

聯合報 2015. 12. 21 A14

# 大數據預測 幫你掌握房價高低

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

當前不合理的高漲房價，最爲社會大眾關注並難以接受。更吊詭的是房價資訊多掌握在業者手中，容易造成哄抬炒作，形成業者與消費者嚴重的資訊不對稱現象。

雖然實施實價登錄之後，民衆可自行查詢不動產實際成交價格，但由於實價登錄爲過去歷史交易價格，僅揭露個案附近位置且爲區段化，同時也揭露非正常交易價格，一般民衆查詢實價登錄資訊後仍需要依照產品個別條件及時間、空間進行調整，才能得到符合查詢物件的即時價格。還別提有些登錄價格可能故意拉高或降低的扭曲，甚至有可能是買賣或實便宜的實價登錄結果。因此，一般人面對實價登錄，仍有許多盲點而不知所從。

爲解決實價登錄查詢的困境，由一群地政、財經、金融、資訊相關國內外專業人士組成團隊，由我擔任計畫主持人，結合台灣學術界及美國實務界多年經驗，將三年多來實價登錄的開放資料進行大數據分析，建立不動產自動估價系統。經過一年來的努力，我們研發成果與國際水準比較，完全符合要求。例如：國際類似估價模型平均誤差約在十二%至十八%，而我們的平均誤差約在十三%，相當不錯。因此，我們決定對外公開成果，稱爲「好時價」(House+)「公益平台，提供一般民衆

免費查詢房屋價格。正式公開一周，已有五萬多人次上網查詢，民衆反應大多相當熱烈與正面，令人欣慰。

當然各界提供不少寶貴意見，我們都會檢討改進。然而有些仲介業者尚未使用即批評「好時價」估價缺乏準確度，呼籲大眾不要使用，以免變成白老鼠，令人遺憾！少數業者試圖壟斷房價，詆毀房價資訊，心態可議。

也有些估價師抗議，認爲「好時價」違反估價師法，侵犯估價師權益。我們也表達，我們並非進行估價業務，並強調好時價估價僅供參考，不具法律效力，希望能化解疑慮。更何況國外透過不動產資料進行自動估價系統，已有多年且相當成效，並沒有影響估價師權益。

大數據分析的科學模型並非完美，也無法解除特殊個別問題，但對大眾關心的房價，至少能夠提供較科學、客觀、公正的初步參考價格，避免房價都是業者說了算，以及房價資訊的不對稱。運用政府公開的房價資料進行大數據分析，不但民衆可以自行掌握房價訊息，不動產相關業者也可參考房價訊息，金融機構還可藉此進行房貸查核風險控管，政府更可作爲篩選房價申報不實依據，如此可以避免業者哄抬房價，達到穩定房價、健全房市的目的。大數據分析是政府當前重要政策，也是世界潮流，希望藉此房價公益平台的啓動，能夠對居住正義的落實邁進一大步。