

# Ch9.房地產市場資料收集與調查

Class:房地產投資與決策分析

Textbook:房地產投資與市場分析

Reporter:陳佳甫



# 知識、資訊

- ◆ **Knowledge is power.**
  - ◆ **Sir Francis Bacon**, *Religious Meditations, Of Heresies*, 1597 English author, courtier, & philosopher (1561 - 1626)
- ◆ Knowledge is of two kinds. We know a subject ourselves, or we know where we can find **information** on it.
  - ◆ **Samuel Johnson**, quoted in *Boswell's Life of Johnson* English author, critic, & lexicographer (1709 - 1784)
- ◆ **Information=Knowledge=power**

# 大綱

A

- 資料內容
- 層次、維度、處理、評估

B

- 資料收集
- 次市場、其他

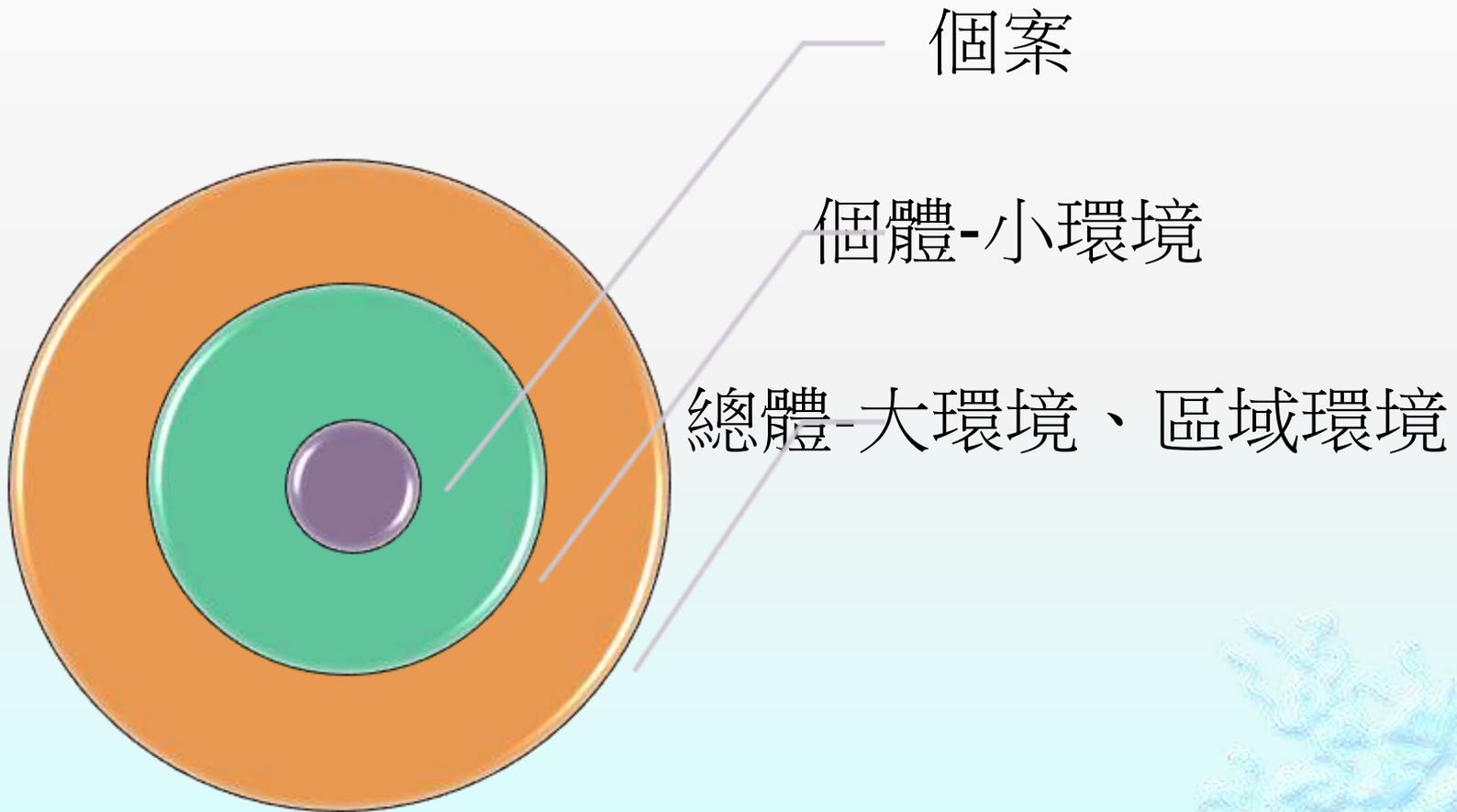
C

- 市場調查
- 流程、方法、分析、程序、說明

D

- 網路時代
- 分類、連結、web2.0

# A-層次



# A-維度

實際成交行情、  
政府/企業機密

政府公開資訊、  
定期發布之研究報告

可信度

低高

高高

媒體與廣告、  
沒有根據的個人評論

低低

高低

民間傳說  
或個人臆測

透明度



# A-資料處理

- ◆ 總體資料處理：
  - ◆ 確保資訊之可信度與時效性
- ◆ 個體資料處理：
  - ◆ 注意抽樣調查之正確性

Q:效率市場假說假設，市場資訊是完全公開透明且能即時傳遞，房地產市場是否為效率市場？若否，則如何達到精準的預測？

# A-整合與評估

## 大環境

依個案規模收集資料—重視需求面家戶所得與就業結構—**掌握經濟成長趨勢**—避免金融與政策上的既定規範風險。

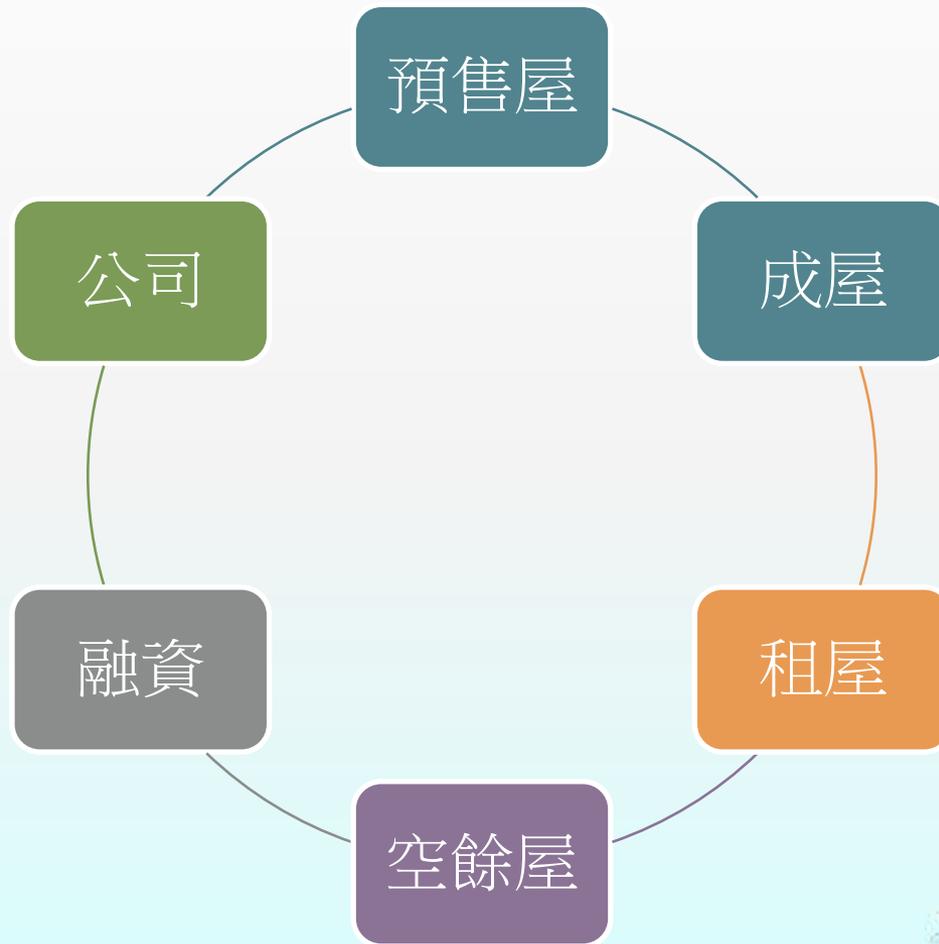
## 區域環境

區隔次市場—重視區域需求非僅交通與公共設施—**掌握需求動態**—精準的產品定位

## 小環境

基礎可發展狀況—**個案競爭分析**—財務考量

# B-市場資料收集



# B-預售屋

## 供給資訊

媒體廣告代  
銷業者

住展雜誌  
(北區)

## 需求資訊

台灣住宅需  
求動向季報

## 價格資訊

媒體廣告代  
銷業者

國泰房地產  
指數季報

住展雜誌  
(北區)

## 數量資訊

媒體廣告代  
銷業者

國泰房地產  
指數季報

住展雜誌  
(北區)

# B-成屋

## 供給資訊

仲介業者

信義房地產  
指數季報

住宅資訊統  
季季報

## 需求資訊

台灣住宅需  
求動向季報

信義購屋意  
向調查

永慶購屋趨  
勢大調查

## 價格資訊

仲介業者

國泰房地產  
指數季報

住展雜誌  
(北區)

## 數量資訊

仲介業者

國泰房地產  
指數季報

住展雜誌  
(北區)

# B-租屋

## 供給資訊

紅單廣告、  
電子布告欄

仲介業者、  
租屋網

崔媽媽服務  
中心

各校租屋服  
務處

## 需求資訊

台灣住宅需  
求動向季報  
(資料來源:  
崔媽媽)

## 價格資訊

仲介業者、  
租屋網

國泰指數北  
市北縣(套房)

房屋租金價  
格指數(官方)

## 數量資訊

仲介業者、  
租屋網

# B-空餘屋

## ◆ 空屋

- ◆ 主計處10年一次之住宅普查
- ◆ 住宅資訊統計季報之住宅供給率
- ◆ 台電不足底度戶數比率

## ◆ 餘屋

- ◆ 專指建商未銷售完畢之房屋
- ◆ 可從地政事務所之建物登記所有權人得知
- ◆ 上市上櫃之建設公司資產財務報表

# B-房地產金融

## 五大行庫基準放款 利率

- 一般借貸之利息標準
- 來源:中央銀行金融統計月報

## 逾放比/購置住宅 貸款違約狀況

- 銀行之呆帳與壞帳、專調查住宅貸款
- 來源:金融統計月報、住宅資訊統計季報

## 貸款餘額/消費貸款/建築貸款(存量)

- 尚未到期之放款部位反映資金寬鬆程度
- 來源:中央銀行金融統計月報

# B-房地產金融

## 新承做購屋貸款金額(流量)

- 銀行每季新增購屋放款金額
- 來源:中央銀行金融統計月報

## 優惠貸款

- 由政府洽指定銀行給特定購屋、租屋、修繕房屋者優惠的利率放款
- 來源:內政部營建署

## 貨幣供給額

- M1、M2之變動率影響房地產景氣
- 來源:中央銀行金融統計月報

# B-上市上櫃建設公司

## 財務報表

- 營業利益與稅後利益
- 營收成長率及營業毛利率

## 資產狀況

- 存貨:待建土地、待售房屋及在建工程
- 負債比例

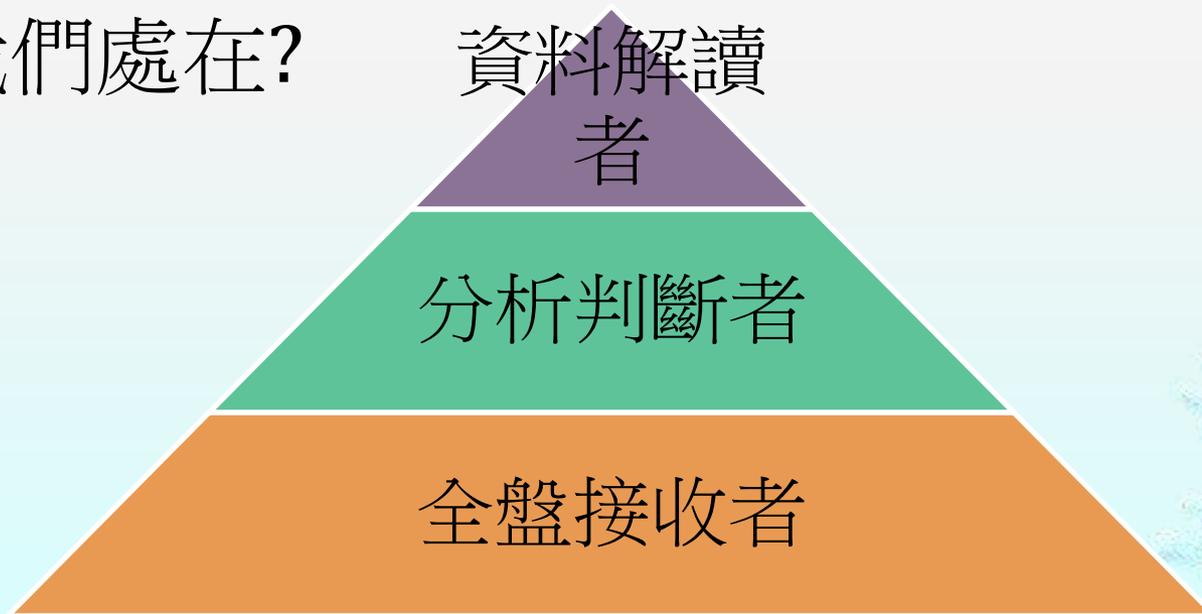
## 股價波動

- 營建股價指數(營造、建材業)

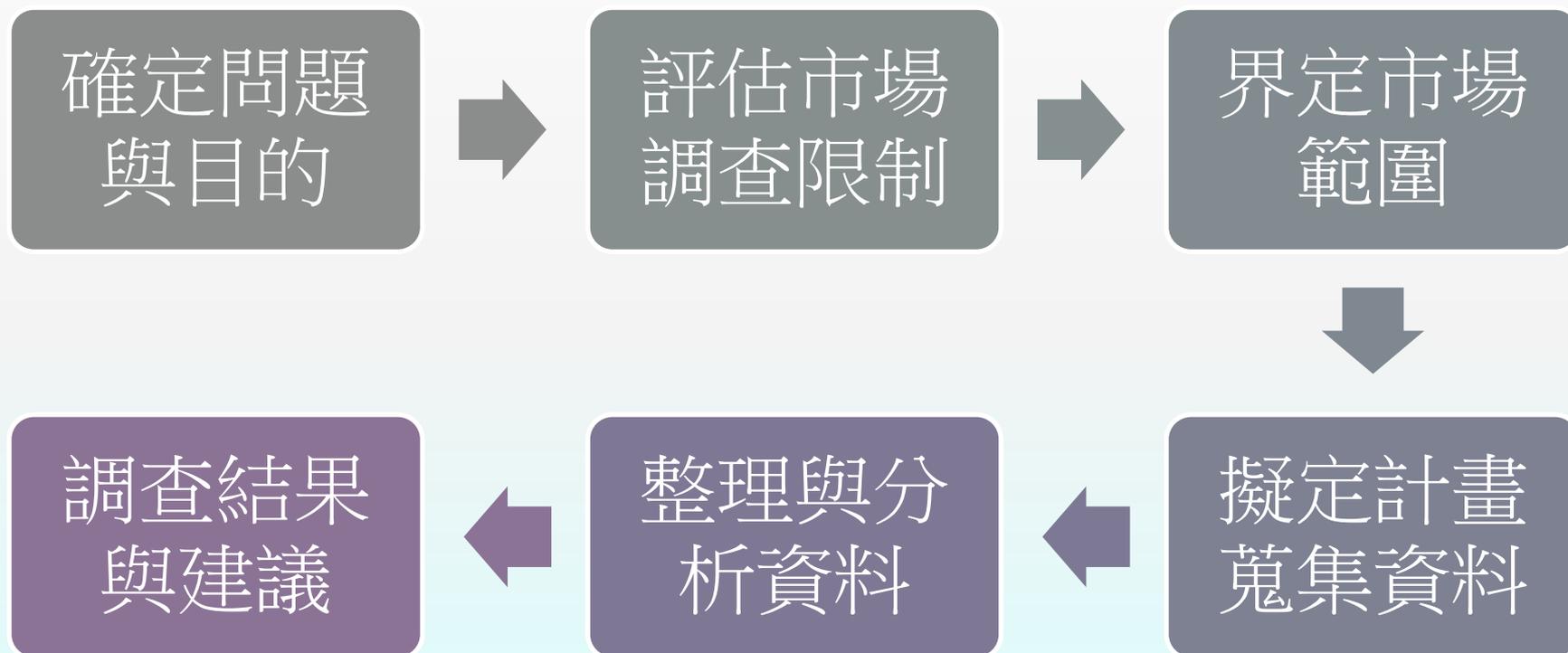
# B-市場資料收集

Q.即時資料是否正確?正確資訊是否即時?

Q.我們處在?



# C-市場調查的流程



# C-市場資料蒐集方法

## 一手資料

- 訪問法:抽樣調查
- 觀察法:實地訪查
- 實驗法:控制變因

## 二手資料

- 隨時更新政府、學術與民間研究機構出版品
- 上網查詢網站資料庫
- 人際網絡消息

# C-資料調查、處理與分析

- 進行抽樣及蒐集資料後進行判斷與分類整合調查

調查

- 將誤差與不全之資料修正並調整時間與事件之誤差處理

處理

- 初步敘述統計與統計圖表、相關性分析

分析

# D-房地產相關網站

- ◆ 政府部門統計資料彙整資料
  - ◆ [住宅資訊統計季報](#)
  - ◆ [內政部統計處網站](#)
  - ◆ [中華民國統計資訊網](#)
- ◆ 仲介代銷服務網
  - ◆ [樂屋網](#)、[吉家網](#)、[永慶](#) (房仲)
  - ◆ [591租屋網](#) (租屋)
  - ◆ [網路地產王](#) (預售屋、新成屋)
  - ◆ [透明房訊](#) (法拍屋)

# D-房地產相關網站

- ◆ 學術研究
  - ◆ [台灣房地產研究中心](#)
  - ◆ [國土規劃及不動產資訊中心](#)
- ◆ 金融統計
  - ◆ [中央銀行](#)
- ◆ 其他參照國土規劃及不動產資訊中心相關網站分類

# D-房地產相關網站

- ◆ 網路的時代，增加資訊透明度與傳播速度，web2.0的世代強調個人化與更多元的資訊流通。
  - ◆ [部落格](#)
  - ◆ [網路社群](#)
  - ◆ PTT-home sale版

# E-資訊傳播在進步

