

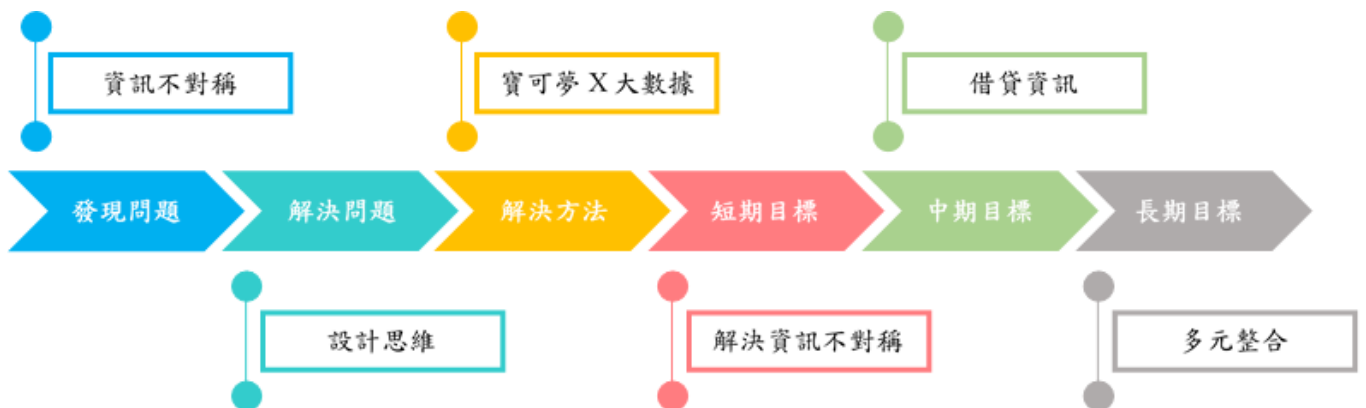
土地銀行 x 金融研訓院芬恩特創新聚落
2019 明日之星 誰與爭鋒

團隊資訊

隊名：To Win

隊長：官文媛 隊員：陳冠儒、李佳怡、莊雅涵、林家誼

題目：房產小尖兵～以「AR」+「Big Data」解析各類房產！



一、研究動機與目的

前陣子電視新聞上總會出現這樣的標題資訊--「土壤液化嚴重 台北屋難擋強震」、「女房仲不知是凶宅 解開這條繩3個月後走了」，又或者是「房產界竟出現超完美詐騙?!」諸如此類的標題，這樣的現象讓我們不禁開始思考，台灣不動產的資訊對於一般民眾，是否有資訊不對等的情形？

而現在熱潮仍持續不斷的 Pokemon Go 為台灣的經濟以及觀光帶來了龐大的商機，土地銀行所擁有的不動產相關數據資料亦尚未被妥善運用去創造商機，於是我們想要將這兩個優勢結合在一起。

我們想到可以將土地銀行所擁有的不動產相關大數據資料與 Pokemon Go 的概念結合成另一個 APP，改善一般民眾對於不動產資訊不了解且不對等的情況，提高需求者在蒐集資料時的便利性，也讓房屋擁有者能夠更加了解自己不動產的資訊。

除此之外銀行本身的業務大多是以借貸為主，所以我們所設計的 APP 能夠讓有貸款需求者對於借貸 SP 中的債權保障(Protection)有更加的了解，而其房屋相對應所需的保險亦可由使用介面一目了然，這樣不僅能夠降低民眾在辦理貸款時的不便利性，也能夠提高辦事效率。

二、研究方法

我們這次想要研究並解決的問題主要是針對兩個面向，第一，是現在這個社會上不動產資訊不對稱的情形，第二，是關於不動產借貸的問題。

而針對這兩個問題我們採用的是設計思維(Design Thinking)中【以終為始】的概念，史蒂芬·柯維(Stephen R.Covey)在《高效人士的七個習慣》(The 7 Habits of Highly Effective People)中提到的第二個習慣便是“以終為始”(Begin With The End in Mind)，想清楚了目標，然後努力實現之。一開始我們所訂出的目標就是為使用者與服務端創造出雙贏的局面，我們從社會新聞中觀察出，現在社會大眾對於不動產出現了資訊不對稱的問題，而我們透過了這個競賽，了解到土地銀行所擁有的優勢——擁有大量不動產的資訊，所以我們想要針對這樣的優勢去做運用。

我們對達成目標的下一步，便是開始分析，如何為使用者與服務端創造出雙贏的局面？我們採用 MECE (Mutually Exclusive Collectively Exhaustive) 分析法去做，即不重疊 (Mutually Exclusive)、不遺漏 (Collectively Exhaustive) 的去做分類，把所有可能會遇到的問題都列出來，再從切入點開始，層次性的去證明其可行性，將所有我們認為不可行的項目皆從中去除後，剩下的即是真正的發想！以這樣的方式來得出最後的結論，並提出我們所要的方案。

這樣的研究方法不僅能讓我們集思廣益，也能讓我們所提出的產品能夠更貼近使用者的需求，且解決社會上所產生的問題，使服務端善加利用資料並且創造出有效行銷之手法，讓使用者簡單便利地獲取資訊，而獲取的資訊來源是可靠且真實的，進而消除消費者對於資訊不對稱之疑慮。

三、創新構想

首先，我們的應用程式可以透過掃描建築物來搜尋建物相關資料(參考 Google Lens)，並且透過 AR 技術顯現出不動產資訊的概要，像是地區、價格以及可貸金額等，詳細資訊中的內容包含：相關保險、土地情形(例如：是否為土地液化屋、是否為危老建築…)等資訊，亦可使用 AI 分析不動產數據，推薦其他相似的不動產，而此 APP 也使用了 Google API——地圖和 GPS，能夠大幅增加收尋資訊時的正確度。

其次，為了能夠增加群眾的使用意願，我們也安排了在固定或非固定的地點設置類似於復活節彩蛋或 Pokemon Go 相關的活動(Event Spot)——找尋寶物，利用 AR 的投影技術將土地銀行的吉祥物投影於現實生活的場景中，而只要抓到了土地銀行的吉祥物即可獲得超商點券或其他土地銀行相關的優惠，亦可設置集點活動，收集滿多少個吉祥物即可兌換想對應的禮品，此方法不僅能夠讓使用的群眾在玩樂的同時也能了解不動產，更能夠提高大家在有借貸需求時第一個想到的即是土地銀行。

而銀行的主要業務之一即為借貸，而這樣的一個資訊公開透明化的應用程式，不只能夠解決資訊不對等讓民眾有所疑慮的情形，借貸流程方面也有所幫助，在過往有借貸需求的民眾總是需要不斷奔波銀行才能夠透過銀行專員的幫助查詢借貸的相關資料與了解自己的不動產究竟能夠借款多少金額，又或者沒有過多的時間則需要透過代書事務所協助申辦貸款，這樣的流程讓民眾費時又費心，如果請代書事務所協助甚至還需多支出一筆手續費，而此 APP 在借貸方面能夠大幅節省了民眾的時間，也能夠更加提升辦事的效率。

最後，政府目前致力於推動智慧城市 (Smart City)，也就是將新一代資訊科技充分運用在都市的各行各業之中，使現在的城市能夠更佳的便捷，如若能夠將金融行業與資訊科技融合，不僅僅是能讓金融行業再創巔峰，在有足夠發展的空間下，人民也能夠在快速又方便的環境中生活。



詳細資訊的內容又包含：相關保險、土地情形(例如是否位於斷層上)、屋齡與屋況等，而此跳出的介面亦可客製化，讓使用民眾自行拖移固定想要看到的內容，之後使用者再次使用此系統時，其彈跳出來的資訊方框，即為之前已設定過想要觀看的內容。

四、預期成果

中短期

- 解決資訊不對稱問題

此方案若能夠實行，將可改善目前社會上對於不動產資訊不對稱的情形，當要進行一場買賣，買方可能不知道所想要購買的不動產的情況，在資訊不對等的情況下，賣家本身可能也無法清楚了解自身不動產的資訊，而此 APP 不僅能夠讓不動產的需求者在選購時更加的節省查詢資料的時間，同時也能夠選擇到更符合自己需求以及想像的不動產。

- 借貸方案

當資訊不對等的情形改善，民眾也更加的知道自己所擁有的不動產情形後，若要進行借貸的部分，可以自行透過此 APP 了解所能借貸的金額，不用面臨借貸金額不清楚的問題，而此問題解決後，將加速銀行辦理不動產借貸的服務，民眾不再需要透過銀行的專員查詢相關借貸金額的資料，提升辦事效率又能為民眾節省時間。

- 便利性

最後我們希望能夠結合觀光文化產業以及大眾運輸系統，讓此 APP 造福的群眾不僅僅只侷限於房地產買賣或是有借貸需求的民眾，而是讓一般民眾也能夠透過這個 APP 讓生活更加的有趣以及便利。

長期

- 多元結合

結合觀光文化產業的部分，我們將在各地設置結合當地特色的 AR 小遊戲，讓觀光客在觀光旅遊的同時也可以認識這個地區的風俗民情，若能夠再和大眾運輸結合，可以透過連接公共運輸的站牌來了解當前車次，並且有效的運用時間。

五、結論

現在的社會越來越講究資訊的對等，而我們所發想的正是一個能夠運用在多個地方的 APP，我們最終的目標亦是我們的初衷——「普惠金融」。透過這場競賽，讓我們擁有這個機會能夠藉由土地銀行的優勢去解決我們所觀察到的社會問題，同時打造出雙贏的局勢。

