性大，故私下交易盛行，買賣雙方大多透過議價成交。
- 2.不動產市場成員除了買賣雙方外，輔助單位及參與者眾多例如，房屋仲介、代書、廣告代銷公司、金融機構等。每一參與者均相當程度的影響不動產市場之運作。
- 3.形成各種不同之次級市場 因不動產市場之異質性及不可移動性，其市場通常按使用型態、區位、價格、屋齡等分成各種不同之次級市場。例如辦公大樓出租市場、廠辦市場、豪宅市場、預售屋市場等等。
- 4.市場有景氣循環之現象 不動產市場容易產生景氣循環之現象，以前不動產市場上有所謂的七年一循環的說法，但從台灣近年來之不動產市場觀之，這種說法顯已無法成立。
- 5.市場供應調整緩慢因土地取得、施工期限等限制因素，不動產市場短期之供給彈性較低。而行成類似農產品供給時間落差之蛛網現象，這也易使不動產市場產生極明顯之景氣循環現象。
- 6.市場之公共介入強不動產市場受到都市發展、公共建設、都市計算法規，甚而 貸款或賦稅等財經政策的影響，因此投資者須對公共政策及計劃保持高度敏感。

### (四)影響不動產價格之因素分析

- 1.總體性（大環境、一般性）的影響因素：指影響不動產價格之一般、共同、普遍之因素。
  - 1.政治因素：影響層面往往較廣，大家都感受得到，當然有時候並不一定對房地產造成影響，但仍會導致一些心理的因素存在。
  - 2.經濟因素：國民生產與經濟成長、國民所得、物價變動、利率水準、貨幣供給、國民儲蓄、外匯管制。
  - 3.社會因素：人口成長、人口分佈與遷徙、家庭結構、追求舒適居住水準。  
人口分佈情況來看，大部份的人都願意集中到台北市，所以台北市的需求就會高，像台北市的人口成長數量，就可看出房屋的需求量多少。
  - 4.行政因素：土地使用計畫、國民住宅政策、土地政策、財政政策、經建計畫。  
包括一些住宅政策、土地政策、課稅政策。其中住宅政策，如 6 萬元一坪國宅；土地政

策包括民國 69 年時的空地稅、照價收買等。經建計畫，如工業區、科學園區、新市鎮計畫、公共建設、交通建設。

(二)區域因素(小環境):指標的不動產所處地區，而影響該不動產價格之因素。

1. 大眾交通工具方便程度
2. 道路系統完善程度
3. 停車空間配置與設計
4. 鄰近市場之近便程度
5. 鄰近學校之近便程度
6. 鄰近公園、學校之近便程度
7. 土地使用現況
8. 社區人文環境形象
9. 社區管理與鄰居關係
10. 附近嫌惡設施之影響程度
11. 噪音、震動之影響程度
12. 其他，如與市中心、商業中心、主要道路、車站等之距離。

注意不同分區之影響因素差異

1. 住宅區：特別著重居住環境之寧靜、安全、衛生及便利等。
2. 商業區：特別著重營業環境之購買力與競爭力、收益性與便利性。
3. 工業區：特別著重設廠環境之原料、勞力、市場及交通設施、供給設施之良否。
4. 農業區：特別著重農業生產環境之自然條件及農路、水路情形。

(三)個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。

所謂的個別因素，是指形成不動產個別性，進而形成個別價格因素而言。個別因素可分為以下幾項：

1 土地之個別因素，土地之個別因素主要項目如下：

- (1)位置、面積、地勢、地質、地盤等。
- (2)寬度、深度、形狀等
- (3)日照、通風、乾濕等
- (4)高低、其他臨接街道之關係
- (5)臨接街道之系統、結構等與公共設施、商業設施等之接近程度
- (6)上下水道等供給、處理設施之有無及其利用之難易
- (7)變電所、汙水處理等危險設施或嫌惡設施之接近程度
- (8)公法上及私法上之管制等

2. 建築物之個別因素，建築物之個別因素其要者有下列幾項：

- (1)建築(新建增改建或遷移)之年次
- (2)面積、高度、構造、材質等
- (3)設計、設備等功能是否良好

- (4)施工之質與量
- (5)耐震性、耐火性、耐水等建築物之性能
- (6)維持管理狀態
- (7)有無使用有害物質及其狀態
- (8)建築物與其環境之適合狀態
- (9)公法上及私法上之管制等
- (四)建築物及其基地之個別因素

建築物及其基地之個別因素，除上列事項外，尚有基地內之建築物、停車場、通路、庭院等之配置，及建築物與基地規模之對應關係等，建築物與基地之適應狀態。

形成不動產價格之各項原則

- 1. 預期原則
- 2. 變動原則
- 3. 供需原則
- 4. 競爭原則
- 5. 替代原則
- 6. 機會成本原則
- 7. 均衡原則
- 8. 貢獻原則
- 9. 剩餘生產力原則
- 10. 適合原則
- 11. 外部性原則

## 二、文獻探討

### (一)台灣地區環境品質與公共設施對房價與房租影響之分析

在過去台灣地區的研究文獻中，對房屋問題探討的層面大都僅限於財務狀況及住宅探討。本文採用主計處民國 78 年度住宅調查資料做測試，結果發現的確三種族羣(住宅特性、環境品質與公共設施)對於房價和房租都有顯著的影響，其中又以住宅特性所佔的份量最重，超過 90%以上。本文主要目的在測試台灣地區房租與房價中，歸因於環境品質與公共設施的部分是否有顯著的影響效果。

本研究主要是對家計部門在選擇房屋需求時所考慮的各種變數加以探討。其中我們發現消費者在選擇房屋需求時，對房屋本身的特質、環境品質及住宅附近公共設施之服務項目等因素皆會有所考量，但其中仍以房屋本身的特質為最主要考量因素。環境品質與住宅附近公共設施之服務項目兩者之重要性較低，而且兩者之間無法明確的區分其重要性。(1993，林祖嘉、林素菁)

### (二)台北市捷運系統與道路寬度對房屋價格影響之研究

房屋異質性高，影響房屋價格之因素很多，在房屋市場中往往只顯現房屋之總價，並未表現出各項因素所影響之價格，房屋之交通便利與否為影響房屋價格之重要因素之一，以往國內相關研究並未實際估計出房屋面臨道路寬度或者房屋至捷運車站之實際距離對於房屋價格之影響程度。因此，本研究採用台北都會區房屋之實際交易價格，以房屋至捷運車站之實際距離及道路之實際寬度對房屋價格之影響程度來作探討。捷運系統及其房屋所面臨之道路對於房屋價格之影響，主要對於房屋交通運輸便利性之影響，即可及性之影響，分別利用 Alonso 的競價理論(bid price theory)以及 Rosen 的特徵價格理論(hedonic price theory)來加以分析。研究結果發現：(1)房屋所面臨之道路寬度對於房屋價格確有正面且顯著之影響。(2)在捷運車站影響範圍內，房屋至捷運車站之實際距離對其價格之影響顯著確有負向關係，且隨著距離之增加，其負向影響會有趨

緩之現象，符合 Alonso 傳統競價模型。(3)就房屋至捷運車站之實際距離對其價格之負面影響而言，商業使用者會較住宅使用者為大。最後捷運系統完工通車前後之房屋價格並無顯著差異。(1999，洪得洋、林祖嘉)

### (三)鄰里公園對不動產價格之研究-以新竹市為例

在過去台灣的都市發展經驗中，公園的重要性往往被忽略，所導致對於公園的興建並沒有特別投入，間接地影響了都市的環境品質。那隨著經濟發展與所得的進步，居民不再只是重視道路或商業設施而已，公園這類的休閒設施也越來越被重視。於是也成為了決定不動產的價值之因素之一。因此本研究藉鄰近公園地區的建築物與土地價格進行實質調查。分析都市公園對鄰近的不動產產生的外部校果，以了解公園個體環境因素所產生的影響。而影響可分為期望上與實際上兩種，而公園於建築物型態產生的影響會在配置型態，立面型態，開窗率有不同反應，目的在建立公園與建築物聯繫互動。這類型本研究歸類因公園而產生的期望反應。在土地價格面，開發狀況，規模，區位，面臨道路寬度這些變數都有顯著影響，而這些因素對價格的影響可從數字上看出效益上的差距，股歸類在因公園而產生的實際反應。(2000，解鴻年、胡太山、邵澤恩)

### (四)公共設施最適服務影響距離之評估模式

目的影響公共設之服務影響的決定，受其設施本身的，包括設施本身的、空間的、自然環境的及社會政治經濟的種種因素影響，隱含相當的不確定特性，定出以供鄰近土地規劃及環境評估之用。具體提出一種客觀決定公共設施之服務/影響距離的程序，主要方法透過模糊德爾菲模式之專家問券調查，採用最大最小值與模糊積分方法來進行，影響公共設施的服務/影響因子相當多，包括設施本身的、空間的、自然環境的及社會政治經濟的種種因素影響，且因子間關係相當複雜。應用在不同都市層級區域時，其結果可能不同，但方法程序不辨。(2004，紀雲曜、李上好、葉光毅)

### (五)從環境識覺觀點分析加油站設置的鄰避效果-台北都會區的個案研究

晚近台灣地區民眾的環境意識抬頭及社區意識覺醒，使得過去許多為改善都市生活品質的公共設施反而成為民眾抗爭的焦點。加油站屬於高度鄰避效果公共設施，都市地區居民反對加油站設置時有所聞。

這一篇文獻研究的目的從民康的環境識覺角度，探討加油站設置產生的鄰避效果及其影響因子和空間差異性，以及提出降低鄰避效果的措施，藉以減緩環境衝擊。透過設計問卷進行居民訪談，藉計量分析進行驗證與論述。

研究發現鄰避效果與民眾的資訊獲得、環境意象與環境態度有關，在各都市階層有不同的影響因子，而且鄰避效果的差異呈現不同的空間行為。建議透過提高環境正義的能見度及加油站的敦親睦鄰工作以降低環境衝擊。

對於每個公共設施都有迎毗與鄰避的效果，對於一些特定的鄰避設施，民眾的接受程度並不是那麼高，但是由本文獻探討的結果來看，如果確實實施一些預防措施，可以

改善民眾的想法，而達到最小影響。(2005，林郁欽、王秋原)

#### (六)醫學中心對鄰近住宅環境影響之研究文獻探討

為使都市居民享有舒適便利的都市生活，必須配置各種不同機能的服務設施，以健全都市發展提供良好的生活品質，然而都市服務設施「或多或少」會產生某種程度的正面或負面影響，其中嫌惡(鄰避，本研究統一名稱為嫌惡)設施常對鄰近居民健康與生命財產造成威脅，因而使鄰近地區居民產生鄰避的防衛心理，希望居住地點離該設施愈遠愈好，以避免該設施所產生的鄰避效果；另外，對於同時具有鄰避(No In My Back Yard Effect, NIMBY Effect)與迎毗效果(Yes In My Back Yard Effect, YIMBY Effect)之半嫌惡設施(Semi-Obnoxious Facility)，例如購物中心、醫院、警察局、消防隊等，居民會希望居住地點稍微離遠一點，以避免無法預測的噪音、交通等問題，但另一方面又希望居住地點不要距離該設施太遠，以滿足對該設施服務的需求。(2009，李泳龍、黃宗誠、戴政安、李善將)

#### (七)迎毗設施與鄰避設施對住宅價格之研究

主要探討從效用理論的角度來看，迎毗設施因為受人歡迎，致使效用增加，對房價應有正向影響；鄰避設施則因效用減少而應對房價有負向影響。過去的研究多僅以單一設施、或僅單以迎毗設施或鄰避設施，來觀察對房價的影響，忽略了迎毗與鄰避設施共存時的效果。從公共建設與市場分析的角度來看，設施的新設立甚或拆除，對當地的房價分配都會產生結構性的變化，透過研究結果顯示，在迎毗設施方面，學校對房價的影響最大，其次是大型公園、百貨公司、捷運站及大型體育場館；而在鄰避設施方面，殯儀館對房價的影響較大，其次是污水處理廠、寺廟、變電塔、垃圾焚化廠。分析迎毗與鄰避設施對房價的效果，也有助於在進行新建公共設施時，評估對當地住宅市場造成的衝擊程度；對區段徵收或市地重劃財務試算的準確性也有正面助益，從本文研究結果發現，每個公共設施都對房價具有一定的影響力。(2011，彭建文與楊宗憲)

#### (八)公共設施、環境品質與不動產景氣對住宅價格影響之研究—兼論不動產景氣之調節效果

本文採用 2006 年度內政部營建署住宅狀況調查資料，分析台北地區住宅價格。從公共設施、環境品質及不動產景氣探討對住宅價格之影響，並討論不動產景氣對於住宅價格的調節效果。實證結果顯示，公共設施構面之休閒與運動滿意度明顯的影響房價高低。

過去相關文獻對於住宅價格之研究，常以住宅本身實體特徵作為評估為主。本文除了維持住宅實質特徵外，同時納入環境品質及公共設施構面之變數，包括內部環境、居住安全、環境品質、生活便利性及休閒與運動變數。最後，有鑑於不動產景氣對於市場之重要性，並探究其景氣影響效果。針對公共設施對於住宅價格之影響，可獲知休閒及運動對於住宅價格之重要性。伴隨民眾追求生活品質之提昇，住宅政策已由早期「住者



有其屋」進階至「住者適其屋」的目標。然而，僅是滿足基本的居住需求已不敷民眾的購屋慾望，透過提供良好的公共設施及環境品質，有助於提昇不動產本身的價值。公共設施一般係由政府所提供，在日趨重視居住環境的現今，如何拿捏最適公共設施服務的提供，方能成為不動產增值之裨益。(2012，李春長、游淑滿、張維倫)

#### (九)探討住商混和程度對房價之影響-臺中市西屯區個案研究

本研究目的為探討住商混合使用對於住宅價格之影響，解析混合使用是否影響房價，探討方式從三個不同空間尺度的住商混合，「同棟混合」、「同街廓混合」及「相鄰街廓混合」進行實證分析。研究假設兩點：一、不同住商混合程度對房價的影響有不同差異假設；二、不同空間尺度住商混合對房價的影響有不同差異假設。研究對象為台中市的西屯區，研究時間為民國98至100年，樣本數共409份，並應用特徵價格模型建立台中西屯的特徵價格模型。實證結果顯示：混合程度方面，同棟混合程度若越高，房價反而會降低，但同街廓混合與相鄰街廓混合程度若上升，則有助於房價上升，空間尺度方面，相鄰街廓混合是最理想的混合空間尺度，代表居民因便利性考量認為商業活動可鄰近住宅，但須保持適當的距離。(2012，柳環瑜)

#### (十)住商混合對房價影響之研究-以高雄凹子底地區住宅大樓為例

本文內容探討住商混合使用對房價的影響，在以往的混合使用著重在商業設施的相容性影響和住戶的對低可接受度，但鮮少透過商業強度探討對房價的影響。以大眾的角度而言，居住環境會想要有完善的生活機能，但是又不想太靠近商業設施，怕受到影響。在住宅大樓允許商業使用的條件下去解析混合使用是否會影響房價。探討方式從使用尺度，商業設施種類及機能度進行實證分析，探討不同空間混合對房價的影響差異，其次也探討不同種類組合的影響力。研究範圍以高雄市凹仔底社區為對象，樣本資料為實價登錄民國100年8月至103年8月的內政部不動產交易資料中的住宅大樓類型研究。研究模型為半對數，以住宅成交價為依變數，自變數分為房屋屬性，鄰里屬性，混合使用屬性三大類。研究成果發現，再混和比例方面，相鄰混和最為顯著，混和比越高則房價越高，商業設施類別則以消費娛樂和專業服務兩變數對房價有正面效益，也表示說居民並不排斥此類型的商業設施，且有助於房價的上漲，其他變數則無顯著的效果。(2015，張晉挺)

#### (十一)影響住宅大樓價格因素之探討

主要探討從本研究擬整合樓層效用及交通與公共設施方便性之相關因素進行實證分析，並呈現量化之樓層效用比。實證結果發現，住宅大樓離學校及公園之距離愈近樓層價格愈高，一樓經營店面、具車位及住宅位於一樓情況對樓層價格有正面之影響；但未達顯著水準。在樓層別效用比分析方面，一樓之效用比乃整棟樓效用比之最高；而我國住戶因諧音關係，較不喜歡四樓，其樓層別效用比最低；五樓以上隨樓層數升高其樓層別效用比亦隨之提高，尤其頂樓之效用比僅次於一、二樓。本研究結果可供建商投資

之定價、以及購屋者搜尋與估價師評估時有效參考。

住宅位於一樓、面臨路寬適中之馬路、鄰近學校及公園、具車位、和一樓經營店面等情況，其樓層價格均較高。住宅大樓之四樓房價顯著，而四樓以上價格亦隨樓層升高而漲。此結論在實務上可提供建商訂價、估價師估價、購屋者及投資者搜尋物件時之有效參考。(2010，林左裕、陳慧潔、蔡永利)

以上文獻發現：

1. 商業設施、公共設施對於周遭的房價都有正面的影響。
2. 居民雖然多少會擔心設施帶來的負面影響，但還是不排斥，可以說是利多。

## **第三章研究方法**

### **第一節研究工具**

本研究係採用研究方法中的文獻回顧法、專家訪談法來進行本文之探討。

### **第二節研究設計**

#### **(一)研究對象的選擇**

為了增加本研究之信度與效度、願與產業界多位專家進行訪談。

#### **(二)資料處理**

本研究除了相關文獻資料收集和整理外，其訪談資料以錄音器材錄製，並紀錄面談重點。於訪談後再加以整理與分析面談結果，並且在不改變受訪者原意的前提下，以文字方式敘述呈現。

### 第三節問題設計

本研究想要了解以新光三越來探討對周遭房價之影響，因此想詢問產業界的問題如下表 1-1 問題及來源表：

表 1-1 問題及來源表

問項	出處
1、在七期的規劃中，百貨公司周遭定位為「高價位區域」，就您對國內相關經驗及案例中，類似的百貨公司對於地方的發展是否有幫助？	以特徵價格法分析高鐵桃園站周邊不動產交易情形陳建宏(2010)
2、我們知道影響房價的因素相當眾多，本研究在文獻探討時發現，周遭的設施對於房屋價格有明顯的高低落差，就您對於不動產的專業來看，是否認同這看法？	以特徵價格法分析高鐵桃園站周邊不動產交易情形陳建宏(2010)
3、我們文獻探討發現學校對房價的影響最大，其次是大型公園、百貨公司、捷運站及大型體育場館，我們想知道百貨公司是因為甚麼因素才對房價有一定的影響？	迎毗設施與鄰避設施對住宅價格之研究 彭建文、楊宗憲(2011)
4、請問你考慮購屋時，是否以您所想要的公共設施為主要選擇對象？而所購買的房屋，是您當初想要的公共設施？請你談談你對百貨公司的看法？	奢侈稅後消費者購屋行為之研究 林淑茶(2012)
5、請問大型商場周遭大多以什麼房屋類型為主？	自行設計
6、請問您覺得百貨公司對於周遭的不動產帶來的利多還是弊多？	自行設計
7、請問新光三越附近的交通會影響到房子的價格嗎？	自行設計
8、請問您覺得為何消費者願意購屋在百貨公司附近？會害怕百貨公司帶來的負面影響嗎？	自行設計

資料來源：本研究整理

## 第四章 實證結果分析

### 第一節 資料來源及處理

本研究目的是探討大型商場對周遭房價的影響，故本文是以質性研究方法來增加議題之深度。本研究結果分析的模式，在文字上採取編碼與解碼的動作，將專家的錄音檔轉換成文字，以及運用內政部-不動產交易實價登入網的資料來實證結果如下表 1-2 實價登入歷年成交資料表：

1-2 實價登入歷年成交資料表

弘孝路 1~30 號										
弘孝路 1~30 號	102/2	600	16.5	36.36	1±1建	住	12	10/013	3/2/2	
弘孝路 1~30 號	102/3	718	20.8	34.61	1±1建	住	12	3/013	3/2/2	
弘孝路 1~30 號	103/8	900	26	34.61	1±1建	住	13	6/013	3/2/2	
臺灣大道三段 61~90 號										
臺灣大道三段 61~90 號	102/1	530	20.7	25.59	1±1建	住	6	2/022	2/1/1	
臺灣大道三段 61~90 號	102/2	595	23.2	25.59	1±1建	住	7	5/022	2/1/1	
臺灣大道三段 61~90 號	102/3	1,556	26.6	58.43	1±1建	住	7	16/022	3/2/2	
惠來里市政北六路 1~30 號										
惠來里市政北六路 1~30 號	103/2	3,971	31.9	124.52	1±1建	住		3/025		
惠來里市政北六路 1~30 號	103/3	5,588	44.4	125.77	1±1建	住		14/025		
青海路二段 151~180 號										
青海路二段 151~180 號	103/4	450	17.2	26.20	1±1建	住	15	8/014	1/1/1	
青海路二段 151~180 號	103/8	550	19.6	28.06	1±1建	住	21	3/012	3/2/2	
青海路二段 151~180 號	103/9	588	21.1	27.86	1±1建	住	16	7/014	2/2/1	
河南路三段 121~150 號										
河南路三段 121~150 號	101/10	500	25.8	19.41	1±1建	住	6	6/015	11/1/1	
河南路三段 121~150 號	102/2	588	25.5	23.08	1±1建	住	6	3/015	1/1/1	
河南路三段 121~150 號	104/11	800	41.2	19.41	1±1建	住	9	6/015	2/1/1	

資料來源：內政部-不動產交易實價登入網之查詢資料

從以上的不動產實價登入資料來看，新光三越周遭之房價是有逐年遞增的趨勢

## 第二節專家訪談及實證結果

如下表 1-3 受訪專家一覽表

表 1-3 受訪專家一覽表

受訪專家	性別	經歷
A1	男	住商不動產-七期朝富店店東
A2	男	住商不動產-十期店店東
A3	男	住商不動產-七期園道店店東
A4	男	住商不動產-資深經紀人
A5	女	住商不動產-資深經紀人
A6	男	欣立地政士事務所代書
A7	女	不動產投資客
A8	男	修平科技大學教授
A9	男	修平科技大學教授
A10	男	修平科技大學教授

以下為專家訪談內容：

1、在七期的規劃中，百貨公司周遭定位為「高價位區域」，就您對國內相關經驗及案例中，類似的百貨公司對於地方的發展是否有幫助？

A1:我認為是有的，因為在知名百貨公司的加持下房地產的地段需求更為有賣點，一般住宅強調市場學校公園而七期豪宅需求重點就是新光三越大遠百老虎城購物中心惠文學區大城學區及夏綠地雙十字公園台中國家劇院及文心森林公園。

A2:大型商場市都市計畫而定，百貨公司不見得很影影響力。

A3:百貨公司對於地方的發展是一定有幫助的，尤其是商圈的型態，這個是絕對肯定的，對於一個地方的房價會不會造成一定程度的影響是肯定的，是正面的就是說房價會增值。

補充：其實在我們目前國內相關經驗的案例中地方的發展其實是有很明顯的幫助，舉個例子：台中最常聽到的新光、遠百商圈 SOGO 百貨商圈，其實最主要是說這個商圈他會帶來一個所謂的一個經濟發展，對於四周環境它會有一個商機人潮就會聚集人潮只要一聚集它就會代表是錢朝，一定是有幫助的，所以會影響地方的房價，想開店做生意的人就會多，它就會有聚集效益，聚集效益就會帶來”物以稀為貴”，店面就是那麼多，沒辦法再多商圈會有一個固定的模式這個部分房價一定會往上漲。

A4:會，影響的程度，會戰的價位會至於 25 到 30%，行情價，一公里內，百貨公司規劃的路線規畫得很好，比同一個區域的價位會高很多。

A5:一定會，第一點百貨公司蓋的地方一定都是商業區，商業區旁邊一定都是大樓，人口基礎比較多。

A6:因為本身不動產的帶動以經濟的便利性為主，引響程度差不多會有 2 到 3 成的差距，如果能構成商圈才能，如果只有新光三越的話，影響會比較小。

A7:有，在七期的部分大老闆的眼光很獨到七期的地很大，帶動了產業的影響換句話說



在新光三月那邊他門把房價墊高土地貴，房價就要提高，因為他剛開始就過去大園擺就過去，會引起群聚效益，店家或住宅會過去，開了一間店面無法吸引人潮，換句話說七期沒有發展，一間百貨公司西移之後，建商會過去蓋房子，新光三越大遠百都很成功，因為交通便利，覺得是一個很大的優勢。

A8:有，促進人潮，有人潮就有錢潮，有錢潮就會炒地。

A9:會影響，我會認為百貨公司他是聰明的，他一定是先評估過，這個地方是會漲的，所以台中他會開在七期，而不是開在台中市內，我們講的是說，可能是蛋白區，但是那個還是會成長的區域，而不是說，偏僻的區域，也可以說介於兩著之間。

A10:有好有壞，百貨公司沒有人一天到晚在逛百貨公司，旁邊會交通阻塞。

小結：從以上的專家訪談內容得知，新光三越對於一個地方的發展是有幫助的，因為這個知名的大型商場，只要在一個地方深耕發展，就會帶動商機，有商機才會有人潮。

2、我們知道影響房價的因素相當眾多，本研究在文獻探討時發現，周遭的設施對於房屋價格有明顯的高低落差，就您對於不動產的專業來看，是否認同這看法？

A1:當然房價的確會受附近周遭的設施影響，所以我同意這個看法就是不同的公共設施對房價有一定顯著的高低落差.但當然還有其他的因素會影響房價不單是只有周遭的設施而已。

A2:認同，[房價跟著重大建設走]，只要交通有被改善的地方都會有不同程度上的影響。

A3:不同的公共設施有對房價不同的影響，這點是認同的，這高低落差針對一個屬性會有，這四周遭公設以一個屬性會有，這個一般來講，會有所謂的正面增值跟負面增值，比較常講的，我們所謂的設施嫌惡設施，那嫌惡設施有包括:殯儀館.墓地.這個房子以前是當過墓地.變電所(有磁場的問題，電磁波會對人有影響健康)這個方向會是負面的，會有增值的地方，學區.百貨商場.公園綠地.醫院四周為這些都是有增值的，如果是在醫院的正旁邊可能不一定會是正面的，它有列在負面列表裡面.但是在醫院的四周圍一定是加分的。

A4:認同，他有不同的公共設施，一定會有不同的影響，但是如果有八大行業進駐也是會有影響，會影響到點的生活品質。

A5:其實算是同意，因為一般來說，公設一定多從 32%到 38%，為什麼呢，因為他的公設比較多，比較多就是對於一般百姓來說，使用公設多，公設也是你付出的價格，相對的，公設越高設施越完美，一定是價格會調整，如果加上室外的公設更好，一班我們買房子一定會注重周遭環進，除非是做生意，或者是辦公大樓，如果是純粹住宅的話，一定也是選公園或學校為首選。

A6:認同，附近的公共設施，還有它裡面的開發程度單然會影響價格，比如說鄰近公園或是市場，或是在附近這葛市場跟商圈已經成立了，剛開始比較薄弱，如果久了，就會跟郊區相比有比較明顯的落差，例如捷運車站附近會帶動一定的房價。

A7:非常認同，公共設是絕對可以造成房價一定的支撐，公共設施一定可以造成房價的高低，交通建設，公園綠地，學校，不要說增值很多，一定會有絕對的飽和。

A8:正確，你看那個買房子，買房子一定要買在公共設施周圍。

A9:我認為很多人認為百貨公司會帶來商機，會帶來人潮。

A10:我如果離新光三越有點距離，但是我又可以享受他的便利，我不要離他很近，離他很近我會塞車，離他有點距離我去那邊也(新光三越)很方便，走路過去就到。

小結:從以上專家訪談得知，一個房子的周遭有什麼公共設施，都一定會造成影響，不管是好的公共設施，或者是壞的公共設施，對房價都有一定的影響。

3、我們文獻探討發現學校對房價的影響最大，其次是大型公園、百貨公司、捷運站及大型體育場館，我們想知道百貨公司是因為甚麼因素才對房價有一定的影響？

A1:一般百貨公司是屬於高收入的人在消費的我們可以從百貨公司的精品專櫃林立來看這個市場因此大型百貨公司選點時一定要考慮這附近的消費能力也就是魚幫水水幫魚有百貨公司在的附近房價一定有支撐力。

A2:百貨公司還好，大型商場的影響力更勝於百貨公司，因為會吸引人潮，錢潮就跟著進來，接著帶動不動產的需求量，房價就會被影響。

A3:百貨公司它所帶來的是人潮所謂的人潮就是錢潮，它就會產生所謂的商業行為，商業行為就必須要有開店的實體店舖在無形當中帶來所謂的租金收入，或者是房屋的使用效的增加這些因素都會動產的持有人他因為這樣的周邊效益，產生了很多商業性的投入行為增加，增加了之後，無形當中就為了這個店面創造很多所謂的附加的一個商機，這些商機轉變成店面增值的效益在四周圍的店家，住家就會產生便利性，便利性無形中的附加價值，住在這四周圍的百貨公司，帶來消費性的方便，帶來所謂的食衣住行，各方面都是方便的要公車，大眾運輸也是很便利的，是一個指標性，所以創造很多的附加價值在這四週圍這是一個非常典型也是最直接對於說四週對房價有正面的影響價值。

A4:他是一個大品牌的公司，因為它的知名度，才會影響，但是如果它是一個大型的超市就不會有甚麼影響，就因為它是新光三越，才會影響房價。

A5:其實是因為住在百貨公司附近是很方便的，百貨公司周遭一定有其他的大型的一些其他設施，因為她一定會選在方便，有的是會選公園，或者是大型停車場，有的是旁邊會有其他的大賣場，或是其他的百貨公司，最主要它們是商業用地，旁邊一定有很多大樓，所以一定會有很多人去居住，所以方便逛街購物，住在百貨公司旁邊，感覺上地價價格高，感覺會比較不同，主要就是方便性，而且也會帶動周遭的商機。

A6:現在的人的經濟習慣已經到了一個水準，所以生活消費習慣都會往都會區去跑所以人口一集中，商業發達的時候，房價房租一定都看的出來。

A7:影響房價的因素真的還好，不是所有的百貨公司可以對房價造成影響，但是例如台北 101 就有很大的影響，主要是看百貨公司的規模，不一定說只要是百貨功四都會造成房價的影響，要看地段。

A8:(1)生活的便利性(就是說有百貨公司有人要買東西，有要逛街直接就去了)。

(2)人潮帶動繁榮(百貨公司裡面去很多人潮去，就會帶動地方的繁榮，刺激地方的房價)。

(3)設施便捷(百貨公司交通方便，周圍會有交通管制，警察會協助疏通阻塞)

(4)地標(成為當地的地標)。

A9:商業進駐大家認為，會帶來比較繁榮。

A10:百貨公司對於價格的影響不是很正面，我是覺得它並不是很正面的影響。

小結:從以上的專家訪談得知，百貨公司他本身是因為所帶來的便利性，以及本身的知名度，才會帶來人潮，商機，正所謂人潮帶動錢潮，只要人潮進來，就會刺激地方的房



價。

**4、請問你考慮購屋時，是否以您所想要的公共設施為主要選擇對象?而所購買的房屋，是您當初想要的公共設施?請你談談你對百貨公司的看法?**

**A1:**大致上消費者購屋時的確有部分消費者還以公共設施為主要購屋考量但因一些購屋因素如自備款或貸款因素而有所差別因此有的消費者是無法與當初購屋所要的公共設施是有差距的。

**A2:**我認為，公共設施是最好的賣點，[千萬買房 億萬買鄰]，環境的重要大於不動產本身，所以周遭的大環境往往會決定房價的走向。

**A3:**大部分買房的時候，買方絕大多數都要會先列出他喜歡想要的公共設施在這條件裡面，這是確定的，公共設施他們認定有自己的需求，他們就會表明在這邊說往往看房子到最後，有時候一分錢一分貨，的確是要買公園正旁邊的價錢就很高，那他可能就退買第二排，公園後面，正學區也是同樣的道理，有的希望在學區的附近，通常最後選擇可能離他條件不會太遠的地方，這個是肯定的，好的環境，它不動產它的增值度，力道會比較強勁。

**A4:**以年輕的群族來說，要方便，漂亮，就會購買，以老年人來說，會選在安靜一點的地方，以中年的話，也是會以方便以及公設多的地方買房子。

**A5:**這是不一定。一般買房子有很多考量，一個就是說因為結婚需要換環境，或者是為了小孩，也可能會是為了方便，或著是以學區為主要考量。

**A6:**其實有部分要看每葛人的需求性，有的因為工作去遷就於這葛房子，在美葛年齡層不一樣，因為有的為了居住環境，到了這個地方，公共設施會考慮，但是不是第一葛考慮，會先以交通便利，再來是公共設施來做考量如果是以一般的住家才會以公共設施為考量。

**A7:**家長的話以學區為考量，如果說是以上班族，會已交通為考量，已退休的人為考量，希望會以公園或醫院為選擇，考慮到生活機能的話，小孩長大了，就會希望住在生活機能好一點的地方，所以周遭有什麼設施是很重要的，例如頭家國小，是個明星學校，家長都想讓小孩讀那裡，所以都想住在那附近，這就是造成房價支撐的例子之一。

**A8:**比較喜歡安靜一點的，比較不會考慮這些(百貨公司)，比較會考慮公園類似的設施，運動比較方便。

**A9:**我是買來自己住，住個二、三十年、三、四十年，我不會去選擇七期，我也不會選擇百貨公司附近，我會選擇文教、學校、安靜、安全、便利、公園、科博館、美術館這一類，我比較傾向在寧靜的社區(北區)，安靜的，學校比較多。

**A10:**會阿，我現在住的房子為甚麼會繼續在那邊住，因為公園綠地，而且離市場很近，像我就會挑在比較老一點的市區商圈裡面，離市場比較近，比較方便。

**小結:**從以上的專家訪談得知，每個不同的族群，都會有不同的考量，年輕一點的族群會以方便為主，上班族就會以公司近一點或者是交通方便為主，有小孩的就會以學區較近為主，老人族群就會以安靜或是公園近的為主。

## 5、請問大型商場周遭大多以什麼房屋類型為主？

A1: 大部分是以辦公大樓商業大樓為主也含有一些住宅大樓。

A2: 周遭大多以商業類型的大樓為主，通常大型商場會在人口夠多了的地方出現，才能提供營業額，所以人先到商業行為才跟著到，且商業區可以設很多住宅區無法建造的東西，主要視需求是甚麼。

A3: 這一題有牽涉到都市計畫的問題，原因是在於說舉個例子: 以中友百貨商圈來講，中友百貨大型商場，它的四周圍當時的都市計畫，它比較慢，四周圍都是透天的，透天店面居多，它沒有大樓很少，但是目前現在以七期重劃區，新光三越百貨，新光三越是我們台中最新的一個百貨商圈重劃區，那以它的型態來講它的四周圍把住商分離也就是說新光三越四周圍的話，它原則上都是以所謂的大樓，可以做店面，不過這邊地價土地的關係，所以這邊沒有透天的房子，全部都是住家大樓，但是它有規劃一樓二樓三樓四樓可以做商場，這就是我們新光重劃區，就是新光三越百貨，這邊七期重劃區，那你像我們台中市另外一個比較大型 IKEA(宜家家居)它也是在重劃區但是 IKEA 四周圍的話，它當時的規劃都是低密度的住宅區，所以 IKEA 商圈的四周為大多數都是透天的房子，別墅居多，都是可以做店面的，但是大樓很少，所以它是每一個重劃區的一個，每一個重劃區它的型態，每一個商圈它其實型態都不一樣，所以這個跟都市計畫的先後順序有關係。

A4: 大樓華廈居多，因為地貴大部分都是蓋大樓華廈為主。

A5: 以華廈大樓為主，但是還有一些舊社區，透天的也有很多。

A6: 通常都是以店面商業行為透天，商場，因為這些集中了，才會造成商業行為的集中。

A7: 大樓，舉例來說 1000 坪的土地來說，蓋大樓可以多蓋 100 戶，可以賺比較多，蓋透天的話會少賺比較多，以成本為考量，所以大部分的建商會蓋大樓比較多。

A8: 大樓(人口比較稠密、容積率比較高)，所以價格可以炒高。

A9: 大樓

A10: 新光三越的正對面都是比較舊的建築，他的後門這邊幾乎都是大樓，他旁邊都是大樓。

小結: 從以上的專家訪談得知，新光三越附近以住宅大樓，商業大樓居多，因為地價的關係，加上都市計畫新光三越本身是在商業區，所以必須以成本為考量，所以大部分的建商都會以蓋大樓為主。

## 6 請問您覺得為何消費者願意購屋在百貨公司附近？會害怕百貨公司帶來的負面影響嗎？

A1: 因為購物方便以及有百貨公司對房價有支撐力，只有害怕周年慶或週六日交通會大亂及打結及交通雍塞。

A2: 新光三越附近沒什麼住宅，都以商業大樓為多，這附近交易的通常為投資行為，如做生意，投資套房，外來客等，幾乎都不是自住需求。

A3: 會想要買在百貨公司附近的，它是比較屬於就是喜歡在都會型生活的人，當然它們害怕就不會買了，為什麼它們會願意買在百貨公司附近，原因是因為他們喜歡有時候來渡假、逛街，他們百貨公司附近的房子並不是他長期居住的房子，他們只是來這邊有時

候可能住個一兩天、兩三天，享受百貨公司帶來的便利性，因為裡面有餐廳，可以買東西買精品，買它所需要的日常用品，那他逛街當成樂趣，所以住在百貨公司附近的房子不見得是它的唯一，或許是它的第二套房或是第三套房，它們一定是非常喜歡在百貨公司附近，這個是一個非常肯定的，負面的訊息對他們來講，他們不會覺得是不方便的，有可能是第二套或第三套來度假的。

**A4:** 其實百貨公司也沒甚麼負面影響，因為距離都蠻大的離百貨公司有一定的距離，因為周遭都是商圈，如果蓋大樓都離 500 公尺以上，所以通常都不會去注意這種噪音，交通堵塞的問題，對那邊的居民來說都是小問題。

**A5:** 一定會有負面影響，每個人想要的不一樣，有一些人也是會以方便為主，有一些人也不會是以新光三越為主，可能是為了它附近的商家為主，它們會怕，但是還是會以便利為主。

**A6:** 消費習慣的關係，熱鬧的地方，會比較吵雜一點，但是它有一個商業行為，可以造成他的經濟性便利性，它們會評估負面影響，純住家會稍微住遠一點。

**A7:** 百貨公司旁邊我覺得影響沒那麼多，秋紅谷旁邊有兩座商場，但是消費者主要是因為公園才買在哪裡。

**A8:** 負面影響可能只有交通，前面說優點大過缺點，所以一般人還是希望住在百貨公司附近。

**A9:** 會害怕，我不認為消費著會喜歡在百貨公司附近，會去逛百貨公司的人，不見的會喜歡住在百貨公司附近。

**A10:** 住太近我也不喜歡，有些人住在七期裡面也不開心，因為不好買東西，第一點：七期附近都高單價的東西，不可能每天都吃美食街，十點就沒什麼東西，便利商店又少活動多吵，人多也吵，交通擁擠，也不是豪宅應該有的規格，現在最好的豪宅在大肚山上，所以很有錢的大老闆住在大肚山上，就是他很安靜，這個地方太吵雜，就像人不想歡住在夜市旁邊，可以去夜市逛，但是不喜歡在夜市旁邊，百貨公司是負面的，以我來看如果是我住在那旁邊，交通擁擠又亂，我離他有點距離又不會太遠，方原一公里以內走路散步就會到了，這有加分，離百貨公司第一排第二排，我是不願意，交通擁擠人又多活動又多，辦活動又很吵。

**小結:** 從以上的專家訪談得知，新光三越對於房價的影響是利弊共存，10 位專家就有 4 位認為說如果住在那附近的話會很吵雜，但是其他 6 位專家認為說新光三越所帶來的影響並不是那麼大，或者是說根本不算是影響，所以說新光三越是一個利弊共存的設施。

## 7 請問新光三越附近的交通會影響到房子的價格嗎？

**A1:** 大致上還不會反而是加分但如遇到週年慶及周六日會塞車的確有人會抱怨但實際上並沒有影響房價下跌。

**A2:** 有塞車的地方代表人潮多，也就代表這裡的經濟流動佳，塞車是必定會發生的，空空無人的空城又怎麼會有繁榮的經濟呢。

**A3:** 如果是會不會影響到房價，房價的價格，根據我市場上的一個結論，市場上的結果是不會，那市場上還是都會有兩派，一派是喜歡安靜的，一派是喜歡熱鬧的，那所以呢？新光三越的房價，在我們的四周圍以當時蓋好的房子的價格每坪都是大概在 20 萬左右，那以現在這五年的時間來看它的房價大概都是增值一倍以上，所以這題的答案我很肯定



是不會的。

A4:如果說以店面的，商家的比較有影響，住家的影響不大，住家會影響1成，店家或商家會影響2成以上，因為人潮帶動錢潮，如果沒人，那才有問題。

A5:基本上是不會，那邊的價格是多少就是多少，有一些在它周遭都不便宜，所以基本上是不會影響。

A6:目前來講是還不至於，新光三越的公車很方便，平常的時間通常不會影響，假日的話來逛街所造成的交通影響也不會造成影響，因為不是平常時間也在塞，所以影響不大。

A7:周遭交通打結其實不太會影響，因為路還蠻寬的，而且還有交通管制，所以交通的影響沒那麼大。

A8:如果交通影響，一星期也才兩天，影響少。

A9:因為在鬧區交通各方面比較混亂一點。

A10:會影響，回家時塞車，回家會很麻煩，周年慶會很塞，會造成負影響我如果離新光三越有點距離，但是我又可以享受他的便利，我不要離他很近，離他很近我會塞車，離他有點距離我去那邊也(新光三越)很方便，走路過去就到了。

小結:從以上的專家訪談得知，新光三越附近的交通對於房價是不會有影響的，因為大部分的專家表示，通常塞車的問題對於房價的影響並不大，而且從住商十期店的A2店東以及資深經紀人A4的說法來看，如果沒有塞車的話，那這代表這地方並沒有所謂的繁榮，也就是所謂的人潮帶動錢潮，但是修平科技大學A10教授認為這所帶來的交通影響是會影響房價的，他本身會比較想住離新光三越遠一點，有此可知，這種交通的負面影響，也是會對部分的人造成影響。

## 8 請問您覺得百貨公司對於周遭的不動產帶來的利多還是弊多?

A1:大致上利多大於弊多。

A2:那總結以上論點，無論是交通，噪音，空氣等的負面影響皆是因為這地方夠多人潮，整體來說沒有人潮後的才令人擔心。

A3:答案是利多，對我來講本身是市場派，因為我不是什麼教授，這是我看到的結果，那肯定的是利多，那百貨公司設計對不動產就是利大於弊，它會有不好，向新光三越這個部，這邊舉個例子:我們台中是現在最熱鬧就是新光三越跟中友百貨，那交通真的是會常常到六日就會堵塞，但是問題是很多人還是喜歡在那邊塞。

原因是因為他覺得說它買在一個所謂的新光三越，中友百貨的四周圍，帶來一個所謂的周邊商圈的商圈效益，這個部分是有幫助的尤其是店面，店面的話一定是增值性更高，以住家來講的話，交通會堵塞，但是還是有人喜歡，尤其是向北部的客戶，他就是喜歡這種越熱鬧的環境，他認為熱鬧代表一個含一就是增值。

A4:利益多，房價會稍微長25~30，商家的話，生意會多出20%。

A5:個人認為壞處多，但是大部分人認為是好的，百貨公司一定是個點，旁邊都連帶商圈，對很多人來說喜歡住在百貨公司附近，但是對有些人來說會很煩，但是對大部分人是利多於弊，個人認為壞處多是因為有朋友住在那邊，有的人一整年都沒去逛過，因為太忙了，有時候塞車就很高興，因為都會堵在那邊，但是因為商業區有一個優點在，而且也不吵，有時候夏天逛逛百貨公司吹吹冷氣也不錯，商圈的形成對我們來說是好的，有商圈我們才有飯吃!!

A6:利多於弊，因為不動產的價格集中，商圈的價格一定比較高，住宅就是純住家，通

常以不動產的價值一定是利多於弊。

A7:目前道沒有缺點，沒有不好的影響，正面的效益大於負面的效益，一些小小的缺點是可以忍受的。

A8:好處，效益大於本。

A9:會漲，投資客的買賣，還有的是百貨公司內部員工上班方便。

A10:弊多，百貨公司不是必需品，我不會因為百貨公司在那裏就去那邊買房子，主要會是挑綠地多公設多的地方，但是百貨公司不會是我選擇的選項。

小結:從以上的專家訪談得知，有八位專家是認同利大於弊，認同的人都認為，百貨公司所帶來的經濟利益效益對不動產價格是有一個很大的影響，新光三越這個知名的百貨公司，有一些人會為了它所帶來的便利性而去買那附近的房子，對於想在那邊做生意的商家，因為有這個知名的百貨公司的加持，也會有上漲 20% 的趨勢，而且這些百貨公司所造成的負面影響，就是因為人潮多才會有的，整體來說如果說沒有人潮的話，這裡的發展才令人擔心。

其他兩位專家的看法是認為說，弊比較多，因為新光三越所帶來的負面影響，例如:交通，噪音等等，而且有說到百貨公司並不是一個必需品，總和這兩位專家的說法，還是會有人會因為這些負面影響，而不選擇住在新光三越附近。

## 第五章 結論與建議

本研究主別主要是以西屯區新光三越為研究標的，我們通過了以專家訪談調查分析結果以及實價登入網歷年資料，在本章結論中，整理先前所提出的研究目的、研究分析、訪談內容之總結，本研究之結論分為兩種，一種是以不動產相關產業、一種是以本校教授之結論。

將研究所得知結論與建議於本章中分別陳述。

### 第一節 專家面之結論

本研究針對不動產相關的產業專家及相關的專家進行深度訪談後發現，新光三越對於當地不動產的發展，是具有一定的影響的，專家們大致上都認為，新光三越百貨公司這個知名的大型商場進駐到了七期這裡，這代表著，建商必須趁這個時候進駐搶位，當建商蓋好了許多的建物之後，自然而然的，也會有許多的商家會進駐到新光三越百貨附近，而形成一個所謂的商圈，在這之後有了新光三越商圈的發展，有了商機接下來來的就是人潮，許多專家有提到：人潮帶動錢潮，人潮來自於哪裡？有可能是台中市其他地區的民眾想住在這附近又或者是從外地來的民眾，我們專家訪談中有提到說：大部分的青年以及中年的購屋民眾，通常是想為了所謂的方便性而住在新光三越附近，當然，這裡所帶來的負面影響，例如：交通堵塞、噪音汙染、空氣汙染等等問題，但是住在新光三越附近的人，一定也是知道有這些負面影響，但是民眾還是會主要以便利性為主要考量，儘管有這些負面的因素，但是對現在住在那邊的民眾來說，這些都是小問題，所以就以上專家之說法，新光三越對房價是有一定的影響的。

### 第二節 教授面之結論

本研究經過學校教授訪問，發現到說三位教授的說法有分歧：

經過訪問發現，A8 以及 A9 認為說，新光三越百貨公司是屬於一個利大於弊的公共設施，訪談內容兩位教授最後的結論是認為說：新光三越所帶來的效益成本極高。

我們的訪談題目有一題提到說：我們文獻探討發現學校對房價的影響最大，其次是大型公園、百貨公司、捷運站及大型體育場館，我們想知道百貨公司是因為甚麼因素才對房價有一定的影響？兩位教授的回答皆是以新光三越所帶來的便利性以及商機當作回應，從這兩個答案就是以那句話：人潮帶動錢潮。

A10 是認為說新光三越是屬於一個弊大於利的公共設施，張教授認為說這一項公共設施並不是一個必需品，因為裡面的消費價位單價太高，並不是每個人都買得起，再加上新光三越所帶來的負面效果，更是大大的減分。

## 參考文獻

1. 李泳龍、黃宗誠、戴政安、李善將(2009)醫學中心對鄰近住宅環境影響之研究文獻探討第十卷第一期第 75~94 頁
2. 李春長、游淑滿、張維倫(2012)公共設施、環境品質與不動產景氣對住宅價格影響之研究—兼論不動產景氣之調節效果第二十一卷第一期第 67~87 頁
3. 林祖嘉、林素菁(1993)台灣地區環境品質與公共設施對房價與房租影響之分析第一期第 21~45 頁
4. 林郁欽、王秋原(2005)從環境識覺觀點分析加油站設置的鄰避效果—台北都會區的個案研究第十八期 3-1~3-32
5. 林左裕、陳慧潔、蔡永利(2010)影響住宅大樓價格因素之探討第 13~23 頁
6. 林左裕不動產投資管理五版智勝文化事業有限公司(2014)第 1~10 頁
7. 陳建宏(2010)以特徵價格法分析高鐵桃園站周邊不動產交易情形 98~101 頁
8. 陳奉瑤、章情儀不動產經營管理五版智勝文化事業有限公司(2014)第 1~10 頁
9. 洪得洋、林祖嘉 (1999)台北市捷運系統與道路寬度對房屋價格影響之研究第八期第 47~67 頁
10. 紀雲曜、李上好、葉光毅(2004)公共設施最適服務/影響距離之評估模式第五卷第二期第 150~177 頁
11. 張晉挺(2015)住商混合對房價影響之研究-以高雄凹子底地區住宅大樓為例第 1~21、50~53 頁
12. 柳環瑜(2012)探討住商混和程度對房價之影響-臺中市西屯區個案研究第 12~32、63~68 頁
13. 楊宗憲、蘇偉慧(2011)迎毗設施與鄰避設施對住宅價格之研究第二十卷第二期第 61~80 頁
14. 解鴻年、胡太山、邵澤恩(2000)鄰里公園對不動產價格之研究-以新竹市為例第

258~271 頁

15. 內政部不動產交易實價查詢服務網 <http://lvr.land.moi.gov.tw/login.action#>



## 口試委員之問題

蔣寬和老師之問題:

Q1：補大型商場的定義

A1：我們已補在研究動機後面。詳見第一頁。

Q2：如下圖 1-1 要移上來

A2：我們已修改。

Q3：格式一.(一)1.(1)要照這個順序

A3：我們已修改。

Q4：要放資料來源

A4：我們已修改。

Q5：受訪專家改為 A1~A10

A5：我們已修改。如表 1-3。

Q6：只有中文文獻，沒英文文獻，直接打參考文獻

A6：我們已修改。詳見 25 頁

何亮君老師之問題:

Q1:無任何意見

口試老師:蔣寬和老師 \_\_\_\_\_

:何亮君老師 \_\_\_\_\_

:涂新南老師 \_\_\_\_\_

指導老師:涂新南老師 \_\_\_\_\_

學生:陳家詔、周育丞、蔡叔銘、羅勝宏 於民國 105 年 5 月 24 日