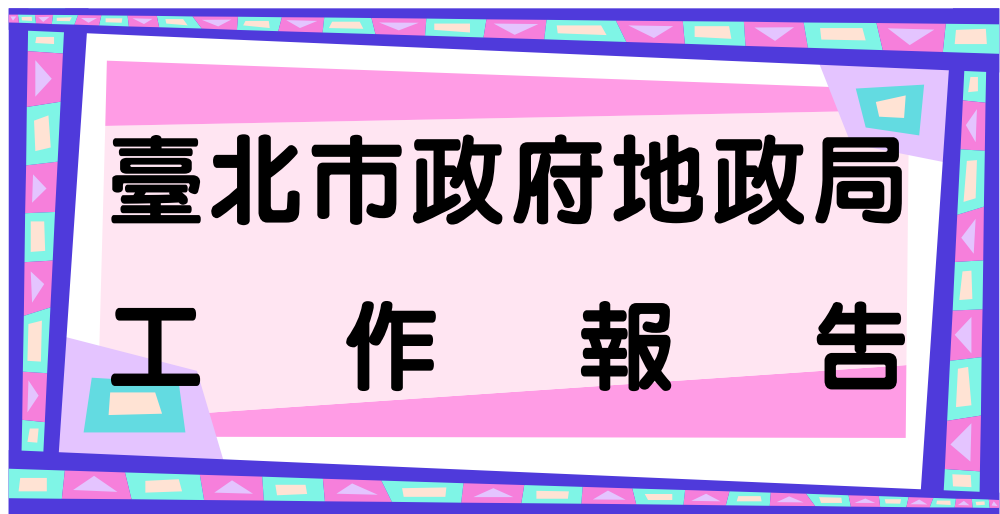


中 華 民 國 104 年 3 月

臺北市議會第12屆第1次大會



報 告 人 ： 地政局局長李得全

資料時間 ： 自 103 年 7 月 1 日
至 103 年 12 月 31 日

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 12 屆第 1 次定期大會開議，^{得全}應邀前來報告本局 103 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。

土地行政攸關環境品質、社會公義及經濟發展，與人民財產權益息息相關，地政局秉持「智慧、便捷、公義、生態大臺北」之理念，結合多元資源，進行市政開發、規劃、建設、落實市民需求，積極推展各項服務措施，期能成就優質的市政建設與感動市民的服務。

以下謹就本局自 103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 104 年上半年重要工作計畫作報告，敬請指教。

目錄

壹、本期重要施政成果.....	1
一、創新服務 簡政便民.....	1
二、圖資奠基 智慧城市.....	14
三、精進查估 合理稅基.....	15
四、地權管理 促進地用.....	20
五、業者管理 交易安全.....	22
六、多元開發 區域再造.....	25
貳、創新措施.....	28
參、104 年上半年重要工作計畫.....	30
肆、結語.....	39

壹、本期重要施政成果

一、創新服務 簡政便民

(一)登記測量案件跨地籍轄區辦理，增進服務效能

1、全面擴大實施跨所申請登記

本局領先其他縣市，於 92 年 10 月 1 日首創辦理跨所登記服務，並於 96 年 12 月 31 日起全面擴大實施跨所登記（除囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、涉及測量之標示變更登記、消滅登記、時效取得登記、更正登記、依土地法第 12 條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記、共有物使用管理登記與其相關登記及使用、收益限制約定登記與其相關登記案件等不適於跨所登記之項目外），為全國受理跨所登記項目最多者，非但民眾申請登記，不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效卓著。

本期受理跨所登記共計 47,045 件，詳如表 1。

件 數 所別	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
古亭所	759	720	672	682	671	715	4,219
建成所	1,353	1,155	1,164	1,311	1,179	1,361	7,523
大安所	1,639	1,667	1,637	1,769	1,620	1,925	10,257
中山所	2,026	1,929	1,968	2,001	1,799	2,077	11,800
松山所	1,041	955	1,968	902	894	1,175	6,935
士林所	1,061	1,045	1,072	987	892	1,254	6,311
合 計	7,879	7,471	8,481	7,652	7,055	8,507	47,045

2、跨所收件

本局於 91 年間全國首創實施登記案件跨所收件服務，且在 92 年 10 月 1 日實施跨所登記後，迄今仍有囑託登記等 14 項目，不適於跨所登記，惟得申請跨所收件，以方便民眾之需求。本期受理登記案件跨所收件計 366 件；受理測量案件跨所收件計 240 件。

3、跨所跨縣市核發謄本

土地登記謄本除本市得跨所申請外，尚得跨縣市申請，嘉惠全國民眾。本期受理跨所跨縣市核發謄本共計 158,039 件、848,536 張。

4、跨所核發英文不動產權利登記證明

民眾為辦理移民、國外投資及置產之需要，並滿足國際化市場需求，本局全國首創開辦「英文不動產權利登記證明」核發作業，自 95 年 2 月 15 日起各地政事務所更提供跨所核

發服務。本期受理跨所核發英文不動產權利登記證明計 14 件、核發 44 張。

又為利民眾知悉申辦英文不動產權利登記證明之相關事宜，並作為本市各地政事務所核發英文不動產權利登記證明准駁之依據，本局於 103 年 4 月 10 日新增「臺北市各地政事務所核發英文不動產權利登記證明申請須知」，並自 103 年 5 月 8 日施行。另為因應不動產信託管理日趨普及，滿足信託財產委託人因移民、留學、投資或置產等目的而有申請英文不動產權利登記證明之需求，本次新增須知並開放信託財產之委託人及受託人亦得申請核發英文不動產權利登記證明。

5、跨所核發人工登記簿謄本線上作業

本市各地政事務所將早期土地建物登記簿紙本檔案掃描轉換為數位化檔案，實施「人工登記簿謄本電子核發作業」，除提供跨所核發服務外，並能確保登記資料永久保存。本期受理跨所核發人工登記簿謄本計 11,196 件、35,377 張。

(二)本市各地政事務所實施「全功能櫃檯」服務

為達到「一處收件，全程服務」之目標，本局領先全國於 98 年 2 月 1 日起各地政事務所全面實施全功能櫃檯服務，將登記、測量案件之收件、計費及簡易登記案件審查等作業，整合於單

一櫃檯即可完成申辦流程，減少民眾往返各櫃檯洽辦業務之不便。本期全功能櫃檯受理登記、測量案件收件服務數量共計 135,752 件，其中收件同時由全功能櫃檯審查之登記案件計 32,205 件。

(三)設置地政便民工作站，方便民眾就近申請各類謄本及相關業務之諮詢

本市共設立 8 處地政便民工作站。本期核發謄本共計 294,280 張，各工作站之設置地點、服務項目及時間，詳如表 2。

表 2、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及時間表

工作站名稱	地點	服務時間
市府便民工作站	本府聯合服務中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
內湖便民工作站	內湖區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
北投便民工作站	北投區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
南港便民工作站	南港區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
大安便民工作站	大安區行政中心	每週一至週五 8：30 至 17：00
文山便民工作站	文山區行政中心	每週一至週五 9：00 至 17：00
大同便民工作站	大同區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
捷運東區地下街市政服務站	東區捷運地下街 2 號店舖 (近太平洋崇光百貨)	每週一至週五 10：00 至 18：00

服務項目：

*核發電腦處理之土地、建物登記謄本、地價謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本、地籍資料閱覽及本市人工登記簿謄本

*提供各類申請須知及申請書表

*地政相關業務諮詢

*提供轄區內鑑界及指界案件收件服務(市府地政便民工作站除外)

(四)召開地政業務委員會會議及法令研討會

為保障民眾權益，有效減少訟源及提升行政效率，本期召開相關業務委員會及法令研討會次數及審理案件數，詳如表 3。

表 3、本期召開地政業務委員會會議及法令研討會一覽表

相關業務委員會會議及法令研討會	召開 次數	處理 案件數
臺北市不動產糾紛調處委員會	5	20
臺北市區域性不動產糾紛調處委員會	1	1
臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會	2	2
臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理委員會	3	5

(五)執行地籍清理條例清理工作

為健全本市地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，本局依內政部訂頒之地籍清理實施計畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，辦理各類土地及建物之清理公告，並於本局網站設置「地籍清理專區」，供民眾上網查詢。截至 103 年 12 月止，執行地籍清理業務成果，詳如表 4。

表 4、執行地籍清理業務成果表

單位：筆棟數

項 目 清理類型	清查 公告 數	受理 申請 登記 數	完成 登記 數	辦理 標售 數	已標 售數	囑託 登記 國有數
已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者	111	0	72	-	-	-
地籍清理條例施行前以神明會以外名義登記，具有神明會之性質或事實者	0	0	0	-	-	-
38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權	63	0	52 *註 1	-	-	-
34 年 10 月 24 日以前登記之限制登記	0	0	0	-	-	-
38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱登記者	2	0	2	-	-	-
45 年 12 月 31 日以前未定期限之地上權	122	0	42	-	-	-
以日據時期會社或組合名義登記者	13	0	3	0	0	1
姓名、名稱或住址記載不全不符者	2,073	25	240	292	87	315
各共有人登記之權利範圍合計不等於一者	0	0	0	-	-	-
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，能證明同一主體者	-	0	3	-	-	-
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，未能證明同一主體者	-	0	0	-	-	-
為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地者	-	0	0	-	-	-
原以寺廟或宗教團體名義登記，於 34 年 10 月 24 日以前改以他人名義登記者	-	0	0	-	-	-
權利主體不明者 (非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記，除地籍清理條例第 17 條至第 26 條、第 35 條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外者)	165	1	0	10	5	0

*註 1：1 筆為部分塗銷

另為提供地籍清理相關資訊供民眾查詢，本局開發「地籍清理土地及建物清理狀態查詢」系統，民眾得即時查詢地籍清理土地及建物目前清理狀態，掌握清理土地之處理進度，確保權利關係人自身權益或供民眾查詢。

(六)列冊管理逾期未辦繼承登記土地及建物

本局截至 103 年 12 月底列冊管理土地 14,365 筆(面積計 229.428883 公頃)、建物 1,931 棟、停止列冊管理土地 19,053 筆(面積計 320.950841 公頃)、建物 4,209 棟，其中本期共停止列冊管理土地 625 筆(面積計 12.942829 公頃)、建物 133 棟。

為提醒民眾儘速辦理繼承登記，本府除於網站刊登公告、市政大樓入口以跑馬燈宣傳及發布新聞稿外，另本局自 102 年 9 月 6 日起，提供「未辦繼承土地及建物列冊管理情形查詢」服務，民眾得隨時透過網際網路查詢未辦繼承列冊管理情形。

又為促請繼承人儘速申辦繼承登記，以免逾期課處罰鍰，本局製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時一併交寄；又自 101 年 12 月 3 日起民眾至戶政事務所申請死亡登記時一併填載同意書，本市

各轄區地政事務所則增加以簡訊方式通知，本期共發送 92 則簡訊。

另本局自 103 年 6 月 3 日起，依內政部開發系統完成資料比對後辦理清查及主動通知繼承人申辦繼承登記，通知民眾儘速辦理繼承登記，本期共通知 2,763 件。

(七)土地、建物登記及測量業務辦理成果

本市各地政事務所本期共受理民眾申請各類土地建物登記、測量案件及請領相關地籍謄本之數量，如表 5，徵解地政規費計新臺幣 8 億 6,441 萬 877 元。

表 5、本期登記、測量案件數量及謄本核發數量統計

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	122,421	396,971 筆棟
土地、建物測量案件	11,994	20,871 筆棟
土地、建物登記謄本	231,726	1,155,757 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	31,071	69,678 張
地價謄本	243	1,281 張

(八)提供多元化之繳、退地政規費方式，供民眾選擇

本市不動產價值較高，申請登記或測量案件時，所需繳納之地政規費亦屬較高，如以現金繳納，非但攜帶不便，且有安全上之顧慮，因此，本局提供多元化的繳納規費方式，除現金、銀行本票（或支票）及匯款外，亦可採晶片金融卡、

悠遊卡繳納各項地政規費，更自 103 年 10 月 1 日起臺北市各地政事務所不限登記及測量案件種類，受理民眾於地政線上申辦系統以信用卡繳納地政規費，如表 6。

表 6、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表

申辦事項	種 類	備 註
登 記 及 測 量 案 件	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，須負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元
	銀行本票(或支票)	
	匯款方式	新臺幣 3 萬元以上者
	悠遊卡	新臺幣 1 萬元以下者（罰鍰除外）
	信用卡	◎線上刷卡繳納規費需自行負擔之手續費視各發卡銀行而定 ◎除彰化銀行免手續費外，餘多家銀行手續費為 20 元/筆或繳款金額的 1%
謄本申請	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡銀行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，須負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元
	ATM 繳納謄本規費	◎限以網路申辦地籍謄本者 ◎資料可郵寄到家
	悠遊卡	新臺幣 1 萬元以下者

另提供多元化的退還地政規費方式如表 7，民眾申請退還地政規費時，除可選擇以匯款或開立支票之方式領取外，退費金額未超過新臺幣 3 萬元者，當日即可以現金退還，滿足民眾需求。另本市各地政事務所因核計錯誤致溢收地政規費者，亦提供主動退還溢繳登記規費服務。

表 7、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽表

申辦事項	種 類	備 註
申請退還登記費、土地複丈費、建物測量費、供應費（土地界標）	現金	新臺幣 3 萬元以下者，可選擇以現金退還
	市庫支票	民眾得選擇以郵寄或親自領取方式辦理
	匯款	民眾得選擇匯入郵局或金融機構帳戶
退費結果通知	簡訊通知	
	郵寄通知	

(九)修正地政法規

為遵行依法行政及達文書簡化目標，並提升行政效能及為民服務品質，本局積極檢討修正所訂頒之行政規則，本期共訂定 2 項，如表 8。

表 8、本局 103 年本期行政規則訂定一覽表

行政規則	訂定日期
臺北市政府地政局所屬各地政事務所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定	103.8.6
臺北市政府地政局暨所屬所隊測量助理測量工作費支給要點	103.11.18

(十)推動案件 e 即通服務

主動以電子郵件通知民眾申請案件辦理情形，民眾透過行動裝置或家中電腦接收電子郵件，不需輸入案件資料，直接點選案件連結，馬上可得知案件之辦理進度，即透過行動裝置查詢

不需受限於地點，不需詢問即可隨時掌握案件辦理進度，提升各地政事務所為民服務成效。

(十一)多元化查詢申請案件辦畢情形

提供民眾多元化查詢申請案件辦畢郵寄到家服務情形管道，利用「內政部全國地政即時訊息發送中心」系統，以手機簡訊主動通知郵寄日期及雙掛號編號。

(十二)提供免填書表申請地籍謄本服務

本市各地政事務所全面推動申請地籍謄本免填申請書服務，透過電腦螢幕即時顯示謄本申請書，讓申請人於確認無誤後直接在觸控式螢幕簽名，以達節能減碳及無紙化施政目標。

(十三)地政及稅捐機關受理買賣案件一站式窗口服務

為簡化財產登記流程，本府訂頒「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，以「單一窗口、全程服務」之服務理念，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，整合地政及稅捐機關，針對符合一定條件之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記案件，訂定作業規定及標準作業程序，自 102 年 10 月 1 日起提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務，本期辦理件數計 3,819 件。

(十四)「跨越海峽、跨域合作、地政好厝邊」

本市與金門縣及臺東縣分自 102 年 12 月 2 日及 103 年 5 月 1 日起攜手合作，推動「跨越海

峽、跨域合作、地政好厝邊」便民服務，金門縣及臺東縣不動產標的之登記、複丈及測量申請案，可至本市各地政事務所送件，預付郵資後，函送管轄登記機關依相關規定程序辦理，並可雙向代收，達到類似跨縣市收件之效果，節省民眾往返之時間與花費。轄區所收受後，通知申請人以匯款等方式繳納規費，經審查無誤後，將應發還文件寄送申請人或代理人。

本期辦理代收金門縣案件計 38 件，受理金門縣代收案件計 1 件；代收臺東縣案件計 50 件，受理臺東縣代收案件計 8 件。

(十五)提供更多元繳費方式－悠遊卡繳納地政規費

為配合本府擴大推動各機關以悠遊卡繳費便民措施，本局自 102 年 12 月 23 日起，受理地政士及不動產經紀人申辦新領、加註及換發地政士開業執照、不動產經紀人證書業務及本局所屬所隊受理地政業務所生之相關規費（罰鍰除外），皆可使用悠遊卡繳費，大幅減少業者洽公所花費之時間，本期使用悠遊卡繳納地政規費計 15,351 件。

(十六)地政機關協助通報申請適用自用住宅稅率服務

自 103 年 2 月 20 日起，本市各地政事務所於民眾申辦繼承登記或自益信託登記時，提供協助向本市稅捐稽處所屬分處通報並申請適用自用住宅用地優惠稅率，本期辦理件數計 159 件。

(十七)地政稅捐建立橫向查詢機制

自 103 年 6 月 25 日起，民眾向本市各地政事務所申請案件，如為 1. 繼承登記、信託登記、塗銷信託登記、受託人變更登記、所有權拋棄登記及判決、和解或調解回復所有權登記等申請人漏未查欠稅費時、2. 稅單部分欄位內容誤漏須更正、3. 須查詢房屋現值者，本市各地政事務所即可利用「臺北市各地政事務所與稅捐稽徵機關橫向聯繫單」連同相關文件直接傳真稅捐機關辦理查詢，本期辦理件數計 372 件。

(十八)完成本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫

為解決本市地籍線與建築線不一致情形，訂定本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫，並撰寫研究計畫報告書，以研析擬訂本市地籍線與建築線不一致之問題態樣與尋求最佳解決方案組合。

(十九)結合超商據點提供土地鑑界案件收件服務

為提供便民服務的多元管道，臺北市政府申請案件結合超商據點提供多元管道服務「土地鑑界」申請案，於 102 年 10 月 30 日於統一超商門市啟用上線。申請人攜帶自然人憑證前往統一超商點選多媒體資訊機(ibon)即可提出土地鑑界申請。

二、圖資奠基 智慧城市

(一)圖籍資料 e 化

辦理臺北市建物測量成果圖數化作業建置案及多目標地籍圖立體圖資建置計畫案。委外辦理本市建物測量成果圖數值化作業，103 年完成 4,500 筆建號成果圖之數值化作業；另選擇本市信義區內之公、私有建物集中建立三維地籍建物模型，共 4,217 筆建號建物，並延伸開發「轉製數值化建物測量成果圖軟體」，於建置三維立體建物圖資同時製作數值建物測量成果圖，以提供民眾線條清晰、解析度高及品質佳的建物測量成果圖謄本。

(二)北北桃地政資訊網路 e 點通服務

本市聯合新北市及桃園市共同建置，將電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨區域、跨系統一次到位的地政資訊雙網服務，民眾不論是在家中，或是出門洽公，均可隨時隨地透過個人電腦、智慧型手機或是平板電腦，快速查詢三市地籍圖資，以及申領地政電子謄本。充分應用民間資源，建構創新智慧的 e 化服務，挹注政府財源收入，103 年挹注市庫營收金額合計新臺幣 6,965 萬 2,382 元。

(三)土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常運作，辦理系統維護及功能擴增事宜

為提升系統運作效能，並依法令變動及簡政便民需求而逐年擴增修系統功能，提高為民服務品質，各子系統功能共增修 42 項。

三、精進查估 合理稅基

(一)土地及建物成交案件實際資訊申報登錄作業

1、按週稽核及揭露實價登錄資訊

實價登錄政策實施至今，仍率先全國按週就已轉入實價登錄申報案件進行查核及資訊揭露作業，經篩選去除有申報不實之虞及可能誤導市場行情之申報案件後，辦理資訊揭露作業，資訊更新速度全國第一，提供民眾最即時、正確的不動產交易資訊，以達居住正義之目標，執行至今，本市實價登錄資訊每月揭露率已從初期 56.9%(101 年 8 月)大幅提升至 91.5%(104 年 1 月發布之 103 年 11 月實價登錄資訊)，提升幅度超過 3 成。

2、提供不動產交易實價查詢服務

為提供民眾更即時、在地化的查詢服務，本局於 101 年 11 月 29 日起提供「臺北市不動產交易實價查詢服務」，是項查詢服務將本市實價登錄實施前後之不動產成交資訊整合於同一平臺，結合本府圖資中心共通平台及 Google 街景，首創全國按週(每週三)更新資訊，並陸續擴增「捷運站定位查詢」、「跨行政區查詢」、「平均交易單價計算」及「查詢懶人

包下載」功能，以貼近民眾之需求，提升實價登錄資料應用性。截至 104 年 2 月底，查詢人次達 31 萬人。

3、發布實價登錄統計資訊

為使本市實價登錄資訊更豐富、細緻，每月中旬以召開記者會或發布新聞稿方式，說明各月份實價登錄相關統計資訊(例如建物型態、交易移轉面積、屋齡、交易總價及交易單價等項目之分布情形)，協助民眾進一步了解房市變動趨勢。

(二)編製發布臺北市住宅價格指數

實價登錄政策正式實施後，不動產價格透明度雖已越來越高，但由於揭露資料屬個案資訊，且不動產具異質性，尚無法協助各界了解市場價格趨勢，故為促進本市不動產交易資訊之透明化，爰規劃以實價登錄資訊為基礎，佐以統計方法控制樣本品質，編製與發布本市住宅價格月指數，藉由建立具公信力之價格指標，使本市住宅不動產交易資訊公布內容更豐富、細緻，以協助民眾、學術研究單位及政府機關進一步解讀本市不動產交易資訊。

102 年 7 月 23 日召開記者會，對外發布本市 101 年 8 月至 102 年 4 月之住宅價格指數，為我國首次由公部門發布之住宅價格指數，嗣後定期於每月下旬發布。

發布內容包含各類別指數與前月、去年同期

相較之發展趨勢分析，另創新製作指數月、季及半年線，進一步藉由線圖說明，協助民眾解讀區域房價短、中、長期之變化。

(三)辦理 104 年土地徵收補償市價查估作業

104 年預定徵收案共計 6 案（估價基準日為 103 年 9 月 1 日），業依規定完成土地徵收補償市價查估作業。

(四)完成本市 104 年公告土地現值之作業

本局如期於 104 年 1 月 1 日公告 104 年公告土地現值，平均漲幅為 10.63%。另針對本市都市更新地區、高級住宅地區、新興開發地區、重大公共建設地區及精華商圈地區等列為重點檢討區域，經評定 104 年公告土地現值調幅最高的地區為高級住宅地區，平均調幅為 26%，都市更新地區次之，平均調幅約 25%，第三為新興開發地區，平均調幅則約 20%，均顯著高於全市公告土地現值平均調幅，對於本市土地稅基的調整更臻公平合理，應有助益。

(五)地價資料異動及管理

本期辦理規定地價管理工作情形如下：

- 1、土地分割、合併、重劃及都市更新權利變換改算地價 1,885 筆。
- 2、提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料 43 筆。
- 3、異動釐正電腦檔地價資料 86,300 筆。
- 4、建置完成臺北市 53 年至 104 年公告土地現值及公告地價資料，除轉入各地政事務所資料庫，加

速地價謄本核發效率，並於本局網際網路公告現值查詢系統提供 24 小時地價查詢服務。本期上網查詢地價資料者累計 294,226 人次，平均每日上網查詢者為 1,599 人次。

(六)本市 105 年公告土地現值及公告地價之先期作業
自 104 年 2 月 9 日起展開各項地價調查、地價區段勘查及蒐集相關影響地價因素等先期作業，以作為 105 年查估公告土地現值及公告地價的基礎資料。

(七)辦理地價指數查價作業

內政部為編製臺閩地區 103 年 4 月至 103 年 9 月都市土地地價指數，委託本局就本市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區土地，分別查估其高、中、低三個等級中價位區段之區段地價，於 103 年 11 月如期陳報內政部，作為查編全國地價指數之依據。

103 年 4 月至 103 年 9 月本市都市地價總指數較 102 年 10 月至 103 年 3 月上漲，詳如表 9。

表 9、本市都市地區地價環比指數表

單位：%

期 別	總指數	住宅區	商業區	工業區
102 年 10 月至 103 年 3 月	104.07	103.89	104.52	103.54
103 年 4 月至 103 年 9 月	104.25	104.20	104.39	103.91

(八)辦理 103 年基準地選定及查估作業

為建立地價衡量基準，促進合理地價之形成，依內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區及農業區等 4 種使用分區所選定之基準地進行地價查估並為借重不動產估價師之估價專業，本市 103 年委託不動產估價師辦理地價基準地新增 2 點選定及 34 點查估作業，均順利辦理完成，成果詳如表 10、11。

表 10、本市各行政區 99 年至 103 年基準地建置統計表

	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數	103 年基準 地建置數
松山區	7	7	7	8	8
大安區	7	8	8	9	9
中正區	7	7	7	8	8
萬華區	6	7	7	8	8
大同區	6	7	7	8	8
中山區	7	8	8	8	9
南港區	7	8	8	8	8
信義區	7	8	8	9	9
文山區	9	10	10	11	11
內湖區	9	10	10	11	11
士林區	9	10	10	11	11
北投區	9	10	10	11	12
合 計	90	100	100	110	112

表 11、本市各使用分區 99 年至 103 年基準地建置統計表

	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數	103 年基準 地建置數
住宅區	58	60	60	65	66
商業區	28	35	35	39	40
工業區	4	5	5	5	5
農業區	0	0	0	1	1
合計	90	100	100	110	112

(九)臺北市地價及標準地價評議委員會之運作

本期共召開 1 次地價評議委員會議，評議 3 件提案，合理反映公告土地現值、被徵收土地補償市價及區段徵收後地價。

四、地權管理 促進地用

(一)一般徵收

辦理私有土地徵收 2 案、土地 5 筆、徵收戶數 74 戶、面積 24.64 平方公尺，補償金額 1,660 萬 3,760 元整。徵收補償費保管款新增 23 件、保管金額計 699 萬 9,168 元，並受理 92 件申請核發徵收補償費保管款案，核發金額計 1 億 7,791 萬 4,845 元。

(二)公地撥用

撥用公有土地計 38 案、土地 83 筆、面積 8.24 公頃。

(三)公地、市有耕地管理業務

1、建立轄區公地資料

按月彙製本市公有土地權屬面積統計表，截至 103 年 12 月止，公有土地計 147,330 筆，面積 13,036.78 公頃。

2、市有耕地管理

本局經管本市農業區、保護區內田、旱地目之土地及該地區溝溜等地目與農業不可分離之土地計 117 筆，面積 23.52 公頃，目前出租土地計 76 筆，面積 11.13 公頃。

(四)私有耕地租約登記

租約登記旨在保障業佃雙方權益及提供有關機關及民眾查證，故私有耕地三七五租約之續訂、變更、終止及註銷，當事人應向轄區區公所申請登記，經區公所審核後送本局核定。本期共辦理租約登記 49 件，土地 185 筆，面積 24.98 公頃，詳如表 13。

表 13、本市私有耕地租約登記情形表

種類	件數	筆數	面積(公頃)
變更登記	44	180	24.712653
終止登記	4	4	0.248802
註銷登記	1	1	0.018300
合計	49	185	24.979755

(五)外國人取得及移轉土地建物權利

外國人取得及移轉土地建物案件，須經各

地政事務所審查，嗣經本府核准後報內政部備查。本期外國人取得土地建物權利案件共 140 件，移轉土地建物權利案件共 77 件。

(六)大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權

大陸地區人民在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，應向本府提出申請，經審核後報請內政部許可。本期計受理 6 件，1 件經內政部許可，1 件經申請人撤回，1 件逾期未補正駁回，其餘刻由內政部審核或通知補正中。

五、業者管理 交易安全

(一)地政士之管理與輔導

1、地政士之開業及變更登記

本期受理地政士開業及變更登記計 229 件，登記助理員備查計 100 件；辦理地政士業務檢查計 67 人次，其中 26 位地政士未符合規定皆依限改正完畢。截至 103 年 12 月 31 日止，本市地政士開業人數共計 1,710 人，其中已登記具簽證人資格者計 10 人。另以發送簡訊及電話通知方式通知地政士得辦理換發開業執照，避免地政士因疏於換照而受罰，本期計通知 161 人。

2、地政士之獎勵、裁罰及懲戒

(1)為激勵地政士提升服務品質，樹立優良之楷模，修正「臺北市優良地政士評選及獎勵要

點」，並鼓勵本市各地政事務所積極、踴躍推薦優秀之地政士參選，103 年度計有 4 人獲獎。

(2)本府訂有「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並設置「臺北市地政士懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。本期提付懲戒委員會 4 案，共懲戒 4 人；違反地政士法裁罰計 9 案。

3、地政士實價登錄實地查核

本期辦理地政士辦理買賣實價登錄實地查核共 218 件，18 件申報內容有誤，未逾申報期限爰已輔導改正完竣。

(二)不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導

1、不動產經紀業管理

本期受理不動產經紀業許可與備查申請計 1,590 件，其中核准許可 85 件，准予設立及異動備查 1,505 件；受理核、換發不動產經紀人證書計 186 張；截至 103 年 12 月底，本市執業中經紀業計 1,029 家，任職於本市不動產經紀人計 2,487 人，經紀營業員計 12,768 人。

本期辦理經紀業業務檢查計 48 件，查處檢舉案 259 件，裁罰違規業者計 56 件。

2、不動產經紀人員之獎勵、裁罰及懲戒

不動產經紀人員違規案件交付本局不動

產經紀人員獎懲委員會審議者計 11 案，懲戒不動產經紀營業員 12 名。

3、不動產消費爭議處理

本期受理不動產消費爭議案件計 110 件，已辦結 100 件，扣除非屬本機關職權 7 件，共計協調處理 96 件，經處理達成和解而結案或撤案者計 20 件，占 20.83%。

4、執行「不動產經紀業者發布不動產交易消費資訊管理規範」

本期查核不動產交易消費資訊共 207 則資訊，尚在調查中 23 則占 11.11%，本局裁罰廣告不實 13 則占 6.28%；廣告未註明經紀業名稱、業者未經許可經營經紀業違反不動產經紀業管理條例被處罰或移送其他縣市、機關處理等 25 則占 12.08%，其餘 146 則查無違反相關規定占 70.53%。

5、預售屋聯合稽查

103 年 7 月 28 日訂定「臺北市預售屋銷售規範」，自 103 年 8 月 15 日起生效，本局並聯合臺北國稅局、本府法務局、建管處組成聯合稽查小組進行查核，103 年 10 月計稽查 15 個銷售中建案，並就不合格之預售屋定型化契約，輔導建商依規定改正。

(三)不動產估價師之管理與輔導

1、開業登記與業務檢查

截至 103 年 12 月底止，在本市辦理開業登記者計 99 人；本期辦理異動登記計 74 件。另派員至估價師事務所，依不動產估價師法相關規定及「臺北市政府不動產估價師業務檢查執行計畫」辦理業務檢查事宜，並作成紀錄，本期計檢查 17 位不動產估價師，均無違規情形。

2、違規裁罰及懲戒

本府訂定「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市不動產估價師懲戒委員會」，以處理本市不動產估價師違規之裁罰及懲戒事宜，本期計召開 1 次會議。

六、多元開發 區域再造

(一)區段徵收業務

1、北投士林科技園區區段徵收

於 103 年 9 月 18 日舉辦北投士林科技園區專案住宅新建工程上梁典禮。貴會審查臺北市實施平均地權基金 104 年度預算附帶決議事項及當地里民迭次陳情專案住宅工程設計不符使用需求案，本府業於 103 年 10 月 13 日邀集相關單位召開會議討論改進如下：

減作 R16 及 R24 街廓 2 樓以上花臺；敲除 R23、R28 及 R29 街廓已施作花臺；房型調整一節，已完成結構體及管線埋設之 R23、R28、R29 基地專案住宅維持 4 房設計，2 樓以上結構體尚未施作之 R16、R24 基地專案住宅則變更為 3 房設計；調整插座位置。現正持續辦理第 1 期公共工程、專案住宅工程、第 1 期公園工程施工、第 2 期預屯土施工圍籬及土方整理工程及第 2 期建築改良物協議價購作業。

2、社子島地區擬辦區段徵收

本案自 103 年 3 月提送環境影響說明書後，由於原規劃開發內容涉及大量填土工程，加以工程期間長達 9 年，對環境影響不易評估，同年 6 月、9 月分別提報環境影響評估委員會審查，並於同年 12 月間由環保局召開跨局處研商會議討論環說書環評審查範疇，以都市計畫主要計畫內容說明土地使用計畫及配置等內容，並參照都市計畫細部計畫(草案)加以說明工程規劃內容。另須整理北部地區未來 10 年間所規劃開發案土方供給量資料。

3、區段徵收賸餘可建築土地規劃利用

目前經管區段徵收賸餘可建築土地共計 20 筆，其規劃利用如下：

(1)南港區向陽段 1 筆，士林區福林段二小段 7

筆及北投區三合段 11 筆，共計 19 筆土地，面積約 3.61 公頃，納入本府都市發展局公共住宅儲備基地，未來將專案讓售予該局。

(2)南港區中南段一小段 1 筆土地，納入臺北東區門戶計畫，未來將讓售本府產業發展局。

(二)市地重劃業務

1、文山區第一期市地重劃

本案重劃計畫書（第一次修正）已於 103 年 12 月 19 日公告期滿無人異議確定，並完成地上物拆遷補償費發放作業，現正辦理工程發包施工及土地分配設計等前置作業。

2、南港區第三期市地重劃

樹保計畫業經本府 103 年 10 月 16 日第 9 屆臺北市樹木保護委員會第 7 次委員會審議修正後通過，並於 103 年 11 月 26 日完成核定程序；另重劃 D 區瓶蓋工廠 G 棟歷史建築拆除方式與保存範圍及崗哨遷移案業經本市文化資產審議委員會於 103 年 12 月 3 日第 64 次會議審議修正後通過，現正辦理工程細部設計修正作業。

3、內湖區第九期市地重劃

因居民強烈表達本府實施公辦市地重劃須妥善辦理拆遷戶安置之訴求，目前刻由都市發展局以允許「自辦」及「分區」辦理市地重劃之方向重新檢討都市計畫細部計畫。

貳、創新措施

一、地政跨域好厝邊 代收案件揪甘心

本市持續推動跨域地政便民服務，繼金門縣與臺東縣後，與澎湖縣、福建省連江縣、花蓮縣攜手合作，雙方所屬地政事務所可相互代收「土地登記、複丈及建物測量申請」、「複印登記原案」、「檔案應用」、「英文不動產權利登記證明」、「人工登記簿謄本」、「代理人申請登記案件明細表」、「土地複丈成果圖補發」、「實價登錄」表單登錄、紙本送件』等多項申請案，以跨域合作模式打破行政轄區藩籬，達到跨縣市收件效果，創造更優質更便捷地政服務。

不動產轄區地政事務所收到對方地政事務所函送之申請案件後，即核算案件規費通知申請人以匯款等方式繳納，如有其他應補事項亦一併通知。案件經審查無誤，辦竣登記、複丈、測量或複印登記原案完畢，將應發還（送）文件寄送申請人。藉此便民之服務措施，節省民眾可觀的時間及交通成本，本期共代收案件計 97 件，受理代收登記案件計 4 件。

二、遠途可先審，服務馬上到

為減少遠途申請人申辦登記案件之往返次數，節省其時間及交通成本，本市各地政事務所自 103 年 8 月 20 日起受理遠途申請人申請登記案件

先行審查。

只要申請人或代理人的戶籍地址或地政士事務所登記所在地在臺北市、新北市、基隆市以外之其他縣（市），且申請登記案件符合規定之類型，並經申請人或代理人主動提出者，地政事務所即可先進行審查作業，並將審查結果告知申請人或代理人。如果案件無法當場補正或依法不應登記，即依程序開立補正或駁回通知書，當場交由申請人或代理人領回或寄發補正、駁回通知書，本期受理共計 57 件，節省時間成本共約 310.77 小時，節省交通成本共約 48,920 元。

三、產權異動即時通，保障民眾權益

本局再推出便民服務新措施，自 103 年 10 月 1 日起，「臺北市產權異動即時通」服務正式上線。民眾申請本項服務後，於轄區內所有不動產如有買賣、贈與、書狀補給及抵押權設定登記等異動案件時，原所有權人可即時接收產權異動訊息，確保自身權益，本期申請計 91 件。

四、信用卡繳納地政規費

為持續推動繳納地政規費管道之多元性，免除民眾攜帶現金繳費風險，自 103 年 10 月 1 日起本市各地政事務所不限登記及測量案件種類，受理民眾於地政線上申辦系統以信用卡繳納地政規費，本期以信用卡繳納地政規費計 15 件。

五、全國首創住宅價格指數線上查詢服務

本項查詢服務提供民眾可依需求鎖定「時間區間」及「指數類別」等條件進行查詢，迅速掌握特定時間、類別之本市住宅價格指數圖表資訊。為讓民眾能隨時隨地查詢指數資訊，除提供線上查詢服務外，並配合行動裝置(如手機或平板電腦等)閱讀趨勢設計瀏覽頁面，協助民眾不出門也能輕鬆即時獲取不動產價格趨勢資訊。

六、新開業地政士輔導之公私協力合作計畫

與地政士公會合作，由本局提供新開業地政士名單及相關規範，由公會進行輔導並作成紀錄，協助其熟習相關業務及執業應注意事項，以提供民眾高品質服務，及避免新開業地政士誤觸法令受罰。

七、土地開發全記錄

透過對開發地區的空中拍攝計畫，確實保留開發期間之全區土地、地上物等地貌變遷或工程實況，以掌握最新開發進度，記錄開發區文史影像紀錄。103 年度先行試辦北投士林科技園區區段徵收案拍攝計畫，104 年度正式推動本項計畫。

參、104 年上半年重要工作計畫

一、創新服務 簡政便民

(一)執行地籍清理，促進土地利用

依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、

分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產署、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用，並依該計畫預定時程辦理未能清理土地之標售作業。

(二)持續革新並推動便民服務

強化登記業務，推動土地測量革新，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政·便捷服務」之目標，104 年度現已推動之創新便民服務如下：

1、預約諮詢好周到，安全便利省荷包

為便利民眾自行申辦土地、建物登記或測量案件，自 103 年 12 月 31 日起，全國首創試辦民眾自辦案件「預約諮詢專案協助」，市民倘對程序、書表填寫或應備文件有不了解之處，可先向本市各地政事務所預約專案協助，於預約時段到所詢問相關問題，地所將指派專人協助，並提供免費地政類書表。

2、地政服務更貼心，到府服務好便民

為體恤年邁或行動不便之市民，本於照顧弱勢族群之理念，自 104 年 3 月 2 日起，本局及所屬各地政事務所提供「到府或醫療院所服務」，將由專人到府或醫療院所核對身分及收件，使年邁或行動不便之市民避免

舟車勞頓之苦，並享有更妥善之照顧。

3、跨所收辦好便利

(1) 跨所收文

自 104 年 1 月 26 日起，民眾與本市各地政事務所有關的公文或陳情案件，各地所均提供代收服務。

(2) 跨所申辦土地合併案件

為節省市民往返洽公時間及交通費用，自 104 年 3 月 2 日起，全面受理跨所申辦土地合併案件。

4、跨界服務零距離

為促進北北基桃宜首都生活圈之便民服務，自 104 年 3 月 2 日起，本市與新北市、桃園市、基隆市及宜蘭縣，可跨縣市代收土地登記複丈及建物測量申請案件；未來預計推動至全國皆可跨縣市代收案件。

未來一年內，更預計推動「預約服務向前進」、「主動通知多更多」、「辦理書狀補給案件自動列印書表服務」等多項便民服措施，期能使臺北市民申辦土地登記案件更為便利，達成「優質地政·便捷服務」之目標。

(三)督導登記及測量業務，提升服務品質

賡續督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務

品質。

(四)處理法令疑義，提高行政效率

處理本市各地政事務所及本局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物登記、測量案件，提高行政效率。

(五)跨所核發真輕鬆

本局於 104 年上半年開辦跨所隊核發地籍圖重測地籍調查表影本，讓民眾可就近向管轄地政事務所及開發總隊申請重測地籍調查表影本，降低其往返奔波之辛勞及交通成本。

(六)維護並擴增系統功能，提升行政效能

維持「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常作業，辦理系統維護及功能擴增事宜。

(七)線上看屋－北投士林科技園區專案住宅導覽平台

建置「北投士林科技園區專案住宅導覽平台」，結合二維圖資與資訊系統服務，提供北投士林科技園區拆遷居民線上導覽室內外環境配置，協助選配專案住宅。

二、圖資奠基 智慧城市

(一)測量定位即時通

辦理衛星定位測量基準站建置作業，以期提升開發區地籍測量精度、縮短測量案件辦理時間、提升成果品質及一致性，避免後續施工錯

誤、提供即時定位服務並促進本府資訊透明。

(二)圖籍疑義釐清，確保人民權益

辦理 104 年度地籍線與建築線疑義清理作業，以加速辦理本市宗地土地涉及地籍線與都市計畫樁位（建築線）疑義案件，減低土地相關權利人困擾，減少民怨，進而增進行政效率，促進市政建設。

(三)加強機關橫向聯繫，提高行政效能

賡續辦理「臺北市地籍線與建築線及地籍測量品質精進作業試辦計畫」，並將控制網系整合研究計畫報告書之結論納入本試辦計畫，期建立本局與都市發展局橫向聯繫作業等標準處理流程及全面辦理本市單一控制網系平臺。

(四)圖資 e 化，推動數位應用

面臨全球 e 化時代，本局除已辦理完成現有圖籍資料之 e 化作業外，現更全面使用內政部開發之「建物測量資訊作業系統」繪製建物測量成果圖，並將繪製完成之成果圖資建置於資料庫中，本項作業不但可將重要資料永久保存，並縮短行政作業時間，更可進階以網際網路擴大為民服務範圍及品質。

(五)辦理基本控制測量業務，促進本市測量業務發展

配合內政部囑託辦理本市永久測量標查對作業；辦理本市 104 年度加密控制點、圖根點清理及補建作業。

(六)逕為分割土地，活化土地利用

辦理本市土地涉及不同使用分區逕為分割作業，俾利相關權利人據以辦理後續土地處分、管理及開發事宜。

(七)推動地政資料 e 化及發展地政資料加值運用，呈現更便捷的查詢服務。

(八)依資訊安全管理系統持續推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全。

三、精進查估 合理稅基

(一)合理查估土地稅基

積極辦理本市 105 年公告土地現值及公告地價各項前置作業，加強檢視 6 大類地區地價水準與動態，並召開專家學者會議共同研擬政策方向，俾如期於 105 年 1 月 1 日公告。

(二)提升實價查詢服務

受理申報登錄不動產成交案件實際資訊，按週稽核及揭露實價登錄資訊，並透過持續新增不動產交易實價查詢服務功能(如「比價清單」)、按週提供免費最新實價資訊下載服務及發布不動產市場趨勢月報等措施，提升實價加值資訊服務品質，降低目前不動產資訊不對稱情形，健全不動產市場。

(三) 精進住宅價格指數

按月發布本市住宅價格指數，並持續精進住宅價格指數特徵模型組合，及檢討指數編製基期，以期提供外界更具解釋力與代表性之指數資訊，協助各界了解本市不動產市場價格趨勢。

(四) 徵收補償市價查估

依土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定，於 104 年上半年完成 104 年預定徵收案(估價基準日為 104 年 3 月 1 日)之宗地市價查估、104 年市價變動幅度計算結果及評議作業。

(五) 如期辦理地價指數

辦理 103 年 10 月至 104 年 3 月都市地區地價指數查價作業。

四、地權管理 促進地用

(一) 活化土地利用

清查公有(非市有或市管)空地資料，提供相關局處研提使用計畫，作為公營住宅、公辦都更等施政參考。

(二) 審慎徵收撥用

- 1、積極參與公地規劃，協助機關公地撥用，促進市政建設。
- 2、審慎辦理私地徵收，加速通知民眾領取徵收補償費保管款，維護民眾權益。

五、業者管理 交易安全

- (一)執行不動產經紀業各項查核及宣導，促其遵守執業規範，以維護不動產交易秩序，並避免消費爭議之發生，保障消費者權益。
- (二)積極執行「臺北市預售屋銷售規範」，以促進預售屋買賣交易資訊透明化，維護交易秩序與消費者權益，並減少交易糾紛。
- (三)執行地政士業務檢查及實價登錄查核，促其遵守執業規範，以維護不動產交易秩序外；與地政士公會協力合作，輔導新開業地政士相關執業應注意事項。
- (四)辦理各地政事務所推動志願服務績效考核，藉以了解各地所推動績效及工作情形，並適時給予必要之協助。
- (五)辦理不動產估價師業務檢查，加強管理不動產估價師執行業務，以提升不動產估價師服務品質，進而保障人民財產權益。

六、多元開發 區域再造

(一)協助土地開發

研析採取地政手段，結合市地重劃方式協助推動公辦都更。

(二)智慧生態新區

1、北投士林科技園區區段徵收

賡續辦理第 1 期公共工程、專案住宅工

程、第 1 期公園工程施工、第 2 期預屯土施工圍籬與土方整理工程、第 2 期各項公共工程設計、抵價地分配、第 2 期工程範圍建築改良物安置資格審查作業。

2、社子島區段徵收

考量社子島地區原規劃方案須大量填土，對環境衝擊大、開發後費時較長且財務評估回收困難，目前已由林副市長組成專案小組整體研商，後續將以「期程加速、方案可行、財務平衡」之目標提出方案。

3、南港 746 田園城市

推動南港車站特定專用區區段徵收賸餘可建築土地，配合本府田園城市政策評估作為地方農園，目前規劃納入田園銀行儲備土地。

4、文山區第一期市地重劃

賡續辦理工程發包與施工、評估重劃前後地價及土地分配設計等作業，另為使開發區具有生態、節能、保水、滯洪功能，已規劃將重劃區道路側溝式箱涵底鋪設透水混凝土，並每 5 公尺間距開孔填碎石以利洩水，及公園步道材質改鋪透水混凝土磚。

5、南港區第三期市地重劃

賡續辦理工程發包與施工、評估重劃前後地價及土地分配設計等作業，另將提前辦理土地預分配，俾加速開發期程。

6、督導本市自辦市地重劃案

督導本市南港區玉成、南港區南港段及士林區住六之六等自辦市地重劃區業務。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 104 年上半年重要工作計畫，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！



臺北市政府地政局

Department of Land, Taipei City Government

中華民國 104 年 9 月

臺北市議會第 12 屆第 2 次大會

工作報告

智慧 · 公義 · 生態 · 大臺北



報告人：地政局局長李得全

資料時間：自 104 年 1 月 1 日
至 104 年 6 月 30 日

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢貴會第 12 屆第 2 次定期大會開議，得全應邀前來報告本局 104 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。

地政乃庶務之母、建設之基，其主要工作包括測繪、地籍、地價、地用、土地開發及不動產交易等，地政工作之良窳，攸關國家經濟社會及環境的發展，更與民眾生活息息相關，本局秉持「智慧、公義、生態、大臺北」之施政願景，結合多元資源，進行地政服務、規劃、建設與管理，初步完成「地政服務通全國」、「流程改造簡速成」、「土地活化挹財政」三項施政成果，並積極推展各項業務，期能成就優質的地政建設與感動市民的服務。

以下謹就本局自 104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及 104 年下半年重要工作計畫作報告，敬請指教。

目 錄

壹、本期重要施政成果.....	1
一、創新服務 簡政便民.....	1
二、圖資奠基 智慧城市.....	19
三、精進查估 合理稅基.....	21
四、交易安全 健全房市.....	22
五、公地清查 促進地用.....	30
六、多元開發 區域再造.....	31
貳、創新措施.....	36
參、104 年下半年重要工作計畫.....	48
肆、結語.....	55

壹、本期重要施政成果

一、創新服務 簡政便民

(一)跨域、跨界服務

1. 地政服務通全國

本局主動聯繫全國各縣市，自 104 年 3 月 25 日起，與其他 21 縣市合作，實施全國 22 個縣市計 109 個地政事務所共同提供雙向代收並代寄「登記及測量案件申請」。又自 104 年 6 月 1 日起，新增「複印登記原案」、「檔案應用」、「英文不動產權利登記證明」、「人工登記簿謄本」、「代理人送件明細表」、「土地複丈成果圖補發」、「實價登錄『表單登錄、紙本送件』」等 7 項代收服務，代收後郵寄至管轄機關辦理，以跨域合作模式打破行政轄區藩籬，形塑「地政一家親，服務不分家」縣市合作新典範！

代收、代寄

1

登記、測量案件

+7

複印登記申請案

檔案應用

英文不動產權利登記證明

人工登記簿謄本

代理人送件明細表

土地複丈成果圖補發

實價登錄「表單登錄、紙本送件」

申請案件經審查無誤，辦竣登記、測量或複印登記原案完畢等，將應發還（送）文件寄送申請人，解決民眾須親赴轄區登記機關辦理之時間及交通成本，每件案件約可節省 0.5~1.5 日之交通時間及百元以上之交通費用，本期本市跨縣市代收案件共計 1,388 件，其他縣市代收本市案件則為 153 件。

2. 北北基桃宜合作傳真查證印鑑登記日期

本局為加強便民服務，擴大跨縣市合作項目，與新北市政府民政局達成合作默契，自 104 年 5 月 11 日起，如本市地政事務所遇有戶役政系統無法查對印鑑登記日期之情況時，得以傳真「臺北市地政事務所查對印鑑登記日期傳真聯繫單」方式向新北市所轄戶政事務所查詢印鑑登記日期，不僅加強防範偽造印鑑證明，確保民眾財產安全，同時促進行政效率，使民眾申辦登記案件得以及早辦畢，每件至少可減少公文往返查對時間 2 日。

又分別自 104 年 5 月 20 日、6 月 1 日及 6 月 15 日起，本市各地政事務所得以傳真方式向基隆市、宜蘭縣及桃園市所轄戶政事務所查對印鑑登記日期，形成北北基桃宜合作模式，自開辦以來傳真查證印鑑登記日期共計 13 件。

3. 跨所登記、跨所收件

自 92 年 10 月 1 日起本市陸續逐年增加跨所登記項目，至 104 年度，除 14 類不適宜跨所登記項目外，本市已全面實施跨所登記，受理之項目包括簡易案件及一般案件，更於 104 年 1 月 5 日新增信託登記與信託財產相關登記得跨所申辦，為全國受理跨所登記項目最多者。14 類不適宜跨所登記項目如下：

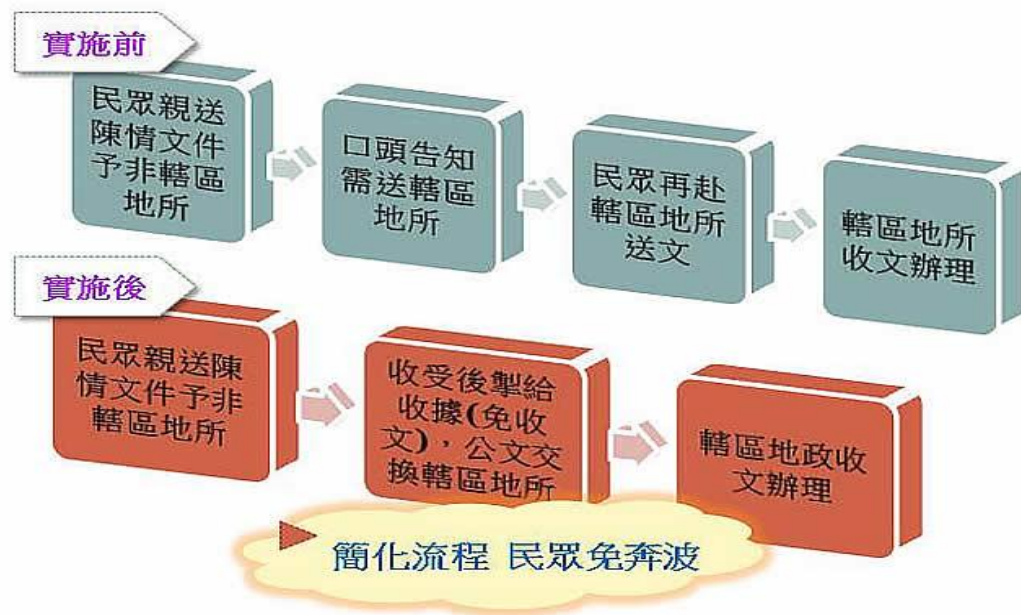
項次	項目
1	囑託登記
2	逕為登記（住址變更、門牌整編、書狀換給登記、自然人之更名登記除外）
3	土地總登記、建物所有權第一次登記
4	涉及測量之標示變更登記（土地合併除外）
5	消滅登記
6	時效取得登記
7	更正登記（姓名、出生年月日、身分證統一編號、地址門牌等錯誤經戶政機關更正有案者除外）
8	依土地法第 12 條規定申辦之回復登記
9	私有土地所有權拋棄登記
10	依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記案件
11	書狀補給登記
12	依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記案件
13	共有物使用管理登記及其相關之登記案件
14	使用、收益限制約定登記及其相關之登記案件

民眾申請登記可不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效卓著。本期受理跨所登記案件共計 42,400 件，受理信託跨所登記案件共計 791 件。

迄今雖然仍有囑託登記等 14 類項目，不適宜跨所登記，惟仍可申請跨所收件，以方便民眾之需求。本期受理登記案件跨所收件計 270 件；受理測量案件跨所收件計 340 件。

4. 跨所收文

本局暨所屬各地政事務所本於簡政便民、為民服務精神，持續推動各項便民措施，為免除民眾與各地所間公文陳情事宜受居住或工作地點限制，必須多花時間與交通成本專程請假辦理，自 104 年 1 月 26 日起，民眾與本市各地政事務所有關的公文或陳情案件，各地所均提供代收服務，簡化民眾送件流程，以減少民眾往返舟車勞頓並節省時間。



本期受理跨所收文件數，共計 6 件。本局將持續推動與宣導跨所收文服務，擴大跨所服務效益，節省民眾時間及花費，減少因不知轄區所而送錯地所產生之不便，期能讓民眾感受更多的便利性。

5. 跨所受理土地合併案件

本市各地政事務所自 103 年 6 月 9 日起已可受理民眾跨所申辦土地合併案件(涉信託案件除外)，現為加強服務縮短處理時效，自 104 年 3 月 2 日起將已辦竣信託登記之土地納入跨所申辦合併項目，全面受理跨所土地合併案件之申請。



本期本市各地政事務所共受理 21 件跨所受理土地合併案件，有效縮短行政流程，增加案件處理效率，平均每件案件可減少 1~1.5 日之處理日數。

6. 跨所隊核發地籍圖重測地籍調查表

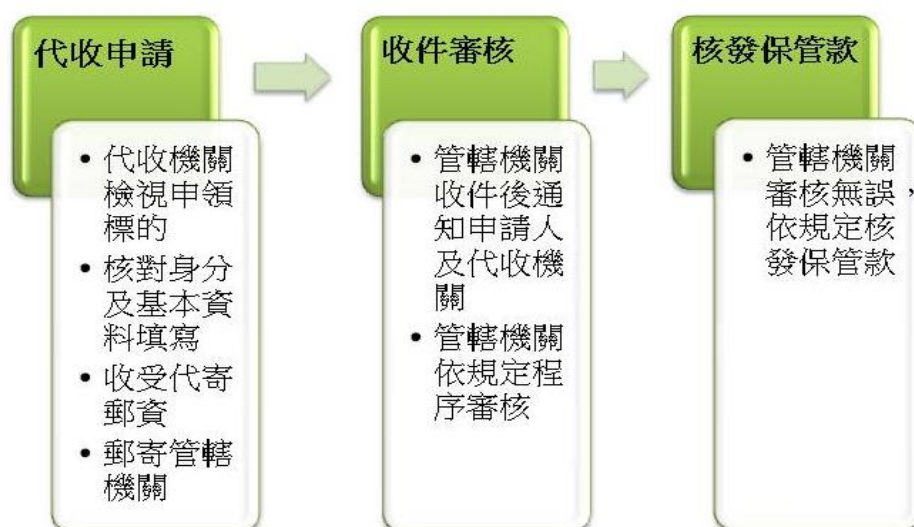
本市土地業已全面辦竣地籍圖重測作業，民眾申請地籍圖重測地籍調查表，原僅可向本局土地開發總隊申請，為降低民眾舟車勞頓之苦並節省交通成本，自 104 年 4 月 1 日起率先全國開辦「跨所隊核發地籍圖重測地籍調查表」。民眾可就近向本市各地政事務所及本局土地開發總隊申請核發本市重測地籍調查表。



※合作縣市：

1. 新北市	2. 基隆市	3. 桃園市	4. 新竹縣
5. 新竹市	6. 臺中市	7. 南投縣	8. 雲林縣
9. 臺南市	10. 高雄市	11. 屏東縣	12. 臺東縣
13. 宜蘭縣	14. 澎湖縣	15. 金門縣	

代收代寄步驟：



(二)預約、主動服務

1. 預約諮詢好周到 安全便利好貼心

自 103 年 12 月 31 日起，為便利民眾自辦土地、建物登記或測量案件，本市各地政事務所首創提供「預約諮詢專案協助」服務，凡民眾自行申辦坐落臺北市之土地、建物登記或測量相關申請案，倘對程序、書表填寫或應備文件有不了解之處，可先向各地政事務所預約專案協助或上本局網站架設之專頁，於預約時段到所詢問相關問題，地所將指派專人協助，並提供免費地政類書表，節省民眾自行申辦案件之摸索時間，亦節省民眾委託辦理之支出花費。預約方式分為電話預約、傳真預約及線上預約三種方式(如下圖)。



諮詢時段為上班日上午 8 時 30 分至下午 4 時 30 分（中午亦提供諮詢服務），為兼顧資源共享及公平性原則，以每人 30 分鐘為原則，受諮詢人員預先備妥相關資料於排定時程提供專業諮詢服務，本期受理預約諮詢共計 44 件。

2. 到府到院服務真貼心

為體恤年邁或行動不便之民眾，臺北市政府地政局及所屬各地政事務所自 104 年 3 月 2 日起，提供「到府或醫療院所服務」。凡居住於臺北市，年滿 75 歲之長者或行動不便之民眾，其不動產標的位於臺北市轄區，有需至地政局辦理領取徵收補償費保管款手續、或至本市各地政事務所核對身分或簡易登記案件送件時，得自行、委由代理人或經轉介機關提出服務需求，本局及本市各地政事務所將指派專人到府或醫療院所提供本項服務。

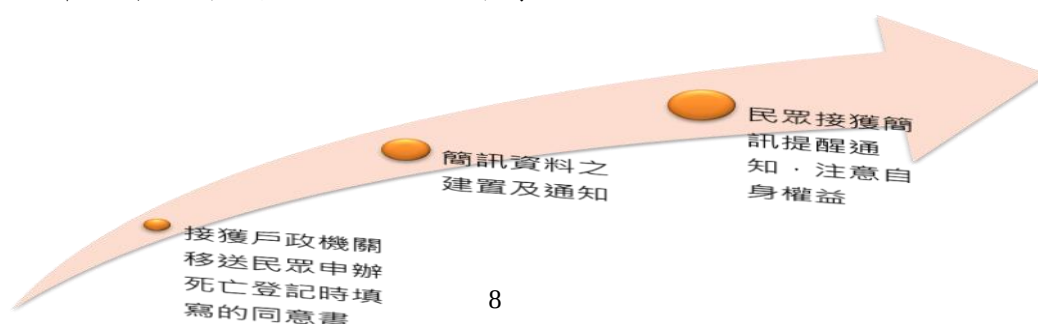
本局及各地政事務所全面實施到府服務，服務面甚為廣泛，服務項目包含了核對身分、徵收補償費之領取及簡易案件之收件服務，且本市實施方式係結合其他機關（社會局、民政局、衛生局或其他機關提供轉介服務），服務觸角延伸性極高。本期尚無符合上列條件及需求的民眾申請到府到院服務，未來將加強

宣導本項服務，使年邁或行動不便之民眾避免舟車勞頓，享有更妥善之照顧。

提出需求	排定時間	到府收件	函請匯款
申請人可填妥到府或醫療院所服務表以親送、郵寄、傳真或e-mail等多元方式提出服務需求	本局接獲需求後即聯繫申請人排定服務日期及地點	承辦人親自到府或醫療院所收件、核對當事人資格、拍攝應受補償人正面照片及收件情形等並開立收據	經審核無誤函請銀行以匯款方式撥款，同時通知應受補償人匯款金額及相關收支明細

3. 主動通知繼承人申辦繼承登記

為加強宣導民眾辦理繼承登記，避免因逾期未辦繼承登記導致課處罰鍰之情形，本局製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合該單位寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時一併交寄。又自 101 年 12 月 3 日起，按本局訂定「手機簡訊通知繼承人儘速辦理繼承登記執行計畫」，接獲戶政事務所移送民眾申辦死亡登記時填寫之同意書後，按月辦理簡訊資料之建置及通知作業，期以多元化宣導提醒民眾注意自身權益並保障產權，本期共發送 109 則簡訊。



本措施經內政部參研後統一規範，各縣市地政事務所自 103 年 6 月 3 日起提供主動通知繼承人申辦繼承登記服務，透過內政部平臺按月產製當月過世之被繼承人歸戶資料，通知繼承人申辦繼承登記，以避免逾期申請登記產生罰鍰或因未辦繼承登記被列冊管理。各所每月依內政部開發之未辦繼承登記土地及建物管理系統產製未辦繼承通知書，以書面通知繼承人儘速辦理繼承登記，並檢附辦理繼承登記宣導文宣供民眾參考，本期主動通知繼承人申辦繼承登記共計 2,849 件。

4. 協助民眾通報申請自用住宅用地優惠稅率

土地所有權人名義已變更，如未向稅捐機關申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，則無法享有優惠稅率而影響自身權益，本市各地政事務所自 103 年 2 月 20 日起於受理民眾申辦繼承登記或自益信託登記時主動協助其向本市稅捐稽徵處所屬分處通報並申請自用住宅用地優惠稅率。

民眾於本市各地政事務所申辦繼承登記或自益信託登記時，如有適用自用住宅用地優惠稅率需求，得填寫「臺北市政府地籍資料變更跨機關通報服務申請書」併同登記案件提出申請，俟地政事務所辦竣登記後，隔日將該通報服務申請書檢送土地轄區稅捐稽徵處所屬分處辦理審核作業，本期協助辦理件數共計 219 件。

5. 地政稅捐建立橫向查詢機制

自 103 年 6 月 25 日起，民眾向本市各地政事務所申辦登記案件，如為繼承登記、信託登記、塗銷信託登記、受託人變更登記、所有權拋棄登記及判決、和解或調解回復所有權登記等申請人漏未查欠稅費時、稅單部分欄位內容誤漏須更正、須查詢房屋現值者，本市各地政事務所即可利用「臺北市各地政事務所與稅捐稽徵機關橫向聯繫單」連同相關文件直接傳真稅捐機關辦理查詢，節省民眾奔波於不同機關之時間成本，本期辦理件數計 410 件。

(三)簡化作業服務

1. 擴大授權跳躍核章

訂定「臺北市政府地政局試辦公文流程簡化作業計畫」，跳脫舊有行政思考模式，改造公文流程，採跳躍式陳核，減少公文核章人數及向下授權，提升公文處理時效及品質，將人力靈活運用在辦理重要業務上，使機關有限的人力發揮最大的效益。

策略	內 容	簡化項數	簡化比例
層級下放 (扁平化)	決行層級變更，授權次一層級決行。	7	0.61%
同層授權 (分散式)	同一決行層級，授權以甲、乙章襄助決行。	447	39.18%
跳躍核章 (章減少)	減少核章人員，由原 8 人蓋章，改變為最多不超過 5 人蓋章	項目 1,197 項 減章 1,897 顆章	項目 52.45% 減章 28.23%

2. 門牌勘查作業再簡化

以往民眾向地政事務所申請門牌更正登記且未能提出戶政機關核發之門牌證明文件時，必須先行申請門牌號勘查，勘查完竣領取勘測成果圖後，再申辦門牌更正登記。現開辦之單一窗口服務，民眾僅需於第一次來所時填具測量及登記申請書，門牌勘查結案後，即直接將登記案移送登記課辦理。



門牌勘查作業再簡化自 104 年 6 月 30 日起開辦，可幫民眾節省奔波往返的時間與交通成本，並縮短作業流程，作業時間約可縮短 2 天。

3. 現場販售土地界標及核發收據

本市地政事務所於土地複丈現場試辦販售土地界標及核發收據，釘樁需



要多少界標，就買多少界標，民眾可以不用煩惱沒用完的界標需辦理繁瑣的退費程序，也不用擔心買的界標在現場不夠用，隨時於現場追加購買界標。

自試辦之日起至104年6月30日本市各地政事務所於土地複丈案件現場已受理10件案件，民眾不必預先購買界標，可於土地複丈現場申購，避免沒用完界標仍須辦理退費手續之麻煩。

4. 收文不上樓

考量民眾至各地政事務所若需呈送陳情公文或有收文需求，卻因課室分佈位置不同，常需自行上下樓遞送，為主動滿足民眾需求，自104年6月30日起，本市各地所提供「收文不上樓服務」，民眾到所如有收文需求，可在各所最低樓層收文櫃檯或服務檯或謄本申請區收文地點洽辦，以減少民眾上下樓奔波，期能提供更便捷的服務，提升民眾滿意度。

(四)e 化作業服務

1. 北科專案住宅E化導覽

為利於承購戶選配北投士林科技園區區段徵收專案住宅，清楚了解完工後之基地環境意象與專案住宅室內外格局配置，首次引進不動產代銷業界所使用的互動式展示系統概念，提供民眾身歷其境的服務。

本案目前正委外製作該導覽平臺、繪製專案住宅室內外仿真透視圖、鳥瞰圖等，亦加入窗外景觀，可傳遞基地街廓氣氛與意象。建置完成後除了提供拆遷戶選配資訊，將架設於本局土地開發總隊網站，由使用者自行操作。

(2)作法

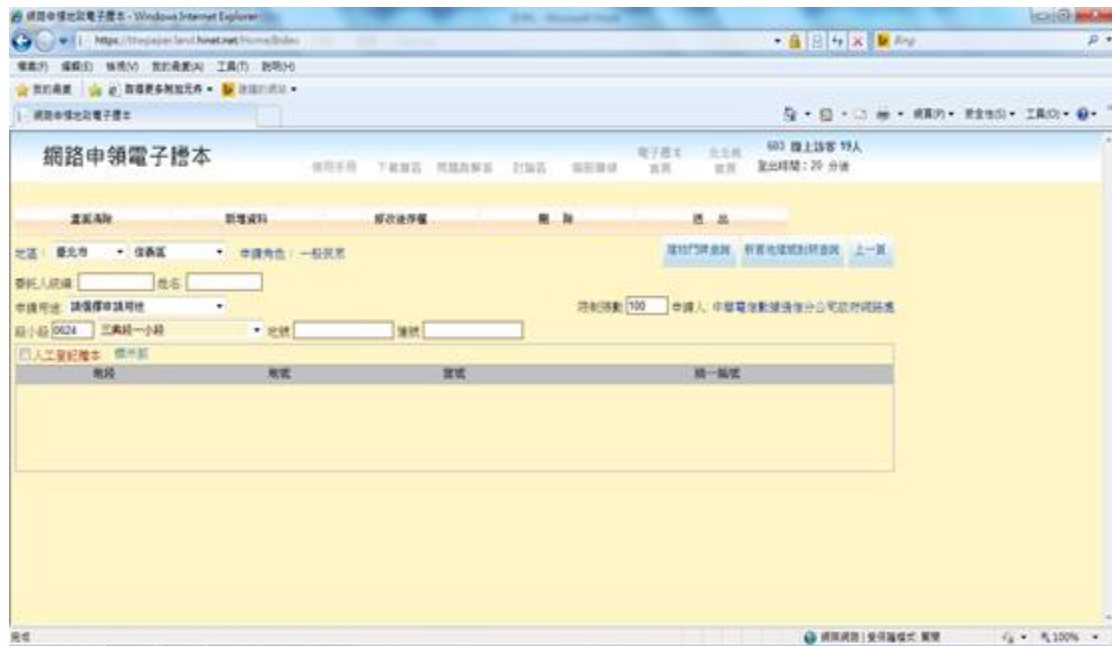
本項服務採雙網服務，民眾可透過

中華電信及關貿網路之地政資訊網

路e點通服務，線上申請列印人工登記簿謄本。服務網址為：

▶ 中華電信 <http://ttt.land.hinet.net/>

▶ 關貿網路 <http://ttt.land.net.tw>



(3)具體效益

內政部於103年12月25日修正土地登記規則第24條之1規定，因人工登記簿上有記載涉及個人資料之身分證字號、出生年月日等資料，故不再受理網路核發此類謄本。惟根據統計臺北市每月仍有2000餘件之申請案件，故經3市突破法令限制共同協商，推出不含個人資料之標示部謄本，以免除民眾舟車勞頓之時間與精神。民眾若仍需申請人工登記簿全部謄本內容，可至3市任一地政事務所或地政便民工作站臨櫃申請人工登記簿謄本，櫃檯人員將依法審查後核發。

3. 產權異動即時通，掌握資訊好輕鬆

本局便民服務新措施，「臺北市產權異動即時通」自103年10月1日起，正式上線。民眾申請本項服務後，於轄區內所有不動產如有買賣、贈與、書狀補給及抵押權設定登記等異動案件時，

原所有權人可即時接收產權異動訊息，確保自身權益。民眾可至本市各地政事務所臨櫃填寫申請書並出具身分證明文件供審核，或以自然人憑證或工商憑證登入地政局指定網頁，依示登錄申請，並可選擇以手機簡訊或電子郵件作為接收通知方式。

民眾可即時獲知產權異動情形，減少偽冒貸款或有心人士持原所有權人相關書證文件移轉產權情事，保障其權益。產權異動即時通服務係提供民眾另一項掌握所持有不動產異動資訊的便捷管道，藉由通知機制提醒民眾及時採取相關措施，以免權益受損，本期申請件數共計 86 件。

4. 案件 e 即通

主動以電子郵件通知民眾申請案件之辦理情形，透過行動裝置或家中電腦接收電子郵件，不需輸入案件資料，直接點選案件連結，即可得知案件辦理進度。藉由行動裝置查詢方式，可不需受限於地點、不需詢問即可隨時掌握案件辦理進度，提升各地政事務所為民服務成效。本期主動以電子郵件通知民眾案件數共計 6,087 件。

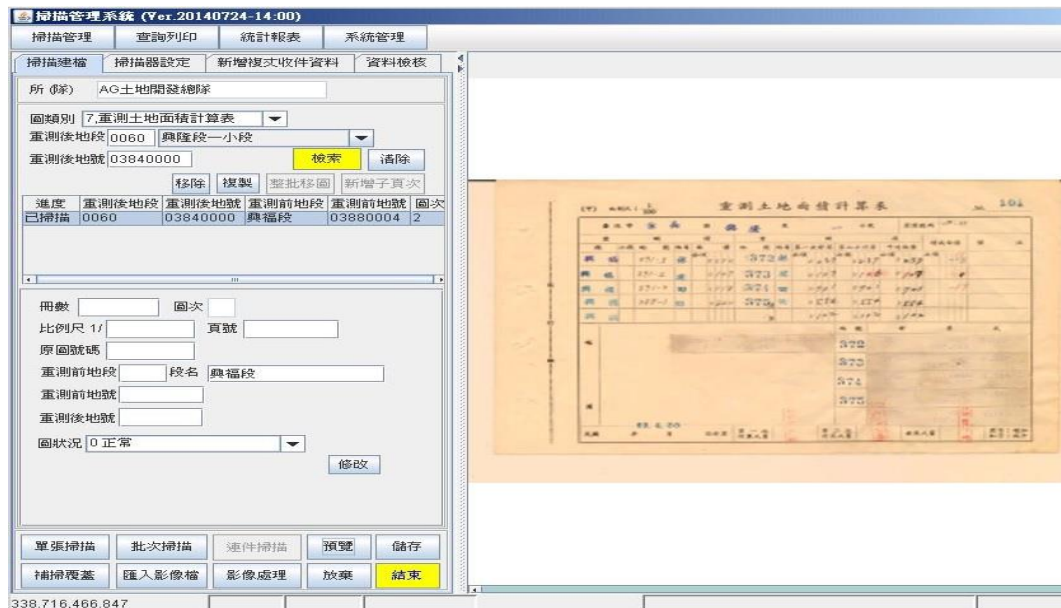
5. 地籍圖重測土地面積計算表掃描建檔作業

本市地籍圖重測已完成 30 餘年，為有效保存與管理基本圖籍資料，應陸續資訊化建檔管理，且為配合全面資訊化及日後調閱相關圖籍資料時使用，各項未完成掃描建檔之成果圖冊應接續辦理掃描建檔作業，以加強圖籍之管理面及資訊化之應用面。

本市地籍圖重測之成果，係依土地面積計算表內所計算之面積再製成清冊，公告期滿後再送管轄地政事務所辦理土地標示變更登記，而土地面積係就土地產權範圍作數量化、單位化之描述，經登記機關登記後有其效力，人民依其登記面積買賣移轉、設計建築、請照開發，加以近年土地價格飆漲，其正確性舉足輕重，故應優先辦理土地面積計算表掃描工作，以求保存原始資料。將本市地籍圖重測「土地面積計算表」掃描為高解析度彩色圖檔，並建立重測前後地段地號索引，以利圖籍資料資訊化建檔管理，

使查詢之承辦員能直接使用系統線上查詢替代人工紙本借調，列印所需的地號頁面圖檔。

為此，本局自 103 年 10 月起著手進行土地面積計算表掃描工作，並預計於 105 年全面掃描完竣，屆時除可永久保存外，亦可一併推動跨所隊核發工作，可有效提行政效率及本府為民服務品質。



6. 建置臺北市控制測量成果管理系統

本系統具有更新整合本市控制點資料及各式多元圖資功能，可依據使用者需求同時套疊展繪，達到整合應用之目的，同時配合網頁介面之優點，提供直接點選、即時查詢等服務，俾有效提升資料之即時性與正確性。系統上線後除縮短本市各地政單位辦理測量作業外業之時間，提升整體工作效率及行政績效外，亦提供網路平臺供民眾公開查詢使用，落實政府資訊公開，有效提升行政效率與為民服務品質。



7. 地政士名簿掃描及查詢

增修臺北市歷史資料功能，運用影像處理數位化資料儲存技術，將地政士名簿、申請書及土地登記專業代理人登記簿以掃描

方式建檔。

執行績效：

- (1)程式回饋全國使用。
- (2)以數位化取代紙本。
- (3)節省人力節能減紙。
- (4)釋出檔卷存放空間。
- (5)提升資料保存效能。
- (6)便捷查詢加值利用。
- (7)省時提高行政效率。

(五)資訊透明服務

1. 保管款繳庫速查通

為提醒民眾儘

速領取徵收補償費保管款，特於本局網站「服務園地」之「查詢服務」專區，提供將屆繳庫期限之保管案件相關資訊，公開資訊以供民眾查詢。經清理 89 年已辦理保管通知合法送達、至 104 年 12 月底即將屆滿 15 年尚未領款案件計有 15 件，已將案件相關資訊建置於本局網頁「保管款查詢」專區，供民眾查詢。

地政歷史資料e化 臺北市率先推動地政士管理簿冊掃描建檔



國庫專戶保管

- 於國庫設立「臺北市政府-土地徵收補償費301專戶」，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之土地徵收補償費

屆期歸屬國庫

- 自通知送達發生效力之日起，如逾15年未領取之補償費，將歸屬國庫

資訊公開保權益

- 於本局網站提供將屆繳庫期限之保管案件相關資訊，公開資訊以利民眾查詢

2. 建置地政知識管理系統

地政業務繁雜，且關係人民財產權益甚鉅，為有效管理本局區段徵收、市地重劃、訴願、行政訴訟、民事訴訟、懲戒、裁罰、國家賠償、法令研討、土地登記損害賠償、陳情異議、地價評議委員會、中央個案解釋、租佃爭議、行政執行等地政業務相關案例資料，開發建置案例資訊管理系統與關聯性分析，作為本局承辦相關業務，得以查閱案例之專業資料庫，以累積相關智慧經驗，提升行政效益，使相關業務辦理過程更加順利。

特色及效益：

- (1) 案例電子化管理：將地政業務相關案例建置管理系統，並做關聯性分析，以電子化作業進行管理、維護與更新。
- (2) 經驗傳承相互成長：新進人員能迅速進入狀況，業務能無縫接軌，承辦人員承辦相關業務亦得以累積相關智慧經驗，使相關業務辦理過程更加順利。
- (3) 提高行政效率：提供同仁線上查閱相關案例資料，取代人工調閱案件作業方式，節省時間與人力，並能速迅掌握重點，提昇行政效率。
- (4) 提昇為民服務效能：案例透過系統歸納分析，有助擬定作業方向，落實民眾權益保障，並提升民眾滿意度，塑造機關優質服務形象。

地政知識管理系統查詢畫面

(六)其他簡政便民服務

1. 「我家行情一把罩」服務

自 104 年 2 月 26 日起實施，運用「內政部不動產交易實價查詢服務網」、「地政業務加值統計系統」推出「我家行情一把罩」服務，於地政事務所實價登錄櫃檯提供民眾查詢住家附近成交行情及住宅價格波動趨勢資訊，並由地價科提供聯絡窗口，以利各所提供民眾諮詢較為專業地價問題。

2. 信用卡繳納地政規費

本市各地政事務所現行提供民眾繳納地政規費之管道計有現金、晶片金融卡 ATM、銀行本票（或支票）、匯款及悠遊卡（電子錢包）等多種方式，為持續推動繳納地政規費管道之多元性，免除民眾攜帶現金繳費風險，自 103 年 10 月 1 日起，本市各地政事務所不限登記及測量案件種類，受理民眾於地政線上申辦系統以信用卡繳納地政規費。

考量土地登記及測量案件如需繳納大額規費之情況，除匯款、晶片金融卡（使用富邦 e 化繳費網）或開立支票等方式外，民眾亦可線上刷卡繳納，依所繳金額與自身情形選擇最適合的繳費方式，免除攜帶大量現金之風險，多元繳費管道更貼近民眾需求，本期以信用卡繳納地政規費計 66 件，。

3. 買賣案件一站式窗口服務

為簡化申辦登記流程，本府訂頒「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，自 102 年 10 月 1 日起整合地政及稅捐機關，提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務，案件辦理時間由原 3 日縮短為 2 日（不含假日），大幅提升辦理登記之便利性及時效性，並降低申辦人往返奔波之辛勞及交通成本。

本局以「單一窗口、全程服務」服務理念，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，針對符合一定條件之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記案件，得利用地方稅網路申報作業系統申

報並自行列印土地增值稅、契稅繳款書，與印花稅大額憑證應納稅額繳款書及各稅欠稅（費）繳款書等，於繳納稅款後，持相關文件向本市任一地政事務所稅捐櫃檯辦理完稅程序，隨後即可於該地政事務所申辦登記，本期辦理件數共計 3,526 件。

二、圖資奠基 智慧城市

（一）北北基桃宜跨縣市連線服務

本局於 104 年 2 月 29 日研商推動「北北基桃宜，地政一家親」跨縣市連線作業服務會議中，主動提案於「地政資訊網路 e 點通」服務系統中，增加基隆市、宜蘭縣有關地籍清理、實價登錄及地價查詢服務，一次提供 5 縣市之查詢窗口。



北北基桃宜

地籍清理
專區資訊

實價登
錄資訊

地價查
詢資訊

三、精進查估 合理稅基

(一)創新專家請益，研訂稅基方向

公告土地現值及公告地價之調整，影響民眾土地增值稅及地價稅之負擔，與市民財產權益及市府財政收入息息相關，故應妥為規劃，審慎辦理。104 年公告土地現值業如期於 104 年 1 月 1 日公告，平均漲幅為 10.63%。105 年 1 月 1 日應同時辦理公告土地現值及公告地價之公告，本局自 104 年 1 月起即積極展開各項前置作業，持續調查買賣實例及影響區段地價之因素等資料，以作為 105 年查估地價之基礎資料。

另本局為廣徵各界意見，創新於 104 年 7 月 13 日邀集本府地價評議委員會委員、市政顧問等專家學者及府內相關局處召開諮商會議，共同研商本市 105 年土地稅基調整方向，藉由廣泛蒐集及整合各方建議，以進一步精進本市 105 年公告土地現值（公告地價）作業，促進不動產稅基公平合理。



研商本市 105 年土地稅基調整方向座談會活動情形

(二)公私協力訂定徵收評價基準

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。為促使土地徵收補償市價查估作業標準化，本局委託臺北市不動產估價師公會，依其估價實務經驗，透過案例實證方式，協助修定本市土地徵收補償市價查估「影響地價區域(個別)因素評價基準明細表」，強化該明細表之合理性，以作為未來地價人員及專業不動產估價師，辦理土地徵收補償市價查估作業

調整區域(個別)因素之一致性作業準則，俾利提升土地徵收補償市價查估作業效率與精度，維護被徵收土地所有權人權益。

(三)創新訂定徵收補償地價預審制度

104 年土地徵收補償市價變動幅度及預定徵收案(共計 2 案，估價基準日為 104 年 3 月 1 日)土地徵收補償市價查估作業，除依相關規定辦理，並於 104 年 6 月 10 日召開專業技術諮詢會議，針對本市預定徵收土地補償市價查估作業及市價變動幅度計算之內容討論，俾借重委員們的專業技術及豐富經驗，協助檢視及預審前揭查估內容，並將相關修正建議提交地價評議委員會參考，以提升評議效能。嗣於同年 6 月 18 日將徵收補償市價、市價變動幅度議案提請本市地價及標準地價評議委員會評議，並於會後將評議結果函送各需地機關。

四、交易安全 健全房市

(一)住宅價格指數，透明房市脈動

實價登錄政策正式實施後，不動產價格透明度雖已越來越高，但由於實價登錄揭露資料屬個案資訊，且不動產具異質性，無法呈現整體市場價格水準及變動趨勢，故為促進本市不動產交易資訊之透明化，本局以實價登錄資訊為基礎，佐以統計方法控制樣本品質，首創全國編製與發布類似物價指數概念之本市住宅價格月指數，每次發布除廣受媒體報導引用，也成為一般民眾、學界及業界所信賴之官方版房價指標。另為讓民眾能隨時隨地查詢指數資訊，本局提供住宅價格指數線上查詢服務，使用者可依需求鎖定「時間區間」及「指數類別」等條件進行查詢，迅速掌握特定時間、類別的指數圖表資訊。

本市住宅價格指數每月發布內容包含各類別指數與前月、去年同期相較之發展趨勢分析，另創新製作指數月、季及半年線，進一步藉由線圖說明，協助民眾解讀區域房價短、中、長期之變化。為精進住宅價指數，本年度將透過檢討指數特徵模型組合及

指數編製基期，以提供外界更具解釋力與代表性之房價指數資訊，協助各界解讀本市不動產市場價格趨勢。



本市住宅價格指數線上查詢

(二)實價服務新體驗，購屋比價好方便

為提供市民更即時、在地化的查詢服務，本局提供「臺北市不動產交易實價查詢服務」，是項查詢服務將本市實價登錄實施前後之不動產成交資訊整合於同一平臺，結合本府圖資中心共通平台及 Google 街景，首創全國按週（每週三）更新資訊。民眾查詢時可於地圖選取「彈性框選」範圍，或以「路段查詢」、「門牌定位」、「地號定位」等方式，先鎖定查詢之範圍，再選擇依交易總價、單價、建物型態、屋齡、交易年月、土地建物面積等條件進行搜尋，以提供市民在地化、多元化的查詢服務。

另為提供民眾更便捷、更親和之實價查詢服務，本局 104 年 3 月起於臺北市不動產交易實價查詢服務新增「我的比價清單」功能，讓民眾可就查詢結果，將選定案例之完整資訊彙整成單一表單，並創新透過圖台功能顯示選定案例之位置與街景圖資，方便查詢者進行案例蒐集、下載及比較分析，節省資訊搜尋整合時間。

「我的比價清單」查詢說明

■ 查詢模式：彈性框選、純文查詢、圖文查詢
使用者可依查詢結果再「選取」數個特定案例，透過「我的比較清單」功能將選定案例彙整成表單，方便進行不同案例間之比較分析。

STEP 1
使用者先於「彈性框選」、「純文查詢」或「圖文查詢」查詢模式下，設定相關查詢條件進行查詢交易案例。

STEP 2
看結果，選案例。最多可「選取」20筆，選取後該筆資料底色改呈現黃色，以利識別。

STEP 3
選取完畢後，點選「我的比價清單」，系統將彙整並產生選所取之案例清單供比較參考。

STEP 4
此外使用者可依需求選擇：檢視詳細資料、定位、街景、顯示全部物件位置或下載、列印清單等功能。

圖例：顯示全部物件位置

「我的比價清單」查詢畫面

(三)實價登錄檢核程式

為確保實價揭露資料之正確性，本局自行設計、委外開發比對程式，以數位化作業取代人工檢核。相較其他縣市以人工抽查檢查，本府以最短的時間內完成更全面、更細緻且更正確之比對工作。

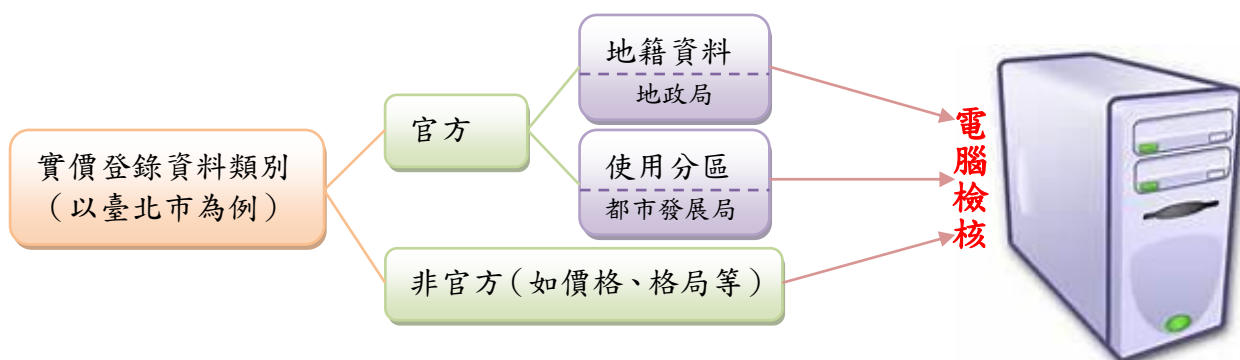
執行績效：

1. 首創以電腦取代人腦之細緻檢核、快速比對，以確保揭露資料之正確性。
2. 電腦化檢核後可將成果加值應用分析，針對錯誤率較高之情形加強宣導及說明，以避免錯誤一再發生。
3. 在「申報期限內」完成檢核，一方面針對錯誤部分可及時通知申報人改正，降低受罰風險。另一方面在「申報期限後」有效提升

揭露速度，增加房價透明度。

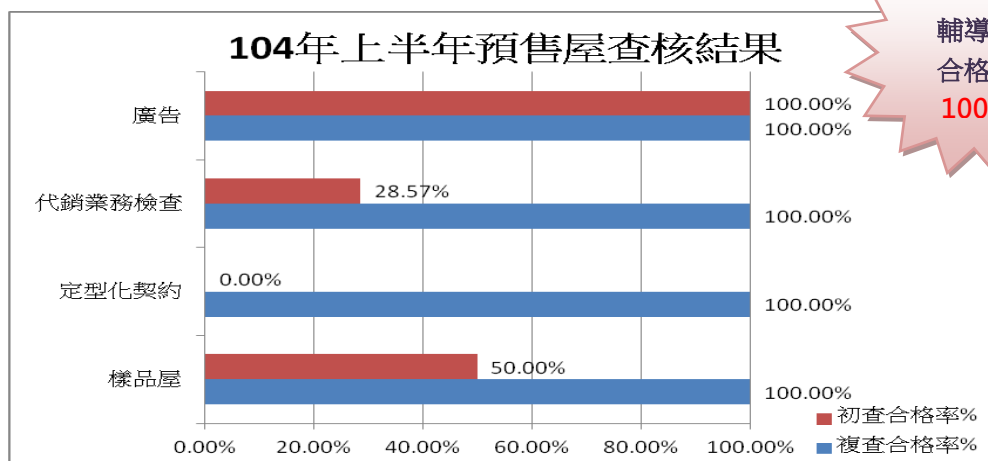
4. 101 年 8 月至 104 年 7 月共檢核 50,233 件買賣案件、有效通知改正 8,147 件。

5. 藉由電腦化檢核，可節省人工檢核時所需列印之紙張、碳粉，預估每月可節省 18,240 張紙及 3 支碳粉匣。



(四)預售屋聯合稽查

為考量預售屋買賣，消費者僅能透過廣告或買賣契約書了解所購買預售屋之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，常衍生交易糾紛，本局於 104 年 3 月 20 日訂定 104 年臺北市預售屋聯合稽查實施計畫，組成「預售屋聯合稽查小組」。於 104 年 3-4 月間共計稽查 10 件預售案，其中廣告初查合格率为 100%，代銷業務檢查初查合格率为 28.57%(有委託代銷者計 7 件)，定型化契約初查全數不合格，樣品屋初查合格率为 50.00%(有設置樣品屋者計 4 件)。經過本局輔導後，複查結果各樣檢查業務皆符合規定，全數改正完畢。





實地輔導建商使用定型化契約情形

(五)月報、年報解碼實價資訊

為清楚呈現房市的變化脈動，本局整合地政及實價登錄兩大資料庫，進行不動產量、價分析，編製發布本市「不動產動態報導」，以協助民眾整體性的解讀房市訊息，進一步在買屋租屋時能作出更好的決策。首次於 104 年 3 月 30 日發布，考量實價登錄迄今已累積兩個完整年度的資訊，為期使報導內容更為豐富，特以「年報」形式呈現，統整 102 年及 103 年不動產買賣、租賃、預售屋成交案件的實價資訊，進行住宅（含大樓、公寓、套房）、辦公商業大樓（廠辦）及店面的交易量價歸納分析，並統計兩年來熱門交易路段變動情形，協助各界全面而深入掌握房市變動趨勢。

104 年 5 月 1 日起按月發布本市不動產動態月報，並結合住宅價格指數資訊，持續以民眾購屋需求角度出發，豐富報導內容，期望藉由媒體力量將客觀、正確之房市資訊傳達到社會大眾，讓政府有效掌握房市解讀優勢，提升施政形象。

不動產動態報導



(六)實價資訊週週報，OpenData 垂手到

為響應政府資訊開放政策，推廣實價登錄資訊之加值應用，提升不動產資訊透明化，於臺北市政府資料開放平台及臺北市不動產實價查詢服務網之實價資訊下載專區提供當期「實價周報」OpenData 資訊免費批次下載服務，率先全國採用「每週更新」模式，提供民眾、不動產相關業者及各學術研究機構下載與加值應用，積極提升本市實價登錄資訊查詢及應用效能。



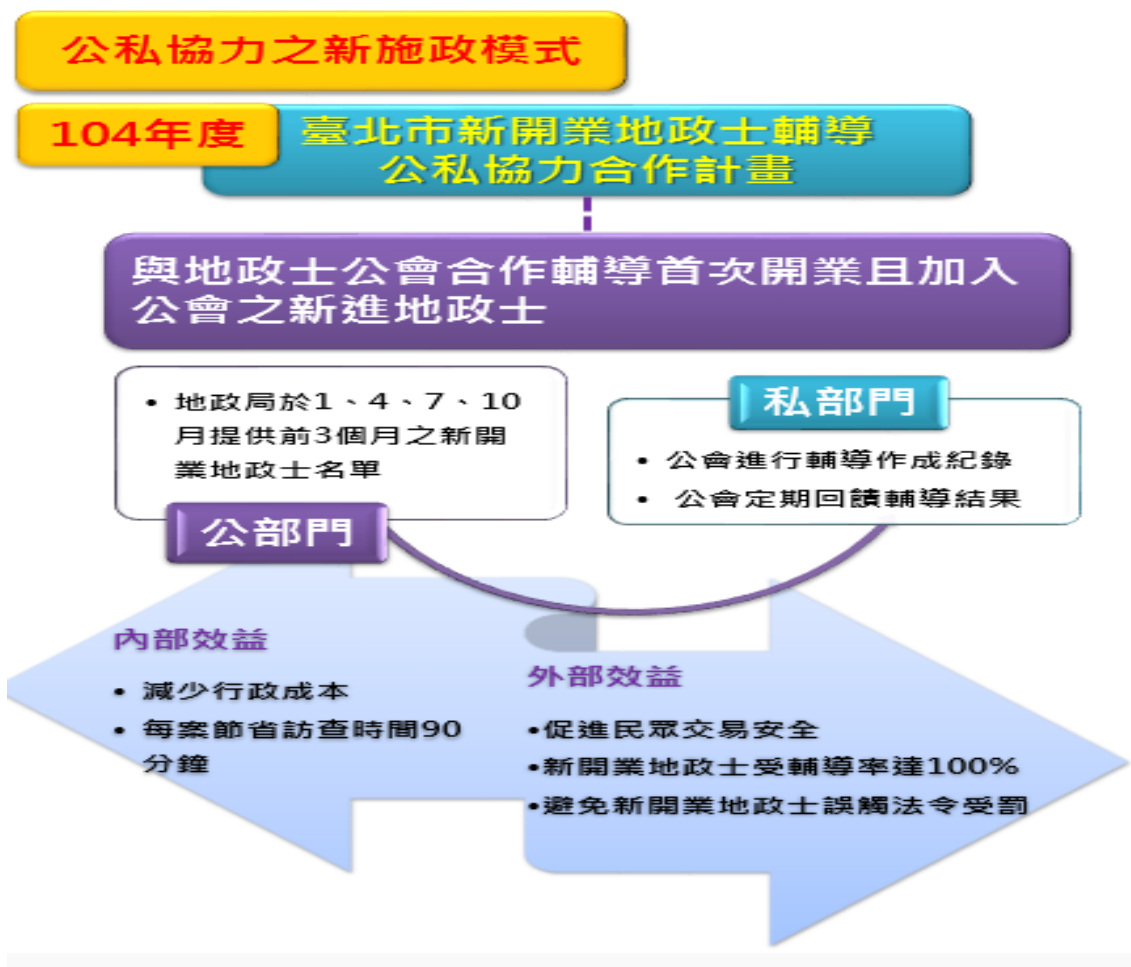
「實價周報」下載管道

(七)公私協力輔導新進地政士

104 年啟動「臺北市新開業地政士輔導公私協力合作計畫」與本市地政士公會合作，全面輔導新開業地政士。本局於 104 年 1、4、7、10 月提供前 3 個月之新開業地政士名單，由公會按季進行輔導作成紀錄後回饋輔導結果。

執行績效：

1. 減少公部門行政成本，104 年 1 月至 7 月共輔導 15 案，共節省 1,350 分鐘。
2. 達成公私協力之新施政模式，促進民眾交易安全。
3. 新開業地政士受輔導率達 100%。
4. 避免新開業地政士誤觸法令受罰。



(八)訂定不動產經紀業廣告、契約、預售屋查核實施計畫

1. 不動產經紀業廣告查核實施計畫

本局於104年3月訂定「臺北市政府地政局104年不動產經紀業廣告查核實施計畫」，並於104年3月至5月辦理第一次查核，查核結果皆符合規定。

查核項目	查核期間	查核對象		查核方式
本市不動產經紀業廣告查核	104年3-5月	仲介	24	由本局查核小組依「廣告查核作業簡要查核表」逐項檢查
		代銷	15	
		仲介代銷	6	
		合計	45家	

均符合規定

2. 不動產經紀業定型化契約查核實施計畫

本局於 104 年 3 月訂定「臺北市府地政局 104 年不動產經紀業定型化契約查核實施計畫」，104 年上半年查核不動產委託銷售契約書共計 30 件，查核結果契約不符規定者均函請業者限期改正，輔導業者使用符合內政部規定之定型化契約。

(九)即時公告違規業者名單

為督促業者依規定經營業務，同時建立交易秩序保障交易安全，並維護消費者權益，自 104 年 3 月起於本局網站業者服務的不動產經紀業專區內公布上個月違規裁法處分確定之「違規業者名單」。截至 104 年 6 月底止，共計公布 30 家違規業者名單。

The screenshot shows the official website of the Taipei City Government Department of Land. The header includes navigation links for Home, Website, English, Feedback, Policy Questions, Bilingual Service, and Online Citizen Service. The main banner features a bicycle and the slogan '優質地政 便捷服務' (Quality Land Administration, Convenient Service). Below the banner, the page title is '不動產經紀業裁罰名單' (Real Estate Brokerage Industry Violation List). The content area explains that the list is published to provide reference for the public and ensure transaction safety. It lists violation lists for 102, 103, and 104 years, with the 104-year list being the current focus. The page also includes a sidebar with various service categories and a footer with contact information and update dates.

五、公地清查 促進利用

(一)清查非市有工地,篩選可無償撥用土地

104 年上半年完成清查 16,153 筆非市有公地，已清出可無償撥用土地 1,837 筆，經檢討評估有使用需求之土地計 801 筆，約 34 公頃，104 年公告土地現值計算約 765 億元；其他經檢討確認已無使用需求者，列冊函送都市發展局辦理都市計畫通盤檢討事

宜，將可活化公有空地利用，加速推動市政建設。

(二)辦理徵收撥用

104 年上半年辦理私有土地徵收 1 案、土地 3 筆、徵收戶數 17 戶、面積 21.34 平方公尺，補償金額計 1,308 萬 1,981 元。徵收補償費保管款新增 21 件、保管金額計 1,413 萬 1,442 元，並受理 78 件申請核發徵收補償費保管款案，核發金額計 6,251 萬 5,046 元。同期撥用公有土地計 11 案、土地 32 筆，面積 5.16 公頃。

六、多元開發 區域再造

(一)咱的社子島評估多元開發

考量社子島開發案原計畫土方需求量大、施工期程長且財務無法自償，經本府決議重新規劃研提確實可行方案，並由林副市長擔任跨局處專案小組召集人，研擬 3 個社子島開發替選方案(其中 1 方案由地政局提出)，為蒐集地方意見、建立地方溝通平台，於 6 月 15 日成立「臺北市政府社子島專案工作站」，辦理 2 場地方說明會，並於 6 月 27 日社子島戶外開講說明會，正式公開 3 項替選方案，並製作模型圖說輔助說明。



(二)市地重劃與都市更新整合

本市自 70 年代開始，即有許多違章建築及違法工廠，不僅違背建管及事業法令，亦有礙市容及產業發展，本局目前已針對本市內湖區窳陋地區及傳統工廠廠區進行改善規劃，同時配合都市發展局推動「港湖水岸地區都市再生規劃」與解決內湖區第九期擬辦市地重劃區拆遷戶安置問題。

由於市地重劃法令未設有拆遷安置原住戶之明文規定，且依當地民意調查之結果顯示，多數民眾強烈表達拆遷安置之需求，本局除致力將重劃拆遷安置方式並同都市計畫妥為研議，有效解決安置問題，亦積極思考多元安置之可行性，遂研商以「市地重劃」與「都市更新」制度整合之可行性，並於 104 年 4 月間成立「重劃結合都更模式」工作小組，提出「市地重劃」與「都市更新」及都市計畫細部計畫之程序配合、兩種開發方式之費用負擔及容積獎勵競合疑義、稅賦減免規定競合之研析，及公辦市地重劃併辦更新重建成功因素分析，並持續歸納待釐清課題並擴大研析範疇。

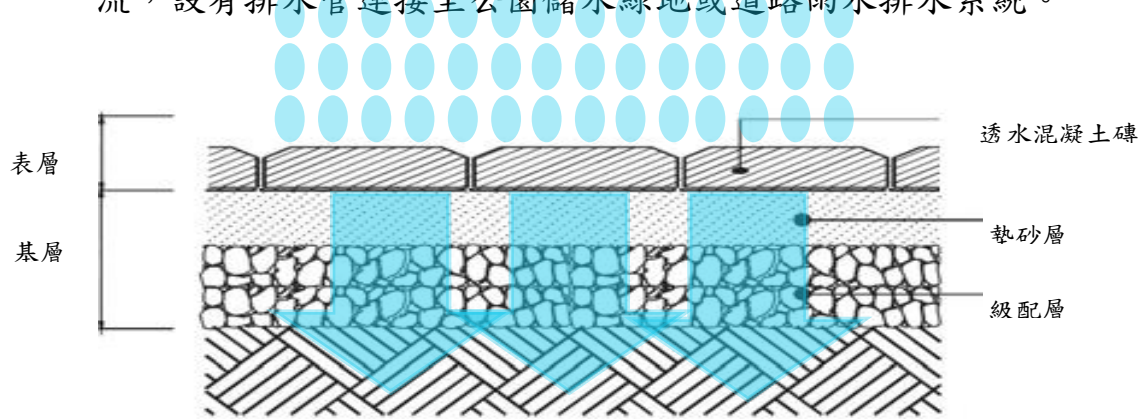
(三)區域徵收納入智慧生態工程

為打造智慧、生態、綠色家園，本局於辦理區段徵收、市地重劃等新開發區，積極導入智慧、生態等構思。

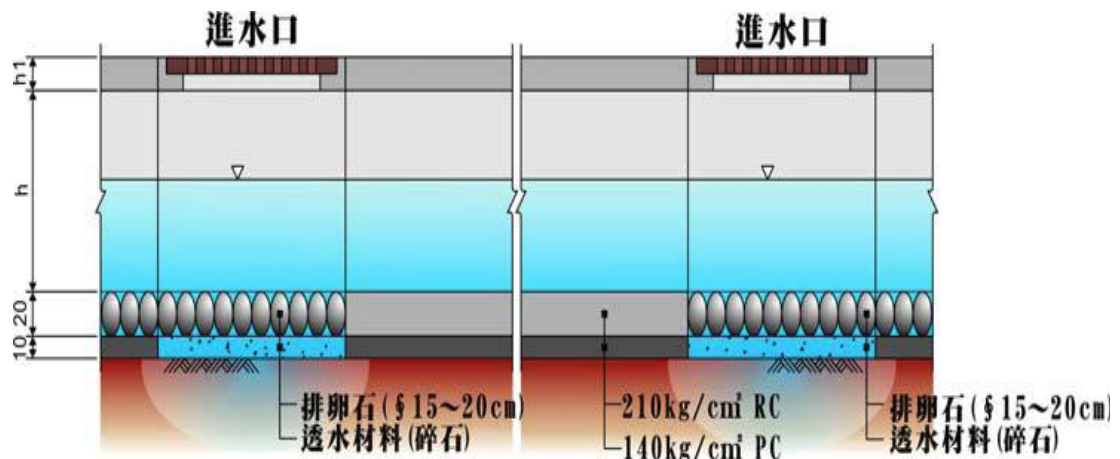
104 年辦理臺北市文山一期及南港三期市地重劃區開發案即納入生態、保水滯洪設計，並考慮綠色資源永續，開發區內樹木以原地保留為原則。

北投士林科技園區區段徵收範圍道路下方施築共同管道，具擴充性，可因應未來智慧型交通的發展；車道兩側以多層次耐溼植物營造社區水綠廊道，淨化空氣並串接雙溪與磺溪間生態，以建構較完整生態環境並達到生態緩衝功能；另整合人行道及自行車道，鋪設高透水混凝土鋪面並採滲透式帶狀植栽槽，利用淺低窪綠地收集雨水與人行道逕流水，使其滲入土壤及地下水中，增加雨水滯流以達到暴雨逕流減量功能，且為避免入滲不及造成溢

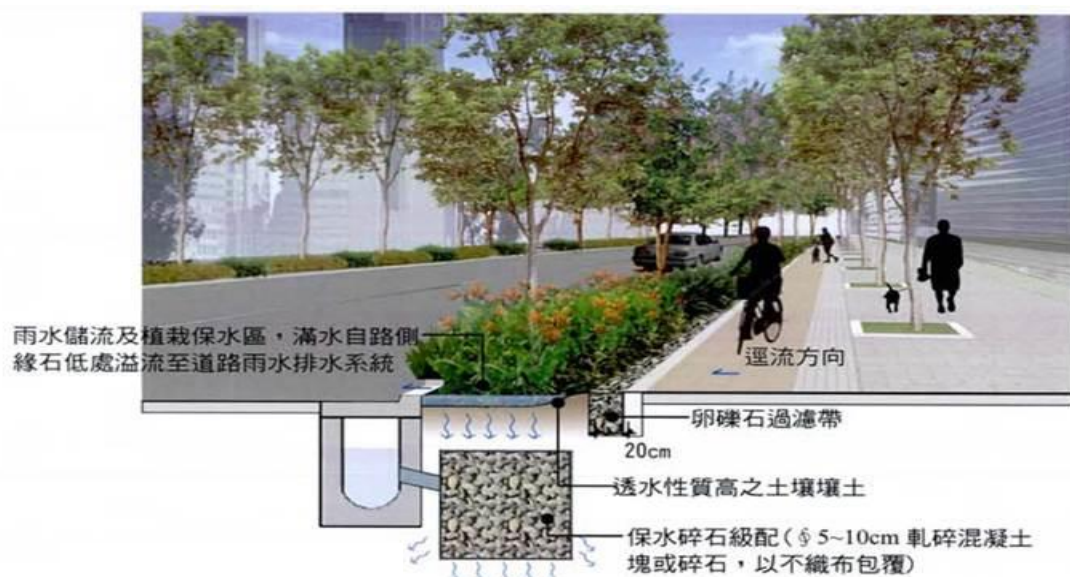
流，設有排水管連接至公園儲水綠地或道路雨水排水系統。



開發區透水混凝土磚滲透示意圖



開發區滲透性側溝示意圖



北投士林科技園區 人行及自行車道側滲透式帶狀植栽槽剖面示意

(四)抵價地分配共享開發利益

北投士林科技園區區段徵收已進入抵價地分配階段，本府於104年4月25、26日舉辦4場抵價地分配作業說明會，參與人數達1500人以上。為提升自行合併效益，延長受理權利價值合併期間為75天，並於當地信仰中心屈原宮及福裕宮成立就地服務站，除受理申請案件外，亦提供民眾面對面諮詢及合併媒合介紹。另本府於104年5月29、6月26日辦理2場協調合併會議，提供媒合平台，增加所有權人選配土地的機會，共享開發利益。



抵價地分配作業說明會辦理情形

(五)田園城市

推動南港區中南段一小段 746 地號土地為田園城市計畫用地，「南港 746 田園」土地為南港車站特定專用區區段徵收剩餘可建築土地，位於南港車站附近，已列入市府「東區門戶計畫」進行整體規劃，未來將打造成為生技產業廊帶，在開發前之空檔開放作為田園使用，期望打造本市為一個綠色健康、教育、生活之田園城市。

該土地可耕作面積約 990 平方公尺，已自 104 年 5 月 15 日起至同年 6 月 15 日於田園銀行網路平台開放人民團體申請認養，期間共計 1 組團體提出申請書，經審查後由「臺北市南港區中南里辦公處」取得認養資格，後續將由南港社區大學協助指導種植技巧。



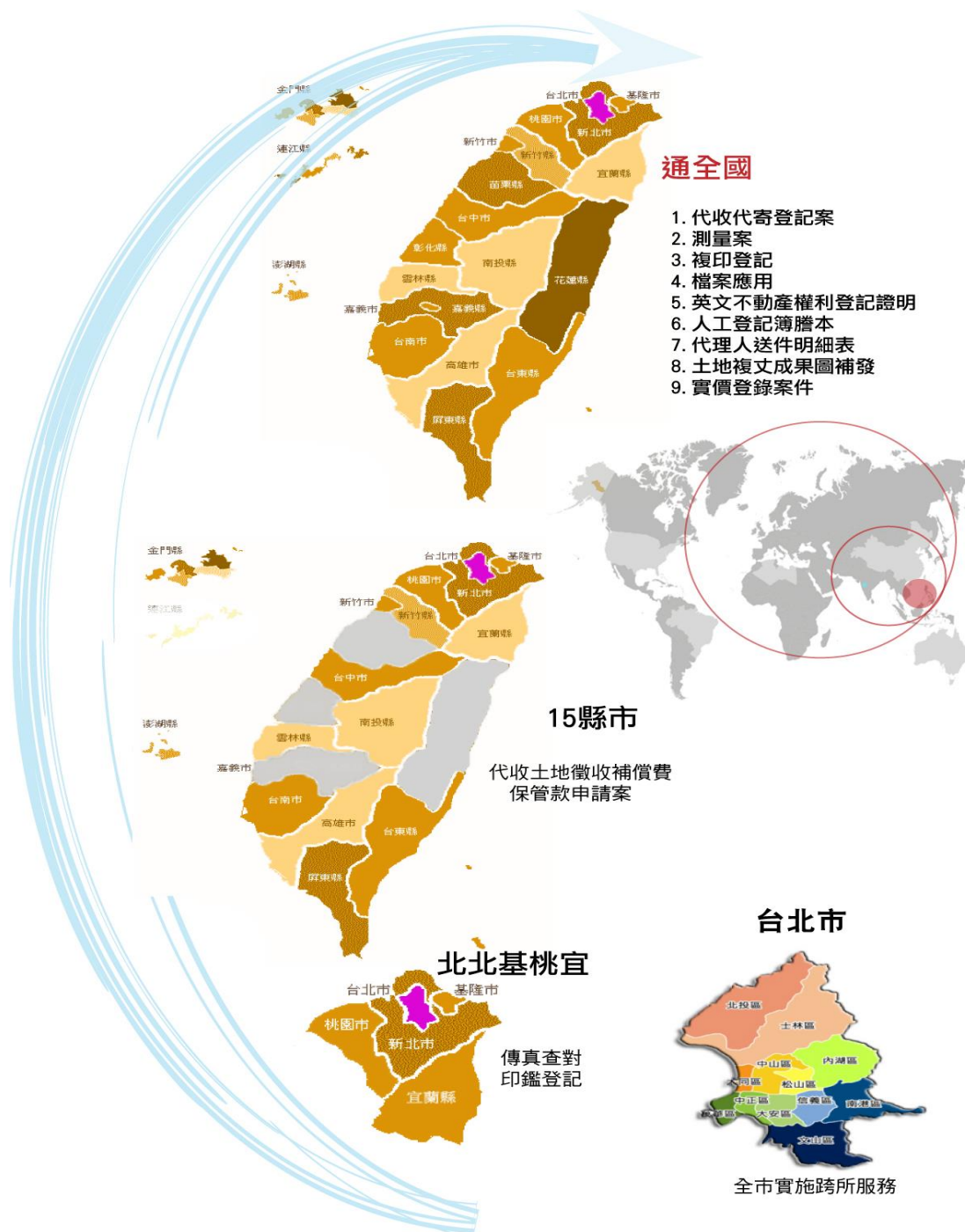
南港 746 田園申請認養資訊介紹

貳、創新措施

前述本期重要施政成果，其中屬創新部分，簡要臚列說明如后：

一、地政服務通全國【全國首創】

(一)本局為使民眾能夠不受轄區限制達到便利洽公之目的，降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，持續精進各項跨域服務，104年3月25日起陸續擴大合作對象，與其他21縣市合作、擴大跨域服務項目與範圍。



(二)作法

1	臺北市	6 所全面實施跨所服務 ☺ 跨所收件跨所登記 ☺ 跨所收文 ☺ 跨所受理土地合併案件 ☺ 跨所隊核發地籍圖重測地籍調查表 ☺ 跨所複印或閱覽信託專簿
2	北北基桃宜合作	主動出擊 ，協調合作傳真查證印鑑登記日期
3	15 個縣市	主動出擊 ，協調合作代收申領土地徵收補償費保管款案件
4	通全國	主動出擊 ，與其他 21 縣市、109 個地所共同合作，提供雙向代收、代寄 ☺ 登記案件 ☺ 測量案件 ☺ 複印登記申請案 ☺ 檔案應用 ☺ 英文不動產權利登記證明 ☺ 人工登記簿謄本 ☺ 代理人送件明細表 ☺ 土地複丈成果圖補發 ☺ 實價登錄「表單登錄、紙本送件」案件

(三)具體效益

超便民	- 提供以顧客為導向之優質服務 - 提升政府積極創新之正面形象
好貼心	- 免除民眾舟車之苦 - 節省民眾交通往返時間及交通成本
高效率	- 跨縣市代收，收件後1天內以掛號函送轄區所 - 郵寄到家，即時透過簡訊發送案件號碼
少麻煩	避免民眾因不知轄區所而送錯地所之不便
大突破	形塑「地政一家親，服務不分家」縣市合作新典範



1. 本市跨所代收 1,388 件
2. 本市跨所登記 42,400 件
3. 跨域合作代收 1,388 件
4. 查證印鑑合作 13 件

二、預約諮詢好周到，安全便利好貼心【全國首創】

(一)說明

隨著政府資訊公開透明，民眾自行申辦土地、建物登記或測量案件的比率愈來愈高，但面對登記、測量案件的相關應附文件、办理流程等，民眾往往有「怎麼那麼麻煩」、「好像很困難」等等不知從何著手的感覺。本局所屬各地政事務所，自103年12月31日實施「預約諮詢服務」。

(二)作法

1. 多元預約管道



攏 A 通

2. 地所提供諮詢服務

人	一對一全程服務
事	登記及測量案件諮詢
時	☺ 地所服務時間(上午 8:30-下午 5:00)皆可提供諮詢 ☺ 每人每次諮詢 30 分鐘
地	本市各地所同步提供
物	免費提供各類地政書表

(三)具體效益

好便利

- 地所配合民眾需求，提供諮詢服務

超貼心

- 民眾清楚案件办理流程與具體作法，避免時間浪費

省荷包

- 民眾委託辦理不動產登記案件，至少須花費2千元以上之委辦費，如辦理買賣、繼承等案件，動輒萬元起跳～現在，透過這項服務，有效幫助民眾節流，成為省錢達人！

實施日起至
104年6月共
計44件

(四)六都同類服務差異性

資料日期:104年5月13日網站查詢

臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
本市各地所 全面提供服務	僅部分 地所實施	無	無	有	無

三、擴大授權，跳躍核章【全國首創】

(一)說明：

跳脫舊有行政思考模式，改造公文流程，採跳躍式陳核，減少公文核章人數，提升公文處理時效及品質，將人力靈活運用在辦理重要業務上，使機關有限的人力發揮最大的效益。

(二)作法

1. 研訂計畫、檢討分層負責及加強宣導定期檢討執行成效，即時掌握資訊，調整作業及步調。



2. 訂定「臺北市府地政局試辦公文流程簡化作業計畫」

策略	內 容	簡化項數	簡化比例
層級下放 (扁平化)	決行層級變更，授權次一層級決行。	7	0.61%
同層授權 (分散式)	同一決行層級，授權以甲、乙章襄助決行。	447	39.18%
跳躍核章 (章減少)	減少核章人員，由原 8 人蓋章，改變為最多不超過 5 人蓋章	項目 1,197 項 減章 1,897 顆章	項目 52.45% 減章 28.23%

(三)具體效益



四、北北基桃宜跨縣市連線服務【全國首創】

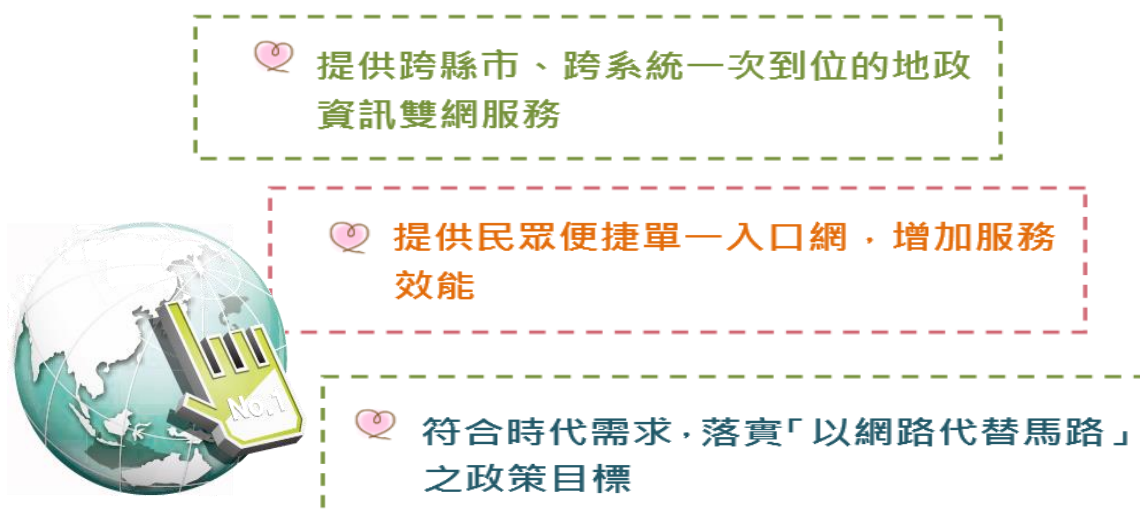
(一)說明

本局於 104 年 2 月 29 日研商推動「北北基桃宜，地政一家親」跨縣市連線作業服務會議中，主動提案於「地政資訊網路 e 點通」服務系統，提供民眾查詢五縣市之地價查詢等資訊。

(二)作法



(三)具體效益



五、住宅價格指數，透明房市脈動【全國首創】

(一)說明

透過持續發布住宅價格指數，逐步檢討精進住宅價格指數特徵模型組合及發布指數類型(例如新增租金、商辦價格指數等)，以提供外界更豐富且具解釋力、代表性之指數資訊，協助建立本市不動產市場解讀指標，讓民眾能夠輕鬆感知房價的趨勢與溫度。

(二)作法

定期發布指數及趨勢分析資訊

1. 每月定期發布全市、大樓、公寓、大安信義中正區、中山松山南港區、士林內湖大同區、萬華文山北投區等七類住宅價格指數資訊。
2. 藉由分析各類別指數與前月、去年同期時點比較之趨勢，及其短、中、長期趨勢變化，為民眾清楚解讀房價變動趨勢。

視指數編製情形檢討模型組合與基期

1. 適時檢討指數採用之基期、標準住宅的特徵組合等內容，促進模型中標準住宅的特徵組合。
2. 適切代表本市住宅交易典型，提升指數模型的代表性與解釋力。

積極擴展指數發布範疇

1. 積極研議擴展指數解釋範疇，例如租金指數、商辦價格指數、新屋指數等，跨越現有住宅市場領域。
2. 提供租屋族租屋、商用不動產交易及不動產專業人士作業參考。

(三)具體績效

媒體關注

- 1 本市住宅價格指數為我國首次由公部門發布之不動產價格指數。
- 2 每月媒體均對於指數資訊投予高度關注。

超越業界

- 1 利用本局稽核完成之實價登錄買賣資訊編製，另參考同心圓理論及地價水準差異，將全市細分為4個次分區分別編製指數。
- 2 無論代表性、細緻性及公正性均優於坊間不動產業者編製之房價指數。

民衆肯定

- 1 根據本府研考會民意調查結果顯示，高達**七成二**的民眾贊成公布「**臺北市住宅價格指數**」；**六成一**的民眾認為公布「**臺北市住宅價格指數**」，對健全房地產市場有幫助。
- 2 民眾對於本局引領推動「**臺北市住宅價格指數**」政策多表贊同與肯定。

(四)六都同類服務差異性

資料日期：104年5月19日網路查詢

臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
全國首創			無		

六、實價服務新體驗，購屋比價好方便【全國首創】

(一)說明

為讓民眾可就實價查詢結果，進一步選取數個特定案例並將選定案例之完整資訊彙整成單一表單，本局 104 年 3 月 4 日於本市不動產交易實價查詢服務中新增「我的比價清單」功能，民眾可透過圖台功能顯示選定案例之位置與街景圖資，俾利進行不同案例之比較分析。



(二)具體效益

查詢績效卓著

我的比價清單功能上線後，平均單月查詢人次較同年 1 至 2 月成長約 10%

協助掌握空間

房屋交易不怕買貴或賣便宜

節省搜尋時間

節省交易案例搜尋整合及買屋賣屋決策擬定時間

(三)六都同類服務差異性

資料日期:104 年 5 月 19 日網路查詢

臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
☺可選取 20 筆案件下載與列印 ☺具備選取案件空間顯示功能	☺案件下載選取以 10 筆為限 ☺無選取案件空間顯示功能			無	

七、實價登錄檢核程式【全國首創】

(一)說明

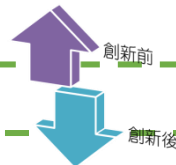
為確保實價登錄資訊正確性，本市各地政事務所實價登錄櫃檯專責承辦同仁須就買賣案件全面檢視，惟透過人工長時間、制式化進行比對作業，恐有比對疏漏之虞。

為簡化檢核流程，並為確保實價揭露資料正確性，本局乃自行設計、委外開發比對程式，以數位化作業取代人工檢核，並於 104 年 3 月 11 日回饋內政部。



(二)作法

人工檢核



檢核系統產製成果報表 ~ 每天 1 分鐘

臺北市大安地政事務所 買賣不動產成交案件實際資訊申報案件檢核表														
1														
2	列印日期:104年1月12日													
3	列印人員:xxx													
4	查詢條件:104年01月09日~104年01月11日													
5	申報書序號													
6	買賣成交案件													
7	104年01月	房地(土地)	103	大安	238390	103年12月	地政士	潘○○	Fxxxxxxxx	台北市松	xxxxxxxx	8.01		
8	104年01月	房地(土地)	103	大安	257470	103年12月	地政士	陳○○	Axxxxxxxx	臺北市松	xxxxxxxx			0242-0512
9	申報書序號總件數:2													

(三)具體效益



103年6月至104年6月止，檢核25,422件案件，通知改正2,852件。

(四)六都同類服務差異性

資料日期:104 年 5 月 1 日網路查詢

臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
全國首創			無		

八、預售屋聯合稽查【全國首創】

(一)說明

鑑於民眾購買預售屋時，僅得藉由契約、廣告、樣品屋等資訊了解產品內容，故本局聯合法務局、建管處等單位研訂「臺北市預售屋銷售規範」，供業者及執法人員遵循，該規範於103年8月15日起生效，本局依規範第10點聯合法務局、建管處進行聯合稽查，同時與國稅局合作查核紅單轉讓情形。



(二)作法



針對預售屋銷售，從建築業者的建照執照是否取得、樣品屋、實品屋設置相關規定，到經紀業者廣告及銷售行為一系列的管理，並列出市府查核重點，供業者遵循。市府藉由跨域合作的聯合稽查，除節省行政成本，也避免業者須多次受檢，並召開記者會公布查核結果，提醒業者注意進行自律管理，也提醒民眾注意保障

(三)具體效益

1

本局與法務局、建管處聯合財政部臺北國稅局組成預售屋聯合稽查小組，對於查核結果違反規定者，業者均依規定限改完成，確達導正業者之成效。

2

訂定銷售規範，使業者有所遵循，提升業者的服務品質，並使本府執法人員處理模式一致。

3

104年6月25日召開記者會公布查核結果，提供消費者正確的、透明的消費資訊，期能健全房市交易秩序，讓民眾買房安心、放心。

(四)六都同類服務差異性

資料日期:104年6月10日網路查詢

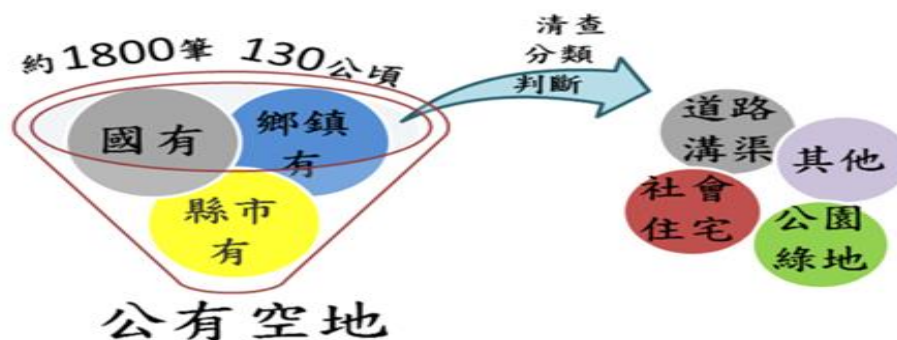
臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
全國首創	無				

九、清查非市有公地，篩選可無償撥用土地【全國首創】

(一)說明

為協助推動市政建設、促進公地利用，以提升市民生活品質，本局遂全面清查本市非市有公地，並建置可供「無償撥用」之土地資料，列冊供各目的事業主管機關參考評估。

(二)作法



(三)具體效益

1	清查本市非市有公有空地計 16,153 筆，清出可供無償撥用公有空地計 1,837 筆，面積約 130 公頃，全數依使用分區提供各目的事業主管機關參考。
2	☺ 透過清查本市非市有公地，經各目的事業主管機關檢討後評估有使用需求土地計有 801 筆，34 公頃，依 104 年公告土地現值計算約 765 億元，得提供社會住宅 3 筆 0.68 公頃。 ☺ 其他經檢討確認已無使用需求者，列冊函送都市發展局辦理都市計畫通盤檢討事宜，並建置相關資料，活化公有閒置或低度利用之土地，發揮土地最大效能，避免土地資源之浪費。
3	減少市政財政支出，提供可無償撥用土地予本府各機關作整體利用考量。
4	提升市民生活品質，持續加強推動市政建設。

(四)六都同類服務差異性

資料日期:104年6月10日網路查詢

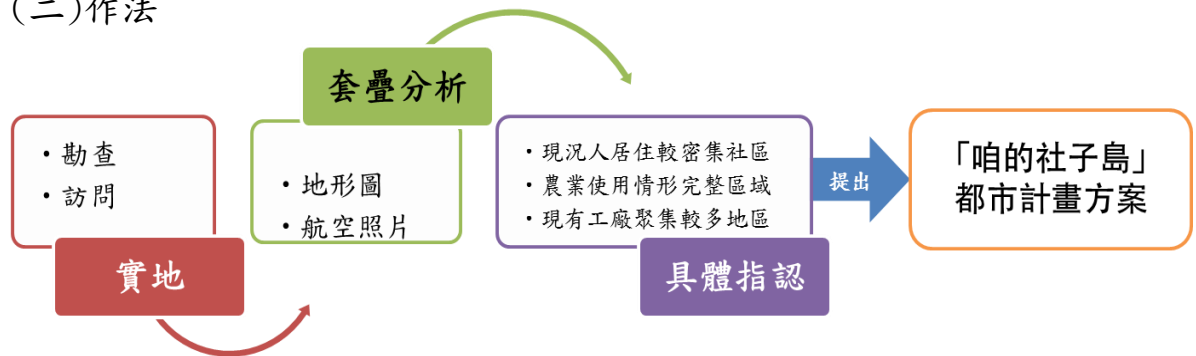
臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
全面清查本市非市有公地，並建置可供「無償撥用」之土地資料	無				

十、咱的社子島評估多元開發

(一)說明

社子島開發計畫因諸多歷史因素糾葛複雜，部分區域合法建築物密集（且為3至4層之公寓式建築），其他區域則有工廠或大面積農業使用。過去本府所提出之開發計畫，無法滿足不同屬性權利人之意見。

(二)作法



在計畫區內結合一般徵收、區段徵收、都市更新、開發許可及容積移轉多元方式

(三)具體效益

1

現況人居密集地區劃出區段徵收範圍外，改採都市更新方式開發，可減少拆遷戶安置問題。當地重要信仰中心亦可獲得保存，大幅減低民眾抗爭阻力。

2

保留現有公共設施（學校、道路系統、及灌溉水路系統），開發期間公共服務不中斷，更可節省開發支出。

3

配合土地使用現況規劃不同開發方式，再依開發方式之不同賦與差異化開發強度，讓各權利人間之權利義務獲得調合。



柯市長主持社子島
戶外開講說明會

用心解決問題～不再侷限於單一可能性而能有更細膩的作法

參、104 年下半年重要工作計畫

一、創新服務 簡政便民

(一)創新簡政便民

1. 執行地籍清理，促進土地利用

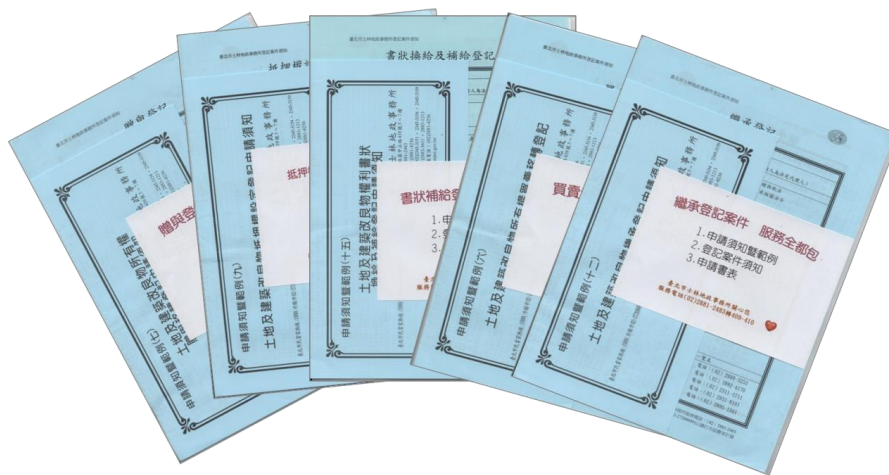
依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產署、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用，並依該計畫預定時程辦理未能清理土地之標售作業。

2. 持續革新並推動便民服務

強化登記業務，推動土地測量革新，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政・便捷服務」之目標，就 104 年度已推動之創新便民服務加碼再精進：

(1)預約服務向前進

(2)地政便利包，幫您省荷包



(3)主動通知多更多

為使各項地政業務申辦流程更為透明，民眾可掌握各類申請案件受理進度，並減少電話查詢次數及時間，主動提供通知服務讓民眾透過行動載具，隨時隨地掌握申辦案件的最新資訊。

3. 測量定位即時通

廣續辦理本市衛星定位測量基準站建置作業，以期提升開發

區地籍測量精度、縮短測量案件辦理時間、提升成果品質及一致性、避免後續施工錯誤、提供即時定位服務並促進本府資訊透明。

4. 圖籍疑義釐清，確保人民權益

賡續辦理 104 年度地籍線與建築線疑義清理作業，以加速辦理本市宗地土地涉及地籍線與都市計畫樁位（建築線）疑義案件，減低土地相關權利人困擾，減少民怨，進而增進行政效率，促進市政建設。

5. 控制點清理補建，精確測量成果

賡續辦理 104 年度加密控制點及地籍圖根點清理補建作業，提供精確測量控制點，俾利本市各應用測量機關使用。

6. 逕為分割土地，活化土地利用

賡續辦理本市土地涉及不同使用分區逕為分割作業，俾利相關權利人據以辦理後續土地處分、管理及開發事宜。

（二）督導登記及測量業務，提升服務品質

賡續督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務品質。

（三）處理法令疑義，提高行政效率

處理本市各地政事務所及本局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物登記、測量案件，提高行政效率。

（四）加強專業知識，提升服務效能

為配合法令增修及實務作業需求，以共同研習討論及分享實務經驗方式，整合同仁對同一案件之最適處理方法，定期辦理法令研討會，以提升民眾滿意度及行政效率。

二、圖資奠基 智慧城市

（一）維護並擴增系統功能，提升行政效能

維持「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常作業，辦理系統維護及功能擴增事宜。

1. 推動地政資料 e 化及發展地政資料加值運用，呈現更便捷的查詢

服務。

2. 依資訊安全管理(ISMS)制度持續推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全。

(二)促使本市控制網系單一化

為使本府各應用目的事業主管機關辦理控制測量成果能架構於本市加密控制測量網系，促使本市控制網系單一化，研議訂定「臺北市各機關辦理控制測量作業規範」，規範本府各機關辦理控制測量作業方式，該作業規範將於召開會議研商內容後頒布實施。



(三)圖資 e 化，推動數位應用

賡續進行本市地籍圖重測相關圖冊掃描建檔作業，預計於 105 年 9 月底完成；另俟臺北市地籍測量圖資掃描系統-新增地籍圖重測結果清冊掃描功能完成後，續擬訂地籍圖重測結果清冊掃描建檔工作計畫，俾以推動圖資全面 e 化及數位應用之目標。

(四)臺北市應用測量成果管理系統

建置「臺北市應用測量成果管理系統」，有系統、有效率的將應用測量成果建置為專屬本市之測繪資訊資料庫，並將測繪成果有效應用，增加本府行政效能，預計於 104 年底完成驗收。

三、精進查估 合理稅基

(一)合理查估土地稅基

積極辦理本市 105 年公告土地現值及公告地價各項前置作業，例如持續調查買賣實例及影響區段地價之因素資料、辦理公開說明會等，並加強檢視 6 大類地區地價水準與動態，俾如期於 105 年 1 月 1 日公告。

(二)提升實價查詢服務

受理申報登錄不動產成交案件實際資訊，按週稽核及揭露實價登錄資訊，並透過持續新增不動產交易實價查詢服務功能、按週提供免費最新實價資訊下載服務及發布不動產動態報導等措施，提升實價加值資訊服務品質，降低目前不動產資訊不對稱情形，健全不動產市場。

(三)精進住宅價格指數

按月發布本市住宅價格指數，並持續精進住宅價格指數特徵模型組合，及檢討指數編製基期，以期提供外界更具解釋力與代表性之指數資訊，協助各界了解本市不動產市場價格趨勢。

(四)徵收補償市價查估

依土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定，於 104 年下半年完成 105 年預定徵收案(估價基準日為 104 年 9 月 1 日)之宗地市價查估及評議作業。

(五)如期辦理地價指數

辦理 104 年 4 月至 104 年 9 月都市地區地價指數查價作業。

四、交易安全 健全房市

(一)公告預售屋聯合稽查不符合規定業者名單。

(二)賡續辦理不動產經紀業查處作業，以維護不動產交易秩序，保障消費者交易安全。

(三)辦理不動產經紀業座談會，藉機與業者溝通交流，宣導執業須知。

(四)檢討劃定土地法第 14 條第 1 項第 1 至 4 款不得私有土地，確保公眾利益，兼顧維護自然景觀。

- (五)執行地政士業務檢查及實價登錄查核，促其遵守執業規範，以維護不動產交易秩序外；與地政士公會協力合作，輔導新開業地政士相關執業應注意事項。

五、公地清查 促進地用

(一)執行地籍清理

依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產署、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用，並依該計畫預定時程辦理未能清理土地之標售作業。

(二)減少財政支出

清查非市有公地，篩選可無償撥用土地予本府各機關作整體利用考量。

(三)活化土地利用

清查可使用之公有土地，積極參與市政規劃，協助各機關撥用建設用地，促進城市進步。

(四)審慎徵收撥用

配合本市公共設施用地計畫與公共工程計畫，審慎辦理私地徵收，推動公共建設，積極通知民眾領取徵收補償費，維護市民權益；協助機關公地撥用，促進市政建設。

(五)管控撥用進度

配合相關局處使用需求，管控撥用土地進度。

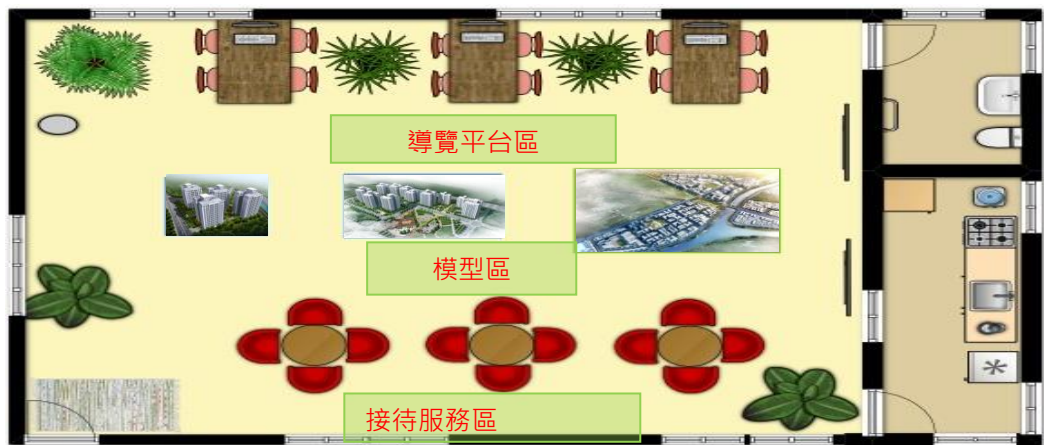
六、多元開發 區域再造

(一)北投士林科技園區區段徵收

完成抵價地分配、第 2 期工程範圍建築改良物安置資格核定、專案住宅配售、第 1 期各項工程、專案住宅工程施作及第 2 期預屯土施工圍籬與土方整理工程等作業，並賡續辦理第 2 期各項公共工程設計。

(二)專案住宅配售中心實施計畫

為使北投士林科技園區專案住宅承購戶自選配、簽約、登記至交屋入住階段均能順利進行，本局（土地開發總隊）特訂定「北投士林科技園區專案住宅配售中心實施計畫」，承購戶可清楚了解專案住宅各戶差別、售價等資訊，同時在1樓管委會空間成立「參觀接待處」，除接待承購戶實地看屋外，並結合「北投士林科技園區專案住宅導覽平台」及實景建築模型，服務承購戶虛擬看屋；再者，該計畫亦使配屋後的房屋買賣繳款、簽約、登記及點交房屋階段，得以有規劃、步驟性的執行依據。



接待區規劃構想圖

(三)社子島地區區段徵收

本府已於104年7月16日啟動社子島地區開發前專案調查作業，了解當地居民真實居住的環境與遭遇的問題，本局亦針對區內約2,500個門牌建物進行土地、建物使用及開發方式之訪談調查，調查所得之資料將納入後續都市規劃及安置計畫之參考。

(四)南港區第三期市地重劃

賡續辦理工程施工、評估重劃前後地價、土地分配設計及公告土地分配結果等作業，另將提前辦理土地預分配，俾加速開發期程。

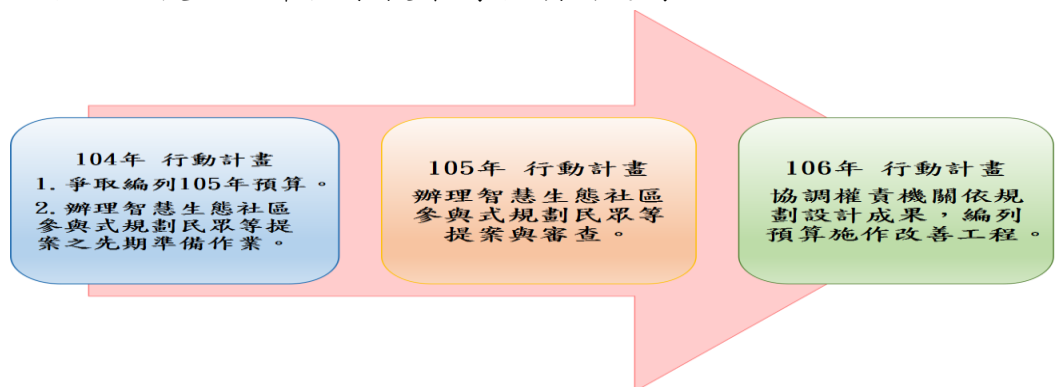
(五)文山區第一期市地重劃

賡續辦理工程施工及公告土地分配結果。

(六)智慧生態社區參與式規劃民眾等提案先期準備作業

過去抵費地基金提案係由機關或學校提出，較無法直接反映民眾需求，爰擇定抵費地出售盈餘款基金專戶可支用金額超過3,000萬以上之15個重劃區，引入參與式預算精神，擬辦理智慧生態社區參與式規劃民眾等提案。105年先擇定南港一期(南港軟體園區)、內湖六期(內湖科技園區)、士林二期、松山二期(信義計畫區)及木柵二期等5處，開發完成迄今長達20年以上之重劃區，開放民眾等提案先期規劃；日後再視實際需求辦理另10處之參與式規劃民眾等提案。各重劃區民眾結合專業者之提案經跨局處小組審查具有可行性且最符合智慧生態社區規劃原則者，分別支給規劃設計費10萬元，並俟規劃設計成果，納入未來地區維護、改善工程。

鑑於參與式預算及民眾結合專業者提案，均為新措施，爰訂於104年下半年即啟動先期準備作業，以讓在地民眾、社區規劃師或專業團隊等了解本案之精神、作業方式與效益，並試行媒合民眾參與民政局辦理之公民參與培力課程，以激發參與提案動機及能力，使105年徵求提案時能順利進行。



(七)智慧生態社區示範計劃

每月定期召開會議，試行將智慧城市辦公室試驗場域與地政局的智慧生態社區計畫結合，並與產業局合作，由智慧城市辦公室協助整合政府單位、產業及技術資源。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 104 年下半年重要工作計畫，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！



智慧 · 公義 · 生態 · 大臺北





臺北市政府地政局

Department of Land, Taipei City Government



中華民國 105 年 4 月

臺北市議會第 12 屆第 3 次大會

工作報告



公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北

報告人：地政局局長李得全

資料時間：自 104 年 7 月 1 日

至 104 年 12 月 31 日

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢貴會第 12 屆第 3 次定期大會開議，得全應邀前來報告本局 104 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。

地政乃庶務之母、建設之基，其主要工作包括測繪、地籍、地價、地權及不動產交易、地用與土地開發等，地政之良窳，攸關國家經濟社會及環境的發展，與人民財產權益息息相關，本局秉持「公義、智慧、生態、大臺北」之施政願景，結合多元資源，進行地政服務、土地開發、規劃、建設、管理，積極推展本局施政目標與重點整合成「房市資訊大公開」、「服務聯網地政雲」、「智慧生態示範區」、「公私協力促公益」等 4 大亮點計畫，期使地政服務大躍進與貼心市民的服務。

以下謹就本局自 104 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 105 年上半年重要工作計畫做報告，敬請指教。

目 錄

壹、本期重要施政成果.....	1
一、創新服務 簡政便民.....	1
二、圖資奠基 智慧城市.....	8
三、精進查估 合理稅基.....	11
四、交易安全 健全房市.....	14
五、公地清查 促進地用.....	20
六、多元開發 區域再造.....	20
貳、創新措施.....	26
參、105 年上半年重要工作計畫.....	32
肆、結語.....	44

壹、本期重要施政成果

一、創新服務 簡政便民

(一)跨域跨界服務

1. 地政服務通全國

本局自 104 年 3 月 25 日起，與其他 21 縣市合作，實施全國 22 個縣市計 109 個地政事務所共同提供雙向代收並代寄「登記及測量案件申請」。並自 104 年 6 月 1 日起，新增「複印登記原案」、「檔案應用」、「英文不動產權利登記證明」、「人工登記簿謄本」、「代理人送件明細表」、「土地複丈成果圖補發」及實價登錄「表單登錄、紙本送件」案件等 7 項代收服務項目，11 月 3 日起再增加「利害關係人申請異動索引、異動清冊」及「複印信託專簿、共有物使用管理專簿及土地收益限制約定專簿」等 2 類代收服務項目，總代收項目已達 10 大類共 74 項人民申請案件服務，完成了地政服務通全國的創舉！



**全國22縣市109個地所
共同合作提供雙向代收代寄服務**

1.登記、測量案件	6.代理人送件明細表
2.複印登記申請案	7.土地複丈成果圖補發
3.檔案應用	8.實價登錄「表單登錄、紙本送件」案件
4.英文不動產權利登記證明	9.利害關係人申請之異動索引、異動清冊
5.人工登記簿謄本	10.複印信託專簿、共有物使用管理專簿 及土地使用收益限制約定專簿

本期本市受理跨縣市代收案件共計 2,995 件，其他縣市受理代收本市案件計 458 件。本市代收案件數比上期 1,388 件增加了 1,607 件（增加

115.78%)；其他縣市代收本市案件亦比上期 153 件，增加了 305 件（增加 199.35%）

2. 北北基桃宜合作傳真查證印鑑登記日期

本局自 104 年 5 月 11 日起，如本市地政事務所遇有戶役政系統無法查對印鑑登記日期之情況時，得以傳真「臺北市地政事務所查對印鑑登記日期傳真聯繫單」方式，向新北市所轄戶政事務所查詢印鑑登記日期，並循此合作模式，積極徵詢其他合作縣市，截至 104 年 12 月底止，本市各地所已得以傳真方式向新北市、基隆市、宜蘭縣及桃園市所轄戶政事務所查對印鑑登記日期，形成北北基桃宜合作模式，本期傳真查證印鑑登記日期共計 29 件。比上期 13 件，增加了 16 件，每件至少可減少 2 天公文往返查對時間。

3. 買賣案件一站式窗口服務

為簡化申辦登記流程，本府訂頒「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，自 102 年 10 月 1 日起，整合地政及稅捐機關作業流程，提供民眾跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務，案件辦理時間由 3 日縮短為 2 日（不含假日），大幅提升辦理登記之便利性及時效性，並降低申辦人往返奔波之辛勞及交通成本。

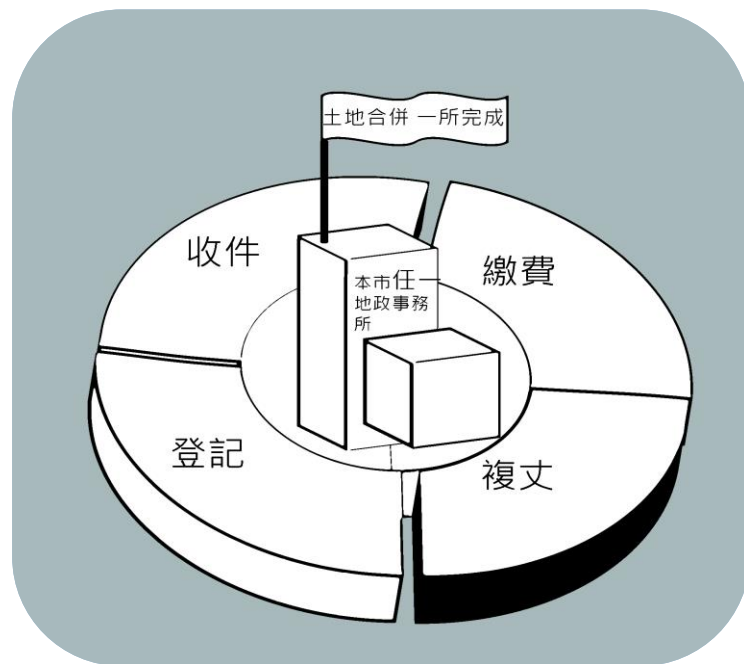
本局以「單一窗口、全程服務」之服務理念，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，針對符合一定條件之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記案件，得利用地方稅網路申報作業系統申報並自行列印土地增值稅、契稅繳款書、印花稅大額憑證應納稅額繳款書及各稅欠稅（費）繳款書等，於繳納稅款後，持相關文件向本市任一地政事務所

稅捐櫃檯辦理完稅程序，隨後即可於該地政事務所申辦登記，本期辦理件數共計 3,701 件，比上期 3,526 件，增加了 175 件(增加 4.96%)。

此一創新措施，經世界銀行在財產登記指標就「可靠性、透明度、涵蓋範圍及糾紛解決」等 4 個面向調查各國財產登記的實際運作情形，我國全球排名得以由第 40 名大幅躍進至第 18 名，深獲肯定。

4. 跨所受理土地合併案件

本市各地政事務所為方便民眾申辦土地合併複丈案件，得免受地籍轄區之限制，全面受理跨所土地合併案件之申請。



本期本市各地政事務所共受理 26 件跨所申請辦理土地合併案件，可有效縮短行政流程，增加案件處理效率，平均每件案件可減少 1~1.5 日之處理日數。

5. 跨所隊核發重測地籍調查表

本局所屬所隊為降低民眾舟車勞頓之苦並節

省交通成本，全面受理「跨所隊核發重測地籍調查表」之申請，民眾可就近向本市各地政事務所或本局土地開發總隊申請核發本市重測地籍調查表。

本期本市各地政事務所共受理跨所隊核發重測地籍調查表 8 件，民眾除本局土地開發總隊外，可就近向鄰近之地政事務所申請核發重測地籍調查表，增加申請管道，提高服務品質。

重測地籍調查表示意圖

(二)便捷友善服務

1. 遠途先審，服務馬上到

為減少遠途申請人申辦登記案件之往返次數，本市各地政事務所自 103 年 8 月 20 日起可受理遠途申請人申請登記案件先行審查，只要申請人或代理人的戶籍地址或地政士事務所登記所在地在臺北市、新北市、基隆市以外之其他縣（市），且申請登記案件符合簡易案件等類型，並經申請人或代理人主動提出者，地政事務所即可先進行審查作業，並將審查結果告知申請人或代理人。

自 104 年 10 月 1 日起另將基隆市納入，本期遠途先審共計 56 件，節省民眾時間成本計 223 小時，節省民眾交通成本共 44,558 元。

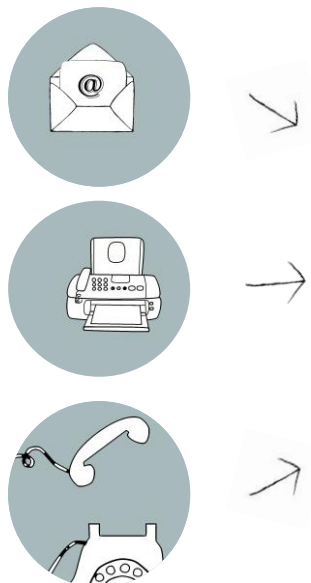
2. 信用卡繳納地政規費

本市各地政事務所現行提供民眾繳納地政規費之管道計有銀行本票（或支票）、晶片金融卡 ATM 現金及悠遊卡（電子錢包）等多種方式，為持續推動繳納地政規費管道之多元性，免除民眾攜帶現金繳費風險，自 103 年 10 月 1 日起，本市各地政事務所不限登記及測量案件種類，受理民眾於地政線上申辦系統以信用卡繳納地政規費，本期計受理 71 件。

（三）預約主動服務

1. 預約服務向前行

為縮短民眾臨櫃申請等候時間，自 104 年 6 月 29 日起，本市各地政事務所全面提供 11 項預約申請服務，民眾可以透過網路（電子郵件）、電話或傳真方式提出預約申請，受理之地政事務所於辦畢後，將主動以電話通知民眾攜帶應備證件正本及印章至地政事務所核對身分，並於繳納規費後，即可領件。



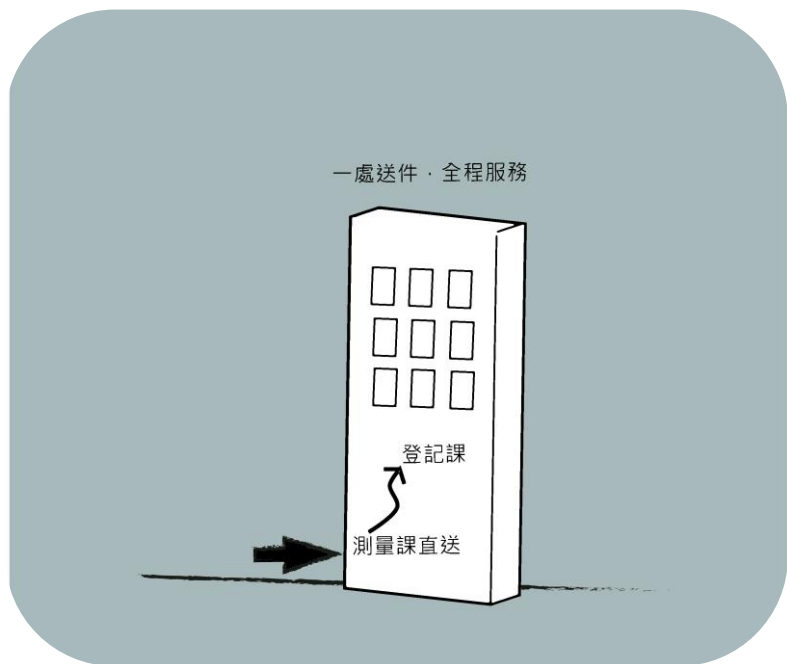
1. 購買土地界標
2. 土地鑑界排件
3. 測量原案複印（限轄區所）
4. 補發土地複丈成果圖（限轄區所）
5. 第一、二類地籍登記謄本（跨所受理）
6. 多目標地籍圖謄本（跨所受理）
7. 第一、二類人工登記簿謄本（跨所受理）
8. 英文不動產權利登記證明（跨所受理）
9. 登記原案複印（限轄區所）
10. 信託專簿複印（跨所受理）
11. 地政規費退還

本期本市各地政事務所共受理 195 件，民眾以網路（電子郵件）、電話或傳真方式提出預約申請，地政事務所可預先審查並提前準備相關資料，有效節省民眾現場等候時間。

（四）簡化作業服務

1. 門牌勘查作業再簡化

民眾申請門牌號勘查，勘查完竣領取勘測成果圖後，須再送件申辦門牌更正登記。現開辦之單一窗口服務，民眾僅需於第一次來所時填具測量及登記申請書，門牌勘查結案後，即直接將登記案移送登記課辦理登記。



門牌勘查作業再簡化自 104 年 6 月 30 日起開辦，本期本市各地政事務所共受理 6 件，可幫民眾節省奔波往返的時間與交通成本，並縮短作業流程，作業時間約可縮短 2 天。

2. 現場販售土地界標及核發收據

本市地政事務所於土地複丈現場販售土地界標及核發收據，並自 104 年 12 月 1 日起全面

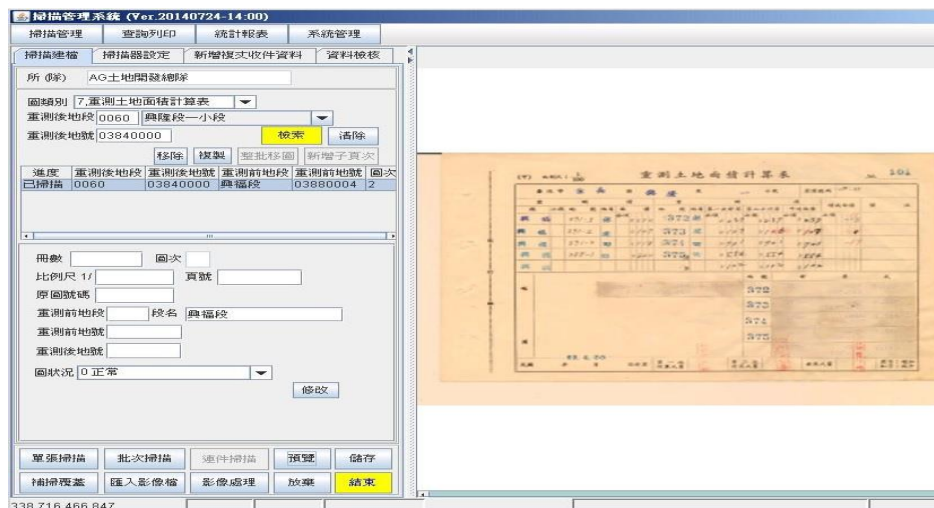
正式開辦，釘樁需要多少界標，就買多少界標，民眾可以不用煩惱沒用完的界標需辦理繁瑣的退費程序，也不用擔心買的界標在現場不夠用，隨時於現場追加購買界標。



本期本市各地政事務所於土地複丈案件現場已受理 19 件案件，民眾不必預先購買界標，可於土地複丈現場申購，避免沒用完界標仍須辦理退費手續之麻煩。

(五)圖資 E 化管理

本局土地開發總隊辦理本市地籍圖重測相關圖冊掃描建檔作業，截至 104 年底土地面積計算表掃描建檔作業已完成 79%，預計於 105 年 9 月底土地面積計算表可全數完成，俾利推動圖資全面 E 化及數位應用之目標。



掃描管理系統示意圖

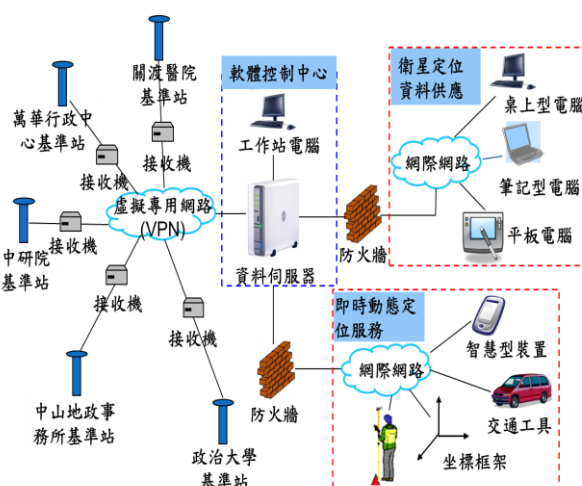
二、圖資奠基 智慧城市

(一) 衛星定位基準站硬體建置

完成基準站硬體建置，目前計有關渡醫院、萬華行政中心、中山地政事務所、政治大學、中研院等 5 站已開始運作，另亦整合本市周邊內政部(陽明山)、氣象局(核一廠、板橋、五股坑及坪林等 4 站)等單位建置之衛星接收站資料，作為後續高精度即時定位測量服務推行基礎。



衛星定位基準站分布圖



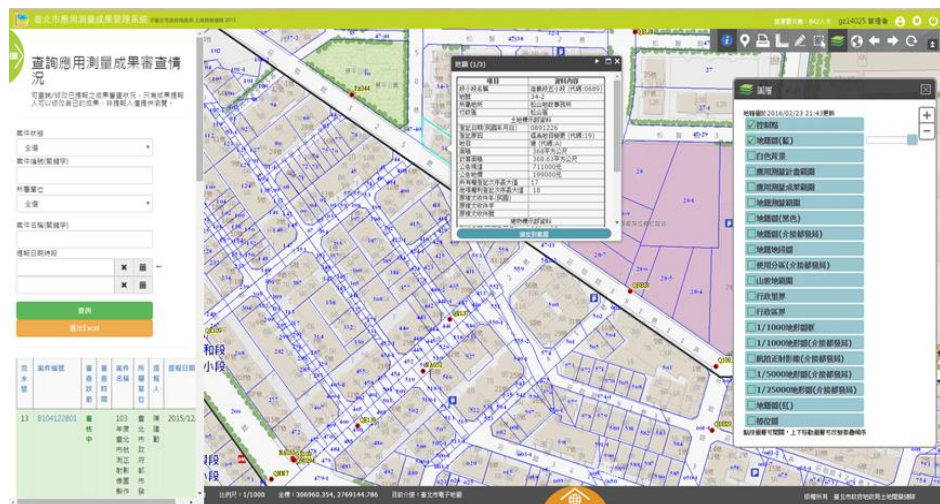
衛星定位基準站系統架構圖

(二)圖籍疑義釐清，確保人民權益

辦理 104 年度地籍線與建築線疑義清理作業，以加速辦理本市宗地土地涉及地籍線與都市計畫樁位（建築線）疑義案件，減低土地相關權利人困擾，減少民怨，進而增進行政效率，促進市政建設。

(三)建置「臺北市應用測量成果管理系統」

建置「臺北市應用測量成果管理系統」，可有系統、有效率的將應用測量成果建置為專屬本市之測繪資訊資料庫，並將測繪成果有效應用，增加本府行政效能，已於 104 年底完成驗收，系統預計於 105 年 4 月份正式上線。



臺北市應用測量成果管理系統

(四)本市建物測量成果圖數化作業建置

為提供民眾線條清晰、解析度高及品質佳的建物測量成果圖謄本，本局委外辦理本市建物測量成果圖數值化作業、編繪三維地籍建物測量成果圖並開發三維地籍建物測量成果核發軟體。

本期辦理本市建物測量成果圖數化作業共 1697 棟建物，提高本市數值建物測量圖比例，並完成本市三維地籍建物測量成果圖核發軟體。

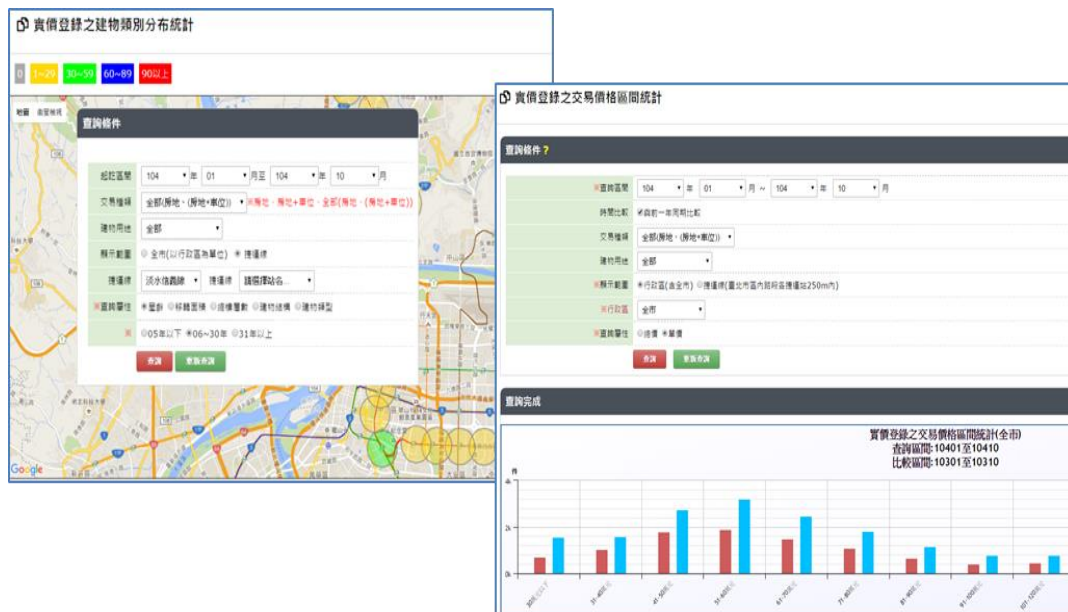
(五)「臺北地政電子報」再出發

發行「臺北地政電子報」之目的，在於分享資訊、倡議新知、激勵創新、凝聚共識、糾結力量促使改變成真，104年8月復刊再出發，每期除推出不同的「主題報導」，並將針對社會關注的地政議題，探討「熱門話題」及「系列報導」，搭配「地政講堂」之專家倡議，也將分享與民眾權益相關之「房地報導」、「不可不知」及「好康快報」等即時資訊，及「地政家族」之重要訊息。此外，「臺北地政電子報」採用瀑布流模組編排設計，以圖像方式呈現，方便各類尺寸之電腦、平板或手機輕鬆閱讀與回應。



(六)「地政業務統計資訊」立即查

為讓地政資訊更具可讀性，104年10月起推出「地政業務統計資訊」線上查詢服務，突破傳統以文字或表格呈現統計成果，改採互動式查詢方式，以生動活潑的視覺化統計圖及區間分布圖呈現，便利民眾簡易解讀。現階段提供的統計類別有不動產登記、實價登錄、地用及不動產交易消費糾紛等統計資訊。



三、精進查估 合理稅基

(一)合理查估穩稅基

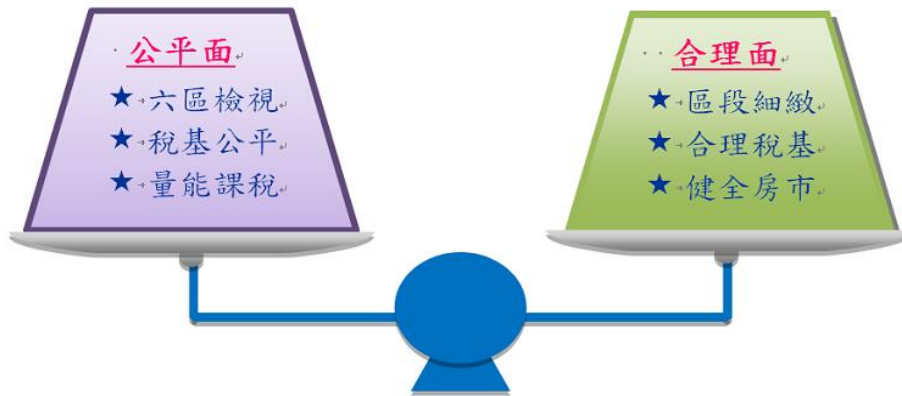
1. 擴大研商，透明施政

為周延擬定 105 年公告土地現值及公告地價調整方案，於正式地價評議作業前，先行邀集本市地價評議委員會委員、市政顧問、相關公會等專家學者及市府相關局處，於 104 年 5 月 22 日、7 月 13 日及 9 月 10 日召開三次會議共商 105 年地價調整方向；又為落實民眾參與，透明施政，除依法於 104 年 10 月 2 日辦理公開說明會外，另邀集 105 年地價作業曾提出書面建議之民眾、民團及民意代表出席 104 年 11 月 30 日本市地價評議委員會，與委員面對面溝通並充分表達意見，以彙整產、官、學與民間建議，周延擬定 105 年地價調整方案與分析，俾增進評議效能，維護民眾權益。

2. 分區檢討，量能課稅

為促進地價作業更為公平、合理，將本市劃分為高級住宅、都市更新、新興開發、重大公共建設、

精華商圈、一般地區等六大地區，重點檢視其區段劃分及區段地價，力求地價區段細緻化，合理反映區域地價水準



3. 接近市價，全國第一

105 年公告土地現值及公告地價，經本市地價評議委員會於 104 年 12 月 16 日評定，並如期於 105 年 1 月 1 日公告，全市平均漲幅分別為 6.23% 及 30.38%。考量土地增值稅屬機會稅，及房地合一課徵所得稅將於 105 年 1 月 1 日施行等因素，積極調升公告土地現值趨近市價比例，105 年公告土地現值占一般正常交易價格比例為 93.29%，全國第一，較 104 年占比提升 2.86%；另 105 年公告地價占一般正常交易價格比例為 26.29%，較 102 年占比提升 0.83%，六都第一。合理調升公告土地現值及公告地價之結果，不但可改善稅制，健全房市，減少不動產炒作、投機情形，同時稅留地方，穩固財政。

表：全國及六都 105 年地價調整情形

項目 區域	105 年公告 現值漲幅	105 年公告現值占正常 交易價格比例	105 年公告 地價漲幅	105 年公告地價占 正常交易價格比例
全國	6.70%	90.53%	30.54%	20.50%
臺北市	6.23%	93.29%	30.38%	26.29%
新北市	3.65%	90.03%	33.26%	17.24%
桃園市	8.35%	92.70%	34.56%	19.39%
臺中市	8.02%	90.27%	38.25%	14.61%
臺南市	7.87%	90.06%	32.36%	19.42%
高雄市	6.91%	90.22%	32.52%	24.27%

(二)徵收補償市價查估標準化

為促使土地徵收補償市價查估作業標準化，提升整徵收估價作業品質，本局委託台北市不動產估價師體公會，汲取外部專業，依其估價實務經驗，透過案例實證方式，協助修定本市土地徵收補償市價查估「影響地價區域(個別)因素評價基準明細表」，期間召開 2 次產官學界審查會議，並於 104 年 10 月完成法令修正公布程序。未來政府部門或不動產估價師在辦理本市徵收補償市價查估時，將有一致、客觀、合理的調整標準，對於被徵收地主的權益將更獲保障。

本市 105 年預定徵收地區土地徵收補償市價查估案(估價基準日為 104 年 9 月 1 日)計 10 案，業依上開新修訂之土地徵收補償市價查估影響地價區域因素、個別因素基準明細表及相關法令規定辦理查估作業，並如期

提請本市地價評議委員會評議及將評議結果函送各需地機關。

(三)基準地選定及查估作業

為建立地價衡量基準，促進合理地價之形成，依內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區及農業區等4種使用分區所選定之基準地計114點，進行地價查估。另為借重不動產估價師之估價專業，及促進公私部門估價經驗之交流及接軌，其中30點委託不動產估價師辦理地價基準地新增及查估作業，均順利辦理完成。

四、交易安全 健全房市

(一)實價查詢 2.0，加值應用臻便利

為促進不動產市場資訊透明，配合實價登錄政策施行，本局主動建立實價登錄案件標準查核原則，率全國之先按「週」查核，透過「臺北市不動產交易實價查詢服務」揭露資訊，並陸續新增「捷運站定位查詢」、「跨行政區查詢」、「我的比價清單」等功能，積極強化實價資訊查詢便利性，截至104年12月底，累計查詢人次約40萬3,000人。

我的比價清單

我的比價清單									
實價登錄案件清單									
移轉 清單	行政區	土地坐落或建 址(建號)	交易 品名	交易 日期	交易 金額 (萬元)	交易 面積 (㎡)	單價 (元/㎡)	建物 面積 (㎡)	建物 坪數 (坪)
編號	大安區	大安路一段11巷 1-10號	101.08	3,020	82.72	36.51	14.67	公寓(樓下以下無 電梯)	47
編號	大安區	大安路一段11巷 1-10號	101.09	3,050	73.9	41.27	18.02	公寓(樓下以下無 電梯)	44
編號	大安區	大安路一段11巷 1-10號	102.07	3,190	77.3	41.27	15.24	公寓(樓下以下無 電梯)	45
編號	大安區	大安路一段11巷 1-10號	102.08	5,808	359.18	16.17	7.34	店面(店舖)	無
編號	大安區	忠孝東路四段 112-1-10號	103.08	2,800	81.42	34.39	3.8	住宅大樓(1層含 以上有電梯)	無
編號	大安區	忠孝東路四段 144-1-10號	102.01	5,700	88.36	64.51	10.68	單層(10層含以下 有電梯)	無

案例空間位置



另為響應政府資訊開放政策，於本府資料開放平台及本市不動產實價查詢服務網之實價資訊下載專區提供當期「實價周報」OpenData 資訊免費批次下載服務，率先全國採用「每週更新」模式，提供民眾、不動產相關業者及各學術研究機構下載與加值應用，積極提升本市實價登錄資訊查詢及應用效能。

(二)不動產動態報導，解碼房市資訊

為清楚呈現房市的變化脈動，協助民眾整體性的解讀房市訊息，本局主動整合實價登錄、地政兩大資訊庫，進行不動產量、價分析，編製發布本市「不動產動態報導」，104年3月30日首次發布不動產動態年報，並自104年5月1日起按月發布不動產動態月報，內容包括全市及各行政區總件數、交易總金額分析，及其交易類型變化分析（建築型態、屋齡、坪數、單價、總價等），並結合住宅價格指數資訊，持續以民眾購屋需求角度出發，豐富報導內容，提供民眾購屋決策參考，期望透過傳播將客觀、正確之房市資訊傳達到社會大眾，解讀房市資訊。截至104年12月底，共發布1則年報及9則月報。

104年11月臺北市不動產動態月報

104年11月房市量增價跌 住宅價格指數下跌 1.35%

11月全市交易量共1,330件，較上月增加8.13%，再創104年度新高，高價市場交易量持續低迷；全市住宅價格指數110.61，較上月下跌1.35%，房價創27個月以來新低。

壹、節稅效應持續發酵 11月交易量再創104年新高

11月全市交易量共1,330件，較上(10)月1,230件增加8.13%，交易量已連3個月攀升，並創104年度以來新高，主要原因係受住宅大樓及套房移轉量增加，再加上趕在房地合一稅新制上路前完成過戶所致。不動產交易總金額受交易量增加影響，11月全市不動產交易總金額約392.41億元，較上月增加66.46億元，增加幅度為20.39%。

分析建築型態案件，住宅大樓仍為本市購屋首選，占整體買賣交易比例52.56%，交易量較上月增加26.86%；公寓交易量增加2.36%；套房交易量增加20.13%；商(廠)辦交易量減少

44.65%；店面交易量增加11件。

另統計各行政區交易量，中山區連續兩個月後再度重回本市交易熱區寶座，交易件數最少的行政區則由南港區易主為大同區。

貳、7,000萬以上高總價成交量回跌 高價市場交易持續低迷

在住宅市場需求方面，仍以住宅大樓、交易總價1,000~2,000萬元、單價40~60萬元/坪、坪數20~40坪、屋齡31年以上中古屋為不動產交易主要區間。單價100萬元/坪以上案件，占比6.93%，較上月減少0.89%，總價7,000萬元以上之高總價案件數有57件，較上月66件減少9件，減幅13.64%，顯示

高價市場交易持續低迷。

參、全市指數連跌3個月 累計跌幅4.93% 房價創27個月以來新低

11月標準住宅總價1,384萬元，標準住宅單價每坪50.9萬元，總價、單價均創27個月以來新低，而全市住宅價格指數110.61，較上(10)月下跌1.35%，相較去年同期(103年11月)下跌5.6%，全市住宅價格指數已連續下跌3個月，累計跌幅為4.93%。

從本月全市代表短期的月線、中長期的季線及半年線全面下跌，且短期均線已連續3個月都在中長期均線之下，顯示全市住宅指數短期價格持續領跌下，中長期價格趨勢仍然走

詳細內容請點閱

● 網址

<http://www.land.gov.taipei/ct.asp?xItem=161122344&ctNode=82781&mp=111001>

(三)住宅價格指數，透析房價趨勢

104 年本市住宅價格指數，除每月持續發布各類別指數與前月、去年同期相較之趨勢分析，同時製作指數月、季及半年線，進一步藉由線圖說明，協助民眾解讀區域房價短、中、長期變化。又本市住宅價格指數自 102 年 7 月首創發布迄今已達 2 年以上，實價登錄樣本數具相當數量，為精進住宅價格指數，104 年本局主動委託專業研究團隊，逐步檢討標準住宅特徵組合、指數基期及指數模型，以提供外界更豐富且具解釋力、代表性之指數資訊，協助建立本市不動產市場解讀指標，讓民眾能夠輕鬆感知房價的趨勢與溫度。截至 104 年 12 月底，累計已發布 41 期之住宅價格指數。

(四)不動產估價師管理與輔導

1.開業登記與業務檢查

截至 104 年 12 月底止，在本市辦理開業登記者計 101 人；本期辦理異動登記計 40 件。另派員至估價師事務所，依不動產估價師法相關規定及「臺北市政府不動產估價師業務檢查執行計畫」辦理業務檢查事宜，並作成紀錄，本期計檢查 18 位不動產估價師，均無違規情形。

2.違規裁罰及懲戒

本期處理本市不動產估價師違反不動產估價師法之懲戒案 1 案，計召開 2 次會議，受申誡處分 2 次者計 1 人。

3.優良不動產估價師選拔

為表揚推動不動產估價學術、技術、法規或其他有關不動產估價事宜之研究或襄助研究

、辦理，具有重大貢獻之不動產估價師，本市自民國 97 年起辦理優良不動產估價師選拔活動，為精進評選制度，104 年 10 月修訂「臺北市優良不動產估價師評選及獎勵要點」，鼓勵估價師參與社會公益，回饋專業技能，提高優良不動產估價師之品牌形象，進而保障民眾財產權，達到民眾、市府與估價師三方共贏之效。

(五)地政士之管理與輔導

1.地政士之開業及變更登記

本期受理地政士開業及變更登記計 178 件，登記助理員備查計 99 件；辦理地政士業務檢查計 73 人，其中 10 位地政士未符合規定皆依限改正完畢。截至 104 年 12 月 31 日止，本市地政士開業人數共計 1,691 人。

2.地政士之裁罰及懲戒

本府訂有「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並設置「臺北市地政士懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。本期提付懲戒委員會 5 案，共懲戒 5 人；違反地政士法裁罰計 10 案。

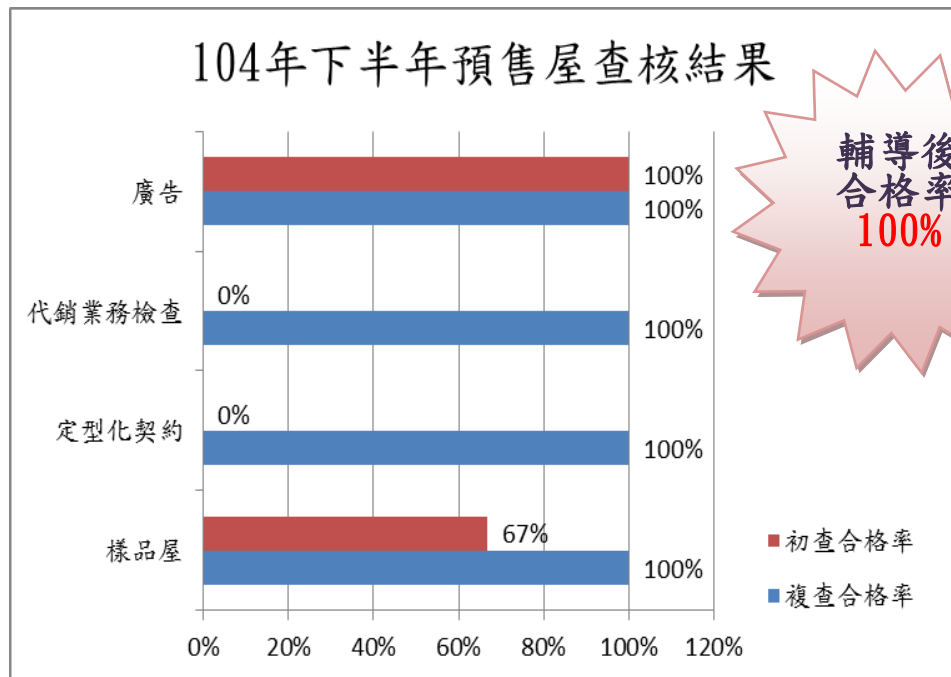
3.地政士實價登錄實地查核

本期辦理地政士辦理買賣實價登錄實地查核共 204 件，6 件申報內容有誤，4 件逾期申報，皆已輔導改正完竣。

(六)預售屋聯合稽查

為考量預售屋買賣，消費者僅能透過廣告或買賣契約書了解所購買預售屋之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，常衍生交易糾紛，本局於 104 年 3 月

20 日訂定 104 年臺北市預售屋聯合稽查實施計畫，組成「預售屋聯合稽查小組」。於 104 年 10 月間共計稽查 10 件預售案，除有 1 件預售案於現場檢查表示尚未開始銷售，其餘統計已開始銷售之 9 件建案，其中廣告初查合格率为 100%，代銷業務檢查初查合格率为 0%(有委託代銷者計 6 件)，定型化契約初查全數不合格，樣品屋初查合格率为 67%(有設置樣品屋者計 3 件)。經過本局輔導後，複查結果各項檢查業務皆符合規定，全數改正完畢。



(七)訂定不動產經紀業廣告、契約、預售屋查核實施計畫

1. 不動產經紀業廣告查核實施計畫

本局於 104 年 3 月訂定「臺北市政府地政局 104 年不動產經紀業廣告查核實施計畫」，並於 104 年 8 月辦理第二次查核，共查核 25 家(仲介 15 家、代銷 10 家)其查核結果均符合

規定。

2. 不動產經紀業定型化契約查核實施計畫

本局於 104 年 3 月訂定「臺北市政府地政局 104 年不動產經紀業定型化契約查核實施計畫」，104 年下半年除配合實施計畫辦理查核外，並配合行政院消費者保護處進行查核，共計查核不動產委託銷售契約書 14 件，查核結果契約不符規定者均函請業者提出說明並限期改正，輔導業者使用符合內政部規定之定型化契約。

3. 預售屋聯合稽查實施計畫

本局於 104 年 3 月 20 日訂定「104 年臺北市預售屋聯合稽查實施計畫」，組成預售屋聯合稽查小組，104 年於 10 月間共計稽查 10 件預售案，其中廣告初查合格率为 100%，代銷業務檢查初查合格率为 0%(委託代銷者計 6 件)，定型化契約初查全數不合格，樣品屋初查合格率为 67.00%(設置樣品屋者計 3 件)。經過本局輔導後，複查結果各樣檢查業務皆符合規定，全數改正完畢。

(八)即時公告違規業者名單

為督促業者依規定經營業務，同時建立交易秩序保障交易安全，並維護消費者權益，自 104 年 3 月起於本局網站業者服務的不動產經紀業專區內公布違規裁罰處分確定之「違規業者名單」。截至 104 年 12 月底止，公布 102 年至 104 年底違規確定者共計 298 家違規業者名單。

五、公地清查 促進地用

(一)公地清查

104 年下半年已完成清查 16,153 筆非市有公地，已清出可無償撥用土地 1,835 筆，經檢討評估有使用需求之土地計 684 筆，約 33 公頃，104 年公告土地現值計算約 757 億元；其他經檢討確認已無使用需求者，列冊函送都市發展局辦理都市計畫通盤檢討事宜，將可活化公有空地利用，加速推動市政建設。

(二)徵收撥用

104 年下半年辦理私有土地徵收 3 案、土地 5 筆、徵收戶數 5 戶、面積 53.07 平方公尺，補償金額計 3,043 萬 7,509 元。徵收補償費保管款新增 74 件、保管金額計 1,303 萬 2,474 元，並受理 88 件申請核發徵收補償費保管款案，核發金額計 4,085 萬 2,184 元。同期撥用公有土地計 37 案、土地 180 筆，面積 15.81 公頃，本局促請用地機關完成撥用公有土地面積 6.24 公頃。

六、多元開發 區域再造

(一)社子島評估多元開發

本府於 104 年 7 月 16 日至 9 月 30 日動員 9 局處 108 人啟動「社子島地區開發前專案調查作業」，了解當地居民真實居住的環境與遭遇的問題，本局亦針對區內約 2,500 個門牌建物進行土地、建物使用及開發方式之訪談調查，將調查所得之資料納入後續都市規劃及安置計畫之參考。

本案並於 104 年 8 月 11 日成立府級社子島專案

辦公室，整合本府各局處之權責工作，統籌本開發案提出 3 個開發替選方案，持續修正調整方案內容。另除原本於社子島當地駐點服務外，自 104 年 12 月 14 日起更提供「『補』乎哩哉」補償費預約試算服務，讓民眾在開發前能更了解拆遷補償規定及自身權益。而自 104 年 10 月起至該年底協助本府都市發展局辦理 5 場小型地方(鄰里)說明會，及 1 場都市計畫座談會，說明規劃方案、拆遷補償規定等內容。



成立社子島專案辦公室



社子島地方說明會

(二)抵價地分配共享開發利益

本府分別於 104 年 7 月 28 日、8 月 5-7 日及 9 月 14 日辦理北投士林科技園區區段徵收抵價地抽籤及分配作業，為顧及土地所有權人之權益，主動召開抵價地協調合併會議，積極促使未達最小分配面積所需權利價值之民眾合併分配土地，完成共約 1,800 位地主之抵價地分配，並於 104 年 10 月公告抵價地分配結果，及積極辦理抵價地囑託登記事宜，於公告期間，即與本市士林地政事務所、地政局地價科等單位密集協調各項行政作業，順利於 104 年 11 月 30 日繕發土地所有權狀。



抵價地分配作業說明會辦理情形

(三)田園城市

推動「南港 746 田園」，該土地為南港車站特定專用區區段徵收剩餘可建築土地，位於南港車站附近，已列入市府「東區門戶計畫」進行整體規劃，未來將打造成為生技產業廊帶，在開發前之空檔開放作為田園使用，期望打造本市為一個綠色健康、教育、生活之田園城市。

該土地可耕作面積約 990 平方公尺，現由「臺北市南港區中南里辦公處」認養中，南港社區大學亦協助指導種植技巧。



南港 746 田園認養現況圖

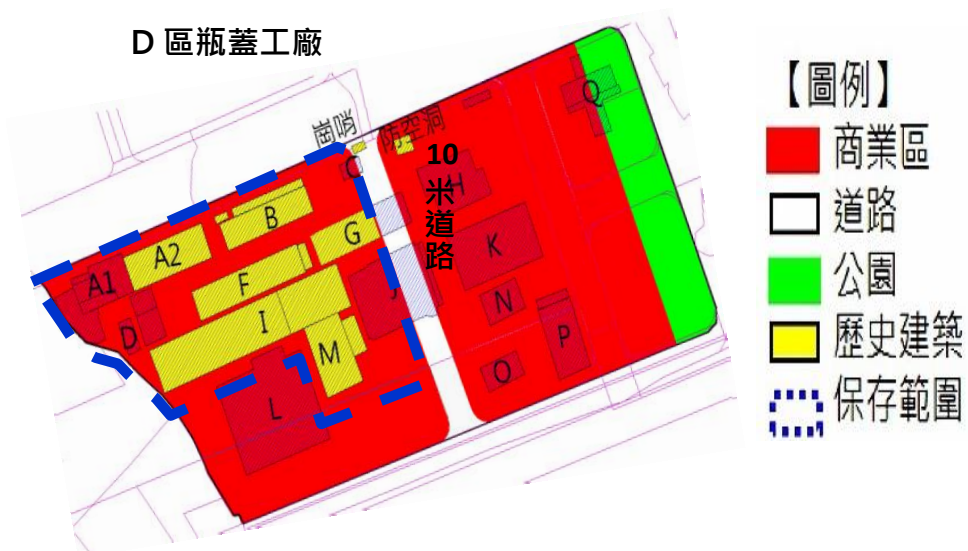
(四)南港瓶蓋工廠保存案，廣納民意擴大參與

南港瓶蓋工廠係位於本市南港區第三期市地重劃區 D 區範圍內，因公民團體於都市計畫及重劃計畫書公告期滿無人異議確定後，持續陳請保留瓶蓋

工廠地上物，為尊重文資保存價值，爰暫停本案重劃工程相關作業。嗣經本市文資委員會歷經 1 年 5 個月 8 度審議結果，登錄 8 項地上物為歷史建築，即配合調整重劃工程設計及土地分配設計內容。

本重劃工程於開工時，遭公民團體闖入工區阻止施工，經市長於 104 年 9 月 22 日指示由本局李局長得全協助楊教授重信擔任共同召集人成立專案小組，於 2 個星期內提出具體可行之變更方案，因公民團體所提規劃方案均未能形成各方共識，故市府即依法行政於 104 年 10 月 14 日恢復施工。

本案協商全程公開錄影錄音，並開放各界參與旁聽，且重要過程皆有開放議員、里長等意見領袖及里民、公民團體等表達意見之機會，最後保存具有文資價值之地上物，達成公民參與及尊重多元開發之精神。





公民團體闖入
工區阻止施工



市長與市民對話



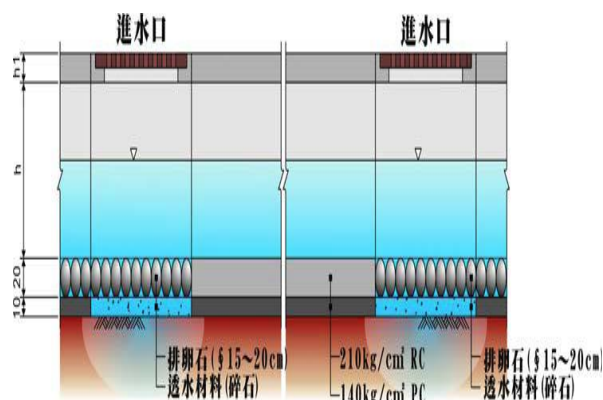
南港瓶蓋工廠
專案小組會議

(五) 整體開發地區納入智慧生態工程

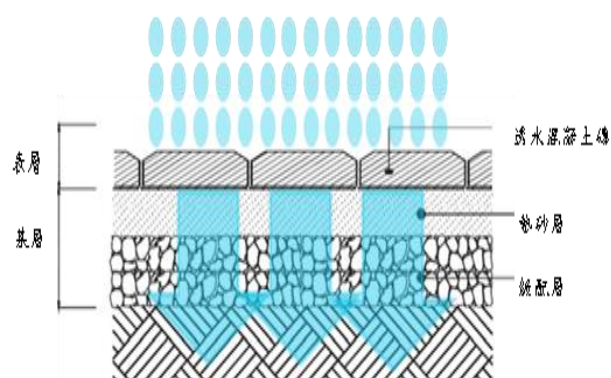
為打造智慧、生態、綠色家園，本局於辦理區段徵收、市地重劃等新開發區，積極導入智慧、生態等構思。

104 年辦理臺北市文山區第一期及南港區第三期市地重劃區開發案即納入生態、保水滯洪設計，並考慮永續綠色資源，開發區內樹木以原地保留為原則。

北投士林科技園區區段徵收範圍道路下方施築共同管道，具擴充性，可因應未來智慧型交通的發展；車道兩側以多層次耐溼植物營造社區水綠廊道，淨化空氣並串接雙溪與磺溪間生態，以建構較完整生態環境並達到生態緩衝功能；另整合人行道及自行車道，鋪設高透水混凝土鋪面並採滲透式帶狀植栽槽，利用淺低窪綠地收集雨水與人行道逕流水，使其滲入土壤及地下水中，增加雨水滯流以達到暴雨逕流減量功能，且為避免入滲不及造成溢流，設有排水管連接至公園儲水綠地或道路雨水排水系統。



開發區滲透性側溝示意圖



開發區透水混凝土磚滲透示意圖



人行及自行車道側滲透式帶狀植栽槽剖面示意圖

(六)智慧生態社區示範計畫業務

為營造環境永續的宜居城市，並融入開放政府、全民參與的概念，地政局與智慧城市（辦公室）結合，統籌成立專案小組推動智慧生態社區計畫，分列交通旅遊、環境生態、綠能產業、安全防災、健康生活五大子系統，由交通局、環保局、產業局、工務局、衛生局依專業分工主責召集。104 年已召開 3 次專案會議，1 次副市長主持之協調會報，未來並視需要提報市長專案會議。

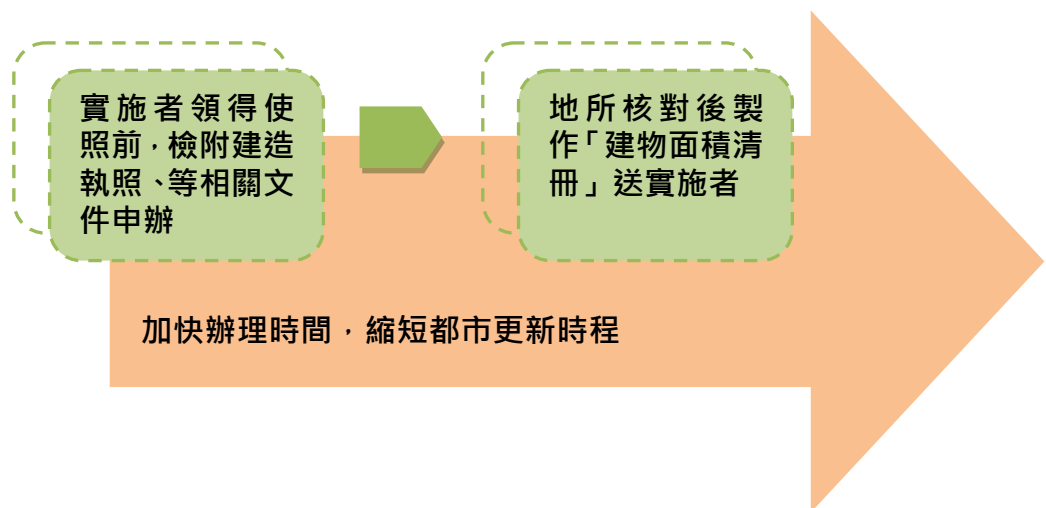
貳、創新措施

一、實施都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查標準作業程序【全國首創】

(一)說明

實施者於申領建物使用執照時，同時得檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關文件及其影本，向地政事務所申請，地政事務所將依建物測量相關規定勘測，逐級核對設計圖與建物測量成果圖後，製作「建物面積清冊」函送予實施者，以利都市更新時程之縮短。

(二)作法



(三)具體效益

實施者可以提早 2 至 3 個月辦理釐正權利變換結果圖冊相關事宜，以協助住戶早日搬新家。

二、試辦核發「三維地籍建物測量成果圖」【全國首創】

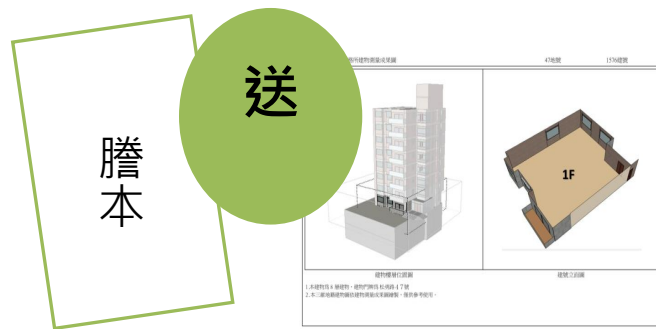
(一)說明

本局及所屬本市松山地政事務所於 104 年委外研究開發產製「三維地籍建物測量成果圖」程式，並擇定本市信義區信義段三小段建物為作業範圍，參考原有二維建物測量成果圖及使用執照竣工平面圖等資料，製作具立體視覺之「三維地籍建物測量

成果圖」。自 105 年 3 月 1 日起民眾至本市松山地政事務所或市府地政便民工作站申請核發建物測量成果圖謄本時，申請標的倘為本市信義區信義段三小段建物，除依原有方式核發「掃描影像建物測量成果圖」外，一併提供「三維地籍建物測量成果圖」。

(二)作法

申請建物測量成果圖（本市信義區信義段三小段建物）謄本送三維地籍建物測量成果圖。



(三)具體效益

提供民眾更豐富更容易了解的產權資訊及更貼近真實建物的感受。

三、預售屋契約預審制度【全國首創】

(一)說明

為了降低預售屋定型化契約違反規定之比例，本局前於 104 年 11 月 9 日邀集本市不動產開發商業同業公會及本市不動產代銷經紀商業同業公會等單位召開會議，研議建立「預售屋契約預審制度」，以提高契約合格率。會後，旋由本府訂定「臺北市預售屋定型化契約預審機制協力計畫」，於 104 年 12 月 29 日核定並送本市不動產開發商業同業公會；本市不動產開發商業同業公會（以下簡稱公會）訂定「預售屋買賣定型化契約預審機制作業要點」，並於 104 年 12 月 31 日經第 16 屆第 5 次董監事會議

通過，期以公私協力之方式，共同推動定型化契約預審。

(二)作法

未來預售屋買賣定型化契約除本局主動查核外，也加入業者自主管理的實踐。



(三)具體效益

- 1 有效降低預售屋定型化契約違規比例，減少業者修改契約書成本，進而預防消費爭議。
- 2 業者自主管理的實踐，從而提升業者服務品質。
- 3 政府查核結合業者及公會的自我檢視，防弊與興利兼顧，期能健全房市交易秩序，讓民眾買房安心、放心。

四、建置「臺北市應用測量成果管理系統」

本府於 102 年頒定「臺北市應用測量成果管理計畫」，並依計畫請本府各目的事業主管機關如有辦理應用測量達國土測繪法施行細則第 8 條規定之規模或條件者，將應用測量計畫及測量成果報送本府（地政局土地開發總隊）辦理備查及建檔管理事宜。

土地開發總隊為辦理本府各相關單位報送之應用測量計畫備查及測量成果建檔管理事務，爰建置「臺北市應用測量成果管理系統」，可有系統、有效率的將應用測量成果建置為專屬本市之測繪資訊資料庫，避免本府各機關重覆耗費人力、經費及時間辦理相同或類似的測繪業務整合，並將測繪成果有效應用，增強本市地理資訊完成度及結合度，以增加本府行政效能。

系統已於 104 年底完成驗收，預計於 105 年 4 月份正式上線。

五、地政服務通全國

本局為縮短辦理案件之時效，擴大民眾不受轄區限制達到便利洽公之目的，持續精進各項跨域服務，自 104 年 11 月 3 日起再增加「利害關係人申請異動索引、異動清冊」及「複印信託專簿、共有物使用管理專簿及土地收益限制約定專簿」等 2 類代收服務項目，總代收項目已達 10 大類共 74 項人民申請案件服務，持續擴大跨域服務項目與範圍。

從下表可知，從 104 年 7 月 1 日至 12 月底，臺北市代收其他縣市案件總計 2,995 件，其他縣市受理臺北市案件數總計 458 件，代收率占了近 86%！正反映了臺北地政服務通全國的績效，對居住或工作在臺北市的民眾，提供大大的便利。

表：跨域合作代收登記案件統計

件數	建成所	士林所	古亭所	松山所	大安所	中山所	合計
代收金門登記	2	13	3	6	5	13	
代收臺東登記	3	6	6	14	9	10	
代收澎湖登記	11	5	8	6	1	6	
代收連江登記	0	0	0	0	0	0	
代收花蓮登記	12	15	14	14	14	168	
代收登記小計	28	39	31	40	29	197	364
受理金門登記	0	1	0	0	0	2	
受理臺東登記	0	0	0	2	4	0	
受理澎湖登記	0	0	0	1	0	0	
受理連江登記	0	0	0	0	0	0	
受理花蓮登記	2	6	13	4	2	7	
受理登記小計	2	7	13	7	6	9	44
其他縣市代收	471	478	222	303	498	659	2631
其他縣市受理	62	58	43	113	55	83	414
代收登記合計	499	517	253	343	527	856	2995
受理登記合計	64	65	56	120	61	92	458

六、遠途先審，擴大服務

原申請人或代理人的戶籍地址或地政士事務所登記所在地在「臺北市」、「新北市」及「基隆市」以外之其他縣（市），才能申請遠途先審服務，本局自 104 年 10 月 1 日「臺北市府地政局所屬各地政事務所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定」修正公布後，只要申請人或代理人戶籍地址或地政士事務所登記所在地在「臺北市」及「新北市」以外者，就能申請上開服務，不僅節省申請人或代理人時間及交通成本，同時提升為民服務品質。

七、公私協力輔導新進地政士

104 年啟動「臺北市新開業地政士輔導公私協力合作計畫」與本市地政士公會合作，全面輔導新開業地政士。本局於 104 年 1、4、7、10 月提供前 3 個月之新開業地政士名單，由公會按季進行輔導作成紀錄後回饋輔導結果。本期共輔導 12 案，節省公部門派員 24 人次，

共節省 1,080 分鐘，新開業地政士受輔導率達 100%。

八、樹木移植工程相關注意事項表格化

本局土地開發總隊將過去辦理樹木移植所發生作業程序缺失及因應改善措施，予以表格化呈現樹木移植工程各階段應檢查項目，以避免再度發生類似情形。

臺北市府地政局土地開發總隊 辦理開發新區樹木移植保活管理階段應辦事項檢核表					
檢查日期： 年 月 日					
工程名稱					
檢查地點					
階段	項次	內容	是	否	備註
維護管理階段	1	定植完成之後，是否依樹種特性、環境及氣候，適時、適量澆水灌溉，以保持土壤介質溫潤。			
	2	定植地點應配合土壤排水能力、環境、氣候及樹種特性，規劃設置適當排水系統，以避免積水而影響樹木生長。			
	3	是否適時於植穴進行補土及鬆土。			
	4	集水坑是否已復原(是否於萌芽成葉後將集水坑整平復原)。			
	5	日常是否有確實清除雜草作業。			
	6	遇天災或豪雨時是否確實巡視加強注意排水情形。			
	7	是否維持基地範圍環境之整潔。			
	8	樹幹包裹保護材料是否完整。			
	9	基地排水是否良好。			
	10	樹木是否健康無感染病蟲害。			
	11	樹木保護架是否牢固。			
	12	基地原有樹木是否有受損。			
	13	定植後株距是否符合圖說規定。			

施工廠商： 監造單位： 承辦人：

註1：總隊得依實際需求修訂表格內容。
 註2：本表應由施工廠商每日自我檢核，並於每月15日及30日予監造單位審核完畢後提送總隊備查。
 註3：本表勾稽應全數填寫，若勾選「否」，應於備註欄加註原因。

臺北市府地政局土地開發總隊 辦理開發新區樹木移植規劃設計階段應辦事項檢核表					
檢查日期： 年 月 日					
工程名稱					
階段	項次	內容	是	否	備註
規劃設計階段	1	是否評估不移樹之可行性，如需移植樹木時，是否研擬移樹最少、對樹木、環境傷害最小之方案。			
	2	若評估後仍須移樹，是否已研擬移植計畫函送總隊發市府核可，並將「不移樹」方案評估結果併陳供參。			
	3	移植計畫內容是否確認移植樹木範圍、樹種、數量、規格並掛牌標示。			
	4	是否評估所有樹木皆有足夠時間完成斷根程序。			
	5	是否評估所有樹木能於移植適期移植。			
	6	若無法有足夠時間進行斷根程序或無法於移植適期移植，是否於移植計畫書提出具體因應方式藉以提升樹木成活率。			
	7	是否依「臺北市樹木移植作業規範」擬定樹木移植計畫書。			
	8	是否將「臺北市樹木移植作業規範」及公函處審查同意完成之樹木移植計畫書納入樹木移植之工程契約中。			
	9	是否於契約中明定廠商應遵守本規範規定辦理外，並訂定廠商違反本規範時之違約處理機制。			

設計單位： 承辦人：

E1：總隊得依實際需求修訂表格內容。
 E2：本表應由設計單位自我檢核後提送總隊備查。
 E3：本表勾稽應全數填寫，若勾選「否」，應於備註欄加註原因。

參、105 年上半年重要工作計畫

改變臺灣，從臺北開始。本局亦積極配合本府規劃策略地圖，並將本局之《地政維新》、《施政架構》及《平衡計分卡》納入本局之策略地圖中並據以實行，以求貫徹，以下就以本局 105 年上半年度重要工作計畫說明如下：

一、成立測繪科

105 年 1 月 31 日為促進本市各機關間測繪成果有效運用管理、本市測繪業務資訊統整及相關成果資源共享，達成建構本市智慧城市基礎空間資訊平台之目標，將「地籍及測量科」辦理測量業務部分改設為專責測繪單位「測繪科」，辦理土地與建物測量相關業務等法令研修、督導考核土地開發總隊控制測量、建置測繪資訊平台等、各地政事務所土地、建物測量業務與法令疑義請示、再鑑界案件業務及地籍測量專業資格證明書核發等事項，俾利本市測繪業務之統籌協調及政策推動，另「地籍及測量科」同時修正為「土地登記科」。

二、創新服務 簡政便民

(一)跨域合作服務

1. 合作傳真查證印鑑登記日期擴大向前進

原本市各地政事務所自 104 年 5 月 20 日、6 月 1 日及 6 月 15 日起，得以傳真方向基隆市、宜蘭縣及桃園市所轄戶政事務所查對印鑑登記日期，今年度預定將跨大至與苗栗縣、彰化縣、南投縣所轄共計 100 所戶政事務所合作，使地所查對印鑑更為便捷、準確，並降低防偽風險，保障人民財產權益。

2. 買賣案件一站式窗口擴大服務

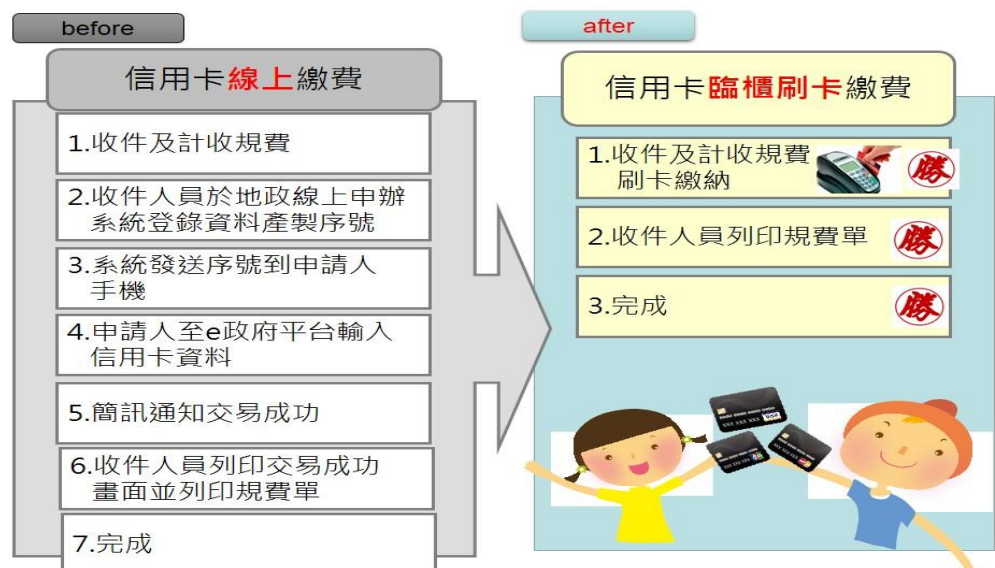
本府訂頒「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，自 102 年 10 月 1 日起整合地政及稅捐機關，提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務，案件辦理時間由原 3 日縮短為 2 日(不含假日)，大幅提升辦理登記之便利性及時效性，並降低申辦人往返奔波之辛勞及交通成本。

本年度修正「臺北市政府地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，自 105 年 2 月 1 日生效，從原案件筆棟數合計 2 筆棟以下擴大適用範圍至 3 筆棟以下，促進民眾申辦案件之便利性。

(二)便捷友善服務

1. 臺北地政臨櫃刷卡服務

105 年 1 月 1 日起臺北市各地政事務所率先與財團法人聯合信用卡處理中心合作，以「公務機關信用卡繳費平台」開辦「以信用卡臨櫃刷卡繳納地政規費及罰鍰」服務，免除攜帶現金的風險、提供民眾繳費方式新選擇，讓民眾輕輕鬆鬆完成付款，快速又方便！



自 105 年 1 月 1 日開辦後，已有 22 家發卡機構參加公務機關信用卡繳費平台，至 105 年 3 月 28 日為止，民眾使用信用卡臨櫃刷卡繳納地政規費及罰鍰已計有 946 件，金額總計新臺幣 12,543,311 元，效益顯著。

(三)創新簡政便民

1. 實施都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查標準作業程序

自 105 年 1 月 1 日起，實施者於申領建物使用執照時，同時得檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關文件及其影本，向地政事務所申請，地政事務所將依建物測量相關規定勘測，逐級核對設計圖與建物測量成果圖後，製作「建物面積清冊」函送予實施者，以利都市更新時程之縮短。

都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查標準作業程序
建物面積清冊(依 年 建字第 號建照執照設計圖轉繪計算)

樓層	設計圖 單元編號	門牌(○○路○○ 巷)	專有部分(m²)			設計圖 單元編號	門牌(○○路○○巷)	主建
			主建物	附屬建物				
				陽臺	雨遮 (屋簷)			
第一層	1F-A1	松智路0號	75.06			1F-A2	松智路X號	81.
騎樓			6.00					
第二層								
第三層								
第四層								
第五層								
第六層								
第七層								
第八層								
第九層								
第十層								
第十一層						11F-A2	松智路Y號11樓	74
第十二層	12F-A1	松智路0號12樓	41.52	6.12	1.85			
夾層			32.52		1.85			

預為審核建物測量成果，讓實施者可以提早 2 至 3 個月辦理釐正權利變換結果圖冊相關事

宜，以協助住戶早日搬新家。

(四)督導測量業務，提升服務品質

賡續督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物測量業務，提升服務品質。

(五)處理法令疑義，提高行政效率

處理本市各地政事務所及本局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物測量案件，提高行政效率。

(六)圖資E化，推動數位應用

賡續辦理本市地籍圖重測相關圖冊掃描建檔作業，接續擬訂地籍圖重測結果清冊掃描建檔工作計畫，俾利推動圖資全面E化及數位應用之目標。

三、圖資奠基 智慧城市

(一)試辦核發「三維地籍建物測量成果圖」

本局及所屬本市松山地政事務所於 104 年委外研究開發產製「三維地籍建物測量成果圖」程式，並擇定本市信義區信義段三小段建物為作業範圍，參考原有二維建物測量成果圖及使用執照竣工平面圖等資料，製作具立體視覺之「三維地籍建物測量成果圖」。本市松山地政事務所自 105 年 3 月 1 日起，率全國之先試辦核發「三維地籍建物測量成果圖」(試辦範圍：本市信義區信義段三小段之建物)，就地政機關標示建物的圖說，由 2D 平面圖提升為 3D 立體圖，使民眾於購買房屋申請建物謄本時，更容易了解房屋的產權範圍。



民眾申請核發建物測量成果圖謄本時，申請標的倘為本市信義區信義段三小段建物，除依原有方式核發「掃描影像建物測量成果圖」外，將一併提供「三維地籍建物測量成果圖」。希望藉由三維地籍建物測量成果圖的呈現，提供民眾更豐富更容易了解的產權資訊及更貼近真實建物的感受。

(二)測量定位即時通

賡續訂定衛星定位基準站管理及作業規範、定位服務推廣事宜，提供即時定位服務，以期提升開發區地籍測量精度、縮短測量案件辦理時間、提高成果品質及一致性、避免後續施工錯誤，並促進本府資訊透明。

(三)制定相關規範，促進本市控制網系一致

為統籌協調本市測繪業務，使本市轄區內辦理應用測量成果一致，訂定「臺北市實施應用測量控制點聯測作業及管理要點」使本市轄區辦理應用測量成果可達一致，並自 105 年 1 月 11 日起實施，規範本府各機關於實施應用測量之控制測量作業時，其控制點檢測、聯測等作業原則，各機關並應將實施應用測量之控制點測量成果送本局土地開發總隊納入系統管理，以供查詢使用。

(四)臺北控制測量成果管理系統擴充作業

1. 控制點資料 E 化申請

提供控制點資料線上申購功能，縮短民眾申購時間、簡化流程，提高資料使用率及加值應用效率。

2. 控制點資料精度分析功能

擴充控制點歷次檢測分析比較功能，落實測量成果管理及確保品質。

3. 控制測量案件管理功能

新增控制測量案件管理功能，有效控管測量案件辦理進度與成果，增進政府行政效能。

(五)逕為分割土地，活化土地利用

賡續辦理本市土地涉及不同使用分區逕為分割作業，俾利相關權利人據以辦理後續土地處分、管理及開發事宜。

(六)圖籍疑義釐清，確保人民權益

賡續辦理本市地籍線與建築線疑義清理作業，探討特殊地區案例並研究通案處理原則以加速辦理本市宗地土地涉及地籍線與都市計畫樁位（建築線）疑義案件。

(七)臺北市應用測量成果管理系統正式上線

進行系統測試及調整，並辦理宣導說明及教育訓練，本系統預計 105 年 4 月正式上線。

(八)維護並擴增系統功能，提升行政效能

維持「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常作業，辦理系統維護及功能擴增事宜。

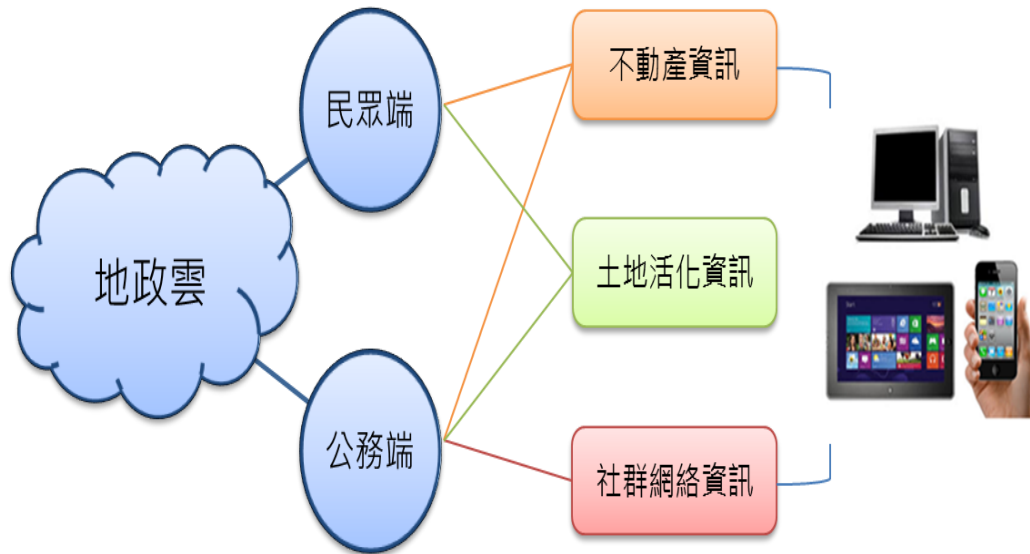
(九)資訊安全(ISMS)全面認證

依資訊安全管理(ISMS)制度持續推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全，並將驗證範圍擴大至各地政事務所

。

(十)建置「智慧政府-臺北市地政雲」

為便利市民申辦、查詢，對外整合本市各項地政服務，對內文件處理雲端化，加速行政效率，並發展 GIS 雲端圖台，以地政主題整合本局圖資資訊，提供政府決策及民間研究或利用之參考。



四、合理地價 健全房市

(一)合理查估土地稅基

邀請產官學界開會研商土地稅基及稅制改革，並積極辦理本市 106 年公告土地現值各項前置作業，持續調查買賣實例及影響區段地價之因素資料，加強檢視 6 大類地區地價水準與動態，俾如期於 106 年 1 月 1 日公告。

(二)提升實價資訊服務

受理申報登錄不動產成交案件實際資訊，按週稽核及揭露實價登錄資訊，並透過持續新增不動產交易實價查詢服務功能(例如新增樓層別、特殊交易篩選及顯示完整使用分區等)、按週提供免費最新實價資訊下載服務及精進改版不動產動態報導等措施

，提升實價加值資訊服務品質，降低目前不動產資訊不對稱情形，健全不動產市場。

(三)精進不動產價格指數

持續按月發布本市住宅價格指數，且為擴展指數之解釋範疇，主動委外研究增加不動產價格指數類型之可行性(如商辦租金指數)，協助各界了解本市不動產市場價格趨勢，強化本市與國際不動產市場接軌能力。

(四)徵收補償市價查估

依土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定，於 105 年 6 月底前完成 105 年預定徵收案(估價基準日為 105 年 3 月 1 日)之宗地市價查估、105 年市價變動幅度計算結果及評議作業。

(五)研訂估價給付酬金參考

為提升本府各機關委託估價之品質，並合理化估價師報酬，邀集本府相關機關及台北市不動產估價師公會開會研商，俾廣納各方意見，研訂本府各機關委託估價之參考依據。

(六)訂定不動產經紀業業務、廣告、契約、預售屋查核實施計畫

為辦理 105 年度不動產經紀業業務、廣告、契約及預售屋查核，於 105 年 3 月訂定「臺北市政府地政局 105 年不動產經紀業查核實施計畫」及「105 年臺北市預售屋聯合稽查實施計畫」，並依據查核實施計畫進行相關查核業務。

(七)公私協力舉辦「臺北不動產論壇」

本市仲介公會及仲介全國聯合會辦理 2016 台灣國際房地產博覽會，提供產官學界房地產政策公開研討平臺，本局為持續推動「公義、智慧、生態、

大臺北」之施政願景，藉由本次大型活動場合，於105年6月13日舉辦「臺北不動產論壇」，並以「臺灣不動產稅制的展望」及「臺北不動產市場的展望」作為本次論壇討論之主題。

(八)建置不動產說明書重要周邊環境設施靜態查詢圖面

為便利市民查詢買賣不動產交易標的周邊重要環境設施，維護交易安全，故於本局網站建置不動產說明書重要周邊環境設施靜態查詢圖面，提供查詢之重要設施包含公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社等。

五、公地清查 促進地用

(一)公地清查

列管非市有之公有空地參與土地規劃開發、促進活化土地利用，管理市有耕地，定期巡查維護，掌握公有土地地籍資料，供市政規劃參考。

(二)徵收撥用

配合本市公共設施用地計畫與公共工程計畫，審慎辦理私地徵收，推動公共建設，積極通知民眾領取徵收補償費，維護市民權益；協助機關公地撥用，促進市政建設。

六、多元開發 區域再造

(一)研議土地開發新制

1. 短程

臺北市辦理區段徵收與市地重劃之整體開發經驗，區內多有地上物所有權人或占有人，非土地所有權人之情形，因雙方利害關係不同，意見往往相左。且不論區段徵收或市地重劃，現法律訂有保障土地所有權人領、配地之機制，惟對於有屋無地者或地上物占有人，僅給予金錢之補償，對於居住權的保障，僅區段徵收明定應有安置計畫，市地重劃則無，爰建議修訂市地重劃制度，因應現今環境需求將安置機制納入，以利執行。

2. 長程

區段徵收及市地重劃各有其優點，擷取各自優點納為土地開發新制為理想性之作法，新制土地開發以合作為基礎，協議為前提，建議參照私部門加速開發之模式，給予地主願意參加開發之誘因，例如訂定時程獎勵加權機制，1 個月內同意則於原權利價值基礎下給予加權 5% 的實質利益，2 個月內同意給予加權 3%，3 個月內同意給予加權 1%，超過 3 個月即無加權，依此方式，除可加速開發期程外，在財務可行前提下，也以法律授權給予公部門辦理土地開發更多彈性。至分回土地比例及分配方式，應就開發所需之成本及獲益公平分配，同時考量能有效取得事業用地、公共設施提供比例及私有土地所有權人間權益公平性等問題，建議於協議階段充分溝通，兼顧土地所有權人意願及公部門(代表全體市民)利益之方式辦理。

(二)智慧生態社區示範計畫

1. 執行策略

透過地區盤點找出在地特色，藉工作坊等互動

交流深入了解當地民眾需求與凝聚共識，並結合國內外推動經驗及 ICT 技術，挑選優先實證場域，導入智慧創新及應用科技、能源管理等技術，進行實體驗證，建構自立營運的商業模式（Business Model），以促成永續社區營造。研擬 4 項行動方案如下：

- A. 尋求共識—辦理論壇、工作坊，邀集產、官、學、研、民各界，將國內外「智慧生態社區」的理念、實例，及臺北可能的執行作法，交互討論、建立共識。
- B. 調查需求—在士林、內湖、南港、信義及文山區等 5 處實驗場域，結合智慧城市計畫及抵費地基金，盤點地區基礎設施之更新維管計畫，並調查在地民眾需求。
- C. 協調執行—透過專案小組協調會報針對具共識性之整體發展構想及優先辦理事項，協調權責機關編列預算落實執行。
- D. 落實督導—透過專案小組及各子系統協調本府相關機關及督導所屬機關落實智慧生態社區之建設(如圖 1)。

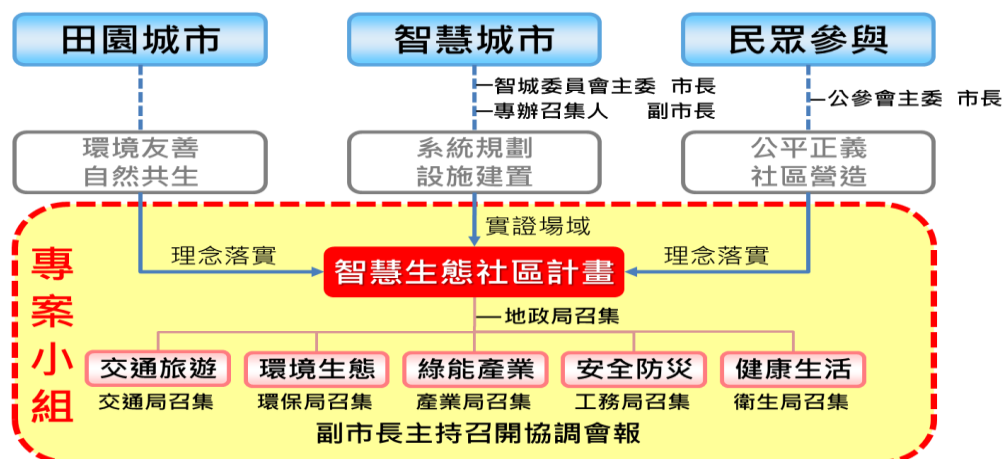


圖 1：智慧生態社區推動架構

2. 成果展望

- A. 凝聚各界共識—105 年度辦理智慧生態社區論壇及工作坊，將邀請公、私部門人員、專家學者、NGO 及市民參加，透過意見分享與交互討論，建立發展「智慧生態社區」的共識，凝聚推動的力量。
- B. 5 處優先辦理—105 年度於 5 處實驗場域中，了解整體地區及使用者（居民）之需求特性，並透過跨機關協調合作，提出 5 項符合智慧生態社區理念的優先辦理事項。
- C. 開發新區示範—在北投士林科技園區、南港三期與文山一期市地重劃區 3 個開發新區優先示範落實(圖 2、圖 3)，並協調權責機關提出智慧生態理念之行動計畫。
- D. 打造永續宜居城市—透過府級專案小組，結合抵費地盈餘款基金之補助機制，將可行的智慧生態設計推廣至其他地區或全市，將臺北打造成具國際競爭力，能適應氣候變遷，且符合人性需求的永續宜居城市。

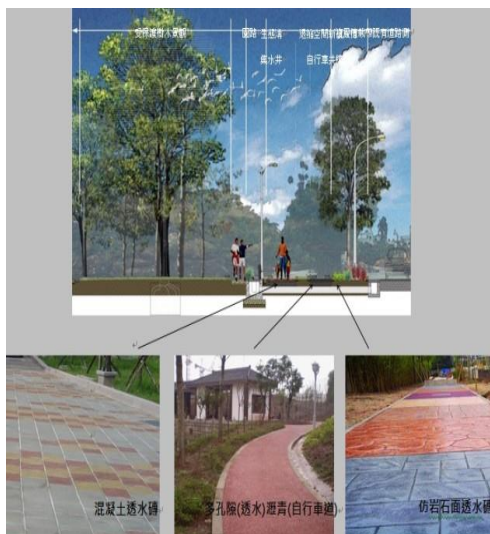


圖 2：開發新區採用透水鋪面

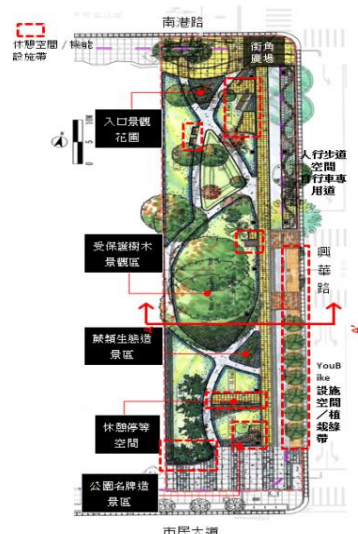


圖 3：南三公園設計模擬圖

(三)北投士林科技園區區段徵收

完成專案住宅安置申請及審查作業、第 2 期開發範圍建築改良物一併徵收，賡續辦理專案住宅新建工程、第 1 期公共工程、第 2 期填土整地工程(T16、T17、T18 工區)及第 2 期各項公共工程設計。

(四)社子島地區擬辦區段徵收

本府提出 3 個開發替選方案，依據 i-Voting 投票結果以生態社子島方案內容為修正作業期程之調整，並依該方案所擬訂都市計畫及防洪計畫辦理環境影響評估及地上物查估等整體開發前相關準備作業。

(五)文山區第一期市地重劃

賡續辦理重劃工程(含 4 項生態設施)施工及公告土地分配結果。

(六)南港區第三期市地重劃

完成 E 區竣工驗收及土地交接作業，並賡續辦理 B、D 區重劃工程(含 5 項生態設施)施工。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 105 年上半年重要工作計畫，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！



公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government



中華民國 105 年 9 月

臺北市議會第 12 屆第 4 次大會

工作報告

公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北

報告人：地政局局長李得全

資料時間：自 105 年 1 月 1 日

至 105 年 6 月 30 日

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢貴會第 12 屆第 4 次定期大會開議，得全應邀前來報告本局 105 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。

地政乃庶務之母、建設之基，其主要工作包括測繪、地籍、地價、地權及不動產交易、地用與土地開發等，地政之良窳，攸關國家經濟社會及環境的發展，與人民財產權益息息相關，本局秉持「公義、智慧、生態、大臺北」之施政願景，結合多元資源，進行地政服務、土地開發、規劃、建設、管理，除積極推展本局施政目標與重點並整合成「房市資訊大公開」、「服務聯網地政雲」、「智慧生態示範區」及「公私協力促公益」等 4 大亮點計畫，並於 106 年規劃優先推動「智慧地所上雲端」、「智慧測繪行動網」、「健檢房市紅綠燈」等 3 項施政重點，期使地政服務大躍進與貼心市民的服務。

以下謹就本局自 105 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及 105 年下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、創新服務 簡政便民.....	1
二、圖資奠基 智慧城市.....	6
三、合理地價 健全房市.....	9
四、公地清查 促進地用.....	19
五、多元開發 區域再造.....	23
貳、創新措施.....	28
參、105 年下半年重要工作計畫期程.....	35
肆、結語.....	45

壹、本期重要施政成果

一、創新服務 簡政便民

(一)跨域跨界服務

1. 地政服務通全國

本局自 104 年 3 月 25 日起，與其他 21 縣市合作，實施全國 22 個縣市計 109 個地政事務所共同提供雙向代收並代寄「登記及測量案件申請」。並自 104 年 6 月 1 日起，新增「複印登記原案」、「檔案應用」、「英文不動產權利登記證明」、「人工登記簿謄本」、「代理人送件明細表」、「土地複丈成果圖補發」及實價登錄「表單登錄、紙本送件」案件等 7 項代收服務項目，11 月 3 日起再增加「利害關係人申請異動索引、異動清冊」及「複印信託專簿、共有物使用管理專簿及土地收益限制約定專簿」等 2 類代收服務項目，總代收項目已達 10 大類共 74 項人民申請案件服務，完成了地政服務通全國的創舉！



本期本市受理跨縣市代收案件共計 3,631 件，其他縣市受理代收本市案件計 589 件。本市代收案件數比上期

2,995 件增加了 636 件 (增加 21.2%); 其他縣市代收本市案件亦比上期 458 件, 增加了 131 件 (增加 28.6%)

2. 北北基桃宜合作傳真查證印鑑登記日期

本局自 104 年 5 月 11 日起, 如本市地政事務所遇有戶役政系統無法查對印鑑登記日期之情況時, 得以傳真「臺北市地政事務所查對印鑑登記日期傳真聯繫單」方式向新北市所轄戶政事務所查詢印鑑登記日期, 並循此合作模式, 積極徵詢其他合作縣市, 105 年 1 月至 105 年 6 月止, 本市各地所已得以傳真方式向新北市、基隆市、宜蘭縣及桃園市所轄戶政事務所查對印鑑登記日期, 形成北北基桃宜合作模式, 本期傳真查證印鑑登記日期共計 72 件。比上期 29 件, 增加了 43 件, 每件至少可減少 2 天公文往返查對時間。

3. 買賣案件一站式窗口服務

為簡化申辦登記流程, 本府訂頒「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」, 自 102 年 10 月 1 日起, 整合地政及稅捐機關作業流程, 提供民眾跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務, 案件辦理時間由 3 日縮短為 2 日(不含假日), 大幅提升辦理登記之便利性及時效性, 並降低申辦人往返奔波之辛勞及交通成本。

本局以「單一窗口、全程服務」之服務理念, 於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯, 針對符合一定條件之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記案件, 得利用地方稅網路申報作業系統申報並自行列印土地增值稅、契稅繳款書、印花稅大額憑證應納稅額繳款書及各稅欠稅(費)繳款書等, 於繳納稅款後, 持相關文件向本市任一地政事

務所稅捐櫃檯辦理完稅程序，隨後即可於該地政事務所申辦登記，本期辦理件數共計 3,408 件，比上期 3,701 件，減少了 293 件(減少 8.6%)。

(二)簡化作業服務

1. 現場販售土地界標及核發收據

本市地政事務所於土地複丈現場販售土地界標及核發收據，並自 104 年 12 月 1 日起全面正式開辦，釘樁需要多少界標，就買多少界標，民眾可以不用煩惱沒用完的界標需辦理繁瑣的退費程序，也不用擔心買的界標在現場不夠用，隨時於現場追加購買界標。

本期本市各地政事務所於土地複丈案件現場已受理 71 件，民眾不必預先購買界標，可於土地複丈現場申購，避免沒用完界標仍須辦理退費手續之麻煩。

(三)便捷友善服務

1. 遠途先審，服務馬上到

為減少遠途申請人申辦登記案件之往返次數，本市各地政事務所自 103 年 8 月 20 日起可受理遠途申請人申請登記案件先行審查，只要申請人或代理人的戶籍地址或地政士事務所登記所在地在臺北市、新北市、基隆市以外之其他縣（市），且申請登記案件符合簡易案件等類型，並經申請人或代理人主動提出者，地政事務所即可先進行審查作業，並將審查結果告知申請人或代理人。

自 104 年 10 月 1 日起另將基隆市納入，105 年 5 月 1 日起筆棟數由 2 筆棟放寬為 3 筆棟，本期遠途先審共計 120

件，節省民眾時間成本計 432 小時，節省民眾交通成本共 80,431 元。

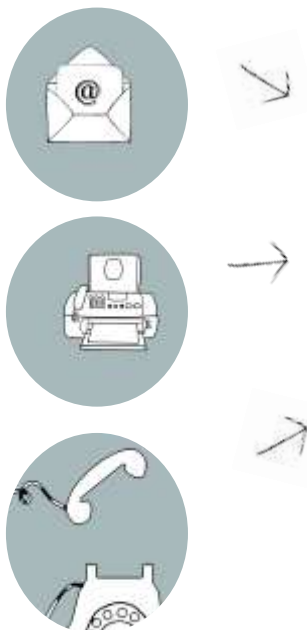
2. 信用卡繳納地政規費

本市各地政事務所現行提供民眾繳納地政規費之管道計有銀行本票（或支票）、晶片金融卡 ATM 現金及悠遊卡（電子錢包）等多種方式，為持續推動繳納地政規費管道之多元性，免除民眾攜帶現金繳費風險，自 103 年 10 月 1 日起，本市各地政事務所不限登記及測量案件種類，受理民眾於地政線上申辦系統以信用卡繳納地政規費，本期計受理 9 件。

（四）預約主動服務

預約服務向前行

為縮短民眾臨櫃申請等候時間，自 104 年 6 月 29 日起，本市各地政事務所全面提供 11 項預約申請服務，民眾可以透過網路（電子郵件）、電話或傳真方式提出預約申請，受理之地政事務所於辦畢後，將主動以電話通知民眾攜帶應備證件正本及印章至地政事務所核對身分，並於繳納規費後，即可領件。



1. 購買土地界標
2. 土地鑑界排件
3. 測量原案複印（限轄區所）
4. 補發土地複丈成果圖（限轄區所）
5. 第一、二類地籍登記謄本（跨所受理）
6. 多目標地籍圖謄本（跨所受理）
7. 第一、二類人工登記簿謄本（跨所受理）
8. 英文不動產權利登記證明（跨所受理）
9. 登記原案複印（限轄區所）
10. 信託專簿複印（跨所受理）
11. 地政規費退還

(五)跨域發展合作

1. 訂定「臺北市實施應用測量控制點聯測作業及管理要點」

為統籌協調本市測繪業務，使本市轄區內辦理應用測量成果一致，訂定「臺北市實施應用測量控制點聯測作業及管理要點」，規範各機關實施應用測量控制點檢測、聯測等作業原則，各機關並應將實施應用測量之控制點成果送本局土地開發總隊納入管理系統管理，並供各機關查詢使用。

2. 建置測量儀器測距簡易校正基線場

辦理基本控制測量、加密控制測量及應用測量之儀器裝備，應確實依照基本測量實施規則及應用測量實施規則規定辦理校正作業，以確保測繪成果品質，為使各地政機關於實施測量期間，得以就近使用測量儀器簡易基線場，以確保儀器品質與維持成果精度，內政部於 105 年 4 月 27 日來函規劃於 105 年 6 月 30 日前協助各地政機關完成是類基線場，本局除於 105 年 5 月 9 日積極派員參與「簡易基線場設置與測量儀器校正說明會」，並於 105 年 5 月 27 日主動邀請內政部國土測繪中心至本市士林地政事務所協助基線場示範建置，本府於 105 年 6 月 15 日前完成建置簡易基線場計 6 處，並已登錄於內政部國土測繪中心校正實驗室網頁。

本府於短時間內配合內政部政策完成本市簡易基線場 100%全面建置，以有效確保儀器品質與精度，維護民眾權益。

(六)房租津貼便利領服務

建置北投士林科技園區區段徵收範圍所有房租津貼領款者資料庫，應用軟體套印模式印製客製化領款收據，經領款者確認相關資訊無誤後簽章即完成申請事宜，無須再檢附身分證明文件及存摺影本等相關文件，以每人節省填表時間 30 分鐘計算，共節省民眾 4,440 分鐘、293 張紙及其影印成本，且爾後此類發價作業，如領款人資訊無異動均適用。

編號：1 (第 2 聯業務科收執)

領款收據

一、茲領到臺北市政府辦理發給北投士林科技園區區段徵收自 105 年 7 月 1 日至 106 年 3 月 31 日之專案住宅房租津貼新臺幣 180000 元整無訛。

二、領款人確定經核定配售本地區專案住宅，嗣後如有第三人提出異議或誤領房租津貼經調查屬實，自願全數交還，如導致第三人損害時，自願負法律上一切責任。

三、上開房租津貼同意匯入領款人所開立之銀行及帳號，及以簡訊通知匯款情形。另後續如再核發是項費用亦匯入該帳號。

銀行(郵局)：郵局台北北門支局
帳號：0001006-*****

此致

臺北市政府

領款人姓名：何○○ (蓋章)

身分證字號：Y100*****

聯絡電話：2822-****

聯絡地址：臺北市北投區*****

中華民國 105 年 6 月 13 日

收 件	審 核	核 定
何○○	何○○	代為執行 何○○

Step1：確認
Step2：蓋章

二、圖資奠基 智慧城市

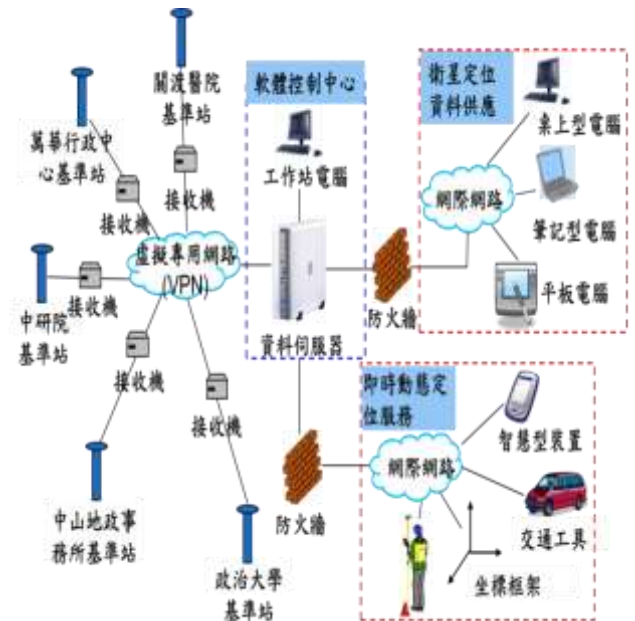
(一)衛星定位基準站硬體建置

本局於 104 年底完成基準站硬體建置，目前計有關渡醫院、萬華行政中心、中山地政事務所、政治大學、中研院等 5 站已開始運作，另亦整合本市周邊內政部(陽明山)、氣象局(核一廠、板橋、五股坑及坪林等 4 站)等單位建置之衛星接收站資料，以大幅節省衛星定位測量案件所

需人力、儀器(僅需衛星定位儀 1 組)及作業期程(由 2.5 天縮短至 0.5 天),並提高成果精度及提供高精度定位測量成果,可作為本府各項公共政策如:智慧監測、土地資源管理等方面之執行、推動及分析決策參考。



衛星定位基準站分布圖



衛星定位基準站系統架構圖

(二)圖籍疑義釐清，確保人民權益

辦理 105 年度地籍線與建築線疑義清理作業，以加速辦理本市宗地土地涉及地籍線與都市計畫樁位（建築線）疑義案件，減低土地相關權利人困擾，減少民怨，進而增進行政效率，促進市政建設，本期共受理 110 件，778 筆。

(三)控制測量成果管理系統功能再提昇

本市控制測量成果管理系統具有更新整合本市控制點資料及各式多元圖資功能，可依據使用者需求同時套疊展繪，達到整合應用之目的，同時配合網頁介面之優點，提供直接點選、即時查詢等服務，今年亦規劃擴充控制點 E

化申請、控制點資料統計及精度分析、控制測量案件管理等三大功能，以期系統除能提供網路平臺供民眾公開查詢使用、提升整體工作效率及行政績效外，亦能做為整合本市測量成果之主要工具與平臺，有效控管測量成果品質。

已於 105 年 4 月完成採購案招標作業，預計 105 年底完成驗收，並於 106 年上線應用。



(四)應用測量成果管理系統正式上線

「臺北市應用測量成果管理系統」已建置完成，並於 105 年 4 月正式上線運作，開始收納本府各機關提報之應

用測量計畫、成果，目前各機關線上提報應測量計畫共 18 件（其中 4 件已審核通過），應用測量成果共 11 件（其中 6 件已審核通過），除建置本市之測繪資訊資料庫，並利用系統彙整測繪案件資訊，以介接內政部測繪案件資訊彙整平台，節省本府各機關分別填報所耗費作業時間。

(五)社群網絡

本局藉由臉書上的粉絲團功能，經營出一個有別於官網的非正式互動管道，提供民眾一個軟性、即時性、互動性的公務服務。目前「臺北地政粉絲團」粉絲人數 1,667 人，平均每月觸及人數約 31,370 人，平均每則貼文觸及人數約 309 人。



另本局將地政紀實、地政講堂、地政宣導、市政宣導的相關紀錄片、動畫、自拍短片置於 YouTube 地政影音專區，推播分享於外界，讓民眾能獲得第一手市政消息，並得於該平台上討論參與，截至本期止共上架 44 部影音，較上期增加 24 部，累計觀賞人次計 6,996 人次。

三、合理地價 健全房市

(一)精進地價查估 合理土地稅基

105 年公告土地現值及公告地價業如期於 105 年 1 月 1 日公告。為辦理 106 年公告土地現值，本局自 105 年 1 月起即積極展開各項前置作業，持續調查買賣實例及影響區段地價之因素等資料，以作為查估地價之基礎資料。為合理查估土地稅基，落實平均地權漲價歸公，將合理反映地價動態，並依一般地區、高級住宅、都市更新、新興開發、重大公共建設與周邊地區及精華商圈等六大地區重點檢視，以達區段細緻化及地價差異化。

另本局業於分別於 105 年 1 月 25 日修訂「臺北市地價調查用建築改良標準單價表」及同年 3 月 3 日訂定「臺北市住宅、商業、工業、農業用地影響地價區域因素評價基準明細表」，俾使公告土地現值查估更形合理。

(二)緩解調整影響 凝聚稅改共識

為減緩本市 105 年公告土地現值、公告地價調整之衝擊及研議土地稅制改革，105 年 1 月 1 日依法公告後，本局分別召開研商座談會「市政顧問座談會，及與本市仲介公會合辦「2016 臺灣國際房地產博覽會-臺北不動產論壇」邀集產、官、學、民等各界專家代表，針對公告土地現值及公告地價調整之可能衝擊影響(如公產租金、地上權案地租)、配套措施及不動產稅制改革等議題充分討論，經綜整各界共識提出具體建議與作為(含行政配套與制度變革)，除建請各權責機關檢討辦理外，更建議中



央縮短公告地價調整頻率、減免社會住宅及長期持有自用住宅地價稅，積極減緩衝擊，凝聚稅改共識，並作為本市未來協同中央努力的目標。相關具體建議事項臚列如下表：

面向	會議結論
行政配套	公產租金、設定地上權、BOT 開發案地租之計算機制應回歸市場價格，並視需要啟動協商機制
制度變革	1. 減緩現行稅制衝擊（保障弱勢權益、維護居住正義、扶助策略產業） 2. 整併各類地價查估方式 3. 縮短公告地價調整頻率 4. 推動土地價稅分離制度 5. 授權同時委責

其中有關減緩公告地價調整影響之行政配套執行情形，經由本府相關局處積極合作下，已有初步結果：

事項	現階段配套成果
扶助策略型產業（如觀光旅館業）	觀光旅館業之地價稅減免問題，本府觀光傳播局已於 105 年 1 月 27 日函請主管機關交通部觀光局參辦
地上權租金調幅上限	本府財政局業於 105 年 6 月 15 日修正發布「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」規定，設定土地租金漲幅上限，以降低投資人不確定之投資風險。
公產地租緩漲	本府財政局業於 105 年 6 月 15 日修正發布「臺北市市有土地出租租金計收基準」，公告地價調漲時，採分三年平均調漲，且就低收入戶及中低收入戶老人之承租金訂定較高之租金折扣優惠，以降低土地租金調漲之衝擊。

此外，內政部前於 104 年 8 月 28 日「改進 105 年公告土地現值及重新規定地價作業方式」會議中，具體建議各直轄市、縣(市)政府 105 年公告地價之調整，以不低於 103 年

至 105 年公告現值累計調整率為原則。復於公告後，該部函送說帖，以具體說明公告地價調整之政策目標、調整依據、調整情形、政策效益及政策影響，俾利各界了解公告地價隨市價動態調整之必要性與重要性。

(三)精實查估基準地 建立地價衡量基準

為建立地價衡量基準，促進合理地價之形成，依內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區及農業區等 4 種使用分區所選定 116 點基準地進行地價查估。並為借重不動產估價師之估價專業，本市 105 年委託信義不動產估價師事務所依內政部訂定之地價基準地選定及查估作業手冊進行新增 2 點選定查估及原有 34 點查估作業。

(四)徵收補償查市價 預審制度保權益

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。105 年土地徵收補償市價變動幅度及預定徵收案(共計 5 案，估價基準日為 105 年 3 月 1 日)土地徵收補償市價查估作業，除依相關規定辦理，並於 105 年 6 月 16 日召開專業技術諮詢會議，針對本市預定徵收土地補償市價查估作業及市價變動幅度計算之內容討論，俾借重委員們的專業技術及豐富經驗，協助檢視及預審前揭查估內容，並將相關修正建議提交地價評議委員會參考，以確保查估結果精確性及提升評議效能。嗣於同年 6 月 24 日將徵收補償市價、市價變動幅度議案提請本市地價及標準地價評議委員會評議，並於會後將評議結果函送各需地機關。

(五)實價登錄加值運用 服務創新更貼心

為提供民眾更便利、即時的房價查詢服務，「臺北市不動產交易實價查詢服務」自 101 年 11 月上線以來，率先全國每周更新，並從民眾需求及使用習慣出發，每年均新增查詢功能，方便民眾搜尋整合實價資訊。105 年 6 月 17 日新增交易樓層、特殊交易案例、詳細土地使用分區、移轉持分等 4 項功能，讓民眾能更輕鬆有效率的依需求查詢、解讀不動產交易標的及其價格資訊；截至 105 年 6 月底，前揭系統累計查詢已逾 45 萬人次。

(六)動態報導知房市 住宅指數觀趨勢

為清楚呈現房市的變化脈動，協助民眾整體性的解讀房市訊息，本局主動整合實價登錄、地政兩大資訊庫，進行不動產量、價分析，編製發布本市「不動產動態報導」。105 年 2 月 25 日召開動態報導專業諮詢會議，研商改版精簡月報內容，並豐富年報內容；自 105 年 3 月 30 日起發布精進不動產月報，另於同年 4 月 22 日發布「近三年不動產動態報導」、6 月 8 日發布「臺北房市成交價大彙集」、6 月 22 日發布「歷史觀點求解讀，臺北房市診脈動」等，統整分析本市不同期間、類型之不動產交易實價登錄價、量數據，清楚呈現房市變化脈動，讓各界對房市資訊有整體的了解，促進不動產資訊透明。截至本期，共發布 15 則月報、2 則年報及 2 則專題報導。



領先全國編製發布公部門版之住宅價格指數，併同「不動產動態月報」每月發布內容包含全市、大樓、公寓及四個次分區等各類別指數，及與前月、去年同期相較之發展趨勢分析，另製作指數月、季及半年線，進一步藉由線圖說明，協助民眾解讀區域房價短、中、長期之變化，輕鬆感知房價的趨勢與溫度。截至本期，累計已發布 44 期之住宅價格指數。

(七)研訂估價酬金參考 維護估價報告品質

因不動產估價報告書之品質與給付酬金之多寡呈正向關連，為維護本府委託辦理估價案估價報告書之品質，保障公產及民眾財產權益，減少現行本府各機關間委託估價費用之差異性，經本局邀請本府都市發展局等 8 個機關及社團法人台北市不動產估價師公會召開多次研商會議，凝聚共識，就基準收費、加計項目及排除不適用項目等 3 部分，訂定「臺北市政府各機關委託不動產估價師估價給付酬金參考表」，於 105 年 5 月 24 日簽奉市長核可後除函知本府各機關外，並公告於本局網站。

(八)落實估價師管理輔導 促其遵守執業規範

在本市辦理開業登記者本期計 103 人；辦理異動登記計 36 件。另本局派員至不動產估價師事務所，依不動產估價師法相關規定及「臺北市政府不動產估價師業務檢查執行計畫」辦理業務檢查事宜，並作成紀錄，本期計檢查 13 位不動產估價師，均無違規情形。

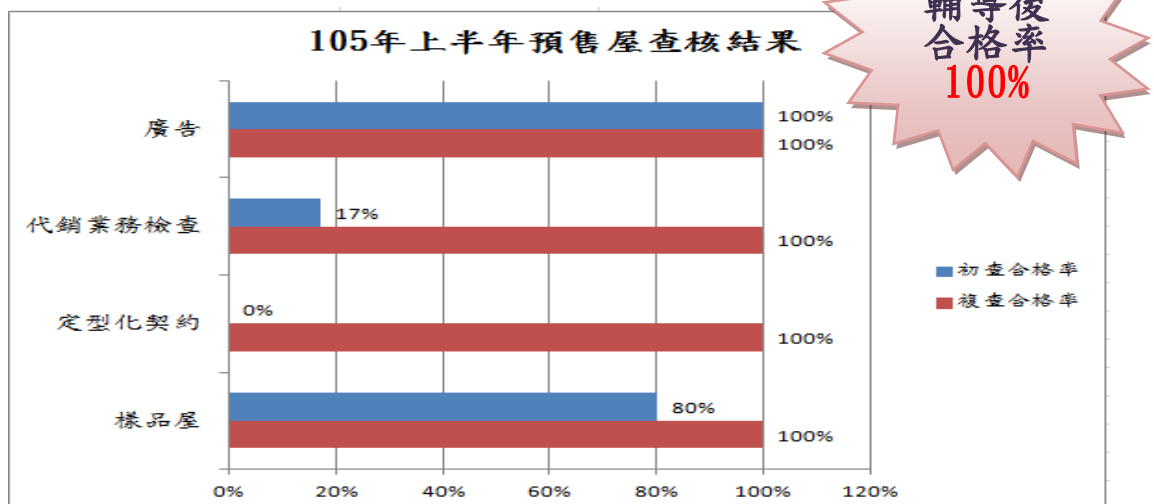
(九)預售屋聯合稽查

1. 修訂「臺北市預售屋銷售規範」為「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」

「臺北市預售屋銷售規範」於 103 年 7 月 28 日發布實施以來，雖將散見於公平交易法、公寓大廈管理條例、消費者保護法等涉預售屋銷售之規範加以整合，惟為執行預售屋聯合稽查時，需再進一步訂定預售屋聯合稽查計畫，以明定查核期程及程序，考量規範中未將相關稽查作業納入規範，故參酌相關規定調整部分條文，明定每半年執行一次稽查、地政局之事前準備程序及稽查結果公開等規定，同時增列必要時得邀集台北市不動產代銷經紀商業同業公會或台北市不動產開發商業同業公會派員參與稽查，於 104 年 12 月 30 日發布修正前揭規範名為「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，並於 105 年 3 月 29 日依據新修訂之作業要點辦理第一次預售屋聯合稽查並公布違規業者資訊及態樣。

2. 執行預售屋聯合稽查

於 105 年 3 月至 4 月間共計稽查 10 件銷售中之預售建案，其中廣告初查合格率为 100%，代銷業務檢查初查合格率为 17%(有委託代銷者計 6 件)，定型化契約初查全數不合格，樣品屋初查合格率为 80%(有設置樣品屋者計 5 件)。經過本局輔導後，複查結果各項檢查業務皆符合規定，全數改正完畢。



(十)不動產經紀業查核

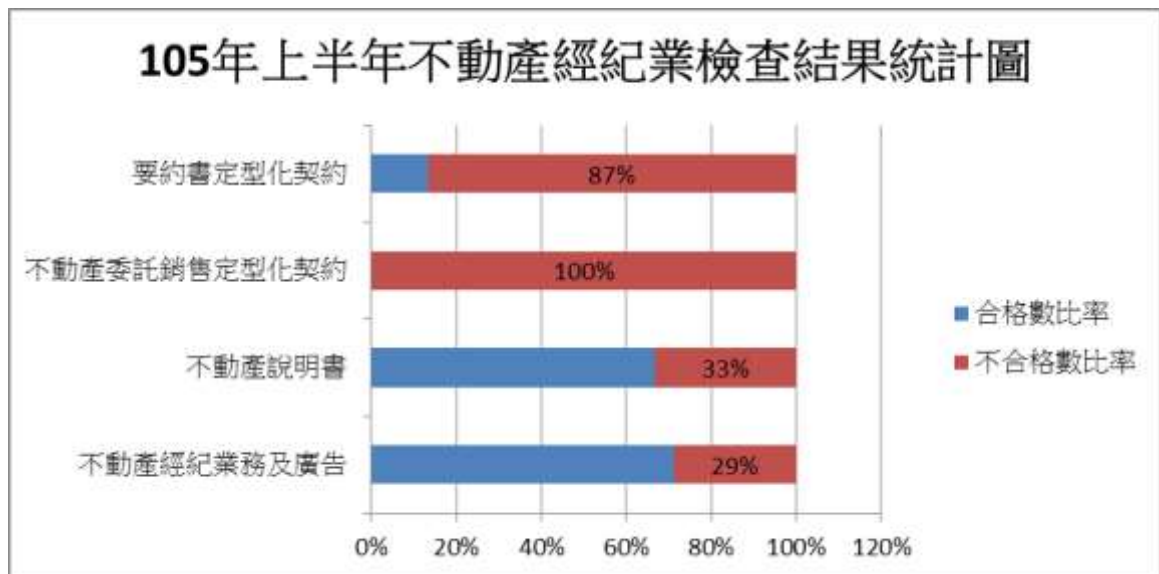
1. 訂定「臺北市政府地政局 105 年不動產經紀業查核實施計畫」

為督促不動產經紀業善盡業務責任，於 105 年 3 月依據不動產經紀業管理條例及內政部訂頒之廣告處理原則、不動產說明書應記載及不得記載事項、不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項及要約書定型化契約應記載及不得記載事項，訂定「臺北市政府地政局 105 年不動產經紀業查核實施計畫」及各式檢查表，以落實業者管理，保障消費者權益，促進不動產交易安全。

2. 執行不動產經紀業業務檢查

本期計檢查 59 家不動產經紀業務及廣告，21 家不動產說明書應記載及不得記載事項，15 家不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項和要約書定型化契約應記載及不得記載事項，各項業務合格情形詳如下表。另查核結果不合格之業者及違規態樣，皆公布於本局網站。

檢查項目	結果統計		
	檢查家數	合格數	不合格數
不動產經紀業務及廣告	59	42	17
不動產說明書	21	14	7
不動產委託銷售定型化契約	15	0	15
要約書定型化契約	15	2	13



(十一)即時公告不動產經紀業裁罰名單

為督促業者依規定經營業務，同時建立交易秩序保障交易安全，並維護消費者權益，自 104 年 3 月起於本局網站業者服務的不動產經紀業專區內公布違規裁罰處分確定之「不動產經紀業裁罰名單」。截至本期，公布 102 年至 105 年違規確定者共計 351 家違規業者名單。

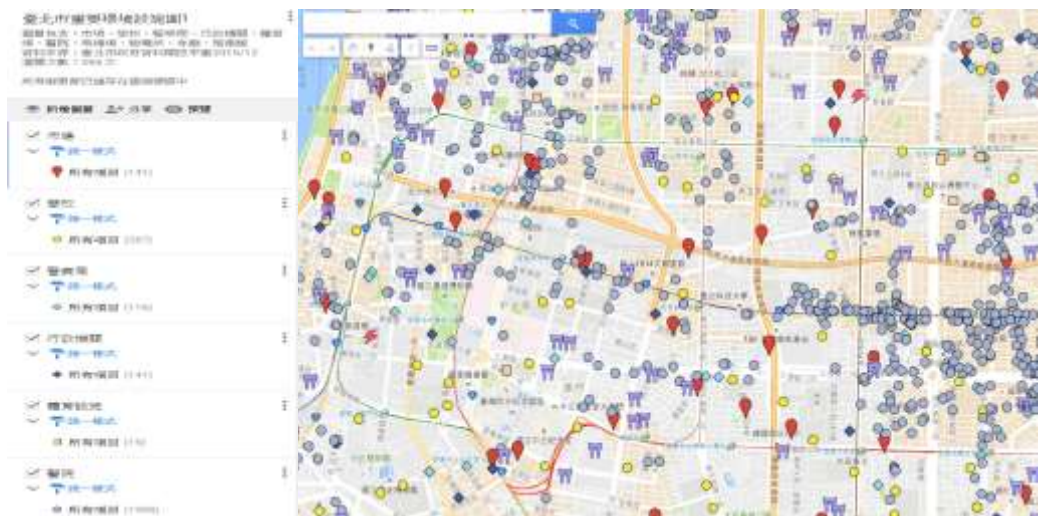
(十二)舉辦「臺北不動產論壇」

為推動健全房市之相關行動策略，藉 2016 台灣國際房地產博覽會場合，與本市仲介公會於 105 年 6 月 13 日舉辦「臺北不動產論壇」，提供產官學界一公開研討健全房市政策之平臺，並以「臺灣不動產稅制的展望」及「臺北不動產市場的展望」作為本次論壇討論之主題。本次論壇報名踴躍，共計 120 名民眾參與，論壇中各界熱烈討論，並凝聚各場論壇之共識分別為「調控房市、照顧弱勢」及「長期房地合併課徵持有稅」與「地政機關扮演專業估價角色」。

(十三)建置不動產說明書重要環境設施靜態查詢圖面

為便利市民查詢不動產交易標的周邊重要環境設

施，維護交易安全，於 105 年 3 月 31 日在本局網站建置不動產說明書重要環境設施靜態查詢圖面，提供查詢之重要設施包含公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社等，累計至本期為止總瀏覽數達 4,637 人次。



重要環境設施靜態查詢圖面

(十四)地政士之管理與輔導

1. 地政士之開業及變更登記

本期受理地政士開業及變更登記計 153 件，登記助理員備查計 91 件；辦理地政士業務檢查計 75 人，其中 2 位地政士未符合規定皆依限改正完畢。另截至本期，本市地政士開業人數共計 1,691 人。

2. 地政士之裁罰及懲戒

本府訂有「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並設置「臺北市地政士懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。本期提付懲戒委員

會 4 案，共懲戒 1 人；違反地政士法裁罰計 14 案。

3. 地政士實價登錄實地查核

本期辦理地政士辦理買賣實價登錄實地查核共 154 件，皆查無違反規定。

四、公地清查 促進地用

(一)全面清查公有土地

為使公有土地能有效整合利用，以利市府多項政策推動，本局全面清查本市轄區內非市有且非市管之閒置公有空地，共計 16,153 筆，面積 5,455.53 公頃，提供相關局處研提使用計畫。清查之土地經分析評估符合無償撥用者約 1,800 筆，面積約 130 公頃。

本局邀集本府各目的事業主管機關召開會議檢討各項用地之實際需求及訂定無償撥用計畫期程，協助各用地機關辦理無償撥用，本期已完成無償撥用面積 10.45 公頃。自 104 年至 105 年 6 月底，累計完成無償撥用 284 筆土地、面積 32.49 公頃，以 105 年公告現值計算，為本府增加約 470 億元可運用的土地資產。



(二)定期巡查維護市有農地

本局經管本市農業區及保護區內之田、旱地目土地，及該地區溝、溜等地目與農業不可分離之土地 117 筆，面

積 23.52 公頃；其中出租土地計 76 筆，面積 11.13 公頃。為加強巡查本局經管出租土地之使用情形，本局已定期派員巡查使用狀況，確保農地農用及維護市產權益。

(三)統計本市公有土地資料

為健全地權管理，本局按月彙整本市公有土地權屬面積統計資料，本期公有土地包括國有、臺北市有、其化縣(市)或鄉鎮(市)有及權屬未定地等，共計 150,448 筆，面積 13,109.84 公頃。

(四)公地撥用支援市政建設

本期本局辦理撥用公有土地計 40 案、土地 136 筆，面積 6.83 公頃，核准撥用案件均依規定囑託地政事務所辦理撥用不動產管理機關變更或所有權移轉登記。

本局網站建置「公地撥用地政加值統計」，方便民眾快速查得各年度公地撥用案數、筆數及面積統計資料。

(五)徵收業務

1. 列管各項徵收案件進度

為有效掌握各項公共工程用地徵收取得進度以協助本府各用地機關順利取得公共工程用地，本局製作進度列管表，控管徵收前置辦理事項：檢測分割、協助召開公聽會、協議價購會、徵收計畫書之擬定及申請等作業期程，經內政部核准徵收後，由本局辦理後續徵收公告、發放補償費等事宜。

2. 徵收工程資訊大公開

本局網站提供民眾查詢自 101 年迄今徵收計畫書、圖，嗣後將各徵收工程計畫目的、計畫範圍、計畫進度、核准徵收、公告徵收及後續工程進度(含照片)等相關資料，彙整建置於本府網站「徵收查詢專區」自 105 年 6 月 15 日起提供民眾查詢。

3. 督促徵收土地依計畫使用

本局統計距使用年限不滿 3 年之徵收案件，召開跨局處列管會議，督促用地機關儘速依徵收計畫完成使用。

彙整各用地機關 98 年至 104 年徵收各項工程開工、完工之使用情形資料，據以更新「土地徵收管理系統-直轄市、縣（市）政府端」，並將資料定期函送內政部。

（六）徵收補償費保管款核發及繳庫

1. 徵收補償費之存入專戶及核發

本府為加速公共建設用地之取得，業依 89 年 2 月 2 日總統公布實施之土地徵收條例第 26 條規定，於代理市庫之台北富邦銀行公庫處設立「臺北市政府-土地徵收補償費 301 專戶」保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費。

本期徵收補償費保管款新增 9 件、保管金額計 5 萬 8,928 元，並受理 87 件申請核發徵收補償費保管款案，核發金額計 3,223 萬 4,986 元。

2. 保管款繳庫

依土地徵收條例規定，未受領徵收補償費應存入國庫專戶保管，經通知應受補償人送達發生效力之日起，逾 15 年未領取之補償費，歸屬國庫，自 89 年存入專戶保管，經通知送達逾 15 年仍未領取之補償費，於 105 年上半年已辦理解繳國庫的保管款計有 14 件，繳庫金額計 12 萬 6,634 元。

3. 建立保管款繳庫資料提供查詢

本局針對已通知送達尚未領款之民眾再次發函提醒儘速辦理領款手續，經再次發函通知後領款者計 10 件，

另於本局網站「保管款查詢」專區，提供將屆繳庫期限之保管案件相關資訊，已整理通知送達尚未領款將於 105 年 12 月、106 年 12 月繳庫相關資料，公開資訊，提醒民眾儘速領款。

(七)發放徵收補償費之便民服務措施

1. 到院到府服務

為體恤年滿 75 歲之長者或行動不便之民眾，本於照顧弱勢族群之理念，本局於 104 年 3 月提供「到府或醫療院所服務」，現為提升服務品質，於 105 年 6 月擴大到府或醫療院所服務對象，凡實際居住於臺北市，有意思表示能力且於國內金融機構開立有存款帳戶，並符合年滿 65 歲以上、或領有「中華民國身心障礙手冊」、或持醫院開立之「醫療證明」或「長期照顧服務申請核定函」確為行動不便之任一情形者，皆可提出服務需求，自實施已受理 4 件，發放補償費 131 萬 460 元。

2. 跨域合作代收申領土地徵收補償費保管款

為提供民眾更多元管道申領土地徵收補償費保管款，並朝在地化服務的目標前進，本局主動協調新北市政府地政局同意自 104 年 5 月 1 日起雙向代收代寄申領土地徵收補償費保管款案件服務，並持續精進擴增服務，至 105 年 1 月已與新北市、基隆市、桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、南投縣、雲林縣、臺南市、高雄市、屏東縣、臺東縣、宜蘭縣、澎湖縣、金門縣、花蓮縣、嘉義市、嘉義縣、彰化縣等 19 縣市達成跨域合作代收代寄申請案件，自實施已受理 1 件，發放補償費 46,233 元。



跨域合作代收申領土地徵收補償費保管款流程圖

3. 全面通信申請服務

本局為擴大便民服務，期能免除民眾需請假或交通往返本府之不便，自 105 年 4 月 13 日起，凡於戶政機關有登記印鑑，並於國內金融機構（如：郵局、公民營銀行…等）有開立存款帳戶者，不限具領對象、金額，皆得以通信方式將申請書表、印鑑證明（以 1 年內核發者為限，領取金額在 15,000 元以下者可免附）及其他應備證明文件郵寄本局申領，經審核無誤，即以匯款方式將應領之徵收補償費保管款撥付其同名帳戶，自實施已受理 1 件，發放補償費 12,060 元。

五、多元開發 區域再造

（一）開發服務再加值

1. 開發前拆遷補償試算及安置評估服務

本局為使社子島地區居民了解區段徵收、拆遷補償相關規定，自 104 年 12 月 14 日起提供「“補”乎哩哉補償費試算服務」，服務方式包括專人現場駐點、電話諮詢及提供試算表電子檔供下載，截至本期累積現場服務 61 人次、電話服務 66 人次、試算表電子檔點擊 9,089 次。

為加強原拆遷補償試算服務並更積極協助社子島地區家戶瞭解本府拆遷補償及安置規劃，自 105 年 3 月 21

日起提供「家戶拆遷補償試算及安置說明與條件評估服務」，以電話拜訪或到府拜訪方式，主動向社子島地區居民說明目前安置規劃事宜，並評估安置條件及進行補償費試算，2,302 個門牌戶已依計畫全數於 105 年 5 月 31 日前拜訪完成。

2. 公平合理審核專案住宅配售案件

北投士林科技園區區段徵收配售專案住宅之審查係依據本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及本市北投士林科技園區拆遷安置計畫規定辦理，並成立審查疑義小組協助審理疑義案件，經統計申請配售專案住宅建物門牌總數 299 個，除產權爭議無法釐清案件計 20 件外，均已審核完畢。



3. 嚴謹設計重劃配地方案，共創公私雙贏局面

本市文山區第一期市地重劃區因區內土地所有權人持有土地均未達最小分配面積標準，為研議最適配地方案，於 105 年 1 月 15 日提請本市區段徵收與市地重劃委員會討論配地方向，結



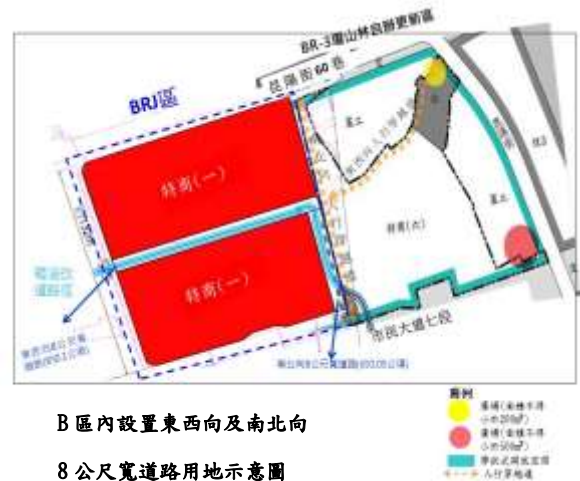
文山一期市地重劃區
變更都市計畫公開展覽說明會

論以配還土地予民眾以符重劃精神為方向進行研議；又為兼顧重劃精神與土地所有權人間公平性，2 次針對配地法令適用問題報請內政部釐清，並邀集相關單位研商變更都市計畫可行性會議，於同年 4 月 26 日檢送變更都市計畫書圖予都市發展局辦理後續作業。嗣都市計畫於同年 6 月 1 日公告公開展覽，並於同月 20 日舉辦說明會，本局主動發函邀集區內所有地主共同參與。

4. 重劃再造東區新門戶

(1) 配合車站中心發展計畫，取得轉運站用地

透過南港三期市地重劃之整體開發，將南港車站旁原為廢棄工寮及施工雜物之土地轉化為轉運站用地，供大眾運輸及其他交通工具之轉運使用，已於今(105)年 3 月配合高鐵南港站於 7 月通車之交通轉運服務及臺北東區門戶計畫進行，完成 E 區竣工驗收及土地交接。



(2) 縫合地區道路及排水系統，帶動整體都市更新

因 B 區地下既有使用中排水箱涵橫跨，無法廢除，且為配合重劃分配需要，爰依規定於區內設置東西及南北向寬 8 公尺道路用地，又預留 BR-3 之排水系統、人行及自行車道、帶狀開放空間，串聯 BR-1 及 BR-3。另代辦非重劃區的聯外道路及新設汙水設施連接至南港路，與非重劃區工程界面及地

區縫合銜接。都市計畫變更案書、圖(草案)於 105 年 5 月 17 日函送都發局辦理都市計畫變更相關事宜。

(3)擴大保留瓶蓋工廠，維持歷史建築風貌

瓶蓋工廠歷經本市文資審議委員會 8 次審議，於 104 年 4 月 29 日公告登錄 8 項地上物為歷史建築，其中因 G 棟橫跨計畫道路二側，為兼顧歷史保存與都市發展，積極擴大保留本應拆除的 G 棟建物東側立面（高 7.8 公尺、寬 9.7 公尺），透過挪移工程技術移動 16.8 公尺，維持歷史建物本來外觀風貌，接合不同時期歷史建築，另增加保存非歷史建築 A1 棟，後續將交由產業發展局進行整修工程及活化再生為「自造者工廠」！



(二)持續推動智慧生態社區

1. 打造整體開發地區智慧生態工程

為打造智慧、生態、綠色家園，本局持續於辦理中之區段徵收、市地重劃等開發新區，積極導入智慧、生態等構思。

文山區第一期及南港區第三期市地重劃區開發案於

區內公共設施納入生態、保水滯洪概念，採用透水鋪面、滲透井及生態草溝等設計，並為永續綠色資源，開發區內樹木以原地保留為原則，其中文山區第一期市地重劃工程已於 105 年 5 月 10 日竣工，南港區第三期市地重劃工程預定於 106 年 1 月完成。

北投士林科技園區區段徵收則於區內公園、道路等公共設施納入透水鋪面、共同管道、智慧路燈、濕地滯洪、生態綠廊、滲透式帶狀植栽槽等設計，並持續評估導入太陽光電系統、風力發電機、智慧電表、儲能設施及能源管理系統等智慧能源設施。



透水混凝土磚鋪面及滲透性側溝

綠色公設營造綠生活圈

2. 田園城市－農園樂活 GO

本局持續推動「南港 746 田園」，該土地為南港車站特定專用區區段徵收賸餘可建築土地，於開發前開放作為田園使用，由「臺北市南港區中南里辦公處」認養中，因定期考核優良，故於 105 年 6 月辦理續約，由當地里民繼續

耕作。民眾從親自動手栽植、採收，當都市農夫樂趣之餘體會農民的辛勞，改變看待食物的方式，體認到自然資源的可貴。



南港 746 田園作物採收及生長情形

3. 跨域整合推動智慧生態社區

本局與交通局、環保局、產業局、工務局、衛生局及資訊局（含智慧城市專案辦公室）合作，於整體開發地區公共設施及公有建築逐步導入智慧運用及生態環境設施或服務，營造創新、節能、低碳、環保、永續及人性化的智慧生態示範區。本期跨域協調提出之智慧運用與生態環境項目總數累計達 33 項，其中已施作項，並將推動過程與未來展望集結成冊出版「智慧生態社區——臺北的機會與挑戰」電子專書。



智慧生態社區電子專書

貳、創新措施

一、實施都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查標準作業程序

(一)說明

實施者於申領建物使用執照時，同時得檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關文件及其影本，向地政事務所申請，地政事務所將依建物測量相關規定勘測，逐級核對設計圖與建物測量成果圖後，製作「建物面積清冊」函送予實施者，以利都市更新時程之縮短。

(二)作法



(三)效益

實施者可以提早 2 至 3 個月辦理釐正權利變換結果圖冊相關事宜，以協助住戶早日搬新家。

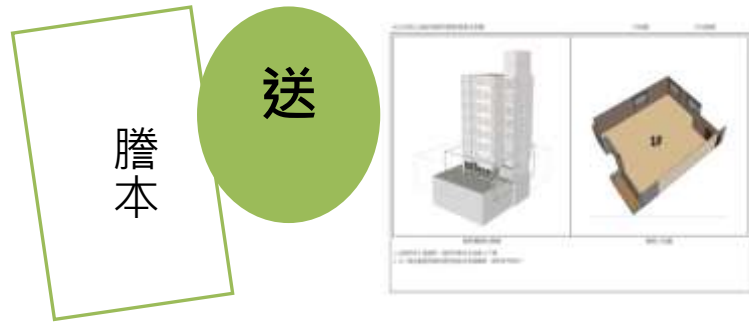
二、試辦核發「三維地籍建物測量成果圖」

(一)說明

本局及所屬本市松山地政事務所於 104 年委外研究開發產製「三維地籍建物測量成果圖」程式，並擇定本市信義區信義段三小段建物為作業範圍，參考原有二維建物測量成果圖及使用執照竣工平面圖等資料，製作具立體視覺之「三維地籍建物測量成果圖」。自 105 年 3 月 1 日起民眾至本市松山地政事務所或市府地政便民工作站申請核發建物測量成果圖謄本時，申請標的倘為本市信義區信義段三小段建物，除依原有方式核發「掃描影像建物測量成果圖」外，一併提供「三維地籍建物測量成果圖」。

(二)作法

申請建物測量成果圖（本市信義區信義段三小段建物）謄本送三維地籍建物測量成果圖。



(三)效益

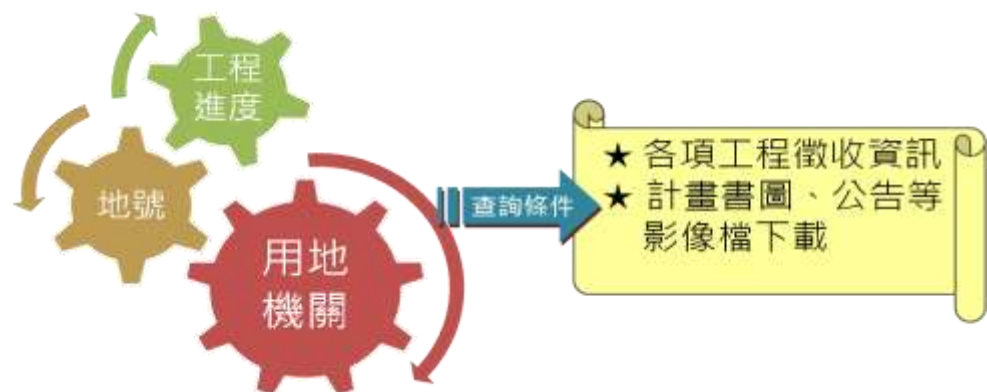
提供民眾更豐富更容易了解的產權資訊及更貼近真實建物的感受。

三、建置徵收查詢專區

(一)說明

為利民眾查詢本府各徵收案件資料，本局 105 年 6 月 15 日起於本府網站建置「徵收查詢專區」，揭露各工程計畫目的、計畫範圍、計畫進度、核准徵收、公告徵收及後續工程進度(含照片)等相關資料，並提供徵收計畫書、圖及徵收公告等影像檔供民眾下載查閱或可直接以「地號」、「用地機關」、「工程進度狀態」等條件查得徵收工程相關資訊。

(二)作法



(三)效益

政府徵收工程資訊大公開，避免民眾誤解徵收工程黑箱作業，增加民眾信任度，因設置專區提供民眾一次查得本府各徵收案件相關資料，節省搜尋各機關網站時間，促進徵收工程資訊透明化。

四、高齡友善好貼心

(一)說明

為提升高齡長輩地政服務品質，本局自 105 年 4 月 25 日推出「臺北市高齡社會地政貼心服務計畫」，攜手社會局、衛生局、民政局、國稅局及推出「以房養老」專案之金融機構，採取跨域跨界的服務方式，為高齡長輩提供「以房養老」、「到府到院」、「繼承叮嚀」、「法令諮詢」、「預約服務」及「樂齡環境」等 6 項貼心服務，建立高齡友善地政服務環境。

(二)作法

- (1)藉由跨領域、跨局處，公私協力，透過「轉介」機制，提供金融機構「商業型」以房養老方案；高齡不動產所有權人透過「租屋服務平台」出租或租用房屋等服務，讓高齡生活好自在。
- (2)跨局處專業性資源，提供高齡者客製化稅務規劃方案
- (3)本局第一線為民服務場所提供舒適洽公的環境，新增了「樂齡填寫範例」及「桌上型電腦螢幕放大鏡」等多項貼心硬體設備與功能。



(三)效益

依高齡長者需求打造多項專屬貼心服務，減輕銀髮族洽公的不便及負擔，本期計總服務 1,730 人次，商業型不動產逆向抵押貸款業務，全體核貸件數合計 809 件。

五、臺北地政臨櫃刷卡服務

(一)說明

105 年 1 月 1 日起臺北市各地政事務所率先與財團法人聯合信用卡處理中心合作，以「公務機關信用卡繳費平台」開辦「以信用卡臨櫃刷卡繳納地政規費及罰鍰」服務，免除攜帶現金的風險、提供民眾繳費方式新選擇。

(二)作法

申請人、代理人或登記助理員可至與本局合作共計 24 家發卡機構持信用卡臨櫃刷卡繳費。

(三)效益

截至本期，民眾使用信用卡臨櫃刷卡繳納地政規費及罰鍰已計有 2,800 件，金額總計新臺幣 38,025,000 元，效益顯著。

六、本市信託專簿增加核發管道

(一)說明

103 年 11 月試辦地政事務所跨所核發信託專簿，104 年 1 月 1 日正式實施後，於 105 年 4 月 26 日服務據點由原本 6 個地政事務所，再增加 7 個便民工作站，共計 13 個服務據點。

(二)作法

本市信託專簿核發不受轄區限制，將原僅能於各轄區所申請核發擴及至各所皆能提供服務，並擴大服務範圍，申請服務據點數量增加，便利性更提升。

(三)效益

自實施日起至 105 年 6 月，共計受理 34 件。

七、建立專案住宅審查疑義機制

(一)說明

北投士林科技園區區段徵收專案住宅配售係範圍內居民極為關注重點，惟配售條件因當地居住狀況不同有所疑義，故成立疑義審查小組，建立一致性之判斷標準，以周全專案住宅配售資格審查作業。

(二)作法

專案住宅配售申請案件經承辦同仁依本市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫初步審查，彙整爭議案件，提送疑義小組討論，做成通案審查原則。於本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及北投士林科技園區拆遷安置計畫規定下，針對設籍條件、住宅單位等從寬解釋認定。



(三)效益

申請配售專案住宅建物門牌總數 299 個，除產權爭議無法釐清案件計 20 件外，均已審核完畢。

八、遠途先審，擴大服務

(一)說明

針對遠途申請人申辦登記案件，提供先行審查服務，

減少民眾往返次數進而節省時間及交通成本，自 103 年 8 月 20 日實施，並於 104 年 10 月 1 日擴大服務對象只要申請人或代理人戶籍地址或地政士事務所登記所在地在「臺北市」及「新北市」以外者，就能申請服務及 105 年 5 月 1 日起放寬買賣、贈與等 7 類登記案之申請筆棟數。

(二)作法

本局自「臺北市政府地政局所屬各地政事務所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定」修正公布後，本市各地所可受理申請人或代理人戶籍地址或地政士事務所登記所在地在「臺北市」及「新北市」以外者之申請登記件先行審查。

(三)效益

本期共計受理 120 件，節省 432 小時及交通成本 80,431 元。

九、公私協力輔導新進地政士

(一)說明

104 年啟動「臺北市新開業地政士輔導公私協力合作計畫」與本市地政士公會合作，全面輔導新開業地政士，宣導相關執業規範，避免違規受罰。

(二)作法

本局於 104 年 1、4、7、10 月提供前 3 個月之新開業地政士名單，由公會按季進行輔導作成紀錄後回饋輔導結果。

(三)成效

本期共輔導 8 案，節省公部門派員 16 人次，共節省 720 分鐘，新開業地政士受輔導率達 100%。

參、105 年下半年重要工作計畫期程

一、創新服務 簡政便民

(一)地政事務所測量案件通信申請開辦

為提供更多元便捷管道方便民眾申請測量案件，本市各地政事務所自 105 年 7 月 1 日起至 12 月 1 日開始試辦測量案件通信申請服務。凡測量案件申請項目為「土地鑑界」及「未登記建物基地號及門牌號勘查」等 2 項者，申請人可直接至臺北市民 e 點通下載土地複丈或建物測量申請書 (<https://www.e-services.taipei.gov.tw/>)，填妥申請書後連同應附文件，以雙掛號郵寄至土地或建物所轄地政事務所，並在信封正面左上角書明「通信申請測量案件」字樣及申請項目。地政事務所收到申請資料後，將立即收件並通知申請人匯款繳費。

(二)督導測量業務，提升服務品質

105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物測量業務，提升服務品質。

(三)處理法令疑義，提高行政效率

105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日處理本市各地政事務所及本局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物測量案件，提高行政效率。

(四)圖資 E 化，推動數位應用

105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日辦理本市地籍圖重測相關圖冊掃描建檔作業，接續擬訂地籍圖重測結果清冊掃描建檔工作計畫，俾利推動圖資全面 E 化及數位應用之目標。

(五)持續宣導並推動測量儀器測距簡易校正

本府 105 年 7 月 1 日至 11 月 30 日間設置簡易基線場資訊業登錄於內政部國土測繪中心校正實驗室網頁，並開放提供本市辦理測量之各單位使用，以提升各項工程建設品質。

二、圖資奠基 智慧城市

(一)辦理三維地籍建物測量成果圖產製計畫

105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日擇定本市信義區信義段一、二小段建物為作業範圍，持續製作具立體視覺之「三維地籍建物測量成果圖」。配合 102 年至 104 年辦理之成果，使本市信義區逐步完成三維地籍建物測量成果圖產製，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。

(二)衛星定位基準站觀測資料 Open Data

賡續訂定衛星定位基準站管理及作業規範，辦理期間為 105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日，透過標準化測量作業方式，以期縮短測量案件辦理時間、提高成果精度品質及一致性；另外配合本府資料開放政策，規劃基準站衛星觀測資料開放下載供相關單位有效利用，促進本府資訊透明。

(三)制定相關規範，促進本市控制網系一致

為統籌協調本市測繪業務專責機關於 105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止，依「臺北市實施應用測量控制點聯測作業及管理要點」規定，持續推動本府各機關落實辦理控制點聯測作業，使本市轄區辦理應用測量成果可達一致。

(四)臺北控制測量成果管理系統擴充作業

本案於 105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日辦理「臺北市控制測量成果管理系統擴充作業，其內容如下：

1. 控制點資料E化申請

提供控制點資料線上申購功能，縮短民眾申購時間、簡化流程，提高資料使用率及加值應用效率。

2. 控制點資料精度分析功能

擴充控制點歷次檢測分析比較功能，落實測量成果管理及確保品質。

3. 控制測量案件管理功能

新增控制測量案件管理功能，有效控管測量案件辦理進度與成果，增進政府行政效能。

(五)逕為分割土地，活化土地利用

為辦理本市土地涉及不同使用分區逕為分割作業，作業期程為 105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日，俾利相關權利人據以辦理後續土地處分、管理及開發事宜。

(六)圖籍疑義釐清，確保人民權益

105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日辦理本市地籍線與建築線疑義清理作業，探討特殊地區案例並研究通案處理原則以加速辦理本市宗地土地涉及地籍線與都市計畫樁位（建築線）疑義案件。

(七)控制點清理補建，精確測量成果

賡續辦理 105 年度下半年加密控制點及地籍圖根點清理補建作業，提供精確測量控制點，俾利本市各應用測量機關使用。

(八)統籌收納本府各機關應用測量計畫及成果

臺北市應用測量成果管理系統業於 105 年 4 月正式上線，並於 105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日賡續請本府各機關線上提報辦理完成之應用測量計畫及成果，以達應用測

量計畫及成果集中管理、公開查詢共享之目標。

(九)維護並擴增系統功能，提升行政效能

維持「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常作業，辦理系統維護及功能擴增事宜。

(十)規劃資訊安全(ISMS)全面認證

依資訊安全管理(ISMS)制度持續推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全，本案於 105 年下半年進行資訊系統分類分級鑑別、風險評鑑、系統實施及維護監控、ISO27001 複評稽核等作業，另同時完成 106 年驗證範圍擴大至各地政事務所之規劃。

(十一)建置「智慧政府-臺北市地政雲」系統

以「一雲」、「兩端」、「三載具」、「多元客製服務」的模式，整合空間資料與屬性資料，完成「臺北市地政雲」系統建置，讓使用者可在遠端透過簡易操作的介面，便利取得地政業務之雲端服務。本案於 105 年下半年進行系統開發、安裝，預計於 12 月完成測試及修正作業。

(1)一雲：結合空間資料與屬性資料的 GIS 資料庫

(2)兩端：民眾端（含會員服務區）、公務端。

(3)三載具：個人電腦、平板電腦及智慧型手機。

(4)多元客製服務：「不動產標的資訊」、「不動產價格資訊」、「不動產交易」、「不動產登記及測量」、「土地開發查詢」、「不動產統計」及「會員服務」等。

三、合理地價 健全房市

(一)合理查估土地稅基

積極依工作計畫辦理本市 106 年公告土地現值各項前置作業，除持續調查買賣實例及影響區段地價之因素資料，辦理地價區段複查外，分別預定 9 月起召開地價會報、10 月中旬召開徵收重劃協調會及毗鄰縣市地價協調會、11 月上旬辦理公開說明會與相關業務配合作業會議，加強檢視 6 大類地區地價水準與動態，並預定於 12 月上旬召開本市地價評議委員會會議，俾如期於 106 年 1 月 1 日公告。

(二)提升實價資訊服務

將持續擴充本市不動產交易資訊查詢服務系統效能，預計於 105 年 12 月新增實價登錄「大社區」及「進階統計」功能，除提供大型社區之歷年交易實價查詢，讓民眾掌握單一社區之房市交易脈動及價格波動情況外，同時依民眾查詢結果提供更細緻、實用之交易量價統計分析資訊，提升實價加值資訊服務品質，降低目前不動產資訊不對稱情形，健全不動產市場。

(三)徵收補償市價查估

為依土地徵收條例第 30 條規定辦理徵收補償市價查估作業，將函知需地機關依法定期限於 105 年 9 月 1 日前提送 106 年預定徵收土地範圍資料，俾利本局後續依土地徵收補償市價查估辦法相關規定，於 105 年下半年進行 106 年預定徵收案(估價基準日為 105 年 9 月 1 日)之宗地市價查估作業，預定於 11 月中旬並召開專業技術諮詢會議預審及 12 月上旬召開本市地價評議委員會會議，以如期於年底前完成評議作業。

(四)舉辦「居住正義論壇」凝聚行動綱領共識

經 105 年 7 月 18 日市長室會議指示由本局、本府都市發展局、財政局(含本市稅捐稽徵處)及社會局等 4 個局於

105 年 9 月 12 日共同舉辦「居住正義論壇」。本局主辦「健全房市」議題場次，冀由提供房地產政策公開研討平臺，蒐集產官學研民各界對前揭議題之意見，並納入後續編製臺北市健全房市行動綱領 2.0 之參考，俾利本府持續推動健全房市、落實居住正義施政願景之基石。

(五)辦理不動產經紀業業務檢查及預售屋聯合稽查

依 105 年 3 月訂定之「臺北市政府地政局 105 年不動產經紀業查核實施計畫」及執行本府預售屋聯合稽查，持續辦理相關查核業務，以積極管理不動產經紀業者及預售屋銷售秩序，查核項目含括：業者執行仲介業務所刊登之廣告內容、使用之不動產說明書、委託銷售契約書、要約書、管理預售屋銷售所製作之廣告、使用之定型化契約、樣品屋搭建是否依規定，及是否有紅單交易等情形。同時為加強業者自主檢查契約內容是否符合規定，以降低契約違規率，積極推動預售屋定型化契約預審制。

105 年下半年不動產經紀業業務檢查及預售屋聯合稽查進度

查核項目	8月	9月	10月	11月	12月
1. 預售屋聯合稽查	彙整銷售中建築業 9/27-10/31 10/7舉辦查核成果記者會 預計查核10家建築業 進行查核				
2. 成屋定型化契約	按月篩選銷售中成屋進行書面查核並進行實地複查 預計稽查20件銷售中成屋				
3. 不動產經紀業務(含廣告)	按月篩選受檢名單(含優先受檢和公開抽籤)實地查核 預計稽查60家不動產經紀業者				
4. 不動產委託銷售契約書及要約書	按月篩選未曾受檢之業者進行實地查核 預計稽查15家不動產經紀業者				
5. 不動產說明書	按月篩選未曾受檢之業者進行實地查核 預計稽查15家不動產經紀業者				

(六)公私協力舉辦「不動產從業人員聯合教育訓練」

為提升不動產從業人員對於租賃定型化契約應記載及不得記載事項之專業知能，並於預售屋聯合稽查前，綜整內政部與本市建築管理處之相關規定，提醒業者相關稽查規定，特與本市仲介公會及不動產開發公會於 105 年 9

月 19 日共同舉辦「不動產從業人員聯合教育訓練」，同時藉此場合宣導預售屋定型化契約預審機制。

四、公地清查 促進地用

(一)管控公地清查撥用進度，促進土地利用

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 105 年下半年申請無償撥用 453 筆土地、面積 19.93 公頃，以 105 年公告現值計算約 418 億元，將為市府增加可運用的土地資產。

(二)加強巡查維護市有耕地，維護市府權益

落實市有農地管理，維持出租土地農地農用，避免未出租土地遭非法占用，積極維護市府權益。定期巡查維護本局經管土地，加強管控出租土地使用情形。

(三)健全轄區公地資料，提升服務品質

定期彙整公有土地權屬、面積資料，更新本市公有土地資料，提供市政規劃參考。預計於 105 年底將公有土地資料上傳臺北市政資料開放平臺，提供民眾得以快速查詢公有土地資料，以提升服務品質。

(四)管控徵收作業，依徵收計畫完成使用

督促用地機關於徵收補償費發給完竣之日起，將徵收土地計畫書及土地使用計畫圖登載於本府網站及土地徵收管理系統，並自徵收土地計畫書所載計畫進度開工日起，至依徵收計畫完成使用後 5 年為止，每 3 個月於土地徵收管理系統詳實紀錄徵收計畫進度概況及現況使用情形相關

資料（含照片）。

（五）辦理再次通知，提醒民眾領款

針對已通知送達尚未領款之民眾再次發文提醒儘速辦理領款手續，並將屆繳庫期限之保管案件持續於本局網站「保管款查詢」專區公開資訊，提醒民眾儘速領款，並整理已於 92 年通知送達迄未領款者，將逾 15 年需繳庫之案件，於 105 年底前完成再次通知應受補償人儘速領款。

（六）保管資訊全上網，維護民眾權益

為維護民眾權益，避免徵收補償費保管款逾 15 年未領取而繳庫，將於 105 年 9 月起陸續於本局網頁「保管款查詢」專區，新增各年度存入保管專戶尚未領取的保管款相關資訊，以利民眾查詢並主動申辦，以維權益，預計 105 年底將尚未領取的保管款約 2,600 件相關資訊上網公告。

五、多元開發 區域再造

（一）北投士林科技園區區段徵收

專案住宅工程部分，由於水電標工程承包廠商財務問題延宕專案住宅完工期程案，本府工務局新建工程處已於 105 年 8 月逕行終止契約準備重新發包，將導致原訂專案住宅配售、交屋及拆遷安置等作業時程順延，本局將俟該處確認後續重新發包時程後配合調整。

專案住宅配售部分，已完成專案住宅配售作業要點發布實施，並自 105 年 8 月 19 日起生效；預計 105 年底完成配售契約擬定及辦竣專案住宅安置申請及審查作業。之後預計明(106)年上半年辦理專案住宅配售說明會、抽籤選配及簽約等作業。

（二）社子島地區擬辦區段徵收

本府於 105 年 6 月 17 日公告公開展覽「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，並於 105 年 6 月 28 日及 7 月 5 日辦理兩場公開展覽說明會，由本局說明區段徵收相關規定，該案已提送 105 年 7 月 29 日、8 月 25 日及 9 月 8 日本市都市計畫委會審議，後續配合都市計畫審議情形，辦理地上物查估等整體開發前相關準備作業及完成環境影響評估之補充現況調查。

(三)文山區第一期市地重劃區

本重劃區變更都市計畫業於 105 年 8 月 15 日公告發布實施，本局土地開發總隊已於同年 8 月 16 日召開配地說明會，並於 105 年 9 月 5 日公告配地結果，後續賡續辦理異議處理及地籍整理作業，預計明(106)年 1 月辦理交地。



文山一期市地重劃區土地分配說明會

(四)南港三期市地重劃區

本重劃區都市計畫變更案自 105 年 8 月 23 日起辦理公開展覽，並訂於 105 年 9 月 6 日召開說明會；刻正賡續辦理 B、D 區重劃工程(含 5 項生態設施)施工，預計明(106)年 1 月竣工，同年 5 月辦理交地。

(五)智慧生態社區推動

1. 智慧城市專案辦公室合作計畫(105 年 7 月~12 月)

持續與臺北智慧城市專案辦公室(PMO)合作，下半年將於南港、內湖、信義 3 個行政區，透過在地訪談、問卷調查了解在地居民及地區需求，並於說明會等活動介紹智慧生態社區計畫，提升民眾對於生活環境的重視並激發新

創想法。

2. 舊區再生翻轉計畫(105 年 9 月~10 月)

與社區大學、社造中心、PMO 等單位合作，於 105 年 5 處優先推動之舊重劃區舉辦在地工作坊，透過不同身分及專業領域之意見交流與討論互動，建立推動共識，並以在地



臺北智慧生態社區在地工作坊說明會特色激發新創想法與具體需求，再透過整合平台媒合協調權責機關於公共設施或公有建築導入智慧運用與生態環境，以改善鄰里環境，營造優質生活品質。

3. 打造全新智慧生態產業低碳生活園區(105 年 9 月~12 月)

占地約 90 公頃的北投士林科技園區，是近 20 年來臺北市最大的整體開發區，為突破傳統水泥式社區的基盤設施建構方式，打造綠色科技家園，本局積極導入智慧運用與生態環境之構思，計畫將全區納入共同管道、智慧電網、智慧交通及智慧綠建築，將北科建構為全新的智慧生態產業低碳生活園區。預計於 105 年下半年邀集經濟部、臺電公司及本府工務局、產業局、交通局、新工處、都市發展局與府外專家學者等召開相關會議共同推動，讓北科成為臺灣及臺北落實智慧生態城市的國際示範區。

六、強化地籍管理 促進土地利用

(一)執行地籍清理代為標售作業

依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清

理地籍清理條例所定各類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，105 年下半年預計執行代為標售業務計 4 批，141 筆土地，以釐清土地權屬，促進土地利用。

(二)介接使用數位印鑑比對系統

為落實免書證服務並提升服務效能，積極推動檢附印鑑證明併同介接使用數位印鑑比對系統雙軌作業，利用精密儀器輔助承辦人員辨識印鑑證明印紋，增加辨識準確度及加強防範偽造印鑑證明之情形。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 105 年下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！

公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北





臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government



中華民國 106 年 4 月

臺北市議會第 12 屆第 5 次大會

工作報告

公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北

報告人：地政局局長李得全

資料時間：自 105 年 7 月 1 日

至 105 年 12 月 31 日

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢貴會第 12 屆第 5 次定期大會開議，得全應邀前來報告本局 105 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。

地政乃庶務之母、建設之基，其主要工作包括測繪、地籍、地價、地權及不動產交易、地用與土地開發等，地政之良窳，攸關國家經濟社會及環境的發展，與人民財產權益息息相關，本局承接本市宜居永續城市之願景，秉持「公義、智慧、生態、大臺北」之施政願景、以「開放、參與、創新、效能」之核心價值與施政原則，結合多元資源，提昇地政創新服務、土地開發、規劃、建設、管理，除積極推展本局施政目標與重點並整合成「智慧地政創新服務」、「健全房市居住正義」及「智慧生態示範社區」等施政重點，期使地政服務大躍進與貼心市民的服務。

以下謹就本局自 105 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 106 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、服務聯網地政雲.....	1
二、房市資訊大公開.....	5
三、公私協力促公益.....	10
四、智慧生態示範區.....	14
貳、創新措施.....	18
參、106 年上半年重要工作計畫期程.....	22
一、智慧地政 創新服務.....	22
二、健全房市 居住正義.....	26
三、智慧生態 示範社區.....	30
肆、結語.....	32

壹、本期重要施政成果-第一名的地政局(105 年內政部考評)

一、服務聯網地政雲

(一)建置測量儀器簡易校正基線場

為落實儀器校正確保本市測繪成果品質，本局所屬所隊於 105 年 6 月完成建置本市 6 座簡易基線場，並訂頒「臺北市政府地政局所屬各所隊簡易基現場設置管理維護及電子測距經緯儀簡易測距校正作業原則」，齊一本市校正作業之內容。105 年 11 月 10 日與國立政治大學合作，於該校校園設置 1 座簡易基線場供教學及測量儀器設備檢校使用。105 年 12 月 21 日訂頒「臺北市簡易基線場使用辦法」正式開放各界免費使用，共同提升儀器校正成果之正確性。



(二)辦理三維地籍建物測量成果圖產製計畫

為提供民眾線條清晰、解析度高及品質佳的建物測量成果圖謄本，本局委外辦理本市建物測量成果圖數值化作業、編繪三維地籍建物測量成果圖並開發三維地籍建物測量成果核發軟體。

本期擇定本市信義區信義段一、二小段建物為作業範圍，持續製作具立體視覺之「三維地籍建物測量成果圖」。配合 102 年至 104 年辦理之成果，使本市信義區逐步

完成三維地籍建物測量成果圖產製，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。

(三)開放衛星定位基準站觀測資料

本局土地開發總隊於 104 年底建置 5 座 GNSS (Global Navigation Satellite System) 衛星定位基準站，分別位於中山地政事務所、萬華行政中心、關渡醫院、中央研究院與國立政治大學，並與鄰近之內政部陽明山連續衛星追蹤站整合，共同組成本市衛星定位服務網。105 年進行各項系統運作測試及試辦應用於部分地籍測量業務，並免費開放衛星觀測資料供各界使用。

使用衛星定位測量方法施測時導入基準站資料，除有速度快、降低儀器數量需求成本及促進本市測量成果坐標系統一致等優點外，估計每年亦可減少民間測繪作業時間每案 1 小時及執行成本約 70 萬元，以提升本市測量精度、改善測量作業效率、促進本市測量成果統一，達成建設本市為智慧城市的政策目標。



Start time (Local Time): 2017/1/1 上午 12:00:00
End time (Local Time): 2017/3/14 上午 07:51:25
Duration: 72 day(s), 8 hour(s)
Time zone: 台北標準時間

Organization	Full Amount [hours]	Effective Amount [hours]
TIC	10:56:34	10:05:27
TLDA	354:48:12	351:12:04

Organization	Login	Full Amount [hours]	Effective Amount [hours]
TIC	TIC_survey	10:56:34	10:05:27
TLDA	test01	73:19:52	72:17:01
TLDA	tlda01	183:20:29	182:13:30
TLDA	tlda02	0:00:07	0:00:00
TLDA	tlda03	0:00:54	0:00:00
TLDA	tlda04	27:52:40	27:44:48
TLDA	tlda06	21:02:17	20:15:23
TLDA	tlda07	11:09:12	11:04:46
TLDA	tlda08	5:14:38	5:07:34
TLDA	tlda09	3:04:54	3:03:00
TLDA	tlda10	29:43:09	29:26:02

(四)擴充臺北市控制測量成果管理系統功能

1. 控制點資料 E 化申請

105 年 12 月新增控制點資料線上申請功能，更提供

超商付費、ATM 轉帳等多元付費管道，讓圖根點申購作業全程免臨櫃，簡化申請流程，縮短民眾等待時間，提高資料使用率及加值應用效率。

控制點資料線上申購

線上申購流程：**提出控制點資料購買申請** → **申請資料審核** → **繳費** → 系統確認完成繳費後即可線上下載檔案

欲購入之點位清單

點位編號	點位名稱	點位說明	操作
0001	控制點：0001	控制點：0002	刪除

點選控制點位後，可按[刪除]鍵，可將點位從購買清單中移除

購買申請 **取消(重選點位)**

控制點資料線上申購系統畫面示意圖

2. 控制點資料精度分析功能

105 年 12 月擴充控制點歷次檢測分析比較功能，落實本市單一控制測量網系，有效整合管理測量成果及確保品質。

請輸入資料:

ge-lab-212.cnci.com.tw/6506/509089

臺北市控制點測量成果管理系統

資料查詢/管理 控制點資料申請 申請案件管理 控制點請款/過程分析

控制點資料精度及歷程分析

[檢索條件基本資料](#)
[新增基本控制點檢測結果](#)
[基本控制點檢測結果列表](#)
[新增加密控制點檢測結果](#)
[加密控制點檢測結果列表](#)

流水號	
專案編號	2016110601
檢測單位名稱	請填寫檢測單位名稱(必填)
檢測日期(起)	X 圖
檢測日期(迄)	X 圖
應用測量案件描述	請說明應用測量作業目的
取測方法	衛星定位測量 其他方法說明 請說明取測方法
未全量取測原因	應用測量待檢因素 其他方法說明 請說明未全量取測原因
案件位置描述	請說明應用測量作業範圍
取測案件位置	繪圖 按下[繪圖]連結將圖和地圖疊置，請於地圖畫面繪製作業範圍後，點選[保存目前範圍]。

控制點歷次檢測分析比較功能系統畫面示意圖

3. 控制測量案件管理功能

105 年 12 月新增控制測量案件管理功能，有效控管測量案件辦理進度與成果，增進政府行政效能。

案件編號	案件編號	檢測單位名稱	檢測日期(起)	檢測日期(迄)	審核情形
內審	2016102701	33333	2016/10/12	2016/10/29	未送審
內審	2016102702	123	2016/10/13	2016/11/29	未送審
內審	2016102703	abd	2016/10/19	2016/10/29	未送審
內審	2016102704	aa	2016/10/5	2016/10/28	審核不通過結束
內審	2016102705	111	2016/10/4	2016/11/4	未送審
內審	2016102706	test	2016/10/13	2016/10/28	未送審
內審	2016102707	555	2016/10/5	2016/10/29	審定通過結束

控制測量案件管理功能系統示意圖

(五)優化臺北市應用測量成果管理系統維運

「臺北市應用測量成果管理系統」已於 105 年上半年正式上線運作，收納本府各機關提報之應用測量計畫、成果，目前系統資料庫計有應用測量計畫 20 件、應用測量成果 14 件，據以建置本市測繪資訊資料庫，並利用系統彙整測繪案件資訊，以介接內政部測繪案件資訊彙整平台，節省本府各機關分別填報耗費之作業時間。

(六)完成「智慧政府-臺北地政雲」系統建置

本局以「一雲」、「兩端」、「三載具」、「多元客製服務」的模式，整合空間資料與屬性資料，完成「臺北地政雲」系統建置，讓使用者可在遠端透過簡易操作的介面，便利取得地政業務之雲端服



務。本系統預計於 106 年 4 月正式上線。

1. 一雲：結合空間資料與屬性資料的 GIS 資料庫
2. 兩端：民眾端（含會員服務區）、公務端。
3. 三載具：個人電腦、平板電腦及智慧型手機。
4. 多元客製服務：「不動產標的資訊」、「不動產價格資訊」、「不動產交易」、「不動產登記及測量」、「土地開發查詢」、「不動產統計」及「會員服務」等。

二、房市資訊大公開

（一）精進地價查估 合理土地稅基

1. 廣蒐意見，審慎評定

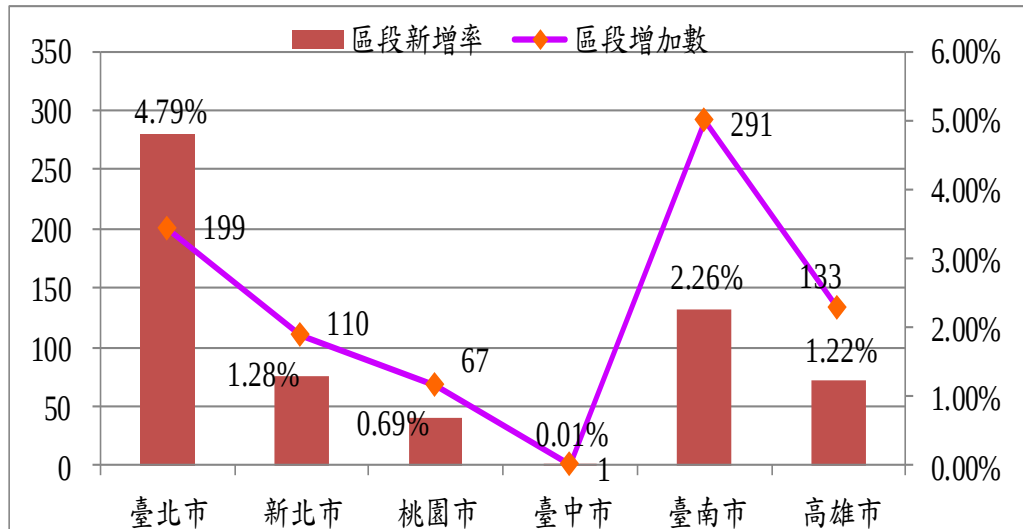
為周延擬定 106 年公告土地現值調整方案（作業年度為 105 年），並落實民眾參與，透明施政，藉由座談會、論壇等場合，邀集產官學研民共同討論地價調整及稅制改革方向，及依法於 105 年 11 月 4 日辦理公開說明會，主動向民眾說明地價調查情形，並邀請 106 年地價作業曾提出書面建議之民眾於 105 年 12 月 2 日至本市地價評議委員會，與委員面對面溝通並充分表達意見，廣泛蒐集各界建議，妥擬 106 年公告土地現值調整方案與分析，俾增進評議效能，維護民眾權益。另為審慎評估 106 年公告土地現值調整方案，於 105 年 12 月 2 日、同年 12 月 15 日及同年 12 月 19 日召開 3 次地價評議委員會議，充分討論評定。

2. 區段細緻，合理地價

持續推動地價區段細緻化、區段地價差異化，促進價稅合理公平，將全市土地依照使用類型劃分為整體開發地區、重大公共建設影響地區、土地使用變更地區及一般地區等四大地區，重點檢視區段劃分合宜性，合理反映區域地價水準；106 年公告土地現值，全市總地價區段數為

4,354 個，較去年增加 199 個，新增率達 4.79%，六都第一。

106 年六都區段增加情形比較



3. 公告現值，合理調整

106 年公告土地現值，經本市地價評議委員會考量最近一年地價動態、整體經濟及財政部尚未配合依土地稅法第 33 條規定檢討土地增值稅率等因素，於 105 年 12 月 19 日評定 106 年公告土地現值全市平均調幅-2.43%，並如期於 106 年 1 月 1 日公告。

全國及六都 106 年公告土地現值調整一覽表

項目 區域	公告土地現值漲幅
全國	0.34%
臺北市	-2.43%
新北市	-0.37%
桃園市	-1.10%
臺中市	1.75%
臺南市	1.30%
高雄市	0.68%

(二)精實查估基準地 建立地價衡量基準

為建立地價衡量基準，促進合理地價之形成，依內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區及農業區等 4 種使用分區所選定 116 點基準地進行地價查估。並為借重不動產估價師之估價專業，本市 105 年委託信義不動產估價師事務所依內政部訂定之地價基準地選定及查估作業手冊進行新增 2 點選定查估及原有 34 點查估作業，均順利辦理完成。

本市最近 5 年各行政區基準地建置數量統計表

	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
松山區	7	8	8	8	8
大安區	8	9	9	9	9
中正區	7	8	8	8	8
萬華區	7	8	8	8	8
大同區	7	8	8	8	8
中山區	8	8	9	9	9
南港區	8	8	8	9	9
信義區	8	9	9	9	10
文山區	10	11	11	11	11
內湖區	10	11	11	11	11
士林區	10	11	11	12	12
北投區	10	11	12	12	13
合計	100	110	112	114	116

本市最近 5 年各使用分區基準地建置數量統計表

	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
住宅區	60	65	66	68	69
商業區	35	39	40	40	41
工業區	5	5	5	5	5
農業區	0	1	1	1	1
合計	100	110	112	114	116

(三)徵收補償查市價 預審制度保權益

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。106 年預定徵收土地共計 18 案(估價基準日為 105 年 9 月 1 日)土地徵收補償市價查估作業，除依相關規定辦理，並分別於 105 年 11 月 16 日、106 年 2 月 10 日(其中 5 件因本府捷運工程局未及於 105 年 9 月 1 日期限前提供本局辦理土地徵收補償市價查估作業所需資料，而委託不動產估價師辦理，並於 106 年 2 月 3 日將查估結果函送本局)召開專業技術諮詢會議，針對本市預定徵收土地補償市價查估作業內容討論，俾借重委員們的專業技術及豐富經驗，協助檢視及預審前揭查估內容，並將相關修正建議提交地價評議委員會參考，以確保查估結果精確性及提升評議效能。嗣分別於 105 年 12 月 2 日、106 年 2 月 16 日及 23 日將徵收補償市價提請本市地價及標準地價評議委員會評議，並將評議結果函送各需地機關。

(四)實價查詢新功能 加值運用臻便利

為提供民眾更便利、即時的房價查詢服務，「臺北市不動產交易實價查詢服務」自 101 年 11 月上線以來，率先全

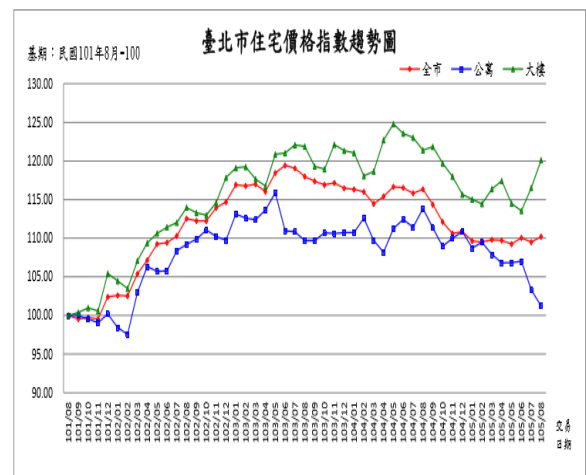
國每週更新，並從民眾需求及使用習慣出發，每年均新增查詢功能，方便民眾搜尋整合實價資訊。除 105 年上半年新增交易樓層等 4 項功能外，更於 105 年下半年積極規劃大社區交易履歷查詢等實價查詢新增功能，持續提升系統效能。

截至 105 年 12 月底，前揭系統累計查詢已逾 53 萬人次，另提供當期「實價周報」OpenData 資訊免費批次下載服務，率先全國採用「每週更新」模式，提供民眾、不動產相關業者及各學術研究機構下載與加值應用，積極提升本市實價登錄資訊查詢及應用效能。

(五)動態報導知房市 住宅指數觀趨勢

為清楚呈現房市的變化脈動，協助民眾整體性的解讀房市訊息，本局主動整合實價登錄、地政兩大資訊庫，進行不動產量、價分析，編製發布本市「不動產動態報導」。另為豐富不動產動態月報內容，自 105 年 11 月 15 日起新增買賣登記件數及不動產經紀業執業家數資訊，讓民眾快速掌握房市交易動態。截至 105 年 12 月底，共發布 20 則月報及 2 則年報。

領先全國編製發布公部門版之住宅價格指數，併同「不動產動態月報」每月發布內容包含全市、大樓、公寓及四個次分區等各類別指數，及與前月、去年同期相較之發展趨勢分析，另製作指數



月、季及半年線，進一步藉由線圖說明，協助民眾解讀區域房價短、中、長期之變化，輕鬆感知房價的趨勢與溫度。截至 105 年 12 月底，累計已發布 49 期之住宅價格指數。

三、公私協力促公益

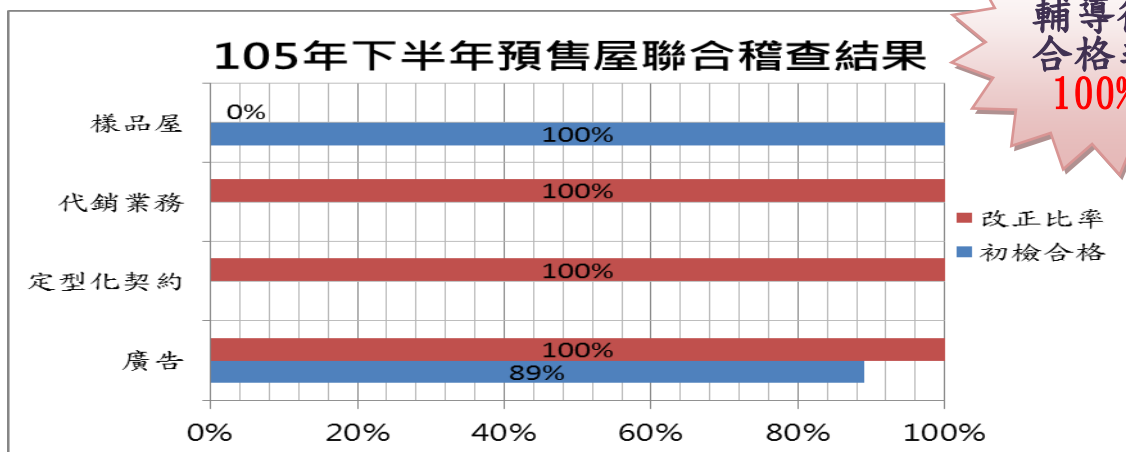
(一)辦理預售屋聯合稽查

1. 擴大預售屋買賣定型化契約查核項目

內政部於 105 年 8 月 8 日內授中辦地字第 10513072041 號函請各縣市政府加強查核預售屋買賣定型化契約應記載事項，故本局調整預售屋定型化契約簡要查核表項目，由 11 項變成 14 項，即由原本檢查項目「契約審閱權」、「房地標示及停車位規格」、「房地出售面積及認定標準」、「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」、「房地面積誤差及其價款找補」、「契約總價」、「履約保證機制」、「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「驗收」、「違約之處罰」，再增加「賣方對廣告之義務」、「房地所有權移轉登記期限」、「通知交屋期限」等 3 項。

2. 辦理預售屋聯合稽查

於 105 年 9 月至 10 月間共計稽查 10 件銷售中之預售建案，其中廣告初查合格率为 89%，代銷業務檢查全數不合格(有委託代銷者計 4 件)，定型化契約檢查全數不合格，樣品屋初查合格率为 100%(有設置樣品屋者計 2 件)。廣告違規部分係不動產經紀業者未於廣告註明經紀業名稱，業經本局處以 6 萬元罰鍰；其餘代銷業務及定型化契約經過本局輔導後，皆已全數改正完畢。



(二)辦理不動產經紀業查核

本期計檢查 45 家不動產經紀業務及廣告，查核結果不合格之業者家數計 13 家，占受檢家數的 28.89%，違規態樣主要為未依規定揭示文件、未完成相關備查及交易重要文件未指派經紀人簽章等。有關未依規定揭示文件及未完成相關備查皆經本局限期改正，皆已完成改正；有關交易重要文件未指派經紀人簽章部分，業經本局處以罰鍰。至於受檢業者及其違規態樣，皆公布於本局網站。

(三)即時公告不動產經紀業裁罰名單

為督促業者依規定經營業務，同時建立交易秩序保障交易安全，並維護消費者權益，自 104 年 3 月起於本局網站業者服務的不動產經紀業專區內公布違規裁罰處分確定之「不動產經紀業裁罰名單」。截至本期，公布 102 年至 105 年違規確定者共計 395 家違規業者名單。

(四)推廣使用房屋租賃定型化契約

為配合「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之實施，本局除對大專院校作宣導外，亦在本市市立圖書館、社區大學等地舉辦說明會向房東及房客進行推廣，並發函各社區管理委員會協助宣導社區所有權人，如有出租房屋供作住宅使用，請使用前揭符合內政部公告之

租賃契約。另並要求提供網路廣告的業者於網站連結房屋出租或租屋時，增加「警語視窗」，以保護租屋消費者權益。

(五)五校五公會簽訂合作備忘錄

協力治理，是近年來政府尋求提昇的治理能力、改善治理效應的主流思維，故與五校(臺北大學公共事務學院、政治大學社會科學院、臺北科技大學設計學院、文化大學環境設計學院、臺北市立大學市政管理學院)及五公會(社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市不動產估價師公會、台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會)於11月21日簽訂合作備忘錄，以公私協力方式共同推動地政業務。



地政局與5校5公會簽訂MOU

(六)辦理優良不動產從業人員選拔

臺北市政府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，今年度計有5位

不動產經紀人及 6 位不動產經紀營業員獲選，並於 11 月 8 日市政會議，接受柯市長文哲親自頒獎表揚。



優良不動產經紀人員於市政會議與市長合照

(七)地政士之管理與輔導

1. 地政士之開業及變更登記

本期受理地政士開業及變更登記計 216 件，登記助理員備查計 49 件；辦理地政士業務檢查計 150 人，其中 9 位地政士未符合規定皆依限改正完畢。另截至本期，本市地政士開業人數共計 1,696 人。

2. 地政士之裁罰及懲戒

本府訂有「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並設置「臺北市地政士懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。本期提付懲戒委員會 1 案；違反地政士法裁罰計 15 案。

3. 地政士實價登錄實地查核

本期辦理地政士辦理買賣實價登錄實地查核共 168 件，皆查無違反規定。

四、智慧生態示範區

(一)開發服務再加值

1. 安置資格保留，保障民眾權益

本市北投士林科技園區區段徵收配售專案住宅之審查係依據本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及本市北投士林科技園區拆遷安置計畫規定辦理。考量部分個案因所有權爭議而進行訴訟，為保障渠等安置戶權益，將保留其安置資格，俟訴訟案結果確定（判決確定或和解等），由所有權人或事實上處分權人，檢送相關證明文件提出申請，本局再據以辦理核定事宜。

2. 土地分配零異議，創新便民服務圓滿完成重劃

本市文山區第一期市地重劃區經多方開會研議最適配地方案，於105年4月至7月間辦理變更都市計畫事宜，俟同年7月14日本市都市計畫委員會審議通過，即積極趕辦後續重劃作業；於8月16日召開土地分配說明會，全程D-Live影片及相關資料均放置於本局土地開發總隊網站提供下載，詳盡解說積極服務，終達成土地分配公告期間無人異議之佳績。

本案已依修正後計畫期程，於105年12月順利完成重劃作業，並創新提供土地點交與現地換發權狀2合1服務，集結本市古亭地政事務所與本局土地開發總隊主動於現地提供便民服務，地政服務橫向聯繫，便民省時又效率。



土地分配零異議



便民服務發狀點交2合1



重劃新亮點

(二)社子島地區開發先期作業

1. 弱勢戶居住現況調查

為瞭解弱勢族群家庭收入、生活情形及安置意願等，本局與本府社會局配合，於 105 年 7 月下旬至 12 月底針對區內 196 戶低收入戶進行逐戶拜訪，完成率 100%，訪談結果除 37 戶於電話聯繫過程中表示不需要或不願受訪外，其餘 159 戶皆實地拜訪，其中訪談完成 154 戶，另有 4 戶訪談未遇、1 戶不願受訪，後續將參考訪談所得資訊並整合本府社會救助資源、公共住宅租金優惠、減免及租期延長等措施，提供協助與照顧，以減少本地區開發對弱勢族群的影響。



社子島弱勢戶居住現況調查訪談情形

2. 加速推動社子島環評作業

已完成社子島環評階段工程規劃期中報告書、環境現況調查、環境影響說明書期中報告及第一階段環境影響說明書，並於 106 年 2 月 3 日提送環境影響說明書予主管機關審查，106 年 2 月 9 日本府環境影響評估審查委員會第 176 次會議審查決議，本案應進行第二階段環境影響評估。

(三)南港瓶蓋工廠擴大保存

為兼顧歷史保存與都市發展，積極擴大保留本應拆除的 G 棟建物東側立面（高 7.8 公尺、寬 9.7 公尺），於 105 年 7 月 21 日透過挪移工程技術移動 16.8 公尺，維持歷史建物本來外觀風貌，接合不同時期歷史建築，另增加保存非歷史建築 A1 棟，後續將交由產業發展局進行整修工程及活化再生為「自造者工廠」。



挪移工程保存歷史建築圖

(四)打造智慧生態示範社區

五處市地重劃舊區再生

於 105 年 9 月起與資訊局(智慧城市專案辦公室)、社區營造中心、社區大學及重劃區內公共設施及公有建築之管理機關合作，於士林、內湖、信義、文山及南港區等 5 處市地重劃舊區舉辦智慧生態社區在地工作坊，邀集在地里長、居民與關注智慧生態社區議題之學生、市民及業者，透過面對面對話交流與討論互動，形成在地特色與需求之共識。於 11 月 11 日召開跨局處協調會議，確認各項需求建議之可行性，經統計機關參採比例達 65%，如市府大樓周邊人行道鋪面改善等，後續由權責機關將智慧運用與生態環境導入實踐。



105 年智慧生態社區 5 處重劃舊區在地工作坊

貳、創新措施

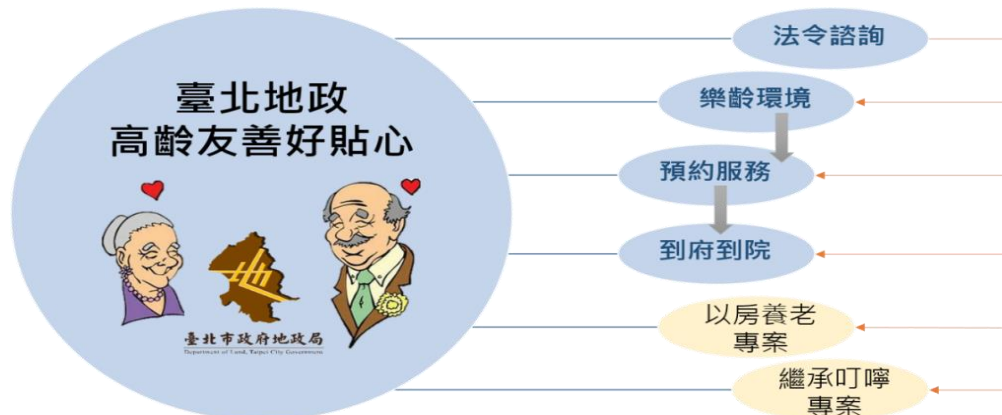
一、高齡友善好貼心

(一)說明

為提升高齡長輩地政服務品質，本局自 105 年 4 月 25 日推出「臺北市高齡社會地政貼心服務計畫」，攜手社會局、衛生局、民政局、國稅局及推出「以房養老」專案之金融機構，採取跨域跨界的服務方式，為高齡長輩提供「以房養老」、「到府到院」、「繼承叮嚀」、「法令諮詢」、「預約服務」及「樂齡環境」等 6 項貼心服務，建立高齡友善地政服務環境。

(二)作法

1. 藉由跨領域、跨局處，公私協力，透過「轉介」機制，提供金融機構「商業型」以房養老方案；高齡不動產所有權人透過「租屋服務平台」出租或租用房屋等服務，讓高齡生活好自在。
2. 跨局處專業性資源，提供高齡者客製化稅務規劃方案。
3. 本局第一線為民服務場所提供舒適洽公的環境，新增了「樂齡填寫範例」及「桌上型電腦螢幕放大鏡」等多項貼心硬體設備與功能。



(三)效益

依高齡長者需求打造多項專屬貼心服務，減輕銀髮族洽公的不便及負擔，本期計總服務 5,603 人次，人次大幅增加。

二、臺北地政臨櫃刷卡服務

(一)說明

105 年 1 月 1 日起臺北市各地政事務所率先與財團法人聯合信用卡處理中心合作，以「公務機關信用卡繳費平台」開辦「以信用卡臨櫃刷卡繳納地政規費及罰鍰」服務，免除攜帶現金的風險、提供民眾繳費方式新選擇。

(二)作法

申請人、代理人或登記助理員可至與本局合作共計 24 家發卡機構持信用卡臨櫃刷卡繳費。

(三)效益

自 105 年 7 月 1 日至 105 年 12 月 31 日，民眾使用信用卡臨櫃刷卡繳納地政規費及罰鍰已計有 19,852 件，較前期 2,800 件增加 17,052 件，金額總計新臺幣 76,970,160 元，效益顯著。

三、遠途先審，擴大服務

(一)說明

針對遠途申請人申辦登記案件，提供先行審查服務，減少民眾往返次數進而節省時間及交通成本，自 103 年 8 月 20 日實施，並於 104 年 10 月 1 日擴大服務對象只要申請人或代理人戶籍地址或地政士事務所登記所在地在「臺北市」及「新北市」以外者，就能申請服務及 105 年 5 月 1 日起放寬買賣、贈與等 7 類登記案之申請筆棟

數。

(二)作法

本局自「臺北市政府地政局所屬各地政事務所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定」修正公布後，本市各地所可受理申請人或代理人戶籍地址或地政士事務所登記所在地在「臺北市」及「新北市」以外者之申請登記件先行審查。

(三)效益

本期共計受理 174 件，節省 610.86 小時及交通成本 140,212 元。

四、辦理地政士專訓，提升專業能力

(一)說明

104 年啟動「臺北市新開業地政士輔導公私協力合作計畫」與本市地政士公會合作，全面輔導新開業地政士，宣導相關執業規範，避免違規受罰，另為持續提升地政士執業專業能力，透過與地政士公會公私協力方式，辦理地政士專業教育訓練。

(二)作法

1. 公私協力輔導新開業地政士

本局於 104 年 1、4、7、10 月提供前 3 個月之新開業地政士名單，由公會按季進行輔導作成紀錄後回饋輔導結果。

2. 公私協力辦理地政士專業教育訓練

為加強地政士辨識身分證及權狀真偽能力，於 105 年 11 月 7 日與本市社團法人臺北市地政士公會聯合辦理專業教育訓練，邀請中央印製廠派員講授「身分證及權狀真偽辨識要領」。

(三)成效

本期計提供 8 案，節省公部門派員 16 人次，共節省 720 分鐘，新開業地政士受輔導率達 100%；聯合辦理教育訓練地政士參與人數計 175 人次。

參、106 年上半年重要工作計畫期程

一、智慧地政 創新服務

(一)智慧測繪

1. 圖資 E 化，推動數位應用

(1)重測前地籍圖數位典藏

本市地政測繪工作歷史檔卷，包含日據時期地籍圖重測後鋁片鑲嵌地籍原圖、地籍圖數化成果、數值化地籍等，數位典藏計畫提供保存史物及考古研究等價值，106 年度本局計畫與中央研究院人文社會科學研究中心地理資訊科學專題研究中心合作進行日據時期地籍圖之掃描建檔工作，完整地以電子方式記錄地政測量歷來之成果。

(2)重測標示變更結果清冊數位典藏

辦理本市地籍圖重測相關圖冊掃描建檔作業，接續擬訂地籍圖重測結果清冊掃描建檔工作計畫，俾利推動圖資全面 E 化及數位應用之目標。

2. 臺北市應用測量成果管理系統功能擴充

辦理系統功能擴充，維持系統軟體及資料庫正常運作，確保資料更新及資訊安全；增強彙整全市測繪資訊，統合報送中央主管機關之功能；整合業務系統帳號，於本府員工愛上網建立「臺北市測繪資訊平台」介面；增強系統功能，優化操作介面，拓展創新服務。

(二)智慧地所

建置「臺北市智慧地所服務系統」

民眾或地政士申辦不動產登記相關業務須親臨地所辦理，過程中或許還需再到稅捐、戶政等其它機關申領證明文件。本局於 106 年建置整合跨平台、跨機關的線上

申辦土地登記、測量「智慧地所服務系統」，規劃未來從身份辨識、申請、繳費、審查.....一直到領取書證，皆可於線上經由雲端資料庫完成。本案於 106 年進行系統開發建置，預計於 11 月底完成測試及修正作業。

(三)創新服務

1. 都更測量預審再精進

臺北市所屬各地政事務所於 106 年 1 月 1 日起實施「都市更新都權利變換建物第一次測量預審精進措施」，預為審核建物測量成果，實施者於都市更新之建物屋頂板申報勘驗完成後，得檢附建造執照、設計圖、申請使用執照等相關文件，向登記機關申請建物第一次測量，登記機關除依建物測量相關規定勘測，並製作「建物面積清冊」提供予實施者，俾利實施者提前知悉各區分所有建物測量面積，提早準備申請釐正權利變換結果圖冊資料，以利其時程之縮短，但以一次為限之服務措施。



2. 北科專案住宅心服務

(1) 專案住宅 E 化導覽

北投士林科技園區區段徵收專案住宅已趨完工，預訂於 106 年 3 月辦理配屋抽籤，除開放專案住宅現場參觀外，更建置專案住宅 E 化導覽平臺，整合並展示專案住宅相關透視圖、家具配置模擬圖等圖資，取代過去紙

本圖面之閱讀，可減少約 12,840 張紙張印刷，亦無使用時段之限制，即時提供民眾相關資訊，讓民眾更為便利。



專案住宅導覽平臺示意圖

(2) 專案住宅變更分配基地

北投士林科技園區區段徵收專案住宅分為東西 2 基地興建，現按安置戶原住地點之地緣性分配專案住宅，但仍保有民眾欲變更分配基地之權利，讓安置戶可申請變更分配基地，申請人數如超過剩餘戶數，則以抽籤方式決定變更資格，未中籤之安置戶則維持原基地分配。

(3) 專案住宅合併抽籤

北投士林科技園區區段徵收案範圍內安置戶多屬大家庭或與親戚群居，且鄰里關係深厚，考量以儘量不影響原居住型態方式進行專案住宅分配，故辦理專案住宅合併抽籤事宜，讓安置戶可與其他安置戶合併抽籤選屋，使原居住型態、家庭及鄰里感情延續。

3. 介接使用數位印鑑比對系統

為加強防範檢附偽造印鑑證明之情形發生，自 105 年 12 月 31 起試辦地政機關介接使用臺北市數位印鑑比對系

統，採行申請人檢附紙本印鑑證明及地政機關連線查詢戶政事務所檔存申請人印鑑章印紋資料之雙軌作業；又為落實免書證服務並提升服務效能，後續積極規劃建議內政部同意登記申請案件得免附印鑑證明。

4. 公私合作推動「社區不動產諮詢服務」試辦計畫

為將被動諮詢問答服務轉化為主動積極，本局與本市地政士、里辦公處共同協力推動「社區不動產諮詢服務」，將地政工作推向社區，使不動產諮詢服務與鄰里中心結合，為民眾提供在地免費地政業務諮詢服務，第一階段試辦期間為 106 年 3 月 1 日至 106 年 8 月 31 日，目前共計設立 11 個服務據點，未來將於試辦結束評估成效後，與本市地政士相關公會、志願服務協會及民政局跨單位合作，擴大增加服務據點。

5. 管控公地清查撥用進度，促進土地利用

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 106 年上半年申請無償撥用 281 筆土地、面積約 14 公頃，以 106 年公告現值計算約 287 億元，將為市府增加可運用的土地資產。

6. 辦理再次通知，提醒民眾領款

針對已通知送達尚未領款之民眾再次發文提醒儘速辦理領款手續，並將屆繳庫期限之保管案件持續於本局網站「保管款查詢」專區公開資訊，提醒民眾儘速領款，並整理已於 93 年通知送達迄未領款者，將於 108 年屆滿 15 年需繳庫之案件計 78 件，提前於 106 年底前再次通知應受補償人儘速領款。

7. 逾期未辦繼承登記土地、建物之公告、宣導及通知繼承人等事宜

為確保地籍資料之正確性及維護繼承人之權益，不動產所有權人死亡超過 1 年，其繼承人仍未辦理繼承登記者，本市各地政事務所查明後於 106 年 4 月 1 日辦理公告 3 個月，並通知繼承人儘速辦理繼承登記。本局及本市各地政事務所網頁均提供查詢相關公告資訊。

二、健全房市 居住正義

(一) 資訊透明

1. 提升實價資訊服務

持續擴充本市不動產交易資訊查詢服務系統效能，預計於 106 年 4 月發布大社區交易履歷查詢、加值統計分析，讓民眾方便蒐集大型社區交易案例及比較不同社區之交易價量變動情況，並以視覺化圖表方式呈現更細緻、實用之交易量價統計分析資訊，提升實價加值資訊服務品質。

2. 發布本市商辦租金指數

為建構多元房市指標供各界參考，本局除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，按月發布臺北市住宅價格指數外，更於 106 年 3 月 13 日發布全國首創公部門版商辦租金指數，未來預計每半年(每年 3 月、9 月)發布 1 次，以建置具公信力的商用不動產租金資訊指標，強化與國際市場的接軌能量。

3. 不動產說明書服務平台上線

為便利不動產經紀業者製作不動產說明書，特將法條文字表格化，並建置平台供業者製作說明書使用，同

時納入不動產說明書重要周邊環境設施動態查詢圖面及實價登錄資料，透過該服務平台提供完整之不動產說明書製作服務，讓業者製作不動產說明書有所本，同時亦讓市民便於掌握業者是否確實依規定製作，該服務平台預計於 4 月底正式上線。

4. 舉辦「居住正義論壇」發布健全房市行動方案

經 105 年 7 月 18 日市長室會議指示由本局、本府都市發展局、財政局(含本市稅捐稽徵處)及社會局等 4 個局於 105 年 9 月 12 日第一次共同舉辦「居住正義論壇」。鑒於第一次居住正義論壇獲得各界廣大迴響，於 106 年 3 月 13 日舉辦第 2 次居住正義論壇，本局主辦「健全房市」議題場次，藉由健全房市策略地圖，聚焦資訊透明、交易安全、價稅合理之策略目標及行動方案，以促進房市健全。

(二) 交易安全

1. 推動預售屋管理新制 1234

(1) 修訂「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」

為了解建商是否依照內政部訂頒之預售屋定型化契約應記載及不得記載事項規定辦理，於 103 年起聯合法務局、本市建築管理工程處及臺北國稅局辦理預售屋聯合稽查，自 103 年至 105 年查核結果預售屋契約違規比例幾乎 100%。又統計 105 年消費爭議案件來源，建商銷售預售屋所引起之消費爭議高達總案件量的 55.17%。分析預售屋契約違規率高及消費爭議比率高之原因在於過往對建商銷售預售屋之管理，僅著重於銷售中的查核，而銷售前之管理機制相對配套不足，故提出預售屋契約自主檢查及契約預審機制等強化預售屋銷售前之管

理作為，並將該機制納入本市預售屋聯合稽查作業要點中，故修訂「本市預售屋聯合稽查作業要點」為「本市預售屋管理暨聯合稽查作業要點」，並於 106 年 3 月 1 日正式實施，以降低契約違規，預防消費爭議，保障消費者權益。



預售屋管理新制介紹

(2) 積極辦理預售屋管理新制

統計 105 年 3 月初本市正在銷售中建案共計有 52 案，各建案契約是否受稽查、參與自主檢查或契約預審之情形如下表，本局除持續積極宣導預售屋契約管理新制外，亦將積極辦理尚未配合新制業者之查核及舉辦預售屋聯合稽查，對於業者辦理新制情形將即時公開於本局預售屋管理新制資訊公布專區。

各建案參與新制情形統計表

單位：案

本市銷售中 預售屋建案	檢查 通過	辦理中		未辦理 (已隨時稽查)
		自主檢查表 已報地政局	申請公 會預審	
52	18	7	3	24(2)
比率	34.62%	13.46%	5.78%	46.15%

2. 賡續辦理不動產經紀業業務檢查

為辦理 106 年度不動產經紀業業務、廣告、契約查核於 106 年 1 月訂定「臺北市政府地政局 106 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。

(三)價稅合理

1. 合理查估土地稅基

積極辦理本市 107 年公告土地現值各項前置作業，俾如期於 107 年 1 月 1 日公告。為精進地價查估，除推動地價區段細緻化、區段地價差異化，促進價稅公平合理，另將賡續參與內政部與財政部「房地評價及稅制研商平台」，積極協助並建議中央推動精進稅基查估及稅制改革（如公告地價每年調整、土地一價化、估價專業化、價稅租分離）等相關事宜。

2. 徵收補償市價查估

依土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定，於 106 年 6 月底前完成 106 年下半年預定徵收案(估價基準日為 106 年 3 月 1 日)之土地市價查估和市價變動幅度之計算及

評議作業。

3. 辦理 106 年基準地選定及查估作業

106 年預定辦理新增 2 點及查估 116 點地價基準地，並為配合內政部督導考核項目，委託不動產估價師辦理部分地價基準地之選定及查估作業。

三、智慧生態 示範社區

(一) 新區開發

1. 北投士林科技園區區段徵收

專案住宅工程部分，已於 105 年 11 月完成水電工程重新招標，同年 12 月 5 復工；預計 106 年底完成竣工驗收，107 年上旬辦理交屋。另預計 106 年 6 月辦竣第 1 期公共工程(續)。

專案住宅配售部分，已於 106 年 2 月 12 日辦竣專案住宅配售說明會，2 月 13 至 20 日辦理專案住宅參觀作業，3 月 9 日辦竣變更分配基地抽籤，預訂於 106 年 4 月中旬完成專案住宅抽籤選配、106 年底完成簽約、繳款等作業。

2. 南港區第三期市地重劃

本重劃區 B、D 區重劃工程已於 106 年 2 月完成，並預計於 106 年 5 月完成 B、D 區竣工驗收及土地交接。

3. 社子島地區擬辦區段徵收

本案刻進行都市計畫變更程序，主要計畫由內政部都市計畫委員會審議中，至環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會決議應進行第二階段評估程序，後續將辦理公開說明會、範疇界定會議、現勘及公聽會等法定程序，並據以撰寫第二階段環境影響評估報告書。

另為利後續拆遷補償處理事宜，已委託技術服務團隊辦理歷史圖資及航空影像數值化作業，作為判讀後續區段徵收範圍內建築物興建年期參考。後續配合都市計畫審議情形，辦理地上物查估等整體開發前相關準備作業。

(二)舊區再生

1. 舊區再生翻轉計畫(106 年 4 月~6 月)

秉持本府「開放政府、全民參與」之施政原則，持續於優先推動之市地重劃舊區舉辦智慧生態社區在地工作坊，透過蒐集民意、了解在地特色與需求，並將機關及專家學者提出之建議，帶入工作坊以進一步確認政府施政是否切合民眾及在地需求，以凝聚社區與本府之共識，再協調權責機關將可行項目納入執行及產業媒合，實現人民有感之社區改造方案。

2. 設計競賽激盪地區改造想像(106 年 5 月~6 月)

以臺北市 20 處優先推動之整體開發地區，擇定場域及主題辦理智慧生態社區設計競賽，由參賽者融合在地特色與需求及新創智慧生態環境規劃構想，提出設計作品，擘劃出符合現在與下一個世代居住的社區環境，優勝作品將由權責機關評估可行後納入執行。

3. 打造全新智慧生態產業低碳生活園區

占地約 90 公頃的北投士林科技園區，是近 20 年來臺北市最大的整體開發區，為突破傳統水泥式社區的基盤設施建構方式，打造綠色科技家園，本局除積極協調新建工程處、公園路燈工程管理處等相關局處及廠商，將低碳、節能、減洪及保水等理念納入工程規劃設計，於水利、道路、公園及專案住宅等各項公共工程，優先導入智慧運用與生態環境，並與產業發展局及資訊局等單位合作，導入太陽能板、儲能設施、智慧電表及能源管理系統等，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，未來將可提供市民優質的生活環境，提高城市韌性與容受力。此外，並參考民間企業所展出北投士林科技園區智慧生態模擬實證項目，於環境生態、綠能產業、交通旅遊、安全防災及健康生活五大構面加以強化，未來成為臺灣及臺北落實智慧生態城市的國際示範區。



2017 年智慧城市展

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 106 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！



中華民國 106 年 9 月

臺北市議會第 12 屆第 6 次大會

工作報告

公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北

報告人：地政局局長 李得全

資料時間：自 106 年 1 月 1 日

至 106 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 12 屆第 6 次定期大會開議，得全應邀前來報告本局 106 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。

本局為落實臺北地政維新之綜合治理，並引領臺北及臺灣地政工作變革與創新，實踐「公義、智慧、生態、大臺北」之施政願景目標、秉持著「開放、參與、創新、效能」的核心價值與施政原則，結合社會多方資源，致力推展「智慧地政創新服務」、「健全房市居住正義」及「智慧生態示範社區」施政使命。今年更透過「智慧地所上雲端」、「測繪應用行動網」、「健檢房市紅綠燈」等計畫讓地政服務大躍進，以有效解決市政問題，體現有感創新的市民服務，從而邁向宜居永續的臺北。

以下謹就本局自 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及 106 年下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、 智慧生態、示範社區	6
三、 健全房市、居住正義	13
貳、 創新措施	21
一、 都更測量與地價改算預審制度	21
二、 公有土地輕鬆查	22
三、 第一屆臺北智慧生態社區設計競圖.....	23
四、 南港三期重劃 4.0 成果展	23
參、 106 年下半年重要工作計畫	25
一、 智慧地政、創新服務	25
二、 智慧生態、示範社區	30
三、 健全房市、居住正義	34
肆、 結語	36

壹、 本期重要施政成果

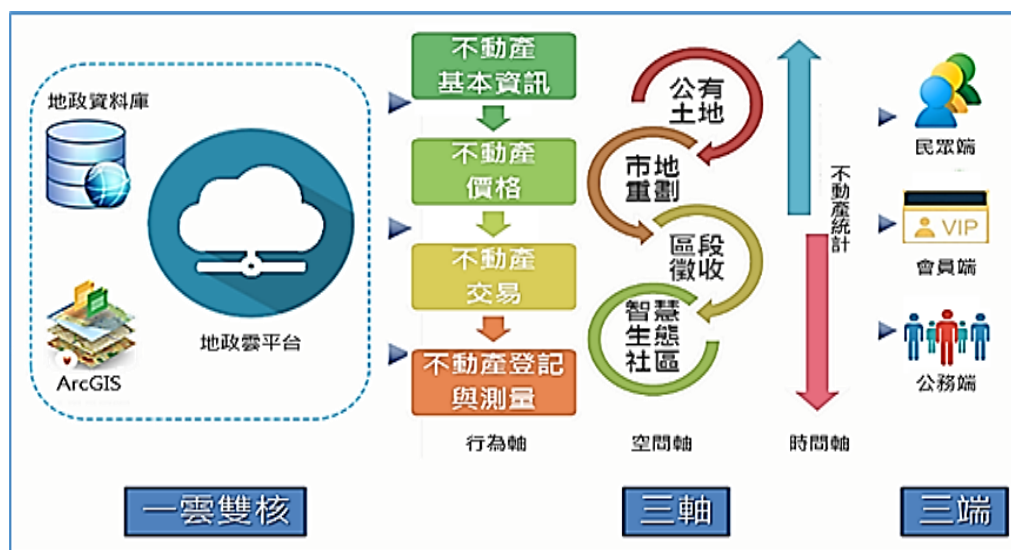
一、 智慧地政、創新服務

(一) 智慧地政

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。

1. 服務聯網地政雲

以「一雲、雙核、三軸、三端」架構，達到整合既有系統、共享GIS資源、公開新創資訊之目的，其中「實價大社區&大數據」、「雲端不動產說明書」、「公有土地大公開」等服務為全國首創。



臺北地政雲架構圖

自今年 4 月 20 日上線後，目前每月平均有近 2 萬人次使用，並成為媒體引用之地政資訊來源。

2. 智慧測繪行動網

(1) 測繪圖資建置管理

➤ 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 日實施精實改善措施，新制實施後與 105 年案件平均辦理日數比較，大幅縮短 67%案件處理時間，有效縮短案件處理期程達 45 日。

➤ 辦理建物測量成果圖數值化作業

為提供民眾線條清晰、解析度高及品質佳的建物測量成果圖謄本，本局委外辦理本市建物測量成果圖數值化作業。本期擇定本市信義區信義段四、五小段建物為作業範圍，持續製作辦理數化作業。配合 102 年至 105 年辦理之成果，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。

(2) 測繪資訊系統應用

➤ 優化臺北市應用測量成果管理系統維運

臺北市應用測量成果管理系統除收納本府各機關提報之應用測量計畫、成果，亦可運用 WebGIS 圖臺展示收納之測繪資訊，106 年 6 月起已新增自動化介接內政部測繪案件資訊彙整平台及派發案件功能，以節省人工報送之行政成本與時間。

（二）創新服務

1. 介接數位印鑑比對系統

本局自 105 年 12 月 31 日起試辦申請案件檢附印鑑證明併同介接使用數位印鑑比對系統查詢印鑑登記資料作業，自試辦起至 106 年 6 月 30 日止，比對符合總張數 13,343 張，比對總張數 13,443 張，比對符合率高達 99.26%，成效良好。

系統自動比對系統		
比對功能	圖片	優點
鏤空比對		印鑑章印文以黃色鏤空線條顯示，可立即發現兩個印文比例是否相符
重疊比對		印鑑章印文以黃色實線顯示，可發現待驗印章印文多出(紅色)部分

三色圖 比對		兩個印章重疊吻合部分以藍色顯示，可發現待驗印章印文缺少部分(綠色)
-----------	---	-----------------------------------

2. 推動社區不動產諮詢服務

本局與地政士、里辦公處合作，自 106 年 3 月至 8 月試辦「社區不動產諮詢服務」，試辦期間共設立了 11 個服務據點，提供免費專業諮詢服務，保障民眾權益，未來擴大與地政士公會、地政士志願服務協會合作，預計增加 60 處服務據點。

社區不動產諮詢服務試辦地點（106 年 3 月至 8 月）			
序號	行政區	里別	固定服務時段
1	中山區	中庄里	每週二 9:00 至 11:00
2		集英里	每週五 14:00 至 16:00
3	萬華區	華江里	每週三 9:00 至 12:00
4	大同區	南芳里	每週二 9:00 至 12:00
5	士林區	福佳里	每月單週週三 9:30 至 11:30
6		仁勇里	每週五 14:00 至 15:00
7	文山區	樟文里	每月第 1 個週一 9:00 至 11:00
8		景美里	每月第 2 個週三 19:00 至 21:00
9	信義區	正和里	每週三 9:00 至 12:00

10	大安區	龍陣里	每月第 3 及最後一個週五 14:30 至 16:30
10-1		龍圖里	每月最後一個週一 14:30 至 16:30
11	中山區	集英里	每週三 14:00 至 16:00

3. 主動清查通知辦理繼承登記

為防範偽冒繼承及移轉登記事件、保障民眾財產權，本局自 105 年 7 月 1 日至 106 年 3 月 31 日主動清查百歲地主計 1,514 人，將地籍資料與戶籍資料勾稽，發現死亡未辦繼承登記者，主動通知繼承人辦理繼承登記及依土地法第 73 條之 1 規定公告，已清理完成 60%，預計於 107 年 3 月底前全部清理完成。

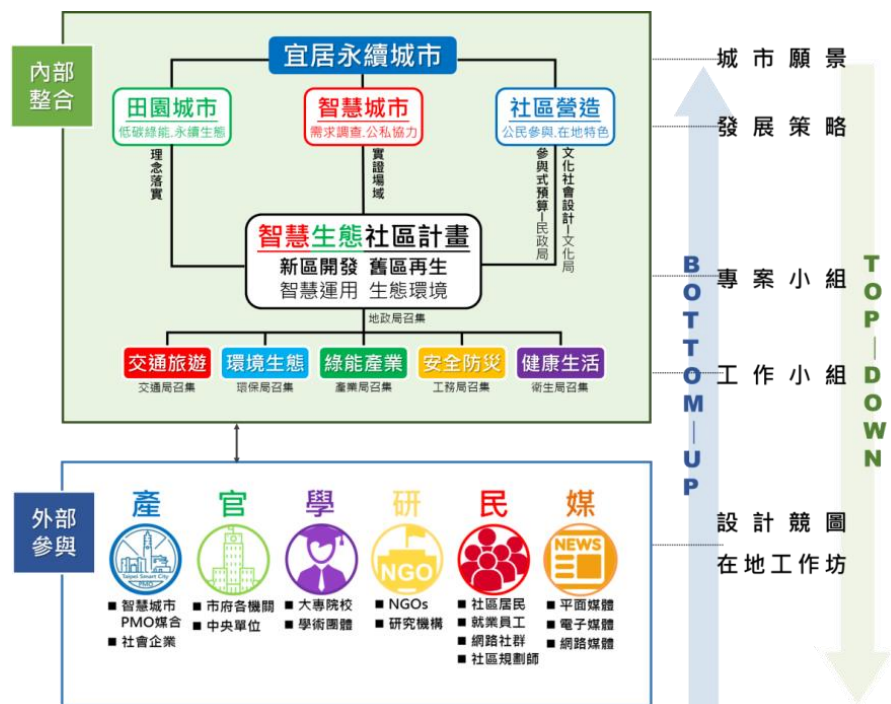
4. 徵收保管款主動通知申領

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。上半年主動通知應受補償人計 105 件，完成申領者 40 件、核發 3,700 萬元。

二、智慧生態、示範社區

本局負責本府智慧生態社區示範計畫，經擇定本市 20 處整體開發區作為優先推動地區，並建立跨域整合推動架構，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，透過在地工作坊傾聽地區需求

與建議，交由本府相關權責機關評估可行後納入執行，截至 106 年 6 月底已導入 9 處參與式智慧生態社區，說明如下：



（一）舊區再生

105 年於士林、內湖、信義、文山及南港區等 5 處開發完成逾 15~30 年之重劃舊區，辦理在地工作坊傾聽地區公共設施及公有建築建設維管需求，經本府相關權責機關評估可行後納入執行。截至 106 年 6 月底可行項目已完成及執行中比率達 85%（如士林區承德公園已完成栽植穗花棋盤腳，營造廢河道濕地生態意象；市政大樓市府路段人行道已完成整修工程，提升行人安全）。

另臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金收支保管及運用自治條例」經市議會 105 年 11 月 16 日三讀通過修正並經本府公布施行，本基金自 106 年 1 月 1 日起由本府財政局移撥本局接辦，由本局將各申請補助機關之提案計畫彙提本基金管理委員會審議，並追蹤管考未結案件執行情形。

（二）新區開發

1. 南港區第三期市地重劃完工

為本市首辦之跨區重劃案，並納入環保智慧生態設計，除樹木原地保留，植入透水性鋪面、滲透性側溝及光纖到府外，另於新闢公園增設直飲台、節能減碳 LED 燈、綠色交通 YouBike 站等設施，本案已於 106 年 5 月完工驗收並辦理土地交接，同年 5 月 27 日舉辦完工交接典禮，由市長柯文哲親自主典，進行土地交接儀式、東區門戶亮點、許願磁及重劃成果展等多項活動，展現南港再生新契機。典禮結束後，展開為期 4 天成果展，經由過去紀錄、

現在景觀與未來願景的描繪，讓民眾對南港的轉變有進一步的認識。本重劃區除擴大保留歷史建築，並開闢智慧生態公園，奠定「東區門戶計畫」之先行基礎。



南港三期市地重劃區範圍示意圖



南港三期市地重劃融入智慧生態理念展示圖

2. 北投士林科技園區區段徵收

(1) 專案住宅配售作業

106 年 4 月 14 日辦理第 1 次專案住宅選配作業，共配出 453 戶專案住宅。本局將持續積極主動協助部分因所有權爭議而無法達成配售申請協議



第 1 次專案住宅選配作業

或進行訴訟之個案，並均已保留安置資格，俟完成協議或訴訟案結果確定(判決確定或和解等)，由所有權人或事實上處分權人，檢送相關證明文件提出申請，本局再據以辦理核定事宜。

(2) 導入智慧生態設施

完成第 1 期公共工程，並納入環保智慧生態設計，於第 1 期公園內新增太陽能板及風力發電機，創電節能；後續將於第 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，作為臺北市首波智慧生態示範區。



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

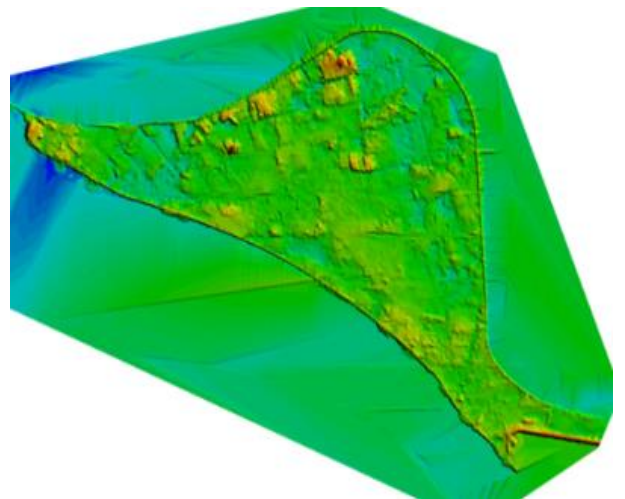
(1) 土地改良物歷史圖資及航空影像數值化作業

土地改良物興建年期為辦理查估之重要資訊，為建立客觀判斷標準，本局於 105 年 12 月委外辦理土地改良物歷史圖資及航空影像數值化作業，以作為判讀區段徵收範圍內之建築改良物（包含永久性、臨時性及建築中各種形式建物、附屬雜項工作物、獨立雜項工作物及各項工事）興建年期參考，保障民眾拆遷補償權益。

目前已完成 58 年向量式電子圖檔、77 年及 83 年正射影像、向量式電子圖檔及數值高程模型，其餘作業預計於 106 年 10 月底完成。



58 年類比地形圖之向量電子圖檔



77 年數值高程模型

(2) 環境影響評估

社子島環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會106年2月9日第176次會議決議應進入第二階段環評，本局本於權責依法辦理後續環評事項；106年2月17日至106年3月19日於社子島當地共9處，陳列環說書並刊登新聞紙；106年3月12日協助本府環保局辦理社子島現勘；106年3月22、23日辦理第二階段環評公開說明會；106年3月31日提送範疇界定指引表至環保局，該局於106年5月18日召開範疇界定會議，經會上環評委員、民眾、專家學者及公民團體討論，本局將補充資料並依結論辦理後續相關事項。



社子島第二階段環評
公開說明會



社子島範疇界定會議

（三） 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 106 年 6 月底，經本府各用地機關已完成無償撥用面積 33.72 公頃，為前 4 年(100 年至 103 年)總和的 6.45 倍，增加約 484 億元可運用之土地資產，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 處公園綠地美化及 96 條道路養護，並納管 9 條溪流，加速公地活化；本市南港 746 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，相關成果並於 106 年 5 月 21 日「夏日共享餐桌」展出。



三、健全房市、居住正義

為落實居住正義，本市健全房市政策以「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」三大面向為基礎，盤點提出各項執行策略與行動方案，並於 106 年 3 月發行「臺北市健全房市政策與行動」電子書，彙整市府相關局處的行動方案以作為施政依據，期透過相關政策的推動，引導不動產市場朝向健全發展，逐步邁向宜居永續的居住正義。本期重要施政成果如下：

(一) 資訊透明

1. 精進實價查詢服務

(1) 大社區交易履歷

為提升實價登錄資料應用性，協助民眾更有效率取得區域房價水準資訊，106 年 4 月 20 日於本市實價登錄查詢服務新增「大社區交易履歷查詢」功能，提供 404 個使用執照登載達 150 戶以上社區完整實價登錄資料，因大型社區量體大、交易流通量較多，常為購屋者尋屋比價的熱門查詢標的，且同社區實價案例因條件相似(區位、屋齡、建物型態等)，可作為控制點固定樣本品質，讓一般民眾透過觀察同一社區累積之實價登錄案例，並可至多選擇 3 個社區進行交易資訊及價量統計資料圖表之交叉比較，可掌握小區域不動產價量變動情形。本功能為全國公部門實價查詢系統首創功能，

臺北地政雲 | 大社區交易履歷查詢

- ☑ 社區交易履歷
- ☑ 最愛社區比較
- ☑ 社區規模(戶數)
- ☑ 平均單價、總價
- ☑ 流通率
- ☑ 價量趨勢圖

多種分析需求一次滿足

社區交易履歷

加入 履歷	社區名稱	土地開發用途 分類	交易區段 交易區段	交易面積 交易面積	交易筆數 交易筆數	建物坪數 建物坪數	土地坪數 土地坪數	建物坪數 建物坪數	原住 原住	商社 商社	查詢 查詢	
查詢	國光社區	中環第二階段 510號	10111	785	41.14	否	19.08	5.3	住宅大樓11層以上 有電梯	商社土地 建物	無	More
查詢	國光社區	中環第二階段 510號	10308	600	44.55	否	19.08	5.3	住宅大樓11層以上 有電梯	商社土地 建物	無	More
查詢	國光社區	中環第二階段 510號	10312	310	16.25	否	19.08	5.3	住宅大樓11層以上 有電梯	商社土地 建物	有	More

大社區比一比

社區比較	國興社區	國光社區	空南三村國宅
社區總戶數(戶)	780	1440	277
交易量(戶)	4.4	108	9
平均交易單價(萬元/坪)	43.23	47.70	39.51
平均交易總價(萬元)	1019.09	797.94	1921.78
平均交易面積(坪)	23.45	16.74	48.54
流通率(%)	5.64%	7.50%	3.25%

視覺化價量趨勢

社區交易價格走勢圖
(查詢範圍: 101 年 5/1 至 105 年 4/30)

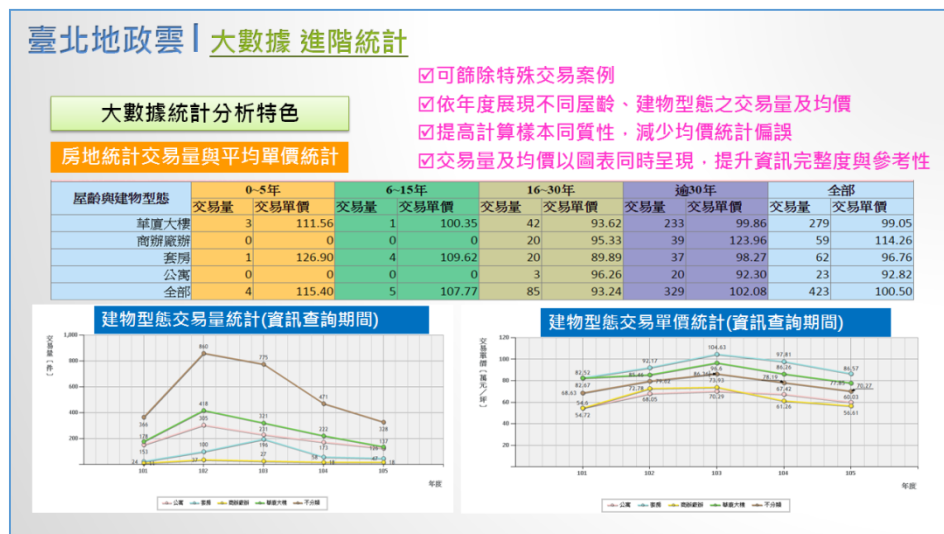
年份	國興社區	國光社區	空南三村國宅
101	41.95	39.72	34.72
102	46.78	43.08	38.93
103	50.05	43.11	40.48
104	50.62	47.12	41.03
105	48.15	44.39	39.17

社區交易量走勢圖
(查詢範圍: 101 年 5/1 至 105 年 4/30)

年份	國興社區	國光社區	空南三村國宅
101	1	16	1
102	3	33	1
103	7	26	1
104	6	18	1
105	5	16	1

為針對實價查詢結果提供更細緻之交易
價量統計分析資訊，本市實價登錄查詢服務業
於 106 年 4 月 20 日新增加值統計分析功能，
突破原有均價統計功能，以視覺化圖表方式呈
現更細緻、實用之交易量價統計分析資訊，讓
民眾可依需求喜好搜尋篩選之交易案件，按
「土地」、「房地」及「車位」區分為不同次市
場進行統計分析，並以統計圖表分年展現交易
量及均價，以房地為例，可依年度展現不同屋
齡、建物型態之交易量及均價，因計算樣本同

質性較高，可有效降低均價統計偏誤，提升實價加值資訊服務品質。



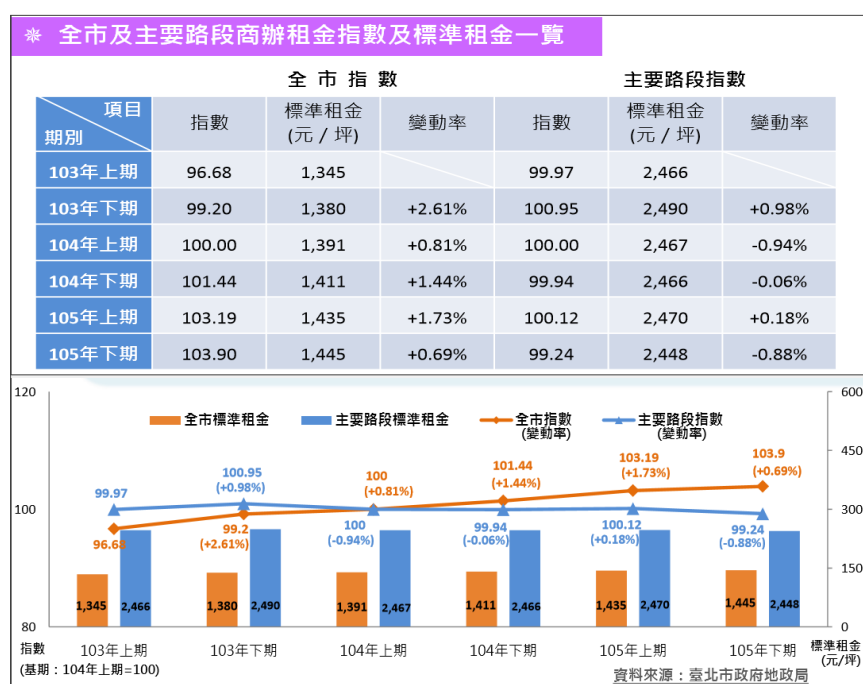
2. 臺北市熱門路段房價&租金索驥

為寓教於樂有效推廣房市資訊透明與交易安全，106年1月20日運用大富翁桌遊的型式，以實價登錄案例為基礎，統計105年交易且有揭露的實價登錄案例，整理出買賣及租賃交易量前40名的熱門路段，且排除特殊交易型態等案件，經以平均交易單價排序，同時計算各路段買、租單價，並將交易相關資訊串連其中，讓民眾輕鬆讀懂40個熱門交易路段之房價、租金行情及獲取買租過程大小資訊，至106年6月底點閱人數達3,750人次。



3. 發布不動產價格指數

為協助各界掌握房價變動趨勢，本局持續按月發布臺北市住宅價格指數，另為建構多元房市指標供各界參考，本局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，於 106 年 3 月 13 日發布全國首創公部門版商辦租金指數，後續每半年(每年 3 月、9 月)發布 1 次，以建置具公信力的商用不動產租金資訊指標，強化與國際市場的接軌能量。發布後旋受到蘋果日報等 8 家媒體正面報導，充分達到資訊揭露與宣傳效果。



4. 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，進行不動產量、價分析，編製發布本市「不動產動態報導」，除按月發布不動產動態月報外，亦於 106 年 6 月 28 日發表 105 年不動產市場動態年報，特別新增總體面與次市場面分

析，從市場「總體面」出發，以回顧分析臺北市近年整體房市及 105 年不動產市場變化，並分別從需求面、供給面、從業者面及價格面分述，清楚呈現房市變化脈動，促進不動產資訊透明。發布後計有經濟日報等 9 家媒體報導；另截至 106 年 6 月底，累計發布 28 則月報及 3 則年報。



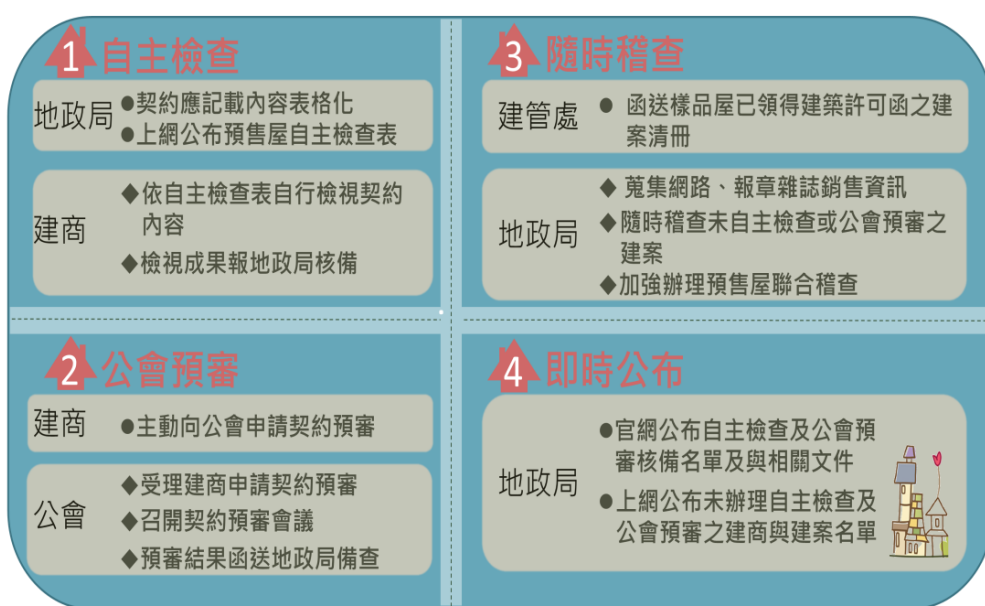
（二） 交易安全

1. 推動預售屋管理新制 1234

（1）修訂「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」

為輔導建商是否依照內政部訂頒之預售屋定型化契約應記載及不得記載事項規定辦理，於 103 年起聯合法務局、本市建築管理工程處及臺北國稅局辦理預售屋聯合稽查，自 103 年至 105 年查核結果預售屋契約違規比例幾乎 100%。又統計 105 年消費爭議案件來源，建商銷售預售屋所引起之消費爭議高達總案件量的 53.42%。分析預售屋契約違規率高及消費爭議比率高之原因在於過往對建商銷售預售屋之管理，僅著重於銷售中的查核，而銷售前之管理機制相對配套不足，故提出預售屋契約自主檢

查及契約預審機制等強化預售屋銷售前之管理作為，並將該機制納入本市預售屋聯合稽查作業要點中，故將「本市預售屋聯合稽查作業要點」修訂為「本市預售屋管理暨聯合稽查作業要點」，並於 106 年 3 月 1 日正式實施，以降低契約違規，預防消費爭議，保障消費者權益。



預售屋管理新制介紹

(2) 積極推動預售屋管理新制

統計 106 年 6 月底掌握本市正在銷售中建築案共計有 75 案，其中已輔導 58 案，向公會申請契約預審 6 案，剩餘 10 案已函知業者配合新制辦理相關事宜，對於未配合者將納入隨時稽查。未來本局除持續積極宣導預售屋契約管理新制外，亦將積極辦理業者之查核及舉辦預售屋聯合稽查，對於業者配合新制情形亦會即時公開於本局預售屋管理新制資訊公布專區。

2. 膺續辦理不動產經紀業業務等相關檢查

為辦理 106 年度不動產經紀業業務、廣告、契約查核於 106 年 1 月訂定「臺北市政府地政局 106 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，共計辦理 51 家不動產經紀業者之業務檢查，查核結果合格率為 86.27%。

3. 不動產說明書服務平台上線

為協助業者製作不動產說明書，亦讓民眾輕鬆掌握交易資訊，整合不動產說明書填寫製作、周邊重要環境設施、周邊業者查詢及最近一年實價登錄查詢等四項功能，建立全國最完整之整合服務平台，該平台自 106 年 4 月 20 日上線迄 6 月 30 日止免費提供市民使用，累計使用人次為 1,282 人。

4. 購屋消費爭議地圖公開

為促使民眾做購屋消費事前風險評估，加強交易安全，全國首創公開消費爭議資訊。結合 Google 地圖公開呈現業者處理消費爭議的結果，促使業者落實自主管理，積極妥適處理消費爭議，亦提醒民眾注意選擇好的業者，以保障自身權益。該地圖於 106 年 5 月 10 日上線迄 6 月 30 日止累計點閱人次為 1 萬 1,495 人。

(三) 價稅合理

1. 合理查估土地稅基

106 年公告土地現值業於 1 月 1 日公告，經合理反應地價動態，全市平均調幅為-2.43%(全國平均調升 0.34%)。為辦理本市 107 年公告土地現值及公告地價作業，本局積極展開各項前置作業，持

續調查買賣實例及影響區段地價之因素等資料，以作為查估地價之基礎資料。另為精進地價查估，賡續推動地價區段細緻化、區段地價差異化，合理反應地價動態，以促進稅賦公平合理，俾如期於 107 年 1 月 1 日公告。

2. 建議中央稅制改革

公告地價前於 105 年 1 月 1 日公告，原為 3 年 1 調，無法及時反應地價變動差異，影響地價稅基的公平合理性，本府爰六度建議中央縮短公告地價調整頻率，復由內政部推動修法，嗣經立法院 106 年 5 月修正平均地權條例第 14 條，將公告地價調整頻率縮短為「2 年一調」，並經內政部 106 年 6 月 6 日會議決議定於 107 年重新規定地價。

3. 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。為查估 106 年下半年預定徵收 5 案（估價基準日為 106 年 3 月 1 日）及市價變動幅度計算作業，除依相關規定辦理，並於 106 年 6 月 9 日召開專業技術諮詢會議，於同年 6 月 23 日將徵收補償市價、市價變動幅度議案提請本市地價及標準地價評議委員會評議，並於會後將評議結果函送各需地機關。

貳、創新措施

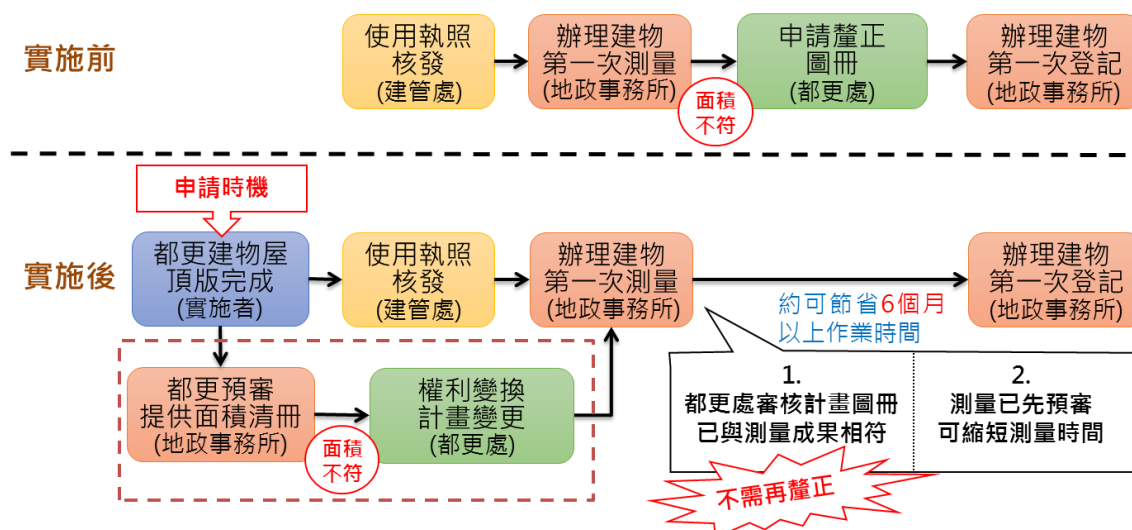
一、都更測量與地價改算預審制度

(一) 測量預審制度創新

自 106 年 1 月 1 日起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。

(二) 地價改算預審制度創新

於 106 年 4 月 6 日訂定辦理都市更新權利變換預為地價改算作業程序，實施者得先行申請核對地價改算資料，可縮短 7 個工作天。



都更預審實施前後流程比較圖

二、公有土地輕鬆查

鑑於公有土地占本市土地面積 48.25%，是城市發展的重要資源，政府進行施政規劃或資產管理時，公有土地資訊取得成為影響因素，本局在開放政府之理念下推動「臺北地政雲」系統中納入「公有土地」建置及查詢功能(如下圖查詢介面)，使用者得以地號、門牌或直接於地圖上點選查詢各筆土地資訊，如查詢之土地權屬含有公有持分，則於地圖上依公有土地權屬情形顯示顏色，例如紅色為國有、藍色為臺北市有等，並揭示現在的管理機關，使用者可以輕鬆掌握臺北市轄區內各公有土地資訊，以促進土地合理有效利用。

土地資訊揭露

1. 地號、門牌或直接於地圖上點選查詢

2. 揭露土地權屬情形，如國有、臺北市有

3. 顯示現管理機關

4. 依公有土地權屬情形顯示顏色

面積(平方公尺)	土地權屬情形
2825.00	臺北市有
公告地價(元/平方公尺)	公告現值(元/平方公尺)
216000	668000
管理機關	其它資訊
臺北市議會	
使用分區	
機關用地(公共設施用地)	

圖例：
■ 國有 ■ 臺北市有 ■ 臺北市及國有共有 ■ 臺北市有、國有及其他政府機關共有
■ 臺北市有及非國有政府機關共有 ■ 其他政府機關有 ■ 公私共有或其他

「公有土地」查詢功能提供臺北市約 15 萬筆的公有土地資訊，除涉有敏感性資料或有其他特殊情形，經函詢 649 個公有土地管理機關，檢視後回復不宜開放之土地約 2 千 9 百餘筆，約占公有土地總筆數 2%，其餘 98% 的公有土地均可開放查詢。藉由提供市民便捷的公有土地查詢服務，實踐開放政府資訊公開的施

政理念，從資訊公開擴大到公民參與，進而促進閒置公有空地活化，同時提升民眾生活品質。

(臺北地政雲「公有土地」查詢服務：<http://cloud.land.gov.taipei>)

三、第一屆臺北智慧生態社區設計競圖

為提升大眾對臺北智慧生態社區的認知與關注度並積極倡導市民參與臺北智慧生態社區規劃，本局於 106 年 6 月 7 日起至 106 年 8 月 16 日全國

首創舉辦第一屆臺北智慧生態社區設計競圖，藉由設計競圖融合在地需求與智慧生態環境設計，並結合公民參與精神，與市民共同擘劃符合現在與下一個世代居住的社區環境。(活動官網 <http://sectaipei.ippi.org.tw/>)



四、南港三期重劃 4.0 成果展

位於南港鐵路地下化沿線，四鐵共構的南港車站周邊—南港區第三期市地重劃區已經完工，有別於以往刻板印象中的推土機拆除新建式重劃，本重劃區以創新的思維，努力使公共建設、生態景觀、文資保存、樹木保護與地主權益等各層面共贏互利。

本局土地開發總隊自 106 年 5 月 27 日起至 106 年 5 月 30 日於南港瓶蓋工廠舉辦市地重劃成果展，藉由過去紀錄、現在景觀與未來願景的描繪，結合 VR 探索及展覽等動態與靜態活動，和市民朋友大家分享重劃歷程與成果。



參、106 年下半年重要工作計畫

一、智慧地政、創新服務

(一) 智慧地政

為達到簡政便民服務及因應當前智慧行動化服務之潮流，智慧地所因應而生。為逐步轉型為智慧地所，第 1 階段建置「臺北地政雲」上線服務，並持續精進。第 2 階段預計於 106 年底完成「智慧地所」系統建置，結合「智慧測繪」行動服務，未來將以更多元、安全、便捷之方式提供地政業務服務。

1. 擴大資訊安全管理制度(ISMS)

本局於 97 年導入資訊安全管理制度(ISMS)並通過第三方驗證，獲得 ISO27001 認證。106 年下半年將擴大 ISMS 層面於所屬 6 個地政事務所及增加一項核心資訊系統，以確保人民財產之資訊資產的機密性、可用性與完整性(比政府機關(構)資通安全責任等級分級作業規定提前 1 年完成)。

2. 建置智慧地所系統

開創地政事務所之數位化服務，提供民眾及地政專業人士另一種申辦登記、複丈之管道。系統以資料庫為核心，建立「身分驗證」、「資料匯入」、「自動分案」、「行動支付」、「客製通知」、「數據公開」等智慧化資訊服務。106 年下半年將進行系統開發建置及規劃行政配套措施，預計於平行測試後，於明年第二季前上線服務。

3. 臺北地政雲再精進

106 年下半年將進行系統第二期規劃，開發行動版網頁提供行動裝置即時隨地取得地政雲資訊。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。

4. 智慧測繪行動網

(1) 測繪圖資建置管理

➤ 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，地政局特與中央研究院人文社會科學研究中心合作，在 106 年下半年將其保存之日據時期地籍圖進行整理及掃描建檔等數位典藏作業，未來，透過圖資定位，並賦予適當的詮釋資料，建立整合資訊運用環境，除使存封之日據時期地籍圖得以永久保存外，亦可提供民眾及相關研究單位查詢了解臺北市百年來地籍的變化及臺北市土地發展的歷史脈絡及時空回溯。

➤ 賡續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四、五小段建物測量成果圖數化作業，使本市信義區逐步完成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。

(2) 測繪資訊系統應用

➤ 臺北市應用測量成果管理系統功能擴充

持續辦理系統功能擴充，維持系統軟體及資料庫正常運作，確保資料更新及資訊安全；整合業務系統帳號，於本府員工愛上網建立「臺北市測繪資訊平台」介面；增強系統功能，優化操作介面，拓展創新服務。

(3) 測繪行動定位服務

➤ 委外研究臺北市即時定位與市政空間資訊服務

為推動本市衛星定位測量基準網相關技術應用服務，委託學、研、業界合作專案計畫，研究規劃衛星定位基準網定位服務結合市政應用、產業創新整合服務，提供市民更便利的市政服務，使本市逐步邁向智慧城市。

➤ 本府各涉為推動本市衛星定位測量基準網相關技術應用服務，委託學、研、業界合作專案計畫，研究規劃衛星定位基準網定位服務結合市政應用、產業創新整合服務，提供市民更便利的市政服務，使本市逐步邁向智慧城市。

106 年 7 月起本局所屬所隊導入衛星定位基準網即時動態定位服務辦理土地複丈及各項測量作業，並提供給本府各局處之各項測量

作業及與本府合作之學校或廠商，俾利整合各機關及合作廠商間不同測量成果。

➤ 擴大基準網服務範圍

地政局與內政部國土測繪中心簽署合作協議，雙方就衛星定位測量、測量儀器校驗、測繪圖資交流等項目建立合作關係，預定於106年10月擴充臺北市衛星定位基準網服務範圍，進一步完善含括臺北市、新北市、基隆市之大臺北生活圈衛星定位服務。

(二) 創新服務

1. 實施不動產登記得免附印鑑證明

本局自105年12月31日起開始試辦介接使用數位印鑑比對系統，成效良好，將試辦成果陳報內政部並建議簡化申請案件得免附印鑑證明，經內政部於106年5月31日同意後，本市自106年7月1日起，辦理不動產登記可免附印鑑證明，申請案件項目高達50項。透過連接民政資料庫，減少資料重複建置成本，讓實施65年的紙本印鑑走入



歷史；日後將繼續檢討增加申請案件免附印鑑證明項目，讓服務再升級。

2. 主動通知地主 查詢服務更新

針對已通知送達尚未領取徵收保管款之民眾，再次發文提醒儘速辦理領款手續，並整理已於 94 年通知送達迄未領款者，將於 109 年屆滿 15 年需繳庫之案件計 61 件，提前於 106 年底再次通知應受補償人儘速領款。

另為提供民眾更簡便的查詢服務，預計 106 年下半年於本局網頁「徵收保管款查詢」專區設置查詢系統，民眾可以輸入被徵收土地所有權人姓名或統一編號，即可查詢所有存入保管專戶之案件資訊。

二、智慧生態、示範社區

持續針對新區開發及舊區再生透過市府各機關內部整合與產學研民媒各界外部參與，跨域合作共同推動臺北市智慧生態社區示範計畫。

（一）舊區再生

1. 平權基金管理永續發展

持續推動 106 年 7 月 5 日議會法規委員會審議「臺北市平均地權基金收支保管及運用自治條例」修正案，新增設立管理委員會機制以審議監督基金之管理與運用，並制定合理額度將已辦竣整體開發區再發展之建設、維護、管理等費用納入支用範疇，未來修正通過實施後，可讓整體開發區進一步持續發展，並達成基金永續經營之目標。

2. 智慧生態社區擴大推動

擴大辦理在地工作坊及智慧生態社區設計競圖系列活動，將重劃舊區公共設施及公有建築建設、維管的需求意見納入規劃設計，並由本府權責機關評估可行後納入執行，106 年目標累計導入參與式智慧生態社區 14 處，至 107 年累計 20 處，未來逐步擴大推動至全市 57 處整體開發區。

（二）新區開發

1. 續辦文山區第一期市地重劃財務結算作業

本案已於 106 年 8 月 16 日公告財務結算收支情形，後續將辦理抵費地管理及處分評估及成果報告等作業。

2. 準備南港區第三期市地重劃財務結算作業

本案已於 106 年 8 月 4 日完成通報稅捐機關徵免地價稅事宜，後續將辦理抵費地管理及處分評估、財務結算、成果報告等作業。

3. 推動北投士林科技園區區段徵收開發作業

(1) 專案住宅配售作業

專案住宅配售部分，本局於第 1 次配售作業後持續協調因所有權爭議而無法達成配售申請協議或進行訴訟之個案，嗣於 106 年 7 月 28 日，再辦理第 2 次專案住宅選配作業，本次配出 13 戶，合計共配出 466 戶專案住宅。本局將持續協調所有權爭議配售案件(共計 14 戶)。另將配合專案住宅申請使用執照及驗收時程，規劃於 106 年底前完成簽約、繳款及專案住宅交屋前置作業。



第 2 次專案住宅選配作業

(2) 工程進度

將持續進行第 2 期(T16、18、18)填土整地工程施工，並進行第 1 期公共工程及專案住宅驗收作業。

(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。期於環境生態、綠能產業、交通旅遊、安全防災及健康生活五大構面加以強化，未來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

刻進行都市計畫變更程序，主要計畫由內政部都市計畫委員會審議中，至環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會決議應進行第二階段評估程序，已辦竣 2 場公開說明會，後續將辦理範疇界定會議、現勘及公聽會等法定

程序，並據以撰寫第二階段環境影響評估報告書。

(2) 積極辦理開發準備作業

另為加速都市計畫定案後之區段徵收辦理時程，本局除持續研議安置計畫外，已提前準備地上物查估委外事宜，並將視都市計畫審議情形啟動招標作業、相關計畫報核及工程規劃設計等作業。



地上物查估作業

(三) 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 106 年下半年申請無償撥用 239 筆土地、面積約 6 公頃，以 106 年公告現值計算約 116 億元，將為市府增加可運用的土地資產，加速公地活化。

南港 746 田園基地業經行政院 106 年 6 月 16 日核准專案讓售予本府產業發展局作「臺北市南港生技產業聚落開發計畫」之策略基地使用，目前持續開放當地里民認養至 107 年初為止，並將於 107 年初辦理管理機關變更。

三、健全房市、居住正義

健全房市是實現居住正義的重要策略，本局將持續透過居住正義論壇等相關會議廣納意見及凝聚共識，聚焦資訊透明、交易安全、價稅合理等三大面向，精進相關策略目標及行動方案，引導不動產市場健全發展，下半年施政重點如下：

（一） 資訊透明

1. 精進實價增值服務

大社區交易履歷功能自上線以來，各界使用熱絡且利用人次持續成長，為回應使用者熱切需求，預計於 106 年 10 月增加使用執照登載 100 戶以上之社區提供查詢。此外，本局將從民眾需求及使用習慣出發，持續優化本市實價登錄查詢服務系統效能，並發布不動產動態報導、不動產價格指數等實價登錄多元增值應用服務，讓民眾能更輕鬆、有效率的查詢，解讀不動產標的交易資訊，以提升實價增值資訊服務品質，降低不動產資訊不對稱情形。

2. 試編房市指標溫度計

為協助各界解讀房市動態，從房地產市場構面選取房地供給、房地需求、交易價格、交易數量及負擔能力等五大構向，試編「房市指標溫度計」，採用各公部門發布之統計資訊，透過科學化方式建構房市上述五大構面的指標，並以視覺化，直觀易讀的方式呈現溫度燈號，俾提供客觀、中立、完整

且貼近民眾感受的房市動態資訊。

(二) 交易安全

1. 發布不動產定型化契約違反消費者保護法事件統一裁罰基準

為建立統一的不動產定型化契約查核裁罰標準，本局研訂「臺北市政府地政局處理違反不動產定型化契約規定統一裁罰基準」，該裁罰基準業於106年7月11日發令，並自106年8月1日起生效，未來將落實執行，以維護不動產交易市場秩序。

2. 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熟稔度，預定於106年11月20日邀集本市不動產開發業者、不動產經紀業者共同舉辦不動產從業人員聯合講習。

3. 消費爭議案例查詢系統上線

本局為透過案例檢討分析及宣導，減少類似案件發生，同時發揮公會自律功能，保障消費者權益，提升業者專業素質，本局每半年均函請仲介公會提供消費爭議案例分析並適時向民眾宣導，所提供之案例分析並包含法律諮詢顧問律師之建議，而本局為提供民眾更便利之查詢消費爭議案例管道，特建立消費糾紛案例查詢系統，預計於106年12月底上線。

(三) 價稅合理

1. 合理查估土地稅基

積極依工作計畫辦理本市 107 年公告土地現值及公告地價各項前置作業，持續調查買賣實例及影響區段地價之因素資料，辦理公開說明會等會議，廣納各界意見，相關作業成果提報本市地價評議委員會會議評議，俾如期於 107 年 1 月 1 日公告。

2. 徵收補償市價查估

為依土地徵收條例第 30 條規定辦理徵收補償市價查估作業，業於 106 年 7 月 25 日函請各需地機關依法定期限於 106 年 9 月 1 日前提送 107 年預定徵收土地範圍資料，俾利本局進行 107 年預定徵收案之宗地市價查估作業，相關查估成果預定於 11 月中旬召開專業技術諮詢會議及 12 月上旬召開地價評議委員會會議評議。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 106 年下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。

中華民國 107 年 3 月

臺北市議會第 12 屆第 7 次大會

工作報告

公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北

報告人：地政局局長 李得全

資料時間：自 106 年 7 月 1 日

至 106 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 12 屆第 7 次定期大會開議，得全應邀前來報告本局 106 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。

本局為落實臺北地政維新之綜合治理，並引領臺北及臺灣地政工作變革與創新，實踐「公義、智慧、生態、大臺北」之施政願景目標、秉持著「開放、參與、創新、效能」的核心價值與施政原則，結合社會多方資源，致力推展「智慧地政創新服務」、「健全房市居住正義」及「智慧生態示範社區」施政使命。今年更將透過「智慧測繪行動網」、「服務聯網地政雲」、「智慧地所邁大步」、「健全房市拼有感」、「智慧生態示範區」等計畫，邁向臺北地政維新的下一步，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 106 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 107 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	19
一、 試辦都市更新建物測量預審	19
二、 介接數位印鑑比對系統	19
三、 未辦繼承主動列管及標售	19
四、 試辦推動社區不動產諮詢服務	19
五、 徵收保管款主動通知申領	20
六、 申領徵收保管款免附印鑑證明	20
七、 未領徵收保管款查詢服務再升級	21
八、 第一屆臺北智慧生態社區設計競圖	21
九、 專案住宅驗屋貼心服務	22
參、 107 年上半年重要工作計畫	23
一、 智慧地政創新服務	23
二、 健全房市居住正義	28
三、 智慧生態示範社區	31
肆、 結語	35

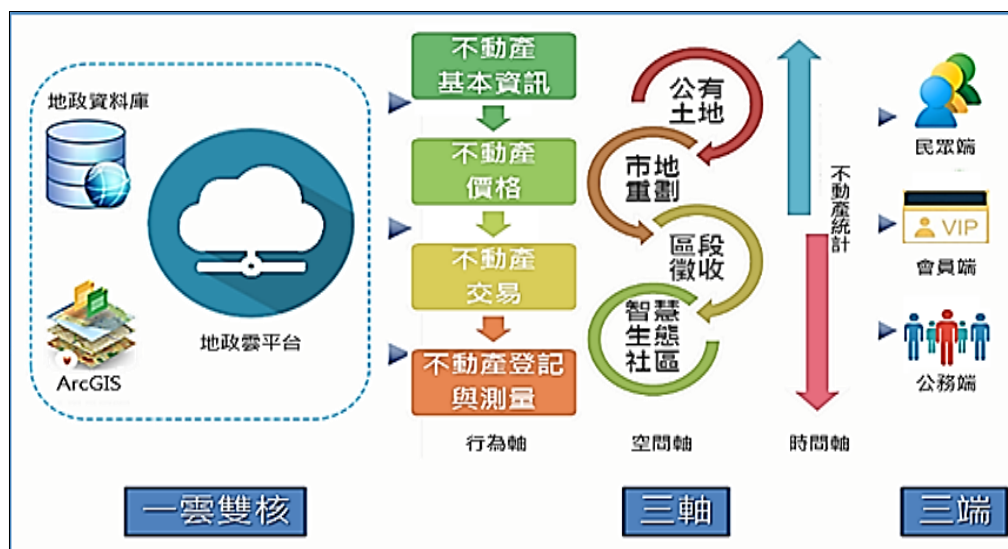
壹、 本期重要施政成果

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。

(一) 服務聯網地政雲

以「一雲、雙核、三軸、三端」架構，達到整合既有系統、共享 GIS 資源、公開新創資訊之目的，其中「實價大社區&大數據」、「雲端不動產說明書」、「公有土地大公開」等服務為全國首創。



▲臺北地政雲架構圖

自 106 年 4 月 20 日上線後，目前每月平均有近 3 萬 2,000 人次使用，並成為媒體引用之地政資訊來源。

（二）智慧測繪行動網

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 日實施精實改善措施，新制實施後與 105 年案件平均辦理日數比較，大幅縮短 68.2% 案件處理時間，有效縮短案件處理期程達 46 日。

（2）辦理建物測量成果圖數值化作業

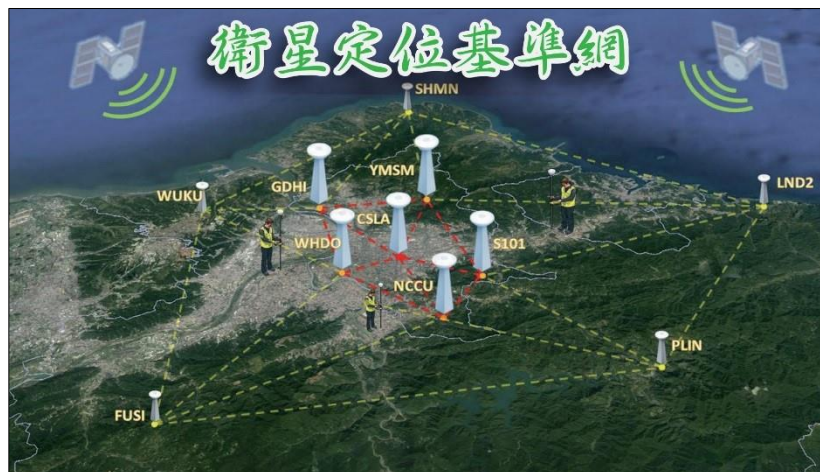
持續辦理並完成本市信義區信義段四小段建物測量成果圖數化作業，使本市信義區逐步完成建物測量成果圖數化作業，俾能提供一完整之區段供後續各項示範服務之研擬、推廣，做為智慧城市之基礎資料。

（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，地政局特與中央研究院人文社會科學研究中心合作，將地政局典藏的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。

(4) 擴大衛星定位基準網服務

為擴大系統服務範圍，與內政部國土測繪中心合作整合鄰近縣市之衛星基準站，於 106 年 10 月再增加 5 個衛星定位基準站，擴大高精度公分級定位服務涵蓋範圍至臺北市、新北市及基隆市之大臺北生活圈。另配合系統上線，本市各地政事務所導入基準網定位服務應用於土地複丈作業，以提升辦理作業效率及精度。



▲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

(1) 優化臺北市應用測量成果管理系統維運

本系統收納本府各機關提報之應用測量計畫、成果，並運用 WebGIS 圖臺展示測繪資訊，自 106 年 6 月起已自動化介接內政部測繪案件資訊彙整平台及派發案件功能，以節省人工報送之行政成本與時間。106 年度共計收納計畫 14 案、成果 12 案。

(2) 建置測繪資訊平臺

於 106 年 12 月建立應用測量與控制測量成果管理系統單一登入「臺北市測繪資訊平臺」，並開發應用測量成果管理系統行動版網頁，滿足地籍外業定位需求及便利手持式裝置操作。

二、健全房市居住正義

為建立產官學研民各界房市公開討論平臺，分別於 106 年 3 月及 9 月召開居住正義論壇，廣蒐各界意見，凝聚施政共識，建構本市健全房市政策架構，並藉由「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」三大面向相關策略與行動方案之推動，引導不動產市場健全發展，逐步邁向永續宜居的臺北城。本期重要施政成果如下：

(一) 資訊透明

1. 精進實價查詢服務—大社區交易履歷查詢

大型社區量體大，交易量流通較多，常為購屋者尋屋比價之熱門查詢標的，本局「大社區交易履歷查詢」服務自 106 年 4 月上線以來，即獲各界使用熱絡與媒體好評，為回應使用者熱切需求，並持續優化系統服務，於 106 年 10 月擴增至使用執照登載 100 戶以上之社區查詢，讓各界透過觀察同一社區累積之案例，輕鬆掌握不動產價量變動趨勢。

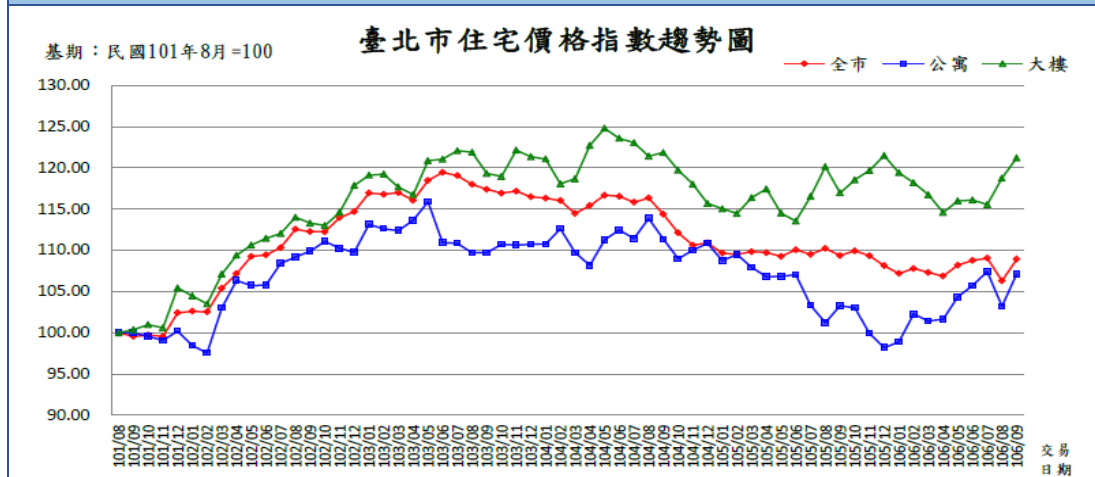


功能項目	說明
完整社區 交易履歷	1. 首創由公部門提供社區實價登錄歷年完整資料。 2. 首波 106 年 4 月提供 150 戶以上社區查詢，第二波 106 年 10 月提供 100 戶以上社區查詢。 3. 可供查詢社區達 926 個，使用執照戶數達 19 萬 7,637 戶，占全市總戶數 22.1%。
社區清單 比一比	提供至多 3 個社區交易資訊及價量統計資料圖表之交叉比較。
視覺化價 量趨勢圖	1. 按年統計所選擇社區之交易價格及交易量。 2. 以圖示展現統計結果。

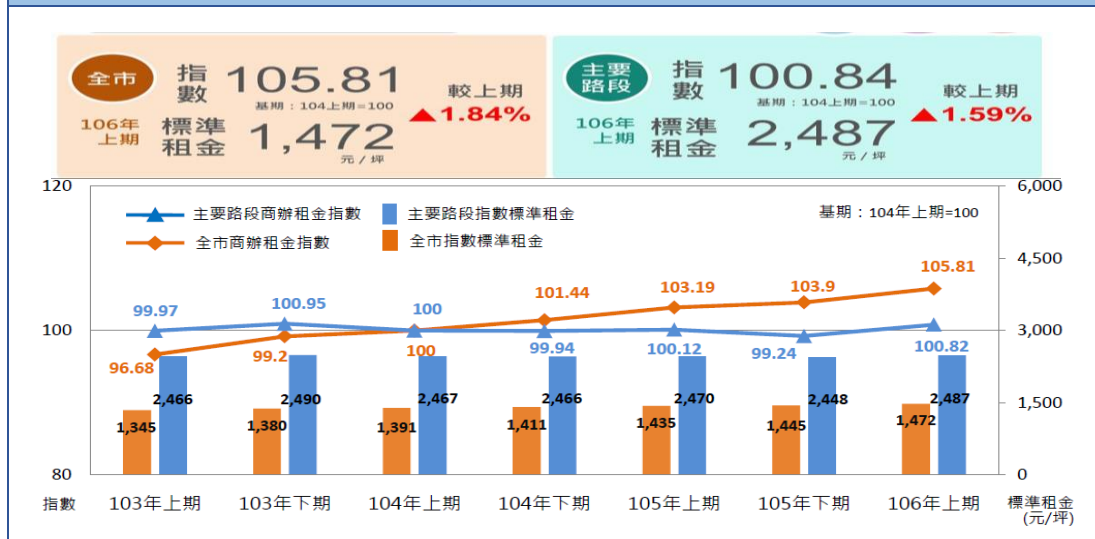
2. 發布不動產價格指數

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，按月發布臺北市住宅價格指數，並於 106 年 3 月 13 日發布全國首創公部門版商辦租金指數，後續每半年(每年 3 月、9 月)發布 1 次，冀建構透明、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 106 年 12 月止累計發布臺北市住宅價格指數 62 期、商辦租金指數 2 期。

臺北市住宅價格指數



臺北市商辦租金指數



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，進行不動產量、價分析，並整合本市建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數、不動產經紀業執業中家數分析及預售屋管理新制執行情形等相關資訊，按月編製發布不動產動態月報，分別從建物移轉登記面、從業者面及價格面分析，清楚呈現房市變化脈動，促進不動產資訊透明。截至

106 年 12 月止累計發布不動產動態月報 32 則、年報 3 則。

(二) 交易安全

1. 推動預售屋管理新制 1234

為匡正建商契約違規 100%，合格率 0%，全國首創結合公會及市府團隊推動預售屋銷售管理新制，透過「自主檢查、公會預審、隨時稽查、即時公布」四項機制，於 106 年 3 月 1 日正式實施迄 12 月 31 日止，掌握輔導計 65 案，契約合格率提升為 75%，積極落實維護交易安全。



2. 發布不動產定型化契約違反消費者保護法事件統一裁罰基準

為建立統一的不動產定型化契約查核裁罰標準，本局研訂「臺北市政府地政局處理違反不動產定型化契約規定統一裁罰基準」，該裁罰基準業於 106 年 7 月 11 日發令，並自 106 年 8 月 1 日起生效，統計迄 12 月 31 日止累計裁罰 1 案，罰鍰金額累計 4 萬元。

3. 公私協力舉辦「2017 海外不動產論壇」

本局與本市仲介經紀商業同業公會及不動產國際代銷協會共同辦理 2017 海外不動產論壇，提供產官學界就海外不動產交易安全公開討論平臺，擬透過各方之交流，探討海外不動產交易之趨勢、需求與期待，蒐集各界意見，聚焦海外不動產交易安全管理措施，冀作為未來政府規劃相關政策參考。

4. 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熟稔度，本局於 106 年 11 月 20 日邀集本市不動產開發業者、不動產經紀業者共同舉辦不動產從業人員聯合講習，講習內容包含：臺北市得免附印鑑證明措施、臺北市預售屋管理新制、不動產定型化契約的眉眉角角、赴日本東京參訪不動產管理與估價心得分享及黃金泰國房地產投資趨勢，總計約 400 人踴躍報名參與，活動圓滿成功，與會業者多表示收穫滿滿。

（三）價稅合理

1. 民眾參與、審慎評定

為周延擬定 107 年公告土地現值及公告地價調整方案(作業年度為 106 年)，落實民眾參與，依法於 106 年 10 月 26 日



辦理公開說明會，並邀請作業期間提出書面建議之民眾至本市地價評議委員會，與委員面對面溝通表達意見，維護民眾權益，妥擬調整方案與分析。另為審慎評估調整方案，於 106 年 11 月 17 日及同年 12 月 7、21 日召開 3 次地價評議委員會議，充分討論評定。

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，將全市土地劃分為整體開發地區、重大公共建設影響地區、土地使用變更地區及一般地區等四大類型，重點檢視區段劃分合宜性，合理反映區域地價水準；107 年全市地價區段數為 4,447 個，較去年增加 93 個，新增率達 2.14%，統計 105 年至 107 年地價區段新增率達 11.59%，六都第一。



▲六都 105-107 年地價區段新增率比較

3. 合理查估、土地稅基

107 年公告土地現值，經地價評議委員會綜合考量最近 1 年地價動態及整體經濟狀況後，評定全市平均跌幅為 1.76%，連續 2 年下跌。而 107 年公告地價，經地價評議委員會綜合考量內政部建議反映一般正常交易價格變動情形、民眾負擔能力及地方財

政自主等因素，評定全市平均跌幅 6.12%，充分反映近 2 年地價動態，有助於減輕民眾地價稅負擔。

4. 建議中央稅制改革

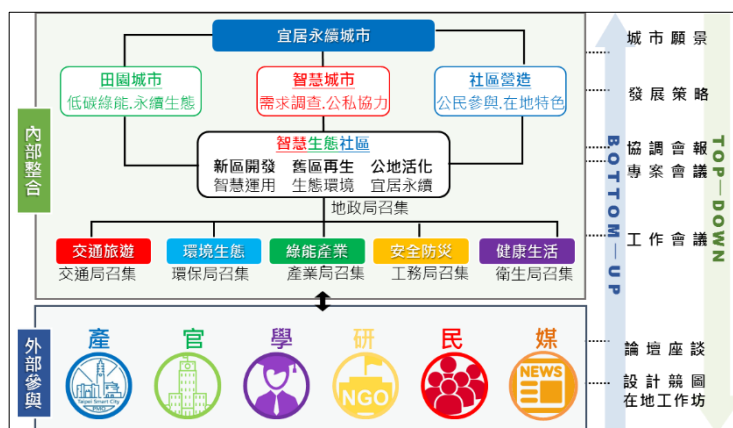
公告地價為課稅地價，與地租性質有別，地租應與公告地價脫鉤，改依市場收益價格變動調整。爰本局於 106 年 9 月 12 日參與財政部與內政部「房地評價及稅制研商平台」第 3 次會議時，積極建言並獲參採，嗣內政部於 106 年 10 月 16 日函請中央部會及各直轄市、縣（市）政府自行建構公產出租或地上權租金收取標準與制度，避免影響或牽制公告地價合理反映市場價格之政策方向。

5. 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 107 年上半年預定徵收 7 案（估價基準日為 106 年 9 月 1 日）之補償市價，除依相關規定辦理，分於 106 年 11 月 22 日、107 年 1 月 26 日召開 2 次專業技術諮詢會議，確保查估結果精確性及提升評議效能，並將徵收補償市價提請本市地價及標準地價評議委員會評議後，函送各需地機關。

三、智慧生態示範社區

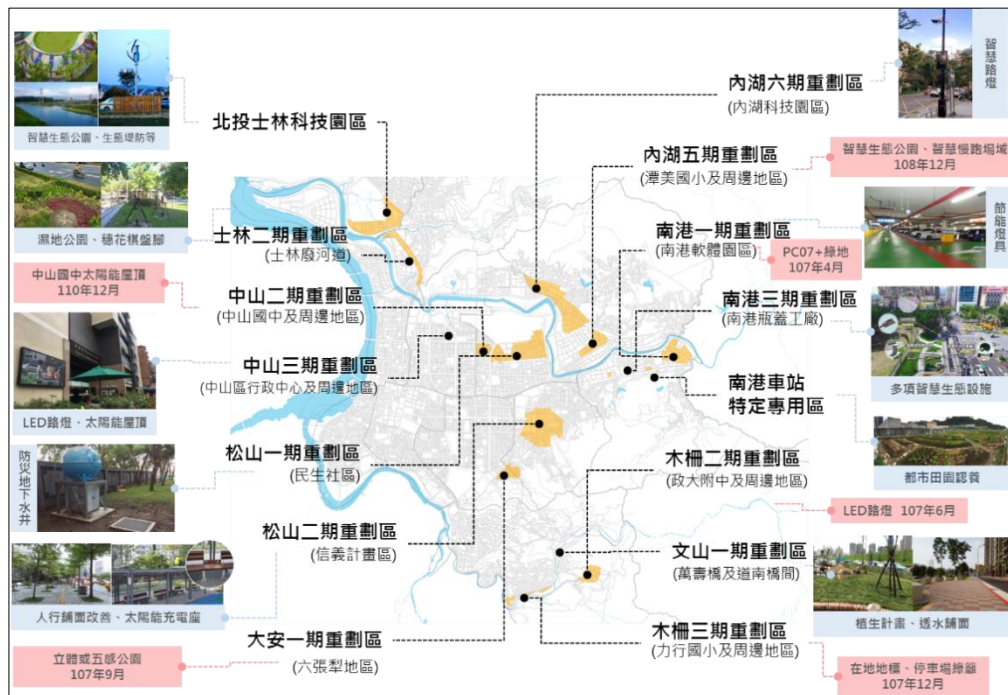
本局負責本府智慧生態社區示範計畫，經擇定本市 20 處整體開發區作為優先推動地區，並建立跨域整合推動架構，啟動由上而下的願景策略規劃及由下而上的社區改造方案，透過在地工作坊傾聽地區需求與建議，交由本府相關權責機關評估可行後納入執行。本期重要施政成果如下：



▲臺北市智慧生態示範社區推動架構圖

（一）舊區再生

106 年 7 月至 8 月，於松山、南港、信義、北投、大安、內湖、文山及中山區共舉辦 8 場在地工作坊，傾聽在地居民就公共設施及公有建築建設維管之需求；並首辦第一屆設計競圖，選出 21 件得獎作品，經本府相關權責機關評估可行後納入在地施作。截至 106 年 12 月底已累計導入 15 處參與式智慧生態示範社區，智慧運用與生態環境的實踐如：民生社區(松山一期重劃)的防災地下水井、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)的智慧路燈，及中山地政事務所(中山三期重劃)的 LED 資訊看板與太陽能板等。

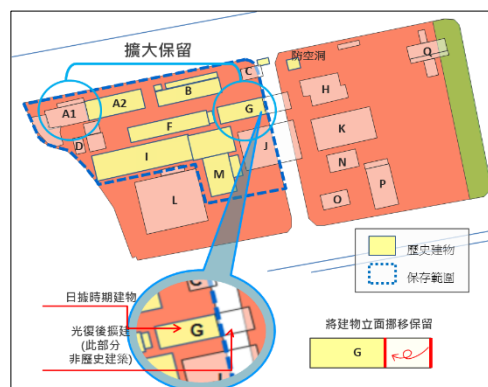


▲臺北市 15 處參與式智慧生態示範社區

(二) 新區開發

1. 南港區第三期市地重劃完成

106 年完成南港區第三期公辦市地重劃作業，辦理過程中除融入公共溝通，致力瓶蓋工廠歷史建築保存及擴大保留供活化利用外，更進階實踐智慧生態及地區縫合，同時闢建門戶公園，為市民打造智慧生態城市，展現出南港再生新契機，並奠定「東區門戶計畫」先行基礎。



▲南港三期市地重劃擴大保留瓶蓋工廠示意圖



▲南港三期市地重劃融入智慧生態理念展示圖

2. 北投士林科技園區區段徵收

(1) 專案住宅配售作業

截至 106 年 10 月 20 日，本局已完成分配專案住宅共 467 戶 (556 位承購戶)，承購戶



▲專案住宅簽約作業

全數繳納第 1 期款項後，於 106 年 11 月 29 日完成買賣簽約作業。為利後續正式交屋予承購戶之作業能順利進行，經本局主動邀集本府相關機關及施工廠商就交屋前驗屋服務召開研商會議後，於 106 年 12 月 1 日正式開始辦理，由本局土地開發總隊、本府工務局新建工程處、專案住宅之監造單位、建築、機電工程施工廠商會同承購戶驗屋，並於 106 年 12 月 26 日完成，作業期間承購戶所提瑕

疵均經施工廠商當場確認並作成紀錄，本局再配合施工廠商就瑕疵部分之修繕進度，辦理後續專案住宅繳款、移轉登記及交屋入住事宜。

(2) 導入智慧生態設施

完成第 1 期公共工程，並納入環保智慧生態設計，於第 1 期公園內新增太陽能板及風力發電機，創電節能；後續將於第 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) 土地改良物歷史圖資及航空影像數值化作業

土地改良物興建年期為辦理查估之重要資訊，為建立客觀判斷標準，本局於 105 年 12 月委外辦理土地改良物歷史圖資及航空影像數值化作業，以作為判讀區段徵收範圍內之建築改良物（包含永久性、臨時性及建築中各種形式

建物、附屬雜項工作物、獨立雜項工作物及各項工事)興建年期參考,保障民眾拆遷補償權益,同時記錄全區(包括 8 處歷史建築及現存信仰中心)開發前現況,全案已於 106 年 12 月底完成。



▲全區現況、8 處歷史建築及現存信仰中心現況紀實

(2) 環境影響評估

社子島環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會 106 年 2 月 9 日第 176 次會議決議應進入第二階段環評,本府環境保護局於 106 年 5 月 18 日、7 月 14 日、8 月 21 日及 10 月 3 日召開範疇界定會議,經與會環評委員、民眾、專家學者及公民團體討論完畢,本局依

結論辦理第二階段環境影響評估，並依法規辦理後續相關事宜。



▲社子島範疇界定會議

（三）基金永續

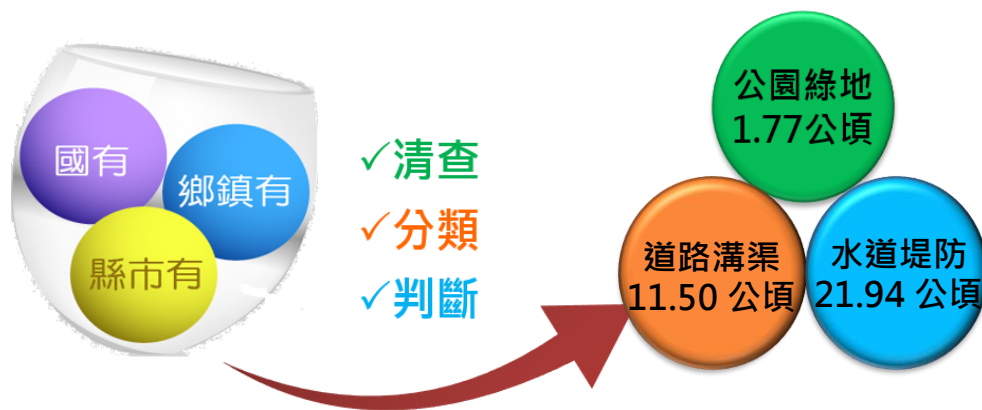
為達成整體開發區永續發展目標，研擬「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」修正草案，將已辦竣整體開發區再發展之建設、維護、管理等費用納入支用範疇，於 106 年 10 月 11 日議會法規委員會審議一讀通過，俟市議會三讀通過實施後，無抵費地盈餘款之市地重劃舊區與無建設維管資源之區段徵收舊區，將可獲得平均地權基金挹注，永續發展。

（四）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 106 年 12 月底，經本府各用地機關已完成無償撥用面積 35.21 公頃，為

前4年(100年至103年)總和的6.73倍,增加約505億元可運用之土地資產,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處公園綠地美化及101條道路養護,並納管9條溪流,加速公地活化;本市南港746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,相關認養已於107年2月落幕,土地交由本府產業發展局作「臺北市南港生技產業聚落開發計畫」之策略基地使用。



貳、創新措施

一、試辦都市更新建物測量預審

自 106 年 1 月 1 日起試辦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，經統計至 106 年 12 月底已受理 12 案，共計 1,130 個建號預審案件。

二、介接數位印鑑比對系統

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 106 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 402 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。

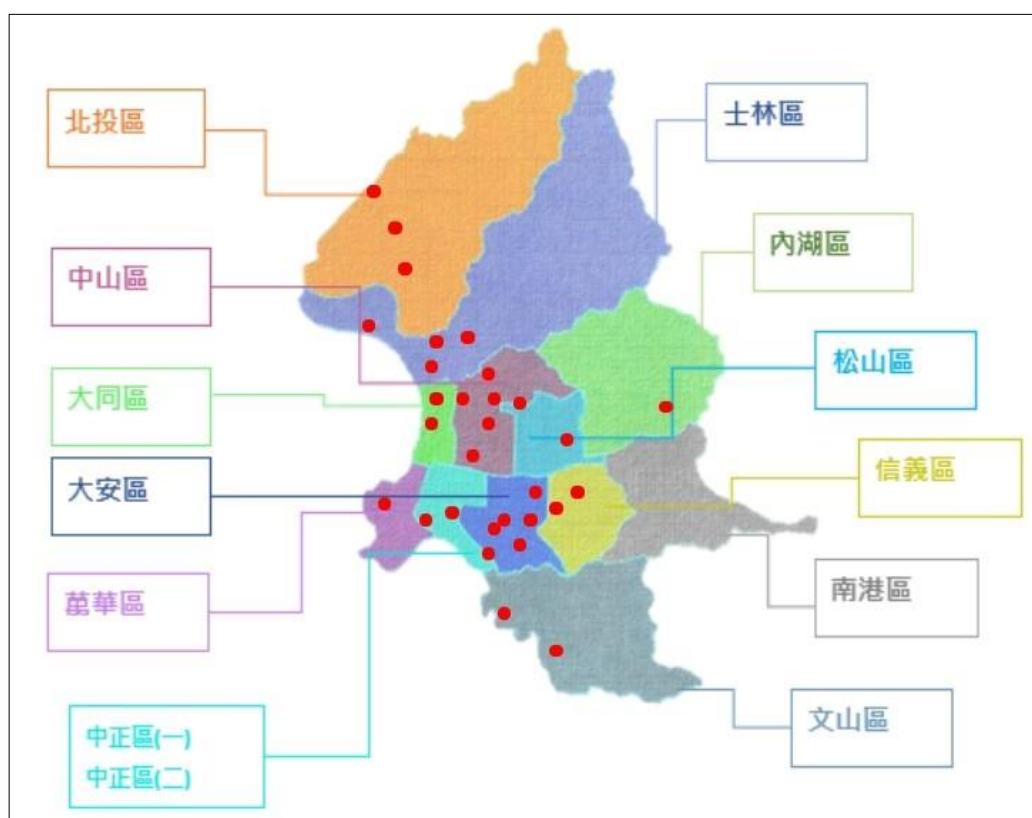
三、未辦繼承主動列管及標售

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，依土地法第 73 條之 1 規定，經地政機關列冊管理 15 年，逾期仍未申請繼承登記者，由地政機關移請國有財產署公開標售。106 年下半年因未辦繼承登記移請標售土地 427 筆、建物 48 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。

四、試辦推動社區不動產諮詢服務

本局與地政士、里辦公處合作，自 106 年 3 月至 8 月試辦「社區不動產諮詢服務」，試辦期間共設立了 11 個服務據點，提供免費專業諮詢服務，保障民眾權

益，未來擴大與地政士公會、地政士志願服務協會合作，截至 106 年 12 月 31 日共設立 30 處服務據點。



▲臺北市社區不動產諮詢服務據點

五、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。106 年下半年主動通知應受補償人計 136 件，完成申領者 57 件、核發 1 億 174 萬元。

六、申領徵收保管款免附印鑑證明

為了方便民眾申領徵收保管款，自 106 年 9 月 20 日推出得免附印鑑證明的便民服務，民眾如需委託他人或通信申領保管款，只要已在臺北市各戶政事務所

辦理印鑑登記者，於申請書及證明文件等所蓋用之印鑑印文同意地政機關以「數位印鑑比對系統」查詢並核驗相符者，得免附印鑑證明。

七、未領徵收保管款查詢服務再升級

於地政局網站「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。

八、第一屆臺北智慧生態社區設計競圖



全國首創舉辦第一屆臺北智慧生態社區設計競圖，藉由設計競圖找出在地需求與問題，透過智慧生態環境設計提供解決方案，並結合公民參與精神，和市民共同擘劃符合現在與下一個世代居住的社區環境。本屆競圖活動共 49 組參賽團隊投件，包含國內景觀、建築、都市計畫等大專院校學生及專業團隊，經過評選選出 3 類共 21 件得獎作品，於 106 年 9 月 19 日舉辦頒獎典禮，並將作品內容交由市府各權責機

關評估，把可行的設計構想納入後續執行。(宜居永續
臺北從智慧生態社區開始電子書：
<https://epaper.land.gov.taipei/Book/Files/UnZips/636516148896226902/index.html>)

九、專案住宅驗屋貼心服務

北投士林科技園區區段徵收已配售予承購戶之專案住宅達467戶，量體龐大，為利後續正式交屋予承購戶之作業能順利進行，本局首創專案住宅驗屋貼心服務，於正式交屋前，先行邀集本府工務局新建工程處、專案住宅之監造單位、建築、機電工程施工廠商



▲相關單位會同承購戶
逐戶檢驗房屋缺失

會同承購戶逐戶檢驗房屋缺失，並將承購戶所提瑕疵作成紀錄，交由施工廠商提早修繕，以加速專案住宅交屋進度。

參、107 年上半年重要工作計畫

一、智慧地政創新服務

為達到簡政便民服務及因應當前智慧行動化服務之潮流，智慧地所因應而生。為逐步轉型為智慧地所，第 1 階段建置「臺北地政雲」上線服務，並持續精進，預計於 107 年 3 月 29 日「智慧地所服務系統」全面上線，結合「智慧測繪」行動服務，未來將以更多元、安全、便捷之方式提供地政業務服務。

(一) 擴大資訊安全管理制度(ISMS)

本局於 97 年導入資訊安全管理制度(ISMS)並通過第三方驗證，獲得 ISO27001 認證。106 年下半年將擴大 ISMS 層面於所屬 6 個地政事務所及增加一項核心資訊系統，以確保人民財產之資訊資產的機密性、可用性與完整性(比政府機關(構)資通安全責任等級分級作業規定提前 1 年完成)。

(二) 智慧地所系統上線

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，預計帶來安全、方便、快速、貼心等 4 大效益，本系統於 107 年 3 月 29 日全面上線。

(三) 臺北地政雲再精進

將進行系統第 2 期規劃，開發行動版網頁提供行動裝置即時隨地取得地政雲資訊。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。

(四) 智慧測繪行動網

1. 測繪圖資建置管理

(1) 重測前地籍圖資發布

與中央研究院持續合作將已完成數位掃描建檔之日據時期地籍圖資，辦理拼接、對位並賦予詮釋資料，發布網路地圖服務，亦可提供民眾及相關研究單位查詢了解臺北市百年來地籍的變化及臺北市土地發展的歷史脈絡及時空回溯。

(2) 賡續辦理建物測量成果圖數值化作業

完成本市信義區信義段五小段建物測量成果圖數值化作業，建立本市信義區信義段全段數值化建物測量成果圖，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

持續辦理臺北市應用測量成果管理系統功能擴充，維持系統軟體及資料庫正常運作，確保資料更新及

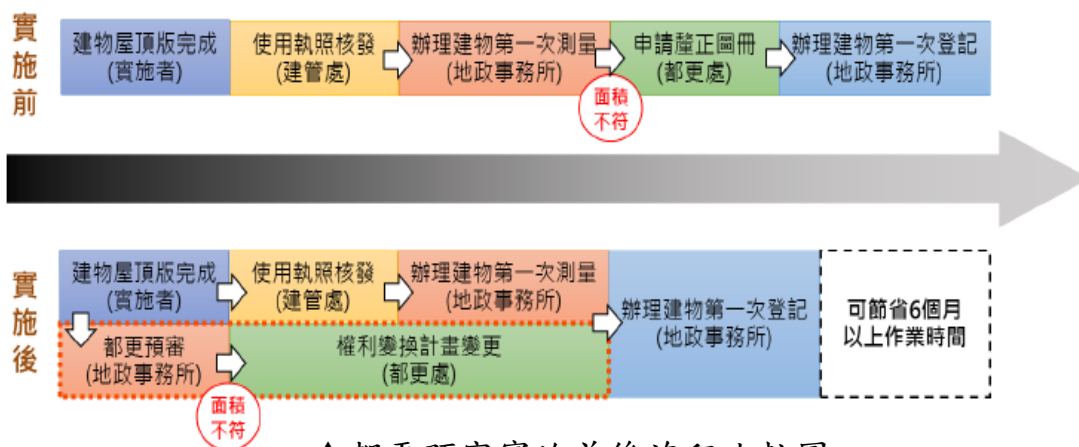
資訊安全；整合業務系統帳號，於本府員工愛上網建立「臺北市測繪資訊平台」介面；增強系統功能，優化操作介面，拓展創新服務；新增行動版網頁等功能，於 107 年 3 月份起提供服務。

3. 臺北市衛星定位基準網系統功能擴充

為善用衛星定位基準網高精度定位服務輔助本市需求定位資訊之各業務單位辦理土地勘查業務使用，本局優先試辦基準網定位服務應用於本市各地政事務所辦理土地指界業務，作為後續推動產業定位服務與支援市政應用參考。另規劃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，供後續管理及應用推廣。

(五) 啟動都市更新建物測量預審制度

為協助都市更新程序可以加速推動，本市各地政事務所自 107 年起，正式受理實施者申請都市更新建物第一次測量預審，透過預先審查制度，協助實施者提前掌握建物測繪登記面積，如發現權利變換計畫所載面積不同時，能儘早向都市更新處申請權利計畫變更，以縮短產權登記時程。



▲都更預審實施前後流程比較圖

(六) 介接數位印鑑比對系統擴大加值服務

為擴大數位印鑑比對系統服務，本局自 107 年 2 月起規劃金融印鑑掃描作業，預計於 107 年 12 月底前建置金融印鑑管理系統，完成約 15 萬張印鑑卡掃描建檔作業。本局及各地政事務所導入金融機構印鑑卡管理電子化及核對電腦化作業後，將提升金融機構印鑑管理效能，並使民眾申辦金融機構抵押權塗銷登記作業流程再加速。

(七) 主動清查通知辦理繼承登記

為防範偽冒繼承及移轉登記事件、保障民眾財產權，本局自 105 年 7 月 1 日至 106 年 12 月 31 日主動清查百歲地主 473 人，累計清查 1,987 人，將地籍資料與戶籍資料勾稽，發現死亡未辦繼承登記者，主動通知繼承人辦理繼承登記及依土地法第 73 條之 1 規定公告，已清理完成 70%，預計於 107 年 4 月 1 日前全部清理完成。

(八) 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 86 件，預計於 107 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，建置資料於地政局網站，提供民眾查詢。

二、健全房市居住正義

為落實居住義，除住宅政策外，本局亦持續推動健全房市政策，聚焦資訊透明、交易安全、價稅合理三大面向，精進 2018 健全房市政策與行動方案，並於 3 月 16 日召開居住正義論壇Ⅶ，以廣納各界建言。上半年施政重點如下：

(一) 資訊透明

1. 精進實價增值服務

持續從民眾需求及使用習慣出發，優化本市實價登錄查詢服務系統效能，預計於 6 月發布大社區圖台框選查詢與到價通知、全面顯示交易履歷...等多項新功能，提升實價增值資訊服務品質，降低不動產資訊不對稱情形。

2. 編製房市指標溫度計

為協助各界解讀房市動態，從房地產市場構面選取供給、需求、交易價格、交易量能及負擔五大構向，編製「房市指標溫度計」，採用各公部門發布之統計資訊，透過科學化方式建構房市上述五大構面的指標，並以視覺化，直觀易讀的方式呈現溫度燈號，俾提供客觀、中立、完整且貼近民眾感受的房市動態資訊。

(二) 交易安全

1. 消費爭議案例查詢系統上線

本局為透過案例檢討分析及宣導，減少類似案件發生，同時發揮公會自律功能，保障消費者權益，提升業者專業素質，本局每半年均函請仲介公會提供消費爭議案例分析並適時向民眾宣導，所提供之案例分析並包含法律諮詢顧問律師之建議，而本局為提供民眾更便利之查詢消費爭議案例管道，特建立消費糾紛案例查詢系統，預計於 107 年 6 月底上線。

2. 研議建置預售屋管理新制管理系統

為即時公開業者配合預售屋管理新制情形、預售屋契約核備結果、違規裁罰情形及預售建案消費爭議情形，以維護交易安全，保障消費者權益，本局將研議建置預售屋管理新制管理系統提供不動產開發業者辦理線上契約備查事宜，並提供民眾查詢，該系統預計於 107 年 11 月底上線。

3. 訂定不動產經紀業務、廣告、契約查核實施計畫

為辦理 107 年度不動產經紀業業務、廣告、契約及預售屋查核，於 107 年 3 月訂定「臺北市政府地政局 107 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。

4. 研商推動新仲介服務運動

為協助民眾確實掌握屋況，將召開會議邀集不動產仲介公會及與驗屋有關之結構技師等公協會，研商推動購屋驗屋服務事宜，同時研商仲介業者於服務場所落實揭示服務報酬收取標準及提供之服務項目。

(三) 價稅合理

1. 合理查估土地稅基

積極辦理本市 108 年公告土地現值各項前置作業，合理查估公告土地現值，促進稅賦公平；同時將透過建置大數據地價資料庫等，以達地價合理化及估價專業化。另賡續參與中央「房地評價及稅制研商平臺」，積極協助並建議中央推動精進稅基查估及稅制改革。

2. 徵收補償市價查估

於 6 月底前完成 107 年下半年預定徵收案(估價基準日為 107 年 3 月 1 日)之土地市價查估、市價變動幅度之計算及評議作業。

三、智慧生態示範社區

持續針對新區開發及舊區再生透過市府各機關內部整合與產學研民媒各界外部參與，跨域合作共同推動臺北市智慧生態社區示範計畫。

(一) 舊區再生

1. 平權基金管理永續發展

持續推動「臺北市平均地權基金收支保管及運用自治條例」修正案，新增設立管理委員會機制以審議監督基金之管理與運用，並制定合理額度將已辦竣整體開發區再發展之建設、維護、管理等費用納入支用範疇，未來修正通過實施後，可讓整體開發區進一步持續發展，並達成基金永續經營之目標。

2. 抵費地基金管理系統建置

臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金業務，自106年由財政局移撥本局接辦，為提升本基金業務運作效率，107年規劃建置管理系統及資料數位化，利於內部業務管理及查詢統計，提供本府各機關線上申請案件使用，透過抵費地基金補助案線上申請、統計管考交叉分析及對外查詢之全程電腦化，藉以提升行政效能、營運績效及提案品質，並落實資訊公開透明。

3. 智慧生態社區擴大參與

持續辦理第二屆臺北智慧生態社區設計競圖及在地工作坊系列活動，深化公民參與及落實在地居民需求，建立媒合專業者協助的機制，採取「專業+

產業+社區」合作的異業結盟跨域合作，完成設計方案後，再帶回社區與在地居民交流討論凝聚共識，透過在地意見回饋修正，及本府權責機關評估可行後納入執行。107 年目標累計導入參與式智慧生態社區 20 處。

(二) 新區開發

1. 完成文山區第一期重劃成果報告書

市地重劃報告書於 107 年 2 月 22 日經內政部准予備查。

2. 辦理南港區第三期市地重劃財務結算前置作業

目前辦理抵費地除草與廢棄物清理及簡易綠美化事宜，後續將評估抵費地處分方式、辦理財務結算及成果報告等作業。

3. 賡續推動北投士林科技園區區段徵收開發作業

(1) 專案住宅交屋作業

自 107 年 2 月起辦理專案住宅交屋，另承購戶於交屋前置作業所提缺失，施工廠商已於 2 月 28 日改善完成，於 3 月起通知承購戶會同辦理複驗，截至 3 月 6 日已完成房屋點交計 38 戶，依廠商修繕進度預估 4 月底前可完成北投士林科技園區區段徵收專案住宅交屋作業。

(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 月中旬開始辦理第 1 期土地點交作業，預計於 107 年 7 月完成第 2 期拆遷範圍地上物騰空點交。

(3) 工程進度

持續進行第 1 期公共工程及專案住宅驗收作業及第 2 期(T16、17、18)填土整地工程施工。

(4) 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

刻進行都市計畫變更程序，主要計畫由內政部都市計畫委員會審議中，環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會召開 5 次範疇界定會議討論完畢，目前正進行環境現況調查並啟動全面性家戶訪查，同時撰寫第二階段環境影響評估報告書，後續將辦理現勘及公聽會等法定程序，並提送委員會審查。

(2) 家戶訪查作業

為了解社子島地區居民之安置需求，於 107 年 1 月 13 日起針對目前區內設籍之 4,258 戶居民逐戶進行訪查，期能藉此深入了解當地戶籍、人數、親族關係、權屬狀況、經濟狀況及居民意見等資料，做為後續相關政策規劃及安置計畫之參考。



▲訪查團隊全面啟動家戶訪查作業

(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，本局除持續研議安置計畫外，已提前準備地上物查估委外事宜，並將視都市計畫審議情形啟動招標作業、相關計畫報核及工程規劃設計等作業。

(三) 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 107 年上半年申請無償撥用 200 筆土地、面積約 5 公頃，以 107 年公告現值計算約 90 億元，將為市府增加可運用的土地資產，加速公地活化。

為結合民間創意，促進公地活化，預訂於臺北地政雲「公有空地」進階查詢結果設置「公地活化提案」欄位，以建立民眾與公有土地管理機關間溝通平台。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 107 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。

中 華 民 國 107 年 7 月

臺北市議會第 12 屆第 8 次大會

工作報告

公義 · 智慧 · 生態 · 大臺北

報 告 人 ： 地政局局長 李得全

資料時間 ： 自 107 年 1 月 1 日

至 107 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 12 屆第 8 次定期大會開議，得全應邀前來報告本局 107 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。

本局為落實臺北地政維新之綜合治理，並引領臺北及臺灣地政工作變革與創新，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，結合社會多方資源，致力推展「智慧地政創新服務」、「健全房市居住正義」及「智慧生態示範社區」等三大施政目標。今年更將透過「智慧地所」、「地政雲網」、「行動測繪」、「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」、「公地活化」、「整體開發」、「基金健全」等 9 項策略，邁向臺北地政維新的下一步，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 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及 107 年下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	19
一、 啟動都市更新建物測量預審制度	19
二、 介接數位印鑑比對系統	19
三、 未辦繼承登記土地、建物之通知及公告宣導	19
四、 推動社區不動產諮詢服務	20
五、 徵收保管款主動通知申領	20
六、 未領徵收保管款查詢服務再升級	21
七、 主動通知民眾領取徵收補償費保管款	21
八、 大社區查詢 3.0 — 社區新案例主動通知	21
九、 智慧生態社區設計競圖質量升級	22
十、 條件篩選新功能，公地查詢更輕鬆	22
十一、 專案住宅優先承租報你知 駐點收件好便利	23
參、 107 年下半年重要工作計畫	24
一、 智慧地政 創新服務	24
二、 健全房市 居住正義	28
三、 智慧生態 示範社區	30
貳、 結語	34

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，本期重要施政成果如下：

(一)臺北智慧地所系統上線

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 4 家代書軟體公司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；未來亦將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 6 月，線上申辦案件已達 2,327 件。



▲臺北智慧地所系統示意圖

(二)地政雲網精進 2.0-3.0

「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」於 107 年 1 月推出 2.0-行動服務，能配合手機螢幕，自動調整畫面大小，加上手機定位訊號，民眾可輕鬆查詢附近相關資訊；107 年 4 月及 6 月推出 3.0-互動服務，突破單向資訊傳輸，民眾可於平台分享想法或提供資訊，落實民眾參與及公私協力。

(三)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，迄今

已受理 9 案，與舊制案件平均辦理日數比較，大幅縮短 66.9%案件處理時間，有效縮短案件處理期程達 45 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 107 年 9 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

為擴大系統服務範圍，與內政部國土測繪中心合作整合鄰近縣市之衛星基準站，於 106 年 10 月再增加 5 個衛星定位基準站，擴大高精度公分級定位服務涵蓋範圍至臺北市、新北市及基隆市之大臺北生活圈。另配合系統上線，本市各地政事務所導入基準網定位服務應用於土地複丈作業，以提升辦理作業效率及精度。



▲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

整合業務系統帳號，於本府員工愛上網臺北地政雲建立「臺北市測繪資訊平台」介面，開發應用測量成果管理系統行動版網頁，滿足地籍外業定位需求及便利手持式裝置操作。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

為舒緩高房價及高房租，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，構築整體健全房市政策並積極推動；107年因應租賃專法通過及公民關注重要議題，相關政策與行動除持續精進買賣市場健全措施，更進一步擴及健全租賃市場，經整合發布「2018 年健全房市政策與行動」，冀由三大面向之 9 大策略與 42 個行動方案推動，引導不動產市場朝向健全發展，逐步落實居住正義。本期重要施政成果如下：



▲2018 年健全房市政策與行動專書

(一) 資訊透明

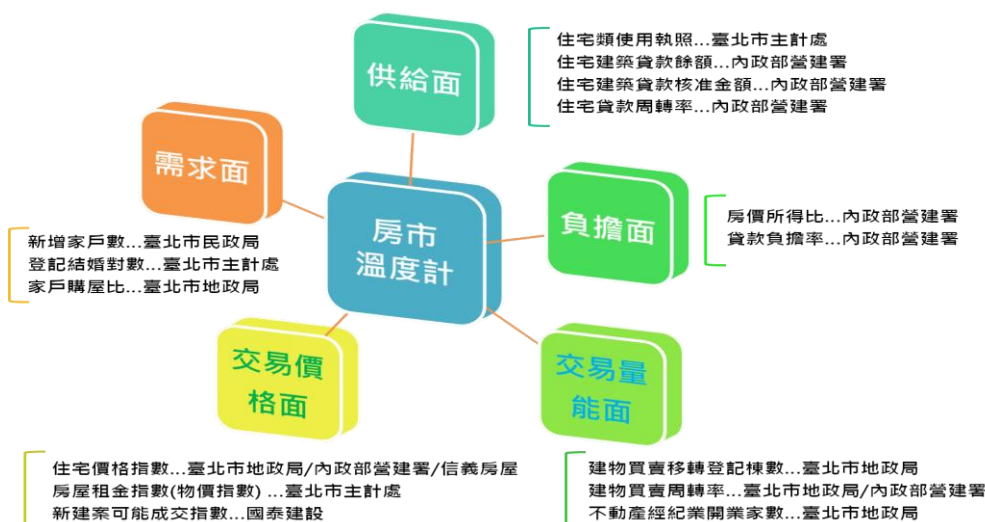
1. 臺北找房 SOP-臺北市熱門路段房價&租金索驥

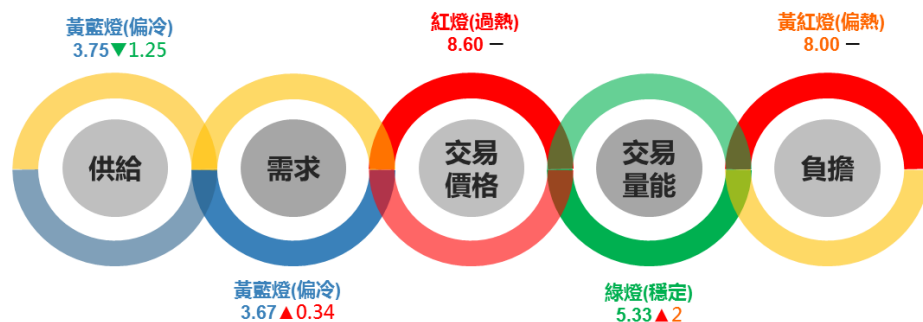
為寓教於樂有效推廣房市資訊透明與交易安全，統計 106 年交易且有揭露之實價登錄案例，並運用大富翁桌遊的型式，於 107 年 2 月 12 日推出 2017 臺北市熱門路段房價及租金索驥，讓民眾輕鬆讀懂 40 個熱門交易路段之房價(新成屋、中古屋)與租金行情，並提供買租交易資訊，解答民眾在找房時面臨到的相關課題。今年除新增本市熱門路段 TOP 40 「2016 V.S 2017」比較表，方便瞭解交易熱門路段分布及變化，更納入預售屋管理新制、租賃專法及租房應注意事項等多項買房租房評估規劃與交易安全相關資訊，本項服務迄今點閱人數約 1 萬 2,000 人次。



2.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，將房地產市場劃分供給、需求、交易價格、交易量及負擔五大構面，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 日首創全國發布「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。





▲106 年第 4 季房市指標溫度計成果圖

3.精進實價查詢服務—實價查詢新利器

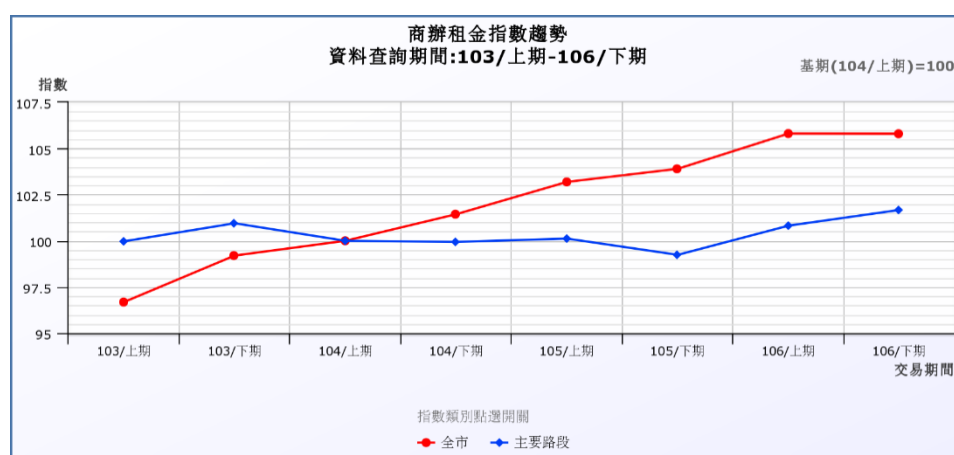
為提升實價登錄資料查詢應用效能，本局於 107 年 6 月 15 日精進「臺北地政雲」系統之實價登錄查詢服務功能：大社區查詢 2.0（如社區關鍵字與地圖框選查詢、社區新案例主動通知）、大數據分析 2.0-優化篩選條件精確統計結果（如土地使用分區及排除條件之篩選），並於查詢結果新增歷次移轉交易履歷、「樓層別/總樓層」欄位及浮動顯示備註事項等資訊，冀提供優質的使用者導向服務介面，協助民眾輕鬆有效率地取得房價資訊。



▲「臺北地政雲」實價登錄查詢服務功能

4. 發布不動產價格指數

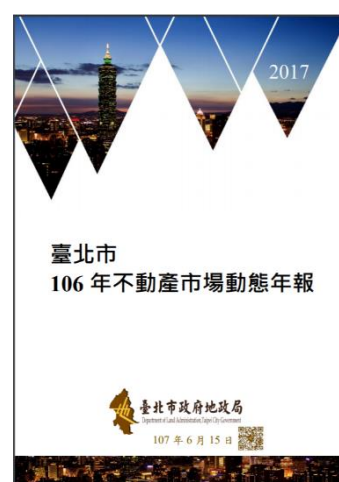
為協助各界掌握房價變動趨勢，本局持續以實價登錄資料為樣本，運用具理論與學術基礎的特徵價格法，每月發布臺北市住宅價格指數及每半年（3月、9月）發布1次臺北市商辦租金指數，希冀建構透明、中立、嚴謹且具公信力的房市指標，提供豐富多元的房市價格與租金資訊供各界參考。截至107年6月止累計發布住宅價格指數(66期)及商辦租金指數(8期)。



▲商辦租金指數趨勢圖

5. 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，進行不動產量、價分析，並整合本市建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數、不動產經紀業執業中家數分析及預售屋管理新制執行情形等相關資訊，按月編製發布不動產動態月報，分別從建物移轉登記面、從業者面及價格面分析，清楚呈現房市變化脈動，促進不動產資訊透明。另為



▲106 年不動產市場動態年報

回顧年度房市狀況，於 107 年 6 月 15 日發布「106 年不動產市場動態年報」。截至 107 年 6 月止累計發布不動產動態月報 37 則、年報 4 則。

(二) 交易安全

1. 推動預售屋管理新制 1234

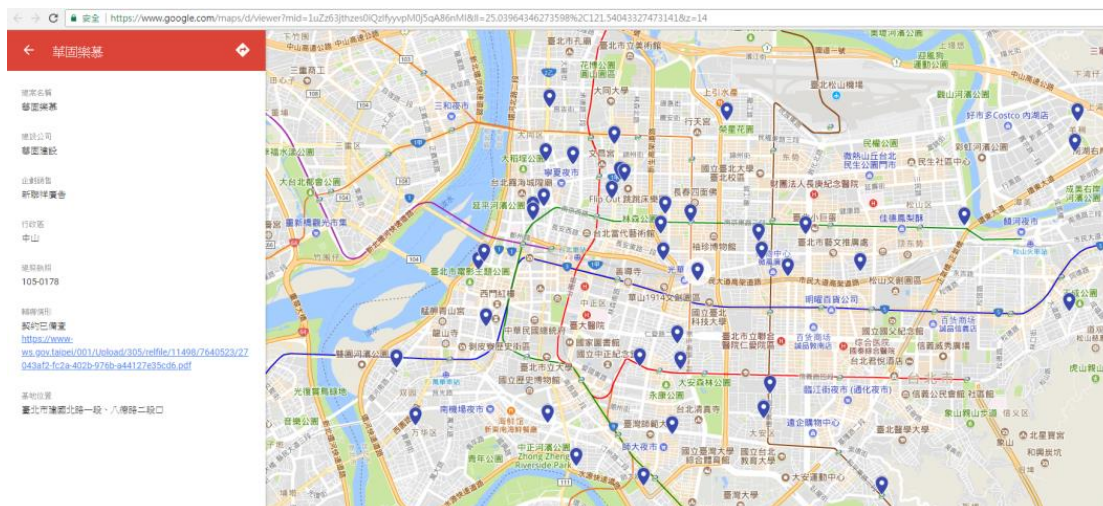
為匡正建商契約違規 100%，合格率 0%，全國首創結合公會及市府團隊推動預售屋銷售管理新制，透過「自主檢查、公會預審、隨時稽查、即時公布」四項機制，於 106 年 3 月 1 日正式實施迄 107 年 5 月 31 日止，納管 106 案，輔導核備完成計 77 案，積極落實維護交易安全。



▲ 預售屋管理新制 1234

2. 發布臺北市預售建案契約核備地圖

為能讓民眾輕鬆按圖索驥北市各預售建案契約核備情形，本局於 107 年 3 月 31 日全國首創「臺北市預售建案契約核備地圖」，將辦竣契約核備之建案資訊，與 google 地圖整合，提供市民可視化查詢，可於選購預售屋前先行掌握業者契約內容，避免簽訂不平等契約，上線迄今 107 年 6 月 22 日止累積點閱人次達 13,462 人。



▲臺北市預售建案契約核備地圖

3. 消費爭議案例查詢系統上線

本局為透過案例檢討分析及宣導，減少類似案件發生，同時發揮公會自律功能，保障消費者權益，提升業者專業素質，本局每半年均函請仲介公會提供消費爭議案例分析並適時向民眾宣導，所提供之案例分析並包含法律諮詢顧問律師之建議，而本局為提供民眾更便利之查詢消費爭議案例管道，特建立消費糾紛案例查詢系統，於 107 年 6 月 29 日上線。

(三) 價稅合理

1. 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，將全市土地劃分為整體開發地區、重大公共建設影響地區、土地使用變更地區及一般地區等四大類型，重點檢視區段劃分合宜性，合理反映區域地價水準；107 年全市地價區段數為 4,447 個，較去年增加 93 個，新增率達 2.14%，統計 105 年至 107 年地價區段新增率達 11.59%，六都第一。



▲六都 105-107 年地價區段新增率比較圖

2. 合理查估、土地稅基

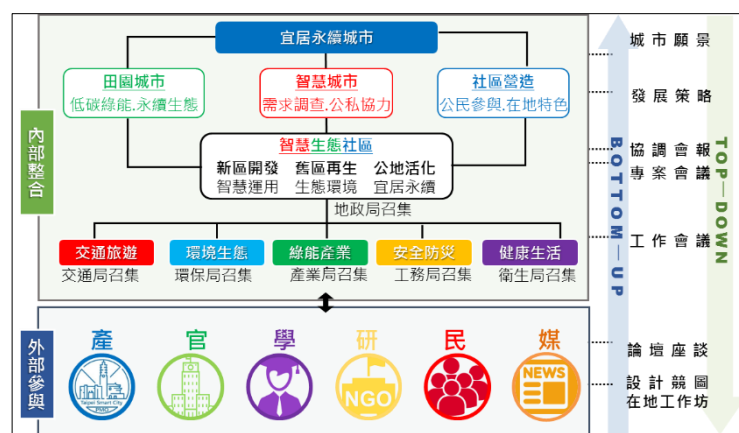
107 年公告土地現值與公告地價業於 1 月 1 日公告，其中 107 年公告土地現值經地價評議委員會綜合考量最近 1 年地價動態及整體經濟狀況後，評定全市平均跌幅為 1.76%，連續 2 年下跌；而 107 年公告地價經地價評議委員會綜合考量內政部建議反映一般正常交易價格變動情形、民眾負擔能力及地方財政自主等因素，評定全市平均跌幅 6.12%，充分反映近 2 年地價動態，有助於減輕民眾土地稅賦負擔。又為辦理本市 108 年公告土地現值作業，本局積極展開各項前置作業，持續調查買賣實例及影響區段地價之因素等資料，以作為查估地價之基礎資料。

3. 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 107 年下半年預定徵收 4 案（估價基準日為 107 年 3 月 1 日）之補償市價及市價變動幅度計算作業，除依相關規定辦理，於 107 年 6 月 8 日召開專業技術諮詢會議，確保查估結果精確性及提升評議效能，並將徵收補償市價提請本市地價及標準地價評議委員會評議後，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。本期重要施政成果如下：



▲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 6 月底，經本府各用地機關已完成無償撥用面積 35.75 公頃，為前 4 年(100 年至 103 年)面積總和的 6.84 倍，增加約 514 億元可運用之土地資產，可達成公有土地「管用合一」，並加速推動市政建設。

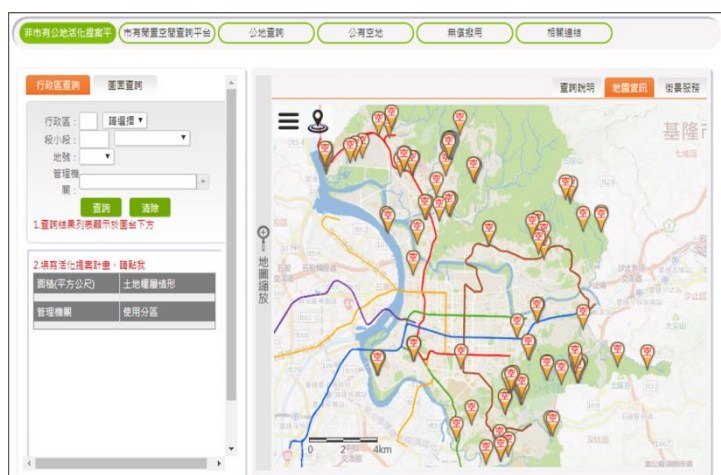
完成無償撥用土地之短期利用成果，已進行 18 處公園綠地美化及 101 條道路養護，並納管 9 條溪流，加速公地活

化；本市南港 746 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，相關認養已於 107 年 2 月落幕，土地交由本府產業發展局作「臺北市南港生技產業聚落開發計畫」之策略基地使用。



▲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。



公地活化全民來提案

媒合全市10個行政區、134筆
4.5萬坪公有空地(約15公頃)
開放全民 提案活化

地政雲輕鬆提案

直接點選圖面
行政區查詢
線上撰寫提案計畫

網址

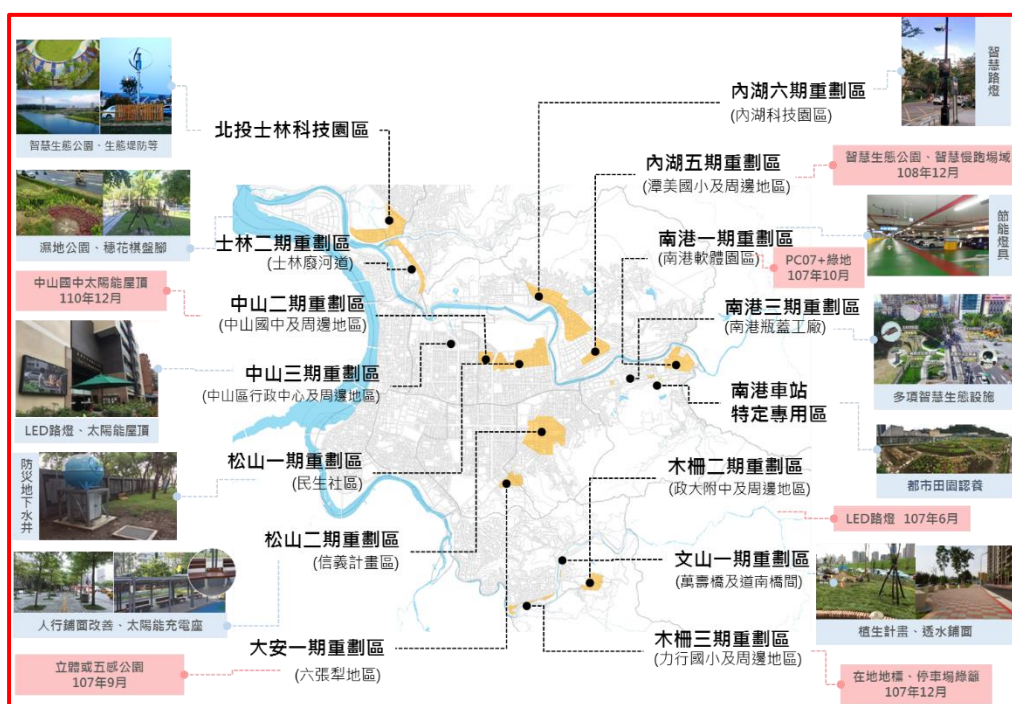
<http://cloud.land.gov.taipei/>

▲非市有公地活化提案平台圖示

(二) 整體開發

1. 導入參與式智慧生態社區

本局於 107 年 3 月至 5 月辦理「2018 第二屆臺北智慧生態社區設計競圖」徵件，徵件期間內分別於萬華區、內湖區辦理 2 場在地工作坊，將在地居民需求納入設計作品，並選出 21 件得獎作品，後續將交由本府權責機關評估執行。截至 107 年 6 月底已累計導入 15 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：民生社區(松山一期重劃)的防災地下水井、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)的智慧路燈，及中山地政事務所(中山三期重劃)的 LED 資訊看板與太陽能板等設施。



▲臺北市 15 處參與式智慧生態示範社區

2. 南港區第三期市地重劃

配合本府 107 年 4 月 21 日至 5 月 30 日「Turn up！轉轉南港・東區門戶願景展」展覽播放南港區第三期市地重劃區重劃成果影片，邀請民眾見證南港翻轉及東區產業發展能量轉動願景。



▲東區門戶願景展覽實況

3. 北投士林科技園區區段徵收

(1) 專案住宅配售作業

截至 107 年 6 月 22 日，本局已配售專案住宅共 474 戶(556 位承購戶)，並完成專案住宅選配、第 1 期款繳款、買賣契約簽約，並成立聯合入厝小組，提供專人全程式交屋服務，其中 435 戶已完成所有權移轉登記及交屋、15 戶正辦理交屋手續中(交屋率達 95%)。針對尚未交屋者增加工班加速修繕專案住宅施工瑕疵。



▲專案住宅交屋

(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

已於 107 年 4 月開始辦理第 1 期土地(共 28 筆)點交，截至 107 年 6 月 22 日，已完成點交 7 筆土地；刻辦理第 2 期地上物騰空點交(共 448 件)，截至 107 年 6 月 22 日已受理 209 件，刻正陸續辦理現場會勘。

(3) 工程進度

第 1 期公共工程於 107 年 3 月 13 日驗收完竣；專案住宅主體建築工程及水電工程分別於 107 年 3 月 6 日及 4 月 27 日驗收完竣。

(4) 導入智慧生態設施

完成第 1 期公共工程，並納入環保智慧生態設計，於第 1 期公園內新增太陽能板及風力發電機，創電節能；後續將於第 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

4. 社子島地區開發先期作業

(1) 家戶訪查作業

為了解社子島地區居民之安置需求，本局土地開發總隊主動規劃「社子島地區家戶訪查作業專案計畫」，自 107 年 1 月 13 日至 107 年 3 月 12 日針對目前社子島內設籍之 4,258 戶居民逐戶進行訪查，藉此訪查深入了解社子島戶籍、人數、親族關係、權屬狀況、經濟狀況及居民意見等相關資料，做為臺北市政府相關政策規劃或安置計畫之參考。

(2) 環境影響評估

社子島環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會 106 年 2 月 9 日第 176 次會議決議應進入第二階段環評，依歷次範疇界定會議及指引表規定，本局土地開發總隊已於 107 年 6 月 11 日提送環境影響評估報告書(初稿)至本局(目的事業主管機關)，後續將依法定程序辦理現勘及公聽會後，送本府環境影響評估審查委員會審查。

(三) 基金健全

1. 平均地權基金修法變革

為達成整體開發區永續發展目標，研擬「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」修正草案，將已辦竣整體開發區再發展之建設、維護、管理等費用納入支用範疇，於 107 年 5 月 30 日議會審議二讀通過，俟市議會三讀通過實施後，無抵費地盈餘款之市地重劃舊區與無建設維管資源之區段徵收舊區，將可獲得平均地權基金挹注，永續發展。

2. 重劃抵費地基金營運精進

106 年制定「臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金審議原則」與提案檢核表及其附件格式，透過「提案機關自檢—工作小組初審—委員會審議」三階段程序，健全

使用計畫之審議機制，使各機關提案有所遵循。107 年 5 月 4 日修正為 5 項審議重點，確保提案計畫符合合法性、合理性、一致性、公益性及可行性，加速委員審議進程，提升作業效率，107 年至 6 月底累計審議通過 34 件抵費地基金補助申請案件。

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，經統計至 107 年 6 月底已受理 6 案，共計 366 個建號預審案件，累計 105 年起迄今已達 24 案，計 2,085 個建號預審案件。

二、介接數位印鑑比對系統

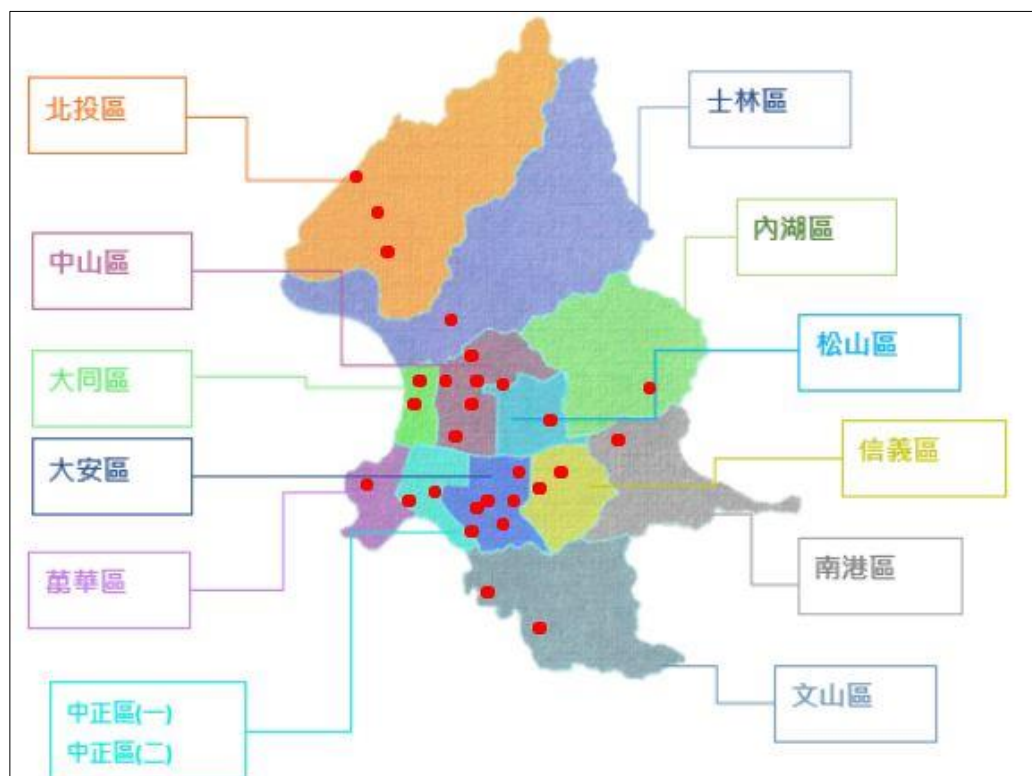
本局自 106 年 7 月 1 日起開始實施介接數位印鑑比對系統查詢印鑑登記資料作業。截至 107 年 5 月 31 日止，民眾選擇不檢附紙本印鑑證明並同意地政機關連線查詢戶政機關印鑑登記資料者，服務件數共 874 件，有效節省民眾至戶政事務所申請印鑑證明之時間及交通成本。

三、未辦繼承登記土地、建物之公告、宣導及通知繼承人

截至 107 年 4 月 26 日止，臺北市因未辦繼承登記被列冊管理的土地就有 15,808 筆、建物 1,971 棟；而 107 年度公告逾期未辦繼承登記土地有 2,992 筆、建物 510 棟，依 107 年公告土地現值計算合計逾 700 億土地無人繼承。為確保地籍資料之正確性及維護繼承人之權益，不動產所有權人死亡超過 1 年，其繼承人仍未辦理繼承登記者，本市各地政事務所查明後於 107 年 4 月 1 日辦理公告 3 個月，並通知繼承人儘速辦理繼承登記。本局及本市各地政事務所網頁均提供查詢相關公告資訊。

四、推動社區不動產諮詢服務

本局與地政士、里辦公處合作，自 106 年 3 月至 8 月試辦「社區不動產諮詢服務」，試辦期間共設立了 11 個服務據點，提供免費專業諮詢服務，保障民眾權益，並於 106 年 11 月 9 日起正式實施臺北市社區不動產諮詢服務，擴大



▲臺北市社區不動產諮詢服務據點

與地政士公會、地政士志願服務協會合作，截至 107 年 6 月 30 日共設立 28 處服務據點。

五、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 年上半年主動通知應受補償人計 109 件，完成申領者 32 件、核發 1 千 119 萬 1,902 元。

六、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。

七、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 86 件，107 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，建置資料於地政局網站，提供民眾查詢。

八、大社區查詢 3.0 — 社區新案例主動通知

臺北地政雲「大社區交易履歷查詢」服務自 106 年 4 月上線及 106 年 10 月倍增擴充近千個百戶以上大型社區查詢以來，即獲各界使用熱絡與媒體好評。為提升民眾對於特定社區交易訊息之掌握，本局於 107 年 6 月 15 日針對地政雲的會員提供全國首創「社區交易主動通知」服務，讓民眾追蹤掌握社區交易資訊更即時。



▲社區新案例主動通知示意圖

九、智慧生態社區設計競圖質量升級

106 年全國首創舉辦第一屆臺北智慧生態社區設計競圖，結合公民參與精神，透過智慧生態環境設計提供解決方案，和市民共同擘劃符合現在與下一個世代居住的社區環境。

107 年持續辦理第二屆設計競圖，為提升設計方案構想執行之可行性、增加居民認同，減少後續維護管理工程施工上的衝突，第二屆設計競圖採「專業+產業+社區」跨域合作提案方式，並於提案產出後，先至各社區進行在地意見調查及回饋修正，再交由本府權責機關評估可行後納入執行，並促進基金有效應用。107 年 3 月 22 日起至 5 月 31 日徵件，共徵得 126 件作品，並分別於 6 月 9 日、30 日辦理初選及決選，共選出 21 件得獎作品。

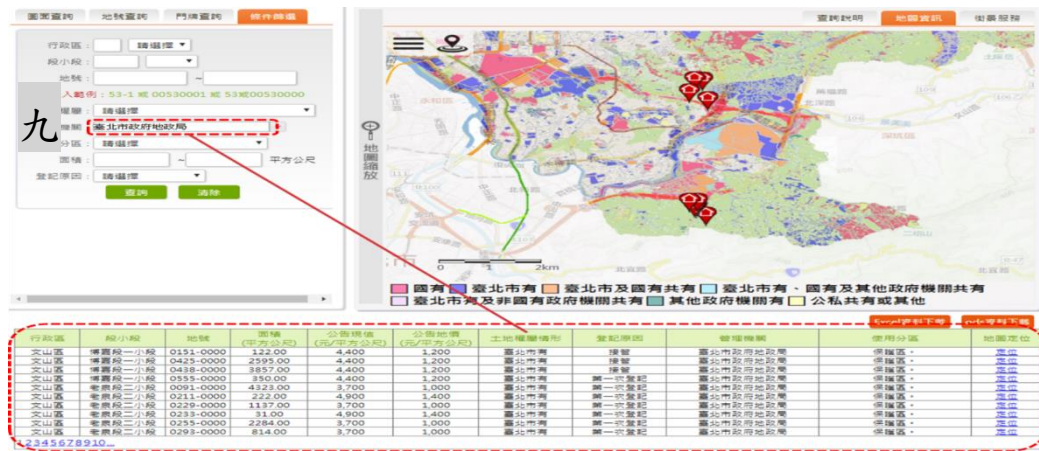


▲臺北智慧生態社區設計競圖競賽

十、條件篩選新功能，公地查詢更輕鬆

「臺北地政雲」之公地查詢，於 107 年 4 月 27 日新增「條件篩選」功能，使用者可依自己的需求，以行政區、土地權屬、管理機關、使用分區、登記原因及輸入土地面

積範圍等條件，篩選特定之公有土地資料，清單表列土地位置亦會同時標記於圖面上，方便使用者對照查詢。



▲公地查詢新增「條件篩選」功能

十一、 專案住宅優先承租報你知 駐點收件好便利

為使原住戶更了解北投士林科技園區區段徵收專案住宅之承租規定，本局 107 年 1 月 4 日及 8 日於當地舉辦 2 場說明會，並製作承租手冊置於當地里辦公處供民眾參閱，電子檔亦置於機關網站供民眾下載。另為免民眾奔波送件，受理申請承租期間 (106 年 12 月 27 日至 107 年 1 月 26 日止) 之每週三、五，於當地駐點提供諮詢及收件服務，共計受理 48 件，經審查符合資格且完成抽籤選屋作業戶數共計 40 件。



▲專案住宅承租賞屋作業

參、107 年下半年重要工作計畫

一、智慧地政 創新服務

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，預計下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，並研議第三方處所(地政士)核對身分驗證之方式規劃。

(二) 介接數位印鑑比對系統擴大加值服務

為擴大數位印鑑比對系統服務，本局自 107 年 2 月起規劃金融印鑑掃描作業，預計於 107 年 12 月底前建置金融印鑑管理系統，完成約 15 萬張印鑑卡掃描建檔作業。本局及各地政事務所導入金融機構印鑑卡管理電子化及核對電腦化作業後，將提升金融機構印鑑管理效能，並使民眾申辦金融機構抵押權塗銷登記作業流程再加速。

(三) 未辦繼承主動列管及標售

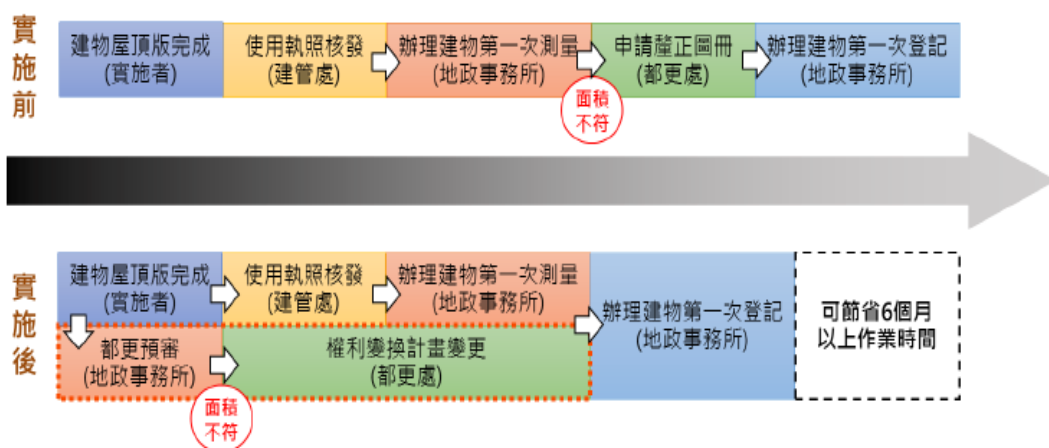
為督促繼承人儘速辦理繼承登記，促使地籍資料與實際相合，依土地法第 73 條之 1 規定，經地政機關列冊管理 15 年，逾期仍未申請繼承登記者，由地政機關移請國有財產署公開標售。預計 107 年 9 月將 92 年起經地政機關列冊管理屆滿 15 年之土地移請國有財產署公開標售。

(四) 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 90 件，預計於 107 年下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。

(五) 啟動都市更新建物測量預審制度

為協助都市更新程序可以加速推動，本市各地政事務所自 107 年起，正式受理實施者申請都市更新建物第一次測量預審，透過預先審查制度，協助實施者提前掌握建物測繪登記面積，如發現權利變換計畫所載面積不同時，能儘早向都市更新處申請權利計畫變更，以縮短產權登記時程。



▲都更預審實施前後流程比較圖

(六) 臺北地政雲再精進

將進行系統第 2 期規劃，開發地政雲 3.0-行動服務，提供行動裝置即時隨地取得地政雲資訊。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。

(七) 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。

(八) 行動測繪

1. 測繪圖資建置管理

(1) 重測前地籍圖資發布

與中央研究院持續合作將已完成數位掃描建檔之日據時期地籍圖資，辦理拼接、對位並賦予詮釋資料，發布網路地圖服務，亦可提供民眾及相關研究單位查詢了解臺北市百年來地籍的變化及臺北市土地發展的歷史脈絡及時空回溯，預計於 107 年 9 月將重測前圖資結合地政雲提供查詢服務。

(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五小段建物測量成果圖數值化作業，建立本市信義區信義段全段數值化建物測量成果圖，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

持續辦理控制測量成果管理系統功能精進，增修「行動版」使用者介面功能，以提升外業使用者之便利性，預定於 107 年底上線。

3. 臺北市衛星定位基準網系統功能擴充

為善用衛星定位基準網高精度定位服務輔助本市需求定位資訊之各業務單位辦理土地勘查業務使用，本局優先試辦基準網定位服務應用於本市各地政事務所辦理土地指界業務，作為後續推動產業定位服務與支援市政應用參考。另規劃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，供後續管理及應用推廣。

二、健全房市 居住正義

健全房市是實現居住正義的重要策略，本局將透過居住正義論壇等場合，廣蒐各界意見，凝聚施政共識，並與本府相關局處通力合作，持續聚焦資訊透明、交易安全、價稅合理三大面向相關政策與行動方案之精進與推動。下半年施政重點如下：

(一) 資訊透明

1. 精進實價加值服務

從民眾需求及使用習慣出發，持續優化「臺北地政雲」實價登錄查詢服務介面與效能、發布不動產動態報導、臺北市住宅價格指數與商辦租金指數、房市指標溫度計等實價登錄多元加值應用服務，讓民眾查詢不動產交易資訊更輕鬆有效率，解讀整體房市脈動趨勢更容易，以提升實價加值資訊服務品質，降低不動產資訊不對稱情形。

(二) 交易安全

1. 研議建置預售屋管理新制管理系統

為即時公開業者配合預售屋管理新制情形、預售屋契約核備結果、違規裁罰情形及預售建案消費爭議情形，以維護交易安全，保障消費者權益，本局將研議建置預售屋管理新制管理系統提供不動產開發業者辦理線上契約備查事宜，並提供民眾查詢，該系統預計於 107 年 11 月底上線。

2. 研商推動新仲介服務運動

為協助民眾確實掌握屋況，本局於 107 年 4 月 3 日召開會議邀集不動產仲介公會及與驗屋有關之結構技師等

公協會，研商推動不動產買賣驗屋服務事宜及可行性，並彙整不動產經紀業者買賣驗屋服務需求及意見，以利後續推動及規劃相關事宜。

(三) 價稅合理

1. 合理查估土地稅基

依工作計畫辦理本市 108 年公告土地現值各項前置作業，持續蒐集調查買賣實例、影響區段地價因素資料，辦理公開說明會等會議廣納意見，核實反映地價動態，合理查估公告土地現值，並逐年調整值趨近一般正常交易價格，以促進稅賦公平；續將相關作業成果提報本市地價評議委員會會議評議，俾如期於 108 年 1 月 1 日公告。另賡續參與中央「房地評價及稅制研商平臺」，積極協助並建議中央推動精進稅基查估及稅制改革。

2. 徵收補償市價查估

將依土地徵收條例等相關規定所定期程，辦理土地徵收補償市價查估作業，查估成果預定於 11 月中旬召開專業技術諮詢會議及 12 月上旬召開地價評議委員會會議評議。

三、智慧生態 示範社區

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 107 年下半年申請無償撥用 300 筆土地、面積約 8 公頃，以 107 年公告現值計算約 140 億元，將為市府增加可運用的土地資產，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. 智慧生態社區擴大參與

第二屆設計競圖共選出 21 件得獎作品，預訂於 107 年 7 月 24 日舉辦頒獎典禮，得獎作品將於智慧生態示範社區成果巡迴展中展出，與各界交流共議。另透過在地工作坊，將設計方案帶回社區與在地居民交流討論，進行回饋修正，再交由機關評估後，活用抵費地基金執行相關建設，讓市政建設更貼近民意、基金運作更有效率。107 年目標累計導入參與式智慧生態社區 20 處。

2. 智慧生態社區指標建立

建立臺北市整體開發區專屬之智慧生態社區評估指標，作為地區環境改善成效之評估標準，完整評估整體開發區各項發展現況及施政成效，為政府決策提供導引，使市政資源（如：重劃抵費地出售盈餘款）有效分配，復透過評比結果可進一步將重劃區依其優勢進行分類，找出具特色、可持續推動的永續性發展趨勢，並據以追蹤執行。後續將結合抵費地基金審議，確保資源投入符合地方現況及需求。

3. 辦理南港區第三期市地重劃抵費地管理處分及財務結算前置作業

107 年辦理抵費地除草與廢棄物清理及簡易綠美化，並將賡續辦理財務結算及成果報告作業，另預計於 108 年辦理抵費地標售事宜。

4. 賡續推動北投士林科技園區區段徵收開發作業

(1) 專案住宅交屋作業

107 年下半年針對目前尚未完成交屋之 22 戶專案住宅，廠商持續修繕，依廠商修繕進度預估 7 月中可完成全區交屋。

(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

第 1 期土地共 28 筆，其中 18 筆土地將視專案住宅交屋、地上物騰空點交及暫屯土方移置之進度，預計於 107 年 9 月完成土地點交；持續辦理第 2 期地上物騰空點交，預計 107 年 7 月底完成。

(3) 工程進度

持續進行第2期(T16、17、18)填土整地工程施工。

(4) 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

5. 社子島地區開發先期作業

(1) 環境影響評估

刻正進行都市計畫變更程序，主要計畫由內政部都市計畫委員會審議中，環境影響評估經本府環境影響評估審查委員會召開5次範疇界定會議討論完畢。已完成環境現況調查、家戶訪查、第二階段環境影響評估報告書撰寫，

後續將辦理現勘及公聽會等法定程序，並提送委員會審查。

(2) 區段徵收開發範圍及抵價地比例報核

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作業，舉辦安置計畫座談及籌辦聽證會；另並於環境影響評估審議通過後，辦理區段徵收計畫報核作業。刻進行開發範圍及抵價地比例報核準備作業。

(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. 平權基金管理永續發展

持續推動「臺北市平均地權基金收支保管及運用自治條例」修正案，新增設立管理委員會機制以審議監督基金之管理與運用，並制定合理額度將已辦竣整體開發區再發展之建設、維護、管理等費用納入支用範疇，未來修正通過實施後，可讓整體開發區進一步持續發展，並達成基金永續經營之目標。

2. 抵費地基金管理系統建置

臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金業務，自 106 年由財政局移撥本局接辦，為提升本基金業務運作效率，107 年建置管理系統及資料數位化，利於內部業務管理及查詢統計，提供本府各機關線上申請案件使用，透過抵費

地基金補助案線上申請、統計管考交叉分析及對外查詢之全程電腦化，藉以提升行政效能、營運績效及提案品質，並落實資訊公開透明。預計 107 年 12 月底完成建置及測試。

貳、 結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 107 年下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。