



本期焦點

晉升有殼蝸牛！ 購屋話題社群輿情數據調查

- ▶ 購屋話題熱度居高不下，房產類意見領袖影響力大！
- ▶ 購屋市場需求剖析，網友買房最看重哪些考量？

OpView放大鏡

- ▶ 熱門話題調查局 (克服社恐方式 / 兒童才藝排行 / 貓狗常見疾病)
- ▶ 熱議文章大公開 (新聞 / PTT / Dcard / Mobile 01 / Instagram / Facebook / YouTube)



研究說明

資料來源與研究方法

Part 1 購屋話題整體聲量探索

1-1 購屋話題年度聲量趨勢

1-2 購屋話題聚集地觀測

1-3 購屋話題年度焦點熱詞

Part 2 購屋話題社群輿情洞察

2-1 購屋關鍵考量因素

2-2 購屋話題意見領袖排行

結論

晉升有殼蝸牛！

購屋話題社群輿情數據調查

主題目錄

前言

擁有自己的房產，是不少人的的人生夢想清單之一，而網路上關於買房話題的討論火熱，長期月均聲量近40萬，加上2023年底政府相關政策支撐，如8月推動的新青安優惠房貸，便為民眾購屋動能帶來推波助瀾的效果，催出剛性買盤，全台房市價量、房貸金額亦是持續創高，從各方面來看，皆可看出房市依然可期。

而本期Social Watch透過《[OpView社群口碑資料庫](#)》追蹤購屋話題的網路聲量表現，從社群數據的角度洞察社群上網友對於買房話題的討論焦點，同時透過社群聆聽來解析消費者需求，提供最真實的社群口碑趨勢以供品牌及相關業者、政府部門作為參考。



研究說明

- ▶ 資料時間：2023.05.01~2024.04.30；與前一年度同期 2022.05.01~2023.04.30
- ▶ 資料來源：討論區、社群網站、新聞、部落格、評論(排除重複留言之抽獎文)。

OpView 於觀測範圍內設定「購屋話題」之關鍵詞組，框定相關研究文本



Part 1

購屋話題 整體聲量探索

1-1 購屋話題年度聲量趨勢

分析購屋話題相關討論的整體聲量趨勢，並深入探討熱門話題為何。

1-2 購屋話題聚集地觀測

統計聲量來源以了解網友最常於何處討論話題，並進一步分析主要來源網站之熱門頻道。

1-3 購屋話題年度焦點熱詞

透過斷詞了解在購屋相關討論之中，最受網友熱議的話題熱詞有哪些，並比較年度網友討論焦點。

Part 2

購屋話題 社群輿情洞察

2-1 購屋關鍵考量因素

從討論度與好感度的角度，研究房市消費客群、需求者討論購屋話題時的重點考量因素。

2-2 購屋話題意見領袖排行

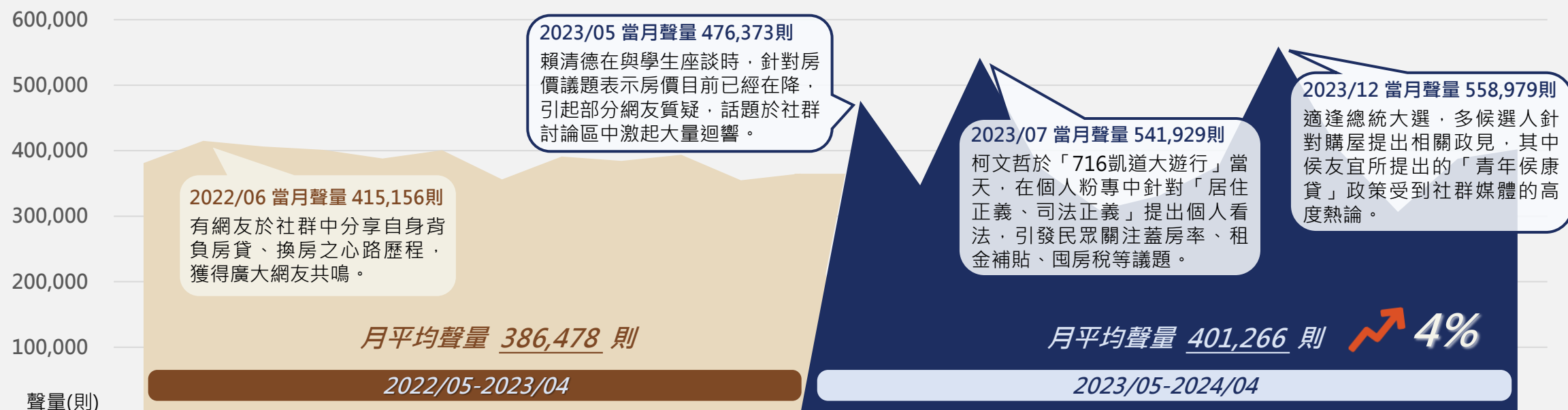
觀測購屋話題中帶動網友討論的人物頻道，尋找出話題的意見領袖。



1-1 | 購屋話題年度聲量趨勢

購屋話題聲量呈上漲趨勢

政界領袖言論備受關注

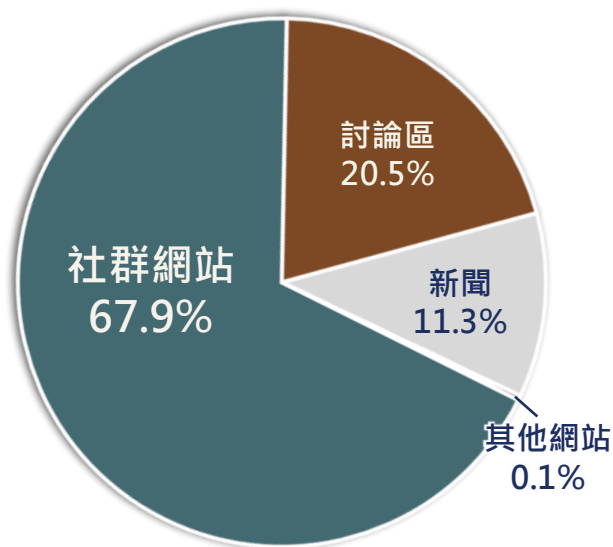


▲ 購屋話題相關討論聲量月趨勢圖與聲量高點熱門話題示例

首先綜覽購屋話題的網路聲量趨勢變化，可發現話題始終備受熱論，近一年月平均聲量突破40萬則，且相較前一年同期更上漲4%，大眾對於該話題的關注度持續上升。進一步觀察聲量高峰月份之熱門話題，首先在2022年6月時有網友於社群中分享自己的人生經歷與價值想法，其中提到了開始背負房貸、換房之心路歷程，引起廣大社群共鳴。而因2023年底適逢總統大選，自2023下半年起政治人物針對房市的政見、言論亦受到社群媒體的高度矚目，如5月時賴清德在校園講座中，針對房價議題表示房價目前已經在降，亦指出台北市的房價所得比應不至於繼續攀升，論點引起部分民眾質疑，並為購屋話題熱度創造一波高峰；同年7月以「司法正義」及「居住正義」為訴求的「716凱道大遊行」，邀請多政界意見領袖參與活動，其中柯文哲也在個人粉專中發表看法，提出希望可以增加社會住宅的蓋房率以抑制房價；隨後侯友宜所提出的「青年侯康貸」政策，幫助青年購屋免頭款，吸引不少年輕世代網友留言表示支持，不過也有民眾提到重點還是在於如何降房價，貸款補助只是治標不治本，期待能從根本解決「房價與人均所得不成比例」的問題。



社群佔總體聲量逾6成 討論區購屋經驗分享多熱議



▲ 來源網站聲量佔比圓餅圖

社群網站熱門頻道

- 1 Facebook粉絲團 > 東森新聞
- 2 Facebook粉絲團 > ETtoday房產雲
- 3 Facebook公開社團 > 台中房地產_透天別墅區
- 4 Facebook粉絲團 > ETtoday新聞雲
- 5 Facebook粉絲團 > Yahoo奇摩房地產

討論區熱門頻道

- 1 Ptt > Gossiping
- 2 Ptt > home-sale
- 3 Ptt > HatePolitics
- 4 Dcard > 購屋
- 5 Ptt > Stock



▲ 前兩大聲量網站之熱門頻道排行

接著分析整體討論聲量的來源，可以發現**社群網站**為購屋話題的聲量聚集重鎮，其中新聞粉專所發布之貼文內容常能於社群中製造話題，網友互動成效佳；另 Facebook 房產相關社團如「台中房地產_透天別墅區」亦常見網友於出售房屋貼文底下留言表示感興趣，可見購屋需求熱度穩健。

而再看到聲量第二的**討論區**，則以問卦、請益、討論類型文章居多，如 Ptt 上的 Gossiping 看板便常有網友針對時事新聞進行話題討論，而 Ptt home-sale、Dcard 購屋板，則常見網友相互交流買房相關問題，如小資族如何買房、房屋格局規劃請益、區域房價行情等，或如自住首購經驗、看房心得、買房新手指南等個人經驗分享，往往都能吸引眾多網友參與討論。



社群網友多聚焦房價漲幅 青年購屋成新興焦點

前一年度同期焦點熱詞 TOP30

#	話題熱詞	聲量(則)	#	話題熱詞	聲量(則)
1	投資	8,445	16	房貸利率	3,159
2	漲幅	8,071	17	預售屋	3,129
3	升息	7,400	18	陳金萍	3,039
4	總價	6,932	19	行政區	3,025
5	區域	6,774	20	薪資	2,974
6	所得	6,507	21	自住	2,967
7	台北市	4,399	22	買氣	2,709
8	首購	4,284	23	數據	2,682
9	炒房	3,622	24	房貸族	2,563
10	建商	3,459	25	指數	2,556
11	交易量	3,442	26	年齡	2,508
12	新北市	3,301	27	園區	2,455
13	內政部	3,201	28	都會區	2,362
14	住房	3,199	29	曾敬德	2,331
15	年輕人	3,176	30	重劃區	2,233

近一年焦點熱詞 TOP30

#	話題熱詞	聲量(則)	#	話題熱詞	聲量(則)
1	貸款	13,630	16	自住	2,757
2	漲幅	8,811	17	新竹縣市	2,712
3	新青安	5,107	18	科學園區	2,694
4	園區	5,023	19	內政部	2,626
5	台北市	4,489	20	六都	2,338
6	區域	4,183	21	炒房	2,311
7	總價	4,132	22	通膨	2,276
8	交易量	3,355	23	買氣	2,270
9	升息	3,328	24	建商	2,186
10	所得	3,183	25	竹科	2,095
11	單價	3,134	26	行政區	2,076
12	雙北	3,076	27	陳金萍	2,070
13	首購	3,026	28	數據	1,976
14	字頭	2,995	29	捷運	1,974
15	年輕人	2,916	30	套房	1,861

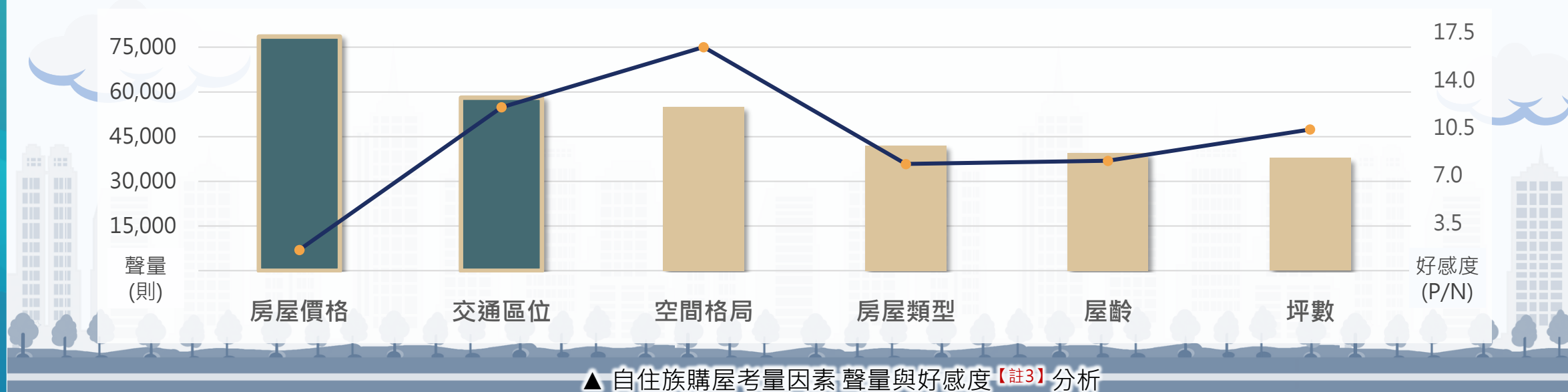
【註1】此處年度熱詞分析比較乃以近一年2023年5月至2024年4月，與前一年度同期2022年5月至2023年4月進行對比。

【註2】右表標底色者，乃近一年度新入榜之熱詞。

接下來我們將針對購屋話題討論文本進一步進行斷詞，以便了解網友關注內容，並比較近一年與前一年同期【註1、註2】焦點熱詞的變化。從左方兩年度的熱詞列表可發現房價漲幅仍為社群聚焦之重點，其中便有網友直指現有不少建案總價雖下跌，但平均單價卻依然呈上漲的趨勢，激起廣大社群迴響。而購屋族群在參與話題討論時，亦多會提及自身需求考量如首購、自住等，且會針對各區域如雙北、六都等不同行政區之房市行情進行比較；其中新竹縣市、竹科因科技廠設廠計畫，成為近一年新興熱詞，園區房價受到社群媒體高度矚目。另外同為近一年新熱議焦點的還有「青年購屋」之相關討論，自2023年底實施之新青安貸款政策也受到廣泛熱議，有網友認為此政策將成為年輕世代在買房決策上的一大推動力，但也有網友擔心此政策反而會助漲房價，憂心房價只漲不跌，未來年輕人要想購屋將更加困難。



房屋價格成首要考量 網推購屋需重交通便利性



從上段可發現網友討論購屋話題時亦多會提及自己的目的、需求，並據此請益/分享買房時的各項考量要點，因此本段我們將進一步針對「自住」族群購屋時的考量因素，做聲量與好感度的綜合剖析，以了解市場消費者的抉擇關鍵。首先從聲量的角度來看，「房屋價格」成為網友購屋時首重考量，參與話題時也多會提出自身預算金額，或關注房屋總價、可貸金額、所需之頭期款等。而對照好感度來看，對於自住需求客群而言，房屋之「交通區位」、「空間格局」也至關重要，即有網友提及自己找房乃以「交通方便、學區，離工作近」為優先，後更是選擇了「三鐵共構，國道近」的建案，對於靠近交通樞紐、擁有便捷交通運輸系統之物件給予多正面評價；至於在「空間格局」上，又以「小坪數」宅受到高好感度，近年來也有不少建商瞄準單身貴族、小資族群，推出如「輕奢小宅」、「1+1套房」等建案，於社群媒體中關注度高，提供消費者購屋新選擇。

【註3】好感度係指P/N比，為意藍資訊使用文字語意分析技術自動判讀文章情緒所獲得的正面文章(P)與負面文章(N)之比值，數值越大代表網友對該面向的好感度越高，反之亦然。



房產類意見領袖獲關注 政治人物貼文社群迴響高

最後我們觀察帶動購屋相關話題討論的熱門頻道【註4】，以了解在話題當中的意見領袖。在排行榜前10名的人物頻道中，又以房產、財經領域專家受到高度關注，如「Sway房市觀測站」便時常針對房產相關時事、建商建案提出針貶，並透過直播的方式與粉絲創造高互動成效；或如「超級房仲學院 | Zack」時常於個人頻道中探討台灣房價趨勢、房地產投資知識等，吸引不少粉絲觀看、留言參與討論。

另「下班經濟學」與「游庭皓的財經皓角」則常自產經角度分享觀察與見解，皆成功於社群帶起話題熱度。此外，因政府政策對於房市供需、房價、市場信心、社會正義及投資策略等多方面皆有著深遠的影響，政界領袖如「侯友宜」、「蔡英文 Tsai Ing-wen」、「賴清德」相關發言也受到人民的高度矚目，每每發文皆能造成廣大社群迴響。



#	熱門意見領袖	觀測期間 聲量則數	該頻道熱門相關主題文章示例
1	Sway房市觀測站	40,297	►直播文 有些建商我也不太推薦 除了八不推 還有這些不太推
2	超級房仲學院 Zack	16,318	【房價下跌 2023房價】全台六都與新竹房價，全面下跌反轉，台北...
3	下班經濟學	13,791	買房免頭期款，1500萬全額貸款會發生什麼事？...
4	志祺七七 X 圖文不符	13,101	低薪窮忙、買房無望...台灣年輕人「躺平有理」？經濟數據亮眼，為何...
5	Lin's竹北房產筆記 _品揚的竹北房產交流網	12,519	你願意出租房子給單親嗎？在第一線幫房東找房客，「禁菸、禁寵、禁在家...
6	侯友宜	12,169	肩負民意，攜手前行，我們義無反顧！在國家安全之前，人民期待改變...
7	Dinter	7,440	【DinTer】特哥論2024台灣總統大選！為什麼政府從不公開透明？那些媒體...
8	蔡英文 Tsai Ing-wen	5,671	八年前，當我被民進黨提名為2016年的總統候選人。在全代會上，我告訴...
9	游庭皓的財經皓角	5,572	【市場觀察】台灣央行再不升息 2024房價大噴發？
10	賴清德	5,199	終於，我們一起走到了這裡。謝謝你們，用無比的勇氣，堅持到最後一刻。我們...

【註4】此處係使用OpView Insight「頻道屬性標籤」功能，篩選出「人物」類型頻道，並統計與話題相關之討論聲量，藉此觀察實際帶動話題討論之熱門意見領袖。

本期重點整理



Part 1 購屋話題整體聲量探索

- **購屋話題聲量趨勢調查**：近兩年購屋話題討論火熱，其中近一年月均聲量較前一年同期上漲4%，話題聲量呈上漲趨勢，而從聲量高點來看，又以政界領袖言論受到社群媒體高度關注，推動話題聲量高峰。
- **購屋話題聚集地觀測**：社群網站為聲量聚集重鎮、佔比逾六成，Facebook房產相關社團中常見網友留言詢問感興趣之房屋、建案出售資訊；聲量第二名的討論區則多網友相互交流買房相關問題，與看屋經驗分享。
- **話題年度熱詞剖析**：房價「漲幅」等房市相關討論為網友聚焦之重點；自2023年底實施之「新青安貸款」政策受到廣泛熱議，成為近一年新興討論熱詞。



Part 2 購屋話題社群輿情洞察

- **消費者購屋考量洞察**：「房屋價格」成為網友購屋時首重考量；另社群中也有不少網友分享自身購屋經驗，其中針對房屋之「交通區位」，網友多對於靠近交通樞紐、擁有便捷交通運輸系統之物件給予高好感度。
- **購屋話題意見領袖盤點**：購屋話題中以「Sway房市觀測站」、「超級房仲學院 | Zack」等房產、財經領域專家受到高度關注，前者時常針對房產相關時事、建商建案提出看法，後者則多於個人頻道中探討台灣房價趨勢、房地產投資知識，皆能吸引廣大粉絲參與討論。

[看更多意見領袖榜>>](#)

AI x Z：用 AI 迎接 Z 世代

05/28 (二) 專家現場互動

eLAND
AI • Data • Cloud

Opview
社群口碑資料庫

[點擊了解詳情>>](#)





Social Lab網路新聲量 熱門話題調查局

觀測期間 | 2024.05.13-05.19

Social Lab每週追蹤特定主題，把網友想法一次說給你聽！

感謝各大媒體引用《Social Lab社群實驗室》透過
《OpView社群口碑資料庫》剖析之獨家主題文章！



害怕社交怎麼辦？網推「這8招」克服社恐、改善人際關係

- 練習談話技巧、備好話題不怕「沒話聊」 拒絕負面思考減少社交恐懼.....[繼續閱讀](#)



一技之長從小培養？網推6大才藝課程實用又有趣

- 「游泳、跆拳道」自救護身超實用 學「音樂」提升專注度和記憶力！.....[繼續閱讀](#)



毛孩的健康殺手！網議12種貓狗「常見疾病」須當心

- 腎衰竭成老年貓狗常見疾病 預防貓口炎需注重「刷牙」習慣.....[繼續閱讀](#)



前往Social Lab



觀測期間：2024.05.13-05.19



網友熱議文章大公開

OpView放大鏡



新聞 聲量探索排行榜

排名	新增回文數	來源頻道	標題
1	6,207	LINE TODAY > CTWANT	太陽花再現?! 表決改革五法變大亂鬥逾千人看不下去衝立院高喊「停止表決」
2	4,918	LINE TODAY > 國內	影 / 韓國瑜臉色疲憊離開百名青年怒轟「不要臉」
3	2,657	Yahoo新聞 > 焦點	挑動兩岸對立國台辦點台灣5位名嘴將懲戒
4	2,537	LINE TODAY > 國內	快訊 / 新工作出爐! 林飛帆任國安會副秘書長何志偉接總統府副秘書長
5	2,490	LINE TODAY > 國內	打卡下班! 小英感謝人民留下一句話給台灣
6	2,165	LINE TODAY > 國內	國台辦突宣布「嚴懲5名嘴」劉寶傑不忍了! 預告晚上節目中反擊
7	1,774	LINE TODAY > 鏡週刊	小英卸任在即! 傳明將特赦陳水扁法務部: 未收到公文
8	1,569	Yahoo新聞 > 歐非	歐盟外長: 不會承認台灣國家地位
9	1,503	Yahoo新聞 > 政治	賴清德未拜會在野批「空白4個月」
10	1,478	LINE TODAY > 國內	蔡英文任期Last Day! 最後紀念照「冒超厭世眼神」萌翻



看新聞其他時期排行榜



PTT 聲量探索排行榜 (排除閒聊文、贈獎文、直播文)

排名	新增回文數	來源頻道	標題
1	2,277	Gossiping	[問卦]震驚!對年輕人來說投降是主流共識
2	2,146	Gossiping	[問卦]媽媽過世多久可以走出來
3	2,034	Gossiping	[爆卦]黃國昌回應國會改革懶人包
4	1,844	HatePolitics	[討論]對白粉無法就事論事理性討論問題感到失望
5	1,814	KoreaStar	[新聞] [獨家]HYBE表示將給NewJeans放一個長假!
6	1,807	Gossiping	[新聞]快訊 / 太陽花再起? 青年學生聚集「立法院
7	1,699	Gossiping	[爆卦]台文館承包商蹦世界道歉啦~~!
8	1,693	Gossiping	[爆卦]民進黨開始鬧事啦
9	1,644	Gossiping	[爆卦]側翼: 提議520後解散國會
10	1,523	Gossiping	[新聞]趙少康驚爆藍白分手內幕: 柯一直羞辱侯

[看PTT其他時期排行榜](#)



Dcard 聲量探索排行榜 (排除贈獎文)

排名	新增回文數	來源頻道	標題
1	1,792	閒聊	現在的年輕員工都這樣講話？
2	808	感情	準備了半年的求婚，卻被放鴿子了
3	784	感情	女生請進！技巧真的能彌補大小嗎
4	745	親子	#討論小孩的畢業旅行堅持要出國玩
5	577	感情	我後悔出軌
6	460	YouTuber	這麼瘦你跟我說他是Joeman?!
7	443	心情	有喜歡小奶的男生嗎？
8	437	心情	男友的前女友太優秀怎麼辦
9	417	心情	回爸媽家後爆發激烈爭吵了，好氣好氣決定上來跟大家分享怒氣
10	395	感情	母單處女第一次和男生上MOTEL

[看PTT其他時期排行榜](#)



Mobile01 聲量探索排行榜 (排除贈獎文、閒聊文)

排名	新增回文數	來源頻道	標題
1	427	閒聊_投資與理財	親中怎麼了?我們的農產品還要外銷到大陸,這麼多台商都要靠大陸
2	347	相機_相機消費經驗分享	在知名相機店購買鏡頭不愉快經驗
3	261	理財_海外投資_陸股 / 港股	老婆加入了一個奇怪的投資群組
4	256	汽車_汽機車七嘴八舌	內湖IKEA停車「重機比照汽車」騎士怒撕勸導單
5	242	時事_台灣新聞	被台灣政府吹捧的印度・旅遊真實體驗
6	220	汽車_汽機車七嘴八舌	萬一電動車在地下室自燃？
7	186	汽車_汽機車七嘴八舌	機車對撞・第一視角
8	182	汽車_汽機車七嘴八舌	保時捷沒油國道刁車！女駕駛「怕車刮花」不給拖吊
9	178	手機_Android_Sony / SE	什麼樣的人會花4萬買1080p？
10	165	時事_台灣新聞	我就覺得警察的問題比較大



看Mobile01其他時期排行榜



Instagram 聲量探索排行榜 (排除贈獎文)

排名	新增回文數	來源頻道	標題
1	495	Shuhua (@yeh.shaa_)	  
2	480	♡曼蒂曼曼聊 KPOP、韓劇、韓綜分享♡ (@mandysaysth)	我要瘋了甚至還有應援 影片來源：The Show #잘자요...
3	470	跟著呔亭吃起來 台北/台中/桃園/新竹/台南/宜蘭/嘉義美食 (@foodtinne)	開聲音鍋貼就是要吃這麼恰
4	446	豚長Joey from (@joeyful_joey)	《沒事的我們都一樣》
5	419	脫北馬丁 (@martinzeng2010)	丞琳老師的音樂教室



看Instagram其他時期排行榜



Facebook 聲量探索排行榜 (排除贈獎文)

排名	新增回文數	來源頻道	標題
1	7,647	黃國昌	不僅沒品插隊還動手打人的民進黨郭國文
2	6,437	韓國瑜	https://www.facebook.com/photo.php?fbid=...
3	6,309	徐巧芯	兩個字：噁心。（民進黨立委鍾佳濱摸國民黨立委陳菁徽屁股）
4	6,121	ETtoday新聞雲	凍漲15年！下半年討論「菸捐是否調漲」專家：台灣菸價明顯過低
5	5,794	中時新聞網	都已經是免費餐點了，大家就將心比心不要嫌了吧...(00編)



看Facebook其他時期排行榜

YouTube大熱門 (排除贈獎文)



【BBC News 中文】蔡英文將卸任受BBC專訪 網佩服：回應客觀又精準



【Bit King比特王出任務】執政黨自提條文通過卻大崩潰 網嘲：又是我能你不能



【關鍵時刻】國台辦擬懲戒五名嘴 網笑：越制裁講越多



【老高與小茉 Mr & Mrs Gao】老高談快樂的方式 心理議題療癒粉絲直呼很受用



【鍾明軒】鍾明軒再訪中國！粉絲狂讚：真誠又勇敢 | YouTube熱門事件



看YouTube更完整排行榜

欲了解更多
請與我們聯繫

聯絡電話：02-2755-1533

業務信箱：sales@eland.com.tw

<https://www.opview.com.tw/contactus>

OpView Insight
免費體驗

<https://go.opview.com.tw/>