

影響房價因素之探討-

以雙北二都為例



研究背景：

有土斯有財是中國人根深蒂固的傳統思想，購屋置產也是東方人很重要的人生目標！不過，房地產是一昂貴的商品，在購買決策的過程中，消費者必須投入較高心力，過程也較為繁瑣，在購買前會考慮較多資訊及因素，尤其是影響房價的相關因素。

研究動機與目的：

影響房價的正、反因素眾多，哪些因素應該優先考慮、哪些因素應該優先被排除，事實上，從未有文獻透過客觀數字告訴我們明確的答案。本專題將依據內政部實價登錄網站提供的資訊，進行深入、完整的計算、並對結果加以排序。希望透過實際數字與順序的呈現，能提供一般購屋大眾作為決策參考的依據。

研究方法：

1. 蒐集與房地產相關的學術期刊論文與實務書籍、影響台北市、新北市，以及各區域房價正反因素的相關資料
2. 以方圓 500 公尺為範圍，並計算溢(折)價百分比作為排序之依據
3. 蒐集資料並加以整理後，進行統計數字的計算、排序及分析與驗證

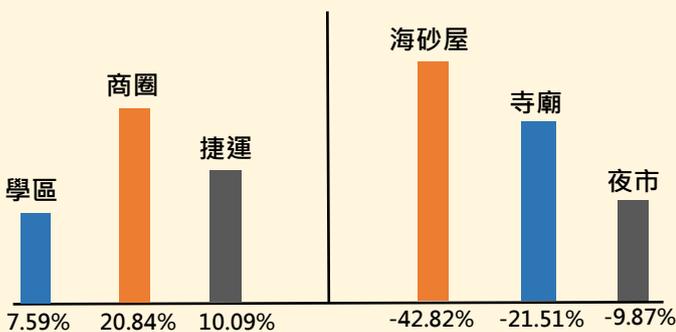


結論：

1. 台北市主要影響因素：
正向排序
→ 學區、捷運、商圈
負向排序
→ 海砂屋、寺廟、夜市
2. 新北市主要影響因素：
正向排序
→ 學區、火車站、捷運站
負向排序
→ 寺廟

台北市

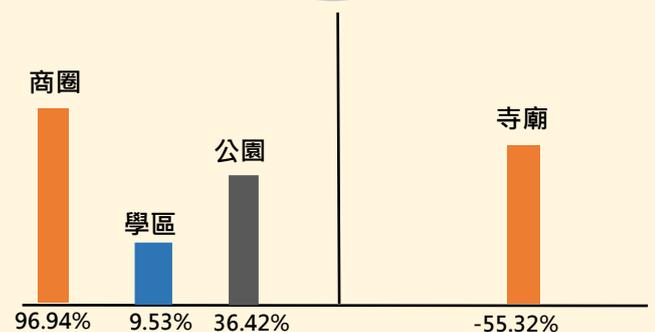
正向因素



溢(折)價百分比

新北市

正向因素



溢(折)價百分比