

信用管制後房地產輿情文字分析

一、題目：信用管制後房地產輿情文字分析

二、組別：第十九組

三、成員：

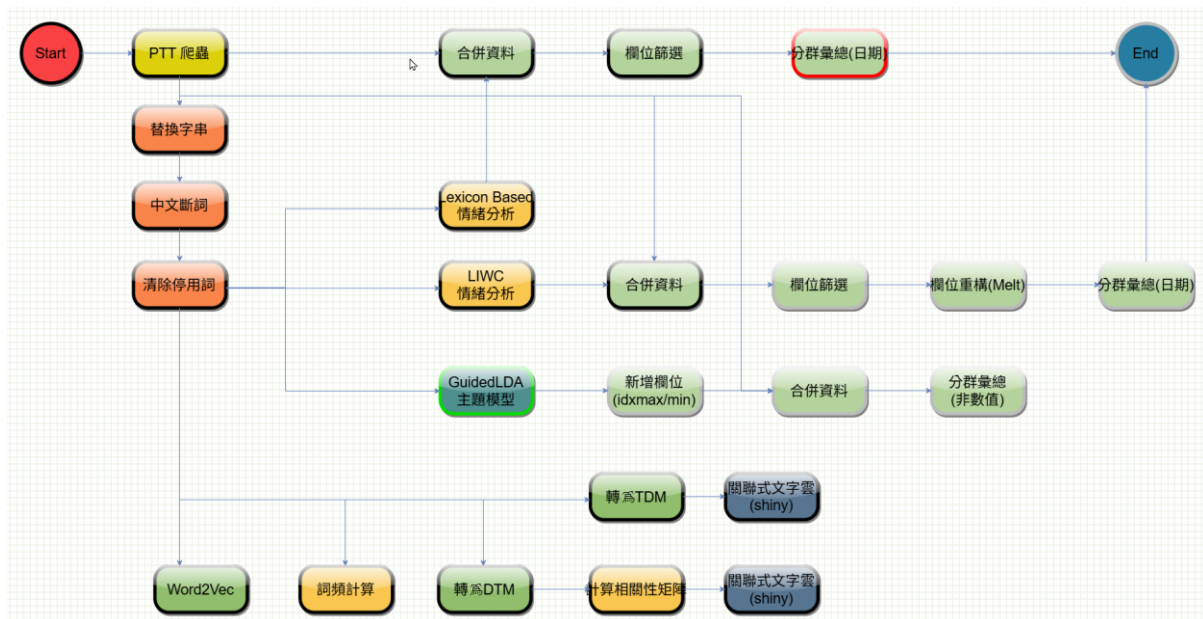
- 組員：N124020002 陳威良
- 組員：N124320026 施泳呈

四、前言

2024 年央行實施一系列房市信用管制措施，包括調整房貸成數、提高豪宅貸款門檻、限制投資性購屋貸款等政策，對房地產市場產生重大影響。這些政策旨在抑制投機炒房行為，促進房市健康發展。

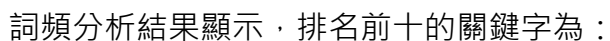
本研究團隊想要探討信用管制政策實施後，房地產相關的輿情變化與情緒走向，透過文字探勘技術分析社群媒體討論，了解民眾對於房市政策的反應，並運用情緒分析、主題模型、社會網路分析等方法深入剖析輿情趨勢。

五、資料集的描述



上圖為我們 TARFlow 的流程圖，資料來源為 PTT 房屋版，時間設定為 2024 年 6 月到 2025 年 6 月 (信用管制政策實施前後)，搜尋關鍵字為：房價、買房、房市、房貸、炒房、信用管制、管制、信用，資料初始總量為：8983 筆。

43



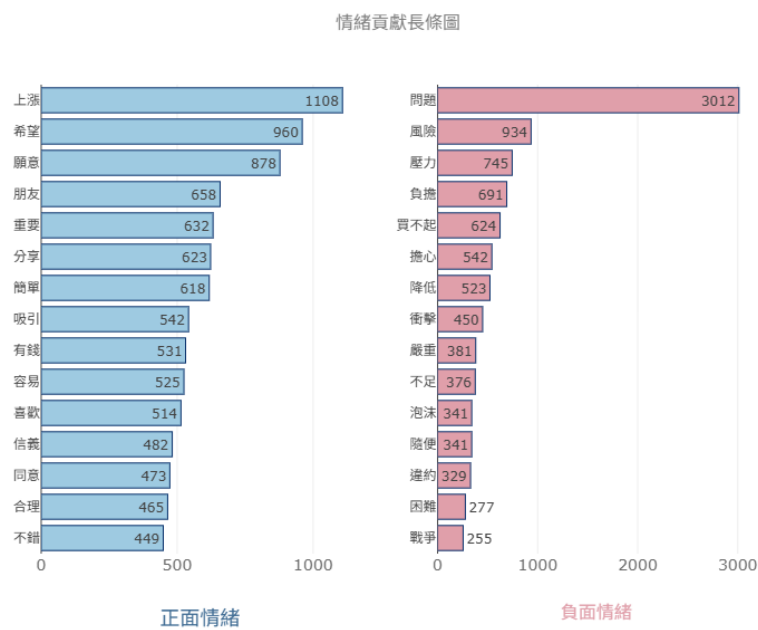
1. 房價 - 房價趨勢與政策影響的討論焦點
2. 購屋 - 直接受信用管制影響的核心議題
3. 銀行 - 房貸成數調整是熱門討論話題
4. 房市 - 整體房市動向受到高度關注
5. 現在 - 當前市況分析成為焦點
6. 貸款 - 貸款條件變化是討論重點
7. 台灣 - 台灣房市整體情況討論
8. 房貸 - 房貸政策調整相關討論

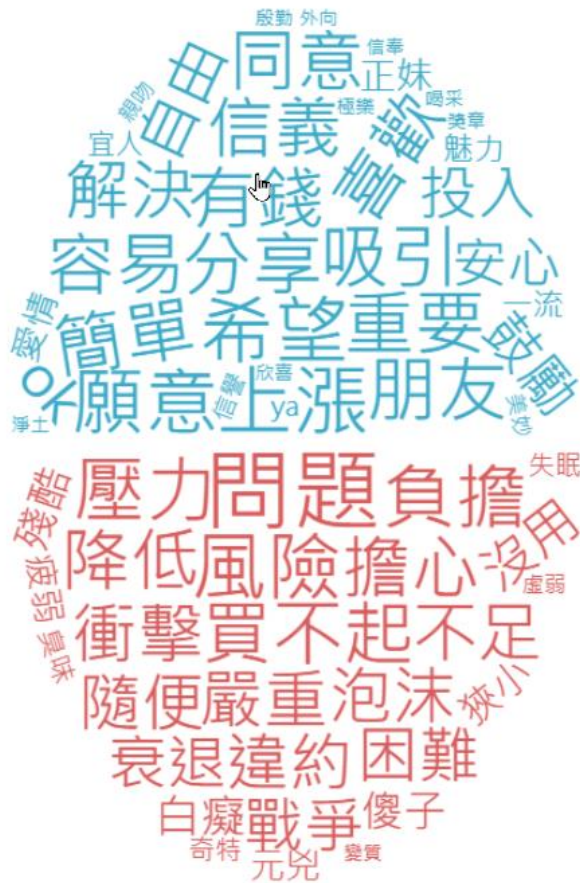
9. 房子 - 房屋交易行為相關討論

10. 市場 - 市場機制與反應分析

從詞頻可以看出，討論重點集中在政策本身的影響層面，特別是對不同購屋族群的差異化衝擊。

七、Lexicon Based 情緒分析





主要發現：

整體輿情呈現顯著的兩極化情緒特徵

負面情緒詞彙（以「問題」為核心）出現頻次明顯高於正面情緒詞彙

反映民眾對政策帶來的挑戰普遍存在擔憂

正面情緒特徵：

對房價「上漲」的預期仍然存在

對未來房市發展保持「希望」

顯示市場參與者信心並未完全消退

負面情緒特徵：

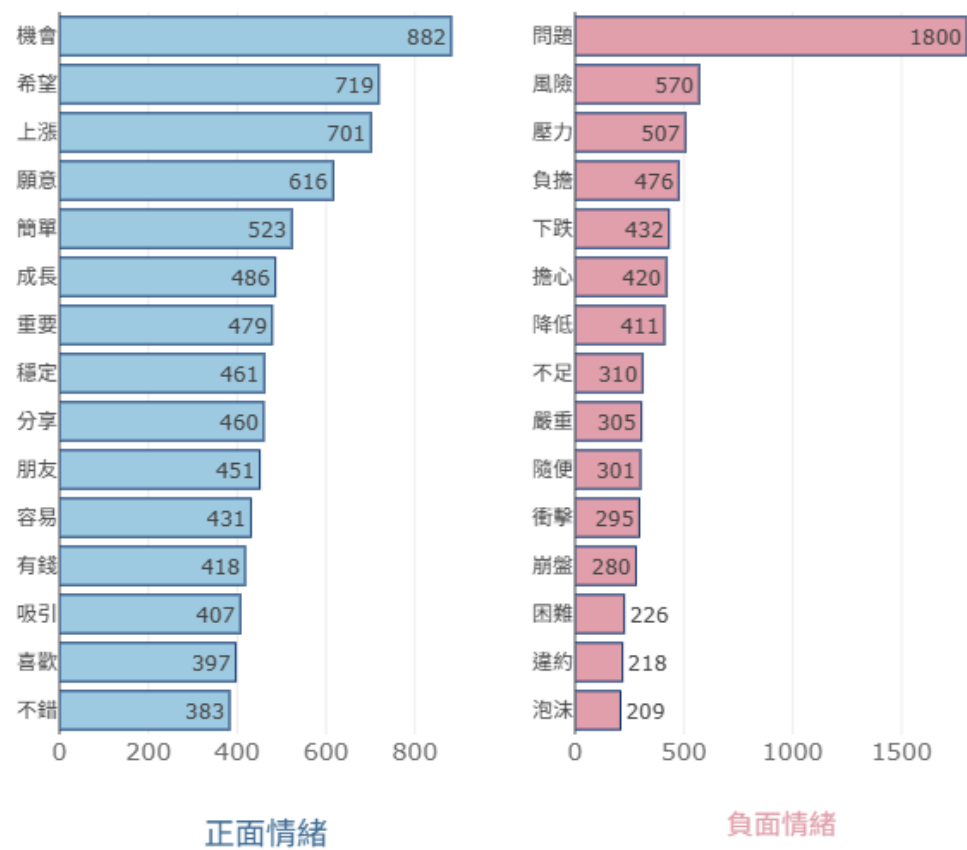
聚焦於具體的經濟負擔壓力

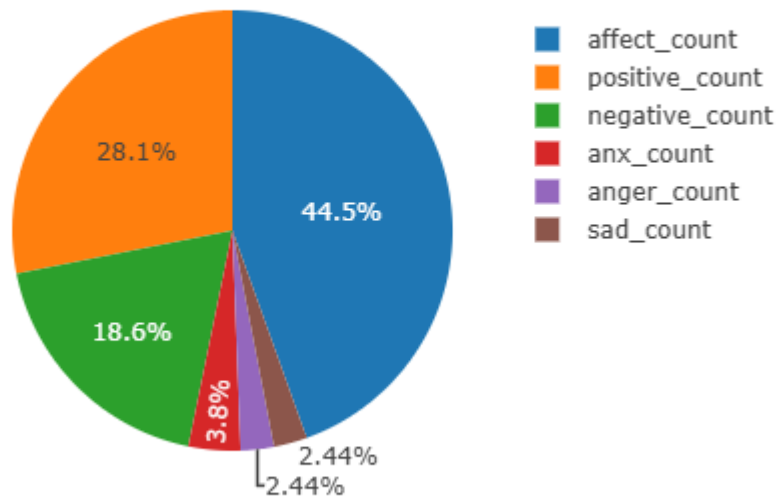
反映政策不確定性帶來的心理壓力

對政策執行效果存在質疑

八、LIWC 情緒分析

情緒貢獻長條圖





央行信用管制措施實施後，房地產輿情呈現出高度情緒化的特徵。在所有被識別的情緒相關詞彙中，正面情緒詞彙的佔比（28.1%）略高於負面情緒詞彙（18.6%）。然而，負面情緒雖佔比相對較低，

但其中「焦慮」（3.8%）相關詞彙的出現頻率最高，反映了民眾在面對政策不確定性和市場變化時的普遍擔憂。具體詞彙分析進一步揭示，輿情聚焦於政策帶來的實際「問題」和潛在「風險」，同時也伴隨著對市場「上漲」的預期和「希望」。

九、Word2Vec 語義分析

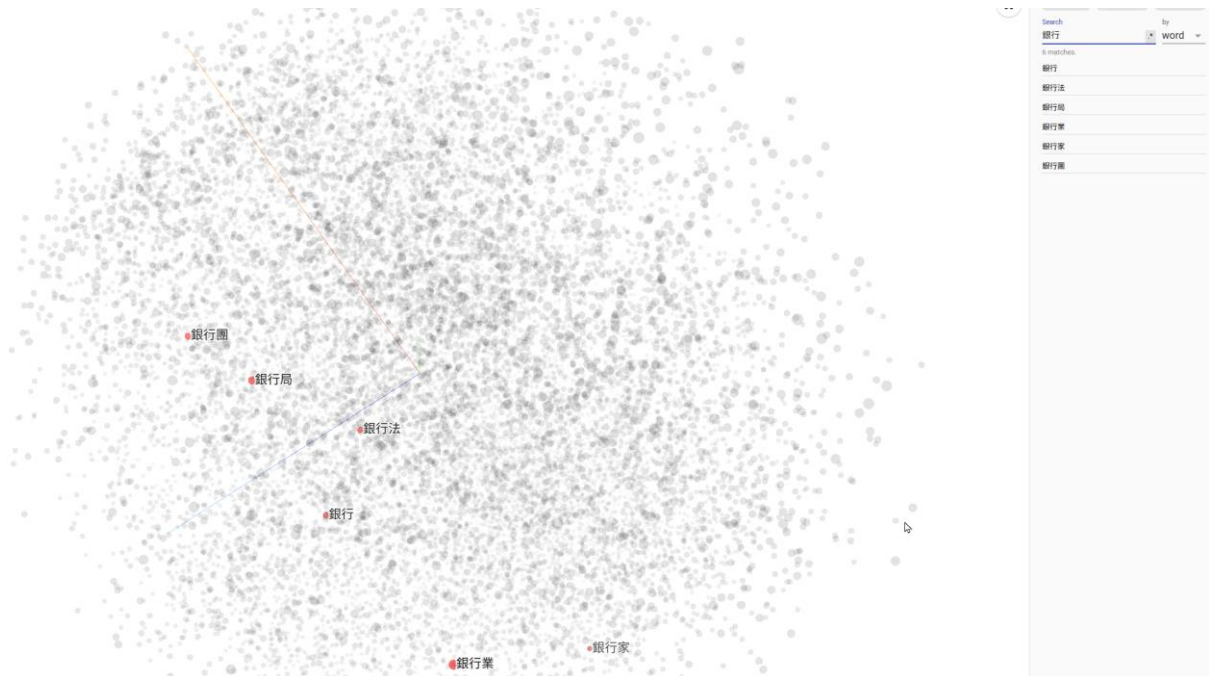
根據詞頻分析前幾大做語義關聯：銀行、青安、房貸、央行、房價

使用 Word2Vec 模型分析關鍵詞之間的語義關聯：

「銀行」語義關聯

相關詞彙： 政策、利率、調控、金融、穩定

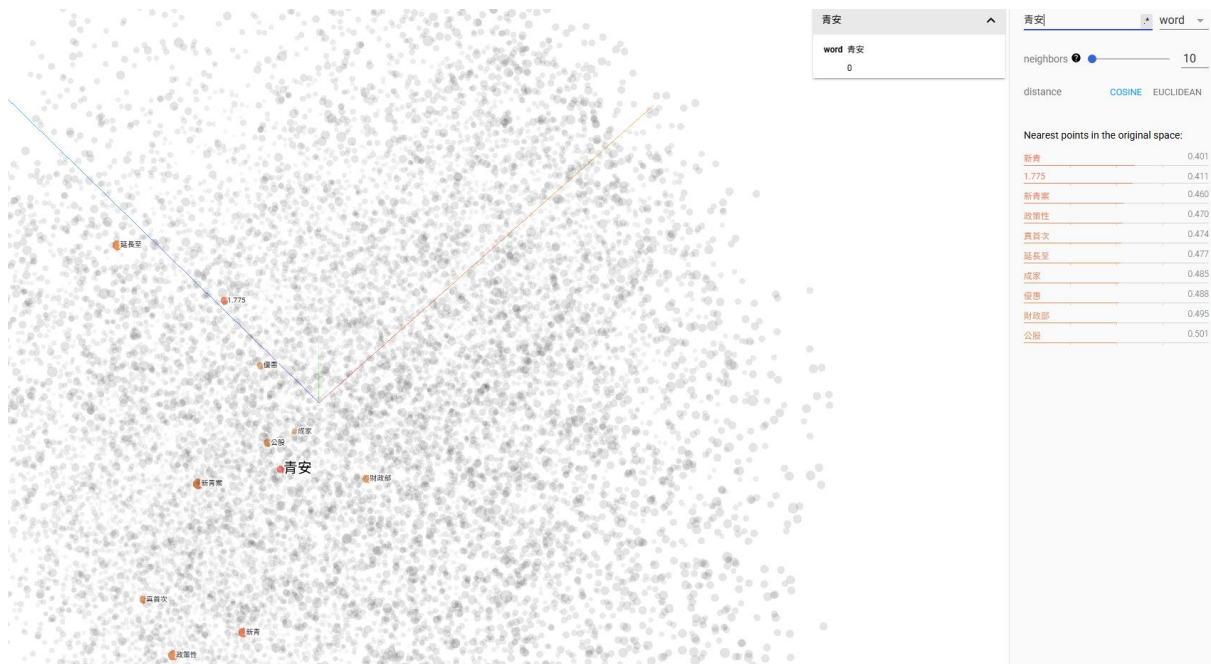
分析洞察： 民眾將銀行視為房市調控政策的重要執行機構



「青安」語義關聯

相關詞彙： 貸款、優惠、首購、政策、利率

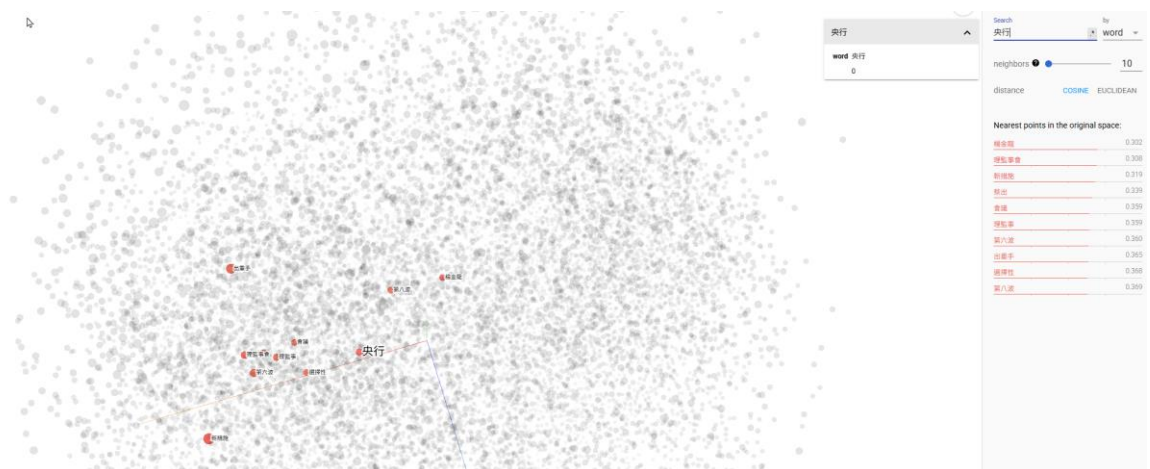
分析洞察： 青年安心成家貸款成為首購族關注的政策工具



「央行」語義關聯

相關詞彙： 政策、利率、調控、金融、穩定

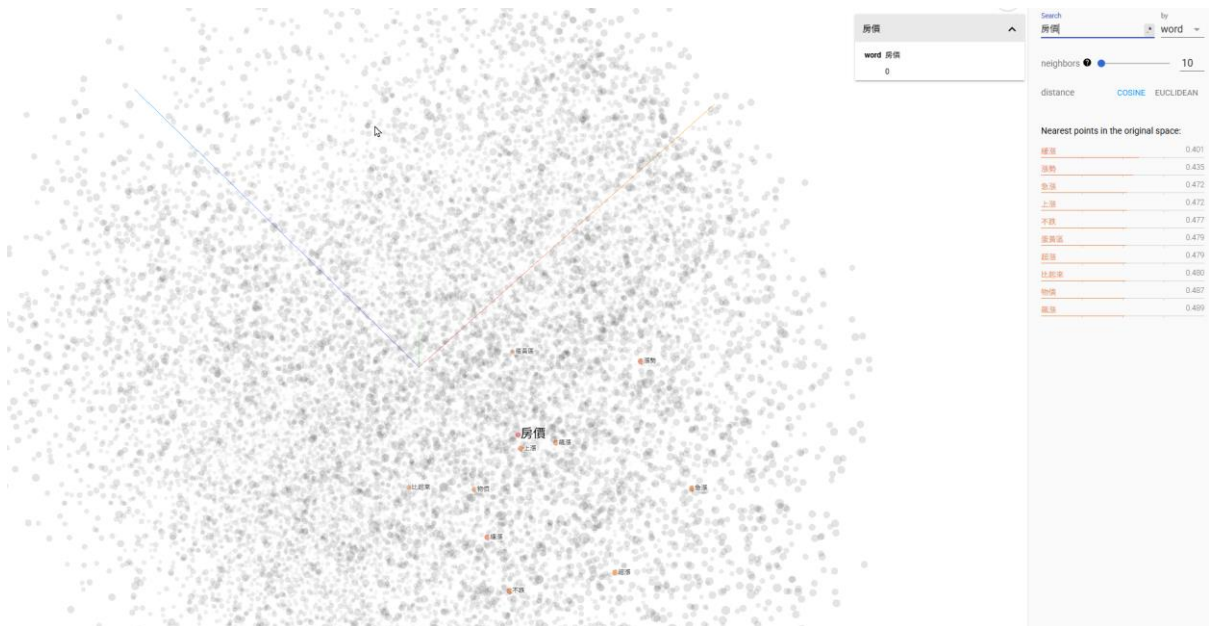
分析洞察： 央行被視為房市調控的核心決策機構



「房價」語義關聯

相關詞彙： 上漲、下跌、趨勢、預測、影響

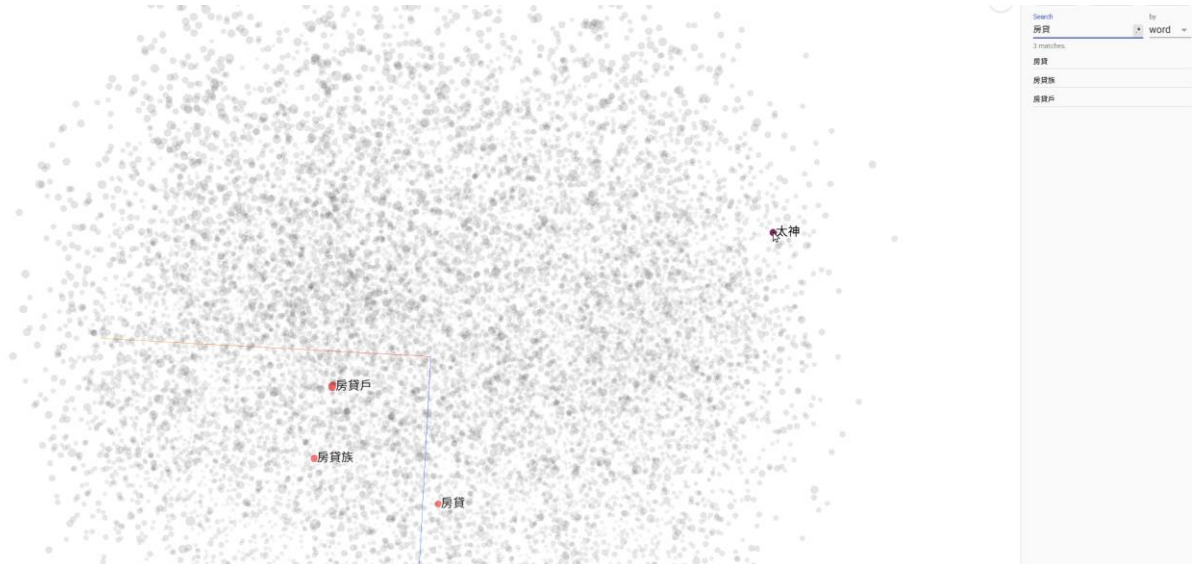
分析洞察： 房價走勢預測成為市場關注重點



「房貸」語義關聯

相關詞彙： 成數、利率、審核、條件、門檻

分析洞察： 信用管制直接影響房貸申請條件，成為討論焦點



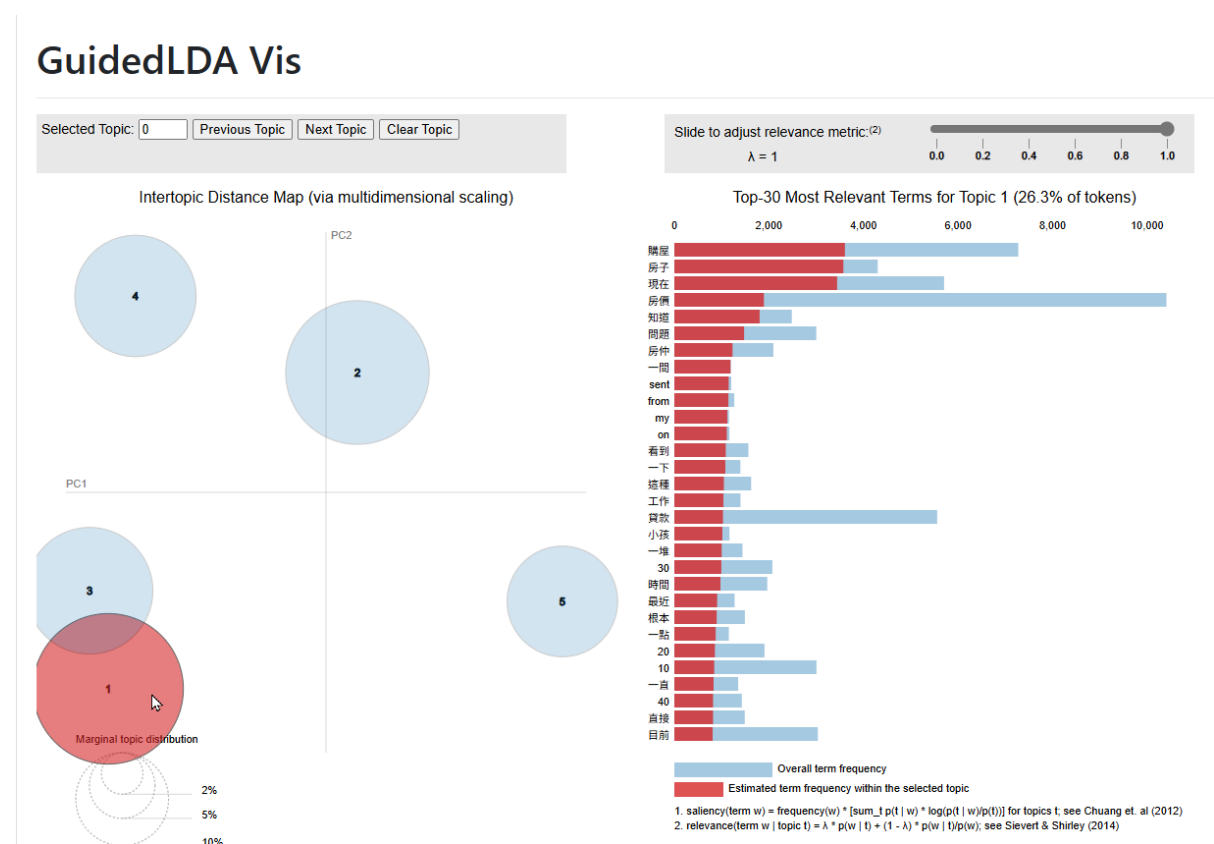
十、GuidedLDA 主題模型

設定主題數為 5，並使用「央行」和「房貸」作為種子詞，分析結果如下：

主題一：購屋行為主題

核心內容：購屋決策、買房時機、購屋策略

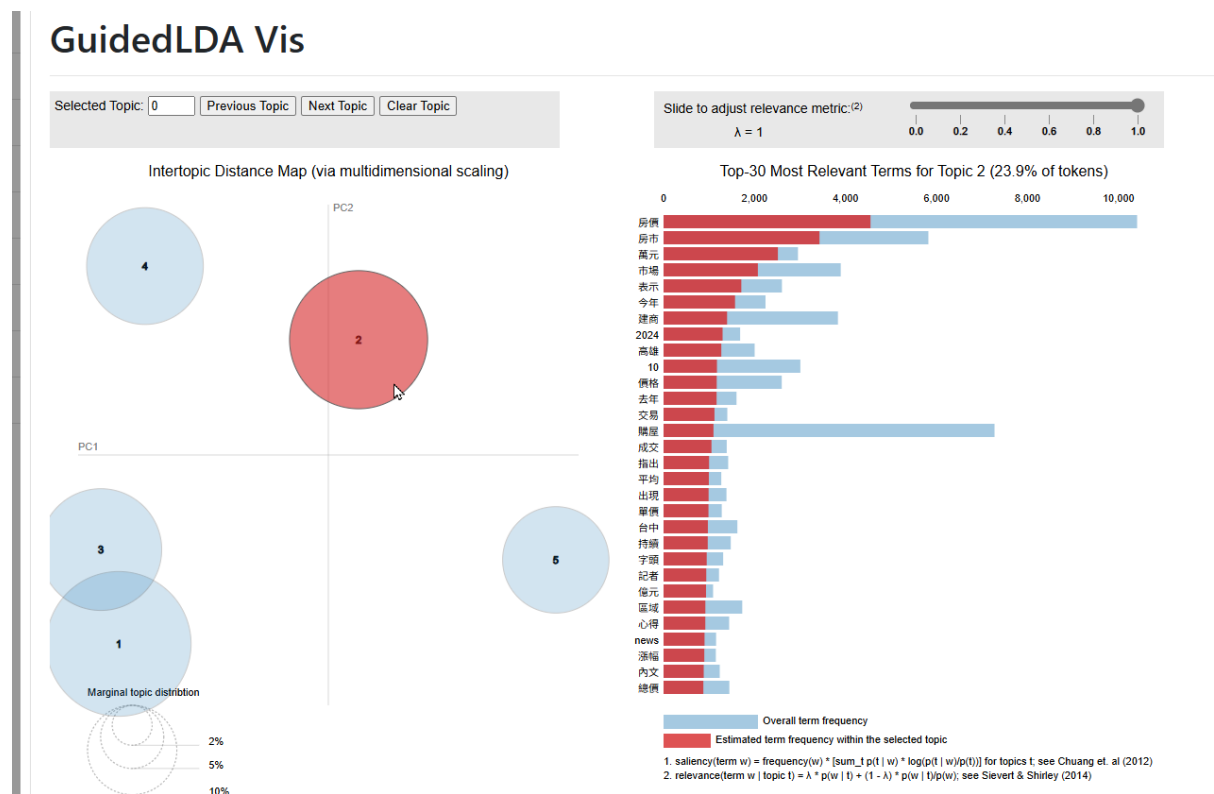
重要性：作為核心議題，直接反映信用管制對購屋行為的影響



主題二：房價趨勢主題

核心內容： 房價走勢、價格預測、市場評估

重要性： 房價變動是購屋族群最關心的議題

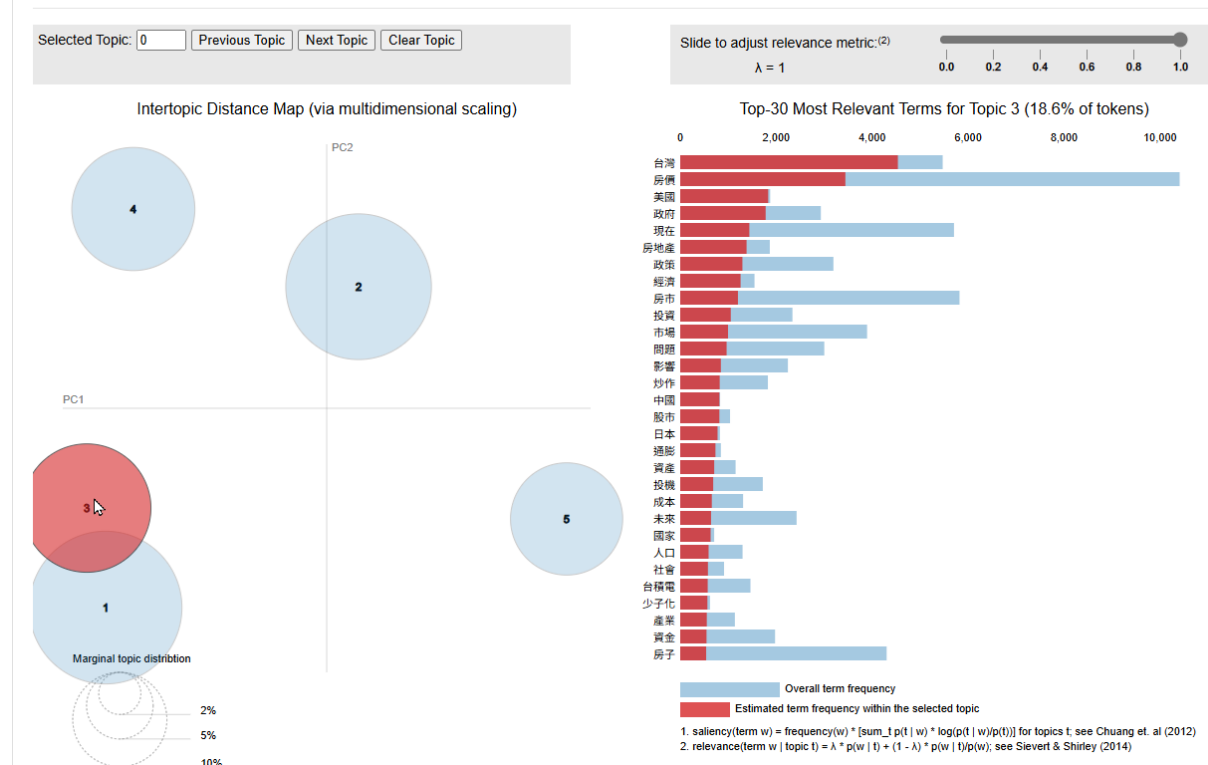


主題三：總體經濟環境主題

核心內容： 國家政策、經濟情勢、國際因素影響

重要性： 反映房市受總體經濟環境影響的複雜性

GuidedLDA Vis

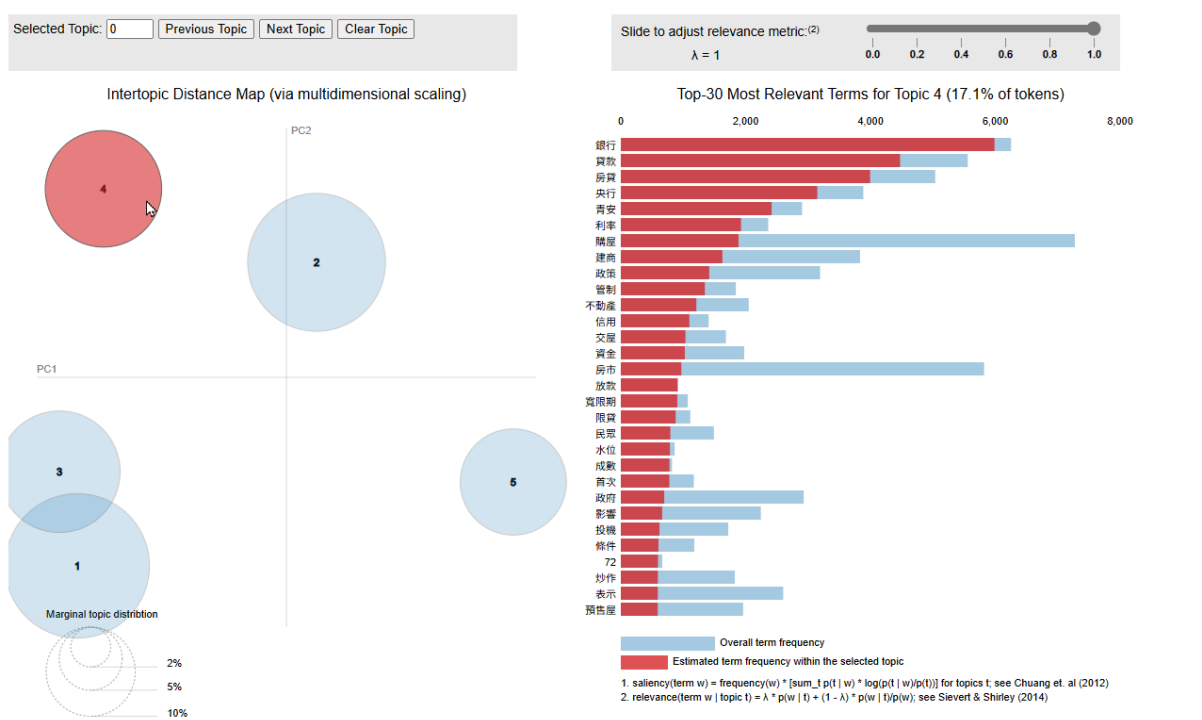


主題四：央行信用管制主題

核心內容： 央行政策、信用管制措施、政策效果

重要性： 本研究的核心主題，直接對應研究目標

GuidedLDA Vis

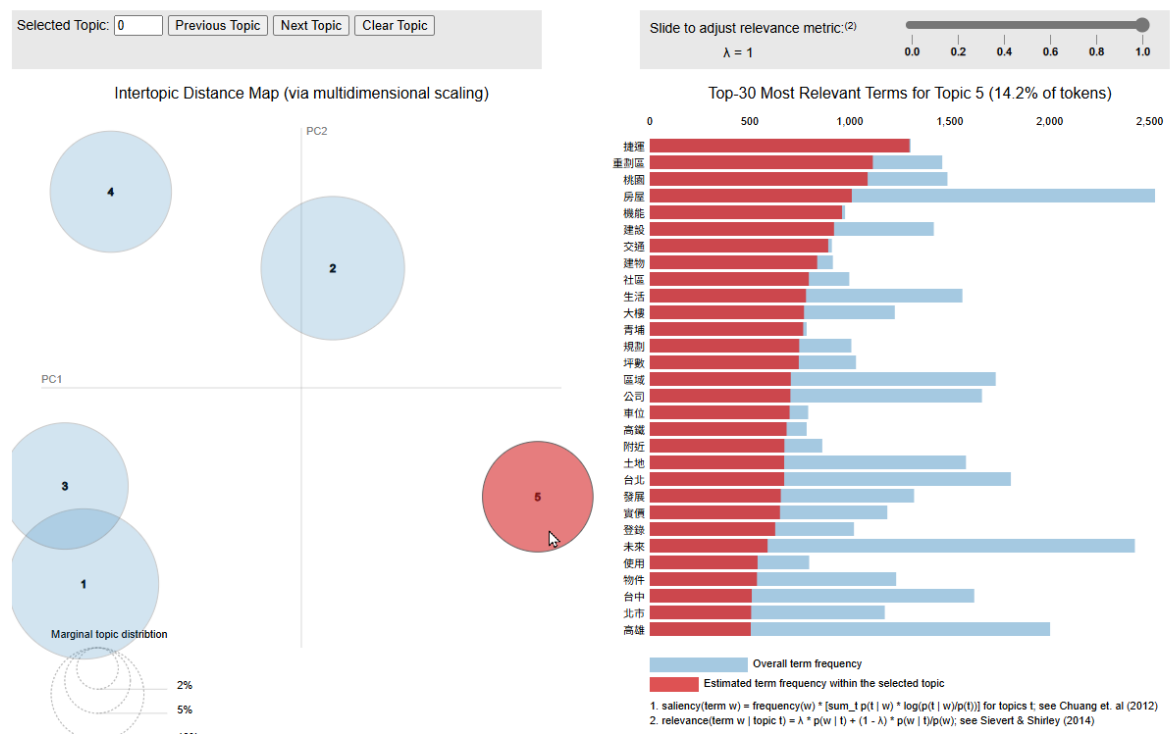


主題五：房屋區位價值主題

核心內容：地段選擇、區位條件、保值性考量

重要性：反映購屋者對房屋長期投資價值的評估

GuidedLDA Vis



十五、結論與建議

- 輿情呈現兩極化特徵

民眾對信用管制政策的反應呈現明顯的兩極化情緒，既有對政策帶來困難的擔

憂，也保持對房市長期發展的信心。

- **焦慮情緒普遍存在**

雖然整體正面情緒略高於負面情緒，但焦慮相關詞彙的高頻出現，反映政策不確定性帶來的心理壓力。

- **討論焦點集中於實際影響**

民眾關注重點集中在貸款條件變化、購屋門檻調整等政策的具體執行效果。

- **央行角色受到重視**

語義分析顯示，民眾將央行視為房市調控的核心決策機構，對其政策走向高度關注。

Youtube 連結：<https://youtu.be/mh-rHAEQCJc>