

# 臺北市政府 地政政策白皮書

資料時間：自 105 年 7 月 1 日  
至 105 年 12 月 31 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、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

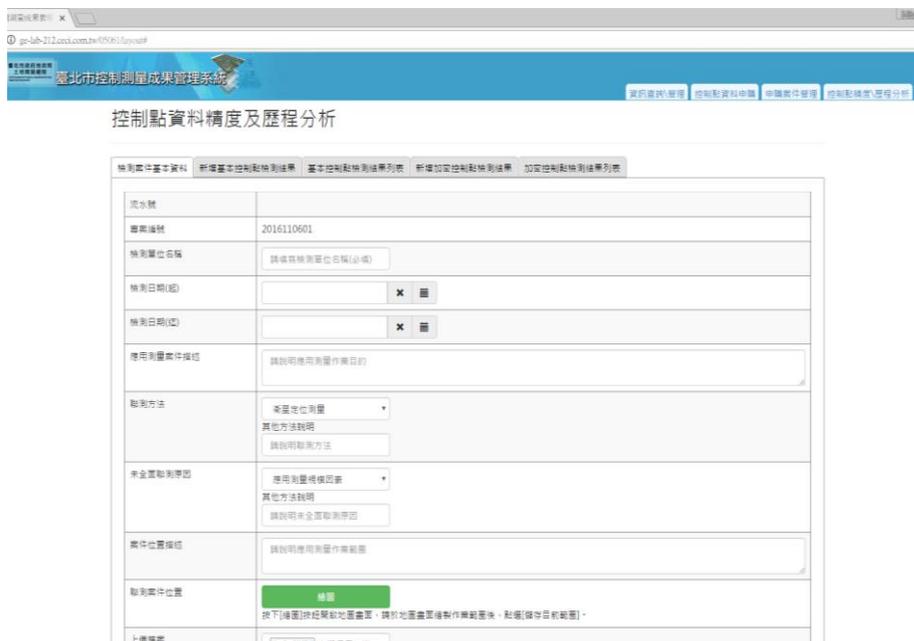
超商付費、ATM 轉帳等多元付費管道，讓圖根點申購作業全程免臨櫃，簡化申請流程，縮短民眾等待時間，提高資料使用率及加值應用效率。



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。



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
內容	2016102701	33333	2016/10/12	2016/10/29	未送審
內容	2016102702	123	2016/10/13	2016/11/29	未送審
內容	2016102703	abd	2016/10/19	2016/10/29	未送審
內容	2016102704	aa	2016/10/5	2016/10/28	審核不通過結束
內容	2016102705	111	2016/10/4	2016/11/4	未送審
內容	2016102706	test	2016/10/13	2016/10/28	未送審
內容	2016102707	555	2016/10/5	2016/10/29	審查通過結束

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

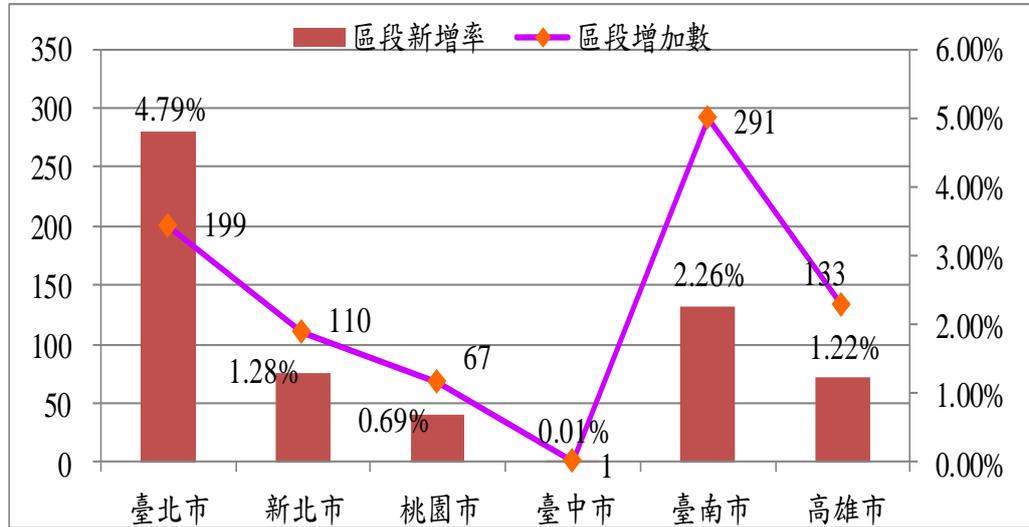
為周延擬定 106 年公告土地現值調整方案（作業年度為 105 年），並落實民眾參與，透明施政，藉由座談會、論壇等場合，邀集產官學研民共同討論地價調整及稅制改革方向，及依法於 105 年 11 月 4 日辦理公開說明會，主動向民眾說明地價調查情形，並邀請 106 年地價作業曾提出書面建議之民眾於 105 年 12 月 2 日至本市地價評議委員會，與委員面對面溝通並充分表達意見，廣泛蒐集各界建議，妥擬 106 年公告土地現值調整方案與分析，俾增進評議效能，維護民眾權益。另為審慎評估 106 年公告土地現值調整方案，於 105 年 12 月 2 日、同年 12 月 15 日及同年 12 月 19 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

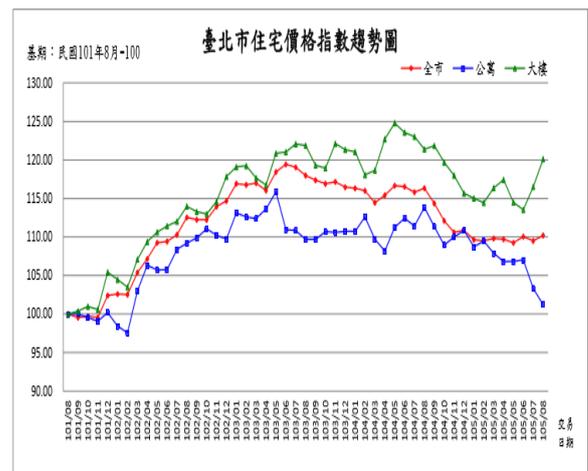
國每週更新，並從民眾需求及使用習慣出發，每年均新增查詢功能，方便民眾搜尋整合實價資訊。除 105 年上半年新增交易樓層等 4 項功能外，更於 105 年下半年積極規劃大社區交易履歷查詢等實價查詢新增功能，持續提升系統效能。

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「實價週報」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增值應用，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



資料來源：臺北市政府地政局

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

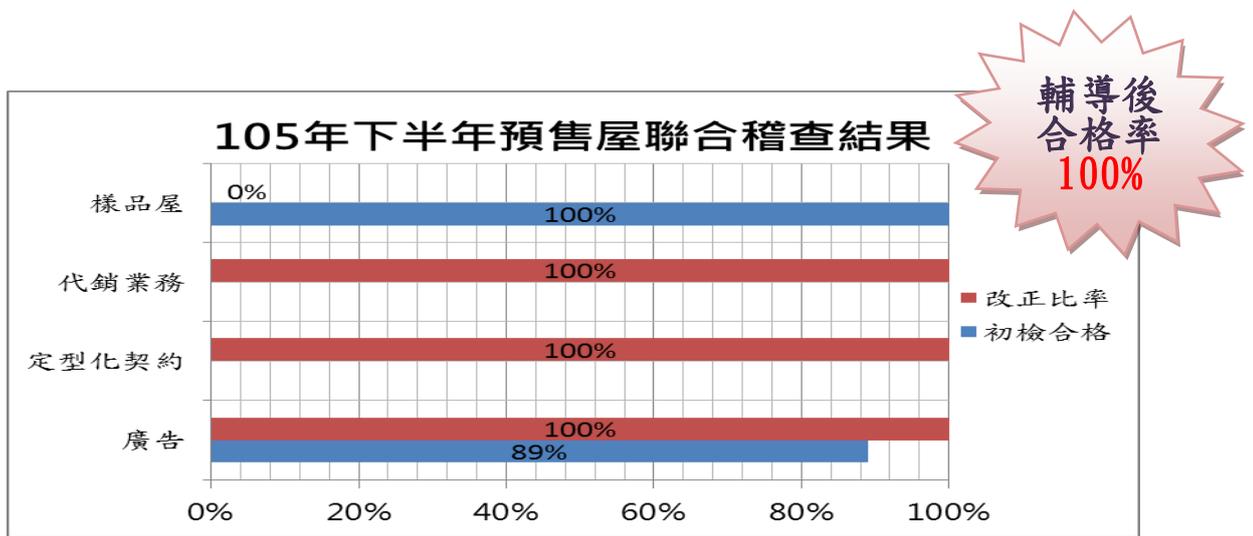
#### (一)辦理預售屋聯合稽查

##### 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 日以内授中辦地字第 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

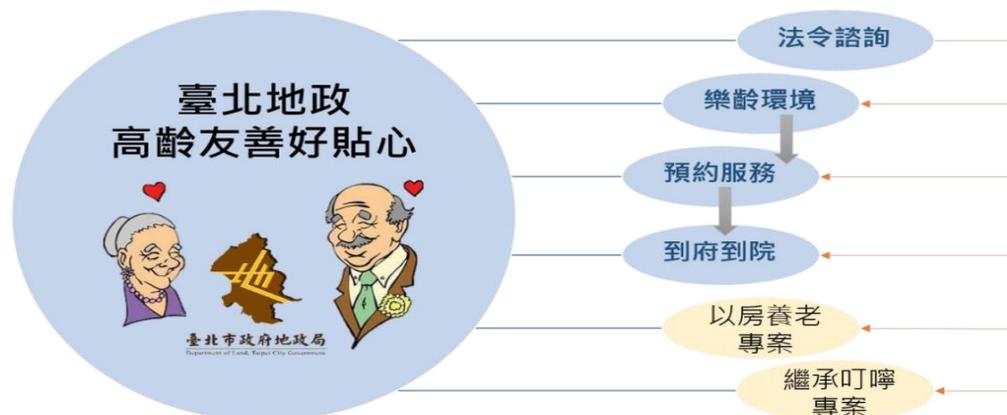
### 一、高齡友善好貼心

#### (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、增值統計分析，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，提升實價增值資訊服務品質。

#### 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！

