

南投縣政府 109 年度績效成果報告摘要表

研究報告名稱	實價登錄應用與分析之績效成果報告
研究單位及人員	南投縣南投地政事務所 黃睿彬
研究起迄年月	109 年 1 月至 109 年 5 月
研究緣起與目的	實價登錄施行已 7 年多，中央研究計畫亦已走向大數據分析，然相關系統分析工具有限，故研究深度、廣度仍有很大的進步空間。 本所為因應大數據分析之設備需求，向縣府申請研究計畫補助，添購相關軟硬體設備，期使實價登錄資訊獲得更有效率之加值應用。
研究方法與過程	以本所實價登錄資料庫為基礎，從 108 年 1 月起至 109 年 3 月止之實價登錄資料，透過 Excel 統計相關資料及數據，並利用本所網站讓民眾了解該地區之不動產成交實際資訊。
研究發現與建議	本所購入軟體 ACCESS，參考了「全方位應用 Access2016」、「資料庫管理與實務應用-使用 Access2016」等書籍進行相關學習研究，期能因應未來大數據分析之趨勢。 Access 在大量資料(上萬筆數據)的實作上較 Excel 優勢，可快速從資料表中另闢查詢資料表

	直接獲取需要欄位，且可設定條件快速查找所需資料，操作方法簡易，再匯出查找後的資料另行轉為工作表；同樣需求若使用 Excel 則需要進行反覆繁瑣的篩選、取消篩選等動作，且大數據欄位種類眾多亦會影響 Excel 的篩選效率，同時資料超過萬筆以上、使用了過多公式或是使用需大量耗費記憶體之公式如陣列函數則會延宕 Excel 之效率甚或當機。故 Excel 的確在處理大量資料時有不堪負荷之問題，但搭配 Access 先快速取出所需之資料——分門別類，再利用 Excel 分析數據之專長，截長補短應可使分析大數據更加簡便。故本所會持續學習研究，以期能將實價登錄之數據作最大利用。
選擇獎勵	行政獎勵 獎勵金

目錄

壹、	前言	1
貳、	研究範圍	1
一、	中興新村	1
二、	南投市華陽路交流道	2
三、	每季不動產成交資訊報導	2
參、	執行成效	3
肆、	結論	4
伍、	參考資料	5

實價登錄應用與分析績效成果報告書

壹、前言

自 101 年 8 月 1 日施行不動產成交案件實際資訊申報登錄(以下簡稱實價登錄)至 108 年 12 月底止，本所 3 鄉(市)買賣案件實價登錄申報件數 15,755 件、揭露 14,358 件，即本所累計可查詢之成交案件資料已有近 1 萬 5 千件。其中 108 年申報件數為 2,028 件，揭露 1,868 件。本所除 103 年所提以中興新村為研究分析之對象，陸續亦增加了南投市華陽路周邊農業區不動產成交資訊分析、南投市生活圈住宅區不動產成交資訊分析，此外亦每季提供本所所轄 3 鄉(市)之不動產成交資訊報導，分析各使用分區當季成交之價格高低範圍及筆數、均價等相關資料，供民眾參考。

貳、研究範圍

本所轄區幅員遼闊、地形多變、區域位置、個案狀況不同、資料樣本分散，致交易價格漲跌互見落差極大，難有效分析，故僅以較主要之地段為研究對象。

一、中興新村

中興新村於 1998 年精省之後，雖少了政府機關的就業人口支撐，居住需求減少，原中正路以北為公有地，多

為宿舍區，以南則為私有地，自 2005 年起陸續完成「華新特區」及「中興首區」2 處自辦土地重劃，近年高等研究園區徵收闢建，吸引本地及外地建商進駐推案，2014 年元宵燈會帶進觀光人潮及外地人前來看屋，因此整體考量選取以中興新村 2 處重劃區、高等研究園區周邊及東閔路周邊為研究分析之範圍。(附件一)

二、南投市華陽路交流道

因南投市華陽路交流道的建設，為了解該區域買賣成交行情，故以華陽路周邊之牛運堀段、新生段、新豐段等 3 個地段內農業區土地為分析標的，分析農業區土地之成交行情；並以永新段、南山段、半山段、成功段等地段內住宅區土地及房地為分析標的，作為分析南投市生活圈住宅區最高、最低單價及均價等成交資訊。(附件二、附件三)

三、每季不動產成交資訊報導

實價登錄網站資訊適合查詢固定範圍內之成交資訊，然一般民眾若僅想了解概括性的行情分析，難以從實價登錄網站上看出端倪。故利用 Excel 工具，擷取實價登錄資料庫數據，輔助自動分析每季的土地、房地成交資訊，以使用分區及價格為分析要件，報導各使用分區每季之最高及最低價各座落於何地段，並統計該使用分區之均價及成交筆數，使一般民眾可以了解不同使用分區之成交

價格。(附件四、附件五)

參、執行成效

運用縣府補助的研究經費購置了新的電腦及作業系統等相關軟體，在新的硬體及軟體輔助下，執行分析的效能顯著提升。新硬體設備的執行速度非常快速，穩定性也較舊電腦為高。軟體執行成效方面，Adobe Acrobat Writer 對於業務有極大的幫助，業務上許多系統功能操作手冊或是網路分享資源常是 PDF 格式，使用 Adobe Acrobat Writer 對於製作資料應用或操作說明文件時能提供非常大的助益；且將 ODF 或 Office 文件轉成 PDF 文件也十分便利，利於將資料置於本所網站公布，例如本所網站/實價登錄專區/定期發佈動態資料之南投地政事務所 109 年 Q1 動態分析(附件五)。新版 Micro Office 亦提供了更優良的穩定性及操作性；其中 Excel 是本所經常使用的 Office 軟體，執行公式及運算時也較舊版快速及穩定，本所網站/實價登錄專區/實價登錄資訊分析之 109 年 Q1 不動產成交資訊報導、南投市生活圈住宅區 108 年 01~12 月不動產成交資訊分析、南投市華陽路周邊農業區 108 年 01~12 月不動產成交資訊分析及中興新村 108 年 01~12 月不動產成交資訊分析即是以 Excel 程式讀取資料分析計算之結果。

本所亦購入 Access 新軟體，參考了「全方位應用 Access2016」、「資料庫管理與實務應用-使用 Access2016」等書

籍進行相關學習研究，期能因應未來大數據分析之趨勢。惟目前仍在學習該軟體之使用操作，尚未有具體研究報告。

肆、結論

Access 在大量資料(上萬筆數據)的實作上較 Excel 優勢，可快速從資料表中另闢查詢資料表直接獲取需要欄位，且可設定條件快速查找所需資料，操作方法簡易，再匯出查找後的資料另行轉為工作表；同樣需求若使用 Excel 則需要進行反覆繁瑣的篩選、取消篩選等動作，且大數據欄位種類眾多亦會影響 Excel 的篩選效率，同時資料超過萬筆以上、使用了過多公式或是使用需大量耗費記憶體之公式如陣列函數則會延宕 Excel 之效率甚或當機。故 Excel 的確在處理大量資料時有不堪負荷之問題，但搭配 Access 先快速取出所需之資料——分門別類，再利用 Excel 分析數據之專長，截長補短應可使分析大數據更加簡便。故本所會持續學習研究，以期能將實價登錄之數據作最大利用。

伍、參考資料

一、全方位應用 Access2016

二、資料庫管理與實務應用-使用 Access2016

三、Microsoft Excel 2016 使用手冊