



## 大數據扣車位算房價 讓您遠離房屋單價陷阱

發布機關：臺北市政府地政局  
聯絡人：潘依茹科長  
聯絡資訊：27287319

實價登錄現已成為民眾進行不動產交易之重要參考資訊。地政局提醒，房屋附車位之買賣交易案例，如申報人未申報「車位價格」或「車位面積」等欄位，實價查詢網將無法拆算正確之房屋單價。為此，臺北地政雲創新提供「大數據扣車位算房價」功能，協助民眾試算扣除車位後的房屋單價，解決房屋車位混算單價計算失真問題。

### 車位價格未拆算 小心落入房屋單價陷阱

買賣房屋參考實價登錄資訊時，有一個眉角是你一定要知道的～那就是房屋附車位的案例，須留心查詢到的交易單價，車位價格是否已拆分，因為車位有拆沒拆，價格會差很多。舉例來說，1戶房屋含1個車位、產權面積40坪、總價2,000萬元，如果沒有申報完整車位面積、價格資訊時，實價查詢網會直接以2,000萬元/40坪計算交易單價為每坪50萬元；但房市實際交易時，房屋、車位交易價格是分開算的。所以，正確的算法應該是先扣除車位面積與價格，再試算單價。以車位10坪、200萬元計算，前面這個案例的總價應先減掉200萬元，等於1,800萬元再除以扣除車位面積的坪數30坪，得出每坪單價60萬元，計算的結果比起未拆分前的單價50萬元高出2成。為什麼會這樣呢？道理其實很簡單，因為車位價格以坪數計算時，單價往往比房價低（以前例計算，車位每坪只有20萬元），如果未拆算，直接將總價除以總坪數，單價將低於行情，看似好像便宜了，但卻失真。

### 解密實價登錄 簡單二招教你突破盲點

那怎麼分辨車位價格有沒有拆分以及沒拆分時價格該如何計算呢？地政局這邊教你二個撇步。

第一，要先懂得辨識「單價」有沒有「扣車位」：臺北地政雲實價資訊「單價是否含車位」欄若為「是」，或內政部實價查詢網單價欄若有「車」字，代表總價含車位；反之，單價是否含車位欄若為「否」，或單價欄沒有「車」字，則代表是不含車位或已經扣除車位的每坪房價，可直接參考。

第二，房價含車位沒拆分該如何計算：若遇到查詢到的案例沒有申報「車位面積」或「車位價格」，就得自行推估。常用的方法是參考同社區其他車位交易面積及價格進行推算，或者搜尋周邊區域平面車位、機械車位等不同型態的停車位資訊計算。

但這麼專業的事該怎麼處理呢？使用者難道還要自己去蒐集資訊嗎？

## 大數據扣車位算房價 掌握真實房價水準

別擔心，地政局已經幫你想到了！為了解決民眾實價登錄交易單價判斷困擾，臺北地政雲實價登錄查詢全國首創「大數據扣車位算房價」功能，針對房屋附車位之買賣交易，如申報人未申報「車位價格」或「車位面積」等欄位時，會先搜尋同社區的車位面積及價格；如果同社區沒有可以參考的資訊，會再擴大環域300公尺範圍內搜尋，藉由大數據資料庫的建立，提供與查詢標的同類型車位之價格及面積等參數，供民眾參考試算較貼近實際的房屋交易單價。

地政局提醒，數字說的話，不一定是全部真相，看懂實價登錄資訊，才不會落入房屋單價陷阱！張治祥局長表示，民眾發現實價登錄交易資訊顯示單價含車位時，就可以利用臺北地政雲「大數據扣車位算房價」功能進行拆算，掌握真實的成交單價，避免被未拆分的交易單價誤導。

害怕落入房屋的單價陷阱？快讓臺北地政雲的「大數據扣車位算房價」為您把關（網址：<https://cloud.land.gov.taipei>）。

# 大數據扣車位算房價

房屋車位價格混算，  
單價易失真，造成誤判



Before

房屋+車位40坪  
總價2,000萬元  
=單價50萬元 ?

房屋車位價格拆算，  
房歸房、車歸車，價格不混淆



案例參考  
拆價計算

After

1  
大數據  
資料  
車位10坪  
200萬元  
房屋30坪  
1,800萬元

房屋  
單價60萬元