

台南市政府地政局

時間：2019年12月20日下午3:00-5:00

地點：國立台南生活美學館國際會議廳



居住正義

理想與實踐

一個退休教育與實務工作者的省思

張金鶚

清華大學科技管理學院榮譽講座



演講大綱

- 壹、居住不正義
- 貳、台南市房市現況
- 參、好時價House+--自動估價公益平台
- 肆、公告土地現值及公告地價調整--公平與效率
- 伍、不動產資訊完整化--桃園市經驗
- 陸、都市更新--台北市經驗
- 柒、都市品味--台北市經驗
- 捌、結論與建議



張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

房地產教育者的退休省思

我在政大教書32年，明天終於要屆齡退休，即將展開人生另一個黃金歲月。退休前除參加學生辦理的退休歡送會外，最近剛參加在中國深圳的「亞洲房地產學會」及上海的「世界華人不動產學會」年會。這兩個以房地產學術為主的國際交流平台，因為我都是創會發起人，每年都積極參與，並組織國內學者共同出席，希望藉此能和國際房地產人士相互交流。

今年亞洲大會的主旨演講一位是MIT的媒體藝術與科技主任Alex Pentland教授，他對大數據有很深的研究，也是Google 創始人之一。講題是「城市的社會物理結構行為」，主要談如何運用大數據認識城市的社會結構並改善城市生活。透過大數據預測社會行為發展，包括能源需求、就業、交通、健康、基礎建設等，希望未來的城市能夠透過各種大數據的分享，建構明日的智慧城市。

另一位主旨演講的是香港中文大學人工智慧

(AI) SenseTime的創辦人，Xiao' ou Tang教授。講題是「用愛的人工智慧建立智慧城市」。他舉了很多例子說明AI可以應用在生活中的食衣住行育樂，也是強調AI對未來城市生活的影響。這兩個主旨演講都說明本次大會的主題：未來城市的智慧發展。

接下來大會的主論壇是「未來的房地產教育」，邀請10位亞洲及美國重要房地產系所或中心的領導學者參加，提供每人對未來房地產教育的看法。主持人是MIT的房地產中心主任Dennis Frenchman，我很榮幸代表台灣出席。

消費為主投資為輔

主持人提出二個問題：未來20年的房地產教育將面臨那些最大的挑戰？未來教育需要那些課程、創新、整合、科技新知以因應這些挑戰？許多與會學者多從新科技、產業創新、智慧城市、環保與永續發展、大數據、金融科技

等不同面向提出看法。顯示未來房地產教育將面臨更多的學習與整合，理論與實務也需緊密的結合，才能突破創新未來的房地產教育。

我提出房地產原本是消費為主、投資為輔的功能，然而為何台灣與國外的房地產教育卻只有「房地產投資」課程而沒有「房地產消費」的課程？面對房地產投資強調報酬與風險分析（市場之尺），忽略房地產消費個人偏好與負擔能力探討（心中之尺），如此房地產教育明顯有所偏頗，導致社會只強調房地產的賺錢投資工具，失去房地產原本消費使用的目的。

特別當房地產投資與消費發生衝突（例如：好產品壞區位vs.壞產品好區位）時，購屋者該如何選擇？面對人生不同生命週期，從年輕人的租賃選擇、結婚與購屋的先後選擇、生養小孩與購屋換屋選擇、到以房養老還是將房屋留給小孩等都將面對不同的衝突與選擇。我提出成功的房地產投資應該是要滿意消費使用，又能滿足投資賺

錢。但當兩者無法兼顧，千萬不要只顧賺錢而失去了快樂的消費生活，如此本末倒置，得不償失。未來房地產教育應重新檢討要以「消費為主投資為輔」的新方向！

重視轉型改革實踐

另外在華人不動產年會中，看到華人社會過度快速的房地產開發現象，當前也必須面臨轉型發展的檢討，也是這次華人大會的主題「房地產的轉型發展」。雖然學界提供許多轉型改革的理想，但我建議更應重視轉型改革的實踐。換言之，房地產與政治、經濟、社會、科技、文化的整合必須漸進調整，且要受到全面的檢討與重視，房地產教育應跨領域的整合學習。透過產官學各界以及不同國家相互交流經驗，整合相關領域形成台灣社會的需求，讓房地產教育開拓更寬廣的前瞻視野，以因應當前房地產的發展困境。



壹、居住不正義



實價登錄不實 可能不只罰款了事 1600萬誑3200萬 買賣都判刑

【記者游智文／台北報導】實價登錄造假時有所聞，一般認為登錄不實價格被抓到，頂多就是罰款，嘉義一位江姓地主以1600萬元賣掉土地後，和買方講好以3200萬元登錄，今年5月法院判決觸犯刑法使公務員登載不實文書罪，買賣雙方均遭判處拘役。

高雄地院所屬民間公證人三民聯合事務所表示，使公務員登載不實文書最重可判三年以下有期徒刑，個案買方、賣方因初犯，且自白犯罪，法官判處拘役數日不等，得易科罰金，負責登錄的地政士則另涉及偽造文書罪，由檢察官另案處理。

根據法院判決，江姓地主在2017年委託施姓地政士出售名下嘉義市土地，蔡姓投資客等三人合資以1600萬買下，但要求地政士實價登錄申報時，須將成交價申報為3200萬，以利未來轉售時減省增值稅及取得較高

額貸款。施姓地政士告知江姓地主後，地主同意，雙方成交，施姓地政士在2017年4月，和蔡姓投資客等人到嘉義市一家銀行簽訂買賣總價為3200萬不實的不動產買賣契約書、不動產買賣價金安全信託契約書，由銀行辦理不動產買賣價金信託。

隨後由施姓地政士到地政事務所申請辦理土地所有權移轉登記，並在2017年5月，以電腦上網到地政司實價登錄系統，登錄不實成交價格3200萬。

三民公證表示，法院判決並未說明不實成交價格為何曝光，實務上曾發生銀行稽查發現交易行情遠高於市價提出檢舉案例。不少人認為依最高法院73年臺上字第1710號判例，若聲明或申報，經公務員審查，並不涉及刑法使公務員登載不實，認為登錄不實被抓到頂多只是罰款沒有刑責。法官特別說明，實價登錄僅形式上審核



這幾年房市供過於求，房價明顯下修，一個建案預售時價格，和完工後新成屋價格，往往有落差。記者曾原信／攝影

申報人之身分無誤後，即應予受理，地政機關並無實質審查權，賣方配合買方、地政士登錄不實價格，均為共同正犯。

台灣實價登錄制度與各國的比較

項目	台灣	美國	英國	香港
精確性	以30號為單位(區段化、去識別化)	精確至門牌	精確至門牌	精確至門牌
即時性	所有權移轉後30日內；代銷契約終止後30日內	辦理產權移轉登記時	辦理土地登記時	辦理土地登記時
更新頻率	一個月三次	每日	每日	每日

資料來源／巢運 製表／游智文

聯合晚報



成交380萬 登錄1280萬 實價登錄作假“人財兩失”

【記者游智文／台北報導】實價登錄作假層出不窮，高雄一位廖姓民眾以人頭名義買土地，成交380萬元，竟登錄1280萬元，被查出後，法院以使公務人員登載不實罪判廖五個月徒刑，人頭刑責較輕，兩個月徒刑，緩刑兩年。

事情還有後續。廖姓民眾後來想把土地登記到自己名下，人頭不同意，雙方打官司，廖雖提出借名登記協議書，但法官認為不能代表購地金額全由廖拿出，判決廖敗訴，廖可說人財兩失。

根據法院判決書，廖姓民眾是在2013年間，借用沈姓人頭名義，以380萬元向韓姓地主購買位在高雄市一塊30多坪土地，並借名登記於沈姓人頭名下，土地權狀則由廖姓民眾自行保管。

廖姓民眾事後向銀行貸款，但核貸金額不多，可能是為了日後增貸，在2014年4月間，到高雄市政府地政局三民地政事務所，以臨櫃辦理方式，申報該地交易價格為1280萬元。

事隔兩三年後，申報造假情事被查獲，檢察官起訴，一審

法官認為不動產成交案件申報後，主管機關會先進行篩選，認為公務員對於實價登錄資料有實質審查權限，判廖姓被告不構成使公務員登載不實罪。

檢察官上訴後，二審法官認為申報人完成申報登錄後，主管機關審核申報人身分無誤後即應予受理，對於申報人申報之成交案件資訊是否真實，並無實質審查權。雖事後進行部分抽查，但僅抽查申報登錄案件總數5%，並非實質審查，改判廖姓民眾有期徒刑五個月，沈姓人頭兩個月徒刑。

廖姓民眾遭判刑後，想把土地登記到自己名下，但人頭不同意，雙方打民事官司，法官認為廖無法證明資金由他所出，判決敗訴，土地仍登記在人頭名下。

三民公證表示，先前法院對實價登錄造假是否觸犯使公務員登載不實罪，看法不一，近來多起案例已趨於一致。這起個案，判決書並未說明造假情事如何被發現，有可能是金額造假太誇張，地政機關查核發現移法辦，也有可能是銀行端發現。



北台灣近3年工業住宅熱區統計

廣告不實? VS. 詐欺行為?

區域	建案數	戶數
台北市	北投區	4 748
	內湖區	2 138
	南港區	3 147
	全市	11 1063
新北市	新莊區	2 421
	中和區	1 376
	三重區	3 311
	全市	15 1386
基隆市	安樂區	1 20

區域	建案數	戶數
桃園縣市	中壢	1 105
	桃園市	6 353
	蘆竹	2 538
	全縣市	12 1089
新竹縣市	竹市	2 95
	竹北	3 93
	湖口	3 28
	全縣市	8 216
北台灣總計		47 3774

註：統計2011年3月到2014年3月新公開預售、新成屋建案
資料來源：住展房屋網





「有土斯有財」 --傳統價值觀的扭曲

- ❖ 禮記 大學(西元前400年)：平天下先治國
「有德此有人，有人此有土，有土此有財，
有財此有用。」



禮記集說

住宅嚴重商品化，成為投資賺錢工具，影響基本居住需求



「住者有其屋」 --傳統住宅政策的誤導

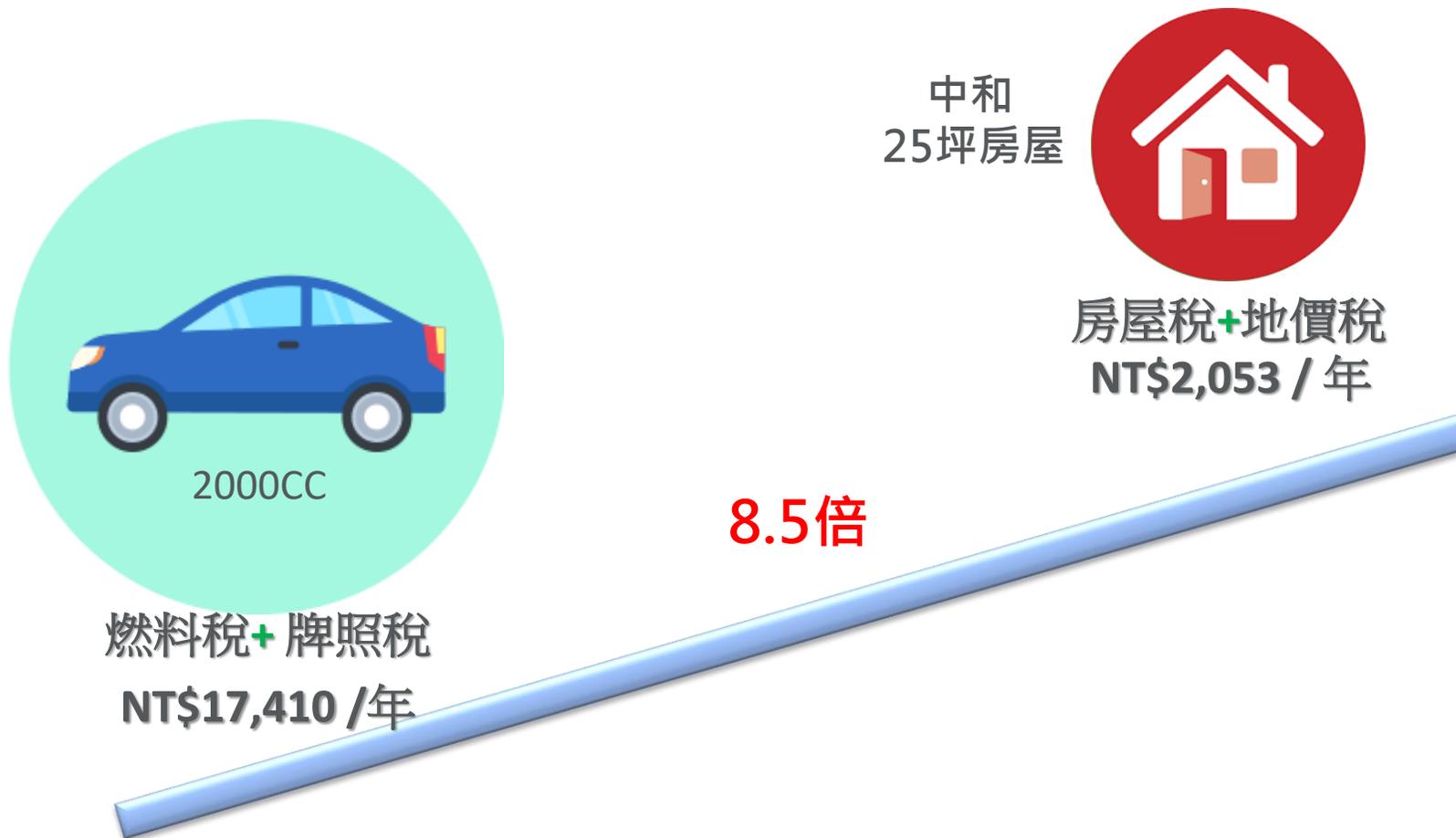


--源自「耕者有其田」的
土地政策

**政府誤導住者擁有房屋，影響人民居住必須擁屋的
觀念，忽視出租住宅市場。**



房地產持有成本低

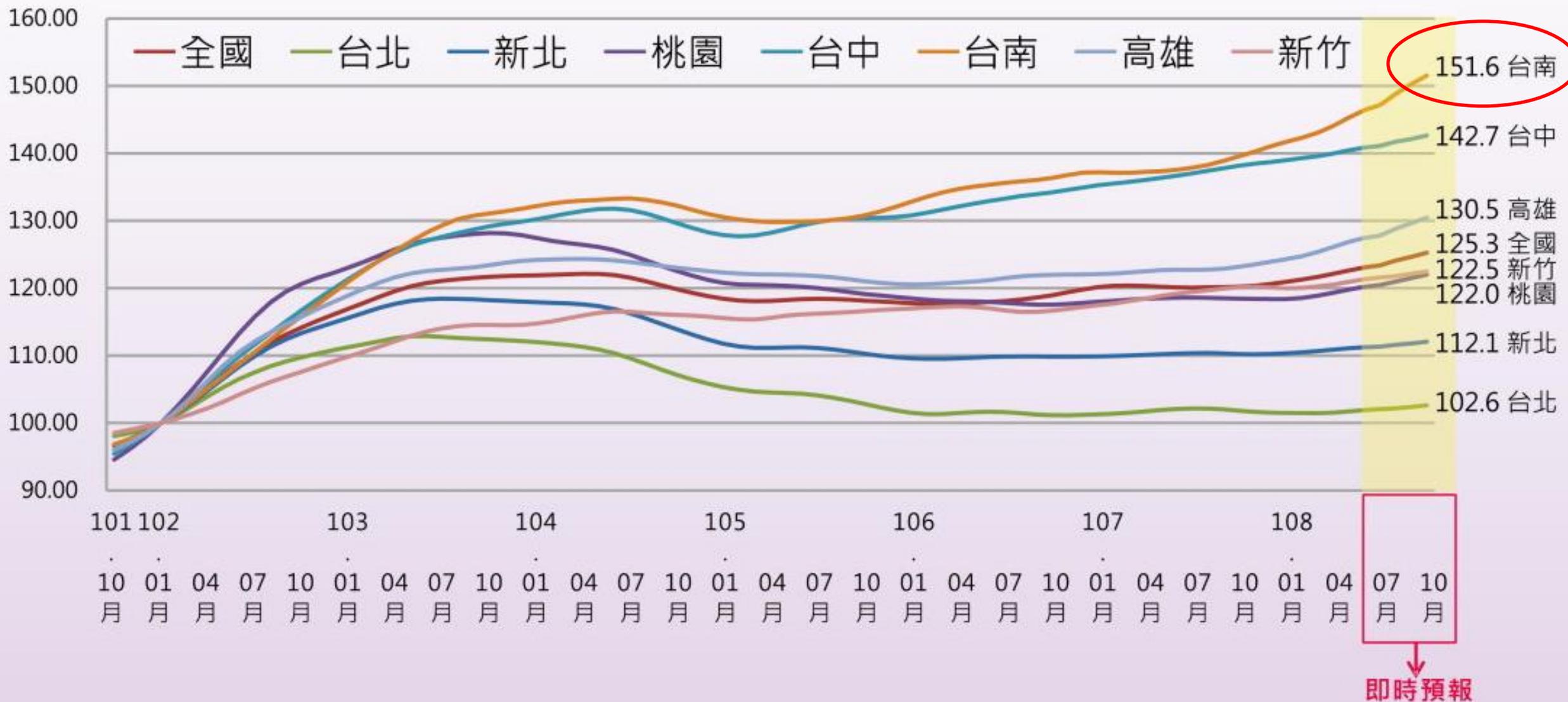




貳、台南市房市現況

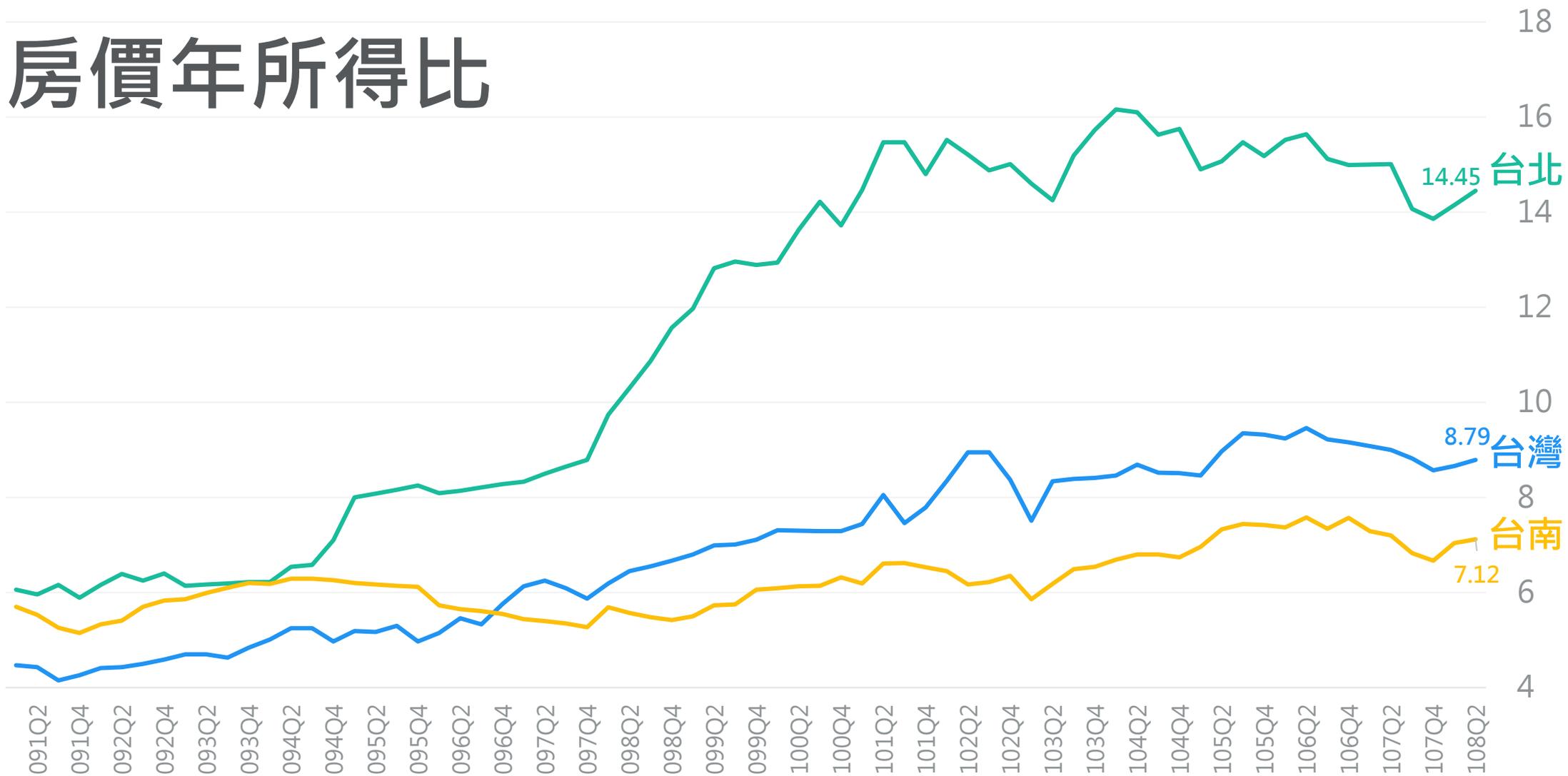
清華安富房價指數 - 全國、六都、新竹 房價指數趨勢圖

基期：102年1月





房價年所得比





台南房價所得比六都最低 市府推宜居台南政策

2019/11/24 22:56

文/記者林耀文



Tweet



Like 119

Share

依據內政部營建署發布108年度第二季住宅價格指數及房價負擔能力，台南市房價所得比為7.12、貸款負擔率29.18%為六都最低，也低於全國平均房價所得比8.7，顯示本市的房價負擔能力為可合理負擔，為六都中最宜居、幸福的城市，市府為落實市長黃偉哲打造「希望家園」的施政理念，積極推動租金補貼、包租代管與興辦社會住宅三政策，以吸引台南子弟回流定居。

台南市府都發局表示，本市因房價較北部低，房價所得比及貸款負擔率尚在合理範圍，市府每年提供新購屋貸款利息補貼，以低利貸款協助市民輕鬆購屋。另外在租屋部份，本市社會住宅的推動，市府採取務實穩健的策略，以租金補貼、包租代



參、好時價House+ —自動估價公益平台



實價登錄有什麼痛點？

現行制度導致價格資訊可參考性不足



非即時

實價登錄呈現的是過去的買賣價格，成交案例可能為過去7年的紀錄，無法反映此時此刻的房價資訊，參考價值大幅降低，更可能被有心人士拿來操作。



模糊化

實價登錄以保護個資為名，將門牌地址去識別化，以30個門牌為一區間，導致使用者無法精準定位成交資訊，更無法確切得知交易資訊。



易操弄

申報實價登錄不需檢附契約，導致真實價格資訊易被混淆，且市場上有各式各樣影響價格的操作手法，借實價登錄之手直接操弄價格行情，使不知情的民眾輕易上當！



實價登錄的房價即為市價嗎？

社會大眾都關心並想了解當前「房價」為何？房價背後隱含的是「房屋價值」為何？但房屋的「真實價值 (Truth Value)」如何得知？大部分的人都會說市場的「成交價」就是「真實價格 (Truth Price)」，然而我們都清楚「價格 (Price) 並未必等於價值 (Value)」，暫不論「主觀」價值與「客觀」價格的認知差異，這背後還涉及「市價」與「成交價」的差異。

市價 (Market Price) 乃指市場行情，為大多數人共同的主觀認知，而成交價是買賣雙方個人的認知。市價為一機率分配的區間範圍，通常以「最有可能的成交價 (The Most Possible Transaction Price)」為代表；而成交價為個別單一買賣雙方同意交易價格，這涉及買賣雙方個人特徵偏好與議價能力。

考慮時間空間產品

房屋市場價格又因為沒有一個完全相同的房屋特徵 (學術界稱「異質產品」)，因此要透過每筆房屋的成交價並不容易獲得「市價」。

從2012年8月起政府即在官方網站上公布房地產「實價登錄」資訊供民眾查詢，目前有上億人次觀賞使用，為政府所有網站點閱率最高的網站，可見社會上對房市成交價的需求。實價登錄網站雖然可能有少部分的「灌水」產生過高或過低的非真正的成交價，大部分都應是真正的成交價。

但是實價登錄的成交價中，有相當大比例是有「備註欄」，包括親友交易、違建、增改建等，換言之，這些均為「非正常交易」，均需特別注意，其成交價格需要再經專業調整，才適合一般人參考，否則寧可捨棄不用，不要受此特殊成交價的干擾。

即便實價登錄的正常交易價格，又涉及「時間」、「空間」及「產品」三部分的差異調整，才適合比較參考。因為當前和過去房市的景氣供需不同，時間落差所造成的房價會有所差異。另外，各個成交個案不論在彼此鄰里

設施或相鄰區位遠近也都有空間區位差異，以及不同樓層、景觀、坪數、隔局乃至室內裝潢的產品差異，這些都必須經過專業客觀及個人主觀的調整，才適合參考。

因此，實價登錄個案成交價資料應盡可能選取相近時間、相鄰地區 (500公尺範圍) 以及相似產品個案，最好是相同社區，如此成交價較能成為市價參考。

目前實價登錄包含「總價」及「單價」，購屋者應先關注房屋「總價」及面積坪數，然後了解總價是否包含停車位以及房屋的公設面積與比例，最後再來關注「單價」。然而不可諱言，買賣雙方都會用單價作為房價主要參考依據，經由比較先確定單價，再乘上房屋面積成為總價。但是車位與公設面積的價格和室內專有面積的效用價格大不相同，不宜混為一談，最好分開計價，以免看似單價便宜，結果總價卻是不划算。

實價登錄實施至今已提供超過200萬件的成交價，從上述說明，買賣雙方應清楚這些個案成交價背後有許多「眉角」，一不小心可能落入陷阱，需要相當專業判斷。

不斷精進估價系統

然而對一般非專業者除了要非常仔細參考實價登錄價格外，建議可以同時參考利用實價登錄大數據的資料整理，再透過計量經濟模型、地理資訊系統以及人工智慧等專業技術所建立的房地產自動估價公益平台，「好時價 (House+)」，免費進行估算標的個案當下市價行情。

好時價將透過上述估價方法，客觀科學的提供正常交易的時間、空間、產品以及車位等差異調整後的總價及單價結果供參考。好時價網站在估價完成後，同時也會提供鄰近相似個案成交價，附近相關公共設施狀況，甚至相同社區成交案例供參考。希望未來實價登錄資料及好時價自動估價系統都能不斷精進，讓社會大眾能夠更容易對房屋的「真實價值」有所參考掌握。



房地產實價登錄價格知多少？

房地產實價「登錄不實」的現象，時有所聞。前陣子在嘉義有3名投資客以1600萬元買得土地，為能向銀行獲得更多貸款以及未來出售時可以減免土地增值稅。因此地政士及買賣雙方以3200萬元作假，以低買高報登錄在官方的「實價登錄」網站，結果被查獲，買賣雙方不只罰款，還被判刑，引發社會關注。

登錄不實誤導房價

換言之，政府實價登錄資料可能有少部分並非成交價格，如此登錄不實的成交價，將誤導房價資訊，進而影響人民對實價登錄的信心。政府雖然訂定查核機制及相關罰則，但受限於人力資源，只能人工隨機抽樣查核，惟因太多實價登錄案件，其成效有限。政府應如何有效率的面對解決此可能的作假行為？

最簡單的方式便是利用大數據資料，以經濟估價模型及人工智慧方式，建立一個房地產大量自動估價模型。例如美國有「Zillow」自動估價系統模型，台灣目前也已有「好時價（House+）」自動估價的公益平台。未來每筆資料申報，若都必須經過此大數據模型檢查過濾，如果發現異常，可立即以人工進一步查核，如此一來，才能真正有效的解決實價登錄可能造假問題。國外實價登錄經驗與一般國稅局稽查逃漏稅的方式，也都如此。期待政府能積極改善此一弊端，建立民眾對實價登錄的信心。

除了實價登錄可能作假外，實價登錄的真實成交個案仍存在許多「備註欄」，包括親友交易、違建、改建等「非正常交易」案例價格，一般人應有基本認知，有備註欄的成交價應更審慎看待，不宜視為正常交易價格的參考。

除此備註欄的問題之外，實價登錄的房價應注意公設面積所佔的比例，以及是否包括停車位面積等問題。然而即便絕大多數實價登錄的價格是真實成交個案，且沒有備註欄，也注意到公設比及停車面積，是否實價登錄就能顯示市場的真實房價訊息？

江穎慧、谷元、劉峰和我2019年最近在

《International Real Estate Review》學術期刊發表《社區價格分散之分析》。我們利用2012~2017年社區管委會登記及實價登錄兩個資料庫，取得同一社區有4個以上成交案例的台北市1274個社區樣本，然後透過特徵價格模型，調整相同社區成交個案的交易時間、樓層及面積等差異，形成幾乎完全相同的類似房屋產品價格。我們進一步檢視這些相同社區相同類似個案的成交單價都還存在有平均9.54%差異。

當然這有少部分可能是因個案不同的室內裝潢、家具設備及保養維護所造成，但更可能顯示背後這些個案的真實成交價涉及買賣雙方以及仲介人員三方議價能力（討價還價）所造成的差異。換言之，本文研究成交價可能是「買貴或買便宜」的結果所導致，因此買賣雙方立場不同，高低成交價就各取所需了。

從大數據了解價格

根據實證研究結果，我們發現越便宜低單價、越大居住面積、越老舊屋齡的房屋、同一社區越多交易案件、越大型多戶數社區、位於市中心地區，越容易產生相同社區類似產品有較大的價格分散情況；反之，越貴高單價的房屋、政府興建的國宅、上市櫃建商興建的社區，其相同社區類似產品價格分散的情況較小。上述這些產品特徵可以提供消費者進一步認識成交價除客觀產品、區位與時機因素外，還應包括買賣及仲介三方的主觀議價能力。

希望社會大眾能夠清楚認知實價登錄的房價資訊，其登錄的成交價訊息有其局限，必須要經過審慎的評估判斷，才不會產生偏差，造成錯誤的決策行為。當然，除參考實價登錄資訊外，消費者更需要透過大數據及人工智慧的科學方式，利用「好時價」免費自動估價的公益平台，了解個案價格，同時也可以在「好時價」網站上，獲得相同社區成交案例、附近相似個案、附近相關鄰里設施及過去到現在的房價趨勢等相關資訊，作為個人掌握房價的參考依據。

好時價

HOUSE+



好時價成長歷程

首創估價平台

六都可進行估價



可查詢六都(台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市)非一樓之公寓、大樓住宅，以及台南市透天住宅的房屋時價。

新增透天估價

全台2樓以上皆可查



除了提供全台(台灣本島，不含台東地區)2樓以上住宅估價之外，更提供台南市、新竹縣市、高雄市、嘉義縣市、宜蘭縣等區的透天估價查詢服務。
建立社區資料庫。

好時價房價指數

全台最細緻、揭露範圍最多



首創「類重複交易法」編製房價指數，六都更特別揭露各行政區之指數，供使用者以直覺化的操作了解全台各地房屋價格的變動趨勢。

全台透天估價



全台各類型的住宅建物，皆可進行線上估價。



社區成交資訊

好時價自動辨別各社區於實價登錄中去識別化之交易紀錄，並以視覺化方式直覺呈現。

The screenshot displays the '廣擎天' community page on the House+ website. It features a '實價資訊' (Real Price Information) section with a bar chart showing average prices from 2011 to 2017. The chart shows a general upward trend with some fluctuations, peaking in 2014. Below the chart is a table of transaction records with columns for year, address, floor, room, bathroom, area, unit price, car area, total car price, and total price.

廣擎天

實價資訊 | 社區資料

107年平均: 12萬/坪 | 歷年平均: 10萬/坪 | 歷史最高: 17萬/坪 | 歷史最低: 6萬/坪

歷年建物成交資料分佈圖

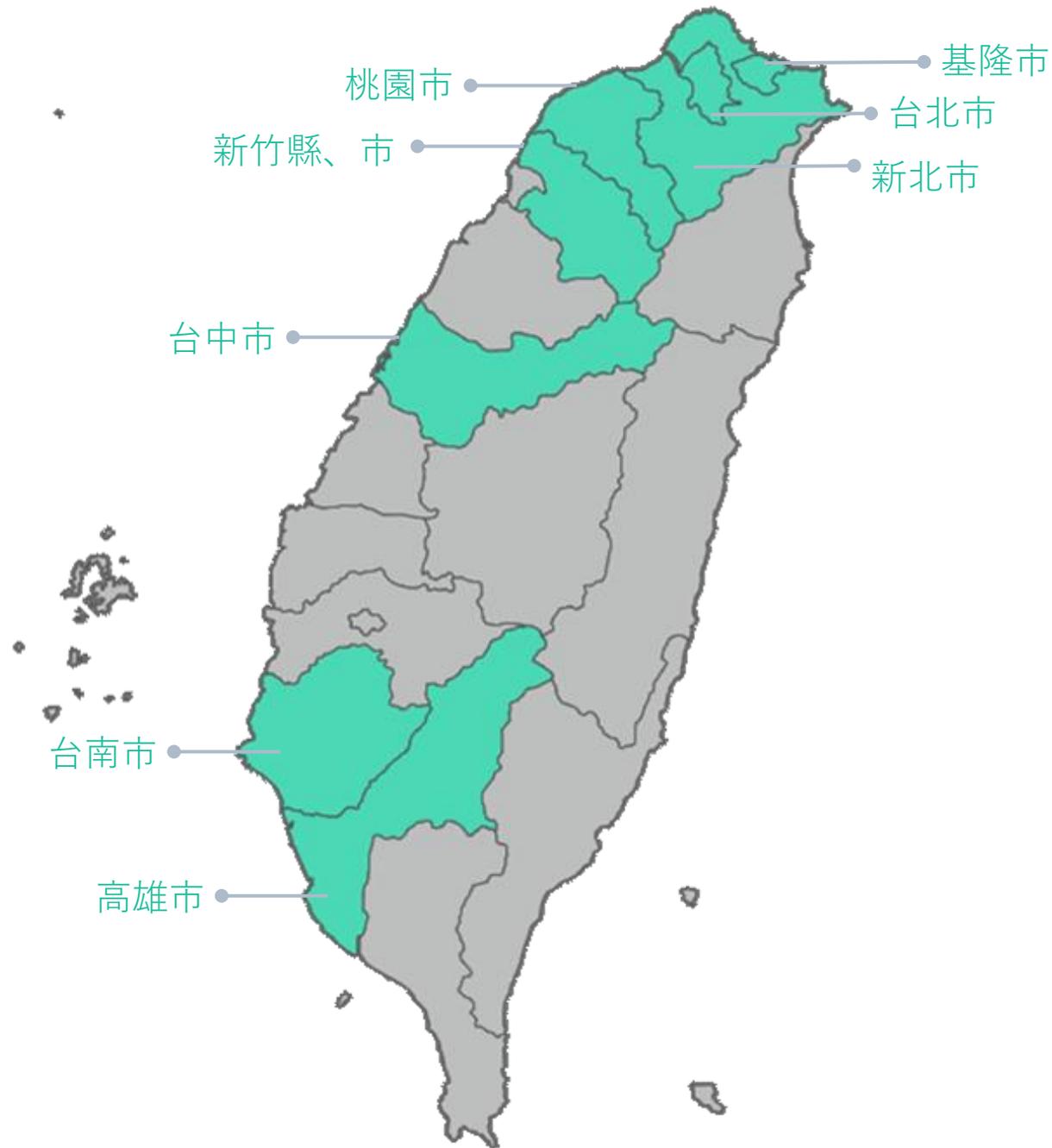
註: 價格呈現僅以無備註欄的交易資料為主

#	交易時間	地址	樓層	房	衛	面積	單價	車位面積	車位總價	總價
1	1070208	臺中市區民權路151-180號	28	1	1	11.33	13萬	--	--	152萬
2	1070207	臺中市區民權路	11	1	1	11.43	13萬	--	--	144萬



社區資料庫 涵蓋範圍

六都、基隆、新竹

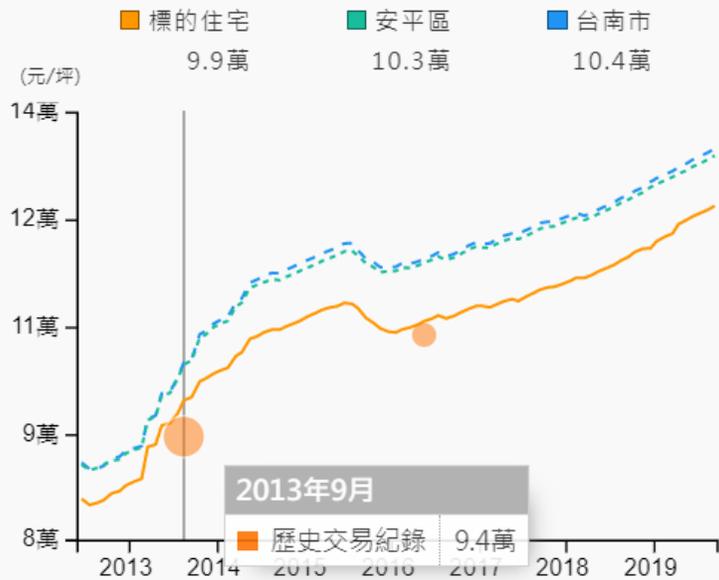




房價趨勢

個案過去歷史成交紀錄。

房價趨勢



地中海公寓大廈 192

台南市安平區育平路212號

建物型態: 住宅大樓 所在樓層 / 總樓層: 12 / 17
 房屋單價: 12.7萬/坪 總價: 744萬
 房屋屋齡: 24.33 坪數: 58.72 坪
 房屋格局: 4房2衛 管理: 有

歷史交易紀錄

交易年月: 2013年9月
 交易總價: 550萬
 交易單價: 9.4萬/坪
 屋齡: 19年
 備註欄:

交易年月: 2016年6月
 交易總價: 630萬
 交易單價: 10.7萬/坪

隱藏 街景 房貸推薦



好時價不同於實價登錄

HOUSE+	比較項目	實價登錄
提供 現在 的價格	時間	歷史交易 價格
提供勘估標的 正確 位置	空間	提供 鄰近個案 且 位置不確定
產品 有一致性 且 科學化 調整	產品	產品個別因素調整不易
估算 正常交易 的價格	價格	含 非正常交易 價格



肆、公告土地現值及公告地價 調整--公平與效率



公告地價及現值要如何調整

公平

漲跌幅符合市場行情

效率

縮短估價時程

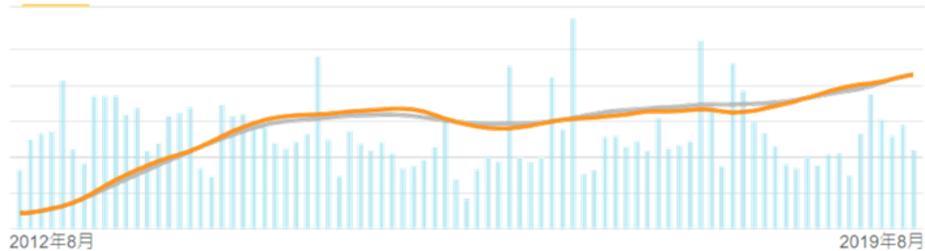
- 考量各行政區房價漲跌幅
--房價指數
- 房地如何分離
- 以AVM進行宗地估價
--以內政部AVM專案及桃園市政府專案為例



台南行政區清華安富房價指數

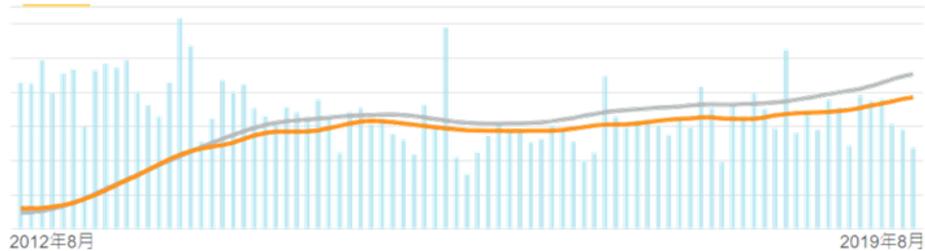
永康區價量變動趨勢

全期 1年 3年 5年



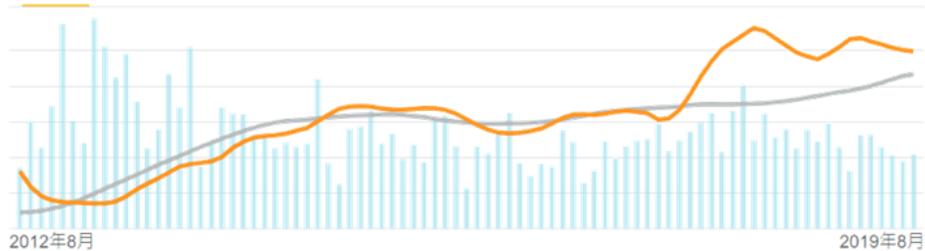
東區價量變動趨勢

全期 1年 3年 5年



安南區價量變動趨勢 (本月樣本數不足)

全期 1年 3年 5年



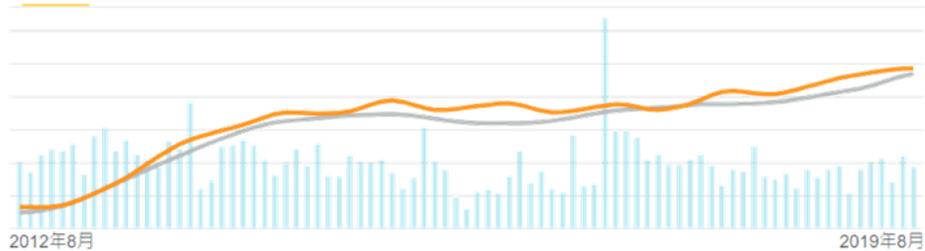
北區價量變動趨勢

全期 1年 3年 5年



安平區價量變動趨勢

全期 1年 3年 5年



南區價量變動趨勢

全期 1年 3年 5年

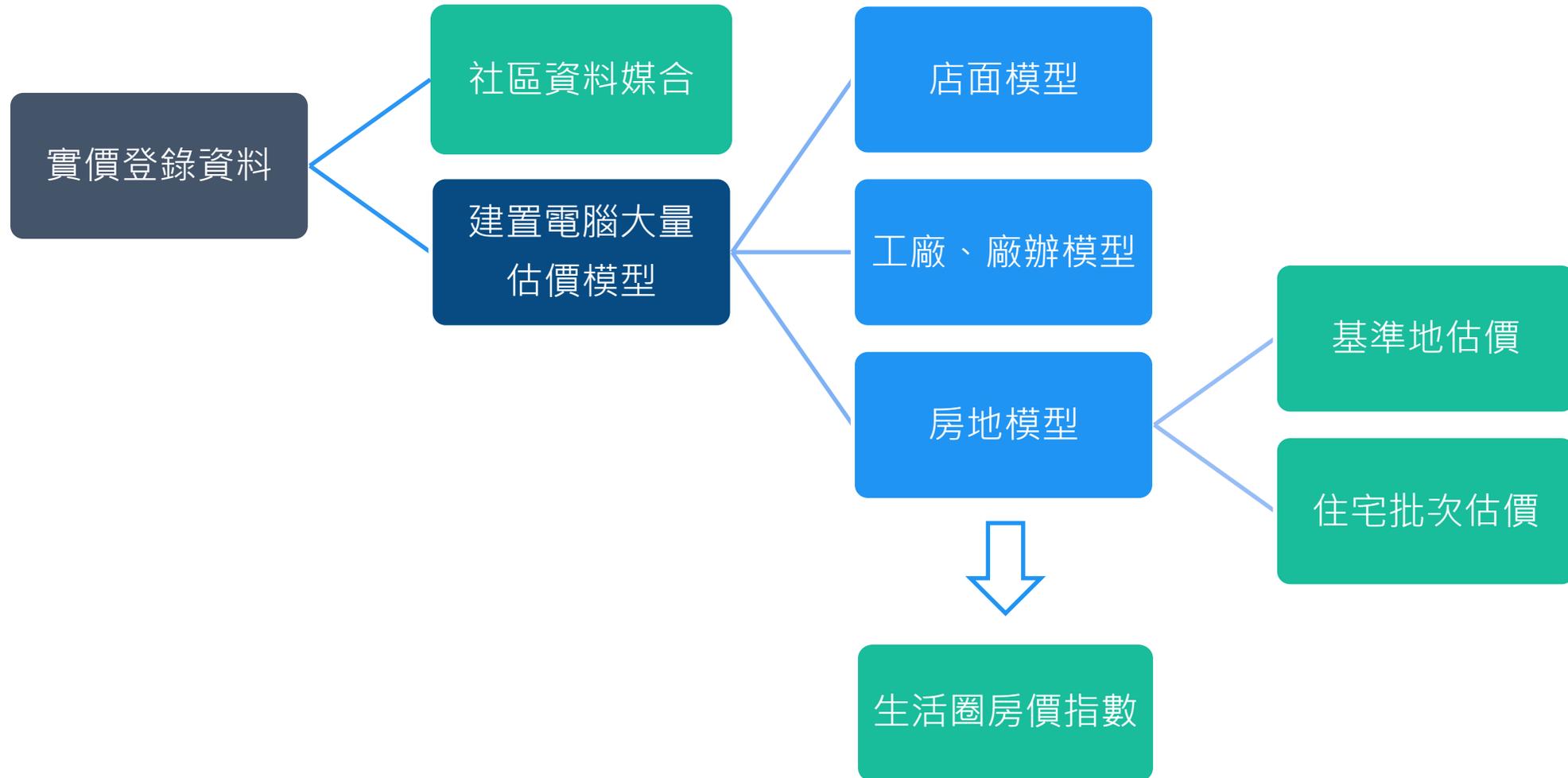




伍、不動產資訊完整化 ——桃園市經驗



桃園地價基準地資訊化查估建置計畫





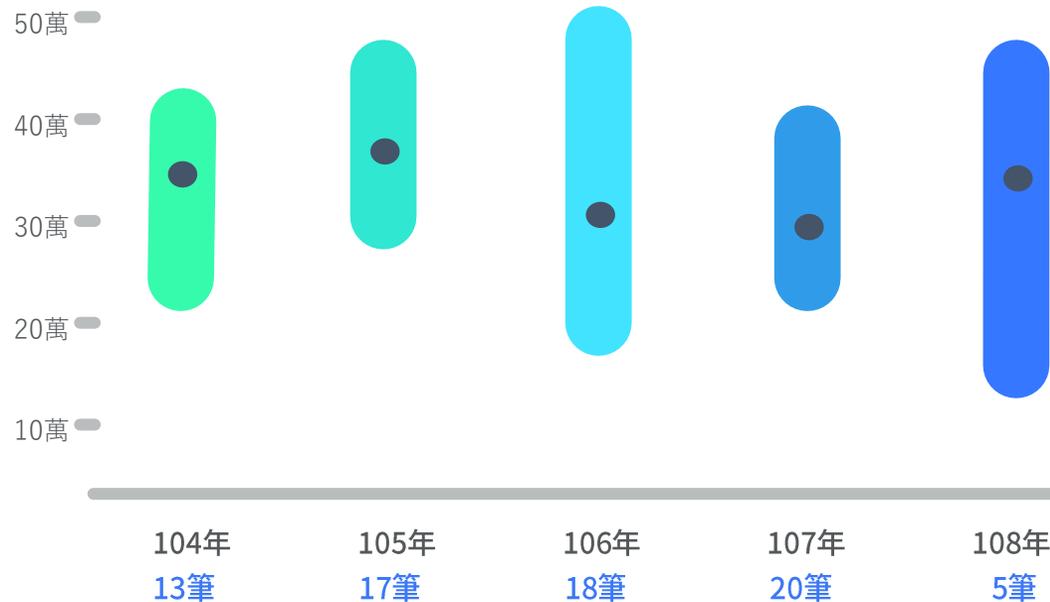
API網頁串接社區資料



輸入社區名稱



實價登錄資料庫
108年平均: 38萬/坪
歷年平均: 35萬/坪
歷年最高: 50萬/坪
歷年最低: 18萬/坪



桃好發財大樓社區行情

108年平均

38萬/坪

歷史最高

50萬/坪

歷年平均

35萬/坪

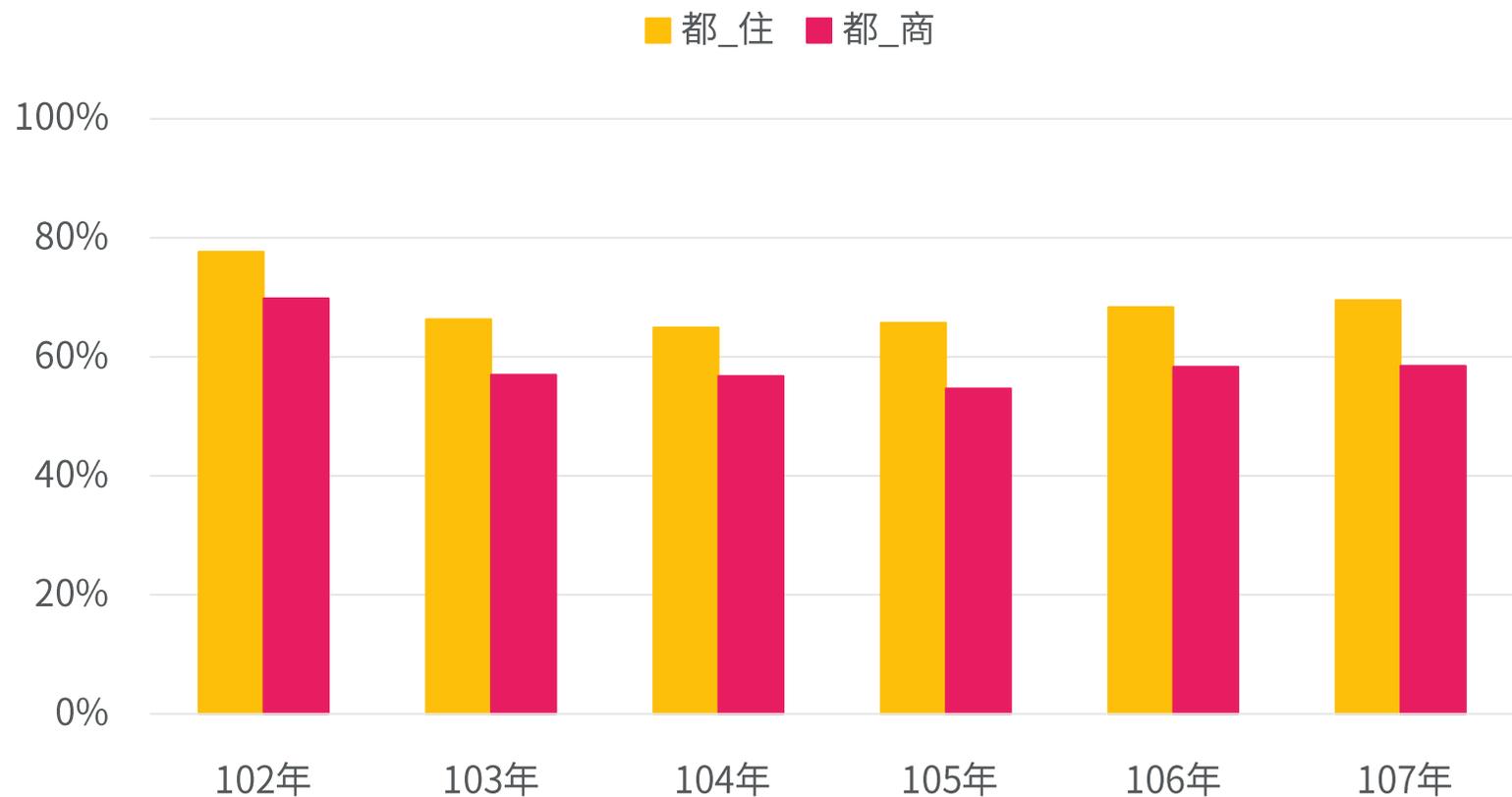
歷史最低

18萬/坪



基準地歷年價格比例

模型估計價格(聯合貢獻說)/實際基準地價(土地貢獻說)



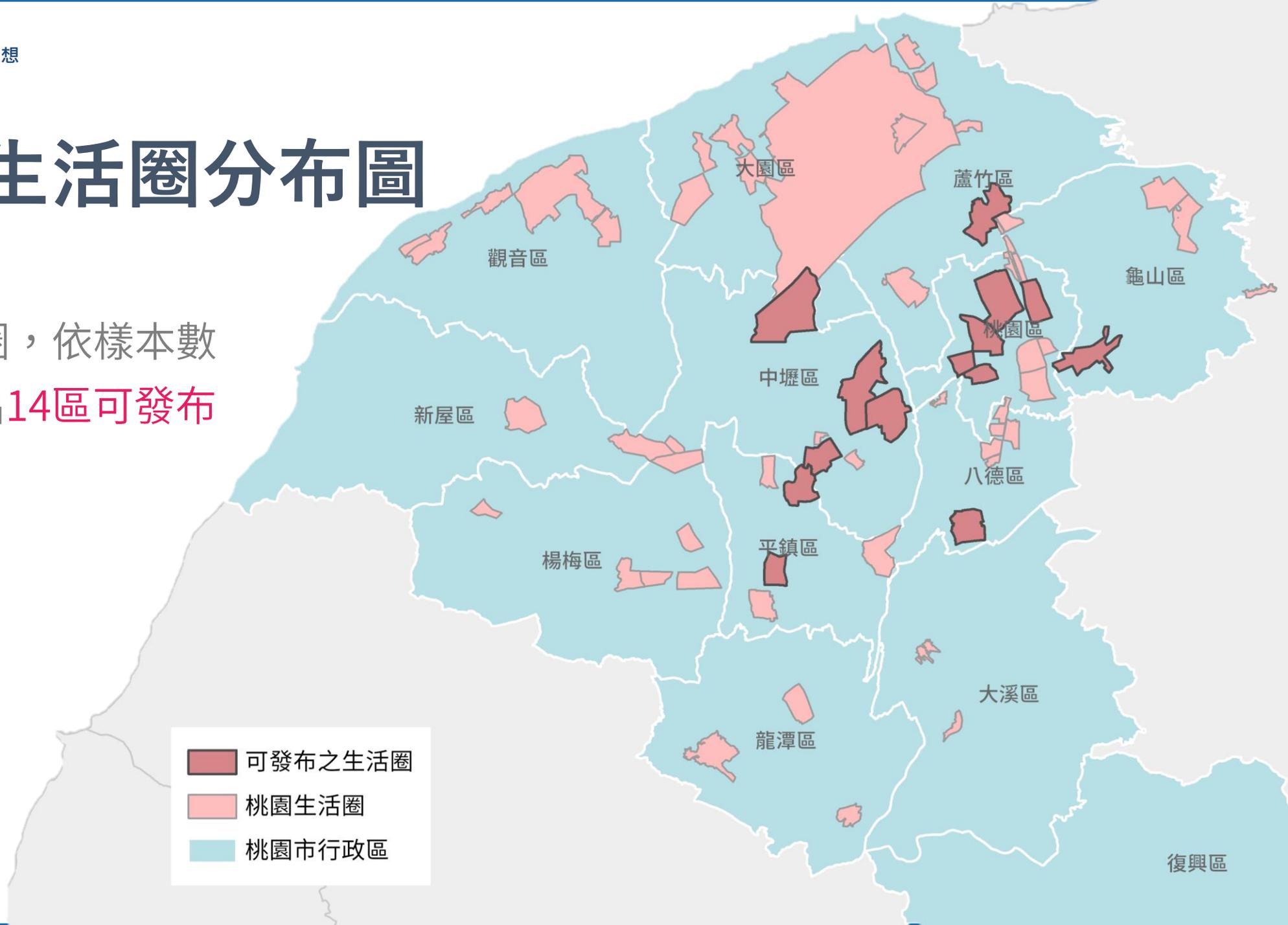
住宅區
68.74%

商業區
59.16%



桃園市生活圈分布圖

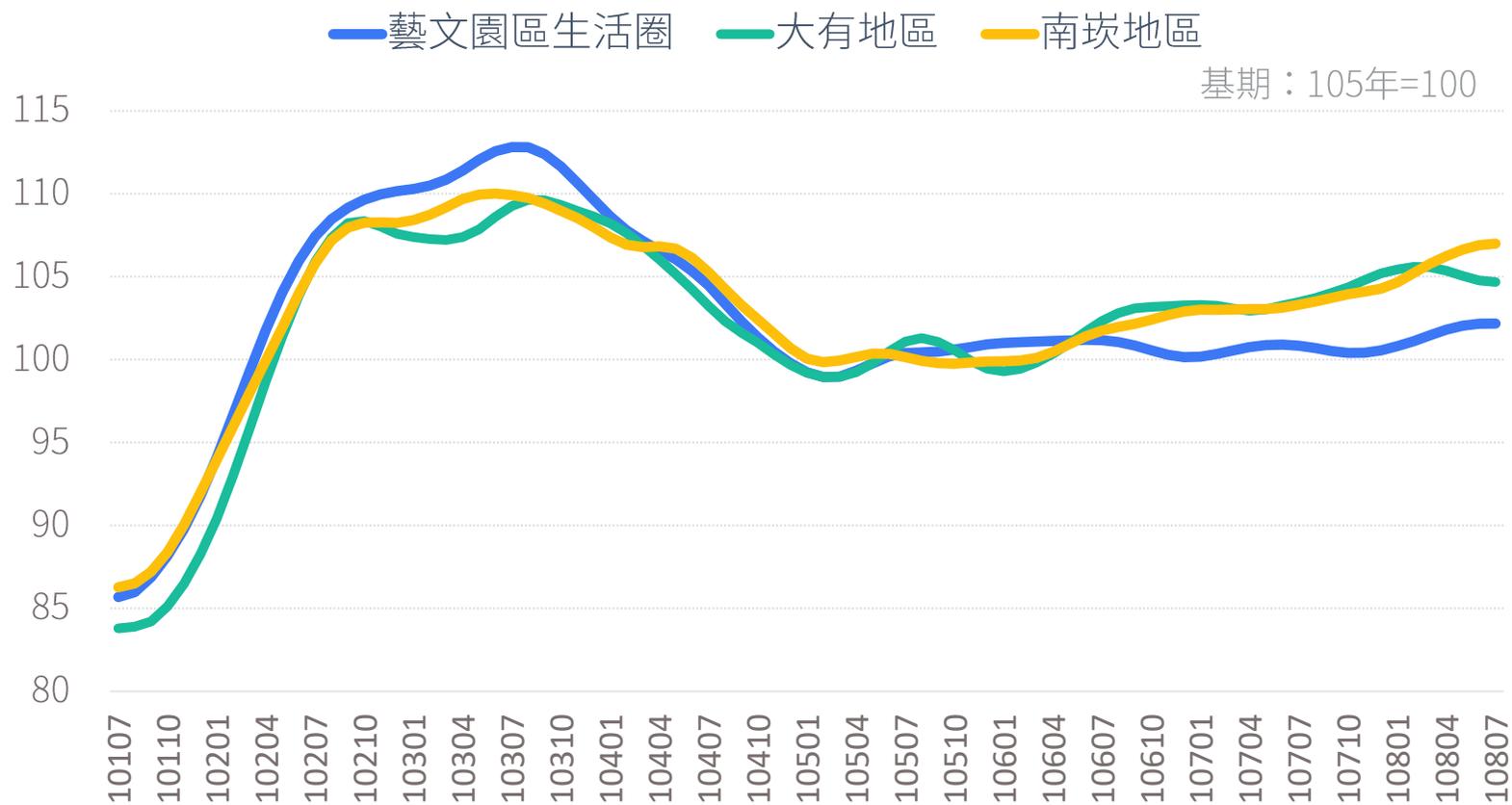
從67區生活圈，依樣本數
適當性篩選出**14區可發布**
之**生活圈**。





桃園市生活圈房價指數

桃園區、蘆竹區



藝文園區
生活圈 102.17

月變動率：▲ 0.01%

年變動率：▲ 1.32%

大有地區 104.67

月變動率：▼ 0.09%

年變動率：▲ 1.17%

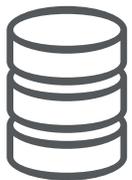
南崁市區 106.99

月變動率：▲ 0.09%

年變動率：▲ 3.57%



批次住宅建物估價



串接資料庫

建物標示部
建物基地坐落資料
建物分層或附屬建物資料
主建物附表/共用部分資料
共用部分之停車位資料
土地標示部



萃取模型變數

土地面積
X軸
Y軸
建物面積
屋齡
所在樓層....



模型估價

類神經模型估價
驗證估價結果



提供住宅價格

提供住宅類型不動產
之房價、地價及房地
價。



[交易安全專區](#) |
 [好宅履歷表](#) |
 [桃好價](#) |
 [消費者專區](#) |
 [住宅租賃專區](#) |
 [相關連結](#) |
 [網站使用導覽](#)

-  [住宅補貼](#)
-  [法規資訊](#)
-  [房貸資訊](#)
-  [建管資訊](#)
-  [都市計畫](#)
-  [稅務試算小幫手](#)
-  [社區與居家資訊](#)



進入查詢
提供定位、地政資料、實價登錄、交易物件查詢



行動版
提供「不動產資訊查詢」、「地政資料」、「成交價格查詢」及「交易物件查詢」等查詢服務。

[最新公告](#) |
 [圖資說明](#) |
 [地政資訊](#) |
 [系統訊息](#)

- [▶ 桃園市不動產市場交易分析報告\(108.6\)](#) 2019/11/07
- [▶ 桃園市不動產市場交易分析報告\(108.5\)](#) 2019/11/07
- [▶ 109年地價調整說明會將於9月17日起在本市13區分別展辦](#) 2019/09/03
- [▶ 桃園市不動產市場交易分析報告\(108.4\)](#) 2019/09/02
- [▶ 桃園市不動產市場交易分析報告\(108.3\)](#) 2019/08/15

[...more](#)



陸、都市更新 ——台北市經驗



都市更新的困境：整合困難(1)

都更釘子戶（大我/都市環境）VS. 都更受災戶（小我/財產權）



台灣汀洲路龍腦都更案例



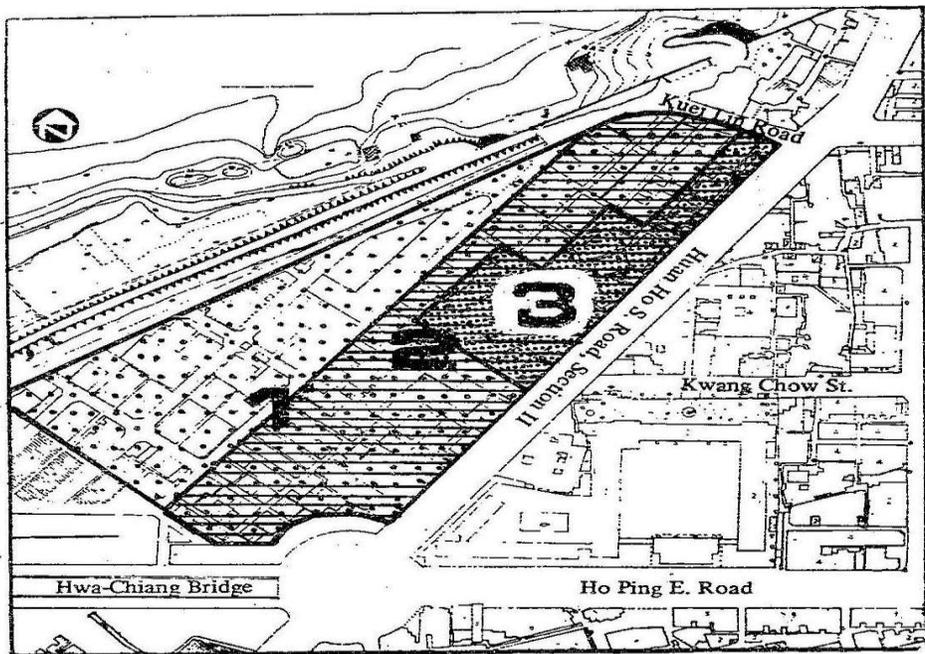
美國西雅圖的伊蒂絲-梅斯菲爾德
(Edith Macefield)



都市更新的困境：整合困難(2)

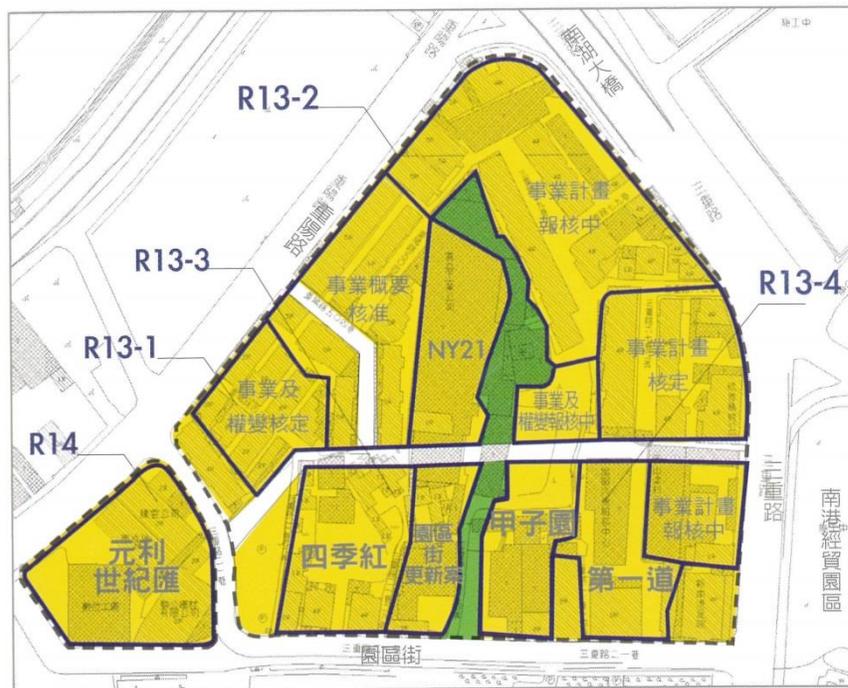
台北第一個都更案例：柳鄉

台北南港都更案例：R13/R14



Map of Changing Renewal Area

都更範圍的改變

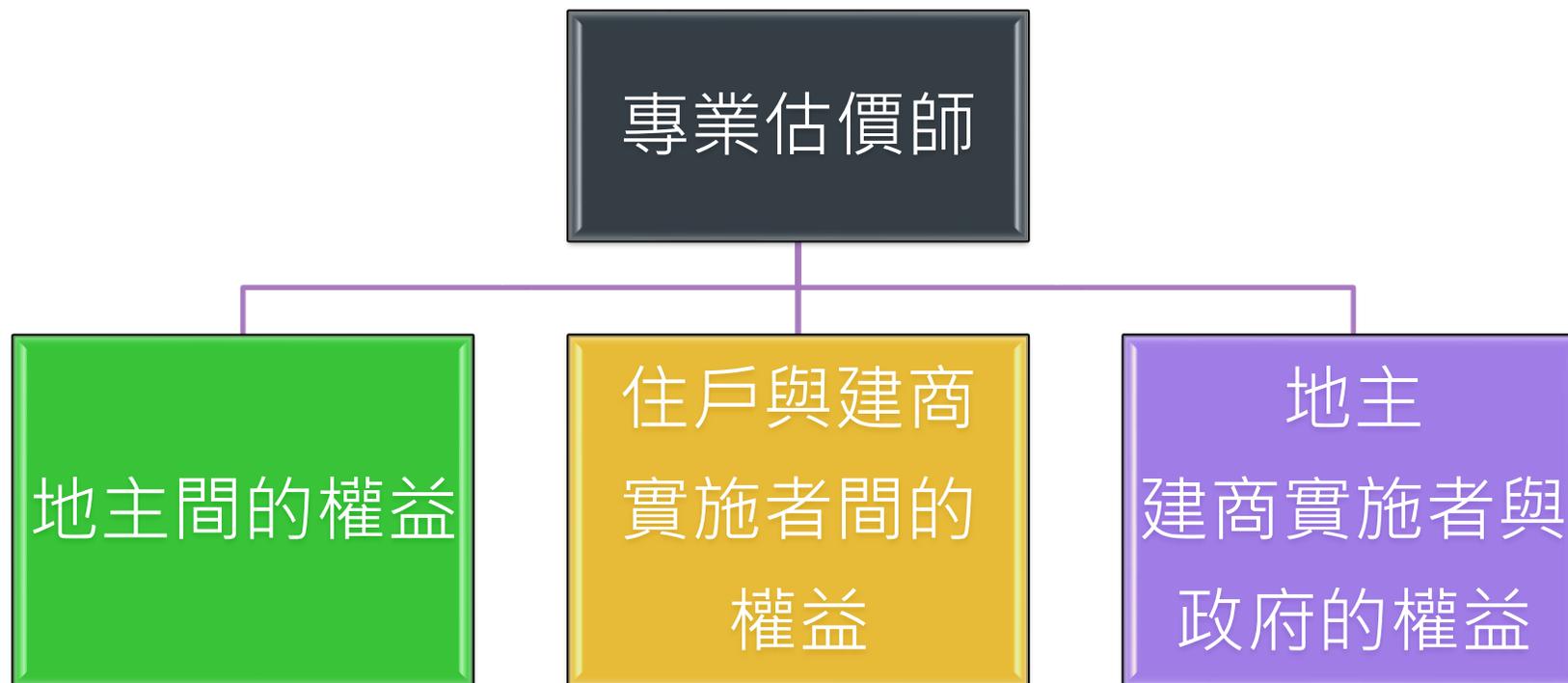


分期整合小區都更案例產生公共綠帶



都市更新成功四關鍵

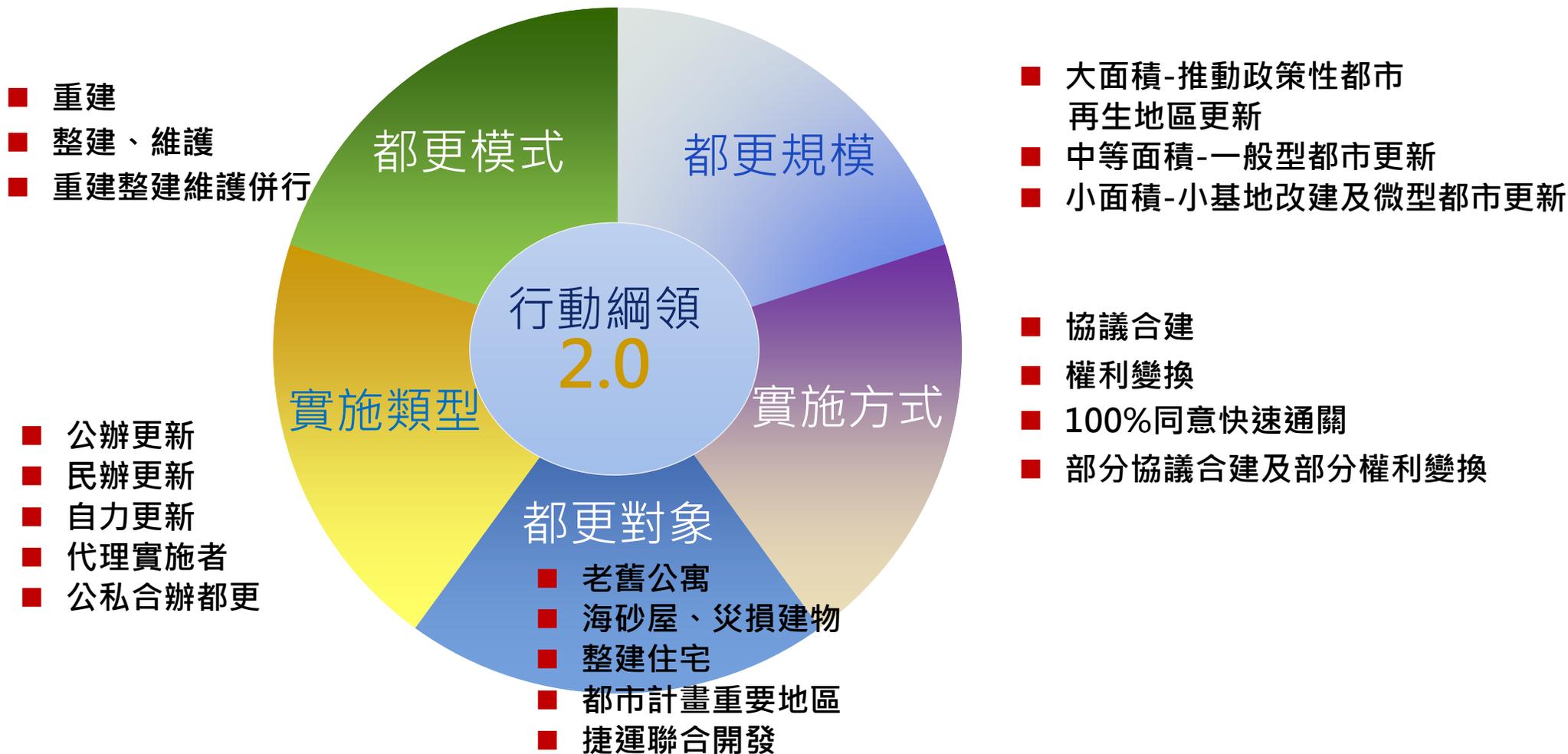
1. 權益分配(實質正義)





都市更新成功四關鍵

2. 多元都更—多元價值





都市更新成功四關鍵

3. 程序正義





都市更新成功四關鍵

4. 永續環境

防
災
都
更
建
築



綠
建
築
都
更

台灣外島蘭嶼原住民傳統地下屋建築



台北都更案例1：文林苑



都更前抗議



都更後現況

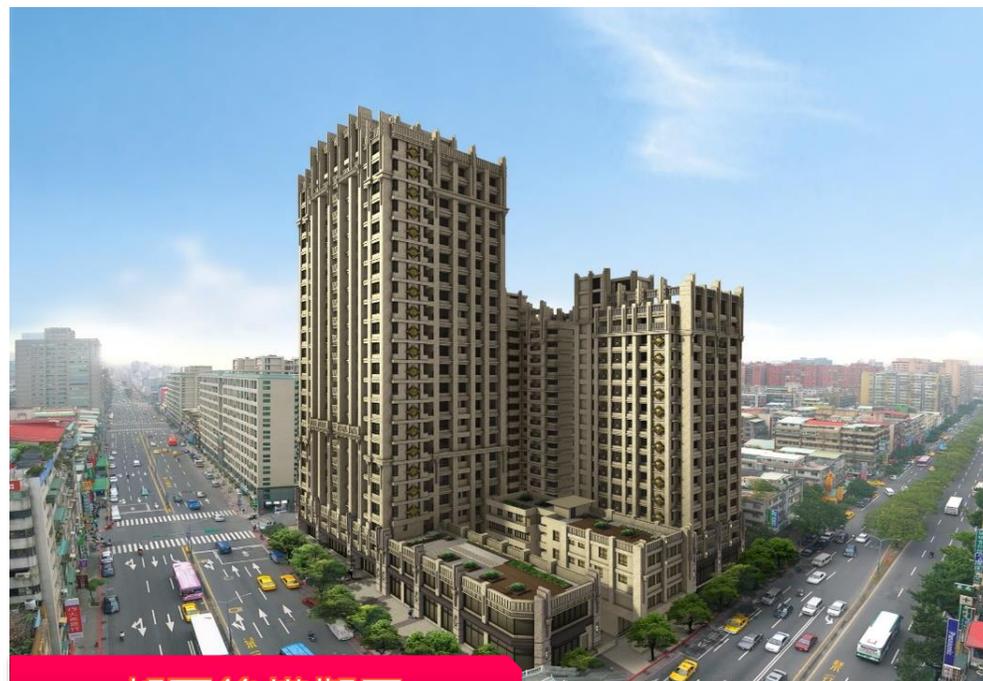




台北都更案例2：永春案



都更前現況



都更後模擬圖



台北都更案例3：正義大樓



都更前現況



都更後模擬圖



台北都更案例4：水源四五期整宅



都更前現況



都更後模擬圖



都更對市場的影響

- 環境改善
- 房價提升
- 住戶改變





都更產業發展機會





柒、都市品味 ——台北市經驗



讓台北城市脫胎換骨

傳統與現代並存
生活、歷史的記憶融合而有機
「垂直村落」的概念——高密度
且有品味的人文聚落都市環境





都市發展是否有其他的可能性？

亂中有序

歷史脈絡

多元豐富

地方特色

都市品味





都市品味：空間上說過去、現在、未來的故事



Let's Make a Difference for Tainan!



空間說故事的力量



2015年7月我回到賓大校園，與富蘭克林銅像對坐，回想起過去求學的情景。其實校園裡的一只銅像，就能喚起過去歷史的記憶，並傳遞著幽默、詼諧。那麼台北的空間究竟要傳達什麼過去的故事呢？



台北城市未來發展願景工作坊





- 針對因日本人拆除而消失之西門城門，採**公開徵件**的方式，邀集創作者在西門城門舊址旁，以**創意藝術裝置方式重現昔日西門風貌**
- 在新與舊、現代與歷史間，創造一個**新符號裝置**，藉此**瞭解西門消失背後的歷史**

西門重現

The Representation of Ximen





設置地點：西門捷運站4號出口
視覺錯置/互動：可看到不同角度面貌

西門
重現
The Representation
of Ximen



老城意象銅雕

130週年計畫
臺北建城



意在臺北

1944年臺北建城了，時間過去幾十年，這座城市的發展與變遷，見證了北府城、舊城內街與學生、騎的腳踏車、與新時代、電腦之潮，奠定臺北新城市基礎，此與日人據臺、臺北城起飛，以及光復、日漸繁榮、蔚然全臺行政之盛。

四座銅雕，意欲訴諸過去今之人，提醒、喚起臺北城之舊城、一座城市浮離，翻轉臺北建城之史道，見證昔日古樸與今日繁榮、臺北、今昔之間，你我的城市，願得好好珍惜與守護。



候車亭美化



臺北市立美術館
作品 / 小懶獅、鬥雞
作者 / 林燕



候車亭美化



臺北市立美術館

作品 / 九歌、知其白守其黑

作者 / 董陽孜



臺北市大龍峒商圈變電箱設計導入



Before



After



臺北市大龍峒商圈變電箱設計導入





社區公共藝術





捌、結論與建議



結論與建議

- 好時價估價防止虛報
- 公告現值地價調整
- 不動產資訊完整化--桃園市經驗參考
- 都市更新—台北市經驗參考
- 都市品味—老屋再生，重現台南風華



你我都能實踐的理想

居

住

正

義

理想只是口號

實踐才是王道



居住正義:你我都能實踐的理想

Thank You !

張金鶚個人網站：www.realestate.com.tw

張金鶚個人臉書粉絲團：www.facebook.com/duckhome