

房價指數知多少？

房地產市場的變動一向受到社會各界關注，其中近期房價的漲跌更是關注的焦點。然而房價漲跌資訊來自各家房仲業者、代銷公司還有建設公司，近年來還包括政府的實價登錄，由於各方擁有不同的房價訊息，加上不同的衡量方法，導致大家看到房價漲跌的方向與幅度經常不一致。

銜接實價登錄資料

房地產沒有一個完全相同地點且異質性大的產品，這是和一般商品最大的差異，因此房地產必須要先控制好品質，才能談價格的變動。換言之，僅是透過房價平均數或中位數的變動，不能正確的說明房價的漲跌，而必須透過品質控制模型，才能釐清房價的漲跌變化。

除了近期房價的漲跌情況外，大家也關心長期房價的趨勢，透過房價指數的建立能夠掌握未來房價的波動。當然，房價資料數量品質和分析模型方法的好壞是房價指數能否正確掌握房市動態的關鍵。

目前台灣定期公布的房價指數共有5種，包括1992年迄今的預售屋和新成屋新推個案「國

泰房價指數」，以及1991年迄今的中古屋交易個戶「信義房價指數」。除此之外，利用2012年8月實施的實價登錄房價資料，中央和地方政府分別建立「內政部房價指數」和「台北市房價指數」，同時民間的安富財金公司也是利用實價登錄資料，建立「好時價房價指數」。

上述除國泰指數為新推房屋個案，有其特殊意義，無法和其他指數相提並論外，其餘4個指數均為中古屋房價。其中信義指數使用信義房屋成交資料，樣本不足僅實價登錄的5%是其缺點，但資料長期且及時是其優點；台北市與內政部指數差異是前者為月指數，有類型及行政分區，較為細緻，而後者為季指數，有六都及全國指數，較為全面；最後好時價指數不但為月指數且涵蓋全國各縣市及其行政分區，最為細緻且全面。惟受限於實價登錄有約3個月的時間落差以及僅有6年短期房價資料，是後三者指數的共同缺點。

房價指數除了資料差異與限制外，個別指數的研究方法亦有差別。根據我和楊宗憲教授及洪御仁在2008年於《住宅學報》發表「中古屋及預售屋房價指數之建立、評估與整合」論

文，指出信義指數在2006年以前所使用的模型方法有其缺失與困境，其指數結果並不符合房價應有的趨勢。雖然近年來信義指數的方法已有修正，但受限於資料樣本的不足，其房價指數明顯偏低且波動較大。至於內政部和台北市模型方法均為傳統「特徵價格」，其指數也是有些波動較大；相較好時價利用自動估價模型，建立「類重複交易價格」，減少特徵價格的可能偏誤，其指數結果波動較小且為平穩，較符合中古屋房價月指數小幅變動的市場實務經驗。

房價指數可以釐清各地區類型房價的漲跌及趨勢狀況，受到產官學界以及社會大眾的重視，其資料的正確性、及時性、長期性，地區的完整性、細緻性，方法的嚴謹性、驗證性均應不斷的改進，以完善我們的房價指數。建議透過早期房價資料，重新檢討模型方法，銜接最近實價登錄資料，重新建立長期、完善的房價指數，應有相當政策意義與價值。

目前仍在低點盤整

最後，我們從當前上述5種房價指數的近期趨勢來看，目前房價指數仍在相對低點盤整，未來房價趨勢仍不明朗，有待後續審慎觀察。