

實價登錄資訊 **OPEN DATA** 成效

內政部

報告人：地政司王司長靚琇

104年8月20日





簡報大綱

- 背景說明
- 實價登錄執行成效
- OPEN DATA成效說明
- 近期市場量價分析
- 未來精進方向
- 結語

背景說明



❖ 實價登錄資料之開放查詢及下載

101.10.16

開放查詢

- ❑ 實價登錄制度自**101.8.1**施行。
- ❑ 登錄資訊於**101.10.16**起開放查詢。

101.11.8

院會決議
Open Data

- ❑ 政府開放資料 (Open Data) 可增進政府施政透明度、提升民眾生活品質，滿足產業界需求 (如張副院長善政於簡報中所提不動產實價登錄資料...)。

102.7.1

當期資料免費下載

- ❑ 自**102.7.1**起，將發布當期之實價登錄 Open Data 資料提供民眾免費下載。

104.7.1

資料無限期免費下載

- ❑ **104.7.1**起，將每期新產製之實價登錄 Open Data 資料留置於下載平臺，供民眾無限期免費下載。

研議

歷史資料
開放下載

待國發會訂定政府資料分類及授權利用收費原則，再據以修訂法令，全面開放下載實價登錄歷史資料。

實價登錄執行成效-1/4



❖ 呼應社會需求成效顯著

施
行
滿
3
年

可供查詢之成交案件資料**117萬**餘件

網站訪客人數已超過**5,470萬**人次

平均每日查詢人次約**5萬人**

「實價資訊輕鬆查」APP下載達**13萬2千**餘次

內政部
不動產交易實價查詢服務網

歡迎蒞臨不動產交易實價查詢服務網
累積人數：0054711922
線上人數：001217

系統維護訊息

- 8月16日提供6月16-30日成交案件查詢及下載，歡迎查詢利用。 104.08.16
- 地政「心」服務 下半年免費下載實價登錄資料...詳細內容 104.08.18
- 行政院國家發展委員會今天公布第七屆「政府服務品質獎」得獎機關名單，本部「實價詳細登 資訊輕鬆查-不動產交易實價申報登錄查詢專案執行計畫」榮獲服務規劃機關標竿服務獎！感謝新北市府地政局及中和地政事務所的協助！同時也恭喜新北市止地政事務所和桃園市桃園地政事務所得到一線服務機關獎！

App及文件下載

地政單位諮詢服務



查詢須知

Open Data免費下載區

實價登錄執行成效-2/4



❖ 節省時間及費用，民眾滿意

	實價登錄前	實價登錄後
搜尋時間	90分鐘 (需查詢8大房仲業者網站及本部房地產交易價格簡訊)	10分鐘 (僅須查詢本部查詢服務網) 
購置設備費用	需購置電腦設備	手機下載APP 



➔ 以服務5,470萬人次計算，節省7,293萬小時

➔ 以每臺電腦1萬元計算，節省13億2千萬元購置設備費用

民眾對實價登錄政策滿意度高達8成

依本部103年9月對本部查詢服務網使用者進行5,447份網路問卷調查



❖ 促進稅賦公平及財產保障

大幅增加 買賣案例

- ◆ 實價資訊每年約計40萬餘件，較實價登錄前每年提供查詢件數約4萬餘件大幅提升。

提升估價 精確度

買賣案例數量增加，可提升估價之精確度。

稅賦公平 保障被徵 收者權益

- ◆ 公告土地現值及公告地價逐年接近一般正常交易價格增進賦稅公平，及保障被徵收土地所有權人之財產權。



❖ 提升透明度有助國際招商

提升經商 透明度

依世界銀行經商報告，103年臺灣於全球183個主要經濟體中，經商透明度較101年提升9名至**第16名**、不動產登記較101年提升2名至**第31名**。

增加價格 透明度

依仲量聯行每2年進行1次**全球房地產市場透明度指數報告**，臺灣實價登錄制度施行後，價格透明度得分提升，103年名列半透明組第1名，全球排名第29名，亞洲第5名，且為近10年來改善最多之前10名。

有助向 國際招商

經商及房市**透明度提升**，有助於我國產業發展，增加外人投資商機並促進國內就業。

優於中國大陸（第35名）及南韓（第43名）



❖ 廣為使用、節省費用



下載人次
第一

- 自102.7.1起於本部查詢服務網及「政府資料開放平臺」提供免費下載發布當期之實價登錄資訊。
- 累計至104.8.17計有**26萬餘人次**下載，為政府開放資料**第1名**。



節省
申請費用

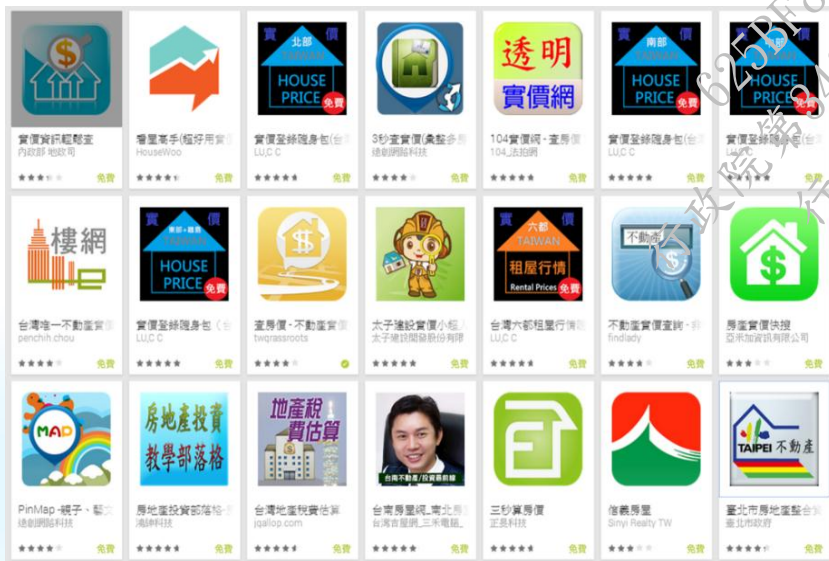
- 每次至少節省民眾2,000元申請資料費用，共節省民眾約**5.2億元**（26萬人次 x 2,000元/次）

OPEN DATA 成效說明-2/6



❖ 促進相關App產業活絡

實價登錄Open Data已廣為民間組織應用開發超過30項App。其中「**三秒算房價**」運用實價登錄資料迅速計算提供房價資料，獲得經濟部工業局Open Data創新應用競賽「**新創企業獎**」。



三秒算房價 (實價登錄再進化)

房點子顧問有限公司 工具

★★★★★ 37

未分級

加入願望清單

安裝



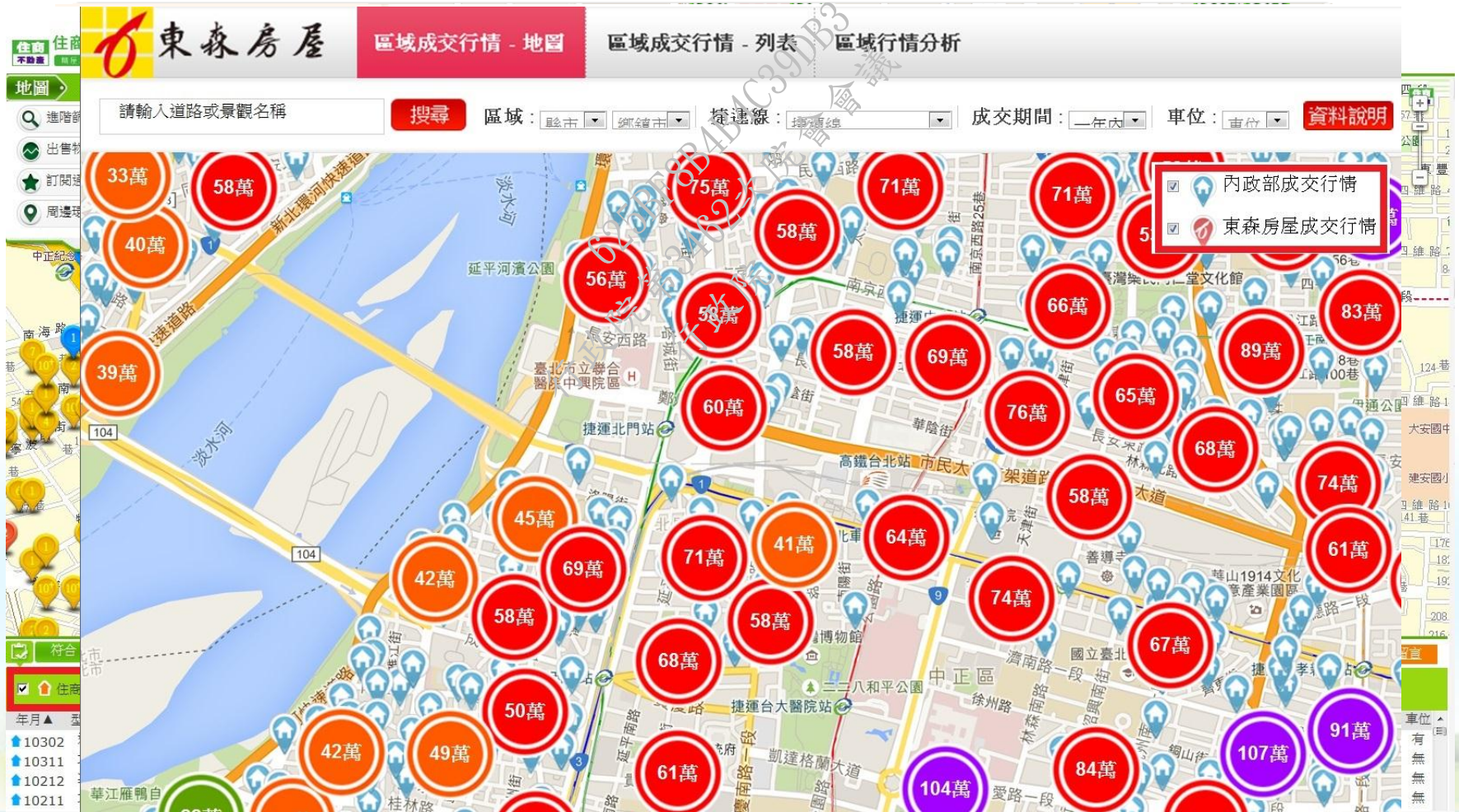
多款民間版不動產實價查詢APP

OPEN DATA 成效說明 -3/6



業者加值提供豐富資訊

信義房屋、永慶房屋、住商不動產、東森房屋等大型經紀業者，均將實價登錄Open Data 與其公司成交資料結合利用，提供民眾更完整的成交資訊。



OPEN DATA 成效說明-4/6



❖ 學界分析研究，活絡產學能量

實價登錄施行前，缺乏不動產價格資訊，難以掌握不動產交易市場情形。實價登錄施行後，已有**20**多篇論文、研究，有助於了解實價登錄政策及臺灣不動產市場，對於政策制定或民間投資、開發、置產決策均有相當助益。

購屋者對住宅不動產成交價格之影響分析-搜尋、預期及其屬性之探討(張金鶚、江穎慧、吳健宇)	以消費者的角度探討不動產實價登錄下參考價格、涉入程度對消費者購買意願關聯性之研究(林姿君)	實價登錄認知、稅收公平認知與購屋意願之關聯性研究(蔡淑悅)
實價登錄制度對臺北市住宅價格定錨效果之影響(黃名義、林哲民)	實價登錄制度對房地產價格之研究-以屏東縣為例(何采蓉)	不動產交易實價登錄制度之研究(王聰仁)
居住正義的課題—實價登錄或實價課稅(劉維真)	實施「實價登錄」對現行不動產移轉制度的影響：以五都為例(李士杰)	不動產成交實價登錄制度實施成效之研究-以資訊揭露為核心議題(柯光彥)
臺灣實施奢侈稅與實價登錄政策之探討(謝明瑞)	奢侈稅與實價登錄政策對營建類股價的影響(廖維詮)	實價登錄推動對不動產估價之影響(游適銘)
臺灣不動產交易實價登錄與實價課稅相關問題分析(謝明瑞)	土地估價學的新理論運用在實價登錄對未來實價課稅的影響之研究(黃文伯)	影響贊成「不動產成交案件實際資訊登錄制度」實施與否之因素與法案制度之探討(蔡旻耿)
不動產交易實價登錄之實施對企業股價報酬之影響(謝明瑞)	建構以2D及3D地理資訊系統之房價模型-以內政部實價登錄資料為例(羅如宏)	實價登錄地政三法對上市櫃建設公司股價之影響(謝江一)
不動產交易實價登錄之實施對企業股價報酬之影響(林美華)	我國不動產交易實價登錄政策之執行與評估：以臺南市為例(陳慶陽)	實價登錄後房地產價格趨勢分析-以高雄行政區為例(黃子賢)
奢侈稅與實價登錄制對不動產市場影響之研究(林宜靖)	地政士實價登錄適法性之研究(蔡旻耿)	實價登錄制度對住宅價格定錨效果與分散效果之影響-以臺北市為例(林哲民)

OPEN DATA成效說明-5/6



❖ 政府機關應用分析，作為政策制訂參考

- 103年7月將歷史資料提供**財政部國有財產署**，該署定期下載OpenData作為國有土地處分估價作業之參考。
- 104年3月利用OpenData完成分析提供**財政部**研訂房地合一稅制有關免稅額400萬之參考。
- 104年6月將資料提供**行政院農業委員會**，作為研議農地管理政策之參考。
- 104年7月**中央銀行**利用OpenData資料進行調整不動產針對性審慎措施之依據。





❖ 帶動組織學習效果

✓ 癮科技104.6.3

Open Data 讓資料增值 改變世界的無形力量

...當這些政府開放的資料，被民眾或企業善用時，就可能產生許多便民的服務、甚至改變我們的世界！舉一個大家比較熟悉的例子，**內政部的實價登錄**，就是政府將民眾房屋交易的價格、路段等登記資料公開於網站上，讓民眾可自由查詢獲得不動產的行情資訊，成為購買房屋的參考。

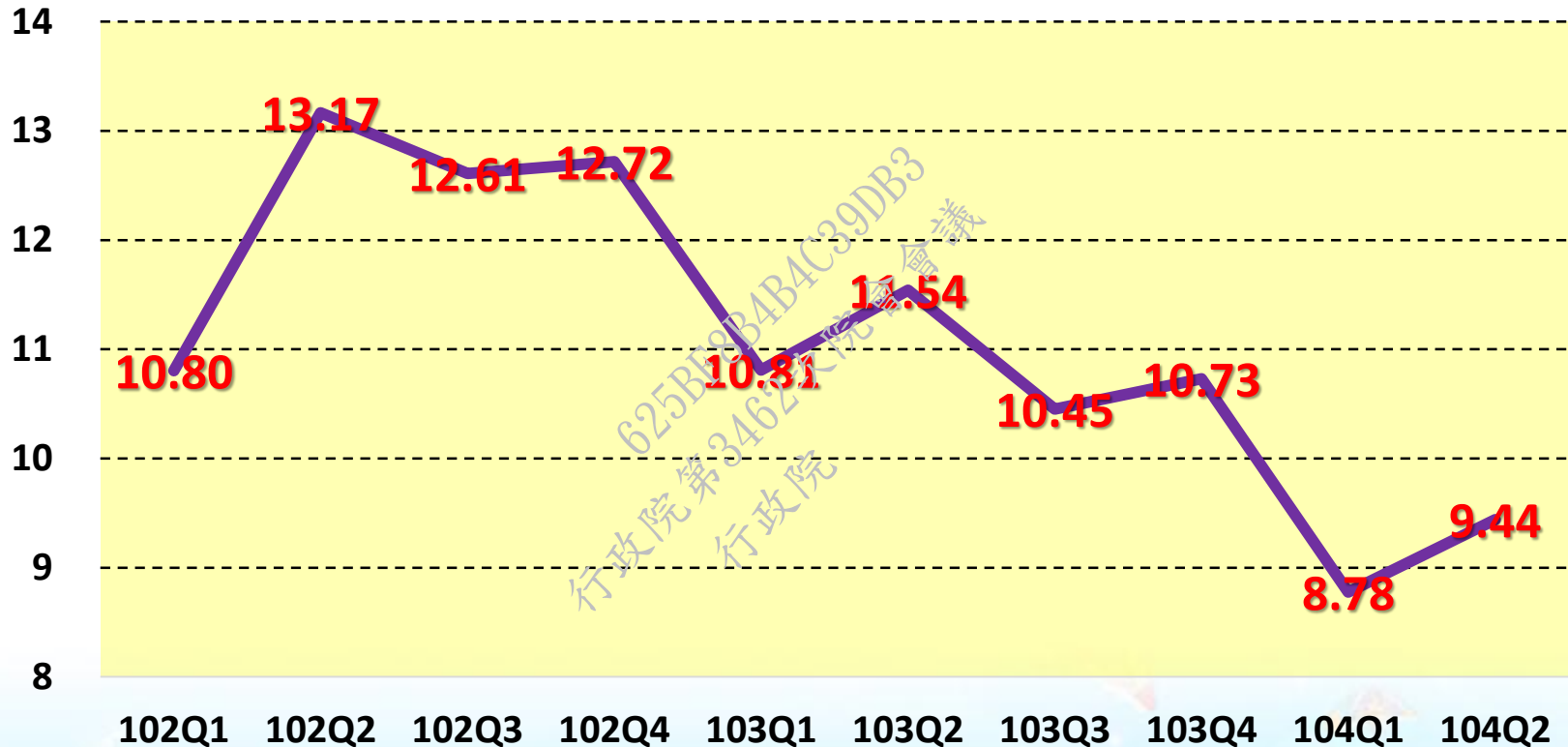


近期市場量價分析-1/3



❖ 每季買賣案件量波動

(萬件)



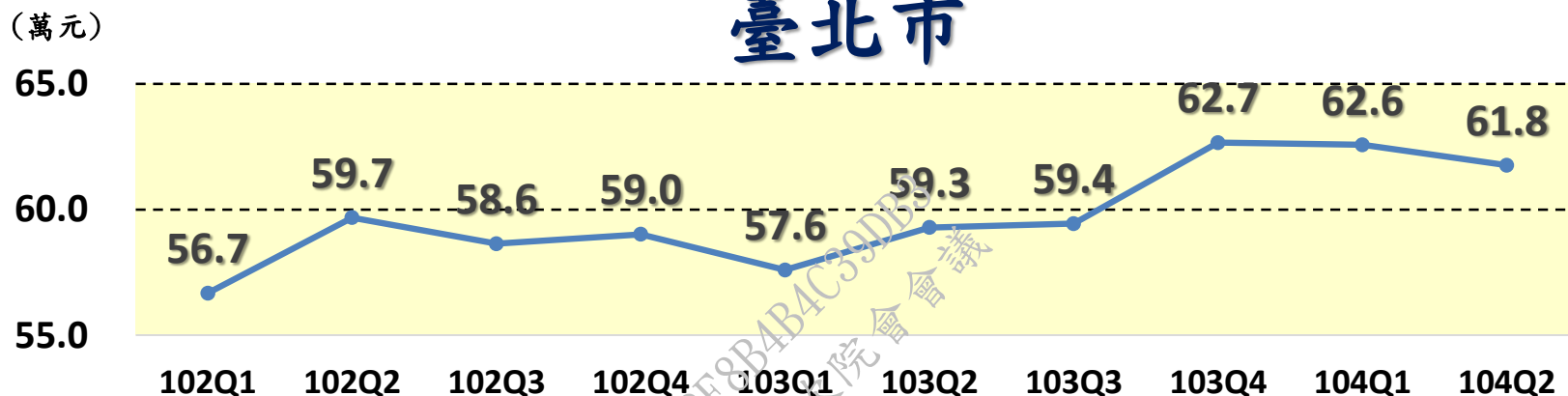
104年第2季全國買賣件數為9.44萬件，較去年同季減少18%。6都均較去年同季呈減少情形，其中臺北市減少25%、新北市減少24%、桃園市減少29%、臺中市減少15%、臺南市減少17%、高雄市減少19%，整體呈現量縮態勢。

近期市場量價分析-2/3

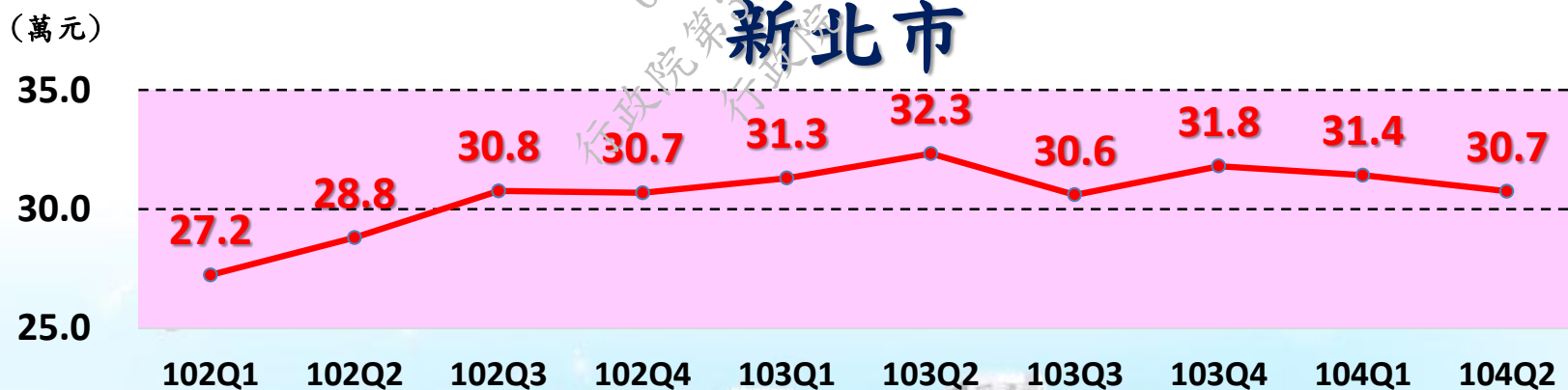


❖ 6都公寓、華廈、住宅大樓均價波動

臺北市



新北市

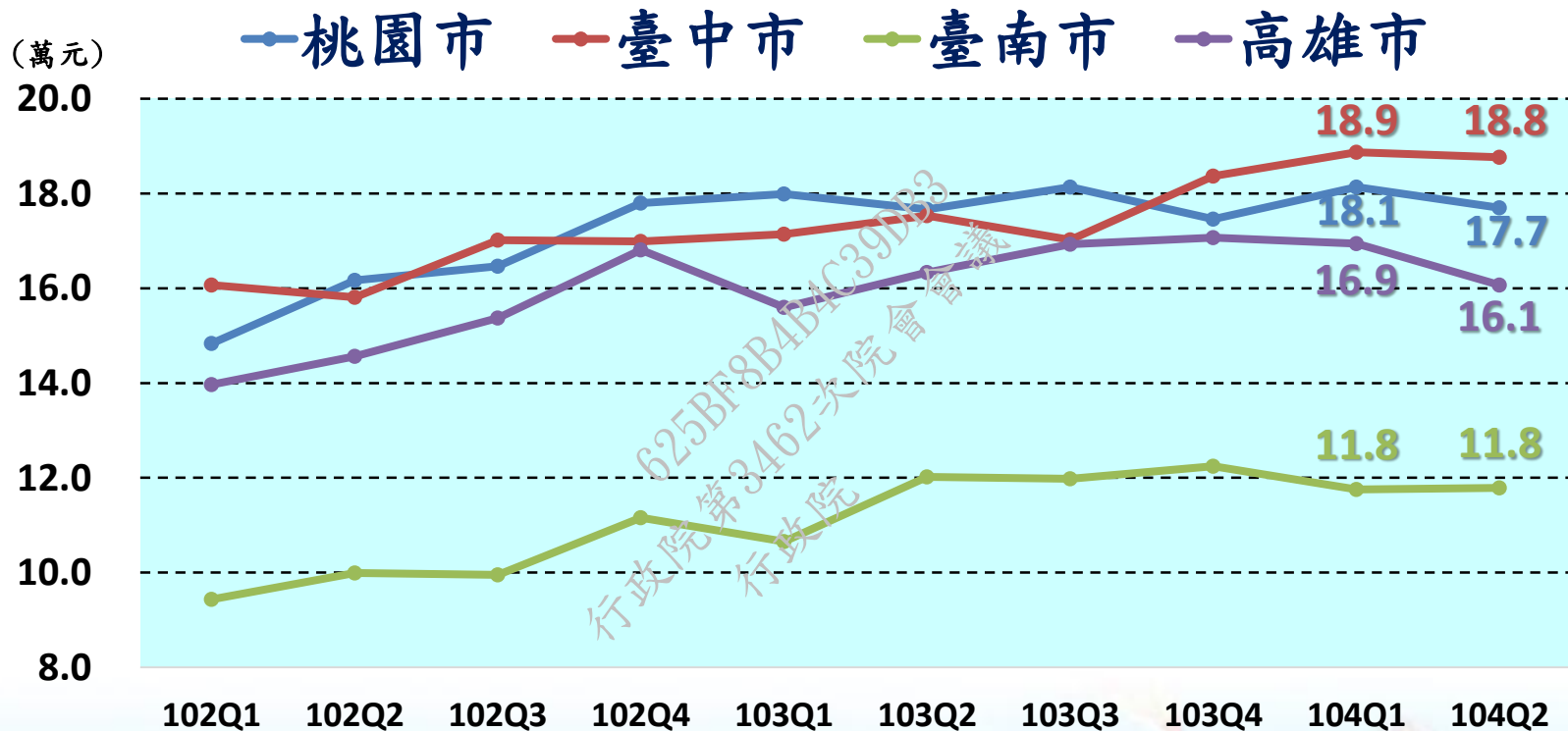


104年第2季**臺北市**公寓、華廈及住宅大樓平均建坪單價為**61.8萬元**，較上季下跌1.29%；**新北市**平均建坪單價為**30.7萬元**，較上季下跌2.14%，雙北建坪單價均呈現**下跌態勢**。

近期市場量價分析-3/3



❖ 6都公寓、華廈、住宅大樓均價波動



- ◆ 104年第2季**桃園市**公寓、華廈及住宅大樓平均建坪單價為**17.7萬元**，較上季下跌2.41%；**臺中市**為**18.8萬元**，較上季下跌0.56%；**臺南市**為**11.8萬元**，與上季持平；**高雄市**為**16.1萬元**，較上季下跌5.17%。
- ◆ 整體而言，104年第2季6都區分所有建物平均建坪單價，除臺南市與上季持平外，其於均較上季呈現**下跌態勢**。

未來精進方向-1/2



❖ 提供更即時、透明、正確的實價登錄 OPEN DATA

-
- ◆ 目前正研議縮短申報登錄時間或併登記案件申報登錄，讓民眾可更即時獲得交易資訊。
 - ◆ 將評估取消區段化、去識別化之揭露方式，期使資訊更加透明，並建立不動產履歷資料。
 - ◆ 本部擬與財政部研商建立實價登錄資料與房地合一課稅資料勾稽管道，以增加雙方價格資料之正確性。

未來精進方向-2/2



❖ 更便民的服務及多元運用

- 持續提升系統設備效能，以提供使用者以時間、地區、交易價格、面積、建物型態等條件產製客製化Open Data之下載服務。
- 評估提供符合Open Data評等規範之資料格式及與其他資料集進行連結，朝向Open Data 5星級評等邁進。
- 實價登錄Open Data為我國最完整的不動產交易資料集，本部將進一步運用統計軟體進行資料深度分析，作為不動產相關政策制訂參考。



結語



- 實價登錄結合Open Data政策後，透過民眾與企業之創意進行增值應用，更能達到促進不動產交易資訊透明化之政策目標。
- 本部將持續朝縮短揭露時程、資訊更加透明、建立不動產履歷資料及歷史資料全面開放等方向努力，提供即時、透明、正確的實價登錄Open Data，並期望 鈞院給予必要之協助。



簡報完畢



實價登錄

不動產交易資訊公開透明

房地產買賣請於登記完竣

30 天內申報實價等資訊



廣告