

中華民國 113 年 3 月

臺北市議會第 14 屆第 3 次大會



# 工作報告

報 告 人：地政局局長 陳信良

資料時間：自 112 年 7 月 1 日

至 112 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 14 屆第 3 次定期大會開議，信良應邀前來報告本局 112 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，從「不動產管理」及「整體開發」2 大軸面出發，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 3 大施政目標，並提出「推廣網路申辦」、「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 大主要施政策略，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 112 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 113 年上半年重要工作計畫期程做報告，敬請指教。

# 目 錄

<b>壹、本期重要施政成果</b> .....	<b>1</b>
一、不動產管理 .....	1
二、整體開發 .....	9
<b>貳、創新措施</b> .....	<b>15</b>
一、「建物實價履歷」查詢服務 .....	15
二、衛星定位基準網（Taipei CORS）服務優化 .....	15
三、都市更新登記預審 .....	15
四、電子E收據 .....	16
五、北北桃中謄本櫃員機跨縣市聯盟 .....	16
六、訂定遺贈登記偽冒防範機制 .....	16
<b>參、113年上半年重要工作計畫</b> .....	<b>17</b>
一、智慧創新 地政服務 .....	17
二、資訊透明 租買有序 .....	18
三、整體開發 基金健全 .....	21
<b>肆、結語</b> .....	<b>24</b>

# 壹、本期重要施政成果

## 一、不動產管理

### (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：

#### 1. 推廣網路申辦

##### (1) 地籍謄本櫃員機多元驗證

地籍謄本櫃員機自110年4月23日正式上線，結合無人櫃檯自助服務及電子支付資訊化潮流，提供申請人自助式操作機台，申領與臨櫃申請「一模一樣」的土地及建物登記謄本、地籍圖謄本及建物測量成果圖謄本。112年8月完成「1所1機」、客群服務更全面之目標，提升領取地籍謄本的便利性，節省民眾臨櫃排隊等候時間。



##### (2) 推廣智慧地所及數位櫃臺系統

為使地政業務申辦更貼近社會脈動及數位發展趨勢，突破須親自到地政事務所臨櫃申辦不動產登記的傳統方式，讓民眾於雲端操作即可完成身分辨識、送件及繳費，本局於107年3月推出智慧地所系統線上申辦服務，更配合中央推廣數位櫃臺系統，全面推動智慧政府優質地政服務。智慧地所及數位櫃臺系統線上申辦服務上線至112年12月底，申辦案件共計4萬2,278件。

### (3)地政士開業變更登記免書證及線上申辦服務

本局率全國之先，自 111 年 3 月起推動地政士開業及變更登記線上申辦服務，另原申辦作業中應檢附之文件，能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，經統計至 112 年 12 月底，共受理 1,052 件申請案，使用線上申辦服務者計有 128 件，使用比率約為 12%。

### (4)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 112 年 12 月底止，完成現有金融機構 6 萬 9,321 張印鑑卡掃描建檔，各地政事務所使用該系統查詢印鑑卡 15 萬 2,778 張，核對印鑑 12 萬 3,328 件，提供多元比對方式，維護民眾產權。

## 2. 優化地政雲網

### (1)精進地政雲服務

以使用者為導向打造本市單一窗口地政平台「臺北地政雲」，112 年每月平均服務 25.15 萬使用人次，較前一年度成長 14%；另「地政雲公務端」上線提供本府各機關查詢業務所需地政資料及本局業務管理 E 化平台，每月平均 23.48 萬使用人次，較前一年度成長 8%。112 年度優化項目包括：建置「都更地政資訊平台」、配合法令增修「預售屋實價查詢」、「租賃實價查詢」功能，調整「公務端單一簽入機制」功能等。

## (2) 三維地籍建物產權模型建置與加值應用

為配合內政部 110 至 114 年三維地籍建物整合建置作業計畫，110 年起辦理「新成屋三維建物產權模型」與「既有成屋建號空間點位資料」建置，提供智慧城市三維空間基礎資訊；截至 112 年 12 月底已完成 2 萬 156 筆建號三維地籍建物產權模型及 94 萬 7,171 筆建號空間點位資料。

另本局自 111 年起規劃建置「臺北市多維度測繪管理系統」，於 112 年 5 月 1 日完成建置正式上線，導入三維地理資訊系統圖臺技術建置，收納三維地籍建物空間資料，介接地籍屬性資料庫，並串接本市各局處多維度測繪成果，提供進行三維展示及加值應用平台，作為智慧城市政策發展空間資訊應用之礎石。統計至 112 年 12 月底止共提供 1.79 萬人次使用。

## 3. 都市更新案件「建物測量預審」及「地籍線與建築線預檢」服務

本市各地政事務所自 105 年實施「都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查作業」，實施者得向轄區地所申請預為審核建物測量成果，每案可節省都更時程約 6 個月以上，105 年至 112 年 12 月底，累計受理 124 案，計 1 萬 1,362 件；另於 110 年 5 月 1 日起開始試辦都市更新案件土地建築線與地籍線預檢作業，提早確認都市更新範圍土地面積並釐正地籍疑義，確保實施者與住戶間之權益分配，估計可減少都市更新案件涉及地籍線與建築線不符之處理時程等候查處時間約 60 日至 280 日，統計至 112 年 12 月底止，共計受理 40 件。

#### 4. 建置「都更地政資訊平台」

為加速本市都市更新案件的推動，本局與本市都市更新處合作建置「都更地政資訊平台」，並於 112 年 6 月 30 日上線。該平台收納與都市更新相關地政服務，包括「地籍線及建築線預檢」、「建物測量預審」、「權利變換地價改算預審」及「第三類登記謄本線上預約」，提供地政都更一站式服務。其中謄本預約為 112 年 3 月 24 日本市各地政事務所新開辦之便民措施，只要申請人事先預約，並於約定時間到現場繳費，就可輕鬆馬上領取免等候，至 112 年 12 月底受理 96 件。另創新開發「都更門檻估算」功能，提供使用者於手機或電腦上地圖選定範圍後，即可自動判斷是否為都更劃定範圍、自動估算土地建物須同意之所有權人數與面積同意門檻，並提供簡易估算結果下載，以協助縮短都更之前期規劃評估時程。本市都市更新處網站亦同時設有連結，便利民眾查詢，112 年本服務已使用 1.43 萬人次。

▲都更地政資訊平台



## 5. 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 112 年 12 月底止，移請國有財產署標售者計有土地 328 筆土地、39 棟建物。



## 6. 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，避免因逾 15 年未領取徵收補償價款致歸屬國庫，本局 112 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，完成申領 110 件、核發 9,281 萬 3,418 元。

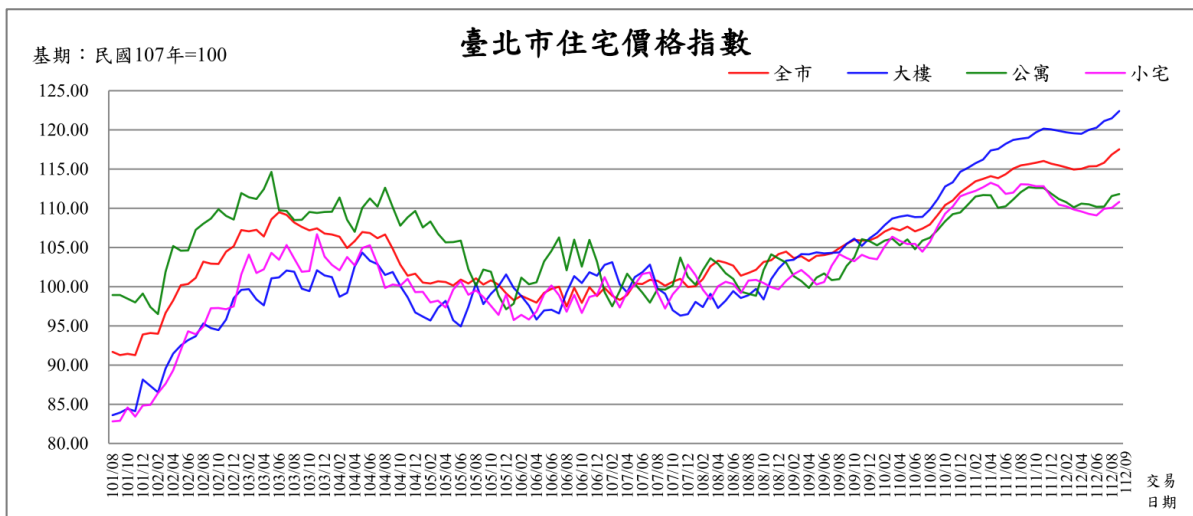
另針對將於 114 年下半年屆滿 15 年需繳庫之案件，計 41 件，112 年主動再次通知應受補償人儘速領款。

## (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：

### 1. 透明房市資訊

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；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 112 年底止，累計發布不動產動態月報 105 則、年報 9 則、住宅價格月指數 134 期及商辦租金指數 19 期。



▲臺北市住宅價格指數趨勢圖

### 2. 維護交易安全

#### (1) 預售屋買賣定型化契約預檢

為有效提升預售屋買賣定型化契約備查效率，有別於現行機制，預售屋業者領得建造執照後，地政機關始依法受理契約備查，並輔導依規定改正契約。112年起本局首創讓業者申請建造執照時，即可同步申請契

約預檢，並將購屋預約單（俗稱紅單）一併納入受檢，使契約檢查及輔導改正程序提前至建照審查期間。建照核發後，以預檢完成契約辦理申報備查，作業時間將可由平均 30 天縮短為 8 天。為推廣新服務措施，本局與本市建築管理工程處已建立合作機制，透過定期提供建造執照申請資訊，逐一函文宣導業者多加運用，112 年已推廣至 184 家業者，共申報備查 84 個建案契約。

#### (2) 預售建案資訊完整公開

112 年起結合預售屋買賣定型化契約預檢服務，將備查完成之預售建案資訊、紅單內容、契約全文等公開於「臺北地政找房+」，提供消費者最完整、正確的即時資訊。另配合推案檔期，辦理跨局處預售建案聯合稽查共 16 案，積極查核力促業者守法，保障消費者權益。

另為讓民眾掌握預售建案契約核備情形，本局自 108 年 10 月起發布預售屋契約備查動態季報，迄 112 年 12 月底止，累計發布 17 期。

#### (3) 預售屋資訊申報便捷服務

為改善銷售預售屋者常有預售建案資訊申報與建造執照內容不符需改正情形，本局與本市建築管理工程處跨域合作，創新開發「預售屋資訊申報轉譯站」，提供申報人透過 API 系統對接，將建照資料轉匯入內政部預售屋資訊申報網，讓申報過程由手動變成自動，同時促進資訊申報效率與正確性。

#### (4) 宣導推動平均地權條例新制

因應平均地權條例增修條文自 112 年 7 月 1 日施行，本局於網站建置「平均地權新制專區」，根據新制

重點提供相關法令書表、懶人包、教育訓練影片及教材，讓各界即時掌握新制規定。新制上路前，已針對市民、本市不動產相關公會、本局同仁分眾舉辦講習，宣導超過 3,000 人次，並藉公私協力，擴大宣導新制重點，深化知識減少違規裁罰。

#### (5) 多元推廣租賃新制、消費資訊及包租代管專業服務

租賃住宅市場發展及管理條例增修條文於 112 年 9 月 1 日施行，為推動新制規定，本局除於官網建置「租賃新制專區」，完整提供各界新制重點法令、懶人包、教育訓練影片及教材等資訊，另為同步推廣租賃消費資訊及包租代管專業服務，112 年已針對民眾、業者及大專院校師生舉辦 7 場宣導講座，參與人次約 600 人，擴大租賃知識傳遞，提升消費權益保障。

### 3. 精進地價查估

#### (1) 公告土地現值及公告地價查估

113 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 0.29% 及 4.02%。

#### (2) 土地徵收補償市價查估

辦理 113 年上半年預定徵收土地補償市價查估審議作業計 8 案（估價基準日為 112 年 9 月 1 日）。為提升評議效能，先行召開專業諮詢會議討論，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。

## 二、整體開發

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、新區開發、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，清查本市轄區內非市有、非市管之公有空地，並於「臺北地政雲」將公地資訊全面公開，提供本府各用地機關規劃市政建設參考，加速推動市政建設。亦持續配合辦理撥用非市管且已闢建公共設施之公地，達成管用合一目標。112年7月至12月底已完成撥用20件，46筆土地，面積7.74公頃。

### (二) 新區開發

#### 1. 北投士林科技園區區段徵收

##### (1) 規劃辦理 T3、T4、T12 市有科技產業專用區土地招商作業

規劃 T3、T4、T12 基地採設定地上權方式開發招商，未來將結合周邊私有地，融合都市發展脈絡，配合市場趨勢及產業需求，形塑智慧跨域產業發展基地。

##### (2) 工程進度

完成第 2 期西基地道路工程驗收及辦理零星標工程施工。



▲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

### (1) 精進拆遷安置計畫

本府依內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日會議附帶決議，於 108 年 4 月 13 日舉行社子島地區拆遷安置計畫草案聽證會議迄今，已歷經 5 次安置計畫草案修正，對於居民提出適法及合理的訴求，本府多已納入放寬及訂定配套措施：包括放寬配售及配租專案住宅之資格條件、租金補貼優惠措施（低收入戶免租金）、延長承租專案住宅租期及租金補貼期間至 24 年等，另針對 65 歲以上列冊弱勢戶長者，延長其承租專案住宅優惠至終老，並將以對弱勢長者最有利之方向認定其優惠資格。

未來本府仍將持續蒐集居民意見，在合情、合理、公平及財務可行下，滾動檢討拆遷安置計畫草案內容，期能訂定更加周延細緻及公平合理之拆遷安置措施，以臻「妥適安置」及「戶戶安置」之目標。

## (2) 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。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。嗣內政部於 111 年 4 月 20 日及 9 月 28 日召開 2 次土地徵收審議小組專案小組會議聽取居民陳情意見及本府處理情形，因部分居民「反對全區區段徵收、要求保留九大聚落之替代方案」，該小組委員建議本府先就民眾所提剔除區段徵收範圍之意見妥與溝通，本府業於 112 年 3 月 16 日將溝通處理情形函復該部。

內政部復於 112 年 6 月 8 日函復本府所報處理情形與上開專案小組建議意見未合，並請本府就所訂剔除區段徵收範圍原則，評估「取消土地所有權人同意比例限制」及「配合檢討變更主要計畫」之可行性；案經本府審慎評估不可行，並擬具理由於 7 月 6 日函復該部。

嗣內政部於 9 月 25 日再次來函請本府再行評估或另研提其他可行方案；經本府審慎檢討評估，參酌社子島自救會等陳情人保留九大聚落之訴求調整剔除原則，並於 11 月 30 日函復內政部，目前仍於審議程序中。

## (3) 土地改良物查估及土地市價查估

全區有編釘門牌建物（約 2,376 個，扣除位於剔除區段徵收範圍、寺廟保留及現場未尋獲門牌之建物計 48 個）完查率為 76.89%、未編釘門牌建物（約 625 個）完查率為 58.08%、第一期拆遷範圍內農作改良物（約 930 筆）完查率為 90.11%。土地徵收補償市價（估價基準日為 110

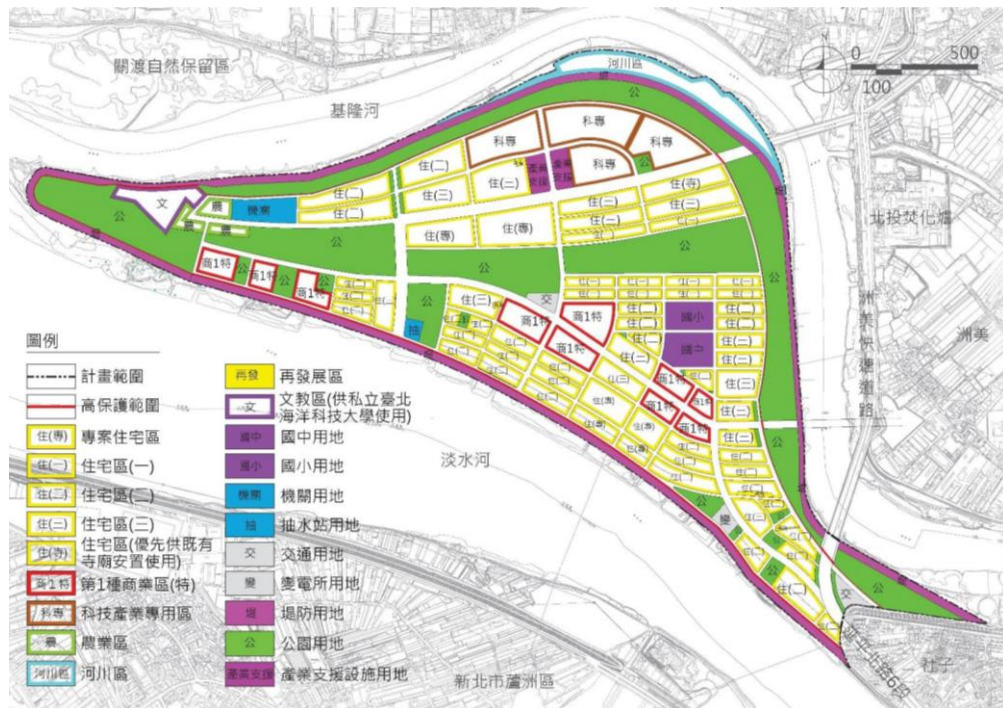
年 9 月 1 日) 於 111 年 1 月 26 日評議完成，惟該查估成果不適用於 111 年底以後公告之徵收案件，爰後續將配合區段徵收範圍及抵價地比例審議進度，適時辦理第 2 次查估事宜。

#### (4) 社會溝通

本府除持續辦理鄰里討論諮詢服務、專案工作站駐點、預約小型說明會及電話專線諮詢等服務外，更由本局局長親至專案工作站駐點，面對面傾聽居民心聲；持續蒐集居民意見，滾動檢討相關照顧措施，降低開發衝擊。

#### (5) 第一階段專案管理及專案住宅工程規劃

112 年 9 月 19 日完成「臺北市士林社子島地區區段徵收工程第一階段專案管理及專案住宅工程規劃委託技術服務案」勞務採購決標作業。



▲社子島細部計畫示意圖



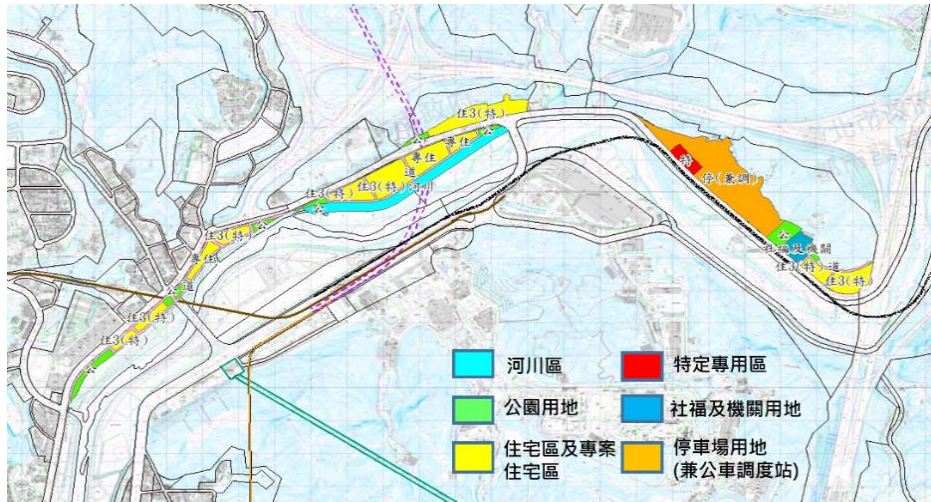
### 3. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

#### (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，另內政部土地徵收審議小組 113 年 1 月 3 日聽取本府報告本案公益性及必要性並預審開發範圍及抵價地比例後，認可本案計畫內容尚具公益性及必要性，惟請本府配合中央「整體開發案件直轄市應留設至少 5%社宅用地」之政策，將社福及機關用地面積比例提高至 5%，並續行辦理意願調查及再檢視本案財務資料，本府刻依委員意見辦理。本局將持續配合都市計畫審議進度辦理區段徵收相關準備作業，目前仍於審議程序中。

#### (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 112 年 12 月 31 日止，已回收 397 份有效問卷（回收率 68.57%），同意參與區段徵收之地主比例約 76.32%，原從事農耕使用之土地所有權人僅有 2 位表示後續仍有意願從事農耕，惟其耕作面積及願意選配面積皆過小，爰本計畫未規劃農業區，已據以撰擬公益性及必要性評估報告書供內政部審議參考。



▲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

### (三) 基金靈活運用

#### 1. 善用基金資源，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，112 年度提經基金管理委員會審議同意補助案計 34 件，約 4 億元，主要投入高齡校舍修繕及空間轉型等建設項目。

另 112 年度平均地權基金賸餘解繳市庫 21 億元，歷年累計解繳逾 610 億元，挹注市府財政需求。

#### 2. 循環動用借貸，創造財務效益

112 年 4 月本局率先以抵費地基金「資金隨借隨還」及「機動利率」等條件辦理府內基金借貸，突破以往採定期、定額、固定利率等方式，創造本府財務效益，節省利息支出及減輕市庫負擔。

## 貳、創新措施

### 一、「建物實價履歷」查詢服務

優化「臺北地政找房+」實價登錄平台功能，於 112 年 12 月 28 日推出「建物實價履歷」查詢服務，將全市房地買賣實價登錄案例整合逾 4 萬棟建物實價履歷，以「棟」為單位，視覺化呈現全市買賣成交資訊，提升民眾找房查價之便利性及資訊透明程度。



### 二、衛星定位基準網（Taipei CORS）服務優化

112 年 12 月優化資料管理及備份功能，新增「地形遮蔽效應與可視性分析成果」及「使用者個人化管理」功能，提升衛星定位測量規劃與觀測效率及本系統管理與應用效能，並持續改善使用者體驗及擴大服務範圍，落實邁向智慧城市目標。

### 三、都市更新登記預審

112 年 11 月起，針對完成建物第一次測量預先審查程序之都市更新權利變換案件，試行提供登記預先審查服務，協助實施者提前確認權利變換計畫書內容正確性，縮短都市更新登記案件辦理時程，截至 112 年底已受理 5 件申請案。

#### 四、電子E收據

自 112 年 8 月 21 日起，本市各地政事務所土地登記及測量案件之地政規費收入憑證改以電子方式開立，並提供線上查詢收據電子檔及收費明細表之功能。除減少列印收據或明細所需耗費之大量紙張，亦有效提升申請人管理及應用收據之便利性。

#### 五、北北桃中謄本櫃員機跨縣市聯盟

本市櫃員機於 110 年 4 月正式啟用後，為提升服務量能及使用效益，112 年 11 月與新北市、桃園市及臺中市攜手合作開發「北北桃中跨縣市謄本聯發」功能，截至 112 年 12 月底止，已受理 2 萬 5,437 件，產製 6 萬 5,421 張謄本，服務客群及使用效益更全面。



#### 六、訂定遺贈登記偽冒防範機制

鑒於近年本市部分地政事務所受理數件疑似偽冒遺囑案例，本局於 112 年 11 月訂定遺贈登記偽冒防範機制，就符合高偽冒風險態樣之案件類型，啟動加強調查模式，進一步保障民眾財產權益。

## 參、113 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，持續推廣網路申辦及地政雲網服務，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) 跨域服務 跨機關整合

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。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」，跨機關線上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。

#### (二) 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 115 年 1 月至 6 月屆滿 15 年繳庫之案件主動再次通知應受補償人儘速領款。113 年上半年新增建置將於 114 年下半年繳庫之保管案件於本局網站，提供民眾查詢。

#### (三) 智慧轉型客製化服務

因應內政部開辦「數位櫃臺」之全國地政線上申辦服務，本局「智慧地所」已完成階段性任務，為順應多元網路身分認證機制完備，於 113 年轉型推動地政個人化查詢服務，提供個人化資訊儀表板，即時查詢與自身相關之不動產產權內容、掌握各類案件進度並接收重要權益通知等，並串連各類地政資料提供一站式客製化之線上服務。

#### (四) 臺北地政雲服務改版再進化

為優化臺北地政雲以地圖直覺式查詢各項地政服務，113 年將進行公有土地、地籍、實價等不動產相關資料等查詢服務優化，併以功能導向整合各項地政服務提供不同主題圖資，便利民眾在同一頁面下即可完成所有查詢。

#### (五) 三維地籍產權建物模型創新局

持續建置 113 年度全數新成屋之三維產權模型，目標完成 6,000 筆建號。同時全數完成 105 至 109 年間既有成屋之三維產權模型回溯建置工作，奠定本市三維地籍基本圖資，並透過「臺北市多維度測繪管理系統」持續收納各式三維圖資，運用 GIS 技術將三維圖資連結地政資訊發展應用，於 113 年 3 月串接實價登錄資訊，發布三維產權模型結合不動產實價資訊之視覺化整合查詢及展示功能。

## 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，將龐大的實價資料整合為好查易讀的資訊，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、住宅價格指數及商辦租金指數等實價登錄  
加值應用服務，並規劃與本市不動產估價師公會合作編製不  
動產動態季報，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. 租買消費資訊再升級：

為精進租買消費資訊，提升消費權益保障。就預售屋  
履約安全部分，本局創新推出預售建案履約擔保銀行信  
託資訊一鍵查服務，並建立履約擔保資訊專區及懶人包  
知識導讀，協助民眾交易前充分掌握資訊，降低購屋風  
險。就精進租賃消費資訊部分，將整合住宅租賃契約範  
本、相關契約規範之英語資訊、雙語服務包租代管業者資  
料等，建立外國人租賃資訊專區，以接軌國際，打造友善  
租賃資訊環境。

The screenshot displays the Taipei City Government Real Estate Information System (台北地政找房+) interface. It features a map of a residential area with various building icons and price tags. A central pop-up window titled '建案資料' (Project Information) provides details for a specific project, including administrative district, address, area, and construction status. Below this, a '履約擔保' (Performance Guarantee) section highlights the involvement of '不動產開發信託' (Real Estate Development Trust) and 'OO國際商業銀行股份有限公司' (OO International Commercial Bank Co., Ltd.). To the right, a '個人金融/信託' (Personal Finance/Trust) section offers a '預售屋價款信託查詢' (Pre-sale House Price Payment Trust Inquiry) service, with input fields for ID number, contract number, and verification code, and a '確認查詢' (Confirm Inquiry) button.

基本資料	
行政區	代表基地號
萬華區	雙園段三小段
	04060000
坐落路街	基地面積
西園路二段261巷12弄	309.46坪
35號	
樓戶數	使用分區
56戶	第三種住宅區
樓層(地上/地下)	建造執照
14/B2	110建字第0116號
主要建材	起造人
鋼筋混凝土造	緯禾建設開發股份有限公司
主要用途	
住家用	

履約擔保  
不動產開發信託  
OO國際商業銀行股份有限公司  
紅單+契約

個人金融/信託  
預售屋價款信託查詢  
身分證字號後五碼  
輸入契約編號  
輸入驗證碼 f g 8 a d  
重新產生  
確認查詢

▲預售建案履約擔保銀行信託資訊一鍵查服務畫面

## 2. 擴大宣導租買消費知能

平均地權條例及租賃專法部分修正條文自 112 年下半年施行，為落實新制，除賡續協力業者公會辦理教育訓練、專題講座，透過多元管道宣導輔導不動產業者、民眾，進行租買交易時應遵守新制規定；另將持續落實預售屋紅單、契約轉讓、住宅租賃契約查核及不動產業者檢查，維護不動產交易秩序，促進交易安全。

### (三) 精進地價查估

#### 1. 公告土地現值查估

依工作計畫籌辦本市 114 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，檢視地價區段劃分合理性與地價均衡性。另參與中央「不動產智慧決策系統建置計畫」，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期程，辦理預定徵收土地補償市價查估及市價變動幅度計算作業，查估成果經本局召開專家學者諮詢會議預審後，再提請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：賡續辦理零星標工程。

(2) 賡續辦理 T3、T4、T12 市有科技產業專用區土地招商作業

T12 基地已於 112 年 12 月 1 日公告招商，惟因無人投標而流標，經檢討流標原因後，於 113 年 3 月 12 日辦理第 2 次公告招標，並訂於 3 月 29 日召開招商說明會，以加速招商。T3 及 T4 基地預計於 113 年下半年合併公告招商。

##### 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，113 年 3 月 6 日至 3 月 30 日於社子島專案工作站辦理 15 場次鄰里諮詢服務，持續以專案工作站駐點、說明會及諮詢服務等形式，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) 與中央溝通情形

內政部林右昌部長於 113 年 2 月 26 日率員拜會市長，雙方並就社子島地區整體開發相關議題進行意見交流；後續本局仍將持續與內政部進行溝通，爭取該部核定區段徵收範圍及抵價地比例，讓社子島開發能順利推展。

## (3) 土地改良物查估及土地市價查估

配合內政部審議區段徵收範圍及抵價地比例進度，賡續辦理土地改良物查估及土地市價查估作業。

## (4) 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核定後，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。

## (5) 第一階段專案管理及專案住宅工程規劃

辦理工作站空間規劃、專案住宅方案評估計畫及支援性公共服務及商業空間需求初步調查報告書。

# 3. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

## (1) 土地改良物查估及土地市價查估

配合內政部都市計畫審議進度，研擬相關招標文件，並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。

## (2) 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. 多元拓展基金財源，儲備開發量能

持續透過府內基金互為借貸、區段徵收剩餘可建築土地及市地重劃抵費地之短期活化利用、標租及設定地上權等多元土地利用方式，拓展穩定收入財源，另督促欠款機關加速清償地價款，健全基金財務體質。

#### 2. 精準投入市政建設，補助與時俱進

平均地權及抵費地基金補助運用，導入跨域整合、智慧生態理念，加速改善各整體開發區環境品質，並供符合地方需求之公共服務設施，均衡市政建設發展。

## 肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 113 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。