



臺灣銀行  
房貸試算規劃討論

---

2021/02/08  
瑞竣科技 郭育菁(Amiee)



# 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

---

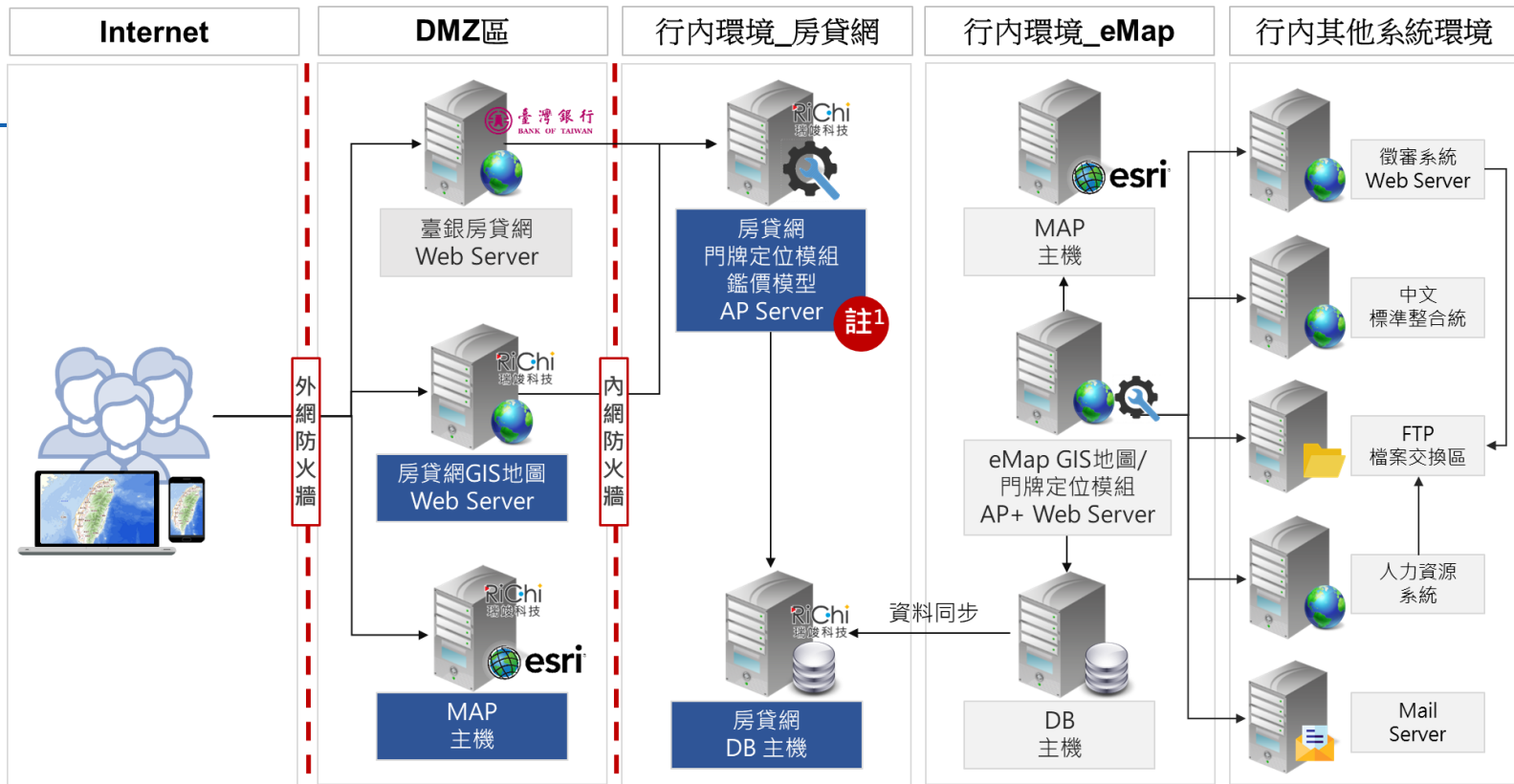
# 三種架構方案與費用說明

	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



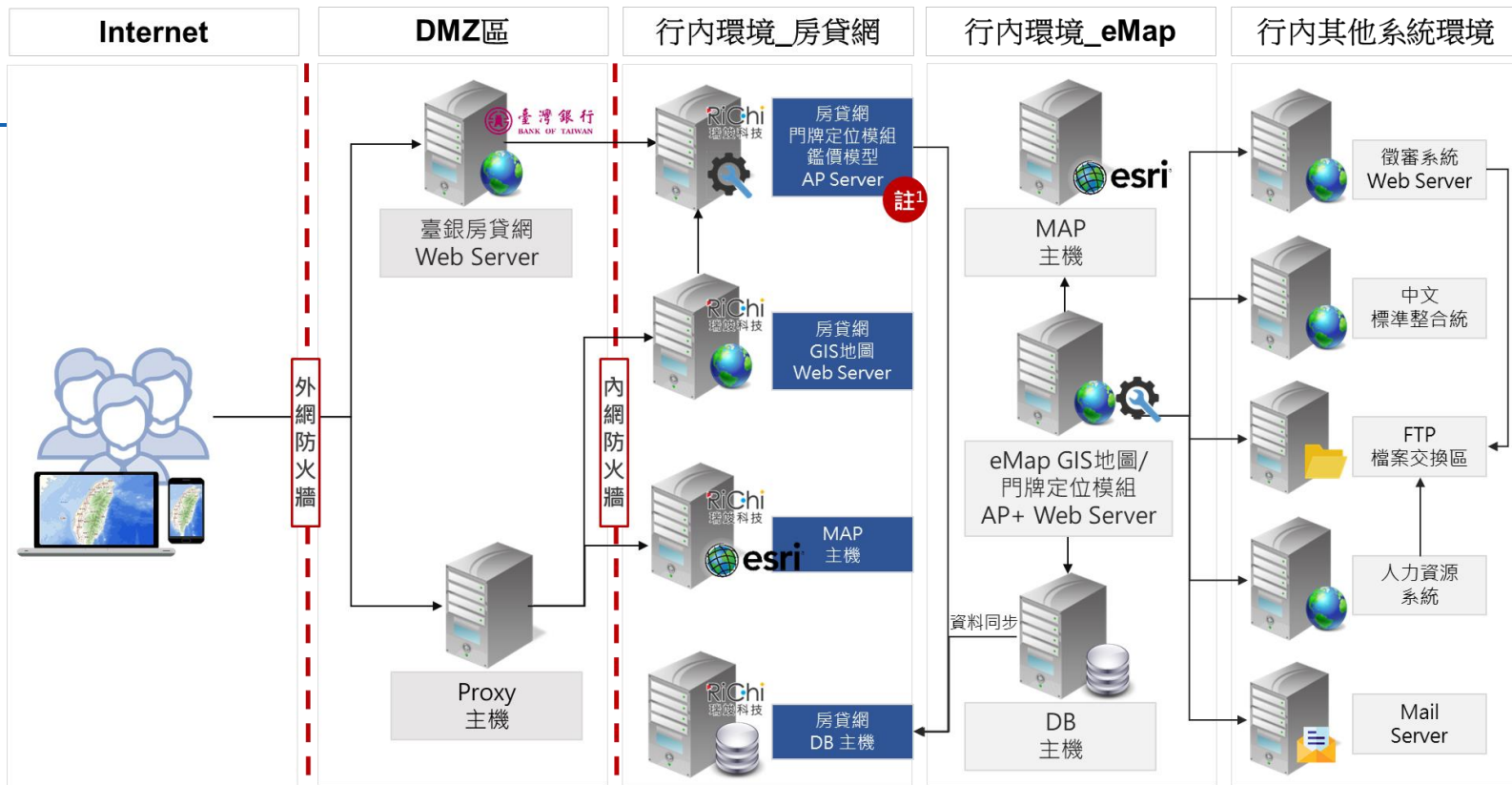
# 房貸網架構獨立





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。

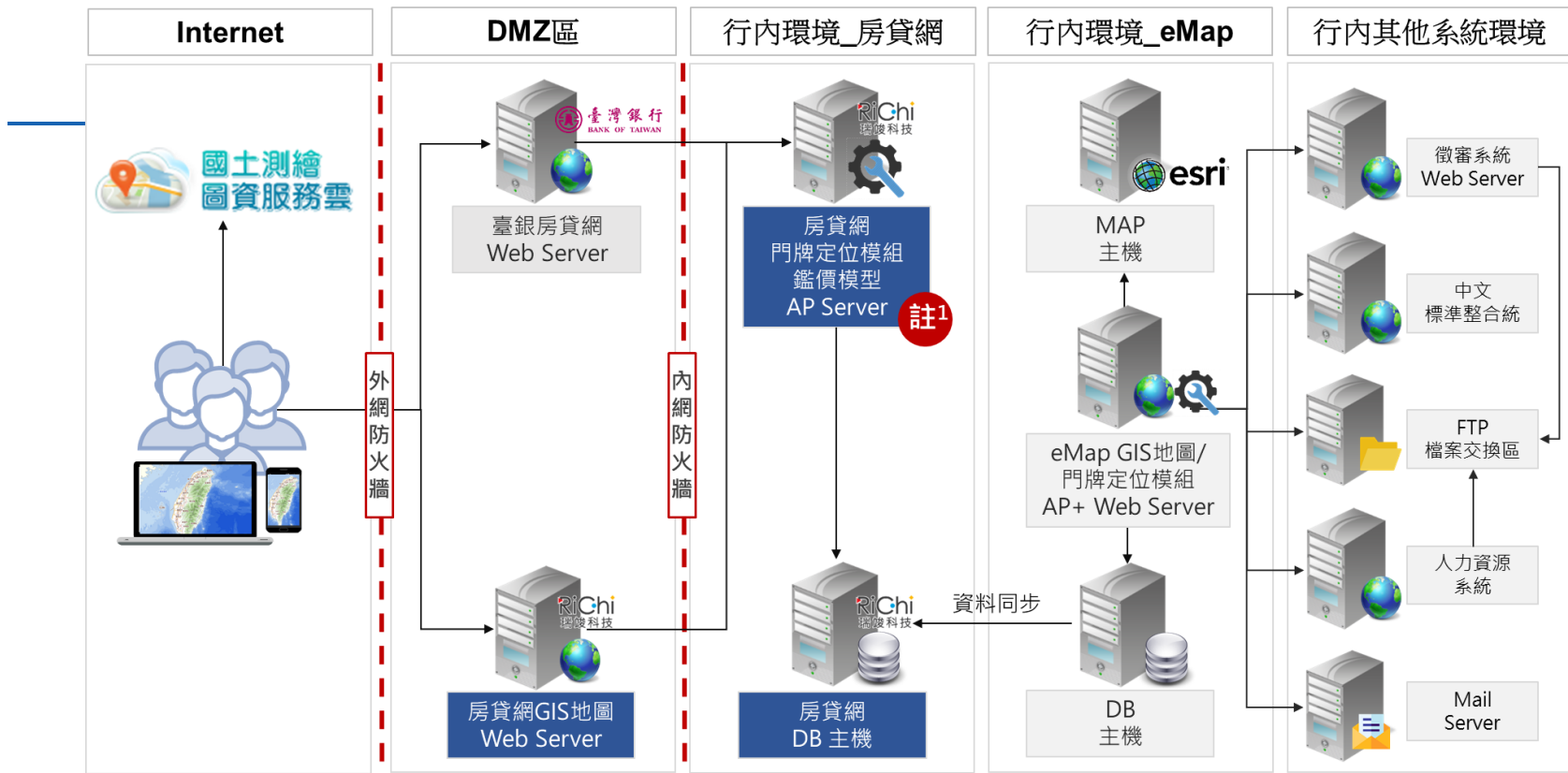
房貸網架構獨立一套(4臺主機)，不走Proxy，網站放於DMZ區，費用618萬元。



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。

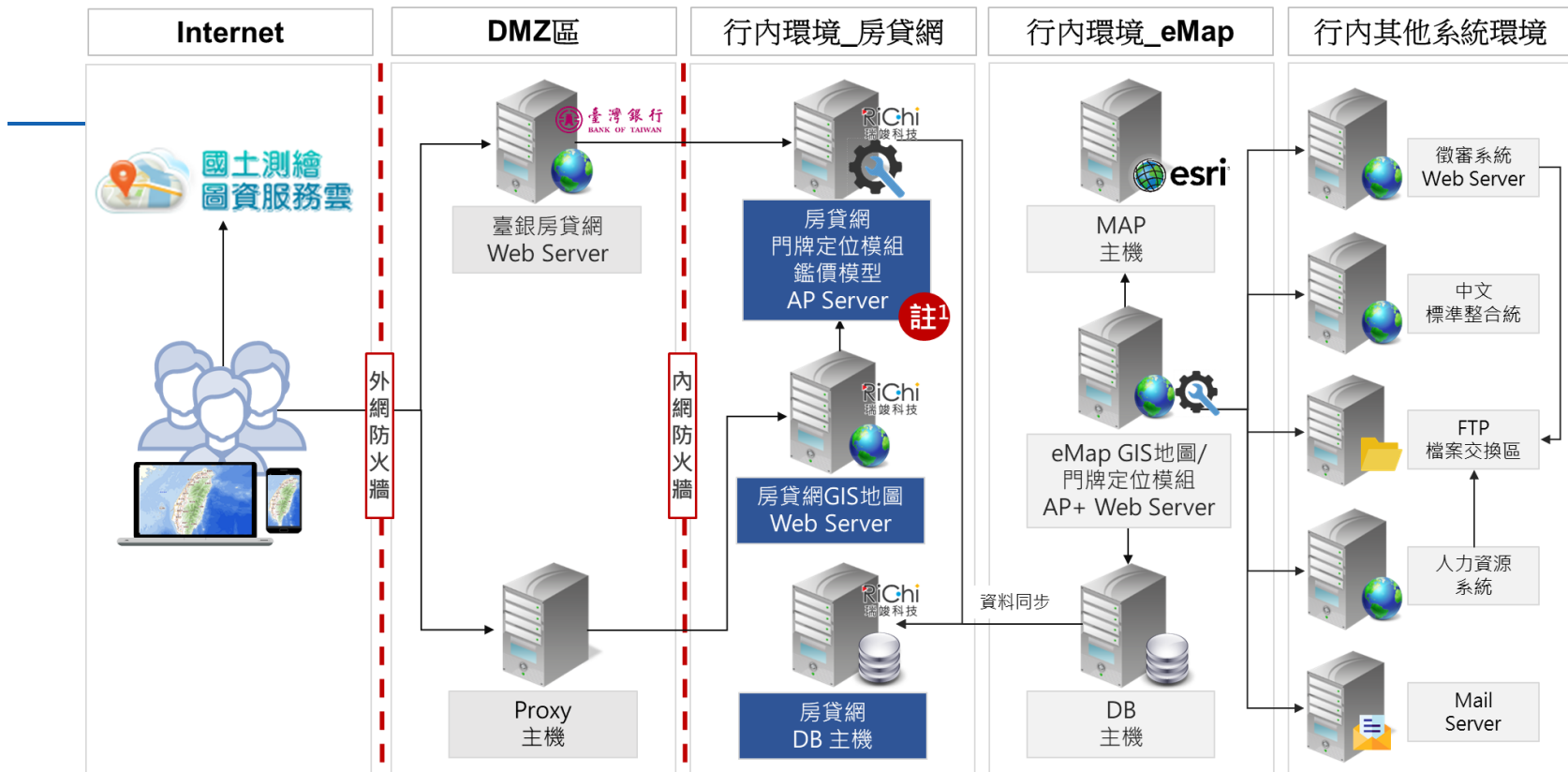
房貸網架構獨立一套(4臺主機)，走Proxy方案透過iFrame內嵌，Web主機放於內網，費用618萬元。

# 房貸網架構獨立 但不採購ESRI地圖軟體



■ 本次專案廠商負責範疇 註<sup>1</sup> 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。



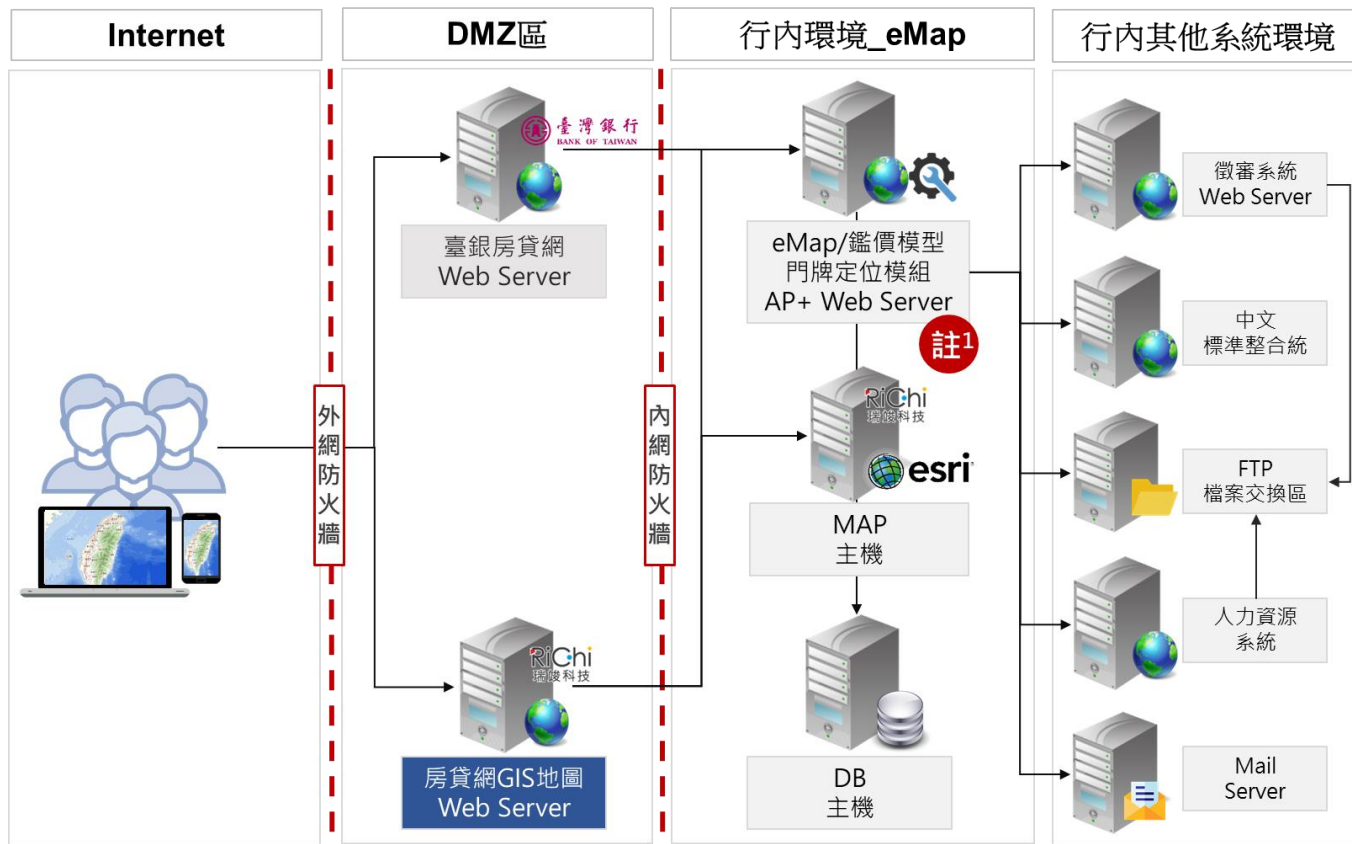
本次專案廠商負責範疇 註<sup>1</sup> 門牌定位模組，未來可提供洗防專案介接，進行地址正規化應用。

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。



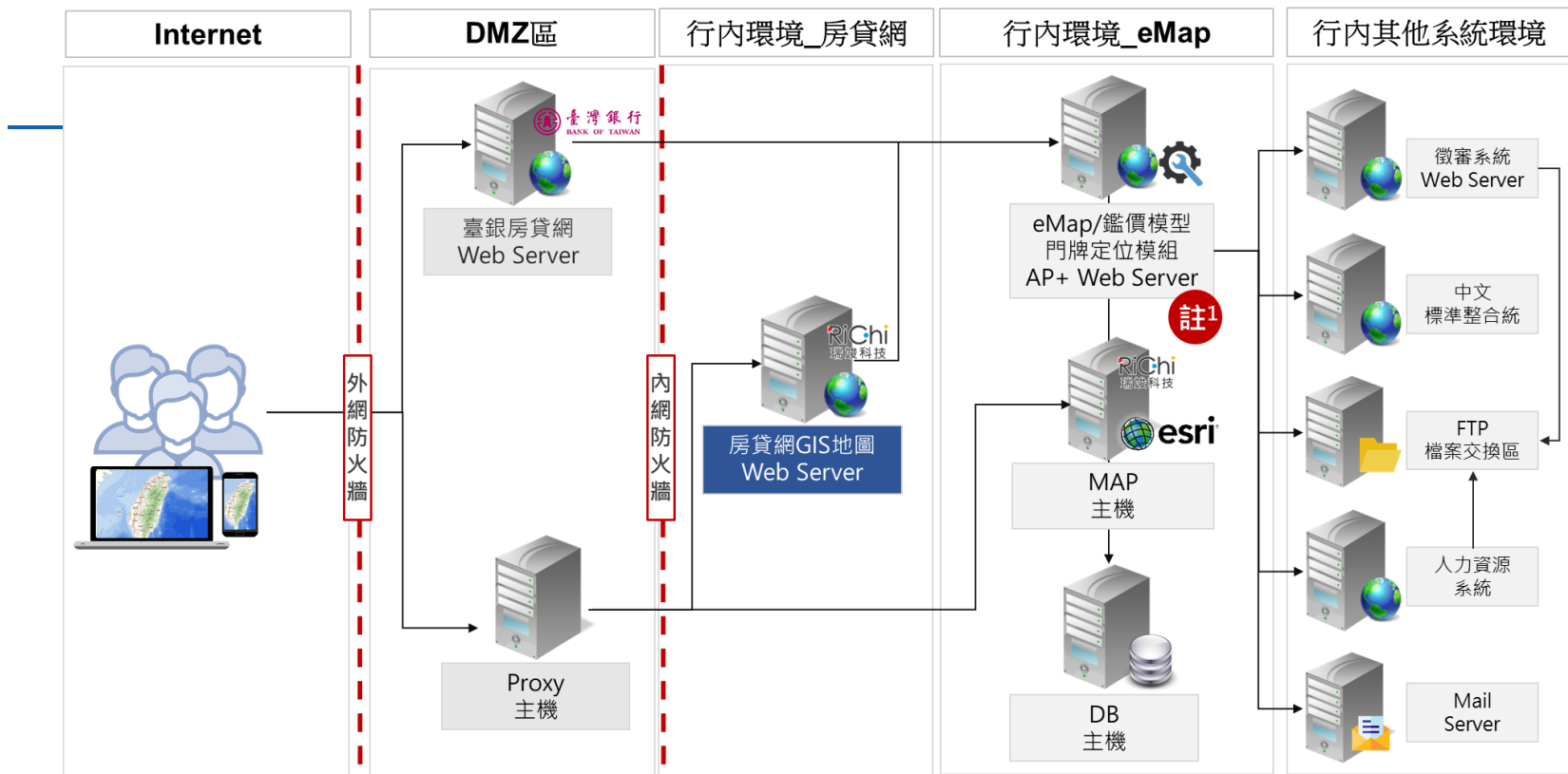
# 房貸網與eMap共用





本次專案廠商負責範疇 **註<sup>1</sup>** 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<sup>1</sup>

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。

房貸網架構與eMap共用(1臺主機)，走Proxy方案透過iFrame內嵌，Web主機放於內網，費用455萬元。



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



WE GO BEYOND IMAGINATION



RiChi Tech. P. 16

# 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



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

## 富邦 房貸神算網

### 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**、**建議車位金額**。
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

電梯大廈

30.25 (坪)

0.00 (坪)

3層

15層

鋼筋混凝土造

住家用

84/1

地址

建物類型

建物總面積

層次

主要建材

建築完成日

車位類別

買賣單價

建物重算單

因子總調整

調整後單價

情況因素調

價格因素調

區域因素調

個

別

因

素

調

整

情況因素調整

日期因素調整

區域因素調整

個別因素調整

屋齡

建物面積

土地面積

層次

建材

生活設施

交通設施

一般嫌惡設施

重大嫌惡設施

調整因素

+ 新增



生活設施

交通設施



考量特殊物件之情況影響因素

納入近鄰地區不動產價格影響因素

納入建物本身條件影像價格因素

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

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 %

-3 %

0 %

0 %

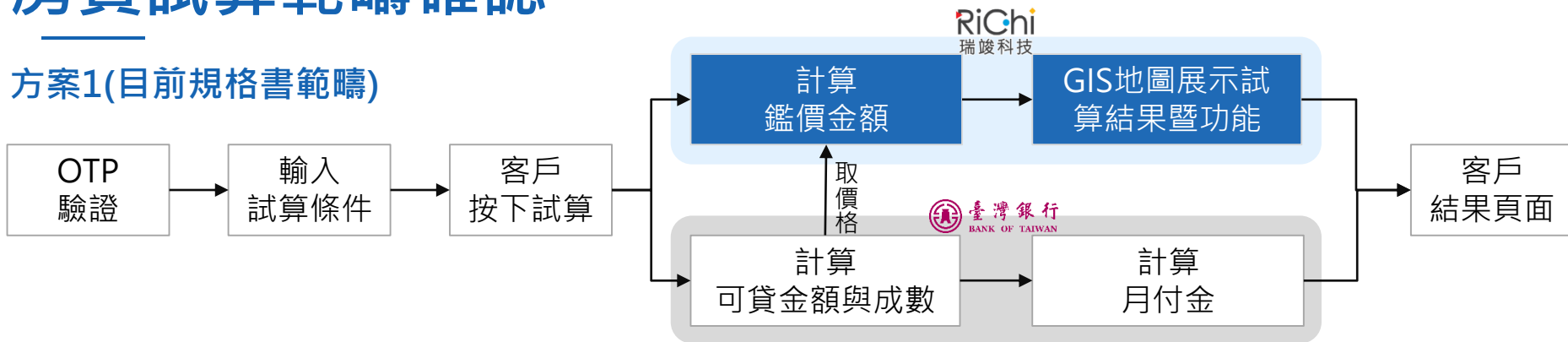
0 %

-14 %

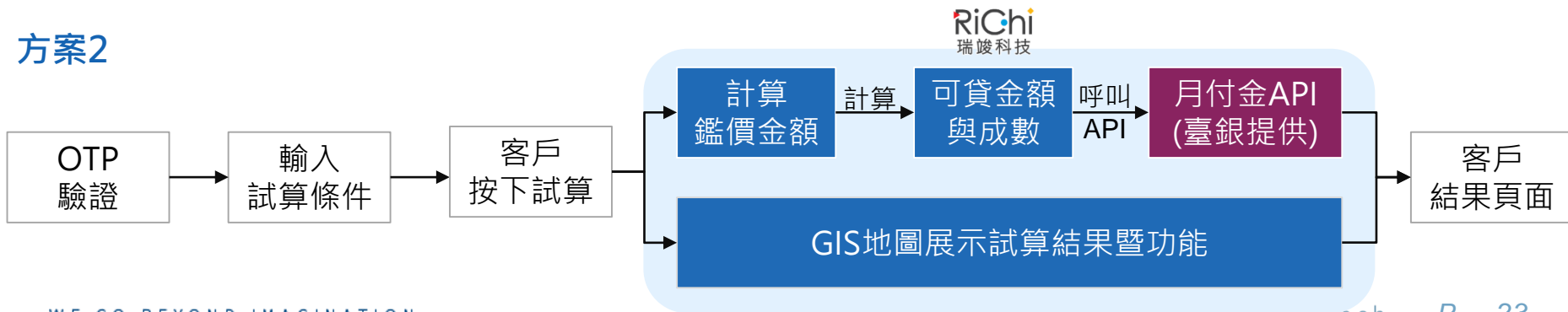
-8 %

# 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

