

中華民國 107 年 3 月

臺北市議會第 12 屆第 7 次大會

工作報告

公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北

報告人：地政局局長 李得全

資料時間：自 106 年 7 月 1 日

至 106 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 12 屆第 7 次定期大會開議，得全應邀前來報告本局 106 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。

本局為落實臺北地政維新之綜合治理，並引領臺北及臺灣地政工作變革與創新，實踐「公義、智慧、生態、大臺北」之施政願景目標、秉持著「開放、參與、創新、效能」的核心價值與施政原則，結合社會多方資源，致力推展「智慧地政創新服務」、「健全房市居住正義」及「智慧生態示範社區」施政使命。今年更將透過「智慧測繪行動網」、「服務聯網地政雲」、「智慧地所邁大步」、「健全房市拼有感」、「智慧生態示範區」等計畫，邁向臺北地政維新的下一步，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 106 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 107 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、 智慧地政創新服務	1
二、 健全房市居住正義	5
三、 智慧生態示範社區	12
貳、 創新措施	19
一、 試辦都市更新建物測量預審.....	19
二、 介接數位印鑑比對系統	19
三、 未辦繼承主動列管及標售.....	19
四、 試辦推動社區不動產諮詢服務.....	19
五、 徵收保管款主動通知申領.....	20
六、 申領徵收保管款免附印鑑證明.....	20
七、 未領徵收保管款查詢服務再升級.....	21
八、 第一屆臺北智慧生態社區設計競圖	21
九、 專案住宅驗屋貼心服務	22
參、 107 年上半年重要工作計畫	23
一、 智慧地政創新服務	23
二、 健全房市居住正義	28
三、 智慧生態示範社區	31
肆、 結語	35

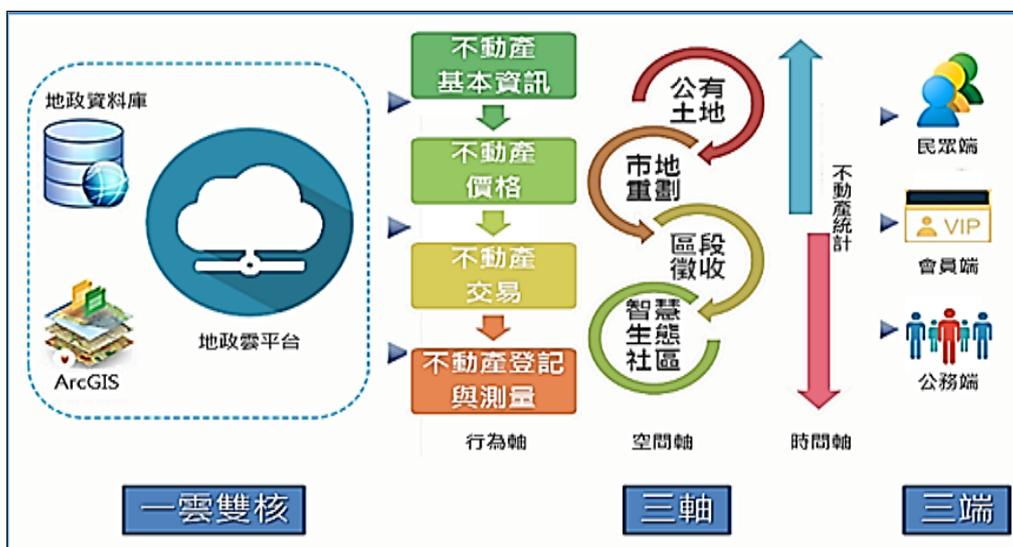
壹、 本期重要施政成果

一、 智慧地政創新服務

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。

(一) 服務聯網地政雲

以「一雲、雙核、三軸、三端」架構，達到整合既有系統、共享 GIS 資源、公開新創資訊之目的，其中「實價大社區&大數據」、「雲端不動產說明書」、「公有土地大公開」等服務為全國首創。



▲臺北地政雲架構圖

自 106 年 4 月 20 日上線後，目前每月平均有近 3 萬 2,000 人次使用，並成為媒體引用之地政資訊來源。

(二) 智慧測繪行動網

1. 測繪圖資建置管理

(1) 建築線與地籍線疑義精實管理

本府相關測量單位組成精實管理方案改善小組，並於 106 年 2 月 13 日實施精實改善措施，新制實施後與 105 年案件平均辦理日數比較，大幅縮短 68.2% 案件處理時間，有效縮短案件處理期程達 46 日。

(2) 辦理建物測量成果圖數值化作業

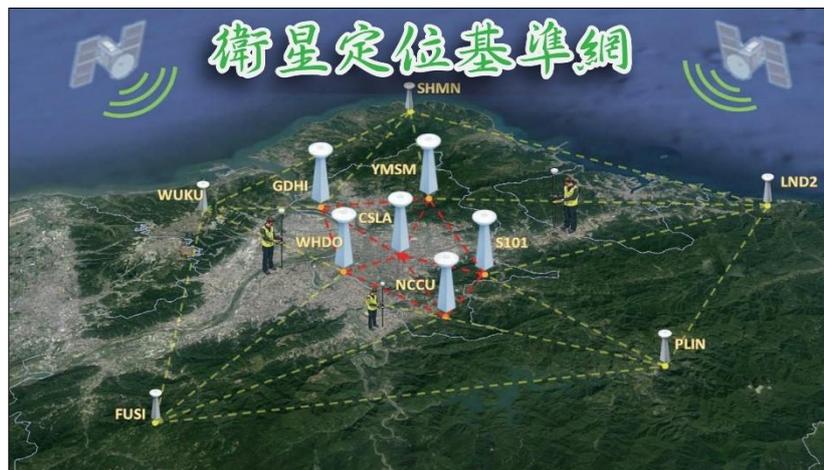
持續辦理並完成本市信義區信義段四小段建物測量成果圖數化作業，使本市信義區逐步完成建物測量成果圖數化作業，俾能提供一完整之區段供後續各項示範服務之研擬、推廣，做為智慧城市之基礎資料。

(3) 重測前地籍圖數位典藏

為臺北市歷史地籍圖之永久保存，增進相關研究、測繪科技發展以及套繪成果之應用，地政局特與中央研究院人文社會科學研究中心合作，將地政局典藏的日據時期地籍圖辦理整理及掃描建檔等數位典藏作業，並於 106 年 9 月完成。

(4) 擴大衛星定位基準網服務

為擴大系統服務範圍，與內政部國土測繪中心合作整合鄰近縣市之衛星基準站，於 106 年 10 月再增加 5 個衛星定位基準站，擴大高精度公分級定位服務涵蓋範圍至臺北市、新北市及基隆市之大臺北生活圈。另配合系統上線，本市各地政事務所導入基準網定位服務應用於土地複丈作業，以提升辦理作業效率及精度。



▲臺北市衛星定位基準網服務範圍示意圖

2. 測繪資訊系統應用

(1) 優化臺北市應用測量成果管理系統維運

本系統收納本府各機關提報之應用測量計畫、成果，並運用 WebGIS 圖臺展示測繪資訊，自 106 年 6 月起已自動化介接內政部測繪案件資訊彙整平台及派發案件功能，以節省人工報送之行政成本與時間。106 年度共計收納計畫 14 案、成果 12 案。

(2) 建置測繪資訊平臺

於 106 年 12 月建立應用測量與控制測量成果管理系統單一登入「臺北市測繪資訊平臺」，並開發應用測量成果管理系統行動版網頁，滿足地籍外業定位需求及便利手持式裝置操作。

二、健全房市居住正義

為建立產官學研民各界房市公開討論平臺，分別於 106 年 3 月及 9 月召開居住正義論壇，廣蒐各界意見，凝聚施政共識，建構本市健全房市政策架構，並藉由「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」三大面向相關策略與行動方案之推動，引導不動產市場健全發展，逐步邁向永續宜居的臺北城。本期重要施政成果如下：

(一) 資訊透明

1. 精進實價查詢服務—大社區交易履歷查詢

大型社區量體大，交易量流通較多，常為購屋者尋屋比價之熱門查詢標的，本局「大社區交易履歷查詢」服務自 106 年 4 月上線以來，即獲各界使用熱絡與媒體好評，為回應使用者熱切需求，並持續優化系統服務，於 106 年 10 月擴增至使用執照登載 100 戶以上之社區查詢，讓各界透過觀察同一社區累積之案例，輕鬆掌握不動產價量變動趨勢。

臺北地政雲 | 大社區交易履歷查詢



- 社區交易履歷
- 最愛社區比較
- 社區規模(戶數)
- 平均單價、總價
- 流通率
- 價量趨勢圖

➤ 多種分析需求一次滿足

社區交易履歷

輸入清單	社區名稱	土地位置(建物門牌)	交易年月	交易面積(坪)	交易單價(萬元/坪)	建築年數	建物種類	土地用途	房屋	交易價格	備註	詳閱
選取	國光社區	中華路二段481-510號	101/11	785	41.14	否	19.08	5.3	住宅大樓(11層含以上有電梯)	新市土宅+建物	無	More
選取	國光社區	中華路二段481-510號	103/09	850	44.55	否	19.08	5.3	住宅大樓(11層含以上有電梯)	新市土宅+建物	無	More
選取	國光社區	中華路二段481-510號	103/12	310	16.25	否	19.08	5.3	住宅大樓(11層含以上有電梯)	新市土宅+建物	有	More

視覺化價量趨勢

社區交易價格走勢圖 (查詢範圍: 101 年至 105 年)

年份	國光社區 (萬元/坪)	國光社區 (萬元/坪)	空南三村國宅 (萬元/坪)
101	41.05	36.75	36.72
102	44.78	43.08	38.93
103	50.05	43.31	40.48
104	50.82	47.12	41.03
105	48.25	44.29	39.67

大社區比一比

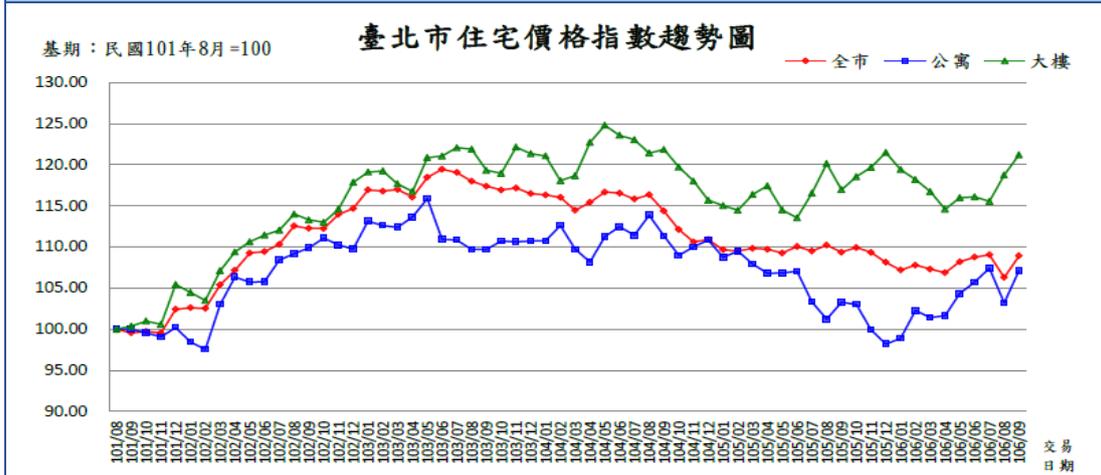
社區比較	國興社區	國光社區	空南三村國宅
社區總戶數(戶)	780	1440	277
交易量(戶)	44	108	
平均交易單價(萬元/坪)	43.23	47.70	39.51
平均交易總價(萬元)	1019.09	797.94	1921.78
平均交易面積(坪)	23.45	16.74	48.54
流通率(%)	5.64%	7.50%	3.25%

功能項目	說明
完整社區 交易履歷	<ol style="list-style-type: none"> 1. 首創由公部門提供社區實價登錄歷年完整資料。 2. 首波 106 年 4 月提供 150 戶以上社區查詢，第二波 106 年 10 月提供 100 戶以上社區查詢。 3. 可供查詢社區達 926 個，使用執照戶數達 19 萬 7,637 戶，占全市總戶數 22.1%。
社區清單 比一比	提供至多 3 個社區交易資訊及價量統計資料圖表之交叉比較。
視覺化價 量趨勢圖	<ol style="list-style-type: none"> 1. 按年統計所選擇社區之交易價格及交易量。 2. 以圖示展現統計結果。

2. 發布不動產價格指數

為協助各界掌握房價變動趨勢，本局持續以實價登錄資料為樣本，運用具理論與學術基礎的特徵價格法，按月發布臺北市住宅價格指數，並於 106 年 3 月 13 日發布全國首創公部門版商辦租金指數，後續每半年(每年 3 月、9 月)發布 1 次，冀建構透明、中立、嚴謹且具公信力的房市指標，提供豐富多元的房市價格與租金資訊供各界參考。截至 106 年 12 月止累計發布臺北市住宅價格指數 62 期、商辦租金指數 2 期。

臺北市住宅價格指數



臺北市商辦租金指數



3. 發布不動產動態報導

為協助民眾整體性的解讀房市訊息，主動以實價登錄資料為基礎，進行不動產量、價分析，並整合本市建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數、不動產經紀業執業中家數分析及預售屋管理新制執行情形等相關資訊，按月編製發布不動產動態月報，分別從建物移轉登記面、從業者面及價格面分析，清楚呈現房市變化脈動，促進不動產資訊透明。截至

106年12月止累計發布不動產動態月報32則、年報3則。

(二) 交易安全

1. 推動預售屋管理新制 1234

為匡正建商契約違規100%，合格率0%，全國首創結合公會及市府團隊推動預售屋銷售管理新制，透過「自主檢查、公會預審、隨時稽查、即時公布」四項機制，於106年3月1日正式實施迄12月31日止，掌握輔導計65案，契約合格率提升為75%，積極落實維護交易安全。



2. 發布不動產定型化契約違反消費者保護法事件統一裁罰基準

為建立統一的不動產定型化契約查核裁罰標準，本局研訂「臺北市政府地政局處理違反不動產定型化契約規定統一裁罰基準」，該裁罰基準業於106年7月11日發令，並自106年8月1日起生效，統計迄12月31日止累計裁罰1案，罰鍰金額累計4萬元。

3. 公私協力舉辦「2017 海外不動產論壇」

本局與本市仲介經紀商業同業公會及不動產國際代銷協會共同辦理 2017 海外不動產論壇，提供產官學界就海外不動產交易安全公開討論平臺，擬透過各方之交流，探討海外不動產交易之趨勢、需求與期待，蒐集各界意見，聚焦海外不動產交易安全管理措施，冀作為未來政府規劃相關政策參考。

4. 舉辦從業人員聯合講習

為提升臺北市不動產從業人員對業務及法令的熟稔度，本局於 106 年 11 月 20 日邀集本市不動產開發業者、不動產經紀業者共同舉辦不動產從業人員聯合講習，講習內容包含：臺北市得免附印鑑證明措施、臺北市預售屋管理新制、不動產定型化契約的眉眉角角、赴日本東京參訪不動產管理與估價心得分享及黃金泰國房地產投資趨勢，總計約 400 人踴躍報名參與，活動圓滿成功，與會業者多表示收穫滿滿。

(三) 價稅合理

1. 民眾參與、審慎評定

為周延擬定 107 年公告土地現值及公告地價調整方案(作業年度為 106 年)，落實民眾參與，依法於 106 年 10 月 26 日



辦理公開說明會，並邀請作業期間提出書面建議之民眾至本市地價評議委員會，與委員面對面溝通表達意見，維護民眾權益，妥擬調整方案與分析。另為審慎評估調整方案，於 106 年 11 月 17 日及同年 12 月 7、21 日召開 3 次地價評議委員會議，充分討論評定。

2. 區段細緻、價稅合理

持續推動地價區段細緻化，促進價稅公平合理，將全市土地劃分為整體開發地區、重大公共建設影響地區、土地使用變更地區及一般地區等四大類型，重點檢視區段劃分合宜性，合理反映區域地價水準；107 年全市地價區段數為 4,447 個，較去年增加 93 個，新增率達 2.14%，統計 105 年至 107 年地價區段新增率達 11.59%，六都第一。



▲六都 105-107 年地價區段新增率比較

3. 合理查估、土地稅基

107 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，評定全市平均跌幅為 1.76%，連續 2 年下跌。而 107 年公告地價，經地價評議委員會綜合考量內政部建議反映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，評定全市平均跌幅 6.12%，充分反映近 2 年地價動態，有助於減輕民眾地價稅負擔。

4. 建議中央稅制改革

公告地價為課稅地價，與地租性質有別，地租應與公告地價脫鉤，改依市場收益價格變動調整。爰本局於 106 年 9 月 12 日參與財政部與內政部「房地評價及稅制研商平台」第 3 次會議時，積極建言並獲參採，嗣內政部於 106 年 10 月 16 日函請中央部會及各直轄市、縣（市）政府自行建構公產出租或地上權租金收取標準與制度，避免影響或牽制公告地價合理反映市場價格之政策方向。

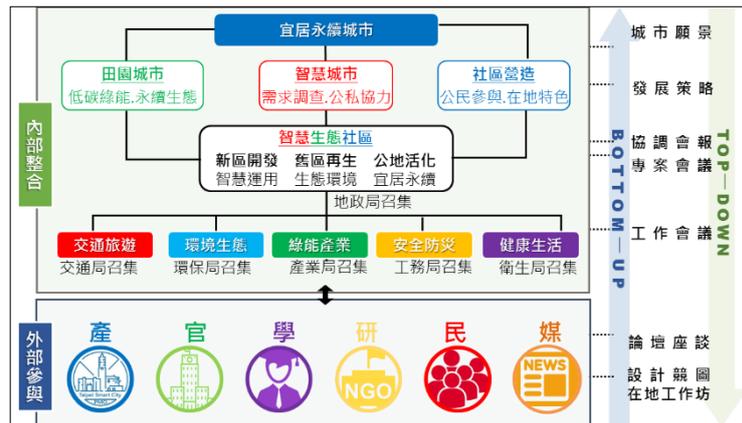
5. 徵收補償市價查估

土地徵收補償市價查估作業，攸關被徵收土地所有權人財產權益之保障。為辦理 107 年上半年預定徵收 7 案（估價基準日為 106 年 9 月 1 日）之補償市價，除依相關規定辦理，分於 106 年 11 月 22 日、107 年 1 月 26 日召開 2 次專業技術諮詢會議，確保查估結果精確性及提升評議效能，並將徵收補償市價提請本市地價及標準地價評議委員會評議後，函送各需地機關。

三、智慧生態示範社區

本局負責本府智慧生態社區示範計畫，經擇定本市 20 處整體開發區作為優先推動地區，並建立跨域整合推動架構，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，透過在地工作坊傾聽地區需求與建議，交

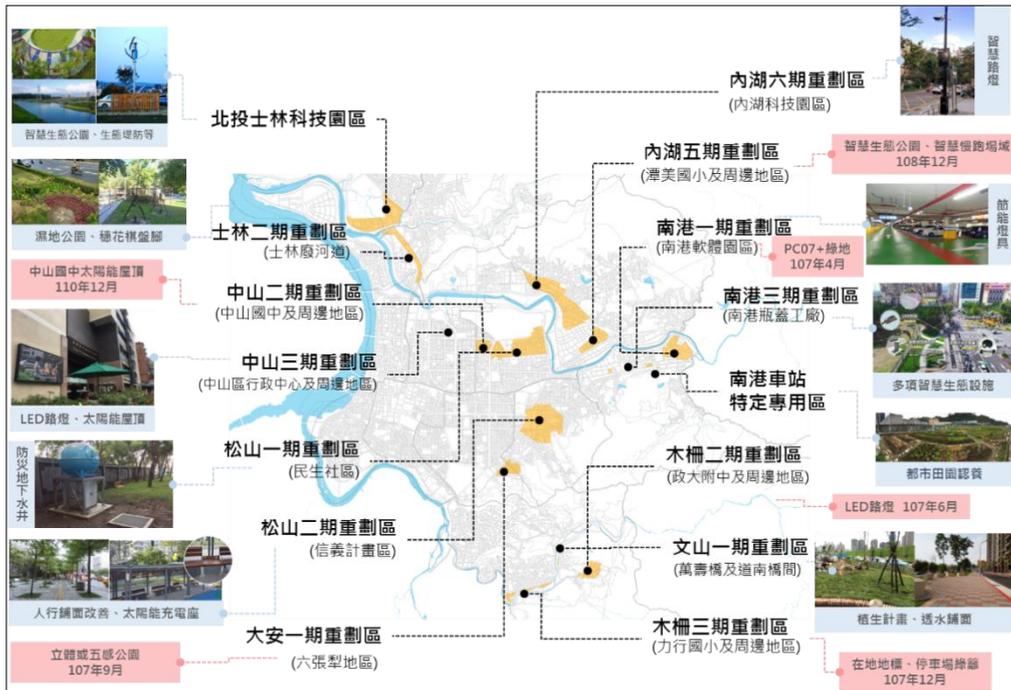
由本府相關權責機關評估可行後納入執行。本期重要施政成果如下：



▲臺北市智慧生態示範社區推動架構圖

(一) 舊區再生

106 年 7 月至 8 月，於松山、南港、信義、北投、大安、內湖、文山及中山區共舉辦 8 場在地工作坊，傾聽在地居民就公共設施及公有建築建設維管之需求；並首辦第一屆設計競圖，選出 21 件得獎作品，經本府相關權責機關評估可行後納入在地施作。截至 106 年 12 月底已累計導入 15 處參與式智慧生態示範社區，智慧運用與生態環境的實踐如：民生社區(松山一期重劃)的防災地下水井、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、內湖科技園區(內湖六期重劃)的智慧路燈，及中山地政事務所(中山三期重劃)的 LED 資訊看板與太陽能板等。



▲臺北市 15 處參與式智慧生態示範社區

(二) 新區開發

1. 南港區第三期市地重劃完成

106 年完成南港區第三期公辦市地重劃作業，辦理過程中除融入公共溝通，致力瓶蓋工廠歷史建築保存及擴大保留供活化利用外，更進階實踐智慧生態及地區縫合，同時闢建門戶公園，為市民打造智慧生態城市，展現出南港再生新契機，並奠定「東區門戶計畫」先行基礎。



▲南港三期市地重劃擴大保留瓶蓋工廠示意圖



▲南港三期市地重劃融入智慧生態理念展示圖

2. 北投士林科技園區區段徵收

(1) 專案住宅配售作業

截至 106 年 10 月 20 日，本局已完成分配專案住宅共 467 戶 (556 位承購戶)，承購戶



▲專案住宅簽約作業

全數繳納第 1 期款項後，於 106 年 11 月 29 日完成買賣簽約作業。為利後續正式交屋予承購戶之作業能順利進行，經本局主動邀集本府相關機關及施工廠商就交屋前驗屋服務召開研商會議後，於 106 年 12 月 1 日正式開始辦理，由本局土地開發總隊、本府工務局新建工程處、專案住宅之監造單位、建築、機電工程施工廠商會同承購戶驗屋，並於 106 年 12 月 26 日完成，作業期間承購戶所提瑕

疵均經施工廠商當場確認並作成紀錄，本局再配合施工廠商就瑕疵部分之修繕進度，辦理後續專案住宅繳款、移轉登記及交屋入住事宜。

(2) 導入智慧生態設施

完成第 1 期公共工程，並納入環保智慧生態設計，於第 1 期公園內新增太陽能板及風力發電機，創電節能；後續將於第 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) 土地改良物歷史圖資及航空影像數值化作業

土地改良物興建年期為辦理查估之重要資訊，為建立客觀判斷標準，本局於 105 年 12 月委外辦理土地改良物歷史圖資及航空影像數值化作業，以作為判讀區段徵收範圍內之建築改良物（包含永久性、臨時性及建築中各種形式

建物、附屬雜項工作物、獨立雜項工作物及各項工事) 興建年期參考, 保障民眾拆遷補償權益, 同時記錄全區(包括 8 處歷史建築及現存信仰中心)開發前現況, 全案已於 106 年 12 月底完成。



▲全區現況、8 處歷史建築及現存信仰中心現況紀實

(2) 環境影響評估

社子島環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會 106 年 2 月 9 日第 176 次會議決議應進入第二階段環評, 本府環境保護局於 106 年 5 月 18 日、7 月 14 日、8 月 21 日及 10 月 3 日召開範疇界定會議, 經與會環評委員、民眾、專家學者及公民團體討論完畢, 本局依

結論辦理第二階段環境影響評估，並依法規辦理後續相關事宜。



▲社子島範疇界定會議

（三）基金永續

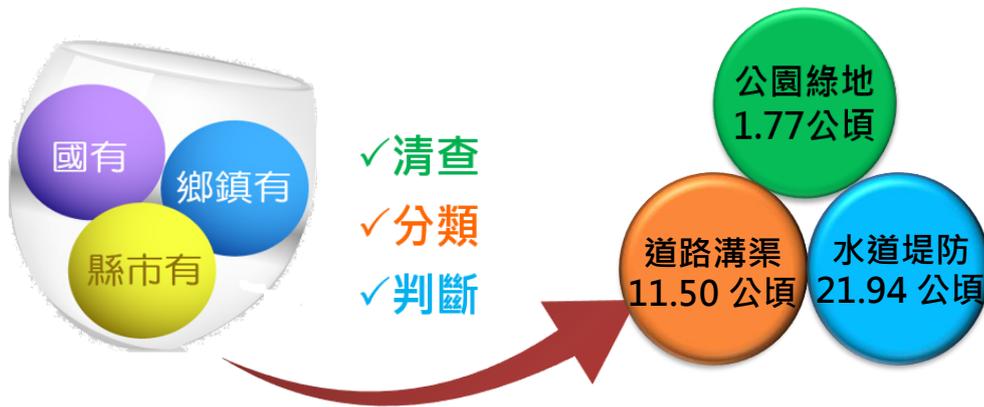
為達成整體開發區永續發展目標，研擬「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」修正草案，將已辦竣整體開發區再發展之建設、維護、管理等費用納入支用範疇，於 106 年 10 月 11 日議會法規委員會審議一讀通過，俟市議會三讀通過實施後，無抵費地盈餘款之市地重劃舊區與無建設維管資源之區段徵收舊區，將可獲得平均地權基金挹注，永續發展。

（四）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 106 年 12 月底，經本府各用地機關已完成無償撥用面積 35.21 公頃，為

前4年(100年至103年)總和的6.73倍,增加約505億元可運用之土地資產,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處公園綠地美化及101條道路養護,並納管9條溪流,加速公地活化;本市南港746田園基地為區段徵收其餘可供建築土地,於正式開發前開放由當地里民認養做田園城市基地使用,相關認養已於107年2月落幕,土地交由本府產業發展局作「臺北市南港生技產業聚落開發計畫」之策略基地使用。



貳、創新措施

一、試辦都市更新建物測量預審

自 106 年 1 月 1 日起試辦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，可節省都更時程約 6 個月，經統計至 106 年 12 月底已受理 12 案，共計 1,130 個建號預審案件。

二、介接數位印鑑比對系統

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 106 年 12 月 31 日止，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 402 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。

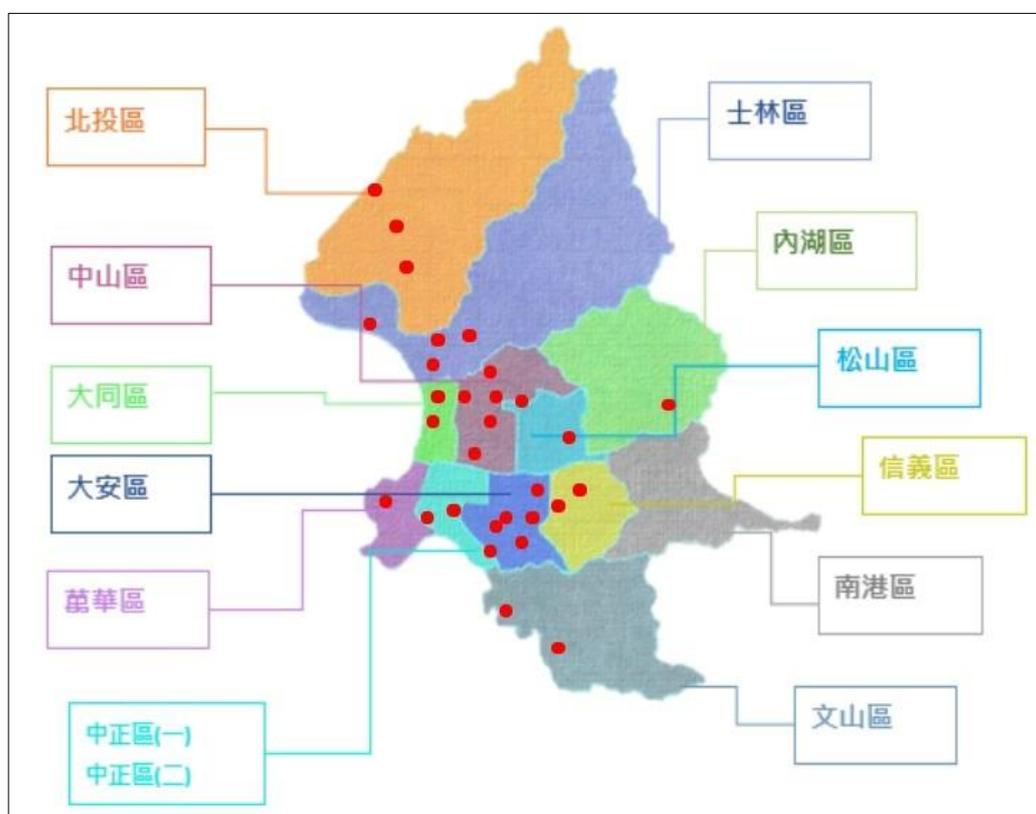
三、未辦繼承主動列管及標售

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。106 年下半年因未辦繼承登記移請標售土地 427 筆、建物 48 棟，標售所得之價款於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取，保障繼承人權益。

四、試辦推動社區不動產諮詢服務

本局與地政士、里辦公處合作，自 106 年 3 月至 8 月試辦「社區不動產諮詢服務」，試辦期間共設立了 11 個服務據點，提供免費專業諮詢服務，保障民眾權

益，未來擴大與地政士公會、地政士志願服務協會合作，截至 106 年 12 月 31 日共設立 30 處服務據點。



▲臺北市社區不動產諮詢服務據點

五、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，以避免因逾期致歸屬國庫，經主動清查尚未領款之案件，以書面通知儘速提出申請。106 年下半年主動通知應受補償人計 136 件，完成申領者 57 件、核發 1 億 174 萬元。

六、申領徵收保管款免附印鑑證明

為了方便民眾申領徵收保管款，自 106 年 9 月 20 日推出得免附印鑑證明的便民服務，民眾如需委託他人或通信申領保管款，只要已在臺北市各戶政事務所

辦理印鑑登記者，於申請書及證明文件等所蓋用之印鑑印文同意地政機關以「數位印鑑比對系統」查詢並核驗相符者，得免附印鑑證明。

七、未領徵收保管款查詢服務再升級

於地政局網站「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之案件資訊。

八、第一屆臺北智慧生態社區設計競圖



全國首創舉辦第一屆臺北智慧生態社區設計競圖，藉由設計競圖找出在地需求與問題，透過智慧生態環境設計提供解決方案，並結合公民參與精神，和市民共同擘劃符合現在與下一個世代居住的社區環境。本屆競圖活動共 49 組參賽團隊投件，包含國內景觀、建築、都市計畫等大專院校學生及專業團隊，經過評選選出 3 類共 21 件得獎作品，於 106 年 9 月 19 日舉辦頒獎典禮，並將作品內容交由市府各權責機

關評估，把可行的設計構想納入後續執行。(宜居永續
臺北從智慧生態社區開始電子書：
[https://epaper.land.gov.taipei/Book/Files/UnZips/636516
148896226902/index.html](https://epaper.land.gov.taipei/Book/Files/UnZips/636516148896226902/index.html))

九、專案住宅驗屋貼心服務

北投士林科技園區區段徵收已配售予承購戶之專案住宅達467戶，量體龐大，為利後續正式交屋予承購戶之作業能順利進行，本局首創專案住宅驗屋貼心服務，於正式交屋前，先行邀集本府工務局新建工程處、專案住宅之監造單位、建築、機電工程施工廠商



▲相關單位會同承購戶
逐戶檢驗房屋缺失

會同承購戶逐戶檢驗房屋缺失，並將承購戶所提瑕疵作成紀錄，交由施工廠商提早修繕，以加速專案住宅交屋進度。

參、107 年上半年重要工作計畫

一、智慧地政創新服務

為達到簡政便民服務及因應當前智慧行動化服務之潮流，智慧地所因應而生。為逐步轉型為智慧地所，第 1 階段建置「臺北地政雲」上線服務，並持續精進，預計於 107 年 3 月 29 日「智慧地所服務系統」全面上線，結合「智慧測繪」行動服務，未來將以更多元、安全、便捷之方式提供地政業務服務。

(一) 擴大資訊安全管理制度(ISMS)

本局於 97 年導入資訊安全管理制度(ISMS)並通過第三方驗證，獲得 ISO27001 認證。106 年下半年將擴大 ISMS 層面於所屬 6 個地政事務所及增加一項核心資訊系統，以確保人民財產之資訊資產的機密性、可用性與完整性(比政府機關(構)資通安全責任等級分級作業規定提前 1 年完成)。

(二) 智慧地所系統上線

開創地政事務所之數位化服務，並以資料庫介接方式比對地政士開業資料，全面開放地政士線上申請代辦登記、測量案件，提供民眾及地政專業人士另一種申辦登記、複丈之管道。智慧地所系統以資料庫為核心，建立「電子簽章，驗證比對」、「全面上線，資料匯入」、「網路申辦，自動分案」、「客製通知，多元支付」等智慧化資訊服務，預計帶來安全、方便、快速、貼心等 4 大效益，本系統於 107 年 3 月 29 日全面上線。

(三) 臺北地政雲再精進

將進行系統第 2 期規劃，開發行動版網頁提供行動裝置即時隨地取得地政雲資訊。另持續擴大空間資料及屬性資料，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。

(四) 智慧測繪行動網

1. 測繪圖資建置管理

(1) 重測前地籍圖資發布

與中央研究院持續合作將已完成數位掃描建檔之日據時期地籍圖資，辦理拼接、對位並賦予詮釋資料，發布網路地圖服務，亦可提供民眾及相關研究單位查詢了解臺北市百年來地籍的變化及臺北市土地發展的歷史脈絡及時空回溯。

(2) 賡續辦理建物測量成果圖數值化作業

完成本市信義區信義段五小段建物測量成果圖數化作業，建立本市信義區信義段全段數值化建物測量成果圖，俾能提供一完整之區段供後續各項示範服務之研擬、推廣，做為智慧城市之基礎資料。

2. 測繪資訊系統應用

持續辦理臺北市應用測量成果管理系統功能擴充，維持系統軟體及資料庫正常運作，確保資料更新及

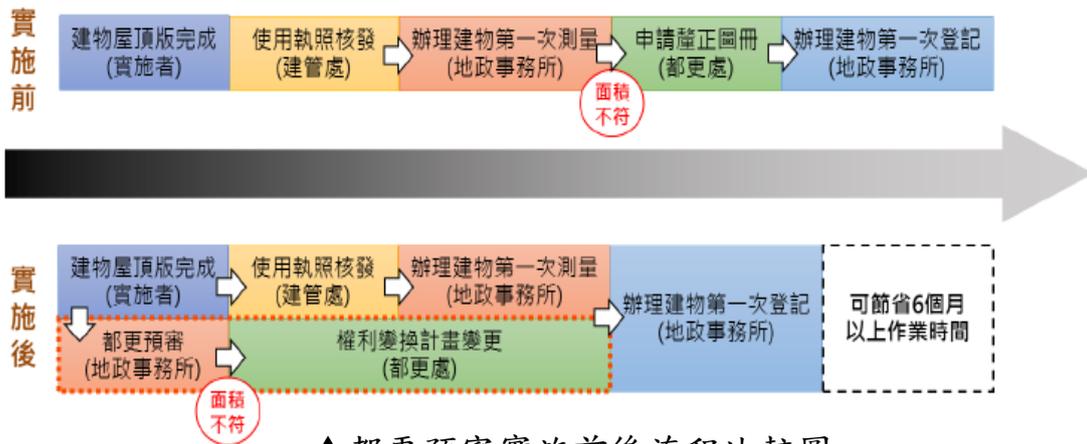
資訊安全；整合業務系統帳號，於本府員工愛上網建立「臺北市測繪資訊平台」介面；增強系統功能，優化操作介面，拓展創新服務；新增行動版網頁等功能，於 107 年 3 月份起提供服務。

3. 臺北市衛星定位基準網系統功能擴充

為善用衛星定位基準網高精度定位服務輔助本市需求定位資訊之各業務單位辦理土地勘查業務使用，本局優先試辦基準網定位服務應用於本市各地政事務所辦理土地指界業務，作為後續推動產業定位服務與支援市政應用參考。另規劃結合內政部國土測繪中心開發提供之電子化衛星導航定位系統(e-GNSS)「使用者即時監控平台」及「後處理驗證系統」，以擴充本系統功能，供後續管理及應用推廣。

(五) 啟動都市更新建物測量預審制度

為協助都市更新程序可以加速推動，本市各地政事務所自 107 年起，正式受理實施者申請都市更新建物第一次測量預審，透過預先審查制度，協助實施者提前掌握建物測繪登記面積，如發現權利變換計畫所載面積不同時，能儘早向都市更新處申請權利計畫變更，以縮短產權登記時程。



▲都更預審實施前後流程比較圖

(六) 介接數位印鑑比對系統擴大加值服務

為擴大數位印鑑比對系統服務，本局自 107 年 2 月起規劃金融印鑑掃描作業，預計於 107 年 12 月底前建置金融印鑑管理系統，完成約 15 萬張印鑑卡掃描建檔作業。本局及各地政事務所導入金融機構印鑑卡管理電子化及核對電腦化作業後，將提升金融機構印鑑管理效能，並使民眾申辦金融機構抵押權塗銷登記作業流程再加速。

(七) 主動清查通知辦理繼承登記

為防範偽冒繼承及移轉登記事件、保障民眾財產權，本局自 105 年 7 月 1 日至 106 年 12 月 31 日主動清查百歲地主 473 人，累計清查 1,987 人，將地籍資料與戶籍資料勾稽，發現死亡未辦繼承登記者，主動通知繼承人辦理繼承登記及依土地法第 73 條之 1 規定公告，已清理完成 70%，預計於 107 年 4 月 1 日前全部清理完成。

(八) 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 110 年屆滿 15 年需繳庫之案件 86 件，預計於 107 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，建置資料於地政局網站，提供民眾查詢。

二、健全房市居住正義

為落實居住正義，除住宅政策外，本局亦持續推動健全房市政策，聚焦資訊透明、交易安全、價稅合理三大面向，精進 2018 健全房市政策與行動方案，並於 3 月 16 日召開居住正義論壇Ⅶ，以廣納各界建言。上半年施政重點如下：

(一) 資訊透明

1. 精進實價增值服務

持續從民眾需求及使用習慣出發，優化本市實價登錄查詢服務系統效能，預計於 6 月發布大社區圖台框選查詢與到價通知、全面顯示交易履歷...等多項新功能，提升實價增值資訊服務品質，降低不動產資訊不對稱情形。

2. 編製房市指標溫度計

為協助各界解讀房市動態，從房地產市場構面選取供給、需求、交易價格、交易量能及負擔五大構向，編製「房市指標溫度計」，採用各公部門發布之統計資訊，透過科學化方式建構房市上述五大構面的指標，並以視覺化，直觀易讀的方式呈現溫度燈號，俾提供客觀、中立、完整且貼近民眾感受的房市動態資訊。

(二) 交易安全

1. 消費爭議案例查詢系統上線

本局為透過案例檢討分析及宣導，減少類似案件發生，同時發揮公會自律功能，保障消費者權益，提升業者專業素質，本局每半年均函請仲介公會提供消費爭議案例分析並適時向民眾宣導，所提供之案例分析並包含法律諮詢顧問律師之建議，而本局為提供民眾更便利之查詢消費爭議案例管道，特建立消費糾紛案例查詢系統，預計於 107 年 6 月底上線。

2. 研議建置預售屋管理新制管理系統

為即時公開業者配合預售屋管理新制情形、預售屋契約核備結果、違規裁罰情形及預售建案消費爭議情形，以維護交易安全，保障消費者權益，本局將研議建置預售屋管理新制管理系統提供不動產開發業者辦理線上契約備查事宜，並提供民眾查詢，該系統預計於 107 年 11 月底上線。

3. 訂定不動產經紀業務、廣告、契約查核實施計畫

為辦理 107 年度不動產經紀業業務、廣告、契約及預售屋查核，於 107 年 3 月訂定「臺北市政府地政局 107 年不動產經紀業查核實施計畫」，並依據查核實施計畫進行相關查核業務。

4. 研商推動新仲介服務運動

為協助民眾確實掌握屋況，將召開會議邀集不動產仲介公會及與驗屋有關之結構技師等公協會，研商推動購屋驗屋服務事宜，同時研商仲介業者於服務場所落實揭示服務報酬收取標準及提供之服務項目。

(三) 價稅合理

1. 合理查估土地稅基

積極辦理本市 108 年公告土地現值各項前置作業，合理查估公告土地現值，促進稅賦公平；同時將透過建置大數據地價資料庫等，以達地價合理化及估價專業化。另賡續參與中央「房地評價及稅制研商平臺」，積極協助並建議中央推動精進稅基查估及稅制改革。

2. 徵收補償市價查估

於 6 月底前完成 107 年下半年預定徵收案(估價基準日為 107 年 3 月 1 日)之土地市價查估、市價變動幅度之計算及評議作業。

三、智慧生態示範社區

持續針對新區開發及舊區再生透過市府各機關內部整合與產學研民媒各界外部參與，跨域合作共同推動臺北市智慧生態社區示範計畫。

(一) 舊區再生

1. 平權基金管理永續發展

持續推動「臺北市平均地權基金收支保管及運用自治條例」修正案，新增設立管理委員會機制以審議監督基金之管理與運用，並制定合理額度將已辦竣整體開發區再發展之建設、維護、管理等費用納入支用範疇，未來修正通過實施後，可讓整體開發區進一步持續發展，並達成基金永續經營之目標。

2. 抵費地基金管理系統建置

臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金業務，自106年由財政局移撥本局接辦，為提升本基金業務運作效率，107年規劃建置管理系統及資料數位化，利於內部業務管理及查詢統計，提供本府各機關線上申請案件使用，透過抵費地基金補助案線上申請、統計管考交叉分析及對外查詢之全程電腦化，藉以提升行政效能、營運績效及提案品質，並落實資訊公開透明。

3. 智慧生態社區擴大參與

持續辦理第二屆臺北智慧生態社區設計競圖及在地工作坊系列活動，深化公民參與及落實在地居民需求，建立媒合專業者協助的機制，採取「專業+

產業+社區」合作的異業結盟跨域合作，完成設計方案後，再帶回社區與在地居民交流討論凝聚共識，透過在地意見回饋修正，及本府權責機關評估可行後納入執行。107年目標累計導入參與式智慧生態社區20處。

(二) 新區開發

1. 完成文山區第一期重劃成果報告書

市地重劃報告書於107年2月22日經內政部准予備查。

2. 辦理南港區第三期市地重劃財務結算前置作業

目前辦理抵費地除草與廢棄物清理及簡易綠美化事宜，後續將評估抵費地處分方式、辦理財務結算及成果報告等作業。

3. 賡續推動北投士林科技園區區段徵收開發作業

(1) 專案住宅交屋作業

自107年2月起辦理專案住宅交屋，另承購戶於交屋前置作業所提缺失，施工廠商已於2月28日改善完成，於3月起通知承購戶會同辦理複驗，截至3月6日已完成房屋點交計38戶，依廠商修繕進度預估4月底前可完成北投士林科技園區區段徵收專案住宅交屋作業。

(2) 第1期土地點交及第2期拆遷範圍地上物騰空點交作業

自 107 年 4 月中旬開始辦理第 1 期土地點交作業，預計於 107 年 7 月完成第 2 期拆遷範圍地上物騰空點交。

(3) 工程進度

持續進行第 1 期公共工程及專案住宅驗收作業及第 2 期(T16、17、18)填土整地工程施工。

(4) 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. 社子島地區開發先期作業

(1) 環境影響評估

刻進行都市計畫變更程序，主要計畫由內政部都市計畫委員會審議中，環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會召開 5 次範疇界定會議討論完畢，目前正進行環境現況調查並啟動全面性家戶訪查，同時撰寫第二階段環境影響評估報告書，後續將辦理現勘及公聽會等法定程序，並提送委員會審查。

(2) 家戶訪查作業

為了解社子島地區居民之安置需求，於 107 年 1 月 13 日起針對目前區內設籍之 4,258 戶居民逐戶進行訪查，期能藉此深入了解當地戶籍、人數、親族關係、權屬狀況、經濟狀況及居民意見等資料，做為後續相關政策規劃及安置計畫之參考。



▲訪查團隊全面啟動家戶訪查作業

(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，本局除持續研議安置計畫外，已提前準備地上物查估委外事宜，並將視都市計畫審議情形啟動招標作業、相關計畫報核及工程規劃設計等作業。

(三) 公地活化

清查非市有、非市管之閒置公有空地，列管辦理撥用進度，本局依各用地機關訂定之無償撥用計畫期程，持續控管追蹤各用地機關辦理撥用進度及開闢時程，促進土地活化利用。預計 107 年上半年申請無償撥用 200 筆土地、面積約 5 公頃，以 107 年公告現值計算約 90 億元，將為市府增加可運用的土地資產，加速公地活化。

為結合民間創意，促進公地活化，預訂於臺北地政雲「公有空地」進階查詢結果設置「公地活化提案」欄位，以建立民眾與公有土地管理機關間溝通平台。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 107 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。