臺灣實價登錄資料庫的應用：兼論央行高價住宅規範措施與效果*

俞欣榮**

摘　要

2012年實價登錄制度推行後，臺灣不動產市場資訊透明度大幅提升，為政府研擬政策與民間購置不動產提供重要的資料基礎。然而，相關資料仍需經過標準化整理與清理後，方能確保跨期分析的一致性與可靠性。有鑑於此，本文首先針對實價登錄資料之命名規則、欄位結構與資料限制進行說明，建立自動化資料清理流程以提升資料品質。透過與臺北市政府、內政部與信義房屋等機構的統計結果相比較，本文建構的資料庫在住宅、預售屋及高價住宅三類市場均呈現高度一致性，驗證了資料清理後樣本的妥適性與可用性。

在此基礎上，本研究分析2014年第三季並至2025年第二季以來高價住宅市場的長期變化與相關分布。發現如下：第一，參照信義房屋篩選條件，全國高價住宅交易占比由疫情前的平均 0.80%升至疫情後的1.31%，呈現持續成長；第二，中央銀行高價住宅信用管制對整體住宅交易市場影響有限，除臺北市外，各都會區受管制交易占比均不足3%；第三，高總價住宅的價格年增率波動明顯大於中位數住宅，顯示其價格較易受景氣與資金環境變動影響，對銀行而言，承作其放款風險更高；第四，市場價格分布呈現「門檻效果」，即交易價格於央行高價住宅標準附近時，會出現明顯「壓低」成交價格的行為，使成交價格低於高價住宅標準，有效遏止不動產放款過度流入高價住宅。整體而言，本研究所建構的資料庫除可作為中央銀行掌握不動產市場動態的輔助指標外，未來亦可進一步延伸分析高價住宅管制如何影響不同價格區間的供需均衡，並評估門檻效果所造成的效率損失（deadweight loss），以更嚴謹的計量方法檢視各項措施之施政成效。

關鍵詞：實價登錄、選擇性信用管制、門檻效果

JEL分類代號：C81、E58、R31

* 作者感謝兩位匿名審稿人給予寶貴意見，以及本行嚴副總裁宗大、吳局長懿娟、曹處長體仁、陳副處長裴紋、蔡研究員曜如、林科長依伶與經研處國內科同仁。本文觀點純屬個人意見，與服務單位無關，若有任何疏漏或錯誤，概由作者負責。

** 作者為中央銀行經濟研究處助理研究員

壹、研究動機

地政為庶政之母，對於多數人民而言，購買住宅往往是一生中最昂貴的消費；從金融面觀之，房地產為金融市場中的主要擔保品與資產，而房貸利息亦為固定收益中的重要來源，因此不動產的交易資訊是影響人民權益與金融穩定重要的環節。基於及時且完整的統計資訊是研擬政策分析的基石，不動產相關交易資訊之量與質，應配合整個社會、經濟發展需求而因應調整，其品質良窳除了作為人民購屋置產的決策參考外，亦為政府部門擬定相關措施的重要依據。

根據住宅法第47條之一指出：「為引導住宅市場發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布住宅資訊」。在實價登錄制度實施前，僅有信義房價指數、國泰房地產指數等民間單位提供之房價資訊，惟其皆受限於編製範圍、市場類別與母體樣本，因此渠等房價指數僅反映部分不動產成交的相關資訊。以信義房價指數為例，儘管其資料蒐集自1991年第1季迄今，惟資料來源為該公司仲介成交資料，且樣本篩選標準僅限於公寓、華廈及電梯大樓，並排除預售與偏差物件，如工業住宅等，故信義房價指數的編製只能呈現部分成屋的成交價格走勢，無法運用此房價指數推論預售屋或高價住宅的交易動態。因此，若能擁有完整的交易檔案及相關數據，則能運用當前資料探勘的方式建立不動產價量資料庫，以更清楚掌握當前住宅市場的動向。

一、實價登錄制度的源起與法源依據

全球金融危機後，臺灣房市量能自2009年起快速回溫，部分地區的房地產短期交易頻繁，並帶動房價上漲。為因應高房價引發的民怨，避免房價泡沫引發的系統性風險，我國政府於2010年4月推出「健全房屋市場方案」，以促進房地產業發展、穩定國內金融與減輕民眾購屋負擔為主要目標。在此背景下，內政部為促進不動產交易資訊透明化、降低資訊不對稱，透過《平均地權條例》、《地政士法》、《不動產經紀業管理條例》三法修正推動「不動產成交案件實際資訊申報登錄」(簡稱實價登錄)制度，於2012年8月1日開始實施，同時於該年10月16日起開放查詢，以「區段化」，「去識別化」方式揭露交易資訊，如主要用途、地點、建築完成日期、建物型態[註1] 與交易面積等內容，涵蓋不動產(含房地或房地+車位、純土地、純建物、車位等)買賣、租賃與預售屋買賣資訊。2021年7月進一步實施實價登錄2.0，除將門牌、地號完整揭露外，並要求預售屋交易即時登錄，責令預售屋買賣之申報時間，由「委託代銷契約終止後30日內」提前至「簽訂預售屋買賣契約書後30日

內申報」，同時明定預售屋的定型化契約報請地方政府備查、禁止紅單轉售等措施，以保障消費者之權益。經歷十多年的資料累積後，實價登錄施行至今的可查詢筆數已達數百萬筆，完整的不動產公開交易資訊不只成為人民購屋決策的重要依據，亦為政府機關在不動產政策分析上提供寶貴的資料。

二、運用實價登錄資料之相關研究

實價登錄資料具有樣本數大、變數維度多與涵蓋範圍完整等特性，在資料科學與公共政策領域皆具高度應用價值。藉由大量交易資料，可更精確分析臺灣不動產市場的價格、交易量與其決定因素，並作為房價預測與政策研擬的重要基礎。

在資料科學與模型應用方面，黃士峰與廖育苹(2022)利用實價登錄的住宅成交資料，採用廣義加成模型(generalized additive model, GAM)，將主要用途、建物型態、位置特徵、面積等數值與類別型變數納入分析，用以預測高雄市 2014–2019 年間的不動產成交價格。曹家恩(2016)則運用實價登錄資料，探討住宅、商辦與土地市場的價格彈性，同時分析三類不動產的價量互動關係，突顯實價登錄資料在估計需求與市場反應上的優勢。綜合上述應用可見，實價登錄不僅提供靜態描述統計，同時亦適合作為建構預測模型與量化市場關係的重要資料來源。

進一步從政策工具與稅制效果的角度觀察，李明軒等(2022)將實價登錄資料與財政統計年報結合，分析不動產有效稅率對房價與交易量的影響，探討有效稅率與空屋率之間的關聯。透過不同區域、不同價格分位的資料構面進行研究發現，有效稅率對各價格分位的不動產價格與交易量皆具有顯著影響，且抑制效果在高價分位更為明顯，顯示稅制工具在抑制高價住宅市場過熱上具有差異化效果。換言之，經由串接實價登錄與稅籍資料，將能更完整評估政策對不動產市場之影響。

在財富分配研究方面，考量不動產為家庭資產的重要組成，連賢明等(2021)利用財政部 2004–2014 年「財產登錄檔」，建構涵蓋房屋、土地、股票、存款、債券、金融票券與房貸資訊的個人財富資料。該研究進一步以實價登錄資料估算房屋與土地價值，並將個人透過投資公司持有的間接股權納入估計，以更精確掌握臺灣財富分配的變化。相較前述針對價格與交易量之分析，這類研究將實價登錄延伸至所得與財富不均等議題，拓展了其在總體分配面向的應用範圍。

在金融穩定與監理研究方面，根據蔡曜如(2023)及許怡君與黃信閔(2023)的建議，中央銀行內部研究結合實價登錄資料、銀行放款統計與聯徵中心等資訊，從「供給(生產)」、「需求」、「交易價格」與「融資狀況」等構面，建立不動產市場監測指標，以掌握不動產市場趨勢與潛在金融風險，作

為選擇性信用管制措施之重要參考。由此可見，實價登錄資料已逐步由單純資訊揭露工具，轉變為支持稅制設計、財富分配分析與金融穩定決策的核心基礎資料。

三、中央銀行高價住宅規範之緣由

自2008全球金融危機後，有鑑於臺灣特定地區房價顯著上揚，且高價住宅具帶動週邊房價之外溢效應，為避免過多資金流向不動產，防範借款人過度擴張信用影響金融穩定，中央銀行自2010年12月採行不動產針對性審慎措施(即選擇性信用管制)，以控管不動產貸款之風險。在各類住宅買賣中，高總價住宅具有價格波動大、貸款額度高且授信風險較高的特性，因此中央銀行自2012年6月起額外實施高價住宅貸款規範，明訂金融機構針對高價住宅認定標準(雙北市8千萬元，其餘縣市5千萬元)，並針對該類住宅貸款進行規範。後因不動產市場景氣變化，2014年6月二度調整高價住宅的標準規定(臺北市7千萬元、新北市6千萬元、其餘縣市4千萬元)。

除中央銀行外，財政部也於2014、2015年公布「102與103年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」[註2] 參照央行高價住宅標準，針對無法證明原始取得成本之住宅之交易所得進行規範，明定全台各地區之住宅成交總價，若超過該區規範之價格上限(央行高價住宅標準)，將提高稅基之認定以提升租稅的公平性。

2020 年疫情以來，在全球流動性充裕及購屋投資需求增加，多國房價顯著成長；臺灣則受國內強勁的民間投資、預期心理及投機炒作的影響下，全臺各縣市房價普遍上揚。在此背景下，近期輿論對於不動產高價住宅認定標準的調整也出現不同的看法：部分業者認為在疫情後通膨、工料及土地飆漲，成本增加的經濟環境下，當前的物價水準與營建成本將使不動產交易更容易觸及高價住宅認定標準，因此建議政府措施回歸市場機制，隨營建成本等因素上升調高豪宅認定標準，以降低對不動產市場交易的干預。

另一方面，財政部亦基於租稅公平、彌補稅基流失等因素，針對房地合一稅制屬於舊制的房屋交易，調整其高價住宅的認定標準，分別於2024與2025年修正「個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，下調高總價或高單價房屋的上限認定標準[註3]，類似於「從嚴」認定高價住宅的標準，避免有心人士藉成本不明規避稅負，達到降低查核成本並抑制投機交易的目標。

不同於財政部的政策目的，就中央銀行而言，針對高價住宅貸款管制係避免借款人過度擴張信用致使過多資金流向不動產市場，因此考量與調整的目標並不相同。有鑑於中央銀行肩負總體經濟穩定與金融穩定等多重政策目標，加以完善相關統計資料攸關選擇性信用管制決策品質之良窳，本研究嘗

試以實價登錄資料為基礎，參照中央銀行高價住宅之認定標準，初步探討自2014年Q3至2025年Q2以來的高價住宅交易之走勢，同時以橫斷面角度，簡要說明央行近十年高價住宅認定標準對於整體房市交易總價分配的影響。為強化本研究資料使用的可信度，本研究章節安排如下：第貳章簡述實價登錄資料庫揭露之資料格式與命名規則並說明資料整理方法；第參章比較本研究成屋交易與其他政府機關及民間機構的篩選結果，已驗證資料的一致性；第肆章則進一步運用本研究之資料針對高價住宅進行簡要統計分析；第伍章則為結論與政策意涵。

貳、內政部實價登錄資料庫簡介

一、實價登錄揭露資料之範圍與檔案格式

不動產實價登錄提供民眾查詢的法源依據，係來自平均地權條例及不動產經紀業管理條例規定[註4]，要求不動產買賣或租賃之權利人及義務人(即買賣雙方或房東與房客)於案件申請所有權買賣移轉登記、購買預售屋或租賃時，仲介經紀業於簽訂租賃契約書後30日內、代銷經紀業應於案件簽訂契約30日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣(市)主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄[註5]，再經由地方政府有關單位確認申報資料之真實性與合理性後，整理分類其內容並定期揭露於內政部實價登錄的供應系統。為提升政府資料取用與分析上的便利性，該系統亦提供不同檔案格式[註6]，方便使用者在不同的程式環境下進行資料分析。

二、實價登錄Opendata資料之發布、檔案命名原則與資料限制

在檔案公布日期與命名規則方面，現行實價登錄系統於每月1日、11日、21日發布最新資料(發布目前45天內完成登錄並符合揭露原則者)，並且於每年之1月、4月、7月、10月將先前之每旬公布之資料加入額外資料後合併為季資料，同時依照不同的縣市、不動產成交類別、交易標的等面向進行分類歸檔。以下將針對其檔案分類方式與資料的潛在限制說明如下：

(一) 縣市別命名規則

實價登錄揭露之交易資料，係依照縣市別方式彙整於各期公布的壓縮檔內，並使用英文字母a-z為檔案字首區分全台各地區的交易資料，各地區的字碼與地區對照詳見表1。舉例而言，若自該系統下載的CSV檔字首為a，則該CSV檔即為臺北市內的相關交易；若CSV檔案字首為f，則為新北市成交案

件；若CSV檔案字首為c，則為基隆市成交案件，以此類推。

(二) 檔案的命名規則

除了根據縣市別進行分類外，實價登錄系統揭露亦運用「_a」、「_b」、「_c」的命名在案末端區分成屋買賣、預售屋買賣與租賃案件，並用額外標籤區分「合計」、「建築物」、「土地」、「停車位」之交易內容，詳見表2。以CSV檔案格式為例，「_a.csv」為成屋交易資料、「_a.csv」為預售屋交易資料、「_c.csv」為租賃交易資料，「_a_park.csv」為成屋交易中的停車位交易資料等。由於表2之成屋交易資料(_a.csv)、預售屋交易資料(_b.csv)、租賃交易資料(_c.csv)之合計資料已涵蓋土地、建物與停車位案件，本文後續將以「合計」資料整理內政部定期公布之成屋交易、預售屋交易與租賃案件，作為日後成屋、預售屋與租賃交易之額外資料來源。

表 1　各縣市不動產交易檔案名稱之字首與縣市別對照表

檔案名稱字首	縣市別	檔案名稱字首	縣市別
a	臺北市	m	南投縣
b	臺中市	n	彰化縣
c	基隆市	o	新竹市
d	臺南市	p	雲林縣
e	高雄市	q	嘉義縣
f	新北市	t	屏東縣
g	宜蘭縣	u	花蓮縣
h	桃園市	v	臺東縣
i	嘉義市	w	金門縣
j	新竹縣	x	澎湖縣
k	苗栗縣	z	連江縣

資料來源：實價登錄系統、作者自行整理

表 2　實價登錄不同案件與交易類別命名規則

CSV資料最末命名格式	內容描述
_a.csv	成屋交易資料(合計)
_a_land.csv	成屋交易之土地案件
_a_build.csv	成屋交易之建物案件
_a_park.csv	成屋交易之停車場案件
_b.csv	預售屋交易資料(合計)
_b_land.csv	預售屋交易之土地案件
_b_park.csv	預售屋交易之停車場案件
_c.csv	租賃交易資料(合計)
_c_land.csv	租賃交易之土地案件
_c_build.csv	租賃交易之建物案件
_c_park.csv	租賃交易之停車場案件

資料來源：實價登錄系統、作者自行整理

表3　實價登錄不同交易類別之欄位差異

共同欄位內容	不同欄位內容		
	成屋	預售屋	租賃
交易標的	交易年月日		租賃年月日
鄉鎮市區	交易筆棟數		租賃筆棟數
土地位置建物門牌	土地移轉總面積 平方公尺		土地面積 平方公尺
都市土地使用分區	建物移轉總面積 平方公尺		建物總面積 平方公尺
非都市土地使用分區	移轉層次		租賃層次
非都市土地使用編定	總價(元)		租屋總額(元)
總樓層數	車位移轉總面積 平方公尺		車位面積 平方公尺
建物型態	車位總價元		車位總額元
建物主要用途	移轉編號	解約情形	租賃期間
主要建材	主建物面積	棟及號	出租型態
建築完成年月	附屬建物面積	建案名稱	附屬設備
建物現況格局 (廳、房、衛、隔間)	陽台面積		有無管理員
交易標的	電梯		有無電梯
有無管理組織			有無附傢俱
單價元/平方公尺			租賃住宅服務
車位類別			
編號			
備註			

資料來源：實價登錄系統、作者自行整理

(三) 實價登錄系統揭露之欄位資料內容

表3彙整了成屋、預售屋與租賃案件在實價登錄下記載的欄位資訊，除了交易標的之地址、交易日期以外，亦針對案件的內容進行詳細的紀錄。儘管上述案件的紀錄欄位多數相同，惟因成屋、預售屋與租賃案件交易本質的差異，因此實價登錄系統揭露資料亦進行部分調整(表3)。舉例而言，有別於租賃資訊，實價登錄針對成屋與預售屋交易進一步詳細載明交易年月日、交易筆棟數、土地移轉總面積、建物之移轉總面積、移轉層次及總價元等資訊；除此之外，自2020年政府推動「健全房地產市場方案」實施後，2021年7月後的預售屋交易必須於成交後30天內即時申報實際交易資訊，同時提供建案名稱與棟及號；2023年7月起更增列解約情形以供查詢。

(四) 資料的限制

儘管目前實價登錄盡可能提供完整的交易資訊，然而目前的資料收集仍有其限制，茲列舉如下：

1. 資料品質與正確性：目前實價登錄檔案係由民眾親自或委託地政士申報登錄，經由地方政府初步查驗後，整理分類其內容並定期揭露於內政部實價登錄供應系統。由於部分資料登錄

為人為填寫，在交易案件眾多的情況下，地方政府人員無法人工逐一檢核，致使登錄資料可能出現錯誤或不一致的情形。以預售屋的建案名稱為例，因臺灣建案名稱表述方式多樣，常因字體、空格或符號差異導致同一建案出現多種寫法，或因部分特殊中文字元無法正常呈現[註7]，此現象不僅降低資料一致性，也增加後續分析與比對的困難。

2. 開放資料與最新資料可能出現資料不一致，或錯誤不更新的情形：儘管實價登錄資料雖提供案件之更正機制，若某筆交易資料登錄有誤，則該案件在案件申請更正後，即於不動產實價登錄查詢服務網系統內下架，俟更正後再重新於查詢網公布。然而，目前的開放資料為每10天批次轉出，但出自於系統因素，針對先前登錄錯誤的資料不另行更正，致使開放資料(Opendata)可能與查詢網之最新資料出現不符的現象。

3. 缺乏買賣雙方之特徵資料：當前實價登錄的交易案件中，雖然針對關係人、親友等特殊交易會於備註欄中特別註明，仍難以全面反映市場的實際交易情況。實際上，由於缺乏買賣雙方的特徵，可能提供有心人士利用實價登錄的價格作為價格「定錨」的工具，藉此營造該區域的市場行情，對該地區房價形成不合理價格參考，同時對購屋者對區域行情形成過度樂觀的認知。換言之，僅以「關係人交易」作為備註，仍可能使市場對該筆成交價格產生不當的參考與解讀。

綜合上述說明可知，實價登錄雖大幅提升我國不動產市場資訊透明度，惟當前仍受系統設計與缺乏資料錯誤回溯修正機制等因素限制，各界在運用該資料庫時，均須先進行資料清理。另一方面，由於現行並無一致性的資料清理標準，致使不同機構或學者即便使用同一期間之實價登錄資料，清理後的有效樣本數仍可能不盡相同。為確保本研究資料蒐集與統計結果儘可能與政府機關及民間機構相符，以下將說明本研究實價登錄資料之篩選原則與清理流程，作為後續高價住宅統計分析之共同基礎。

參、研究架構：運用實價登錄資料庫之篩選原則與資料清理流程

在介紹完實價登錄的基本格式與欄位後，本節將進一步針對實價登錄Opendata公布之檔案進行資料清理，剔除交易日期內含亂碼，內容無法辨認之問題資料，同時與政府機關及民間機構之公布資料進行比對。

一、實價登錄資料下載與清理工作流程

實價登錄Opendata目前因尚未提供應用程式開發介面(Application Programming Interface, API) 串接取值之服務[註8]，因此本文無法直接運用R、Python或MATLAB等程式逕行串接實價登錄的後端資料庫進行資料分析。目前該系統僅提供靜態開放資料供用戶下載。針對該系統提供之「非本期下載資料」，資料儲存的命名規則與初步整理詳見附錄1。

表4　初步資料清理結果(刪除異常交易日期)

	成屋	預售屋	租賃
原始資料樣本數	4,598,282	538,527	588,135
剔除樣本數 (交易日期異常)	4,733	62	0
剩餘樣本數	4,593,549	538,465	588,135
剔除比例(%)	0.103%	0.012%	0%

資料來源：作者自行整理
備註：使用實價登錄資料起訖為 2012q3至2025q2

藉由上述的初步的檔案分類、資料整理與初步數據自動化清理，表4彙整移除交易日期異常之資料清理結果。其中無法辨識交易日期的成屋資料共4,733筆，占整個資料期間成屋總樣本數的0.103%；預售屋資料共有538,527筆，其中無法辨識交易日期的資料共有62筆。上述模組化定期清理與更新資料的方式，可持續作為關注房市動態的額外資料來源，依照交易的特徵進行篩選，作為後續高價住宅分析的研究基礎。

二、與其他機關統計數據的比對與衡量

為驗證本研究原始資料蒐集之妥適性，以下將分別與臺北市政府之成屋交易、內政部預售屋交易案件(有關本研究與其他單位資料篩選比對表，詳見附錄2)進行比對。

值得一提的是，本文統計的結果與其他機構公布的數值（如交易量、每坪單價）並非「隨機樣本點」，而是分別依據不同資料集計算所得的統計數據。因此在衡量兩者數據是否近似時，並不適合使用t檢定、Kolmogorov-Smirnov (K-S) 或 Anderson-Darling (A-D) 這類針對隨機樣本分布的檢定方法來評估本研究與其他機關數據的相符程度，而是運用相關指標去「檢驗兩組數據在走勢與相關性上是否近似相等」。為了評估兩類資料的相似程度，本研究運用以下指標進行評估：

1. 一致性檢定：運用Pearson相關係數(Pearson correlation)檢查兩組月交易量的變動方向是否一致。
2. 誤差指標：分別運用平均絕對差

(Mean Absolute Error, MAE)、平均百分比差(Mean Absolute Percentage Error, MAPE)、均方根誤差(Root Mean Squared Error, RMSE) 來估算兩類數據的誤差值。各類公式之計算公式如下：

a. 平均絕對誤差 (MAE, Mean Absolute Error)：用以計算兩組資料間的絕對誤差平均：

$$\text{MAE} = \frac{1}{T}\sum_{t=1}^{T} |y_t - \hat{y}_t|$$

- y_t：基準值(政府或民間機構公布之數據)
- $\hat{y}_t$：本研究彙整篩選之數據
- T：樣本統計期間

b. 平均絕對百分比誤差 (MAPE, Mean Absolute Percentage Error)：用以衡量本研究與官方數據相差多少「百分比」：

$$\text{MAPE} = \frac{1}{T}\sum_{t=1}^{T} \left|\frac{y_t - \hat{y}_t}{y_t}\right| \times 100\%$$

c. 均方根誤差 (RMSE, Root Mean Squared Error)：類似MAE，但更進一步考慮離群值對於整體數據的影響，因此對大誤差的敏感性較高，公式如下：

$$\text{RMSE} = \sqrt{\frac{1}{T}\sum_{t=1}^{T}(y_t - \hat{y}_t)^2}$$

以下將運用上述指標衡量本文與其他機構統計的差異程度。

(一) 與臺北市政府地政雲實價登錄交易統計量統計之比較

自2017年4月20日以來，「臺北地政雲」為臺北市政府提供民眾查詢臺北市不動產買賣資訊的主要平台。該系統內的「大數據進階統計」功能將北市的買賣案件區分為「全部」、「房地」及「房地＋車位」三大項，並針對上述類別進行交易量及均價進行簡單統計分析。為了驗證本研究之資料庫與臺北地政雲提供的資料一致，以下針對台北市「房地＋車位」為例，進行以下檢定：

1. 於「臺北市地政雲」的實價登錄系統中，下載2015年1月至2025年6月之臺北市「房地＋車位」交易案件，並選擇其主要用途為「住宅」與「非住宅」交易。
2. 運用相同條件於本研究建構之資料庫進行篩選，並以月為單位計算各月份之交易量。篩選條件如下：
   (1) 篩選交易期間介於2015年1月1日至2025年6月30日的資料。
   (2) 在「交易類別」欄位中篩選滿足「房地」之樣本，排除「土地」及「建物」之不動產交易，並將交易地區聚焦於「臺北市」。
   (3) 運用以下公式計算每坪單價，並移除異常值(每坪單價小於或等於0)：

$$\text{每坪單價} = \frac{\text{不動產總價元} - \text{車位總價元}}{\text{建物移轉面積}(m^2) - \text{車位移轉面積}(m^2)} \times 3.305$$

(4) 篩選期間之起點與終點分別為2015年1月1日至2025年6月30日，共篩選出204,986筆資料，篩選程序詳見附錄2。

表5彙整本研究與臺北市政府的統計比對結果。可以發現無論從全市還是各行政區來看，都呈現高度的一致性：臺北市全體交易量的相關係數高達0.999；而在行政區層級中，除了中正區與士林區的相關係數分別為0.969、0.994較低以外，其餘行政區均介於0.998與0.999之間，顯示整體而言兩者趨勢近乎完全一致，另MAPE亦僅0.99%。就實務應用而言，此一結果意味著在相同篩選條件下，本研究依據實價登錄建構之資料庫，幾乎可重現臺北市政府內部所統計之交易量走勢，顯示本研究在樣本篩選與資料清理流程上的設定，與地方政府後台之篩選結果高度一致。

表5　在台北市各行政區住宅交易誤差統計：臺北地政雲vs.本研究

城市/鄉鎮市區	相關係數	MAE	MAPE(%)	RMSE	出現最大誤差日期
臺北市	0.999	14.21	0.99	25.61	2015-07
中正區	0.969	1.23	0.64	1.39	2015-07
大同區	0.999	0.89	1.4	1.96	2015-07
中山區	0.998	2.19	1.15	4.31	2015-07
松山區	0.999	1.37	1.66	3.39	2015-01
大安區	0.999	1.13	0.88	2.47	2024-08
萬華區	0.999	1.02	1.29	2.46	2015-07
士林區	0.994	1.16	0.72	4.04	2020-05
信義區	0.999	0.57	0.43	1.58	2016-02
北投區	0.999	1.30	1.48	3.71	2015-01
內湖區	0.998	1.40	0.72	3.71	2015-06

資料來源：作者自行計算

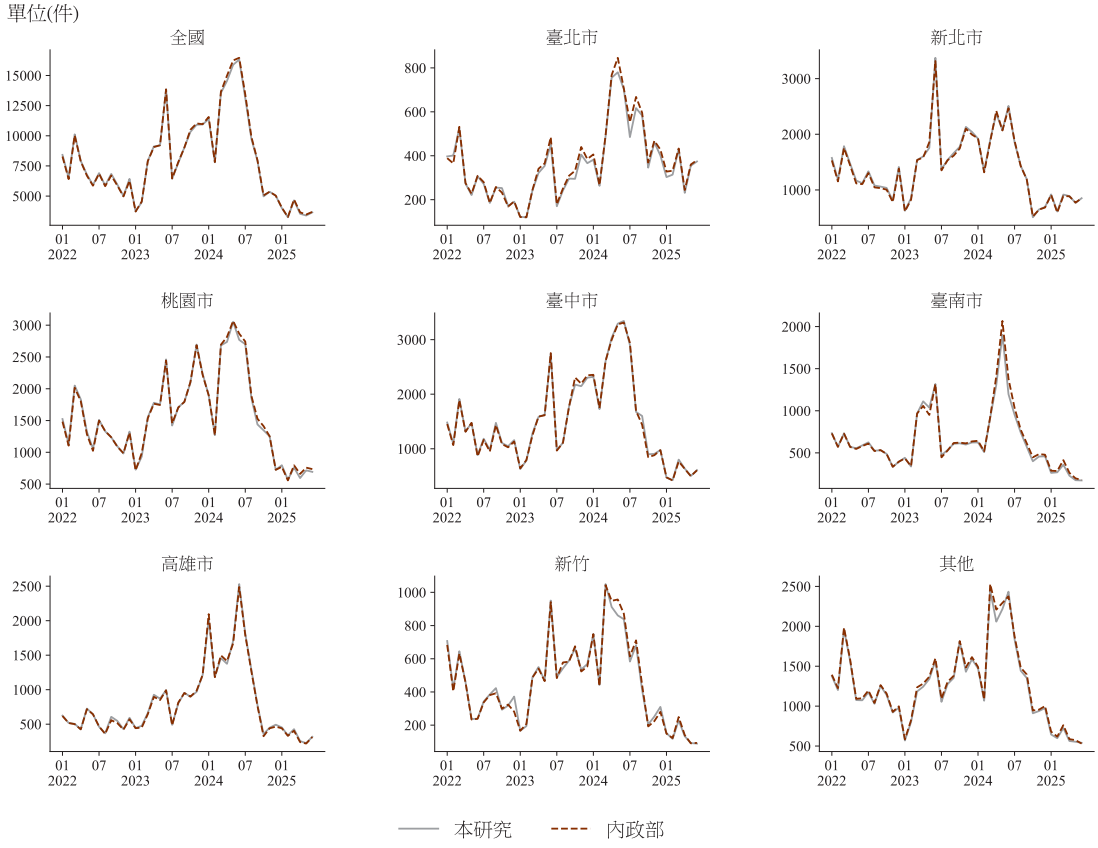
另從各月的誤差筆數來看，出現交易筆數最大的期間誤差均出現在2015年7月，顯示該期間臺北市可能因為「資料修正」造成單月交易量異常集中，又因實價登錄無回溯修正的機制，造成該月份的誤差較大，惟此類差異主要集中於少數時點，對於中長期交易趨勢與總體變化之判讀影響有限。整體而言，表5的比對結果不僅驗證了本研究資料處理流程的合理性，也提示研究者在使用實價登錄Opendata時，應對個別制度變動月份保持適度的敏感度與檢核意識。

(二) 預售屋交易：與內政部統計之比較

預售屋係指交易日期早於完工日期的房屋。由於預售屋交易在臺灣的不動產市場佔有相當程度的比例，能部分反映整體不動產市場的前景與資金熱絡的程度。2020年以來，主要經濟體採擴張性貨幣政策因應疫情，以及美中貿易戰升溫致臺商資金回流，致使國內房市交易熱絡帶動預售屋建案熱銷情況屢見不鮮；彼時又因疫情期間營建成本

提升，預售屋交易的價量均顯著成長。為促使預售屋不動產交易資訊更加透明並減少投機炒作，立法院於2020年12月通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等三大法修正草案，即實價登錄2.0制度，並自2021年7月1日施行，要求銷售預售屋賣方(預售屋買賣契約出賣人，如不動產開發業或自然人、委託經紀業代銷成交者或受託之經紀業者)為申報義務人，應在與買受人簽訂預售屋買賣契約日起30日內，完成成交資訊申報登錄；2023年7月進一步要針對預售屋解約情形進行揭露，若預售屋買賣契約有解約情形，應於解約預售屋買賣契約起30日內辦理登錄申報。

圖 1　預售屋交易量比較：內政部 vs. 本研究



資料來源：實價登錄Opendata，作者自行整理

圖1初步描繪本研究與內政部有關臺灣主要地區自2022年以後至2025年Q2的預售屋交易走勢，並將各地區的篩選程序，與資料誤差指標分別整理於表6。結果顯示，本研究與內政部的統計結果中，全國預售屋的交易數據相關係數達0.999，MAPE僅1.48%，顯示整體一致性極高；若進一步衡量各地區之交易走勢，新北市、桃園市及臺中市的相關係數均接近 0.999，MAPE 約 2%至3%，顯示兩組資料在趨勢與數值上幾乎相同；誤差較大區域為臺北市與臺南市的 MAPE，約為 4.6%，雖相對較高但仍屬可接受範圍。整體而言，本研究的統計數據展現出與內政部公布的資料的高度一致性，足以支持本文運用上述資料進行後續實證分析。

表6　全台主要地區預售屋交易誤差統計：內政部vs.本研究

區域	相關係數	MAE	MAPE	RMSE
全國	0.999	102.88	1.48	144.86
臺北市	0.994	17.24	4.57	24.64
新北市	0.999	26.38	2.01	32.56
桃園市	0.998	29.93	2.68	43.05
臺中市	0.999	27.86	2.25	41.42
臺南市	0.993	28.52	4.65	49.55
高雄市	0.999	16.5	2.32	22.62
新竹	0.995	16.88	3.99	26.54
其他	0.998	32.57	2.77	41.31

資料來源：實價登錄系統，作者自行整理。
備註：其他包含苗栗、南投、彰化、雲林…等地區。

肆、運用實價登錄資料庫評議當前高價住宅認定標準

根據上述的資料蒐集基礎，本節進一步分析自2014年Q3以來，中央銀行認定高價住宅這一類物件的交易趨勢，同時初步評估央行高價住宅規範如何影響主要地區住宅交易的總價分布。在進行後續政策效果評估前，將嘗試依照信義房屋提供之高價住宅篩選方法挑選高價住宅的有效樣本。

一、高價住宅交易：本研究與信義房屋篩選標準比較

信義房屋篩選高價住宅之資料篩選準則如下：

1. 運用實價登錄資料「主要用途」欄位內標註為「住宅」、「住房」、「住家用」、「住商用」、「住工用」、「國民住宅」及「集合住宅」等住字樣之樣本，不包含「主要用途」欄位註記為「農舍」之樣本，惟標記「住」字樣之樣本，其「建物型態」欄位可能標註為「農舍」或其他類

型。

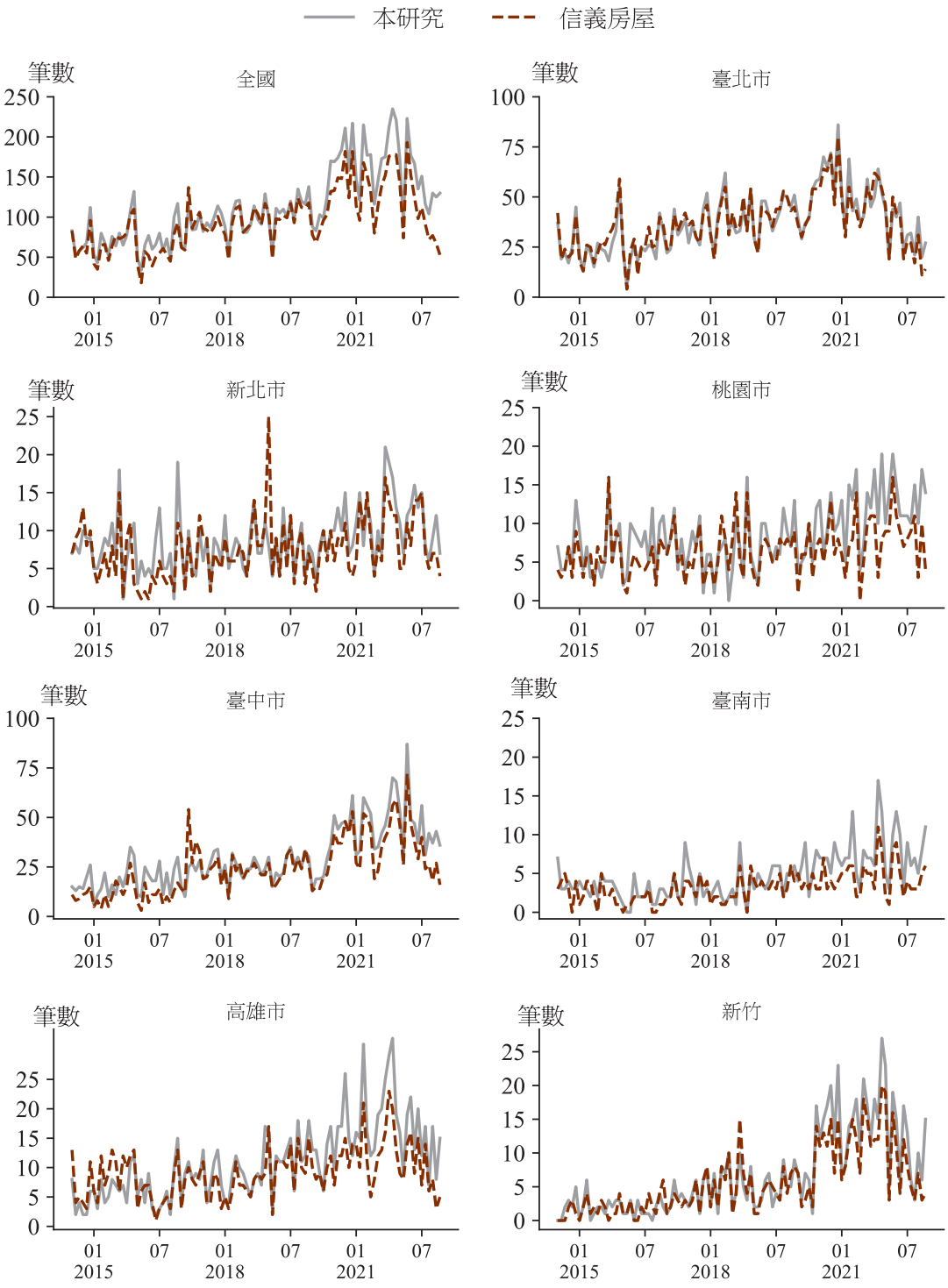
2. 統計樣本為2014年7月至2025年6月完成所有權買賣移轉登記，即交易時間介於2014年7月1日至2025年6月30日之內政部不動產交易實價登錄資訊。統計時間頻率以月進行加總統計，並排除一手市場交屋樣本；
3. 高價住宅定義如下：臺北市總價7000萬以上，新北市總價6000萬以上，其他地區4000萬以上。

根據上述篩選條件，本研究針對信義房屋之篩選準則調整參考說明如下，篩選期間選自2014年7月1日至2025年6月30日止，詳細篩選步驟詳附錄2：

1. 篩選「交易標的」屬於「房地」、「房地＋車位」之樣本，排除僅有「土地」及「建物」之不動產交易。
2. 篩選「建物型態」欄位中「住宅大樓」、「華廈」、「公寓」、「套房」、「透天厝」與「農舍」之樣本。
3. 保留「主要用途」欄位符合「住家用」、「住商用」、「住工用」等與「住」相關之字樣之交易資料，並刪除非正常交易(親友、特殊相關交易)與地上權之交易物件[註9]。
4. 保留屋齡大於1年之物件[註10]，以配合信義房屋「排除第一手市場交屋樣本」的設定。
5. 運用先前公式計算每筆交易之每坪單價，同時移除總價、每坪單價小於或等於0之異常資料。
6. 根據以下條件篩選高價住宅：臺北市總價7000萬以上，新北市總價6000萬以上，其他地區4000萬以上。

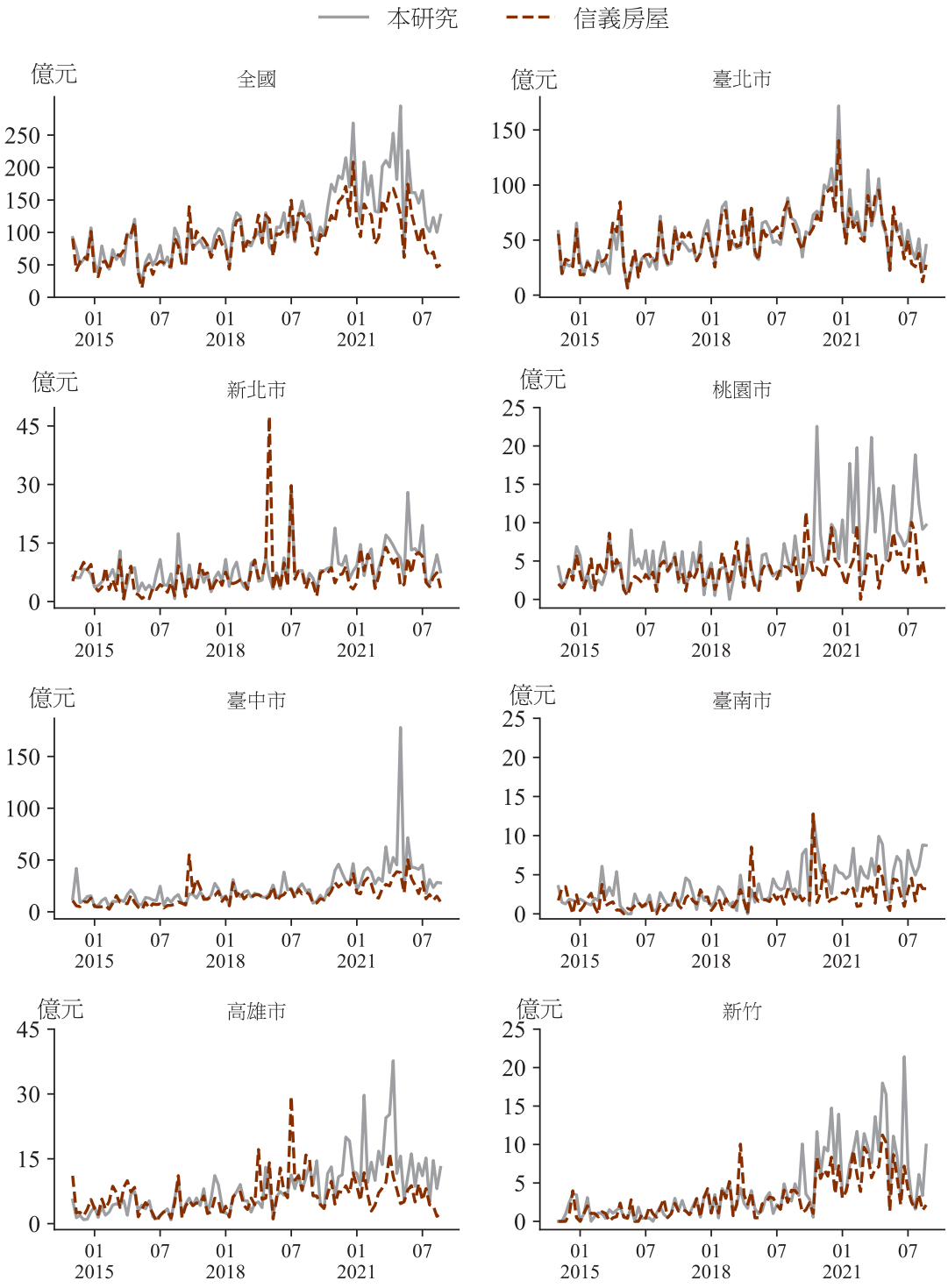
圖2與圖3分別描繪本研究與信義房屋高價住宅交易筆數與銷售總額從2014年7月至2022年12月的動態走勢[註11]，並將相關統計誤差彙整於表7與表8，以此比對本研究與其他機構的篩選結果差異程度。根據圖2與圖3的走勢可知，本研究與信義房屋在高價住宅統計在交易量與銷售總額上整體趨勢大致一致。部分地區（例如新北市、新竹）在個別月份出現較大偏差，主因在於篩選條件與處理規則並非完全相同[註12]。為了量化比較兩類資料之差異，表7與表8彙整本研究與信義房屋的相關係數與誤差指標。結果顯示，多數地區交易量之相關係數介於0.74～0.95，其中臺北市達0.95、全國達0.94，顯示交易量趨勢具高度一致性；惟在銷售總額部分，因樣本篩選差異及高價住宅單筆成交金額異質性較大，使得兩類資料之估算誤差被放大，整體相關性亦相對降低。

圖2　高價住宅交易筆數比較：信義房屋 vs. 本研究



資料來源：信義房屋、實價登錄Opendata

圖3　高價住宅銷售總額比較：信義房屋 vs. 本研究



資料來源：信義房屋，實價登錄Opendata

表7　本研究與信義房屋高價住宅交易量資料之各項統計

區域	相關係數	MAE(筆數)	RMSE(筆數)
全國	0.94	17.79	23.43
臺北市	0.95	3.55	4.66
新北市	0.74	2.13	3.15
桃園市	0.76	2.5	3.35
臺中市	0.9	6.36	8.25
臺南市	0.79	1.85	2.44
高雄市	0.84	3.1	4.12
新竹	0.93	1.79	2.69

資料來源：作者自行整理

表8　本研究實價登錄與信義房屋高價住宅銷售總額各項統計

區域	相關係數	MAE(億元)	RMSE(億元)
全國	0.86	23.3	34.05
臺北市	0.94	6.58	8.85
新北市	0.52	2.56	5.3
桃園市	0.49	2.59	4.3
臺中市	0.62	8.44	17.43
臺南市	0.63	1.76	2.41
高雄市	0.48	3.72	5.88
新竹	0.84	1.55	2.76

資料來源：作者自行整理

二、高價住宅敘述統計分析

根據前節結果，本文的篩選結果與其他機構對高價住宅市場的統計結果大致一致。在此基礎下，以下將進一步分析2014年7月至2025年6月期間高價住宅之交易走勢，以及該類交易與一般住宅之差異。

(一) 高價住宅交易疫情前後占比走勢

表9[註13] 彙整2014–2019年(疫情前)與2021–2025年(疫情後)臺灣主要都會區之高價住宅交易與銷售占比走勢，根據表9的統計結果，可以初步得到以下發現：

1. 全國高價住宅交易量占比由 2014–2019 年平均 0.80% 升至 2021–2025 年 1.31%，增加 0.51 個百分點；顯示整體高價住宅交易呈現明顯成長趨勢，不過對整體住宅交易占比仍低。另一方面，若就銷售總額占比而言，高價住宅的占比從疫情前的 7.58% 升至疫情後的 9.71%，增加 2.13個百分點，顯示疫情後高價產品對建商與不動產業者營收的貢獻度進一步提高。區域別來看，臺北市高價住宅交易量占比為全國最高，疫情前與疫情後平均約為3.53%，大致呈現持平；惟銷售總額占比自疫情後略為下滑約1個百分點。臺北市以外地區之高價住宅交易自疫情後普遍上升，其中以臺中

市與新竹縣市漲幅最大，分別為1.13與1.57個百分點。隨高價住宅占比提高，其銷售總額在各地區整體銷售中的比重亦自疫情後明顯上升：臺中市、新竹縣市高價住宅銷售總額占比均增加逾5個百分點，高雄市之貢獻度亦提升約4.9個百分點。

表9　主要都會區高價住宅平均成交與銷售總額占比：疫情前(2014-2019年)與疫情後(2021-2025年)比較

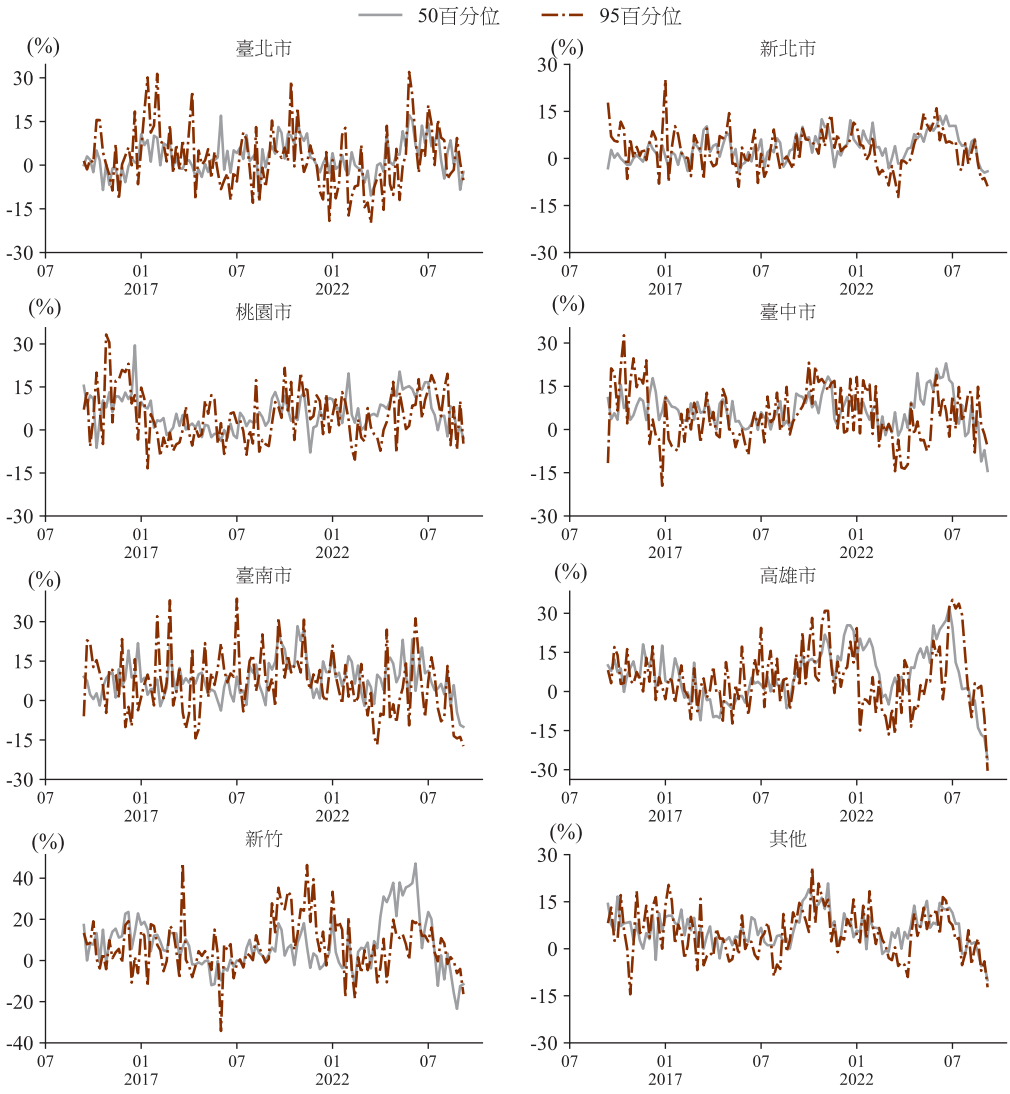
	交易量占比(%)				銷售總額占比(%)			
	平均	2014 | 2019	2021 | 2025	增幅(百分點)	平均	2014 | 2019	2021 | 2025	增幅(百分點)
全國	1.03	0.80	1.31	0.51	8.80	7.58	9.71	2.13
臺北市	3.58	3.53	3.53	0.00	19.49	19.58	18.58	-1.00
新北市	0.42	0.36	0.52	0.16	3.00	2.62	3.48	0.86
桃園市	0.61	0.46	0.84	0.38	4.97	3.33	6.63	3.30
臺中市	1.84	1.35	2.48	1.13	12.87	10.02	15.43	5.41
臺南市	0.63	0.41	0.90	0.49	5.42	4.08	6.23	2.15
高雄市	0.90	0.59	1.35	0.76	7.39	4.86	9.76	4.90
新竹縣市	1.27	0.57	2.14	1.57	6.92	3.06	9.88	6.82
其他	0.27	0.18	0.37	0.19	3.55	2.59	4.27	1.68

資料來源：實價登錄、作者自行整理
備註：2014年資料自2014年1月起統計；2025年統計自2025年6月止；平均包含2020年。

(二) 高價住宅與一般住宅的價格波動比較

根據上述統計，除臺北市外，全國高價住宅交易約占整體住宅交易的 2% 以下。本節進一步在不考慮中央銀行高價住宅認定標準的情況下，從成交總價尾端分布的角度，理解高價住宅與一般住宅的價格走勢，分別探討住宅總價最高 97 分位、95 分位與中位數(50 分位)成交總價年增率的相對變異程度，以此比較兩類物件的價格波動特性。圖4初步描繪臺灣主要都會區住宅 95 分位(Q95)與 50 分位總價(Q50)的年增率走勢。初步發現，Q95 成交總價年增率上下震盪的頻率似乎高於 Q50 成交總價年增率，隱含高價住宅交易的價格波動較高。

圖4 全國主要地區50分位與95分位成交總價年增率走勢



資料來源：實價登錄、作者自行整理

表10 高價住宅(95與97分位)相對中位數住宅價格波動倍數與標準差比率

	臺北	新北	桃園	臺中	臺南	高雄	新竹	其他
MAD $Ratio^{(95)}$	2.94	2.37	2.40	2.60	3.50	4.01	5.16	2.47
MAD $Ratio^{(97)}$	5.46	2.30	3.06	2.65	3.42	4.71	6.76	3.07
STD $Ratio^{(95)}$	3.24	2.13	2.19	2.54	2.74	2.58	3.11	2.47
STD $Ratio^{(97)}$	5.77	2.45	2.58	2.7	3.07	2.97	3.42	2.97

資料來源：實價登錄、作者自行整理。

備註：當比率高於1時，表示高價住宅(Q95、Q97)價格波動大於中位數住宅價格波動

為了能量化呈現高價住宅(Q97/Q95)與一般住宅(Q50)的價格特性，本文運用中位數絕對離差(Median Absolute Deviation, MAD)來衡量中價位(Q50)與高價位住宅(Q95、Q97)兩種價格年增率的分散程度，公式如下：

$$g_t^{(q)} = ln\left(P_t^{(q)}\right) - ln\left(P_{t-12}^{(q)}\right),$$
$$q \in \{50,95,97\},$$
$$MAD^{(q)} = median_{t\in\{t_0,\dots,T\}}\left|g_t^{(q)} - g^{(q)}\right|$$

其中 t 為時間指標，$t = t_0, t_0+1 \dots T$；$P_t^{(q)}$ 為第 t 期成交總價的第q分位(50、95或97分位)；$g_t^{(q)}$ 是在分位q之下之成交總價年增率；無時間下標的 $g^{(q)}$ 則為 $g_t^{(q)}$ 分布的中位數；MAD 則為計算各筆資料 $g_t^{(q)}$ 與 $g^{(q)}$ 絕對離差的中位數，排除極端數值的影響。藉由計算兩組分位價格年增率下的MAD比率(Ratio)，即可計算兩類資料的波動倍數：

$$MAD\ Ratio^{(q)} = \frac{MAD^{(q)}}{MAD^{(50)}}, \qquad q \in \{97,95\}$$

除了運用波動倍數比率 $MAD\ Ratio$ 衡量外，亦可使用高總價住宅Q95、Q97與總價中位數Q50的標準差比率來衡量高價住宅與價格變動差異：

$$STD\ Ratio^{(q)} = \frac{STD^{(q)}}{STD^{(50)}}, \qquad q \in \{97,95\}$$

當 $MAD\ Ratio > 1$ 且 $STD\ Ratio > 1$ 時，反映高價住宅(q = Q95、Q97)的變動高於一般住宅(Q50)，即高價住宅的價格波動更敏感，反之則是一般住宅價格波動較大。

表10彙整臺灣各地區高價住宅(Q95、Q97)相對於中位數住宅總價的MAD波動倍數與標準差比率，可知主要城市的高價住宅(Q95、Q97)波動率普遍顯著高於一般住宅，印證資產價格越高，其對市場的敏感度越大。

從銀行風險管理的角度來看，上述的統計結果亦隱含以高價住宅作為擔保品，其價格在景氣下行更容易出現大幅度調整，提高貸款的違約損失率(Loss Given Default)與資產品質惡化的風險。因此，相較於一般住宅貸款，高價住宅貸款在授信審核時，宜搭配較保守的成數設定、較嚴格的還款能力審查，或透過風險加成利率、額外擔保品等方式，反映其較高的價格波動與潛在信用風險。

三、高價住宅認定標準下的管制效果

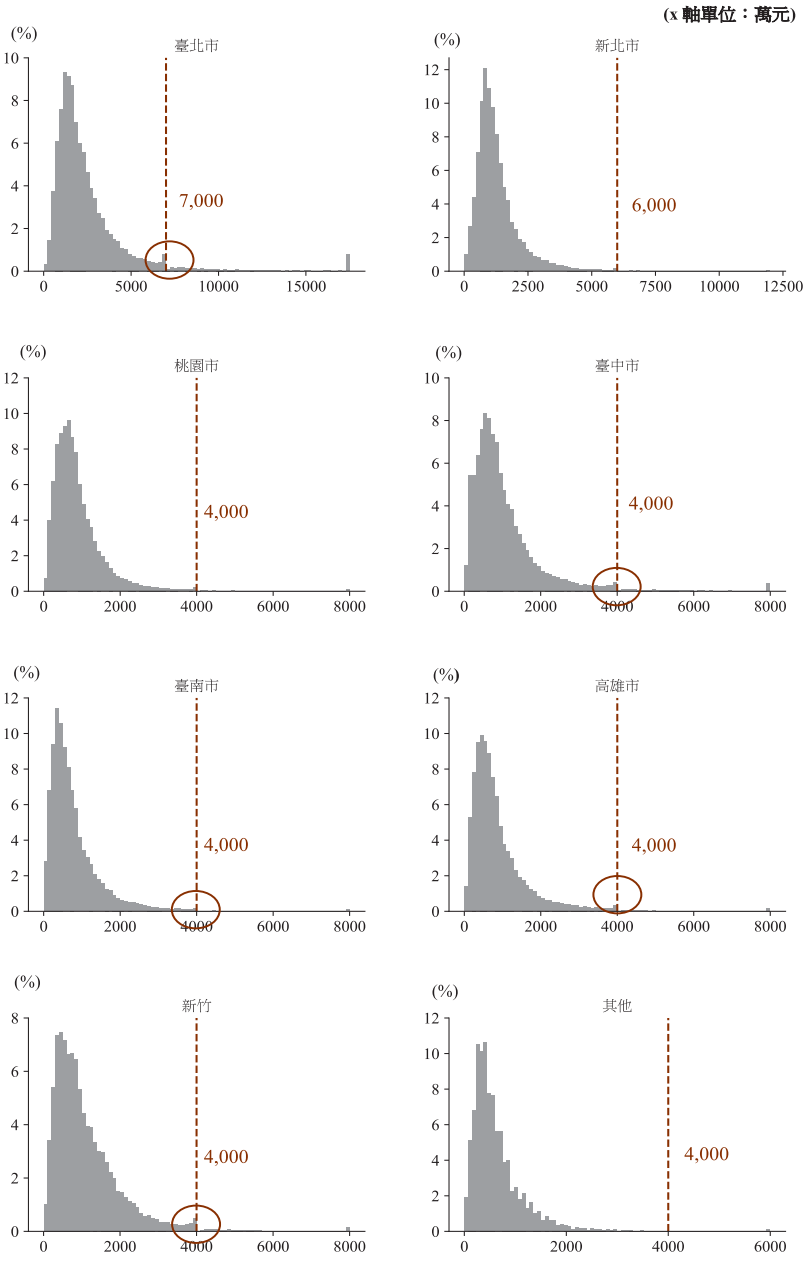
根據先前說明可知，中央銀行自2014年Q3調整高價住宅認定標準以來，近十年來符合高價住宅的交易占整體住宅交易之比重相當有限。這是否代表上述管制標準的政策效果相當有限？換言之，高價住宅管制是否會出現財政理論中提及的「門檻效果」－即多數高價住宅不動產交易為了規避央行與財政部對高價住宅之規範，對於接近高價住宅門檻的交易，會嘗試「壓低」成交價格，致使部分住宅交易聚集於「接近但未達到」管制標準的區間。

由於央行自2014年Q3起便持續維持相同的高價住宅認定標準，圖5整理全臺主要

地區自2014年Q3至2025年Q2的成交總價分布，其中x軸為成交總價(萬元)，y軸為該總價之下的交易占比。觀察該圖各區交易總價分布，可以注意到部分地區在央行高價住宅門檻以上的交易占比急遽下降，其中又以臺北市、臺中市與新竹縣市最為明顯。

圖5　高價住宅認定標準對主要都會區成交總價分布

(2014Q3-2025Q2)



資料來源：作者自行整理

備註：虛線為中央銀行對高價住宅貸款規範管制標準

表11　央行高價住宅認定標準下附近的交易量差異

區間值 (ϵ)	城市	臺北	新北	桃園	臺中	臺南	高雄	新竹	其他
	門檻值 (Δ)	7,000萬元	6,000萬元	4,000萬元					
300萬元	$[\Delta-\epsilon,\Delta)$	1,238	645	913	2,286	512	1,367	962	330
	$[\Delta,\Delta+\epsilon)$	238	80	161	414	70	191	95	98
	減少幅度(%)	80.78	87.60	82.37	81.89	86.33	86.03	90.12	70.30
500萬元	$[\Delta-\epsilon,\Delta)$	1,801	928	1,388	3,464	859	2,037	1,400	589
	$[\Delta,\Delta+\epsilon)$	422	155	253	762	121	333	193	154
	減少幅度(%)	76.57	83.30	81.77	78.00	85.91	83.65	86.21	73.85
700萬元	$[\Delta-\epsilon,\Delta)$	2,247	1,228	1,869	4,503	1,156	2,744	1,853	828
	$[\Delta,\Delta+\epsilon)$	642	264	369	1097	185	492	313	214
	減少幅度(%)	71.43	78.50	80.26	75.64	84.00	82.07	83.11	74.15

資料來源：作者自行整理

為了驗證各區住宅交易分布在央行認定的高價住宅區間出現大幅下降，可以進一步觀察高價住宅標準 (Δ) 附近的區間值 (ϵ) 附近的交易量差距。為了確保結果的穩健性，分別考慮 $\epsilon=\{300,500,700\}$ 萬元的區間值進行比較。結果發現：若假設住宅總價落於 $[\Delta-\epsilon,\Delta+\epsilon]$ 的價格區間屋況品質相近，則多數購屋者的成交價格會將更容易落於 $[\Delta-\epsilon,\ \Delta)$ 的價格區間。以區間為300萬元為例，在臺北市7000萬元的高價住宅認定標準下，介於7000萬元至7300萬元的交易僅238筆，然而介於6700萬元，未達7000萬元的交易竟高達1238筆，顯示在當前認定標準下，高於高價住宅的交易大幅減少。從認定價格附近的交易量差異顯示：儘管購屋者有規避高價住宅管制的傾向，惟對於維護金融穩定的中央銀行而言，因高總價住宅成交價格波動與風險較高的特性(前節統計結果)，當前的高價住宅設定標準的確具備有效遏止不動產放款過度流入高價住宅的效果。

伍、結論與政策意涵

2012年以前，國內不動產相關統計長期存在制度面問題，因資料涵蓋範圍、統計頻率與對象定義的不同，致使出現數據分歧的現象；2012年後，政府在健全房市措施的推動下促成實價登錄資料庫的建立，除了提供民間購屋決策外，亦提供政府與有關單位相關政策的研擬。

實價登錄資料自成立至今已累計上百萬筆交易資料，再加上制定公共政策、檢視施政效果的過程中需仰賴大量資料進行佐證，本文參酌中央銀行不動產相關統計經驗與實務，詳細說明實價登錄資料庫的命名規則、欄位資訊等相關檔案格式，並運用程式針對各期公布資料進行儲存與篩選。藉由與政府

與民間單位(臺北市、內政部、信義房屋)的篩選標準進行比較後，本研究之實價登錄資料庫能初步得到與上述單位相近的結果，有助於金融監理單位即時掌握不動產市場中的住宅交易、預售屋交易與高價住宅交易的價量情勢。在此基礎上，進一步運用實價登錄的資料庫分析自2014年7月以來高價住宅之價量走勢，初步發現如下：

(一) 參考信義房屋高價住宅篩選條件之住宅樣本，顯示全國高價住宅占比呈現穩定成長趨勢。2020年後受主要經濟體因應肺炎疫情而採寬鬆貨幣政策，加以臺商資金回流等因素影響，高價住宅占比由2014-2019年平均的0.80%上升至2020-2025年的1.31%。

(二) 根據中央銀行對各地區採行之高價住宅信用管制的管制範圍，發現除了臺北市外，受管制之成交筆數對整體住宅市場的交易均不及3%，顯示當前高價住宅認定標準對整體住宅交易市場影響有限。

(三) 比較全國主要地區高成交總價(95與97百分位)與中位數總價年增率的波動程度發現：全台各區高總價住宅價格年增率的波動均高於一般住宅(中位數總價)，顯示銀行承作高總價住宅的風險較大。

(四) 從主要都會區的總價成交分布進行觀察，中央銀行採行的高價住宅管制標準似乎存在「門檻效果」：即購屋者為了規避高價住宅信用管制規範，對於接近高價住宅門檻的交易會嘗試「壓低」成交價格，致使門檻以上附近的交易量遠低於門檻以下附近的交易量，顯示高價住宅管制標準降低了該標準以上的住宅交易。從上述現象可知，對於維護金融穩定的中央銀行而言，當前的高價住宅設定標準具備有效遏止不動產放款過度流入高價住宅的效果。

本文的實證結果亦具有下列意涵與未來發展方向，分述如下：

(一) 本文建構之成屋與預售屋之價量資料，可提供中央銀行觀測不動產統計資料的額外來源，以更精確且即時掌握不動產的交易動態。

(二) 朱芳妮等(2020)發現：新聞媒體對於不動產市場的報導會顯著影響下一期的市場預期與情緒，進而影響不動產市場的價量走勢。基於媒體係市場傳遞訊息的重要管道，因此針對媒體的報導內容，可由本研究建立之實價登錄資料庫針對進行查核驗證，客觀檢視事件訊息之正確性與合理性。

(三) 本研究清理與彙整之實價登錄價量資料，未來可結合相關不動產放款統計等資料，進一步延伸蔡釗旻(2022)、鄭漢亮(2023)關於房市下行風險之研究，針對不動產成屋與預售屋的金融脆弱性

(或風險)進行評估。此外，未來亦可參考 Glaeser and Gyourko (2018) 所提出之供給彈性理論與相關因果推論架構，進一步探討高價住宅管制如何影響不同價格區間的供需均衡，並評估門檻效果所造成的效率損失（deadweight loss），以更嚴謹的計量方法檢視各項措施之施政成效。

附　註

(註1) 建物型態包含公寓(5樓(含)以下無電梯)、華廈(10樓(含)以下有電梯)、住宅大樓(11樓(含)以上有電梯)、透天厝、套房與其他(即非住宅)。

(註2) 詳財政部主管法規查詢系統(網址：https://law-out.mof.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL009654)。

(註3) 詳財政部2025-02-19新聞公告「訂定113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」。

(註4) 土地及成屋的實價登錄係根據「平均地權條例」第47條；租賃與預售屋的實價登錄則係依據「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第10條與第11條。

(註5) 詳「不動產經紀業管理條例」第24-2條。

(註6) 內政部實價登錄網頁中的不動產成交案件實際資料供應系統提供CSV、TXT、XLS、XML檔案格式。

(註7) 例如南投縣建案「群合 I do」與「群合IDO」實為同一建案，卻因格式不同被視為不同名稱；「興富發鉑悅」中的「悅」字，在中文Big5編碼出現為「?」。

(註8) 詳政府資料互動專區之問答說明。

(註9) 本研究運用Python中的正則表達式套件(regular expression)辨析備註欄內含有親友、特殊相關交易與地上權之關鍵詞。對於搜尋到的資料逕行刪除。

(註10) 實價登錄Opendata中並無「屋齡」的資料欄位，僅能以「交易年月日」與「建築完成年月」兩欄扣除後推算。

(註11) 信義房屋提供高價住宅交易資料至2022年12月底為止，且僅提供主要都會區與全國的高價住宅交易資料，因此無法與信義房屋比較其他地區之走勢。

(註12) 信義房屋提供之高價住宅樣本排除「第一手市場交易」，因無法從實價登錄資料中辨析其內容，因此僅能以「排除」屋齡一年內樣本進行替代。

(註13) 本文圖2與表7中的高價住宅篩選條件係依照信義房屋刪除屋齡低於一年之交易案件，若放寬新成屋之篩選條件，則臺北市之高價住宅交易占比走勢將顯著不同。

參考文獻

中文文獻

朱芳妮、楊茜文、黃御維、陳明吉(2020) ，「媒體傳播效應與房市變化關聯性之驗證」，管理學報，第37卷3期，頁225－257。

連賢明、曾中信、楊子霆、韓幸紋、羅光達(2021)，「臺灣財富分配2004-2014：以個人財產登錄資料推估」，第49卷1期，頁77－130。

黃士峰、廖育苹(2022)，「基於廣義加成模型之房屋價格預測方法」，中國統計學報，第60卷2期，頁95－124。

李明軒、林祖嘉、鄭輝培(2022)，「不動產有效稅率對於房地產市場價量影響之探討：臺灣縣市級資料之應用」，第31卷第2期，頁1 －27。

許怡君、黃信閔(2023) ，「不動產貸款統計資料揭露之探討(業務改進)，中央銀行內部研究。

鄭漢亮(2023)，「房價風險與危機預警：隨機森林之應用」，中央銀行內部研究。

蔡釗旻(2022)，「評估臺灣房價風險值（HaR）」，中央銀行內部研究。

曹家恩(2016)，「不動產需求的價格彈性分析：來自實價登錄大數據的新證據」，暨南大學財務金融學系碩士論文。

蔡曜如(2023) ，「國際精進不動產統計經驗對我國之啟示」，中央銀行內部研究。

英文文獻

Glaeser, Edward, and Joseph Gyourko(2018), “The Economic Implications of Housing Supply”, *Journal of Economic Perspectives* Vol.32(1): 3–30.

附錄1、實價登錄公開資料儲存與清理流程

針對實價登錄Opendata的資料處理說明如下：

1. 若該筆非本期資料且屬於「季資料」，則該資料經下載解壓縮後，將該檔案儲存於“yyyyqn” 命名之資料夾，其中yyyy為西元年，n為該季之季度。舉例而言，若下載之資料為2020年第一季，則該期資料的下載資料將儲存於“2020q1”之資料夾中，以方便未來資料維護管理。
2. 除季資料之外，實價登錄系統將於每旬之1日、11日、21日公布其上個月以來之交易案件。針對當期之非季度資料，其儲存資料夾之命名規則為“yyyymmdd”，其中yyyy為西元年，mm與dd分別為月份及日期。
3. 最後，經由下載各期資料並運用上揭資料夾的歸類原則，本研究下載各期資料後，以 Python(pandas套件)轉換為統一的 DataFrame 格式進行合併，同時排除『交易年月日』欄位中出現格式異常、無法解析或含亂碼之交易資料，以確保後續統計結果之正確性。

附錄2、資料篩選程序說明

(一) 參考臺北地政雲篩選臺北市不動產買賣資料進行篩選

清理項目	保留(刪除)條件	保留筆數	清除數
原始資料筆數		**4,593,549**	
交易期間	保留2015年1月至2025年6月資料	3,581,289	1012260
交易標的	房地	2,602,283	979006
城市	臺北市	204,986	2397297
總價元/單價元 平方公尺	刪除總價和單價元為0的異常值	204,984	302
篩選後資料數		**204,984**	

資料來源：實價登錄Opendata、作者自行整理

(二) 參考內政部篩選預售屋交易樣本

清理項目	保留(刪除)條件	保留筆數	清除數
原始資料筆數		538,465	
交易期間	保留2021年8月至2025年6月資料	394,567	143,898
解約情形	(刪除)解約案件	394,037	530
總價元/單價元 平方公尺	排除異常值資料	393,586	451
篩選後資料數		**390,304**	

資料來源：實價登錄Opendata、作者自行整理

(三) 參考信義房屋篩選高價住宅交易條件進行篩選

	清理項目	篩選條件	保留筆數	清除數	剔除率(%)
原始樣本數：			**4,593,549**		
保留：	交易年月日介於2014.07~2025.06		3,759,716	833,833	18.15
	(1)交易標的	房地、房地＋車位	2,723,193	1,036,523	22.56
	(2)建物型態	華廈、住宅大樓、公寓、套房透天厝	2670,076	53,117	1.16
	(3)主要用途	住、其他、其它	2,499,109	170,967	3.72
	(4)屋齡	大於1年	1,658,826	840,283	18.29
減：	(5)總價元、單價元平方公尺	缺失值、等於0	1,657,831	946	0.02
	(6)備註	親友、地上權、關係人交易、特殊交易	1,519,982	137,849	3.00
住宅樣本總計			**1,591,982**		66.91%

資料來源：實價登錄Opendata、作者自行整理

Applications of Taiwan's Actual Price Registration Database: With a Discussion of the Central Bank's High-Value Housing Regulations and Their Effects*

Hsin Jung Yu

Abstract

Since the introduction of Taiwan's actual housing price registration system in 2012, real estate market transparency has improved substantially, providing an important data foundation for both policymaking and private sector home purchases. As the underlying data still require standardization and cleaning to ensure consistency across periods, this paper documents the registration data's naming conventions, field structures, and limitations, and builds an automated cleaning pipeline to improve data quality. Benchmarked against the statistics from the Taipei City Government, the Ministry of the Interior, and Sinyi Realty, the resulting database shows high consistency across the existing, presale, and high-value housing markets, validating the sample's adequacy and usability.

Using this database, we analyze the high-value housing market from 2014Q3 to 2025Q2 and document four findings. First, following Sinyi Realty's screening criteria, the nationwide transaction share of high-value housing rose from a pre-pandemic average of 0.80% to 1.31% post-pandemic. Second, the Central Bank's credit controls have had limited impact on the overall housing market, as transactions of restricted homes in each major city, except Taipei City, account for under 3% of total activity. Third, year-on-year price growth for high-value housing is markedly more volatile than for median-priced housing, implying greater lending risk for banks. Fourth, prices cluster just below the regulatory threshold—a "bunching" effect that effectively curbs excessive credit flows into high-value housing. The database can serve as a supplementary indicator for the Central Bank's market monitoring, with future work extending to supply-demand equilibrium and deadweight-loss analysis across price segments.

Keywords: Actual price registration, selective credit control, threshold effecty

JEL classification code: E51, G21, G32

* The views expressed in this paper are those of the author and do not necessarily reflect the position of the Central Bank of the Republic of China (Taiwan). Any errors or omissions are the responsibility of the author.