

〈建置我國房價指數研究初探〉 之評論

花敬群 / 玄奘大學財務金融系副教授

「房價指數 (HPI)」為我國長期以來未能有效建置，卻又非常重要的房地產資訊，主要原因在於缺乏充分的市場交易價格資料庫。導致產業運作、政策規劃與民衆購屋投資等行為，都必須在資訊相對貧乏的情境下進行。同時，缺乏有效的房價指數，也讓市場參與者對景氣的掌握呈現瞎子摸象或各說各話的狀況，更因此可能導致政策錯誤與投資失敗等結果。因此，建置合宜的房價指數體系，實為健全國內房地產市場相關措施中最重要的一項工作。

聯徵中心為國內掌握房地產價格資訊最完整的機構，其專業水準與公信力早被認同。目前所掌握之抵押擔保品價格資料總數超過300萬筆，且空間、屬性分配亦相當完整，就資料數量與品質而言，已是有史以來最為精緻。其中較明顯之問題，在於擔保品評估價格與市場價格是否存在結構落差。對此，除一方面可以市場交易價格資料進行比對分析外，也因房價指數著重房價趨勢與變動幅度的掌握，因此以擔保品評估價格所建置之房價指數，也代表著整體銀行體系對房價趨勢的共同態度，基本上仍具有相當合理的代表性。

國內外對房價指數的建置方法多以「中位數價格法」、「重複交易價格法」、「特徵價格法」為主（國內業者多採用的「平均價格法」誤差明顯較大）。此三種方法最主要的差異在於對房地產的「品質控制」程度，中位數法未控

制品質，而是利用大數法則來避免誤差；重複交易價格法則完整控制品質，但資料取得難度高；特徵價格法控制部份重要品質屬性，資料取得相對容易。就聯徵中心之資料庫而言，中位數價格法與特徵價格法均非常適用，因此建議兩項指數均應建置。

理論上認為房價指數之建置應該盡可能的控制品質（因房地產異質性嚴重）。從經驗觀察，控制品質的房價指數波動幅度，多較市場直覺所認知的幅度來的低，因後者之認知內容中包含純粹價格波動與品質改變等兩部份。對此，建議除以中位數價格法反映外，亦可將特徵價格法之「標準住宅」改為按季浮動，另外建構未控制品質之價格指數，以凸顯控制品質與否之差異。

房價指數與金融機構擔保品徵信與重估之關係，則是本研究應該特別強調之處。房價指數終究是表達「整體價格趨勢」，雖然因資料完整而區分更為細緻的次市場指數，但擔保品徵信或重估基本上屬「估價」目的，「個案條件」之差異則影響房價甚巨。從房地產市場分析的邏輯而言，房價指數呈現出市場分析 (market analysis) 的結果，而個案差異則屬「市場力分析」(marketability analysis)，此二者在理論與實務上的意含與應用，應讓使用房價指數者清楚瞭解。