

中華民國 114 年 3 月

臺北市議會第 14 屆第 5 次大會



# 工作報告

報 告 人：地政局局長 王瑞雲

資料時間：自 113 年 7 月 1 日

至 113 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 5 次定期大會開議，瑞雲應邀前來報告本局 113 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「智能地政 數位整合 服務再升級」、「資訊透明 公私協力 租買更安心」及「整體開發 基金支援 臺北邁新象」等 3 大構面出發，並透過數位整合優化雲網、推廣智慧地政服務、促進房市資訊透明、跨域協力維護交易安全、運用基金支援環境改造、拓展新區開發等主要施政項目，期能整併本府跨局處資源，結合各界力量，共同打造安全、友善及未來之都，向臺北宜居永續城市的願景邁進！

以下謹就本局自 113 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 114 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、智能地政 數位整合 服務再升級 ..... | 1  |
| 二、資訊透明 公私協力 租買更安心 ..... | 3  |
| 三、整體開發 基金支援 臺北邁新象 ..... | 5  |
| 貳、創新措施 .....            | 9  |
| 一、跨域協力 建構不動產安全網 .....   | 9  |
| 二、雲網升級 不動產資訊即時通 .....   | 10 |
| 參、114 年上半年重要工作計畫 .....  | 12 |
| 一、智能地政 數位整合 服務再升級 ..... | 12 |
| 二、資訊透明 公私協力 租買更安心 ..... | 13 |
| 三、整體開發 基金支援 臺北邁新象 ..... | 15 |
| 肆、結語 .....              | 18 |



## 壹、本期重要施政成果

### 一、智能地政 數位整合 服務再升級

#### (一) 智能地政服務

##### 1. 地籍謄本櫃員機無接觸服務

為節省民眾臨櫃等候時間，地籍謄本櫃員機提供申請人自助式申領與臨櫃「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服務。112 年擴大服務據點及範圍，推出「北北桃中跨縣市謄本聯發」服務，113 年新增健保卡會員及行動自然人憑證 2 項申請人身分驗證方式，並增加信用卡繳費管道，身分驗證及繳費管道更多元。113 年度共受理 3 萬 1,574 件，受理件數較前一年度成長 64.46%。

##### 2. 金融機構印鑑備查資訊公開

透過「金融機構印鑑管理系統」輔助本市各地政事務所，以數位化方式查找已備查印鑑資料，加速金融機構相關登記案件審查作業。113 年 12 月 10 日起開放民眾同步查詢本市金融機構印鑑備查情形，提供民眾申辦跨縣市案件時應備文件之參考。截至 113 年 12 月底止，已建置 7 萬 82 張金融機構印鑑卡，查詢印鑑卡 19 萬 3,804 張，核對印鑑 15 萬 5,466 件，維護民眾產權。

#### (二) 整合建置三維地籍建物空間資料

為支援智慧城市三維空間基礎圖資，截至 113 年 12 月底累計建置「產權模型」共 7 萬 3,764 筆建號、「建號空間定位點」共 112 萬 1,534 筆建號等成果，並收納於「臺北市多維度測繪管理系統」展示，已超過 3.9 萬使用人次。該系統於 113 年度榮獲中華空間資訊學會第 1 屆「空間資訊永續應用獎」產業轉型組全國唯一特

優。

### (三) 地政協力促都更

#### 1. 都更案件地政預審服務

為提早確認更新範圍土地面積、釐正地籍疑義及縮短登記、測量及地價案件辦理時間，有效節省都更時程，提供下列四項便民助益服務，統計至 113 年 12 月底止成效如下：

(1) 土地地籍線與建築線預檢：70 案。

(2) 權利變換建物第一次測量預審：149 案（1 萬 3,825 筆建號）。

(3) 權利變換登記預審：28 案。

(4) 權利變換地價改算預審：15 案。

#### 2. 都更地政資訊平台

與都市更新處合作創新建置「都更地政資訊平台」，收納與都更相關預約、預審之地政一站式服務，提供都更推動前期之同意門檻估算、建物屬性分析等地圖式查詢，期以開發者及民眾直覺查詢、可互動之服務平台，加速都更作業。截至 113 年 12 月底止已達 8.6 萬使用人次。

### (四) 主動通知申領徵收補償款

為避免徵收補償款因逾 15 年未領取而歸屬國庫，113 年下半年積極清查並以書面通知相關權利人，成功協助申領 70 件，核發金額達 2 億 4,579 萬 6,509 元。此外，針對將於 115 年下半年屆滿 15 年、即將繳庫的 20 件案件，主動於 114 年再次通知應受補償人儘速領款，確保民眾權益。

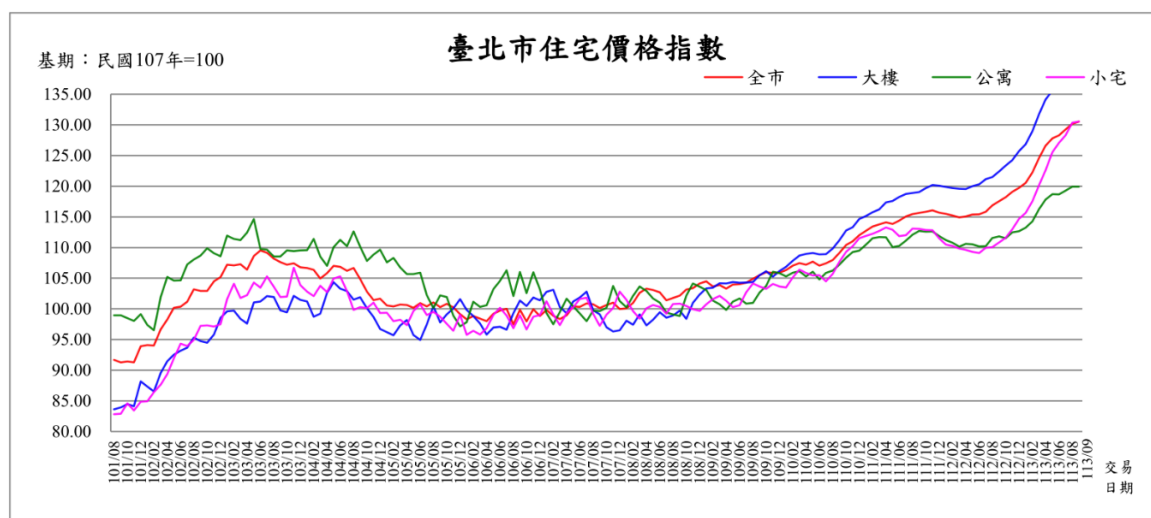
## （五）臺北地政雲資訊便利查

臺北地政雲係以使用者為導向打造之本市單一窗口地政查詢平台，113 年全年度每月平均服務 33 萬使用人次，較去年同期增長 4%；「地政雲公務端」提供本府各機關查詢業務所需地政資料，以落實本府申辦免書證免謄本政策，113 年每月平均 24.4 萬使用人次，較去年同期增長 74.8%。

## 二、資訊透明 公私協力 租買更安心

### （一）促進資訊透明

以協助各界解讀房市動向為目標，加值統計實價登錄相關資料，每月發布不動產市場動態月報、住宅價格月指數；每季發布住宅價格及租金季指數、商辦租金季指數，並於 113 年 6 月與台北市不動產估價師公會合作編製不動產市場動態季報，結合不動產估價師專業觀察，增進房市資訊透明程度。截至 113 年 12 月 31 日，累計發布不動產市場動態月報 117 則、季報 2 則、年報 10 則、住宅價格月指數 146 期、住宅價格季指數 48 期、住宅租金季指數 24 期及商辦租金季指數 41 期。



▲臺北市住宅價格指數趨勢圖

## （二）合理查估地價

### 1. 促進土地價稅合理

依 114 年公告土地現值反映實價登錄調查結果，並經本市地價評議委員會考量地價動態及整體經濟狀況等因素評定，全市平均調幅為 5.24%。

### 2. 審慎評議土地徵收補償市價

辦理 114 年上半年預定徵收土地補償市價查估審議作業計 15 案（估價基準日為 113 年 9 月 1 日）。為合理查估市價，提升評議效能，先行召開專業諮詢會議討論，並依法令規定提請地價評議委員會評議，提供各需地機關作為土地徵收補償價額依據，協助市政建設推動，落實民眾權益保障。

## （三）主動查核維護不動產消費權益

為增進不動產交易秩序，113 年除主動檢閱全市 138 個預售屋建案申報備查之購屋預約單、契約及銷售資訊，並辦理跨局處預售建案聯合稽查共 18 案。另進行預售屋、成屋及租賃相關契約查核超過 330 件，不動產經紀業及租賃住宅服務業查核超過 210 件、預售屋契約讓售查核超過 600 件，力促業者守法，保障消費者權益。

## （四）外國人租屋精選資訊線上查

因應臺北市外國租客彙集，113 年 5 月底起率先全國整合外國人租屋所需新版雙語租約範本、英語版租屋爭議申訴管道，12 月底建置外語服務業者地圖等資料，方便外國朋友不受國界與時差限制，線上直擊所需租屋資訊，消除語言及制度隔閡，促進臺北成為國際友善賃居城市。

### 三、整體開發 基金支援 臺北邁新象

#### (一) 公地盤點再利用

全面盤點轄內非市有、非市管之公有空地，並於「臺北地政雲」平臺全面公開近 16 萬筆公有土地資訊，以供各用地機關作為市政建設規劃參考，加速推展市政建設，提高公有土地的利用及管理效率，建構宜居城市。此外亦將持續推動公地撥用作業，確保土地權責明確，實現管用合一的目標，113 年 7 月至 12 月底已完成撥用 40 件，104 筆土地，面積 6.68 公頃。

#### (二) 基金支援環境改造

1. 113 年度平均地權基金賸餘解繳市庫 41 億元，累計解繳逾 651 億元，挹注市政建設資源。
2. 召開平均地權基金及抵費地基金管理委員會審議同意補助公共建設 34 案，計 15.02 億元，因應高齡少子化、氣候變遷及公共空間活化等城市治理議題，補助整體開發區內市民廣場、公園及校園環境改善工程，型塑臺北城市新地標並建設友善無障礙公共空間，提供各年齡層共融的生活環境。

#### (三) 新區開發

##### 1. 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：包括放寬配售（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 24 年等，另針對 65 歲以上列

冊弱勢戶長者承租專案住宅優惠至終老（並以最有利方向認定優惠資格）。未來本府仍將持續蒐集居民意見，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。

#### (2) 區段徵收範圍及抵價地比例經內政部審議通過

本府於 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，經該部分別於 111 年 4 月 20 日、9 月 28 日及 113 年 6 月 18 日（同年 7 月 17 日）召開 3 次土地徵收審議小組專案小組會議（續會）聽取居民陳情意見及本府處理情形，終獲 113 年 12 月 25 日內政部土地徵收審議小組第 300 次會議審議通過區段徵收範圍及抵價地比例。

#### (3) 土地市價及土地改良物查估

自 109 年 8 月 10 日起辦理社子島地區土地改良物查估作業，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 77.23%、未編釘門牌建物（約 625 個）完查率為 50.88%、第一期拆遷範圍內農作改良物（約 838 筆）完查率為 90.11%。配合區段徵收範圍及抵價地比例於 113 年 12 月 25 日經內政部土地徵收審議小組第 300 次會議審議通過，賡續啟動第 2 次市價查估作業。

#### (4) 社會溝通

本府除持續辦理專案工作站駐點、預約小型說明會及電話專線諮詢等服務外，另於 113 年 8 月辦理 11 場次「社子島地區不納入區段徵收範圍原則及權益說明暨意見交流」，同年 9 月至 10 月間辦理「再發展區

內土地所有權人參與區段徵收意願調查」及 10 場次「社子島專案住宅規劃里民相談會室」，達到面對面、Case-by-Case 的縱深服務策略，妥善解答居民心中疑問外，亦將審慎評估居民意見納入後續相關規劃中，積極尋求開發共識，持續推動社子島開發。

#### (5) 第一階段專案管理及專案住宅工程規劃

113 年 10 月 16 日完成「支援性公共服務及商業空間需求初步調查報告書」、12 月 31 日完成「專案住宅工程規劃構想報告書（期中報告）」。



▲士林社子島地區主要計畫示意圖

## 2. 木柵路四段、五段附近地區區段徵收

### (1) 都市計畫主要計畫經內政部審議通過

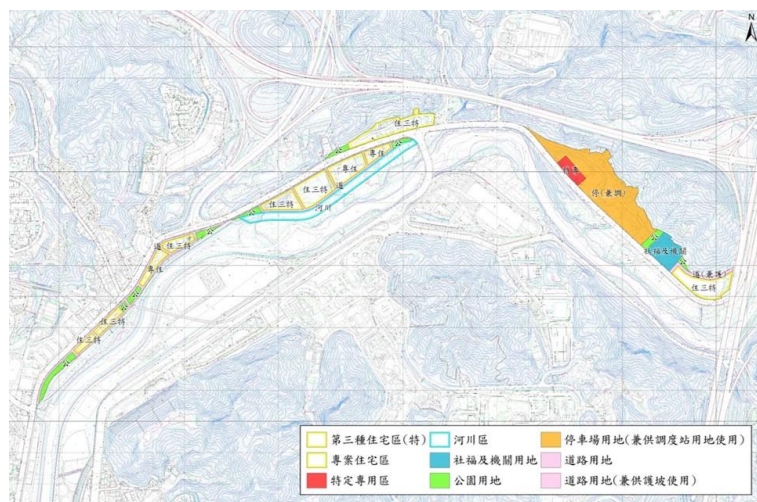
本案都市計畫於 107 年 12 月 6 日至 108 年 1 月 14 日辦理公開展覽，109 年 6 月 18 日本市都市計畫委員會第 766 次會議審議修正通過。嗣經內政部都市計畫委員會於 109 年 9 月 8 日、110 年 1 月 20 日及 8 月 10 日召開 3 次專案小組會議，另內政部土地徵收審議小組 113 年 1 月 3 日聽取本府報告本案公益性及必要性並預審開發範圍及抵價地比例後，認可本案計畫內

容尚具公益性及必要性。

都市計畫（主要計畫）於 113 年 11 月 5 日經內政部都市計畫委員會第 1066 次會議審議通過，本府都市發展局刻依會議決議修正都市計畫（細部計畫）書圖並報請本市都市計畫委員會審議；俟審議通過後，本局將接續辦理報請內政部核定區段徵收範圍及抵價地比例等事宜。

## (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 589 位土地所有權人意向；截至 113 年底，已回收 416 份有效問卷（回收率 70.63%），同意參與區段徵收之地主比例約 76.68%，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。後續將就範圍內尚未回復之土地所有權人重新寄送意願調查表，同時持續蒐集地方意見，滾動式調整本案計畫內容。



▲木柵路四段、五段附近地區細部計畫示意圖

## 貳、創新措施

### 一、跨域協力 建構不動產安全網

#### （一）跨域聯盟力抗詐騙

為防堵各類不動產詐騙管道，本局除尋求與本府警察局、民政局、地檢署等公部門之協助外，亦積極與地政士公會、仲介業者等私部門跨領域合作，聯合宣導防詐或辦理教育訓練，期能共享宣導資源，防範詐騙發生，提升不動產防偽詐效益。

#### （二）打造地所抗詐防線

為遏止不動產詐騙，自 113 年 8 月起，本市各地政事務所針對非金融機構抵押權設定案全面實施防詐關懷措施，各所亦與鄰近派出所（或分局）全面建立聯繫機制，一旦發現疑似詐騙情形，警方即刻到場支援。地政事務所現場亦備置警察局打詐儀表板立牌、關懷小卡及各類防詐宣導資訊，讓民眾把握覺察詐騙的最後機會，打造地政事務所成為抗詐重點防線。

#### （三）賡續廣宣地籍異動即時通

基於機關合作宣導資源共享之考量，除與本市稅捐稽徵處合作於地價稅、房屋稅單信封宣導，針對不動產所有權人精準行銷外，亦與地政士公會、仲介業者、民政局等不動產業者及區、里鄰主管機關合作推廣地籍異動即時通，於 12 行政區巡迴宣導。在跨域宣導策略下，113 年地籍異動即時通申請量共 26,166 件，較 112 年成長 535.40%。

## 二、雲網升級 不動產資訊即時通

### (一) 擴展都更地政分析應用

除提供都更門檻估算服務外，113 年 6 月都更地政資訊平台再新增全市屋齡分布地圖及建物屬性分析服務，應用地籍資料建物資訊，清晰呈現選定範圍內之屋齡、建築結構、總樓層等統計分析，持續新增都更相關公開查詢資訊及應用，進而促進都更之推動。

### (二) 優化臺北地政雲使用體驗

為提供更優質流暢的操作體驗，已全面進行地政雲民眾端改版，以全新介面推出 beta 體驗版，提供「整合資訊查詢」、「地價查詢」、「實價查詢」及「公有土地查詢」等常用查詢，並兼容 3D 圖資，圖資整合度及使用流暢度均大幅提升，並採用最新人機驗證機制，兼顧資安與使用者體驗。



▲臺北地政雲全圖臺

### （三）衛星定位基準網系統（Taipei CORS）持續精進再推廣

自 113 年全國首創採用街景照片進行影像分析，推出「地形遮蔽效應與可視性分析」功能，線上提供測區的地形及建物遮蔽情形供使用者加值應用，大幅降低測量作業成本並提升效率。另強化資料管理效能，改善資料備份機制，並建立異常自動警示功能。

本系統服務及應用成果榮獲 113 年中華民國地籍測量學會第 10 屆金界獎優等殊榮，並於 113 年 10 月舉辦系統成果發表會，邀集產官學界與會交流，持續推廣服務應用。

## 參、114 年上半年重要工作計畫

### 一、智能地政 數位整合 服務再升級

#### （一）地政智能服務

增加地籍謄本櫃員機服務據點，提升智慧便民服務之可及性；同時積極規劃、推動全國首創地所智送櫃檯，以無人收件櫃檯、自助式服務、系統自動作業為主要訴求，期能兼顧數位發展、為民服務效能及節省人力之未來趨勢。並配合內政部「不動產智能管家發展計畫」，推動 AI 輔助地政業務。

#### （二）研議跨域阻詐機制

鑒於申辦不動產登記應附文件之核發及遭詐案件之偵辦處理涉及多個機關，持續與金融、國稅等中央主管機關及地檢署聯繫研議跨域防偽阻詐機制，並將相關執行經驗回饋內政部。將推廣地籍異動即時通併案申請服務之合作推動對象擴展至銀行，率先全國於 114 年 1 月 20 日與華南銀行合作，亦將持續尋求有合作推廣意願之銀行，期與參與不動產交易各環節的公私部門攜手協力，加強守護民眾不動產安全。

#### （三）三維地籍產權模型擴大建置

##### 1. 持續建置產權模型

優先完成建置 114 年度新登記建物（至少 7,000 筆建號），同時回溯建置 100 年至 104 年間已登記建物（3 萬 7,167 筆建號），資料建置範圍以擴及全市為目標。

##### 2. 產權智能新視野

為活化產權模型資料加值應用，率先全國在「臺北市多維度測繪管理系統」提供防空避難室資料，透過產權模型（及點位）視覺化顯示空間分布情形，民眾可即

時、直覺查找所在地避難室途徑，同時提供路線指引，有效規劃、定位避難路線。

#### （四）用地取得助建設

114 年本府工務局新建工程處、水利處、公園處及捷運局等預計用地取得 14 案，於土地徵收條例規定之公聽會、協議價購及報送徵收計畫書各階段主動參與，以期順利取得用地，完成各項公共建設。

#### （五）都更定位查價

考量都市更新權利變換，更新前房價為權利價值比例分配之基礎、更新後產權價值將影響共同負擔比例，114 年將於「都更地政資訊平台」新增周邊房價分析服務，定位更新之基地範圍後，即可瞭解 500 公尺內各類型中古屋與新成屋之價格資訊，使房價資訊透明易查，提高參與都更意願。

#### （六）臺北地政雲全新體驗

為提供使用者更優質流暢操作體驗，已於 113 年 6 月發布地政雲 beta 體驗版，同時蒐集民眾建議後，將於 114 年完成改版上線，全面兼容 3D 圖資，延續優質服務並豐富圖資內容，大幅提升圖資整合度及使用流暢度。

## 二、資訊透明 公私協力 租買更安心

#### （一）促進資訊透明

##### 1. 優化實價查詢平台

考量民眾不動產資訊需求，持續提升實價查詢便利性，於 114 年 2 月推出「建物租金地圖」查詢服務，將全市近 10 萬筆建物租金實價登錄案例以棟為單位整合歸納，透過地圖視覺化方式呈現，並提供租金統計及周邊環境資訊，方便民眾查找完整租賃交易資訊，並賡續

辦理擴增租金資訊量能及透明程度。

## 2. 多元房市動態資訊

為協助各界解讀不動產價格與租金變動情形，運用實價登錄資料，發布不動產市場動態月報、季報與年報、臺北市熱門路段房價&租金索驥、住宅價格指數、住宅與商辦租金指數等多元房市資訊，提升不動產資訊透明程度。

## （二）合理查估地價

### 1. 精進土地稅基查估

依工作計畫辦理本市 115 年公告土地現值及公告地價各項作業，賡續推動地價查估科學化，運用價格指數資訊掌握全市不動產市場動態，並利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，增進地價作業效能，並協助中央推動精進稅基查估作業。

### 2. 審慎評議土地徵收補償市價

依土地徵收條例等相關規定期程，辦理 114 年下半年預定徵收土地補償市價查估（估價基準日為 114 年 3 月 1 日）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依據。

## （三）建立全齡租屋資訊暨服務查詢平臺

協力大專院校、崔媽媽基金會、不動產業者公會、591、本府青年局及社會局等，整合產官學界資源，盤點推出青年、長者租屋所需權益保障、租金資訊暨專屬服務查詢平台，打造臺北市為長者友善、青年永居的全齡友善賃居城市。

#### （四）推出預售屋契約智能問答—Hi Landy

為避免消費者誤觸預售屋契約地雷，率先全國運用「生成式 AI」，首創推出「預售屋契約智能問答—Hi Landy」，統合契約法令、違規態樣等資訊，讓消費者遇見預售屋契約大小問題時，能即時運用手機連結「Hi Landy」，輕鬆以拍照或語音等方式檢測契約疑義是否違反規定，保障自身權益。

### 三、整體開發 基金支援 臺北邁新象

#### （一）活化公地助建設

依據各用地機關無償撥用計畫時程，持續督導撥用進度與開闢進程，確保作業順利推進。同時，亦將要求各用地機關加速辦理非市管且已開闢之公共設施用地撥用作業，實現土地管理與使用權責一致，進一步提升公有土地的整合效益與活化利用。

#### （二）資產穩定營運與基金補助推動市政升級

##### 1. 資產穩建營運，維護市府權益

研修「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」，增加設定地上權權利金底價之訂定，應併同提供土地市價三成作為審議參考等規範，維護市有財產權益；同時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多元活化利用，穩建儲備開發財源及量能。

##### 2. 基金補助建設，推動環境升級

平均地權及抵費地基金持續補助優化全市整體開發區內之公共設施建設及管理維護，納入跨域整合與智慧生態理念，提供符合在地需求之公共設施服務，推動已辦竣整體開發區之生活環境升級，均衡市政建設發展。

### (三) 創造臺北新象

#### 1. 社子島地區區段徵收

##### (1) 社會溝通

本局將秉持「深化溝通，繼續往前進」之精神，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) 土地市價及土地改良物查估

114年3月啟動第2次土地協議價購查估作業（價格日期預定為4月1日），並持續辦理土地改良物查估作業。

##### (3) 事業計畫公聽會

依土地徵收條例第10條暨其施行細則第10條等規定，舉行2場事業計畫公聽會（第一場已於114年3月11日召開；第二場預計於114年5月舉辦），聽取開發範圍內土地所有權人及利害關係人之意見。

##### (4) 第一階段專案管理及專案住宅工程規劃

賡續辦理專案住宅工程規劃構想報告書（期末報告）研擬作業。

#### 2. 木柵路四段、五段附近地區區段徵收

##### (1) 土地改良物查估及土地市價查估

土地改良物暨土地市價查估作業委託專業服務案已於114年2月決標，預計於114年4月召開土地改良物查估說明會、5月啟動查估作業、11月完成全區土地改良物查估及土地協議價購市價查估。

##### (2) 準備區段徵收範圍及抵價地比例報核作業

預為撰擬財務評估報告書等區段徵收範圍及抵價

地比例報核資料，並更新相關基礎數據，俟都市計畫（細部計畫）審議通過後，即接續報請內政部審議，以利本案依時程規劃穩定推動。

(3) 專案管理、公共工程及專案住宅工程採購作業

工程委託專案管理技術服務案已於 114 年 2 月決標，預計於 114 年度完成公共工程及專案住宅工程設計標招標作業。

#### 肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 114 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。