

中華民國 107 年 7 月

臺北市議會第 12 屆第 8 次大會

工作報告

公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北

報告人：地政局局長 李得全

資料時間：自 107 年 1 月 1 日

至 107 年 6 月 30 日



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government



第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢貴會第 12 屆第 8 次定期大會開議，得全應邀前來報告本局 107 年上半年重要工作執行情形及未來願景規劃，深感榮幸。承蒙貴會給予本局的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

本局為落實臺北地政維新之綜合治理，並引領臺北及臺灣地政工作變革與創新，實踐「成為宜居永續城市」之施政願景目標、秉持著「為市民服務、替城市創新」的核心價值與施政原則，結合社會多方資源，致力推展「智慧地政創新服務」、「健全房市居住正義」及「智慧生態示範社區」等三大施政目標。今年更將透過「智慧地所」、「地政雲網」、「行動測繪」、「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」、「公地活化」、「整體開發」、「基金健全」等 9 項策略，邁向臺北地政維新的下一步，期能整併本府跨局處資源，結合各界力量公私協力，共同為邁向臺北宜居永續城市的願景而努力，迎向光榮城市的未來！

以下謹就本局自 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及 107 年下半年重要工作計畫期程做報告，敬請指教。

目 錄

壹、 本期重要施政成果.....	1
一、 智慧地政 創新服務.....	1
二、 健全房市 居住正義.....	5
三、 智慧生態 示範社區.....	12
貳、 創新措施.....	19
一、 啟動都市更新建物測量預審制度.....	19
二、 介接數位印鑑比對系統.....	19
三、 未辦繼承登記土地、建物之通知及公告宣導.....	19
四、 推動社區不動產諮詢服務.....	20
五、 徵收保管款主動通知申領.....	20
六、 未領徵收保管款查詢服務再升級.....	21
七、 主動通知民眾領取徵收補償費保管款.....	21
八、 大社區查詢 3.0 — 社區新案例主動通知.....	21
九、 智慧生態社區設計競圖質量升級.....	22
十、 條件篩選新功能，公地查詢更輕鬆.....	22
十一、 專案住宅優先承租報你知 駐點收件好便利.....	23
參、 107 年下半年重要工作計畫.....	24
一、 智慧地政 創新服務.....	24
二、 健全房市 居住正義.....	28
三、 智慧生態 示範社區.....	30
貳、 結語.....	34

壹、本期重要施政成果

一、智慧地政 創新服務

隨著物聯網、雲端運算、巨量資料等智慧型科技的發展與應用，衝擊傳統社經運作模式，改變民眾生活型態。智慧地政係啟動數位政府服務，契合民眾的需求，以「資料力量」驅動、深化「資訊服務」整合、運用「群眾智慧」，改變或擴大公共服務深度/廣度與方式，本期重要施政成果如下：

(一)臺北智慧地所系統上線

為因應國發會推動「第五階段電子化政府」及本市地政事務所由「服務地所 3.0」邁向「智慧地所 4.0」的目標，本局及各地所自 105 年自行研究推動智慧地所，接續於 106 年著手建置整合跨平台、跨機關線上申辦土地登記、測量案件的「臺北智慧地所服務系統」，並於 107 年 3 月 29 日正式上線，擴大推動網路申辦，以自然人憑證驗證身分並結合電子簽章，全面提供所有登記、測量網路申辦，建構服務型的智慧政府。

另為優化系統，方便地政士使用且無需改變原有之使用習慣，本系統自 107 年 5 月起提供標準匯入檔案格式供代書軟體修改使用，地政士可利用該功能避免重複登打。目前已有 4 家代書軟體公司完成資料產製匯入本系統功能且陸續擴充中。

為使民眾輕鬆繳納地政規費，本系統直接連接至全國繳費網，使用晶片金融卡於網路進行電子支付；未來亦將介接本府智慧支付平台，民眾臨櫃繳納地政規費時，只要開啟智慧型手機綁定信用卡帳號的行動支付功能，無需攜帶現金及卡片。

臺北智慧地所系統上線至 107 年 6 月，線上申辦案件已達 2,327 件。



(二)地政雲網精進 2.0-3.0

「地政雲」為本市單一窗口地政平台，民眾可以輕鬆找到所需的地政資訊，並成為媒體引用不動產資訊之來源。「地政雲」於 107 年 1 月推出 2.0-行動服務，能配合手機螢幕，自動調整畫面大小，加上手機定位訊號，民眾可輕鬆查詢附近相關資訊；107 年 4 月及 6 月推出 3.0-互動服務，突破單向資訊傳輸，民眾可於平台分享想法或提供資訊，落實民眾參與及公私協力。

(三)行動測繪

1.測繪圖資建置管理

(1)建築線與地籍線疑義精實管理

本府相關測量單位組成精實管理方案改善小組，並於 106 年 2 月 13 日起實施精實改善措施，新制實施後，迄今

已受理 9 案，與舊制案件平均辦理日數比較，大幅縮短 66.9% 案件處理時間，有效縮短案件處理期程達 45 日。

(2) 辦理建物測量成果圖數值化作業

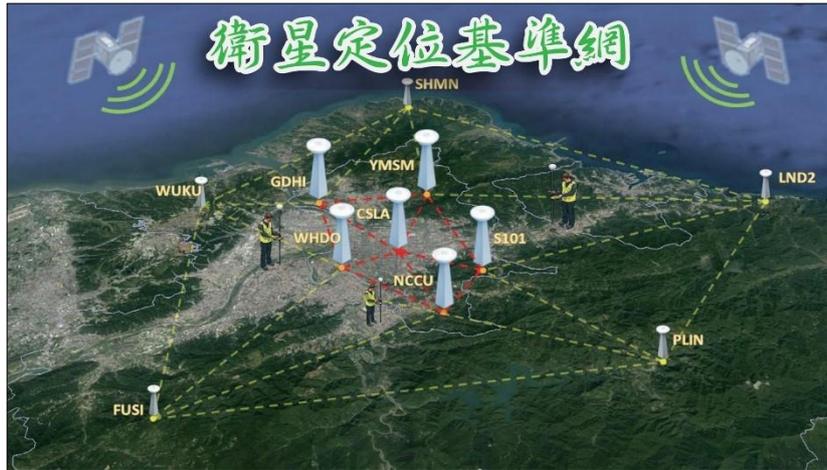
持續辦理並完成本市信義區信義段五小段建物測量成果圖數化作業，使本市信義區逐步完成建物測量成果圖數化作業，俾能提供一完整之區段供後續各項示範服務之研擬、推廣，做為智慧城市之基礎資料。

(3) 重測前地籍圖數位典藏

為臺北市歷史地籍圖之永久保存，增進相關研究、測繪科技發展以及套繪成果之應用，本局特與中央研究院人文社會科學研究中心合作，將本局典藏之日據時期地籍圖辦理整理及掃描建檔等數位典藏作業，並於 106 年 9 月完成，刻正由中研院進行圖資定位作業，規劃於 107 年 9 月將重測前地籍圖資導入地政雲系統提供查詢。

(4) 擴大衛星定位基準網服務

為擴大系統服務範圍，與內政部國土測繪中心合作整合鄰近縣市之衛星基準站，於 106 年 10 月再增加 5 個衛星定位基準站，擴大高精度公分級定位服務涵蓋範圍至臺北市、新北市及基隆市之大臺北生活圈。另配合系統上線，本市各地政事務所導入基準網定位服務應用於土地複丈作業，以提升辦理作業效率及精度。



▲臺北市衛星定位基準網服務範圍示意圖

2. 測繪資訊系統應用

整合業務系統帳號，於本府員工愛上網臺北地政雲建立「臺北市測繪資訊平台」介面，開發應用測量成果管理系統行動版網頁，滿足地籍外業定位需求及便利手持式裝置操作。持續優化應用測量成果管理系統功能，並更新收納本府各機關測量成果資訊，共 29 件公布於資訊平臺供各界查詢共享。

二、健全房市 居住正義

為舒緩高房價及高房租，本局結合本府相關機關從「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」三大面向，構築整體健全房市政策並積極推動；107年因應租賃專法通過及公民關注重要議題，相關政策與行動除持續精進買賣市場健全措施，更進一步擴及健全租賃市場，經整合發布「2018年健全房市政策與行動」，冀由三大面向之9大策略與42個行動方案推動，引導不動產市場朝向健全發展，逐步落實居住正義。本期重要施政成果如下：



▲2018年健全房市政策與行動專書

(一) 資訊透明

1. 臺北找房 SOP-臺北市熱門路段房價&租金索驥

為寓教於樂有效推廣房市資訊透明與交易安全，統計106年交易且有揭露之實價登錄案例，並運用大富翁桌遊的型式，於107年2月12日推出2017臺北市熱門路段房價及租金索驥，讓民眾輕鬆讀懂40個熱門交易路段之房價(新成屋、中古屋)與租金行情，並提供買租交易資訊，解答民眾在找房時面臨到的相關課題。今年除新增本市熱門路段TOP40「2016 V.S 2017」比較表，方便瞭解交易熱門路段分布及變化，更納入預售屋管理新制、租賃專法及租房應注意事項等多項買房租房評估規劃與交易安全相關資訊，本項服務迄今點閱人數約1萬2,000人次。



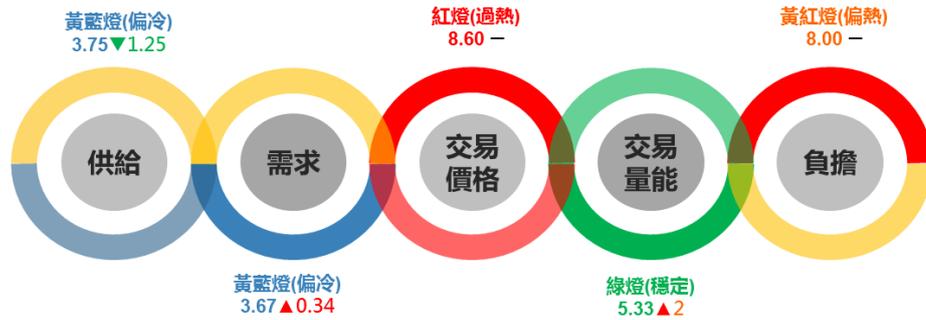
▲2017 臺北市熱門路段房價及租金索驥、臺北找房 SOP 示意圖

2. 發布房市指標溫度計

為協助各界解讀房市動態，本局整合各公部門發布相關統計資料，將房地產市場劃分供給、需求、交易價格、交易量能及負擔五大構面，透過科學化方式建構房市動態評估指標，並參考國發會景氣指標分數及燈號的方式，於 107 年 6 月 15 日首創全國發布「房市指標溫度計」，以視覺化，直觀易讀的方式呈現溫度燈號，提供客觀、中立、完整且貼近民眾感受的房市動態解讀資訊。



▲房市指標溫度計五大構面及指標組成圖



▲106 年第 4 季房市指標溫度計成果圖

3. 精進實價查詢服務—實價查詢新利器

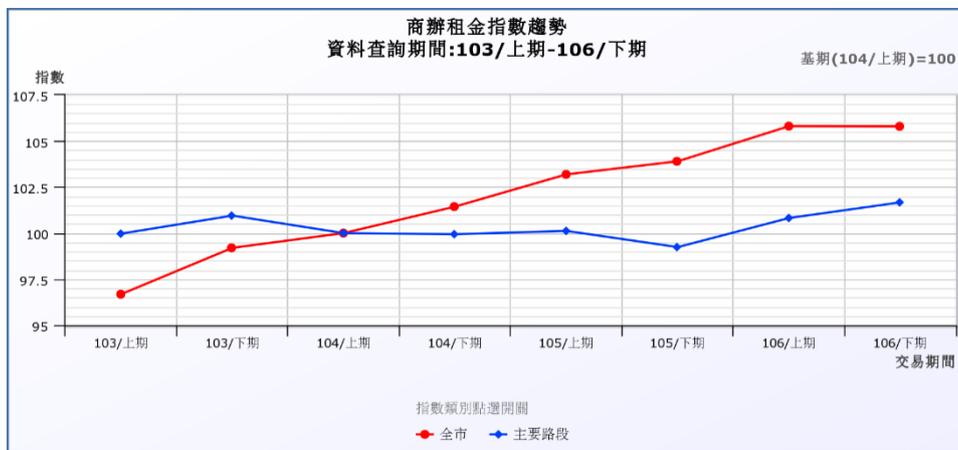
為提升實價登錄資料查詢應用效能，本局於 107 年 6 月 15 日精進「臺北地政雲」系統之實價登錄查詢服務功能：大社區查詢 2.0（如社區關鍵字與地圖框選查詢、社區新案例主動通知）、大數據分析 2.0-優化篩選條件精確統計結果（如土地使用分區及排除條件之篩選），並於查詢結果新增歷次移轉交易履歷、「樓層別/總樓層」欄位及浮動顯示備註事項等資訊，冀提供優質的使用者導向服務介面，協助民眾輕鬆有效率地取得房價資訊。



▲「臺北地政雲」實價登錄查詢服務功能

4. 發布不動產價格指數

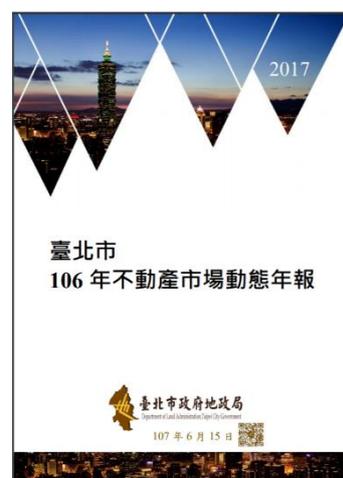
為協助各界掌握房價變動趨勢，本局持續以實價登錄資料為樣本，運用具理論與學術基礎的特徵價格法，每月發布臺北市住宅價格指數及每半年（3月、9月）發布1次臺北市商辦租金指數，希冀建構透明、中立、嚴謹且具公信力的房市指標，提供豐富多元的房市價格與租金資訊供各界參考。截至107年6月止累計發布住宅價格指數(66期)及商辦租金指數(8期)。



▲商辦租金指數趨勢圖

5. 發布不動產動態報導

為協助民眾整體性的解讀房市訊息，主動以實價登錄資料為基礎，進行不動產量、價分析，並整合本市建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數、不動產經紀業執業中家數分析及預售屋管理新制執行情形等相關資訊，按月編製發布不動產動態月報，分別從建物移轉登記面、從業者面及價格面分析，清楚呈現房市變化脈動，促進不動產資訊透明。另為



▲106年不動產市場動態年報

回顧年度房市狀況，於 107 年 6 月 15 日發布「106 年不動產市場動態年報」。截至 107 年 6 月止累計發布不動產動態月報 37 則、年報 4 則。

(二) 交易安全

1. 推動預售屋管理新制 1234

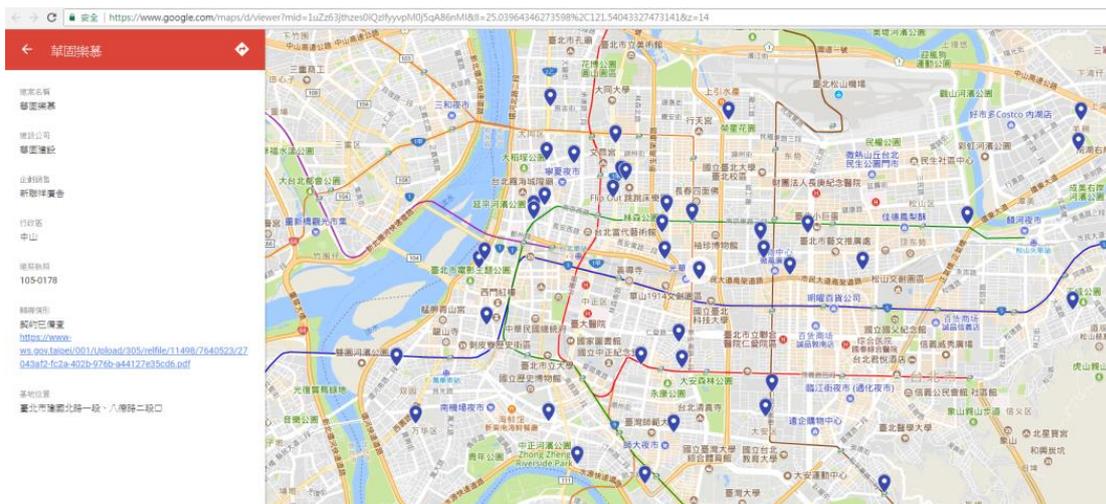
為匡正建商契約違規 100%，合格率 0%，全國首創結合公會及市府團隊推動預售屋銷售管理新制，透過「自主檢查、公會預審、隨時稽查、即時公布」四項機制，於 106 年 3 月 1 日正式實施迄 107 年 5 月 31 日止，納管 106 案，輔導核備完成計 77 案，積極落實維護交易安全。



▲ 預售屋管理新制 1234

2. 發布臺北市預售建案契約核備地圖

為能讓民眾輕鬆按圖索驥北市各預售建案契約核備情形，本局於 107 年 3 月 31 日全國首創「臺北市預售建案契約核備地圖」，將辦竣契約核備之建案資訊，與 google 地圖整合，提供市民可視化查詢，可於選購預售屋前先行掌握業者契約內容，避免簽訂不平等契約，上線迄今 107 年 6 月 22 日止累積點閱人次達 13,462 人。



▲臺北市預售建案契約核備地圖

3. 消費爭議案例查詢系統上線

本局為透過案例檢討分析及宣導，減少類似案件發生，同時發揮公會自律功能，保障消費者權益，提升業者專業素質，本局每半年均函請仲介公會提供消費爭議案例分析並適時向民眾宣導，所提供之案例分析並包含法律諮詢顧問律師之建議，而本局為提供民眾更便利之查詢消費爭議案例管道，特建立消費糾紛案例查詢系統，於 107 年 6 月 29 日上線。

(三) 價稅合理

1. 區段細緻、價稅合理

持續推動地價區段細緻化，促進價稅公平合理，將全市土地劃分為整體開發地區、重大公共建設影響地區、土地使用變更地區及一般地區等四大類型，重點檢視區段劃分合宜性，合理反映區域地價水準；107 年全市地價區段數為 4,447 個，較去年增加 93 個，新增率達 2.14%，統計 105 年至 107 年地價區段新增率達 11.59%，六都第一。



▲六都 105-107 年地價區段新增率比較圖

2. 合理查估、土地稅基

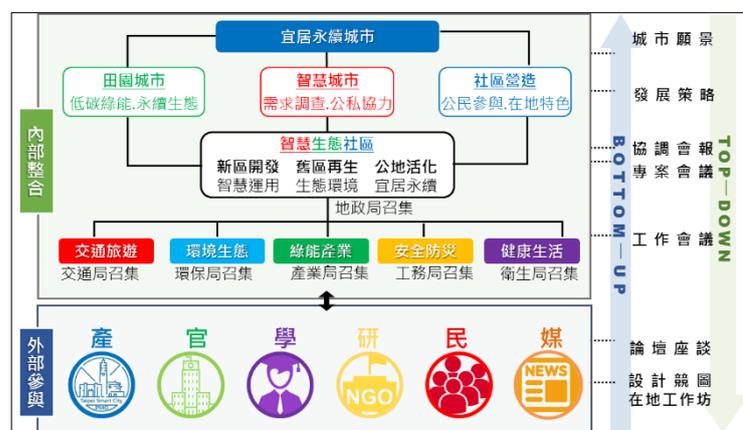
107 年公告土地現值與公告地價業於 1 月 1 日公告，其中 107 年公告土地現值經地價評議委員會綜合考量最近 1 年地價動態及整體經濟狀況後，評定全市平均跌幅為 1.76%，連續 2 年下跌；而 107 年公告地價經地價評議委員會綜合考量內政部建議反映一般正常交易價格變動情形、民眾負擔能力及地方財政自主等因素，評定全市平均跌幅 6.12%，充分反映近 2 年地價動態，有助於減輕民眾土地稅賦負擔。又為辦理本市 108 年公告土地現值作業，本局積極展開各項前置作業，持續調查買賣實例及影響區段地價之因素等資料，以作為查估地價之基礎資料。

3. 徵收補償市價查估

土地徵收補償市價查估作業，攸關被徵收土地所有權人財產權益之保障。為辦理 107 年下半年預定徵收 4 案（估價基準日為 107 年 3 月 1 日）之補償市價及市價變動幅度計算作業，除依相關規定辦理，於 107 年 6 月 8 日召開專業技術諮詢會議，確保查估結果精確性及提升評議效能，並將徵收補償市價提請本市地價及標準地價評議委員會評議後，函送各需地機關。

三、智慧生態 示範社區

本局為辦理區段徵收、市地重劃等整體開發之主責機關，經擇定本市 20 處整體開發區作為優先推動地區，建立跨域整合推動架構，推動臺北市智慧生態社區示範計畫，藉由全市啟動公有土地活化利用、整體開發智慧永續、兩大基金資源挹注，啟動由上而下的願景策略規劃及由下而上的社區改造方案及後續執行。本期重要施政成果如下：



▲臺北市智慧生態示範社區推動架構圖

(一) 公地活化

為使公有土地能有效整合利用，自 104 年起全面清查本市轄區內非市有、非市管之公有空地，將可供無償撥用清查結果送各目的事業主管機關依實際需求評估，並召開專案會議協調由各機關辦理無償撥用。統計自 104 年 3 月至 107 年 6 月底，經本府各用地機關已完成無償撥用面積 35.75 公頃，為前 4 年(100 年至 103 年)面積總和的 6.84 倍，增加約 514 億元可運用之土地資產，可達成公有土地「管用合一」，並加速推動市政建設。

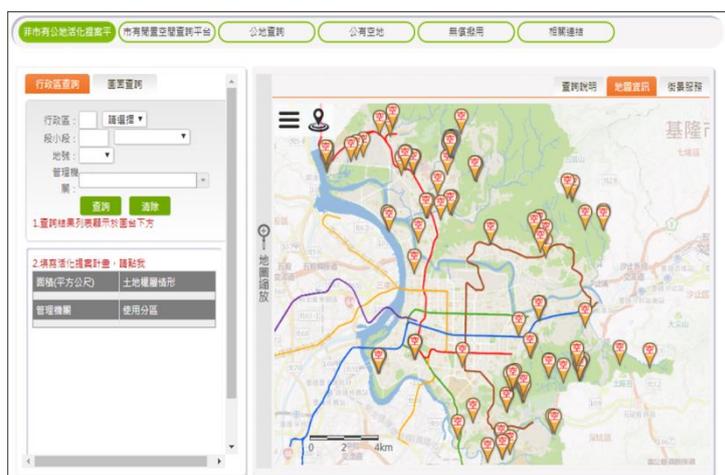
完成無償撥用土地之短期利用成果，已進行 18 處公園綠地美化及 101 條道路養護，並納管 9 條溪流，加速公地活

化；本市南港 746 田園基地為區段徵收其餘可供建築土地，於正式開發前開放由當地里民認養做田園城市基地使用，相關認養已於 107 年 2 月落幕，土地交由本府產業發展局作「臺北市南港生技產業聚落開發計畫」之策略基地使用。



▲各項公共設施用地取得面積圖示

為落實全民參與，挑選 4,814 筆具有活化價值用地，函詢各公地管理機關意願，經 5 個管理機關同意 134 筆，面積約 4.5 萬坪，於 107 年 4 月 27 日「臺北地政雲」之「公有土地」項下建置「非市有公地活化提案平台」，提供全民快速查詢及方便提出活化建議。



公地活化全民來提案

媒合全市10個行政區、134筆
4.5萬坪公有空地(約15公頃)
開放全民 提案活化

地政雲輕鬆提案

直接點選圖面
行政區查詢
線上撰寫提案計畫

網址

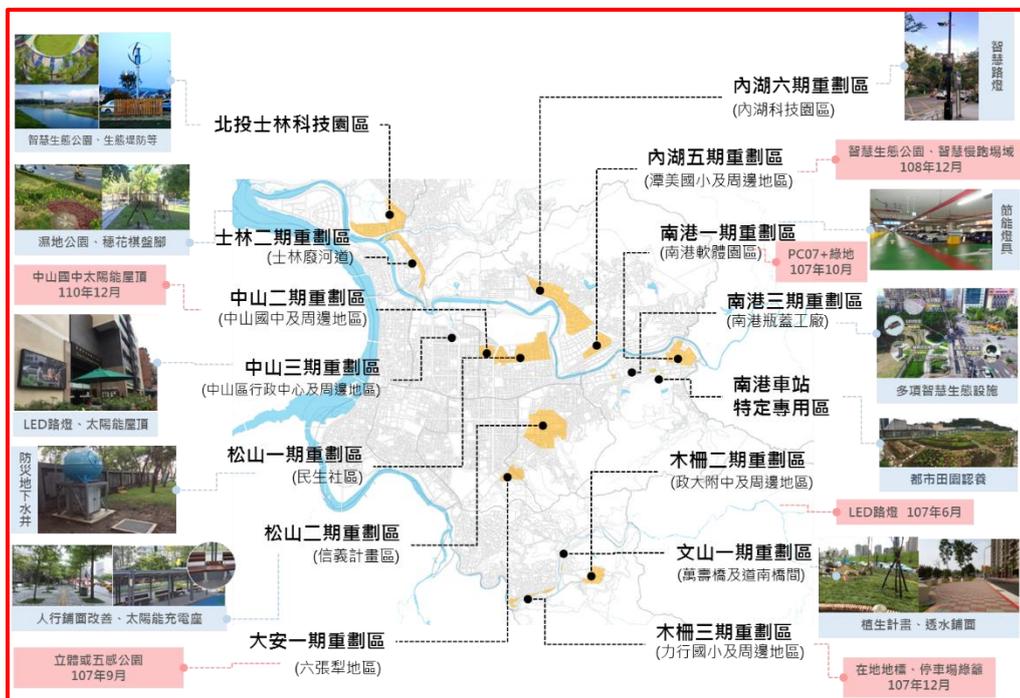
<http://cloud.land.gov.taipei/>

▲非市有公地活化提案平台圖示

(二) 整體開發

1. 導入參與式智慧生態社區

本局於 107 年 3 月至 5 月辦理「2018 第二屆臺北智慧生態社區設計競圖」徵件，徵件期間內分別於萬華區、內湖區辦理 2 場在地工作坊，將在地居民需求納入設計作品，並選出 21 件得獎作品，後續將交由本府權責機關評估執行。截至 107 年 6 月底已累計導入 15 處參與式智慧生態示範社區，智慧運用與生態環境的實踐包括：民生社區(松山一期重劃)的防災地下水井、信義計畫區(松山二期重劃)的市政大樓前人行道鋪面改善及象山公園太陽能充電基座、內湖科技園區(內湖六期重劃)的智慧路燈，及中山地政事務所(中山三期重劃)的 LED 資訊看板與太陽能板等設施。



▲臺北市 15 處參與式智慧生態示範社區

2. 南港區第三期市地重劃

配合本府 107 年 4 月 21 日至 5 月 30 日「Turn up! 轉轉南港・東區門戶願景展」展覽播放南港區第三期市地重劃區重劃成果影片，邀請民眾見證南港翻轉及東區產業發展能量轉動願景。



▲東區門戶願景展覽實況

3. 北投士林科技園區區段徵收

(1) 專案住宅配售作業

截至 107 年 6 月 22 日，本局已配售專案住宅共 474 戶(556 位承購戶)，並完成專案住宅選配、第 1 期款繳款、買賣契約簽約，並成立聯合入厝小組，提供專人全程式交屋服務，其中 435 戶已完成所有權移轉登記及交屋、15 戶正辦理交屋手續中(交屋率達 95%)。針對尚未交屋者增加工班加速修繕專案住宅施工瑕疵。



▲專案住宅交屋

(2) 第 1 期土地點交及第 2 期拆遷範圍地上物騰空點交作業

已於 107 年 4 月開始辦理第 1 期土地(共 28 筆)點交，截至 107 年 6 月 22 日，已完成點交 7 筆土地；刻辦理第 2 期地上物騰空點交(共 448 件)，截至 107 年 6 月 22 日已受理 209 件，刻正陸續辦理現場會勘。

(3) 工程進度

第 1 期公共工程於 107 年 3 月 13 日驗收完竣；專案住宅主體建築工程及水電工程分別於 107 年 3 月 6 日及 4 月 27 日驗收完竣。

(4) 導入智慧生態設施

完成第 1 期公共工程，並納入環保智慧生態設計，於第 1 期公園內新增太陽能板及風力發電機，創電節能；後續將於第 2 期公共工程範圍新增智慧交通、智慧公宅、智慧電網、智慧生態公園、生態堤防等設施，作為臺北市智慧生態示範區。



▲公 2 公園太陽能板



▲公 5 公園風力發電機

4. 社子島地區開發先期作業

(1) 家戶訪查作業

為了解社子島地區居民之安置需求，本局土地開發總隊主動規劃「社子島地區家戶訪查作業專案計畫」，自 107 年 1 月 13 日至 107 年 3 月 12 日針對目前社子島內設籍之 4,258 戶居民逐戶進行訪查，藉此訪查深入了解社子島戶籍、人數、親族關係、權屬狀況、經濟狀況及居民意見等相關資料，做為臺北市政府相關政策規劃或安置計畫之參考。

(2) 環境影響評估

社子島環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會 106 年 2 月 9 日第 176 次會議決議應進入第二階段環評，依歷次範疇界定會議及指引表規定，本局土地開發總隊已於 107 年 6 月 11 日提送環境影響評估報告書(初稿)至本局(目的事業主管機關)，後續將依法定程序辦理現勘及公聽會後，送本府環境影響評估審查委員會審查。

(三) 基金健全

1. 平均地權基金修法變革

為達成整體開發區永續發展目標，研擬「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」修正草案，將已辦竣整體開發區再發展之建設、維護、管理等費用納入支用範疇，於 107 年 5 月 30 日議會審議二讀通過，俟市議會三讀通過實施後，無抵費地盈餘款之市地重劃舊區與無建設維管資源之區段徵收舊區，將可獲得平均地權基金挹注，永續發展。

2. 重劃抵費地基金營運精進

106 年制定「臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金審議原則」與提案檢核表及其附件格式，透過「提案機關自檢—工作小組初審—委員會審議」三階段程序，健全

使用計畫之審議機制，使各機關提案有所遵循。107 年 5 月 4 日修正為 5 項審議重點，確保提案計畫符合合法性、合理性、一致性、公益性及可行性，加速委員審議進程，提升作業效率，107 年至 6 月底累計審議通過 34 件抵費地基金補助申請案件。

貳、創新措施

一、啟動都市更新建物測量預審制度

自 107 年 1 月 1 日起正式啟動都更建物於屋頂版完成後，實施者即可向本市各地政事務所申請預為審核建物測量成果，可節省都更時程約 6 個月，經統計至 107 年 6 月底已受理 6 案，共計 366 個建號預審案件，累計 105 年起迄今已達 24 案，計 2,085 個建號預審案件。

二、介接數位印鑑比對系統

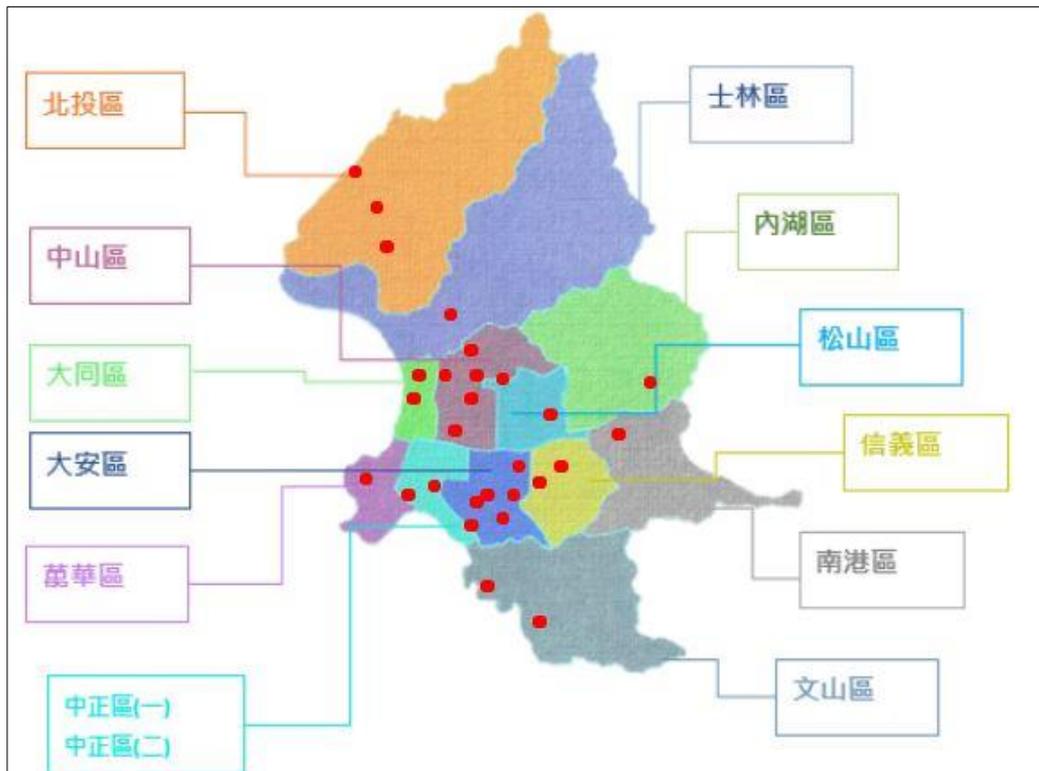
本局自 106 年 7 月 1 日起開始實施介接數位印鑑比對系統查詢印鑑登記資料作業。截至 107 年 5 月 31 日止，民眾選擇不檢附紙本印鑑證明並同意地政機關連線查詢戶政機關印鑑登記資料者，服務件數共 874 件，有效節省民眾至戶政事務所申請印鑑證明之時間及交通成本。

三、未辦繼承登記土地、建物之公告、宣導及通知繼承人

截至 107 年 4 月 26 日止，臺北市因未辦繼承登記被列冊管理的土地就有 15,808 筆、建物 1,971 棟；而 107 年度公告逾期未辦繼承登記土地有 2,992 筆、建物 510 棟，依 107 年公告土地現值計算合計逾 700 億土地無人繼承。為確保地籍資料之正確性及維護繼承人之權益，不動產所有權人死亡超過 1 年，其繼承人仍未辦理繼承登記者，本市各地政事務所查明後於 107 年 4 月 1 日辦理公告 3 個月，並通知繼承人儘速辦理繼承登記。本局及本市各地政事務所網頁均提供查詢相關公告資訊。

四、推動社區不動產諮詢服務

本局與地政士、里辦公處合作，自 106 年 3 月至 8 月試辦「社區不動產諮詢服務」，試辦期間共設立了 11 個服務據點，提供免費專業諮詢服務，保障民眾權益，並於 106 年 11 月 9 日起正式實施臺北市社區不動產諮詢服務，擴大



▲臺北市社區不動產諮詢服務據點

與地政士公會、地政士志願服務協會合作，截至 107 年 6 月 30 日共設立 28 處服務據點。

五、徵收保管款主動通知申領

為保障徵收應受補償人或其繼承人之權益，以避免因逾期致歸屬國庫，經主動清查尚未領款之案件，以書面通知儘速提出申請。107 年上半年主動通知應受補償人計 109 件，完成申領者 32 件、核發 1 千 119 萬 1,902 元。

六、未領徵收保管款查詢服務再升級

於本局網站「徵收保管款查詢」專區新設查詢系統，民眾可以輸入被徵收土地所有權人姓名或統一編號，即可查詢自 89 年度起各年度存入保管專戶之案件資訊。

七、主動通知民眾領取徵收補償費保管款

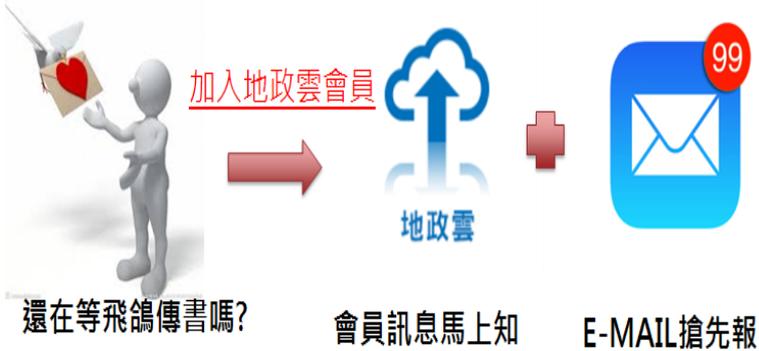
依土地徵收條例規定，未領取徵收補償費存入國庫專戶保管，經通知送達發生效力之日起，逾 15 年未領取即歸屬國庫，為保障民眾權益，針對將於 110 年屆滿 15 年需繳庫之案件 86 件，107 年上半年主動再次通知應受補償人儘速前來領款。另將屆繳庫期限之保管案件，建置資料於地政局網站，提供民眾查詢。

八、大社區查詢 3.0 — 社區新案例主動通知

臺北地政雲「大社區交易履歷查詢」服務自 106 年 4 月上線及 106 年 10 月倍增擴充近千個百戶以上大型社區查詢以來，即獲各界使用熱絡與媒體好評。為提升民眾對於特定社區交易訊息之掌握，本局於 107 年 6 月 15 日針對地政雲的會員提供全國首創「社區交易主動通知」服務，讓民眾追蹤掌握社區交易資訊更即時。

主動通知即刻掌握

登入臺北地政雲會員，選取欲追蹤社區，未來該社區如有交易，將提供會員訊息通知並以電子郵件主動通知。



還在等飛鴿傳書嗎? 會員訊息馬上知 E-MAIL搶先報

▲社區新案例主動通知示意圖

九、智慧生態社區設計競圖質量升級

106 年全國首創舉辦第一屆臺北智慧生態社區設計競圖，結合公民參與精神，透過智慧生態環境設計提供解決方案，和市民共同擘劃符合現在與下一個世代居住的社區環境。

107 年持續辦理第二屆設計競圖，為提升設計方案構想執行之可行性、增加居民認同，減少後續維護管理工程施工上的衝突，第二屆設計競圖採「專業+產業+社區」跨域合作提案方式，並於提案產出後，先至各社區進行在地意見調查及回饋修正，再交由本府權責機關評估可行後納入執行，並促進基金有效應用。107 年 3 月 22 日起至 5 月 31 日徵件，共徵得 126 件作品，並分別於 6 月 9 日、30 日辦理初選及決選，共選出 21 件得獎作品。

1 主題設定
依臺北的願景規劃提出各不同場域的設計競圖主題

2 擴大參與
擴大與更多的規劃設計專業及智慧科技產業之合作

3 媒合機制
媒合專業者協助社區將構想轉化為可行方案之機制

4 回饋修正
將競圖設計方案帶回社區討論落實居民參與回饋修正

主體範圍：6區14處
徵件期間：2018.03.22-2018.05.31
獎勵辦法：總獎金30萬元及多項參展機會
報名方式：免費線上報名
報名請上競圖網站 <https://SEC.Taipei.gov.tw/tpsec/>
粉絲專頁 [#臺北生態智慧](#) 查詢最新消息

活動詳情

智慧x生態x社區

臺北 設計競圖

一同打造宜居永續城市

▲臺北智慧生態社區設計競圖競賽

十、條件篩選新功能，公地查詢更輕鬆

「臺北地政雲」之公地查詢，於 107 年 4 月 27 日新增「條件篩選」功能，使用者可依自己的需求，以行政區、土地權屬、管理機關、使用分區、登記原因及輸入土地面

積範圍等條件，篩選特定之公有土地資料，清單表列土地位置亦會同時標記於圖面上，方便使用者對照查詢。

行政區	段小段	地號	面積	公有標價 (新台幣/公頃)	公租地價 (新台幣/公頃)	土地權屬情形	登記原因	權屬機關	使用分區	地圖定位
文山區	博善段-小段	0151-0000	122.00	4,400	1,200	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位
文山區	博善段-小段	0422-0000	2399.00	4,400	1,200	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位
文山區	博善段-小段	0438-0000	397.00	4,400	1,200	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位
文山區	博善段-小段	0553-0000	350.00	4,400	1,200	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位
文山區	耆康段-小段	0091-0000	4123.00	3,700	1,000	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位
文山區	耆康段-小段	0211-0000	222.00	4,900	1,400	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位
文山區	耆康段-小段	0229-0000	1137.00	3,700	1,000	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位
文山區	耆康段-小段	0233-0000	31.00	4,900	1,400	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位
文山區	耆康段-小段	0239-0000	2384.00	3,700	1,000	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位
文山區	耆康段-小段	0293-0000	814.00	3,700	1,000	臺北市有	讓與	臺北市政府地政處	保護區-	地圖定位

▲公地查詢新增「條件篩選」功能

十一、 專案住宅優先承租報你知 駐點收件好便利

為使原住戶更了解北投士林科技園區區段徵收專案住宅之承租規定，本局 107 年 1 月 4 日及 8 日於當地舉辦 2 場說明會，並製作承租手冊置於當地里辦公處供民眾參閱，電子檔亦置於機關網站供民眾下載。另為免民眾奔波送件，受理申請承租期間 (106 年 12 月 27 日至 107 年 1 月 26 日止) 之每週三、五，於當地駐點提供諮詢及收件服務，共計受理 48 件，經審查符合資格且完成抽籤選屋作業戶數共計 40 件。



▲專案住宅承租賞屋作業

參、107 年下半年重要工作計畫

一、智慧地政 創新服務

為達到簡政便民服務及因應當前智慧行動化服務之潮流，「臺北智慧地所服務系統」已於 107 年 3 月 29 日全面上線，並持續精進地政雲網 4.0 智慧服務、結合「行動測繪」即時定位，未來將以更多元、安全、便捷之方式提供地政業務服務。

(一) 優化臺北智慧地所系統

開創地政事務所之數位化服務，並以資料庫介接方式比對地政士開業資料，全面開放地政士線上申請代辦登記、測量案件，提供民眾及地政專業人士另一種申辦登記、複丈之管道。

智慧地所系統以資料庫為核心，建立「電子簽章，驗證比對」、「全面上線，資料匯入」、「網路申辦，自動分案」、「客製通知，多元支付」等智慧化資訊服務，可帶來安全、方便、快速、貼心等 4 大效益，本系統已於 107 年 3 月 29 日全面上線，預計下半年配合稅捐機關試辦不動產移轉網實整合服務線上查驗完稅資料，並研議第三方處所(地政士)核對身分驗證之方式規劃。

(二) 介接數位印鑑比對系統擴大加值服務

為擴大數位印鑑比對系統服務，本局自 107 年 2 月起規劃金融印鑑掃描作業，預計於 107 年 12 月底前建置金融印鑑管理系統，完成約 15 萬張印鑑卡掃描建檔作業。本局及各地政事務所導入金融機構印鑑卡管理電子化及核對電腦化作業後，將提升金融機構印鑑管理效能，並使民眾申辦金融機構抵押權塗銷登記作業流程再加速。

(三) 未辦繼承主動列管及標售

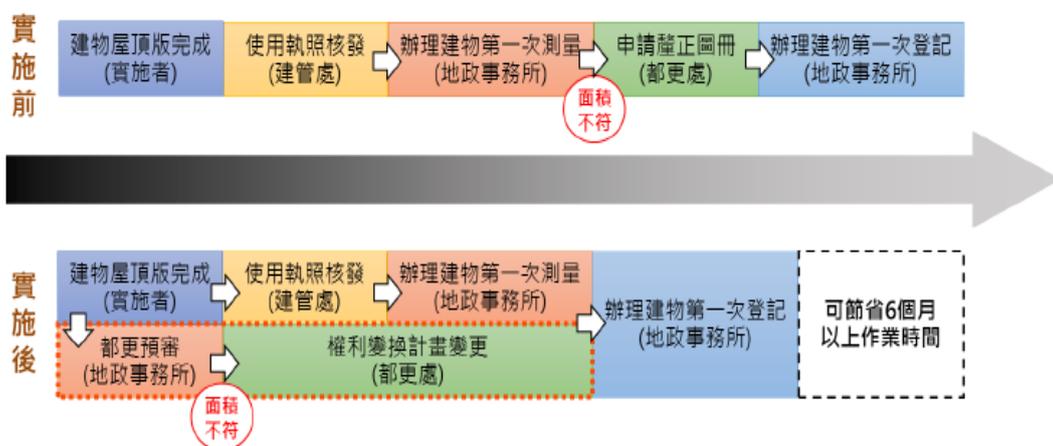
為督促繼承人儘速辦理繼承登記，促使地籍資料與實際相合，依土地法第 73 條之 1 規定，經地政機關列冊管理 15 年，逾期仍未申請繼承登記者，由地政機關移請國有財產署公開標售。預計 107 年 9 月將 92 年起經地政機關列冊管理屆滿 15 年之土地移請國有財產署公開標售。

(四) 主動通知民眾領取徵收補償費保管款

依土地徵收條例規定，未領取徵收補償費存入國庫專戶保管，經通知送達發生效力之日起，逾 15 年未領取即歸屬國庫，為保障民眾權益，針對將於 110 年屆滿 15 年需繳庫之案件 90 件，預計於 107 年下半年主動再次通知應受補償人儘速前來領款。另將屆繳庫期限之保管案件，建置資料於本局網站，提供民眾查詢。

(五) 啟動都市更新建物測量預審制度

為協助都市更新程序可以加速推動，本市各地政事務所自 107 年起，正式受理實施者申請都市更新建物第一次測量預審，透過預先審查制度，協助實施者提前掌握建物測繪登記面積，如發現權利變換計畫所載面積不同時，能儘早向都市更新處申請權利計畫變更，以縮短產權登記時程。



▲都更預審實施前後流程比較圖

(六) 臺北地政雲再精進

將進行系統第 2 期規劃，開發地政雲 3.0-行動服務，提供行動裝置即時隨地取得地政雲資訊。另持續擴大空間資料及屬性資料，使得市民可獲取更多地政資訊，達成資訊公開、資料共享之目的。

(七) 推動地籍資料庫集中共構計畫

現行「地政整合資料庫」係分散於本市 6 個地所機房，透過本計畫汰換設備將改採集中共構，於局端建置主、副雙機之資料庫集中共構主站環境；於古亭地所建置備援環境站點，若主站無法提供服務時，備援站點得持續營運，除可確保營運不中斷，另可減少重複構置、提昇資訊安全等級。

(八) 行動測繪

1. 測繪圖資建置管理

(1) 重測前地籍圖資發布

與中央研究院持續合作將已完成數位掃描建檔之日據時期地籍圖資，辦理拼接、對位並賦予詮釋資料，發布網路地圖服務，亦可提供民眾及相關研究單位查詢了解臺北市百年來地籍的變化及臺北市土地發展的歷史脈絡及時空回溯，預計於 107 年 9 月將重測前圖資結合地政雲提供查詢服務。

(2) 賡續辦理建物測量成果圖數值化作業

持續辦理本市信義區信義段五小段建物測量成果圖數化作業，建立本市信義區信義段全段數值化建物測量成果圖，俾能提供一完整之區段供後續各項示範服務之研擬、推廣，做為智慧城市之基礎資料。

2. 測繪資訊系統應用

持續辦理控制測量成果管理系統功能精進，增修「行動版」使用者介面功能，以提升外業使用者之便利性，預定於 107 年底上線。

3. 臺北市衛星定位基準網系統功能擴充

為善用衛星定位基準網高精度定位服務輔助本市需求定位資訊之各業務單位辦理土地勘查業務使用，本局優先試辦基準網定位服務應用於本市各地政事務所辦理土地指界業務，作為後續推動產業定位服務與支援市政應用參考。另規劃結合內政部國土測繪中心開發提供之電子化衛星導航定位系統(e-GNSS)「使用者即時監控平台」及「後處理驗證系統」，以擴充本系統功能，供後續管理及應用推廣。

二、健全房市 居住正義

健全房市是實現居住正義的重要策略，本局將透過居住正義論壇等場合，廣蒐各界意見，凝聚施政共識，並與本府相關局處通力合作，持續聚焦資訊透明、交易安全、價稅合理三大面向相關政策與行動方案之精進與推動。下半年施政重點如下：

(一) 資訊透明

1. 精進實價加值服務

從民眾需求及使用習慣出發，持續優化「臺北地政雲」實價登錄查詢服務介面與效能、發布不動產動態報導、臺北市住宅價格指數與商辦租金指數、房市指標溫度計等實價登錄多元加值應用服務，讓民眾查詢不動產交易資訊更輕鬆有效率，解讀整體房市脈動趨勢更容易，以提升實價加值資訊服務品質，降低不動產資訊不對稱情形。

(二) 交易安全

1. 研議建置預售屋管理新制管理系統

為即時公開業者配合預售屋管理新制情形、預售屋契約核備結果、違規裁罰情形及預售建案消費爭議情形，以維護交易安全，保障消費者權益，本局將研議建置預售屋管理新制管理系統提供不動產開發業者辦理線上契約備查事宜，並提供民眾查詢，該系統預計於 107 年 11 月底上線。

2. 研商推動新仲介服務運動

為協助民眾確實掌握屋況，本局於 107 年 4 月 3 日召開會議邀集不動產仲介公會及與驗屋有關之結構技師等

公協會，研商推動不動產買賣驗屋服務事宜及可行性，並彙整不動產經紀業者買賣驗屋服務需求及意見，以利後續推動及規劃相關事宜。

(三) 價稅合理

1. 合理查估土地稅基

依工作計畫辦理本市 108 年公告土地現值各項前置作業，持續蒐集調查買賣實例、影響區段地價因素資料，辦理公開說明會等會議廣納意見，核實反映地價動態，合理查估公告土地現值，並逐年調整值趨近一般正常交易價格，以促進稅賦公平；續將相關作業成果提報本市地價評議委員會會議評議，俾如期於 108 年 1 月 1 日公告。另賡續參與中央「房地評價及稅制研商平臺」，積極協助並建議中央推動精進稅基查估及稅制改革。

2. 徵收補償市價查估

將依土地徵收條例等相關規定所定期程，辦理土地徵收補償市價查估作業，查估成果預定於 11 月中旬召開專業技術諮詢會議及 12 月上旬召開地價評議委員會會議評議。

三、智慧生態 示範社區

持續透過公民參與、跨域合作及市府各機關內部整合，以公地活化、整體開發及基金健全三大策略推動臺北市智慧生態社區示範計畫。

(一) 公地活化

清查非市有、非市管之閒置公有空地，列管辦理撥用進度，本局依各用地機關訂定之無償撥用計畫期程，持續控管追蹤各用地機關辦理撥用進度及開闢時程，促進土地活化利用。

預計 107 年下半年申請無償撥用 300 筆土地、面積約 8 公頃，以 107 年公告現值計算約 140 億元，將為市府增加可運用的土地資產，加速公地活化。另將持續擴大非市有公地活化平台內容及功能媒合活化提案、落實公地公用、邁向宜居永續城市。

(二) 整體開發

1. 智慧生態社區擴大參與

第二屆設計競圖共選出 21 件得獎作品，預訂於 107 年 7 月 24 日舉辦頒獎典禮，得獎作品將於智慧生態示範社區成果巡迴展中展出，與各界交流共議。另透過在地工作坊，將設計方案帶回社區與在地居民交流討論，進行回饋修正，再交由機關評估後，活用抵費地基金執行相關建設，讓市政建設更貼近民意、基金運作更有效率。107 年目標累計導入參與式智慧生態社區 20 處。

2. 智慧生態社區指標建立

建立臺北市整體開發區專屬之智慧生態社區評估指標，作為地區環境改善成效之評估標準，完整評估整體開發區各項發展現況及施政成效，為政府決策提供導引，使市政資源（如：重劃抵費地出售盈餘款）有效分配，復透過評比結果可進一步將重劃區依其優勢進行分類，找出具特色、可持續推動的永續性發展趨勢，並據以追蹤執行。後續將結合抵費地基金審議，確保資源投入符合地方現況及需求。

3. 辦理南港區第三期市地重劃抵費地管理處分及財務結算前置作業

107 年辦理抵費地除草與廢棄物清理及簡易綠美化，並將賡續辦理財務結算及成果報告作業，另預計於 108 年辦理抵費地標售事宜。

4. 賡續推動北投士林科技園區區段徵收開發作業

(1) 專案住宅交屋作業

107 年下半年針對目前尚未完成交屋之 22 戶專案住宅，廠商持續修繕，依廠商修繕進度預估 7 月中可完成全區交屋。

(2) 第 1 期土地點交及第 2 期拆遷範圍地上物騰空點交作業

第 1 期土地共 28 筆，其中 18 筆土地將視專案住宅交屋、地上物騰空點交及暫屯土方移置之進度，預計於 107 年 9 月完成土地點交；持續辦理第 2 期地上物騰空點交，預計 107 年 7 月底完成。

(3) 工程進度

持續進行第 2 期(T16、17、18)填土整地工程施工。

(4) 導入智慧生態設施

賡續召開專案會議協調各機關，於第 2 期公共工程範圍推動新增智慧交通、智慧公宅、智慧電網、智慧生態公園、生態堤防等設施，以跨域營造創新、節能、低碳、環保永續及人性化的智慧生態社區，可提供市民優質的生活環境，提高城市韌性與容受力，強化環境生態、綠能產業、交通旅遊、安全防災及健康生活五大構面，期冀成為臺灣及臺北落實智慧生態城市的國際示範區。



▲北投士林科技園區區段徵收智慧生態社區示意圖

5. 社子島地區開發先期作業

(1) 環境影響評估

刻正進行都市計畫變更程序，主要計畫由內政部都市計畫委員會審議中，環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會召開 5 次範疇界定會議討論完畢。已完成環境現況調查、家戶訪查、第二階段環境影響評估報告書撰寫，

後續將辦理現勘及公聽會等法定程序，並提送委員會審查。

(2) 區段徵收開發範圍及抵價地比例報核

配合內政部都市計畫審定後，辦理開發範圍及抵價地比例報核作業，舉辦安置計畫座談及籌辦聽證會；另並於環境影響評估審議通過後，辦理區段徵收計畫報核作業。刻進行開發範圍及抵價地比例報核準備作業。

(3) 積極辦理開發準備作業

為加速都市計畫定案後之區段徵收辦理時程，本局除持續溝通研議安置計畫外，已提前準備地上物查估委外事宜，研擬協力造屋機制及專案住宅與公共工程規劃設計等作業。

(三) 基金健全

1. 平權基金管理永續發展

持續推動「臺北市平均地權基金收支保管及運用自治條例」修正案，新增設立管理委員會機制以審議監督基金之管理與運用，並制定合理額度將已辦竣整體開發區再發展之建設、維護、管理等費用納入支用範疇，未來修正通過實施後，可讓整體開發區進一步持續發展，並達成基金永續經營之目標。

2. 抵費地基金管理系統建置

臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金業務，自 106 年由財政局移撥本局接辦，為提升本基金業務運作效率，107 年建置管理系統及資料數位化，利於內部業務管理及查詢統計，提供本府各機關線上申請案件使用，透過抵費

地基金補助案線上申請、統計管考交叉分析及對外查詢之
全程電腦化，藉以提升行政效能、營運績效及提案品質，
並落實資訊公開透明。預計 107 年 12 月底完成建置及測
試。

貳、 結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 107 年下半年重
要工作計畫期程，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導
與支持，期使本局業務更臻完善，提供市民大眾更高品質的
服務，謝謝。