

## 臺北市政府創意提案競賽提案表

提案類別	<input type="checkbox"/> 創新獎 <input checked="" type="checkbox"/> 精進獎 <input type="checkbox"/> 跨域合作獎
提案年度	111年
提案名稱	北市實價揭露進化2.0
提案單位	地政局地價科
提案人員	主要提案人：張家銘 貢獻度：40% 參與提案人：潘依茹、鄭益昌、徐子偉、許加樺、陳振惟 貢獻度：60%
提案範圍	有關各機關為民服務品質之改進革新事項
成效屬性 (可複選)	<input checked="" type="checkbox"/> 全國首創、 <input type="checkbox"/> 導入精實管理手法、 <input type="checkbox"/> 小 e 化、 <input checked="" type="checkbox"/> 節省成本(時間、人力、經費)、 <input type="checkbox"/> 發表期刊論文或專書、 <input type="checkbox"/> 取得專利、 <input type="checkbox"/> 其他：(如榮獲其他獎項、增加收益……等，請於15字內簡要說明)
提案緣起	實價登錄為民眾買賣房屋時的重要參考資訊，惟屢有外界質疑價格真實性及資訊時效性，為此本局運用大數據資料及電腦大量估價輔助檢核實價資訊，強化查核力道及效率，並將臺北地政雲實價查詢優化為每日更新，提供民眾更正確、更即時的房價資訊。
實施方法、過程及投入成本	<p><b>【提案創新性】</b></p> <p>1. <b>建立智慧檢核系統，提供客觀、正確的不動產交易資訊</b> 為提供民眾客觀、正確的不動產交易資訊，自107年起即採用智慧檢核系統查核實價登錄資訊，透過大數據資料庫，應用系統分析3年內歷史房價資料，判讀價格資訊合理性。110年1月並陸續增加歷年房價資料、歷史最高及最低價、周邊環域均價等分析資料，精進智慧檢核功能。</p> <p>2. <b>官學合作運用大數據資料庫及計量經濟模型，提升查核效率及品質</b> 為強化查核力道，110年1月與屏東大學共同簽署合作備忘錄，官學合作運用大數據資料及計量經濟模型，以電腦自動化估價系統比對實價登錄資訊價格合理性，加速查核效率並提升資訊品質。</p> <p>3. <b>率先全國每日揭露實價登錄，資訊更新7天變1天</b> 為回應民眾對資訊即時性的需求，透過大數據、科學化方式精進實價查核機制，推出「北市實價揭露進化2.0」，自110年1月14日起，將通過系統檢核的實價登錄案件於臺北地政雲每日揭露，實價資訊更新頻率由7天縮短為1天。</p>

## 【遭遇困難與解決對策】

遭遇困難	解決對策
<p>➤ 作業流暢度受限於既有人力及技術，影響查核揭露作業效能</p> <p>實價資訊查核與揭露作業環環相扣，但過程除人工檢核外，尚涉及多個系統作業，在既有人力及技術限制下，每一作業環節如何流暢連貫，為影響查核及揭露效能的關鍵。</p>	<p>➤ e化查核及跨系統多工排程</p> <p>透過智慧檢核系統輔以電腦大量估價系統 e 化查核，加速查核效率，並就地籍資料與實價資料併檔、智慧系統自動檢核、批次更新揭露狀態等作業流程，建立跨系統多工排程，以利順利連貫資訊查核與揭露作業。</p>
<p>➤ 買賣案件類型異質且量多，增加查核複雜度</p> <p>買賣案件類型異質性大，且交易數量多，需先釐清哪些類型的不動產適合以智慧檢核系統比對歷史價格後納入每日揭露範疇、哪些不動產交易標的才是民眾急切想查詢閱覽的資訊。</p>	<p>➤ 篩選案件，化繁為簡</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 排除內政部預設不揭露案件。</li><li>2. 土地、透天厝、1 樓店面及地下層交易案件，易因臨路、商效等條件差異致價格有極大落差，故予以排除。</li><li>3. 選定一般民眾較關心之不動產交易類型為揭露標的，如 2 樓以上之公寓、華廈與大樓之房地交易案件。</li></ol>
<p>➤ 缺少車位資訊，影響實價判讀</p> <p>含車位之交易案件若未申報「車位價格」或「車位面積」，房屋車位混算造成實際交易單價計算失真問題。</p>	<p>➤ 大數據輔助房車拆價</p> <p>建置大數據扣車位算房價及建物公設比資料庫系統，蒐集同棟社區建物及環域 300 公尺範圍內實價登錄案件之車位交易資訊，建立大數據資料庫，作為計算同類型車位價格及面積之參數。</p>

## 【投入成本】

### 1. 精進智慧檢核系統

智慧檢核系統新增歷年房價資料、歷史最高及最低價、周邊區域均價、大數據扣車位算房價及建物公設比資料庫，並自動產製通過智慧檢核之案件清冊，功能增修費用約計65萬元。

### 2. 官學合作開發電腦大量估價系統

本局與屏東大學簽署合作備忘錄，共同研議估價模型，由本局建置大數據資料庫，並由屏東大學開發電腦大量估價系統。

<p><b>實際執行 (未來預期)成效</b></p>	<p><b>1. 內部作業精進</b>  提升實價資訊查核效率及品質：採用智慧檢核系統分析歷史房價及區域房價等資料，並應用電腦自動化估價比對實價登錄價格資訊合理性，透過e化作業將檢核時間由每週2天調整為每日2小時，促進檢核效率及資訊品質升級。</p> <p><b>2. 外部服務效益</b></p> <p>(1)實價資訊更新更即時  臺北地政雲自110年1月14日起，將通過系統檢核之實價登錄案件由「每週」更新改為「按日」揭露，平均每日揭露率約8成，相較於內政部實價查詢系統每10日更新資訊更即時。</p> <p>(2)落實本府施政目標  提供即時、正確、透明的房市資訊，以利民眾掌握實際房價水準，減少投機者哄抬炒作房價，促進本市不動產市場正向發展，落實本府實現居住正義之施政目標。</p> <p>(3)有效宣導市政成果  110年1月14日舉辦「北市實價揭露進化2.0」記者會說明及宣傳主題重點，並同時發布新聞稿，受到平面、線上媒體及相關業者網站共14則正面推播報導，市長臉書並有1則貼文發布，充分達到資訊揭露及市政宣傳效果。</p>
<p><b>相關附件</b></p>	<p>附件1：新聞稿。附件2：媒體報導一覽表。附件3：市長臉書貼文。</p>
<p><b>聯絡窗口</b></p>	<p>姓名：許加樺股長  電話：(02)2728-7435  Email：oa-1134@mail.taipei.gov.tw</p>

## 臺北市政府地政局新聞稿

發稿單位：地政局地價科

發稿日期：110年1月14日

聯絡人：潘依茹科長

聯絡電話：02-27287319

### 北市實價揭露進化2.0

實價登錄資訊現已為民眾買賣房屋最重要的參考，資訊的即時與正確，向來是北市府不斷努力的目標。為提升實價資訊品質，地政局繼與台北市不動產估價師公會簽署合作備忘錄（MOU）後，再與屏東大學進行交流，運用大數據資料及計量經濟模型輔助查核，除了讓實價登錄資訊更正確外，更一舉將揭露頻率由7天縮短為1天。

#### 大數據智慧查核 公會專業諮詢協檢

北市地政局自107年起即採用智慧檢核系統查核實價登錄資訊，透過超過20萬筆交易案例所建立的大數據資料庫，應用系統分析歷史房價資料判讀價格資訊。另自108年起與台北市不動產估價師公會合作，就價格偏高偏低案件向估價師諮詢，尋求第三方專業意見檢核價格合理性，降低實價登錄申報不實之可能性，提供民眾客觀、正確之不動產交易資訊。

#### 官學合作 MOU 再添一波

為精進實價登錄資訊查核機制，北市地政局再添一波官學合作，與屏東大學共同簽署合作備忘錄（MOU），藉由屏東大學開發之大數據資料及計量經濟模型，以電腦自動化估價比對實價登錄資訊價格合理性，強化查核力道。

屏東大學古源光校長表示，學術本應服務群眾善盡社會責任，對於此次與北市地政局的合作，運用大量估價系統，加速實價登錄資訊查核效率，應能回應民眾對資訊正確性的需求。屏東大學大數據暨大量估價研究中心楊宗憲副教授補充，透過學術網路及專屬伺服器，可同時接收數十甚至數百個實價案件，並由專利估價模型針對不同類型案件個別估價，在十分鐘內就可將

估價結果回傳給地政局，提升檢核效率與資訊品質。

### **實價揭露再進化 資訊更新7天變1天**

實價登錄三法已於109年12月30日經立法院三讀通過，讓資訊透明再邁前。張治祥局長表示，北市府為進一步回應民眾對實價資訊的企盼，除透過智慧檢核系統導入電腦大量估價，採用大數據、科學化方式讓實價查核速度及品質再升級，未來也將加強產官學合作，共同為資訊品質努力。張局長強調，因為有大數據系統的把關，臺北地政雲自即日（14日）起，通過系統檢核的實價登錄案件將由「每週」更新改為「按日」揭露；未通過的案件，將配合新法嚴查，持續落實稽核，促進臺北市不動產市場正向發展。

## 媒體報導一覽表

編號	報導主題	日期及媒體/業者網站
1	北市搶先！實價登錄再進化 改「每日」公布	2021/01/14 民視新聞網
2	炒房客皮繃緊了！北市宣布用這招抓實登造假	2021/01/14 經濟日報
3	北市地政局聯手屏東大學 實價揭露頻率由 7 天縮短為 1 天	2021/01/14 好房網 News
4	實價每日揭露！北市實價揭露進化 2.0 今上路	2021/01/14 聯合新聞網
5	北市推實價揭露進化版 每天更新不動產交易資訊	2021/01/14 聯合新聞網
6	揭露頻率 7 天變 1 天 北市大數據抓實登造假	2021/01/14 非凡新聞
7	北市府攜手屏大推實價揭露 2.0 不動產實價每日揭露	2021/01/14 自由時報
8	實價登錄更進化！北市實價網即起每日更新	2021/01/14 蘋果新聞網
9	用這招打炒房 台北市實價登錄改制「天天更新」	2021/01/14 地產天下
10	周更變日更！台北市實價登錄資訊再升級	2021/01/14 中時新聞網
11	北市實價揭露進化 2.0 將揭露頻率由 7 天縮短為 1 天	2021/01/14 買購。房地產新聞
12	北市房屋實價揭露再進化 7 天縮為 1 天	2021/01/14 翻爆
13	北市推實價揭露進化版 每天更新不動產交易資訊	2021/01/15 中央通訊社
14	實登改制第一槍 北市祭新招查登錄不實	2021/01/15 591 房屋交易網



柯文哲

1月14日上午4:11 ·

### #北市實價揭露進化2.0

臺北市朝不動產市場正向發展的目標，又向前跨出一步。

2020年12月30日，實價登錄三法經立法院三讀通過，待中央確定施行日期後，實價登錄將可揭露完整門牌。不動產交易市場不用再玩猜謎遊戲，宣示政府健全房市的決心。

今天，臺北市為新法上路提前熱身！北市地政局跟屏東大學共同簽署合作備忘錄(MOU)，雙方攜手合作，將大數據資料與電腦自動化估價系統結合，讓我們在實價登錄資訊的查核更有效率、更有品質，並自即日起，將「#臺北地政雲」的實價資訊揭露頻率#從7天縮短為1天，使民眾獲得的房價資訊更正確、更即時。

我常說：「面對問題是解決問題的第一步。」過去，買賣房子最大的問題就是資訊不透明。資訊不透明，就會讓人有機會炒作房價。因此，提升實價登錄資訊的即時性及正確性，是我們健全房市發展的重要工作。大數據AI數位時代，智慧檢核房價，不但讓我們的地政服務更科學化，也讓我們朝向#居住正義的願景，更進一步！



9,324

502則留言 203次分享

分享