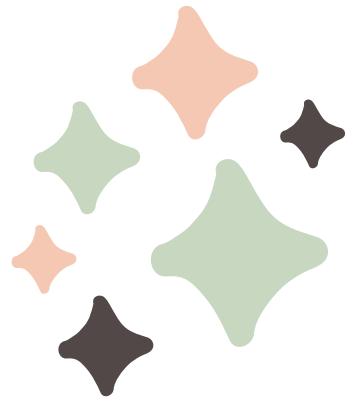


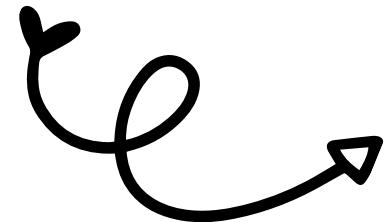
大選後房地產輿情文字分析

社群媒體分析 第8組

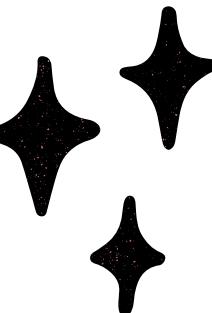
組長：N114320016 李儼哲
組員：N114320007 黃顥哲
組員：N114320010 黃善羚
組員：N114320031 洪宜綾



Introduction



今年總統大選後幾家歡樂幾家愁，每位政黨的候選人在選舉期間都提出不少與房市相關的政見，如
柯文哲：大力蓋社宅
賴清德：社會住宅 + 包租代管50萬戶&333優惠
侯友宜：公宅多元六政策

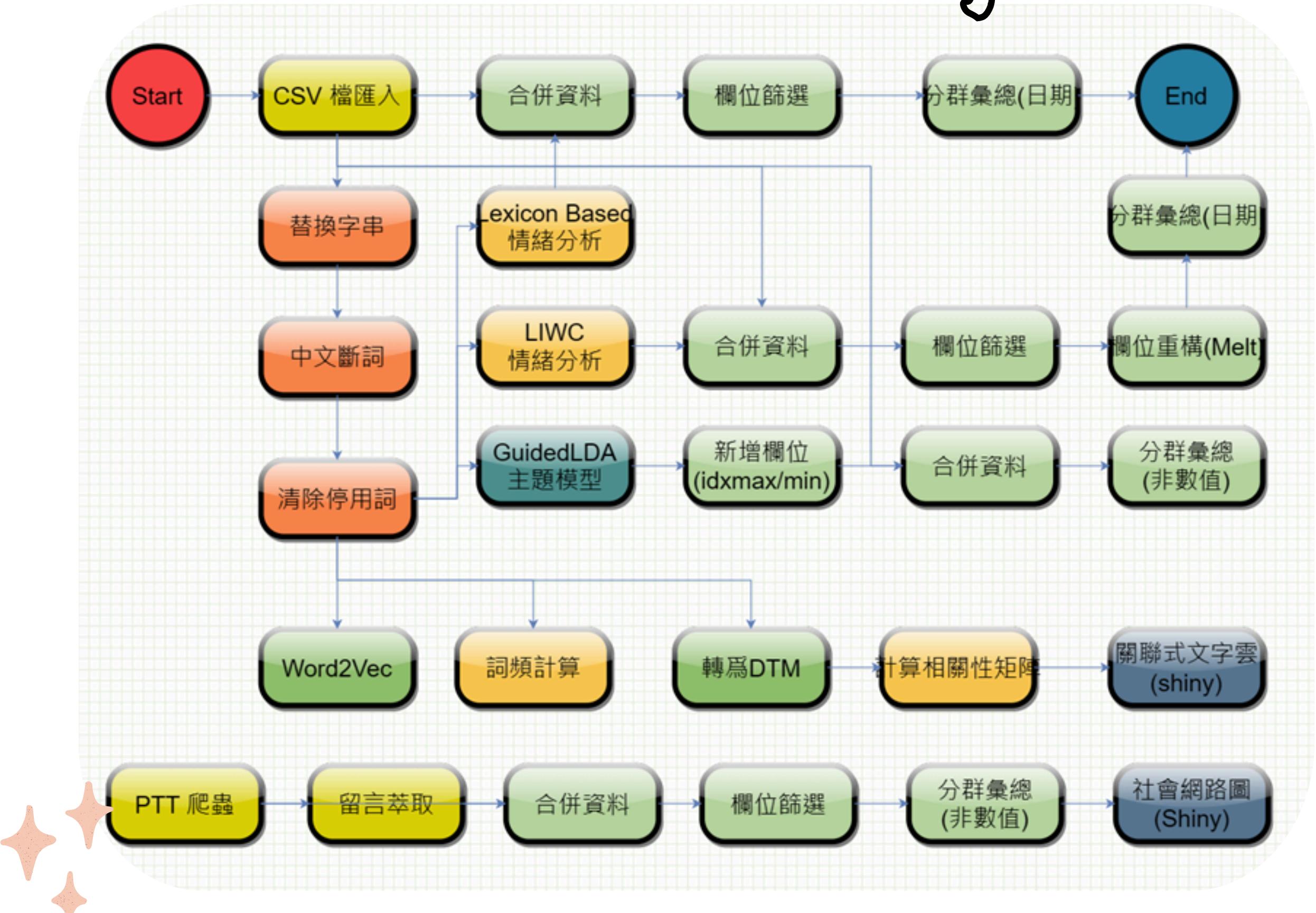




Target

大選過後有關於房地產輿情相關的情緒變化，並使用情緒分析、主題模型、社會網路分析之。

Tarflow



資料來源：**DCard房屋版**

時間：**2024年1-3月**

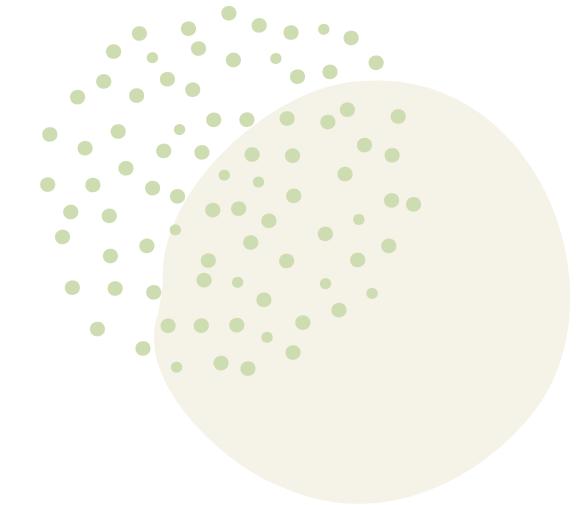
分群彙總：

一月文章804篇

二月文章758篇

三月文章985篇

詞頻計算



第一名的關鍵字：台中

→ 台中房市討論度在全國最高

建商、重劃區、空間、車位、公園、捷運、陽台、大樓

→ 找房子時會被考慮進去的點

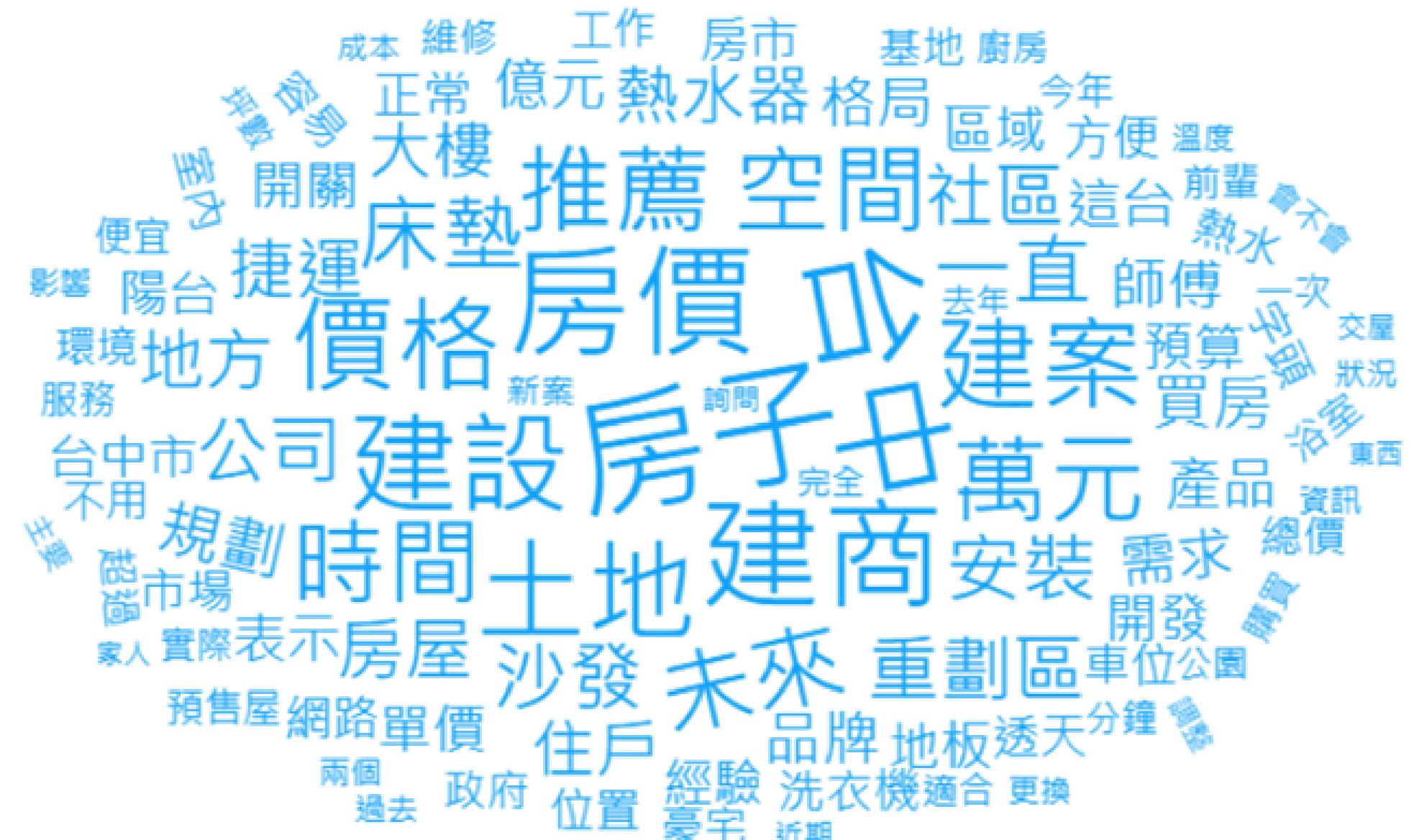
重劃區是熱門關鍵字

→ 六都房價高，規劃的重劃區多、

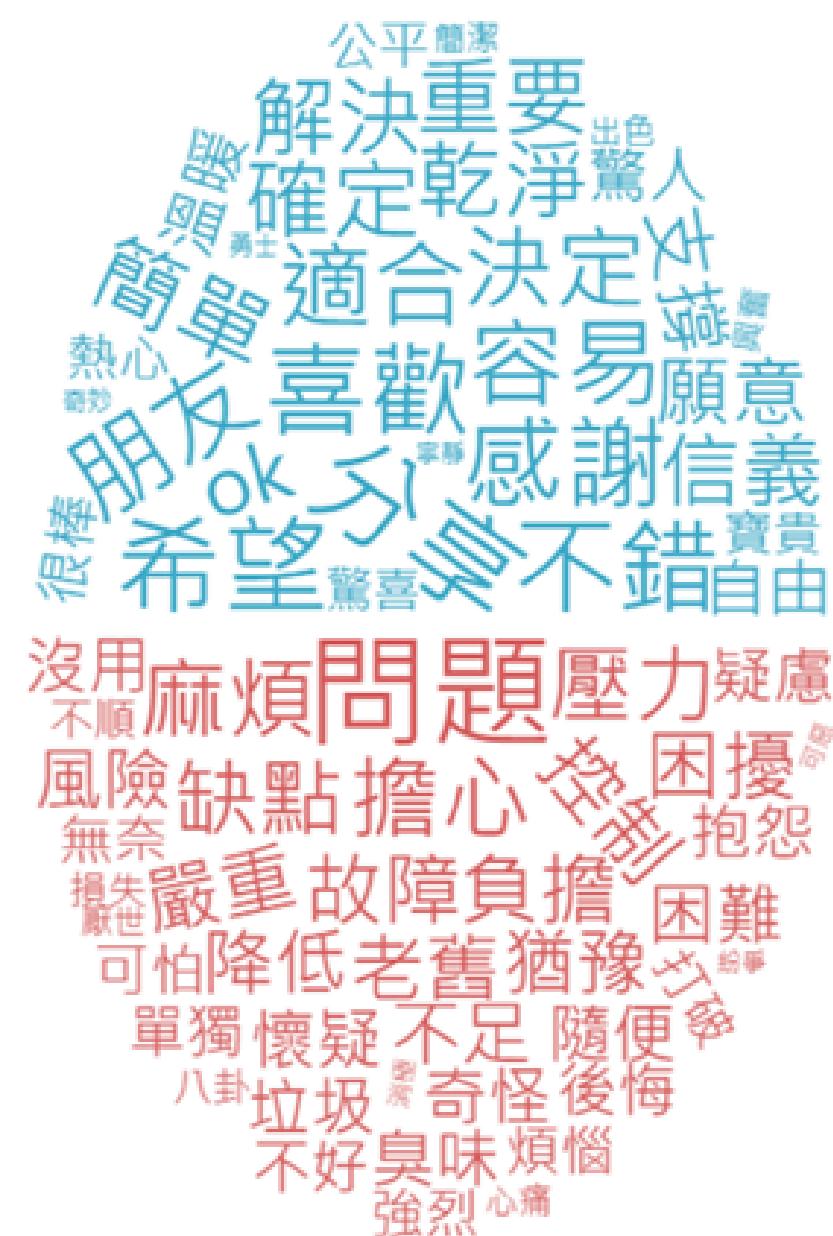
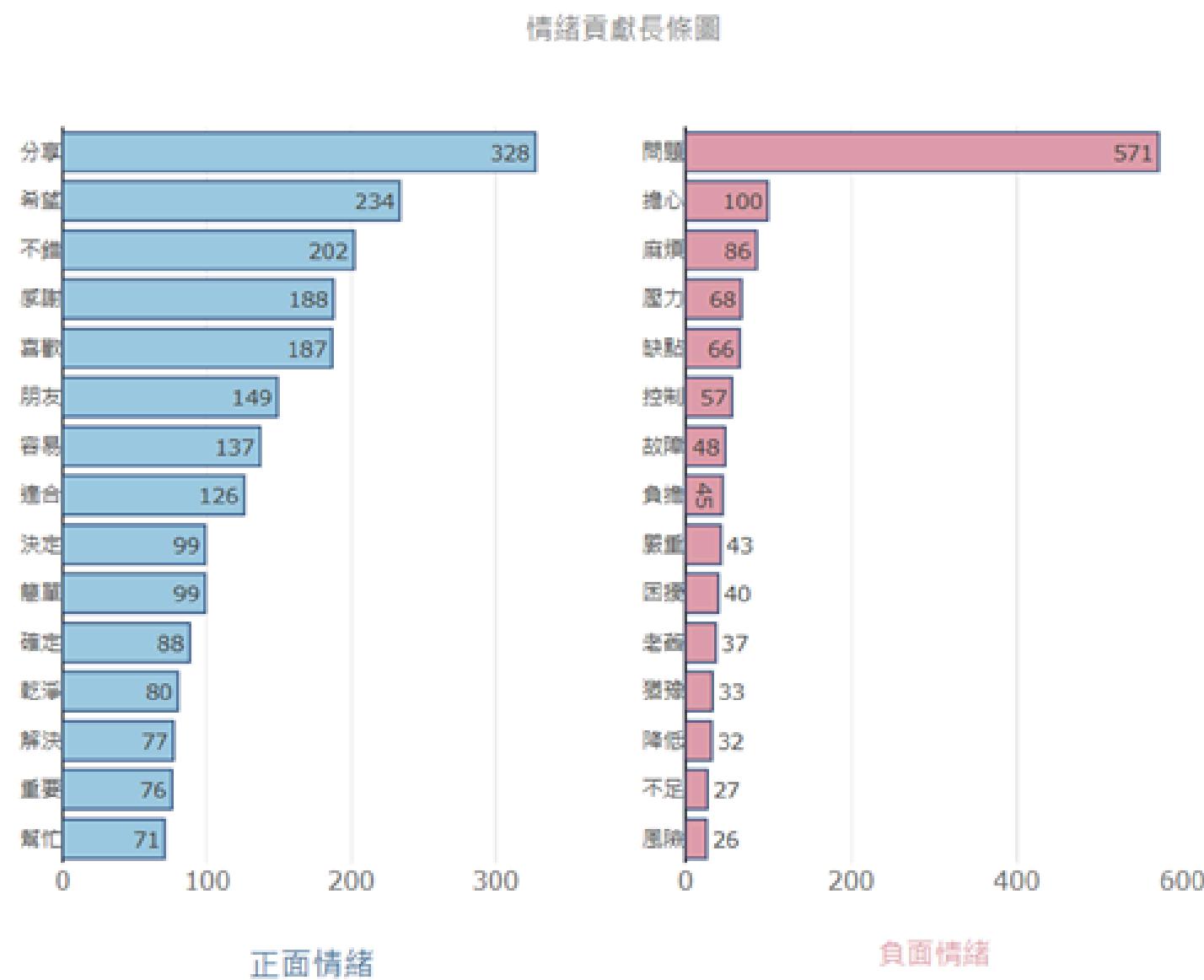
建案多

床墊熱門關鍵字

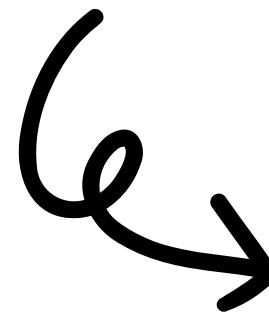
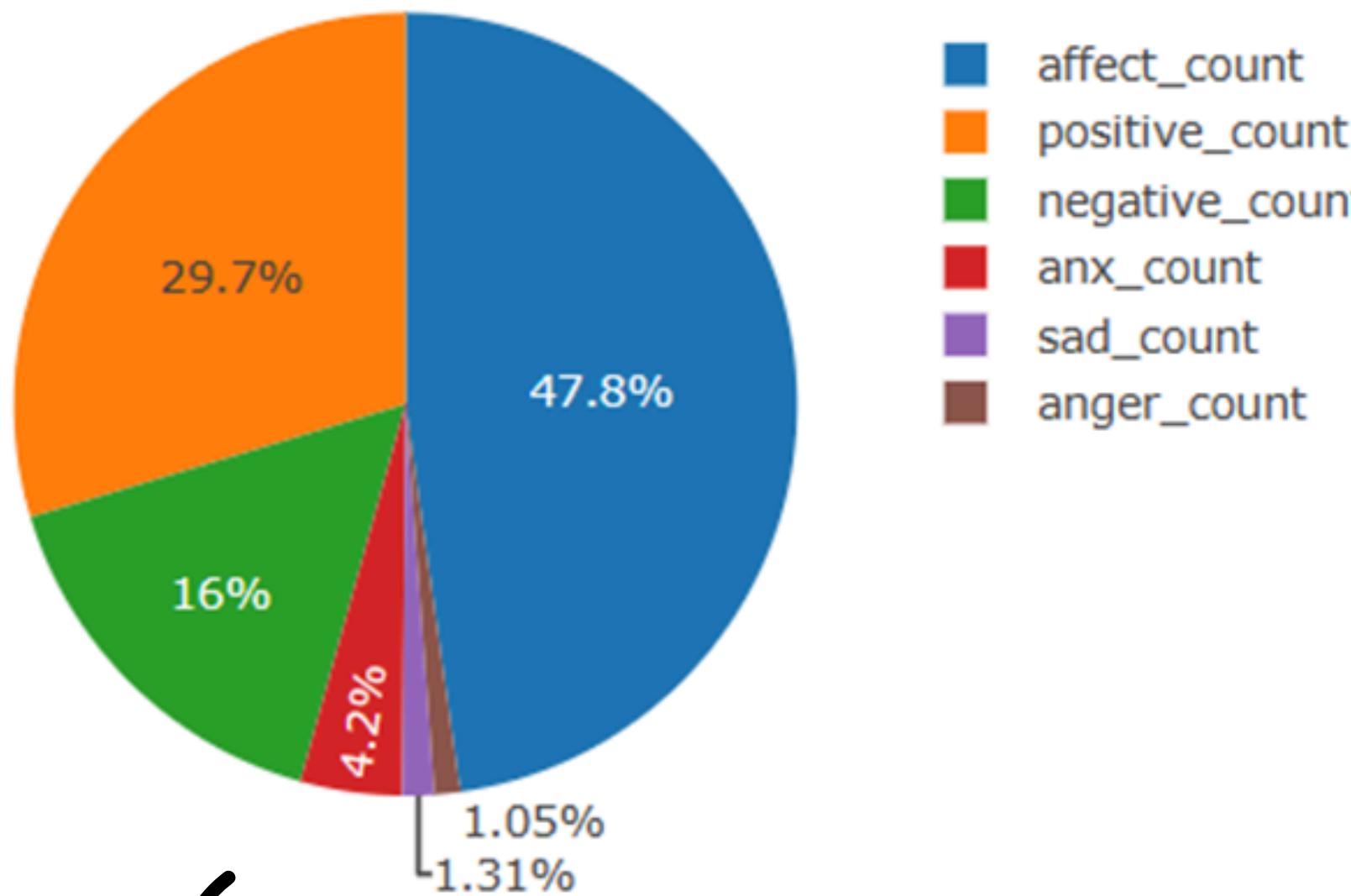
→ 重視生活品質



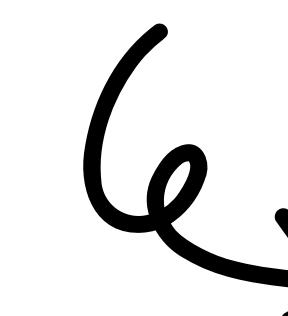
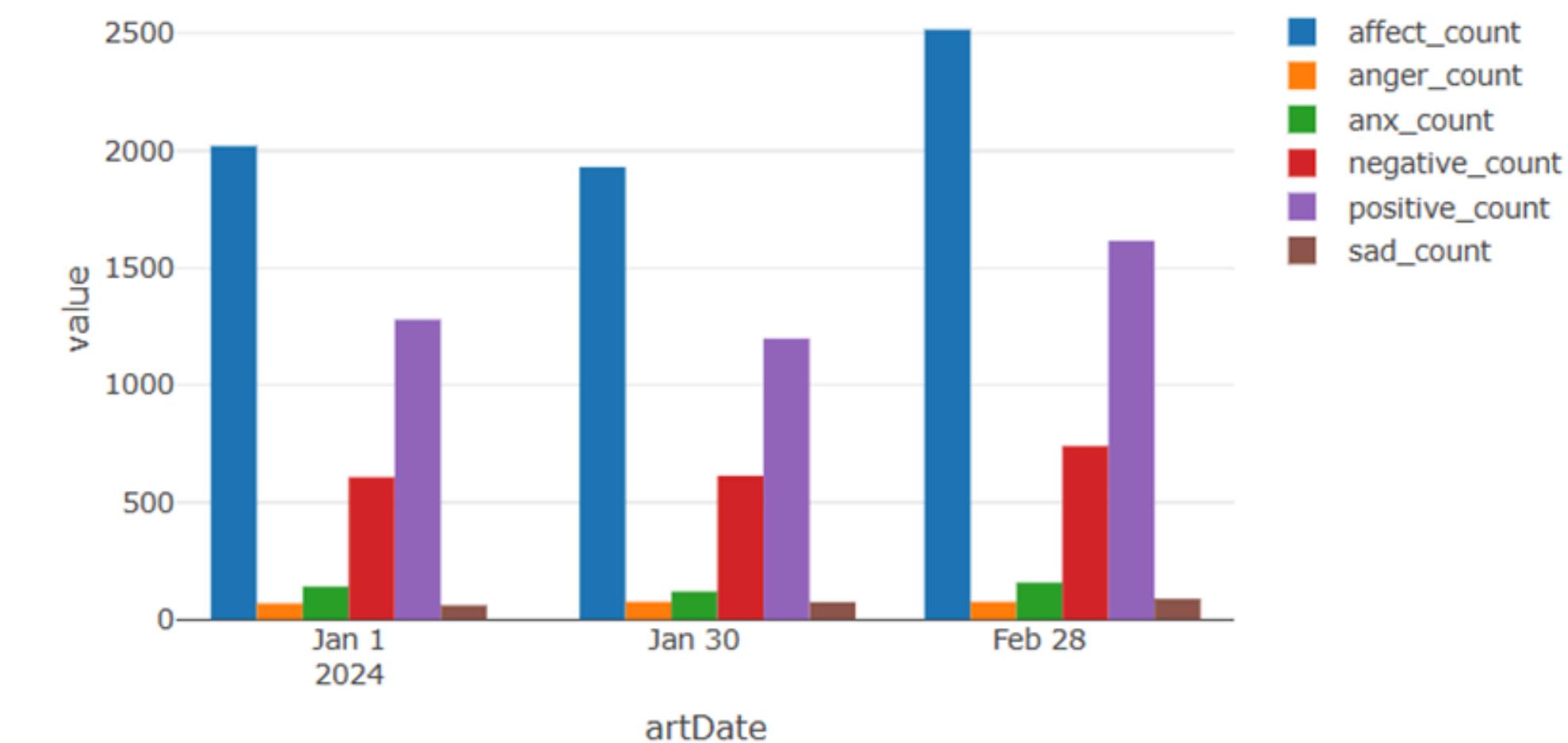
Lexicon Based 情緒分析



LIWC 情緒分析

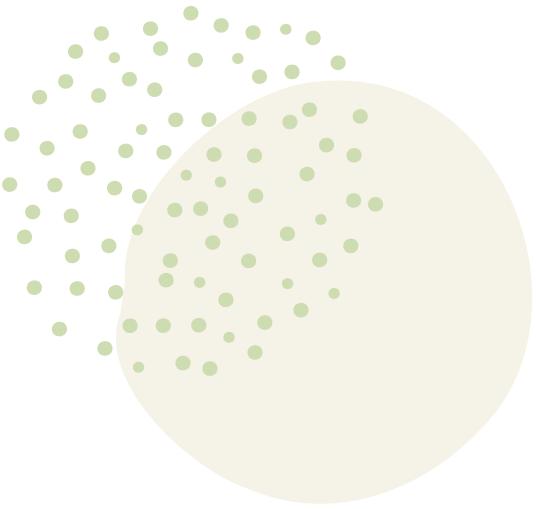


各情緒的比例變化不大



三月份因為文章較多，各
情緒高度也較高

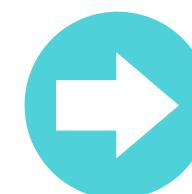
Word2Vec



使用mobile01的居家房產



2024年房市關鍵字包括「炒房、碳權、買氣、政策、央行、升息」。特別是「政策」和「炒房」，顯示出政府政策對房價修正的影響。



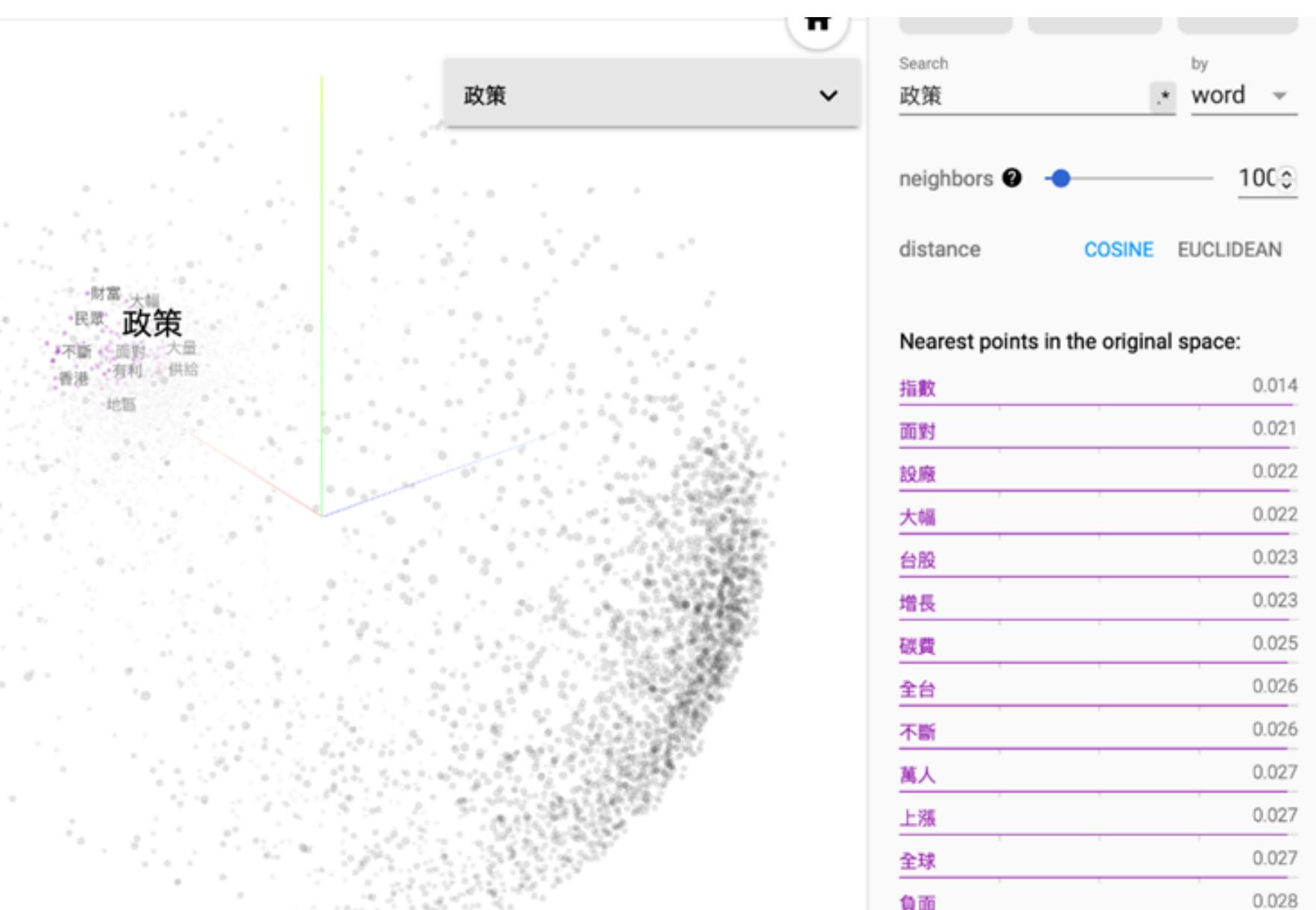
2023年「平均地權條例」上路對政策的期待增加。2024年交易量反彈，「買氣、炒作」等詞成為焦點，顯示市場風貌變化。



從房屋買賣文章中提取與“政策”“炒房”“買氣”相關的關鍵詞，並使用主成分分析 (PCA) 技術來探討它們之間的關聯性。

01 關鍵字設定為政策

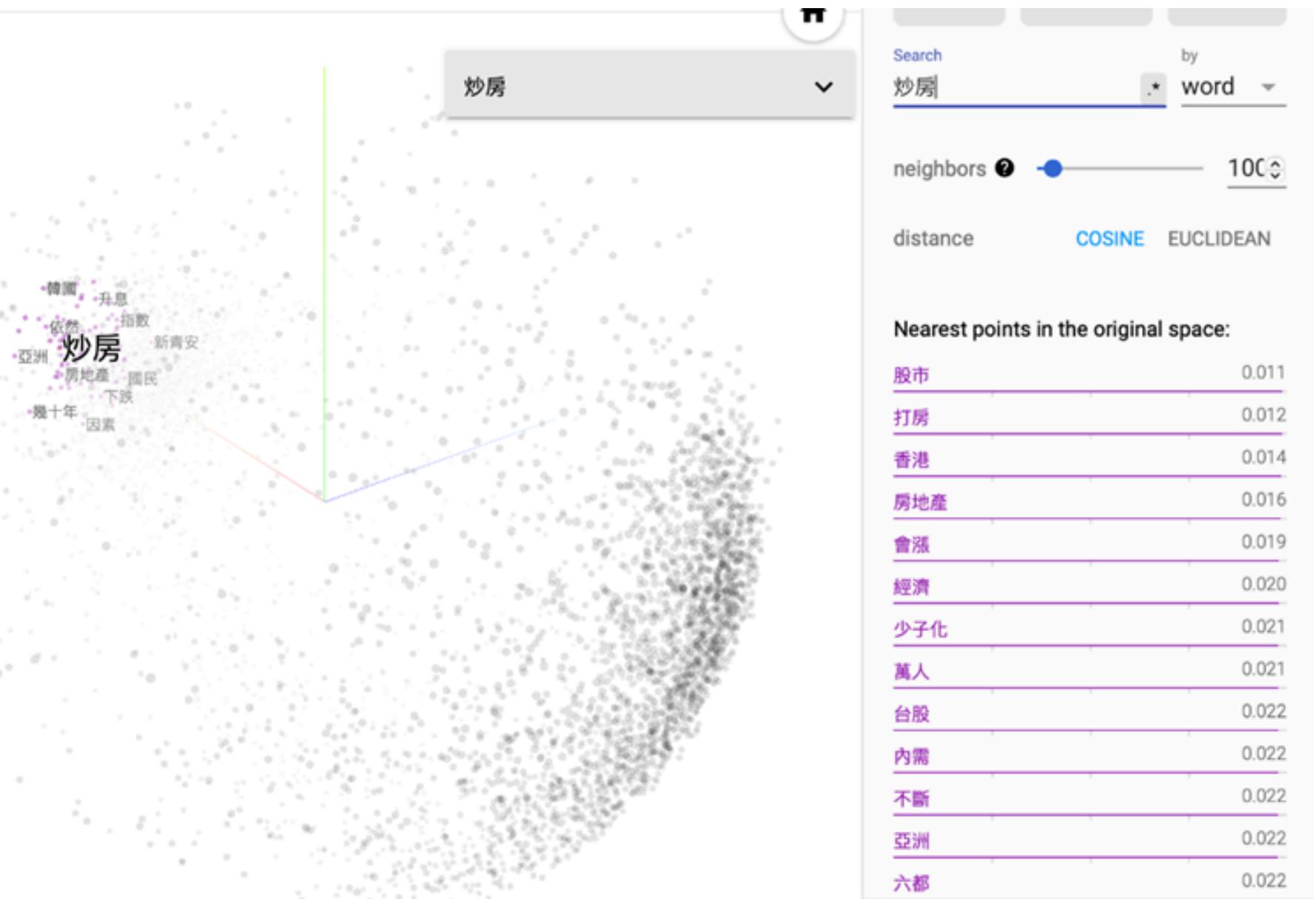
?



- 政府推動房地產調控措施，市場討論聚焦關鍵政策和經濟指標。
- 政府推動設廠計劃，工業區房價上漲成為市場熱點。
- 全球經濟不確定性和貿易環境變化使投資者謹慎，房市增長放緩但穩定。
- 碳費政策推動綠色建築發展，買家關注環保和能源效率新項目。
- 台灣房市仍吸引投資者，希望在新政策下獲得理想回報。

02 關鍵字設定為炒房

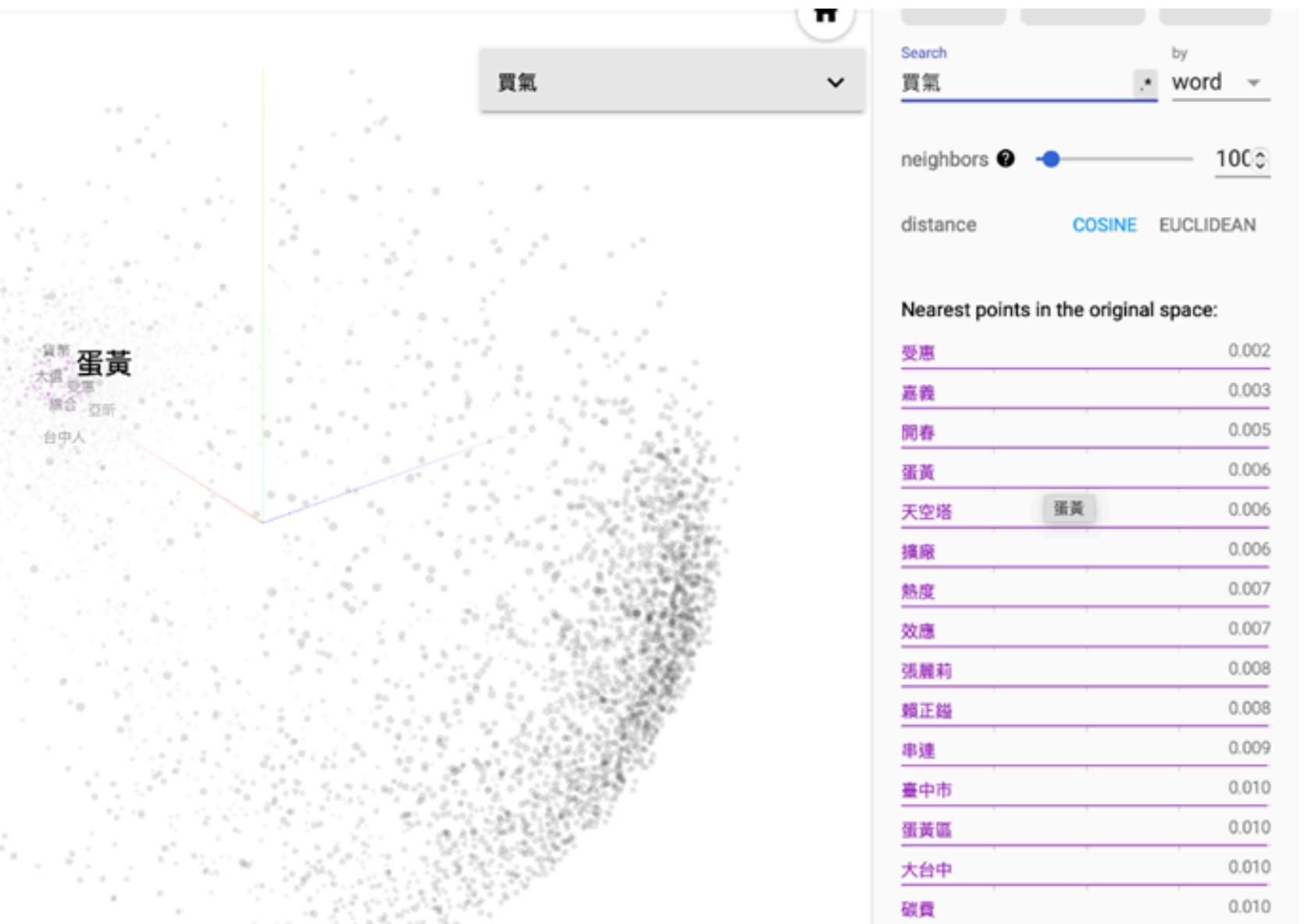
②



- 大選臨近，投資者關注政府打房政策，然多數認為房價仍上漲。
- 香港房地產市場受全球經濟影響，台灣市場則面臨少子化和內需變化等挑戰。
- 台灣六都房價增長預期受到多方因素影響。然投資者對六都房地產市場依然充滿信心。
- 台灣房市適應全球經濟挑戰，展現強勁增長潛力。

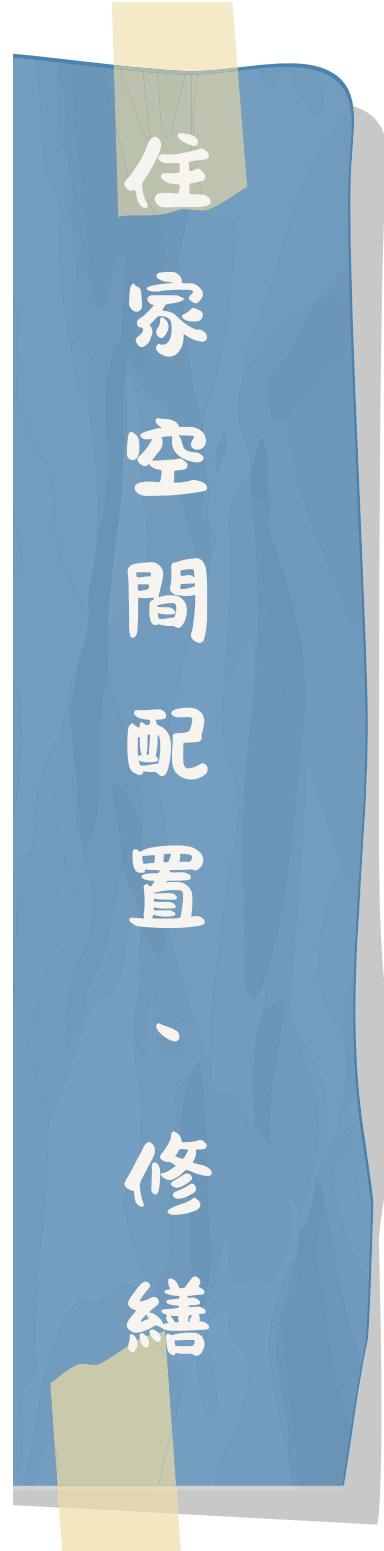
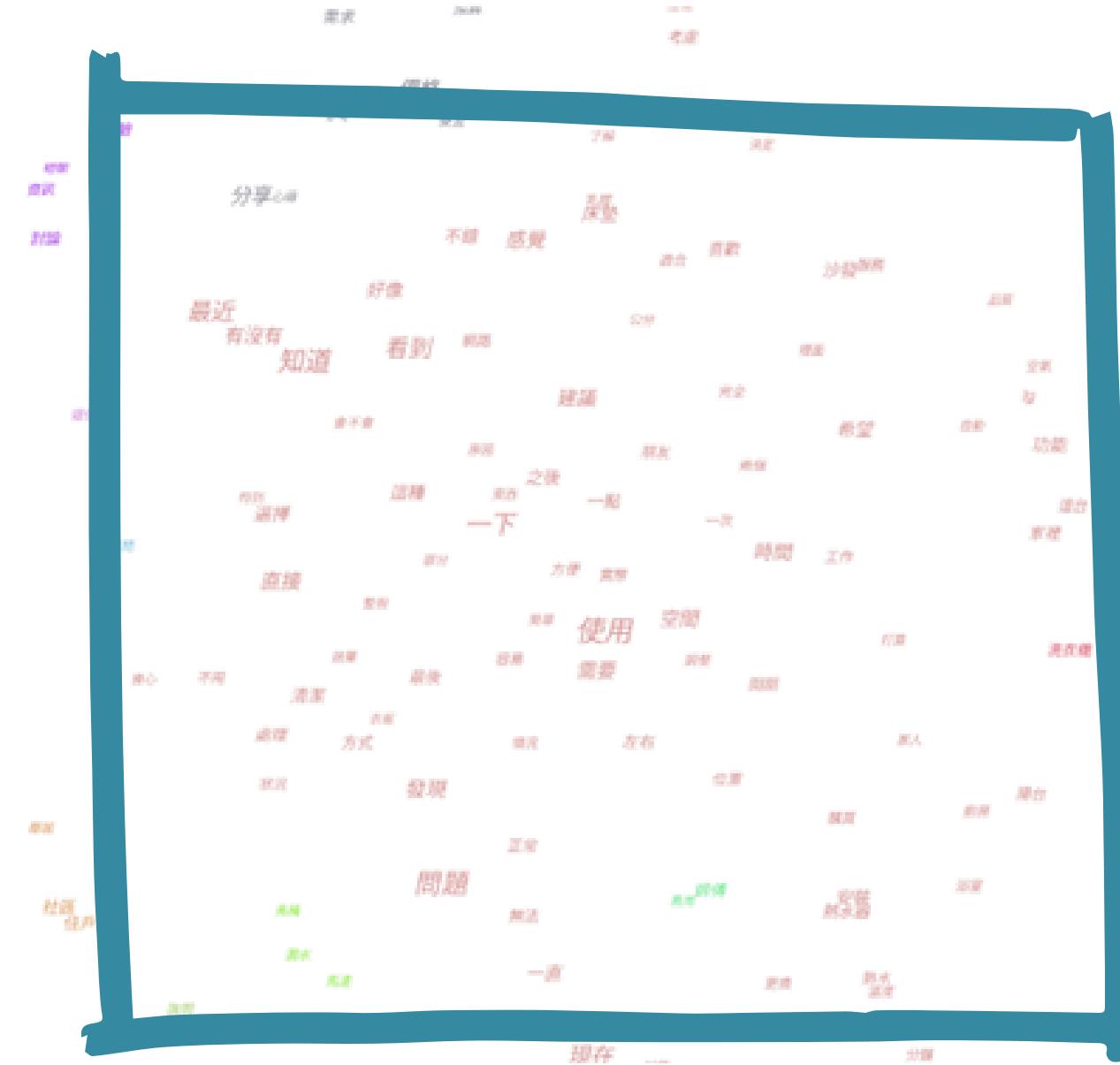
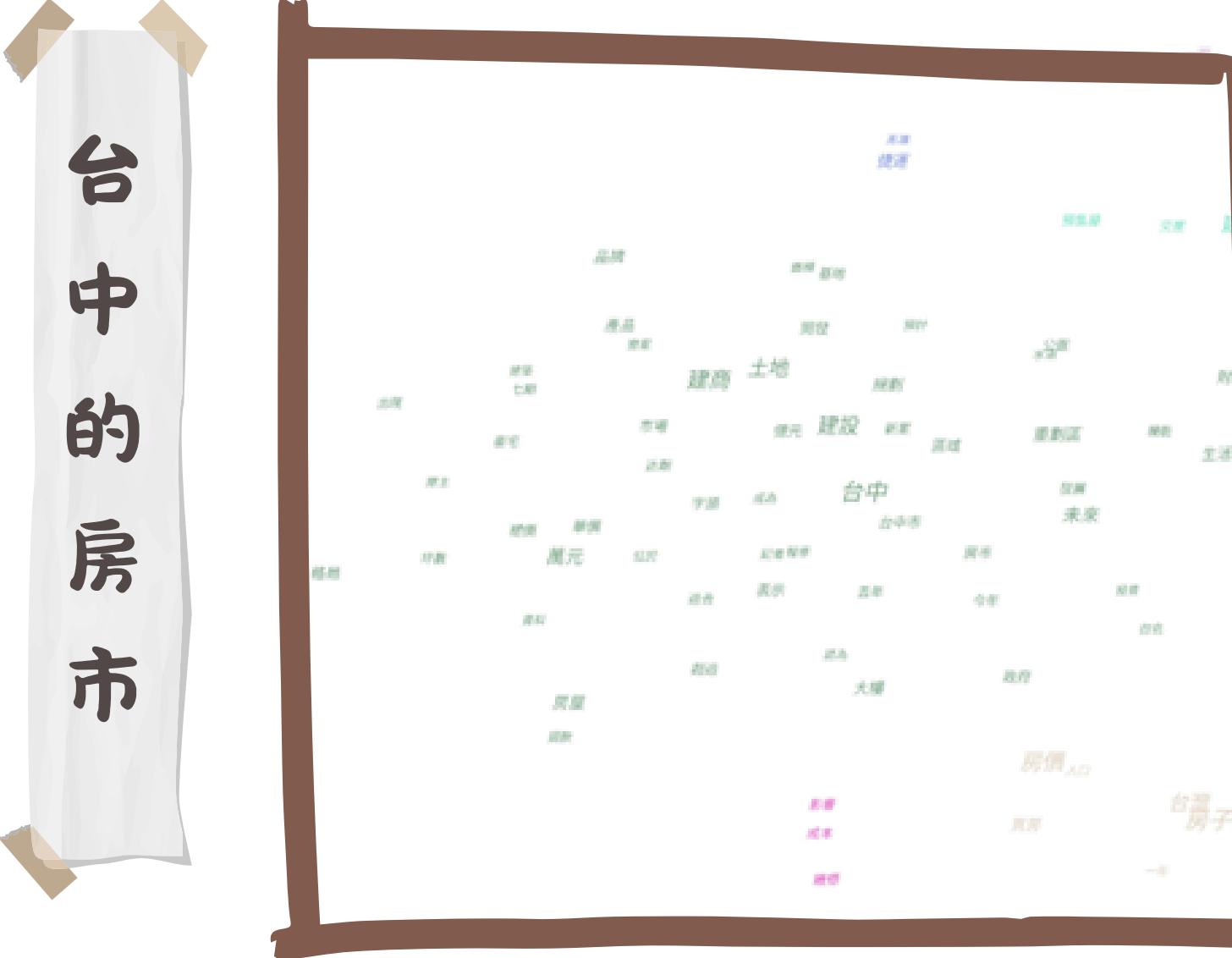
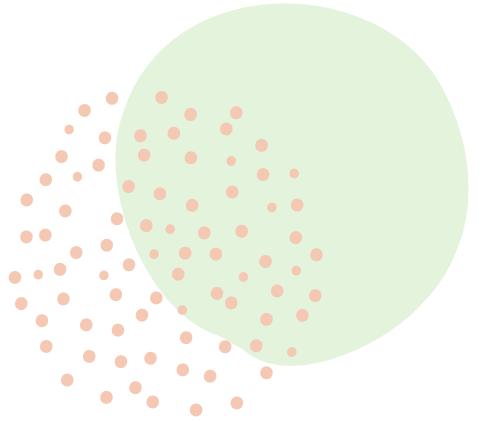
03 關鍵字設定為買氣

?



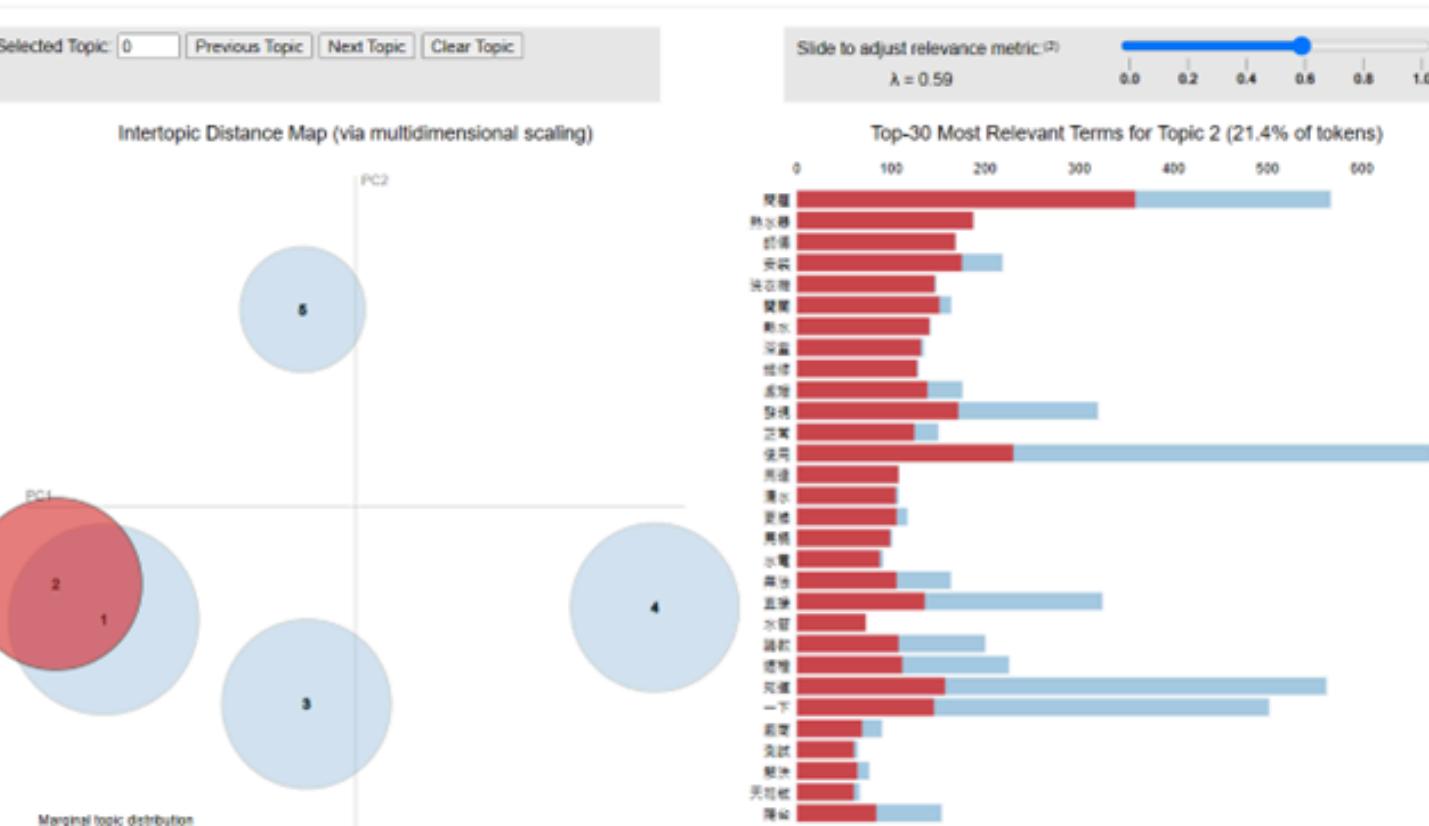
- 大選政策利好帶來市場受惠效應。嘉義成為新熱點。開春市場活力增強。
- 台中市蛋黃區和大台中地區是焦點。北市中心天空塔建案受矚。企業在台中擴廠提升市場熱度。
- 專家賴正鎰和張蘿莉分析市場動態並預測走向。
- 市場出現“串聯效應”，不同地區房市表現相互影響。
- 政府推行碳費政策成討論焦點。

關聯式文字雲 (shiny)



GuidedLDA 主題模型

01
關鍵字有床墊、清潔、空間、品牌等，定義為群居家空間群。



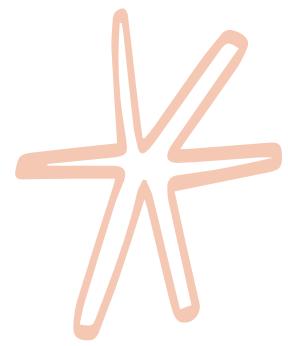
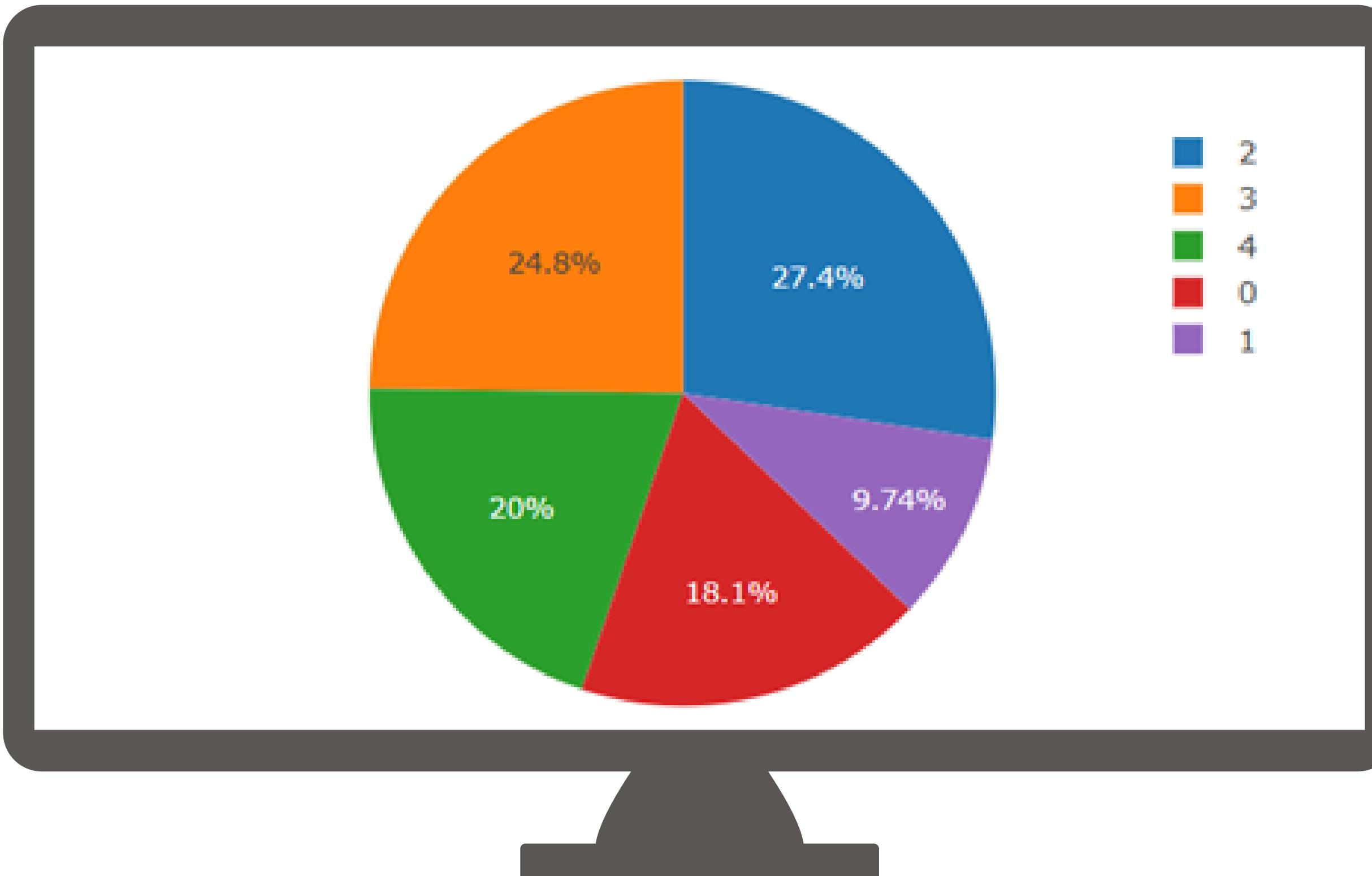
02

關鍵字有問題、師傅、維修、處理、更換等，定義為居家修繕群。



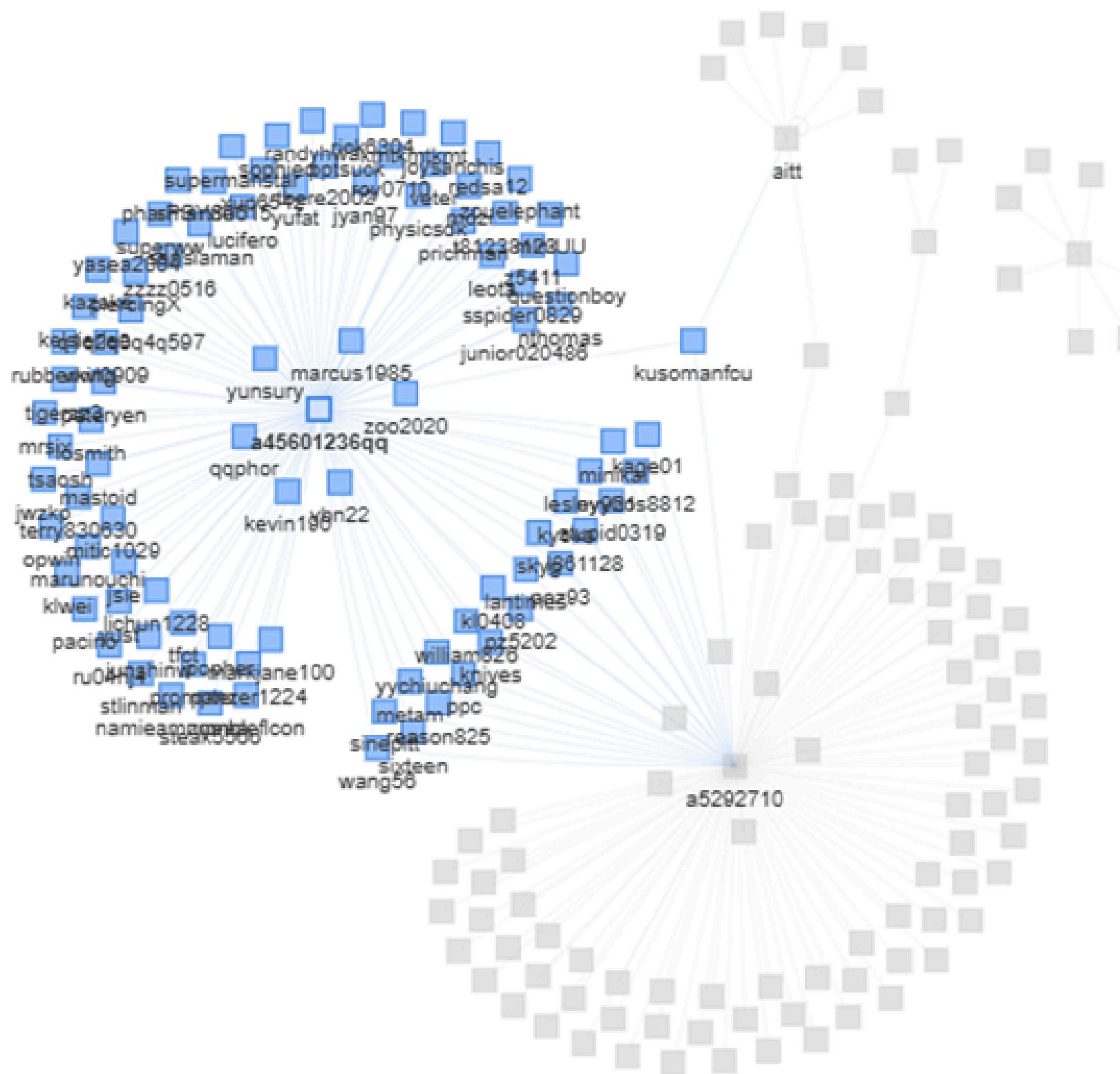
03
相關詞彙建案、格局、社區、建商、透天等，定義為看房群。

GuidedLDA 主題模型



居家空間 27%
居家修繕群 24%
看房群 20%
台中群 18%
高雄群 9%

社會網路圖 (Shiny)



發文者：

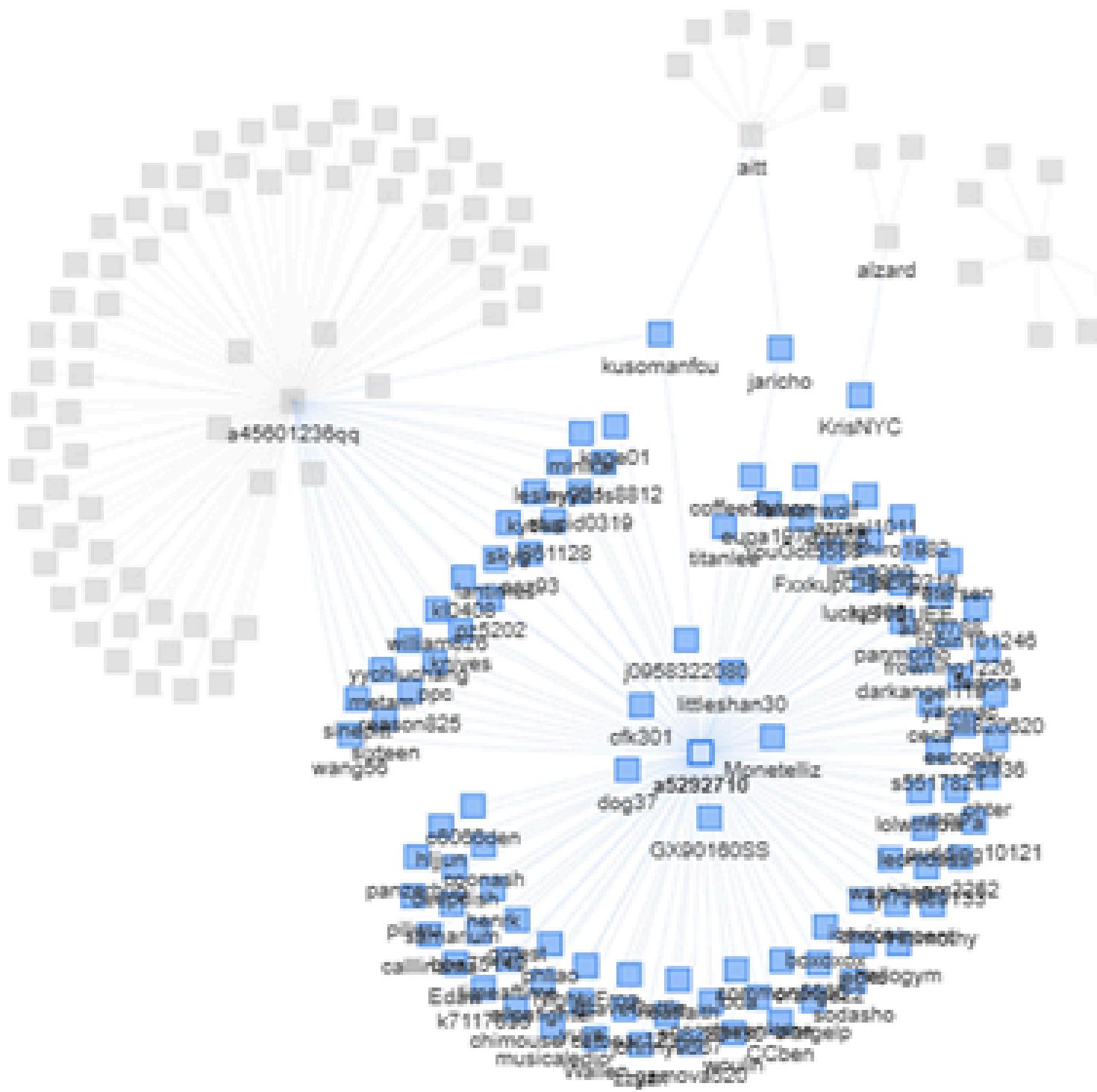
華固建設表示，目前房市景氣熱絡且供需平衡，但需警惕未來的反轉可能性。不過度推案，房市景氣可維持1-2年。

政策影響使大建商調控推案數量，變得保守，新案一出即被搶購，購房者需更積極。

回文者：

討論不推案和現金分配，部分股東希望多發現金股利，認為政策如土建融限貸阻止大量推案，且禁止預售屋轉售等政策被認為是打擊炒房措施，但也引發爭議。

社會網路圖 (Shiny)



輝達執行長表示，台北、台南、高雄是投資研發中心的選項，桃園市也在爭取。

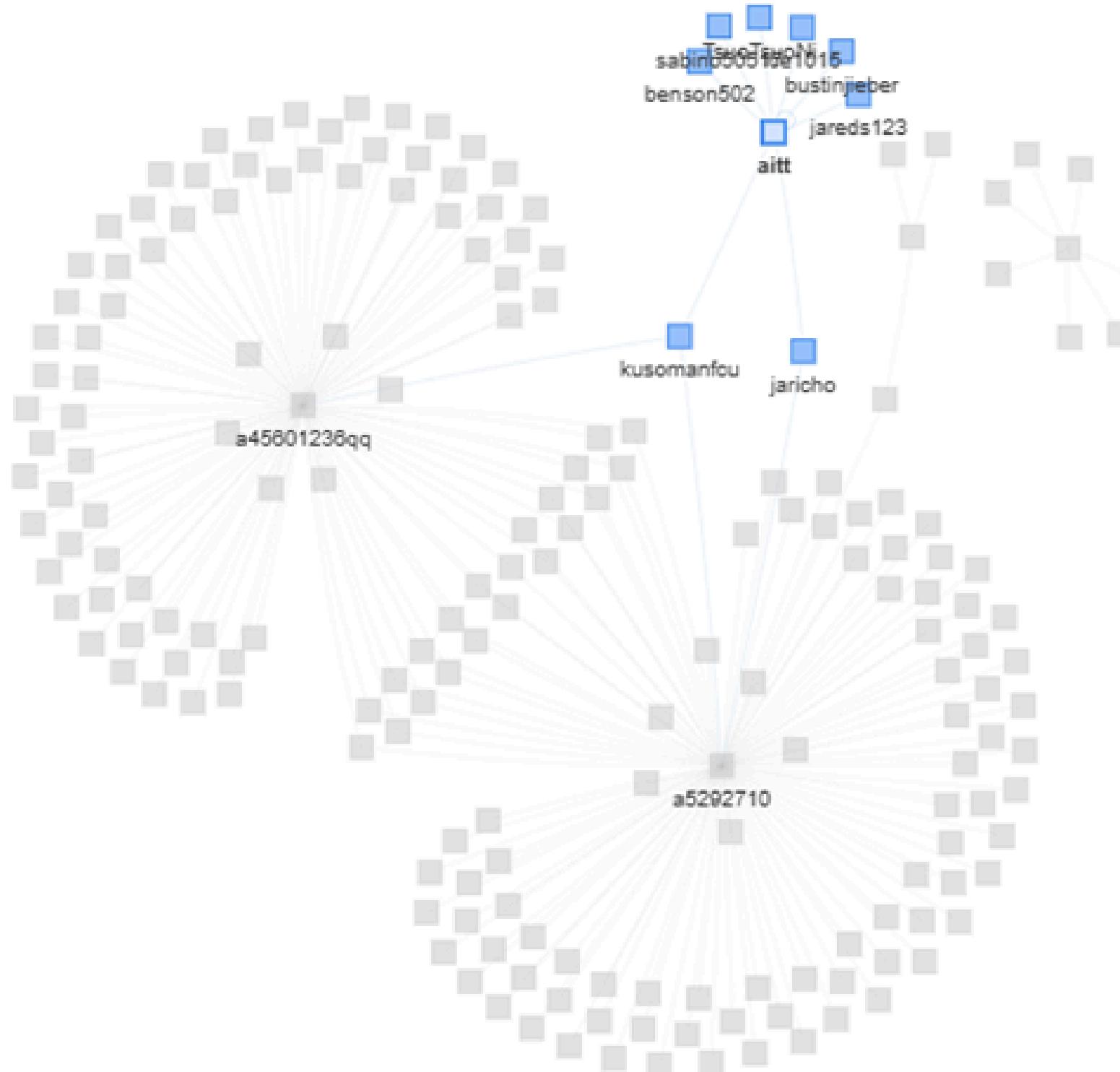
發文者：

輝達設址南港或新北板南線對青埔房市有利。

回文者：

- 討論桃園適合性，有人偏好北士科或新竹
- 批評桃園市長的治理
- 建議輝達在台灣多地設研發中心，尤其新竹
- 認為桃園地理位置好但資源不足，不適合吸引大企業。

社會網路圖 (Shiny)



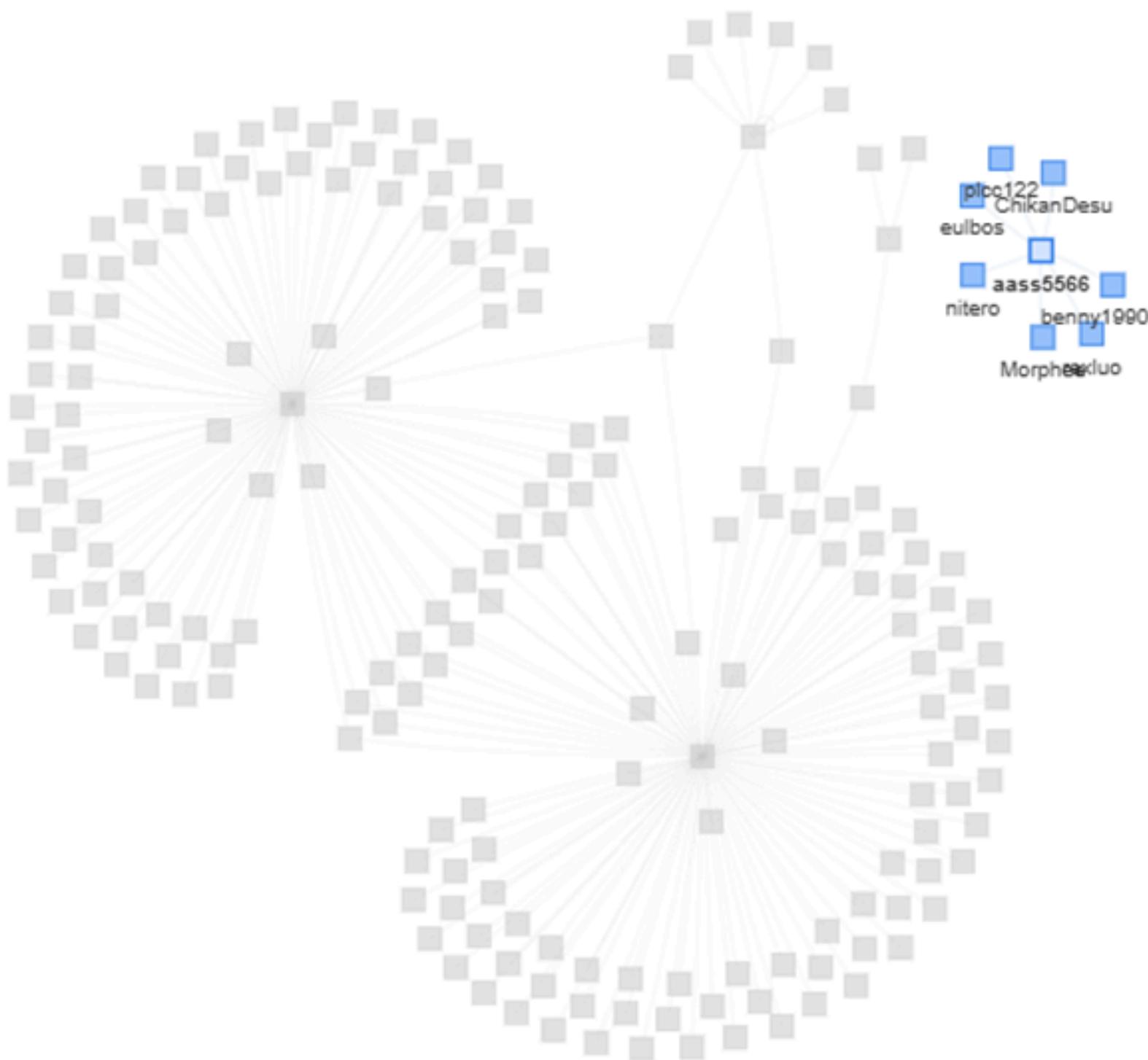
發文者：

擔憂台灣房價將來可能達到50萬一坪，類似香港，導致終生無法買房，認為高房價會迫使人們到國外置產。

回文者：

有人提到泰國買房經驗，生活品質不如台灣；有人鼓勵泰國創業，也有人認為去更先進國家生活更難，應專注賺錢。另有人擔心國外買房成炒房行為，質疑泰國創業必要性。

社會網路圖 (Shiny)



發文者：

討論高雄小港透天便宜原因，認為因為被機場切開來發展困難；鳳山則有衛武營、百貨公司、交流道和捷運，且提到都更和建案名稱。

回文者：

認為不只是綠的爛，白的也沒多好，主要談論房產到八卦的話題。

Rag

P 【坤悅君品】建案有什麼特點?(用中文回答)

R 😊

【坤悅君品】是指一種特殊的房產型態，以下是一些其特點：

- **複合式住宅**：坤悅君品通常是指一個大型住宅區域，包含多個單位、公用設施和綠化空間。
- **共享空間**：這種房產通常有公共空間，如 clubhouse、游泳池、健身中心等，可以讓住戶們分享使用權益。
- **高級生活質量**：坤悅君品的住宅單位通常具有高級設計和設備，提供了優秀的生活環境和服務。
- **綠化設施**：這種房產通常有充足的綠化空間，如花園、草坪等，可以讓住戶們享受自然美景。
- **安全性高**：坤悅君品的住宅區域通常具有良好的保安措施，例如24小時監控系統和緊急救援設施。

總之，【坤悅君品】是一種提供了優秀生活環境和服務的房產型態。

P 【坤悅君品】建案有什麼特點?(用中文回答)

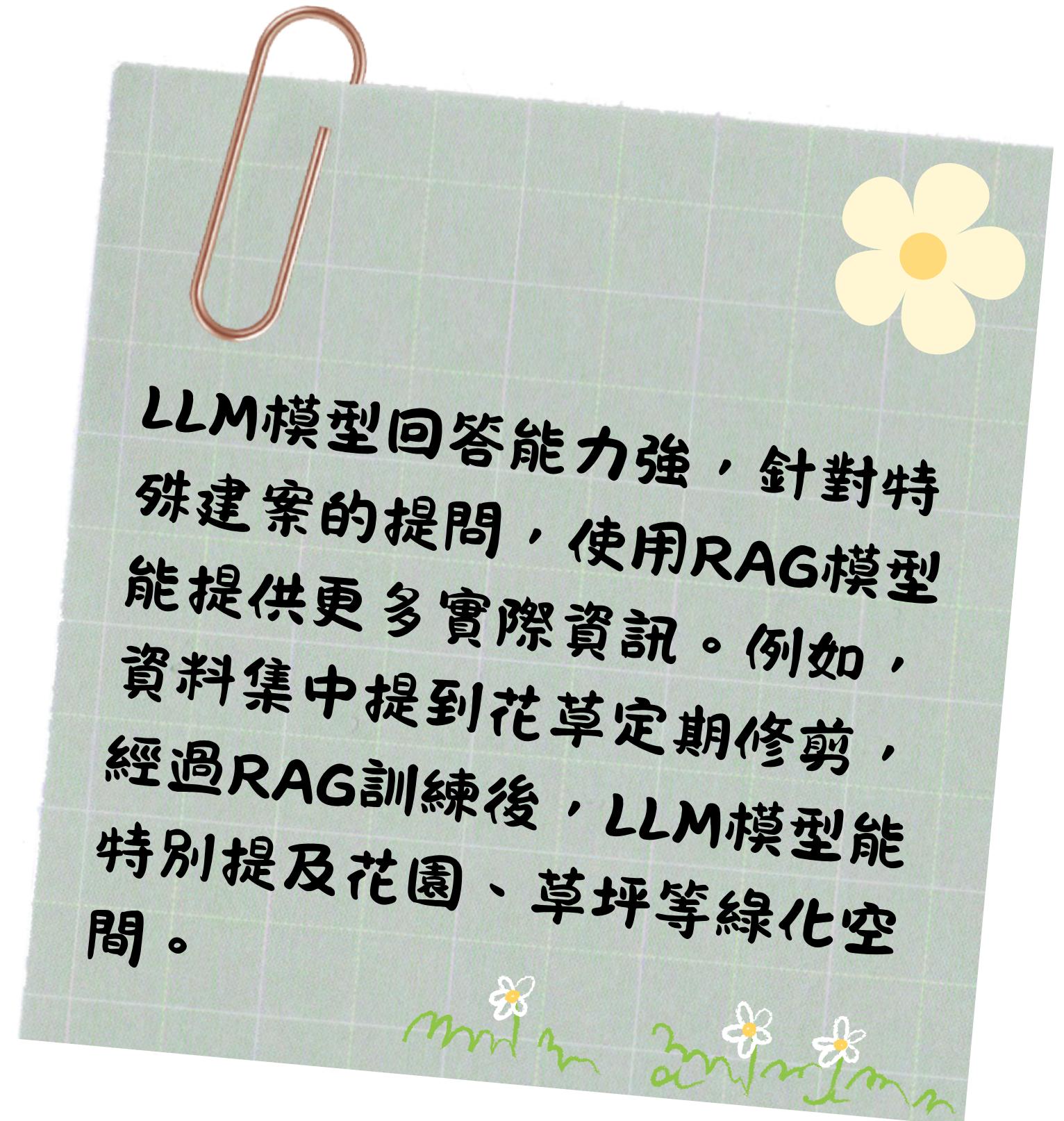
R 😊

【坤悅君品】的建案(Kunyuejumipin Estate)是一個具有以下特點：

- **獨立住宅**：每棟房子都是獨立的住宅，沒有共有牆壁或隔音問題。
- **高級設備**：設施包括智能門禁、高清監控系統、中央空調系統等，提供了舒適和安全的生活環境。
- **優秀設計**：建築設計師們精心設計，每棟房子都具有獨特的風格和美感。
- **良好交通**：位於交通便捷的地點，可以輕鬆地到達市區、高速公路等。
- **綠色環境**：周圍有廣泛的綠化空間，提供了自然界的休閒體驗。

總之，【坤悅君品】是一個優秀的住宅選擇，適合那些追求舒適、安全和美景的人。🏠 ❤️

【坤悅君品】兩房一廳一衛、格局方正、有前後陽台座向為南北朝向、帝王向平面大單位、休旅車、廂型車可停管理費約2231元/月（含單位清潔費）24小時社區管理、湖景包廻收退貨方便全社區110戶戶數單純一層四戶兩個電梯相當夠用共有前中後三棟本戶位於中間樓加上為內縮型社區環境安靜清幽、出入大廳及使用公設都很方便社區公設有：兒童遊戲室、燭燭廚房教室（戶外烤肉區）、會議家教室、健身房、游泳池（夏季開放）自己一直也都會看Mobile01討論區所以覺得建商很重要坤悅算是蠻好的建商品牌社區的管理也很有制度除了花草定期修剪、外牆玻璃定期清洗等等外大廳、公設、停車場、各樓層地板等也是每日拖地清潔現在看到很多新蓋的兩房次臥空間都相當小這間兩間房間都足夠放下雙人床還有寢具空間現在很多新建案只有三、四房會有前後陽台的兩房很少加上前陽台朝南面是對社區游泳池所以有一定的永久棟距後工作陽台剛好朝西所以曬衣服很容易就乾自己很喜歡這裡的環境但因為生涯規劃、工作等因素要離開希望把好的房子留給有緣人~照片是整理好還沒入住前目前還現住在這可以約時間看房屋現況房仲們祝你們大發利市麻煩請不要打擾 謝謝也祝大家新年快樂~



結語

根據情緒分析，大選後整體情緒未顯著改變，但三月份討論量增加。



近期輝達AI研發總部選址消息引發熱議。

運用Rag技術從各大論壇收集和訓練大規模語言模型，增加對使用者反應的了解，獲取細節資料，為情緒分析提供更精確的見解。

新總統上任和新任央行總裁實施限制房貸放款政策，房市話題漸升溫。

關鍵字分析顯示，六都討論度最高，房市政策如炒房、碳權、平均地權、央行及升息等成為關注焦點。

thank you