

臺北市議會  
第13屆第1次大會

# 地政局工作報告

108年5月3日 報告人：張治祥局長



# 簡報大綱

## 一、施政目標與策略

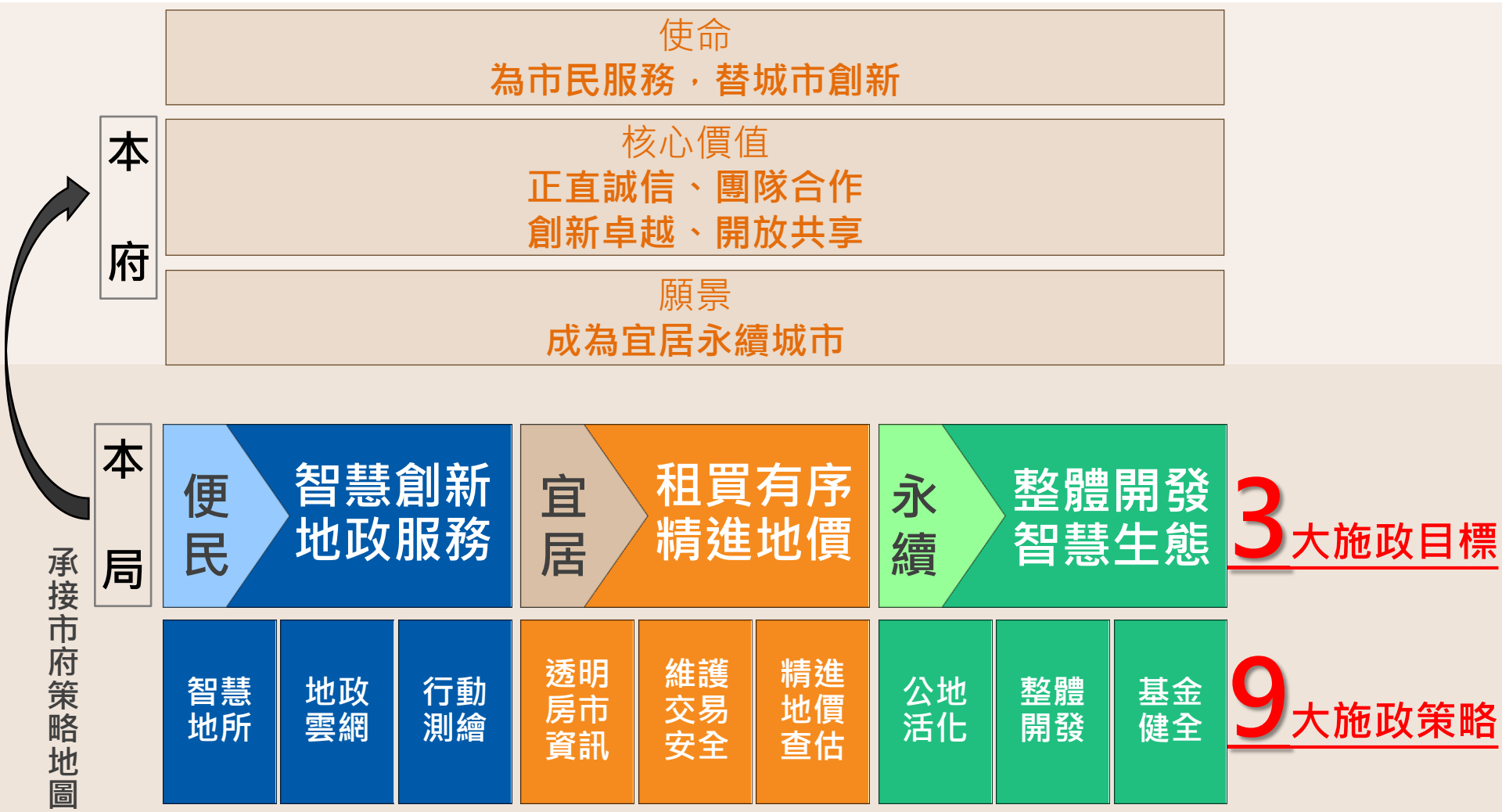
## 二、重要施政成果與工作計畫

(一)智慧創新 地政服務

(二)租買有序 精進地價

(三)整體開發 智慧生態

# 施政目標與策略



## 107下半年施政成果

## ✓ 臺北智慧地所

- 臺北智慧地所107年3月29日上線至107年12月31日，已有**8,612**件線上申請案件。
- 本市各地政事務所自107年11月1日起，完成介接本府智慧支付平台，民眾臨櫃繳納地政規費時，可利用手機綁定信用卡行動支付。

## ✓ 介接數位印鑑比對系統

- 截至107年12月31日服務件數共**1,296**件，節省民眾往返戶政事務所之時間及交通成本，落實免書證服務。
- 107年11月1日起金融機構印鑑管理系統全面上線。截至107年12月31日止，完成現有金融機構印鑑約**6.6萬**張印鑑卡掃描建檔。提供調閱完整印鑑卡之功能輔助審查人員目視比對，提供多元比對方式，保障民眾產權。

## ✓ 未辦繼承移請標售

- 107年下半年因未辦繼承登記移請財政部國有財產署標售土地**288**筆、建物**34**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。

## 108上半年工作計畫

## ✓ 優化臺北智慧地所系統

- 配合稅捐機關試辦不動產移轉網實整合服務線上查驗完稅資料。
- 規劃新增網路申辦代理人送件明細表。
- 新增離線版書表製作功能。
- 配合內政部研議第三方處所(地政士)核對身分驗證之方式。

## ✓ 未辦繼承不動產主動清查列管

- 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。



## 107下半年施政成果

### ✓ 地政雲3.0互動服務

- 延續107年上半年，下半年續增功能。
- 自上線服務截至107年12月，每月平均超過**59,000**人次使用地政雲。
- 榮獲107年度行政院標竿學習優選。



### ✓ 107.10-12月新增功能

#### 地政雲3.0

##### 互動服務

使用者可於平台分享想法或提供資訊，落實民眾參與。

- 智慧生態社區成果導引地圖
- 預售建案契約管理平台

### ✓ 推動地籍資料庫集中共構計畫

- 第1階段-汰換設備改採集中共構，並建置備援環境站，確保未來營運不中斷、提升資安等級。

## 108上半年工作計畫

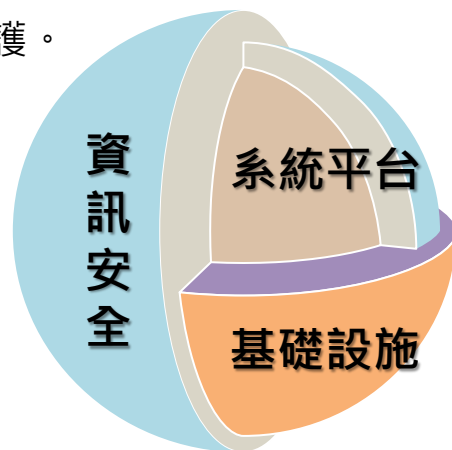
### ✓ 地政雲網更精進

- 提供更快、更好、更方便圖資服務，以滿足使用者需求。
- 整合地政士/估價師/經紀業者公務資訊，管理全面e化。
- 估價師業務檢查預約。

### 隨時、隨地、隨心查詢

### ✓ 廣續推動地籍資料庫集中共構計畫

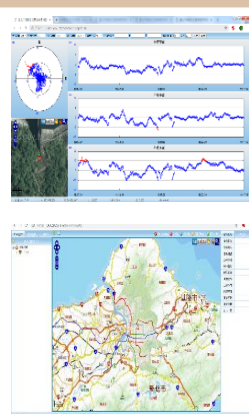
- 第2階段-108年辦理各地所老舊網路及資安設備汰換，以增進地政資訊作業效能，及提昇整體資安防護。





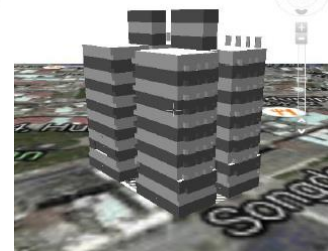
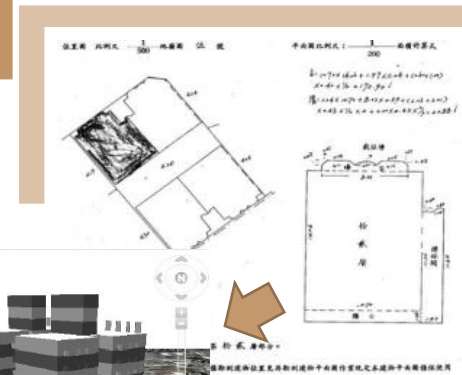
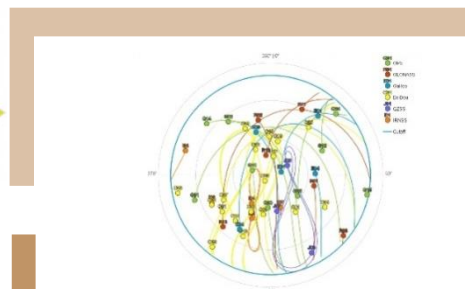
## 107下半年施政成果

- ✓ 持續辦理控制測量成果管理系統功能精進，開發「**行動版**」網頁，以提升外業使用者便利性，並於107年9月正式上線。
- ✓ 結合內政部國土測繪中心授權使用之「**使用者即時監控平台**」及「**後處理驗證系統**」，改善功能及介面，供後續管理及應用推廣。



## 108上半年工作計畫

- ✓ 為視覺化展示各機關提報之應用測量成果，規劃於應用測量成果管理系統新增圖形顯示測量成果之功能。
- ✓ 擴充衛星定位基準網**多星系解算功能**，以提升市區使用基準網服務之效能。
- ✓ 持續辦理建物測量成果圖數化作業。



## 107下半年施政成果

### ✓ 徵收保管款主動通知申領

107年下半年主動通知應受補償人46件，完成申領者35件、核發**2,480萬545元**。

### ✓ 未領徵收保管款查詢服務再升級

- 本局網站設置「徵收保管款」查詢系統，提供歷年存入專戶保管資料。
- 107年12月新增將於109年度下半年繳庫之保管案件，提供民眾查詢。

查詢結果：徵收補償費保管款未領金額以地政局檔存資料為準

保管號碼	應受補償人	統一編號	登記住址	未領金額(元)
1070016	劉*春	C200****8	台北市中正區林興里2 1鄰汀州路3段***	66,116

1. 本系統提供查詢自89年度徵收補償費存入保管專戶之案件資訊，各筆保管款實際未領金額以地政局檔存資料為準。  
2. 查詢結果未領金額如為0元，即已完成領款手續。如尚有未領金額，請應受補償人或其繼承人，檢具相關證明文

▲ 徵收補償費保管款查詢系統畫面

## 108上半年工作計畫

### ✓ 主動通知民眾領取徵收補償費保管款

- 針對將於110年屆滿15年需繳庫之徵收補償費保管款**85件**，主動通知應受補償人儘速領款。
- 將屆繳庫期限之保管案件，建置資料於本局網站，提供查詢。



### 保管款繳庫速查通

如有下列即將屆滿15年尚未領取保管款案件應受補償人或其繼承人，請儘速檢具相關證明文件，前來地政局地用科（臺北市市府路1號3樓東北區）辦理領款手續，以免因逾期未領而歸還國庫。

☆屆滿或即將屆滿15年未領歸還國庫案件：

▷ 108年1月~108年6月

▷ 108年7月~108年12月

▷ 109年1月~109年6月

▷ 109年7月~109年12月

☆地政局地用科服務專線：1999(外縣市02-27208889)轉7499



▲ 民眾申領保管款情形

(針對居住於本市65歲以上民眾提供到府收件服務)

## 107下半年施政成果

- ✓ 發布不動產市場動態報導
  - 動態月報(每月發布，累計**42則**)。
  - 動態年報(每年發布，累計**4則**)。
- ✓ 發布不動產價格指數
  - 臺北市住宅價格指數(每月發布，累計**73期**)。
  - 臺北市商辦租金指數(每半年發布，累計**9期**)。
- ✓ 發布房市指標溫度計(每季發布，累計**3期**)
  - 以溫度燈號方式呈現，提供完整且貼近民眾感受的房市動態解讀資訊。

## 108上半年工作計畫

- ✓ 精進實價查詢服務
  - 實價登錄案例樓層篩選。
  - 同棟建物交易履歷。
- ✓ 發布實價加值服務
  - 發布小宅價格指數。
  - 廣續發布臺北市熱門路段房價&租金索驥、房市指標溫度計、不動產價格指數、不動產動態報導等多元資訊加值應用服務。

	供給	需求	交易價格	交易量能	負擔
107 Q2					
107 Q1					
概述	第1季呈現穩定的綠燈，第2季則轉為偏冷黃藍燈顯示市場供給第2季表現相對上季略有修正	連續2季呈現穩定的綠燈，顯示市場需求在上半年表現相對持穩	第1季呈現偏熱黃紅燈，第2季轉為過熱的紅燈，顯示上半年住宅價格仍相對過熱	第1季呈現偏熱黃紅燈，第2季轉為穩定的綠燈，顯示上半年住宅交易量能回穩	連續2季呈現偏熱的黃紅燈，顯示上半年民眾購屋負擔仍相對偏重

▲房市指標溫度計構成圖暨本市住宅市場整體概況說明

▲臺北市熱門路段房價&租金索驥



## 107下半年施政成果

### ✓ 多元宣導租賃專法

- 製作2部宣導短片、印製宣導摺頁、刊登捷運車廂廣告、設攤位、舉辦講座及與大專院校合作舉辦說明會等方式進行宣導。
- 107年12月26及27日於臉書發布影片，至108年4月2日止，影片1共**1,874**人觀看，**129**次分享；影片2共**1,801**人觀看，**126**次分享。



### ✓ 推動預售屋管理新制 納管全市建案

- 至108年3月25日累計納管**132**案，完成核備**100**案，未完成核備**32**案。
- 配合建管處訂定「本市不動產開發業輔導管理規則」，納入不動產開發業開始銷售座落於本市之預售屋前，應辦理預售屋契約備查，該規則已於108年1月4日生效。

### ✓ 預售建案契約管理平台 預售契約全公開

- 107年12月21日上線迄今已有**3**案運用「預售建案契約申報」功能辦理備查。
- 「契約核備查詢」累積使用人次為**708**人次。

## 108上半年工作計畫

### ✓ 賡續辦理不動產經紀業業務查核

- 108年1月23日**訂定「本局108年不動產經紀業查核實施計畫」。
- 業已依計畫辦理**6**家不動產經紀查核。

### ✓ 辦理不動產租賃服務業業務檢查

- 至108年3月25日止，已取得不動產租賃服務業登記證之業者計有**39**家，為有效管理業者執業符合規定，特訂定「不動產租賃服務業查核實施計畫」，預計抽檢**10**家業者進行業務檢查。

### ✓ 辦理內湖五期不得作住宅使用地區不動產交易查核

- 為督促本市不動產經紀業確實依使用管制規定及使用執照之法定用途進行內湖五期地區不動產之居間、仲介及代銷，同時輔導業者使用符合規定之定型化契約，特訂定「內湖五期不得作住宅使用地區不動產交易查核實施計畫」，促進不動產交易安全。

### ✓ 訂定本局處理違反租賃住宅市場發展及管理條例統一裁罰基準

- 該裁罰基準108年**4月1日**生效。

## 107下半年施政成果

合理查估土地稅基

- ✓ 民眾參與、審慎評定
  - 召開公開說明會受理民眾相關地價意見。
  - 召開2次地價評議委員會議，充分討論審慎評定。
- ✓ 核實反應地價動態
  - 108年1月1日公告土地現值平均調幅**0.80%**。
- ✓ 區段細緻、價稅合理
  - 地價區段新增率高於全國平均，且為六都第一。



▲ 近4年地價區段新增率比較圖

土地徵收補償市價查估

- ✓ 評議成果
  - 徵收補償查估案**17件**(估價基準日107年9月1日)。
- ✓ 評議過程
  - 預審：召開2次專業技術諮詢會議。
  - 評議：提請地價評議委員會評議，並將評議結果函送各需地機關。

## 108上半年工作計畫

- ✓ 地價調查估計
  - 辦理109年公告土地現值及公告地價各項前置作業。
- ✓ 規劃建置大數據輔助估價系統
  - 輔助檢核區段地價合理性。
- ✓ 參與中央「房地評價及稅制研商平臺」
  - 建議及協助中央推動精進稅基查估及稅制改革。

- ✓ 合理查估
  - 依法定期程辦理徵收補償查估(估價基準日108年3月1日)及市價變動幅度計算作業。
- ✓ 審慎評議
  - 預定**5月中旬**召開專業技術諮詢會議預審。
  - 預定**6月中旬**召開地價評議委員會評議。

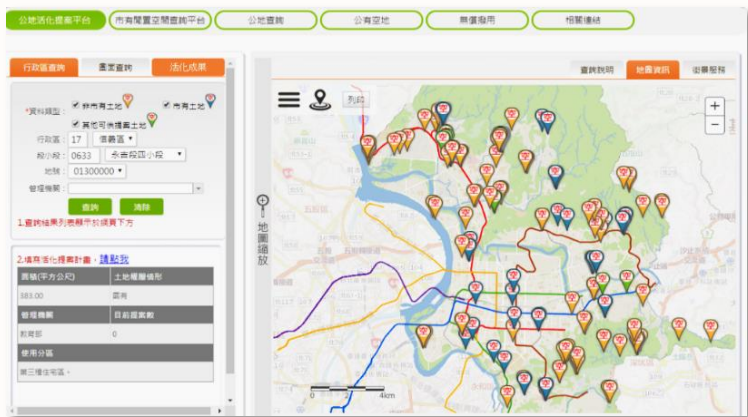
## 107下半年施政成果

### ✓ 無償撥用大躍進

- 104至107年累計完成無償撥用**45.33公頃**，達成管用合一，加速開闢公共設施。
- 18處公園綠美化、9條溪流完成納管、100條以上道路養護。

### ✓ 公地活化提案平台全新上線

- 納入市有、非市有未利用土地，全市約**7萬坪**公有空地開放全民提案活化。
- 完成信義區、士林區及北投區等3筆公地活化，作停車場、綠美化或出租耕地。



## 108上半年工作計畫

### ✓ 持續撥用開闢公共設施

- 預計無償撥用**200筆**土地，面積**6公頃**。

### ✓ 公地活化提案平台功能優化

- 持續擴大公地活化平台內容及功能，媒合活化提案，落實公地公用。



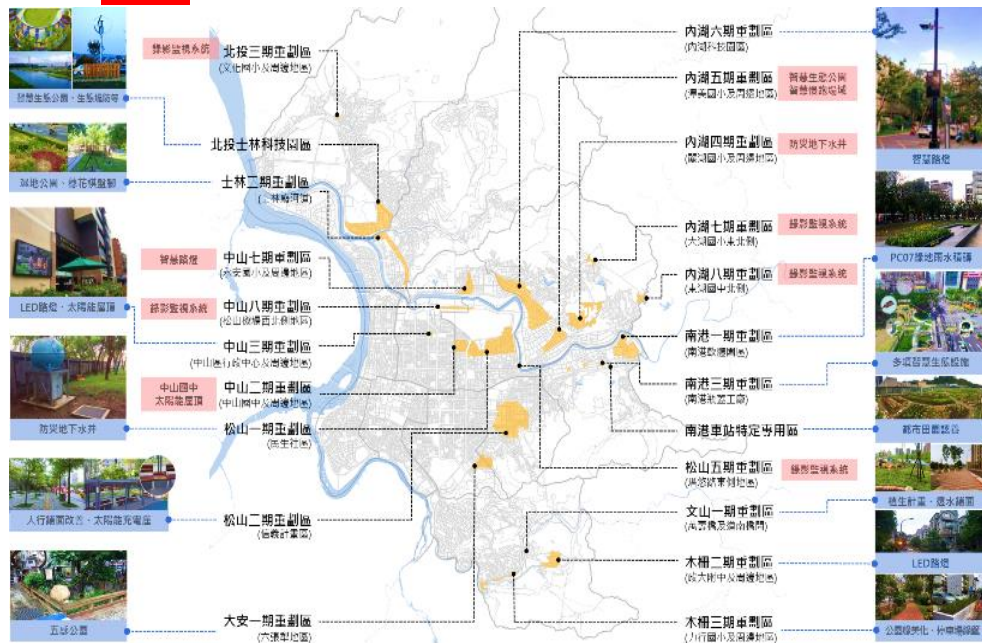


## 107下半年施政成果

- ✓ **20**項智慧生態社區指標  
—市政資源投入參考
- ✓ **3**場在地工作坊  
—回饋修正設計
- ✓ **2**場可行性評估會議  
—設計競圖方案評估檢討

過去推動經驗  
與成果延續

## ➤ **22**處參與式智慧生態示範社區



## 108上半年工作計畫

- ✓ 行動綱領建立
- +
- ✓ 未來實證場域規劃
- +
- ✓ 跨機關共識
- ||
- ✓ 具體可行方案 (108年起每年1處)

### 內湖五期重劃區明美公園





## 107下半年施政成果

## ✓ 工程進度

- 第2期填土整地工程(T16、T17、T18以外工區)於107年7月20日開工。

## ✓ 專案住宅交屋作業

- 配售共474戶，**已交屋473戶**(1戶因為死亡無繼承人故尚未交屋)；並舉辦全街廓專案住宅之區分所有權人會議，協助成立管委會。

## ✓ 第1期土地點交

- 已辦理**17筆土地點交**，其餘11筆土地視暫屯土方移置進度，接續於108年上半年辦理土地點交。



▲ 第1期土地點交現況



▲ 第2期填土整地工程施工現況



▲ 專案住宅交屋修繕



▲ 召開專案住宅區分所有權人會議

## 108上半年工作計畫

- 於108年1至3月底，已全數完成第2期地上物騰空點交
- 達成零強拆目標**，並將工程用地點交予本府工務局各代辦工程處進行第2期各項工程施工。

## ✓ 完成第1期11筆土地點交

## ✓ 導入智慧生態設施

- 持續於第2期公共工程範圍導入智慧生態設施，作為臺北市智慧生態示範區。

## 107下半年施政成果

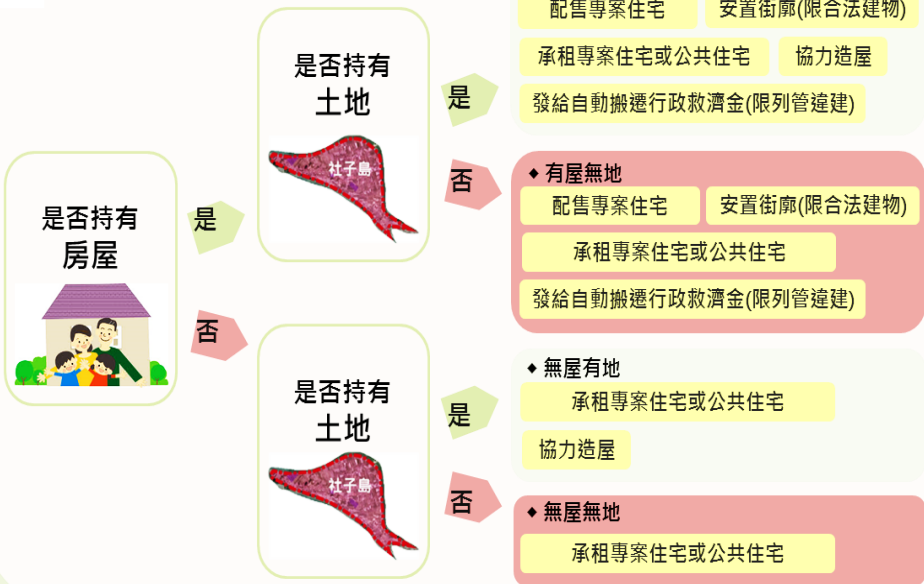
### ✓ 辦理拆遷安置計畫(草案)聽證準備作業



107.7.20 交通部民航局  
航空城聽證經驗分享



107.10.1 專家學者座談會



## 108上半年工作計畫

### ✓ 環境影響評估

- 廢續依本府環境影響評估審查委員會(108年2月27日、3月27日)審議意見編撰意見回復表並送請委員會續審。

### ✓ 拆遷安置計畫(草案)聽證會議

- 已於108年4月13日舉行**拆遷安置計畫(草案)聽證會議**，將依聽證陳述(含言詞及書面)意見及理由證據，評估修正拆遷安置計畫內容，並將評估結果作成總結報告後，供內政部區段徵收範圍及抵價地比例審議參考。



▲ 拆遷安置計畫(草案)聽證會議

### ✓ 積極辦理開發準備作業

- 持續研議安置計畫外，並進行地上物查估等委外作業。

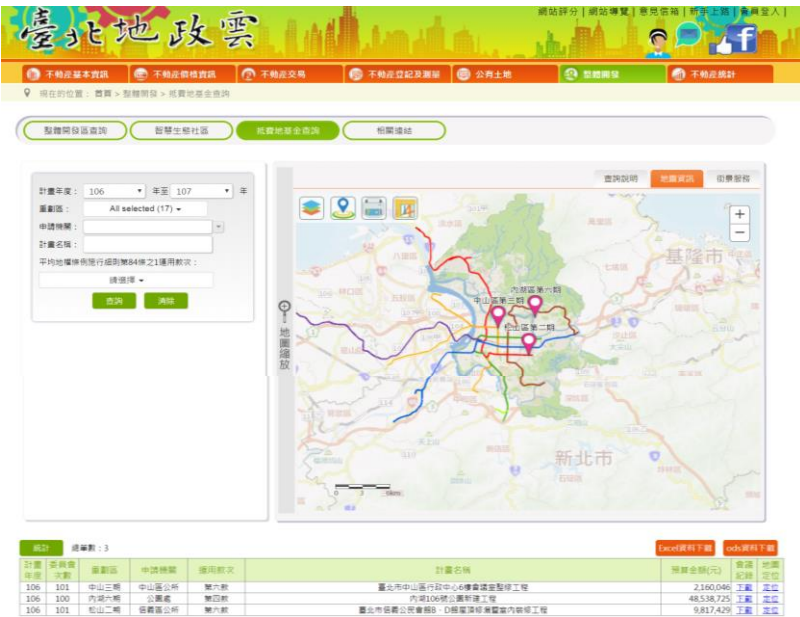
## 107下半年施政成果

### 平均地權基金

- ✓ 修正基金收支保管及運用自治條例 (107.7.6公告)

### 抵費地基金管理系統

- ✓ 「抵費地基金e點通」第1階段建置完成
- 提供各機關學校線上申請補助。
- 介接臺北地政雲，提供基金運用情形查詢。



▲臺北地政雲-抵費地基金查詢畫面

## 108上半年工作計畫

### 兩大基金修法

- ✓ 新訂平均地權基金管理運用作業要點
- ✓ 新訂平均地權基金審議原則
- ✓ 修訂平均地權及抵費地基金管理委員會作業要點

### 抵費地基金管理系統

- ✓ 「抵費地基金e點通」108.2.12正式上線啟用
- ✓ 臺北地政雲新增「抵費地基金查詢功能」
- ✓ 第2階段擴增：自動通知、稽催、視覺化統計圖表、計畫進度管控。



▲抵費地基金e點通-申請提案畫面

# 敬請指教

智慧創新 地政服務 -- 便民  
租買有序 精進地價 -- 宜居  
整體開發 智慧生態 -- 永續



臺北市政府地政局



臺北地政雲



臺北e博館

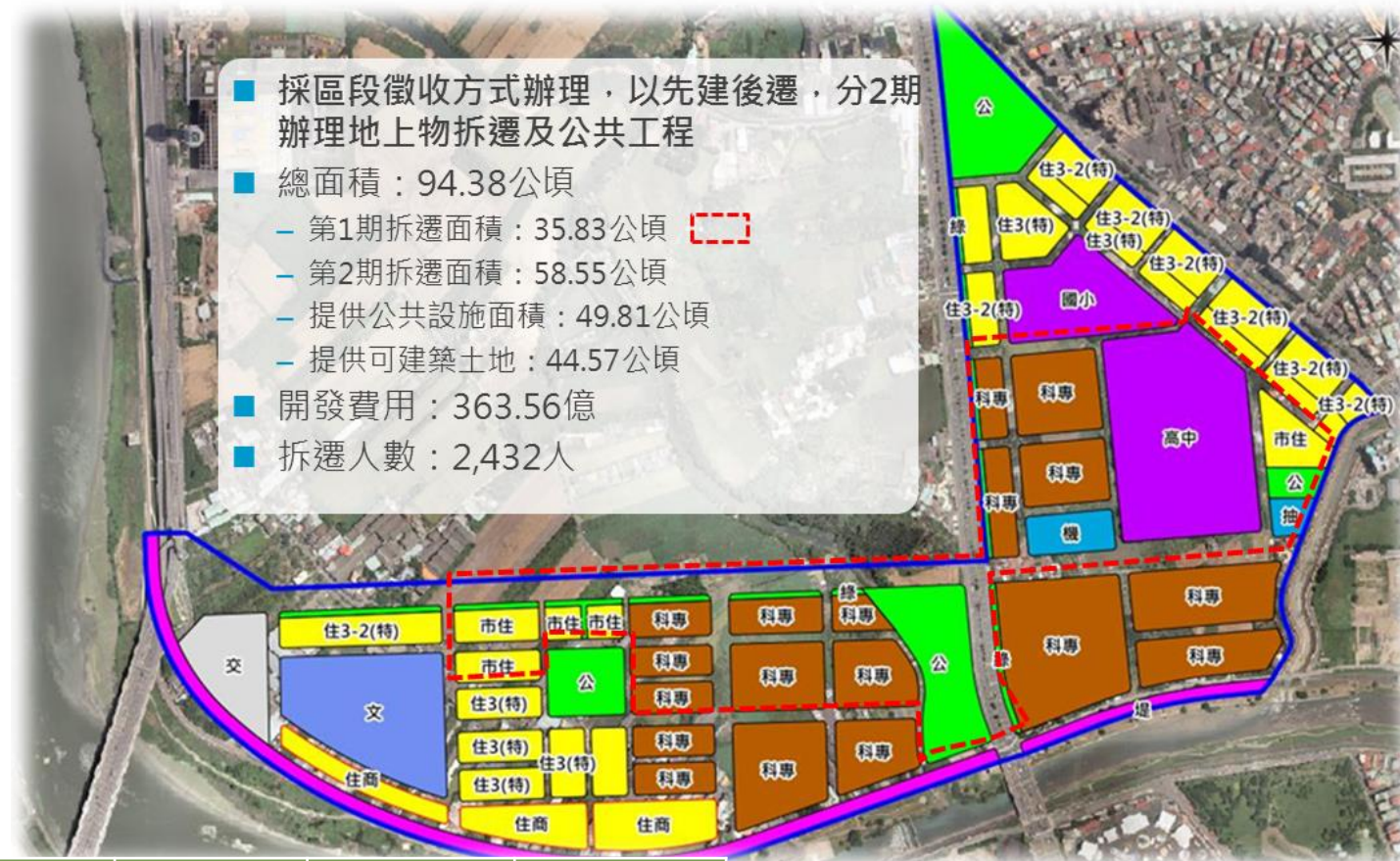


臺北市地政家族



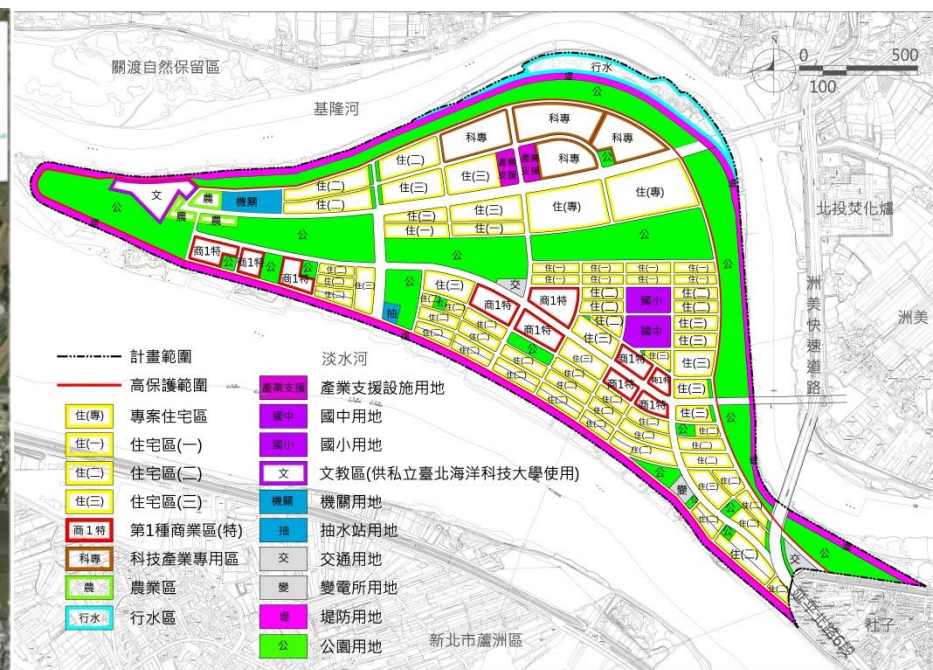
臺北智慧生態社區





使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	面積(公頃)
住三(特)	40	160	6.65
住三之二(特)	40	225	6.97
住商混合區	45	225	3.97
科技產業專用區	50	300	26.38
市民住宅區	40	225	3.25

年度	預(概)算數	執行數
107以前	251億4,824萬9,357元	274億136萬9,674元
108	5億3,766萬6,000元	
109(概算)	7億6,770萬8,597元	
110以後	99億226萬9,707元	
總計	363億5,589萬7,615元	



權屬分類	地籍面積(公頃)	比例
國有土地	22.70	7.51%
市有土地	24.93	8.25%
其他公有土地	0.01	0.00%
權屬未定地	3.55	1.18%
私有土地	250.91	83.06%
總計	302.10	100%

## 預算編列情形

年度	預(概)算數	執行數
107以前	1億2,032萬6,497元	7,586萬6,143元
108	4,185萬7,000元	/
109概算	1,000元	
110以後	3,703萬663元	
總計	1億9,921萬5,160元	

## 現況人口及戶數

門牌	戶數	人口
2,393	4,282	福安里 4,975
		富州里 6,046
		合計 11,021

108.1.統計資料