

土壤液化潛勢區公布對房價之影響¹

呂哲源²、江穎慧³、張金鶚⁴

論文投稿日期：107年05月15日
第一次修正日期：107年09月10日
第二次修正日期：107年11月28日
論文接受日期：107年12月20日

摘要

2016年2月6日的美濃大地震，使國人開始意識到土壤液化對於居住安全的威脅。其後，政府公布八個縣市的土壤液化潛勢區查詢系統，將土地劃分為高、中、低三等級潛勢區，提高民眾對土壤液化的風險意識及居住安全的重視。然此舉卻引發市場熱議，土壤液化與房價之間的關係出現兩種討論：部分認為查詢系統之公布將衝擊房屋市場，使潛勢區內之房價下跌、成交量萎縮；另一方則考量建築技術上可以克服以及資訊透明化後的資訊疲乏，認為土壤液化於房價的影響有限。過去國內外有不少文獻針對突發事件對於特定市場的衝擊進行評估，但很少針對土壤液化對於不動產市場做相關的研究。

本研究採用2015年3月至2017年2月之不動產實價登錄交易資料，及中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統之圖資進行實證分析。應用特徵價格理論和差異中之差異配對分析法（DID with Matching），研究臺北市潛勢地區內之房屋交易價格是否存在差異，以及比較公布前後之價格變化。實證結果顯示，政府揭露液化潛勢區之資訊，確實造成臺北市高潛勢區內之房屋價格下跌3.34%，中、低潛勢區內之房屋價格則無顯著影響，而此影響效果在公布半年後有淡化的現象。

關鍵詞：土壤液化、房價、特徵價格法、差異中之差異法、傾向分數配對法

DOI: 10.6128/CP.201903_46(1).0002

1. 本文感謝主審與兩位匿名審查委員，提供許多寶貴意見，使本文更臻完善，惟文責仍由作者自負。此外，本文亦感謝科技部（計畫編號：MOST 105-2410-H-004 -145 -MY3）的經費補助。
2. 國立政治大學地政學系碩士。Email：105257025@nccu.edu.tw。
3. 國立政治大學地政學系助理教授。Email：yinghui@nccu.edu.tw。
4. 國立政治大學地政學系特聘教授，通訊作者。Email：jachang@nccu.edu.tw。