

正月搬家、鬼月購屋禁忌之買賣移轉數量分析-以樹林、三峽及鶯歌地區為例



新北市樹林地政事務所

中華民國 109 年 6 月

目次

壹、前言.....	1
貳、資料蒐集與計算.....	2
參、統計分析.....	4
一、新年與房市交易影響分析.....	4
二、農曆鬼月與房市交易影響分析.....	7
肆、結論.....	9
一、農曆新年房市交易相對冷清.....	9
二、現今社會的購屋行為傾向不再避諱農曆鬼月.....	9

圖目次

圖 1 各年度 2 月交易量與平均交易量折線圖	5
圖 2 各年度新年及其前後一個月交易量折線圖	6
圖 3 各年度農曆七月交易量與平均交易量折線圖	7
圖 4 各年度農曆七月及其前後一個月交易量折線圖	8

表目次

表 1 102 年至 108 年各月交易量統計表	3
表 2 102 年至 108 年各年度總交易量、平均交易量、標準差統計表	3
表 3 各年度農曆新年期間對照國曆日期表	4
表 4 各年度 2 月交易量與月平均交易量、標準差比較表	5
表 5 各年度農曆七月交易量與月平均交易量、標準差比較表	8

壹、前言

我國自古以來擁有許多的傳統習俗與節日，這些文化大部分皆定義於農曆曆法中，並透過人類世代的傳承流傳至今，然而面對著現今資訊科技蓬勃發展的文明社會，有些習俗或因觀念過於傳統而漸遭世代的洪流吞噬，另有些則是時至今日仍深植於人心，其中，農曆新年與鬼月則是現今仍為一般大眾所熟知且保有的傳統文化。

農曆新年在傳統觀念中有著一元復始、萬象更新的意象，根據傳統的說法，農曆新年為一年的開始，應盡量平穩、安詳以求未來的一年一帆風順，因此有著新年不宜大興土木的說法；另外農曆鬼月被建立起了負面、諸事不宜的觀念。如此的傳統思維是否會反映至現今的不動產交易市場中，呈現新年、鬼月不宜買房使房市交易量驟減的極端現象，則為本研究之研究目的。本研究就三峽、樹林及鶯歌於民國 101 年開始施行的實價登錄資訊內容進行統計，並分析自實價登錄制度施行之後各個月份的不動產買賣交易量，進而探討現今傳統觀念與習俗影響房市的程度。

貳、資料蒐集與計算

根據三峽、樹林、鶯歌區資料庫彙整統計，102年至109年第一季實價登錄資料共計有47,657筆資料。由於實價登錄制度為101年8月1日正式上路實施，而本研究主要探討對象為實價登錄後各年度農曆新年與鬼月交易量是否有顯著變動，為避免數據上的不精確，故將不列入其交易日期為109年度、101年度及更早以前之年度資料，將前述年度排除後，資料總計有45,795筆。

其中，以申報種類來說，實價登錄申報種類分為租賃、買賣、預售屋三種樣態，本分析探討議題為買賣交易量，因而選擇就買賣與預售屋兩種類型分析，總計有44,025筆資料；另本研究目的為探討傳統觀念對房市買氣的影響程度，故於前述兩樣態資料中，就交易標的種類，本次分析選擇「房地(土地+建物)」、「房地(土地+建物)+車位」及「建物」三種類型分析，將單純購買「土地」及「車位」交易量排除，前述三種類型統計資料共32,510筆。此外，本研究僅選擇「套房」、「透天厝」、「公寓」、「華廈」及「住宅大樓」五種屬住家用類型的建物樣態，排除如農用、商業用、工業用等用途。綜上所述，本研究總計採納五種樣態實價登錄資料共30,942筆，並依各月份統計其月交易量如表1，年度總交易量、月平均交易量及標準差如下表2所示。

表 1 102 年至 108 年各月交易量統計表

年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
108	313	337	394	466	435	462	388	321	296	320	341	278
107	362	188	470	416	437	375	347	318	390	322	379	428
106	180	203	363	701	430	304	356	363	358	387	382	376
105	187	105	250	234	282	279	298	451	216	316	305	370
104	305	182	341	304	290	285	335	370	336	393	335	307
103	298	240	451	409	356	348	408	296	314	301	315	411
102	428	287	572	658	631	716	538	415	439	611	500	738

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

表 2 102 年至 108 年各年度總交易量、平均交易量、標準差統計表

年度	總交易量(件)	月平均 交易量(件)	標準差
108	4351	362.6	62.0
107	4432	369.3	70.2
106	4403	366.9	123.3
105	3293	274.4	84.5
104	3783	315.3	50.4
103	4147	345.6	60.0
102	6533	544.4	129.8

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

參、統計分析

一、新年與房市交易影響分析

傳統而言，新年有過小年和過大年的習慣，小年因地而異，我國目前傳統習俗多為除夕前一日；大年則為現今社會所熟知的除夕至正月十五日元宵節為止。本研究首先統整各年度小年及大年所對應的國曆日期對照表如表 3，於表中可發現該新年時段大部分皆位於國曆 2 月份。

表 3 各年度農曆新年期間對照國曆日期表

年度	農曆新年期間
108	2019/02/04-2019/02/19
107	2018/02/15-2018/03/02
106	2017/01/27-2017/02/11
105	2016/02/07-2016/02/22
104	2015/02/18-2015/03/05
103	2014/01/30-2014/02/14
102	2013/02/09-2013/02/24

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

檢視各年度 2 月份交易量與該年度平均月交易量差如圖 1，並同時計算與該年度標準差之關係如表 4。透過上述圖表分析可觀察出各年度 2 月份交易量皆少於該年度月平均交易量，其中 102 年及 105 年皆趨近於 2 倍標準差，104 年及 107 年更是超出了 2 倍標準差，由此可看出本研究所分析之年度中，國曆 2 月份相對於其他月份而言其房市買賣交易情況相對不熱絡。

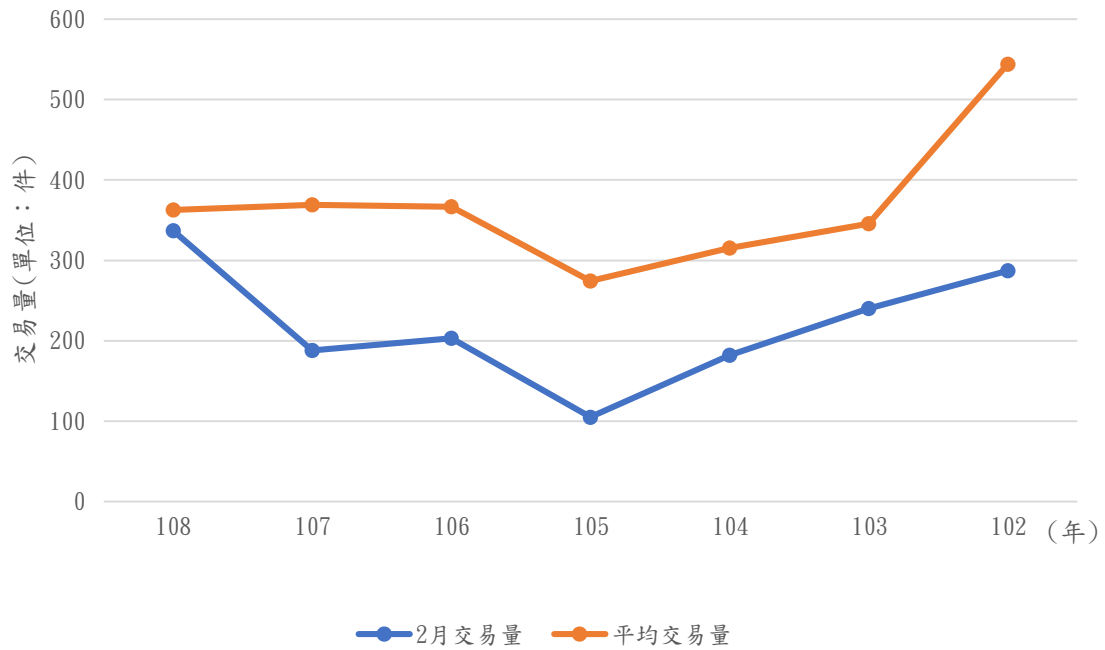


圖 1 各年度 2 月交易量與平均交易量折線圖

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

表 4 各年度 2 月交易量與月平均交易量、標準差比較表

年	2月 交易量(件)	月平均 交易量(件)	平均值 ±1 倍標準差	平均值 ±2 倍標準差
108	337	363	[301,425]	[239,487]
107	188	369	[299,440]	[229,510]
106	203	367	[244,490]	[120,613]
105	105	274	[190,359]	[105,443]
104	182	315	[265,366]	[214,416]
103	240	346	[286,406]	[226,466]
102	287	544	[415,674]	[285,804]

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

另本研究整理各年度 2 月份與當年前後月份（即 1、3 月份）交易量統計如圖 2，可發現除了 106 年及 108 年的 1 月份之外，其餘月份皆高於同年度 2 月份交易量，可推斷 2 月份確實為每年第一季交易量相對較少的月份。

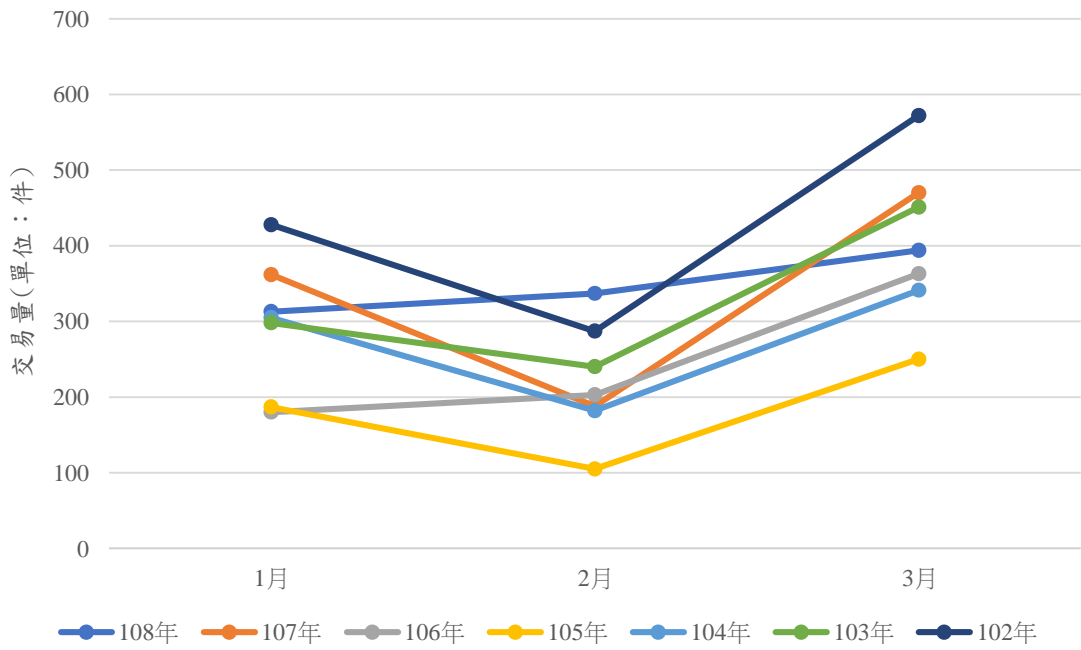


圖 2 各年度新年及其前後一個月交易量折線圖

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

二、農曆鬼月與房市交易影響分析

鬼月即我國農曆的七月，傳統農曆中視月亮的陰晴圓缺變化分大月 30 日及小月 29 日，雖並非如國曆固定月份大小月，惟就每月天數而言農曆與國曆月份天數略為相同，故為方便統計分析，本研究採 102 年至 108 年間農曆七月交易量與國曆平均月交易量進行探討，檢視兩者間交易量差如圖 3，並同時計算與該年度標準差之關係如表 5。透過圖表可發現，農曆七月除了 104 年及 105 年之外，其餘年度皆低於月平均交易量，然檢視其與月平均交易量標準差之關係，農曆七月交易量大部分皆落於 1 個標準差附近及以內，並未出現 2 個標準差甚至以上的離群值。

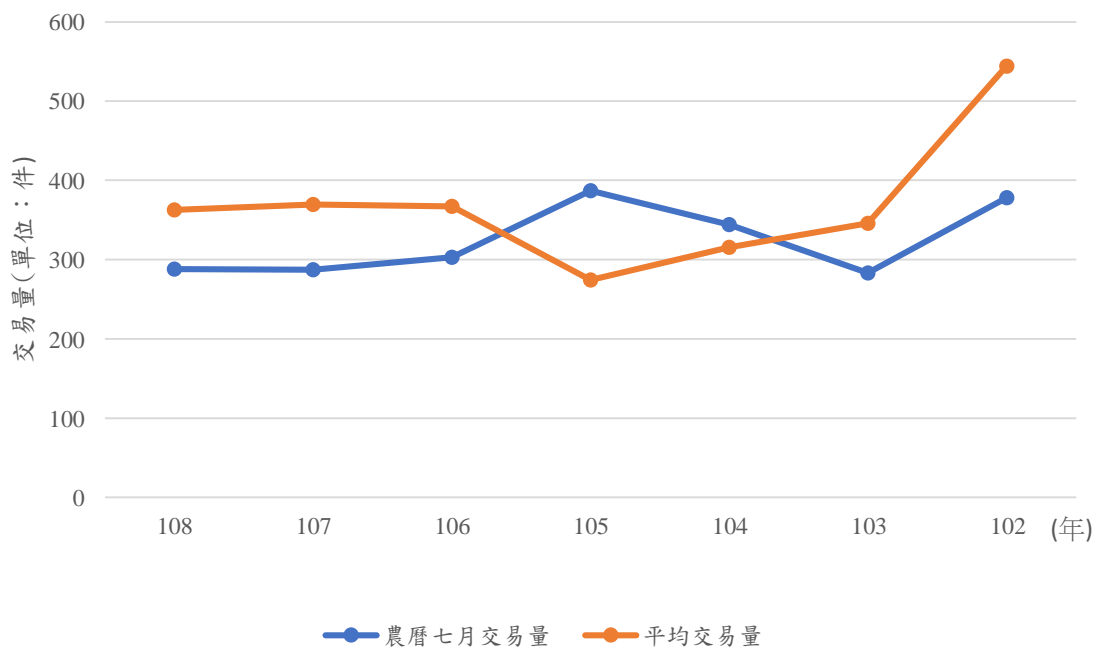


圖 3 各年度農曆七月交易量與平均交易量折線圖

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

表 5 各年度農曆七月交易量與月平均交易量、標準差比較表

年	農曆七月 交易量(件)	平均 交易量(件)	平均值 ±1 倍標準差	平均值 ±2 倍標準差
108	288	363	[301,425]	[239,487]
107	287	369	[299,440]	[229,510]
106	303	367	[244,490]	[120,613]
105	387	274	[190,359]	[105,443]
104	344	315	[265,366]	[214,416]
103	283	346	[286,406]	[226,466]
102	378	544	[415,674]	[285,804]

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

本研究另統計各年度農曆七月與該月前後一個月的交易量變化分析如圖 4 所示，發現除了 104 年及 105 年之外，農曆七月與前後一個月交易量關係皆呈現相對較少的現象。

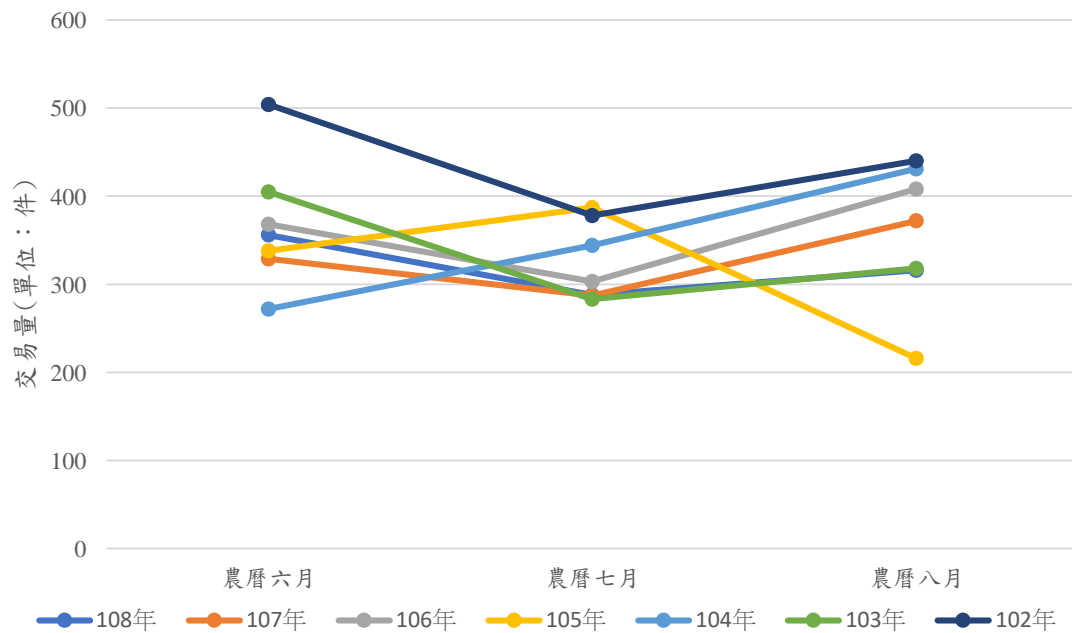


圖 4 各年度農曆七月及其前後一個月交易量折線圖

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

肆、結論

本研究目的係透過近年不動產市場交易量統計資料探討現今社會中傳統思維對於房市熱絡程度的影響，經上述分析後所得出的成果總結分為兩點，茲闡述如下：

一、農曆新年房市交易相對冷清

經本研究統計分析，在農曆新年主要分布的國曆 2 月份中，其不動產交易量大部分皆是低於月平均交易量，近幾年更有其中兩年遠遠低於平均值，由此可推斷農曆新年對於現今房市的熱絡是有一定程度的負向影響，與傳統大眾認為新年不宜大興土木的觀念相符。本研究認為除了傳統觀念中正月不宜搬家，覺得一搬會窮三代的思維之外，另認為我國新年多為連假，國人多數會選擇暫時放下繁雜事務利用連假安排出遊，再加上由於每年 2 月份工作日相對其他月份較少，致使不動產交易量相較於其他月份有較為顯著的差異。

也因為大眾對於農曆新年仍保有一定程度的傳統思維，因此在該時期仍有買房需求的需求者便會選擇在年節前甚至年節過後進行，此現象亦可透過本研究中比較 1、3 月份交易量，其 3 月份交易量皆高於 2 月份交易量且普遍高於月平均交易量中得到印證。

二、現今社會的購屋行為傾向不再避諱農曆鬼月

另在統計分析農曆鬼月房市交易量中，本研究比較農曆七月與國曆月平均交易量以及農曆七月前後一個月交易量，發現在鬼月中交易量普遍低於平均值，且與前後一個月交易量對照也呈現相對較少的現象。然從標準差中可看出鬼月房市交易量儘管相對較少，其交易量仍皆位於 1 個標準差內，並沒有明顯離群值產生，代表著現今社會對於農曆鬼月的忌諱並非外界印象中的顯著，探究其可能原

因一方面為大眾對於傳統思惟上逐漸傾向不忌諱；另一方面近幾年不動產市場針對鬼月的禁忌反其道而行，利用降價、增加購屋優惠等方式活絡房市。

許多傳統禁忌為我國自古流傳至今，這樣的想法思維有些對於現今社會的大眾似乎已有普遍淡化的趨勢，然而本研究仍然認為有些禁忌仍根深蒂固的存在於現今社會生活中，不過在時代的進步之下，透過一些商業策略的執行對於有些禁忌還是能有效地找尋到其突破口，藉此盡可能的降低因傳統忌諱所帶來的負向影響。綜上所述，本研究認為傳統思維與現今商業行為之間只要策略應用得當，仍然是有辦法取得一個良好的制衡點，在禁忌所帶來的負向影響之下維持一定程度的商業運作。