

新北市住宅價格指數 Q&A

1. 何謂住宅價格指數？其編製目的為何？

由於不動產具有高總價、高異質性特性，價格波動頻率並不如一般產品迅速，若單純以「平均價格」判斷市場趨勢，可能會陷入因成交區域或成交產品類型不同導致統計上的盲點。「住宅價格指數」是透過設定「標準住宅」的方式觀察住宅的價格走勢，類似固定產品類型的概念，清楚呈現標準住宅在各時期相對於基期之價格變動情形，可避免上述統計平均價格的盲點，有助於清楚觀察不動產價格的走勢。

實價登錄實施已逾 6 年，新北市更已累計近 33 萬筆之買賣實價登錄資料，透過編製住宅價格指數，除可提供民眾對房價趨勢之判斷、不動產估價師或相關從業人員進行價格修正之參考依據、學術研究之使用之外，更可提升新北市不動產資訊透明程度並接軌國際投資市場。

2. 何謂標準住宅？如何編製住宅價格指數？

標準住宅是指假設該區平均且具代表性之虛擬住宅，以標準住宅衡量各時期住宅之價格，取代個案交易的數據，其為基於固定品質的概念，本市並以基期（105 年）的住宅買賣案件為基礎，建立固定的住宅價格特徵，以衡量住宅價格的變動情形。未來新北市住宅價格指數所包含的 6 大類 22 項指數，則各設定有不同的標準住宅特徵，以反映該指數具代表性之住宅特徵。

住宅價格指數是以國際上普遍使用的「特徵價格法」進行統計分析，將各期的實價登錄成交案例經統計計算後得出各期標準住宅總價，再以與消費者物價指數編製方法相同的「拉氏指數」進行計算，可觀察各期房價相對於基期的變動關係。

3. 指數的基期代表什麼？為何設定 105 年全年作為住宅價格指數的基期？

基期是相對於各期所訂定的基準值，由於住宅價格指數是動態指標，各期的指數都是與基期對比計算而得的相對數，所以基期的訂定

影響指數參考性甚鉅。本市住宅價格指數將基期設定為 105 年全年，係考量 105 年起房地合一稅制實施，設定上較符合近期市場交易型態，且以全年的案件較具整體性及代表性，可減少以單一月份作為基期所產生的樣本偏誤。(補充：最新消費者物價指數及國泰房地產指數亦以 105 年全年為基期設定)

4. 各期指數變動有漲有跌情形不一，是否代表不動產市場價格變動起伏很大？指數可以預測未來房價趨勢嗎？

指數的計算受到各期樣本數、交易型態、交易分佈地區的不同，致各期間可能會有漲跌互見的波動，不必然代表該期房價有劇烈漲跌幅，如果要觀察不動產市場價格走勢，建議還是以長期趨勢觀察。例如：全市指數在 101 年 8 月至 107 年 6 月的各月間都有 0%至 4%不等的漲跌幅，但若以長期趨勢觀察，可發現 101 年 8 月至 104 年 2 月間整體趨勢大約上漲(漲幅約為 29.35%)，104 年 3 月至 105 年 11 月則呈現微幅下跌(跌幅約為 6.36%)，105 年 12 月至 107 年 6 月則呈現持平的趨勢。

另外，住宅價格指數是以實價登錄案例經過統計分析所計算所得，表示的是過去的房價走勢，整體長期走勢可作為參考，但並不必然可以代表未來房價趨勢。

5. 新北市所編製的住宅價格指數，與信義房價指數、國泰不動產價格指數或都市地價指數有什麼不同？

新北市所編製的住宅價格指數，在樣本範圍、指數類型及統計方式皆與坊間各項指數及都市地價指數有所不同，茲以下表說明：

項目/指數	新北市住宅價格指數	信義房價指數	國泰房地產指數	都市地價指數
分析對象	房價	房價	房價	地價
資料來源	實價登錄揭露案件	該公司成交物件	該公司對市場調查之資料	中價位區段之區段地價，該地價多以實價登錄成交案件為

				基礎，經房地 拆分後得之
樣本範圍	住宅用途	住宅用途	新屋/預售屋	住宅區、商業 區、工業區之 土地
統計期間	101年8月迄 今	82年迄今	82年迄今	83年迄今
價格衡量 方法	特徵價格法	特徵價格法	特徵價格法	加權平均(註 1)
指數公式	拉氏公式	拉氏公式	拉氏公式	裴氏公式

註 1:以都市計畫使用分區相同之地價區段，按上期區段地價之高低，將住宅區、商業區、工業區劃分為高、中、低 3 個區段地價等級，依據地價調查估計規則規定估計區段地價，再用各個區段地價等級面積予以加權平均，得出各該使用分區之平均區段地價，舉例如下：

住宅區平均區段地價 = (住宅區高價位區段地價*住宅區高價位區段面積+住宅區中價位區段地價*住宅區中價位區段面積+住宅區低價位區段地價*住宅區低價位區段面積)/(住宅區高價位區段面積+住宅區中價位區段面積+住宅區低價位區段面積)

6. 住宅價格指數會不會影響到公告土地現值及公告地價的調整？

公告土地現值作業蒐集買賣實例之主要來源與住宅價格指數相同，都是採用實價登錄資訊，所以住宅價格指數趨勢波動可以作為訂定公告土地現值之參考資料。另外，公告地價的調整除了參考市場行情的波動外，按內政部 88 年 8 月 24 日台(88)內地字第 8885163 號函解釋，還需考量當年土地現值、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素綜合考量。

7. 指數的變動率該如何解讀？其計算公式為何？

指數變動率代表住宅價格指數的變動幅度與趨勢，目前公布的數字代表的是「本期相對於前期的變動率」，計算公式為「(本期指數-前期指數)/前期指數*100%」，若要觀察相對於去年同期的變動率，可自行將計算公式改為「(本期指數-去年同期指數)/去年同期指數

*100%」。 (例如：107 年 6 月的全市指數為 99.47，相對於 107 年 5 月上漲了 0.46%，若與 106 年 6 月相比較，係下跌 0.64%。)

8. 新北市編製住宅價格指數未來的發布時間為何？

住宅價格指數原則上是以季發布為原則，若編製頻率為月的指數，則一次公布 3 個月，另配合實價登錄的揭露時間，各季發布時間可參考下表：

發布資訊 (各筆實價登錄之交易日期)	發布時間
第 1 季	7 月 15 日
第 2 季	10 月 15 日
第 3 季	次年 1 月 15 日
第 4 季	次年 4 月 15 日