

AI於地政、不動產應用

地政司 張則民 簡任視察



大綱

近期地政資訊化推動情形

AI於地政應用

AI於不動產應用

近期地政資訊化推動情形

不動產登記網路申請 & 電子產權憑證查驗

- ◆ 網路提出申請
- ◆ 申請書電子簽章

110
8/1

非全程網路
申請

附紙本

(146項)

線上申請、紙本送件

地政士/律師 + 權利人
義務人

全程網路
申請

免附
紙本

線上申請、線上送件

(51項)

權利人 / 地政士 + 權利人

113
7月

電子產權
憑證

類似電子形式的權狀，運用區塊鏈技術強化防偽，輔助確認不動產產權

產權線上免費查驗

113
11月

(試辦)

抵押權線上
申辦試辦

網路申請重要時點
上鏈存證，提供抵押權設定、變更及塗銷線上申辦，與金融機構公私協力合作

攜手財政部-跨機關整合

不動產移轉一站式服務

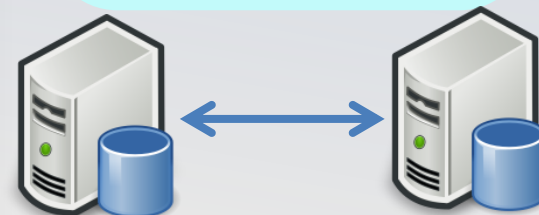
111年7月起申請移轉登記可免附紙本「增值稅單+契稅單」

112年10月起申請移轉登記可免附紙本「遺產稅單+贈與稅單」

[illegible]

地方稅	土地增值稅免稅證明書(信義義式)	本署經收繳蓋章章戳或稅務人員黏貼於本證明書後發給憑單，持向地政機關辦理土地權利變更登記。
納稅義務人：周曉青		統一編號：A22499****
地址：臺北市大安區信義里二鄰文昌街223號4樓 管理代號：A2317511101170006093258		延期人員核章：
繳納期限：自XXXX年XX月XX日起至XXXX年XX月XX日止		展延自 年 月 日起至 年 月 日止
承受人或贈與人：周玉蓮		
土地標示：信義區信義段五小段0009-0000地號		
110年10月18日 立契，110年10月25日 收件 第2317110704648—1號 共1張		
項目	應納稅額(本稅)	應繳金額合計
項目	\$0	\$0
公庫結算	逾額 未加計溢金	應計(計)
每㎡移轉現值	每㎡原地價	移轉得分
729,000	752,000	10/100,000
土地稅費繳納情形： 地價稅免徵 地價稅110-723501尚未繳納 核發日期：110年10月29日		移轉持分面積(㎡) 0.51
稅務人員張丹妮 印 驗 章 簽 名		便利商店蓋章或 收據公庫及經收人員蓋章
110/10/29 展延人：張丹妮		查詢電話：02-27235067 *

由地政事務所
線上查驗電子文件



大量估價及地價未來規劃-1

電腦大量估價 以科學化、客觀化及自動化方式查估地價，**建立電腦大量估價作業系統**

新建模型 地價區段 基準地 異常案件檢核 系統管理

1 樣本篩選 2 房地分離 3 模型建置 4 因素調整表

模型建置 共線性檢定 模型成果

房地 素地 素地+拆分地價

縣市 價格種類 模型種類 選取資料

請選擇 共線性檢定及預期符號 模型建置

總價模型(透天住宅) 單價模型(區分所有)

特徵價格模型 類神經模型

請選擇

系統功能

- ✓ 建置房地及土地模型
- ✓ 地價區段劃分、查詢
- ✓ 自動化查估基準地
- ✓ 估價成果驗證
- ✓ 輔助檢核區段地價均衡性
- ✓ 協助實價登錄異常案件檢核



運用大量估價作業系統協助地價人員輔助現行**區段地價查估、實價登錄查核**等業務，提升作業客觀性。

大量估價及地價未來規劃-2

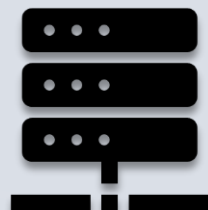
實價登錄資料 應用統計分析

資料清理



建立實價登錄資料清理標準，以利各項統計分析
加值運用

資料串接



串接地籍、稅務、社區、地理資訊
擴大加值應用層面

統計分析

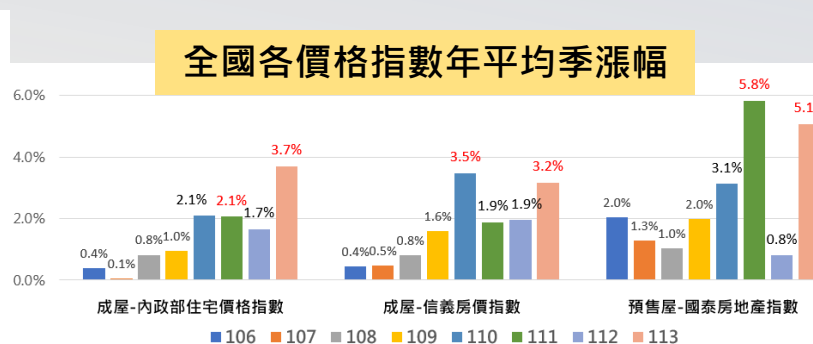
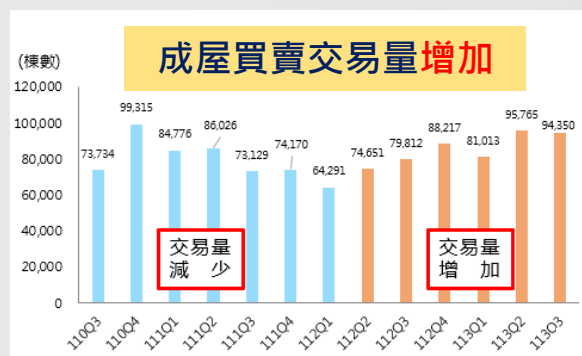


研議統計方法、統計不動產交易價、量、人、區位及產品之數據

議題發布



研析不動產交易相關議題，如首購、房地合一稅等，供政策制定參考，並適時發布



AI於地政應用

智能客服



透過智能客服，
便利民眾查找
地政各項資訊，
取代原本較繁
鎖及過多層次
的網站資訊

面臨的課題

- 業務內容過多，AI養成不易
- 口語化字詞，辨識能力不足
- 如模型太小，則互動性不足，或無法同時處理多項提問



契約審查



導入AI輔助審
查業者備查之
預售屋賣買定
型化契約條款

面臨的課題

- 條款內容過多，AI養成不易
- 條款順序、詞語不同，較難比對
- 難以辨識不同條款間之矛盾



登記審查



導入AI輔助登記案件審查，
提供審查人員
參酌

面臨的課題

- 須將紙本轉換為可供AI辨識文本
- 案件類型多、法規多，難全面採用
- 如法規或函釋修改，則須調校AI



測量成果檢查



對於申請人繳交之建物測量成果圖或標示圖電子檔，以AI檢查圖面資料之正確性及完整性

以AI檢查三維地籍建物檔案之資料格式及空間坐標之正確性、合理性



地價查估與實價分析



以AI協助撰寫影響地價之
整體經濟環境因素、區域
因素及個別因素分析

以AI協助實價登錄資料清
理、檢核，及進行時間上、
空間上統計、分析



推動新政策參考



研議透過AI整合各種圖資、數據，做為推動新政策衝擊評估之用，預先了解或估算受影響之對象、區域及影響程度



AI於不動產應用

市場分析及產品規劃



結合大數據及AI模型，進行市場分析、預測，以了解產品趨勢、購屋者年齡及偏好等資訊

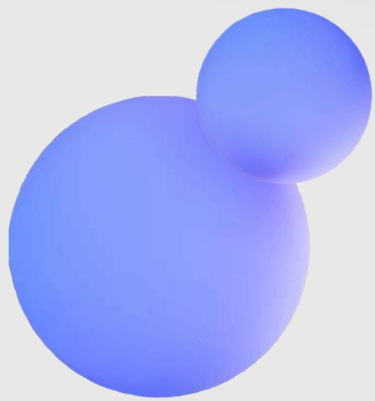
對於所規劃產品，以AI模擬建築設計型式、方案、成本及報酬率，評估開發之可行性



製作建案行銷文案



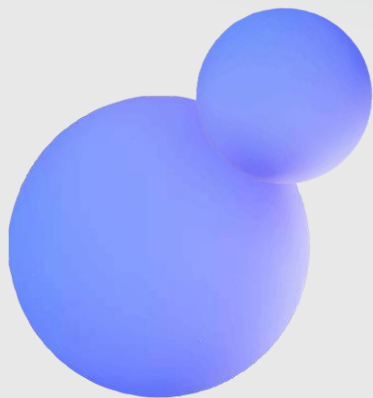
透過AI蒐集不動產基本資料、週邊環境及參考價格等資訊，自動生成建案行銷文案、建案位置、交通等模擬圖示



精準行銷優質服務



透過AI蒐集及分析網站或APP會員需求、偏好，提供或推播合適物件予該會員參考



AI找屋賞屋



導入對話式AI，供消費者以條件或對話方式尋得適合標的，取代現行以區域、類型等條件篩選

提供AI線上賞屋、3D賞屋，甚至提供3D之傢俱擺設規劃參考



整合性智能客服



智能客服，應不限於回答消費者
問題，可整合AI找屋賞屋
有AI客服，一切搞定



製作不動產說明書



以AI蒐集不動產基本資料、週邊環境及參考價格等資訊，自動生成不動產說明書

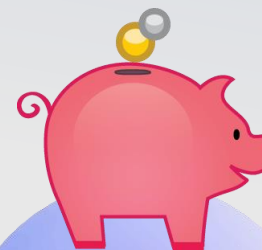
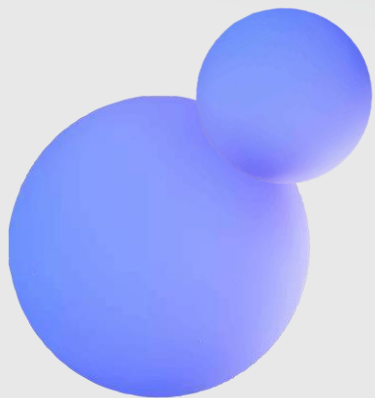


租賃物件智能管理



導入AI租約智能管理，協助租金通知、收取、續約等工作

配合自動化監控系統，適時管理租賃物件之空調、水電、瓦斯等異常情形



文字生成AI在不動產應用，
仍屬發展階段，尚待各界不
斷嘗試及推廣，希望AI能帶
給不動產業界新的面貌

**簡報結束
感謝聆聽**



中華民國
內政部 地政司
Dept of Land Administration, M. O. I.