

房地產自動估價模型的未來展望

房地產自動估價模型 (Automatic Valuation Model, 簡稱AVM) 是在收集大量房地產成交資料後, 根據所取得的區位、市場狀況和房地產特徵進行分析, 再以電腦軟體建立經濟數學模型, 自動化評估房地產的市場價值。由於房地產的異質特性, 其價格不易掌握, 然而近年受到技術創新發展, 相關統計數學、類神經網路、人工智慧程式、地理資訊系統, 經由電腦可以快速計算出房地產價值。其估價關鍵在於大量房地產相關成交資料的收集, 透過大數據的分析, 可獲得房地產即時價格。

台灣自2012年8月實施房地產實價登錄制度, 雖然仍有一些缺失, 包括交易地址模糊化、交易到登錄時間延遲、資料登錄仍有不實與缺失、稽核機制不夠健全等, 都尚待政府積極修法改善, 但透過實價登錄的大量開放資訊, 經過資料清理系統處理, AVM在台灣變得成熟可行。當然如何發展適合台灣房地產特性的精確完善模型技術、增加地理資訊相關圖資、嚴謹清理判別資訊的正確可靠、定期迅速更新修正模型及資料, 將是未來AVM能否普遍成為台灣房價的重要參考依據關鍵。

AVM除了作為消費者與房地產業者搜尋房價的重要參考之外, 更是金融機構作為房屋貸款不動產擔保品鑑價、資產價值定期重估與監控、不動產擔保適足率、投資組合風險管理、加速房貸流程、開發客戶等功能的重要工具, 這也是國際上AVM的主要使用目的。

減少人為介入疏失

透過科學系統化的管理, 減少人為的介入與疏失, 讓金融機構的不動產及房貸獲得較佳的管理績效。目前國內金融業者在這方面仍在初期研發階段, 相較國際金融機構, 還有相當改善成長空間。

除此之外, 國外AVM在政府部門相關不動產的估價、稅賦、徵收補償與經營管理等均亦扮演重要角色, 如此不但減少政府的人力與行政成本, 更能公平且效率的達成政策目標。欣聞政府正在推動區段地價、基準地估價、公告地價與現值、房地價格指數等的AVM應用研究, 期待政府部門能進一步使用AVM來掌握並有效率的經營管理不動產。

不可諱言, 有些人對AVM仍抱持懷疑及排

斥的態度, 認為其不動產估價的精確度仍有不足, 特別是對特殊非一般典型的不動產價格和專業估價師有相當差距。然而隨著科技不斷的創新精進以及大量資訊的快速更新提供, 加上各界的普遍使用, AVM將越來越顯現其準確與成效。這就如同醫師看診、律師打官司、到司機駕駛, 都將受到人工智慧等科技資訊影響而逐漸被取代, 似無可避免。當然, 科技與資訊仍有極限, 針對少數特殊非典型不動產, 仍會需要依靠專業的估價師估價。

美國安富財金工程公司結合國內不動產與財金、地理資訊等學者在2015年研發建置國內首座AVM免費公益平台, 取名「好時價 (House+)」, 3年多來已獲得數10萬人次消費者的使用與肯定, 更有不少金融業者的使用及合作。除每月定期的更新資料與模型修正外, 還固定發布好時價房價指數, 提供社會了解各縣市行政區的房市趨勢。

今年11月清華大學成立了「安富金融工程研究中心」, 將推廣不動產及金融相關研究, 預計在下周將舉辦一場房地產自動估價模型和銀行業務的研討會, 邀請美國富國 (Wells Fargo) 銀行資深副總裁專題演講美國AVM在金融業的應用, 期待能讓國內各界交流激盪, 使AVM未來能在國內夠蓬勃發展。