

「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」之建置與應用

劉昭秦、呂萱盈、邱莉晴／金融聯合徵信中心徵信部

「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」之建置緣起

近年來，只要談起金融機構風險管理，馬上讓人聯想到「新巴塞爾資本協定」，而我國金融機構為因應民國九十六年新巴塞爾資本協定之實施，亦傾注相當程度之人力與物力以配合其各項相關規定。其中，依新巴塞爾資本協定之規定，銀行須經常或至少每年一次監控其擔保品價值，以確保其授信資產之風險性資本計提合於規定，有鑑於市場上過去以專家意見法做為銀行信用風險評估的依據，可能缺乏具體量化的指標，故市場上若能有一不動產成交與市場加值分析資訊提供銀行參考，將有助於銀行適確地進行資本適足率各相關風險評估。有鑑於此，行政院金融監督管理委員會銀行局（以下簡稱銀行局）與中華民國銀行商業同業公會全國聯合會（以下簡稱銀行公會）之新巴塞爾資本協定共同研究小組爰於94年10月27日召開信用風險標準法組第52次共同大會，做出以下結論：「鑑於新協定信用風險IRB法條文中較多不動產重估之規定，故『是否宜由IRB法銀行研議一套符合IRB法規要求之自用住宅重新鑑估作業規範供標準法銀行採行』之

議題，擬委請聯徵中心提交IRB法小組銀行討論其可行性。」，另於95年4月25日第55次共同大會中做出以下結論：「有關研議銀行住宅貸款業務運用『不動產指數』計算『Current LTV』之可行性一案，就標準法組銀行所提供之建議結論內容完成確認，擬將最後結論轉供信用風險IRB組參酌。」

此外，銀行局為避免銀行因過度競爭，承作高成數房貸，增加風險，除要求銀行對於承作購置住宅貸款之授信政策、作業程序及債權管理等措施，應注意客戶是否有能力承擔風險，並應確實評估擔保品之鑑估值外，亦於95年11月7日銀局（二）字第09500209710號函請銀行公會研議對於銀行承作房貸業務是否應訂定合理之核貸成數或其他相關配套措施等具報。銀行公會爰建議與聯徵中心合作建置「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」，期藉此一平台規劃、提供之多元化資訊，提高國內不動產之價值透明化，使銀行於估價時有一參考之行情及減少授信擔保品鑑估值之落差。

基於上述緣由，聯徵中心肩負著規劃與建置不動產交易等相關資料，並開發線上資訊查詢產品，以協助金融機構建立相關徵授信風險管理之責。

「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」之規劃與建置

為能有效推動與落實「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」，聯徵中心針對本項平台之建置與應用，分別規劃了資料蒐集、建置與短中長期應用目標，分述如下：

一、蒐集各類不動產相關資料，建立不動產線上資訊查詢系統

本項平台規劃蒐集、建置之不動產相關資料包括仲介、法拍及銀行鑑價等資訊，經過多次協商及多方討論與配合後，始能順利推動，並獲致若干績效，目前各類資料蒐集與建置情形，摘要說明如下：

(一) 會員端報送資料

聯徵中心為配合新巴塞爾資本協定之實施，規劃新版授信檔案，請會員協助自93年7月起報送，其中「不動產擔保品明細檔」（簡稱092檔）則自94年1月起開始報送，報送項目中即規劃有管理不動產擔保品風險評量相關因子，例如鑑估值及可放款值等。

惟規劃初期，基於各會員間營運策略競爭考量，對於鑑估值及可放款值、地號及建號等欄位資料，皆不予揭露。

其後，除新增092檔之8項新增欄位資料，請會員協助自96年10月起報送外，另新增「不動產擔保品明細檔-建號附加檔」（簡稱095檔）與「不動產擔保品明細檔-地號附加檔」（簡稱096檔），亦請會員協助自97年4月起報送。

現今，為充分利用會員端報送資料，以達資料互惠利用原則，經銀行公會於95年12月28日第8屆第23次理監事聯席會議討論通過，對於擔保品鑑估值等相關資訊可予揭露，惟基於

客戶資料隱私權益之維護，建議仍以區段號碼方式處理，不揭露個別門牌號碼。

(二) 其他不動產相關資料

除利用會員端報送之資料外，亦積極洽商不動產相關業者或機關，其依資料屬性可概分為：

資料屬性	不動產業者或機關
新成屋、預售屋資訊	租售報導公司（住展雜誌）、國泰建設等。
仲介（中古屋）資訊	信義房屋、永慶房屋、吉家網（股）公司等。
法拍屋資訊	司法院、透明房訊公司等。
金拍屋資訊	台灣金融資產服務（股）公司等。
行政機關	不動產國土規劃中心、地政機關等。

經商談後有具體結果，且經審慎評估其資料對於金融機構有參考價值，最後確認合作並取得之資料包括：

1. 仲介（中古屋）資料：由吉家網（股）公司（以下簡稱吉家網）提供自91年起之「不動產成交行情資料」；
2. 法拍資料：由司法院提供自95年10月起之法拍屋拍定資料；
3. 金拍資料：由台灣金融資產服務（股）公司（以下簡稱台灣金服）提供自91年4月起之拍定資料。

期藉由蒐集與建置更多元之不動產相關外部資訊，提供會員於估價時能有更為完整的資訊參考面向。

二、短中長期應用目標

針對目前所蒐集、建置之各類不動產相關資料，規劃了短中長期應用目標，以收資料蒐集之效益，列示如下表：

目標期程	短期	中期	長期
預計應用與效益	鑑價比較參考資訊	銀行業房價指數 房貸違約損失率估計 房貸違約機率模型 (/房貸評分)	房貸資產證券化指標精緻化

在「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」的短期目標部分，主要是利用前述所蒐集、建置之各項不動產相關資料，開發不動產物件鑑價比較參考資訊產品以提供會員金融機構於承作不動產擔保業務時，能對擔保物件之鑑價進行個案比較分析。

此為聯徵中心現階段致力完成之目標，現已開發提供會員查詢之信用資訊產品有去(96)年4月30上線的M10「不動產成交行情及拍定金額資訊」，以及甫於8月1日上線之新產品M20「不動產物件拍定金額資訊」以及M30「不動產物件銀行鑑價資訊」等。

本項產品查詢及明細結果共區分為三段，分別為M10「不動產成交行情及拍定金額資訊參考物件索引」查詢條件與清單，以及M11「不動產成交行情及拍定金額資訊參考物件明細」，相關產品查詢畫面與內容列示如下範例：

(一) M10「不動產成交行情及拍定金額資訊參考物件索引」查詢條件

查詢輸入時必填項目包括縣市別/行政區域與郵遞區號，可二者擇一查詢，以及成交期間。本項產品之資料揭露期限自成交日起揭露三年，查詢期間自91年1月1日起。

「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」之應用現況

有關「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」，現階段正致力於短期目標之達成，茲就已提供線上查詢之產品說明如下：

一、M10「不動產成交行情及拍定金額資訊」

本項產品規劃利用吉家網提供之不動產仲介資訊，期為提高國內不動產之價值透明化，使各會員金融機構估價時有一參考之行情及減少授信擔保品鑑估價值之落差。



M10「不動產成交行情及拍定金額資訊參考物件索引」

依縣市/行政區域查詢

*縣市

*行政區域
(鄉鎮區市)

*郵遞區號

路街

段

坪數區間 坪~坪

屋齡範圍 年~年

物件類別

年

月

日

*成交期間 年 月 日

(未輸入迄期者，則設定為最新日期)

1. 以上KEY值可任意組合
2. 有"*"註記者為必填項目
3. (縣市別/行政區域)與(郵遞區號)可二擇一
4. 查詢期間自91年1月1日起，未輸入迄期者，則設定為最新日期

送出查詢

清除畫面

(二) M10「不動產成交行情及拍定金額資訊參考物件索引」查詢清單

提供符合搜尋條件之物件清單，並依成交日期排序列出前99筆可參考物件，揭露“成交

日期”、“地址”、“屋齡”與“物件類別”等四項屬性，以供選取明細查詢參考。

查詢項目：M10

不動產成交行情及拍定金額資訊參考物件索引

全選 <input type="checkbox"/>	物件編號	成交日期	地址	屋齡	物件類別
<input type="checkbox"/>	GIA0565135	96/01/07	和平東路三段69巷12弄1-49號	3.0	電梯大廈
<input type="checkbox"/>	GIA0555187	96/01/31	辛亥路一段69巷12弄1-49號	16.0	電梯大廈
<input type="checkbox"/>	GIA0577110	96/01/31	辛亥路一段69巷12弄1-49號	40.0	公寓

送出查詢

重設條件

您所輸入條件為：

縣市：台北市／區域：大安區 (106)

成交期間：96年01月01日至 97年01月31日

搜尋結果如下：

搜尋物件共：3件

依成交日期列出所搜尋物件前3件，清單如上。

***** 上述資訊僅供會員參考，不宜作為交易准駁之唯一依據，並請勿對外公開 *****

(三) M11「不動產成交行情及拍定金額資訊參考物件明細」揭露之資訊內容如下列範例所示：

查詢項目：M11

不動產成交行情及拍定金額資訊參考物件明細

物件編號	地址				建物總面積(坪)	土地(坪)	成交價(萬)	單價(萬/坪)
格局 (房/廳/衛)	樓別/樓高	成交日期	屋齡	銷售天數	車位	獨立車位 面積(坪)	主建材	物件類別
GIA0555187 4/2/2.0	6 /12	96/01/31	16.0	94	45.52	4.38 9.12	1522 鋼筋混凝土	33.43 電梯大廈
GIA0577110 2/1/1.0	4 /12	96/01/31	40.0	68	44.18	4.59 0.00	1900 鋼筋混凝土	43.01 公寓
GIA0565135 1/1/1.0	5 /7	96/01/07	3.0	68	11.83	2.15 0.00	414 鋼筋混凝土	34.99 電梯大廈

資料提供：吉家網股份有限公司

***** 上述資訊僅供會員參考，不宜作為交易准駁之唯一依據，並請勿對外公開 *****

二、M20「不動產物件拍定金額資訊」

本項產品所規劃提供查詢之不動產拍定金額資料，涵蓋不動產拍賣市場主要資訊來源-「金拍屋」（資料來源：台灣金服）與「法拍屋」（資料來源：司法院）兩類，藉提供會員另一不動產交易市場之物件行情資訊，以幫助會員鑑價參考。

會員查詢本項產品時，應具備授信管理目的，並勾選查詢理由，於第一層勾選“原業務”或“新業務”，第二層則勾選“不動產物件查詢”，進入查詢畫面後，查詢方式比照M10產品之查詢界面，以輸入條件作查詢。本

項產品查詢及明細結果共區分為兩段，分別為M20「不動產物件拍定金額資訊索引」及M21「不動產物件拍定金額資訊明細」，相關產品查詢畫面與內容列示如下範例（以門牌地址進階查詢為例）：

（一）M20「不動產物件拍定金額資訊索引」查詢條件

查詢輸入時必填項目包括縣市別/行政區域與拍定或拍賣期間，會員並可再選擇以“門牌地址”或“段、小段”方式進階查詢。本項產品之資料揭露期限自拍定或拍賣日起揭露三年。

M20「不動產物件拍定金額資訊索引」

依縣市/行政區域查詢

*縣市	<input style="width: 100%;" type="text" value="台北市"/>	
*行政區域 (鄉鎮區市)	<input style="width: 100%;" type="text" value="大安區"/>	
郵遞區號	<input style="width: 100%;" type="text" value="106"/>	
*拍定或拍賣期間	<input style="width: 50%;" type="text" value="96"/> 年	<input style="width: 50%;" type="text" value="1"/> 月~
	<input style="width: 50%;" type="text" value="97"/> 年	<input style="width: 50%;" type="text" value="3"/> 年

(未輸入起期者，則設定為查詢當年度1月)

以門牌地址查詢：

路街段	<input style="width: 80%;" type="text" value="安和路"/>
段	<input style="width: 80%;" type="text"/>

以段、小段查詢：

段	<input style="width: 80%;" type="text"/>
小段	<input style="width: 80%;" type="text"/>

1. 查詢本項產品時，應基於授信管理目的。
2. 以上KEY值可任意組合。
3. 有***註記者為必填項目。
4. 查詢時，除必填項目外，可再選擇以“門牌地址”或“段、小段”進階查詢。
5. 本產品自拍定或拍賣日起揭露三年。未輸入迄期者，則設定為最新日期。

送出查詢
清除資料

(二) M20「不動產物件拍定金額資訊索引」查詢清單

提供符合搜尋條件之物件清單，並依拍定或拍賣日期排序列出前99筆可參考物件，揭露“案號”、“拍定或拍賣日期”與“門牌地址或土地坐落”等三項屬性，以供選取明細查詢參考。

查詢項目：M20 不動產物件拍定金額資訊索引

勾選	物件編號	案號	拍定或拍賣日期	門牌地址或土地坐落
<input checked="" type="checkbox"/>	JUD0000101	097執字第058023號	97/03/10	台北市大安區安和路二段
<input checked="" type="checkbox"/>	JUD0000102	097執字第058023號	97/03/10	台北市大安區安和路二段
<input type="checkbox"/>	TFA0000103	096北金拍第000279號	96/04/11	台北市大安區安和路三段

您所輸入條件為：
縣市：台北市／區域：大安區(106)安和路
拍定或拍賣期間：96年01月至 97年03月
搜尋結果如下：
搜尋物件共：3件
依拍定或拍賣日期列出所搜尋物件前3件，清單如上。

***** 上述資訊僅供會員參考，不宜作為交易准駁之唯一依據，並請勿對外公開 *****

(三) M21「不動產物件拍定金額資訊明細」

揭露之資訊內容如下列範例所示：

查詢項目：M21 不動產物件拍定金額資訊明細

物件編號JUD0000101 097執字第058023號 拍定日期：97/03/10 拍賣日期：97/03/10 拍別：3

編號	土地坐落				地目	面積 平方公尺	權利 範圍	拍賣底價 (元)	拍定金額 (元)	點交否
	縣市	鄉鎮市區	段	小段						
1	台北市	大安區	仁愛段	四小段	建	1189.11*	192/10000	1,481,447*	1,511,076*	Y
備考										

編號	建物門牌	標的物 所在 樓層	建築式樣主要建築材料 及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利 範圍	拍賣底價 (元)	拍定金額 (元)	點交否
1	台北市大安區安和路二段	5	10層樓鋼筋混凝土造	187.65	全部	5,900,000	6,000,000	P
備考 倉共同使用部份1508建號之持分								

物件編號JUD0000102 097執字第058023號 拍定日期：97/03/10 拍賣日期：97/03/10 拍別：3

編號	土地坐落				地目	面積 平方公尺	權利 範圍	拍賣底價 (元)	拍定金額 (元)	點交否
	縣市	鄉鎮市區	段	小段						
1	台北市	大安區	仁愛段	四小段	建	1218.89*	192/10000	1,518,553*	1,548,924*	Y
備考										

編號	建物門牌	標的物 所在 樓層	建築式樣主要建築材料 及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利 範圍	拍賣底價 (元)	拍定金額 (元)	點交否
1	台北市大安區安和路二段	5	10層樓鋼筋混凝土造	192.35	全部	6,500,000	6,510,000	P
備考 倉共同使用部份1508建號之持分								

- 資料提供：司法院及台灣金融資產服務股份有限公司。
 - 該筆土地之面積、拍賣底價及拍定金額資料有“*”者表示本中心依據該物件之總面積(包含主建物及附屬建物面積)佔所有坐落於同筆土地之物件合計總面積(包含主建物及附屬建物面積)之比例乘上該筆土地之面積、拍賣底價及拍定金額換算而得。
 - 點交代號：“Y”：點交；“N”：不點交；“P”：部份點交。
- ***** 上述資訊僅供會員參考，不宜作為交易准駁之唯一依據，並請勿對外公開 *****

三、M30「不動產物件銀行鑑價資訊」

本項產品規劃利用會員機構報送之不動產擔保品明細資訊，提供會員查詢不動產物件銀行鑑價資訊，以避免會員因過度競爭，承做高成數房貸，同時也藉以提高國內不動產之價值透明化，使會員於鑑價時能有一更完整的行情參考資訊，進而減少授信擔保品鑑估價值之落差與可能之損失風險。

會員查詢本項產品時，應具備授信管理目的，並勾選查詢理由，於第一層勾選“原業務”或“新業務”，第二層則勾選“不動產物件查詢”，進入查詢畫面後，查詢方式比

照M10產品之查詢界面，以輸入條件作查詢。本項產品查詢及明細結果共區分為兩段，分別為M30「不動產物件銀行鑑價資訊索引」及M31「不動產物件銀行鑑價資訊明細」，相關產品查詢畫面與內容列示如下範例（以段、小段進階查詢為例）：

（一）M30「不動產物件銀行鑑價資訊索引」查詢條件

查詢輸入時必填項目包括縣市別/行政區域與鑑估期間，會員並可再選擇以“門牌地址”或“段、小段”方式進階查詢。本項產品之資料揭露期限自鑑估日起揭露三年。

M30「不動產物件銀行鑑價資訊索引」

依縣市/行政區域查詢

*縣市

*行政區域 (鄉鎮區市)

郵遞區號

*鑑估期間 年 月~
 年 月
(未輸入起期者，則設定為查詢當年度1月)

以門牌地址查詢：

路街

段

以段、小段查詢：

段

小段

坪數區間 坪~ 坪

屋齡範圍 年~ 年

物件類別

送出查詢
清除資料

(二) M30「不動產物件銀行鑑價資訊索引」
查詢清單

提供符合搜尋條件之物件清單，先依建物

與空地分類排序，再依鑑估日期由最近至最遠
排序列出前99筆可參考物件，揭露“鑑估日期”、
“門牌地址或土地坐落”、“屋齡”與

查詢項目：M30

不動產物件銀行鑑價資訊索引

勾選	物件編號	鑑估日期	門牌地址或土地坐落	屋齡	物件類別
<input checked="" type="checkbox"/>	CCN0000103	97/01	台北市大安區復興南路二段	10.0	電梯大廈
<input type="checkbox"/>	RSF0000200	96/10	台北市大安區臥龍街	12.0	公寓
<input checked="" type="checkbox"/>	FSS0000004	96/07	台北市大安區復興段三小段		土地

送出查詢

重設條件

您所輸入條件為：

縣市：台北市／行政區域：大安區(106)

鑑估期間：96年07月至97年03月

搜尋結果如下：

搜尋物件共：3件

依鑑估日期列出所搜尋物件前3件，清單如上。

***** 上述資訊僅供會員參考，不宜作為交易准駁之唯一依據，並請勿對外公開 *****

“物件類別”等四項屬性，以供選取明細查詢參考。

(三) M31「不動產物件銀行鑑價資訊明細」

本項產品所揭露之資訊內容如下列範例所示。

查詢項目：M31

不動產物件銀行鑑價資訊明細

【建物鑑價資訊】

物件編號	門牌地址			臨街關係	擔保品類別
建物總面積(坪)	主建物面積(坪)	附屬建物面積(坪)		共同部分持分面積(坪)	土地持分面積(坪)
停車位形式/單獨登記面積(坪)	層次/層數		屋齡	登記主要用途	建物類別
主建材	買賣契約價格(萬)	買賣契約日期		鑑估價格(萬)	鑑估日期
CCN0000103	台北市大安區復興南路二段			臨街地	土地及建物(商業用)
65.2	35	12.05		18.15	3.26
坡道平面車位/0	8/20		10.0	商業用	電梯大廈
鋼骨鋼筋混凝土造	2260	94/12/25		2130	97/01

【土地鑑價資訊】

物件編號	土地坐落		土地總面積(坪)	
擔保品類別	擔保品所有人土地持分面積(坪)		地目	使用分區
買賣契約價格(萬)	買賣契約日期	鑑估價格(萬)	鑑估日期	每坪公告土地現值(萬)
公告土地現值年月				
FSS0000004	台北市大安區復興段三小段		102	
房地建地(不含建物)	60.5		建	商業區：第二種商業區
2723	95/12/30	2420	96/07	34
96/01				

1. 資料提供：會員報送之不動產擔保品明細資訊。
2. 建物之買賣契約價格與鑑估價格，其計算面積包含建物總面積與停車位單獨登記面積。
3. 建物總面積 = 主建物面積 + 附屬建物面積 + 共同部分持分面積。
4. 當停車位單獨登記面積為0時，表示共同部分持分面積已包含停車位面積。
當停車位單獨登記面積大於0時，表示共同部分持分面積不包含停車位面積。
當停車位單獨登記面積為“-”時，表示“無車位”。
5. 擔保物件為土地時，所揭露之買賣契約價格與鑑估價格，為該擔保品所有人土地持分面積之金額。

***** 上述資訊僅供會員參考，不宜作為交易准駁之唯一依據，並請勿對外公開 *****

結語

在我國新巴塞爾資本協定實施與金融主管機關對於風險控管更為重視的今日，我國金融機構於辦理房貸業務時，更需要以多維度的面向，來審視此一業務之信用風險，隨著「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」於今(97)年8月份新增不動產物件拍定金額及銀行鑑價資訊供會員查詢，此一平台的短期目標也將完成，於此之際，展望未來，期待透過中長期目標的逐步邁進，提供會員於辦理不動產擔保相關業務時，能有一更完整的參考資訊，協助會員有效控管相關風險。



「不動產成交行情及銀行鑑估資訊平台」續行應用規劃

張家華／金融聯合徵信中心風險研究組

「不動產成交行情及銀行鑑估資訊平台」內涵與目前資料概況

所謂「不動產成交行情及銀行鑑估資訊平台」，泛指與不動產鑑價相關資料來源，以及透過聯徵中心加值所產生的各項信用查詢產品集合，其目的在於提高國內不動產市場行情透明度、俾金融機構在資訊較為完整的情況下進行鑑價與研判不動產市場景氣趨勢，以避免銀行因過度競爭導致整體房貸市場風險升高，進而成為另一場金融風暴。雖然房貸風險管理的資訊需求包羅萬象，但是擔保品資訊的掌握，無疑地將是房貸承做成功與否的關鍵因素之一。

此平台規劃資料來源涵蓋四大面向：房仲業成交行情、銀行不動產擔保品鑑價資料、建物謄本標示部與土地謄本標示部資料，以及法拍屋拍定與金拍屋拍定資訊。使用者可以在選定查詢區域中，就特定類型物件（連結標示部物件特徵），觀察其成交行情、銀行鑑價概況、以及法拍或金拍拍定金額概況，俾界定其合理的鑑價範圍，雖然各銀行有其鑑價政策與內規，如果其鑑價金額與前述範圍差異過大（過高），則是否意謂著銀行鑑價不當，或是

房貸戶在貸放成數的限制下，虛增擔保品價值，以爭取更多的房貸金額，這些都會升高銀行房貸風險（例如信用風險與作業風險）。有關各項資料內涵說明，詳見表一整理。

其次，各項資料源轉換為產品資訊時，聯徵中心內部均有對應的品質檢核條件，以確保揭露資料的品質。最後，在資料揭露方式上，其最小單位均到「段」為止，以確保明細資料的去識別性，而資料揭露期限的原則，參酌金融機構需求與現行相關統計資訊揭露方式，初步規劃揭露最近三年成交、鑑價，或拍定之相關明細資料。有關各項資料蒐集情形，詳表二彙整。

金融機構對於此平台之需求

（一）監理面

金管會銀行局職司金融機構管理，監督各銀行放款業務經營是否穩健，以保障存款大眾之權益。由於雙卡事件殷鑒不遠，國內銀行承做高成數房貸時有所聞，以及寬限期到期之房貸可能使房貸延遲金額提高，國外又有次貸風暴陰霾，金管會銀行局於95.11.7發函¹致銀行公會研議對於銀行承做房貸業務是否應訂定合

1 銀行局95.11.7銀局(二)字第09500209710號函。

理之核貸成數或其他相關配套措施。銀行公會爰建議與聯徵中心合作建置「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」，並經銀行局96.4.11銀局（二）字第09600037380號函示辦理。聯徵中心為配合辦理，業經96.1.23於聯徵中心第五屆第五次董事會報告有關建置「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」在案，本案據以研擬全面蒐集不動產相關資料。

復以96.6.15銀行局發函²至銀行公會，研議以此平台做為銀行辦理建築貸款或購置住宅貸款等業務評估資產品質之參考，並由聯徵中心定期統計、分析各銀行貸放額度、貸放餘額、擔保品鑑估價值、貸放成數等趨勢變化，進而產生明確的監理需求，亦即結合授信與擔保品特徵的房貸風險指標。

（二）銀行面

有關銀行對於平台資訊的需求，雖然主要來自於監理遵循的要求，然而，基於房貸風

險管理的需要，從核貸、帳戶管理、擔保品處分，甚至房貸證券化發行，擔保品價格資訊在房貸各階段均扮演重要的功能。就筆者觀察，有相當房貸市占率的國內金融機構目前有自行發展自動化鑑價模型（AVM），可以逐筆鑑估擔保品價值，然而，重估擔保品仍需要新的價格資訊，並且模型結果仍需要外部比較資訊診斷其有效性；對於沒有AVM的機構而言，平台資訊將是大量估價的重要參考資訊，如欲自行發展AVM，本平台亦可扮演資料服務的功能，協助銀行自行發展AVM，值此，本平台未來在協助銀行合理鑑價與控管房貸風險仍應有相當之助益。

「不動產成交行情及銀行鑑估資訊平台」續行應用規劃

聯徵中心彙整平台使用者需求並評估開發

表 1 「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」資料架構一覽表

項次	欄位名稱	資料來源及屬性		銀行報送-不動產擔保品明細檔		吉家網-仲介成交資料		司法院-法拍資料		台灣金服-金拍資料	
		是否 有此欄?	列入 產品?	是否 有此欄?	列入 產品?	是否 有此欄?	列入 產品?	是否 有此欄?	列入 產品?		
1	縣市名稱 (key)	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
2	鄉鎮市區名稱 (key)	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3	村里/街路/段/巷/弄/號/樓 (key)	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
4	建物總面積	√ (m ²)	√	√ (坪)	√	√	√	√	√	√	√
5	主建物 (層次) 面積	√ (m ²)	√				√ (m ² +權利範圍 (以文字敘述))	√	√ (m ² +權利範圍 (以文字敘述))	√	√
6	附屬建物面積	√ (m ²)	√				√ (m ²) (以文字敘述)	√	√ (m ²) (以文字敘述)		
7	共同部份持分面積	√ (m ²)	√								
8	停車位形式	√	√	√ (有無車位)	√						
9	車位單獨登記面積	√	√	√ (坪)	√						
10	土地持分面積	√ (m ²)	√	√ (坪)	√		√ (m ² +權利範圍 (以文字敘述))	√	√ (m ² +權利範圍 (以文字敘述))	√	√

2 銀行局96.6.15銀局(二)字第09600190150號函。

項次	欄位名稱	銀行報送-不動產擔保品明細檔		吉家網-仲介成交資料		司法院-法拍資料		台灣金服-金拍資料	
		是否有此欄?	列入產品?	是否有此欄?	列入產品?	是否有此欄?	列入產品?	是否有此欄?	列入產品?
11	層數 (標的所在樓高)	√	√	√ (樓高)	√	√ (以文字敘述)	√	√ (以文字敘述)	√
12	層次 (標的所在樓層)	√	√	√ (樓別)	√	√	√		
13	建築完成日期 (屋齡)	√	√	√ (屋齡)	√				
14	主要用途 (地政登記)	√	√						
15	建物類別	√	√	√ (物件類別)	√				
16	主要建材 (結構體)	√	√	√	√	√ (以文字敘述)	√	√ (以文字敘述)	√
17	買賣契約價格	√	√						
18	買賣契約日期	√	√						
19	鑑估 (總市) 值 (千元)	√	√	√ (成交價/單價/萬)	√	√ (鑑估價格/拍賣底價/拍定金額/拍別)	√	√ (拍賣底價/拍定金額/拍次)	√
20	鑑估日期 (key)	√	√	√ (成交日期)	√	√ (拍定日期)	√	√ (拍定日期)	√
21	擔保品類別	√							
22	擔保品所有權人或代表人IDN/BAN	√							
23	設定日期	√							
24	本行本月設定金額	√							
25	本行設定抵押順位	√							
26	本行累計已設定總金額	√							
27	其他債權人已設定總金額	√							
28	處分價格	√							
29	權利到期年月	√							
30	縣市別 (key)	√				√		√	
31	鄉鎮市區別 (key)	√				√		√	
32	段、小段號 (key)	√				√		√	
33	地號 (4+4)	√				√		√	
34	建號 (5+3)	√				√		√	
35	郵遞區號	√							
36	是否有保險	√							
37	預估應計土地增值稅	√							
38	應計土地增值稅之估計年月	√							
39	附屬建物用途	√				√ (以文字敘述)		√ (以文字敘述)	
40	地目	√				√			
41	面積	√							
42	使用分區	√							
43	使用地類別	√							
44	公告土地現值	√							
45	公告土地現值之年月	√							

資料來源：聯徵中心內部整理。

表 2 「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」資料架構一覽表

項目	吉家網	不動產明細檔	明細檔附加檔	法拍屋	銀拍屋
資料起始年度	91年	95年	96年7月	95年	91年
屬性資料年度	91年	96年	96年7月	95年	91年
資料建置頻率	每天	每月	每月	每季	每週
資料筆數概況	累計目前約10萬筆	每月平均240萬筆 (住宅用)	目前約25.6萬筆 (建物)	累計目前 約7.5萬筆	累計目前 約2.3萬筆
主要涵蓋區域	大台北、台中	全國	全國	全國	台北、板橋、士林、桃園、高雄
資料特性	新增物件	目前為止所有設定物件	目前為止所有設定物件	新增物件	新增物件

資料來源：聯徵中心整理。

之可行性，規劃數項可能提供的產品目標，並分階段逐步落實。原則上，所規劃的產品大致可區分為物件明細資訊類與區域分析性資訊兩大類，在物件明細資訊類方面，原則上一資料來源區分為物件成交行情資訊、銀行擔保品鑑價參考資訊，以及法拍屋/金拍屋拍定價格資訊。

在物件分析性資訊方面，原則上依序規劃區域/區域*物件類型之平均價格（成交價/鑑價/拍定價）資訊（其中附加筆數與標準差供查詢者參考）、變動率資訊（如平均價格成長率、筆數成長率）、房價指數資訊（成交行情指數、銀行鑑價指數、拍賣價格指數），然而，聯徵中心未來將與專家學者與同業先進保持聯繫與諮詢，俾發展符合使用者需求的資訊產品，供銀行擔保品風險管理之參考。有關此平台續行服務之短、中、長期規劃，請參考表三說明。

結語

綜觀國外趨勢，以美國為例，在次貸風暴事件發酵一段期間後，美國的專業房貸資訊公司Loan Performance推出房價指數資訊產品，以視覺化方式定期顯示美國各州或重要都會區之房價趨勢，這反應美國房貸業者開始重視房市景氣的發展。聯徵中心建置「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」不但順應國際潮流，更是信用報告業之創舉，此一成果不外乎主管機關大力支持，以及金融機構徵信資料資訊中心的特殊性。最後，此項服務的成功與否，仍需要使用者充分使用，並回饋使用意見與聯徵中心，做後續服務改良之參考，也期盼金融同業對於續行服務的初步規劃，提供寶貴的意見，使此項平台的服務，對於金融機構擔保品風險，乃至於房貸風險管理能有所助益。

表 3 「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」續行服務規劃時程

時程	物件明細資訊	物件分析性資訊
短期 (1年內)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 成交行情參考資訊 ■ 銀行鑑價參考資訊 ■ 法拍/金拍拍定資訊(預計於97.8.1起全面提供服務) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 區域/區域*物件類型之平均成交價 ■ 區域/區域*物件類型之平均銀行鑑價 ■ 區域/區域*物件類型之平均拍賣價
中期 (1~3年)		<ul style="list-style-type: none"> ■ 成交價房價指數 ■ 鑑價房價指數 ■ 拍賣價房價指數
長期 (3年以上)		<ul style="list-style-type: none"> ■ 房貸違約機率模型 ■ 房貸違約損失率估計 ■ 房貸證券化指標

房產自動估價模型簡介

(Automated Valuation Model --AVM)

祝利鴻／合作金庫商業銀行個人金融部資訊處理科科長

房產自動估價模型的源由

過去三十年中，特徵房屋價格方程式（hedonic house price equations）係估計單一居家單位（single-family homes）房產市場價值之主要方法。起初只有都市經濟學者採用該項統計技術，分析空間及時間等因素的變動與屋價的關係；後來，房產鑑價人員運用該項方法估計房屋各種特徵、屬性之「隱含」價格（例如建物類別、樓層、停車位對屋價的影響）以利鑑價。嗣後分析人員持續嘗試使用不同估計方法，包括空間計量學、資料採礦（決策樹及神經網路等方法）及無母數方法等，期能提昇估計效率及預測精準度。

近年來，除了學術界外，商業界也對特徵房屋價格方程式衍生之房產自動估價模型產生興趣，美國房利美（聯邦全美房屋貸款協會）以及多家金融機構都建有房產自動估價模型，可以極低的成本，運用模型即時估計美國境內單一房產的市價（如以人員鑑價，成本為300至400美元，而在網路上以AVM估價，成本只須5至10美元）。然而，須強調的是，AVM僅係採用統計方法估計房價，而鑑價人員卻可實地勘查房產周邊環境及內部狀況，有利作成更精確的鑑價。

以往由於房產交易價格不夠透明且不易取得，國內銀行業者如欲建置全國各地區（如北、中、南等地區）房產自動估價模型，往往囿於無法取得足夠交易樣本，而未能如願。而現在聯徵中心所建置之「房價成交行情與鑑價資訊平台」，已納入「吉家網」提供全台數大房仲品牌超過十萬筆的成交行情，屬性資料豐富，如再配合銀行自行以地理資訊系統定位產生之相關資料，即足供銀行作為建置AVM所需之樣本來源。

房產自動估價模型的原理

- （一）房產自動估價模型的估價基準是利用待估計標的物的類似成交案例，綜合考量房產的歷史、空間與其他屬性等資料，對該標的物市場價值予以評估與預測。
- （二）房產自動估價模型的建置包含資料取得與釐整、變數確定、模型校估、模型測試與驗證等過程。而樣本資料的品質與數量，是建置估價模型最基礎且重要的條件，因此用以建置估價模型的原始交易價格樣本資料，如未能反應實際市場狀況，將造成估價模型不易收斂至較高精確度水準。

房產自動估價模型估價結果之應用

房產自動估價模型是利用統計技術，求取最接近平均值的價格，估價結果並非絕對精準的市場價格，而是提供合理價格區間以及價格可能發生機率或可信度。估價結果係以下列方式呈現：

(一) 最低估值、最適估值、最高估值

1. 最適估值：

係指模型估價之結果，屬於正常買賣市場價格，可作為基準價格概念，鑑價人員可搭配最高價與最低價區間，斟酌適宜之鑑估值。

2. 最低、最高估值：

房產成交價格並非僅限於一個固定值，而是一段區間。同一件房產因買賣雙方議價能力不同、景氣不同、市場環境之差異，成就不同的成交價位；而不同的鑑價人員也會因為看重的屬性、資訊範圍，造成相異的價格結論。

因此，最高估值與最低估值的概念，可視為一棟房產在市場上的可能成交價格區間。

(二) 信心分數

信心分數的分級是為了顯示市場異質現象影響模型預估價格的影響程度。愈不容易掌握的房產市場區隔或是非典型房產，信心分數越低，相對應的價格區間也越大，這是提醒鑑價人員應更謹慎，並蒐集其他相關的資訊及額外的案例，再決定鑑估價格。

模型的估值準確程度，受建模資料的樣本數量、市場區隔內房產同質性高低影響。樣本數量越少、房產異質性越高的房產市場區隔，價格易有混雜、不穩定的傾向。

估價信心分數分為A、B、C、D四個等級：

1. A級信心分數

代表的估值有較大的信賴程度，除具體、合理的特殊條件與理由外，建議鑑價人員可對最適估值作上下5%的價格調整。

2. B級信心分數

信心分數為B級的估價，其精準度略低於A級信心分數代表的估價，但仍為可以採納的結果，鑑價人員調整區間較大，約為最適估值上下10%的價格。

3. C級信心分數

C級信心分數的估價準確度已顯偏低，代表該房產已經偏向非典型房產或位於非熱門交易地區，應更審慎的蒐集該個案屬性、相關資訊，再作價格判斷，建議鑑價人員可以對最適估值作上下15%的價格調整。

4. D級信心分數

被歸類為D級信心分數之案例，系統對其掌握度低，建議鑑價人員蒐集其他成交案例作為佐證，使估價結果更臻正確。

(三) 參考案例

係以市場比較法的概念，自案例資料庫中選擇與被估價對象最近似的三至五個案例作為參考，可節省鑑價人員在眾多案例中搜尋近似案例的時間與人力。

被估價房產如位於非熱門交易區或為非典型案例，造成信心分數偏低，或是資料庫中近似案例有限的情況下，鑑價人員可自行蒐集成交案例，透過估價電腦系統以訪價功能輸入，讓鑑價報告呈現更佳的案例，作為最終鑑估價值的調整依據。

房產自動估價模型之維護及調整

房產自動估價模型得以持續發揮功能、效益，在於模型之修正維護，主要包含成交資料的持續增加、定期對估價結果之準確度重新檢討，再依據最新資料修正置入變數並進行模型測試及修改。

（一）建立穩定的資料源

除前述聯徵中心提供之「吉家網」成交資料外，可再加入銀行本身房產擔保品鑑價資料及營業單位訪價資料。

（二）規劃新增資料源

為充裕樣本來源，可考慮增加聯徵中心「房價成交行情與鑑價資訊平台」自97年8月1日起新增之同業報送及法拍資料，並可考慮納入尚未加入「吉家網」之房仲業成交資料。

（三）每季或每半年針對估價成果重新檢討作業

1. 導入最新資料，使用樣本資料（90%）建立估價模型，再將樣本外資料（10%）帶入估價模型中檢測精準度，以判斷估價模型之優劣程度。
2. 依據不同市場區隔之估計模式，檢討所置入之變數、估價模型，並進行修改後的測試、調整。
3. 以調整後的判定係數（Adjusted R²）、絕對平均百分比誤差（MAPE）、命中率（Hit-rate）為模型準確度判斷標準。例如：在一定誤差範圍內（如20%估價誤差），有更高

的Hit Rate（70%以上），平均絕對誤差率（MAPE）則為越低越好（<20%）。

房產市場區隔與地理資訊系統

（一）房產市場區隔

Goodman及Thibodeau（2002）的研究，以美國德州達拉斯(Dallas)市房產交易資料為研究對象，發現如果以學區教學品質（學生參加標準化考試之表現）為區隔因素，將達拉斯房市予以區隔為數個子市場，其整體房價預測精準度將較視達拉斯市為單一市場之模型為高，即使只以郵遞區號或選舉區域作為區隔因素，也獲致同樣的結論，亦即建立房產市場區隔可提高預測精準度。

在區隔房產市場時，統計叢聚分析法（Statistical Clustering Method）是最常用的技術，該方法的主要目的為將一群擁有相異性質的資料個體區隔為數個同質性較高的資料群體（叢聚），以利分析。

另根據Chen，Cho，及Roberts（2007）的研究，運用美國田納西州納許維爾（Knoxville）市的房產交易資料，發現區隔房產市場時，如果考量房產專家知識、學校學區等因素或結合其他建模策略時，其預測精準度尤勝於僅以複雜的統計叢聚分析法區隔之模型。

（二）地理資訊系統

地理資訊系統（Geographic Information System）簡稱GIS，是一種結合地理資料分析、屬性資料及資料庫管理系統等功能的軟體

系統，GIS的功能為自資料庫取得地理資訊，透過運算、疊圖、空間分析等功能，將原始的地理資料轉換為支援空間決策的資訊。

每一筆房產資料代表乙點(x,y)座標，該點與捷運站、公園、公共設施、嫌惡設施及不安適設施之座標相比，可求得其間之距離，可作為房產之屬性資料。

欲將房產市場根據學區範圍、建模策略或專家建議之方法(例如：各期重劃區範圍)予以區隔時，唯有利用地理資訊系統之定位功能方可迅速成就。

結語

房產自動估價模型主要有二項功能，一為協助鑑價人員估計房價(單筆估價)，另為提供Basel II提及之重鑑估功能(整批估價)。關於整批估價，主要是看估價模型整體精準度是否符合要求；而單筆估價，如果單筆預測結果信心分數列為C級及D級者偏多時，將導致鑑價人員不易接受模型，因而影響建置模型之效益。建模人員惟有朝觀察市場變化、參考專家建議、改善統計技術及善用地理資訊系統等方向持續努力，將市場區隔最佳化，方有可能提昇模型精準度。

住宅價格資訊與房貸風險管理

花敬群／玄奘大學財務金融系副教授

住宅價格資訊之意義與特性

價格是市場最重要的訊息。價格機能告訴我們，一旦價格訊息清楚確定，供給與需求也會同時決定。經常，價格波動趨勢也被做為評估市場景氣最主要的依據。但很可惜的，住宅與其市場的一些特性，卻讓「價格」本身成為不容易清楚確定的訊息；但也很有趣的，凡是有住宅市場的地方，對各式各樣的價格資訊仍引導市場產生各式各樣的活動與狀況。（次貸風暴也算是一種）

「估價」是不動產市場中非常重要的一種專業，除了古董與藝術品市場外，似乎也沒有其他行業的運作會這麼仰賴估價。原因無他，不動產是充分異質的商品，「異質」主要包含著品質的差異、相關交易資訊差異、買賣商方特性的差異等。一般來說，同樣標的物在同樣時間，會因買賣者的不同而出現交易價格的落差；相同的買賣雙方在同樣時間，也會因參考案例與特性，而出現不同程度的議價空間。這些現象告訴我們，任何標的物在同一時間的可能成交的價格是個「區間」，市場上的「行情」，較精確的說法應該是發生機率較高的價格水準。

除了價格的水準值外，還有一些價格關係也屬於價格機能的一部份。例如新成屋（或中古屋）與預售屋價格多被視為現貨與遠期交易的價格關係，但是國內發展預售制度近四十

年，何時看過預售價格低於新成屋價格。另外，理論告訴我們不動產價格是由永續的使用價值加總得出，租金是評估不動產價值的基礎。但是國內以租金計算的投資毛利（未扣除經營成本），長期維持在非常偏低的3%左右，一般多以投資人主要賺取漲價為目的來解釋此現象。國內住宅市場在缺乏合宜租金（使用價格）訊息之下，所謂「行情」其實是奠基在相對虛幻的資產供需之上，缺乏較為理性的市場基要（Market Fundamental），做為評估住宅資產價值的依據。

在前述特性下，國內住宅價格應該會受到投資預期的影響，而有較大的波動幅度。但近九成的住宅自有率，讓住宅資產較平均的分配，而形成類似超大型績優股的特性，因此全面性的大幅漲跌都變的不容易。然而，住宅市場終究是以個別次市場（submarket）為運作主體，再配合所謂「波及效果」（spread effect）來連結各次市場。在切割為較小規模的次市場下（主要為空間與類型），人為或某些影響供需的特殊原因（例如公共建設），就容易造成部分次市場的供需與資產價格產生較明顯的波動。

對金融機構而言，對市場行情水準值評估的高或低，以及在市場景氣時對預期上漲幅度的判斷，直接影響貸款客戶的競爭；在預期市場衰退時對價格下跌程度的評估，則直接影響後續違約率的高低。整體而言，金融機構

表 1 政府部門定期出版住宅價格資訊一覽表

單位	提供資料	主要資料項目	發佈頻率	執行單位
內政部	中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊	各縣市土地及房屋交易價格資訊	每季	地政司
行政院主計處	物價調查統計	房屋租金價格指數	每月	統計局
司法院民事廳	法拍物件資料	各地方法院待拍之法拍物件	資料庫隨時更新	資訊室

資料來源：財團法人國土規畫及不動產資訊中心

對住宅價格資訊的評估，不應僅止於當前「行情」，更應配合景氣循環趨勢，判斷各次市場預期的漲跌幅度，方可兼顧業務開發與風險控管。

住宅價格之資訊來源與特性

掌握完善的住宅價格資訊並不是件容易的事。房價資訊並不流通，政府部門也未建立真實成交價格之資料庫，以致過去房價之水準與變動趨勢經常是各界運用不同指標各自表述。

一、住宅價格資訊來源

在政府部門中所發布的價格資訊中，內

政部地政司透過各地區地政士及仲介公司之協助，彙編成「主要都市地區房地產交易價格簡訊」。行政院主計處在物價調查統計中，也針對房屋租金價格進行指數分析；而司法院也提供了法拍屋相關底價資訊供民衆參考。

民間部門定期發佈住宅價格資訊之單位主要有：國泰建設公司、信義房屋、北區房屋以。另外，如惟馨週報及透明房訊等出版品，也提供了住宅價格資訊的管道。

二、住宅價格資訊數量與品質

市場上可參考的交易價格資料數量當然是越多越好，然而國內平均每年買賣移轉約40萬件，但即使是將政府與民間對外發布的資料

表 2 民間部門住宅價格資訊體系一覽表

刊物名稱	出版單位	資料內容	週期	範圍
國泰房地產指數季報	國泰建設	1. 預售屋及新屋可能成交價與開價指數、推案量指數、30天銷售率、30天成交量、議價空間率指數 2. 臺北市縣住宅租金指數、辦公室租金指數	每季	臺北、桃竹、台中、台南、高雄
信義房價指數	信義房屋	中古屋房價指數	每季	臺北、台中、高雄
北區房價指數	北區房屋	中古屋房價指數及房屋類型分類指數	每季	桃園、新竹
惟馨週報	租售報導雜誌社	1. 預售工地介紹、預售屋之推案規模 2. 預售屋銷售率與總銷金額	每週	新竹以北地區
透明房訊	透明房訊雜誌社	1. 法拍屋拍定行情為主。 2. 預售工地行情 3. 成屋及土地成交行情。	每季	台灣地區

資料來源：財團法人國土規畫及不動產資訊中心

加總，每年大約在2-3萬筆左右，市佔率約為6%，資訊透明度較高的台北市約可達一成左右。如此的交易資訊揭露程度，雖然遠較十餘年前豐富許多，但仍不易評估個案資料的代表性與合理性，而且仍有許多地區與類型次市場缺乏可參考案例資訊，也因此導致不少金融機構，對交易較少地區採取不放款或低成數的做法，進而造成業務範圍限縮與該地區市場發展受限。

資料品質更是一大難題。例如「面積」欄位所傳達的是權狀面積或使用面積（可能包含違建部分），特別是幾年前風行的夾層屋，在面積的認定上確實充滿困擾。例如「車位」欄位資訊，部分資料庫以「有無」表示，即使填有，也可能表示該住宅附近有方便停車或可承租之車位，更遑論平面與機械車位的差異。更難處理的是裝潢與景觀之訊息與價值認定問

題，但卻對所呈現的交易價格產稱莫大影響。此狀況在在顯示國內住宅交易資訊建立的粗糙與改善的迫切。

在前述情況下，目前關於採取市場比較法推估房價的作法，雖有其實務上的普遍性與價值，但仍不免落入「先射箭後畫靶」的困境。

房價指數之建構與問題

目前國內固定發布機制之房價指數有信義房價指數、國泰房價指數、北區房價指數。信義房價指數為我國第一個定期發布之房價指數，其運用之特徵價格法可固定不動產之異質性，較其他價格指數或分析方式應更能準確描述房價變動趨勢。此外，其多重取樣程序及彙總式之資料架構有助降低樣本不足所可能產生

表 3 國內定期發布住宅價格指數比較

	信義房價指數	北區房價指數	國泰房價指數
發布單位	信義房屋公司	北區房屋公司（台灣房屋）	國泰建設公司
代表對象	中古屋價格	中古屋價格	預售及新成屋價格
初發布日	1994年	2002年	2003年
發布頻率	每季	每季	每季
涵蓋地區	臺北市、台北縣、台中市、高雄市	桃園縣、新竹市縣	臺北市、台北縣、桃竹地區、台中市縣、南高都會區
編製方法	特徵價格法	價比+移動平均法	特徵價格法
異常點處理	多重取樣程序	未知	DFITs檢定法
平減指數	無	以消費者物價指數平減	無
資料來源	該公司仲介成交資料	該公司仲介成交資料	該公司對整體市場市調資料
指數基期	1991年第1季	1995年第2季	2001年
指數期間	1991年第1季迄今	1993年第3季迄今	1993年第1季迄今
指數公式	價比	價比	拉氏（Laspeyres）價比加權

資料來源：財團法人台灣不動產資訊中心調查整理

較高之變異，對部分交易樣本不足之縣市，可以有效提升模型估計及指數穩定性。

北區房價指數於2002年開始發布，編製方式為先求取各分區之平均房價，透過價比公式及物價指數計算成平減指數，再運用移動平均法得到平滑化之指數數列。目前指數涵蓋地區僅桃園縣、新竹縣、新竹市三縣市。

國泰房價指數於2003年開始，運用該公司對市場上所有新推個案之市調資料編製，範圍廣達臺北縣市、桃園新竹縣市、台中彰化縣市、台南高雄縣市。該指數運用特徵價格法，以橫斷面（Cross-Section）之資料架構建立特徵價格模型，再藉由拉氏加權公式將特徵價格參數還原為標準化之房價及指數。

就資訊意義而言，房價指數提供整體價格漲跌幅度與趨勢，但不表示全體住宅均以該變動率同步漲跌，且因為市場上可能同時存在漲與跌的案例，因此房價指數所估計的價格波動幅度，會比市場一般認知的程度來得緩和。

房價指數對金融機構放款評估的價值，可用來評估房價在短中期已發生的漲跌幅度，進一步判斷後續潛在持續漲跌的趨勢。但若做為已貸放擔保品價格重估的依據，則可能產生某些負面效果。例如個別擔保品在放款時所評估價格偏高（或低）個案，在指數上升（或下跌）時，其重新評估後之價格偏離度將提高，偏高者將對違約風險產生影響，偏低者將增加無謂的追加擔保品要求，或減少增加放款業務的機會。

此外，建構房價指數需先經由估價模型的建立，一般情況下，對模型適宜性的認定多以adj R²高低判斷，但對於個別參數的正負符號與影響程度則較不重視。而在建模實務上經常出現個別參數符號與理論預期相反的狀況，

這是因為建立模型所採用樣本不夠充分、代表性不足或資料清理不完善所致。因此，取得充分成交案例與適宜的資料清理過程，方能建構合理的指數模型，這也是相關制度與技術發展上，仍待努力克服的問題。

住宅價格資訊與房貸風險管理

金融機構應該要問自己幾個問題。對平衡業務發展與違約風險而言，在擔保品價格評估上應著重「前期價格趨勢」、「當期價格水準」、「短期價格趨勢」還是「中長期價格趨勢」？這些價格訊息，對不同貸款人的違約機率有何差別？

不可否認的，房貸終究較偏向中長期放款，如果貸款人無過重財務壓力，則除非房價跌幅過深，否則違約機率不高，因此當以中長期價格趨勢來評估擔保品價格與放款成數。但對投資客的放款基本上偏向短中期，因此前期與短期價格趨勢會是評估重點。

至於當期價格水準的評估則是另一項重要議題。以目前國內不同地區與類型房價差異化持續擴大趨勢下，合宜的參考案例資料庫變化的更加重要。因此，在參考案例資料庫的建構上，妥善的案例清理方法與過程（如何刪除不合理價格案例、補充重要屬性）應是重要的基礎工作；此外，建立適當的最適案例選取模式，亦是避免人為操控估價結果的配套機制。另外，為因應新版巴塞爾協定對擔保品重估之要求，採取房價指數調整的作法雖對短期因應有所幫助，仍其結構性問題會對風險控管產生不確定因素，後續發展仍應以建立自動估價系統（AVM）為目標。