

中華民國 109 年 3 月

臺北市議會第 13 屆第 3 次大會



報告人：地政局局長 張治祥

資料時間：自 108 年 7 月 1 日

至 108 年 12 月 31 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 13 屆第 3 次定期大會開議，治祥應邀前來報告本局 108 年下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」的使命，108 年致力推展「智慧創新 地政服務」、「資訊透明 租買有序」及「整體開發 智慧生態」等三大施政目標，並提出「智慧地所」、「地政雲網」、「行動測繪」、「透明房市資訊」、「維護交易安全」、「精進地價查估」、「公地活化」、「整體開發」、「基金健全」等 9 大施政策略，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 108 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 109 年上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、 智慧創新 地政服務	1
二、 資訊透明 租買有序	4
三、 整體開發 智慧生態	11
貳、 創新措施.....	18
一、 社區交易履歷 4.0	18
二、 消費爭議熱點地圖 2.0	18
三、 徵收保管款主動通知申領	19
四、 優化徵收保管款查詢服務	19
五、 社子島「專案住宅配售試算」小程式上線.....	19
參、 109 年上半年重要工作計畫	21
一、 智慧創新 地政服務	21
二、 資訊透明 租買有序	23
三、 整體開發 智慧生態	26
肆、 結語.....	29

壹、本期重要施政成果

一、智慧創新 地政服務

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，成果如下：

(一) 智慧地所

1. 臺北智慧地所服務系統

本局自 107 年 3 月 29 日建置整合跨平台、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」，以自然人憑證驗證身分並結合電子簽章，除提供登記及測量網路申辦(含單件及連件功能)、介接全國繳費網以晶片金融卡電子支付繳費及臨櫃申請案件網路繳費等功能外(含單筆及併單功能)，更有 5 家地政士公會推薦之代書軟體公司完成資料產製匯入本系統功能，簡化地政士申請程序。另本市各地政事務所已完成介接本府智慧支付平台，民眾臨櫃繳納地政規費時，即可利用智慧型手機綁定信用卡帳號進行行動支付。

為持續精進系統功能，本局再投入開發書表製作及線上申請退費功能，並於 108 年 12 月 30 日正式上線。本次上線功能，提供使用者線上製作並產製共有土地建築改良物所有權分割契約書、交換移轉契約書及信託內容變更契約書，未來仍將持續擴增可產製書表類型；為

簡化退費申請程序，提供網路申辦退費功能，有效節省民眾往返地政事務所之時間及交通成本。

臺北智慧地所系統上線至 108 年 12 月底止，線上申辦案件已達 17,105 件。



▲臺北智慧地所系統示意圖

2. 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 108 年 12 月底止，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 2,037 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，提高印鑑證明比對之正確性與科技化。

3. 金融機構印鑑管理系統

自 107 年 11 月 1 日起金融機構印鑑管理系統上線，供本市各地政事務所以查詢金融機構備查印鑑資料，並提供調閱完整印鑑卡之功能輔助審查人員目視比對。截至 108 年 12 月底止，完成現有金融機構印鑑約 6.7 萬張

印鑑卡掃描建檔，各地政事務所使用該系統查詢印鑑卡 12,717 張，核對印鑑 9,561 件，提供多元比對方式，維護民眾產權。

（二）強化地籍管理

依土地法第 73 條之 1 規定，土地或建築改良物自繼承開始之日起，逾 1 年未辦繼承登記，經公告及通知仍未申辦者，由本局列冊管理，列冊管理期間為 15 年，逾期仍未申請者，移送財政部國有財產署公開標售。截至 108 年 12 月底止，移請國有財產署標售者計有土地 304 筆，建物 49 棟。

（三）地政雲網再優化

「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」除賡續優化圖台功能外，為提升服務品質，持續優化整合資訊查詢及圖台功能；另新增實價去識別化區間縮小、百戶內社區實價查詢、地政業者 E 化管理等功能查詢，擴大地政查詢之服務。

（四）行動測繪

1. 辦理三維地籍產權模型建置作業

業於 108 年 11 月完成本市信義區信義段全段三維地籍建物產權模型建置作業，提供一完整之區域供後續加值應用服務研究，作為本市發展智慧城市之重要基礎資料。

2. 測繪資訊系統應用

本市應用測量成果管理系統收納本府各機關測量成果資訊，至 108 年 12 月底止，共計公布 30 件應用測量成果，供各界查詢共享。

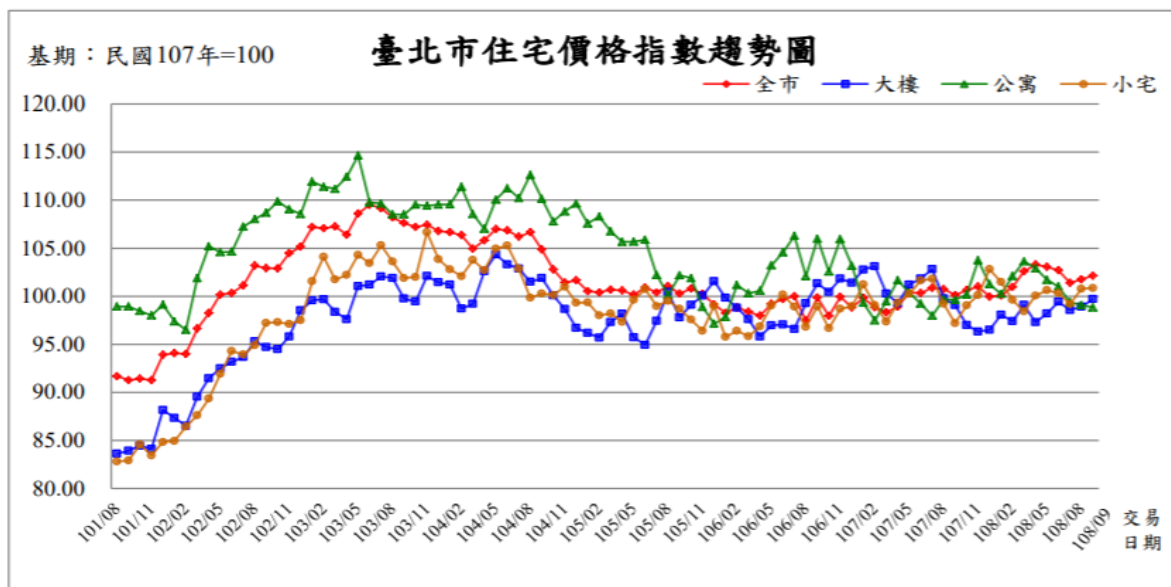
二、資訊透明 租買有序

為健全房市發展，本局結合本府相關機關從「透明房市資訊」、「維護交易安全」、「精進地價查估」三大面向，構築相關行動方案，成果如下：

(一) 透明房市資訊

1. 發布不動產動態報導、價格指數與房市指標溫度計

為協助各界整體解讀並掌握房市脈動趨勢，以實價登錄資料為基礎，每月發布不動產動態報導、住宅價格指數及每半年（3 月、9 月）發布商辦租金指數，並整合各公部門發布相關統計資料，以視覺化及燈號方式，按季發布「房市指標溫度計」。另自 108 年 7 月起依市場交易與購屋者需求趨勢，創新發布小宅價格月指數及 12 行政區住宅價格季指數，冀由提供更完整豐富的指數資訊，協助各界解讀不動產次市場之價格與租金變動情形。截至 108 年 12 月底止，累計發布不動產動態月報 57 則、年報 5 則、住宅價格月指數 86 期、12 行政區季指數 28 期及商辦租金指數 11 期、房市指標溫度計 7 期。



▲臺北市住宅價格指數趨勢圖

臺北市房市指標溫度計

108年第2季與上季住宅市場整體概況

	供給	需求	交易價格	交易量能	負擔
108 Q2	<p>黃藍燈-偏冷 3.25(▼ 0.75)</p>	<p>綠燈-穩定 5.00(▲ 0.67)</p>	<p>紅燈-過熱 8.80(▲ 0.40)</p>	<p>綠燈-穩定 5.67(▲ 2.34)</p>	<p>黃紅燈-偏熱 7.50(▲ 0.50)</p>
108 Q1	<p>黃藍燈-偏冷 4.00(▲ 1.25)</p>	<p>綠燈-穩定 4.33(▼ 2.67)</p>	<p>紅燈-過熱 8.40(—)</p>	<p>黃藍燈-偏冷 3.33(▼ 1.34)</p>	<p>黃紅燈-偏熱 7.00(—)</p>
概述	連續5季維持偏冷黃藍燈，構面分數下滑，市場仍趨保守	維持穩定綠燈，構面分數上升	仍為過熱紅燈，構面分數微升，市場價格持續過熱	由偏冷黃藍燈轉為穩定綠燈，構面分數上升，市場量能回穩	連續8季偏熱黃紅燈，構面分數微升，民眾購屋負擔偏重。

▲108年第2季與上季住宅市場整體概況

2. 縮小實價資訊門牌顯示區間

為促進不動產交易資訊透明化之公共利益，並兼顧法令限制須以「區段化、去識別化」方式揭露，經內政部同意自108年12月25日起，於臺北地政雲實價查詢網站，率先將實價資訊揭露之地號或門牌區間從30號縮小為10號，讓不動產交易資訊更透明、更精確。

(二) 維護交易安全

1. 預售屋契約全面備查並發布備查動態季報

106 年全國首創納管全市預售建案銷售契約，迄 108 年 12 月底止，累計納管達 202 案，其中經本局核備完成之建案契約計 144 案；未完成核備 58 案（建商自主檢查中 12 案、建商改正中 16 案、地政局審核中 30 案）。本局並就完成核備之建案實地複查，複查結果計 1 件不合格，業已裁罰新臺幣 4 萬元整，積極落實契約管理維護交易安全。

另為讓民眾掌握預售建案契約核備情形，除定時更新網頁資訊外，108 年 10 月開始發布預售屋契約備查動態季報，讓民眾掌握本市每季建案契約備查統計及管理資訊情形。

項目	契約核備辦理情形					裁罰
	建商自主檢查中	審核中	改正中	檢查通過	小計	
案件數	12	30	16	144	202	1

▲預售建案契約核備辦理情形(統計至 108 年 12 月 31 日)

2. 預售建案契約管理平台

為便利業者申報並讓業者於線上即時得知契約送審進度，同時提高行政管理效率，本局於臺北地政雲建置「預售建案契約管理平台」提供預售建案契約申報功能；此外，該平台亦進一步整合「臺北市預售建案契約核備地圖」及「預售屋價金信託履保專戶查詢網址」等資訊。預售建案契約管理平台於 107 年 12 月 21 日上線，

迄 108 年 12 月底止，已累計 65 筆建案於該平台申辦備查。另為讓民眾查詢建案開發資訊，亦於該平台增列「不動產開發資料查詢」連結，將本市建築執照資訊公開並即時更新於網路平台，以方便消費者查詢。

現在的位置：首頁 > 不動產交易 > 預售建築契約管理 > 核備契約查詢

不動產業者查詢 預售建築契約管理 不動產說明書網路服務 消費爭議案例解析 相關連結

核備契約查詢 預售建築契約申報

年度：107
行政區：中山區
建築名稱：帝璽
查詢 清除

建築名稱	建設公司
帝璽	宏盛建設股份有限公司
代銷業者	建照執照
創意家行銷	105建字第198號
履約保證方式	核備契約
不動產開發信託 請點按	中山區帝璽.pdf
實際契約與已核備契約不一致	

核備

基地位置
中山區建國北路二段58號

使用分區
道路用地(公共設施用地)

不動產開發資料查詢

臺北市建管業務e辦網
TAIPEI

執行申請案件查詢

- 不動產開發資料查詢
- 執照申請案件查詢
- 違建查報案件查詢
- 施工進度案件查詢
- 升降設備查詢
- 熱門查詢
- 建築單一窗口發照中心
- 查詢連結

不動產開發資料查詢

建照號碼：[] 號
範例：建照號碼 107 建 0001 號(本查詢僅供新建建照)
地段行政區：全部 請先選擇行政區再選擇地段... [] (母號) [] (子號)
1.本表更新至建築使用執照領得為止。
2.開發案名稱、現任負責人及銷售時間由本市不動產商業同業公會協助彙整，公開範圍以公會會員為限。

執行查詢 重新輸入 收合展開查詢

施工進度案件查詢

建(繪)照號碼：[] 全部 字號 [] []
範例：“102-建-0001”

起造人姓名 []
設計人姓名 []
監造人姓名 []

執行查詢 重新輸入 收合展開查詢

▲預售建築契約管理平台新增不動產開發資料查詢

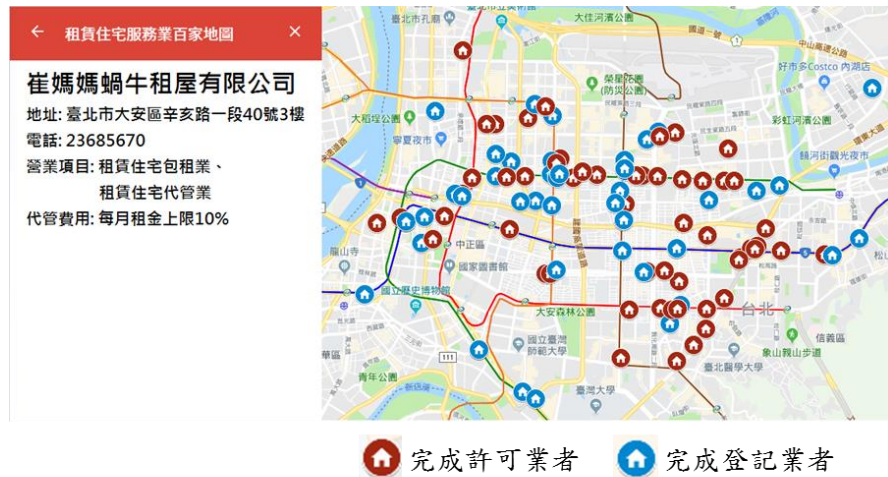
3. 訂定「臺北市政府地政局處理違反租賃住宅市場發展及管理條例規定統一裁罰基準」

為建立執法公平性，減少行政救濟衍生之行政成本，使各違規情節裁罰有據，全國首創訂定「臺北市政府地政局處理違反租賃住宅市場發展及管理條例規定統一裁罰基準」，並自 108 年 4 月 1 日生效，迄 12 月底止，計 1 案租賃服務業違規案件依據該裁罰基準進行裁罰。

4. 租賃服務業百家地圖

為方便民眾查詢合法租賃住宅服務業者，全國首創將租賃服務業者管理資訊（許可及核准登記業者）與 google 地圖查詢功能結合，建置「北市租賃住宅服務業百家地圖」，並運用色彩區分已完成登記業者及待完成登記（僅許可）業者，讓民眾透過地圖輕鬆查詢合法業者資訊，同時亦促使業者儘速完成合法程序始可營業。108年5月10日上線迄12月底止，總瀏覽數達19,994人次。

▲租賃服務業百家地圖



5. 多元宣導租賃專法

租賃住宅市場發展及管理條例已於107年6月27日正式上路，為讓市民了解租賃專法上路後，租賃住宅相關權利義務，同時推動住宅租賃專業管理機制，本局已辦理印製摺頁、設攤、講座、大專院校說明會、樂齡宣導、社大宣導、區公所宣導、廣播推播100檔次、電台專訪及撰擬電子報等宣導事宜，以維護租賃交易安全，保障租賃權益。



講座

區公所宣導

廣播推播

捐血活動設攤

▲多元宣導租賃專法

6. 租賃住宅居家市集

內政部為鼓勵國人委託租賃住宅服務業經營，推廣租賃住宅服務專業制度，與本市及本市租賃住宅服務商業同業公會合作，於 108 年 12 月 7 日假本市花博公園花海廣場共同舉辦「租賃住宅居家市集」。活動現場共設置 40 個攤位（內政部 2 攤、地政局 1 攤、租賃住宅服務業者 15 攤、居家、家飾或清潔用品等廠商 20 攤、闖關 1 攤、服務台兼醫護站 1 攤），並邀請表演團體演出，舉辦有獎徵答、一元起標、百元福袋及 10 元好康等活動。本活動人潮約 5,500 人，有效推廣租賃住宅服務專業制度，促進租賃住宅市場發展。



▲租賃住宅居家市集活動花絮

(三) 精進地價查估

1. 細緻地價區段

推動地價區段細緻化，促進價稅公平合理，將全市土地依類型分區重點檢視區段劃分合宜性，合理反映區域地價水準；109 年公告土地現值作業全市地價區段數為 4,592 個，較前一年度增加 50 個，新增率達 1.10%。

2. 制定地價查估 SOP

為研擬本市公告土地現值與公告地價長期制度化作法，並建立地價標準作業程序，108 年 6 月邀集專家學者召開「臺北市公告土地現值與公告地價作業長期制度化作法」座談會，嗣於 108 年 7 月制定臺北市公告土地現值與公告地價作業程序與計算公式、標準作業流程，並公開上網，落實公開透明施政原則。

3. 合理查估地價

召開公開說明會及機關業務連繫會議，蒐集民眾意見，強化橫向溝通，俾利妥擬地價調整方案。109 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，評定全市平均漲幅為 1.52%，連續 2 年上漲。另 109 年公告地價，經地價評議委員會綜合考量內政部建議反映近 2 年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，評定全市平均漲幅 1.34%，並如期於 109 年 1 月 1 日公告。

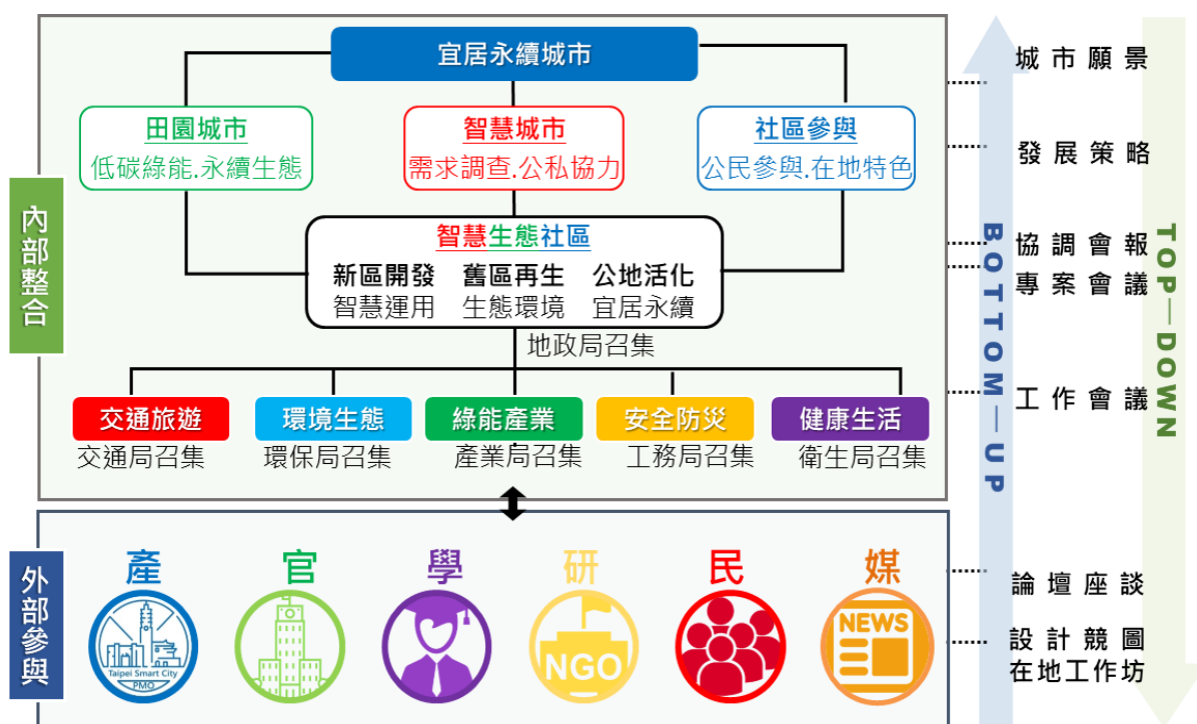
4. 土地徵收補償市價查估

為保障被徵收土地所有權人財產權益，於 108 年 10 月修訂本市土地徵收補償市價查估影響地價區域及個別

因素評價基準明細表，作為公私部門作業之參考，提升估價公信力。另為辦理 109 年上半年預定徵收補償市價查估 8 案（估價基準日為 108 年 9 月 1 日），除依相關規定辦理，先行召開專業技術諮詢會議，確保查估結果之精確性及提升評議效能，並分別於 108 年 12 月 13 日及 109 年 1 月 20 日提請地價評議委員會評議，提供各需地機關作為計算徵收補償價額之基準。

三、整體開發 智慧生態

本局為辦理區段徵收、市地重劃等整體開發之主責機關，以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，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 108 年 12 月底止，經本府各用地機關已完成無償撥用面積 46.39 公頃，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、納管 9 條溪流及 100 條以上道路養護，加速公地活化；本市奇岩 76 田園基地及政大 840 快樂田園基地分別為區段徵收其餘可供建築土地及市地重劃抵費地，於正式開發前開放由市民認養做田園城市基地使用，相關認養契約已分別於 108 年 5 月及同年 10 月簽訂。



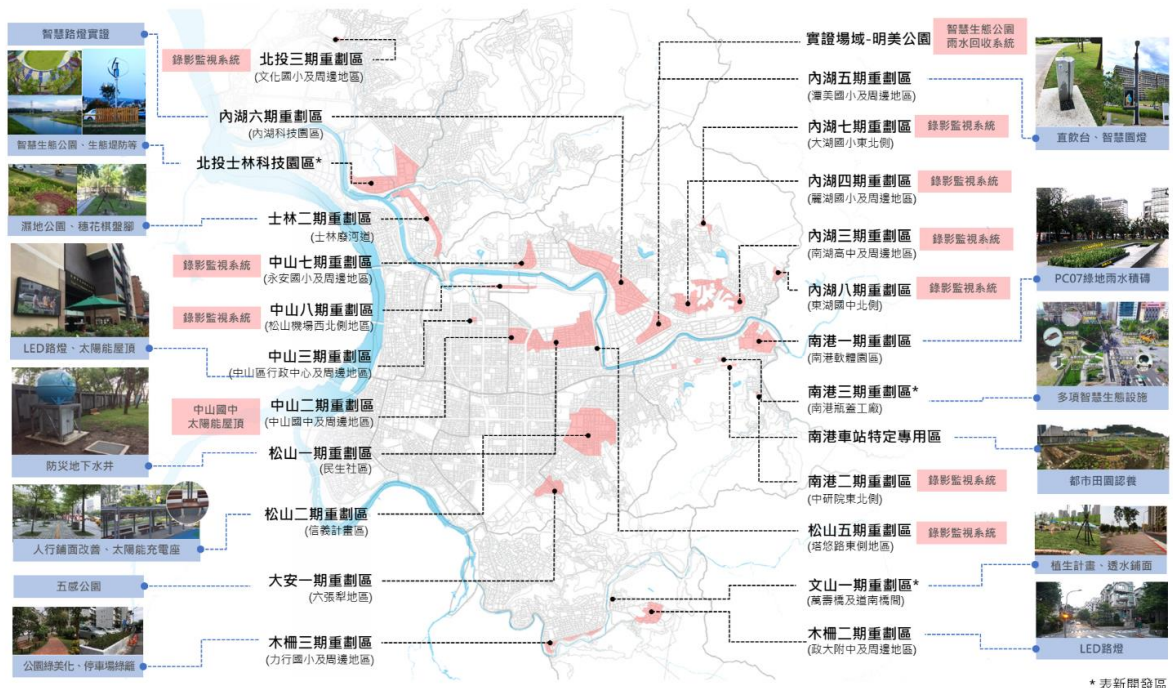
▲各項公共設施用地取得面積圖示

(二) 整體開發

1. 導入參與式智慧生態社區

延續過去 4 年的推動經驗與成果，進一步提升計畫推動的廣度與深度，108 年擇松山二期重劃區及萬華華江地區區段徵收區等 2 處已辦竣整體開發區，彙整在地需求意見、運用智慧生態社區指標評估，並結合本府相關政策計畫，進行實證場域規劃，導入多項智慧生態設施，提升公共設施服務水準，具體回應地方需求，達成市民有感施政。

截至 108 年底已累計導入 25 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：如信義計畫區（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、民生社區（松山一期重劃）與麗湖國小旁（內湖四期重劃）的防災地下水井，及明美公園（內湖五期重劃）的雨水回收再利用系統等智慧運用與生態設施。



▲臺北市 25 處參與式智慧生態示範社區

2. 北投士林科技園區區段徵收

(1) T16、T17、T18 街廓市有科技產業專用區土地設定地上權招商案

因應智慧醫療產業發展需求及鼓勵產業進駐，本府擇定 T16、T17、T18 市有地作為示範基地，以設定地上權方式開發，引進民間投資能量，帶動整體產業及區域發展。本案前於 108 年 3 月 25 日及 9 月 5 日召開 2 次招商座談會，並於 10 月 31 日公告招商。

(2) 工程進度

第 2 期道路工程（東基地）於 108 年 8 月 15 日決標，同年 9 月 30 日開工；第 2 期公園新建工程，公 1 公園及綠 1、2、5 綠地新建工程於 108 年 12 月 19 日開工、公 4、公 5 及綠 6 綠地新建工程於 109 年 2 月 6 日開工。

(3) 導入智慧生態設施

持續於第 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

3. 社子島地區開發先期作業

(1) 精進拆遷安置計畫

配合內政部都市計畫審定附帶決議就社子島拆遷安置計畫草案舉行聽證事宜，已於 108 年 2 月至 4 月辦理多場安置計畫說明會及於同年 4 月 13 日舉行聽證會議，並分別於 5 月及 8 月公布聽證紀錄及總結報告。經參酌聽證意見，依民意、專業、價值等面向，在合理及適法之前提下評估修正安置計畫；嗣於 108 年 7 月 19 日公布修正版拆遷安置計畫重點說明，並於同年 8 月 31 日、9 月 21 日及 9 月 28 日召開諮詢會議，持續彙整居民意見及進行在地溝通。

(2) 環境影響評估

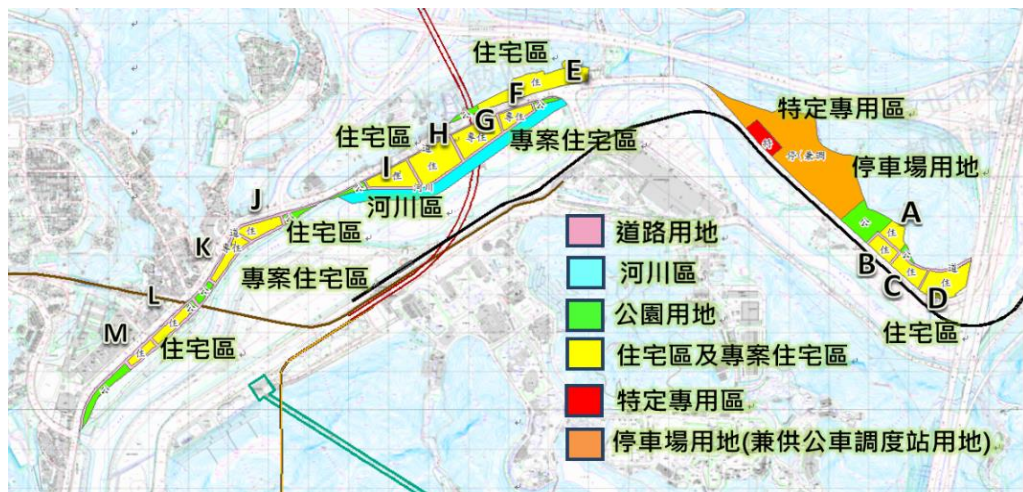
本府環境影響評估審查委員會迄 108 年 12 月底止共召開 3 次審查會，其中 108 年 3 月 27 日第 3 次環評會審查決議：「請開發單位回覆委員、列席單位或人員、旁聽人員發言意見，並修正本案環境影響評估報告書初稿後，擇期召開審查會議。意見回覆應優先處理拆遷安置等社會面向議題」。

為處理拆遷安置等社會面向議題，本府都市發展局 108 年 12 月 31 日已將修正後社子島細部計畫（含文資保存及剔除區段徵收方案）提送本市都委會審議；本局土地開發總隊已預為準備，俟該計畫審定後，提送環境影響評估報告書（修訂本）予環保局排會審查。

4. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

(1) 配合都市計畫評估區段徵收可行性

原木柵路五段附近地區擬辦區段徵收案刻由本府都市發展局調整都市計畫方案，納入木柵路四段部分土地整體開發，並調整木柵路五段西側河川區改採一般徵收。全案納入文山區都市計畫通盤檢討案，於 107 年 12 月 6 日至 108 年 1 月 14 日辦理公開展覽，刻進行都市計畫審議，預計 110 年 3 月內政部都市計畫委員會審議通過；現本局配合辦理區段徵收評估及準備作業。



▲本市都市計畫委員會 108 年 11 月 21 日「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」及「臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」第 4 次專案小組會議之都市計畫方案

(2) 土地所有權人參與區段徵收及繼續農耕意願調查

本局土地開發總隊於 108 年 11 月 8 日辦理土地所有權人參與區段徵收及繼續農耕意願調查，以瞭解本案土地所有權人意向，並作為後續審議之參考；截至 109 年 1 月底，已回收 228 份有效問卷（回收率約 40%），刻正配合都市計畫檢討進度，撰寫區段徵收評估報告書。

(三) 基金靈活運用

修訂臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金審議原則(108.10.23)，刪除用地取得及經常性計畫之管理維護費用補助之限制，增進基金運用彈性。盤點抵費地基金專戶設立屆滿 15 年得裁撤清單，預計於 110 年底裁撤 18 個專戶，裁撤後所餘經費依規定全數撥入平均地權基金，可供補助全市實施區段徵收與公辦市地重劃地區之建設及維護管理經費，加速改善各整體開發區之環境品質。

(四) 自辦市地重劃落實使用者付費原則

新訂「臺北市自辦市地重劃案件審查收費辦法」(108.10.16)，就自辦市地重劃案件審查訂定明確收費標準，落實使用者付費原則，俾使徵收規費有所依循，並提高本府行政規費收入。

貳、創新措施

一、社區交易履歷 4.0

為利民眾掌握本市社區交易資訊，整合實價登錄、地籍資訊、使用執照及管理組織資料，率全國公部門之先，提供社區（建物）立體交易履歷。108 年 7 月更進一步將所有未達百戶內中小型社區（或無社區名稱之公寓等建物）之實價案例以基地號進行串連、彙整，推出「百戶內社區交易履歷」，讓民眾更輕鬆、精確掌握全市社區房價行情。自 106 年 4 月大社區交易履歷上線以來，截至 108 年 12 月已達約 10 萬人次查詢。

創新前

行政區	土地位置或建物門牌
萬華區	青年路168巷1-10號
萬華區	青年路168巷49弄21-30號
萬華區	青年路30巷1-10號
萬華區	青年路106巷11-20號

社區找房是趨勢，區間門牌未整合
零散個案實價資料難解讀

創新後

條件篩選 比價清單

類別 百戶大社區 百戶內

行政區 請選擇

社區名稱 加入 刪除

查詢清單 延壽國宅 光明大廈 名人世界

交易年月 至 請選擇 年 請選擇 年

矩形框選 圓形框選 查詢

整合社區資料與關鍵字查詢，
掌握交易履歷與房價趨勢更輕鬆

▲社區交易履歷創新特色

二、消費爭議熱點地圖 2.0

為督促業者積極妥適處理消費爭議，亦提醒民眾注意選擇好的業者，108 年 10 月 18 日推出「消費爭議熱點地圖 2.0」，此次熱點地圖公開了不動產相關業者五年來發生的爭議案件數、和解件數及比率，民眾將可更清楚掌握業者服務品質，並預為風險評估，以保障買賣交

易權益。該地圖發布後，迄 108 年 12 月底止，累計瀏覽數達 80,318 人次。

三、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 15 年未領取致歸屬國庫，108 年下半年主動清查尚未領款之案件，以書面通知應受補償人或其繼承人計 49 件，完成申領者 31 件、核發 669 萬 7,146 元。

另針對將於 111 年 1 至 6 月屆滿 15 年需繳庫之案件 75 件，108 年下半年主動再次通知應受補償人儘速前來領款。

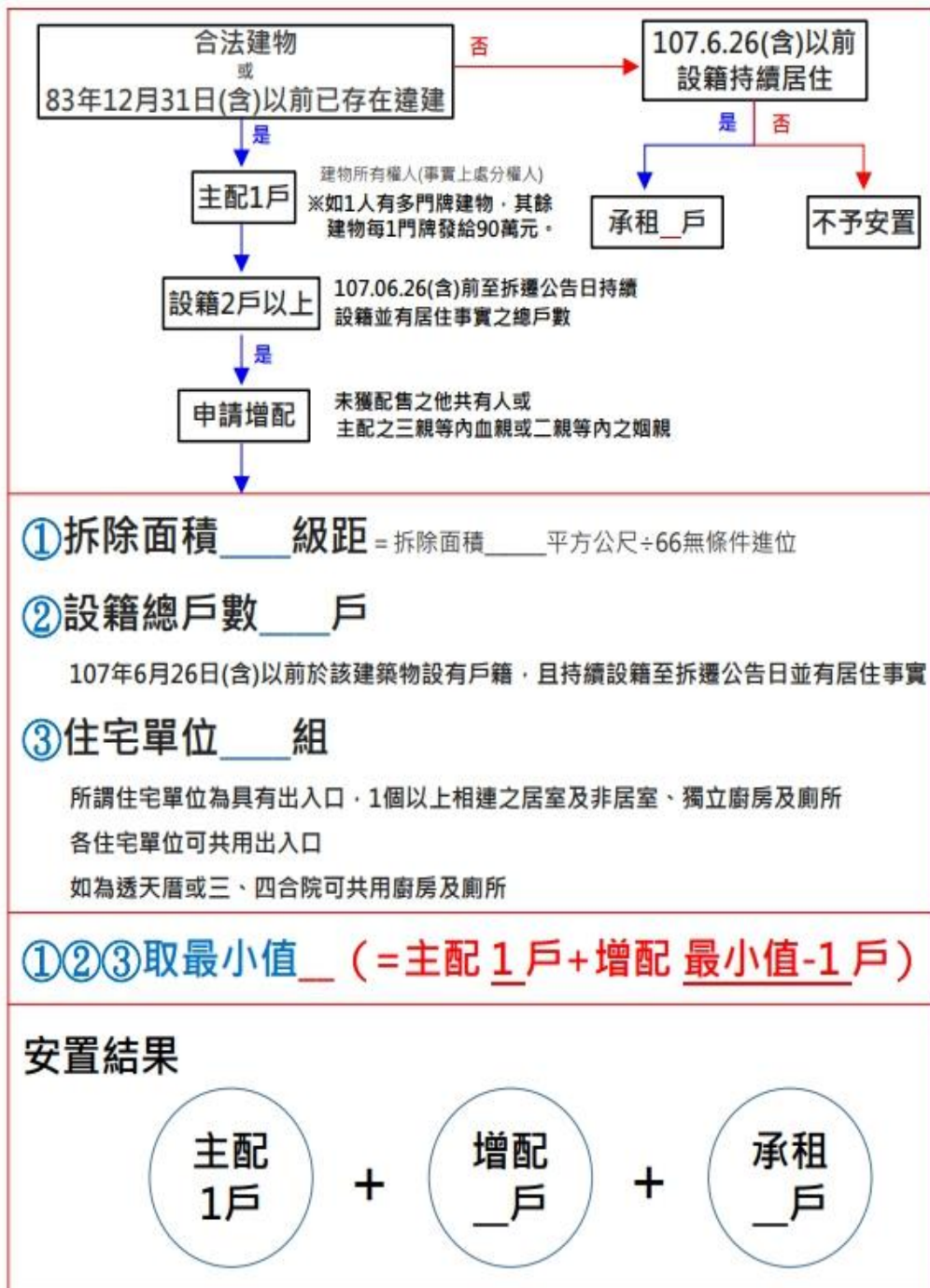
四、優化徵收保管款查詢服務

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未領金額及預計歸屬國庫日期。

109 年 1 月新增建置將於 110 年下半年繳庫之保管案件，提供民眾查詢。

五、社子島「專案住宅配售試算」小程序上線

為利社子島在地居民了解市府 108 年 7 月拆遷安置計畫草案有關專案住宅配售條件，透過使用者導向推出專案住宅配售試算小程序，於 108 年 11 月 25 日正式上線，輸入個案條件，即可量身試算安置結果。已透過網站及 FB 張貼宣傳資訊，同時於駐點工作站及 3 個里辦公處張貼宣傳海報，提供多元便捷方式使居民能夠更快掌握個別的住宅安置情形。



▲社子島地區區段徵收專案住宅配售試算小程式

參、109 年上半年重要工作計畫

一、智慧創新 地政服務

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

持續開發書表製作，提供使用者線上製作並產製切結書表；申請流程更智慧化，透過 web service 將謄本資料自動載入系統，提供更友善智慧的使用環境；增加隨案申請郵寄到家服務，讓民眾免再奔波往返地所；另將新增補正駁回相關通知書資料查詢功能，使申辦人即時查詢案件辦理情形，大大提升便民服務績效。

(二) 跨域服務 跨機關整合

持續配合內政部試辦跨縣市土地登記案件收辦作業，打破行政轄區藩籬，強化地政業務申辦便利性；配合內政部推動土地登記「線上聲明」措施，透過地政士核對申請人身分以保障交易安全；與財政部及稅捐機關整合，推動「不動產移轉網實整合服務」，跨機關查調不動產應完納稅捐繳納情形，階段性達成申請案件免附稅單服務，逐步邁向電子化政府目標。

(三) 主動清查未辦繼承不動產

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，主動清查所有權人死亡超過 1 年未辦理繼承

登記之不動產，依土地法第 73 條之 1 規定於 4 月 1 日公告 3 個月，並通知繼承人儘速辦理繼承登記。

(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 111 年 7 月至 9 月屆滿 15 年需繳庫之案件 70 件，預計於 109 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，建置資料於本局網站，提供民眾查詢。

(五) 臺北地政雲持續精進

持續優化圖台及系統功能，擴大空間資料及屬性資料，另增加使用自然人憑證查詢地價資料，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。

(六) 行動測繪

1. 測繪圖資建置管理

建立三維建物模型建置之標準作業流程及規範，受內政部委託辦理三維地籍測繪管理作業試辦實務研析，以利推動三維地籍應用發展。

2. 測繪資訊系統應用

為提升系統運作效能並強化資訊安全，將「臺北市控制測量成果管理系統」及「臺北市應用測量成果管理系統」整併為「控制及應用測量管理系統」，以節省管理維護成本，有效提升使用者操作便利性。

二、資訊透明 租買有序

聚焦透明房市資訊、維護交易安全、精進地價查估三大策略，推動相關行動方案，維護不動產交易秩序與市場環境，提升地價查估公平與效率，引導不動產市場健全發展。

(一) 透明房市資訊

1. 精進實價查詢服務

從民眾需求及使用習慣出發，持續優化「臺北地政雲」不動產價格查詢介面與功能，讓民眾查詢不動產交易資訊更輕鬆有效率。

2. 實價資訊加值應用

為建構多元房市指標與資訊供各界參考，賡續以實價登錄資料為基礎，發布不動產動態報導月報與年報、臺北市熱門路段房價&租金索驥、住宅價格指數、商辦租金指數及房市指標溫度計等實價登錄加值應用服務，促進不動產資訊透明。

3. 實價登錄新制施行

平均地權條例第 47 條業於 108 年 7 月 31 日修正，將實價登錄申報機制改由買賣雙方於申請所有權移轉登記時，共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。後續將配合內政部政策施行期程，規劃辦理教育訓練、說明會、行銷宣導、系統整合等相關前置作業。

(二) 維護交易安全

1. 訂定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」

為鼓勵房東將閒置住宅委託租賃住宅服務業包租代管經營，依租賃住宅市場發展及管理條例第 18 條規定，將制定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」，俾促進產業發展及活絡租屋市場。

2. 修訂「臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」

為達公平裁罰及符合比例原則，並考量實務現況及減少裁罰案件爭議性，將修訂「臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」，俾使裁罰基準更為明確周延。

3. 辦理不動產經紀業業務檢查

為辦理 109 年度不動產經紀業業務、廣告、契約查核，109 年 1 月訂定「臺北市政府地政局 109 年不動產經紀業查核實施計畫」，持續依據查核實施計畫進行相關查核業務。

4. 賡續推動預售屋契約全面備查

賡續推動預售屋契約全面備查，109 年 3 月聯合消保官、建管處共同舉辦 109 年第 1 次預售屋聯合稽查，並將稽查結果即時發布新聞訊息。

5. 辦理不動產租賃服務業業務檢查

自租賃住宅市場發展及管理條例實施以來，至 108 年 12 月底止，已許可之不動產租賃住宅服務業者計 163 家，為輔導已申請許可尚未辦理登記業者，儘速完成登記程序，成為合法業者，及輔導合法業者執業符合規定，並使用符合內政部規定之契約，於 109 年 2 月訂定「臺北市政府地政局 109 年租賃住宅服務業輔導查核實施計畫」，進行相關查核業務。

6. 辦理多元租賃專法宣導

為讓市民了解租賃住宅相關權利義務，同時推動租賃專業管理機制，持續舉辦講座以及與大專院校合作舉辦說明會等方式進行宣導，以維護租賃交易安全，保障租賃權益。

(三) 精進地價查估

1. 合理查估地價

依工作計畫辦理本市 110 年公告土地現值各項前置作業、地價查估教育訓練，賡續推動地價區段細緻化及地價查估科學化，精進大數據估價輔助系統，藉以輔助檢視地價區段劃分合理性與地價均衡性。另賡續參與中央「房地評價及稅制研商平臺」，積極建議並協助中央推動精進稅基查估及稅制改革。

2. 土地徵收補償市價查估

依土地徵收條例等相關規定所訂期程，辦理土地徵收補償市價查估及市價變動幅度計算作業，查估成果預定於 5 月中旬召開專業技術諮詢會議、6 月中旬召開地

價評議委員會會議評議後，提供各需地機關作為計算徵收補償價額之基準。

三、整體開發 智慧生態

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

本局依各用地機關訂定之無償撥用計畫期程，持續敦促辦理撥用進度及開闢時程，並請各用地機關就非市管且已開闢之公共設施用地儘速撥用，達成管用合一，促進土地活化利用。

預計 109 年上半年申請無償撥用 150 筆土地、面積約 4 公頃，開闢公共設施用地，落實公地公用、加速公地活化。

(二) 整體開發

1. 智慧生態社區實證

持續於區段徵收及市地重劃等整體開發區導入智慧生態設施，並介接資訊局智慧城市系統於整體開發區實證示範。聚焦臺北市整體開發區及智慧生態社區示範成果，舉辦跨域及跨縣市論壇，擴大公私部門交流與討論，作為政策擬定及推動參考。

2. 辦理南港區第三期市地重劃財務結算及成果報告作業

本重劃區 C 區三角公園工程已於 108 年 2 月 15 日竣工，並於同年 8 月 21 日驗收通過、12 月 11 日辦竣該

區土地交接，故本重劃區已重劃完成；另已於 109 年 2 月 20 日公告財務結算結果，將賡續製作成果報告書。

3. 賡續推動北投士林科技園區區段徵收開發作業

(1) 工程進度

賡續進行第 2 期工程範圍填土整地 (T16、T17、T18 及以外工區)、道路工程 (東基地) 與公園綠地新建工程施工作業，及道路工程 (西基地) 招標作業。

(2) T16、T17、T18 街廓市有科技產業專用區土地設定地上權招商案

本案已於 108 年 10 月 31 日公告招商，109 年 3 月 2 日開標結果無人投標，刻由產業發展局重新檢討招商條件，期能於 109 年 6 月簽約並交地予得標廠商。

(3) 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

4. 社子島地區開發前期作業

(1) 環境影響評估

賡續依委員會審議意見編撰意見回應表送本府環境影響評估審查委員會續審。

(2) 區段徵收範圍及抵價地比例報核準備作業

刻蒐集各縣市案例及相關基礎資訊，撰寫區段徵收財務評估報告書，並檢視財務計畫相關評估內容之合理性，以利後續內政部土地徵收審議小組審議本案開發範圍及抵價地比例作業。

5. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

配合都市計畫進行區段徵收準備作業，辦理財務可行性評估，並撰寫區段徵收評估報告書，以利後續各級

都市計畫審議委員會審查；另協助本府都市發展局撰寫本案區段徵收公益性及必要性評估報告，俾利後續都市計畫提報內政部都委會審議時，併同向內政部土地徵收審議小組報告本案區段徵收公益性及必要性（含抵價地比例預審）。

（三）基金靈活運用

因應抵費地基金專戶規劃自 110 年起陸續裁撤，所餘資金全數撥入平均地權基金，後續得申請平均地權基金補助之整體開發區將由 33 處增加至 57 處，應配套修正平均地權基金自治條例等，刪除第 4 條第 2 款有關補助已辦竣市地重劃或區段徵收地區之規劃、建設、維管經費等支出比例上限規定。未來由基金依實際財務狀況及各機關申請補助需求，審酌補助額度。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 109 年上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。