中華民國 115 年 6 月

臺北市議會第 14 屆第 8 次大會

工作報告

報　告　人：地政局局長 王瑞雲

資料時間：自　115　年　1　月　1　日

至　115　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 14 屆第 8 次定期大會開議，瑞雲應邀前來報告本局 115 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，從「跨域聯防　數位地政　服務再精進」、「資訊公開　公私協力　租買最安心」及「整體開發　基金支援　臺北再躍進」等 3 大構面出發，並透過跨域合作守護產權、智慧地政數位整合、友善屋源與房市資訊透明、拓展新區開發及運用基金支援市政建設等主要施政項目，期能整併跨局處、跨縣市資源，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目標邁進。

以下謹就本局自 115 年 1 月 1 日至 6 月 30 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、跨域聯防　數位地政　服務再精進.....1

二、資訊公開　公私協力　租買最安心.....3

三、整體開發　基金支援　臺北再躍進.....5

貳、創新措施.....7

一、智能地政　便民服務.....7

二、新一代地政雲　智慧應用.....7

三、防詐諮詢專屬包廂 守護民眾產權.....8

四、建物標示圖繪製 全方位指引.....9

參、未來重要工作計畫期程.....10

一、智慧地政　數位賦能　服務新氣象.....10

二、資訊透明　數據應用　租買更安全.....11

三、整體開發　基金活化　臺北展新局.....12

肆、結語.....15

壹、本期重要施政成果

一、跨域聯防　數位地政　服務再精進

（一）跨域合作推廣地籍異動即時通

整合地政、稅捐、公所、警政、金融機構及地政士與仲介公會協力推廣「地籍異動即時通」及防詐識詐知能，建構跨機關、跨產業的防護網絡。

1. 率先全國於 114 年與華南、台北富邦銀行合作，115 年續與玉山、彰化銀行等金融機構洽談合作輔導客戶辦理不動產登記時，併同申辦地籍異動即時通。115 年 2 月與本市稅捐處合作推廣「地籍+稅籍」雙即時通。
2. 截至 115 年 5 月底止，本市地籍異動即時通已累計申辦量達 12 萬 8,370 件。

（二）地籍謄本核發自動化

本市設有 6+2 臺「地籍謄本櫃員機」(6 地所、市府聯合服務中心、內湖地政便民工作站)，結合多元身分驗證與電子支付功能，提供民眾自助式申領跨縣市(臺北、新北、桃園、臺中及嘉義市)地籍謄本服務。截至 115 年 5 月底止，共受理 10.7 萬件，產製 31 萬張謄本。

（三）三維資料整合與智慧城市應用

為建置智慧城市發展之三維空間基礎圖資，持續優化「臺北市多維度測繪管理系統」功能並整合相關資料，逐步擴充三維地籍建物空間資料。截至 115 年 5 月底止，已累計收納產權模型達 10 萬 9,286 筆建號(持續建置中)，另已完成 114 萬 945 筆建號之空間定位點。

（四）臺北地政雲資訊跨域整合

地政雲以跨域資料整合為核心，串接中央及本市 19 個機關及 37 項主題圖，提供民眾即時且多元的不動產單

一平台查詢服務。同時以「地政雲公務端」功能，提供本府各機關取得業務所需地籍資料，落實「免書證、免謄本」簡政便民措施。截至 115 年 5 月底止，每月平均服務人次達 63.9 萬，較前一年成長 6.2%。

（五）地政協力促都更

1. 都更預審・效能升

為及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，以加速都市更新時程，陸續提供 4 項便民服務，統計至 115 年 5 月底止成效如下：

(1) 土地地籍線與建築線預檢：132 案。

(2) 權利變換建物第一次測量預審：186 案（1 萬 8,567 筆建號）。

(3) 登記預審：63 案。

(4) 權利變換地價改算預審：142 案。

2. 都更分區・預分割

114 年 12 月 5 日推出「臺北市都市更新案件涉及都市計畫變更預為逕為分割」服務，如事業計畫（或權變計畫）涉及都市計畫變更，可預先確認分區面積，加速都更推動進程。截至 115 年 5 月底止，已累計受理 7 案。

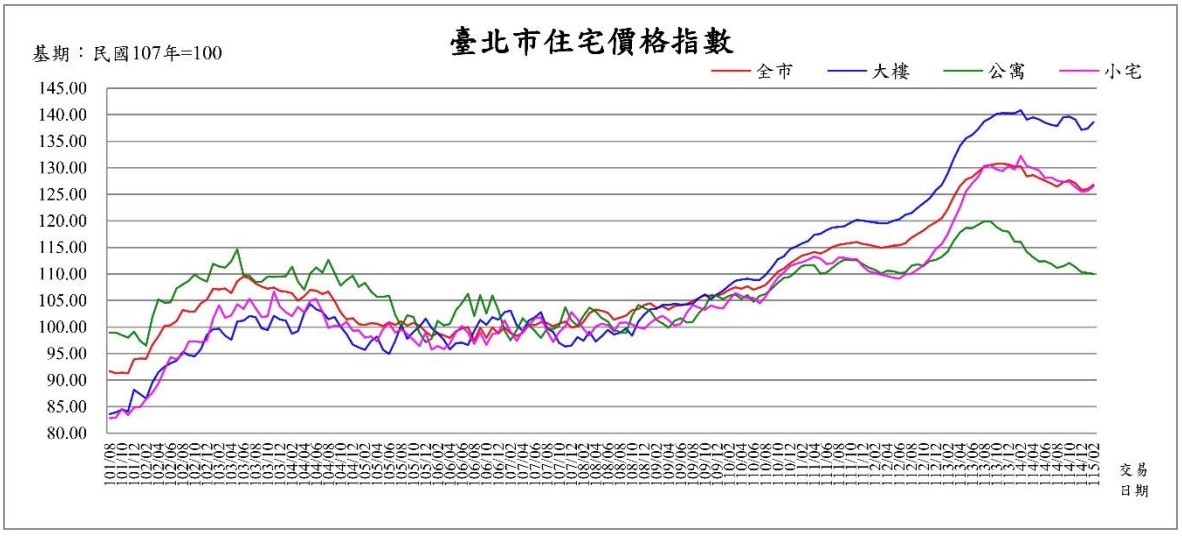
（六）保障徵收保管款申領權益

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。115 年上半年協助完成申領 48 件、核發補償費 534 萬 2,246 元；並就 117 年上半年將屆滿 15 年應繳庫案件計 17 件，主動發函通知儘速領款。

二、資訊公開　公私協力　租買最安心

（一）透明房市資訊

協助各界掌握房市趨勢脈動，以實價登錄資料為基礎，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；每年發布不動產動態年報、臺北市熱門路段房價&租金索驥，提供客觀市場資訊及指標。截至 115 年 5 月底，累計發布不動產市場動態月報 134 則、季報 8 則、年報 11 則、臺北市熱門路段房價&租金索驥 11 則、住宅價格月指數 163 期、住宅價格季指數 54 期、住宅租金季指數 30 期及商辦租金季指數 47 期。



▲圖 1　臺北市住宅價格指數趨勢圖

（二）合理查估地價

1. 依法公告土地現值及公告地價

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%，於 115 年 1 月 1 日公告全市 42 萬餘筆土地 115 年公告土地現值及公告地價。

2. 審慎評議土地徵收補償市價

辦理 115 年下半年預定徵收土地補償市價查估審議作業計 2 案（估價基準日為 115 年 3 月 1 日），並依規定計算 115 年土地市價變動幅度。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或調整徵收補償價額之依據。

（三）打造友善租屋環境

114 年推出「友善屋源」政策，攜手租賃住宅服務業者、仲介業者及廣告平台，鼓勵房東標示「歡迎長者、學生、青年、設籍、租補」五大廣告關鍵字。115 年 4 月透過跨局處及業者會商，獲得研擬契約增補條款、建構多層次友善租賃支持網絡等共識，以招募更多業者的加入。截至 115 年 5 月底，計 22 家業者及平台加入，累計友善屋源曝光件數 4,234 件，尋房週期亦由 34 天縮短為 14 天。

（四）維護不動產租買權益

賡續主動檢閱預售屋申報備查之購屋預約單、契約及銷售資訊計 40 案，跨局處預售建案聯合稽查計 9 案，除 1 案樣品屋違規由建管處查處外，其餘均合規定。另完成預售屋契約讓售查核 43 件、不動產經紀與租賃業者查核 49 家，守護交易秩序，保障消費權益。

三、整體開發　基金支援　臺北再躍進

（一）新區開發推動與管理

1. 北投士林科技園區區段徵收

北投區軟橋段 88 地號市有科技產業專用區土地（T1718 街廓）已於 115 年 2 月 11 日與台灣輝達完成專案設定地上權簽約、3 月 12 日設定地上權登記及 4 月 21 日辦竣土地點交。

2. 社子島地區區段徵收

(1) 區段徵收計畫報核相關作業

為持續推動社子島開發，115 年 1 月 28 日經本市區段徵收及市地重劃委員會第 25 次會議審議通過本案拆遷安置計畫（草案）、4 月 30 日經本市都市計畫委員會第 841 次會議審議通過細部計畫再修正案，並於 115 年 5 月 25 日將區段徵收計畫相關資料報請內政部審議。

(2) 地上物查估及地方溝通

為利民眾瞭解土地改良物查估成果及拆遷安置權益，於 115 年 4 月啟動土地改良物查估「成果查詢」與「補查估申請」服務，結合社子島專案工作站駐點諮詢服務，協助居民即時釐清疑義，並持續強化溝通說明。

3. 木柵路四段、五段附近地區區段徵收

(1) 開發範圍及抵價地比例報核

本區段徵收開發範圍及抵價地比例業獲內政部於 115 年 3 月 2 日核定。

(2) 土地協議價購會議

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。本府於 115 年 4 月 24 日、25 日辦理 3 場土地協議價購會議，累計 206 人次參與。會中向土地所有權人說明開發計畫內容、協議價購價格評估及協議程序，並提供個別諮詢服務，以利土地所有權人瞭解協議價購機制及後續辦理程序。

(3) 區段徵收公聽會

本案依土地徵收條例第 38 條規定，於 115 年 6 月 26 日、27 日舉辦 3 場區段徵收公聽會，向地區說明區段徵收之公益性、必要性、開發內容、各項補償標準、抵價地比例、申請流程及拆遷安置規劃等事項；各場次均安排溝通諮詢服務，廣泛蒐集土地所有權人及相關權利人意見，作為後續推動參考。

(4) 拆遷安置計畫

本案拆遷安置計畫（草案）於 115 年 5 月 11 日報經本市區段徵收及市地重劃委員會第 28 次會議審議通過，後續將納入區段徵收計畫送請內政部審議。

(5) 區段徵收工程

115 年 3 月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）基金支援市政建設

召開平均地權基金及抵費地基金管理委員會，審議公共建設補助案件共 9 件，用以增添及改善整體開發區內公共設施與建設，營造舒適友善人本通行環境及公共空間，提升城市韌性及公共服務機能。

貳、創新措施

一、智能地政　便民服務

（一）自助式智能送件櫃員機

推出全國首創「智能送件櫃員機」提供自助送件新選擇，櫃員機前端結合多元身分驗證，後端則串聯內政部數位櫃臺等資料自動匯入功能，使用者只要「驗證、匯入、投件」3 步驟快速完成送件，縮短臨櫃排隊時間，減輕地所人力負擔。115 年已於本市中山及松山地政事務所完成佈點，預計於年底前全面推廣至全市各地所。

（二）雙北都更三類謄本快速通關

延續本市「都更謄本自動核算程式」之成功經驗（自動計算人數與面積是否達 1/10 法定門檻），進一步擴大服務至雙北生活圈。於 115 年 2 月主動邀請新北市合作透過「系統輔助協審機制」節省跨市案件審核時間，促成雙北 15 個地所共同協力提供更優質且高效的都更支援服務。

（三）升級預售屋 AI 智能驗約

為從源頭防範不動產爭議，以智能問答「Hi Landy」為基礎，創新研發「預售契約智能初判」，運用智能知識庫與視覺化比對模組，提供更多元智能驗約服務。民眾端可運用智能問答辨識違規陷阱，業者端可透過契約初判自主檢查及比對修改結果，有效降低契約備查退補率。

二、新一代地政雲　智慧應用

為提升不動產資訊呈現之完整性並強化資訊透明度，臺北地政雲於 115 年上半年已完成下列功能優化與創新服務：

（一）升級實價查詢服務

「臺北地政雲」以使用者體驗為導向驅動服務創新，

全面升級實價查詢服務，除提供地圖點選即查、房價看板及比價旗艦包等多樣便捷功能，透過視覺化圖表大幅提升資訊解讀效率外，並建置本市各類整體開發區（含市地重劃、區段徵收）專屬查詢機制，支援區內與周邊特定範圍之租買行情精準比對，並提供分析數據下載及列印功能予使用者參考應用。

（二）清單加地圖跨類別旗艦比價

以民眾居住需求出發，升級實價登錄比價功能。使用者可自由選取買賣、租賃或預售屋等不同類型交易案例，加入同一清單進行跨類別對照；並佐以視覺化呈現社區內樓層與門牌價格分布之房價看板，提升資訊解讀效率，使價格資訊更加直觀明確，協助民眾作為租買決策與議價參考，提升不動產交易判斷效率與準確度。

（三）外國人落腳熱點分析與外語媒合服務建置

導入大數據視覺化與去識別化空間技術，在確保個資安全的前提下，以國旗互動地圖及「國籍別 x 行政區」堆疊圖呈現外國人不動產分布；同步建置「外語服務業者地圖」提供即時且精準之定位查詢服務，完善外國人在地生活及服務媒合之需求。

三、防詐諮詢專屬包廂 守護民眾產權

為防範不動產詐騙，本市各地所特別設置「防詐諮詢專屬包廂」，針對非金融機構抵押權設定等高風險案件，由專責人員引導民眾至獨立安心空間進行一對一關懷提問，並詳盡說明契約內容的法律效果，協助釐清當事人真意、避免其受陪同人士影響而難以表達真實意願。同時透過影音解說與錄音錄影機制，兼顧隱私保護與證據保存，從源頭防堵詐騙發生。

四、建物標示圖繪製 全方位指引

依地籍測量實施規則第 282 條之 3，新成屋領得使照後，申請人得檢附測量技師、建築師簽證之建物標示圖，直接向地政事務所申辦建物所有權第一次登記，免再申辦建物第一次測量。為回應眾多專技人員的期待，並建立齊一標準，提升外部送件圖資品質，於 115 年 3 月率全國之先推出「建物標示圖繪製作業指引」，收錄實務操作、常見問題與注意事項，讓使用者容易上手，有助於提升專技人員參與意願。透過作業指引，結合專業簽證、免經地所測繪的新制推廣，有效縮短建物產權登記時程。

參、未來重要工作計畫期程

一、智慧地政　數位賦能　服務新氣象

（一）不動產安全網 2.0

以「跨域整合、主動防護、全民參與」為核心，全面升級不動產防詐體系。透過串聯中央政策與地方執行能量，擴大結合檢警、稅務、金融及業者等，建構橫向聯防機制，並依詐騙態樣即時滾動調整策略，強化風險辨識、預警與前端攔阻能力。同時透過分層分眾的教育訓練與宣導設計，深化公私協力網絡，讓防詐意識由制度內化至社會日常；並持續推動「地籍異動即時通」、「住址隱匿」、「指定送達處所」等服務，使市民從被動接收轉為主動掌握，逐步形成「可預警、能即時、會自保」的財產安全防護環境。

（二）智慧地政智能服務

為落實數位轉型與智慧政府目標，本市各地政事務所推動「自助收件智能服務」，導入智慧化設備與多元身分識別機制，提供使用者自助送件、案件受理及進度查詢等功能，有效分流臨櫃人潮，縮短等候時間，提升第一線服務效率。此外，推出「臺北地政 LINE 官方帳號」，讓地政服務融入日常生活。民眾只要使用手機，即可隨時體驗「行動優先、即時互動、主動服務」24 小時不打烊的地政智能服務。

（三）推動「未來地所 520」

規劃導入 AI 技術，將傳統「收件、配件、審查、登簿、校對」五大步驟進行流程重組。透過收件、配件及登簿作業自動化，使人工作業聚焦於「審查、校對」兩項核心業務，大幅提升人力配置彈性，並實現業務零時

差即時處理，穩健推動地政服務由「人工密集」轉型為「智慧輔助決策」。

二、資訊透明　數據應用　租買更安全

（一）豐富易查房市資訊

1. 精進實價查詢平台

以使用者需求及習慣為考量，於「臺北地政找房+」平台新增智慧定位及環域價格統計分析功能，並強化行動版查價效能，提升實價查詢友善便利性，使民眾輕鬆查詢不動產交易資訊。

2. 完整解析實價資訊

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實價資訊分析服務，提升不動產資訊透明程度。

（二）精進地價專業查估

1. 精進地價查估

依工作計畫辦理本市116年公告土地現值各項作業，並籌辦本市 117 年公告土地現值及公告地價各項前置作業，運用價格指數資訊掌握全市不動產市場動態，並利用大數據估價輔助系統，以科學化方法檢視地價均衡性，提升地價作業效率。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，協助中央推動精進地價查估。

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 116 年上半年預定徵收土地補償市價查估（估價基準日為 115 年 9

月 1 日）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評議，提供各需地機關作為計算徵收補償價額之依據。

（三）持續深化「友善屋源」

積極輔導加入之業者於線上及實體店面落實標示，實質挹注友善屋源供給，同時將推廣實務懶人包，結合 NGO 專業及本府社安資源，形塑安全共善之租屋生態圈。

（四）租賃問答 AI 隨身執事

於平台一站式整合最新法規與諮詢連結，打破傳統輸入限制，民眾只需透過拍照或語音提問，系統即可精準判讀條文並比對知識庫、初判違規陷阱，解決消費者不易辨識租約陷阱的痛點。

三、整體開發　基金活化　臺北展新局

（一）推動區段徵收 引領臺北未來

1. 北投士林科技園區區段徵收

啟動本市北投區軟橋段 52、56 地號及新洲美段 87 地號市有科技產業專用區土地（T3、T4、T12 街廓內）設定地上權招商，強化產業群聚與創新生態系統，形成「核心帶動、群聚共創」的產業動能。

2. 木柵路四段、五段附近地區區段徵收

(1) 土地改良物查估

持續辦理土地改良物查估作業，預計 115 年下半年完成全區土地改良物查估驗收。

(2) 區段徵收計畫

預計於 115 年 7 月將區段徵收計畫相關資料報請內政部審議，如順利經內政部審議通過，最快於 115 年底公告實施區段徵收。

(3) 區段徵收工程

賡續進行一般公共工程及專案住宅工程各階段設計作業，並依規定辦理各項審查程序。

3. 社子島地區區段徵收

(1) 配合區段徵收審議及持續地方溝通

配合內政部區段徵收審議程序，出席會議說明及提供相關補充資料；另透過社子島專案工作站駐點服務、電話專線諮詢及預約說明會等多元管道，加強與地方居民溝通互動，協助民眾瞭解開發內容及相關權益。此外，針對地方所提拆遷補償及安置建議，進行研議評估及滾動檢討修正，以確保「戶戶安置」及落實「弱勢照顧」。

(2) 區段徵收工程

預計 115 年下半年完成專案住宅委託民間投資興建可行方案招標，並賡續辦理評估作業。

（二）運用基金財源 帶動市政建設

1. 拓展多元財源管道

優化府內基金調度模式，採「隨時借還、機動利率」模式，提升基金運用效益；同時，針對區段徵收後可建築土地及市地重劃抵費地，推動設定地上權招商，藉以穩健擴充基金收入，強化整體資金運作效率與調度彈性。

2. 支援公共建設推動

落實平均地權基金與抵費地基金之運用，穩定挹注全市整體開發區的公共設施興建與維護。營造無障礙且友善之公共空間，落實全齡共融環境；並導入公民參與、跨域整合及智慧生態機制，均衡資源配置，形塑宜居永續的城市環境。

（三）用地管用合一 推升建設動能

為落實管用合一，全面盤點市內公共設施用地，針對非市管但已開闢完成之用地，主動督促並協助用地機關加速辦理公地撥用，達成使用與管理權責一致之目標。

此外，為加速公共建設推動，本局全力協助需地機關辦理私地徵收。透過全程參與公聽會、協議價購及徵收計畫書審查等流程，積極協助本府各需地機關執行年度用地取得作業，並即時提供土地徵收相關法令諮詢，確保各階段程序合法合規，以如期取得建設所需用地，使各項公共工程順利推展。

肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及未來（115 年下半年及 116 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。