


中華民國 112 年 3 月

臺北市議會第 14 屆第 1 次大會



工作報告

報告人：地政局局長 陳信良

資料時間：自 111 年 7 月 1 日

至 111 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 1 次定期大會開議，信良應邀前來報告本局 111 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，致力推展「智慧創新 地政服務」、「資訊透明 租買有序」及「整體開發 基金健全」等三大施政目標，並提出「推廣智慧地所」、「優化地政雲網」、「透明房市資訊」、「維護交易安全」、「創造臺北新象」及「健全基金運用」等 6 大施政策略，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 111 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 112 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、 智慧創新 地政服務	1
二、 資訊透明 租買有序	5
三、 整體開發 基金健全	8
貳、創新措施.....	15
一、 「捷運房價租金地圖」查詢功能	15
二、 精進臺北市都更案件地籍線與建築線預檢試辦作業	15
三、 徵收補償線上 PAY.....	16
四、 消費爭議資訊零時差	16
五、 預售屋銷售資訊全面納管	16
六、 社子島 LINE 官方帳號	16
參、112 年上半年重要工作計畫	17
一、 智慧創新 地政服務	17
二、 資訊透明 租買有序	19
三、 整體開發 基金健全	21
肆、結語.....	24

壹、本期重要施政成果

一、智慧創新 地政服務

為確保市民權益及回應業者需求，秉持專業、創新精神，將智慧科技導入地政服務，並持續精進各項業務，成果如下：

(一) 推廣智慧地所

1. 臺北智慧地所系統線上申辦

本局自 107 年 3 月 29 日建置整合跨平台、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」，以自然人憑證驗證身分並結合電子簽章，提供登記及測量網路申辦、電子支付地政規費及接收案件辦理情形等功能，更整合業界五大代書軟體，讓地政士於送件前已透過代書軟體建置之資料可直接匯入本系統，簡化地政士申請程序。

為擴增電子支付方式，完成與本府「智慧支付平台（pay.taipei）」介接，提供智慧地所規費行動支付功能，大步邁向 E 化政府。臺北智慧地所系統上線至 111 年 12 月底止，申辦案件達 3 萬 6,094 件。



▲臺北智慧地所

2. 數位印鑑比對系統介接戶政

本局自 106 年 7 月 1 日起開始全國首創實施介接數位印鑑比對系統，由地政機關連線查詢比對民眾在戶政機關登記的印鑑章及印鑑登記資料。截至 111 年 12 月底止，民眾因選擇不檢附紙本印鑑證明並同意地政機關連線查詢，共計減少 4,229 張印鑑證明，及節省民眾至戶政事務所申請印鑑證明之時間及交通成本。

3. 金融機構印鑑管理系統精準比對

自 107 年 11 月 1 日起金融機構印鑑管理系統上線，供本市各地政事務所查詢金融機構備查之印鑑資料，並提供調閱完整印鑑卡之功能，輔助審查人員目視比對。截至 111 年 12 月底止，完成現有金融機構約 6.9 萬張印鑑卡掃描建檔，各地政事務所使用該系統查詢印鑑卡 10 萬 9,075 張，核對印鑑 8 萬 7,315 件，提供多元比對方式，維護民眾產權。

4. 地籍謄本櫃員機多元驗證

地籍謄本櫃員機自 110 年 4 月 23 日正式上線，結合無人櫃檯自助服務及電子支付資訊化潮流，提供申請人自助式操作機台，申領與臨櫃申請「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。111 年 5 月 1 日新增得以健保 IC 卡或國民身分證作為申領驗證，擴大服務人群，提升領取地籍謄本便利性。截至 111 年 12 月底止，受理 6,238 件，產製 1 萬 5,546 張謄本，節省民眾臨櫃排隊等候時間。

(二) 強化地籍管理

依土地法第 73 條之 1 規定，土地或建築改良物自繼承開始之日起，逾 1 年未辦繼承登記，經公告及通知仍不申辦者，由本局列冊管理，列冊管理期間為 15 年，逾期仍未申請登記

者，移送財政部國有財產署公開標售。111 年移請國有財產署標售者計有土地 231 筆，建物 25 棟。

(三) 優化地政雲網

「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，也是媒體引用不動產資訊之重要來源。本期辦理「民眾端會員登入機制調整為『iSSO 單一身分驗證』」、「實價查詢功能增修」及「全圖台階段性改版」等功能增修。自 111 年 7 月至 12 月底止，累計 130 萬 7,646 使用人次。

(四) 地政士開業變更登記免書證及線上申辦服務

本局率全國之先，自 110 年 6 月 1 日起試辦地政士開業及變更登記申請免書證服務，原應檢附之文件，能以電腦處理達成查詢者得免提出，簡化申請人應備書表；另自 111 年 3 月 1 日起於「臺北智慧地所系統」提供線上申辦及繳費服務，並與內政部系統介接減少資料輸入，達到全程線上申辦的「零接觸服務」目標。統計至 111 年 12 月底止，使用免書證服務計 717 件，減少書證檢附比率 51%；使用線上申辦服務計 76 件，減少紙本申辦比率 10%。

(五) 受理都市更新建物測量預審

本市各地政事務所自 105 年 1 月 1 日實施「都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查作業」，並自 107 年 1 月 1 日起正式實施精進預審制度，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，利用至建物完工取得使用執照，正式申辦建物第一次測量期間，提前就涉及權利變換計畫圖冊面積不一致之處，辦理釐正手續，每案約可節省作業時程 6 個月，加速都更作業。經統計自 105 年 1 月至 111 年 12 月底止，累計受理 98 案，計 9,089 件。

(六) 三維地籍建物空間資料整合建置

本市配合內政部 110-114 年三維地籍建物整合建置作業計畫，110 年起辦理「新成屋三維建物產權模型」與「既有成屋建號空間點位資料」建置，提供智慧城市三維空間基礎資訊；截至 111 年底已完成 1 萬 2,482 筆建號三維建物產權模型及 47 萬餘筆建號空間點位資料；另開發建置臺北市多維度測繪管理系統，收納三維地籍建物空間資料，介接地籍屬性資料庫，並串接本市各局處多維度測繪成果，進行展示及加值應用，作為推動智慧城市政策之礎石。

(七) 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，避免因逾 15 年未領取徵收補償價款致歸屬國庫，111 年下半年主動清查尚未領款之案件，以書面通知應受補償人或其繼承人計 61 件，完成申領者 21 件、核發 3,724 萬 365 元。

另針對將於 113 年底屆滿 15 年需繳庫之案件，計 76 件，111 年主動再次通知應受補償人儘速領款。

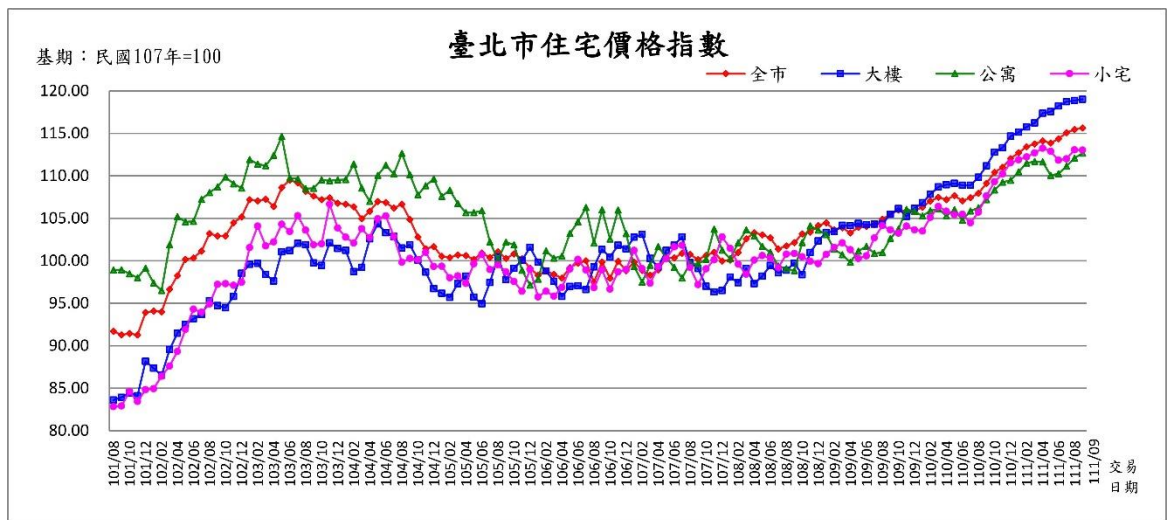
二、資訊透明 租買有序

為健全房市發展，本局從透明房市資訊、維護交易安全、精進地價查估等面向，配合本府政策構築相關行動方案，成果如下：

(一) 透明房市資訊

1. 發布不動產動態報導與價格指數

為協助各界掌握房市脈動趨勢，以實價登錄資料為基礎，每月發布不動產動態報導、住宅價格月指數；每季發布 12 行政區住宅價格季指數、房市指標溫度計；每半年發布商辦租金指數。冀由提供完整豐富的資訊，協助各界解讀不動產價格與租金變動情形。截至 111 年 12 月底止，累計發布不動產動態月報 93 則、年報 8 則、住宅價格月指數 122 期、12 行政區季指數 40 期、房市指標溫度計 19 期及商辦租金指數 17 期。



▲臺北市住宅價格指數趨勢圖

2. 社區交易資訊查詢平台上線

「臺北地政找房+」社區交易資訊查詢平台於 111 年 4 月 13 日正式上線，加碼擴增 1,900 個社區交易資訊，共計提供近 5,400 個社區及預售建案交易資訊，以地圖互動式圖台清楚呈現

社區實價登錄、基礎資訊、周邊鄰近設施及社區房價統計資料，提供更豐富的社區交易資訊查詢服務。

(二) 維護交易安全

1. 預售屋契約全面備查並發布備查動態季報

106 年全國首創納管全市預售建案銷售契約，迄 111 年 12 月底止，累計納管達 681 案，其中經本局核備完成之建案契約計 665 案；未完成核備 16 案（建商改正中 5 案、本局審核中 11 案）。為讓民眾掌握預售建案契約核備情形，本局除定時更新網頁資訊外，自 108 年 10 月起發布預售屋契約備查動態季報，迄 111 年 12 月底止，累計發布 13 期。

項目	審核中	改正中	檢查通過	小計
案件數	11	5	665	681

▲預售建案契約核備辦理情形(統計至 111 年 12 月底止)

2. 辦理預售屋聯合稽查

於 111 年 9 月聯合本府消保官、建管處及財政部臺北國稅局辦理預售屋聯合稽查，查核項目包含預售屋銷售資訊及買賣契約是否於銷售前申報備查、買賣定型化契約內容、購屋預約單（紅單）及不動產經紀業營運、廣告、建照核發情形、樣品屋（接待中心）等是否合乎相關法令規定等，並就缺失部分追蹤至改善完成，積極維護交易安全。

3. 多元推廣包租代管減稅，擴大屋源健全租市

率先全國實施「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」，為擴大宣導、催生包租代管屋源，已發布新聞稿、製作影片、運用臉書專頁、YOUTUBE 頻道宣導，並透過台北捷運月台電視及本市各機關播放管道等多元通路積

極行銷推廣包租代管，推動減稅新制，統計 111 年本市包租代管件數 1 萬 7,280 件，較 110 年增加 4,254 件，增幅約 33%。

4. 辦理不動產經紀業及租賃住宅服務業業務檢查

為積極管理本市不動產經紀業者及租賃住宅服務業者執業符合規定，分別訂定「臺北市政府地政局不動產經紀業查核實施計畫」及「臺北市政府地政局租賃住宅服務業查核輔導實施計畫」，並依計畫辦理查核作業，迄 111 年 12 月底止，共計辦理 150 家不動產經紀業者，及 60 家租賃住宅服務業查核，完成年度計畫目標。

5. 辦理本市優良業者評選

為提升本市業者服務品質及專業素養、樹立優良典範及健全市場交易秩序、輔導產業發展，本局依據「臺北市政府地政局辦理優良租賃住宅服務業評選及獎勵計畫」，於 111 年 7 月 21 日召開會議，選出首屆優良租賃住宅服務業者 1 家；另依「臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點」於 111 年 9 月 19 日辦理第 12 屆優良不動產經紀人員評選，選出優良不動產經紀人及經紀營業員各 4 名。

(三) 精進地價查估

1. 公告土地現值查估

112 年公告土地現值經本市地價評議委員會考量最近 1 年地價動態及整體經濟狀況後，評定全市平均調幅為 3.71%。

2. 土地徵收補償市價查估

辦理 112 年上半年預定徵收土地補償市價查估作業計 11 案（估價基準日為 111 年 9 月 1 日），先行召開專業諮詢會議，確保查估結果之精確性及提升評議效能，並依規定提請地價評議委員會評議，提供各需地機關作為計算徵收補償價額之基準。

三、整體開發 基金健全

本局為辦理區段徵收、市地重劃等實踐都市計畫整體開發之主責機關，藉由推動公有土地活化利用、規劃興築智慧永續的基礎設施、運用本市平均地權及重劃抵費地出售盈餘款基金資源支援市政建設，成果如下：

(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，將可供無償撥用土地之清查結果函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。自 104 年 3 月至 111 年底，本府各用地機關已完成無償撥用面積 46.99 公頃，可達成公有土地「管用合一」，並加速推動市政建設。



▲各項公共設施用地取得面積圖示

(二) 整體開發

1. 北投士林科技園區區段徵收

(1) 市有科技產業專用區土地設定地上權案完成招商

因應產業發展需求及鼓勵產業進駐，擇定市有 T16、T17、T18 街廓科技產業專用區土地作為示範基地，以設定地上權方式開發。T17 及 T18 街廓於 111 年 2 月點交予新光人壽保險股份有限公司；T16 街廓於 111 年 6 月點交予金仁寶總部資產開發股份有限公司，透過市有地招商引進民間投資能量，帶動整體產業及區域發展。

(2) 成立北投士林科技園區產業服務中心

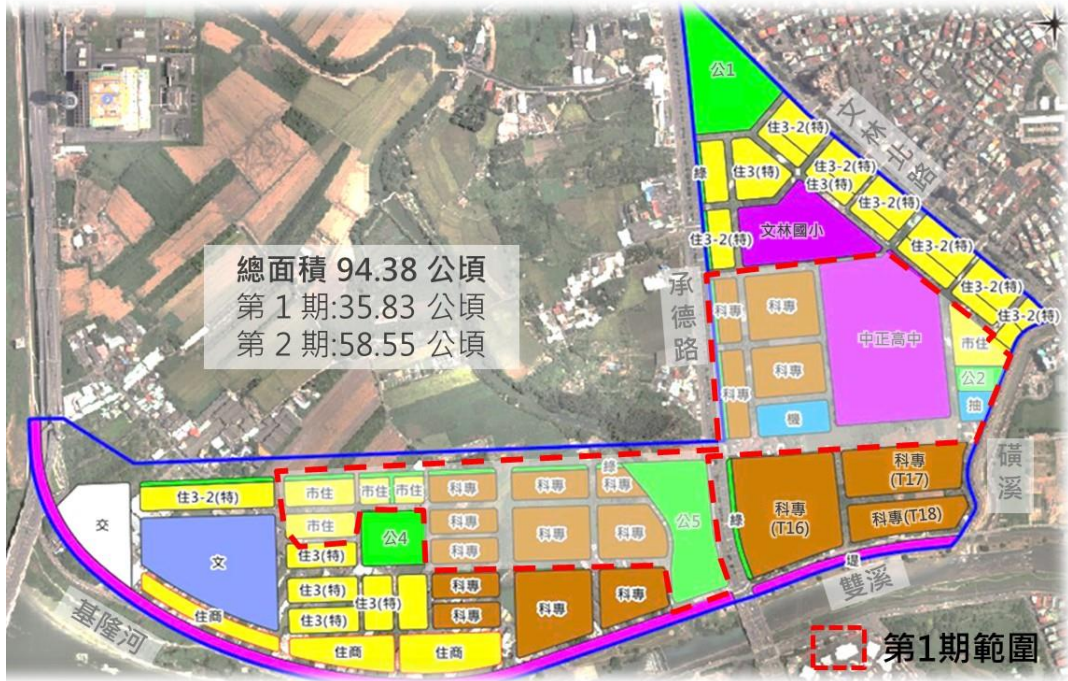
為提供進駐業者諮詢服務及行政協助，並協助園區內產業媒合及推廣招商，本府於 111 年 2 月成立產業服務中心，並於園區內設置辦公室，以協助業者進駐園區促進地區產業發展。

(3) 工程進度

第 2 期東基地道路工程 111 年 10 月 10 日竣工，賡續進行第 2 期西基地道路工程施工。

(4) 土地點交

111 年 11 月辦理第 2 期土地點交，土地所有權人於領回土地後即可自行開發利用，帶動當地發展。



▲北士科區段徵收範圍及土地使用分區示意圖

2. 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 4 次安置計畫草案修正，對於居民提出適法及合理的訴求，本府多已納入放寬及訂定配套措施，包括放寬配售及配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）等，111 年更進一步針對 65 歲以上列冊弱勢戶長者，延長其承租專案住宅優惠至終老，並將以對弱勢長者最有利之方向認定其優惠資格。本府將持續蒐集居民意見，在合情、合理、公平及財務可行下，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，以臻「妥適安置」及「戶戶安置」之目標。

(2) 環境影響評估

本局土地開發總隊為求嚴謹，自願依法進行第二階段環境影響評估程序，自 107 年 10 月 26 日起歷經本府環境影響評估審查委員會召開 9 次審查會議進行審查後，於 111 年 1 月 19 日第 244 次會議審查通過。

(3) 區段徵收範圍及抵價地比例報核

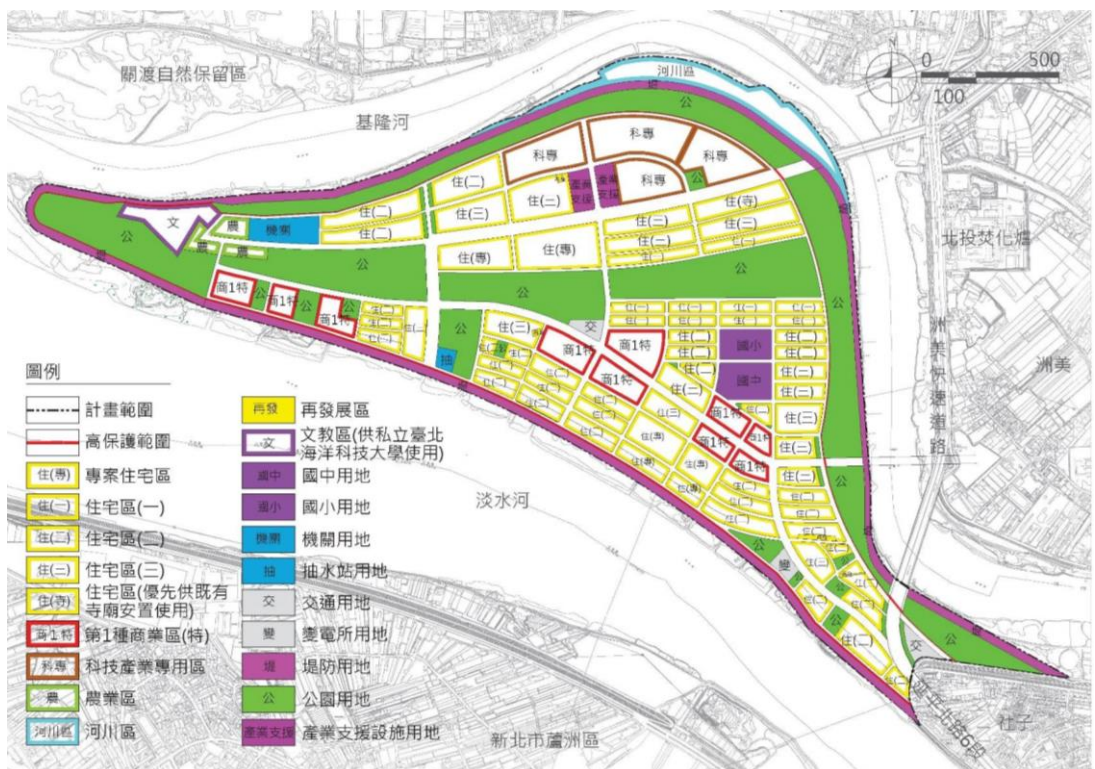
依 109 年 4 月 23 日本市都市計畫委員會第 764 次會議審議通過之細部計畫內容製作區段徵收財務評估報告書，於 109 年 6 月 23 日報請內政部審議區段徵收範圍及抵價地比例。針對內政部初審意見，分別於 109 年 10 月 23 日、110 年 6 月 4 日及 12 月 6 日提送補充說明資料，另內政部土地徵收審議小組專案小組業於 111 年 4 月 20 日（現勘及聽取民眾意見）及同年 9 月 28 日召開 2 次會議，目前仍於審議程序中。

(4) 土地改良物查估及土地市價查估

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 76.26%、未編釘門牌建物（約 625 個）完查率為 58.08%、第一期拆遷範圍內農作改良物完查率為 100%。土地徵收補償市價（估價基準日為 110 年 9 月 1 日）於 111 年 1 月 26 日評議完成，惟該查估成果不適用於 111 年底以後公告之徵收案件，爰後續將配合區段徵收範圍及抵價地比例審議進度，適時辦理第 2 次查估事宜。

(5) 社會溝通

本府除持續透過專案工作站駐點、線上視訊諮詢、預約小型說明會及電話專線諮詢等服務外，111年2月中旬至同年8月底辦理「社子島弱勢戶逐戶訪視」，針對本府社會局111年列冊之弱勢族群（包含低收入戶、中低收入戶、領取中低收入老人生活津貼者及身心障礙生活補助者）進行逐戶訪視作業，傳遞本府最新開發資訊及掌握個案實際生活狀況與安置需求，以滾動式檢討相關照顧措施，降低開發衝擊。111年舉辦15場「社子島鄰里諮詢服務」，向本地區居民說明開發計畫內容及討論短期環境改善項目，本府將持續蒐集居民意見，以滾動式檢討相關照顧措施，降低開發衝擊。



▲社子島細部計畫示意圖

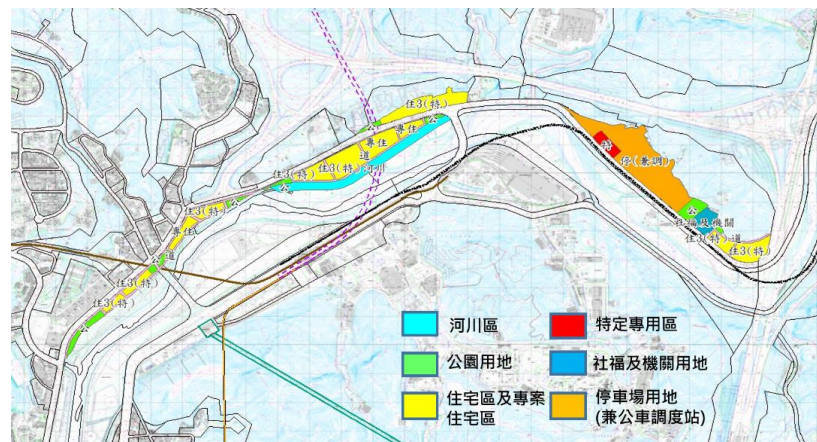
3. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

(1) 配合都市計畫評估區段徵收可行性

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專案小組已於 111 年 3 月 16 日聽取本府報告本案公益性及必要性，本府已依委員意見補充公益性及必要性相關評估及說明資料後函送內政部續審。本局將持續配合都市計畫審議進度辦理區段徵收相關準備作業，目前仍於審議程序中。

(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 579 位土地所有權人意向；截至 111 年 6 月 8 日止，已回收 394 份有效問卷（回收率 68.05%），同意參與區段徵收之地主比例約 76.65%，原從事農耕使用之土地所有權人皆無繼續務農意願，已據以撰擬公益性及必要性評估報告書供內政部審議參考。



▲ 本市都市計畫委員會 109 年 6 月 18 日第 766 次會議審議修正通過之都市計畫方案

(三) 基金靈活運用

1. 運用基金補助，支援市政建設

本府各機關位於本市區段徵收區及市地重劃區範圍內之公共設施建設改善所需經費，得申請平均地權基金或抵費地基金補助，111 年度提經基金管理委員會審議同意補助案計 6 件，計 6,032 萬餘元。

2. 基金賸餘繳庫，市庫統籌運用

本市實施平均地權基金財務健全，111 年度編列解繳市庫 21 億元，歷年累計繳庫共 589 億餘元，挹注市府財政需求。

貳、創新措施

一、「捷運房價租金地圖」查詢服務

111年12月14日於臺北地政找房+平台推出「捷運房價租金地圖」新服務，將實價登錄資料結合捷運路網，以全市73個捷運站為中心，提供各站周邊近1年及歷史實價登錄平均房價及租金，讓民眾可以輕鬆快速掌握捷運生活圈的不動產成交行情。



▲「捷運房價租金地圖」查詢功能

二、精進臺北市都更案件地籍線與建築線預檢試辦作業

本局領先全國推出都市更新案件土地建築線與地籍線預檢作業，自110年5月1日起開始試辦，估計可減少都市更新案件涉及地籍線與建築線不符之處理時程等候查處時間約60日至280日，提早確認都市更新範圍土地面積，確保實施者與住戶間之權益分配；自111年5月1日起試辦新制作業，改由地政事務所實地辦理檢測作業，統計至111年12月底止，共計受理18件，提早確認或釐正地籍疑義。

三、徵收補償線上 PAY

於「臺北智慧地所系統」開發「徵收補償線上申辦」子系統，同步開放線上申領徵收補償費及保管款，將作業流程全面線上化，於 111 年 6 月 16 日上線。透過數位身分認證及系統辨識可領金額等多重審核後即可核發，提供零接觸、免出門服務，有效提升服務便利性及可及性，達成民眾與政府雙贏。

四、消費爭議資訊零時差

整理全市不動產經紀業、租賃住宅服務業、開發業曾發生消費爭議的原因及和解率，推出「消費爭議整合查詢 2.0」。透過手機定位，輕鬆就所在位置「以圖找業」，掌握周邊業者位置、是否曾發生消費爭議、爭議和解率，並提供全市完整消費爭議案件的糾紛來源、原因、十大糾紛來源業者品牌等增值統計及爭議申訴管道等資訊，一站整合多項消費爭議服務，該服務已於 111 年 12 月上線。

五、預售屋銷售資訊全面納管

實價登錄 2.0 新制規定預售屋銷售前，建案資訊及買賣定型化契約應先申報備查，為落實政策，透過開發系統，定期蒐集網路預售屋廣告資訊，比對已申報備查建案資料，掌握申報備查前違規銷售業者，主動查處，促進預售屋銷售全面納管，維護交易秩序。

六、社子島 LINE 官方帳號

自 111 年 8 月 8 日起正式對外募集好友，目前好友人數達 429 人，可即時推播有關社子島之最新消息，包括拆遷補償、安置規劃、開發進度、社子島各項既有（新增）服務等，並定期更新讓居民充分掌握社子島最新、最正確的資訊，以減輕民眾對開發之擔憂並爭取民眾對政策之支持，且在人人皆有網路裝置的資訊時代，透過 LINE 軟體推播訊息，亦可有效大幅提升便民度。

參、112 年上半年重要工作計畫

一、智慧創新 地政服務

因應當前智慧行動化服務之潮流，持續推廣智慧地所及地政雲網服務，以更多元、安全、便捷之方式提供優質地政服務，相關工作計畫如下：

(一) 優化臺北智慧地所系統服務項目

成立「電子收據專案小組」，於智慧地所系統建置「電子收據查詢平臺」供民眾即時查詢電子收據資料，即時進行意見反映並與使用者交流優化系統，以取代原有紙本收據，達到省時及省紙，讓服務更便捷。

(二) 跨域服務 跨機關整合

試辦跨縣市土地登記案件收辦作業，打破行政轄區藩籬，強化地政業務申辦便利性。推動土地登記線上聲明措施，透過地政士核對申請人身分以保障交易安全。持續與財政部及稅捐機關整合，推動「不動產移轉網實整合服務」，跨機關線上查調不動產應完納稅捐繳納情形，階段性達成申請案件免附稅單服務，逐步邁向電子化政府目標。

(三) 主動清查未辦繼承不動產

為督促繼承人儘速辦理繼承登記，促使地籍資料與繼承事實相合，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。

(四) 主動通知民眾領取徵收補償費

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 114 年 1 月至 6 月屆滿 15 年繳庫

之案件主動再次通知應受補償人儘速領款。

112 年上半年新增建置將於 113 年下半年繳庫之保管案件於本局網站，提供民眾查詢。

(五) 臺北地政雲持續精進

新增「租賃服務業管理」及「租賃服務業資訊查詢」功能，另完成「買賣/租賃/預售屋實價查詢」功能增修、介接「三維地籍資訊」及「實價登錄揭露更新」功能調整。

(六) 建置都更地政資訊平台

為協助判斷都更推動的難易度，提供民眾於地圖選定範圍後，即可自動試算土地建物須同意之所有權人數與面積門檻，縮短都更之前期規劃評估時程。另於平台提供地籍資料預約申請、地籍線與建築線預檢、都市更新建物測量預審、權利變換地價改算預審等便民資訊。

(七) 賡續辦理三維地籍建物空間資料整合建置

持續建置 112 年度全數新成屋之三維地籍產權建物模型，同時優先辦理 105 至 109 年間既有成屋之三維地籍產權建物模型回溯建置，加速建立本市三維地籍基本圖資，並運用臺北市多維度測繪管理系統辦理測繪成果收納、展示、分析及應用。

(八) 衛星定位基準網 (Taipei CORS) 服務優化

透過既有軟、硬體設備定期維護，持續優化系統功能 (如提供大氣狀況查詢以選擇較佳之訊號接收時段等)，期望能循序漸進地改善使用者體驗及擴大服務範圍，進而落實本市邁向智慧城市目標。

二、資訊透明 租買有序

為保障市民權益，積極推動房市資訊透明，並強化交易安全管理、精進地價查估，引導不動產市場健全發展，相關工作計畫如下：

(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，強化作業系統功能，新增防呆除錯功能，提升資訊品質，並規劃新增建物實價履歷服務，於臺北地政找房+平台由 5,600 個社區擴增為 3 萬棟建物，持續優化實價登錄查詢網站。

2. 實價資訊加值應用

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，發布不動產動態報導月報與年報、臺北市熱門路段房價&租金索驥、住宅價格指數、商辦租金指數及房市指標溫度計等實價登錄加值應用服務，協助各界解讀房市動態，促進不動產資訊透明。

(二) 維護交易安全

1. 預售屋契約預檢好省時

為有效提升預售屋契約備查效能，推出預售屋契約預檢新服務，突破現行領得建造執照方可申報備查之規定，建立銷售者得於申請建造執照同時，一併向本局申請預售屋買賣定型化契約預檢，完成預檢且申報備查資料符合規定之建案將可於 8 天完成備查作業，提供更有效率的契約資訊公開與便民的服務。

2. 預售屋資訊申報便捷化

為提升為民服務品質，節省業者申報預售屋銷售資訊所需時間及政府審查時程，本局與本市建築管理工程處合作，以系

統介接本市建造執照資料，提供直接導入預售屋資訊備查申報欄位服務，跨域協力，優化建案資訊申報效率及正確性。

3. 平均地權條例修正新制因應措施

平均地權條例增修條文業於 112 年 2 月 8 日經總統令公布，預計於 112 年上半年施行。增修重點包含限制換約轉售、重罰炒作行為、建立檢舉獎金制度、建立私法人購買住宅許可制以及解約申報登錄機制等，本府將依循各項子法研議進程，同步擬定、公布本市相關法制作業等配套措施，並積極針對相關業者、民眾辦理教育訓練及宣導講座，以落實新制措施之施行。

(三) 精進地價查估

1. 公告土地現值及公告地價查估

依工作計畫籌辦本市 113 年公告土地現值及公告地價各項前置作業、教育訓練，賡續推動地價區段細緻化，並運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。參與中央「房地評價及稅制研商平臺」及「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，協助中央推動精進稅基查估作業。

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，辦理預定徵收土地補償市價查估及市價變動幅度計算作業，查估成果經本局協審，召開專家學者諮詢會議預審後，再提送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基準。

三、整體開發 基金健全

藉由促進公有土地活化利用、創造臺北新象及健全基金運用等面向推動本市整體開發，相關工作計畫如下：

(一) 公地活化

依各用地機關訂定之無償撥用計畫期程，持續敦促辦理撥用進度及開闢時程，並請各用地機關就非市管且已開闢之公共設施用地儘速撥用，達成管用合一，促進土地活化利用。

(二) 創造臺北新象

1. 北投士林科技園區區段徵收

(1) 工程進度：賡續進行第 2 期西基地道路工程施工。

(2) 導入智慧生態設施

於第 2 期公共工程範圍新增智慧交通、智慧路燈、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，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。

(3) T3、T4、T12 基地活化利用

規劃 T3、T4、T12 基地採設定地上權方式開發招商，未來將結合周邊私有地，融合都市發展脈絡，配合市場趨勢及產業需求，形塑智慧跨域產業發展基地。

2. 社子島地區開發先期作業

(1) 社會溝通

本局將秉持「深化溝通，繼續往前進」之精神，持續以說明會及諮詢服務之形式，視疫情狀況持續派員進行社子島弱勢戶逐戶訪視，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) 土地改良物查估及土地市價查估

配合內政部審議區段徵收範圍及抵價地比例進度，賡續辦理土地改良物查估及土地市價查估作業。

(3) 協議價購會議及區段徵收公聽會

俟區段徵收開發範圍及抵價地比例經內政部核定後，賡續依土地徵收條例暨其施行細則規定邀集開發範圍內土地所有權人及相關權利人召開協議價購會議及區段徵收公聽會，以利區段徵收計畫書報核事宜。

3. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

(1) 公益性及必要性評估與抵價地比例預審作業

配合內政部都市計畫審議進度，更新公益性及必要性評估報告書與抵價地比例預審相關表格供審議委員參考，預計於 112 年上半年由內政部召會續審。

(2) 土地改良物查估及土地市價查估

配合內政部都市計畫審議進度，研擬相關招標文件，並於內政部都市計畫委員會審定本案都市計畫後辦理上網招標作業。

(3) 專案管理、公共工程及專案住宅工程採購作業

研擬委託專案管理及規劃設計技術服務招標文件，於內政部都市計畫委員會審定本案都市計畫後辦理上網招標作業。

(三) 健全基金運用

1. 平均地權及抵費地基金補助 e 化申辦

為使基金之運用發揮效益、提升基金業務運作效率，建置運用「平均地權基金及抵費地基金 e 點通」管理系統提供本府各機關學校線上申請補助及管考作業，簡化申請流程及提升行政效能。

2. 平均地權基金土地價款加速清償

為未來推動整體開發儲備充分財源，督促欠款機關加速清償地價款以健全基金管理，112 年度債務清償率達 73.92%。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 112 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。