

「臺北市政府（地政組）市政顧問座談會」會議紀錄

主題：地政維新 健全房市

一、時間：106年8月7日(星期一)下午2時00分

二、地點：臺北市政府市政大樓2樓北區212會議室

三、主持人：地政局李局長得全

記錄：陳怡潔

四、主持人致詞：略

五、臺北市政府地政局簡報：如附件1

六、與會人員發言摘要：

(一) 議題1：資訊透明

1-1. 地政雲的下一步（資訊室）

(1) 原典創思規劃顧問有限公司 劉哲瑋

- » 今天主要是從運用政府開放資料的社群角度來參與會議，有關公有地資料的開放目前5都及其他縣市都還沒做到，只有臺北市將公有地資料在開放平台釋出。
- » 建議將公有地以開放資料的方式，透過社群協力的場合，如籌辦資料工作坊，藉由內訓方式，讓局處同仁了解開放資料與應用，於那些業務領域可與民間合作，提出相關議題，透過政府與民間合作的場合如黑客松等，深化資料的需求與應用。
- » 有關公有地使用人次建議納入資訊局資料開放平台介接、使用的人次合併計算，做為市府公有地政策資料使用人次。
- » 地政雲中後期建議可納入3D建物相關資料。

(2) 資策會數位教育研究所主任 廖肇弘

- » 有關地政資訊地政雲已有完整規劃，資料內容也很豐富，後續亦將行動載具的應用納入，這是未來發展的重點。
- » 建議地政雲納入意見的蒐集。

(3) 數字科技股份有限公司法務副理 謝官翰

- » 建議持續精進地政雲使用者介面。
- » 有關資料的透明開放，建議公部門可與民間單位合作，便於使用者取得公開資料更為簡便。
- » 有關社群部分包含 Client 端、Web 端及 Mobile 端介面，地政雲如能精進這 3 端導入流量、開啟速度等技術，相信地政雲亦是一值得期待的系統。

1-2. 實價登錄的下一步（地價科）

(1) 衡定房屋仲介有限公司總經理 房孝如

- » 內政部此次修法就實價登錄資訊透明度而言，往前推進很多，未來如欲提升實價資料的加值運用，建議強化申報資訊之一致性，例如：建立性質重疊之建物型態填寫原則(如兼具華廈與套房性質之標的)、備註欄資料用語標準化等，以增進資訊整合及分析效率與正確性。

(2) 中華民國土地估價學會常務理事 朱南玉(顧問)

- » 租賃資訊全面登錄部分，則宜俟中央相關輔導法令(如租賃法)或配套措施擬定後，再循序漸進推動。

(3) 臺北大學不動產與城鄉環境學系教授 彭建文(顧問)

- » 肯定內政部目前修法方向，然在提升資訊透明之餘，亦須同步強化登錄資料的正確性與參考性，除建立查

核制度配套外，就資料輸入的部分，亦應加強規範與宣導，如含停車位之房地交易，應就停車位面積、型態及價格之查填方式，以合理拆分房地單價，增進價格參考性。

- » 大社區交易查詢，可顯示該社區歷次成交明細，從資訊透明化角度是非常好做法，未來若能再推展至整體實價登錄資訊之交易履歷查詢服務，對於民眾查詢將更有助益。

(4) 政治大學地政學系教授 林子欽(顧問)

- » 實價登錄制度施行以來，臺灣在全球不動產透明度排名已由半透明區大幅晉升為透明區，顯示實價登錄制度具有其核心價值，目前中央修法朝更透明方向邁進，地方政府可由執行層面進行配合。
- » 有關實價登錄加值運用，除可從目標使用者需求進行思考，亦可由從資訊透明與健全房市關聯性思考，如加值運用對於資訊透明及健全房市有所助益，即可進行運用開發。
- » 至如何全面掌握勾稽租賃案件資訊，應由稅捐機關從查稅角度進行，才能有效控管。

(5) 前內政部地政司長 吳萬順(顧問)

- » 配合中央政府規劃修法內容，將實價登錄申報義務人由地政士調整為權利人及義務人共同申報是好的方向，但如要讓買賣雙方誠實申報價格，實價課稅為最有利手段。

(6) 住商不動產企劃研究室主任 徐佳馨

- » 建議將相關影響價格之資訊如(含增建等)，直接顯示在

查詢結果第一層頁面，簡化資料查詢程序，提升實價登錄資訊解讀效率。

» 租賃案件全面申報揭露須配合全面查稅手段方可達成，地方政府短期應難做到。

1-3. 房市資訊透明的下一步—房市指標溫度計（地價科）

(1) 政治大學地政學系教授 林子欽(顧問)

» 考量房市指標溫度計發布後，短期內將難以更動，為求周延妥適，建議先以更長時間且含括數個景氣循環的資料，測試燈號設定與分數級距之合理性，另可請一般民眾協助以直覺性觀察，有助於燈號檢視及修正調整。

» 至於溫度計燈號的呈現與解讀，考量涵蓋面向複雜，為免解讀偏誤，建議僅發布客觀數據，避免過度說明。

(2) 臺北大學不動產與城鄉環境學系教授 彭建文(顧問)

» 過去房地產市場經歷不同景氣階段，其各有冷熱溫感且具有相對性，建議於燈號呈現上應妥為考量。

» 房市指標溫度計涉及供需價量各項層面，建議未來由北市府發布客觀分數燈號，解讀部分則交由各領域之專家學者。

(3) 衡定房屋仲介有限公司總經理 房孝如

» 北市府房市指標溫度計是為客觀體現房市溫感，似與一般消費者需求，要的是可以買或不買的主觀建議有所不同，建議進一步確立解讀目標與使用對象。

(4) 住商不動產企劃研究室主任 徐佳馨

» 房市指標溫度計要釋出的訊息是體現市場溫感，因此仍需要符合一般民眾普遍的市場溫感認知，方能建立

可靠性及依賴性。

(5) 數字科技股份有限公司法務副理 謝官翰

» 燈號的解讀應更明確易懂，避免民眾因不了解而失去意義；並建議政府適度將相關資料釋出，與民間協力作最大化的利用。

(二) 議題 2：交易安全

2-1. 不動產交易消爭地圖再精進（地權及不動產交易科）

(1) 台北市不動產仲介商業同業公會法規委員會主委 蔣美龍

» 消費爭議以燈號呈現，這是一個創意，有時消費者要求不見得符合法令，如果可以在燈號中增加業者說明欄位以說明為何不能和解，較能真實呈現爭議內容。另外，消費爭議地點若只能呈現最終處理結果，更需增加業者說明欄位。

(2) 住商不動產企劃研究室主任 徐佳馨

» 若公司沒有成交案件，即無資料，即未有客訴即無資料。民眾會產生疑慮，其實店家生意不好以致沒有客訴，跟店家生意好以致有客訴為兩碼子事。

(3) 衡定房屋仲介有限公司總經理 房孝如

» 點進去紅燈看都是那些業者，點進去綠燈看也是那些業者，感覺天下烏鴉一般黑，失去其參考價值；若以和解率當成判斷標準，背後隱含造成爭議沒有關係，造成爭議再來和解，政府幫你揭露，有些業者成立 5 年無客訴，可否公佈這些業者。

(4) 臺北大學不動產與城鄉環境學系教授 彭建文(顧問)

» 消費爭議與公司有關，與地區無關，以地圖呈現有點

奇怪，希望政府做業的評鑑，產生良性循環，讓消費者知道那些業者經營品質良好，可協助消費者在從事不動產交易找到好業者，建商仲介累積太多紅燈，就可能更改公司名字，交易糾紛為何種型態糾紛，在糾紛過程不見得是業者的錯，應清楚呈現消費糾紛類型。

(5) 數字科技股份有限公司法務副理 謝官翰

» 可參考各大消費平臺，以淘寶為例，為分數型態，亦為消費糾紛，可以思考每一個仲介業者為每一個消費商店，如果產生客訴，有星級評等，如 3.9 顆或 5 顆星，點進去即可了解原因為何，為現階段平臺會使用的手段。

2-2. 經紀業收費標準大公開（地權及不動產交易科）

(1) 台北市不動產仲介商業同業公會法規委員會主委 蔣美龍

» 關於取消 6% 上限與否，北中南公會看法分歧，業者看法亦不統一，個人意見為維持現行方式，於上限下由各業者自由競爭。至於公開收費標準，於現行規定即須於營業處所懸掛收費標準，就事實來說也是一種公開，是否有其他公開的方式則可以再思考。

» 過去我們在相關契約書上會直接印上真正的 % 數，例如賣方收 4% 買方收 1%，後來內政部地政司要求我們留空，用意是讓消費者知道這個服務報酬是可以議價的，但以前我們在上面直接印好 4% 也不是不能議價。至於公開，如何為有效方式，因不動產業者分直營店跟加盟店，直營店體系全省一致，公開比較沒問題，惟加盟店為個別業者，除了法規上規定懸掛收費標準以外，

可能要再討論有無較為科技之方法。

(2) 前內政部地政司長 吳萬順(顧問)

» 經紀業收費標準上限取消於事無補，倘上限取消，資訊不透明清楚，民眾可能掉入陷阱中。唯有讓民眾了解收費太高不合理，並將收費標準統一且公開，而使收費有所限制，俾利民眾未來尋找業者有所選擇。

(3) 衡定房屋仲介有限公司總經理 房孝如

» 6%的收費標準並非關鍵，服務內容才最為重要。例如目前房仲向買方收費，但是現在房仲提供的都不是買方的服務，故應先定義服務內容，再分析收費標準才是合理。

(4) 住商不動產企劃研究室主任 徐佳馨

» 收費標準以公會馬首是瞻，但公開收費標準於實務上可能有點困難。

(5) 臺北大學不動產與城鄉環境學系教授 彭建文(顧問)

» 經紀業收費標準上限為 6%，而在上限底下亦可不收取費用，惟取消上限之後，收 100% 也可以。即就消費者的角度，6% 以下皆可議價才是真正保護消費者。按實際統計的平均收費是 4.3%，故建議上限不但不該取消，實應降至 5%。至於經紀業收費標準應該公開，並應根據地區、仲介、交易金額公開進而瞭解各區平均收費是多少。上限不拿掉，並讓消費者知道服務報酬可議價，以及讓消費者與業者有相當的資訊。

(三) 議題 3：價稅合理

3-1. 多少房價才合理（地價科）

(1) 衡定房屋仲介有限公司總經理 房孝如

» 不同立場的人對房價多少才合理看法不一樣，因此公部門的角色不是判斷房價是否合理，而是要糾正、遏止造成房價不合理的原因。例如我認為不動產交易過程中房仲「雙方代理」是造成房價炒作的的原因之一，政府如果對於「雙方代理」有明確規範，使投機炒作不易，對居住正義與房價合理化都有正面的幫助。

(2) 中華民國土地估價學會常務理事 朱南玉(顧問)

» 政府部門應在一定比例之基本居住權保障作適度的介入控管，並透過稅制等手段抑制房市投機炒作，其餘則交由自由市場機制來運作決定。

(3) 住商不動產企劃研究室主任 徐佳馨

» 房價之成因複雜，政府欲透過相關機制操控房價並不容易達成，首應著重於促進市場制度合理化與提升資訊透明。

3-2. 登記實坪制之可行性（測繪科、土地登記科、地價科）

(1) 臺北大學不動產與城鄉環境學系教授 彭建文(顧問)

» 思考實施實坪制之後，房價會上漲？會下跌？如實施實坪制是為了使消費者了解所買到實際室內坪數，現在謄本已經記載相當清楚。總價不變的情況下，拆開車位，室內面積就變貴，登記實坪制只能使價格分配，並無法降低價格。另公共設施是虛坪，並不易認定，公共設施在於用得到或是用不到。政府在於使資訊公

開，並無法知道公共設施是否用得到或是用不到，廣告應標明各種用途及面積，實坪制無法解決房價問題亦無法改變登記制度，而公共設施太多或太少對整個社區都不好。

- » 現行登記制度資料揭露最清楚，至於未來實施實坪制，拿掉公設欄位、兩遮，是否有讓資訊更完整？如整個將公設移除，反而有誤導民眾之虞，應要強制揭露公共設施用途、面積讓民眾了解，至於公設之重要性，各人依其需要有不同評斷。

(2) 政治大學地政學系教授 林子欽(顧問)

- » 實坪制應回歸功能性及目的探討，應該定義為一種手段而不是目的，如登記制度改為實坪制，而現行已建立完整之實價登錄須配合變更，會使分析更為複雜。

(3) 中華民國土地估價學會常務理事 朱南玉(顧問)

- » 如果站在資訊更為揭露的角度，是贊成實施實坪制。計價的基礎是否一致，民眾如果能夠了解，才能使價格更為真實呈現，採實坪制應該不會影響現行登記制度。銷售皆以登記面積為準，民眾對登記面積有不同解讀，所以造成差距，如採實坪制，採一致計價基礎(例如以主建物面積計價)，較不易產生價格及面積上的差異。另公共設施所反映的是居住品質，如實坪制實施後，建商考量不同客層設計所需之公共設施，公共設施關係居住品質，進而反映到價格。實坪制是使目前有更透明的計價基礎，民眾才可了解單位價格的反映。

(4) 衡定房屋仲介有限公司總經理 房孝如

» 民眾主要關心是買賣房子時有無公設比資料，而不是登記制度改為實坪制，回應公民團體，如銷售時有主建物面積、公共設施面積列出在旁供計算，至於公共設施的價值，由個人主觀價值判斷，政府應該是提出解決辦法，回應民眾需求，會使政府形象更好。

(5) 原典創思規劃顧問有限公司 劉哲璋

» 對於公共設施對民眾社區交流有一定幫助，例如北市府現在推行之社會住宅，所強調是社區互相照護之公共空間，實坪制議題後續國家發展委員會應會召開相關會議討論，並請提案人說明實坪制意義及用途。

(6) 前內政部地政司長 吳萬順(顧問)

» 建築執照面積、建蔽率、容積率係根據牆中心計算面積，登記係以牆外緣計算，現在建商銷售皆會強調以將來登記面積為準，變成建築完成後面積會增加，使得購買預售屋的消費者會多付費用，建議建築執照上要將區分所有部分面積、共有使用面積標明。

(7) 數字科技股份有限公司法務副理 謝官翰

» 591 平台常有人提問什麼是使用面積及什麼是實際面積？建物違建面積很多人都在使用，這部分是否要標示？登記實坪制的目的是什麼？是在同一個標準嗎？是值得再討論。

七、主席結論

謝謝各位蒞臨指教並提供寶貴的意見。整理本次會議紀錄後，將針對市民有感且能回應市民關切之議題，納入健全房市居住正義論壇聚焦討論。

八、散會：下午 4 時 30 分

10 個準則

規劃一個共同參與的服務

英國政府網站服務設計準則解析

<https://www.gov.uk/designprinciples>

1. Start with needs* (從需求出發)
2. Do less (精簡)
3. Design with data (資料為主來規劃)
4. Do the hard work to make it simple (讓東西變簡單，其實得花更多力氣)
5. Iterate. Then iterate again. (不斷重複精鍊)
6. Build for inclusion (為普羅大眾建置)
7. Understand context (從使用者的脈絡來設計)
8. Build digital services, not websites (連結虛實的數位化平台服務，而非網站)
9. Be consistent, not uniform (一致，但非古板)
10. Make things open: it makes things better (讓所做的事開放，會讓所有事更好)

準則 1. 從需求出發來規劃

使用者的需求，通常不是網站主人的需求

通常單位都有自己的一個「官方」申請流程，然而我們應該從使用者的需求出發來設計，藉由跟使用者蒐集的資料來挖掘出真正的需求，而非我們自行想像的規劃。這個過程也得時時謹記使用者「想要」有什麼功能，通常不一定是他們「需要」的功能。

把「需求」放在最前端的設計核心，才能讓使用者接觸網站的過程改善成「幫助他們完成任務」，而擺出的服務項目，不僅僅只是擺出，而是真正經過調查而篩選出來的必要任務。專注在需求，意味著我們可以集中精力，提供最物超所值的東西。

準則 2. 少做一點

專精而非包山包海

你的服務應該只做能夠做的，如果別人可以應用你的資訊提供更好的服務，那你應該提供資源（例如提供 **API**）來幫助人們應用你的服務。我們應該專注於不可替代的價值。

如果專注在核心，很有可能省下經費，可以為核心建構更好的服務。

準則 3. 依據資料來設計

網路美好處，就是可以觀察使用者的行為

如果是一個改版計畫，通常使用者已經用過你們的服務了。正好，可以建立一個雛形（ **Prototype** ）讓使用者試用，並且觀察他們的行為是否符合預期，是否依據我們設計好的路徑來拜訪網頁，來使用服務。

常見的資料蒐集工具，包含利用 **A/B** 測試，調查兩組不同的 **Prototype** 來比較修正經驗；或是應用 **Google Analytics** 服務蒐集瀏覽資訊，了解最常造訪和造訪來源。

準則 4. 用盡全力來塑造簡單 好用，比看起來乾淨還難的許多

如果背後的機制本身就很複雜，那要讓事情更簡單反而更花力氣！

但成千上萬的人選用這個系統，那應該為他們節省時間，而非濫用我們的權力。

準則 5. 週而復始以精鍊設計

小處著眼測試開始，慢慢精鍊設計

建立有效的服務，最好的辦法是從小處著手，反複更替進行。提前發佈最低限度的可用產品，提供給真正的用戶進行測試。

循環更替可降低風險，它使可能的大失敗，變成小失敗的教訓。避免了撰寫數百頁的空泛文件規範，所造成的瓶頸。這種小量漸進的發展方式，不是一次把橋造好，遇到問題就把它拆掉重建的方法，而是提早發現問題，適時快速改進檢討，達成目標。

準則 6. 為大眾設計

會減少使用者存取的任何事情，都不能碰

可以使用就是好設計。即使這些設計可能犧牲優雅的視覺，讓服務盡可能的可讀、易讀、好用，就是應該要貫徹的好設計。

最需要使用服務的，通常會是那些最容易碰到易用性困難的人。字太小、沒有裝上 Flash、不知道按鈕長什麼樣子..想想這些人，就能明白服務應該長成什麼樣子。

準則 7. 了解情境脈絡而非設計畫面

想想看這些人來到這裡，為的是什麼

使用者透過什麼方式來使用服務呢？從手機？從平板？從圖書館的老舊電腦？他們都是 Facebook 的用戶嗎？因此，要了解脈絡，用資訊出發，設計他，而非從畫面的某個像素來錙銖必較。

大多時刻，我們必須為非常多樣性的族群設計，每個人有不同的使用習慣、科技裝置，我們必須練習使用這些科技、裝置，不然就會無法理解使用者的一般生活的脈絡。

準則 8. 創造數位服務而非建置網站

服務需串連實體與虛擬，連結用戶穿越網路

我們創造的服務，很有可能不在我們自己的網站上開始，也不在自己的網站上結束。

使用者極有可能從搜尋引擎出發，然後從郵局收到貨品完成一次服務體驗。雖然有些時候這些流程並不如我們想像，但只要我們願意往這個方向邁進，有一天會發現新的值得我們實現服務之處。

準則 9. 保持一致性，而非呆板

一致性幫助使用者了解前後連貫與脈絡

我們應盡可能的用共通的語言語法、共通的視覺元素來設計服務，這可以幫助人們感覺親近好用。

然而，總一些例外無法維持一致性，那應該維持基本的使用方式一致，這樣使用者仍可以猜出他們應該要做什麼動作。

準則 10. 開放，會讓事情更好

越多人看到只會讓事情漸趨完美

公開自己的成果，分享理念、設計、程式、創意，也會一同分享了目光、分享成功和失敗。別害怕分享失敗，越多人關注失敗，只會讓事情更容易漸趨完美。

要建構好的網路服務得仰賴大量的 Open Source 社群成果，公開成為必須的選項。然而更重要的是取之社群，回饋社群，這樣下一次社群的演進，才能幫助讓眾人和自己的事情更好。

Government Digital Service Design Principles

1. Start with needs
2. Do less
3. Design with data
4. Do the hard work to make it simple
5. Iterate. Then iterate again
6. Build for inclusion
7. Understand context
8. Build digital services not websites
9. Be consistent, not uniform
10. Make things open: it makes things better

TH Schee

Online to offline since 2002

給台北市地政局的建議

以開放知識的精神分享。

關鍵字：永續、生態、智慧社區、資通訊、智慧城市、基礎建設

地政總規為何亟需智慧化？

- 回顧，台北市地政服務導入資訊化流程的那個年代 (1980年)
- 那麼，現在大力想推展「智慧生態社區」，在地政服務智慧化是否應該先有什麼基本認知 (2016年代)

智慧化誘因：

- 在規劃論、法令面、資訊系統和數據服務部分，仍停留在三十年前水平
- 地政在前端規劃時期，無法考量重大動態變因（如地震、豪雨災、交通等所帶來的瞬間峰值事件）
- 無法導入異質數值（非地籍地政）以輔助開發為主的地政總規意識
- 缺乏建立各種數據處理和交換之介面
- 缺乏市地重劃後效益評估的架構和對應指標
- 擁有過於粗糙但仍無法因應現代智慧社區發展、規劃的數據管理流程

那麼，往智慧生態社區發展的考量有什麼？社區規劃不可能自外於社區內部和外環境連結的因子，但傳統在規劃初期，多只看內部因子。

建物和基地

- 建物和基地 vs 地上環境因素
- 建物和基地 vs 地下環境因素
- 建物和基地 vs 內部環境因素

靜態和傳統資訊或是數據源：

- 公有設施和基礎建物資訊 (e.g. 地籍圖)
- 示範型公有設施和基礎建物資訊 (e.g. BIM)
- 地籍和地政圖資 (e.g. 地政相關系統)
- 地上環境因素？ (e.g. 市級氣象資訊)
- 地下環境因素？ (e.g. 台北市道路管線暨資訊中心)
- 各局處或國營單位之相關設施的地理空間資訊 (e.g. 站牌、看板、路燈、人孔、樹木、植被、號誌)

新興資訊或是數據源：

- 交通（車流、交通事故）
- 路人（人流）
- 衛星影像遙測 (e.g. 福衛二號、五號)
- 低空影像遙測 (e.g. 如無人飛機)
- 更細緻的自然環境資訊（如：光場、風場）

- 更細緻的人造環境資訊 (如：無線通訊密度)
- 行為：現地住民市民與基地、市地重劃地的行為互動模型和數據
- 行為：非住市民對於基地、市地重劃地的行為互動模型和數據
- 連網：所需之相關資料 (如下水道孔徑、電網、網路交換箱等)
- 相關指標：在不同國家和產業所推行者 (如永續生態、建物能耗)
- 資源定址：如建物單一識別碼、公車路線單一識別碼等

數據思考和設計之處理原則：

- 以隱私為基礎的設計原則 (**privacy by design**)
- 以區塊鏈技術 (**blockchain**) 為主的分散分類帳 (**ledger**) 式架構，管理數據和後設數據資源

小結：

- 總規和規劃論仍缺乏智慧化作為
- 簡報所提供之資訊，尚無法讓資通訊的威力在基建部分大幅發揮
- 地政本身唯有往智慧化前進，後續才能成其智慧生態社區之真，類似1980年代的資訊導入過程

想想這些問題：貴市在都市計畫實際採用了哪些規劃工具 (**planning instruments**)？

- 阿姆斯特丹：人口、空間成長、運輸、氣候、預測和情境模型。
- 波士頓：交通、預測和其他模型。
- 里斯本：人口、空間成長、運輸、預測、回測 (**backcasting**) 模型。
- 德黑蘭：情境模型。
- 浦那 (**Pune**)：答不出來。
- 海德拉巴 (**Hyderabad**)：沒有模型。
- 阿迪斯阿貝巴 (**Addis Ababa**)：沒有模型。
- 斯德哥爾摩：上面有的我全部都有。

以上。

TH

<http://schee.info>

2016/05/18

government

在 **WORDPRESS.COM** 寫網誌.

向上 ↑