

# 政大永慶房價指數編製說明

## ● 數據來源

永慶房產集團之成屋成交數據、內政部實價登錄之成屋數據

## ● 指數類型

1. 即時房價指數(永慶房產集團成屋之成交數據)
2. 大樓、公寓房價指數(實價登錄揭露之成屋數據)

## ● 編製區域

1. 即時房價指數：全台、台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市
2. 大樓房價指數：台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市
3. 公寓房價指數：台北市、新北市

## ● 編製週期

以「季」為單位編製，2020年第一季度為基期，即時房價指數為當季編製當季指數；公寓、大樓房價指數為當季編製上季指數。

## ● 指數方法

採用總價模式，政大永慶房價指數運用「特徵價格法加入大量控制變數」的方法編製，該方法可有效區別不同品質樣本間的差異，使房價指數模型能達到計算同質住宅在不同時間交易的價格差異。

## ● 備註

1. 樣本篩選原則：選擇交易標的為房地(土地+建物)、房地(土地+建物)+車位、建物的成交物件為基礎，剔除特殊交易用途、高價住宅等樣本，再加以建物型態、屋齡等作為樣本條件限制。
2. 年增率計算方式： $(\text{當季指數} - \text{前一年同季指數}) / \text{前一年同季指數} * 100\%$ ，又政大永慶房價指數自2020年第一季度開始編製，因此2020年第一季度無年增率。
3. 回溯機制：由於樣本數據可能有時間落差情形，每期發布之指數成果將進行回溯修正，透過數據回溯呈現政大永慶房價指數之真實全貌，因此將會造成指數值與變動率均有所微幅差異之現象。