

中華民國 109 年 9 月

臺北市議會第 13 屆第 4 次大會



報告人：地政局局長 張治祥

資料時間：自 109 年 1 月 1 日

至 109 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 13 屆第 4 次定期大會開議，治祥應邀前來報告本局 109 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 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及 109 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 .....	10
貳、 創新措施.....	16
一、 五人揪團到府服務 .....	16
二、 不動產經紀業商業變更登記申請作業一次化.....	16
三、 房仲廣告認證機制 .....	17
四、 徵收保管款核發作業流程優化 .....	17
參、 109 年下半年重要工作計畫 .....	18
一、 智慧創新 地政服務 .....	18
二、 資訊透明 租買有序 .....	20
三、 整體開發 基金健全 .....	22
肆、 結語.....	25

## 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；民眾申辦退費時，亦可使用網路申辦退費功能，有效節省往返地政事務所之時間及交通成本。

另因應使用者實務需求，主動開發 8 類型常用線上書表製作功能，透過系統自動連結地籍資料庫帶入標示資料，有效縮短書表產製時間。未來將持續優化系統服務，擴增可產製書表類型。

臺北智慧地所系統上線至 109 年 6 月底止，線上申辦案件已達 20,327 件。



▲臺北智慧地所宣導

## 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 6 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 2,389 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 6 月底止，完成現有金融機構印鑑約 6.8 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 23,846 張，核對印鑑 17,729 件，提供多元比對方式，維護民眾產權。

## (二) 強化地籍管理

為催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。

## (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。本期新增「實價去識別化區間縮小」、「百戶內社區實價查詢」、「介接經紀業者資料於 591 房屋交易網」、「估價師業務檢查預約服務」、「自然人憑證驗證」及「公有土地多筆地號查詢」等功能。

## (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 6 月底止，累計共受理 44 案 (4,020 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 108 年 5 月於臺北地政雲提供套疊服務，供各界查詢共享。自該服務上線迄截至 109 年 6 月底止，計 6,547 人次查詢應用。

#### (六) 臺北市控制及應用測量成果系統正式上線

將管理控制點及收納應用測量成果的系統辦理整併，並於 109 年 4 月 22 日上線，除了既有線上申購控制點及提報「內政部測繪資訊平台」應用測量成果等功能外，另新增「應用測量成果主題圖層套疊」、「法院案件線上產製繳費單」及「街景瀏覽」等新功能，使系統服務更臻完善。截至 109 年 6 月底止，共計公布 42 件應用測量成果，供各界查詢共享；累計使用人次為 4,729 人次，相較原 2 系統之每月平均瀏覽人次(約 750 人)，網站使用性顯著提升。

#### (七) 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 年上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 203 件，完成申領者 23 件、核發 504 萬 8,373 元。

另針對將於 111 年 1 至 9 月屆滿 15 年需繳庫之案件 113 件，109 年上半年主動再次通知應受補償人儘速領款。

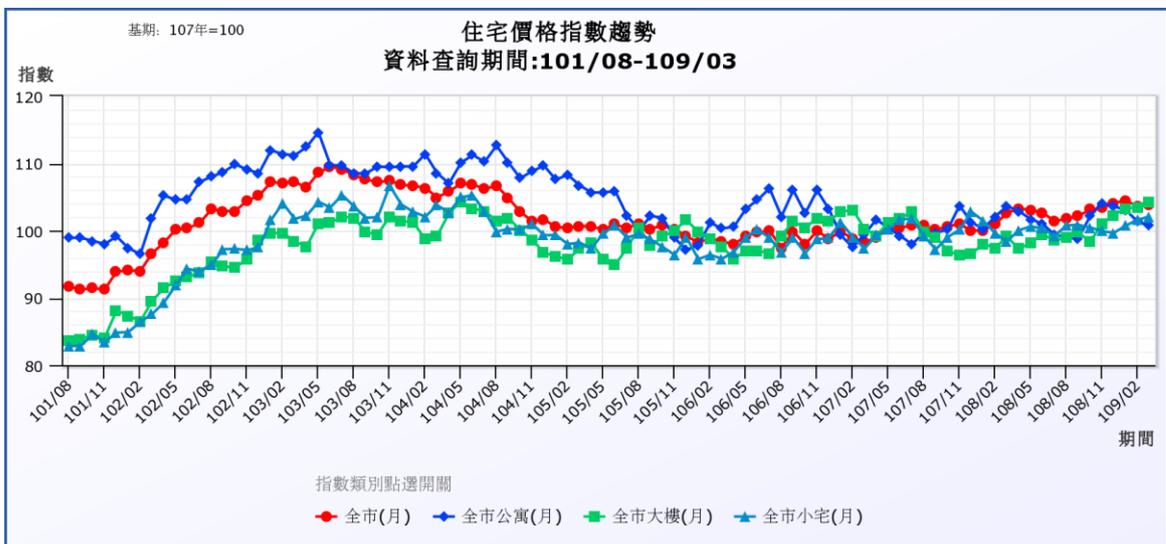
## 二、資訊透明 租買有序

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. 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、住宅價格指數，每季發布 12 行政區住宅價格季指數及每半年（3 月、9 月）發布商辦租金指數。冀由提供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 109 年 6 月底止，累計發布不動產動態月報 63 則、年報 5 則、住宅價格月指數 92 期、12 行政區季指數 30 期及商辦租金指數 12 期。



▲ 臺北市住宅價格指數趨勢圖

## 2. 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 108 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 109 年 1 月 21 日推出 2019 臺北市熱門路段房價&租金索驥。結合 40 個熱門交易路段之買賣(新成屋、中古屋)與租金行情，同時納入本局近一年推出之房市買租交易新資訊，如實價資訊門牌區間縮小為 10 號、社區交易履歷棟棟都可查資訊，並提供買租交易流程、應注意事項，解答民眾在找房時面臨到的相關課題。

▲2019 臺北市熱門路段房價與租金索驥圖

## 3. 實價登錄新制前置作業

108 年 7 月修正後平均地權條例第 47 條，將實價登錄申報義務改由買賣雙方於申請不動產所有權移轉登記時併同辦理，並經行政院核定自 109 年 7 月 1 日起施行。為協助民眾及相關業者掌握實價新制重點及申報要領，以利其依新制規定申報登錄交易資訊，本局辦理 9 場教育訓練及講習、製作「新制重點簡單說」等 6 支宣

導影片，並將相關法令規範，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，彙整收錄於本局官網實價登錄專區，冀透過多元管道廣為宣導，積極促進新舊制無縫接軌。



▲實價登錄新制宣導與本局官網實價登錄專區

## (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 6 月底止，累計納管達 237 案，其中經本局核備完成之建案契約計 181 案；未完成核備 56 案（建商自主檢查中 6 案、建商改正中 28 案、本局審核中 22 案）。另於 109 年 3 月聯合本府消保官及建管處辦理 109 年第 1 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 6 月底止，累計發布 3 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	6	22	28	181	237

▲預售建案契約核備辦理情形(統計至 109 年 6 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 6 月底止，計 99 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「預售屋價金信託履保專戶」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。自裁罰基準公布日起迄 109 年 6 月底止，違規案件數量累進裁罰計 8 案，裁罰金額計新臺幣 95 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 6 月底止，共辦理 100

家不動產經紀業者查核，及辦理 40 家租賃住宅服務業查核。

### (三) 精進地價查估

#### 1. 合理查估地價

109 年公告土地現值經本市地價及標準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%。另 109 年公告地價，經本市地價及標準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。又為辦理本市 110 年公告土地現值作業，本局正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。

#### 2. 土地徵收補償市價查估

辦理 109 年下半年預定徵收土地補償市價查估 5 案（估價基準日為 109 年 3 月 1 日）及市價變動幅度計算作業，除依相關規定辦理，並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，再將土地徵收補償市價及市價變動幅度於 109 年 6 月 22 日提請本市地價及標準地價評議委員會評議，函送各需地機關。

### 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、運用兩大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 6 月底止，本府各用地機關已完成無償撥用面積 46.51 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。本案於 108 年 10 月 31 日第 1 次公告招商，惟至 109 年 3 月 2 日投標收件截止日，因無人投標而流標；嗣經本府探詢潛在投資人意見、調整招商條件及重新查估權利金底價後，已於 109 年 6 月 30 日第 2 次公告招商，預計 109 年 10 月 15 日截標。

#### (2) 工程進度

第 2 期填土整地工程，其中 T16、T17、T18 工區已於 109 年 6 月完成，其他工區預計 109 年 11 月完成。

第 2 期道路工程及公園工程（公 1 公園）已分別於 108 年 9 月及 12 月開工，預計 110 年 6 月完成。

#### (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 7 月至 8 月辦理之社子島地上物查估作業說明會（16 場），同步向居民說明最新安置計畫草案內容，並設置個案諮詢區以 1 對 1 方式服務居民及蒐集在地意見。

### (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，本府都發局 108 年 12 月 31 日將修正後細部計畫書圖（含專案住宅區位變更、新增文資保存及剔除區段徵收方案）提送本市都市計畫委員會審議，經 109 年 2 月 27 日及 3 月 26 日召開 2 次會議審查後，於 4 月 23 日第 3 次會

議決議修正通過。本局土地開發總隊已於 109 年 7 月 15 日提送環評報告書初稿修正本予環保局排會續審。

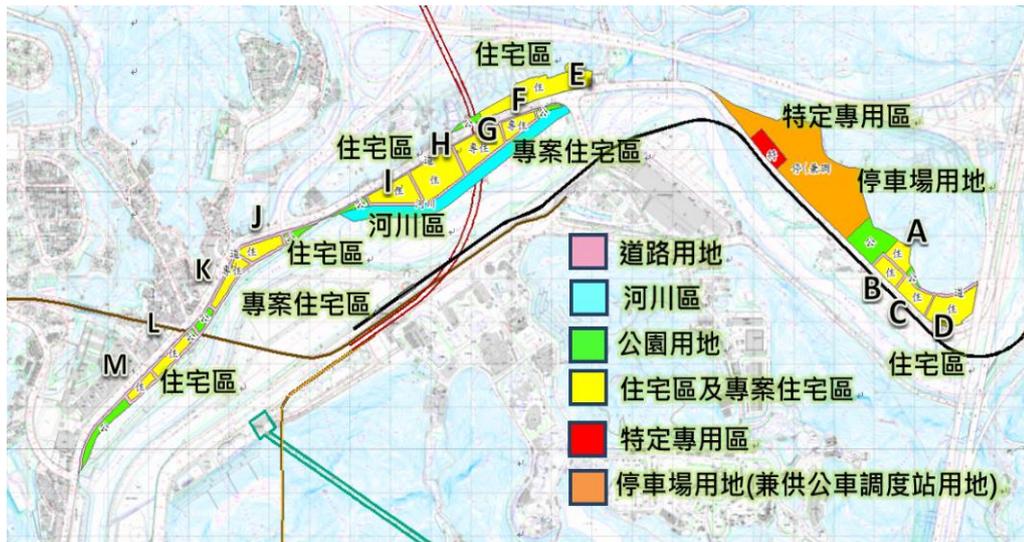
(3) 區段徵收範圍及抵價地比例報核作業

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 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。

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刻由本府都發局調整都市計畫方案，現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，並經本市都市計畫委員會 109 年 6 月 18 日第 766 次會議審議通過；後續將由本府都發局報內政部審議，預計 110 年 6 月內政部都市計畫委員會審議通過，本局刻正配合辦理區段徵收評估及前置準備作業。



▲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 6 月底止，已回收 296 份有效問卷(回收率 51%)，經檢視同意參與區段徵收之地主比例約 77%，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本市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，擬將設立屆滿 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. 配套修正平均地權基金自治條例，適度放寬補助上限

109 年 6 月 3 日修正「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」，放寬補助已辦竣市地重劃或區段徵收地區之規劃、建設、維管經費支出總額上限規定，使基金資源有效利用，改善各整體開發區之環境品質。

3. 優先運用基金補助，支援市政建設

於 109 年 1 月 2 日函請本府各機關位於本市市地重劃區及區段徵收區範圍內之公共設施建設改善所需經費，優先運用抵費地基金或平均地權基金，109 年度提經兩基金管理委員會審議通過之補助案計 16 件，總預算金額計 33.92 億元。

## 貳、創新措施

### 一、五人揪團到府服務

本市各地政事務所提供 5 人以上團體（如公寓大廈管委會、里長辦公室等）電話預約申請辦理「地籍異動即時通」及「地籍謄本住址隱匿」之到府收件服務。

### 二、不動產經紀業商業變更登記申請作業一次化

109 年 1 月 1 日起與本市商業處合作，該處倘受理業者申辦之「公司名稱」、「負責人」及「所在地」等變更事項，於辦竣工商變更登記後，該處即逐案函知本局。本局受理後據以逕為辦理變更備查，除可減少業者為同一事須往返市府不同機關數次之不便，達簡政便民及市府一體之效能外，進一步促使經濟部商工登記資料與內政部不動產經紀業資訊系統之業者資料維持即時一致性。自 109 年 1 月迄 6 月底止，計辦理 53 案經紀業商業登記（變更）。



▲商業登記(變更)申請作業一次化

### 三、房仲廣告認證機制

109年6月12日與591房屋交易網合作，全國首創推出「房仲廣告認證機制」。該認證機制係透過本局地政雲系統與其網站系統介接，提供本市轄內已備案之不動產經紀人員之姓名、證書字號、所屬業者名稱等3項不涉及個資之公開資訊予591房屋交易網站進行認證，以降低非法業者刊登廣告及經紀人員私接案件等違法情形發生，保障消費者之交易安全。

The image shows a screenshot of the 591 Real Estate website interface. The top navigation bar includes '591 房屋交易', '台北市', '新建案', '中古屋', '租屋', '店面', '辦公', '廠房土地', '新聞', and '更多'. The main content area displays a property listing with details such as '萬元', '單價: 79.38萬/坪', '參考月付: 月付128.516元', '房廳衛陽台', '15年', '坪(含車位)', '樓層: 3F/5F', '朝向: 坐北朝東', and '社區'. Below the listing, there is a section for '營業員證書字號: 101年登字第20450號', '經紀業: 不動產仲介股份有限公司', '公司名: 不動產', and '分公司: 內湖關湖加盟店'. To the right of the screenshot is a circular flow diagram with three stages: '業者資料' (Agent Information) in blue, '平臺介接' (Platform Connection) in green, and '房仲認證' (Real Estate Agent Certification) in orange. Below the screenshot, there is a red arrow pointing right with the text '自動帶出' (Automatically Output).

▲591房屋交易網(經認證之業者資料)畫面

### 四、徵收保管款核發作業流程優化

臺北市土地徵收補償費保管專戶尚待領取之案件，約有80%案件為受理繼承人申請領取，本局透過申請書件減量、簽辦動作簡化及調整作業流程等精實改善方法，有效縮短民眾申請徵收保管款案件辦理時間達21%，於109年度榮獲臺北市政府精實管理專案第7梯次第二名。

## 參、109 年下半年重要工作計畫

### 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，如開發線上書表製作、新增補正駁回相關通知書資料查詢等功能；另透過 web service 將謄本資料自動載入系統，讓申請流程更智慧化；另新增隨案申請郵寄到家服務，讓民眾免再奔波往返地所。

#### (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份以保障交易安全。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) 未辦繼承不動產移請國產署標售

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 109 年 9 月將 94 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 111 年 10 月至 12 月屆滿 15 年需繳庫之案件 50 件，預計於 109 年下半年主動再次通知應受補償人儘速前來領款。

109 年下半年新增建置將於 111 年上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「經管土地管理」及「地政士管理」功能，另增修「實價查詢」、「社區交易履歷」、「預售建案契約管理」及「公地查詢」等功能。

#### (六) 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。

#### (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，並持續更新系統功能 (如：意見回饋、多星系觀測資料下載與解算、入口網站及系統後臺管理等功能擴充)，逐步推廣其應用層面與擴大服務範圍，以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

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。另為提供更透明的交易資訊，109年9月推出「大數據扣車位算房價」功能，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、住宅價格指數及商辦租金指數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

實價登錄買賣新制自109年7月1日起施行，本局將受理並輔導民眾辦理新制申報作業。另為確保揭露資訊之完整性與正確性，賡續辦理實價登錄相關系統併檔資料檢校、申報資料查核及揭露作業。

## (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，賡續依「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」，進行相關輔導查核業務。

### 2. 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 9 月聯合本府消保官及建管處共同舉辦 109 年第 2 次預售屋聯合稽查，並將稽查結果即時發布新聞訊息。

## (三) 精進地價查估

### 1. 合理查估地價

辦理本市 110 年公告土地現值各項前置作業、地價查估教育訓練及召開公開說明會等會議廣納意見，核實反映地價動態；續將相關作業成果提報本市地價及標準地價評議委員會會議評議，俾如期於 110 年 1 月 1 日公告。另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。並參與中央「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作業，查估成果預定於 109 年 11 月中旬

召開專業技術諮詢會議及同年 12 月上旬召開本市地價及標準地價評議委員會會議評議。

### 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。

###### (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 109 年 6 月 30 日第 2 次公告招商，預定 109 年 10 月 15 日截標，如順利決標，預計 110 年 4 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、智慧路燈、智慧電網、智



## 2. 社子島地區開發先期作業

### (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) 持續辦理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、受理民眾預約小型說明會及配合地上物查估說明會報告目前拆遷安置計畫草案及現場設置諮詢區，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（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) 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，並提前準備公共工程規劃設計作業。

### (4) 土地改良物查估及土地徵收市價查估作業

109年3月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，預計於同年12月底前完成範圍內30%有編釘門牌之案件。另土地徵收市價查估作業於109年9月開始委外辦理。

### 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

刻依都市計畫內容撰擬公益性及必要性評估報告書與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。

#### (2) 區段徵收抵價地比例預審準備作業

刻撰擬本案區段徵收評估報告書，並檢視財務計畫相關評估內容之合理性；後續俟本府都發局將都市計畫提報內政部審議時，併同啟動區段徵收抵價地比例預審作業。

#### (三) 健全基金運用

為使平均地權基金及抵費地基金之運用發揮效益、提升基金業務運作效率，建置並持續優化「平均地權及抵費地基金 e 點通」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。

持續與本府資訊局「臺北市智慧城市產業場域實驗試辦計畫」合作，提供整體開發區進行場域實證示範；舉辦 2020 整體開發智慧生態論壇，透過跨領域及跨縣市交流，分享整體開發經驗，提供政策擬定及推動參考。

## 肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 109 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。