

實價登錄政策對臺北市中正區豪宅 與一般住宅價格之差異化影響

歐陽利姝*、黃瀨儀**、楊媚雁***

摘 要

本研究探討 2012 年實價登錄 1.0 政策對臺北市中正區豪宅與一般住宅價格的差異化影響，採用異質性效應分析，並納入房價模型（Hedonic Housing Price Model）的控制變數。研究資料涵蓋政策實施前後共 610 筆交易紀錄，豪宅定義依據總價、單價與坪數標準。實證結果顯示，政策實施後豪宅與非豪宅價格均顯著上升，但非豪宅漲幅較大，導致豪宅與非豪宅價格差距縮小約 1%至 8%。此現象反映資訊透明化雖提升市場信心，卻可能刺激非豪宅市場需求，未能有效抑制整體房價。本研究貢獻包括：（1）補足文獻中對豪宅與非豪宅市場比較的不足；（2）驗證政策在不同住宅市場的差異化影響；（3）提供政策優化的實證基礎。研究建議政府應強化資訊即時性、推動差異化稅制、建立市場監測機制，並採取多元調控手段以穩定房市。

關鍵字：實價登錄、豪宅、房價、異質性效應分析

JEL 分類代號：R31, R38

* 中國文化大學政治與經濟學系教授

** 中國文化大學政治與經濟學系副教授

*** 中國文化大學經濟學系碩士

壹、緒論

房地產市場價格的波動不僅影響居民居住負擔，更對建築、金融及家居裝潢等關聯產業造成深遠影響。臺灣自 1968 年以來歷經多次房市景氣循環，房市價格變動受到國內外經濟情勢、國際油價、金融危機以及人口結構變化（少子化與高齡化）等多重因素影響（靳燕玲，2010）。為因應房價過快上漲與市場資訊不對稱問題，政府先後推出包括奢侈稅、豪宅稅、囤屋稅及實價登錄制度等政策工具。

實價登錄制度於 2012 年首次實施，被視為改善資訊不對稱的重要政策工具，不僅提升了資訊透明度，也改善資料品質與資料可得性（王聰仁，2014；王文凱，2025；余建明，陳珮芬，2014；巫元廷，2021；潘柏安，2025）。相關文獻顯示，資訊透明度提升能增進買方信心、影響價格形成，並對房市供需結構產生深遠影響。資料品質提升則有助於房價預測的精準性（王文凱，2025；余建明，陳珮芬，2014）。巫元廷（2021）與潘柏安（2025）之研究分別證實資訊透明化提升買方信心與市場效率，在政策實施後臺中市與臺北市的預售屋價格顯著上升。而對整體房價而言，多數區域在制度實施後房價亦呈現上升趨勢，部分區域則因資訊揭露導致價格修正（王碧桃，2014），此上漲與價格修正並存的現象與屏東縣的情況一致（何采蓉，2013）。此外，實價登錄制度也使房價波動趨向平穩，有助於抑制炒作與過度預期（賴意如，2022；謝惠元、林欣鄺，2015）。

在分析房價決定因素時，除了制度與政策因素外，部分文獻由房屋的供給與需求（張靜琪等，2016；Bragoudakis et al., 2016；Engerstam, 2023；Mao, 2024）切入，另有文獻則採用房價模型。該模型假設住宅價格是由一系列可觀察特徵構成，包含結構特徵（如坪數、房間數、衛浴數、樓層總數、所在樓層、是否有電梯）、地理位置特徵（如交通便利性、學區品質、鄰近公共設施）以及社區特徵（如管理員服務、公共設施）。大量文獻（王文凱，2025；林忠樑與林佳慧，2014；陳彥仲與陳心怡，2002；Chau and Chin, 2003；Chin and Foong, 2006；Malpezzi, 2003；Mu and Kaya, 2022；Zietz et al., 2008）證實這些變數對住宅價格具有顯著影響，因此實證研究中常被納入控制變數，以確保政策效果估計的準確性與穩健性。由於特徵變數眾多，林祖嘉、林素菁（2009）建議由因素分析與集群分析結合房屋特徵為住宅結構因素、總價坪數因素、與單價街寬因素，可提高房價預測準確度。尤俐勻（2015）運用資料採礦技術分析全臺房價，將臺灣的購屋者分為四個群組，揭示不同地區的消費能力差異。隨著房地產市場的 M 型化，高端住宅市場的房價引起廣泛關注。豪宅價格變動對一般住宅市場存在外溢效應，能引發住宅市場連動，對整體房價變動有著深遠影響（莊孟翰，2021）。

豪宅市場因其高端定位與稀缺性，價格決定除依賴建物本身特徵、地段、建築品質、社區管理、私密性及景觀等非價格因素（洪志興，2017；張怡文等，2009；張靜琪等，2016；Zietz et al., 2008），也高度依賴資訊透明度（Nwogugu, 2022）。因此，政策對於豪宅與非豪宅等不同類型住宅的價格形成之影響可能存在差異性。

儘管部分研究指出實價登錄制度使房價上升，但對豪宅與非豪宅價格之影響是否存在差異性的具體影響，仍缺乏深入比較分析。基於此，本研究採用異質性效應分析（Heterogeneous Treatment Effects），並依據 Hedonic Housing Price Model 理論納入建物特徵作為控制變數，檢驗 2012 年實價登錄 1.0 政策對台北市中正區豪宅與非豪宅市場房價的差異化影響。本研究選擇中正區作為研究對象係因該區為臺北市核心地段之一，兼具高端與一般住宅市場，資料完整且具代表性，適合作為分析樣本。選擇 2012 年實價登錄 1.0 政策，則是取其第一次推行實價登錄政策，房屋市場參與者缺少學習經驗干擾。本研究的貢獻在於：（1）針對豪宅與非豪宅市場進行直接比較，補足既有文獻的不足；（2）驗證政策在不同住宅市場的差異化影響，並提供實證基礎以支持後續政策優化；（3）透過嚴謹的模型與控制變數設計，提升估計結果的可靠性與政策參考價值。

以下第 2 節說明研究方法，第 3 節為實證結果與分析，最後一節提供結論與建議。

貳、研究方法

本研究採用異質性效應分析模型，探討政策的異質性效果，檢驗實價登錄政策對豪宅與一般住宅的異質化影響。選定台北市中正區作為研究區域，該區地理位置優越，具備完善交通系統與優質商業資源，且擁有多個知名學區，能提供豐富且具代表性的豪宅與非豪宅交易之資料。

本研究之豪宅定義依據 2011 年高級住宅加價課徵房屋稅的標準，豪宅須滿足以下任一條件：房屋總價達 8,000 萬元以上、每坪單價達 100 萬元以上或房屋面積達 80 坪以上。此外，樣本篩選亦排除特殊與非正常交易案件，包括：（1）主要用途中記載登記非住宅類型（登記商業、店面、異常衛浴數等）；（2）備註欄中載明的特殊交易事項（贈與、親友間買賣、債權債務關係等）；（3）數據有不合理的離群值。

資料蒐集自內政部不動產交易實價查詢服務網站，選取實價登錄政策實施前（2011年8月1日至2012年7月31日）與實施後（2012年8月1日至2013年7月31日）共計1,342筆交易資料，剔除有遺漏值之樣本，共獲得610筆樣本。

實證模型設定如下：

$$\ln(PRICE) = \beta_0 + \beta_1 DEAL + \beta_2 EXPEN188 + \beta_3 DEAL * EXPEN188 + u \quad (1)$$

其中，應變數為每坪房價的自然對數（ $\ln(PRICE)$ ），以下簡稱房價。主要研究變數包含：（1）是否為實價登錄實施後（ $DEAL$ ）：實施後為1，對應樣本期間2012/08/01 - 2013/07/31；實施前為0，對應樣本期間2011/08/01 - 2012/07/31。（2）是否為豪宅（ $EXPEN188$ ）：豪宅為1，表單坪單價超過1百萬元或房價超過8千萬元或總坪數不低於80坪之物件；非豪宅為0。交互作用項則用以捕捉政策對豪宅價格特別的影響。

式（1）中， β_0 衡量實價登錄前非豪宅平均房價，預期 $\hat{\beta}_0 > 0$ 。 β_2 衡量政策實施前之豪宅與非豪宅平均房價差異，預期 $\hat{\beta}_2 > 0$ 。若實價登錄政策具有壓低非豪宅房價之效果， $\hat{\beta}_1 < 0$ 。 $\beta_2 + \beta_3$ 衡量實價登錄後，豪宅與非豪宅平均房價差異，預期 $\hat{\beta}_2 + \hat{\beta}_3 > 0$ 。

其次，衡量實價登錄政策實施後與實施前房價差異部份， β_1 衡量非豪宅平均房價差異，而 $\beta_1 + \beta_3$ 衡量豪宅平均房價差異。 β_3 則衡量豪宅與非豪宅平均房價差異在實價登錄實施後與實施前之差異。對 β_1 與 β_3 的符號預期，包含下列三種情況：（1）若購屋者普遍認為實價登錄讓資訊透明，可以買到更實惠的房屋，而對屋價略高的標的物感興趣，此時可能得到 $\hat{\beta}_1 > 0$ ， $\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_3 > 0$ 。（2）若實價登錄確實能壓低交易價格，則預期 $\hat{\beta}_1 < 0$ ， $\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_3 < 0$ 。（3）若實價登錄政策對非豪宅與豪宅的衝擊不同，則可能出現 $\hat{\beta}_1 > 0$ 但 $\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_3 < 0$ 或 $\hat{\beta}_1 < 0$ ， $\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_3 > 0$ 。

在上述三情況中，若實價登錄政策擴大豪宅與非豪宅房價差異，則預期 $\hat{\beta}_3 > 0$ 。反之，若實價登錄政策大幅度拉近豪宅與非豪宅房價，則預期 $\hat{\beta}_3 < 0$ 。實務上，於估計後可檢測交互作用項係數（ β_3 ）是否不顯著異於零（虛無假設為 $H_0: \beta_3 = 0$ ），若檢測結果為不拒絕虛無假設，表豪宅與非豪宅平均房價差異在政策實施前後無顯著差異。本研究預期：實價登錄可提升資訊透明度，預期 $\hat{\beta}_1 > 0$ 且 $\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_3 > 0$ 。

為進一步控制可能影響房價的其他特性，本研究在分析中加入若干控制變數，將式（1）擴展為式（2）：

$$\begin{aligned}\ln(PRICE) = & \beta_0 + \beta_1 DEAL + \beta_2 EXPEN188 + \beta_3 DEAL * EXPEN188 \\ & + (\beta_4 PFLOOR + \beta_5 QPARKING + \beta_6 THIGH + \beta_7 BDRMS + \beta_8 BATHS \\ & + \beta_9 MANAGEMENT) + u\end{aligned}\quad (2)$$

式(2)中，第2列開始為控制變數，包括：所在樓層(PFLOOR)、車位數(QPARKING)、樓層總數(THIGH)、¹房間數(BDRMS)、衛浴數(BATHS)、有無管理員(MANAGEMENT，有管理員為1，沒管理員為0)。

此外，屋齡亦可能對房價產生顯著影響，但是遺漏值多，因此另以包含屋齡資訊之子樣本(485筆)進行敏感性分析，評估屋齡變數對結果的影響。除估計式(1)外，也分別估計下面式(1a)及式(2a)：

$$\begin{aligned}\ln(PRICE) = & \beta_0 + \beta_1 DEAL + \beta_2 EXPEN188 + \beta_3 DEAL * EXPEN188 \\ & + \beta_{10} AGE + \beta_{11} AGE^2 + u\end{aligned}\quad (1a)$$

$$\begin{aligned}\ln(PRICE) = & \beta_0 + \beta_1 DEAL + \beta_2 EXPEN188 + \beta_3 DEAL * EXPEN188 \\ & + (\beta_4 PFLOOR + \beta_5 QPARKING + \beta_6 THIGH + \beta_7 BDRMS + \beta_8 BATHS \\ & + \beta_9 MANAGEMENT + \beta_{10} AGE + \beta_{11} AGE^2) + u\end{aligned}\quad (2a)$$

透過以上的研究設計與模型估計，本研究期望提供實證支持，以深入探討實價登錄政策對豪宅與非豪宅市場價格變動的真實效應，並為房地產政策制定提供具體且有實證基礎之參考。

¹ 透天厝及別墅以最高樓計算。

參、實證結果與分析

本研究使用異質性效應分析，首先對所蒐集資料進行敘述統計分析，以掌握樣本基本特徵。

表 1 為全體樣本資料之敘述統計，每坪房屋單價介於 19 萬至 162 萬之間，平均約 69 萬元。其中符合豪宅定義之樣本共有 69 筆（約占總樣本數 11%），而政策實施後之交易筆數較多，約占樣本總數 93%（565 筆）。樣本樓層範圍為 1 至 17 樓，約 36% 的物件設有車位，44% 的物件具備管理員服務。樣本之平均屋齡（部分物件無屋齡資訊，僅 485 筆）介於 7 年至 64 年，平均約 22 年，顯示樣本房屋多屬中高齡建物。觀察變數之變異係數（標準差/平均數），在非虛擬變數的房屋特性中，樣本資料差異較大的變數為車位數，每坪房屋單價（元）波動差異則相對不大。

模型估計結果詳見表 2。在未納入屋齡下，欄（1）與欄（2）為 610 筆樣本資料，估計式（1）與式（2）之結果。欄（4）～欄（5）乃欄（1）～欄（2）分別加入屋齡（ AGE ）與屋齡平方（ AGE^2 ），改用 485 筆資料之估計結果。欄（3）則提供式（1）不加屋齡，但使用 485 筆資料之估計結果。

表 1 全體樣本資料之敘述統計表

定義	變數	N	平均數	變異係數	最大值	最小值
每坪單價（元）	<i>PRICE</i>	610	692,364	0.28	1,620,902	192,737
實價登錄後	<i>DEAL</i>	610	0.93	0.28	1	0
豪宅	<i>EXPEN188</i>	610	0.11	2.80	1	0
交易樓層（樓）	<i>PFLOOR</i>	610	4.58	0.62	17	1
車位數（個）	<i>QPARKING</i>	610	0.47	1.66	6	0
總樓層（樓）	<i>THIGH</i>	610	8.2	0.48	23	2
房間數（房）	<i>BDRMS</i>	610	2.44	0.49	6	0
衛浴數（衛）	<i>BATHS</i>	610	1.59	0.46	8	1
管理組織	<i>MANAGEMENT</i>	610	0.44	1.14	1	0
屋齡（年）	<i>AGE</i>	485	22.36	0.68	64.1	7.1

觀察欄（1）～欄（5），不管是否納入屋齡或其他控制變數，*DEAL* 與 *EXPEN188* 的係數顯著性、大小與符號都相當穩定。由於 *EXPEN188* 與 *DEAL*EXPEN188* 之變異數膨脹係數（variance inflation factor）在欄（1）～欄（5）均高於 30，顯示兩者存在高度線性關係，因此 $\hat{\beta}_3$ 呈現不顯著的結果可能是共線性所致。若刪除 *EXPEN188*，只保留 *DEAL*EXPEN188*，如欄（1a），則係數值增大為 0.459，且在 1% 下顯著。若移除欄（2）～欄（5）的 *EXPEN188* 重新估計（表 2 未提供估計結果），*DEAL*EXPEN188* 之係數（ $\hat{\beta}_3$ ）分別為 0.483、0.440、0.428、0.450 也皆呈現 1% 下顯著的結果。因此 β_3 係數不顯著，實為共線性所致，不應視為政策效果不顯著。

表 2 中，各模型的 $\hat{\beta}_0$ 、 $\hat{\beta}_1$ 、 $\hat{\beta}_2$ 之係數符號與大小差異不大。政策實施後的非豪宅房價顯著提升約 15% 至 23%（*DEAL* 係數 $\hat{\beta}_1$ 範圍 0.152~0.226），顯示政策實施後非豪宅價格明顯上漲。政策實施前，豪宅與非豪宅價格之間存在顯著的差異，每坪豪宅單價顯著高於非豪宅單價約 45% 至 54%（*EXPEN188* 係數 $\hat{\beta}_2$ 範圍 0.446~0.538）。

由於屋齡（*AGE*）是屋價重要影響因子，觀察納入屋齡（*AGE*）並改採 485 筆資料的估計結果，欄（3）～欄（5），實價登錄政策實施前後的豪宅與非豪宅屋價差異的政策影響效果係數（*DEAL*EXPEN188* 之係數 $\hat{\beta}_3$ ）均呈現不顯著之負向影響。進一步檢驗共線性問題後，顯示 *EXPEN188* 與 *DEAL*EXPEN188* 存在高度線性關係。若移除豪宅識別變數（*EXPEN188*），則豪宅與非豪宅價格差異的政策影響效果（*DEAL*EXPEN188*）轉為高度顯著（係數範圍 0.428~0.483），證實政策對豪宅市場具顯著且差異化的影響。因此，根據包含重要屋齡變數的欄（3）～欄（5）之估計結果，豪宅與非豪宅平均房價差異在實價登錄後縮小約 1% ~ 8%（*DEAL*EXPEN188* 之係數範圍 -0.078~-0.013），代表政策有效降低豪宅與非豪宅屋價差距。

表 3 提供上述關鍵係數之跨模型估計結果。

根據表 3 統整結果，政府的實價登錄 1.0 政策因為實價登錄使資訊透明化，顯著提高了臺北市中正區的豪宅與非豪宅價格，但縮小豪宅與非豪宅價格差距。提高平均房價的研究結果與何采蓉（2013）、王碧桃，（2014）、謝惠元、林欣鄺（2015）、巫元廷（2021）與潘柏安（2025）的發現一致。

表 2 DID 模型估計結果

係數	應變數皆為	(1)	(1a)	(2)	(3)	(4)	(5)
		ln (PRICE)					
$\hat{\beta}_0$	C	13.199 [493.73]***	13.218 [447.73]***	13.258 [348.04]***	13.192 [492.77]***	13.140 [364.79]***	13.262 [250.08]***
$\hat{\beta}_1$	DEAL	0.172 [5.99]***	0.152 [15.77]***	0.172 [5.86]***	0.197 [6.81]***	0.201 [7.17]***	0.226 [7.80]***
$\hat{\beta}_2$	EXPEN188	0.446 [3.47]***		0.489 [5.67]***	0.453 [3.52]***	0.446 [3.63]***	0.538 [9.06]***
$\hat{\beta}_3$	DEAL*EXPEN188	0.013 [0.10]	0.459 [15.77]***	0.004 [0.04]	-0.013 [-0.10]	-0.017 [-0.13]	-0.078 [-1.15]
$\hat{\beta}_4$	BATHS			0.006 [0.23]			0.021 [0.96]
$\hat{\beta}_5$	BDRMS			-0.030 [-2.40]**			-0.017 [-1.43]
$\hat{\beta}_6$	PFLOOR			-0.004 [-0.98]			-0.004 [-1.00]
$\hat{\beta}_7$	THIGH			0.002 [0.55]			-0.007 [-1.59]
$\hat{\beta}_8$	MANAGEMENT			0.036 [1.83]*			-0.021 [-0.97]
$\hat{\beta}_9$	QPARKING			-0.028 [-1.71]*			-0.033 [-1.57]
$\hat{\beta}_{10}$	AGE					0.008 [2.26]**	0.007 [1.72]*
$\hat{\beta}_{11}$	AGE*AGE					-0.0002 [-2.64]***	-0.0002 [-2.64]***
觀察值個數:		610	610	610	485	485	485
調整後的 R^2 :		0.312	0.305	0.327	0.355	0.371	0.397
F-statistic:		93.087	134.599	33.855	89.938	58.118	29.910
Prob (F-stat) :		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

註：括號內為異質性穩健 t 值；***、**、*分別表示在 1%、5%與 10%下係數顯著。欄(2)~(5)移除 EXPEN188 後，DEAL*EXPEN188 係數分別為 0.483、0.440、0.428、0.450 並皆為 1%下顯著。

表 3 DID 模型關鍵係數實際符號

係數	意義	預期	估計結果
β_0	實價登錄前，非豪宅平均房價	+	13.140 ~ 13.262
β_2	實價登錄前，豪宅與非豪宅平均房價差異	+	0.446 ~ 0.538
$\beta_2 + \beta_3$	實價登錄後，豪宅與非豪宅平均房價差異	+	0.429 ~ 0.493
β_1	實價登錄後與登錄前，非豪宅平均房價差異	+	0.152 ~ 0.226
$\beta_1 + \beta_3$	實價登錄後與登錄前，豪宅平均房價差異(含 AGE 的模型)	+	0.148 ~ 0.184
β_3	豪宅與非豪宅平均房價差異在實價登錄後與前之差異 (含 AGE 的模型)	?	-0.078 ~ -0.013

肆、結論與建議

根據上述實證分析結果，本研究得出以下結論並提出相關政策建議。

本研究運用異質性效應分析，以台北市中正區為研究區域，分析 2012 年實價登錄 1.0 政策對豪宅與非豪宅市場價格之影響。研究結果顯示，實價登錄政策實施後，非豪宅與豪宅價格均顯著上升，但非豪宅的價格漲幅高於豪宅，使得豪宅與非豪宅的價格差距縮小約 1% – 8%，顯示政策對不同住宅市場的影響並不一致。

此結果反映出，資訊透明化雖能提升市場信心，但同時可能刺激需求，特別是在價格相對可負擔的非豪宅市場，進而推高整體房價。因此，僅依賴資訊揭露可能不足以達成抑制房價的政策目標，需搭配其他市場調控工具。

根據研究發現，本研究提出四項政策建議：(1) 資訊透明與即時性：持續優化實價登錄制度，縮短資訊更新時差，確保數據的完整性與準確性。(2) 差異化稅制：針對不同住宅市場設計差異化稅收政策，例如提高豪宅交易稅率、加強囤房稅管理，以減緩價格過快上漲。(3) 市場監測機制：建立常態化的住宅價格監測系統，定期評估政策效果，及時調整調控工具。(4) 多元調控手段：配合金融監理、貸款成數限制及土地供給策略，形成綜合性政策組合。

建議未來研究可擴大樣本範圍至其他行政區，並納入不同階段的政策版本（如實價登錄 2.0）進行比較，以檢驗政策效果的區域差異與時間持續性。

參考文獻

一、中文文獻

- 王文凱（2025），利用機器學習與隨機過程預測房價：以台灣房市為例。《住宅學報》，34(1)，頁次未定。
- 王聰仁（2014），不動產交易實價登錄制度之研究（碩士論文）。淡江大學公共行政學系公共政策在職專班。
- 王碧桃（2014），實價登錄前後對房地產價格之影響（碩士論文）。屏東商業技術學院國際企業研究所。
- 尤俐勻（2015），臺灣房屋消費力分群（碩士論文）。輔仁大學統計資訊系應用統計在職專班。
- 內政部不動產交易實價查詢服務網：<http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action>（流覽日期：2017/12/30）。
- 全國法規資料庫：<https://law.moj.gov.tw>。
- 余建明、陳珮芬（2014），臺北地區房價逐筆資料之應用分析。發表於臺灣經濟學會 2014 年年會論文集，臺北市。
- 巫元廷（2021），實價登錄 2.0 對預售屋市場影響之研究－以臺中市為例（碩士論文）。逢甲大學建設碩士在職學位學程。
- 何采蓉（2013），實價登錄制度對房地產價格之研究－以屏東縣為例（碩士論文）。屏東商業技術學院國際企業研究所。
- 林祖嘉、林素菁（2009），住宅次市場定義合理性之探討：因素分析法之應用。《都市與計劃》，36（2），133-153。
- 林忠樑、林佳慧（2014），學校特徵與空間距離對周邊房價之影響分析－以臺北市為例。《經濟論文叢刊》，42（2），215-271。
- 洪志興（2017），頂級豪宅價值結構之分析：需求者行為觀點。《住宅學會》，26（2），51-73。
- 信義房屋企畫研究室資訊平臺：<https://www.ncscre.nccu.edu.tw>。
- 財政部國稅局：<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain>。
- 張怡文、江穎慧、張金鶚（2009），分量迴歸在大量估價模型之應用－非典型住宅估價之改進。《都市與計劃》，36（3），281-304。
- 張靜琪、朱郁珊、趙沛（2016），從供需角度來探討豪宅買賣之關鍵成功因素－以高雄市為例。《住宅學報》，25（1），19-36。
- 莊孟翰（2021），2021 年房地產二十大發展趨勢（七）－豪宅領漲帶動地價，未來房價易漲難跌。《理財周刊》，<https://today.line.me/tw/v2/article/lx25kv>（查閱日期：2023/06/11）。

臺北市中正區區公所：<https://zzdo.gov.taipei>。

臺北市政府地政局不動產市場動態年報：<https://land.gov.taipei/cp.aspx?n=DFE26E775C8679C3&ands=E9F8E40219D43244>。

潘柏安（2025），實價登錄 2.0 政策對台北市與高雄市預售屋市場影響（碩士論文）。國立中山大學不動產研究所。

陳彥仲、陳心怡（2002），臺北都會區住宅次市場之界定及其價格變動之觀察。住宅學會，第十一屆年會論文集，1-17。

賴意如（2022），實價登錄對不動產價格影響之研究－以臺中市為例（碩士論文）。臺中教育大學國際經營管理碩士在職專班。

謝惠元、林欣鄺（2015），探討實價登錄資訊透明化對實質房屋價格之影響。《青年企業管理評論》，8（2），1-18。

二、英文文獻

Bragoudakis, Z., Bragoudakis, Z., Emiris, M., Constantinescu, M., and Constantinescu, M. (2016), "Selected Review of the Empirical Literature on House Price Modelling and Forecasting: What Does the Literature Say?" *Social Science Research Network*. <https://doi.org/10.2139/SSRN.3160945>

Chau, K. W., and Chin, T. L. (2003), "A Critical Review of Literature on the Hedonic Price Model," *International Journal for Housing Science and its Applications*, 27（2），145-165.

Chin, T. L., and Foong, K. W.(2006), "Influence of School Accessibility on Housing Prices," *Journal of Urban Economics*, 61, 1-9.

Engerstam, S.(2023), *Fundamental determinants of house prices in advanced economies: A systematic literature review* (Master's thesis). KTH Royal Institute of Technology, School of Architecture and the Built Environment, Real Estate and Construction Management, Real Estate Economics and Finance. Downloaded from Research Gate：<https://www.researchgate.net/publication/369787159>.

Malpezzi, S.(2003), "Hedonic pricing models: A selective and applied review," *Housing Economics and Public Policy*, 67-89.

Mao, Y. (2024), "Research on the Determinants of Real Estate Prices in China under Supply and Demand," *Highlights in Business, Economics and Management*, 45, 575-580. <https://doi.org/10.54097/b3smrp21>

Mu, M., and Kaya, H. (2022), "Determination of Factors Affecting Housing Prices by Hedonic Price Model: The Case of Aydın City Center," *Ekonomik Yaklaşım*, 33(125), 429. <https://doi.org/10.5455/ey.24001>

Nwogugu, M. C. I. (2022), *HCI, Trust-At-Scale and Network-Effects in Real Estate: REWs, MLS And RCRS Platforms as Policy Transmission Mechanisms and "Portfolio Screens-And-Frames"*. Social Science Research Network. <https://ssrn.com/abstract=5311695>

Zietz, J., Zietz, E. N., and Sirmans, G. S. (2008), "Determinants of house prices: A quantile regression approach," *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 37(4), 317-333.