

Topic: 台灣財富分配的再評估

1. What is the main question(s) raised in the paper (the issue)?

台灣財富分配的再估算，因為台灣人所持有的財富中以房地產比例最高，在 2014 年時 GINI 係數為 0.78，房地產就佔了 0.6，因此這篇 paper 主要以房地產的重新估算來再估算台灣的財富分配。

2. Why should we care about it (the significance)?

主要原因有三，第一個原因是雖然台灣的所得分配相對平均，但財富分配的研究才剛起步，大部分的研究都還是圍繞在所得分配上，第二個原因是，房地產的估算較為複雜，因為財資中心的房地產價值並非以實際交易價格（“實質”）記載，最後的原因是，依連賢明 et al. 的研究，台灣個人所持有的財富中，以房地產的比例最高，因此，在這些因素下，我認為我們需要關心這一個議題。

3. What is the author's answer (the findings)?

經過作者重新估算後，在土地的持有分配上，持有占比最高的為政府，第二高的為個人，而持有占比最低的為財團法人及公司，而在土地價值總額的部分，在採用了新的方法估算後，新計算出的價值總額將近是舊方法計算出的五倍，而在分配的部分，根據吉尼係數，在未加入法人前，個人持有的吉尼係數近五年來都保持在 0.6 以下，而加入了法人之後，吉尼係數近五年則是介於 0.6 和 0.7 之間。

4. How did the author get there (the strategy)?

使用不動產估價師公會所使用的「四號公報」計算重置成本(A)，將不動產的「實價」扣除重置成本(A)即為土地市值，最後利用 GIS 將實價登錄交易案件對映「地籍段」，計算各地籍段平均單價。依照地目的不同而採用不同的估價方式，若為建地，則依該地段的平均實際交易單價計算，若為其他地目(建路、農田)，則採「公告現值」計算，估算出土地的實際價值。