

基隆市安樂地政事務所職員公差情形報告單

事由	參加「不動產估價影響因素調整分析模式作業研討會」		
時間	98 年 2 月 12 日	地點	高雄市政府
課 內 容	1. 價格因素調整模型採用總價或單價之模式 2. 調整分析表採五等級劃分之必要性 3. 應用系統估價模式之設計 4. 公告土地現值與市價關係之推估 5. 房地價格分離之可行方式		
心得 報告	<p>內政部地政司為提昇及改善不動產估價作業中，地價人員在決定價格時，相關因素調整情形過於主觀之缺失，並依據不動產估價技術規則第 19 條明訂有「計量模型分析法」，委由政大陳奉瑤老師擔任計畫主持人共同研發本研討會發表之『不動產估價影響因素調整分析模型』，係以複回歸分析：特徵價格理論為基礎，求出主要影響價格因素與比較標的二者之關係式，推算各主要影響因素之調整率及調整額，決定影響價格因素並量化影響強度。</p> <p>其中，不動產價格模型中，其因變數為：單價；自變數為：以路線價法所需之臨街深度等宗地條件為主要變數，再擴及基準地、估價師常採之個別因素比較項目，最後包含其他個別因素項目。土地價格模型中，其因變數為：土地單價取自然對數後之值；自變數為影響不動產價格因素中扣除建物屬性部分。</p> <p>另外，本模型中除以地價人員每月填報之價格簡訊為基礎外，並連結登記地籍資料之建物門牌功能、套疊地籍圖資、套疊土地使用分區圖、並與路網數值圖地標資訊運算取得基地距離資料等資訊，有助於買賣實例、基準地等地價作業之運作。</p> <p>本不動產計量模型分析建置計畫目前尚未建置完成，待完成後利於地價業務之精密與準確，並能提升買賣實例、基準地、地價指數、公告現值與地價業務作業之整合與連慣性。</p>		
報 告 人 簽 章	單 位 主 管 簽 章	主 任 簽 章	
中華民國 98 年 2 月 16 日			