

中華民國 110 年 3 月

臺北市議會第 13 屆第 5 次大會



# 工作報告

報告人：地政局局長 張治祥

資料時間：自 109 年 7 月 1 日

至 109 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 5 次定期大會開議，治祥應邀前來報告本局 109 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，109 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 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 109 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 110 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 .....	11
貳、 創新措施.....	19
一、 大數據扣車位算房價 .....	19
二、 非宅廣告警示機制 .....	20
參、 110 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 基金健全 .....	26
肆、 結語.....	29

## 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

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)，更採納地政士公會推薦之代書軟體，配合完成資料產製匯入本系統功能，簡化地政士申請程序。

另為使申請流程更加智慧化，已透過 web service 將謄本資料自動載入系統，提供更友善的使用環境，並新增「隨案申請郵寄到家服務」及「補正駁回相關通知書資料即時查詢」等功能，有效節省申辦人時間，提升便民服務績效。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 109 年 12 月底止，線上申辦案件已達 23,413 件。



▲臺北智慧地所畫面

## 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 109 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 3,177 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 109 年 12 月底止，完成現有金融機構印鑑約 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 37,956 張，核對印鑑 29,293 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，列冊管理期間為 15 年，逾期仍未申請登記者，移送財政部國有財產署公開標售。截至 109 年 12 月底止，移請國有財產署標售者計有土地 282 筆，建物 37 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「預售建案契約查詢」、「拆算車位之單價計算」、「公有土地多筆地號查詢」、「估價共享資料」、「實價資料門牌及地號去識別化區間縮小為以 5 號區間並增加門牌顯示單/雙號」及「實價資料按日揭露」等功能增修。

## （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 109 年 12 月底止，累計受理 57 案（5,073 筆建號數）。

#### (五) 重測前地籍圖數位應用

與中研院人文社會科學研究中心合作，將本市 978 幅重測前地籍原圖重新掃描、拼接、定位及數位典藏，並於臺北地政雲提供套疊服務，供各界查詢共享。自 108 年 5 月該服務上線至 109 年 12 月底止，計 5,594 人次查詢應用。

#### (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，109 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 288 件，完成申領者 48 件、核發 678 萬 8,069 元。

另針對將於 111 年屆滿 15 年需繳庫之案件 223 件，109 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、精進地價查估等面向構築相關行動方案，成果如下：

### (一) 透明房市資訊

#### 1. 因應實價新制施行部署相關作業

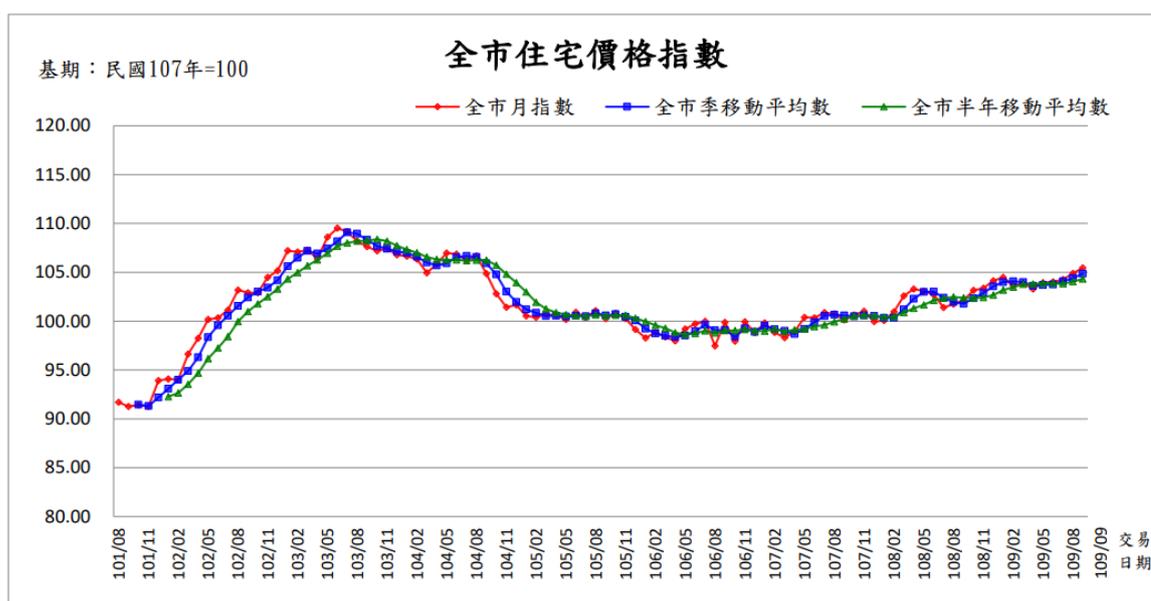
平均地權條例第 47 條修正將實價登錄改由買賣雙方於申請所有權移轉登記時併同申報，並經行政院核定自 109 年 7 月 1 日起施行。為宣導新制規定並落實政策施行，本局辦理 9 場教育訓練及說明會，製作「新制重點簡單說」等 6 支宣導影片，並建置「實價登錄專區」單一資訊查詢平台，彙整收錄相關法令規範、教育訓練影片及簡報、Q&A、懶人包、申報書填寫範例等實用資訊，並結合網實多元行銷，擴大推廣面向，協助民眾及相關業者掌握實價新制重點及申報要領，實施以來申報零逾期。



▲ 實價登錄新制說明會及宣導短片

## 2. 發布不動產動態報導與價格指數

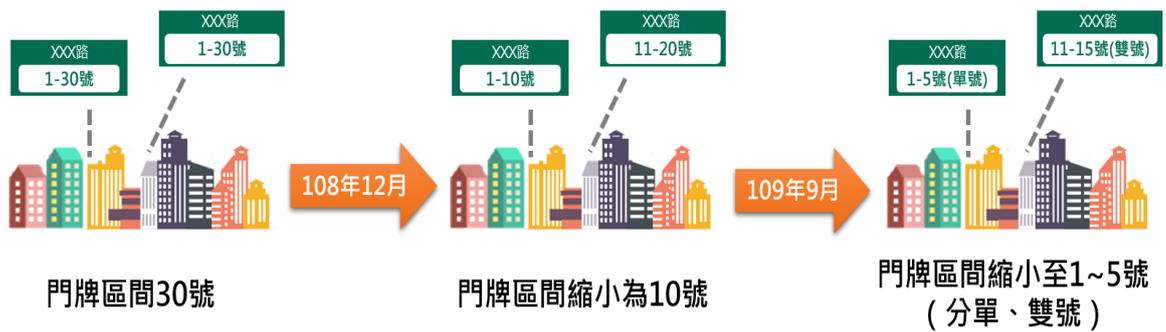
為協助各界整體解讀並掌握房市脈動趨勢，以實價登錄資料為基礎，每月發布不動產動態報導、住宅價格月指數；每季發布 12 行政區住宅價格季指數、房市指標溫度計；每半年發布商辦租金指數。冀由提供完整豐富的資訊，協助各界解讀不動產價格與租金變動情形。截至 109 年 12 月底止，累計發布不動產動態月報 69 則、年報 6 則、住宅價格月指數 98 期、12 行政區季指數 32 期、房市指標溫度計 11 期及商辦租金指數 13 期。



▲ 臺北市住宅價格指數趨勢圖

### 3. 縮小實價登錄資訊門牌顯示區間

為促進不動產交易資訊透明化，並兼顧法令限制須以「區段化、去識別化」方式提供查詢，前於 108 年 12 月率先全國將臺北地政雲實價資訊地號或門牌顯示區間從 30 號縮小為 10 號；109 年 9 月再精進縮小至 5 號，協助民眾更快速、精確掌握房價資訊。



▲實價登錄資訊門牌顯示區間縮小

## (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 109 年 12 月底止，累計納管達 328 案，其中經本局核備完成之建案契約計 269 案；未完成核備 59 案（建商自主檢查中 15 案、建商改正中 26 案、本局審核中 18 案）。另於 109 年 3 月及 9 月聯合本府消保官及建管處辦理 2 次預售屋聯合稽查，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，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 109 年 12 月底止，累計發布 4 期。

項目	建商自主檢查中	審核中	改正中	檢查通過	小計
案件數	15	18	26	269	328

▲預售建案契約核備辦理情形(統計至 109 年 12 月底止)

### 2. 預售建案契約管理平臺

107 年 12 月 21 日於臺北地政雲建置「預售建案契約管理平臺」，提供業者申報預售建案契約及查詢送審進度。截至 109 年 12 月底止，計 175 筆建案透過該平臺申辦備查。

此外，為便利民眾查詢預售建案相關資料，該平臺進一步提供「契約核備地圖」查詢服務，並整合「不動產開發資料(含本市建管業務 e 辦網連結)」與「預售屋履保銀行」等查詢功能。

### 3. 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」

為避免代銷業者辦理預售屋實價登錄大量逾期申報，規避較輕的裁罰，及仲介業同業間惡性大量檢舉違規廣告，本局於 109 年 3 月 2 日修正公布「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」，以違規案件數量累進裁罰，並依情節可達法定最高額度，達衡平裁處效益並強化管理。109 年總計裁罰 99 件不動產經紀業違規，金額計新臺幣 681 萬元，且自裁罰基準公布日起迄 109 年 12 月底止，依新制辦理違規案件數量累進裁罰，及依情節採法定最高罰鍰裁罰者，計 10 案，裁罰金額計新臺幣 111 萬元。

### 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 109 年不動產經紀業查核實施計畫」及「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」，並依計畫期程進行輔導查核作業。迄 109 年 12 月底止，共辦理 120 家不動產經紀業者查核，及辦理 57 家租賃住宅服務業查核。

### (三) 精進地價查估

#### 1. 制訂地價查估作業原則

研訂本市地價區段劃分及地價查估相關原則，建立全市齊一作業標準，並提經本市地價評議委員會議評議通過，俾妥適劃分地價區段，合理查估區段地價。

#### 2. 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，妥擬地價調整方案。110 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 2.17%，並如期於 110 年 1 月 1 日公告。

#### 3. 土地徵收補償市價查估

辦理 110 年上半年預定徵收土地補償市價查估 12 案（估價基準日為 109 年 9 月 1 日），除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，並依規定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 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。統計自 104 年 3 月至 109 年 12 月底止，本府各用地機關已完成無償撥用面積 46.59 公頃，可達成公有土地「管用合一」，並加速推動市政建設。

完成無償撥用之土地，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，使管用合一，提升市民生活環境品質。



▲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開發作業

#### (1) 編號 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，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。本案前分別於 108 年 10 月 31 日、109 年 6 月 30 日公告招商，惟均因無人投標而流標；嗣經本府探詢潛在投資人意見，刻正調整招商條件及重新查估權利金底價，預計於 110 年第 2 季重新公告招商。

#### (2) 工程進度

賡續進行第 2 期道路工程(東基地)施工，預計 110 年 12 月完工。第 2 期道路工程(西基地)已於 109 年 9 月開工，預計 111 年 12 月完工。



▲北士科區段徵收範圍及土地使用分區示意圖

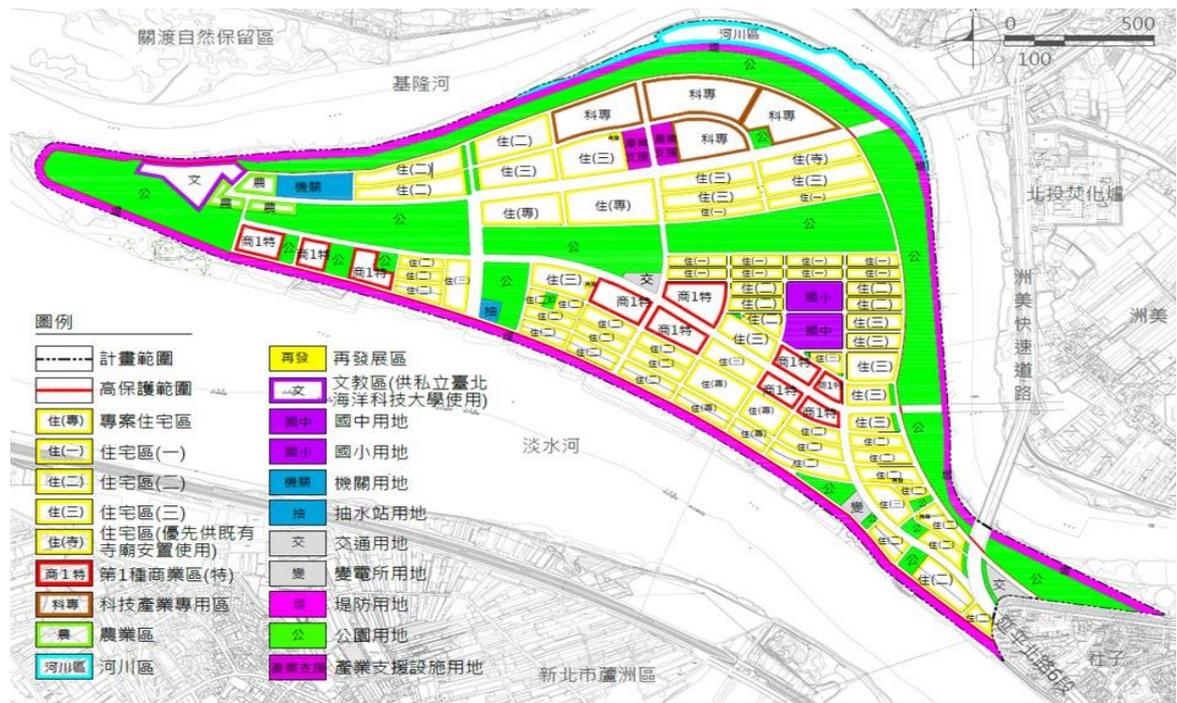
### (3) 導入智慧生態設施

持續於第 2 期公共工程範圍新增智慧交通、智慧路燈、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。

## 2. 社子島地區開發先期作業

### (1) 精進拆遷安置計畫

為 107 年 6 月 26 日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 年辦理多場安置計畫說明會及舉行聽證會議，並參酌聽證意見，依民意、專業、價值面向，在合理及適法之前提下評估修正安置計畫。對於居民提出適法及合理的訴求，多已納入修正；至於居民反映設籍總戶數條件影響其安置權益，經考量合理居住生活空間，已將 3 項配套措施納入安置計畫，並製作說明摺頁寄送至當地供里民參閱。另配合 109 年辦理地上物查估及環評家戶訪查補充調查作業，派員至社子島提供「行動式諮詢服務」並蒐集居民意見，滾動式檢討修正社子島拆遷安置計畫（草案）內容，期訂定更加周延細緻及公平合理之安置措施，以臻「妥適安置」及「戶戶安置」之目標。



▲社子島地區土地使用分區示意圖

## (2) 環境影響評估

本府環境影響評估審查委員會迄 109 年 12 月底止，分別於 107 年 10 月 26 日、108 年 2 月 27 日、3 月 27 日、109 年 8 月 19 日及 9 月 30 日共召開 5 次審查會，其中 109 年 9 月 30 日第 229 次環評會審查決議要求補充社子島生態內涵、產業、防洪計畫、社會經濟弱勢等影響及減輕對策等面向修正環評報告書。本局土地開發總隊業依環評委員意見修正環評書初稿，並於 110 年 1 月 8 日提送環評書初稿(第 3 次修正本)予環保局提會續審。

(3) 區段徵收範圍及抵價地比例報核作業

已依 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，並於同年 6 月 23 日報請內政部審議區段徵收範圍及抵價地比例，另針對內政部初審意見，已於同年 10 月 23 日提送補充說明資料。

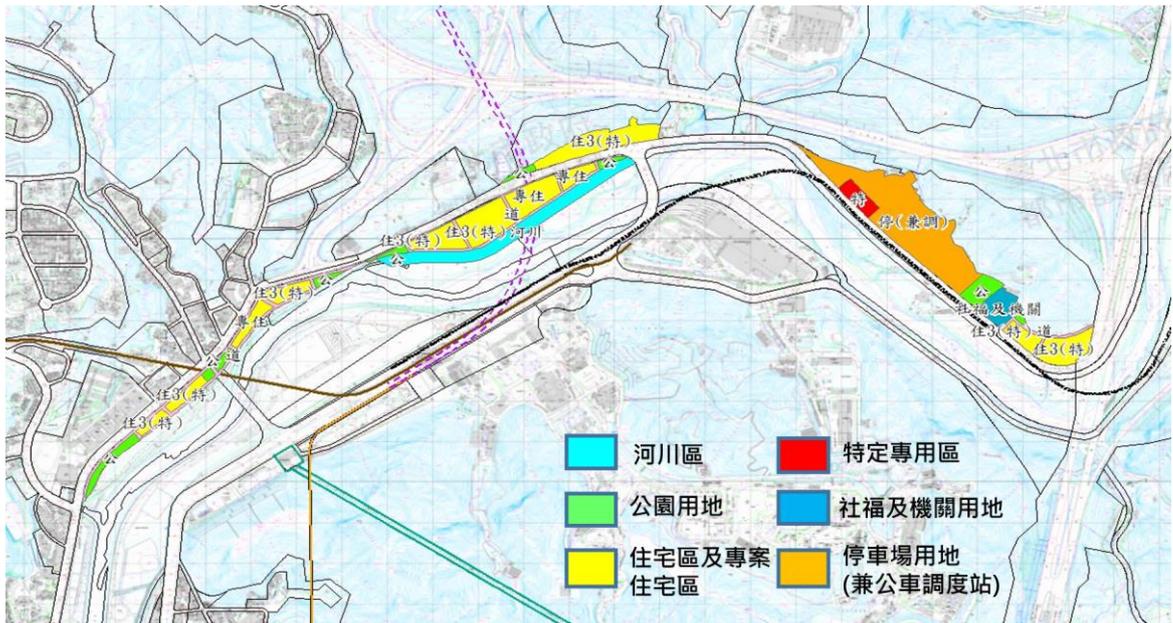
(4) 土地改良物查估及土地市價查估作業

109 年 3 月 26 日委外辦理土地改良物查估作業，續於 7 月 15 日至 8 月 15 日期間舉辦 16 場說明會，並於 8 月 10 日進場查估；另同年 8 月 28 日委外辦理土地市價查估作業，期間召開 3 場專家學者會議於先期確認查估原則，並於 12 月 15 日向本市地價及標準地價評議委員會報告在案。

### 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

原木柵路五段附近地區擬辦區段徵收案由本府都發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採一般徵收，部分堤防設施及其餘木柵路五段區域併同四段採區段徵收，並將全案納入文山區都市計畫通盤檢討案。經於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，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審議；本局同步配合辦理區段徵收評估及準備作業。



▲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

本局土地開發總隊於 108 年 11 月 8 日起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。

截至 109 年 12 月底止，已回收 346 份有效問卷(回收率 59%)，經檢視同意參與區段徵收之地主比例約 78%，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. 規劃裁撤抵費地出售盈餘款設立逾 15 年之專戶，撥入平均地權基金繼續運用

基於土地重劃抵費地出售盈餘款增添重劃區內建設及供管理維護使用之精神，避免專戶資金閒置未利用，依平均地權條例施行細則第 84 條之 1 第 3 項規定，編列預算將設立屆滿 15 年之抵費地出售盈餘款專戶裁撤並撥入平均地權基金，持續挹注改善已辦竣整體開發地區之公共建設。

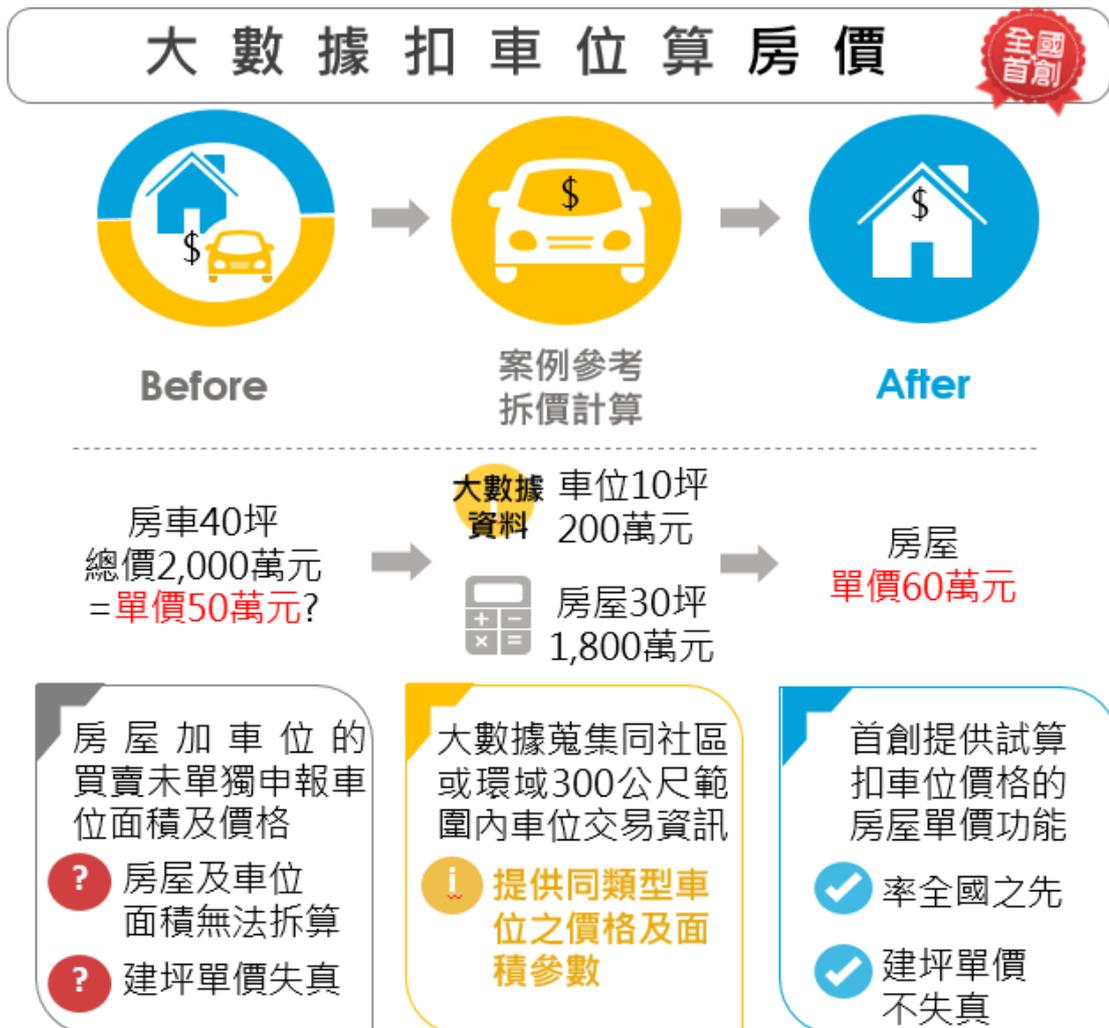
2. 運用基金補助，支援市政建設

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，109 年度提經兩基金管理委員會審議同意補助案計 16 件，經議會審議通過 110 年度預算案計 14 件，預算金額 3.34 億元。

## 貳、創新措施

### 一、大數據扣車位算房價

全國首創「大數據扣車位算房價」功能，如實價登錄申報人未申報「車位價格」或「車位面積」等欄位，透過系統蒐集同社區及環域 300 公尺範圍內的車位交易資訊，建立大數據資料庫，作為計算與查詢標的同類型車位價格及面積之參數，提供民眾拆算出較貼近實際的房屋交易單價，解決房屋車位混算造成單價計算失真問題，推出後逾 10 家媒體好評報導。



▲大數據扣車位算房價功能

## 二、非宅廣告警示機制

109年9月2日與591房屋交易網再次合作，全國首創房地廣告建置「不得作住宅使用廣告平台警示機制」，由地政局彙整全市不得作住宅使用地區之圖資資料，介接至591房屋交易平台建立警示機制，亦即依都市計畫土地使用分區管制不得作住宅使用地區的591不動產廣告物件，均將強制標記，除提示廣告刊登者應確實依法定用途填寫，不可作不實廣告登載，亦提供查詢網址提醒民眾進一步查證確認，避免民眾被誤導購買不得作住宅使用之房屋，保障消費者之交易安全。

### 廣告刊登端

1. 選擇廣告類型

2. 填寫資料

3. 確認刊登方案

4. 完成刊登

刊登出售廣告

提醒：網站一則廣告只能刊登一間房屋訊息，為了您能順利完成廣告刊登，請您在廣告刊登前詳細瞭解廣告刊登規則。

當前廣告類型：住宅 - 電梯大樓 變更現況/型態

\* 號為必填項

\* 出售地址：台北市 中山區 請選擇 巷 弄 號 隱藏門號 (門號為必填項)



提醒：本物件依臺北市土地使用分區管制應不可作住宅使用。請您自行改刊為【商用物件】，以免遭受檢舉。您可至「[臺北市土地使用分區申請及查詢系統](#)」查詢土地使用說明。

### 民眾端

瀏覽人數：1239 (🗨️ 792 | 🏠 447) 最近更新：2小時內

收藏 (3) 分享 分享 列印 檢舉



**2698** 萬元  
(含車位價格)

單價：103.5萬/坪  
參考月付：月付72,525元

[房貸試算](#)

2房1廳1衛2陽台 5年 27.82坪(含車位)  
格局 屋齡 權狀坪數

樓層 4F/9F  
朝向 坐北朝南  
社區  
地址 台北市中山區 路 號



房屋照片僅反應使用現況，用途以使用執照或謄本記載為準。刊登內容的法定用途與現況使用不同時恐涉違反建管法規，有遭勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之風險，請消費者於購屋或承租前多加了解相關規定，以保障自身權益。  
依臺北市土地使用分區管制規則，本建物不可作住宅使用，請您於購屋或承租前瞭解清晰本建物合法用途，以保障自身消費權益。您可至「[臺北市土地使用分區申請及查詢系統](#)」查詢土地使用說明。

▲591 房屋交易網(廣告刊登者及民眾查詢之資料)畫面

## 參、110 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

持續精進系統，將配合內政部政策，於系統新增土地登記線上聲明序號欄位，並使序號自動匯入地所收件資料，同時新增「連件辦理」及「智能方式計算權狀費用」等功能，並擴增電子支付方式，提供網路信用卡刷卡繳費服務，使服務更便捷。

#### (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) 地籍謄本自動櫃員機正式上線

全國首創「地籍謄本自動櫃員機」將正式上線，提供民眾多元化申請謄本方式，透過機台自行操作即可取得與臨櫃申請相同之第 1 類及第 2 類地籍謄本，有效節省現場排隊等候時間、提升謄本核發效能。

(四) 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。

(五) 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 112 年 6 月屆滿 15 年需繳庫之案件 177 件，預計於 110 年上半年主動再次通知應受補償人儘速前來領款。

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

(六) 臺北地政雲持續精進

新增「以同棟歷史案例公設比推算車位面積」及「公地查詢增加權屬比例資料」功能，另辦理「地價查詢」、「經紀業管理統計報表」、「不動產交易管理統計報表」及「預售建案契約查詢」等功能增修。

(七) 持續建置三維地籍建物模型

建置三維建物模型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，除可加速建立本市三維產權基本圖資外，後續亦可作為建置全國三維地籍建物模型作業之參考。

## (八) 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：增加系統同時解算數、解算進度之顯示、使用者紀錄統計分析功能、點位高程資訊、使用者個人化管理功能及系統後臺管理等功能擴充），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政策目標。

## 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

為提供即時、正確的實價登錄資訊，建置智慧檢核系統及導入電腦大量估價，採用大數據、科學化方式提升實價查核品質，並將臺北地政雲資訊提供頻率由「每週」更新改為「按日」揭露。另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。

### 3. 實價登錄新制施行

平均地權條例第 47 條修正條文業於 110 年 1 月 27 日經總統公布，未來將配合行政院訂定之施行日期，預先規劃辦理相關系統前置準備作業，以完整揭露地號與建物門牌，並同步回溯更新歷史交易資料，俾於施行後立即上線供各界查詢。

## (二) 維護交易安全

### 1. 辦理不動產經紀業及租賃住宅服務業業務檢查

為輔導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「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」，進行相關輔導查核業務。

### 2. 配合預售屋契約備查新制

除賡續推動預售屋契約全面備查外，因應平均地權條例第 47-3 條條文業於 110 年 1 月 27 日經總統公布，未來將配合行政院訂定之施行日期，預先規劃辦理預售屋契約備查相關前置準備作業事宜，並積極宣導新制相關措施。

另預定 110 年上半年聯合本府消保官及建管處共同舉辦 110 年第 1 次預售屋聯合稽查，並公布稽查結果。

### 3. 舉辦優良租賃住宅服務業選拔

為促進租賃住宅市場健全發展，提升租賃住宅服務業服務品質及人員素養，並樹立不動產業界之優良典範，本局將舉辦 110 年度優良租賃住宅服務業選拔，預計於同年 4 月受理報名，6 月完成評選事宜。

## (三) 精進地價查估

### 1. 合理查估地價

依工作計畫籌辦本市 111 年公告土地現值、公告地價各項前置作業、地價查估教育訓練，精進大數據估價輔助系統，提升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」，積極建議並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 110 年 6 月召開專業技術諮詢會議、地價評議委員會議評議後，提供各需地機關作為計算徵收補償價額之基準。另修訂「臺北市農作改良物徵收補償費查估基準」及「臺北市土地徵收農作改良物及水產養殖物遷移費查估基準」，俾使相關查估基準符合市場合理價格水準。

### 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 以外工區)、道路工程 (東基地、西基地) 與公園綠地新建工程施工作業，其中公 1 及公 4 公園將於 110 年上半年完工，並於同年 7 月啟用。

###### (2) 市有科技產業專用區土地設定地上權招商案及標租案

有關 T16、T17、T18 街廓土地設定地上權案刻正調整招商條件及重新查估權利金底價，預計於 110 年第 2 季重新公告招商；另 T3 街廓土地標租案已於 110 年 2 月上網公告招標。

###### (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，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。

## 2. 社子島地區開發先期作業

### (1) 環境影響評估

本局土地開發總隊業於 110 年 1 月 8 日提送環評書初稿予環保局提會續審，並於 2 月 8 日依委員會審議意見填報回應對照表提供環保局續辦相關行政作業。

### (2) 拆遷安置計畫溝通作業

為訂定周延妥適之拆遷安置計畫，本府持續進行在地溝通及蒐集意見，包含設置社子島專案工作站在地駐點及受理民眾預約小型說明會，提供即時諮詢服務。另隨本地區開發進程，配合當地居民關注之特定議題（如產業及寺廟安置等），邀請本府相關局處至當地說明及交流。

### (3) 事業計畫公聽會

本府為聽取土地所有權人及利害關係人之意見，預計於 110 年 6 月依土地徵收條例第 10 條規定辦理事業計畫公聽會。

### (4) 土地改良物查估及土地市價查估作業

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

### 3. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

#### (1) 撰擬公益性及必要性評估報告書與區段徵收評估報告書

配合都市計畫審議進度，撰擬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，以利後續內政部都市計畫委員會及土地徵收審議小組聯席審查。

#### (2) 區段徵收抵價地比例預審作業

本案區段徵收抵價地比例經提報 110 年 1 月 27 日本市區段徵收及市地重劃委員會第 12 次會議審議通過後，本府將據以撰擬自行評估檢覈表併同公益性及必要性評估報告書送內政部審議；後續俟都市計畫經內政部都市計畫委員會審竣後，再報請內政部核准抵價地比例。

### 4. 研修法規與時俱進

#### (1) 修正「本市區段徵收及市地重劃委員會設置要點」

新增熟諳地方事務人士擔任委員，強化委員會之多元性及代表性，加強在地意見溝通協調，凝聚制定公共政策共識，以利本市區段徵收及市地重劃業務運作。

#### (2) 修正「本市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」

為使本府引進民間投資或參與公共建設辦理區段徵收土地標租或設定地上權案件，得衡酌政策需要透過評選機制選擇優質廠商，修法增訂相關規範。

### (三) 健全基金運用

#### 1. 「平均地權及抵費地基金 e 點通」正式整合上線

110 年 1 月 12 日函請本府各機關位於本市區段徵收區及市地重劃區範圍內如有公共設施改善需求，得提案申請平均地權基金或抵費地基金支應，並以整體開發區民眾直接受益為原則。另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，簡化申請補助流程及提升行政效率。

#### 2. 積極控管平均地權基金土地價款如期清償

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。截至 110 年度上半年止，債務清償率達 67.34%。

### 肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 110 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。