中華民國 115 年 3 月

臺北市議會第 14 屆第 7 次大會

工作報告

報　告　人：地政局局長 王瑞雲

資料時間：自　114　年　7　月　1　日

至　114　年　12　月　31　日

臺北市政府地政局

Department of Land Administration,Taipei City Government

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢貴會第 14 屆第 7 次定期大會開議，瑞雲應邀前來報告本局 114 年下半年重要工作執行情形及未來願景規劃，深感榮幸。承蒙貴會給予本局的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

本局為實踐「成為守護不動產秩序的領航者」之施政願景，秉持「提供專業便捷智慧化的服務、確保市民不動產權益」之使命，從「智能地政　數位整合　服務再升級」、「資訊透明　公私協力　租買更安心」及「整體開發　基金支援　臺北邁新象」等 3 大構面出發，並透過跨域聯防守護產權、智慧地政數位升級、友善屋源與房市資訊透明、公私協力維護交易安全、運用基金支援環境改造、拓展新區開發及促進北士科園區發展等主要施政項目，期能整併本府跨局處資源，結合各界力量，共同打造安全、友善及未來之都，向臺北宜居永續城市的願景邁進！

以下謹就本局自 114 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及未來施政重點做報告，敬請指教。

目　　錄

壹、本期重要施政成果 1

一、智能地政　數位整合　服務再升級 1

二、資訊透明　公私協力　租買更安心 3

三、整體開發　基金支援　臺北邁新象 4

貳、創新措施 8

一、跨域聯防　強化不動產安全網 8

二、友善屋源　建構租賃安全網絡 9

三、雲網整合　不動產資訊即時通 10

四、智慧郵務　鑑界通知自動化 10

參、未來重要工作計畫期程 11

一、智能地政　數位整合　服務再躍升 11

二、資訊透明　數據加值　租買更友善 12

三、整體開發　基金活化　臺北領未來 13

肆、結語 17

壹、本期重要施政成果

一、智能地政　數位整合　服務再升級

（一）臺北地政雲雙軌服務

「臺北地政雲」以地圖查詢為核心，整合 19 個機關、逾 37 項主題地政圖層資料，提供「民眾端」透過單一平台完成資料查詢、比對與分析，減少跨系統查詢之不便，114 年每月平均服務 37.8 萬人次。同時以「公務端」提供本府各機關查詢業務所需地籍資料，落實「免書證、免謄本」，114 年每月平均服務 25.6 萬人次。114 年整體統計每月平均服務 63.4 萬人次，年增 10.41%。

（二）三維地籍建物空間資料整合應用

為建構智慧城市三維空間基礎圖資，「臺北市多維度測繪管理系統」持續精進資料整合與功能優化。截至 114 年 12 月底止，累計已收納「產權模型」共 9 萬 9,944 筆建號、「建號空間定位點」共 114 萬 945 筆建號；並納入實價資訊與防空避難處所等查詢功能，強化跨域應用效益，展現多元服務價值與城市安全韌性。

（三）地政協力促都更

1. 都更地政資訊平台

跨局處協作建立「都更地政資訊平台」，提供都市更新程序相關之地政服務，一站式預約與預審機制，包含都更推動前期之同意門檻估算、建物屬性、周邊房地行情分析等地圖式查詢及列印相關圖表功能。平台設計強調互動性與直覺操作，讓開發者或民眾能在選定範圍後，快速掌握相關權益資訊，有助於都更前期規劃整合。自上線以來，使用量穩定成長，統計截至 114 年 12 月底止已吸引超過 19.2 萬人次使用。

2. 都更案件地政預審服務

為提早確認都市更新範圍土地面積、釐正地籍疑義及縮短登記、測量及地價案件辦理時程，以節省都更時程，陸續提供 4 項便民服務，統計截至 114 年 12 月底止成效如下：

(1) 土地地籍線與建築線預檢：112 案。

(2) 權利變換建物第一次測量預審：178 案（1 萬 7,354 筆建號）。

(3) 登記預審：54 案。

(4) 權利變換地價改算預審：138 案。

3. 危老重建加速器

為加速本市危老重建效率，起造人可於申請危老重建計畫後至計畫核定前，向本市各地所申請「危老重建案件地籍線與建築線預檢」作業，及早發現、提前查處地籍疑義，加速本市危老重建推動。

（四）主動通知守護產權

1. 保障徵收保管款申領權益

主動以書面通知尚未申領徵收補償費之應受補償人（或繼承人），避免逾 15 年未領取而歸屬國庫。114 年下半年已協助完成申領 46 件、核發補償費 7,839 萬 7,257 元；並已提前就後續 116 年下半年將屆滿 15 年應繳庫案件 6 件，主動發函通知儘速領款。

2. 主動通知申領地籍清理價金

積極提醒權利人（或繼承人）掌握時效申請地籍清理土地代為標售價金，於網站公布申領期限即將到期之標的，並依據審理完竣案件資料，主動函知提醒繼承人，輔以地所人員到府訪查說明。截至 114 年 12 月底止，受理

6 件申請案，已守護民眾逾 95 萬元財產請求權。

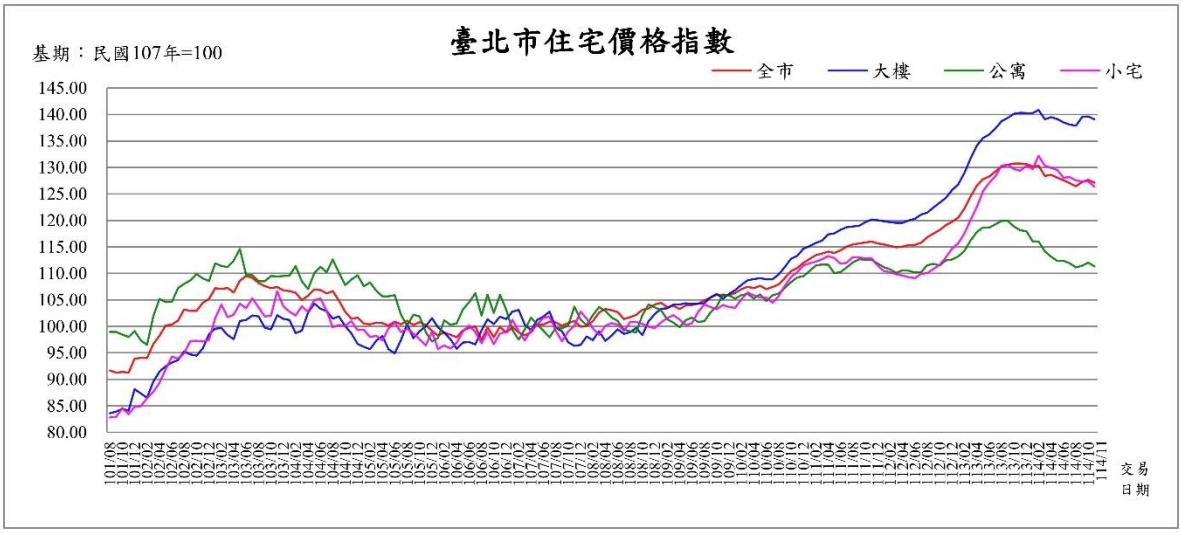
（五）地籍謄本櫃員機據點再+1　跨域範疇再拓展

本市各地政事務所及市府聯合服務中心設置「地籍謄本櫃員機」，結合多元身分驗證與電子支付功能，提供民眾自助式跨域申領地籍謄本，114 年 8 月 26 日擴展內湖工作站新機臺；另繼北北桃中四縣市謄本合作聯發，114 年 11 月 24 日嘉義市新加入聯發行列，提供更全面之申領服務。截至 114 年 12 月底止共受理 9 萬 2,201 件，產製 26 萬 6,499 張謄本。

二、資訊透明　公私協力　租買更安心

（一）發布不動產動態報導及相關指數

以協助各界解讀房市動態為目標，加值統計實價登錄相關資料，每月發布不動產市場動態月報、住宅價格月指數；每季發布動態季報、住宅價格及租金季指數、商辦租金季指數，提供客觀市場資訊及指標。截至 114 年 12 月底，累計發布不動產市場動態月報 129 則、季報 6 則、年報 11 則、住宅價格月指數 158 期、住宅價格季指數 52 期、住宅租金季指數 28 期及商辦租金季指數 45 期。



▲圖 1 臺北市住宅價格指數趨勢圖

（二）合理查估地價

1. 促進土地價稅合理

115 年公告土地現值及公告地價經本市地價評議委員會考量地價動態、整體經濟狀況、民眾負擔能力及地方財政需要等因素，評定全市平均調幅分別為-0.31%及3.90%。

2. 審慎評議土地徵收補償市價

辦理 115 年上半年預定徵收土地補償市價查估審議作業計 20 案（估價基準日為 114 年 9 月 1 日）。為提升評議效能，先行召開專業諮詢會議討論後，依規定提請本市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依據。

（三）保障不動產租買權益

114 年下半年主動檢閱全市 46 個預售屋建案申報備查之購屋預約單、契約及銷售資訊，辦理跨局處預售建案聯合稽查共 9 案，並配合行政院消費者保護處辦理預售屋買賣定型化契約查核共 5 案，不合格案件皆已全數輔導改正完成。另進行不動產經紀業及租賃住宅服務業業者查核 135 家，保障消費者權益。

三、整體開發　基金支援　臺北邁新象

（一）拓展新區開發與管理

1. 北投士林科技園區區段徵收－T17、T18 街廓市有土地地上權案與新光人壽合意解約

為加速驅動本市打造 AI 供應鏈戰略佈局，爭取輝達等高科技產業群聚於北投士林科技園區，本府與新光人壽於 114 年 11 月 24 日達成合意終止北投區軟橋段 88、93 地號（T17、T18 街廓）市有地設定地上權契約、收回

土地。同時啟動都市計畫變更及專案設定地上權作業，跨局處促成輝達海外企業總部正式落腳臺北市。

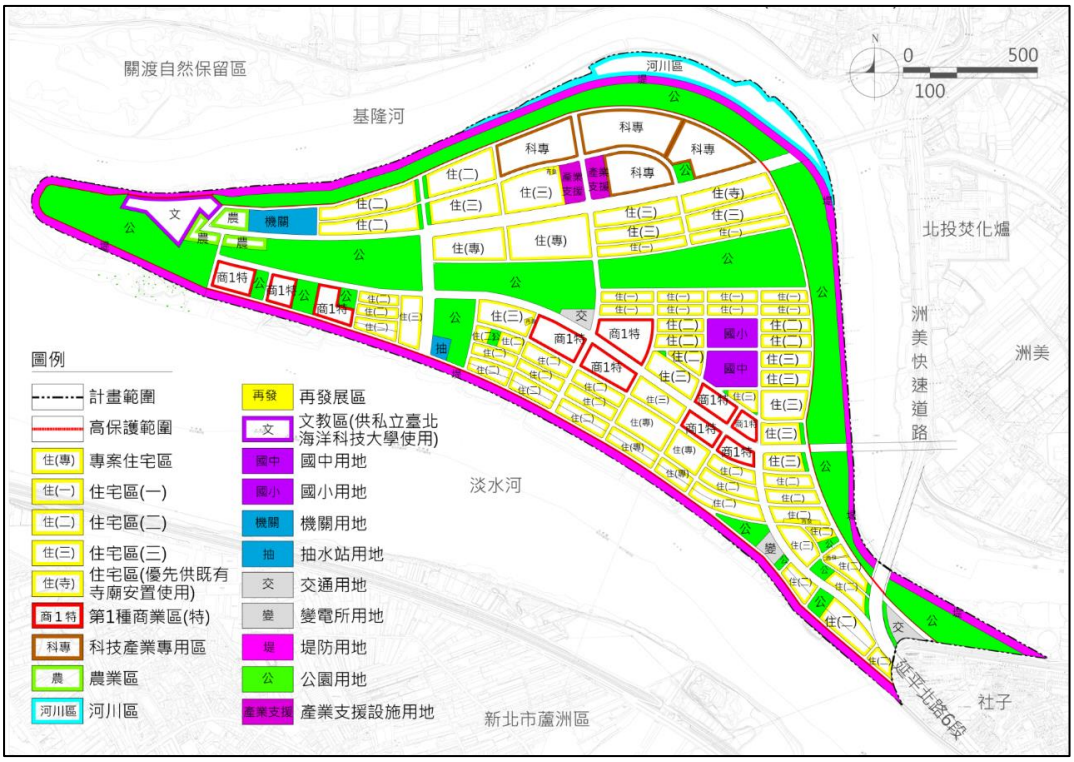
2. 社子島地區區段徵收

(1) 土地協議價購

依土地徵收條例第 11 條規定，辦理區段徵收前，應先行與土地所有權人協議以價購方式取得土地。本府秉持公開透明及充分溝通原則，於 114 年 9 月辦理 36 場土地協議價購會議，逐一向土地所有權人詳實說明開發計畫內容、協議價購價格評估及協議程序，並提供諮詢與意見反映管道，確保民眾充分知情與權益保障；期間累計 1,636 人次參與，展現本府積極協商、審慎推動開發之態度。

(2) 區段徵收公聽會

本府依土地徵收條例第 38 條規定，於 114 年 12 月舉行 16 場區段徵收公聽會，向民眾完整說明區段徵收之目的與必要性、各項補償標準、抵價地比例及申請程序、地價稅與土地增值稅之減免與扣繳、耕地租約處理方式、他項權利及其他負擔之處理機制與安置計畫等事項；期間累計 1,248 人次參與，各場次均提供充分意見表達與詢問管道，確保資訊公開透明，保障土地所有權人及相關權利人權益，並審慎蒐集各界意見作為後續推動之參考。



▲圖 2 士林社子島地區細部計畫示意圖

(3) 土地市價查估

社子島地區土地徵收補償市價，業經 114 年 12 月 18 日本市地價及標準地價評議委員會第 110 次會議審議通過。

(4) 地方溝通

為強化與在地居民之溝通聯繫，114 年 8 月 12 日完成更新「明日社子島」網站正式上線；10 月 31 日通過網路無障礙標章認證，並提供固定且即時之諮詢窗口。自 109 年 7 月起設立「社子島專案工作站」，全年無休（國定假日除外）持續提供服務，主要受理區段徵收拆遷補償、土地改良物查估及安置等相關議題之諮詢，妥善解答居民心中疑問。持續彙整居民所提意見，納入後續規劃調整參考，務求在保障居民權益之前提下，凝聚開發共識，穩健推動社子島開發。

3. 木柵路四段、五段附近地區區段徵收

(1) 土地改良物暨土地市價查估作業

114 年 9 月啟動土地市價查估，分別於同年 11 月 17 日、115 年 1 月 6 日及 3 月 17 日召開 3 次專家學者諮詢會議，刻依專家學者意見修正相關資料；另持續進行土地改良物查估，並分期辦理驗收作業。

(2) 區段徵收開發範圍及抵價地比例報核

本案都市計畫細部計畫調整變更於 114 年 11 月 6 日經本市都市計畫委員會第 833 次會議審議通過後，本府續於 114 年 12 月 18 日函請內政部核定區段徵收開發範圍及抵價地比例，業經該部於 115 年 3 月 2 日同意辦理。

（二）基金支援重點市政建設

1. 114 年度平均地權基金結餘解繳市庫達 37.93 億元，累計解繳金額逾 689 億元，挹注市政建設推動。
2. 召開平均地權基金及抵費地基金管理委員會，審議同意補助公共建設 17 件、編列 115 年預算 2.63 億元，投入整體開發區內廣場、綠地基盤設施建設，完善本市綠色及無障礙空間網絡。

（三）健全設定地上權機制

114 年 5 月 15 日修正發布「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」，增訂設定地上權權利金底價之訂定，應併同提供土地市價三成作為審議參考，維護市產權益。114 年 9 月 30 日增訂專案設定地上權予特定對象之通案性規定，因應全市產業戰略布局，主導土地配置彈性。

貳、創新措施

一、跨域聯防　強化不動產安全網

（一）跨域研議防詐機制

積極參與中央「研商優化地籍異動即時通便民服務」會議共議防詐作為及向各縣市分享不動產安全網建置經驗，並與地檢署建立疑似詐騙即時聯繫機制，發揮提前警示功能。於 114 年 11 月 11 日獲頒內政部「直轄市、縣（市）政府不動產阻詐成效績優獎」肯定。

（二）地政抗詐防線再進化

為即時攔阻不動產詐騙，本市各地政事務所持續落實「非金融機構抵押權設定」之防詐關懷服務。透過設置獨立關懷空間，兼顧市民隱私與諮詢需求；現場備有打詐儀表板與關懷小卡，並與鄰近分局或派出所建立即時聯繫機制，遇疑似案件警方可迅速到場支援。此外，透過串聯檢警、民政、稅捐等公部門，及地政士、仲介與金融機構等私部門，擴大跨域宣導與教育訓練，強化公私部門與市民之防偽抗詐知能。

（三）跨域合作廣宣地籍異動即時通

率先全國與華南、台北富邦銀行合作，協助房貸客戶於辦理抵押權設定登記時併同申辦地籍異動即時通，並持續拓展合作推廣之銀行。亦主動向內政部提供多項申辦優化建議，以期全國共好。本市 114 年地籍異動即時通申請量共計 63,275 件，達 113 年全年申辦量之 2.4 倍。

（四）專屬地政管家「臺北地政總管＋」

全國首創「個人產權儀表板」，供民眾隨時掌握產權狀況，及早發現異常防堵詐騙；另推出地政士及登記助理員「業者專區」，提供一站式查詢案件辦理進度、開業資料、補正資訊及近 2 年代理案件明細。113 年 6 月上線服務起至 114 年 12 月底止，瀏覽人次已突破 6 萬人次。

二、友善屋源　建構租賃安全網絡

（一）從透明媒合到安居　打造友善租屋環境

114 年 8 月 4 日全國首創「友善屋源」政策，從源頭提升資訊透明度與媒合效率，回應青年、學生及長者長期面臨的租屋困境；支持友善屋源房東，並強化處理租賃爭議之後盾，攜手崔媽媽基金會，建立租屋糾紛協調新管道。推出以來已累計 17 家不動產仲介、租賃住宅服務與網路平台業者響應，並有四大產業公會、公益團體及雙北市 5 所大專院校共同推廣，並獲 26 則新聞媒體報導；累積超過 3,800 個友善屋源物件，更讓民眾平均尋房週期從 34 天大幅縮短到 17 天。

（二）大專院校租金地圖 友善租屋實價查詢體驗

「臺北地政找房+」平台於 114 年 8 月新增「大專院校租金地圖」查詢服務，彙整歸納全市 31 所大專院校周邊近 1 年租賃實價登錄資料。平台以地圖視覺化呈現公共設施資訊及常見租屋型態，如分租雅房（套房），分別統計成交租金，讓學生及家長能依自身需求快速掌握市場租金水準。

三、雲網整合　不動產資訊即時通

（一）擴展都更地政分析應用

114 年 10 月本局與都市更新處攜手試辦「都更事權計畫與地籍資料檢核」服務，運用 OCR 比對報核當日都市更新範圍內產權與同意書比例，取代人工作業，截至 114 年 12 月已協助提供 39 件；另本局「多維度測繪管理系統」透過跨機關合作，於平台新增多項都市更新相關資料，並結合產權模型 3D 視覺化呈現，提供使用者多元檢視都市更新成果，使建物資訊更易理解，提升都更推動效率，並擴大應用價值。

（二）都更分區面積預先算

為避免都市更新案涉及都市計畫變更之案件，在依法辦理土地逕為分割登記前，因實施者自行估算不同使用分區土地面積，造成後續土地逕為分割登記後與都市計畫書圖所載面積不一致，影響都市更新進度。自 114 年 12 月 5 日起，實施者得於變更都市計畫審定後至事業計畫（權利變換計畫）核定前，申請預為逕為分割作業，及早掌握都市計畫變更後之登記面積，避免影響後續都市更新計畫內容。

四、智慧郵務　鑑界通知自動化

為改善傳統土地鑑界鄰地通知採人工列印、手摺與封固方式投遞，其外觀易被誤認為廣告傳單，造成民眾辨識困擾。自 114 年 11 月 1 日起創新改以透過中華郵政電子函件系統投遞，由郵局端自動完成列印、封緘與寄送作業，消弭民眾對「詐騙」或「廣告信」疑慮，達成省時、省力、省錢及省紙之「四省」具體績效。

參、未來重要工作計畫期程

一、智能地政　數位整合　服務再躍升

（一）持續研議跨域防詐機制

透過公私協力多元推廣「地籍異動即時通」，提升民眾申辦率，並配合內政部研議、推動各項防詐措施。同時強化既有聯防系統，擴增金融機構合作夥伴及防詐知能推廣模式，並深化與地檢署之橫向聯繫及相互預警機制，進而提升地政機關防護力，建構更堅實的不動產跨域防護網。

（二）智能地政便民服務

1. 持續優化及開發地籍謄本櫃員機加值功能，提升為民服務效益。
2. 積極推動全國首創地所自助式智能送件櫃員機，擴大智能機台服務性及涵蓋率。
3. 邀請新北市跨域合作，打破轄區界線，雙北 15 個地政事務所同步啟動都市更新第三類地籍謄本系統輔助審核，加速核發作業。
4. 賡續配合內政部「不動產智能管家發展計畫」，推動 AI 輔助地政業務。

（三）深化新一代臺北地政雲智慧應用

114 年 7 月完成轉型後，以「全方位地圖中心」為基礎，持續推出外國人不動產統計及公有土地框選查詢等功能，未來將持續優化使用者介面，開發隨點隨查功能，地圖點選位置即可查詢該處整合性的地政資訊。同時跨平台結合產權模型 API 及 3D 地圖技術，強化地政雲各項功能之空間視覺化呈現與產權資訊查詢支援功能，持續邁向更為成熟之智慧化服務平台。

（四）機關協力推展建設

115 年本府工務局新建工程處、大地工程處、捷運局及體育局等機關預計辦理 20 案用地取得作業，本局於公聽會、協議價購及報送徵收計畫書等各階段作業皆積極參與並提供協助，以確保用地順利取得及公共建設如期推動。

二、資訊透明　數據加值　租買更友善

（一）房市資訊透明

1. 優化實價資訊查詢體驗

考量使用者需求及習慣，於「臺北地政找房+」平台新增環域房價分析功能，並優化行動版介面，提升實價資訊查詢便利性，讓民眾查詢不動產交易資訊更輕鬆有效率。

2. 多元房市動態報導

為協助各界解讀房市動態，賡續以實價登錄資料為基礎，發布不動產市場動態月報、季報與年報、臺北市熱門路段房價&租金索驥、住宅價格指數、住宅與商辦租金指數等，提供多元實價加值資訊，提升房市資訊透明程度。

（二）合理查估地價

1. 公告土地現值查估

籌辦本市 116 年公告土地現值各項作業，運用不動產相關指數資訊掌握全市房市動態，並利用系統輔助檢視地價均衡性，提升地價查估作業效能。另參與中央「不動產智慧決策系統建置計畫」，配合辦理地價基準地作業，協助中央推動精進稅基查估。

2. 審慎評議土地徵收補償市價

依土地徵收條例等相關規定期程，辦理 115 年下半年預定徵收土地補償市價查估（估價基準日為 115 年 3 月 1 日）及市價變動幅度計算作業，查估成果先由本局召開專家學者諮詢會議預審，再提請地價評議委員會議評議，提供各需地機關作為計算徵收補償價額之依據。

（三）深耕友善租屋　守護弱勢

賡續推廣「友善屋源」及「租屋糾紛協調」措施，擴大參與之仲介、租賃及平台業者家數，增加友善屋源供給，形塑友善且穩定的租屋生態圈。針對友善屋源之房客如有資源介入需求者，研議導入跨機關資源合作，並結合 NGO 團體提供必要協助之可行性，確保青年、長者及其他弱勢族群於租屋市場中的居住權益。

三、整體開發　基金活化　臺北領未來

（一）創造臺北新象

1. 北投士林科技園區區段徵收－本市北投區軟橋段 88 地號（T1718 街廓）市有土地專案設地上權案

本府於 115 年啟動本市北投區軟橋段 88 地號市有土地（T1718 街廓）都市計畫變更及專案設定地上權作業，透過跨局處協處，業於 115 年 2 月 11 日完成與台灣輝達經典股份有限公司簽約，嗣於同年 3 月 12 日辦竣地上權登記；後續將接續辦理土地點交及投資執行計畫書核定等相關履約管理作業。

另配合軟橋段 52、56 地號及新洲美段 87 地號市有土地（T3、T4、T12 街廓內）設定地上權招商，期帶動 AI 產業鏈上下游相關廠商進駐，促進園區發展並構築產業旗艦典範。

2. 社子島地區區段徵收

(1)拆遷安置計畫（草案）審議通過

為達成「妥適安置」及「戶戶安置」之目標，本府爰依土地徵收條例第 34 條之 1 及區段徵收實施辦法第 17 條等相關規定，擬定「臺北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫（草案）」，並於 108 年 4 月 13 日舉行社子島地區拆遷安置計畫草案聽證會。其後持續蒐集居民意見，並已滾動調整 5 次計畫內容，於 115 年 1 月 28 日經本市區段徵收及市地重劃委員會第 25 次會議審議通過，後續將納入區段徵收計畫報核。

(2)都市計畫細部計畫修正

社子島地區區段徵收開發範圍及抵價地比例前於 113 年 12 月 25 日經內政部土地徵收審議小組第 300 次會議審議通過，針對新增剔除區段徵收範圍之土地，本府已配合劃設再發展區並調整道路路型及公園配置，並於 114 年 12 月 15 日將修正後都市計畫細部計畫書圖報請本市都市計畫委員會提會審議。

(3)區段徵收計畫報核作業

本案區段徵收開發範圍及抵價地比例業經內政部 114 年 1 月 10 日核定，本府續依土地徵收條例及其施行細則等相關規定辦畢 2 場次事業計畫公聽會、36 場土地協議價購會議及 16 場區段徵收公聽會等法定作業，預計於 115 年 6 月前提報區段徵收計畫書予內政部審議。

(4) 區段徵收工程

預計 115 年上半年完成專案住宅委託民間興建可行性評估案招標，並賡續辦理評估作業。

(5) 地方溝通

本府仍將持續透過專案工作站駐點服務、電話專線諮詢及預約說明會等管道，傾聽各方聲音、落實地方溝通，努力爭取開發認同。

3. 木柵路四段、五段附近地區區段徵收

(1) 持續辦理土地改良物暨土地市價查估

持續辦理土地改良物暨土地市價查估作業，預計 115 年上半年完成全區土地改良物查估驗收及土地市價查估。

(2) 辦理土地協議價購、區段徵收公聽會及區段徵收計畫報核

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

(3) 預約制駐點諮詢服務

開放民眾預約駐點諮詢服務，持續與居民進行意見交流。

(4) 區段徵收工程

預計 115 年上半年完成一般公共工程及專案住宅工程委託技術服務（設計標及監造標）招標作業，並賡續辦理工程設計作業。

（二）穩健基金財源推動市政建設

1. 多元拓展基金財源

透過府內基金間之靈活借貸機制，並活化區段徵收剩餘可建築土地及市地重劃抵費地，結合標租與設定地上權等多元土地利用策略，穩健擴充基金收入來源，提升資金調度彈性與整體運用效益，強化財政資源運籌。

2. 支援市政建設發展

平均地權基金及抵費地基金持續支持全市整體開發區公共設施之建設與維護管理，並結合公民參與、跨領域合作及智慧生態理念，提供符合市民實際需求的優質公共服務，均衡市政建設發展，營造宜居友善且具永續性的城市生活環境。

（三）管用合一強化市政建設

為落實管用合一及提升土地使用效能，本局盤點公共設施用地權管情形，針對非市管但已開闢完成之用地，督促用地機關加速辦理撥用，以整合使用與管理權責；並配合各機關期程，協助推動撥用作業，確保各項工程順利推展。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及未來（115 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。