

## 專題—經濟史— 11/12 導讀

### 1. 導讀文章：台灣財富分配的再評估—吳坤融

### 2. 問題意識

此研究欲針對台灣的資產財富進行評估，尤其因為不動產登錄價格與市場價格脫鉤，不動產估價是一個相當複雜的問題。

作者利用不動產估價師公會所使用的「四號公報」計算重置成本，進而計算各地籍段的土地平均單價，以得到土地真正的實際價值，並探究土地財富分配的情形。

### 3. 重要性

行政院主計總處每年都會進行國富統計，但這項統計只有全國資產、負債的資訊，缺乏資產分配情形，唯有在 1991 年時，曾公布過一次財富分配資訊，20 多年來，相關統計與研究仍待探究。

《21 世紀資本論》一書問世，經濟學者皮凱提提出全球財富分配日趨不公，亟待政府積極作為的論點，社會大眾對於財富分配的關注度也越來越高，相關研究亦蔚為風氣。加上居住正義、土地正義是近年的重大社會議題，相關主題的研究對於相關政策的討論與制定，勢必有其重要性及影響力。

台灣對於所得分配相關的研究不少，但對於財富分配的研究才剛起步，相關文獻並不多，主要為連賢明等人的研究〈臺灣財富分配 2004 - 2014: 以個人財產登錄資料推估〉，針對不動產估價的研究亦仍較缺乏實證研究。

若能透過這篇研究重新對台灣的土地、國人財富進行合理的估算，將有助於相關大型調查及研究進一步發展，更能合理、細緻地描述台灣的土地價值與分布情形，進而影響、協助整體經濟發展政策、財政政策、社會福利政策等的訂定、執行和評估。

### 4. 研究發現

相較於 2019 年台灣所得分配的基尼係數為 0.276，作者重新估算台灣土地價值後，計算得到的近年土地財富分配基尼係數約 0.6，所得不均程度遠遠大於所得分配，顯示出台灣所得分配相對平均的假象，實是由於土地價值的失真，以及對於相關估價、統計的忽略。

### 5. 研究方法

作者利用不動產估價師公會所使用的「四號公報」計算重置成本，再將不動產實價扣除前述重置成本，進而得到土地市值，並利用 GIS 勾稽實價登錄資料，算出各地籍段的土地平均單價，然後依照地目別估算出真正的土地價值。