

中華民國 110 年 9 月

臺北市議會第 13 屆第 6 次大會



工作報告

報 告 人 ： 地政局局長 張治祥

資料時間 ： 自 110 年 1 月 1 日

至 110 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 13 屆第 6 次定期大會開議，治祥應邀前來報告本局 110 年上半年重要工作執行情形及未來願景規劃，深感榮幸。承蒙貴會給予本局的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

本局為實踐「成為守護不動產秩序的領航者」之施政願景，秉持「提供專業便捷智慧化的服務、確保市民不動產權益」之使命，110 年致力推展「智慧創新 地政服務」、「資訊透明 租買有序」及「整體開發 基金健全」等三大施政目標，並提出「推廣智慧地所」、「優化地政雲網」、「透明房市資訊」、「維護交易安全」、「創造臺北新象」及「健全基金運用」等 6 大施政策略，期能整併本府跨局處資源，結合各界力量公私協力，共同為邁向臺北宜居永續城市的願景而努力，迎向光榮城市的未來！

以下謹就本局自 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及 110 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、 智慧創新 地政服務.....	1
二、 資訊透明 租買有序.....	5
三、 整體開發 基金健全.....	11
貳、 創新措施.....	18
一、 臺北市都市更新案件實施地籍線與建築線預檢作業	18
二、 臺北市地政士開業及變更登記得免書證服務	18
三、 實價資訊每日揭露.....	18
四、 不動產經紀業商業解散廢止登記作業	19
五、 AI 系統協審預售屋契約	19
參、 110 年下半年重要工作計畫	20
一、 智慧創新 地政服務.....	20
二、 資訊透明 租買有序.....	22
三、 整體開發 基金健全.....	25
肆、 結語.....	28

壹、本期重要施政成果

一、智慧創新 地政服務

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

（一）推廣智慧地所

1. 臺北智慧地所系統

本局自 107 年 3 月 29 日建置整合跨平台、跨機關線上申辦土地登記、測量案件的「臺北智慧地所服務系統」，以自然人憑證驗證身分並結合電子簽章，除提供登記及測量網路申辦（含單件及連件功能）、介接全國繳費網以晶片金融卡電子支付繳費及臨櫃申請案件網路繳費等功能外（含單筆及併單功能），更採納地政士公會推薦之代書軟體，配合完成資料產製匯入本系統功能，簡化地政士申請程序。

另為使申請項目更加多元且智慧化，自 110 年 3 月 29 日起新增「隨案申請郵寄到家服務」及「補正駁回相關通知書資料即時查詢」、「代理人送件明細表」、「申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件」、「謄本核發紀錄」、「英文不動產權利證明」等 6 項網路申辦功能，有效節省申辦人時間，提升便民服務績效。未來將持續優化系統服務，擴增貼近民眾需求之功能。臺北智慧地所系統上線至 110 年 6 月底止，線上申辦案件已達 2 萬 5,059 件。



▲臺北智慧地所畫面

2. 數位印鑑比對系統

本局自 106 年 7 月 1 日起開始實施介接數位印鑑比對系統，查詢印鑑登記資料作業。截至 110 年 6 月底止，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，節省紙本印鑑證明核發共 3,452 張，有效節省民眾至戶政事務所申請印鑑證明之時間及交通成本，提高印鑑證明比對之正確性與科技化。

3. 金融機構印鑑管理系統

自 107 年 11 月 1 日起金融機構印鑑管理系統上線，供本市各地政事務所查詢金融機構備查之印鑑資料，並提供調閱完整印鑑卡之功能，輔助審查人員目視比對。截至 110 年 6 月底止，完成現有金融機構印鑑約 6.9 萬張印鑑卡掃描建檔，各地政事務所使用該系統查詢印鑑卡 5 萬 2,041 張，核對印鑑 4 萬 1,095 件，提供多元比對方式，維護民眾產權。

（二）強化地籍管理

為督促繼承人儘速辦理繼承登記，促使地籍資料與實際相合，主動清查所有權人死亡超過 1 年未辦理繼承登記之不動產，依土地法第 73 條之 1 規定於 4 月 1 日公告 3 個月，並通知繼承人儘速辦理繼承登記，110 年度逾期末辦繼承登記土地及建物列冊管理筆棟數計 1,382 筆土地、338 棟建物。

（三）優化地政雲網

「地政雲」為本市單一窗口地政平台，民眾可以輕鬆找到所需的地政資訊，也是媒體引用不動產資訊之重要來源。本期辦理「以同棟歷史案例公設比推算車位面積」、「公有土地增加權屬比例資料」、「地價查詢功能增修」、「經紀業管理統計報表」、「實價資料完整揭露」及「整合資訊查詢增加參考資訊檔」等功能增修。本年度截至 6 月底止，累計 124 萬 8,731 使用人次。

（四）持續受理都市更新建物測量預審案件

本市各地政事務所自 105 年 1 月 1 日實施「都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查作業」，並自 107 年 1 月 1 日起正式實施精進預審制度，都更建物於屋頂版完成後，實施者即可向本市各地政事務所申請預為審核建物測量成果，利用至建物完工取得使用執照，正式申辦建物第一次測量期間，提前就涉及權利變換計畫圖冊面積不一致之處，辦理釐正手續，每案約可節省作業時程 6 個月，加速都更作業。經統計自 105 年 1 月至 110 年 6 月底止，累計受理 65 案（6,011 筆建號數）。

（五）重測前地籍圖數位應用

與中研院人文社會科學研究中心合作，將本市 978 幅重測前地籍原圖重新掃描、拼接、定位及數位典藏，並於臺北地政雲提供套疊服務，供各界查詢共享。自 108 年 5 月該服務上線至 110 年 6 月底止，計 6,995 人次查詢應用。

（六）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 15 年未領取徵收補償價款致歸屬國庫，110 年上半年主動清查尚未領款之案件，以書面通知應受補償人或其繼承人計 25 件，完成申領者 5 件、核發 1,184 萬 1,198 元。

另針對將於 112 年 1 至 9 月屆滿 15 年需繳庫之案件 162 件，110 年上半年主動再次通知應受補償人儘速領款。

二、資訊透明 租買有序

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

（一）透明房市資訊

1. 因應實價登錄 2.0 新制部署相關作業

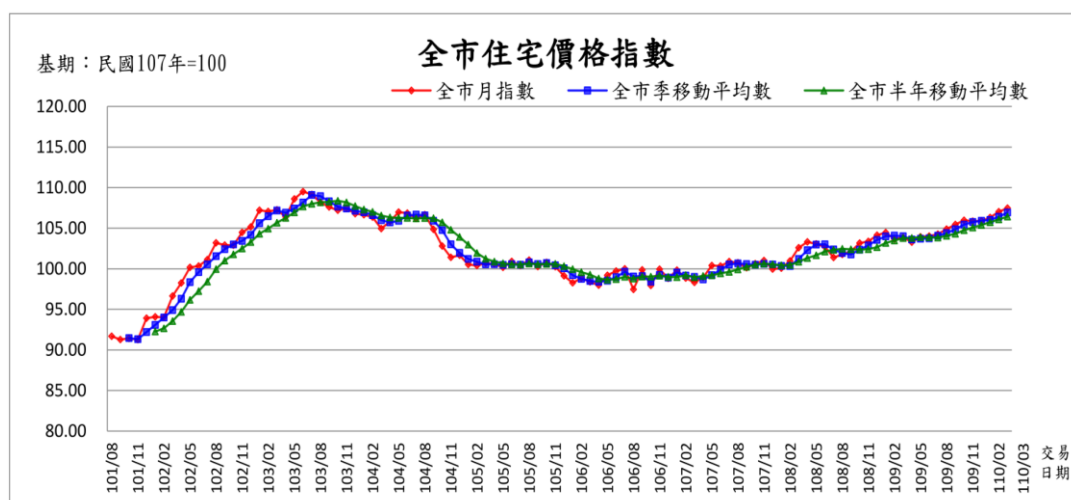
平均地權條例第 47 條等有關實價登錄法令，經行政院核定自 110 年 7 月 1 日起施行，新制重點包括「成交資訊門牌及地號完整揭露」、「預售屋全面納管、即時申報」以及「屢不改正加重罰則」等。為宣導新制規定並落實政策施行，除配合修正本市相關法令，製作「新制重點簡單說」等 2 支宣導影片外，並於「實價登錄專區」提供完整資訊，透過網路多元行銷，協助中央推動政策。



▲實價登錄新制宣導短片及實價登錄專區

2. 發布不動產動態報導與價格指數

為協助各界掌握房市脈動趨勢，以實價登錄資料為基礎，每月發布不動產動態報導、住宅價格月指數；每季發布 12 行政區住宅價格季指數、房市指標溫度計；每半年發布商辦租金指數。冀由提供完整豐富的資訊，協助各界解讀不動產價格與租金變動情形。截至 110 年 6 月底止，累計發布不動產動態月報 75 則、年報 6 則、住宅價格月指數 104 期、12 行政區季指數 34 期、房市指標溫度計 13 期及商辦租金指數 14 期。



▲ 臺北市住宅價格指數趨勢圖

3. 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 109 年交易且有揭露之實價登錄資訊，運用大富翁桌遊的型式，於 110 年 2 月 8 日推出 2020 臺北市熱門路段房價&租金索驥，結合 40 個熱門交易路段之買賣（新成屋、中古屋）與租金行情，並提供買租交易流程、應注意事項，解答民眾在找房時面臨到的相關課題。



▲2020 臺北市熱門路段房價與租金索驥圖

(二) 維護交易安全

1. 預售屋契約全面備查並發布備查動態季報

106 年全國首創納管全市預售建案銷售契約，迄 110 年 6 月底止，累計納管達 379 案，其中經本局核備完成之建案契約計 341 案；未完成核備 38 案（建商自主檢查中 3 案、建商改正中 4 案、本局審核中 31 案）。另於 110 年 3 月聯合本府消保官及建管處辦理預售屋聯合稽查，積極落實契約管理，維護交易安全。

另為讓民眾掌握預售建案契約核備情形，本局除定時更新網頁資訊外，自 108 年 10 月起發布預售屋契約備查動態季報，迄 110 年 6 月底止，累計發布 7 期。

項目	建商自主 檢查中	審核中	改正中	檢查通過	小計
案件數	3	31	4	341	379

▲預售建案契約核備辦理情形(統計至 110 年 6 月底止)

2. 預售建案契約管理平臺

107 年 12 月 21 日於臺北地政雲建置「預售建案契約管理平臺」，提供業者申報預售建案契約及查詢送審進度。截至 110 年 6 月底止，計 238 筆建案透過該平臺申辦備查。

此外，為便利民眾查詢預售建案相關資料，該平臺進一步提供「契約核備地圖」查詢服務，並整合「不動產開發資料（含本市建管業務 e 辦網連結）」與「預售屋履保銀行」等查詢功能。

3. 預售屋銷售新制前置作業

因應 110 年 7 月實施之實價登錄 2.0—預售屋管理新制，將全面納管預售建案銷售及成交資訊，明定預售屋交易收受定金需有書面契據，且不得約定不利買受人事項也不得轉讓，此外違規還將按戶幢數加重處罰。

為使新制順利推行，本局除發函公會、刊登法令月報、粉絲專頁貼文刊登懶人包、教育訓練影片及局網發布訊息等方式宣導新制重點外，並配合訂定「臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第 47 條之 3 及第 81 條之 2 事件裁罰基準」及修正公布「臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」等法制作業，以落實推動相關新制措施。

(三) 精進地價查估

1. 制訂地價查估作業原則

研訂本市地價區段劃分及地價查估相關原則，建立全市齊一作業標準，提經本市地價評議委員會會議評議通過，俾妥適劃分地價區段，合理查估區段地價。

2. 合理查估地價

110 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，評定全市平均漲幅為 2.17%，如期於 110 年 1 月 1 日公告。又為辦理本市 111 年公告土地現值及公告地價作業，本局正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因素等資料，作為查估地價之基礎資料。

3. 土地徵收補償市價查估

辦理 110 年下半年預定徵收土地補償市價查估 6 案（估價基準日為 110 年 3 月 1 日），先行召開專業技術諮詢會議，確保查估結果之精確性及提升評議效能，並依規定提請地價評議委員會評議，提供各需地機關作為計算徵收補償價額之基準。

三、整體開發 基金健全

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

(一) 公地活化

為使公有土地能有效整合利用，自 104 年起全面清查本市轄區內非市有、非市管之公有空地，將可供無償撥用土地依清查結果函送各目的事業主管機關依實際需求評估，並召開專案會議協調由各機關辦理無償撥用。統計自 104 年 3 月至 110 年 6 月底止，本府各用地機關已完成無償撥用面積 46.81 公頃，可達成公有土地「管用合一」，並加速推動市政建設。



▲各項公共設施用地取得面積圖示

（二）整體開發

1. 北投士林科技園區區段徵收開發作業

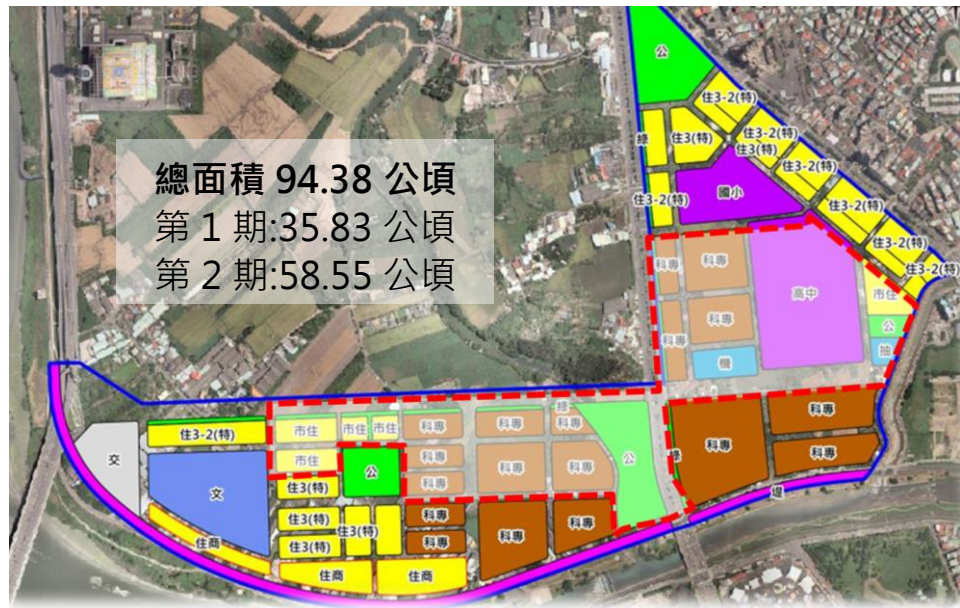
（1）市有科技產業專用區土地設定地上權招商案及標租案

因應產業發展需求及鼓勵產業進駐，擇定 T16、T17、T18 街廓市有科技產業專用區土地作為示範基地，以設定地上權方式開發，引進民間投資能量，帶動整體產業及區域發展。本案前分別於 108 年 10 月 31 日、109 年 6 月 30 日公告招商，惟均因無人投標而流標，本府產業發展局已於 110 年 3 月 12 日辦理招商前座談會，以探詢潛在投資人意見及調整招商條件。

至於 T3 街廓市有科技產業專用區土地，已於 110 年 3 月 3 日順利標租，並於 4 月 26 日完成簽約、公證及點交予承租人，目前開闢為停車場提供周邊區域停車使用，達到土地活化及增進市產效益。

（2）工程進度

第 2 期工程範圍填土整地（T16、T17、T18 以外工區）已於 110 年 2 月 4 日完工，公 4 公園已於 110 年 5 月 19 日完工，並於同年 6 月 30 日啟用。賡續進行第 2 期道路工程施工，東基地預計 110 年 12 月完工，西基地預計 111 年 12 月完工。



▲北士科區段徵收範圍及土地使用分區示意圖

(3) 土地點交

第 1 期抵價地前於 108 年 4 月 30 日全部點交完成，第 2 期東基地第 2 區抵價地（共計 53 筆）已於 110 年 6 月 23 日辦竣點交，部分地主已著手基地開發準備作業，期帶動當地景氣繁榮。至於剩餘第 2 期西基地抵價地，預計於 111 年 12 月配合工程進度點交予地主。

2. 社子島地區區段徵收開發作業

(1) 精進拆遷安置計畫

為減輕開發造成在地居民的生活衝擊及降低未來陳抗阻力，讓社子島經濟弱勢族群得依自身所得條件，以合理之居住成本於在地安身立命為目標，從優照顧經濟最弱勢者，已於 110 年 7 月調整「配租專案住宅」相關措施（符合配租專案住宅資格者，依戶內人口數及所得級距給予分級租金補貼，拆遷戶可自行選擇承租本府興建之專案住宅或另覓租所，且至少保

障 12 年租期)，保障低收入戶承租專案住宅 12 年免租金、中低收入戶或一般承租戶也提供十分優渥的分級租金補貼。

(2) 環境影響評估

本府環境影響評估審查委員會迄 109 年 12 月底止，分別於 107 年 10 月 26 日、108 年 2 月 27 日、3 月 27 日、109 年 8 月 19 日、9 月 30 日及 110 年 3 月 11 日共召開 6 次審查會，其中 110 年 3 月 11 日第 234 次環評會審查決議要求本府考量辦理社子島現勘行程，並擇期辦理延續審查會議。本局土地開發總隊業依環評委員意見於 110 年 3 月 26 日辦理社子島環評現勘，本府環境保護局將擇期辦理延續審查會議。

(3) 區段徵收範圍及抵價地比例報核作業

已依 109 年 4 月 23 日本市都市計畫委員會第 764 次會議審議通過之細部計畫內容製作區段徵收財務評估報告書，並於 6 月 23 日報請內政部審議區段徵收範圍及抵價地比例，針對內政部初審意見，已分別於 109 年 10 月 23 日及 110 年 6 月 4 日提送補充說明資料，目前仍於審查程序中。

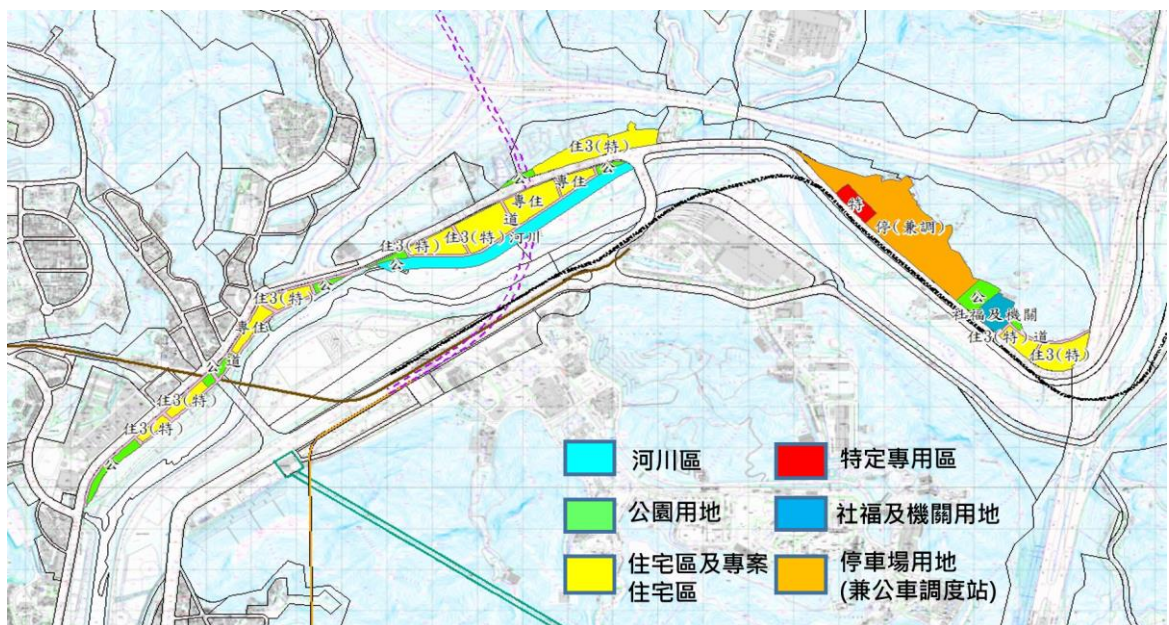
(4) 土地改良物查估及土地市價查估作業

土地改良物查估作業已於 109 年 8 月 10 日起正式進場查估，截至 110 年 6 月 30 日止，已完成 1,550 個門牌建物（全區計 2,409 個門牌建物，完成率 64.34%）；另土地市價查估作業本局已規劃於 110 年 3 月起至 8 月間召開 8 次專業諮詢會議，就地價區段劃分、比準地選取及徵收土地宗地市價估計表進行審查。

3. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

(1) 配合都市計畫評估區段徵收可行性

原木柵路五段附近地區擬辦區段徵收案由本府都發局調整都市計畫方案，納入木柵路四段部分土地整體開發，並調整木柵路五段西側河川區採一般徵收，部分堤防設施及其餘木柵路五段區域併同四段採區段徵收，並將全案納入文山區都市計畫通盤檢討案。經於 107 年 12 月 6 日至 108 年 1 月 14 日辦理公開展覽，109 年 6 年 18 日本市都市計畫委員會第 766 次會議審議修正通過，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審議，該委員會已於 109 年 9 月 8 日及 110 年 1 月 20 日召開 2 次專案小組會議，目前仍於審查程序中；本局同步配合辦理區段徵收評估及準備作業。



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

(2) 土地所有權人參與區段徵收及繼續農耕意願調查

本局土地開發總隊於 108 年 11 月 8 日起辦理土地所有權人參與區段徵收及繼續農耕意願調查，以瞭解本案土地所有權人意向。

截至 110 年 6 月底止，已回收 352 份有效問卷(回收率 60.79%)，經檢視同意參與區段徵收之地主比例約 78%，原從事農耕使用之土地所有權人皆無繼續務農意願，已據以撰擬區段徵收評估報告書供內政部都市計畫委員會審議參考。

(三) 基金靈活運用

1. 修正臺北市實施平均地權基金審議原則

本局依平均地權條例施行細則第 84 條之 1 第 3 項規定，已編列預算於 110 年底裁撤 19 個盈餘款專戶，裁撤後所餘經費全數撥入平均地權基金，可持續增添及改善已辦竣市地重劃或區段徵收地區之建設、維護及管理。

基於抵費地基金專戶「取之於重劃區，用之於重劃區」之精神，考量原抵費地基金專戶貢獻度，配套修正本市實施平均地權基金審議原則，建立優先機制。

2. 運用基金補助，支援市政建設

本府各機關位於本市區段徵收區及市地重劃區範圍內之公共設施建設改善所需經費，得申請平均地權基金或抵費地基金補助，110 年度提經基金管理委員會審議同意補助案計 5 件（抵費地基金 2 件、平均地權基金 3 件），110 年併決算及 111 年預算總金額近 31 億元。

3. 基金賸餘繳庫，市庫統籌運用

本市實施平均地權基金為挹注市府財政需求，110 年度編列繳庫數 6.85 億元，及配合本府社會局因應健保費率調漲，追加老人及身障者健保補助費所需財源，以基金併決算辦理賸餘繳庫 6.43 億元，合計 13.28 億元。

貳、創新措施

一、臺北市都市更新案件實施地籍線與建築線預檢作業

本局領先全國推出都市更新案件土地建築線與地籍線預檢作業，自 110 年 5 月 1 日起開始試辦，估計可減少都市更新案件涉及地籍線與建築線不符之處理時程等候查處時間約 60 日至 280 日，並提早確認都市更新範圍土地，確保實施者與住戶間之權益分配。

二、臺北市地政士開業及變更登記得免書證服務

本局率全國之先，110 年 6 月 1 日起試辦地政士開業及變更登記申請免書證服務，原申辦作業中應檢附之文件，能以電腦處理達成查詢者得免提出，達到簡化申請人應備書表及節能減碳之實益。

三、實價資訊每日揭露

為提供即時、正確的實價登錄資訊，建置智慧檢核系統及導入電腦大量估價，採用大數據、科學化方式判讀實價登錄價格合理性，提升實價查核品質及效率，臺北地政雲並將通過系統檢核之實價登錄案件自 110 年 1 月 14 日起由「每週」更新改為「按日」揭露。



▲實價資訊智慧檢核每日揭露

四、不動產經紀業商業解散廢止登記作業

110 年 1 月起，為即時掌握不動產經紀業者營業動態，持續精進與商業處之合作，並由商業處按月提供不動產經紀業辦理公司解散登記廢止登記清冊，供本局據以辦理後續變更備查事宜，110 年 1 月迄 6 月底止商業處已提供 14 家解散登記業者資料，本局皆已辦理完成該等不動產經紀業者之異動備查事宜。

五、AI 系統協審預售屋契約

實價登錄 2.0 新制規定預售屋銷售前，建案資訊及買賣定型化契約應先申報備查，因預售屋買賣定型化契約條文內容眾多繁雜，業者又經常將應記載事項分散於契約各條文中，造成人員判讀困難，審約極為費時。故本局特委託廠商以自然語言理解演算法方式開發 AI 審約系統，希望藉由人機協作，提升審約速度提高行政效能。

參、110 年下半年重要工作計畫

一、智慧創新 地政服務

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

(一) 優化臺北智慧地所系統

持續精進系統，將配合內政部政策，於系統新增土地登記線上聲明序號欄位，並使序號自動匯入地所收件資料，同時新增「連件辦理」及「智能方式計算權狀費用」等功能，並擴增電子支付方式，提供網路信用卡刷卡繳費服務，使服務更便捷。

(二) 跨域服務 跨機關整合

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

(三) 未辦繼承不動產移請國產署標售

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。110 年 9 月將 95 年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）主動通知民眾領取申領徵收補償費保管款

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 112 年 10 月至 12 月屆滿 15 年需繳庫之案件 47 件，110 年下半年主動再次通知應受補償人儘速前來領款。

110 年下半年新增建置將於 112 年上半年繳庫之保管案件，提供民眾查詢。

（五）臺北地政雲持續精進

新增「租賃住宅服務業者查詢及管理」及「實價資料介接」功能，另辦理「使用者資料相關功能」及「徵收相關功能」增修。

（六）建置新成屋三維地籍建物模型

配合內政部「邁向 3D 智慧國土-國家底圖空間資料基礎建設計畫」之推展，自 110 年起開始辦理建置本市新成屋之三維地籍建物產權模型，除加速建立本市三維產權基本圖資作為智慧城市之基礎建設外，亦充實國家三維底圖之空間資料。

（七）衛星定位基準網（Taipei CORS）服務優化

透過既有軟、硬體設備定期維護，持續優化系統功能（如：增加系統同時解算數、解算進度之顯示、使用者紀錄統計分析功能、點位高程資訊、使用者個人化管理功能及系統後臺管理等功能擴充），期望能循序漸進地改善使用者體驗及擴大服務範圍，進而落實本市邁向智慧城市政策目標。

（八）試辦臺北市地政士開業及變更登記線上辦服務

110 年底將於「臺北智慧地所系統」開發「地政士開業及變更登記線上申辦」子系統，配合與內政部系統資料庫介接減少資料輸出入，並提供線上支付繳納證照費，達到地政士開業及變更登記全程線上申辦的「零接觸服務」目標。

二、資訊透明 租買有序

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

（一）透明房市資訊

1. 精進實價查詢服務

配合實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日起完整揭露實價資訊門牌及地號，並溯及過往的 28 萬餘件交易案件，提升交易效率及資訊透明度。另從民眾需求及使用習慣出發，持續優化實價登錄查詢網站，讓民眾查詢不動產交易資訊更輕鬆有效率。

2. 實價資訊加值應用

為建構多元房市資訊供各界參考，賡續以實價登錄資料為基礎，發布不動產動態報導月報與年報、臺北市熱門路段房價&租金索驥、住宅價格指數、商辦租金指數及房市指標溫度計等實價登錄加值應用服務，協助各界解讀房市動態，促進不動產資訊透明。

（二）維護交易安全

1. 預售屋銷售新制施行

實價登錄 2.0—預售屋管理新制於 110 年 7 月 1 日正式上路，本局已受理並持續透過宣導輔導方式，協助不動產開發業者、代銷業者等申報人能正確、即時申報，減少裁罰，並辦理預售屋備查資訊查核及揭露作業，促進預售屋資訊更透明更正確。

2. 辦理 110 年下半年預售屋聯合稽查

規劃於 110 年下半年聯合本府消保官及建管處共同舉辦 110 年第 2 次預售屋聯合稽查，查核重點將放在預售屋管理新制相關之預售建案資訊契約備查、訂購預約單交易等重點，並公布稽查結果。

3. 辦理不動產經紀業及租賃住宅服務業業務檢查

為積極管理本市不動產經紀業者及租賃住宅服務業者執業符合規定，續依 110 年 2 月訂定之「臺北市政府地政局 110 年不動產經紀業查核實施計畫」及「臺北市政府地政局 110 年租賃住宅服務業輔導查核實施計畫」，持續進行相關業者輔導查核作業。

(三) 精進地價查估

1. 合理查估地價

依工作計畫辦理本市 111 年公告土地現值、公告地價作業、地價查估教育訓練及召開公開說明會，廣納意見，核實反映地價動態；續將相關作業成果提報本市地價及標準地價評議委員會會議評議，俾如期於 111 年 1 月 1 日公告。參與中央「房地評價及稅制研商平臺」及「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，積極建議並協助中央推動精進稅基查估作業。

2. 土地徵收補償市價查估

依土地徵收條例等相關規定所訂期程，辦理土地徵收補償市價查估作業，查估成果預定於 110 年 12 月下旬召開專業技術諮詢會議及 111 年 1 月召開地價評議委員會會議評議。

三、 整體開發 基金健全

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

(一) 公地活化

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

(二) 創造臺北新象

1. 北投士林科技園區區段徵收開發作業

(1) 工程進度

賡續進行第 2 期道路工程施工，東基地預計 110 年 12 月完工；西基地預計 111 年 12 月完工（全區工程完工）；另公 1 公園已於 110 年 7 月 16 日完工，並已啟用。

(2) 市有科技產業專用區土地設定地上權招商案

有關 T16、T17、T18 街廓市有科技產業專用區土地設定地上權案，本府已調整招商條件及完成招商文件製作，已於 110 年 7 月 30 日重新公告招商。

(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、智慧路燈、智慧電網、智慧生態公園、生態堤防等設施，以跨域營造創新、節能、低碳、環保永續及人性化的智慧生態社區，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。

2. 社子島地區開發先期作業

(1) 環境影響評估

本局土地開發總隊將賡續配合本府環境保護局辦理延續審查會議。

(2) 社會溝通作業

為凝聚社子島地區開發共識，由本府公民參與委員會有意願之委員、本府都市發展局、環境保護局、工務局水利工程處及本局土地開發總隊組成專案小組，在不影響社子島地區防洪計畫及主要計畫之前提下，進行社子島開發社會溝通作業，以釐清社子島開發爭議、擬定原則及評估九大聚落保留方案。自 110 年 7 月開始徵詢當地贊成開發及反對開發之居民代表、里長、議員及專業者之意見，並視疫情狀況於當地召開小型鄰里說明會進行溝通作業。

(3) 土地改良物查估及土地市價查估作業

持續辦理土地改良物查估及土地市價查估作業，並將配合內政部審議區段徵收範圍及抵價地比例進度，預為準備協議價購價格審查及徵收補償市價評議相關事宜。

3. 木柵路四段、五段附近地區擬辦區段徵收

(1) 公益性及必要性評估報告書與區段徵收評估報告書

配合都市計畫審議進度，更新公益性及必要性評估報告書與區段徵收評估報告書供審查委員參考，以利後續內政部都市計畫委員會及土地徵收審議小組聯席審查。

(2) 土地所有權人參與區段徵收意願調查作業

本局自 108 年起進行土地所有權人參與區段徵收及繼續耕作意願調查，截至 110 年 7 月底止回收比例達 61%，同意比例為 78%，將持續研擬提高問卷回收率之方式及賡續辦理問卷調查作業。

(3) 專案管理、公共工程及專案住宅工程採購作業

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

4. 法令研修與時俱進-修訂臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

區段徵收後其餘可建築土地配合本府社會住宅、衛生福利或產業發展之推動等政策需要，引進民間投資或參與公共建設辦理設定地上權案件，除採最高價者得標外，得衡酌政策需要透過評選機制選擇優質廠商，並於公告招標前辦理招標文件之公開閱覽及徵詢意見，均納入修法增訂相關作業規範。

(三) 健全基金運用

1. 「平均地權及抵費地基金 e 點通」持續擴充優化

為使基金之運用發揮效益、提升基金業務運作效率，整合 e 化平均地權基金及抵費地基金管理系統，提供本府各機關學校線上申請提案，並持續依使用者經驗優化系統，簡化申請補助流程及提升行政效率。

2. 積極控管平均地權基金土地價款如期清償

為未來推動整體開發儲備充分財源，督促欠款機關加速清償地價款以健全基金管理，110 年度債務清償率達 67.44%。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 110 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。