

買房不買貴、賣房不賣低！盤點 5 大好用實價登錄平台

房產網 2022/08/03 文 / 陳羿鄜



為什麼買房、賣房前一定要看實價登錄？實價登錄平台可以如何使用，讓房

產溫度計為你一一說明！（圖/shutterstock）

買房幾乎是大多數人的人生大事，除了找到心儀的物件外，該如何以負擔得起且符合市場行情價買下一間房？而賣房同樣不容易，在高房價的時代，要擬定具競爭力且讓買賣雙方都欣然接受的價格，也是一大學問，因此無論買房、賣房，事前一定要先做足功課。

而為了讓房市交易更透明，政府在 2012 年推出「實價登錄」，現已發展到「實價登錄 2.0」，實價登錄系統到底對民眾買房、賣房有哪些幫助？能獲取哪些訊息？哪裡可以查詢實價登錄？《房產溫度計》為大家一一解答。

一、實價登錄是什麼？查實價登錄有什麼好處？

「實價登錄」是政府要求不動產交易的買賣雙方在交易完成後，誠實回報交易資訊和成交價格的制度，達到房價公開透明，解決過去不動產交易資訊不對稱的問題。

對想買房的消費者來說，可以透過實價登錄上的資訊，檢視自己的負擔能力和購屋預算，在與賣方議價時也能對市場行情有所了解，不至於買貴或遭惡意抬價。對賣方而言，則是可以知道自己房子在市場上的價值，訂定合理價格順利銷售。

二、實價登錄是誰去登記？

現行的實價登錄制度是由「買賣雙方」一起申報，送件則是可以由雙方共同協議，由其中一方或是其他代理人到地政事務所送件。如果有申報價格不實或逾期末申報，會有 3 萬~15 萬的罰鍰，罰到改正、申報為止。

三、從實價登錄可以得到哪些資料？

登錄的資料包含三大類：交易標的、標的資訊、價格資訊。

1、交易標的

土地和建物的區段門牌、不動產標示、交易筆棟數。

2、標的資訊

交易年月、土地轉移面積、建物轉移面積、車位轉移面積、使用分區、建物現況格局（用途、形態、建材、樓層、建築完成年月、隔間）、車位類別、社區管理、有無電梯等。

3、價格資訊

房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位元交易總價、每坪單價。

四、有哪些平台可以查實價登錄？

1、內政部不動產交易實價查詢服務網

內政部建立的實價查詢服務網是全台最大且最多人使用的平台，也是其他房屋網實價登錄平台的資料來源，資料齊全、詳盡。可查找「買賣」、「租賃」、「預售屋」或「預售屋建案備查」等。但介面相對較中規中矩且系統速度慢。如何操作請參考：買房前必做的功課！4步驟學會操作內政部「實價登錄」。

The screenshot shows the homepage of the Ministry of the Interior's Real Estate Transaction Price Query Service Network. The page features a navigation bar with links for 'Home', 'Download and Application', 'Official Website', 'Related Links', 'Support Services', and 'Online Service'. Below the navigation bar are four main search categories: 'Buy and Sell Query', 'Lease Query', 'Pre-sale House Query', and 'Pre-sale House Building File Query'. A search form is visible with fields for 'County/City', 'Township/City Area', 'Community Name', and 'Transaction Period' (from 110 to 111, with month 7 selected). There are also buttons for 'Search', 'Map Search', and 'Advanced Search'. A yellow banner contains important system notices, including the introduction of a new 'Pre-sale House Building File Query' function and a notice regarding the use of the system. Below the banner is a 'Latest News' section with three news items, each with a date and a brief summary of the news.

image source：內政部不動產交易實價查詢服務網

2、信義房屋實價登錄

信義房屋的實價登錄平台操作介面簡單易懂，呈現方式以列表為主，地圖為輔。除了提供每筆交易資料，還有各縣市區的成交行情趨勢，也可查找捷運周邊行情、各社區價格走勢圖並與該行政區行情做比較。



image source : 信義房屋實價登錄

3、實價登錄比價王

該平台的呈現方式以列表為主，在新建案 / 社區的部分，會顯示議價率、社區租金行情及租金報酬率供參考，以便於買家評估出價的價格，且社區最新行情會用 LINE 進行通知。但地圖功能稍嫌不足，無畫圖區域查詢功能，也無法獲取成交案件更詳盡的資料（如主建物附屬建物面積、格局、土地使用分區等）。

4、591 實價登錄

591 實價登錄以「社區」為主，比對出建物確切的社區名字，並提供各社區價格走勢、周邊環境的優缺點分析及生活機能介紹。另外，也統整該社區周邊曾經有車位成交價格紀錄，估算出合理價格，將車位價格拆算。



列表模式 | 共有 270,839 筆，顯示第 1-20 筆 列印

成交年月	地址	型態	總價	單價	建坪	地坪	樓別	屋齡	成交紀錄
111年06月	士林區格致路20巷1號5樓之5	華廈	354萬	49.7萬	7.13坪	1.6坪	5/9	20.7年	1 ▶
111年06月	士林區溪洲段一小段167地號 <small>捷運士林站</small>	土地	5萬	14.4萬	--坪	0.35坪	--	--	1 ▶
111年06月	中山區民權東路二段135巷30弄21號房屋地下層	車位	220萬	--萬	13.47坪	2.04坪	B1/7	38.8年	1 ▶

image source : 實價登錄比價王

但也因為該平台以查詢社區房地案件為主，公寓、透天等未形成社區的案件、土地、車位則查詢不到且無法設定查詢期間。

5、樂居實價登錄

同樣以「社區」為主，地圖直接與 Google 街景功能連結，更容易知道範圍及位置。有提供各社區價格走勢並與周邊生活圈行情做比較，計算社區均價排除一樓及特殊交易，價格相對客觀。

但僅可查詢六都、新竹縣市及基隆市資料，其餘縣市查詢不到，另外，未形成社區的案件、土地、車位也查不到且僅供一年、五年成交價，無法設定交易時間。

五、如何挑選實價登錄平台？

由上可知，各家實價登錄平台各有千秋，而最佳策略是以其他平台搭配政府部門的實價登錄，例如：

1、找社區型新成屋 / 預售屋：實價登錄比價王 / 591 / 樂居 + 內政部實價登錄網 (或各縣市政府實價登錄平台)

2、找中古屋 (公寓、華廈、透天)：信義房屋 / 實價登錄比價王 + 內政部實價登錄網 (或各縣市政府實價登錄平台)