

臺中市政府「廉能透明獎」一般參賽類申請表

提案機關	臺中市政府地政局
單位主管職稱及姓名	地價科陳柏份科長
主要辦理人員及負責工作	地價科鄭博文技士(業務統整) 地價科詹之淵股長(督導及規劃)
協助辦理人員及負責工作	地價科黃詩霓科員(執行及運用)
透明化措施名稱	透視房市性別影響，打造公平交易秩序

措施簡介

一、全國首創透過性別視角分析房市交易

系統化蒐集、整理及進階分析臺中市實價登錄數據，並全國首創，與逢甲大學產學合作，開發具性別敏感度的統計分析模式，從消費者性別角度觀察房市場動態趨勢，分析住宅交易市場中的性別差異，進一步提升不動產市場資訊透明度，提供市民更精準的市場動態與趨勢洞察。

二、投資決策男女有別，資訊公開需求清晰

住宅交易市場中的消費者存在顯著的性別差異現象。透過分析不同性別消費者在購屋決策、選擇偏好、貸款情形等面向的差異，提供更精準的房市資訊，減少不同性別消費者在住宅交易過程中可能面臨的資訊不對稱問題，進而提升女性消費者在房地產市場的公平參與機會。

三、為房地產市場中的性別平等政策提供具體依據

全國首創「性別價格差距比率」（衡量產品平均開價與性別買家平均支付價的相對落差）分析，結果顯示在住宅大樓、華廈及公寓方面，女性消費者有較佳的議價率；而在透天厝方面，男性消費者有較佳的議價率，為性別如何影響住宅市場提供更細緻的實證基礎。並可作為公私房地產部門擬定性別平等政策，提升不同性別消費者議價能力的具體依據。

四、圖形化顯示化繁為簡，一目了然

實價登錄資料龐大，若不整理分析，消費者無法消化，統計數據若不說明，消費者難以理解，本措施的研究分析成果定期公佈，且運用創新的圖表設計，以淺顯易懂的色彩與符號，使統計分析結果更加直觀易懂，讓消費者能快速理解複雜的市場數據，定期掌握市場趨勢。

興利防弊、外部
監督（28%）

一、提升不動產市場資訊公開透明度

透過定期揭露並發布詳細數據與分析的住宅市場報告，將原本分散或難以理解的不動產交易資訊系統化整理並對外公開，全面揭示市場現況，增加市場資訊的對稱性。

二、揭露多元分眾的市場交易資訊

以不同維度劃分的住宅市場交易資訊，包括依產品類型（公寓、華廈、住宅大樓、透天厝）、市場類別（預售屋、新成屋、中古屋）以及行政區或分群等地理空間進行的交易量價統計與趨勢分析，同時也包含住宅價格指數及地價基準地相對比率等重要參考指標。

三、深入分析消費者社會經濟屬性特徵

深入分析購屋所有權人的性別、年齡、現居地等屬性資料與其所購置住宅產品類型、價格之間的關聯，有助於瞭解不同購屋群體的行為模式與市場偏好，提供獨特且具價值的市場洞察。

四、協助消費者做出理性購屋決策

藉由公開、詳細且經分析整理的住宅市場數據，特別是針對不同產品、區域的價格與趨勢，以及不同購屋者群體的行為分析，賦予消費者充分資訊，使其能更客觀、全面地評估市場，做出符合自身需求及財務狀況的明智決策。

五、遏止不法炒作及降低市場風險

市場資訊越透明，資訊不對稱的情況越少，透過公開真實的交易數據與趨勢，使哄抬價格、製造假性需求等不法炒作手法更難奏效，有助於維護市場秩序，降低潛在購屋者面臨的風險。

六、產學合作提升外部監督價值

與逢甲大學產學合作，由逢甲大學以公正第三人的立場，進行資料分析，並定期發布具公信力的市場分析

	報告，其分析成果可做為學術研究機構、媒體、相關產業公會及一般民眾獨立分析與檢驗市場動態的基礎，這種外部監督機制能促進政府施政及市場參與者行為更加嚴謹負責，提升公共信任度。 七、契合廉能透明施政及競賽推廣目標。 透過積極公開政府掌握的不動產市場關鍵資訊，以真實交易資訊為基礎提升決策與市場的透明度與公平性，這與「廉能透明獎」推廣政府施政公開化、提升效率及防範弊端的宗旨高度契合。 八、獲性別平等專家學者高度肯定 於本局性別平等專案小組113年第2次會議中提案，主題為「運用本市購屋者貸款資料，分析不同性別在住宅貸款的差異，並研議促進性別平權的精進作為」，獲得出席性平專家一致肯定，並期盼能看到進一步更完整之分析內容。
流程標準化及公開化程度 (28 %)	一、定期且標準化的數據蒐集與更新機制 本計畫建立按月（針對實價登錄數據）及按季（針對人口、戶數、建照、使照等相關統計資訊）定期蒐集與更新數據的流程，確保分析基礎的即時性與一致性。 二、嚴謹且一致的數據處理與分析方法。 運用標準化的統計方式（如平均數、中位數、標準差）及經認可的專業方法編製住宅價格指數（住宅大樓/華廈採用特徵價格法，透天厝採用均價指數）。同時，對於交易熱絡區等分析也訂定明確的準則，確保分析結果的客觀性與可比較性。 三、系統化且結構化的報告編製與發布。 按照既定的月報、季報、年報架構，將分析成果以清晰的層次呈現，並按固定的時間表定期完成並透過官方管道發布，形成常態化的資訊揭露機制。

	四、清晰統一的資料分類與呈現標準。 對於不同產品類型（公寓、華廈、住宅大樓、透天厝）及市場類別（預售屋、新成屋、中古屋），報告採用統一的分類標準，圖表呈現方式也力求一致，例如針對透天厝會區分土地面積進行分析，使資訊呈現條理分明，方便使用者理解與比較。 五、確保資訊公開的可及性與持續性。 連續七年透過政府官方平台定期發布報告及指數，確保所有利害關係人都能公平、便捷地獲取最新的不動產住宅市場資訊，這種持續且可預期的資訊公開，提高政府施政的透明度。 六、建立內部審查與外部回饋機制。 報告書草案會提交相關內部單位（如地政事務所及地政局）審查，確保內容的準確性與實務符合度。同時，也透過網站、參訪交流等方式提供外部溝通與回饋的平台，促進流程與內容的持續改進，體現公開化與協作精神。
系統（或措施） 便捷性、完整性 及安全性 (18 %)	一、數據來源的廣泛性與完整性。 本計畫以內政部實價登錄資料為基礎，並整合戶籍人口、戶數、建造執照及使用執照等多元官方數據。資料範圍涵蓋臺中市全區、各類住宅產品及不同市場類別（預售屋、新成屋、中古屋），並追溯至實價登錄實施初期（101年8月），確保分析所需的全面性與歷史完整性。 二、分析維度的多元性與深度呈現。 計畫不僅進行基本的量價統計，更深入分析交易資訊在不同產品、區域及市場類別上的分佈與趨勢。特別是納入消費者所有權人屬性資料（性別、年齡、現居地等）的交叉分析，極大程度豐富市場洞察的維度與深度。 三、資訊呈現的清晰性與未來便捷性規劃。

	複雜的市場分析成果透過標準化的報告架構（月報、季報、年報）及輔助圖表呈現，使非專業人士也能較易理解，未來計畫更提出開發數據視覺化工具的構想，旨在大幅提升資訊獲取的便捷性與使用者體驗。 四、基礎數據系統的可靠性與安全性。 本措施的運作仰賴政府建置與維護的實價登錄等官方數據庫，這些資料庫具備嚴謹的資料管理、儲存及安全保護機制，以確保數據的準確性、不被竄改及個資安全。
民眾使用情形 (18%)	一、資訊易於取得與解讀，民眾使用便利性高 本案將不動產價量資訊轉化為圖形化成果，例如房市變動軌跡圖、地價高程地圖與預售產品地圖，讓民眾可「一圖看懂」、「一分鐘掌握重點」，特別對首次購屋者與非專業者而言，大幅降低理解門檻，使資訊更貼近民眾生活需求。 二、民眾使用率逐年提升，實證反映需求熱度 系統上線後即吸引大量民眾點閱與查詢，截至114年5月共吸引了4萬6,683人次瀏覽，特定熱門區段查詢次數高，亦帶動媒體與民間平台引用數據與分析成果，顯示該系統具高度實用價值與關注度，符合使用需求導向的服務精神。 三、積極推廣與多元宣導，提高系統能見度與使用率 透過新聞發布、社群平台分享、專題報導與講座等多元通路向市民宣導系統功能與操作方式，並與不動產業界、學術單位合作辦理說明會，有效提升系統曝光度與實際使用率，擴大政策影響層面。
創新創意作為 (8%)	為深化行政透明化與落實廉能施政理念，本計畫以性別平等與資料開放為核心，創新推動地政業務資訊揭露機制，具體展現本府以數據治理強化公共政策透明度與公信力之努力。透過下列六項具體作法，提升住

宅市場資訊可近性與決策依據，保障民眾知的權利，並提供有效監督機制，進一步實現便民與效能兼具的電子化政府目標：

一、首創住宅市場消費者性別統計專章

創新將性別主流化納入地政數據分析，全國首創透過消費者性別視角分析房市交易，並首創「性別價格差距比率」分析，有效併行推動不動產市場資訊透明化並行，提升公共資訊揭露的社會意義與應用價值。

二、突破傳統地政數據分析框架

改變過往僅聚焦價格與區域的單一分析角度，納入性別變項，拓展住宅市場分析的深度與包容性，使政府施政更貼近實際社會結構與多元需求。

三、多維度交叉分析模式

設計性別、年齡、住宅產品類型與交易價格等交叉分析模型，揭露細緻的市場性別差異圖像，提供政策制定更全面、具體的實證依據，提升施政精準度與公共價值。

四、性別友善視覺化設計

導入易讀、性別中立之圖表與配色設計，提升資訊公開之可近性與使用友善度，使各性別群體皆能平等理解複雜資料，實現資訊平權與政策傳達透明化。

五、融入國際研究新視角

參考 Goldsmith-Pinkham 與 Shue (2023) 等國際研究成果，首次於國內官方報告中引入「住宅市場中的性別議價差距」概念，拓展地政資訊分析的國際接軌與學理深度。

六、首創性別開價與成交價差異分析

本計畫開創性納入性別開價與成交價差異分析，發現男性購屋者平均交易價格為1,648萬元，顯著高於女性

	的1,287萬元；但在透天厝類型中，女性平均價格（2,032萬元）反高於男性（1,926萬元），為唯一反轉差異類型。此結果揭示住宅市場中性別在不同產品類型的開價與實際成交價的落差，深化對房市結構與性別權益交互作用之理解。
相關附件	（請依序將相關附件按「附件1、附件2、…」方式標明，並接續於本表之後成一電子檔）
聯絡窗口	姓名：鄭博文 電話：04-22218558#63730 e-mail：j998632@taichung.gov.tw

- 請參考「附錄、評審標準」具體敘明：興利行政、外部監控、防弊性、資訊公開、透明化程度等評核要項。
- 主要辦理人員及協助辦理人員請填寫姓名及負責之工作。
- 格式限制：
 - 一、透明化措施參獎申請表：
 - （1）內文格式：標楷體字型，字體大小為14點，行距為固定行高18pt。
 - （2）頁數：A4紙不超過3頁。
 - 二、相關附件：
 - （1）內文格式：不限。
 - （2）頁數：A4紙不超過20頁。

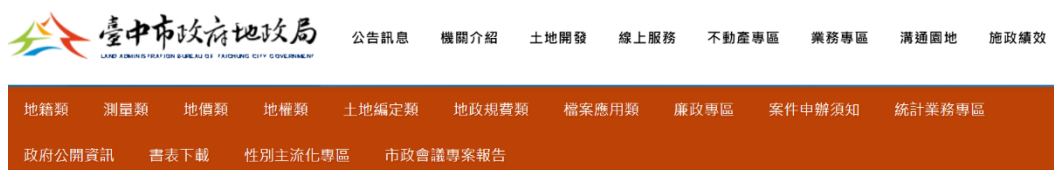
興利防弊、外部監督：與逢甲大學產學合作，由逢甲大學以公正第三人的立場，進行資料分析。(如下圖)



於本局性別平等專案小組113年第2次會議中提案討論，獲性別平等專家學者高度肯定。(如下圖)



流程標準化及公開化程度：按照既定的月報、季報、年報架構，將分析成果以清晰的層次呈現，並按固定的時間表定期完成並透過官方管道發布。



點閱人數：46683

標題

臺中市住宅價格指數及交易資訊-113年第四季季報

臺中市住宅價格指數及交易資訊-113年12月月報

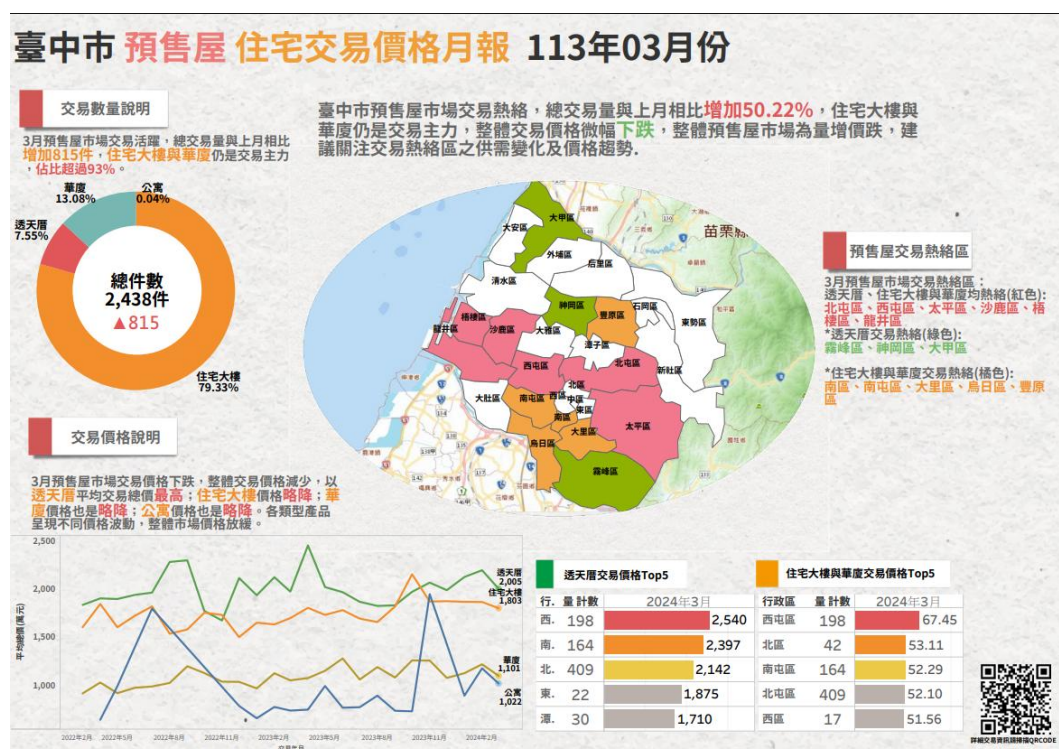
臺中市住宅價格指數及交易資訊-113年11月月報

臺中市住宅價格指數及交易資訊-113年10月月報

臺中市住宅價格指數及交易資訊-113年第三季季報

臺中市住宅價格指數及交易資訊-113年9月月報

系統（或措施）便捷性、完整性及安全性：複雜的市場分析成果透過標準化的報告架構（月報、季報、年報）及輔助圖表呈現，使非專業人士也能較易理解。



民眾使用情形：系統上線後即吸引大量民眾點閱與查詢，顯示該系統具高度實用價值與關注度。



創新創意作為：導入易讀、性別中立之圖表與配色設計，提升資訊公開之可近性與使用友善度，使各性別群體皆能平等理解複雜資料。

113 年臺中市住宅價格指數及交易資訊 年報

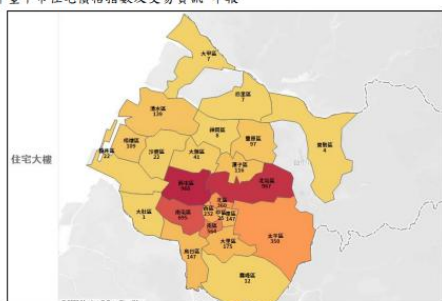


圖 8-7、產品類型與區域選擇的性別差異分析-住宅大樓

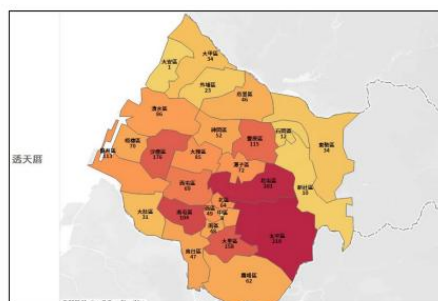


圖 8-8、產品類型與區域選擇的性別差異分析-透天厝

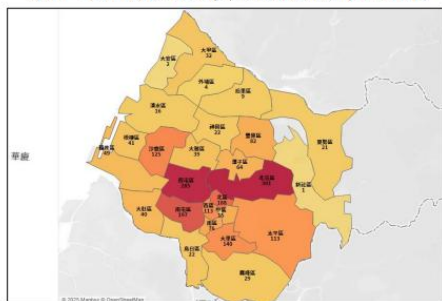


圖 8-9、產品類型與區域選擇的性別差異分析-華廈

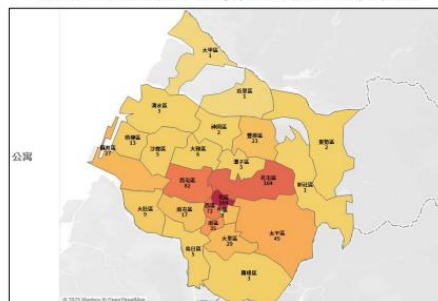
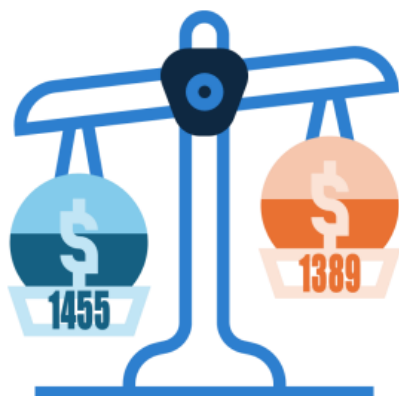


圖 8-10、產品類型與區域選擇的性別差異分析-公寓



平均交易價格-住宅大樓
男女性別差異

圖 8-12、交易價格的性別差異-住宅大樓



平均交易價格-透天厝
男女性別差異

圖 8-13、交易價格的性別差異-透天厝



平均交易價格-華廈
男女性別差異

圖 8-14、交易價格的性別差異-華廈



平均交易價格-公寓
男女性別差異

圖 8-15、交易價格的性別差異-公寓

