

# 新北市政府 111 年度自行研究報告

## 不動產預售屋實價登錄制度對房地 地產波動情形影響之探討 —以鶯歌區房地為例

研究機關：新北市樹林地政事務所

研究人員：彭佩瑩

研究期程：111.01.01—111.10.31

## 新北市政府 111 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	不動產預售屋實價登錄制度對房地產波動情形影響之探討－以鶯歌區房地為例
期 程	自 111 年 1 月 1 日至 111 年 10 月 31 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	<p>為落實政府「居住正義」的政策目標，近年許多相關法規均有修正，而實價登錄 2.0 新制亦於 110 年 7 月 1 日正式施行，修法重點包括：成交資訊門牌與地號完整揭露、預售屋銷售前備查與成交後 30 日內申報價格、增訂機關查核權及屢不改正加重罰，並將紅單交易及預售屋定型化契約納入管理等，本次新制加重預售屋管理及申報相關規範，新制上路後，揭露時間較以往大幅縮短，資訊揭露更加即時，且紅單交易納入管理亦提升對消費者之保護程度。</p> <p>政府期望實價登錄 2.0 得以促進房市資訊更加透明並打擊投機炒作，惟新制上路至今已有數月，由實務角度檢視，確有許多取巧作法及操</p>

	<p>作弊端，究竟新制規定是否能有效抑制房市炒作，抑或在部分制度規範未完善之情況下，現行實價登錄反成為市場哄抬作價之推手?本研究將由實務角度探討實價登錄 2.0 新制對不動產交易市場之影響，並就現行制度提出相關建議及想法，期望預售屋之實價登錄制度能更臻完備。</p>
<p>方 法 與 過 程</p>	<p>本研究採取文獻回顧法，廣泛蒐集國內外期刊、論文，與本研究議題和研究目的相關之研究文獻，對於相關法令規範進行蒐集整理，並藉由問卷調查取得驗證所需資料，再以統計分析實價登錄申報資訊，以了解價量波動情形，並藉以針對現行預售屋實價登錄制度，所產生的問題及未來改善方向等議題進行分析探討。</p>
<p>研 究 發 現 及 建 議</p>	<p>本研究以問卷調查發現購屋者進行市場調查時，很高比例的參考實價登錄價格資訊，而統計結果也顯示實價登錄新制施行後，不動產市場價格上漲幅度較施行前大，預售屋實價登錄情形不僅影響著預售屋市場，亦對成屋市場有</p>

	<p>重大影響，本研究因此提出 1、加強預售屋查核 2、跨機關資料全面勾稽 3、建置符合實務交易之申報介面、4、申報時機更全面之四點建議，期望實價登錄制度更加完善，確實發揮健全不動產市場之成效。</p>
備註	

## 摘要

實價登錄制度立意良好，有助於促進不動產市場資訊透明，使市場機制正常運作，但由於存在資料是否正確、有無造假及是否易造成誤解等因素，使得實價登錄制度可能造成不動產市場之定錨偏誤。本研究透過問卷調查了解購屋者利用實價登錄之行為模式，結果顯示有很高比例的購屋者進行市場調查時，會參考實價登錄價格資訊，並經由實價登錄統計資料驗證實價登錄新制上路後，確實增加了不動產市場價格水準之上漲幅度，以鳳鳴重劃區進行區域分析時，亦發現區域預售建案售價，對帶動該區域預售屋及成屋房價上漲，而基於此研究發現，本研究亦提出幾點建議事項，期望實價登錄制度更加完善，確實發揮健全不動產市場之成效。

關鍵字：實價登錄 2.0、定錨效果、不動產市場

# 目錄

第一章 緒論.....	1
第二章 文獻回顧.....	2
第一節 實價登錄制度沿革.....	2
第二節 定錨效應.....	5
第三章 研究設計.....	7
第一節 問卷設計.....	7
第二節 價量分析.....	9
第四章 實證結果與分析.....	10
第一節 敘述性統計分析.....	10
第二節 實價登錄資料實證分析.....	17
第五章 結論與建議.....	24
參考文獻.....	25
附錄一、調查問卷.....	27

## 圖目錄

圖 3-1 研究空間範圍圖 .....	9
圖 4-1 鶯歌區交易區域位置示意圖 .....	17
圖 4-2 鶯歌區房價波動分析圖 .....	19
圖 4-3 鶯歌區房價波動分析圖 .....	21
圖 4-4 鳳鳴預售案房價波動分析圖 .....	22
圖 4-5 鳳鳴重劃區房價波動分析表圖 .....	23

## 表目錄

表 3-1 問卷問項一覽表 .....	8
表 4-1 受訪者學歷分析表 .....	10
表 4-2 受訪者年齡分析表 .....	10
表 4-3 青年族群及中老年族群統計表 .....	10
表 4-4 受訪者生理性別分析表.....	11
表 4-5 購屋前事先查詢實價登錄情形表 .....	11
表 4-6 生理女性購屋前事先查詢實價登錄情形表.....	11
表 4-7 生理男性購屋前事先查詢實價登錄情形表.....	11
表 4-8 青年族群購屋前事先查詢實價登錄情形表.....	11
表 4-9 中老年族群購屋前事先查詢實價登錄情形表.....	12
表 4-10 購屋資訊查詢管道統計表.....	12
表 4-11 生理男性購屋資訊查詢管道統計表 .....	12
表 4-12 生理女性購屋資訊查詢管道統計表 .....	12
表 4-13 青年族群查詢管道統計表 .....	13

表 4-14 中老年族群查詢管道統計表.....	13
表 4-15 特殊交易之認同程度.....	13
表 4-16 偏高或偏低價格認同程度.....	14
表 4-17 青年族群對偏高或偏低價格認同程度.....	14
表 4-18 中老年族群對偏高或偏低價格認同程度.....	14
表 4-19 加強實價登錄抽查比對之認同程度.....	14
表 4-20 青年族群對加強實價登錄抽查比對之認同程度.....	14
表 4-21 中老年族群對加強實價登錄抽查比對之認同程度.....	15
表 4-22 最希望提供之查詢功能統計表.....	15
表 4-23 青年族群最希望提供之查詢功能統計表.....	15
表 4-24 中老年族群最希望提供之查詢功能統計表.....	15
表 4-25 鶯歌區房地交易量表.....	18
表 4-26 鶯歌區房地交易量表.....	19
表 4-27 鶯歌區交易行情分析表.....	20
表 4-28 鶯歌區房價波動分析表.....	20

表 4-29 鳳鳴重劃區房價波動分析表.....	22
--------------------------	----

# 第一章 緒論

本研究針對實價登錄新制施行後，對市場造成之影響，著眼於定錨效果對購屋決策的影響及如何健全實價登錄制度以避免購屋市場之定錨偏誤。研究分為五個章節，分別為緒論、文獻回顧、研究設計、實證結果與分析及結論與建議。

## 第一章 緒論

包括本研究之動機與目的、研究對象與研究方法、研究內容與研究流程，並就選用之研究方法、研究範圍與限制等加以說明。

## 第二章 文獻回顧

透過實價登錄法令沿革過程及定錨效果理論，試圖了解實價登錄登錄資訊愈趨完整之趨勢下，實價登錄資訊如何透過定錨效果對不動產市場造成影響，作為後續政策建案之基礎。

## 第三章 研究方法與資料說明

資料取得則透過對購屋市場之潛在購屋者進行問卷調查，了解實施者進行購屋前，如何蒐集相關資訊，及其對於各類資訊之解讀與信任程度，並藉由購屋者回應了解實價登錄資訊之重要程度如何，並就實價登錄新制施行前後，實價登錄資料完整度不同之兩個時點，進行統計分析比對。

## 第四章 實證結果與分析

以第三章所述之研究方法，進一步進行實證研究，就問卷調查所得資料進行敘述性統計分析。並接續就實價登錄資料，以政策發布時間點區分不同時期，進行了解各期間之價量變化，以了解新政策施行對不動產市場之影響。

## 第五章 結論與建議

將本研究之研究結果綜合論述，提供政府或相關產業參考，並提出後續研究之建議。

## 第二章 文獻回顧

本章分為實價登錄制度沿革及定錨效應兩節，定錨效應已被證實對不動產市場造成影響，而實價登錄制度的推行，對不動產市場之定錨效應有何影響，則視相關配套措施是否完備，本章節就實價登錄沿革及定錨效應過往研究進行相關回顧，作為本研究之立論基準。

### 第一節 實價登錄制度沿革

#### 一、實價登錄制度

實價登錄制度未施行前，不動產市場成屋銷售多依仲介提供資訊為參考點，預售屋銷售模式則為代銷公司與建設公司依市場成屋價格訂定銷售價格，並定出銷售之底價及銷售價格區間，此時期購屋者難以得知代銷公司與建設公司議定價格以及各建案已售出戶別之成交價格，故議約能力對成交價格有很大的影響力。

實價登錄制度自 101 年 8 月 1 日起施行後，規定交易權利人(買方)、地政士或不動產經紀業(含仲介業或代銷業)應向主管機關申報登錄不動產買賣、租賃及預售屋成交案件實際資訊，過往研究指出該制度促進交易資訊透明，市場參考資訊增加，使成交行情貼近市場正常價格，並達到抑制炒作之效果(林哲民，2014)。且被認為得以促進交易價格資訊透明，提供購屋需求者可供參考之價格資訊(高志宏，2022)。

#### 二、實價登錄 2.0 新制

內政部實價登錄 2.0 於 109 年 12 月 30 日經立法院三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」修正法案，該次修法包含五大重點(內政部網站，2021):

- (一)成交資訊門牌、地號完整揭露：地號、門牌等成交資訊完整揭露，並溯及修法前已申報登錄之成交資訊。成交案件門牌地號完整揭露。

## (二)預售屋全面納管

- 1、銷售前備查：銷售預售屋者應於銷售前將預售屋建案名稱等資訊報請備查；代銷業應於委託代銷契約簽訂、變更或終止後30日內報請備查。未報請備查處罰3萬-15萬元，未改正者按次處罰。
- 2、交易後申報：銷售預售屋或代銷業者，應於簽訂買賣契約書日起30日內申報。未依限申報、申報價格或交易面積不實，按戶棟處罰3萬-15萬元，處罰2次仍未改正，按次處罰30萬-100萬元。申報登錄價格及交易面積以外資訊不實經限期改正仍未改正者，按次處罰6千-3萬元。

(三)增訂主管機關查核權及加重屢不改正罰責：縣市主管機關得向交易當事人、地政士或不動產經紀業查閱有關文件。中央主管機關就疑有不實申報價格，得向相關機關或金融機構查閱價格資訊有關文件。規避、妨礙或拒絕查核，處罰3萬-15萬元，未改正者按次處罰。

(四)紅單交易納管：銷售預售屋者收受定金時，應訂定書面契據，確立買賣標的物及價金等事項，且不得約定保留出售、保留簽約權利或不利於買受人事項。違者按戶棟處罰15萬-100萬元。買受人不得轉售予第三人違者按戶棟處罰15萬-100萬元。

(五)預售屋買賣定型化契約備查：銷售預售屋者應於銷售前，將預售屋買賣定型化契約報請備查。備查契約書後，仍使用不符合定型化契約應記載及不得記載事項之契約，按戶棟處罰6萬-30萬元。

政府機關期望新制推行使不動產交易資訊更透明、即時、正確，防杜有心人士刻意透過資訊缺乏或不實進行哄抬炒作，促進不動產市場健全發展（內政部網站，2021）。而相關研究指出實價登錄存在人為操控價格的問題，可能透過創造交易紀錄形成墊高房價之錨點，此困境得以加強查核及宣導方法減少該疑慮（楊美蘭，2022），新制中亦已加強主管機關查核權及增加相關罰責。

此外，預售屋全面於簽訂買賣契約書日起 30 日內申報。使得實價登錄可查詢到更即時更完整之預售屋銷售資訊，相較過去預售屋成交案件須於代銷公司與建設公司之合約終止時，將所成交之交易全數申報實價登錄，申報實價登錄之時機可能為預售案開始銷售後 1~2 年間，現今制度使預售屋成交資訊即時可查，而因同時期間預售價格高於成屋價格之特性，預售屋銷售價格被成屋交易市場引用，是否成為成屋市場較高的錨點，而影響不動產市場，本研究將以實價登錄統計分析結果觀察市場波動情形。

## 第二節 定錨效應

### 一、定錨效應 (Anchoring Effect)

定錨效應是一種心理學名詞，指出人們進行決策時，一開始接收到的資訊會成為「錨點」，而深深地影響著未來的決策，可說是一種先入為主的觀念，面對不完整訊息下所進行之決策，決策過程常不管資訊對錯，最終結果常傾向可得的量化參考點 (Tversky, A and Kahneman, D, 1974)。

定錨行為運用於不動產市場時，表現於購屋者對購屋進行市場調查時，首次接觸的價格資訊形成其第一印象，進而對不確定性的購屋決策造成相當重要的影響 (張傳章、趙慶祥、葉錦徽，2018)，亦影響著他最後的成交價格；而對不動產市場中賣方而言，其出售定價受前次購買價格影響，該價格成為其心中定錨價格，亦左右最終交易結果 (Yavas and Yang, 1995; Genesove and Mayer, 2001)。

### 二、定錨效果之強度

定錨亦可視為一種促發作用 (priming)，購屋者面對不同市場資訊時，即使是無關的訊息，亦會影響其決策 (Wong and Kwong, 2000)，如資訊存在不完整或有錯誤情形，可能使購屋者之心中之交易價格傾向錯誤的參考值，如過往研究設計不動產價格估計實驗，受訪者對於價格的估計受所給表列價格影響，而表列價格亦為房屋仲介就個人估價的認知所給予 (Northcraft and Neale, 1987; Smith et al, 2015)，該表列價格依仲介認知而有偏高或偏低情形，如全面參考則可能造成定錨偏誤。

林哲民 (2014) 認為購買行為中，消費者心中的合理價格係藉由經驗值或近期所接觸到的價格而來，此即為定錨效果的呈現。有許多錨點的情況下，如錨點一致性越高，較錨點一致性低時，有更強的定錨現象 (蕭湘如、李玉惠，2000)，惟資訊內容不足或資訊有隱瞞情形之交易市場，則可能導致定錨效果較不明顯 (林子欽、柯光峻，2010)。該情形如以實價登錄資料表現，如同一區域內交易資料越多，尤其以新的銷售建案而言，即可以較多且一致性高的資訊量，達到較強的定錨效果，進而左右區域不動產成交情形。

而對於不動產市場有較高認識或有較多經驗的人，在面對交易市場上的各種資訊，可能會忽略其中部分訊息，加入其專業判斷，擁有更整體的交易資訊，以至於降低錨點的影響力，減少定錨偏誤的產生(Andrew R. Smith et al. , 2013 ; Mussweiler , Strack and Pfeiffer , 2000 ; Smith et al , 2015)，惟即使是有專業能力的購屋者，對於存在較複雜資訊之不動產交易特性，仍需對地域熟悉之當地人意見做為定錨，以使心中之推算價格更加合理(Diaz and Hansz, 1997)。

### 三、定錨效果與不動產市場

定錨效果由過去研究中被證實確實影響購屋市場決策(高志宏，2022)，如過去的交易經驗、他人的交易資訊、前次購入的價格等。過去研究指出，實價登錄制度確實降低了定錨效應，而降低程度以郊區最多，其次為市區，降低最少則為市中心(林哲民，2014)。

然而，實價登錄施行後，於各式網路平台上皆可查詢到不動產各筆交易資訊，實價登錄資訊亦成為錨點，影響著購屋市場的決策(張宏圖，2011)，且當市場多頭為賣方市場時，賣方往往朝實價登錄之高價比價，使價格墊高相當快速(何世昌，2021)。過去研究指出定錨效果強度受錨點一致性程度及購屋者之知識經驗等因素影響，如何降低定錨效果，使實價登錄確實達到健全不動產市場之利器，政策上仍持續對實價登錄制度進行多項修正，而 110 年 7 月推行之實價登錄 2.0，即希望藉由更完整之申報規範，降低實價登錄所造成之定錨效果，而本研究亦將就實價登錄 2.0 新制施行前後之實價登錄成交資訊作為佐證，檢視新制對區域房價之影響。

## 第三章 研究設計

本研究欲了解消費者進行購屋行為前，搜尋相關資訊時，對於實價登錄資訊之運用程度及認知情形，該資訊取得將以問卷調查方式進行，藉由購屋者行為之探討，了解實價登錄制度以何種模式對購屋市場造成影響，並以實價登錄 2.0 新制推行前後區分實價登錄交易資料，藉由統計分析了解前後期市場變化情形。

### 第一節 問卷設計

在交易資訊日趨透明之自由交易市場中，消費者進行買賣交易前，多會就交易物件蒐集相關資訊，而不動產買賣亦然，故本研究欲透過問卷調查方式，了解消費者之蒐集資訊管道、對資料之解讀及信賴程度，以及對於交易本身最受用的資訊內容為何。

#### 一、問卷調查對象

本研究之受訪對象一般消費大眾，亦為房屋市場之潛在消費者，期望透過其參與買賣交易時之資訊蒐集行為，分析交易資訊對房屋市場之影響。

#### 二、問卷調查方式

本研究之問卷調查採取網路問卷，受訪人員為房屋市場之潛在消費者，調查時間自 2022 年 4 月 6 日至 2022 年 4 月 20 日，歷時 15 天。本研究共發出問卷 220 份，回收份數共為 220 份，回收率 100%。

#### 三、問卷設計內容

問卷內容分為三個部分，分別為查詢行為與管道、資訊可信度以及資訊內容，所設計問卷內容並須避免受訪者作答偏誤。

##### (一) 問卷設計避免造成受訪者作答偏誤

本研究為避免題項設計不當造成受訪者作答之偏誤，於設計題項時，就以下各項加以考量，以提升作答之真實性（彭台光、高月慈、林鈺琴，2006），並有效避免造成受訪者作答時之猜疑或恐懼，排除錯誤作答之情

形。

- 1、隱匿題項意義：本研究之問卷未敘明本研究主要探討議題，且於問項中並未顯現研究目的及變項名稱。
- 2、隨機配置題項：本研究之問卷為避免受訪者有類似之猜測及聯想，將測量不同變項之題目隨機混和排列。
- 3、題項文字清楚精確：題項設計應以簡明、易懂為原則，並須就以下三種情形詳加注意，分別為題項說明避免語意不清及使用生澀術語、避免同時出現兩個問題及出現兩個否定情形以及題項設計符合受訪者之專業能力。本研究因受訪者為一般消費大眾，故題項文字皆避免專業用語，使受訪者更易作答。

## (二) 問卷題項設計

本問卷除部分以開放式問項設計外，其餘題項採用李克特(Likert scale)五點式尺度量表，受訪者依據其對於問項之感受程度填答，本研究問卷中，直接以認同之五種程度，讓受訪者勾選對於該題項的同意情形，以調查其對於資訊內容之認知情形。表 3-1 為所有問卷之問項列表，各問項對應之影響要素亦如表中所示。

表 3-1 問卷問項一覽表

問項	問題類別
請問您於房屋買賣時，會事先查詢附近的實價登錄資訊嗎？	查詢行為及管道
請問您會以下列哪些管道了解不動產交易資訊？	
請問您認同特殊交易的實價登錄資訊(如親友關係人間之交易、瑕疵物件、含有增建等)仍具有參考性嗎？	資訊可信度
請問您認同交易價格偏高或偏低的實價登錄資訊，仍具有參考性嗎？	
請問您認同地政機關應加強抽查買賣契約書，並與財稅及金融機構合作，比對交易價格是否一致，以確保實價登錄資訊正確嗎？	
請問下列哪三項是您於買賣房屋時，最希望實價登錄能提供的查詢功能？	資訊需求內容

## 第二節 價量分析

實價登錄價格成為不動產市場中重要錨點，而實價登錄 2.0 新制推行對錨點的變化及對不動產市場中交易價格有何影響，本研究將以新制推行時間點區分前後期之實價登錄交易資料，藉由統計分析了解前後期市場之價量變化。

### 一、研究時間範圍

資料來源取自內政部不動產交易時價查詢服務網登載，時間設定以實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日上路起前後各一年內之實價登錄申報案件為統計資料，為 109 年 7 月 1 日至 110 年 6 月 30 日止。

### 二、研究空間範圍

新北市鶯歌區近期交易物件以新成屋為區域之大宗，於研究時間範圍內之新成屋交易量占全區 51.73%，新成屋交易之實價登錄申報資料為大批申報且交易金額具有一致性，具有較強之定錨效果，本研究以較強之定錨效果為研究對象，得以較明顯觀察出定錨效應對區域房價之影響，故將以新北市鶯歌區為研究空間範圍(如圖 3-1)進行後續價量分析研究。



圖 3-1 研究空間範圍圖

資料來源：新北市不動產愛聯網

## 第四章 實證結果與分析

本章利用有效回收問卷作敘述性統計分析，了解受訪者進行不動產交易之行為模式與實價登錄制度之關聯，並以不動產成交案件實際資訊申報資料進行價量之相關統計分析，最後以統計分析所得結果，分析實價登錄新制施行後，對不動產市場波動之影響。

### 第一節 敘述性統計分析

本小節對受訪者特性及基本屬性資料進行分析，並進一步針對各變數問項內容加以說明。

#### 一、基本資料分析

本次問卷調查中，共計 220 位受訪者，教育程度以學士（46.36%）占大多數；年齡層最多為 41~50 歲（26.82%），而青年族群（40 歲以下）及中老年族群（41 歲以上）比例分別佔全體受訪者之 43.64%、55.45%；生理性別分布平均，以女性略多（55.45%）（詳表 4-1、表 4-2、表 4-3 及表 4-4）。

表 4-1 受訪者學歷分析表

	國小	國中	高中	專科	學士	碩士	博士	其他	未填	總計
人數	3	7	40	40	102	22	2	0	4	220
百分比 (%)	1.36%	3.18%	18.18%	18.18%	46.36%	10.00%	0.91%	0.00%	1.82%	100.00%

表 4-2 受訪者年齡分析表

	20 歲以下	21~30 歲	31~40 歲	41~50 歲	51~60 歲	61 歲以上	未填	總計
人數	5	40	51	59	42	21	2	220
百分比 (%)	2.27%	18.18%	23.18%	26.82%	19.09%	9.55%	0.91%	100.00%

表 4-3 青年族群及中老年族群統計表

	青年族群	中老年族群	總計
人數 (人)	96	122	218
百分比 (%)	43.64%	55.45%	99.09%

表 4-4 受訪者生理性別分析表

	男	女	其他	未填寫	總計
人數	94	122	1	3	220
百分比 (%)	42.73%	55.45%	0.45%	1.36%	100.00%

## 二、變數問項統計分析

### (一)受訪者於房屋買賣時查詢實價登錄資訊情形

- 1、絕大多數受訪者 (95.00%) 於房屋買賣時，會事先查詢附近的實價登錄資訊，顯示實價登錄已成為民眾購屋時重要的參考資訊(詳表 4-5)。

表 4-5 購屋前事先查詢實價登錄情形表

	會	不會	總計
人數	209	11	220
百分比 (%)	95.00%	5.00%	100.00%

- 2、93.44%之生理女性受訪者會事先查詢實價登錄(詳表 4-6)，而生理男性受訪者則為 96.81%(詳表 4-7)。另青年族群 (40 歲以下) 中有 96.88% 會事先查詢實價登錄(詳表 4-8)、中老年族群 (41 歲以上) 則為 93.44%(詳表 4-9)，顯示青年族群購屋前查詢實價登錄資訊之情形略高於中老年族群。

表 4-6 生理女性購屋前事先查詢實價登錄情形表

	會	不會	總計
人數 (人)	114	8	122
百分比 (%)	93.44%	6.56%	100.00%

表 4-7 生理男性購屋前事先查詢實價登錄情形表

	會	不會	總計
人數 (人)	91	3	94
百分比 (%)	96.81%	3.19%	100.00%

表 4-8 青年族群購屋前事先查詢實價登錄情形表

	會	不會	總計
人數 (人)	93	3	96
百分比 (%)	96.88%	3.125%	100.00%

表 4-9 中老年族群購屋前事先查詢實價登錄情形表

	會	不會	總計
人數 (人)	114	8	122
百分比 (%)	93.44%	6.56%	100.00%

(二)有關受訪者了解不動產交易資訊之管道

- 1、90.45%的受訪者曾經內政部實價登錄查詢服務網查詢；61.36%會透過民間業者網站（如 591、樂居網等）；30.91%會以新北市不動產愛連網獲得資訊(詳表 4-10)。

表 4-10 購屋資訊查詢管道統計表

	內政部實價 登錄查詢服 務網	新北市 不動產愛連 網	民間業者 網站	報章雜誌 平面廣告	仲介或代銷 等不動產 從業人員	其他
人數 (人)	199	68	135	36	102	3
百分比 (%)	90.45%	30.91%	61.36%	16.36%	46.36%	1.36%

- 2、95.74%及 35.11%之生理男性受訪者會經由內政部實價登錄查詢服務網及不動產從業人員獲得資訊，而生理女性受訪者則分別為 86.89%、54.10%，顯示生理女性較生理男性更偏好藉由仲介、代銷業者等取得不動產交易資訊（詳表 4-11 及表 4-12）。

表 4-11 生理男性購屋資訊查詢管道統計表

	內政部實價 登錄查詢服 務網	新北市 不動產愛連 網	民間業者 網站	報章雜誌 平面廣告	仲介或代銷 等不動產 從業人員	生理男性 受訪者 總人數
人數 (人)	90	29	56	16	33	94
百分比 (%)	95.74%	30.85%	59.57%	17.02%	35.11%	-

表 4-12 生理女性購屋資訊查詢管道統計表

	內政部實價 登錄查詢服 務網	新北市 不動產愛連 網	民間業者 網站	報章雜誌 平面廣告	仲介或代銷 等不動產 從業人員	生理女性 受訪者 總人數
人數 (人)	106	39	79	20	66	122
百分比 (%)	86.89%	31.97%	64.75%	16.39%	54.10%	-

3、66.67%之青年族群(40歲以下)會藉由民間業者網站查詢，不動產愛連網則為25.00%；而中老年族群(41歲以上)則分別為58.20%、36.07%，顯示青年族群更常利用民間業者網站，蒐集市場交易資訊，而愛連網在青年族群使用比例則低於中老年族群(詳表4-13及表4-14)。

表 4-13 青年族群查詢管道統計表

	內政部實價 登錄查詢服 務網	新北市 不動產愛連 網	民間業者 網站	報章雜誌 平面廣告	仲介或代銷 等不動產 從業人員	青年族群 受訪者 總人數
人數(人)	84	24	64	19	43	96
百分比(%)	87.50%	25.00%	66.67%	19.79%	44.79%	-

表 4-14 中老年族群查詢管道統計表

	內政部實價 登錄查詢服 務網	新北市 不動產愛連 網	民間業者 網站	報章雜誌 平面廣告	仲介或代銷 等不動產 從業人員	中老年族 群受訪者 總人數
人數(人)	113	44	71	17	57	122
百分比(%)	92.62%	36.07%	58.20%	13.93%	46.72%	-

(三)有關對於特殊交易(如親友關係人間之交易、瑕疵物件、含有增建等)的實價登錄具有參考性之認同程度，受訪者多表示「認同」及「非常認同」，占62.27%；表示「不認同」與「非常不認同」者，占13.18%，顯示受訪者大致認同特殊交易的實價登錄仍具有參考性(詳表4-15)。

表 4-15 特殊交易之認同程度

	非常認同	認同	普通	不認同	非常不認 同	總計
人數(人)	47	90	54	24	5	220
百分比(%)	21.36%	40.91%	24.55%	10.91%	2.27%	100.00%

(四)有關對於交易價格偏高或偏低的實價登錄仍具有參考性之認同程度，有43.64%「非常認同」及「認同」(詳表4-16)，其中53.13%之青年族群(40歲以下)表示「非常認同」及「認同」(詳表4-17)，中老年族群(41歲以上)則為36.06%(詳表4-18)，顯示青年族群有過半數認同交易價格偏高或

偏低的實價登錄仍具有參考性，但中老年族群表示認同者則未過半數。

表 4-16 偏高或偏低價格認同程度

	非常認同	認同	普通	不認同	非常不認同	總計
人數(人)	37	59	64	54	6	220
百分比(%)	16.82%	26.82%	29.09%	24.55%	2.73%	100.00%

表 4-17 青年族群對偏高或偏低價格認同程度

	非常認同	認同	普通	不認同	非常不認同	總計
人數(人)	18	33	24	19	2	96
百分比(%)	18.75%	34.38%	25.00%	19.79%	2.08%	100.00%

表 4-18 中老年族群對偏高或偏低價格認同程度

	非常認同	認同	普通	不認同	非常不認同	總計
人數(人)	19	25	40	34	4	122
百分比(%)	15.57%	20.49%	32.79%	27.87%	3.28%	100.00%

(五)有關地政機關應加強抽查買賣契約書，並與財稅及金融機構合作，比對交易價格是否一致，以確保實價登錄資訊正確之認同程度，有 85.91%表示「認同」及「非常認同」(詳表 4-19)，其中有 90.63%之青年族群(40 歲以下)表示「認同」及「非常認同」(詳表 4-20)，中老年族群(41 歲以上)則為 81.96%(詳表 4-21)，顯示受訪者非常認同地政機關應加強查核比對，以確保實價登錄資訊之正確性。

表 4-19 加強實價登錄抽查比對之認同程度

	非常認同	認同	普通	不認同	非常不認同	總計
人數(人)	94	95	27	3	1	220
百分比(%)	42.73%	43.18%	12.27%	1.36%	0.45%	100.00%

表 4-20 青年族群對加強實價登錄抽查比對之認同程度

	非常認同	認同	普通	不認同	非常不認同	總計
人數(人)	40	47	9	0	0	96
百分比(%)	41.67%	48.96%	9.38%	0.00%	0.00%	100.00%

表 4-21 中老年族群對加強實價登錄抽查比對之認同程度

	非常認同	認同	普通	不認同	非常不認同	總計
人數(人)	54	46	18	3	1	122
百分比(%)	44.26%	37.70%	14.75%	2.46%	0.82%	100.00%

(六)有關受訪者最希望實價登錄能提供的查詢功能，86.82%的受訪者希望能提供「周邊房價比較」；61.36%的受訪者希望能查詢「同社區歷史價格」；而「建案基本資料」查詢功能有 55.00%；僅 3 人認為皆不需要(詳表 4-22)。另外在青年族群(40 歲以下)中，66.67%選擇「同社區歷史價格」、58.33%選擇「建案基本資料」、51.04%選擇「周邊環境資訊」(詳表 4-23)，中老年族群(41 歲以上)則分別為 57.38%、53.28%、40.16%(詳表 4-24)，顯示青年族群更關注建案本身價格、基本資料以及周邊環境與機能。

表 4-22 最希望提供之查詢功能統計表

	周邊房價 比較	同社區歷史 價格	建案基本 資料	周邊環境 資訊	區域的房價 趨勢	以上皆 不需要
人數(人)	191	135	121	98	67	3
百分比(%)	86.82%	61.36%	55.00%	44.55%	30.45%	1.36%

表 4-23 青年族群最希望提供之查詢功能統計表

	周邊房價 比較	同社區歷史 價格	建案基本 資料	周邊環境 資訊	區域的房價 趨勢	以上皆 不需要
人數(人)	84	64	56	49	29	0
百分比(%)	87.50%	66.67%	58.33%	51.04%	30.21%	0.00%

表 4-24 中老年族群最希望提供之查詢功能統計表

	周邊房價 比較	同社區歷史 價格	建案基本 資料	周邊環境 資訊	區域的房價 趨勢	以上皆 不需要
人數(人)	105	70	65	49	37	3
百分比(%)	86.07%	57.38%	53.28%	40.16%	30.33%	2.46%

## (七)小結

- 1、絕大多數受訪者於房屋買賣時，會事先查詢附近的實價登錄資訊，顯示實價登錄已成為民眾購屋時重要的參考資訊。而在獲得交易資訊管道中，購屋者主要係參考內政部、民間業者及相關從業人員提供之資訊，相關介面應思考如何更符合查詢需求，以提高查詢效率。
- 2、在實價登錄揭露方面，多數受訪者認為特殊交易仍具參考性，若實價登錄資訊正確、備註完整，則應依規定揭露，提供對外查詢，使實價登錄資訊更透明、更具參考性。
- 3、在實價登錄資訊正確性方面，普遍認為地政機關應加強抽查買賣契約書，並與財稅及金融機構合作，比對交易價格是否一致，以確保實價登錄資訊正確性。
- 4、在實價登錄增值服務方面，受訪者最希望之實價登錄查詢功能為「周邊房價比較」、「同社區歷史價格」及「建案基本資料」。

## 第二節 實價登錄資料實證分析

由問卷調查結果可知，消費者於不動產交易前對實價登錄資訊之依賴，其以各類實價登錄資訊查詢網站，搜尋過去交易資訊作為本次交易之重要參考，顯示過去的交易資訊對未來交易之促成，具有相當影響力。而實價登錄制度雖已行之有年，惟110年7月新制施行後，預售屋實價登錄申報制度有大幅修改，預售屋價格資訊即時申報而成為成屋市場之重要參考資訊，本研究以鶯歌區為例，接續分析110年7月實價登錄新制施行後，成屋市場交易價格之波動情形。

### 一、 統計資料界定

本研究以實價登錄2.0新制自110年7月1日上路起前後各一年內之實價登錄申報案件為統計資料，以新北市鶯歌區為研究地理範圍，交易標的選取房地，分析新制上路前後房價波動變化。

#### (一) 鶯歌區住宅區房地交易

本研究設定新北市鶯歌區為研究範圍，並設定以一般大眾需求之住宅區房地為分析對象，依同質性及交易可替代性情形，將交易較熱絡區域分區進行分析，各區域之位置如圖4-1所示。



圖 4-1 鶯歌區交易區域位置示意圖

資料來源：新北市不動產愛聯網

各區域於研究時間內新成屋及總交易量如表 4-25，全區新成屋交易量占比為 51.73%，其中以鳳鳴重劃區新成屋交易量比例最高，佔 95.74%，該區域為新興整體開發區，故較多新建案推案，新成屋大批登記形成較強的定錨效應，對周邊房價影響力較大。

表 4-25 鶯歌區房地交易量表

統計範圍	新成屋交易量	總交易量	新成屋交易比例
鶯歌火車站周邊	3	218	1.38%
昌福國小周圍	25	100	25.00%
尖山二橋一帶	147	468	31.41%
鳳鳴重劃區	741	774	95.74%
其他區域	39	286	13.64%
鶯歌區全區	955	1846	51.73

資料來源：整理自內政部不動產交易實價查詢服務網

單位：件

此外，鶯歌區亦有許多預售建案，預售屋新制上線後，預售屋成交案件逐案須於成交日起一個月內申報成交資訊，故預售屋交易較熱絡之區域，更受新制影響，故本研究以新北市鶯歌區為例，藉由實價登錄價量分析結果觀察新制對市場之影響，其中並以鳳鳴重劃區之建案進行個案分析，觀察實價登錄新制施行以來，個案本身與區域房價變動情形。

## (二)實價登錄範圍

以鶯歌區 2 樓以上預售屋及成屋房地交易案例為分析對象，並排除異常交易價格不揭露、親友關係人間交易等不適合列入計算之案件後，進行統計分析。

## (三)交易日期

以實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日上路起前後各一年內之實價登錄案件為統計資料，新制前分為 109 年 7 月 1 日至 109 年 12 月 31 日及 110 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日兩期，新制後分為 110 年 7 月 1 日至 110 年 12 月 31 日及 111 年 1 月 1 日至 111 年 6 月 30 日兩期，以半年為一期，觀察每半年間之價格波動情形，並分析新制前後之變動差異。

## 二、 實證結果

### (一) 房地交易量

鶯歌區整體交易量屬量縮趨勢(如表 4-26 及圖 4-2)，其中更以鳳鳴重劃區自 109 年下半年至 111 年上半年減少 84% 交易量為最明顯。

表 4-26 鶯歌區房地交易量表

統計範圍	109 下半年	110 上半年	110 下半年	111 上半年
鶯歌火車站周邊	32	42	39	24
昌福國小周邊	30	5	8	13
尖山二橋一帶	75	75	91	59
鳳鳴重劃區	200	278	125	32
鶯歌區全區	362	426	310	151

資料來源：整理自內政部不動產交易實價查詢服務網

單位：件

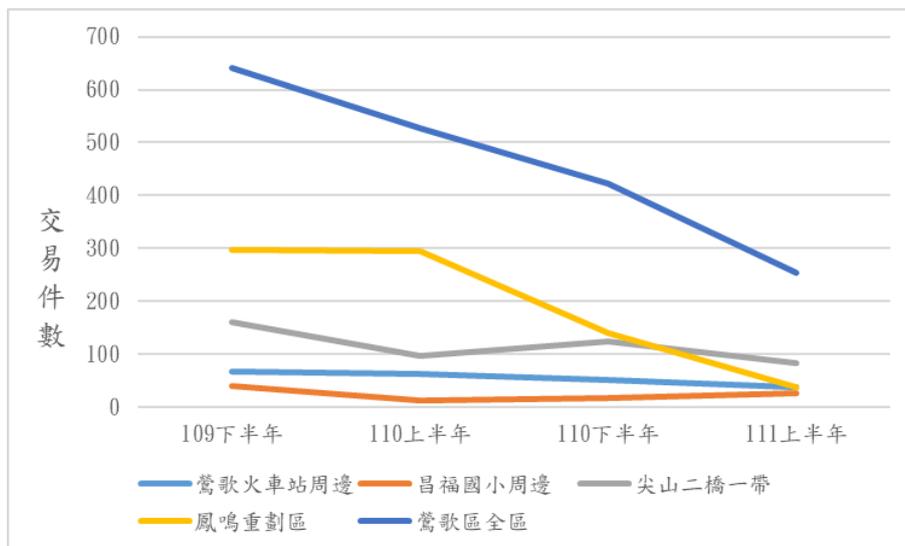


圖 4-2 鶯歌區房價波動分析圖

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

### (二) 鶯歌區整體房地交易價格波動

鶯歌區交易熱絡區域包括鶯歌火車站周邊、昌福國小周邊、尖山二橋一帶及鳳鳴重劃區，各區域 109 年下半年房地成交行情如表 4-27 均價約 19.03~24.55 萬元/坪，而 111 年上半年成交行情均價約 22.13~29.51 萬元/坪，成交行情均有上漲。

表 4-27 鶯歌區交易行情分析表

統計範圍	109 下半年	110 上半年	110 下半年	111 上半年
鶯歌火車站周邊	20.74	21.93	22.38	25.36
昌福國小周邊	21.23	20.84	21.85	24.01
尖山二橋一帶	19.03	19.55	20.83	22.13
鳳鳴重劃區	24.55	25.05	26.56	29.51
鶯歌區全區	22.37	23.46	23.56	25.14

資料來源：整理自內政部不動產交易實價查詢服務網

單位：萬元/坪

以半年間價格波動計算漲幅，鶯歌區全區漲幅如表 4-28，110 上半年到 110 下半年漲幅及 110 下半年到 111 上半年分別為 2.05%~6.58%及 6.26%~13.34%，明顯高於 109 下半年到 110 上半年之-1.83%~5.73%，且 110 年 7 月新制施行，預售屋即時申報實價登錄資訊後，受預售屋價格做為定錨參考點影響效果發酵，於 111 年 1 月後房地交易價格上漲幅度更加明顯（如圖 4-3）。

表 4-28 鶯歌區房價波動分析表

統計範圍	109 下半年 到 110 上半年	110 上半年 到 110 下半年	110 下半年 到 111 上半年
鶯歌火車站周邊	5.73%	2.05%	13.34%
昌福國小周邊	-1.83%	4.83%	9.89%
尖山二橋一帶	2.68%	6.58%	6.26%
鳳鳴重劃區	2.01%	6.04%	11.08%
鶯歌區全區	4.86%	0.41%	6.70%

資料來源：整理自內政部不動產交易實價查詢服務網

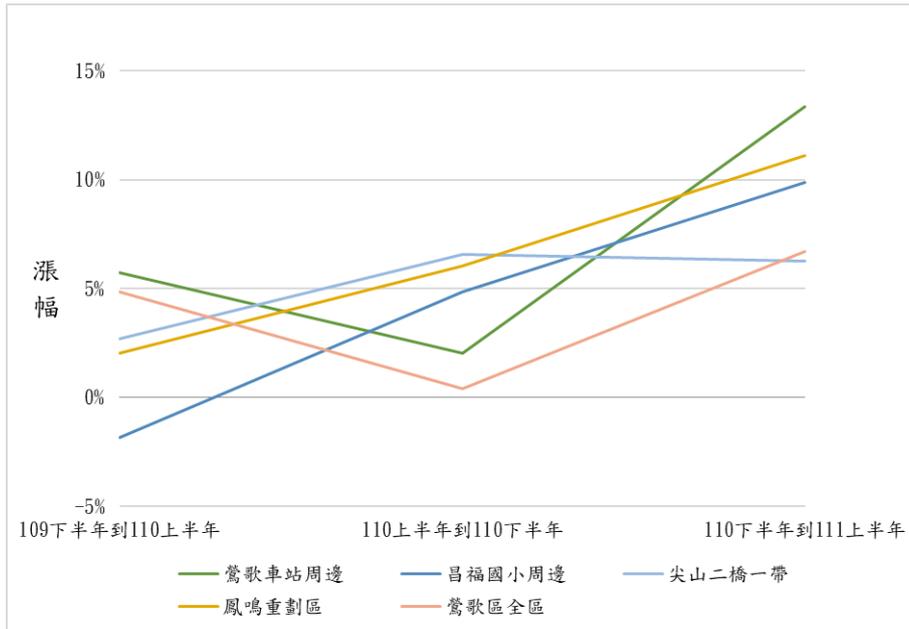


圖 4-3 鶯歌區房價波動分析圖

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

### (三) 預售屋與成屋價格分析

#### 1、 預售屋市場

以鳳鳴重劃區為例，該區域 111 年至今共有 3 案預售建案開案銷售，其中第一案（鳳鳴預售案-A）交易時間最早為 111 年 3 月，該案各月成交均價約 32.09~36.1 萬元/坪，較區域過往 30 萬元/坪行情高。由圖 4-4 可見鳳鳴預售案-A、鳳鳴預售案-B 及鳳鳴預售案-C 於 111 年 3 月至 111 年 6 月間銷售情形，顯示鳳鳴預售案-A 各月份成交資訊均成為次月價格錨點，亦成為鳳鳴預售案-B 及鳳鳴預售案-C 之價格參考資訊，使鳳鳴重劃區預售建案行情依實價登錄之價格水準趨於一致。

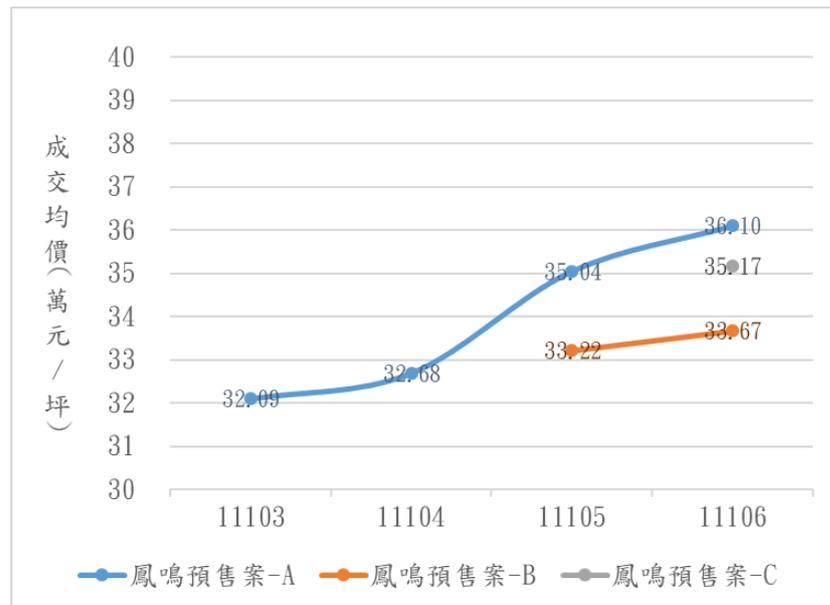


圖 4-4 鳳鳴預售案房價波動分析圖

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

## 2、預售屋及成屋市場

另分析鳳鳴重劃區內預售屋及成屋市場間互相影響情形，該區域自 109 年 7 月至 111 年 6 月間，各月份交易均價如表 4-29 及圖 4-5，整體而言預售屋與成屋交易價格趨勢呈現一致。

表 4-29 鳳鳴重劃區房價波動分析表

交易年月	鳳鳴預售屋	鳳鳴成屋	交易年月	鳳鳴預售屋	鳳鳴成屋
10907	23.88	24.76	11007	25.87	25.65
10908	23.74	23.72	11008	25.84	25.64
10909	24.89	23.96	11009	26.75	27.09
10910	25.28	24.62	11010	28.10	27.04
10911	25.83	25.21	11011	27.72	27.60
10912	24.82	24.34	11012	26.31	27.89
11001	25.89	24.90	11101	-	28.84
11002	25.50	24.94	11102	24.83	29.78
11003	25.10	24.91	11103	31.95	28.00
11004	24.76	25.28	11104	32.38	32.35
11005	25.04	25.35	11105	34.10	30.44
11006	24.28	25.07	11106	33.61	26.63

資料來源：整理自內政部不動產交易實價查詢服務網

單位：萬元/坪

鳳鳴重劃區 111 年第一個預售屋銷售案(鳳鳴預售案-A)自 3 月起申報實價登錄交易資訊，該案於 111 年 3 月至 111 年 6 月間各月成交均價約 32.09~36.1 萬元/坪，使鳳鳴重劃區 111 年 3 月全區之預售案均價達 31.95 萬元/坪，而次月份該區域成屋交易則達 32.35 萬元/坪。顯示預售屋成交約一個月揭露該價格資訊後，其價格水準始成為交易市場之參考資訊，該價格亦成為區域價格錨點，影響著區域後續成交價格。

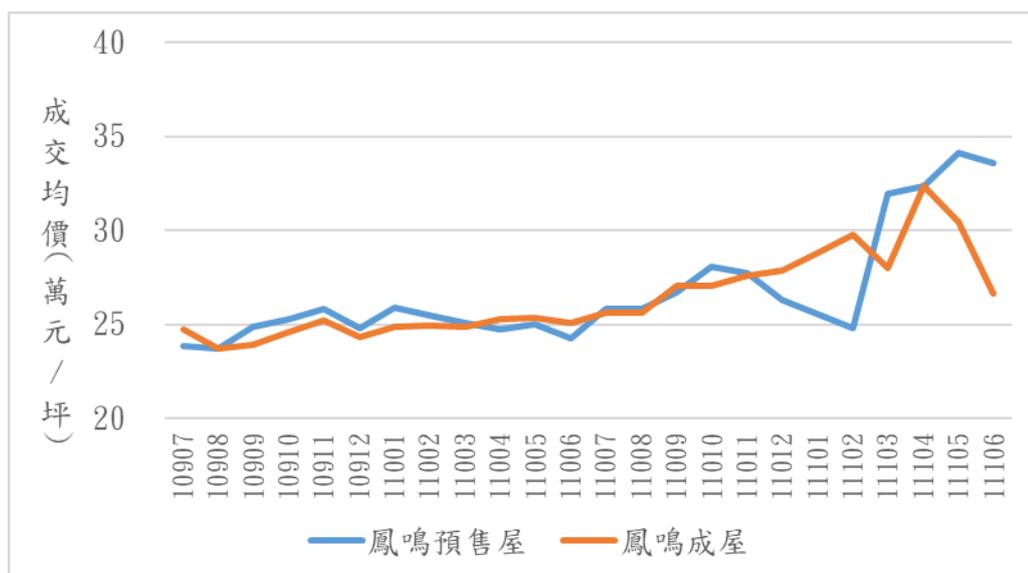


圖 4-5 鳳鳴重劃區房價波動分析表圖<sup>1</sup>

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

#### (四)小結

實證結果發現鶯歌區整體房價水準自新制施行後較施行前漲幅更大，且以 110 下半年至 111 上半年期間之漲幅最為明顯；另以鳳鳴重劃區為例分析區域成屋及預售屋市場，發現不論成屋或預售屋市場，交易價格水準皆受先前揭露價格影響，且成屋市場因預售屋即時登錄制度，預售屋價格做為定錨參考點效果發酵，進而即時影響次月成屋交易水準。此外，於研究時間內，鶯歌區整體交易量縮減，其中以鳳鳴重劃區量縮情形最為明顯，在價格水準居高不下之情況下，交易量縮可能為市場惜售心態造成，使得市場傾向賣方市場，於此情況下，賣方可能參考實價登錄之高價做為錨定價格，以該基礎墊高後續交易價格。

<sup>1</sup> 111 年 1 月無鳳鳴預售屋之交易資料，圖表中之空白儲存格以線段連接資料點方式顯示。

## 第五章 結論與建議

實價登錄制度立意良好，有助於促進不動產市場資訊透明，使市場機制正常運作，但由於存在著資料是否正確、資料是否造成誤解等因素，使得實價登錄制度可能造成不動產市場之定錨偏誤。鑒此，本研究透過問卷調查了解購屋者利用實價登錄之行為模式，並以實證證實實價登錄成為不動產市場之定錨資料，於交易熱絡時期逐案墊高房價。如何健全制度運作，以提高實價登錄資料之正確性，並避免制度受有心人士利用成為銷售工具，本研究提出以下建議：

### 一、 加強預售屋查核

由於預售屋最初交易價格影響該建案後續交易，亦影響鄰近區域之成屋交易，故申報資訊之正確性尤其重要，建議加強查核或一預售建案達一定申報戶數前先查核無誤後再揭露，以提升實價登錄之正確性，避免錯誤的實價登錄資訊成為定錨參考，造成交易決策的偏誤，而成為助漲房市的幫兇。

### 二、 跨機關資料全面勾稽

實價登錄申報、房地合一稅申報等跨機關資訊建立相互勾稽機制，以系統設定資料庫間自動勾稽比對，藉由機關間合作，提升資料正確性。

### 三、 建置符合實務交易之申報介面

不動產交易常包含許多特殊產品，如露臺戶可約定專用露臺空間，一樓庭院戶約定專用門前院子等，此類特殊產品交易單價較一般產品高，故於申報交易資訊時詳實備註甚為必要，建議於申報書增加相關勾選項目，並加強相關宣導。

### 四、 申報時機更全面

本研究發現預售屋銷售金額不僅影響預售屋市場，亦對成屋市場有重要影響，而現行規定預售屋交易應自簽訂買賣契約日起 30 日內申報成交案件資訊，惟之後如有換約或解約情形則無須申報，可能使已不存在之交易資訊仍成為市場之價格錨點。故建議換約及解約皆應即時申報，以維實價登錄資訊之正確性。

## 參考文獻

- Tversky, A and Kahneman, D., 1974, Judgment under uncertainty: Heuristics and biases.
- Smith, A. R., Windschitl P. D., and Bruchmann K., 2015, Resisting anchoring effects: The role of metric and mapping knowledge.
- Northcraft, G. B. and Neale, M. A., 1987, Experts, amateurs, and real estate: An anchoring-and-adjustment perspective on property pricing decisions.
- Mussweiler, T. and Strack, F., 2000, Numeric judgement under uncertainty: The role of knowledge in anchoring.
- Mussweiler, T., Strack, F., and Pfeiffer, T., 2000, Overcoming the inevitable anchoring effect: Considering the opposite compensates for selective accessibility.
- Andrew R. Smith, Paul D. Windschitl and Kathryn Bruchmann, 2013, Knowledge Matters: Anchoring Effects Are Moderated by Knowledge Level.
- Wong, Kin Fai Ellick and Jessica Yuk Yee Kwong, 2000, "Is 7300m Equal to 7.3km? Same Semantics but Different Anchoring Effects," Organization Behavior and Human Decision Process, New York (July), Vol. 82, Issue 2, 314-333.
- 林子欽, 柯光峻, 2010, 「法拍屋拍定價格對於再轉售價格之定錨效果」, 台灣土地研究 13(1):53-68。
- 張傳章, 趙慶祥, 葉錦徽, 2018, 購屋決策之定錨偏誤—分量觀點, 經濟論文叢刊, 46(3), 451-500。
- 林哲民, 2014, 實價登錄對住宅價格定錨效果與分散效果之影響—以台北市為例
- 張宏圖, 2011, 從新成屋房價觀點探討不動產實價登錄制度之研究
- 彭台光、高月慈、林鈺琴, 2006, 管理研究中的共同方法變異：問題本質、影響、測試和補救。管理學報, 1(23), 第 77-98 頁
- 高志宏, 2022, 實價登錄對購屋者資訊搜尋與出價行為之影響
- 楊美蘭, 2022, 實價登錄 2.0 對不動產交易價格之影響分析
- 何世昌(2012年12月3日), 賣方市場正熱門, 實價登錄「助漲」預售屋價格, TVBS新聞網, 2012年12月3日, 取自: <https://news.tvbs.com.tw/life/1651319>

實價登錄 2.0 新制 QA，2021，

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=4134>

## 附錄一、調查問卷

為提供更便捷、具參考價值的實價登錄查詢服務，期望您能撥冗協助填寫本問卷，以作為本所後續推動業務的參考。此次調查表主要作為提升本所為民服務品質之用，所有填答資料不會流做他用，敬請放心填答。填寫完畢後請將本調查表擲回，謝謝！

請問您於房屋買賣時，會事先查詢附近的實價登錄資訊嗎？

會

不會

一、請問您會以下列哪些管道了解不動產交易資訊？(可複選)

內政部實價登錄查詢服務網

新北市不動產愛連網

民間業者網站，如 591、樂居網等

報章雜誌、平面廣告

仲介或代銷等不動產從業人員提供的資訊

其他：\_\_\_\_\_

二、請問您認同特殊交易的實價登錄資訊(如親友關係人間之交易、瑕疵物件、含有增建等)仍具有參考性嗎？

非常認同

認同

普通

不認同

非常不認同

<請翻至背面繼續作答>

三、請問您認同交易價格偏高或偏低的實價登錄資訊，仍具有參考性嗎？

- 非常認同
- 認同
- 普通
- 不認同
- 非常不認同

四、請問您認同地政機關應加強抽查買賣契約書，並與財稅及金融機構合作，比對交易價格是否一致，以確保實價登錄資訊正確嗎？

- 非常認同
- 認同
- 普通
- 不認同
- 非常不認同

五、請問下列哪三項是您於買賣房屋時，最希望實價登錄能提供的查詢功能？(可單選)

- 周邊房價比較
- 同社區歷史價格
- 建案基本資料（例如建案名稱、總樓層數、總戶數等）
- 周邊環境資訊（例如附近設施項目、距離等）
- 區域的房價趨勢
- 以上皆不需要

## 六、基本資料

1. 姓名：\_\_\_\_\_（非必填欄位）
  2. 生理性別：男 女 其他
  3. 年齡：20歲以下 21~30歲 31~40歲 41~50歲  
51~60歲 61歲以上
  4. 學歷：國小 國中 高中 專科 學士 碩士 博士
  5. 聯絡地址：\_\_\_\_\_
- （詳實填寫，以利我們寄送小贈品喔）

感謝您的填寫! 😊