

中華民國 114 年 9 月

臺北市議會第 14 屆第 6 次大會



工作報告

報 告 人：地政局局長 王瑞雲

資 料 時 間：自 114 年 1 月 1 日

至 114 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 14 屆第 6 次定期大會開議，瑞雲應邀前來報告本局 114 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，從「智慧地政 數位整合 服務再進化」、「資訊透明 主動查核 租買更放心」及「整體開發 基金挹注 臺北展新局」等 3 大構面出發，並透過跨域聯防守護產權、智慧地政數位轉型、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 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及未來施政重點做報告，敬請指教。

目 錄

壹、本期重要施政成果	1
一、智慧地政 數位整合 服務再進化	1
二、資訊透明 主動查核 租買更放心	3
三、整體開發 基金挹注 臺北展新局	5
貳、創新措施	8
一、跨域聯防 建構不動產安全網	8
二、協商新制 智能助理 租買權益有保障	9
三、雲網升級 不動產資訊即時通	10
參、未來重要工作計畫期程	11
一、智慧地政 數位整合 服務再進化	11
二、資訊透明 精進估價 租買更放心	12
三、整體開發 基金挹注 臺北展新局	13
肆、結語	17

壹、本期重要施政成果

一、智慧地政 數位整合 服務再進化

(一) 地籍謄本櫃員機多元服務

本市各地政事務所皆設有地籍謄本櫃員機，供民眾自助申領與臨櫃「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，可申領範圍包含北北桃中跨縣市標的，並提供健保卡、行動自然人憑證等多元身分驗證及支援以悠遊卡、信用卡繳費。截至 114 年 6 月底止共受理 7 萬 1,941 件，產製 20 萬 7,416 張謄本。

(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 114 年 6 月底累計建置「產權模型」共 8 萬 6,055 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 5.1 萬使用人次，並於 114 年 6 月 24 日獲中華民國地籍測量學會第 11 屆「金界獎」應用系統類優等。

(三) 地政協力促都更及危老改建

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，以節省都更時程，陸續提供 4 項便民服務，統計至 114 年 6 月底止成效如下：

(1) 土地地籍線與建築線預檢：88 案。

(2) 權利變換建物第一次測量預審：159 案 (1 萬 5,171 筆建號)。

(3) 權利變換登記預審：37 案。

(4) 權利變換地價改算預審：124 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」，整合與都更相關預約、預審及都更相關分析之一站式服務，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，平台設計強調互動性與直覺操作，讓開發者或民眾能在選定範圍後快速掌握同意門檻、建物屋齡及周邊交易價格等權益資訊，協助都更前期規劃。自上線以來，平台使用人次穩定成長，截至 114 年 6 月底已吸引 13.3 萬使用人次。

3. 危老重建案件地籍線與建築線預檢

為及早發現、查明危老重建案件地籍線與建築線是否一致，避免影響危老重建計畫，於 114 年 5 月推出危老重建案件地籍線與建築線預檢服務，起造人可於申請危老重建計畫後至計畫核定前，向本市各地所申請預檢作業，提前查處地籍疑義，加速本市危老重建推動。

(四) 臺北地政雲雙軌服務

「臺北地政雲」為本局建置之不動產查詢平台，以使用者為導向整合多項地政資料及跨機關圖資，114 年每月平均服務 33.8 萬使用人次，民眾使用率穩定提升。「地政雲公務端」提供本府各機關查詢業務所需地籍資料，貫徹本府「免書證、免謄本」便民政策，114 年每月平均服務 26 萬使用人次。整體而言，114 年 1 至 6 月平均每月使用人次較去年同期成長 5.85%。

(五) 專屬地政管家「臺北地政總管+」

全國首創個人產權儀表板，民眾能隨時掌握產權狀況，提早發現異常防堵詐騙；114 年 3 月針對地政士及登記助理員推出業者專區，提供一站式查詢承作案件辦理

進度、開業資料、補正資訊與近 2 年代理案件明細，113 年 6 月上線服務起至 114 年 6 月底止瀏覽人次已達 3.5 萬人。

(六) 主動通知守護產權

1. 主動通知申領徵收補償款

為保障徵收應受補償人或其繼承人之權益，避免徵收補償價款因逾 15 年未領取而歸屬國庫，本局 114 年上半年主動清查尚未領款之案件，以書面通知相關權利人，成功協助申領 82 件，核發金額達 2 億 6,348 萬 7,072 元。另亦針對將於 116 年上半年屆滿 15 年需繳庫之 45 件案件，於 114 年主動再次通知應受補償人儘速領款。

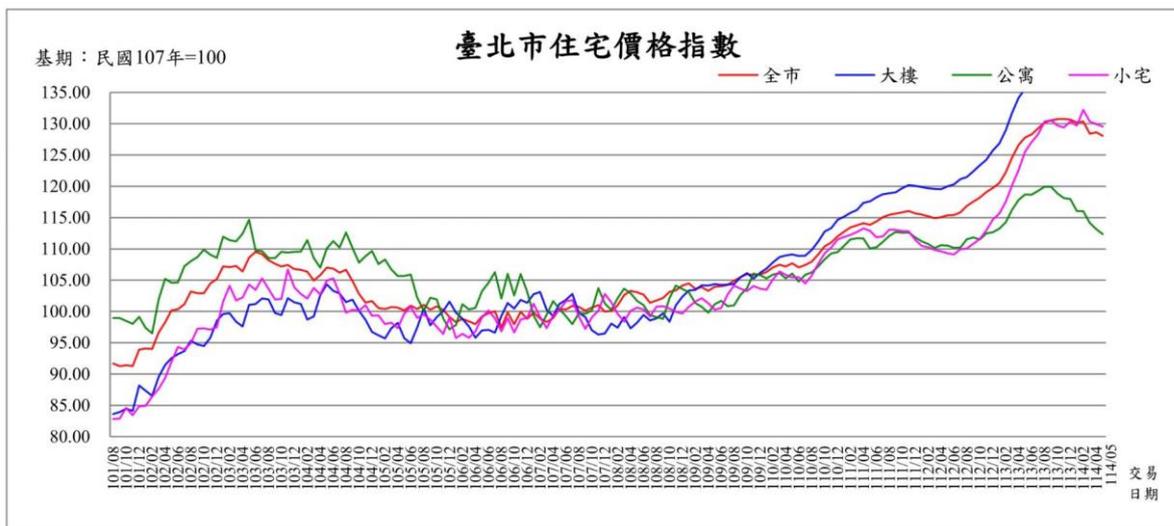
2. 主動通知申領地籍清理價金

地籍清理土地標脫後，為提醒權利人或繼承人儘速提出申領保管價金，本局除於網站公布申領期限即將到期之標的外，並自 113 年 12 月起，主動按已完成審理案附資料通知已知的繼承人，並請地所於轄管範圍內協助拜訪民眾。截至 114 年 6 月底止，已守護民眾約 93 萬元財產請求權。

二、資訊透明 主動查核 租買更放心

(一) 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，每月發布不動產市場動態月報、住宅價格月指數；每季發布動態季報、住宅價格及租金季指數、商辦租金季指數。截至 114 年 6 月底，累計發布不動產市場動態月報 123 則、季報 4 則、年報 10 則、住宅價格月指數 152 期、住宅價格季指數 50 期、住宅租金季指數 26 期及商辦租金季指數 43 期，提供客觀市場資訊及指標。



▲臺北市住宅價格指數趨勢圖

(二) 合理查估地價

1. 依法公告土地現值

114 年公告土地現值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%，於 114 年 1 月 1 日公告全市 42 萬餘筆土地 114 年公告土地現值。

2. 審慎評議土地徵收補償市價

辦理 114 年下半年預定徵收土地補償市價查估審議作業計 1 案（估價基準日為 114 年 3 月 1 日），及依規定計算 114 年土地市價變動幅度，並提請地價評議委員會評議，提供各需地機關作為 7 月至 12 月間計算及調整徵收補償地價之依據。

(三) 落實查核保障不動產消費權益

114 年上半年舉辦跨局處預售建案聯合稽查，查核業者使用之買賣定型化契約、履約擔保、讓與或轉售情形、不動產炒作行為及實價登錄等，共稽查 9 案皆符合規定；亦配合行政院消費者保護處辦理本市預售屋買賣定型化契約查核 7 案，亦皆符合規定。

三、整體開發 基金挹注 臺北展新局

(一) 基金支援重點市政建設

1. 114 年度平均地權基金結餘解繳市庫達 37.93 億元，累計解繳金額逾 689 億元，挹注市政建設推動。
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 16 件，計 4.16 億元，投入整體開發區內廣場、綠地等基盤設施，完善本市綠色及無障礙空間網絡，建構宜居永續、全齡友善環境。

(二) 法令研修維護市產權益

114 年 5 月 15 日修正發布「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」，增訂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。

(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) 土地市價及土地改良物查估

配合土地開發作業進程，持續辦理土地市價及土地改良物查估作業。114年3月啟動第2次土地市價查估，6月19日召開專家學者諮詢會議，並於7月25日核定土地協議價購價格；刻就第一期拆遷範圍土地改良物查估成果分期辦理驗收。

(3) 事業計畫公聽會及社會溝通

本府分別於114年3月11日及5月14日辦理「臺北市士林社子島地區區段徵收事業計畫公聽會」，說明興辦事業概況、展示相關圖籍、事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。為緊密連結本府與在地關係，並即時提供民眾諮詢窗口，本府設立「社子島專案工作站」，提供區段徵收拆遷補償、土地改良物查估及安置等諮詢服務，除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，積極尋求開發共識，持續推動社子島開發。

2. 木柵路四段、五段附近地區區段徵收

(1) 啟動土地改良物暨土地市價查估作業

本府於114年4月12日及4月19日辦理「土地改良物查估作業說明會」，向相關權利人說明查估作業流程及相關應備文件，並自5月6日起辦理查估作業。

(2) 都市計畫（細部計畫）調整

為具體回應部分居民於土地改良物查估說明會所提「就地安置」之訴求，本局土地開發總隊邀集相關單位研商專案住宅區調整可行性，增加木柵路四段專案住宅區面積及調整木柵路五段專案住宅區位置，以利木柵路四段、五段拆遷戶均得「分別於四段、五段就地安置」，並

函請本府都市發展局據以調整都市計畫(細部計畫)內容。

(3) 區段徵收工程

全區工程專案管理技術服務案已於114年2月決標，賡續辦理一般公共工程及專案住宅工程委託技術服務(設計標及監造標)招標作業。

(四) 公地清查管用合一

為提升公有土地整合效益與活化利用，全面清查轄內非市有、非市管之公有空地，於「臺北地政雲」公開近16萬筆公有土地資訊，供各用地機關作為市政建設之規劃參考，加速推動市政建設。另為落實公有土地管用合一，持續推動公地撥用作業，以確保土地權責明確，114年1月至6月底共撥用184筆土地，總面積4.7115公頃。

貳、創新措施

一、跨域聯防 建構不動產安全網

(一) 跨域研議防詐機制

參加中央「打擊詐欺指揮中心會議」共議防詐作為及分享不動產安全網建置經驗，並與地檢署建立疑似詐騙即時聯繫機制。

(二) 打造地所抗詐防線

為遏止不動產詐騙，本市各地政事務所持續執行非金融機構抵押權設定案防詐關懷措施，服務場域亦備置警察局打詐儀表板立牌及關懷小卡等，並與鄰近派出所（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，讓地政事務所成為抗詐重點防線。

(三) 防詐技能再升級

為防堵各類不動產詐騙管道，持續與本府警察局、民政局、稅捐稽徵處、地檢署等公部門，以及地政士公會、仲介業者、金融機構、便利商店等私部門跨域聯合宣導防詐及辦理教育訓練，提升同仁及市民防偽詐知能。

(四) 跨域合作廣宣地籍異動即時通

率先全國於 114 年 1 月 20 日、6 月 16 日先後與華南銀行、富邦銀行合作，於客戶辦理房屋貸款業務時，協助併同抵押權設定案申辦地籍異動即時通，並持續尋求合作推廣之銀行；此外，亦主動向內政部提供多項申辦優化建議，以期全國共好。本市 114 年第 1、2 季地籍異動即時通申請量共計 30,538 件，已超越 113 年全年申辦量。

二、協商新制 智能助理 租買權益有保障

(一) 推動租屋糾紛協商新管道，化解爭議更即時

為提供更多元的租屋糾紛協商管道，本局與崔媽媽基金會攜手合作，於受理租屋爭議申訴時主動提供基金會諮詢或協調窗口資訊，方便民眾於發生爭議第一時間聯繫洽詢，協助雙方和平解決爭議，減少不必要的對立。另為鼓勵更多房東提供友善房源，出租予長者、學生、青年，並配合租金補貼、戶籍設籍等政策，若在租賃過程中發生爭議，愛心房東可主動向本局告知友善租屋配合情形，由本局主動協助媒合崔媽媽基金會進行協商化解爭議，以打造更具信任與善意的租屋市場環境。

(二) 推出隨身預售契約執事，臺北地政 Hi Landy 智能驗約

建商在已備查契約中擅自加入違法條款或私自補充協議，是預售屋契約最難以預防的陷阱。為避免消費者無從判讀難懂的契約內容衍生爭議，本局率先全國，接軌生成式 AI 科技，統合預售屋契約法令、違規態樣等資訊，創新推出「預售屋契約智能問答-Hi Landy」，讓市民朋友在簽約時，面對契約新增文件疑義，都能即時透過系統初判條文違規陷阱，避雷保權益。

三、雲網升級 不動產資訊即時通

(一) 實價查詢平台全面升級

為讓實價資訊更加完整，「臺北地政找房+」平台 114 年 2 月升級推出「建物租金地圖」全新功能，除既有的不動產買賣資訊外，新增 2 萬棟建物租金履歷，從單一網站即可掌握區域租賃交易動態及租金行情，營造資訊更透明的租屋市場。

(二) 擴展都更地政分析應用

除提供都更門檻估算服務及房屋健檢地圖外，114 年 3 月「都更地政資訊平台」再推出周邊房地行情服務，提供查詢都更基地周邊的房價及租金，協助民眾掌握市場動態，保障財產權益。此平台利用實價登錄大數據，統計指定範圍內中古屋、新成屋及預售屋的交易價格，並以地圖方式呈現，讓使用者能輕鬆比較房價差異。



參、未來重要工作計畫期程

一、智慧地政 數位整合 服務再進化

(一) 智能地政便民服務

1. 增設地籍謄本櫃員機新據點，持續擴大跨縣市合作，提升謄本申領服務可及性；另規劃開發櫃員機申領隨案謄本新功能，登記案件領件更便捷，以期達到民眾省時、地所省力之目標。
2. 積極推動全國首創地所自助式智能送件櫃員機，擴大智能機台服務性及涵蓋率。
3. 賡續配合內政部「不動產智能管家發展計畫」，推動 AI 輔助地政業務。

(二) 持續研議跨域防詐機制

檢視、精進本局執行中各項不動產防詐措施、主動尋求跨域合作對象，並積極配合內政部研議、推動各項防詐措施。賡續透過不動產詐騙實例、內外部教育訓練、公私協力等模式多元推廣地籍異動即時通，提升民眾之知悉度與申辦率，掌握守護自身財產最佳利器。

(三) 三維地籍產權模型建置及應用

優先建置 114 年度新登記建物(至少 7,000 筆建號)，同時積極回溯建置 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。同時與都市更新處跨域合作，領先全國開發產權模型資料整合都市更新業務之服務功能，透過產權模型 3D 視覺化的優勢，提供使用者多元檢視都市更新成果工具，讓建物資訊更清晰易懂，加速都更作業推動，以拓展產權模型之應用。

(四) 新一代臺北地政雲

114 年 7 月試營運，讓本市不動產查詢全面智慧化，並有「全方位地圖中心」、「不動產趨勢視覺化」、「內建路線導航」、「3D 地圖升級」、「開發區域清楚標示」5 大升級亮點，未來將持續整合精進民眾端及公務端查詢功能。

(五) 用地取得助建設

114 年及 115 年本府工務局新建工程處、大地工程處及捷運局等預計用地取得計 22 案，本局皆主動參與土地徵收條例規定之公聽會、協議價購及報送徵收計畫書等各階段作業，以期順利取得用地，完成各項公共建設。

二、資訊透明 精進估價 租買更放心

(一) 房市資訊透明

1. 精進實價查詢服務

為提升租屋市場資訊透明，實踐青年友善居住目標，於「臺北地政找房+」平台新增「大專院校租金地圖」查詢服務，以地圖視覺化呈現本市 31 所大專院校環域實價登錄租金統計及公共設施等資訊，搭配建物租金地圖以圖找房功能，讓學生租屋族群找房查價有效率。

2. 完整解析實價資訊

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，發布不動產市場動態月報、季報與年報、住宅價格指數、住宅與商辦租金指數等實價資訊加值分析服務，提升不動產資訊透明程度。

(二) 合理查估地價

1. 精進地價查估

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，並籌辦本市 116 年公告土地現值各項前置

作業，除以科學化方法查估地價，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，檢視地價均衡性，提升地價作業效能。另參與中央「不動產智慧決策系統建置計畫」，配合辦理地價基準地作業，協助中央推動精進稅基查估。

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 115 年上半年預定徵收土地補償市價查估（估價基準日為 114 年 9 月 1 日）作業，查估成果先由本局召開專家學者諮詢會議預審，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）租屋友善廣告標示

全國首創鼓勵「歡迎長者、歡迎學生、歡迎青年、歡迎租補、歡迎設籍」的房東以明確、易於辨識的 5 大歡迎友善屋源用語，刊登租屋廣告，加入友善屋源行列；租屋者則可透過 5 個歡迎關鍵字於租屋網站搜尋友善屋源。

三、整體開發 基金挹注 臺北展新局

（一）基金建設舊區永續

1. 強化資金運用效率

結合公民跨領域合作及智慧生態理念，持續推動平均地權基金及抵費地基金支持全市整體開發區公共建設，115 年納編預算補助 18 件，計 2.63 億餘元，提供市民需求的優質公共服務，營造宜居友善的生活環境，促進市政建設均衡發展。

2. 多元拓展財源管道

透過府內基金間靈活借貸機制、活化區段徵收剩餘可建築土地及市地重劃抵費地，結合標租與設定地上權

等多元土地利用策略，提升資金運用彈性與效益，強化財政資源運籌。

(二) 創造臺北新象

1. 社子島地區區段徵收

(1) 社會溝通

秉持「深化溝通，繼續前行」之精神，持續以專案工作站駐點及公聽會等形式，除妥善解答居民心中疑問外，亦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，齊心合力推動社子島開發。

(2) 土地改良物查估及土地市價查估

持續辦理土地改良物查估作業，另訂於 114 年 9 月啟動第 2 次土地徵收補償市價查估作業（估價基準日為 9 月 1 日）。

(3) 土地協議價購

依土地徵收條例第 11 條規定，先行與土地所有權人協議以價購方式取得區段徵收範圍內土地。預計 114 年 9 月辦理土地協議價購會議，使土地所有權人充分瞭解開發計畫內容及協議價購等作業程序。

(4) 區段徵收公聽會

依土地徵收條例第 38 條規定舉行區段徵收公聽會，說明區段徵收之目的及必要性、各項補償標準、抵價地比例及抵價地申請程序、地價稅及土地增值稅之減免與扣繳、耕地租約之處理、他項權利或其他負擔之處理及安置計畫等事項。

(5) 區段徵收計畫報核作業

依土地徵收條例第 38 條規定，擬具區段徵收計畫並報請內政部核定。

(6) 區段徵收工程

賡續辦理專案住宅工程規劃構想報告書(期末報告)相關事項及公共工程基本設計委託技術服務招標作業；預計 114 年完成專案住宅工程民間興建可行性評估案招標作業，115 年賡續辦理評估作業。

2. 木柵路四段、五段附近地區區段徵收

(1) 駐點諮詢服務

為協助民眾了解區段徵收辦理進度、拆遷補償、安置方式等相關資訊及意見交流，114 年 7 月 2 日起，於博嘉里辦公處駐點提供諮詢服務。

(2) 土地改良物暨土地市價查估

持續辦理土地改良物及土地市價查估作業，預計 114 年完成全區土地改良物查估及土地協議價購市價查估。

(3) 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。

(4) 辦理協議價購、區段徵收公聽會及區段徵收計畫報核

預計 115 年辦理協議價購、區段徵收公聽會及區段徵收計畫報請內政部核定等法定作業，又本案區段徵收計畫如順利經內政部審議通過，預計 115 年底公告實施區段徵收並發放補償費。

(5) 區段徵收工程

製作一般公共工程及專案住宅工程委託技術服務(設計標及監造標)招標文件，預計 114 年完成招

標作業，115 年賡續辦理工程設計。

(三) 公地活化再利用

為強化土地管理效率與推動市政建設，持續依據各機關撥用時程積極協助撥用與開闢作業，確保工程順利推展。同時，針對非市管但已完成開闢之公共設施用地，協助加快辦理撥用進度，整合土地之使用權與管理權，提升土地利用效率與市政建設效能。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及未來(114年下半年及115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。