

# 臺北市政府 地政政策白皮書

資料時間：自 107 年 7 月 1 日  
至 107 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 13 屆第 1 次定期大會開議，治祥應邀前來報告本局 107 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「成為宜居永續城市」之施政願景目標、秉持著「為市民服務、替城市創新」的核心價值與施政原則，108 年致力推展「智慧創新 地政服務」、「租買有序 精進地價」及「整體開發 智慧生態」等三大施政目標，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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 108 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 .....	18
一、 啟動都市更新建物測量預審制度 .....	18
二、 建置金融機構印鑑管理系統 .....	18
三、 徵收保管款主動通知申領 .....	18
四、 未領徵收保管款查詢服務再升級 .....	19
五、 智慧生態社區指標建立 .....	19
參、 108 年上半年重要工作計畫 .....	20
一、 智慧創新 地政服務 .....	20
二、 租買有序 精進地價 .....	23
三、 整體開發 智慧生態 .....	26
肆、 結語 .....	29



## 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，成果如下：

#### (一)智慧地所

##### 1. 臺北智慧地所服務系統

為因應國發會推動「第五階段電子化政府」及本市地政事務所由「服務地所 3.0」邁向「智慧地所 4.0」的目標，本局及各地所自 105 年自行研究推動智慧地所，接續於 106 年著手建置整合跨平台、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」，並於 107 年 3 月 29 日正式上線，擴大推動網路申辦，以自然人憑證驗證身分並結合電子簽章，全面提供所有登記、測量網路申辦，建構服務型的智慧政府。

另為優化系統，方便地政士使用且無需改變原有之使用習慣，本系統自 107 年 5 月起提供標準匯入檔案格式供代書軟體修改使用，地政士可利用該功能避免重複登打。目前已有 5 家代書軟體公司(地政士公會推薦使用)完成資料產製匯入本系統功能且陸續擴充中。

為使民眾輕鬆繳納地政規費，本系統直接連接至全國繳費網，使用晶片金融卡於網路進行電子支付；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，只要開啟智慧型

手機綁定信用卡帳號的行動支付功能，無需攜帶現金及卡片。

臺北智慧地所系統上線至 107 年 12 月，線上申辦案件已達 8,612 件。



▲臺北智慧地所系統示意圖

## 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 107 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 1,296 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。

### (二)地政雲網再優化

「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，並成為媒體引用不動產資訊之來源。

「地政雲」除賡續優化圖台功能外，於 107 年 10 月新增重測前地籍圖查詢功能，讓一般民眾可在網路上透過現在

門牌查詢到日據時期的番地位址；於同月完成智慧生態示範社區成果虛擬解說牌之建置及成果地圖之繪製，使民眾更容易了解智慧生態設施的位置、類別、完成或預計完成年度等內容。另於 12 月完成「預售建案契約管理平台」之建置，將「預售契約」業者申報作業精進為系統管理，並提供「核備契約」的查詢，再同步整合民眾檢舉功能，行政管理機制再進化，維護本市不動產交易安全。

### (三)推動地籍資料庫集中共構計畫

現行「地政整合資料庫」係分散於本市 6 個地所機房，透過本計畫汰換設備將改採集中共構，於局端建置主、副雙機之資料庫集中共構主站環境；於古亭地所建置備援環境站點，若主站無法提供服務時，備援站點得持續營運，除可確保營運不中斷，另可減少重複構置、提昇資訊安全等級。

### (四)行動測繪

#### 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 日起實施精實改善措施，新制實施後，經統計自 107 年 7 月至 12 月底已受理 23 案，與舊制案件平均辦理日數比較，縮短 26.9% 案件處理時間，有效縮短案件處理期程達 49 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五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



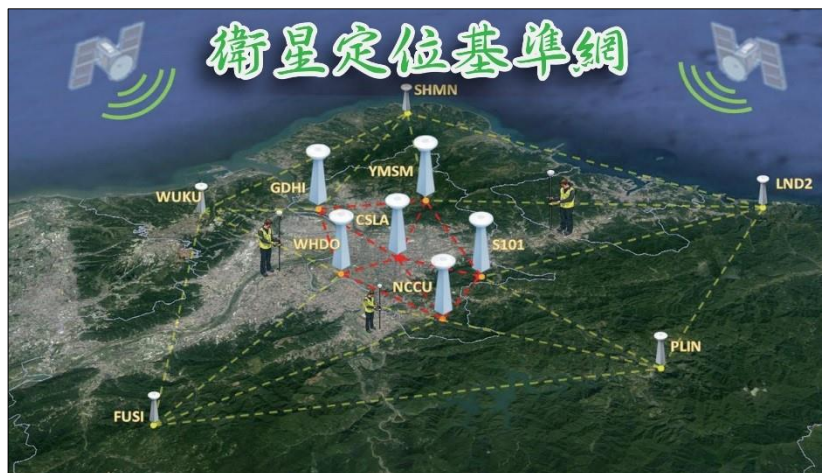
圖數化作業，俾能提供一完整之區段供後續各項示範服務之研擬、推廣，做為智慧城市之基礎資料。

### (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，本局特與中央研究院人文社會科學研究中心合作，將本局典藏之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，刻正由中研院進行圖資定位作業，規劃於 108 年 5 月將重測前地籍圖資導入地政雲系統提供查詢。

### (4)擴大衛星定位基準網服務

將衛星定位基準網原有系統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，並改善使用者網頁介面，供後續管理及應用推廣。



▲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

為提供行動裝置使用者能有友善的操作環境，以更有效率的方式查詢臺北市控制點資料，進一步開發「臺北市控制測量成果管理系統」行動版網頁，並於 107 年 9 月正式上線。行動版網頁提供使用者簡潔的頁面、便利的點位展示、點位搜尋導航、資料即時查詢等功能及操作環境。持續優化應用測量成果管理系統功能，並更新收納本府各機關測量成果資訊，共 29 件公布於資訊平臺供各界查詢共享。

## 二、健全房市 居住正義

為健全房市發展，本局結合本府相關機關從「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」三大面向，構築相關行動方案，成果如下：

### (一) 資訊透明

#### 1. 發布房市指標溫度計

為協助各界解讀房市動態，本局整合各公部門發布相關統計資料，將房地產市場分為供給、需求、交易價格、交易量能及負擔五大構面，透過科學化方式建構房市動態評估指標，並參考國發會景氣指標分數及燈號的方式，於 107 年 6 月 15 日全國首創發布「房市指標溫度計」，以視覺化，直觀易讀的方式呈現溫度燈號，提供客觀、中立、完整且貼近民眾感受的房市動態解讀資訊。截至 107 年 12 月止累計發布房市指標溫度計 3 期。



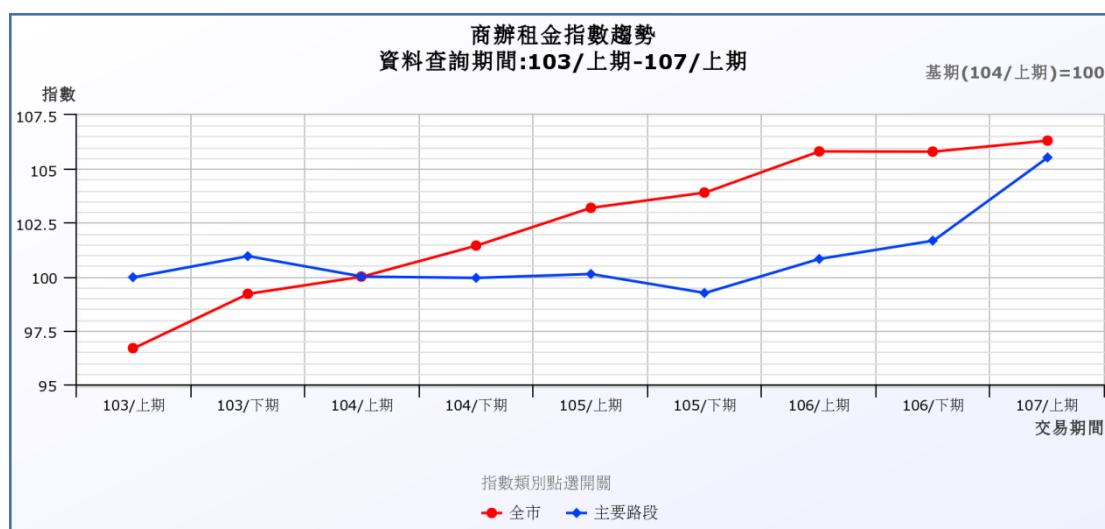
▲房市指標溫度計五大構面及指標組成圖

	供 給	需 求	交易價格	交易量能	負 擔
107 Q2	黃藍燈-偏冷 3.50(▼ 1.00)	綠燈-穩定 4.33(▼ 1.34)	紅燈-過熱 8.40(▲ 0.40)	綠燈-穩定 5.67(▼ 1.33)	黃紅燈-偏熱 8.00 (-)
107 Q1	綠燈-穩定 4.50(▲ 0.75)	綠燈-穩定 5.67(▲ 2.00)	黃紅燈-偏熱 8.00(▼ 0.60)	黃紅燈-偏熱 7.00(▲ 1.67)	黃紅燈-偏熱 8.00 (-)
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

▲107年第1季與第2季住宅市場整體概況

## 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，每月發布臺北市住宅價格指數及每半年（3 月、9 月）發布臺北市商辦租金指數，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 107 年 12 月止累計發布住宅價格指數 73 期及商辦租金指數 9 期。



▲商辦租金指數趨勢圖

## 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，進行不動產交易量、交易總額、建物型態等統計分析，並整合本市住宅價格指數相關資訊，按月編製發布不動產動態月報，清楚呈現房市變化脈動，促進不動產資訊透明。截至 107 年 12 月止累計發布不動產動態月報 42 則、年報 4 則。

## (二)交易安全

### 1. 預售屋管理新制

106 年 3 月 1 日全國首創預售屋管理新制，納管全市預售建案銷售契約，迄 107 年 12 月 31 日止，累計納管達 126 案，其中經本局核備完成之建案契約計 97 案；未完成核備 29 案(建商自主檢查中 10 案，改正中 11 案，審核中 8 案)。本局並就完成核備之建案實地複查，複查結果計 1 件不合格，業已裁處新臺幣 4 萬元整，積極落實維護交易安全。

項目	契約核備辦理情形					公會 預審	隨時 稽查	裁罰
	建商自主 檢查中	審核中	改正中	檢查 通過	小計			
件數	10	8	11	97	126	0	129	1
項次	建案名稱	行政區	建設公司	辦理情形				
1	耕云	大安	耕薪建設	處新臺幣 4 萬元罰鍰，並已輔導完成改正。				

▲預售屋管理新制執行情形(統計至 107 年 12 月 31 日)



## 2. 預售建案契約管理平台上線

為便利業者申報並讓業者於線上即時得知契約送審進度，同時提高行政管理效率，本局於臺北地政雲建置「預售建案契約管理平台」提供「預售建案契約申報」功能；此外，該平台亦進一步整合「臺北市預售建案契約核備地圖」及「預售屋價金信託履保專戶查詢網址」等資訊，提供「契約核備地圖」查詢功能。預售建案契約管理平台於107年12月21日正式上線提供服務。

臺北地政雲

網站評分 | 網站導覽 | 意見信箱 | 新手上路 | 會員登入

不動產基本資訊 | 不動產價格資訊 | 不動產交易 | 不動產登記及測量 | 公有土地 | 整體開發 | 不動產統計

現在的位置：首頁 > 不動產交易 > 預售建案契約管理 > 核備契約查詢

不動產業者查詢 | 預售建案契約管理 | 不動產說明書網路服務 | 消費爭議案例解析 | 相關連結

核備契約查詢 | 預售建案契約申報

年度：107  
行政區：士林區  
建案名稱：三磐舍紫  
查詢 清除

建案名稱	建設公司
三磐舍紫	三磐建設股份有限公司
代銷業者	建照執照
-	106建字第0179號
展約保證方式	核備契約
--	士林區三磐舍紫.pdf
實際契約與已核備契約不一致	
檢査	
基地位置	士林區社中街346巷1弄
使用分區	第三種住宅區。

查詢說明 | 地圖資訊 | 街景服務

地圖縮放

▲預售建案契約管理平台

## 3. 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專業度，107年10月28日與本市不動產仲介經紀商業同業公會及本市不動產開發商業同業公會共同舉辦不動產從業

人員教育訓練，講授內容包含：租賃住宅服務業之執業規範、租賃住宅服務業資訊提供辦法及實價登錄修法介紹、不動產定型化契約糾紛之解析－以房屋買賣定型化契約為中心等，總計約 250 人踴躍報名參與，業者反映熱烈，教育訓練圓滿成功。

#### 4. 辦理優良不動產從業人員選拔

為激勵不動產經紀業者提升服務品質及充實專業知能，並樹立不動產業界之優良典範，持續辦理不動產經紀人員評選，經審慎甄選、擇優錄取，107 年度計有 6 位不動產經紀人及 7 位不動產經紀營業員獲選，並於 11 月 6 日頒獎表揚。

#### 5. 多元宣導租賃專法

租賃住宅市場發展及管理條例已於 106 年 6 月 27 日正式上路，為讓市民了解租賃專法上路後，租賃住宅相關權利義務，同時推動租賃專業管理機制，特製作宣導短片、印製宣導摺頁、刊登捷運車廂廣告、設攤位、舉辦講座以及與大專院校合作舉辦說明會等方式進行宣導，以維護租賃交易安全，保障租賃權益。



▲租賃專法宣導影片

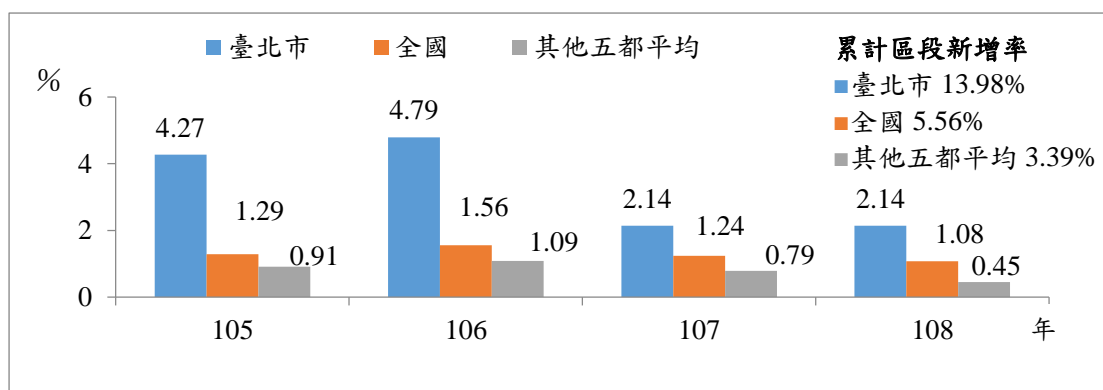
### (三)價稅合理

#### 1. 民眾參與、審慎評定

為周延擬訂 108 年公告土地現值調整方案（作業年度為 107 年），召開跨局處相關業務聯繫會議，掌握本市重要都市計畫變更及重大市政建設之內容與期程，並依法於 107 年 10 月 30 日辦理公開說明會，受理民眾相關地價建議意見，落實民眾參與，據以妥擬調整方案與分析。另為審慎評估調整方案，於 107 年 11 月 23 日及同年 12 月 10 日召開地價評議委員會議充分討論後評定。

#### 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，分區重點檢視區段劃分合宜性，合理反映區域地價水準；108 年公告土地現值作業全市地價區段數為 4,542 個，較前一年度增加 95 個，新增率達 2.14%，統計 105 年至 108 年累計地價區段新增率達 13.98%，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

#### 3. 合理查估、土地稅基

108 年公告土地現值經地價及標準地價評議委員會綜合考量近一年地價動態及整體經濟狀況後，評定全市 108



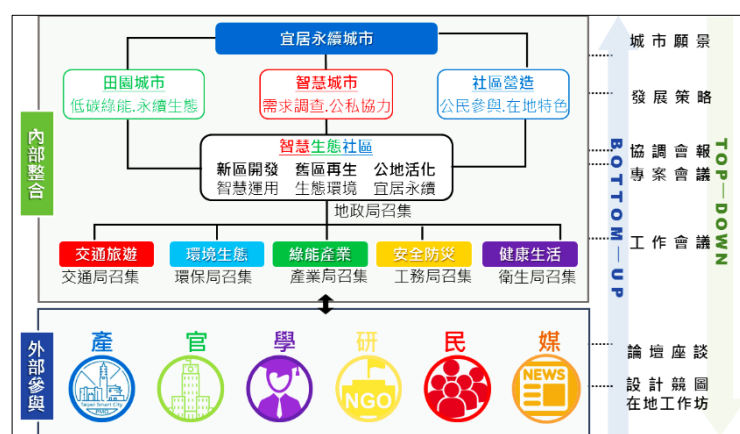
年公告土地現值平均調幅為 0.80%，並如期於 108 年 1 月 1 日公告。

#### 4. 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 108 年上半年預定徵收 17 案（估價基準日為 107 年 9 月 1 日）之補償市價查估作業，分於 107 年 11 月 11 日及 108 年 1 月 17 日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、智慧生態 示範社區

本局為辦理區段徵收、市地重劃等整體開發之主責機關，經擇定本市 20 處整體開發區作為優先推動地區，建立跨域整合推動架構，推動臺北市智慧生態社區示範計畫，藉由全市啟動公有土地活化利用、整體開發智慧永續、兩大基金資源挹注，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及後續執行，成果如下：

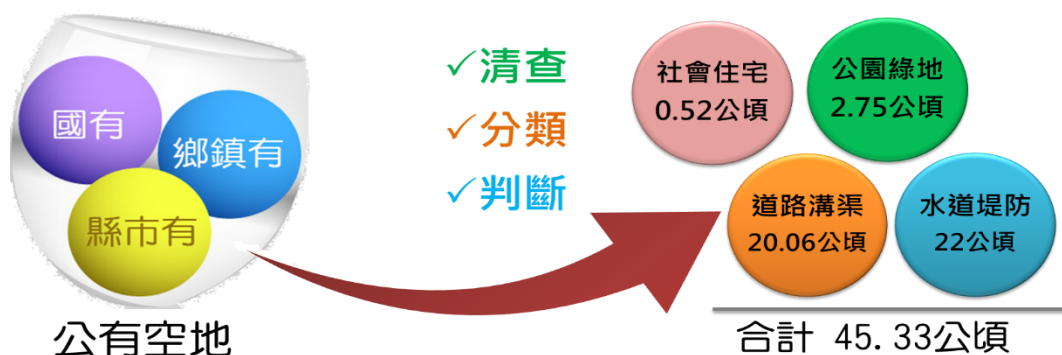


▲臺北市智慧生態示範社區推動架構圖

## (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 107 年 12 月底，經本府各用地機關已完成無償撥用面積 45.33 公頃，可達成公有土地「管用合一」，並加速推動市政建設。

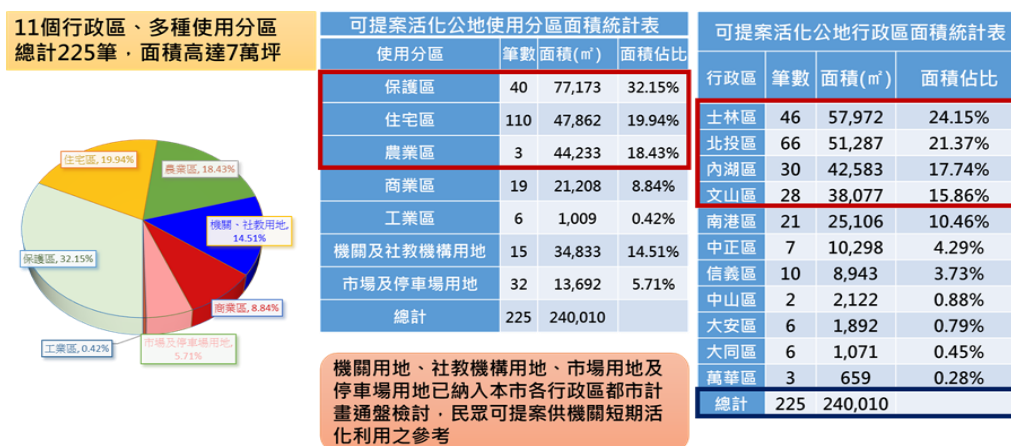
完成無償撥用土地之短期利用成果，已進行 18 處公園綠地美化、納管 9 條溪流及 100 條以上道路養護，加速公地活化；本市奇岩 76 田園基地為區段徵收其餘可供建築土地，於正式開發前開放由當地里民認養做田園城市基地使用，相關認養契約已於 107 年 5 月簽訂。



▲各項公共設施用地取得面積圖示

為落實全民參與，挑選 4,814 筆具有活化價值用地，函詢各公地管理機關意願，經 5 個管理機關同意 134 筆，面積約 4.5 萬坪，於 107 年 4 月 27 日「臺北地政雲」之「公有土地」項下建置「非市有公地活化提案平台」，提供全民快速查詢及方便提出活化建議。

107 年 11 月 22 日公地活化提案平台全新上線，協調財政局、總隊納入 91 筆市有地，全市可提案土地 225 筆、面積總計達 7 萬坪。

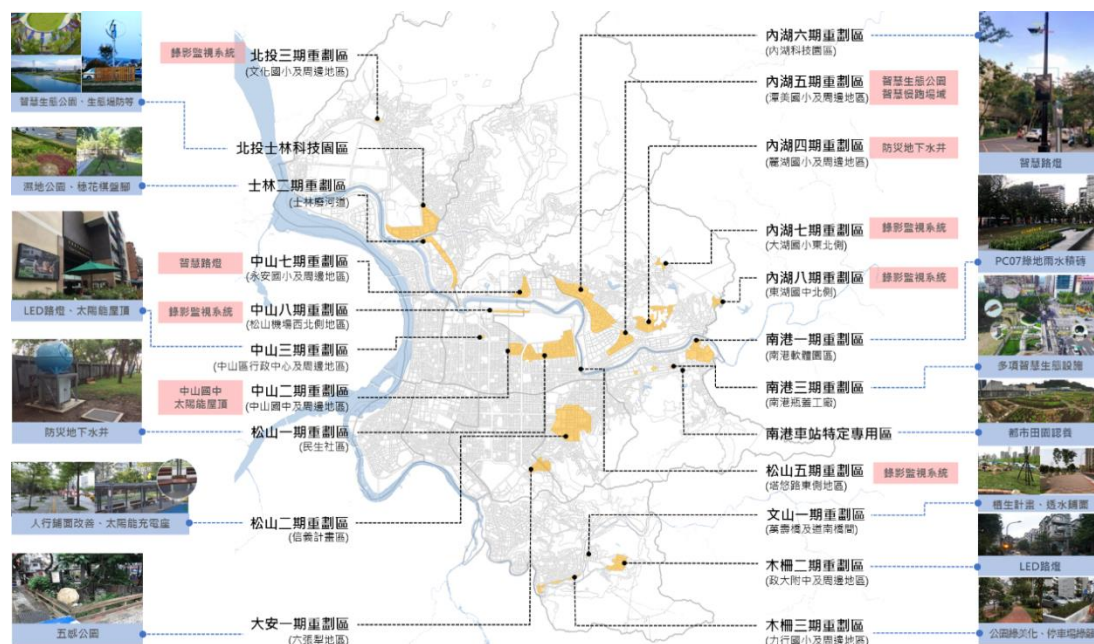


▲可提案活化公地使用分區及面積統計分析表

## (二)整體開發

### 1. 導入參與式智慧生態社區

本局於 107 年 7 月辦理「2018 第二屆臺北智慧生態社區設計競圖」頒獎典禮暨 4 年成果展，並於 8 至 9 月辦理 3 場得獎作品回饋修正在地工作坊，將在地居民需求納入設計作品修正，而後召開 2 場可行性評估會議，將設計方案交由本府權責機關評估執行。截至 107 年底已累計導入 22 處參與式智慧生態示範社區，智慧運用與生態環境的實踐包括：如信義計畫區（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）內湖運動中心前示範智慧路燈、潭美國小及明美公園（內湖五期重劃）智慧生態校園及智慧園燈，及中山地政事務所（中山三期重劃）LED 資訊看板與太陽能板等智慧運用與生態設施。



▲臺北市 22 處參與式智慧生態示範社區

## 2. 北投士林科技園區區段徵收

### (1) 專案住宅交屋作業

為確保承購戶權益，採專人全程式交屋服務，承購戶得逐一檢視房屋屋況，確認屋況無虞後辦理交屋，本局已於107年10月中全數交屋完成；又為利保固修繕事宜，並安排施工廠商駐點於專案住宅現場，承購戶如有問題，可立即向施工廠商反映，儘速安排工班進行修繕。

### (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 月開始辦理第 1 期土地(共 28 筆)點交，截至 107 年 12 月 31 日，已辦理 17 筆土地點交；刻辦理第 2 期地上物騰空點交(共 632 件)，截至 107 年 12 月 31 日已完成騰空點交 625 件，並持續與未完成騰空點交之拆遷戶溝通協調儘速自行搬遷。



### (3)工程進度

第 2 期公共工程，除 T16、T17、T18 工區於 104 年 10 月 15 日開工外，其他工區均已於 107 年 7 月 20 日開工。

### (4)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)區段徵收開發範圍及抵價地比例報核前置作業

配合內政部都市計畫審定後，辦理開發範圍及抵價地比例報核前置作業，及依附帶決議就社子島拆遷安置計畫草案舉行聽證事宜，舉辦安置聽證作業計畫座談會及籌辦聽證會準備工作。

### (2)環境影響評估

依環境影響評估相關法規，於 107 年 7 月 7 日至 8 日辦理社子島環境影響評估現勘及公聽會，並經本局土地開發總隊 107 年 10 月 1 日函送二階環評報告書予環保局，經本府環境影響評估審查委員會 107 年 10 月 26 日第 200 次會議決議召開延續會議。

### (三)基金健全

#### 1. 平均地權基金修法變革

「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」業於 107 年 7 月 6 日公告修正，使已辦竣之區段徵收及無抵費地盈餘款之市地重劃整體開發區，可獲得平均地權基金挹注建設維管，使整體開發區進一步持續發展，達成基金永續經營之目標。

#### 2. 抵費地基金營運精進

為使本市土地重劃抵費地出售盈餘款基金之運用發揮更大效益、提升基金業務運作效率，107 年底完成「抵費地基金 e 點通」第 1 階段管理系統建置，提供本府各機關學校線上申請補助，全程電腦化作業，提升效能，並介接「臺北地政雲」，對外提供基金運用情形查詢，落實資訊公開透明。

## **貳、創新措施**

### **一、啟動都市更新建物測量預審制度**

自 107 年 1 月 1 日起正式啟動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，經統計自 107 年 7 月至 12 月底已受理 2 案，共計 184 個建號預審案件，累計 105 年起迄今已達 26 案，計 2,235 個建號預審案件。

### **二、建置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全面上線，供本市各地政事務所查詢金融機構備查印鑑資料。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。系統設計掃描器自動擷取圖章功能，不需手動置於攝像鏡頭下進行比對，並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，維護民眾產權。

### **三、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。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 千 480 萬 545 元。

為保障民眾權益，針對將於 110 年屆滿 15 年需繳庫之案件 90 件，107 年下半年主動再次通知應受補償人儘速前來領款。

#### 四、未領徵收保管款查詢服務再升級

於本局網站「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。

107 年 12 月新增建置將於 109 年下半年繳庫之保管案件，提供民眾查詢。

#### 五、智慧生態社區指標建立

107 年建立智慧生態社區指標系統，透過國內外相關指標系統資料蒐集整理、專家學者諮詢、府內各權責單位檢視確認及驗證試算，建立 7 大面向共 20 項指標，用以評估各整體開發區地區改善成效，並將各社區依其優勢進行分類，找出社區特色及可持續推動的永續性發展趨勢，為政府決策提供導引，使市政資源有效分配，並可激發在地居民自主由下而上參與行動，找出具特色、可持續推動的永續性發展趨勢，據以追蹤執行。



▲智慧生態社區指標 7 大面向



## 參、108 年上半年重要工作計畫

### 一、智慧創新 地政服務

為達到簡政便民服務及因應當前智慧行動化服務之潮流，「臺北智慧地所服務系統」已於 107 年 3 月 29 日全面上線，並持續精進地政雲網 4.0 智慧服務、結合「行動測繪」即時定位，未來將以更多元、安全、便捷之方式提供地政業務服務。

#### (一)優化臺北智慧地所系統

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，可帶來安全、方便、快速、貼心等 4 大效益，本系統已於 107 年 3 月 29 日全面上線，預計 108 年上半年配合稅捐機關試辦「不動產移轉網實整合服務」線上查驗完稅資料，並規劃新增代理人送件明細表為智慧地所系統網路申辦項目，及規劃書表製作功能，另將積極配合內政部研議第三方處所(地政士)核對身分驗證之方式規劃。

#### (二)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。

### (三)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 85 件，預計於 108 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，建置資料於本局網站，提供民眾查詢。

### (四)臺北地政雲更精進

辦理 108 年度系統規劃，除優化圖台及系統功能外，並進行估價師業務檢查預約、地政士/估價師/經紀業者業務管理等內部管理全面 e 化。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。

### (五)賡續推動地籍資料庫集中共構計畫

現行「地政整合資料庫」係分散於本市 6 個地所機房，透過本計畫汰換設備將改採集中共構，本計畫於 107 年度（第 1 階段）於局端建置主、副雙機之資料庫集中共構與地政系統系統主站作業環境；於古亭地所建置備援站點作業環境並進備援電力、空調及環控系統等實體環境改善，若主站無法提供服務時，備援站點得持續營運。108 年度（第 2 階段）賡續辦理各地所老舊網路及資安設備汰換招標採購作業中，以增進本局及所屬各地所地政資訊作業效能並提昇整體資安防護等級。

## (六)行動測繪

### 1. 測繪圖資建置管理

#### (1)重測前地籍圖資發布及地籍圖重測原圖掃描建檔

持續與中央研究院合作，規劃於 108 年 5 月將重測前圖資結合地政雲提供查詢服務，另預計於 108 年 6 月底前完成地籍圖重測原圖掃描建檔。

#### (2)賡續辦理建物測量成果圖數值化作業

持續辦理本市信義區信義段四、五小段三維地籍建物模型建置作業，建立本市信義區信義段全段三維建物模型及建物測量成果圖，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

為使各機關提報之應用測量成果能視覺化展示，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，讓使用者能一目了然本市之應用測量成果。

### 3. 臺北市衛星定位基準網系統功能擴充

為解決本市因高樓大廈林立、偶透空不良造成衛星定位基準網解算成果不佳之情形，本年度將新增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。

## 二、租買有序 精進地價

聚焦透明房市資訊、維護交易安全、精進地價查估三大策略，推動相關行動方案，維護不動產交易秩序與市場環境，提升地價查估公平與效率，引導不動產市場健全發展。

### (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，預計增加「實價登錄案例樓層篩選」、「同棟建物交易履歷」等查詢服務，讓民眾查詢不動產交易資訊更輕鬆有效率。

#### 2. 發布實價加值服務

為建構多元房市指標與資訊供各界參考，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、臺北市住宅價格指數、臺北市商辦租金指數、房市指標溫度計等實價登錄加值應用服務，另規劃編製「小宅價格指數」，豐富不動產價格指數類型，讓民眾解讀整體房市脈動趨勢更容易。

### (二)維護交易安全

#### 1. 賡續辦理不動產經紀業業務檢查

為辦理 108 年度不動產經紀業業務、廣告、契約查核於 108 年 1 月訂定「臺北市政府地政局 108 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。

## 2. 辦理不動產租賃服務業業務檢查

自租賃專法上路以來至 108 年 1 月 31 日止，已取得不動產租賃服務業登記證之業者計有 26 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」，並依據查核實施計畫進行相關查核業務。

## 3. 辦理「內湖五期不得作住宅使用地區不動產交易查核」

本市內湖五期地區之特定專用區包含工商混合區、辦公服務區一、辦公服務區二及工商服務展售區等使用分區，依其都市計畫規定均不得作住宅使用，為使民眾均能知悉上開訊息，已完成土地參考檔之註記，另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製作不動產說明書與廣告，並執行該地區之不動產經紀業務，本局自 108 年起針對該地區周邊之不動產經紀業者持續進行業務查核，並加強於各大不動產銷售網站巡檢，落實業者管理，保障消費者權益，維護交易秩序及促進不動產交易安全。

## 4. 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

為辦理違反租賃住宅市場發展及管理條例之裁罰事件有公平、客觀之統一裁罰標準，遂研訂「臺北市政府地政局處理違反租賃住宅市場發展及管理條例統一裁罰基準」(草案)，俾利執行上有所依循，該裁罰基準係以查獲違規行為次數為基準，於法定罰鍰額度內訂定各次違規行為之裁罰標準，該裁罰基準預計於 108 年 4 月起生效。

### (三)精進地價查估

#### 1. 合理查估土地稅基

依工作計畫辦理本市 109 年公告土地現值與公告地價各項前置作業、地價查估教育訓練，並賡續推動地價區段細緻化，同時規劃建置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。另賡續參與中央「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期程，辦理土地徵收補償市價查估及市價變動幅度計算作業，查估成果預定於 5 月中旬召開專業技術諮詢會議、6 月中旬召開地價評議委員會評議後，函送各需地機關。

### 三、整體開發 智慧生態

持續透過公民參與、跨域合作及市府各機關內部整合，以公地活化、整體開發及基金健全三大策略推動臺北市智慧生態社區示範計畫。

#### (一)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 108 上半年申請無償撥用 200 筆土地、面積約 6 公頃，開闢公共設施用地，加速公地活化。另將持續擴大非市有公地活化平台內容及功能，媒合活化提案、落實公地公用、邁向宜居永續城市。

#### (二)整體開發

##### 1. 智慧生態社區實證

延續過去 4 年的推動經驗與成果，進一步提升計畫推動的廣度與深度，將建立智慧生態社區行動綱領，提供未來推動方向之指導原則；並進行實證場域規劃，使理念可具體實踐於整體開發區示範展示，營造創新、節能、低碳、環保、永續、高齡友善與人性化的優質生活環境。

##### 2. 辦理南港區第三期市地重劃財務結算前置作業

本重劃區 C 區三角公園工程已於 108 年 2 月 15 日竣工，刻辦理竣工驗收、初驗及複驗，已收集財務結算相關資料，將俟工程完成後辦理財務結算及成果報告作業。

### 3. 賡續推動北投士林科技園區區段徵收開發作業

#### (1) 完成第 1 期土地點交及第 2 期拆遷範圍地上物騰空點交作業

第 1 期土地共 28 筆，尚未辦理點交之 11 筆土地，因該街廓土地上暫屯有第 2 期工程所需土方，俟該土方移置作業完成後即可接續辦理土地點交，預計於 108 年 6 月底完成；第 2 期地上物騰空點交，於 108 年 3 月底完成。

#### (2) 工程進度

賡續進行第 2 期工程範圍（含 T16、T17、T18 及以外工區）填土整地工程施工。

#### (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

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)辦理安置計畫草案聽證作業

訂於 108 年 4 月 13 日辦理聽證，希望透過聽證程序，讓居民表達訴求，進而釐清爭點、凝聚共識，後續將依聽證結果精進本區段徵收拆遷安置計畫內容。

##### (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，已提前準備地上物查估委外事宜，研擬協力造屋機制及專案住宅與公共工程規劃設計等作業。

### (三)基金健全

#### 1. 兩大基金修法支援市政建設

新（修）訂「臺北市實施平均地權基金管理運用作業要點」、「臺北市實施平均地權基金審議原則」及「臺北市平均地權及重劃抵費地出售盈餘款基金管理委員會作業要點」，使各機關學校申請補助標準明確，並加速委員會審議，提升基金支援建設效能。

#### 2. 抵費地基金管理系统上線

「抵費地基金e點通」108年2月12日正式上線啟用，線上受理各機關學校申請補助之提案。同時於臺北地政雲新增「抵費地基金查詢」功能，將抵費地盈餘款運用於各重劃區之情形公開上網供民眾查詢，落實資訊公開透明目標，促進資訊流通運用。為使系統更加優化，108年度將推動第2階段擴增功能，包含自動通知、稽催、視覺化統計圖表及計畫進度管控等功能。

### 肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及108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。