

大數據分析應用-地價查估

主講人：黃名義

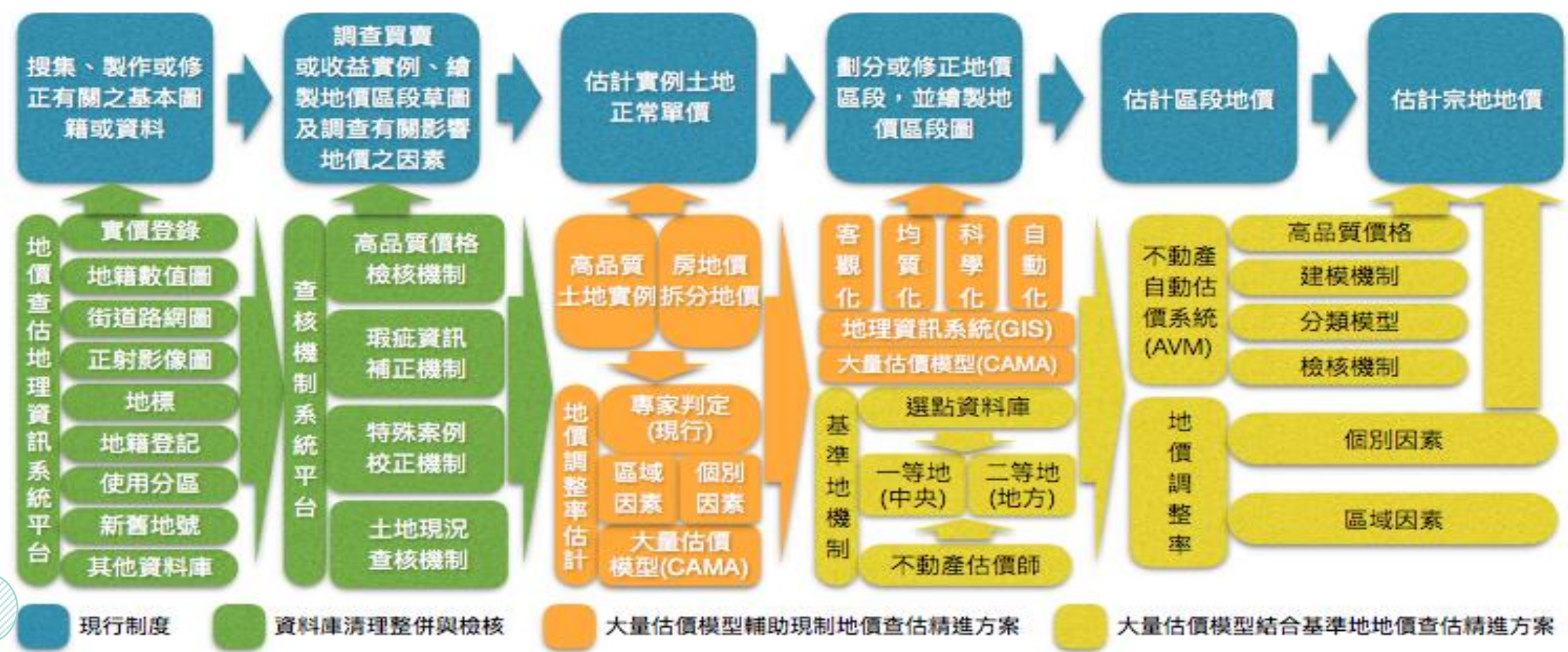
國立屏東大學不動產經營學系 副教授

背景介紹

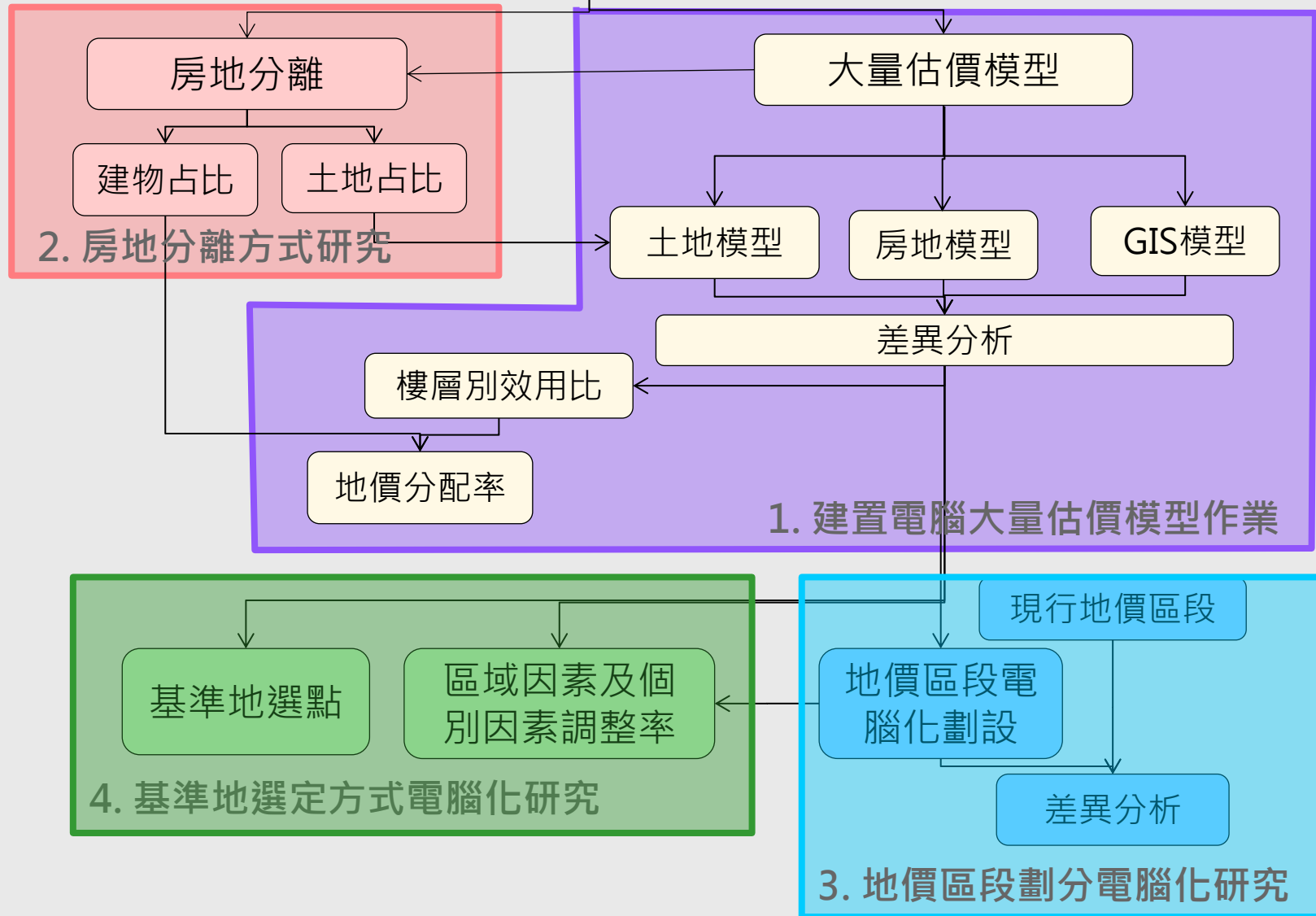
- ◆ 我國課稅地價查估作業係依「地價調查估計規則」等規定辦理，採區段價估價法。
- ◆ 此種方式雖可同時估計大量土地價格，但卻因**忽略各土地差異**，查估之區段內各筆土地價格皆相同，無法核實反映各別土地的真實價格。

地價查估技術精進方案-以下三軌路線為地價查估技術精進之發展策略

- ◆ 循現有地價區段及區段地價制度，就由改良現有地價區段劃分的缺失，提升區段地價的可信度與可靠度。
- ◆ 透過基準地的擴大選點，建立廣大的地價參考點，未來再透過區域及個別因素調整表，轉化為個別宗地的價格；
- ◆ 透過電腦大量估價模型所建立自動估價系統，直接針對宗地進行直接估價。



實價登錄資料庫



實價登錄資料庫問題與清理方式

問題：

價格正確性

其他特徵資訊不足或缺失

- > **揭露資訊不足** > > **整合其他資料庫**
- > **現有資訊不足** > > **補強登錄機制(長期)**
- > > **資料檢核釐整(短期)**

實價登錄資料庫與地理資訊系統結合方式

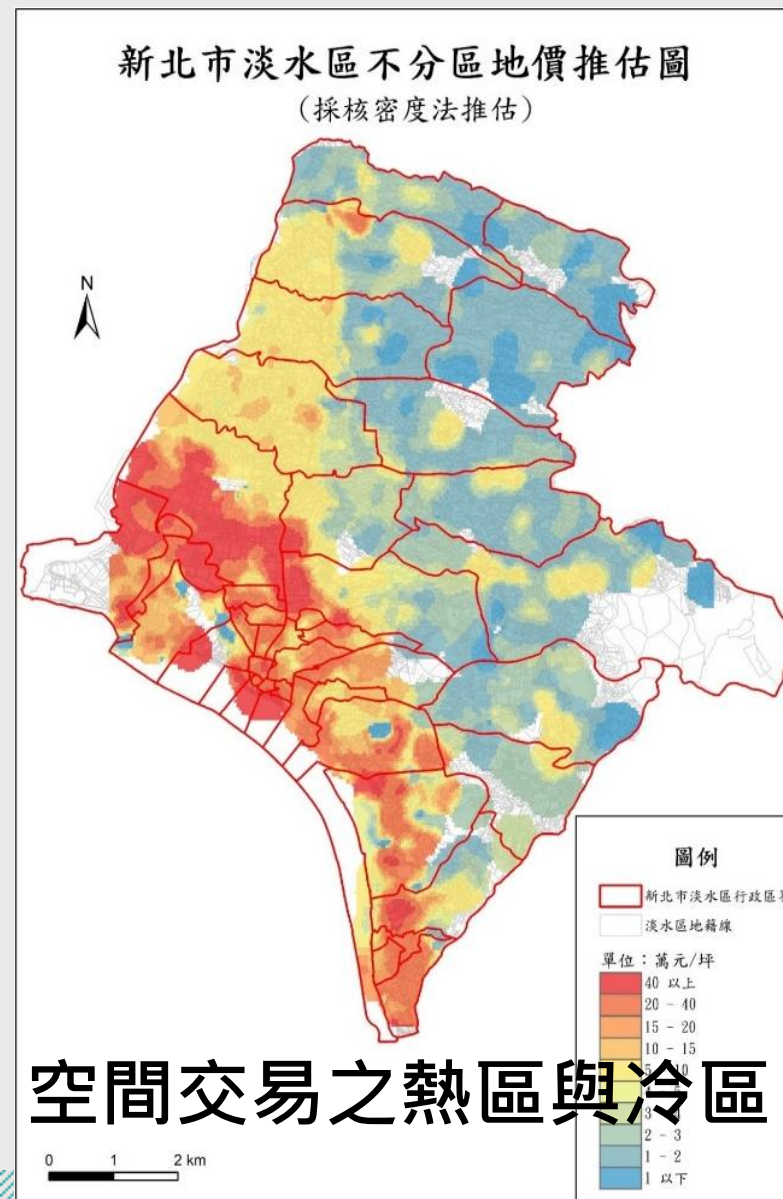
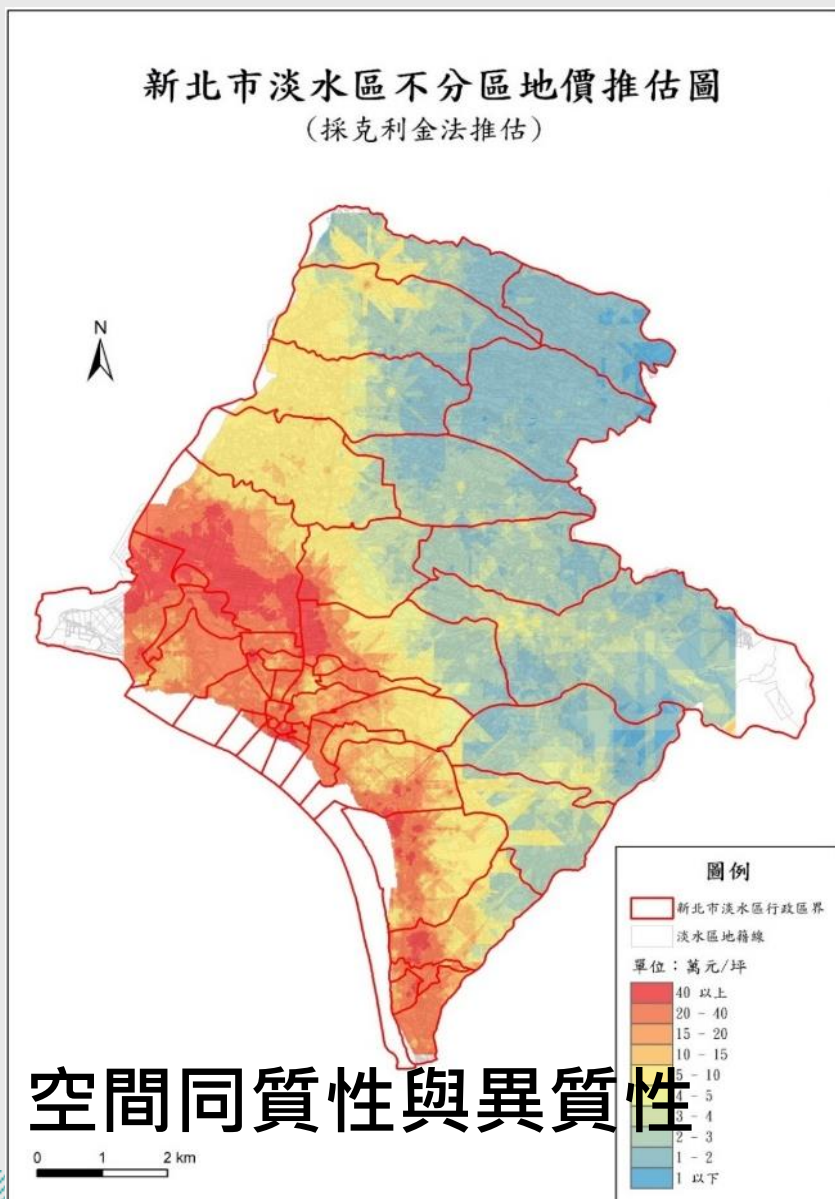
結合方式：土地/房屋座標 連結
國土測繪中心臺灣通用電子地圖

>> 地形圖、公共設施、地標等圖層

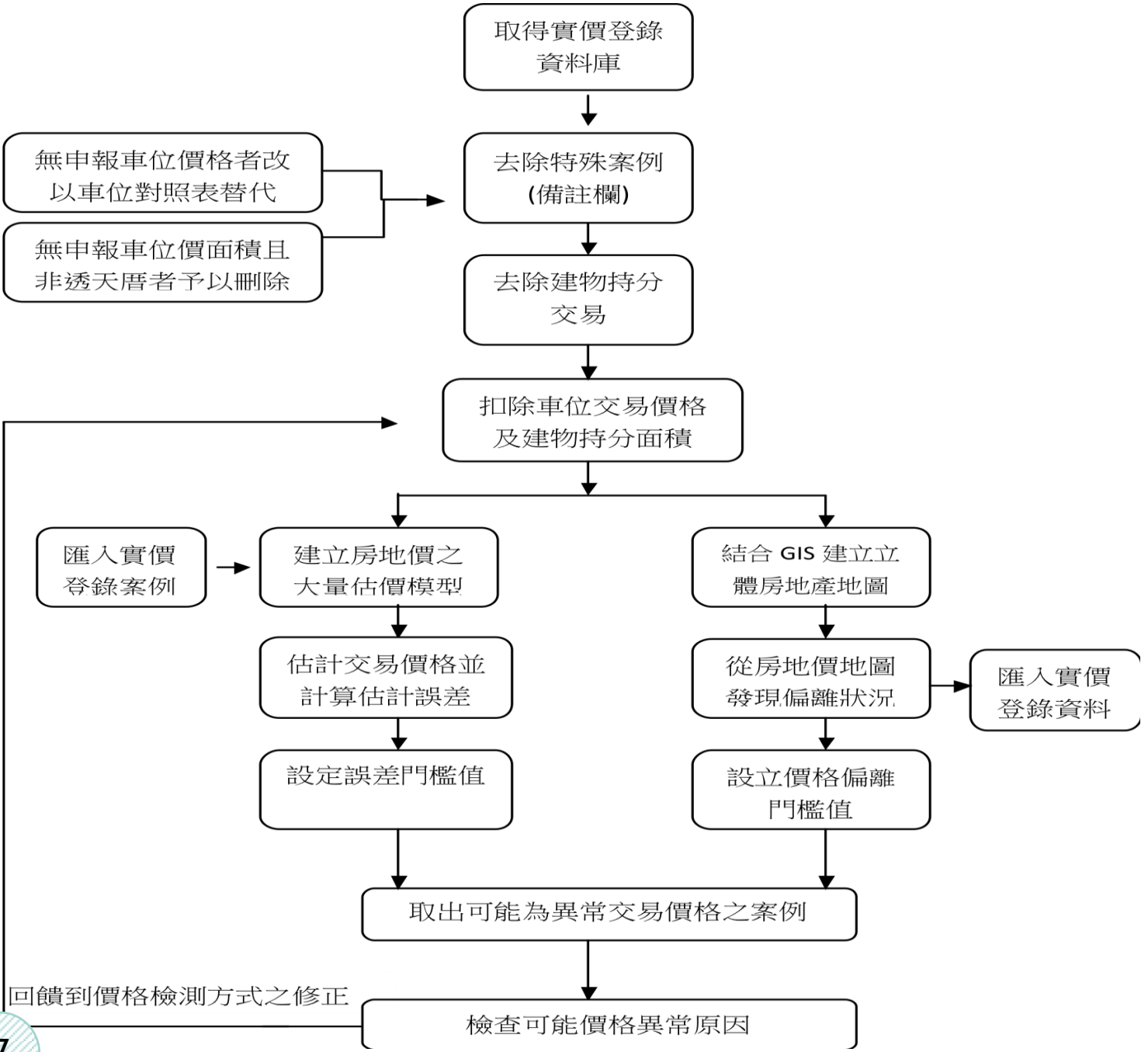
>> 建物區塊、門牌、正射影像

>>> 連結其他圖資

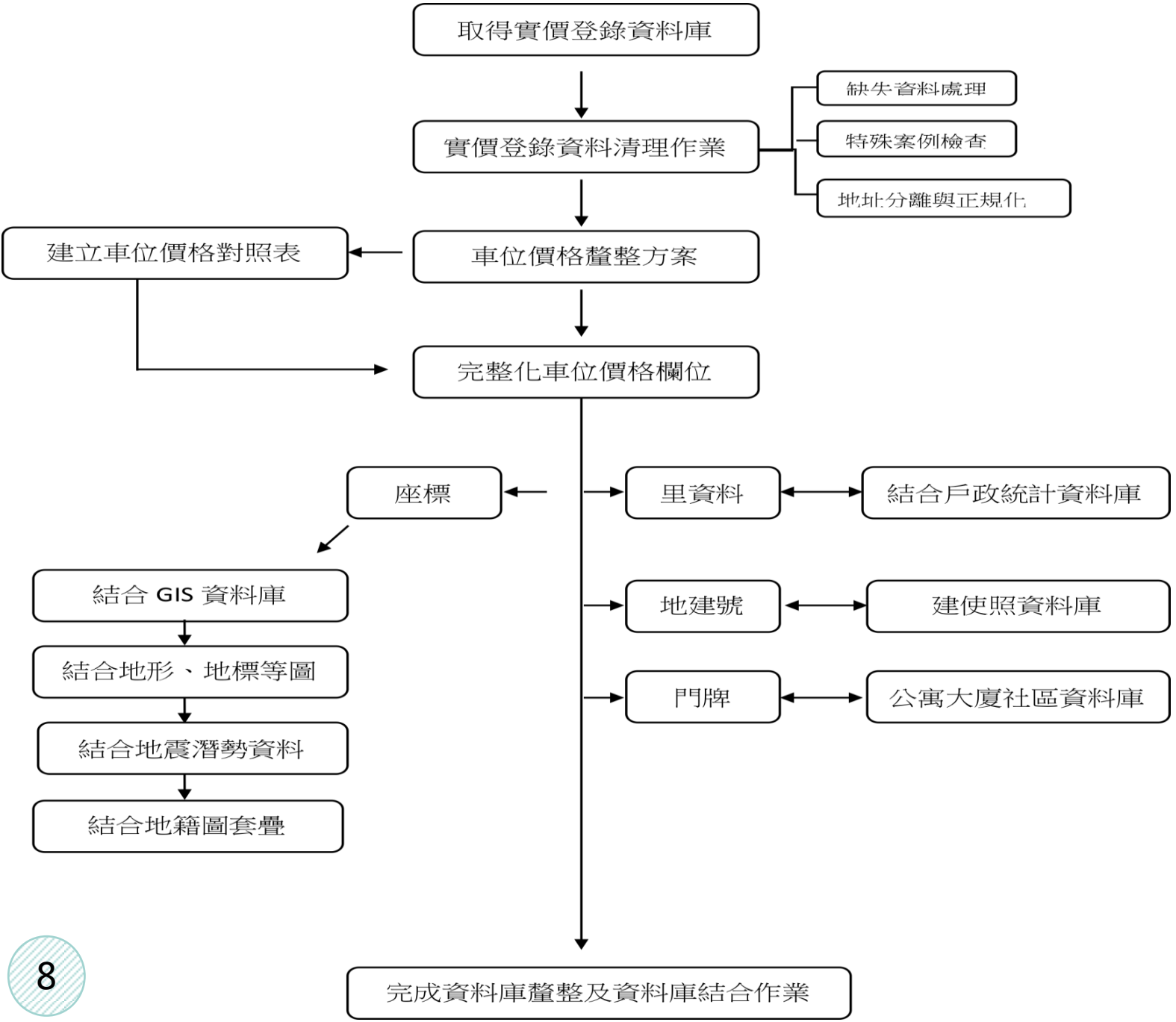
實價資料庫結合GIS輔助電腦大量估價應用



實價登錄價格偏離檢核流程圖



實價登錄資料清理及 結合其他資料庫作業 流程圖



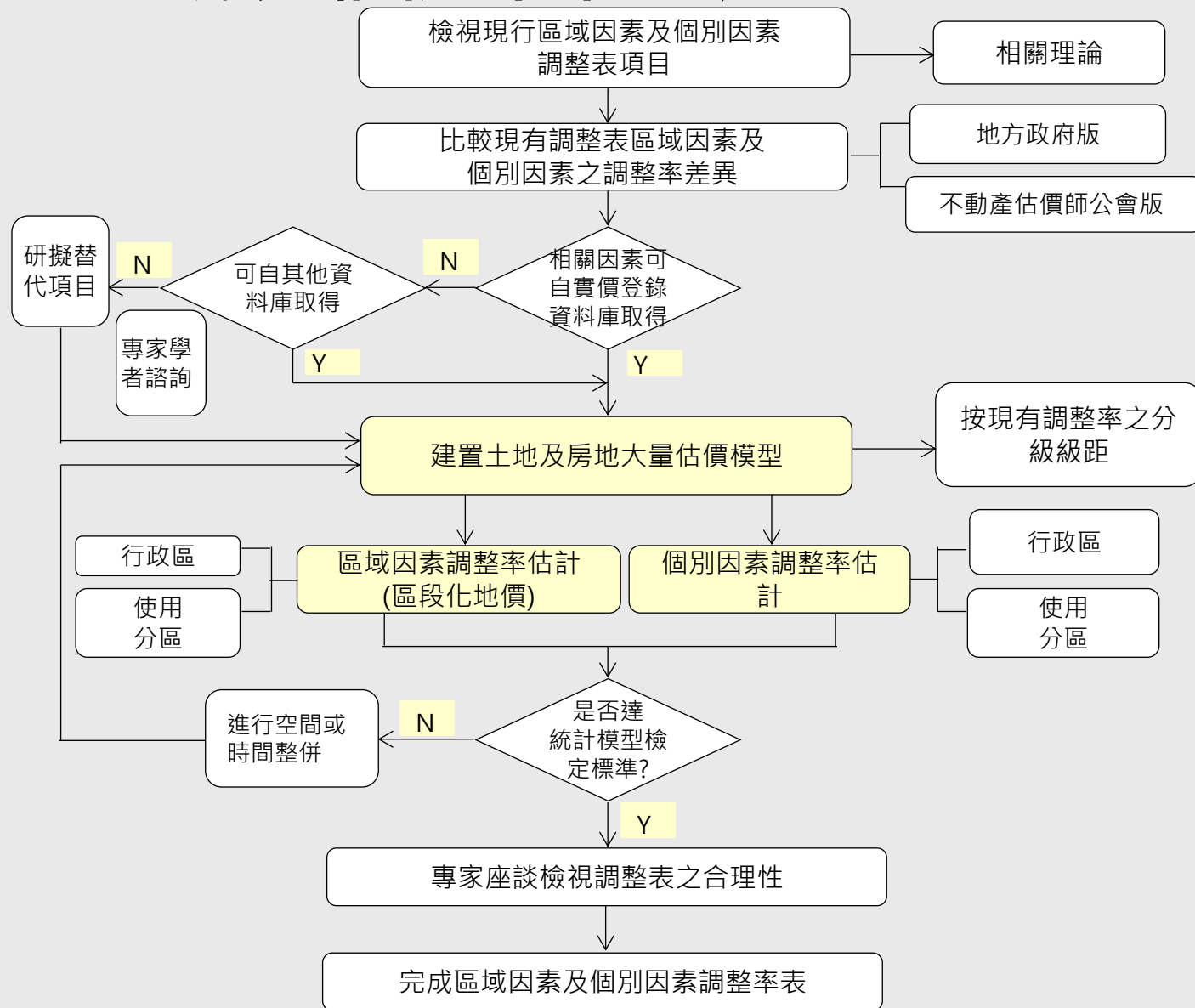
建立影響地價之區域及個別因素調整

1. 以現有調整表項目及分級級距為模型變數量化的建立基礎。

2. 估計的調整率應經過統計檢定達到顯著標準。

3. 以實價案例建模估計個別因素調整率

4. 以區段化地價建模估計區域因素調整率



樓層別效用比基本概念

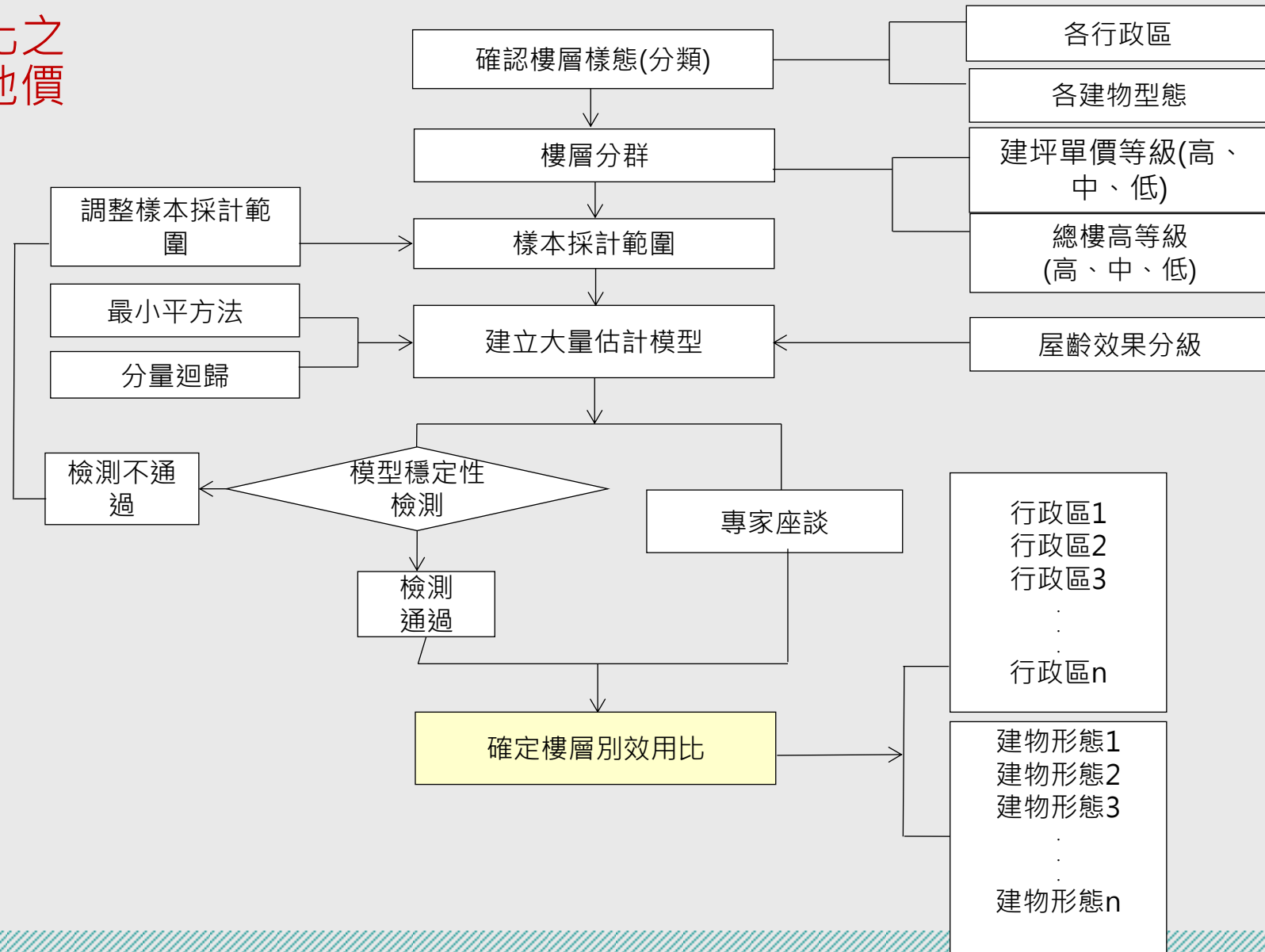
- ◆ 指一幢建物各樓層效用的百分比。係土地與建物合為一體之效用貢獻百分比。以某一層樓售價為基準，計算各樓層售價對此一基準樓層售價之百分比。
- ◆ 樓層別效用比反映了不動產（基地及建築物）在各樓層的相對價值，亦即樓層價差包含土地及建物之聯合貢獻價值。然而，建物與土地的耐用年數不同，又全棟建物總成本是固定的，樓層價差應為土地立體空間效用分配的結果，此即地價分配率的計算原理，指同一幢建物各樓層地價之相對百分比，強調樓層價差來自土地的貢獻。

地價分配率基本概念

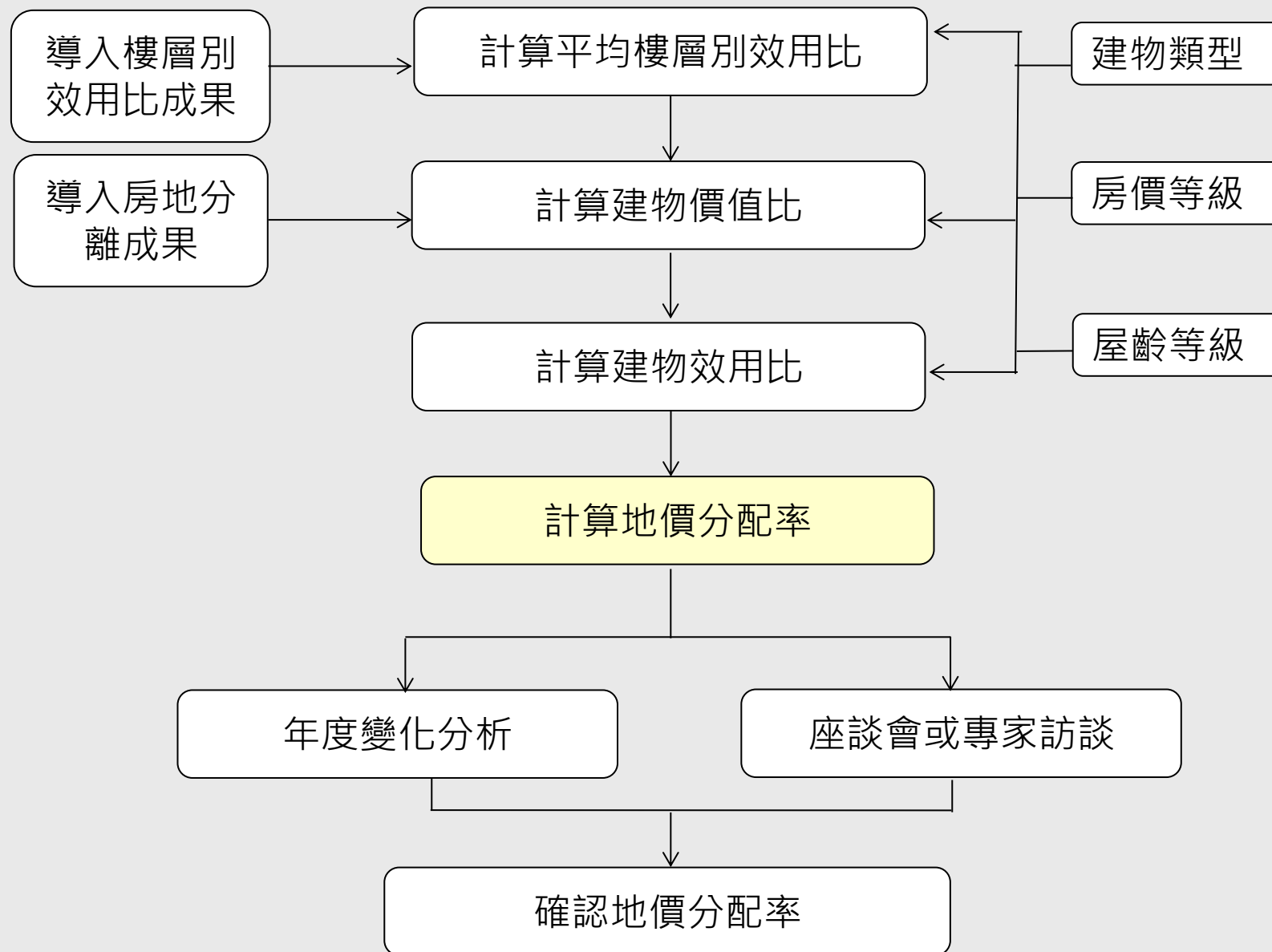
- ◆ 土地**立體空間**效用分配的百分比。即一幢建物各樓層地價之相對百分比，求取方式由樓層別效用比率扣除建物效用比率，即可求得地價分配率。
- ◆ 由於樓層效用比與地價分配率具函數關係，先建構樓層別效用比之模型，再據此推估地價分配率。值得注意的是，當**建物老舊耐用年數屆滿**時，地價分配率即為樓層別效用比。

模型建置構想-樓層別效用比(第一階段)

- 先建構樓層別效用比之模型，再據此推估地價分配率。



模型建置構想-地價分配率(第二階段)



房地分離標準作業程序

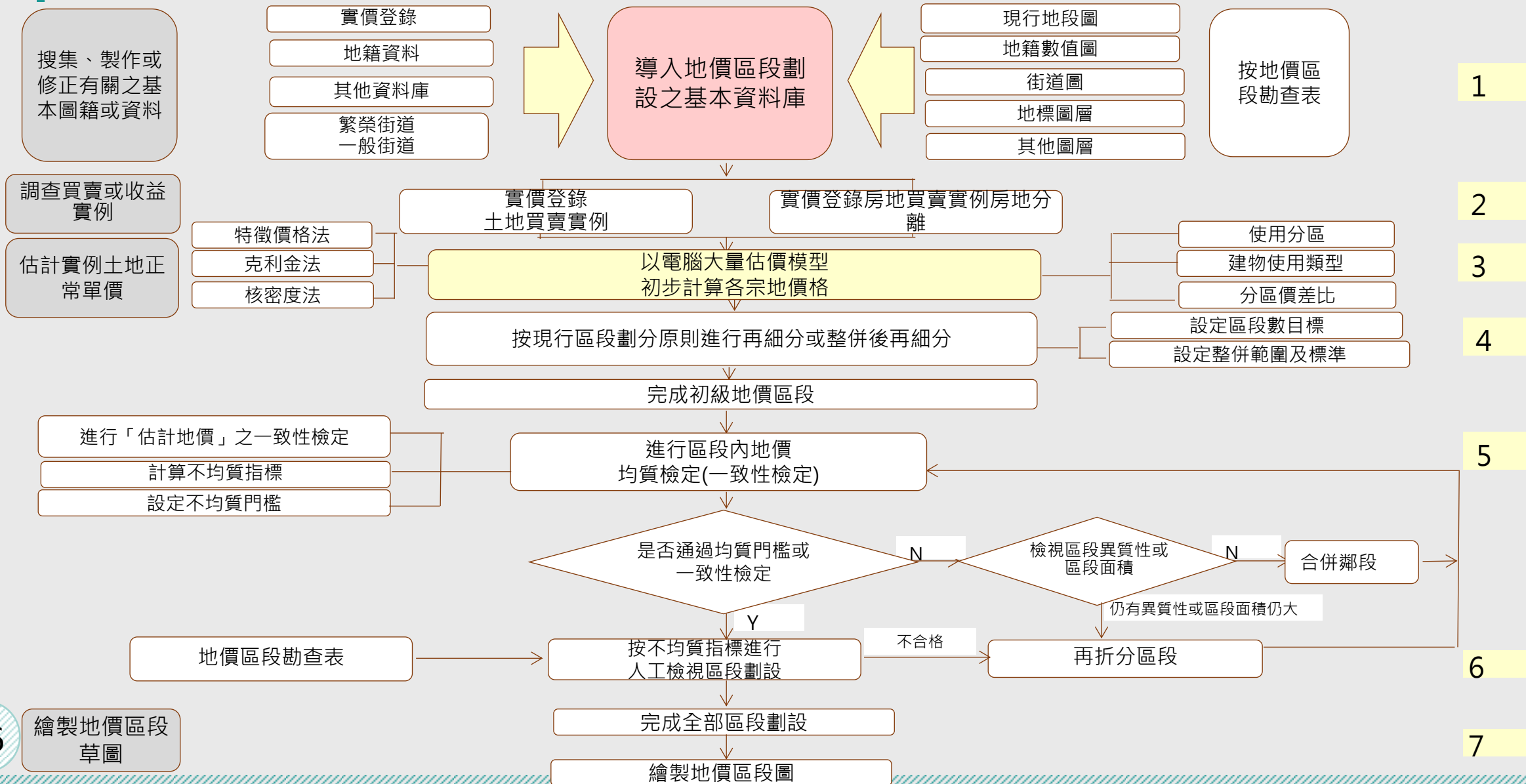


地價區段劃分電腦化研究

按目前地價區段劃設乃依地價調查估計規則之規定辦理，各縣市並另有依前述法令訂頒之實施地價調查估計作業規定，各縣市於地價區段的劃設上，設有「繁榮街道路線價區段」、「一般路線價區段」、「一般區段」等三種，劃設地價區段後，以區段地價為該區段的代表性地價，過去地價區段的劃設雖有相關作業規定指導，但因採人工作業，仍存在以下幾個問題：

- 買賣實例蒐集的代表性不足
- 無買賣或收益實例之調整方式隱含調整誤差
- 區段內土地不均質
- 不同承辦人的判定標準難達一致
- 區段調整的機制趨於被動

地價區段劃分電腦化規劃

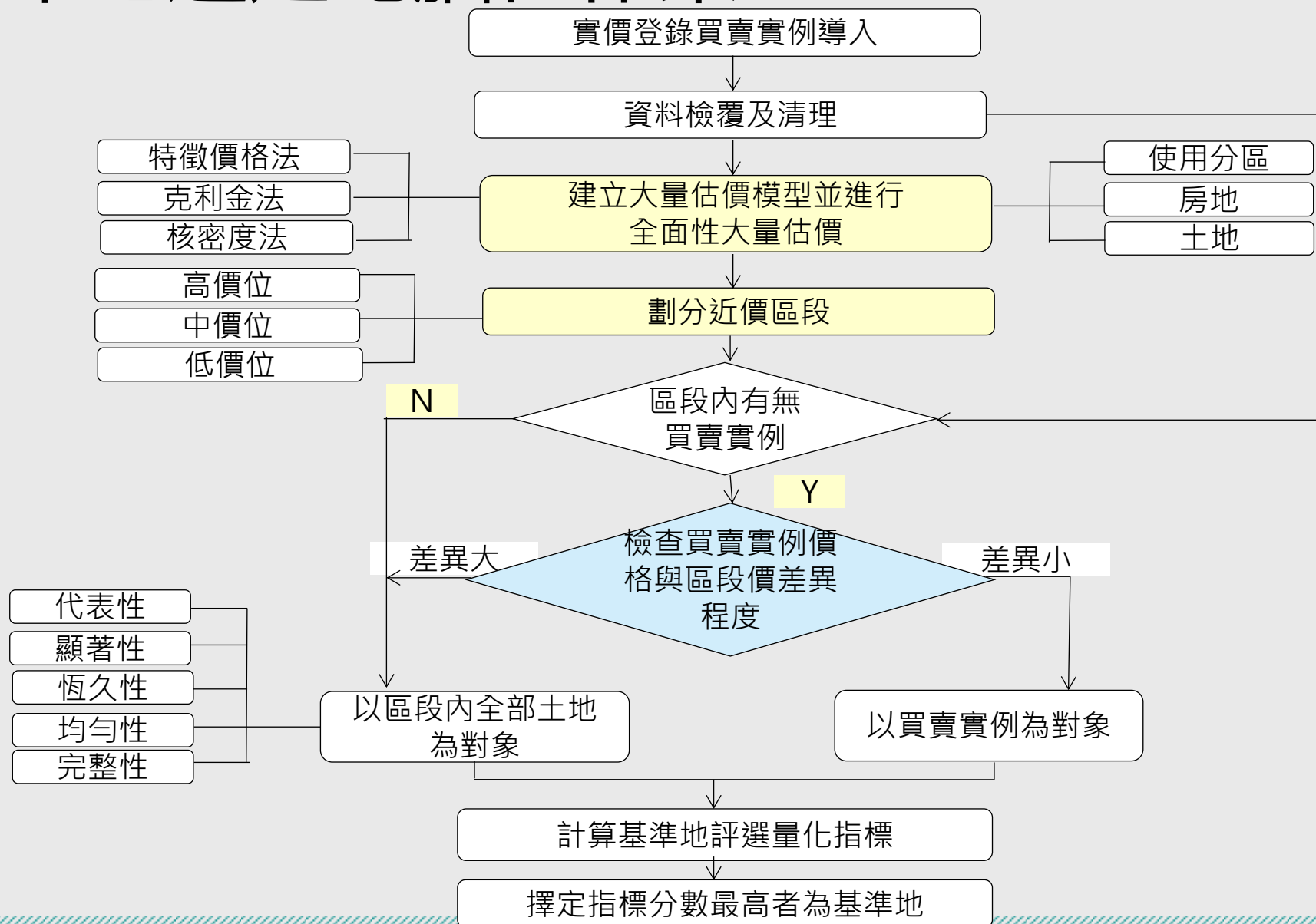


基準地選定方式電腦化研究

建立基準地選定電腦化自動產生之方法及流程

1. 採用**實價登錄**的買賣實例為主，區段內之其他適當條件者為輔
2. 採用**電腦大量估價模型**輔助劃設近價區段，作為選定基準地的參考範圍
3. 按現行「地價基準地選定及查估要點」之基準地選定原則，建立評估指標，選擇適當的基準地。
4. 以擴大基準地數量至現有數量之5~10倍為目標。

基準地選定電腦化作業





Q&A

Thank for your Attention

