



# 台灣房價分析

---

B11123201 楊子慶

B11123206 陳冠欣

# 目錄

---

- 專案動機

- 分析

- 成果展示

- 資料處理

- 結論及後續

- 資料來源

# 專案動機

---

**背景與現況：**在台灣，房地產一直是資金配置的重要選擇，特別對於炒房者而言，房市是高回報、低風險的投資渠道。然而，隨著政府政策如房地合一稅的實施，以及市場需求的不斷變化，炒房的挑戰逐漸增加因此，炒房者必須依賴更精準的數據分析，確保資金配置的有效性與獲利潛力。

## **主要的問題：**

房市數據多為靜態報表，而且缺乏直觀的整合與分析。炒房者難以快速理解房價趨勢，難以及時掌握市場趨勢。 。

## **Power BI 解決方法：**

1. 利用 Power BI 的可視化功能，設計動態圖表，展示不同地區的房價趨勢及波動情況。
2. 提供房市儀表板，讓炒房者能掌握市場變化。

# 資料處理

下載檔案格式(租賃opendata修改說明.txt)

XML 格式

下載

下載方式

☒ 全國 (含不動產買賣+預售屋買賣+不動產租賃)

☐ 進階下載 (勾選欲下載 縣市/交易類別)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
鄉鎮市區	交易標的	土地位置	土地移轉	都市土地	非都市土	非都市土	交易年月	交易筆棟	系
The village	transaction	land sector	land shift	the use zon	the non-m	non-metro	transaction	transaction	sl
文山區	房地(土地)	興隆路四	39.6	住			1100303	土地1建物	十
大安區	土地	通化段五	7.93	住			1100302	土地1建物	
士林區	土地	溪洲段一	54	都市：其他	產業服務區(細		1100301	土地10建物	
大安區	車位	敦化南路	0.91	住			1100302	土地2建物	九
士林區	土地	永新段二	13.34	住			1100201	土地2建物	
中山區	土地	吉林段一	3.62	都市：其他	道路用地(公共		1100201	土地1建物	
內湖區	房地(土地)	文湖街8	76.65	工			1100203	土地1建物	三
南港區	土地	中南段二	15	都市：其他	道路用地(公共		1100201	土地1建物	
南港區	土地	中南段二	15	都市：其他	道路用地(公共		1100201	土地1建物	
北投區	土地	崇仰段三	216.62	住			1100203	土地1建物	
北投區	土地	溫泉段三	86	都市：其他	道路用地(公共		1100202	土地1建物	
中正區	房地(土地)	臨沂街6	34.75	住			1100201	土地1建物	三
北投區	土地	軟橋段31	171.87	都市：其他	住商混合區。		1100208	土地2建物	



名稱	類型	歷史
a_lvr_land_a	Microsoft Excel 逗點分隔...	
a_lvr_land_a_build	Microsoft Excel 逗點分隔...	
a_lvr_land_b	Microsoft Excel 逗點分隔...	
a_lvr_land_c	Microsoft Excel 逗點分隔...	
a_lvr_land_c_build	Microsoft Excel 逗點分隔...	
b_lvr_land_a	Microsoft Excel 逗點分隔...	
b_lvr_land_a_build	Microsoft Excel 逗點分隔...	
b_lvr_land_b	Microsoft Excel 逗點分隔...	
b_lvr_land_c	Microsoft Excel 逗點分隔...	
b_lvr_land_c_build	Microsoft Excel 逗點分隔...	
build_time	XML 來源檔案	
d_lvr_land_a	Microsoft Excel 逗點分隔...	

# 資料處理

a\_lvr\_land\_a

a\_lvr\_land\_a\_build

a\_lvr\_land\_a\_land

a\_lvr\_land\_a\_park

售屋資訊

房屋建材

土地權

停車位



建材

停車位

基本資訊

## 基本資訊

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	鄉鎮市區	行政區	年	月	總樓層數	建物型態	有無管理組織	總價元	編號	電梯
2	鳥松區	高雄市	113	01	一層	透天厝	無	5300000	RPWNMLNJKIJGFIE78DA	無
3	萬巒鄉	屏東縣	113	01	一層	透天厝	無	1450000	RPQNMLQLJIJGFCT86DA	無
4	安南區	臺南市	111	01	七層	華廈(10層含以下有電梯)	有	11580000	RPPNMLMJKIJGFBD17DA	有
5	大園區	桃園市	111	01	七層	華廈(10層含以下有電梯)	有	10170000	RPQNMLQJKIJGFEB18DA	有
6	八里區	新北市	112	01	九層	華廈(10層含以下有電梯)	有	6090000	RPORMLRLLJIJGFEB58DA	有
7	桃園區	桃園市	110	01	二十一層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	15200000	RPSOMLMLJIJGFAH97DA	有
8	前鎮區	高雄市	113	01	二十九層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	7330000	RPTQMLKMIJGFCE97DA	有
9	前鎮區	高雄市	111	01	二十九層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	8500000	RPUPMLQJIJGFCE38DA	有
10	前鎮區	高雄市	111	01	二十九層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	10680000	RPWNMLNJIJGFCE08DA	有
11	前鎮區	高雄市	110	01	二十九層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	12500000	RPOPMLSKRHJGFCE78DA	有
12	士林區	臺北市	110	01	二十二層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	無	43820000	RPUOMLTLJIJGFEA58DA	有
13	中壢區	桃園市	111	01	二十二層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	8580000	RPVQMLRLJIJGFBH09DA	有
14	中壢區	桃園市	111	01	二十二層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	17050000	RPVTMLRLJIJGFBH76DA	有
15	文山區	臺北市	111	01	二十三層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	56500000	RPQNMLQJKIJGFAA17EA	有
16	文山區	臺北市	111	01	二十三層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	59980000	RPSNMLQJKIJGFAA37EA	有
17	文山區	臺北市	111	01	二十三層	住宅大樓(11層含以上有電梯)	有	20500000	RPTQMLQJKIJGFAA57EA	有

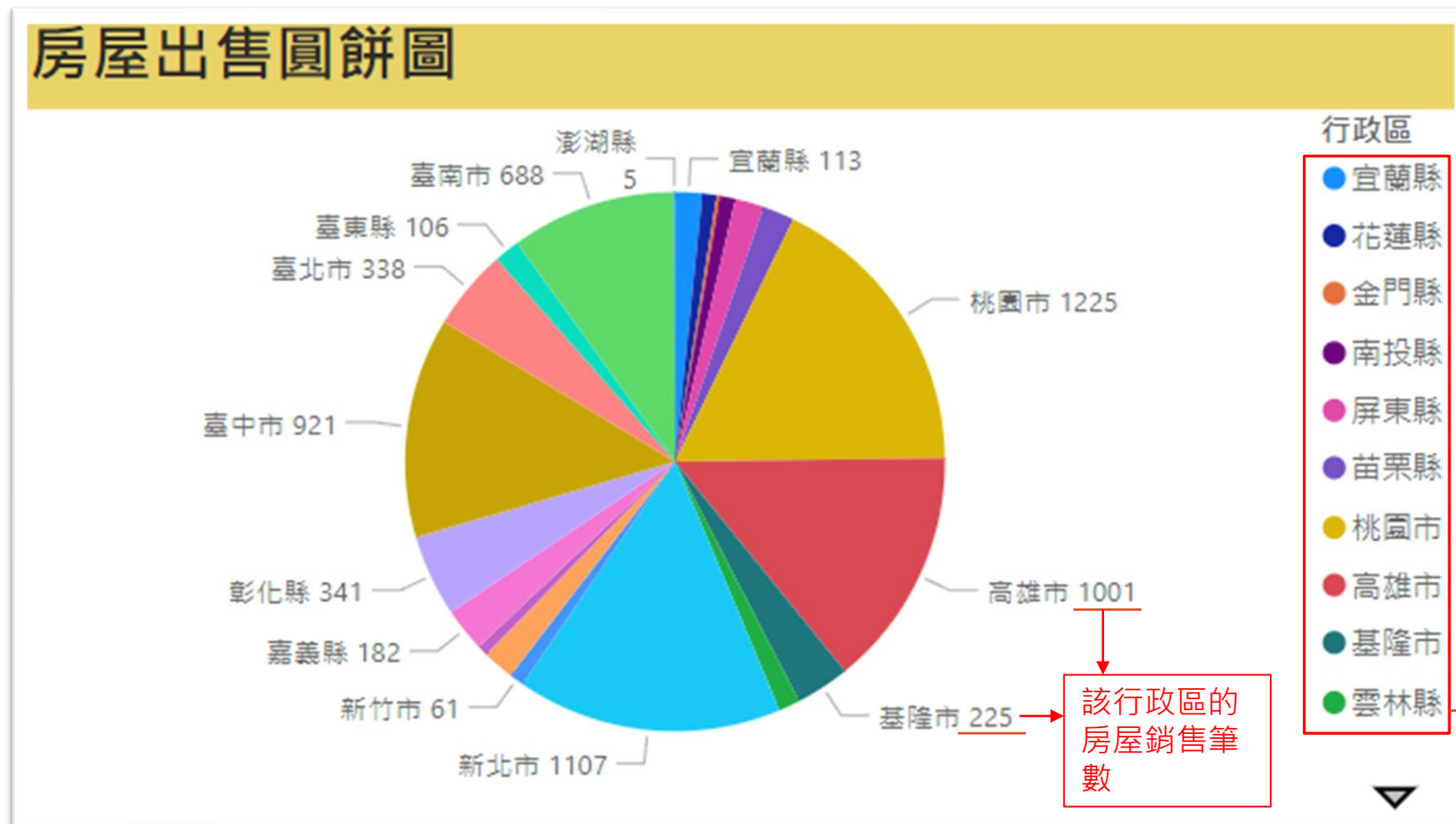
## 建材

	A	B
1	編號	屋齡
2	RPPOMLTKIJGFEA97DA	1
3	RPPOMLTKIJGFEA97DA	1
4	RPPOMLTKIJGFEA97DA	1
5	RPPOMLTKIJGFEA97DA	1

## 停車位

	A	B	C
1	編號	車位價格	車位所在樓層
2	RPVPMLSKIJGFEA58DA	1800000	地下一樓
3	RPVPMLSKIJGFEA58DA	1800000	地下一樓
4	RPTOMLLLJIJGFAA27DA	2500000	地下一樓
5	RPPOMLTKIJGFEA97DA	3500000	地下三樓
6	RPPOMLMKIJGFCA07DA	2200000	地下三樓
7	RPPNMLSLJIJGFCA77EA	0	無固定樓層
8	RPRNMLLLLJIJGFAA96DA	1500000	地下四樓

# 分析 - 房屋出售比例



以圓餅圖形式呈現  
**113年度台灣各行政區的房屋出售比例**

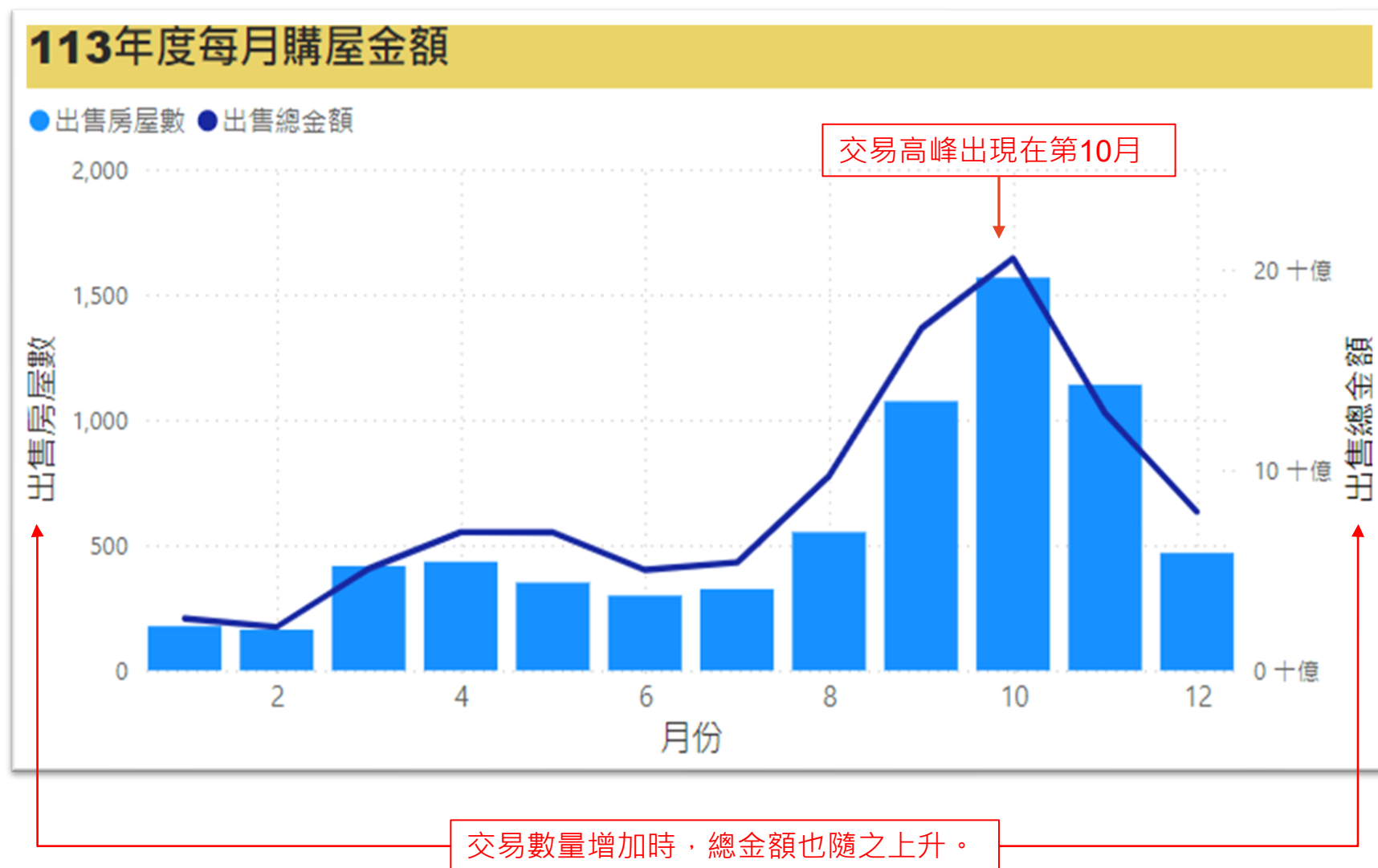
比較數字和區域大小，  
可以看出不同地區的房屋活躍度差異。

澎湖縣與宜蘭縣等地區交易量較少，可能因人口密度低或市場需求有限。

圖例列出了顏色與行政區的對應關係



# 分析 - 交易的房屋數量



柱狀圖代表每個月份的房屋出售數量，越高的柱子表示當月交易的房屋數量越多。

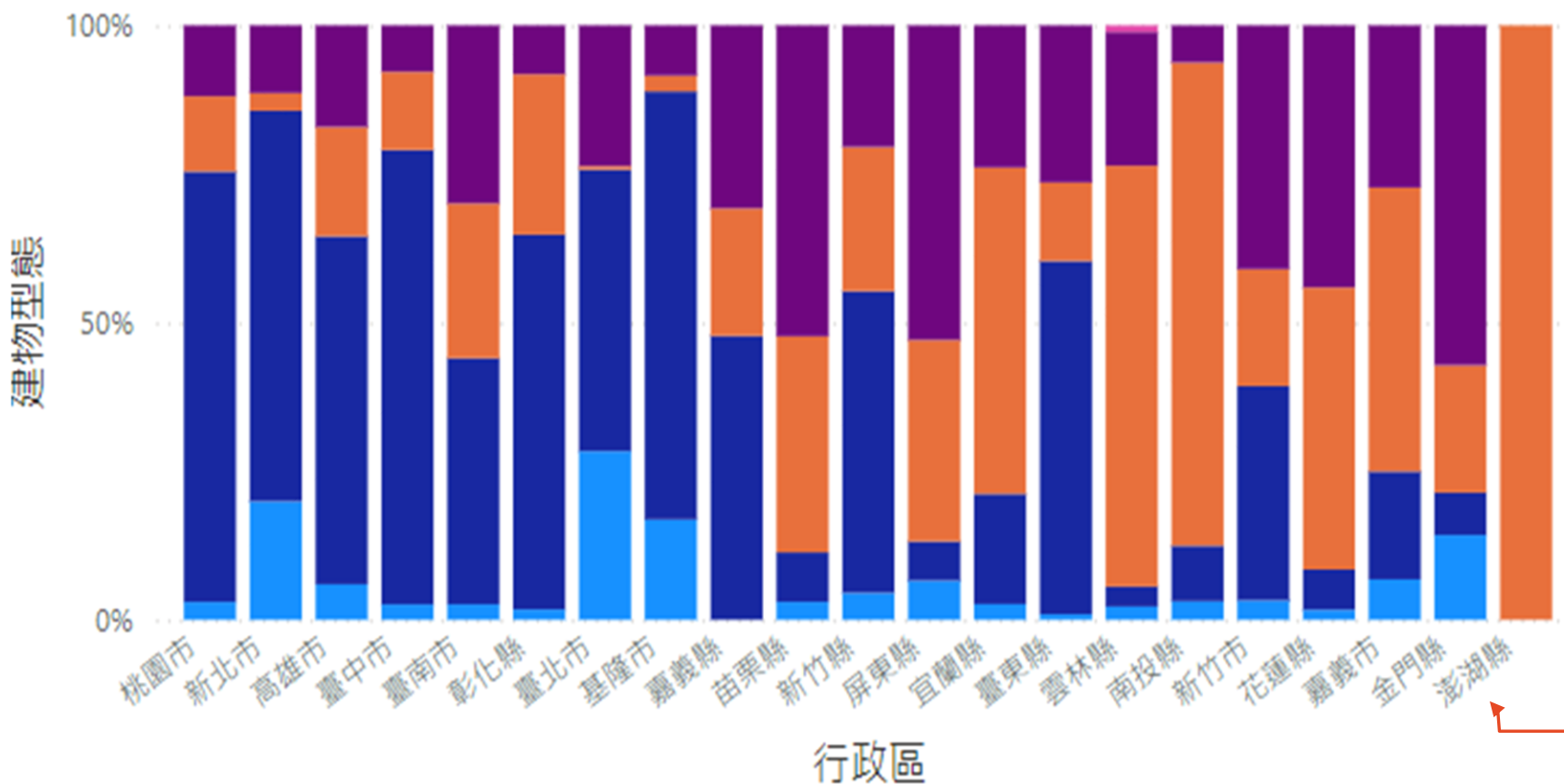
## 投資策略：

- 在交易高峰期（如 10 月）進行交易，可能是捕捉市場需求的好時機。
- 在交易低迷期（如 1 月和 12 月），可能能以較低價格進行投資。

# 分析 - 建物型態

不同地區的建物型態

建物型態 ● 公寓(5樓含以下無電梯) ● 住宅大樓(11層含以上有電梯) ● 透天厝 ● 華廈(10層含以下有電... ● 農舍



不同顏色代表不同的建物型態  
(例如公寓、住宅大樓、透天厝等)

觀察點：

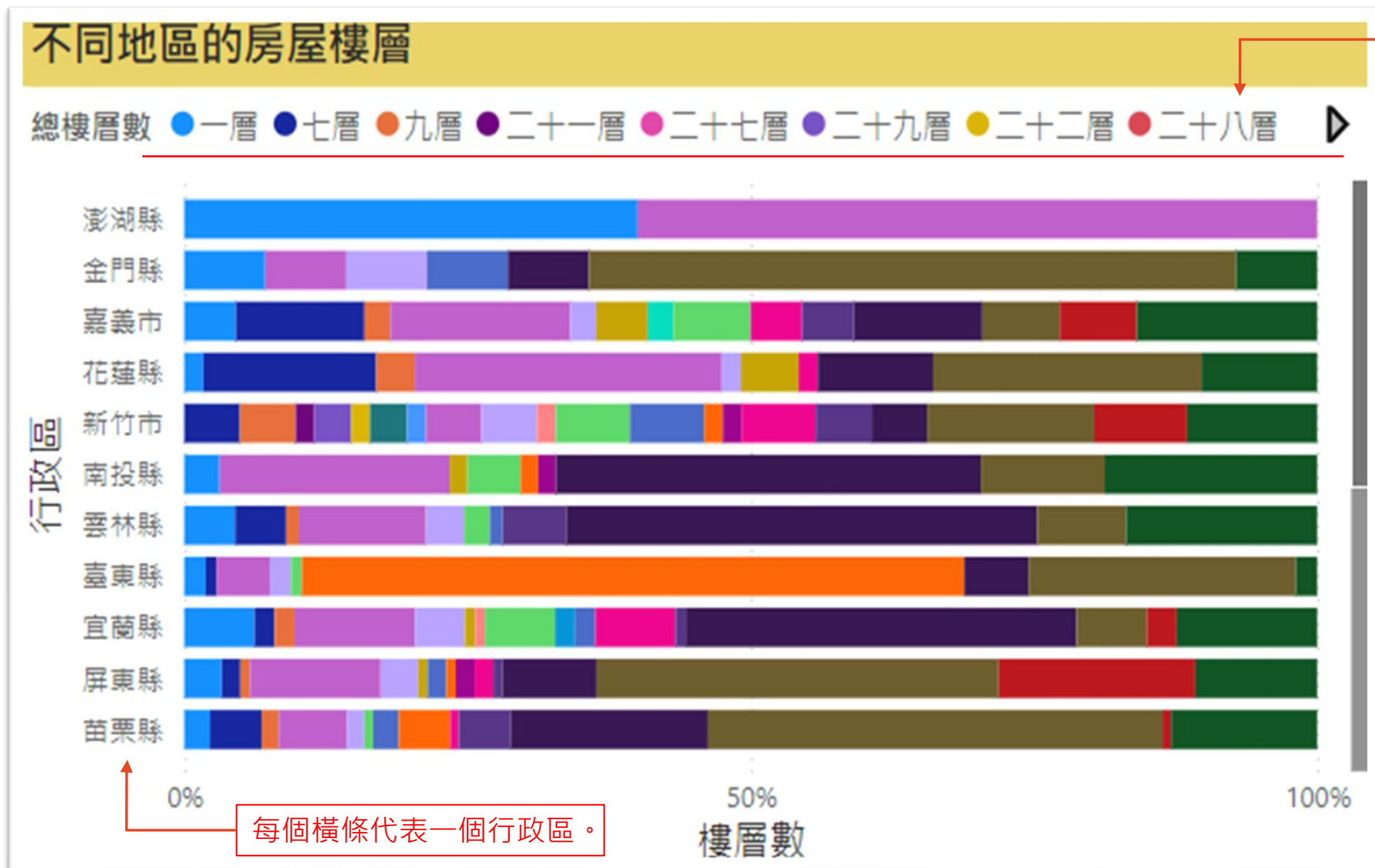
- 公寓 (藍色) 市區佔比較高，顯示高密度居住需求。

- 透天厝 (橙色) 在南投縣等農村地方比例高，反映該地區的低密度建築特性。

每個直條代表一個行政區。



# 分析 - 房屋樓層分布

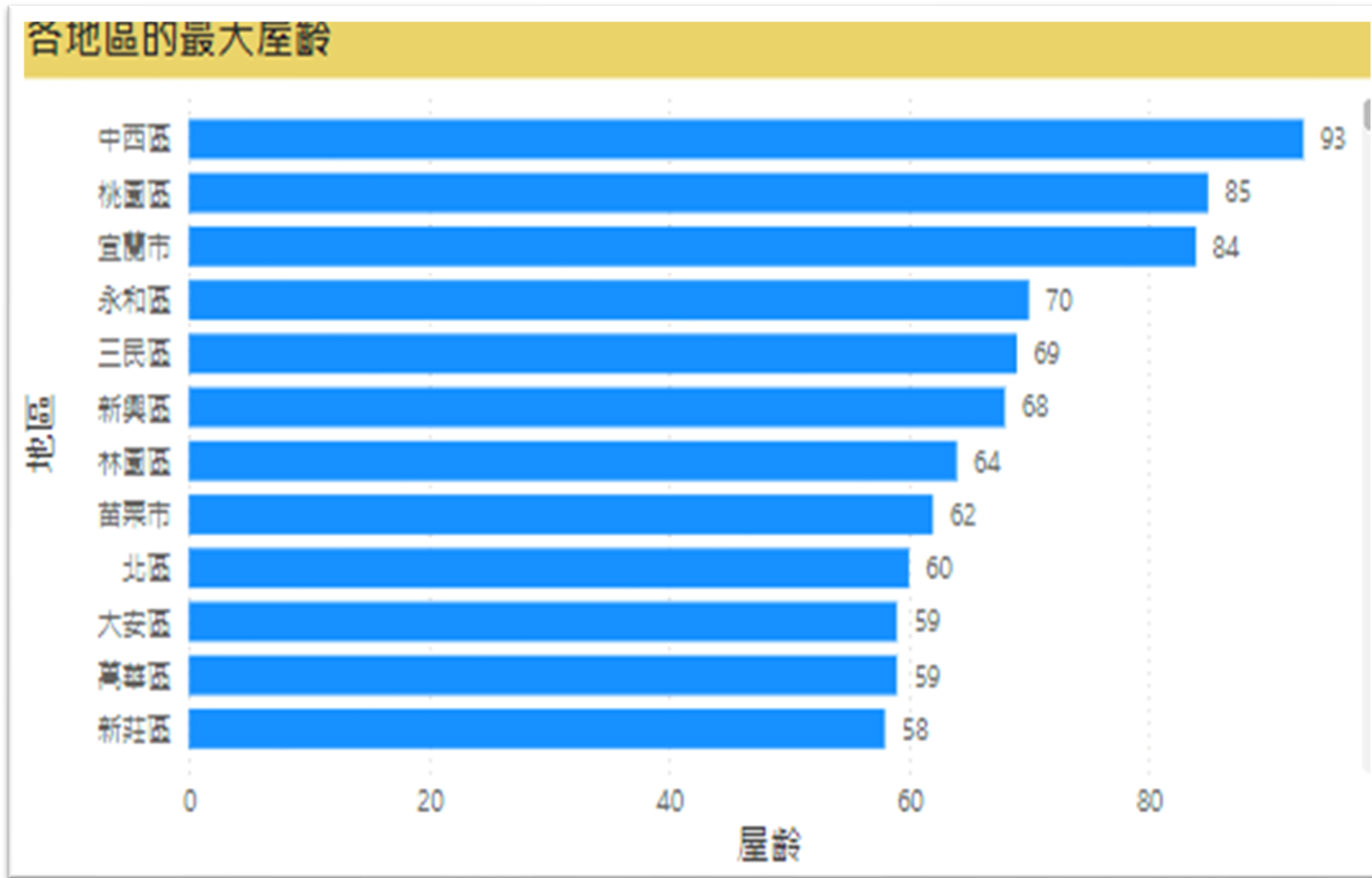


每個橫條代表一個行政區，不同顏色分別表示房屋的樓層數（如一層、七層、二十二層等）

觀察點：

- 低樓層房屋** 在較多的農村或低密度地區比例較高。
- 高樓層房屋** 在都市化程度高的地區，比例明顯增加。

# 分析 - 各地區的最大屋齡



## 內容解讀：

- 藍色條形圖顯示各地區最大屋齡，數值顯示在條形圖末端，單位是「年」。

## 重點觀察：

- **中西區（93年）** 屋齡最高，表明該地區存在歷史悠久的建築。

## 投資策略：

- 投資者可結合屋齡與房價，評估都市更新的潛力。

# 結論

---

## 區域差異明顯

---

一線城市（如台北市）房價水平明顯高於其他地區，顯示市場供需壓力依然存在。

## 二三線城市活躍

---

如桃園、台中等地房價適中，吸引剛性需求及投資者，交易量相對活躍。

## 分析價值

---

本次分析通過 Power BI 可視化呈現房價分布、類型占比和市場結構，提供數據支持，幫助用戶了解當年度房市特性。

# 後續

---

## 加入社會經濟數據

---

結合人口增長、收入水準等，探索影響房價分布的核心因素。

## 追蹤政策影響

---

如房地合一稅2.0對不同類型住宅的交易占比。

## 細化地區分類

---

分析鄰近地區之間的房價分布細節，提升數據洞察力。

# 成果展示



# 資料來源

---



不動產成交案件  
實際資訊資料供應系統

<https://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData>