


中華民國 111 年 3 月

臺北市議會第 13 屆第 7 次大會



# 工作報告

報告人：地政局局長 張治祥

資料時間：自 110 年 7 月 1 日

至 110 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 7 次定期大會開議，治祥應邀前來報告本局 110 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「成為守護不動產秩序的領航者」之施政願景，秉持「提供專業便捷智慧化的服務、確保市民不動產權益」之使命，致力推展「智慧創新 地政服務」、「資訊透明 租賃有序」及「整體開發 基金健全」等三大施政目標，並提出「推廣智慧地所」、「優化地政雲網」、「透明房市資訊」、「維護交易安全」、「創造臺北新象」及「健全基金運用」等 6 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 110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 111 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.....	5
三、 整體開發 基金健全.....	8
貳、 創新措施.....	15
一、 建置社區交易資訊查詢平台 .....	15
二、 地政士開業變更登記免書證服務 .....	15
三、 AI系統協審預售屋契約 .....	16
四、 個人房東委託包租代管可減徵4成地價稅、房屋稅.....	16
五、 社子島視訊駐點服務.....	16
參、 111年上半年重要工作計畫 .....	17
一、 智慧創新 地政服務.....	17
二、 資訊透明 租買有序.....	20
三、 整體開發 基金健全.....	23
肆、 結語.....	26

## 壹、本期重要施政成果

### 一、智慧創新 地政服務

為確保市民權益及回應業者需求，秉持專業、創新精神，將智慧科技導入地政服務，並持續精進各項業務，成果如下：

#### (一) 推廣智慧地所

##### 1. 臺北智慧地所系統線上申辦

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，提供登記及測量網路申辦、電子支付地政規費及接收案件辦理情形等功能，更整合業界五大代書軟體，讓地政士於送件前已透過代書軟體建置之資料可直接匯入本系統，簡化地政士申請程序。

另為使申請項目更加多元及配合內政部推動當事人土地登記線上聲明免附印鑑證明政策，於系統新增可讓已完成線上聲明的序號資料自動匯入地所收件資料，及「連件辦理」、「智能方式計算權狀費用」等功能。未來將持續優化系統服務，擴增貼近民眾需求之功能。臺北智慧地所系統上線至 110 年 12 月底止，線上申辦案件達 2 萬 8,252 件。



### ▲臺北智慧地所

## 2. 數位印鑑比對系統介接戶政

本局自 106 年 7 月 1 日起開始全國首創實施介接數位印鑑比對系統，由地政機關連線查詢比對民眾在戶政機關登記的印鑑章及印鑑登記資料。截至 110 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減少 3,743 張印鑑證明，及節省民眾至戶政事務所申請印鑑證明之時間及交通成本。

## 3. 金融機構印鑑管理系統精準比對

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查詢金融機構備查之印鑑資料，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 110 年 12 月底止，完成現有金融機構約 6.9 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 6 萬 7,903 張，核對印鑑 5 萬 3,985 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，經公告及通知仍不申辦者，由本局列冊管理，列冊管理逾 15 年仍未申請繼承登記者，移送財政部國有財產署公開標售。截至 110 年 12 月底止，移請國有財產署標售者計有土地 277 筆，建物 29 棟。

## （三）優化地政雲網

「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，也是媒體引用不動產資訊之重要來源。本期辦理「實價去識別化」、「實價揭露 7 天變 1 天」、「大數據扣車位算房價」、「經紀業/不動產交易管理統計」、「預售建案功能」及「徵收土地查詢」等功能增修。自 110 年 7 月至 12 月底止，累計 130 萬 5,668 使用人次。

## （四）持續受理都市更新建物測量預審案件

本市各地政事務所自 105 年 1 月 1 日實施「都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查作業」，並自 107 年 1 月 1 日起正式實施精進預審制度，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，利用至建物完工取得使用執照，正式申辦建物第一次測量期間，提前就涉及權利變換計畫圖冊面積不一致之處，辦理釐正手續，每案約可節省作業時程 6 個月，加速都更作業。經統計自 105 年 1 月至 110 年 12 月底止，累計受理 77 案（7,005 個建號）。

#### (五) 建置三維地籍建物空間資料

辦理三維地籍建物空間資料整合建置作業，完成 7,000 個三維建物產權模型及 23 萬餘個建號空間點位資料，同時建置既有成屋空間資料管理系統，自動化進行資料處理，介接相關圖資及 API，提供資料展示及分析等增值應用功能。

#### (六) 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 年未領取徵收補償價款致歸屬國庫，110 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 38 件，完成申領者 16 件、核發 2,010 萬 4,428 元。

另針對將於 112 年底屆滿 15 年需繳庫之案件 150 件，110 年主動再次通知應受補償人儘速領款。



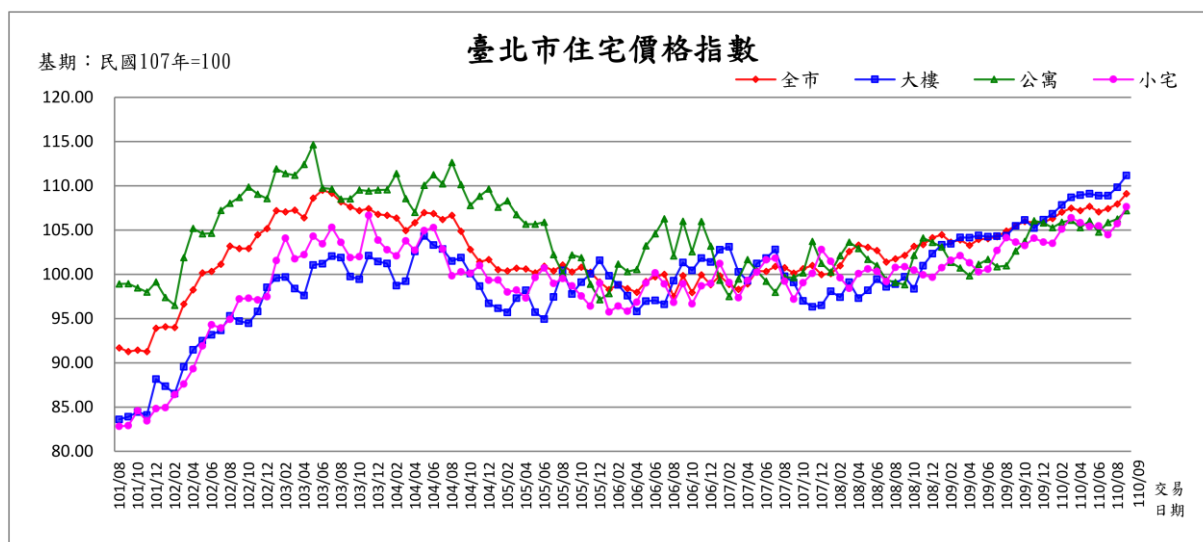
## 二、資訊透明 租買有序

為健全房市發展，本局從透明房市資訊、維護交易安全、精進地價查估等面向，配合本府政策構築相關行動方案，成果如下：

### (一) 透明房市資訊

#### 1. 發布不動產動態報導與價格指數

為協助各界掌握房市脈動趨勢，以實價登錄資料為基礎，每月發布不動產動態報導、住宅價格月指數；每季發布 12 行政區住宅價格季指數、房市指標溫度計；每半年發布商辦租金指數。冀由提供完整豐富的資訊，協助各界解讀不動產價格與租金變動情形。截至 110 年 12 月底止，累計發布不動產動態月報 81 則、年報 7 則、住宅價格月指數 110 期、12 行政區季指數 36 期、房市指標溫度計 15 期及商辦租金指數 15 期。



▲ 臺北市住宅價格指數趨勢圖

## 2. 實價門牌地號完整揭露

配合實價登錄 2.0 新制，自 110 年 7 月 1 日起完整揭露實價資訊門牌及地號，並溯及過往的 28 萬餘件交易案件，提升交易效率及資訊透明度。

### (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 110 年 12 月底止，累計納管達 502 案，其中經本局核備完成之建案契約計 482 案；未完成核備 20 案（建商改正中 11 案、本局審核中 9 案）。為讓民眾掌握預售建案契約核備情形，本局除定時更新網頁資訊外，自 108 年 10 月起發布預售屋契約備查動態季報，迄 110 年 12 月底止，累計發布 9 期。

項目	審核中	改正中	檢查通過	小計
案件數	9	11	482	502

▲預售建案契約核備辦理情形(統計至 110 年 12 月底止)

#### 2. 擴大辦理預售屋聯合稽查

於 110 年 9 月及 12 月聯合行政院消費者保護處、內政部、公平交易委員會、財政部臺北國稅局、本府消保官、消防局及建管處辦理預售屋聯合稽查，查核項目包含預售屋銷售資訊及買賣契約是否於銷售前申報備查、買賣定型化契約內容、購屋預約單（紅單）及不動產經紀業營運、廣告、建照核發情形、樣品屋（接待中心）等是否合乎相關法令規定等，並就缺失部分追蹤至改善完成，積極維護交易安全。

### 3. 宣導推動預售屋銷售管理新制

鑑於實價登錄 2.0-預售屋銷售管理新制上路後，業者對於預售屋相關資訊申報仍有誤漏，契約內容制定不符合規範情形，並提醒成交案件必須在買賣簽約後 30 日內申報資訊，故持續宣導推動預售屋資訊備查及申報作業各項應注意重點，除建立預售屋銷售管理專區資訊查詢單一入口，製作建案資訊申報重點懶人包、契約內容常見錯誤態樣、提供預售屋成交資訊申報書範本外，並與相關公會協力以多元管道宣導及辦理教育訓練，以利業者遵循。

### 4. 辦理不動產經紀業及租賃住宅服務業業務檢查

為積極管理本市不動產經紀業者及租賃住宅服務業者執業符合規定，分別訂定「臺北市政府地政局 110 年不動產經紀業查核實施計畫」及「臺北市政府地政局 110 年租賃住宅服務業輔導查核實施計畫」，並依計畫辦理查核作業，迄 110 年 12 月底止，共計辦理 136 家不動產經紀業者，及 60 家租賃住宅服務業查核，完成年度計畫目標。

## (三) 精進地價查估

111 年公告土地現值及公告地價經本市地價評議委員會考量地價動態、整體經濟狀況、民眾負擔能力及地方財政自主因素等，評定全市平均調幅分別為 3.41% 及 2.63%。

### 三、整體開發 基金健全

本局為辦理區段徵收、市地重劃等實踐都市計畫整體開發之主責機關，藉由推動公有土地活化利用、規劃興築智慧永續的基礎設施、運用本市平均地權及重劃抵費地出售盈餘款基金資源支援市政建設，成果如下：

#### (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，將可供無償撥用土地依清查結果函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。自 104 年 3 月至 110 年底，本府各用地機關已完成無償撥用面積 46.81 公頃，可達成公有土地「管用合一」，並加速推動市政建設。



▲各項公共設施用地取得面積圖示

## (二) 整體開發

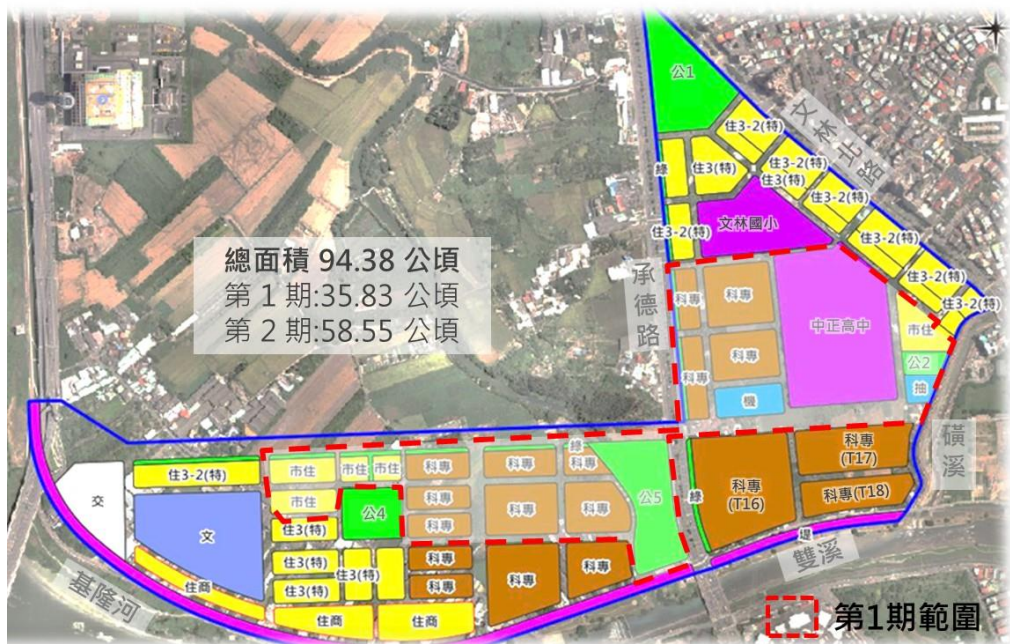
### 1. 北投士林科技園區區段徵收

#### (1) 市有科技產業專用區土地設定地上權案完成招商

因應產業發展需求及鼓勵產業進駐，擇定 T16、T17、T18 街廓市有科技產業專用區土地作為示範基地，以設定地上權方式開發。T16 街廓於 110 年 11 月 19 日由仁寶電腦工業股份有限公司以投標權利金 81.98 億元得標，T17 及 T18 街廓於 110 年 10 月 13 日由新光人壽保險股份有限公司分別以投標權利金 28 億元及 16.02 億元得標，透過市有地招商引進民間投資能量，帶動整體產業及區域發展。

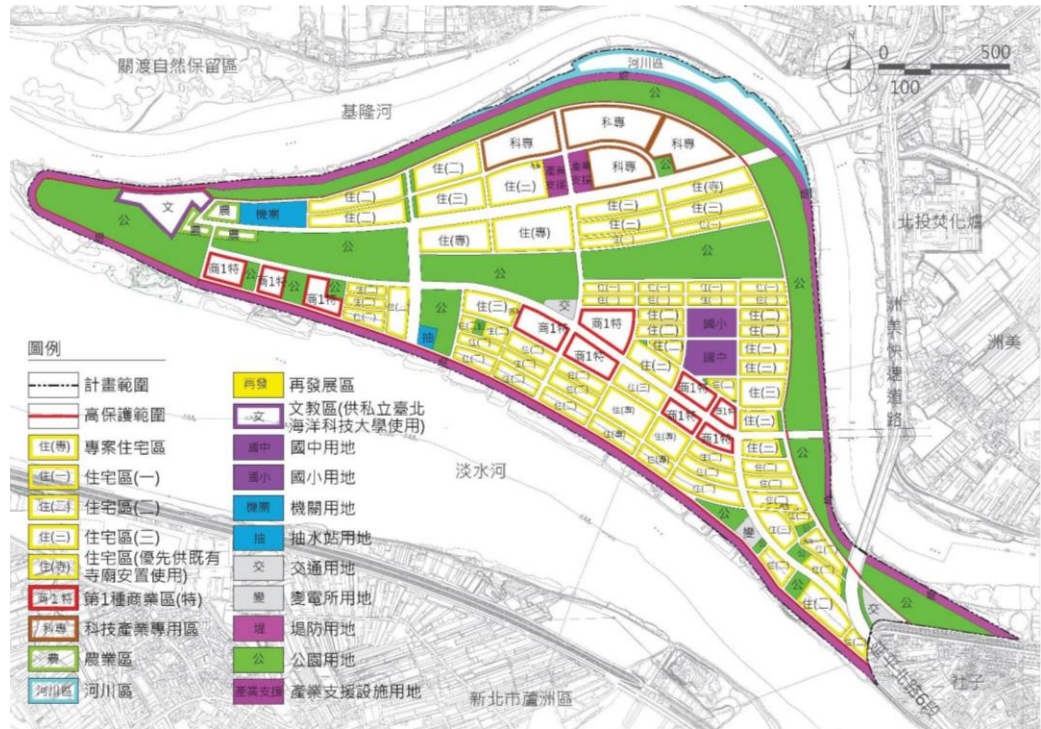
#### (2) 工程進度

公 1 公園已於 110 年 7 月 16 日完工並已啟用，賡續進行第 2 期道路工程施工，東基地預計 111 年 3 月完工，西基地預計 112 年 1 月完工。



▲北士科區段徵收範圍及土地使用分區示意圖

## 2. 社子島地區區段徵收



▲社子島細部計畫示意圖

### (1) 精進拆遷安置計畫

為減輕開發造成在地居民的生活衝擊及降低未來陳抗阻力，讓社子島經濟弱勢族群得依自身所得條件，以合理之居住成本於在地安身立命為目標，從優照顧經濟最弱勢者，已於110年7月調整「配租專案住宅」相關措施（符合配租專案住宅資格者，依戶內人口數及所得級距給予分級租金補貼，拆遷戶可自行選擇承租本府興建之專案住宅或另覓租所，且至少保障12年租期），保障低收入戶承租專案住宅12年免租金、中低收入戶或一般承租戶也提供十分優渥的分級租金補貼。

## (2) 環境影響評估

本局土地開發總隊為求嚴謹，自願依法進行第二階段環境影響評估程序，經本府環境影響評估審查委員會綜合考量認定本案應繼續二階環評。環評委員會自 107 年 10 月 26 日至 111 年 1 月 19 日，共召開 9 次審查會議，於第 244 次會議審查通過。

## (3) 區段徵收範圍及抵價地比例報核

依 109 年 4 月 23 日本市都市計畫委員會第 764 次會議審議通過之細部計畫內容製作區段徵收財務評估報告書，於 109 年 6 月 23 日報請內政部審議區段徵收範圍及抵價地比例。針對內政部初審意見，分別於 109 年 10 月 23 日、110 年 6 月 4 日及 12 月 6 日提送補充說明資料，目前仍於審查程序中。

## (4) 土地改良物查估及土地市價查估

土地改良物查估作業於 109 年 8 月 10 日正式啟動，截至 110 年 12 月 31 日止完成 1,803 個門牌建物（全區 2,409 個門牌建物，完成率 74.84%）。土地市價查估作業自 110 年 3 月至 12 月共召開 9 場專業諮詢會議，於 111 年 1 月 26 日完成徵收補償市價之評議作業。

## (5) 社會溝通

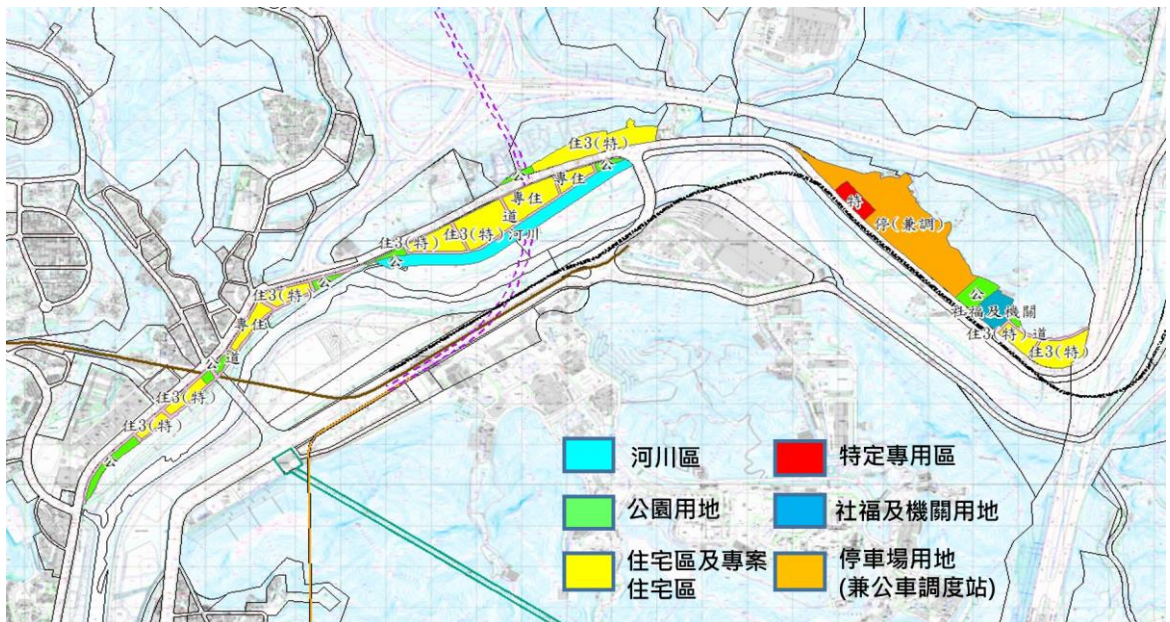
為使各界期待改善方案得以兼顧市政理念、專業及在地聲音，於 110 年 9 月 26 日及 10 月 3 日舉辦 4 場次「明日社子島工作坊」，計有 175 位居民出席。嗣於 10 月 14 日至 10 月 22 日針對有報名工作坊但未能出席或未中籤的 631 位居民，以電話方式進行訪問，

計有 429 位居民完成訪談。後續本府將依公參會建議，針對居民就社子島開發尚有疑義部分，透過舉辦地方小型鄰里諮詢服務、逐戶拜訪弱勢戶等多元方式加強說明，並藉由公參會委員之專業協助持續保持溝通管道，以持續提升專家學者及居民對計畫之認同。

### 3. 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

本案都市計畫於 107 年 12 月 6 日至 108 年 1 月 14 日辦理公開展覽，109 年 6 月 18 日本市都市計畫委員會第 766 次會議審議修正通過。嗣經內政部都市計畫委員會於 109 年 9 月 8 日、110 年 1 月 20 日及 8 月 10 日召開 3 次專案小組會議，並於 11 月 2 日由該委員會專案小組偕同內政部土地徵收審議小組專案小組召開聯席會議，目前仍於審查程序中。



▲本市都市計畫委員會 109 年 6 月 18 日第 766 次會議審議修正通過之都市計畫方案



## (2) 土地所有權人參與區段徵收及繼續農耕意願調查

本案於 108 年 11 月 8 日起持續辦理土地所有權人參與區段徵收及繼續農耕意願調查，以瞭解區內 579 位土地所有權人意向；截至 111 年 2 月 8 日止，已回收 391 份有效問卷（回收率 67.53%），同意參與區段徵收之地主比例約 76.47%，原從事農耕使用之土地所有權人皆無繼續務農意願，已據以撰擬區段徵收評估報告書供內政部都市計畫委員會審議參考。

### (三) 基金靈活運用

#### 1. 提升基金運用效能，持續推動舊區再生

本局依平均地權條例施行細則第 84 條之 1 第 3 項規定，已於 110 年 12 月裁撤 19 個重劃抵費地出售盈餘款專戶，裁撤後所餘經費全數撥入平均地權基金，持續增添及改善已辦竣市地重劃或區段徵收地區之建設、維護及管理。

#### 2. 運用基金補助，支援市政建設

本府各機關位於本市區段徵收區及市地重劃區範圍內之公共設施建設改善所需經費，得申請平均地權基金或抵費地基金補助，110 年度提經基金管理委員會審議同意補助案計 5 件（抵費地基金 2 件、平均地權基金 3 件）。110 年併決算及 111 年預算總金額 29 億餘元。

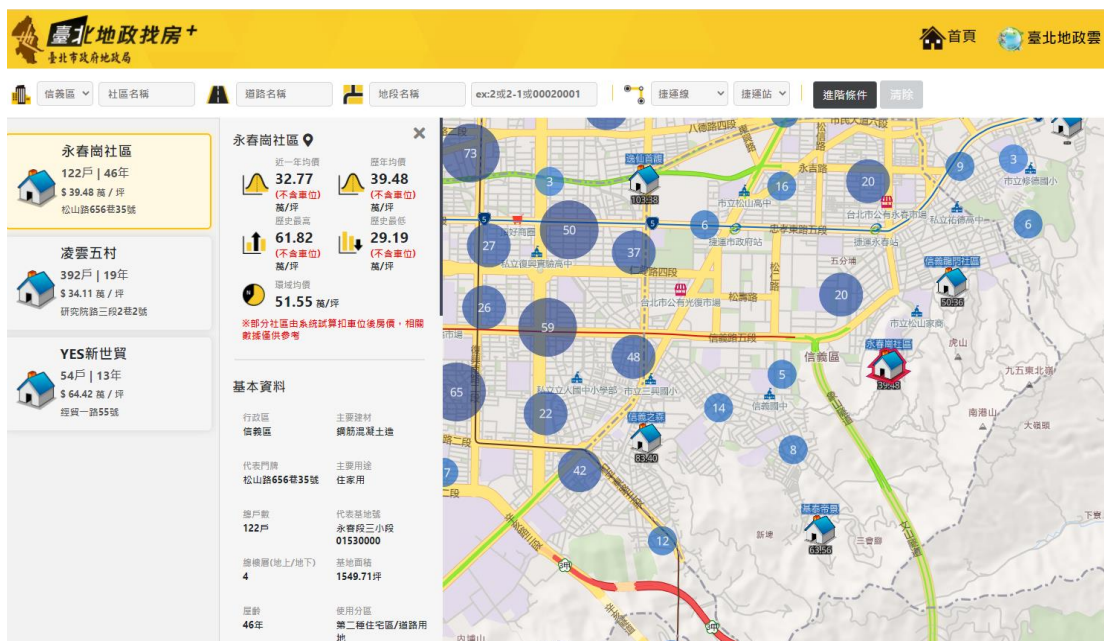
#### 3. 基金賸餘繳庫，市庫統籌運用

本市實施平均地權基金為挹注市府財政需求，110 年度編列繳庫數 6.85 億元，及配合本府社會局因應健保費率調漲，追加老人及身障者健保補助費所需財源，以基金併決算辦理賸餘繳庫 6.43 億元，合計 13.28 億元。

## 貳、創新措施

### 一、建置社區交易資訊查詢平台

110年12月8日全新推出「臺北地政找房+」平台，首創公部門版地圖式索引房價查詢系統，整合社區基本資料、實價登錄、周邊公共設施及相關房價統計資訊，並涵蓋成屋社區及預售建案，打造更完整、豐富的社區交易資訊查詢平台。



▲社區交易資訊查詢平台

### 二、地政士開業變更登記免書證服務

本局率全國之先，110年6月1日起試辦地政士開業及變更登記申請免書證服務，原申辦作業中應檢附之文件，能由機關以電腦處理達成查詢者得免提出，達到簡化申請人應備書表及節能減碳之實益。自試辦起至110年12月底，受理403件地政士開業及變更登記案，使用免書證服務193件，減少書證檢附比率48%。

### 三、AI 系統協審預售屋契約

實價登錄 2.0 新制規定預售屋銷售前，建案資訊及買賣定型化契約應先申報備查並予以揭露。因預售屋買賣定型化契約條文內容眾多且繁雜，業者經常將應記載事項分散於契約各條文中，造成人員判讀困難，審約費時，故本局以自然語言理解演算法方式，於 110 年 10 月底完成 AI 審約系統開發，藉由人機協作，提升審約效能，提高資訊揭露即時性與正確性。

### 四、個人房東委託包租代管可減徵 4 成地價稅、房屋稅

為擴大租屋供給，率全國之先，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」，於 110 年 10 月 13 日經本市議會三讀通過，11 月 10 日施行。個人房東將非自用住宅委託包租代管業者出租管理，且租期 1 年以上，地價稅及房屋稅均可減免 40%，金額以 1 萬元為上限。力推以減稅誘因，增加包租代管房源，鼓勵租賃住宅服務業發展，健全租屋市場。

### 五、社子島視訊駐點服務

因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情，本局於 110 年 7 月 6 日首創「社子島視訊駐點服務」，居民只要手機或電腦下載軟體即能通話，兼顧落實防疫政策及服務地方居民，使地方溝通管道多元便利。

## 參、111 年上半年重要工作計畫

### 一、智慧創新 地政服務

因應當前智慧行動化服務之潮流，持續推廣智慧地所及地政雲網服務，以更多元、安全、便捷之方式提供優質地政服務，相關工作計畫如下：

#### (一) 優化臺北智慧地所系統

開通提供電子收據功能大步邁向 E 化政府，擴增電子支付方式與本府「智慧支付平台 (pay. taipei)」介接，提供智慧地所規費行動支付功能，並將持續與使用者交流優化系統，以提供契合使用者需求之功能，讓服務更便捷。

#### (二) 跨域服務 跨機關整合

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。持續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

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 113 年 1 月至 6 月屆滿 15 年繳庫之案件 70 件，111 年上半年視業務情形主動再次通知應受補償人儘速領款。

111 年上半年新增建置將於 112 年下半年繳庫之保管案件，提供民眾查詢。

#### (五) 臺北地政雲持續精進

新增「不得私有範圍土地資訊」及「地政士會員專業訓練紀錄查詢」功能，另辦理「買賣/租賃/預售屋實價查詢」功能增修。

#### (六) 建置多維度測繪管理系統及三維地籍產權建物模型

建置多維度測繪管理系統收納及發布全市測繪成果；完成 111 年度全數新成屋之三維地籍產權建物模型，同時辦理歷年成果回溯建置，加速建立本市三維地籍基本圖資，作為多維度測繪管理系統之空間基礎資料。

#### (七) 衛星定位基準網 (Taipei CORS) 服務優化

透過既有軟、硬體設備定期維護，持續優化系統功能（如提供大氣狀況查詢以選擇較佳之訊號接收時段等），期望能循序漸進地改善使用者體驗及擴大服務範圍，進而落實本市邁向智慧城市目標。

(八) 試辦地政士開業變更登記線上辦服務

111 年上半年於「臺北智慧地所系統」開發「地政士開業及變更登記線上申辦」子系統，配合與內政部系統資料庫介接減少資料輸出入，並提供線上支付繳納證照費，達到地政士開業及變更登記全程線上申辦的「零接觸服務」目標。

(九) 徵收補償線上 PAY

111 年上半年於「臺北智慧地所系統」開發「徵收補償線上申辦」子系統，同步開放線上申領徵收補償費及保管款，將作業流程全面線上化，透過數位身分認證及系統辨識可領金額等多重審核後即可核發，創新便民措施，有效提升服務便利性及可及性，達成雙贏局面。

## 二、 資訊透明 租買有序

為保障市民權益，積極推動房市資訊透明，並強化交易安全管理制度、精進地價查估，引導不動產市場健全發展，相關工作計畫如下：

### (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，持續優化實價登錄查詢服務，讓民眾查詢不動產交易資訊更輕鬆有效率。另規劃精進「大數據扣車位算房價」功能，以公設比推算車位面積，提供更完整車位資訊，協助民眾檢視含車位交易而未申報車位價格或車位面積之買賣案件實際建坪單價水準，解決因交易單價含車位無法拆算而造成價格失真問題。

#### 2. 實價資訊加值應用

為建構多元房市資訊供各界參考，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，協助各界解讀房市動態，促進不動產資訊透明。



## (二) 維護交易安全

### 1. 持續優化預售屋銷售資訊管理

為促進預售屋資訊更透明正確，除持續協助業者正確即時申報、落實查核及發布預售屋備查動態季報外，並將精進 AI 審約系統之資訊判讀、文件管理、統計分析等功能；另規劃於 111 年上半年聯合本府消保官、建管處及國稅局共同舉辦 111 年第 1 次預售屋聯合稽查，加強查核預售屋建案契約及訂購預約單等重點，維護購屋消費者權益。

### 2. 辦理不動產經紀業及租賃住宅服務業業務檢查

為積極管理本市不動產經紀業者及租賃住宅服務業者執業符合規定，賡續訂定本市不動產經紀業及租賃住宅服務業之查核計畫，並依計畫進行相關業者查核作業。

### 3. 規劃「買(租)房消費爭議整合查詢 2.0」一站查詢服務

整合本局原有「消費糾紛來源與原因」、「買房消費爭議熱點地圖」查詢服務及爭議處理管道，規劃建置「買(租)房消費爭議整合查詢 2.0」一站查詢系統，結合以圖找業及視覺化圖表的資訊趨勢，以更人性化的查詢方式，完整呈現買租房所需不動產業者名稱、消費爭議案件發生情形(包含和解數、和解率、爭議原因統計等)及申訴管道相關資訊。

### 4. 行銷推廣包租代管擴大租屋供給

因應本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業於 110 年 11 月 10 日實施，為讓個人房東瞭解其委託包租代管出租住宅所享有之減稅權益，本局與本市租賃住宅服務商業同業公會共同製作簡明易

懂之宣導影片，積極行銷推廣包租代管，以推動減稅新制，進而擴大租屋供給，健全租賃市場。

### (三) 精進地價查估

#### 1. 合理查估地價

依工作計畫籌辦本市 112 年公告土地現值各項前置作業、教育訓練，賡續推動地價區段細緻化及地價查估科學化，運用大數據估價輔助系統，輔助檢視地價區段劃分合理性與地價均衡性。參與中央「房地評價及稅制研商平臺」及「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，協助中央推動精進稅基查估作業。

#### 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 111 年上半年預定徵收土地補償市價查估及市價變動幅度計算作業，查估成果經本局協審，召開專家學者諮詢會議預審後，再提送地價評議委員會議評議，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 基金健全

藉由促進公有土地活化利用、創造臺北新象及健全基金運用等面向推動本市整體開發，相關工作計畫如下：

#### (一) 公地活化

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。

#### (二) 創造臺北新象

##### 1. 北投士林科技園區區段徵收

###### (1) 工程進度

賡續進行第 2 期道路工程施工，東基地預計 111 年 3 月完工，西基地預計 112 年 1 月完工（全區工程完工）。

###### (2) 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、智慧路燈、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，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。

### (3) 成立北投士林科技園區產業服務中心

為提供進駐業者諮詢服務及行政協助，並協助園區內產業媒合及推廣招商，本府於 111 年 2 月成立產業服務中心，並於園區內設置辦公室，以協助業者進駐園區促進地區產業發展。

## 2. 社子島地區開發先期作業

### (1) 社會溝通

本局將秉持「深化溝通，繼續往前進」之精神，於 111 年 2 月起派員就社子島弱勢戶逐戶進行訪視，並邀請社造團隊協助加強地方溝通，與居民一起持續進行社區短期改善及補償安置等相關議題的溝通，齊心合力推動明日社子島。

### (2) 土地改良物查估及土地市價查估

持續辦理土地改良物查估及土地市價查估（協議價購部分）作業，並將配合內政部審議區段徵收範圍及抵價地比例進度，預為準備協議價購價格審查等相關事宜。

### (3) 協議價購會議及區段徵收公聽會

俟區段徵收開發範圍及抵價地比例經內政部審議通過後，賡續依土地徵收條例暨其施行細則規定邀集開發範圍內土地所有權人及相關權利人依序召開協議價購會議及區段徵收公聽會，以利區段徵收計畫書報核事宜。

### 3. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

#### (1) 公益性及必要性評估報告書與區段徵收評估報告書

配合內政部都市計畫審議進度，更新公益性及必要性評估報告書與區段徵收評估報告書供審查委員參考，預計於 111 年 3 月由內政部土地徵收審議小組聽取本案之公益性及必要性報告。

#### (2) 土地所有權人參與區段徵收意願調查

本局自 108 年起進行土地所有權人參與區段徵收及繼續耕作意願調查，截至 111 年 2 月 8 日止，回收率為 67.53%，同意比例為 76.47%，將持續以郵寄問卷及實地面訪之方式，提升問卷回收率。

#### (3) 專案管理、公共工程及專案住宅工程採購作業

研擬委託專案管理及規劃設計技術服務招標文件，於內政部都市計畫委員會審定本案都市計畫後辦理上網招標作業。

### (三) 健全基金運用

#### 1. 「平均地權及抵費地基金 e 點通」擴充優化

為使基金之運用發揮效益、提升基金業務運作效率，整合 e 化平均地權基金及抵費地基金管理系統，提供本府各機關學校線上申請提案，並持續依使用者經驗優化系統，簡化申請補助流程及提升行政效率。

#### 2. 平均地權基金土地價款加速清償

為未來推動整體開發儲備充分財源，督促欠款機關加速清償地價款以健全基金管理，111 年度債務清償率可達 71.62%。

## 肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 111 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。