

# 內政部營建署 函

機關地址：10556 臺北市八德路二段342號  
 聯絡人：徐旻穗  
 聯絡電話：02-87712632  
 電子郵件：minsui@cpami.gov.tw  
 傳真：02-87712639

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國104年3月19日

發文字號：營署宅字第1042904404號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署104年3月13日召開103年度「編製住宅價格指數並定期發布」委託專業服務案103年第3季季報審查會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依據本署104年2月26日營署宅字第1040009645號開會通知單續辦。

正本：國家發展委員會、金融監督管理委員會、行政院主計總處、中央銀行業務局、財團法人金融聯合徵信中心、內政部地政司、內政部統計處、6直轄市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、雷助理教授淑儀（臺北大學統計學系）、林教授左裕（政治大學地政學系）、陳教授淑美（崑山科技大學房地產開發與管理系）、賴教授碧瑩（屏東大學不動產經營系）、陳教授彥仲（成功大學都市計劃學系）、內政部營建署主計室、本署建築管理組、土地組、企劃組、中華民國住宅學會

副本：本署國民住宅組（含附件）

署長 許文龍

受理	業務	核對	主	任	秘	秘	承
			委	員	書	書	辦
			任	長	長	長	人

全 國 建 築 師 公 會  
 收 104年 3月 26日  
 文 第 0570 號



## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路二段342號  
聯絡人：徐旻穗  
聯絡電話：02-87712632  
電子郵件：minsui@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712639

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國104年3月19日

發文字號：營署宅字第1042904404號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署104年3月13日召開103年度「編製住宅價格指數並定期發布」委託專業服務案103年第3季季報審查會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依據本署104年2月26日營署宅字第1040009645號開會通知單續辦。

正本：國家發展委員會、金融監督管理委員會、行政院主計總處、中央銀行業務局、財團法人金融聯合徵信中心、內政部地政司、內政部統計處、6直轄市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、雷助理教授淑儀（臺北大學統計學系）、林教授左裕（政治大學地政學系）、陳教授淑美（崑山科技大學房地產開發與管理系）、賴教授碧瑩（屏東大學不動產經營系）、陳教授彥仲（成功大學都市計劃學系）、內政部營建署主計室、本署建築管理組、土地組、企劃組、中華民國住宅學會

副本：本署國民住宅組（含附件）

署長 許文龍



本署辦理 103 年度「編製住宅價格指數並定期發布」  
委託專業服務案 103 年第 3 季季報審查會會議紀錄

壹、時間：104 年 3 月 13 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本署第 107 會議室

參、主持人：王副署長榮進（陳副組長淑娟代）

記錄：徐旻穗

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、委託研究單位報告：略

陸、審查意見：

一、中華民國全國建築師公會：

有關房價波動的趨勢其作用為何？以建築師而言，建議本案數據如能從不同時期的居住品質，如總坪數價格、公設比……等作為變數，則所編製出之指數與解讀的意義將會不同。

二、內政部地政司：

（一）每季取得的資料量均呈現不穩定現象，於編製指數時是否有用加權或其他方法來處理？另有關造成指數變動的原因，建議於報告書內說明。

（二）因依平均地權條例的規定，無法提供詳細的地址；另研究單位提及實價登錄資料所提供之座標有誤，請提供相關資料，供本司參考檢視。

（三）實價登錄資料中若因持分移轉造成價格偏離太多者，是不具參考價值。

（四）若房子是在建築管理實施以前已存在，如民國 50 年已蓋

好，民國 100 年才登記，以建物第一次登記日期來判斷屋齡，該類資料將產生偏誤，建議可利用營建署實施建築完成日期資料予以替代。

(五) 研究單位建議提供完整地址，以便於重複交易法的測試，因實價登錄實施至今約兩年多，實際交易案件可能含有短期買賣、急買急賣等案件，重複交易法是否有必要，再請研究單位檢討。

### 三、內政部統計處：

(一) 針對本季花蓮縣、苗栗縣季變動率過大的原因，進行更細部的說明，對營建署未來對外解釋時，提供明確的幫助。

(二) 有關本報告書提及漲幅說明時，針對下跌的說明較少，如第 9 頁，六都住宅價格動向僅提及上漲，並未敘寫下跌的說明，而部分縣市則均有漲、跌的說明，請研究單位統一敘寫方式。

(三) 報告書第 12 頁表 1-2 標題「中華民國 103 第 3 季主要縣市標準住宅價格」與表格內容不符，建議研究單位可修正表格內容僅用民國 102 年第 3 季、103 年第 2 季、103 年第 3 季以及季變動率、年變動率較為符合標題。

(四) 將總價加入模型中，但總價變動很大，其原因有可能是受面積的影響，若將總價、單價及面積均加入模型中，是否會產生重複影響？是否為造成指數變動很大的因素？似乎單價才是影響指數的主要原因，請說明。

(五) 新成屋之樣本數，如臺北市已經連兩季低於 100 筆，所編製之新成屋住宅價格指數是否具有可信度？另外，新竹縣市合併分析之原因為何？又資料樣本僅呈現新竹縣，無新竹縣市，請研究單位再檢視。

(六) 簡報第 60 頁全國及各縣市長期指數季變動率標準差統計表，是指數的標準差或是變動率的標準差？請研究單位說明。另外，統計學中標準差於 1.96 倍以內為信賴區間，大於 2 倍標準差者，則稱為明顯變動。因此，報告書第 81 頁以 0.5 倍、0.5~1 倍及 2 倍來判定其為小漲(跌)、中漲(跌)及大漲(跌)是否恰當，建議引用 2 倍標準差與明顯變動的文字代表。

(七) 報告書第 84 頁，第三段第三行「……配合 t 檢定結果顯示……」與 t 檢定無關，建議刪除該文字說明。

#### 四、新北市政府：

(一) 報告書第 67 頁倒數第二段「……就表 6-1 及表 6-2 來看，本案指數全國及各縣市均有較小的變動率標準差……」中，新北市、臺北市、臺中市、高雄市及新竹市等 5 縣市，其變動率標準差並未較小，請修正。

(二) 報告書第 74、75 頁最後一段「以住宅價格指數變動率標準差來看，與信義房價指數相較，營建署指數在各縣市均較小……」對照第 77 頁表 6-8，則可知全國、桃園縣及臺中市等數據較信義房價指數大，請修正。

#### 五、營建署主計室：

(一) 本季新北市、臺北市新成屋住宅價格指數下跌，請研究單位提供新成屋樣本數。

(二) 新竹縣市合併之原因為何？請說明。

(三) 報告書文字敘寫方式請統一，如敘明統計區域的帳跌幅狀況，如第 26、29 頁，文字敘寫方式均朝單一漲或跌方式敘寫，建議敘寫方式為漲跌同步說明。

#### 六、營建署國民住宅組：

- (一) 報告書中有提及比較分析的部分，如第 82 頁「二方案指數變動門檻值之比較分析」僅有表 7-3，建議加入分析後之結論及建議。
- (二) 本案第二期工作項目（四），雖研究單位已放入光碟並交付於本署，但報告書中並無此項之說明，請增加說明。
- (三) 報告書第 1 頁前言，建議加入本案編製指數起始年的說明。
- (四) 報告書第 2 頁，最後 1 段第 1 行，文字修正為「剔」除。
- (五) 報告書第 7 頁註 2 說明第 120 頁為標準住宅計算範例，但第 120 頁為圖，請修正。
- (六) 報告書第 57 頁建議以標註方式說明租金資料來源。
- (七) 報告書第 107 頁附錄表 1-1 有關不動產交易實價查詢服務網資料庫中說明其主要缺點是時間範圍短，惟實價登錄已有三~四年的時間，建議修正文字說明。
- (八) 報告書第 109 頁第 1 行說明實價登錄未來可提供本案之說明，因實價登錄已提供本案資料，建議修正文字說明。
- (九) 報告書第 110 頁附錄表 1-4 有關內政部地政司的不動產交易實價登錄措施中說明其資料樣本數量尚不確定，因實價登錄已發布許久，資料數量應已掌握，建議修正說明方式。
- (十) 簡報第 73 頁編製時程部分，營建署可從原規劃 25 天縮短為 15 天，在地政司尚未完成修法前，建議研究單位取得資料及編製時間可將 35 天縮短為 25 天。
- (十一) 請研究單位簡報時間控制於 30 分鐘至 40 分鐘。

#### 七、中華民國住宅學會：

- (一) 本案是以固定基期的概念來編制指數，是數量的概念，

有關公設……等之品質比較抽象，本案係以基期、標準住宅來控制品質，可考慮以標準住宅來作權重。

- (二) 本案雖經過三階段資料篩選，但無法百分之百刪除異常點，若能從資料源就能作整理，則會更好。
- (三) 用總價而不用單價的原因是：1. 以消費力的方式而言，是買「一間」房子，用總價較具代表性。2. 以總價及單價測試後，總價的解釋力較高、較穩定。
- (四) 本案採變動率的標準差，並將採以統計學上以接近 1.96 的 2 倍標準差說明變動幅度。
- (五) 重複交易的方法不一定是很好，以美國為例，其採用此方法，但面臨有重複交易量及時間的問題。

#### 柒、決議：

- 一、103 年第 3 季季報原則通過，與會單位所提意見，請研究單位加以整理及納入報告書，並製作辦理情形對照表納入相關後續研究工作。
- 二、研究單位所提修法建議部分，內政部地政司已提出說明，暫時無法修法，且本案於編製 103 年第 4 季後，才有可能發布，有關本指數揭露之程序、時效性乙節，請研究單位與本署再研議。

捌、散會：上午 11 時 30 分。

103年度「編製住宅價格指數並定期發布」委託專業服務案

103年第3季季報審查會簽到簿

時 間：104年3月13日(星期五)上午9時30分		
地 點：本署第107會議室		
主 席：王副署長榮進 陳淑娟 記 錄：徐旻穗		
出席人員及 機 關 (單位)	職 稱	簽 到 處
國家發展委員會		
金融監督管理委員會		
行政院主計總處		
中央銀行業務局		陳淑娟
財團法人金融聯合徵信 中心		李 子 錦
中華民國不動產開發商 業同業公會全國聯合會		
中華民國不動產仲介經 紀商業同業公會全國聯 合會		
中華民國全國建築師公 會		樓 楷 毅

102年度「編製住宅價格指數並定期發布」委託專業服務案

103年第2季季報審查會簽到簿

出席人員及 機關（單位）	職 稱	簽 到 處
雷淑儀 （臺北大學統計學系）	助 理 教 授	請假
林左裕 （政治大學地政學系）	教 授	
陳淑美 （崑山科技大學房地產 開發與管理系）	教 授	
賴碧瑩 （屏東大學不動產經營 系）	教 授	請假
陳彥仲 （成功大學都市計劃學 系）	教 授	
內政部地政司	科 員	林 后 駿
內政部統計處	科 長	吳 裕 豐
臺北市府	科 員	張 家 純
新北市政府	助 理 員	龐 婷
桃園市政府		請假

102年度「編製住宅價格指數並定期發布」委託專業服務案

103年第2季季報審查會簽到簿

出席人員及機關(單位)	職稱	簽到處
臺中市政府		
臺南市政府		
高雄市政府		朴桐仁
本署主計室	評員	韓慶順
本署建築管理組		
本署土地組		
本署企劃組		高大仁
中華民國住宅學會		楊嘉喜 黃思恩 朴淑芝 朴益志 沈聖
本署國民住宅組	科長	林美桂 徐曼穗