





大綱

- 房貸專案架構確認
- 房貸專案功能說明
- 待確認議題討論
- 專案時程說明



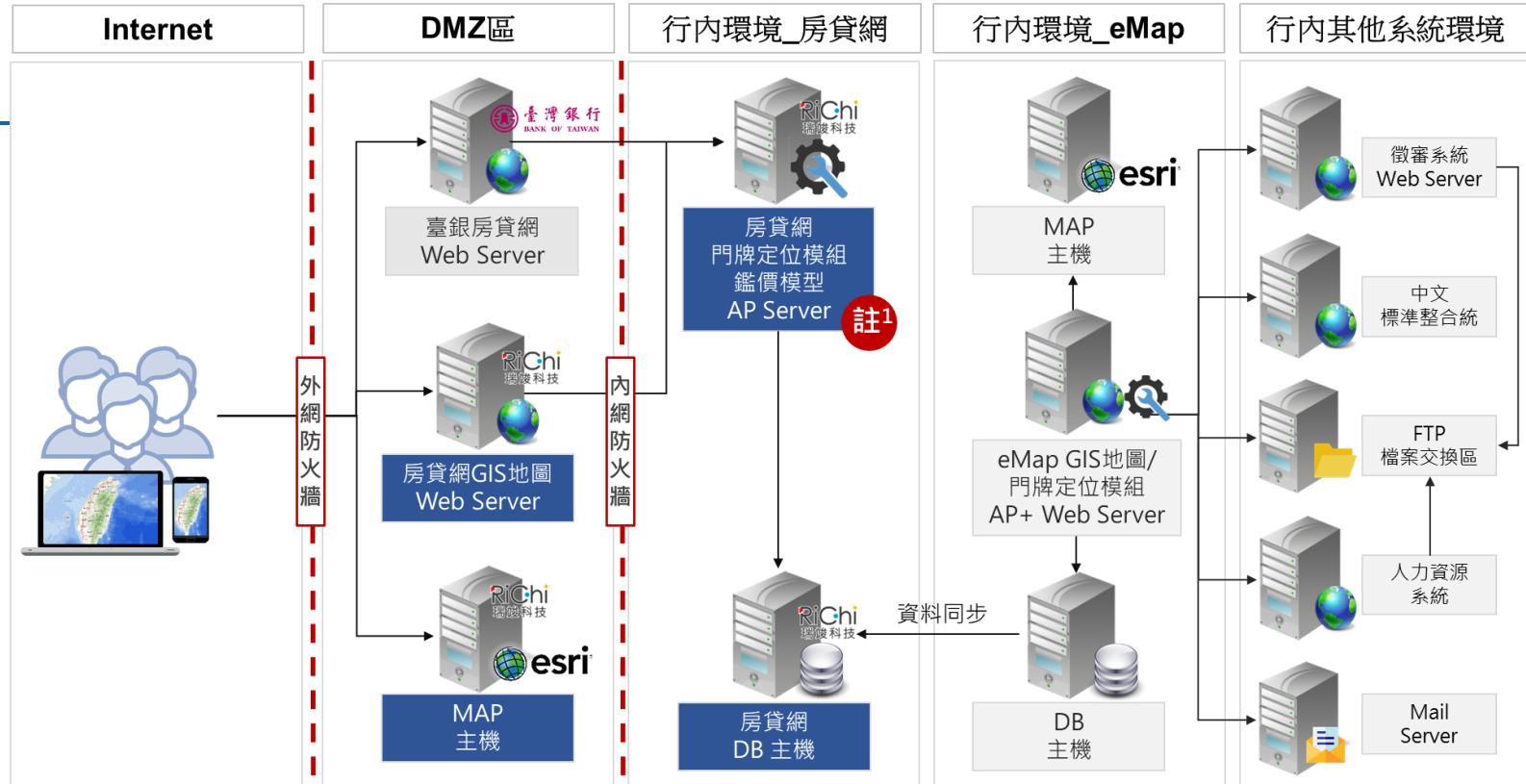
WE GO BEYOND IMAGINATION

房貸試算專案架構 確認

三種架構方案與費用說明

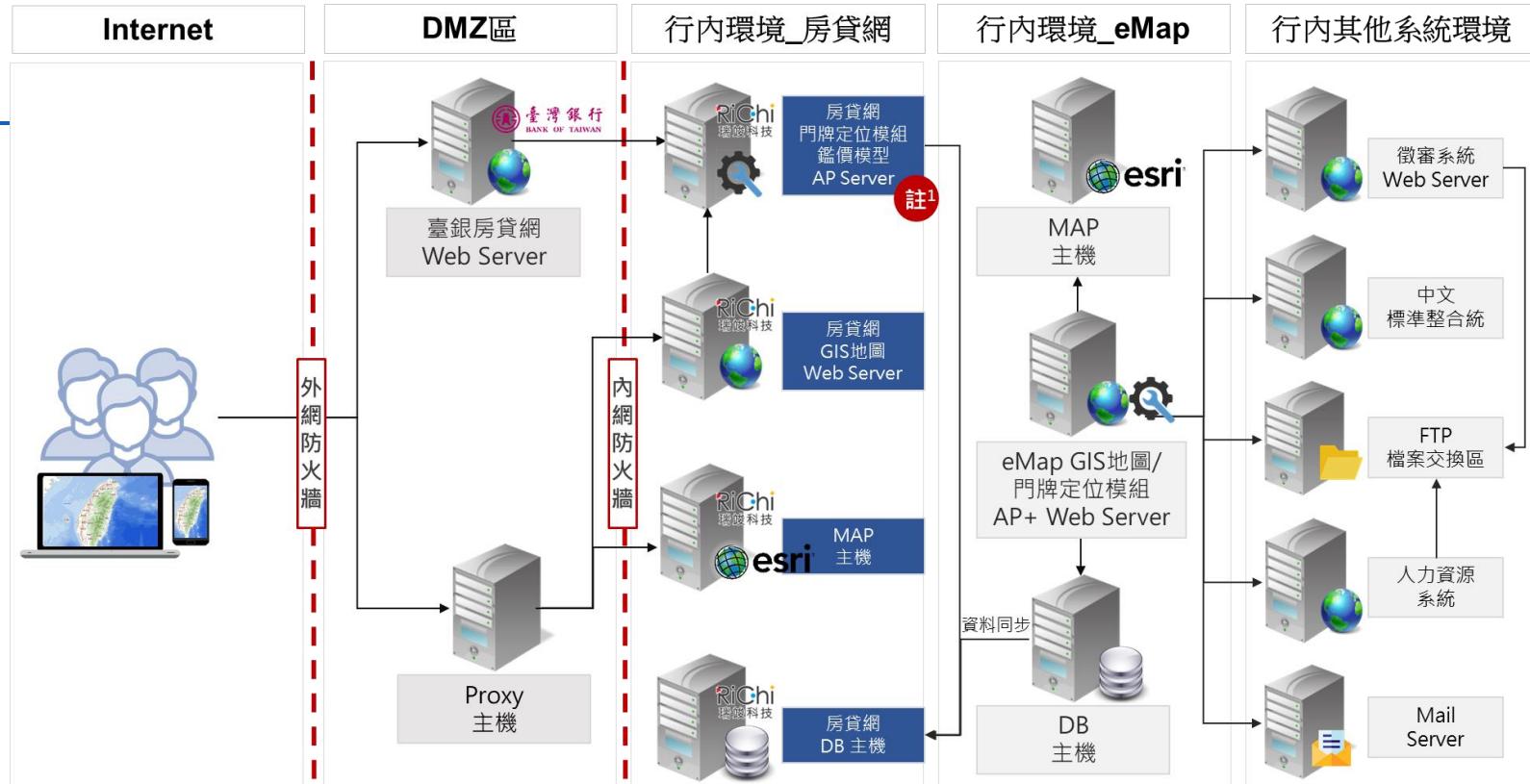
	房貸網架構獨立	架構獨立 不採購ESRI地圖軟體	與eMap共用
ESRI ArcGIS軟體	✓	✗	✗
門牌定位模組	✓	✓	✗
介接國土測繪中心 通用地圖服務	✗	✓	✗
房貸網功能	✓	✓	✓
費用	618萬	525萬	455萬

房貸網架構獨立



註1 本次專案廠商負責範疇
註1 門牌定位模組，未來可提供洗防專案介接，進行地址正規化應用。

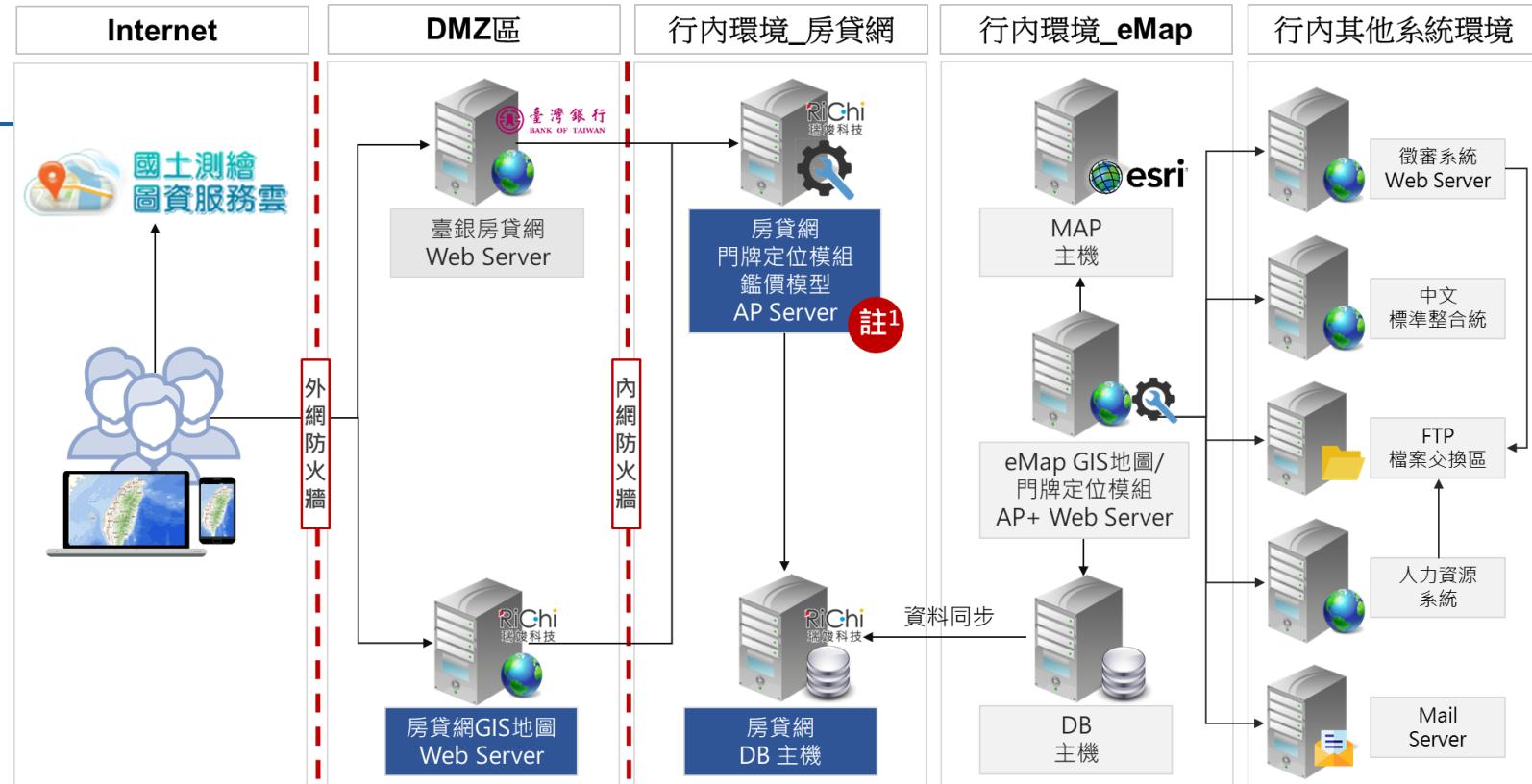
房貸網架構獨立一套(4臺主機)，不走Proxy，網站放於DMZ區，費用618萬元。



註1 本次專案廠商負責範疇 **註1** 門牌定位模組，未來可提供洗防專案需求介接，進行地址正規化應用。

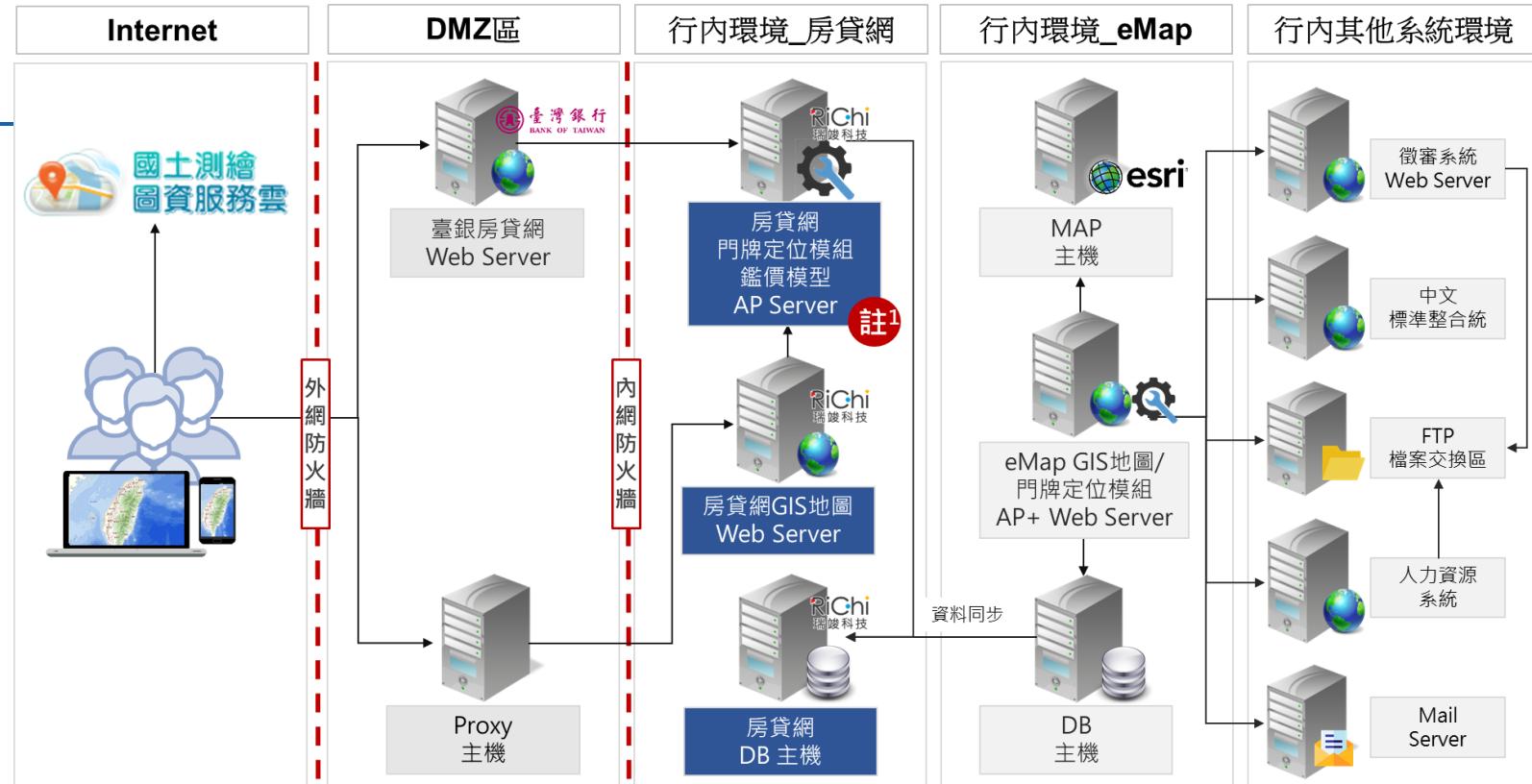
房貸網架構獨立一套(4臺主機)，走Proxy方案透過iFrame內嵌，Web主機放於內網，費用618萬元。

房貸網架構獨立
但不採購ESRI地圖軟體



註1 本次專案廠商負責範疇 註1 門牌定位模組，未來可提供洗防專案介接，進行地址正規化應用。

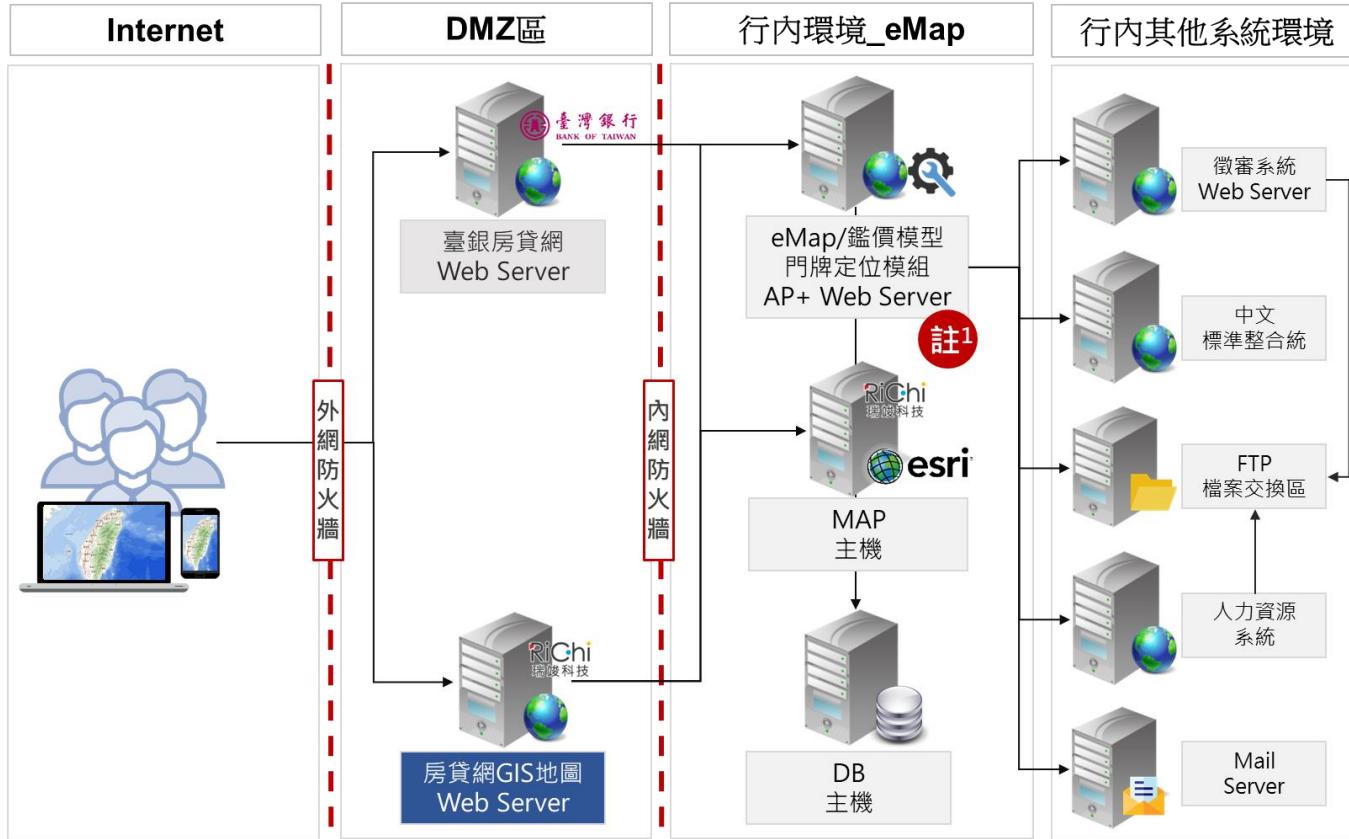
房貸網架構獨立一套(3臺主機)，不走Proxy，網站放於DMZ區，地圖服務內政部使用國土測繪中心，費用525萬元。



■ 本次專案廠商負責範疇 **註1** 門牌定位模組，未來可提供洗防專案介接，進行地址正規化應用。

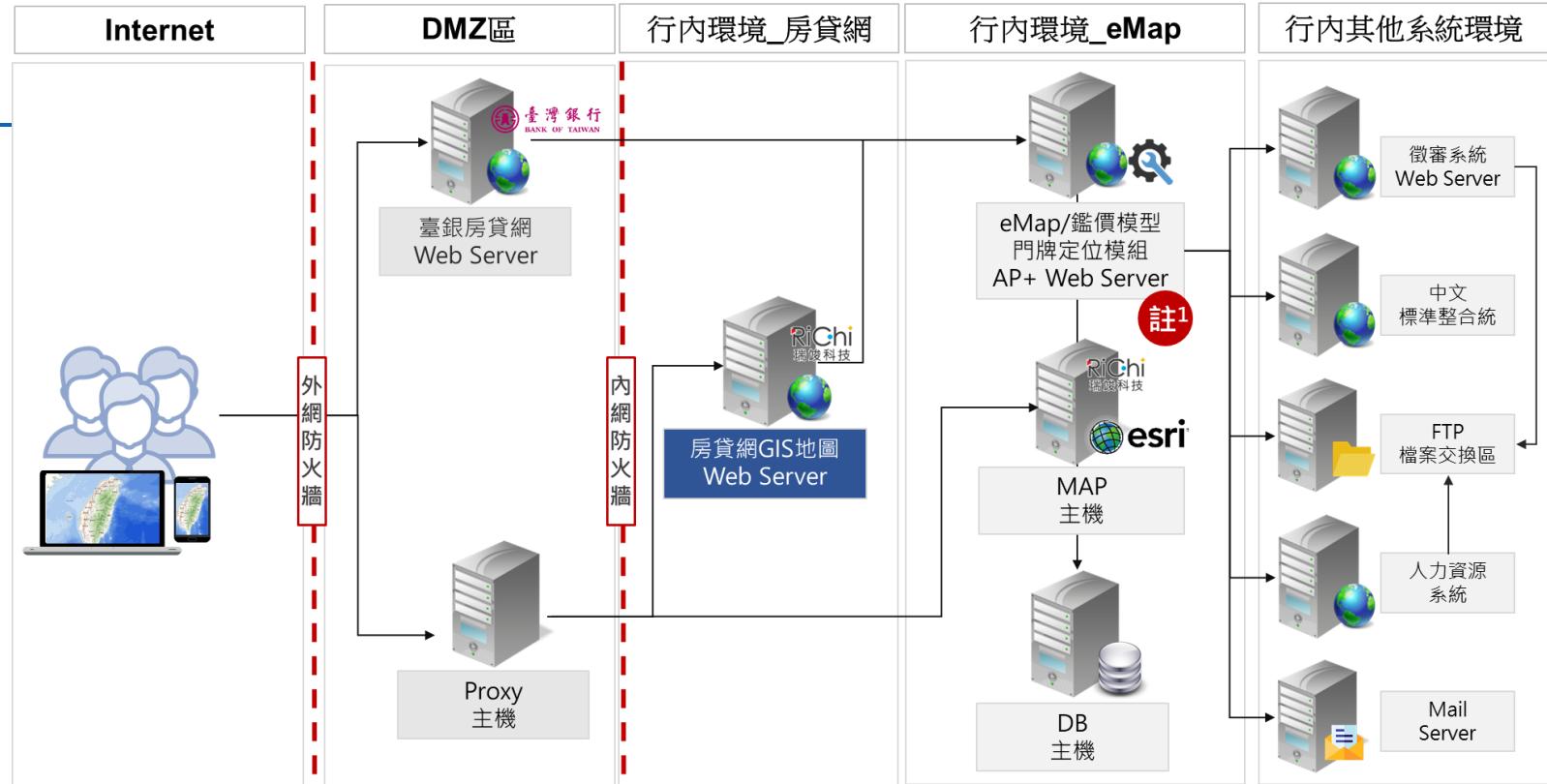
房貸網架構獨立一套(3臺主機)，走Proxy方案透過iFrame內嵌，Web主機放於內網，地圖服務內政部使用國土測繪中心，費用525萬元。

房貸網與eMap共用



本次專案廠商負責範疇 **註1** 門牌定位模組，未來可提供洗防專案介接，進行地址正規化應用。

房貸網架構共用(1臺主機)，不走Proxy，網站放於DMZ區，費用455萬元。



■ 本次專案廠商負責範疇 註1 門牌定位模組，未來可提供洗防專案介接，進行地址正規化應用。

房贷网架构与eMap共用(1台主机)，走Proxy方案透过iFrame内嵌，Web主机放于内网，費用455萬元。 13



WE GO BEYOND IMAGINATION

房貸專案功能 說明

智能房貸試算圖台架構

1. 建構智能房貸試算圖台響應式瀏覽介面：支援個人電腦、行動裝置常用之瀏覽器如**Microsoft Edge**、**Chrome**與**Safari**，即可在不同解析度下改變網頁頁面之佈局排版，讓在主流的解析度下均可正常瀏覽網站，提供具最佳視覺化效果。
2. 配合網頁與行動裝置常見解析尺寸，設計前端操作介面，以利使用者操作系統，同時具備一般GIS之控制項：放大、縮小、各方向平移、比例尺設定，以及圖台整體操作介面視覺設計。
3. 地圖圖台底層核心配合臺銀需求採用 ESRI 方案並以ArcGIS API for JavaScript進行開發。
4. 依照臺銀行內資安規定進行安全性應用程式開發，以及採用 https 超文本傳輸安全協定傳輸。

智能房貸試算圖台架構

實登案件 區域行情 設施資訊 主題指數

案件資訊 社區資訊 學區資訊

您所查看實價登錄案件，資訊如下列

總價	70萬
型態	住宅大樓(11層含以上有電梯)
屋齡	10年
地址	新北市三峽區學勤路151~180號
面積	70坪
單價	1萬
成交年月	108年04月

地圖上藍色物件，為不動產實價登錄案件 [進入街景](#)

地圖資料 ©2021 Google 200公尺 [使用條款](#) [回報地圖錯誤](#)

實登案件 區域行情 設施資訊 主題指數

案件資訊 社區資訊 學區資訊

您所查看實價登錄案件，資訊如下列

總價	70萬
型態	住宅大樓(11層含以上有電梯)
屋齡	10年
地址	新北市三峽區學勤路151~180號
面積	70坪
單價	1萬
成交年月	108年04月

地圖上藍色物件，為不動產實價登錄案件 [進入街景](#)

地圖資料 ©2021 Google 200公尺 [使用條款](#) [回報地圖錯誤](#)

鄰近綜合資訊概況

根據使用者勘估案件地址後，計算鄰近綜合資訊概況，自動產出以下**4項**結果：

1. 該地址指定鄰近距離內，由臺銀指定多元設施資料庫內，**展示設施名稱與距離**，如休閒娛樂、便利商店等。
2. 該地址指定鄰近距離內之**社區名稱、社區建設公司與社區地址**。
3. 該地址所坐落**國民中學與國民小學之學區類型與學校名稱**。
4. 該地址指定鄰近距離內之**捷運站步行距離資訊**。

鄰近綜合資訊概況

實登案件

區域行情

設施資訊

主題指數

實登案件

區域行情

設施資訊

主題指數

交通設施 文教環境 休閒設施 生活設施 安居概況

生活設施 設施名稱 距離

便利商店	7-ELEVEN	233m
便利商店	7-ELEVEn	451m
便利商店	7-ELEVEn	467m
便利商店	OK Mart	566m
便利商店	7-ELEVEn	686m
超級市場	惠康頂好超市	693m

總筆數：19筆

圖例

交通設施 文教環境 休閒設施 生活設施 安居概況

生活設施 設施名稱 距離

便利商店	7-ELEVEn	233m
便利商店	7-ELEVEn	451m
便利商店	7-ELEVEn	467m
便利商店	OK Mart	566m
便利商店	7-ELEVEn	686m
超級市場	惠康頂好超市	693m

總筆數：19筆

圖例

WE GO BEYOND IMAGINATION

RiChi Tech. P. 18

區域房價行情

1. 區域房價行情試算：根據使用者勘估案件地址，計算鄰近實價登錄案件**歷史成交數量、平均交易價格、最高與最低交易單價**，並採用實價登錄案件進行季或年統計其數量或成交價格之分佈。
2. 客製化圖表：將前述運算結果，如成交單價與成交件數，根據臺銀需求客製化以**圖表方式呈現**。

區域房價行情



房價行情查詢

想知道房子價值多少錢嗎？簡單輸入，立即算！

房屋資訊

地址

新北市

板橋區

國慶路190號

房屋類型

電梯大廈

總樓層

7

樓

所在樓層 (透天厝免填)

5

樓

屋齡

20

年

房屋坪數 (含公設、不含車位)

40

坪

車位

有

無

平面車位數

1

機械車位數

請選擇

房屋總價(含車位)初估為 1,649 ~ 1,832 萬元

車位總價初估為 162 ~ 180 萬元

板橋區 平均成交均價



重新查詢

預約諮詢

房屋可貸多少

智能鑑價篩選模組

1. 由使用者提供鑑估個案之地址與屬性資料後，由智能鑑價篩選模組自動產出四項結果，包含**鄰近同質性案例、鄰近同質性案例之建坪單價、建議鑑價金額、建議單位金額**。
2. 承商提供之智能鑑價篩選模組，須具備至少**三大類建物型態**如公寓型態、電梯大樓型態、透天厝型態。
3. 該智能鑑價篩選模組之重要參數，須配合臺銀需求客製化，如距離、坪數、建物類型、房廳數、車位數量等參數，須導入於建構智能房貸試算圖台內，以及提供未來行內擔保品之用途，其鑑估結果作為行內參考資訊。
4. 智能鑑價篩選模組參數設定：提供管理者可定期於管理後臺，編輯智能鑑價篩選模組之參數數值，同時將連動整套模組運行結果。
5. 根據使用者所查詢鑑估個案之地址與屬性資料，提供管理者可於管理後臺查詢軌跡紀錄。



預估價格 | 預估總價 5,490,000 元 單價 181,000 元/坪 車位總價 0 元

詳細資訊

備註



估價標的

新北市三峽區中山路321號3樓

地址

電梯大廈

建物類型

30.25 (坪)

0.00 (坪)

建物總面積

3層

15層

層次

鋼筋混凝土造

住家用

主要建材

84/1

建築完成日

車位類別

個別因素調整

情況因素調

價格因素調

區域因素調

個別因素調整

情況因素調

價格因素調

區域因素調

情況因素調整



● 考量特殊物件之情況影響因素

日期因素調整



● 納入近鄰地區不動產價格影響因素

區域因素調整

屋齡

18層

4層

12層

建物面積

106/8

83/8

106/9

土地面積

8,880,000 (元)

171,980 (元/坪)

6,080,000 (元)

213,788 (元/坪)

4,320,000 (元)

-

-

-

-

-

層次

2.00%

-9.90%

33.34 %

154,953

33.33 %

160,340

33.33 %

建材

0 %

0 %

0 %

0 %

生活設施

0 %

0 %

交通設施

0 %

0 %

一般嫌惡設施

0 %

0 %

重大嫌惡設施

1 %

-3 %

調整因素

+新增



● 自動計算鄰近嫌惡設施影響程度



● 彈性新增特殊因素，如：臨路、路沖



1 %

-10 %

-14 %

0 %

-4 %

-8 %

實價登錄-3 (層級7)

新北市三峽區大仁路31~60號

20.21 (坪) 3.72 (坪)

3層 7層

- - -

82/8 106/12

- - -

213,788 (元/坪) 4,320,000 (元)

213,787 (元/坪) (元)

-25.00%

160,340 33.33 %

0 %

0 %

0 %

0 %

0 %

0 %

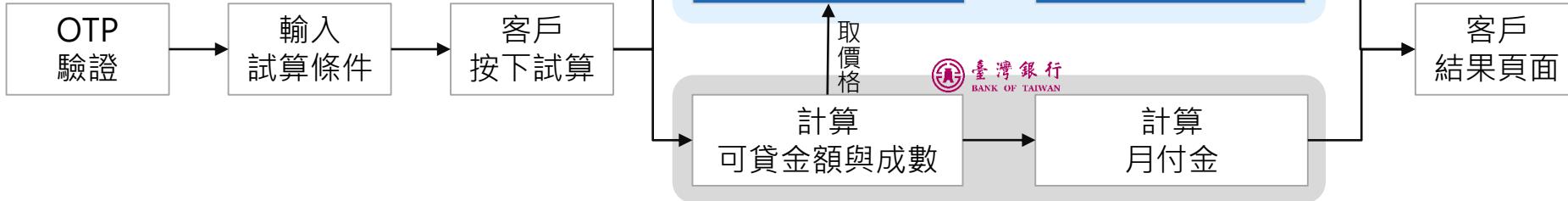
0 %

0 %

0 %

房貸試算範疇確認

方案1(目前規格書範疇)



方案2



待討論問題

- 房貸專案之最終資訊架構方案?
- 客戶可貸金額與成數，是否由臺銀計算與回傳給房貸網?
- 客戶之每月房貸月付金，是否由臺銀計算與回傳給房貸網?



WE GO BEYOND IMAGINATION

專案時程 確認

時程規劃

時間	執行項目	預定完成時間
2021年01月-03月	招標流程	D(簽約日)
2021年03月-04月	需求訪談	D+1個月
2021年04月-09月	建構鑑價模組 開發房貸地圖 擴充管理後台	D+5個月
2021年09月-10月	系統測試(SIT+UAT)	D+6個月
2021年10月	系統上線作業	D+7個月
2021年11月	驗收	D+8個月

簡報結束 感謝聆聽

- 瑞竣科技