

臺北市政府 地政政策白皮書

資料時間：自 105 年 1 月 1 日
至 105 年 6 月 30 日



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government



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。

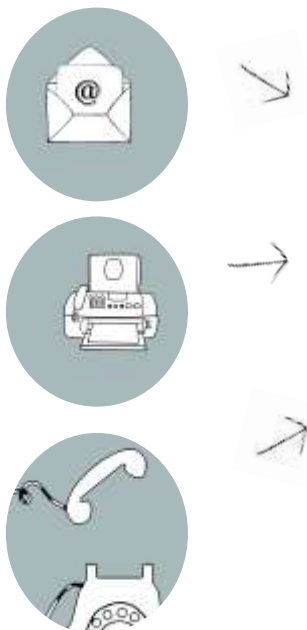
2. 信用卡繳納地政規費

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

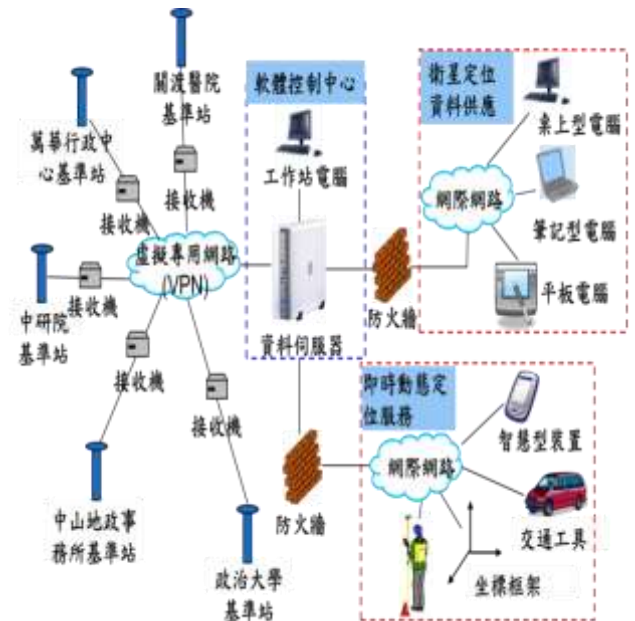
(一)衛星定位基準站硬體建置

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。

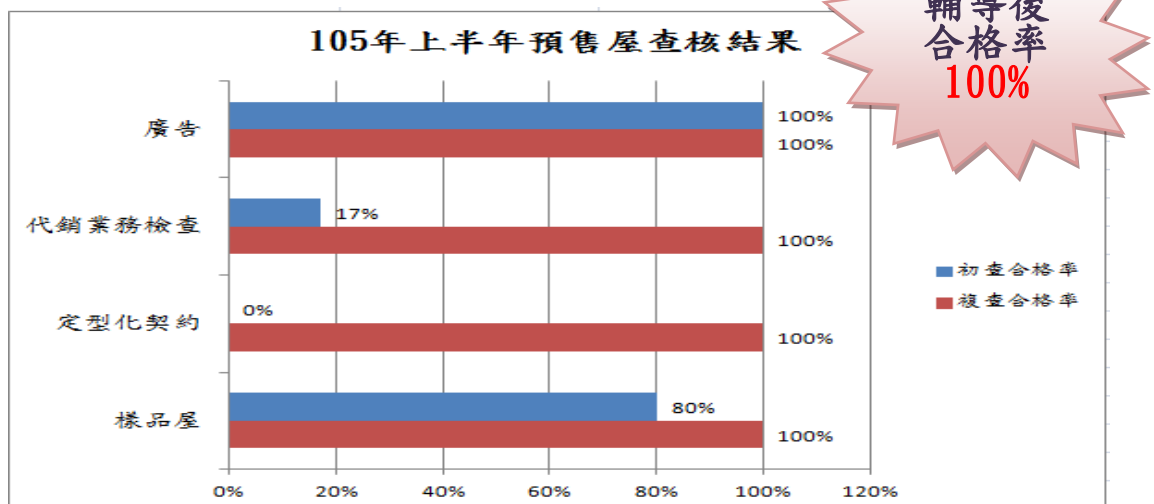
(九)預售屋聯合稽查

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

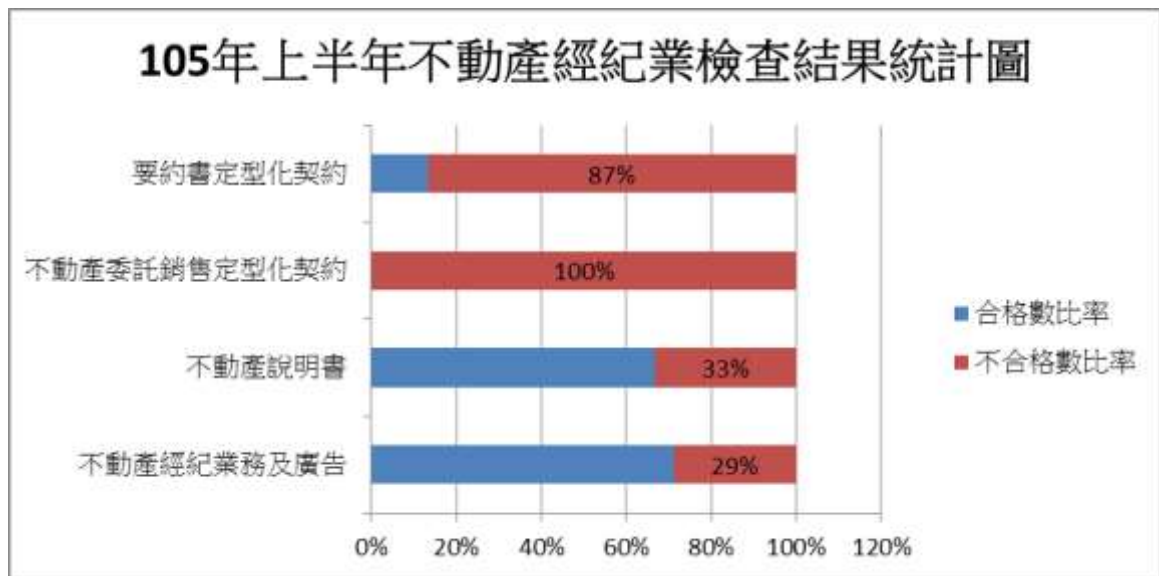
1. 訂定「臺北市政府地政局 105 年不動產經紀業查核實施計畫」

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。

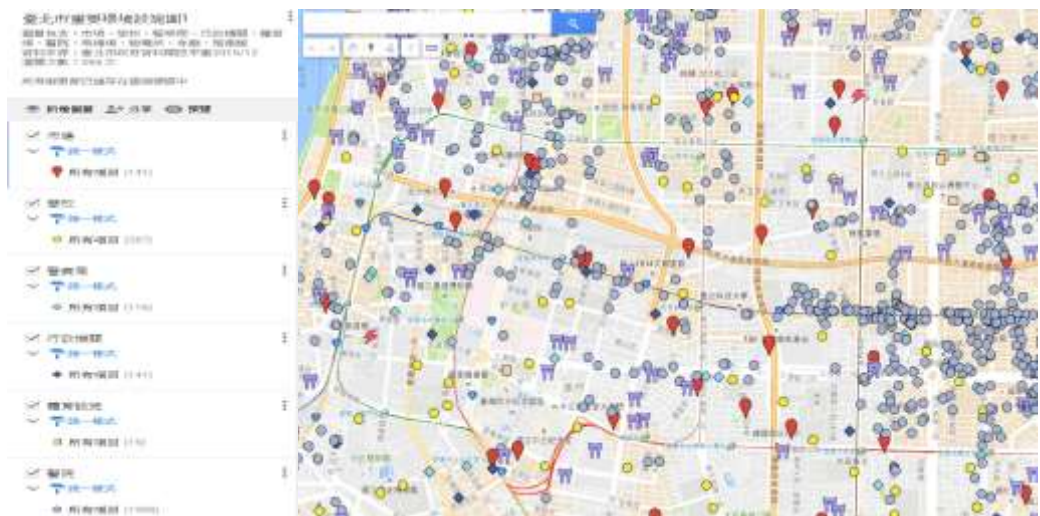
(十二)舉辦「臺北不動產論壇」

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



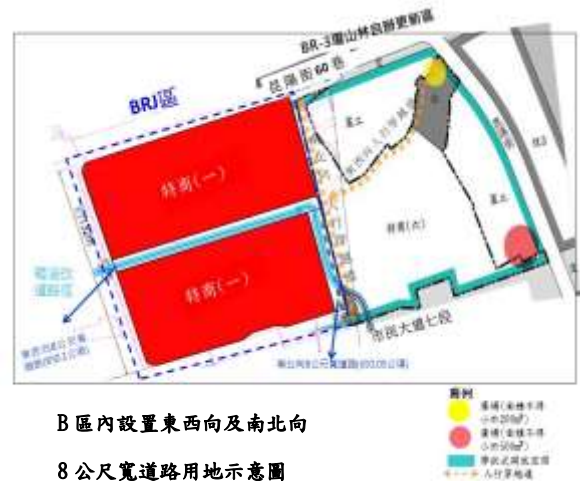
文山一期市地重劃區
變更都市計畫公開展覽說明會

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

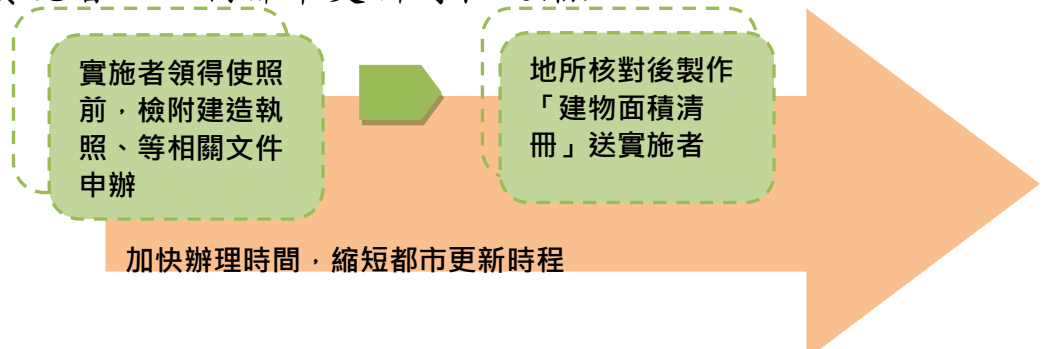
貳、創新措施

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。

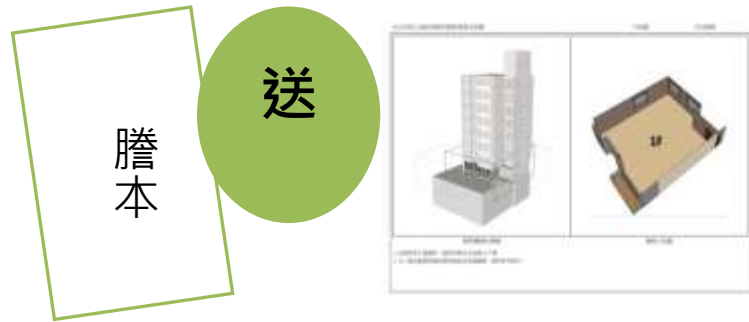
二、試辦核發「三維地籍建物測量成果圖」

(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

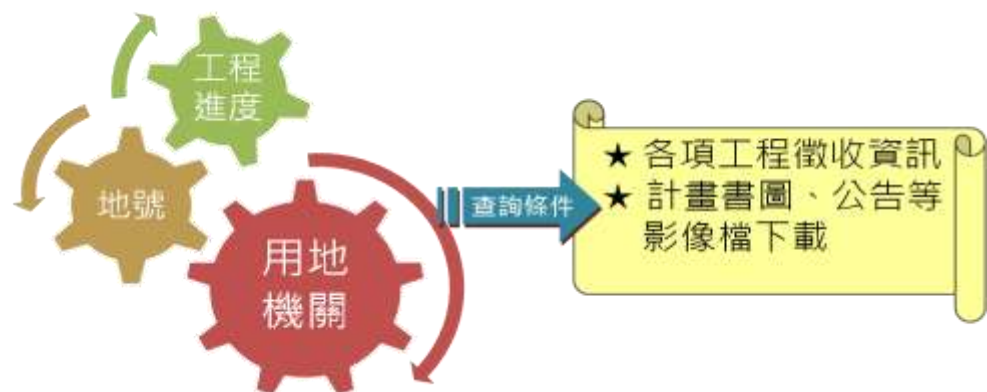
提供民眾更豐富更容易了解的產權資訊及更貼近真實建物的感受。

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 預計查核10家建築 9/27-10/31 進行查核 10/7舉辦查核成果記者會				
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

