

臺中市政府「廉能透明獎」一般參賽類申請表

提案機關	臺中市中興地政事務所
單位主管職稱及姓名	課長 吳瑞洲
主要辦理人員及負責工作	曾鈺婷、許惠怡
協助辦理人員及負責工作	李勇政
透明化措施名稱	實價登錄犀利控-撫平缺漏，打造無瑕成交資訊
措施簡介	<p>實價登錄的不動產交易資訊，是市民購屋時的重要參考，常接獲民眾常反應實價登錄仍有未臻完善之瑕疵，因為「停車位買賣」其成交資訊「門牌」欄位為空白，致使民眾輸入地址查不到停車位交易資訊，同時許多不動產交易資訊的「使用分區」欄位也是空白，常讓查詢民眾搞不清楚其土地使用管制。</p> <p>由於實價登錄申報量龐大，因此面對這些實價登錄資料庫的疤痕，需要有效率且快速的方法，找出資料空缺的部分加以修復，因此本所自行開發「實價登錄犀利控」缺漏修補程式，該程式有「自動抓漏」、「對症下藥」及「輕鬆撫平」等三大功能。</p> <p>一、「自動抓漏」功能：該項功能係指從實價登錄的「不動產成交資訊登錄機制系統」資料庫中，篩選出「門牌」欄位及「土地使用分區」欄位空白的不動產交易資訊，加以整理列表，輕鬆顯示缺漏訊息。</p> <p>二、「對症下藥」功能：該項功能係指針對多筆不動產交易資訊，自動比對「不動產成交資訊登錄機制系統」與「地政整合系統」2大資料庫，找出所欠缺的「門牌」及「土地使用分區」資料。</p> <p>三、「輕鬆撫平」功能：該項功能係指，透過比對完成之資料，可自動將有問題之資料產製補丁，承辦員可輕鬆「1鍵拷貝」，「1鍵貼上」，即可「1次性完整修復」實價登錄資料庫的疤痕。</p>

<p>興利防弊、外部監督價 (28%)</p>	<p>買賣案件的成交資訊，是在申請所有權移轉登記時一併申報，當所有權移轉登記完畢時，內政部的「不動產成交資訊登錄機制系統」會自動去擷取「地政整合系統」中「地號」、「建號」、「門牌」及「土地使用分區」等不動產標示資料，並與「價格資訊」併檔後，公開讓民眾查詢由於實價登錄系統會自動抓取，因此民眾在申報買賣案件實價登錄時，不需要填寫上開不動產標示資料。但停車位買賣因移轉類型繁多，造成內政部的實價登錄系統無法在「地政整合系統」找到該車位買賣的「門牌」資料來併檔，另外一般交易的「土地使用分區」欄位，也因類型過多，同樣遇到系統找不到資料來併檔的情形，當系統找不到資料來併檔時，該欄位就會顯示空白，「門牌」資料空白，民眾就沒辦法透過地址查詢停車位交易資訊，「土地使用分區」欄位空白，民眾就無從得知其用途與管制情形。</p> <p>這個問題雖是全國性的，但在不動產交易實價查詢服務網流量已高達2億人次，民眾極度仰賴實價登錄資料的情形下，一個坑坑疤疤資訊不完整的實價登錄，會嚴重影響市民購屋決策與權益，本所也因此而常常接到民眾詢問電話，每次都必須調案件查詢回復，不但耗時費力，也影響民眾對政府的信賴，透過自行研發程式，提高行政作業效率，興利防弊保障人民知的權利。</p> <p>另外實價登錄每月案件量龐大，臺中市每月有將近5000筆成交資訊，無法以人力一件件去查詢修補，有鑒於此，本所開發「實價登錄犀利控」修補程式，透過該程式「自動抓漏」、「對症下藥」及「輕鬆撫平」等三大功能，有效率地讓實價登錄資料庫坑洞無所遁形，同時迅速修復補正毫不費力，還給市民正確無誤完美無瑕的不動產成交資訊。</p> <p>本項創新措施為全國首創，目前已經推動到全臺中市11所地政事務所，讓市民查詢的實價登錄資料能更完整。另外「不動產成交資訊登錄機制系統」無法完整併檔「地政整合系統」資料，致使成交資訊部分欄位空白的情形是全國普遍的問題，加上本程式為「地政整合系統」的輔助程式，故無相容性之疑慮，可推廣至全國供各縣市實價登錄承辦人員使用。</p>
<p>流程標準化及公開化程度 (28%)</p>	<p>不動產交易資訊透明化，實價登錄扮演著極為重要角色，民眾因信賴該公開資訊而遭受損害將是不可小覷的問題，維持實價登錄資料的正確性，將是每位地價承辦人員之</p>

重要工作之一，本所「實價登錄犀利控-撫平缺漏，打造無瑕成交資訊」創新，藉由 AI 程式，透過流程標準化及公開化程度提高揭露率，實現居住正義。

傾聽民意是本所推動創新的起源，為達到創新周延之機制，透過「PDCA 循環機制」滾動式檢討，提升地政業務之品質效能。

實價登錄犀利控-撫平缺漏，打造無瑕成交資訊，「PDCA 循環作業流程」分述如下：(詳如附件1)

1. Plan 計畫：

傾聽市民及金融機構等意見反映，每年訂立「提升服務品質執行計畫」，由秘書召集每年召開2次「提升服務品質推動小組會議」，研提改善創新方案。

2. DO 執行：

檢討後發現原因在於「停車位買賣」成交資訊「門牌」欄位為空白，民眾無法透過輸入地址查詢停車位交易資訊，研發人員針對內政部實價登錄程式不足的部分，並考量承辦人員使用的需求，開發「實價登錄犀利控」程式研發程式，自動篩選資料庫中實價登錄資訊，以 AI 技術取代人力，提高行政效能。

3. Check 檢核：

依據研發出之「實價登錄犀利控」程式，建立「標準作業操作說明」(詳如附件2)，每年辦理2次內部問卷調查(詳如附件3)藉以了解地價承辦使用情形，隨時檢視實價登錄揭露資訊，滾動式檢討修正程式。

4. Act 改善：

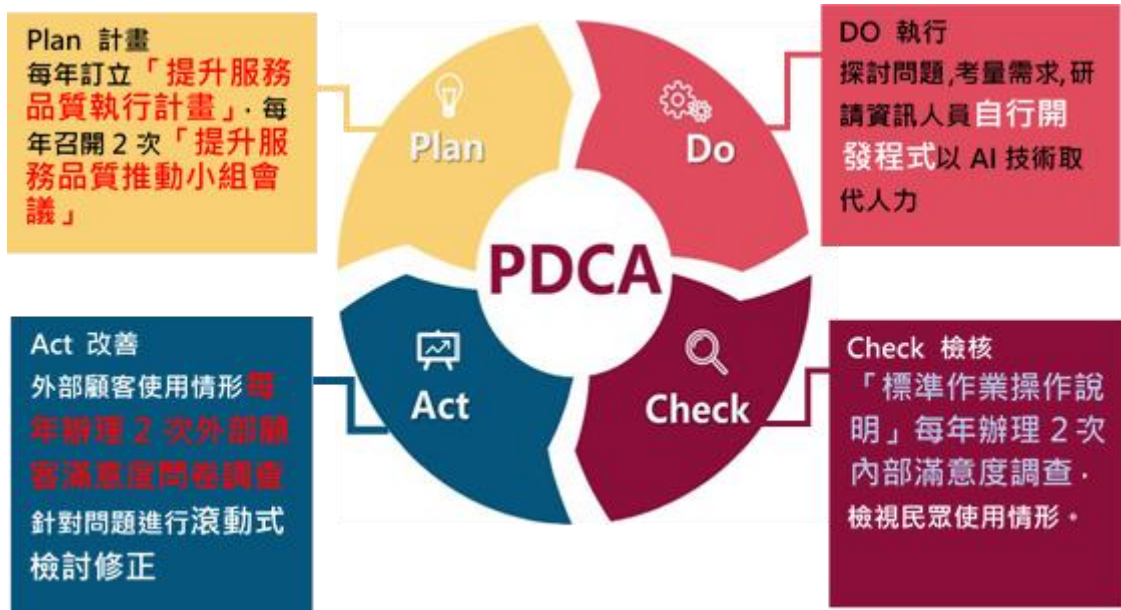
針對外部顧客使用情形每年辦理2次外部顧客滿意度問卷調查(詳如附件4)，針對該項創新問卷進行分析，做成分析報告，檢討民眾使用回饋情形調查結果經彙整後回報簡政創新工作小組會議，以作為本項服務做滾動式檢討與修正之參考。

	<p>本所利用實價登錄犀利控程式，每月可從1000多件的申報案件中，篩出約40件加以修復，確保同時針對過去的歷史疤痕，也成功篩選並修復超過600件交易資訊，有效打造完美無瑕實價登錄資料庫，讓民眾查詢順暢無礙。</p>
<p>系統（或措施） 便捷性、完整性 及安全性 （18 %）</p>	<p>不動產交易金額大，影響民眾權益甚鉅，為解決查不到停車位交易成交資訊，或詢問成交資訊的土地使用分區等問題，經提報本所工作小組調查，發現這是內政部「不動產成交資訊登錄機制系統」找不到「地籍系統」的資料，造成併檔後「門牌」及「使用分區」欄位空白，因涉及電腦系統的修正，為求審慎由工作小組召開跨課室會議，由實價登錄承辦人員與資訊人員聯繫溝通，針對內政部實價登錄程式不足的部分，並考量承辦人員使用的需求，開發「實價登錄犀利控」程式，程式安裝簡便不費力實價登錄犀利控為本所自行開發，屬於「地政整合系統」的輔助程式（詳如附件5），完全免費且與系統完全相容，安裝容易不衝突，不會有無法使用的問題，以開發程式軟體1件3萬元，維護1年3萬元計算，共節省6萬元。</p> <p>操作上建立「標準操作說明」，以AI方式取代人工，承辦員可輕鬆「1鍵拷貝」，「1鍵貼上」，即可「1次性完整修復」減少缺漏，快速提升行政效率。</p>
<p>民眾使用情形 （18%）</p>	<p>實價登錄犀利控程式，可以有效率的打造完美無缺的不動產成交資料庫，讓市民查詢順暢無疑慮，降低外部民眾的時間、金錢成本，同時強效提升承辦人員的行政效率，實價登錄犀利控不僅是偵錯程式，更是全方位的實價登錄資料庫管理系統。</p> <p>一、內部效益</p> <p>1、簡便安裝不費力</p> <p>實價登錄犀利控為本所自行開發，屬於「地政整合系統」的輔助程式，完全免費且與系統完全相容，安裝容易不衝突，不會有無法使用的問題，以開發程式軟體1件3萬元，維護1年3萬元計算，共節省6萬元。</p>

	<p>2、提升效率，簡化流程</p> <p>對於缺乏「門牌」及「土地使用分區」的交易資訊，承辦人員可利用「實價登錄犀利控」程式迅速1鍵除疤，以本所每月約有40件，1年約480件，每件土地能減少人工查詢及補建資料的作業時間約20分鐘，1年共節省約21個工作天(480筆*20分鐘/60分鐘/8小時=20天)。</p> <p>二、外部效益</p> <p>提高實價登錄資料庫的正確性，讓民眾查詢實價登錄的成交資訊能更完整，另外不動產成交資訊於買賣登記完畢揭露後，若民眾發現資料欄位空白，要填補依「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查作業手冊」之規定需要走更正程序，資料依程序申請下架，更正後再上架需要耗費2個工作天，使用本程式後，市民運用成交資訊不再需要申請補正，也不需要等待資料重新上架，一年可節省960個工作天(約480件*2天=960天)。</p>
<p>創新創意作為 (8%)</p>	<p>本項創新為全國首創，本所自行開發「實價登錄犀利控」程式，利用電腦篩選土地使用分區空白之實價登錄申報資料，再由程式比對搜尋該土地標示最近已有填載之使用分區資料，再將結果輸出報表(詳如附件6)，承辦人員僅須將正確使用分區資料「1鍵拷貝」，「1鍵貼上」，即可「1次完整修復」實價登錄作業系統的使用分區資訊，此項創新使內政部不動產交易實價查詢服務網中的不動產交易資訊之土地使用分區之資料正確，讓民眾在實價登錄查詢該土地使用分區之資訊時能快速正確顯示。</p>
<p>相關附件</p>	<p>(請依序將相關附件按「附件1、附件2、…」方式標明，並接續於本表之後成一電子檔)</p>
<p>聯絡窗口</p>	<p>姓名：曾鈺婷 電話：23276841分機416 e-mail：93001@taichung.gov.tw</p>

- 請參考「附錄、評審標準」具體敘明：興利行政、外部監控、防弊性、資訊公開、透明化程度等評核要項。
- 主要辦理人員及協助辦理人員請填寫姓名及負責之工作。
- 格式限制：
 - 一、透明化措施參獎申請表：
 - (1) 內文格式：標楷體字型，字體大小為14點，行距為固定行高18pt。
 - (2) 頁數：A4紙不超過3頁。
 - 二、相關附件：
 - (1) 內文格式：不限。
 - (2) 頁數：A4紙不超過20頁。

附件1. 實價登錄犀利控「PDCA 循環作業流程」



附件2. 實價登錄犀利控標準作業操作說明

標準作業操作說明

開啟「實價登錄犀利控」程式
3步驟 輕鬆完成

臺中市中興地政事務所-實價登錄土地使用分區說明空白查詢

請輸入開始日期yyyyymmdd: [] 請輸入結束日期yyyyymmdd: [] **Step 1 輸入檢核日期**

使用者帳號: [] 密碼: []

最近建置使用分區紀錄

編號	申報書序號	地號	地號	使用分區	使用分區說明	最近一次使用分區說明	最近一次使用分區說明日期
1	A2B-C11201030011	1605	07640002	道路用地			1091203
2	A2B-C11201030005	1605	09480053	道路用地			1091203
3	A2B-C11201030016	1639	00170001	道路用地			1110705
4	A2B-C11201030017	1639	00030001	道路用地			1110705
5	A2B-C11201030004	1612	00500000	道路用地			1111201
6	A2B-C11112300002	1639	02640016				
7	A2B-C11112300010	1605	00600004				
8	A2B-C11112300009	1605	00600005				
			1605	02700008			
			1611	12760000			
			1641	03300004			
12	A2B-C11112300003	1641	03300003				
13	A2B-C11112300017	2043	00300002				
14	A2B-C11112300022	1605	23130003				
15	A2B-C11112300022	1605	23150002				
16	A2B-C11111230031	2021	09600000				
17	A2B-C11111700026	1639	01120000				
18	A2B-C11111700023	1640	03040004				
19	A2B-C11111700026	1640	02460001				

Step 2 複製使用分區

使用分區空白

Step 3 貼上使用分區

實價申報資料明細

主標: [] 人標: [] 交易標的: [] 建物分層: []

申報書序號: A2B-C11106280005 分件號: 01

標的序號: 0002 地建附: C 縣市: B 臺中市 行政區: 06 西屯區

段小段: 1635 商業區

持分類別: A 全部 持分: 1 分之 1

都市使用分區: 道路用地 說明:

道路用地 1111117

道路用地 1111117

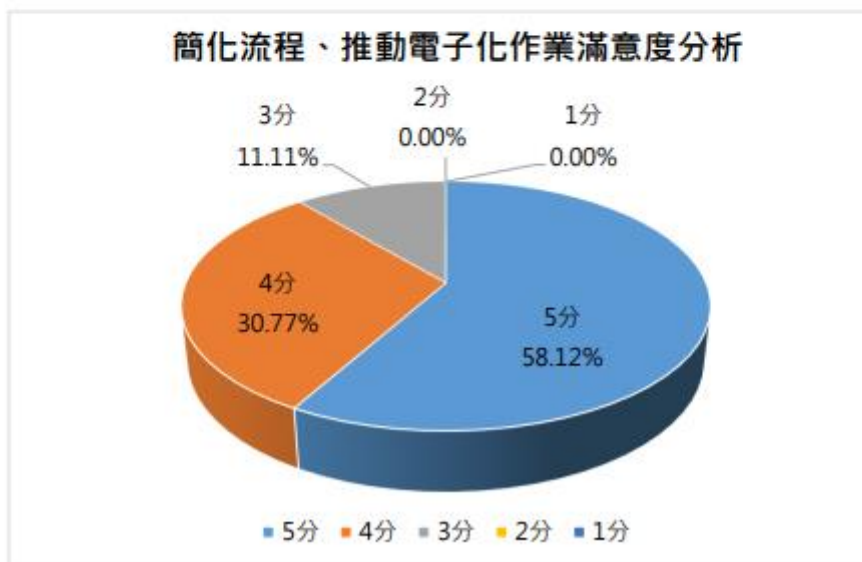
附件3. 每年辦理2次外部顧客使用滿意度調查

(四) 簡化流程、推動電子化作業

本次受訪者對本所致力簡化流程、推動電子化作業滿意度平均值約 4.47 分，給予 3 分以上評價約占 100.00%，顯示大部分受訪同仁對於本項多給予正面肯定評價。

簡化流程、推動電子化作業

滿意程度	有效問卷數量(份)	百分比%
5分	68	58.12
4分	36	30.77
3分	13	11.11
2分	0	0.00
1分	0	0.00
合計	117	100.00
平均值	4.47分	



附件4. 每年辦理2次外部顧客使用滿意度調查

(五) 您對本所下列提供的創新服務內容曾有使用過並感到滿意的有那些？

1. 【地政士】

本次受訪者對本所提供的創新服務內容曾有使用過並感到滿意程度如下表，各項創新服務使用率及滿意度均達 91.30% 以上，可知本所各項創新均有效傳達民眾利用並獲得民眾肯定。

表 10: 受訪者對本所提供的創新服務內容曾有使用過並感到滿意的有那些？

創新服務內容	有效樣本數量(份)	有效樣本百分比(%)
推行電子憑證服務	209	93.30%
測量退費一鍵填表非夢事	229	95.02%
實價登錄犀利控	21	95.45%
實價登錄1對1	21	91.30%
未領權狀先管制	209	95.00%
車位資訊實境秀	210	94.17%
腳來速取票服務	210	95.89%



附件4-1. 每年辦理2次外部顧客使用滿意度調查

1. 【一般民眾(含職業類別為不動產經紀業及其他)】

本次受訪者對本所提供的創新服務內容曾有使用過並感到滿意程度如下表，各項創新服務使用率及滿意度均達 96.15% 以上，可知本所各項創新均有效傳達民眾利用並獲得民眾肯定。

表 10: 受訪者對本所提供的創新服務內容曾有使用過並感到滿意的有那些？

創新服務內容	有效樣本數量(份)	有效樣本百分比(%)
推行電子憑證服務	579	96.98%

附件5. 實價登錄犀利控程式畫面

臺中市中興地政事務所-實價登錄土地使用分區說明空白查詢

請輸入開始日期yyymmdd: 請輸入結束日期yyymmdd:

使用者帳號: 密碼:

編號	申報書序號	地段	地號	使用分區	使用分區說明	最近一次使用分區說明	最近一次使用分區說明日期
1	A2BC11201030011	1606	07640002			道路用地	1091203
2	A2BC11201030005	1606	09480053			道路用地	1091203
3	A2BC11201030016	1639	00170001			道路用地	1110705
4	A2BC11201030017	1639	00030001			道路用地	
5	A2BC11201030004	1612	00900000			道路用地	
6	A2BC11112300002	1639	02640016				
7	A2BC11112300010	1606	00600064				
8	A2BC11112300009	1606	00600065				
9	A2BC11112300002	1639	02700008				
10	A2BC11112270019	1611	12760000			道路用地	
11	A2BC11112090020	1641	03320004				
12	A2BC11112090020	1641	03340003				
13	A2BC11112050017	2043	00300002				
14	A2BC11111290022	1605	23130003			綠地綠帶	1111129
15	A2BC11111290022	1605	23150002			道路用地	1111129
16	A2BC11111230031	2021	09600000			道路用地	1111118
17	A2BC11111170026	1639	01120000			道路用地	1111117
18	A2BC11111170023	1640	03040004			道路用地	1111117
19	A2BC11111170026	1640	02460001			道路用地	1111117

屬於「地政整合系統」的輔助程式，完全免費且與系統完全相容，安裝容易不衝突。

臺中市中興地政事務所-實價登錄土地使用分區說明空白查詢

請輸入開始日期yyymmdd: 請輸入結束日期yyymmdd:

使用者帳號: 密碼:

編號	申報書序號	地段	地號	使用分區	使用分區說明	最近一次使用分區說明	最近一次使用分區說明日期
1	A2BC11201030011	1606	07640002			道路用地	1091203
2	A2BC11201030005	1606	09480053			道路用地	1091203
3	A2BC11201030016	1639	00170001			道路用地	1110705
4	A2BC11201030017	1639	00030001			道路用地	1110705
5	A2BC11201030004	1612	00900000			道路用地	1111201

廉能透明獎參賽文件 **比對資料精準正確，不出錯。**