

壹、前言

一、動機與目的

不動產市場受買賣雙方供需及總體政經景氣變化影響，除區域市場間各具區位及環境特性，通常亦受重大建設、都市計畫、交通發展及公共設施等條件差異影響，造成不動產成交價格差異頗大。在過去，本市地價人員對於房地價格之掌握，多為與民間仲介業者、地政士合作取得買賣案例，並蒐集預售市場量體及相關新聞訊息後，綜整各項訊息後進行房地價格趨勢判斷，但受限於過去可取得之不動產實際成交價格資訊相對缺乏，對於地價人員在瞭解房地產發展趨勢，或進行相關地價作業時亦多所限制。

惟自101年8月以後，不動產成交案件實際資訊申報登錄作業正式施行(以下簡稱實價登錄)，至102年7月止新北市不論是買賣、租賃及預售屋案件申報件數皆為全國第一。本市掌握龐大之實價登錄行情資料庫，自應公開相關資訊供民眾參考以提高市場透明度，並針對實價登錄進行多方之加值應用，不僅可使民眾更加了解本市房地產價格分布及波動狀況，亦有利於地價人員掌握全市房地市場動態，使公告土地現值之訂定及波動能公平合理反映市價。

二、分析方法

本報告係以本市實價登錄資料庫為基礎，從101年8月起至102年7月止之實價登錄案件資料，統計相關資料，如每月買賣移轉件數、各基本資訊，以及新北市各行政區生活圈、重要車站周邊、捷運站沿線、重要整體開發區之價量資訊，期一窺房地交易集中趨勢、價量波動情形，因實價登錄預售屋及租賃案件其與一般買賣性質有別且申報數量相對較少，故另以專章進行分析。

透過利用實價登錄實際成交資訊，對本市房地產交易進行全面性之追蹤分析，不僅有助於地價人員地價作業進行，亦可使民眾快速掌握新北市房地產市場價量波動趨勢。(詳如圖 壹-1 本報告分析方法)

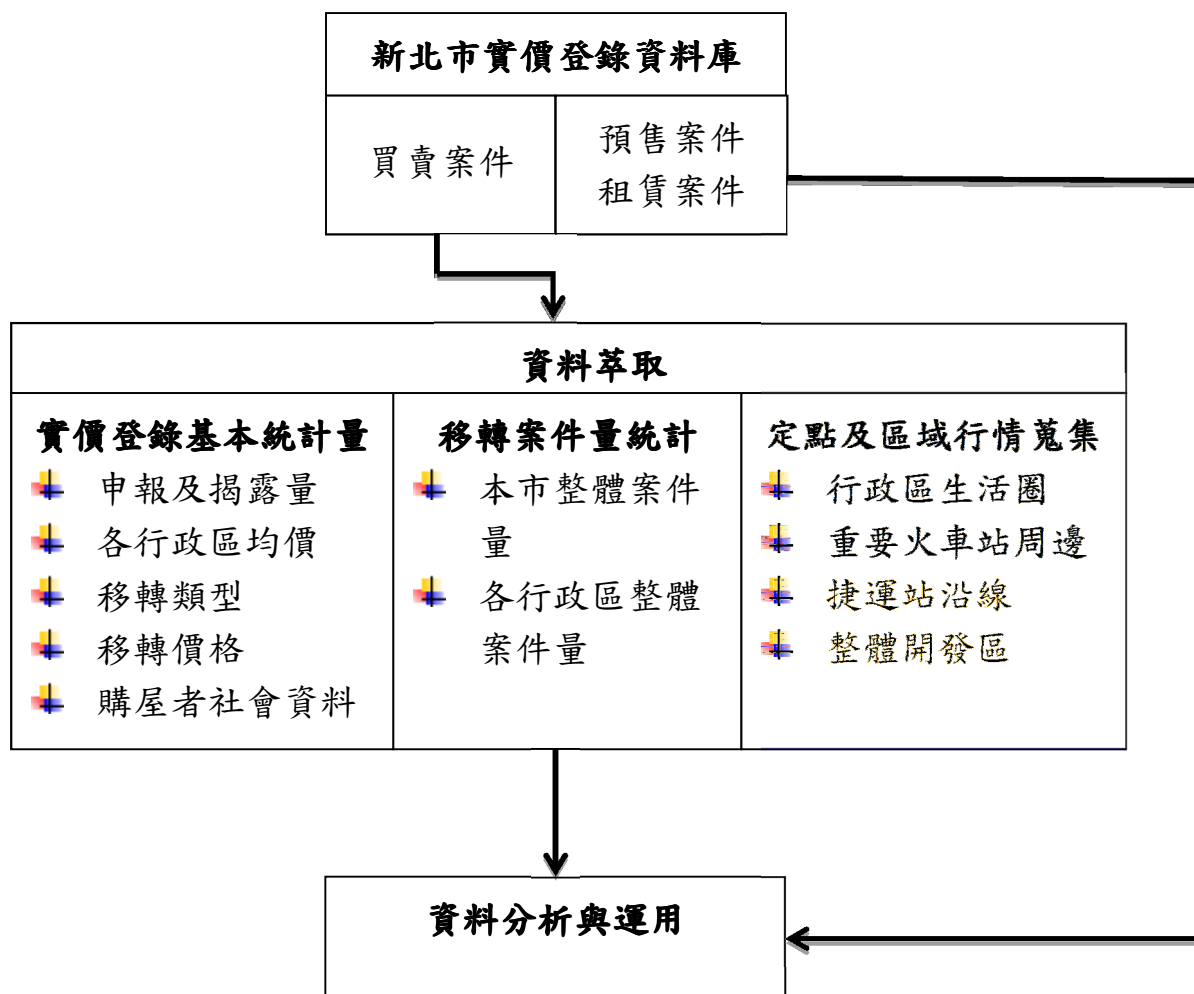


圖 壹-1 本報告分析方法