

新北市新店地政事務所

111 年第 1 季新聞輿情分析報告

一、依據

依新北市新店地政事務所重視民情輿情執行計畫辦理。

二、作業流程

輿情蒐集與分析

(一) 透過地政局每日檢送之新聞輿情電子郵件彙整。

(二) 依下列方式辦理後續處理：

A. 將彙整之剪報內容，以電子檔上傳至知識管理系統，與同仁分享。

B. 經主任批示應填具輿情分析報告單者，主管課室應儘速處理，並依限陳核。

(三) 研考每季將彙整之剪報予以分析檢討，提出書面報告，以供各項業務執行之參考。

三、統計結果

1 月份共蒐集剪報 137 則

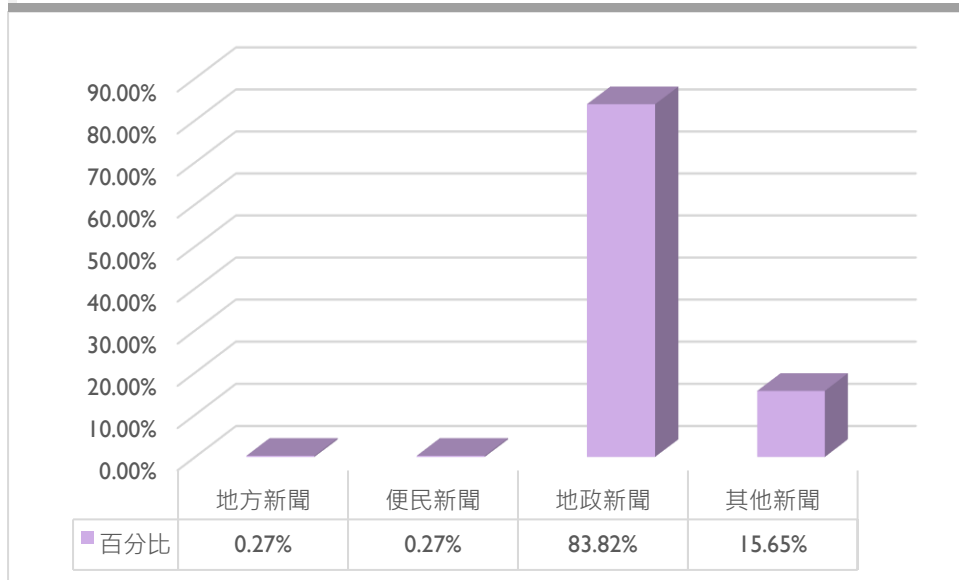
2 月份共蒐集剪報 103 則

3 月份共蒐集剪報 137 則，共 377 則。

四、分析

(一) 依內容區分：

類別	地方新聞	便民新聞	地政新聞	其他新聞
數量(則)	1	1	316	59
百分比	0.27%	0.27%	83.82%	15.65%



✚ 1 月份剪報以地政新聞居多。

1. 注目新聞：『打炒房五重拳 兩配套避傷無辜』。

內政部祭出打炒房五重拳，為免傷及無辜，不要影響一般自住或正常投資需求，據悉內政部正擬定兩配套，首先，未來限制預售屋轉售，內政部將調降預售屋解約違約金上限，從現行總價百分之十五降至百分之十；其次，未來私法人購屋五年內不准轉售，但銀

行受「銀行法」規範須在四年內處分不動產擔保品者，不在此限。

為遏止炒作亂象，內政部日前宣布將修正「平均地權條例」及「不動產經紀業管理條例」，祭出五大打炒房措施，包括全面限制預售屋換約轉售、私法人購屋採許可制、嚴懲炒作者、預售屋解約需申報、建立檢舉獎金制度等，引發市場熱議。日前修法草案已報行政院，是否有機會在農曆春節前行政院會審查通過，在過年前送上一份「居住正義」大禮？內政部官員表示，會努力看看。

內政部未來五大重拳中，私法人購屋許可制由於需要時間組成審查小組並訂定辦法，以及檢舉獎金制度也須訂定子法，這兩項作為，未來可能會另訂日出條款；至於預售屋禁止轉售、嚴懲炒作者、預售屋解約需申報等三項，原則上內政部期待未來修法通過後立即實施。修法後除配偶、直系、二親等內旁系血親外，預售屋合約不得換約轉賣給第三人，只准與建商解約。配合這項修法，內政部研擬配套修正「預售屋買賣定型化契約」，調降預售屋解約違約金上限，將解約違約金最高不得超過總價百分之十五調降至十，例如總價一千萬元，違約金由不得超過一五〇萬元降至一百萬元。

內政部官員表示，預售屋買賣定型化契約僅須內政部修正公布後實施即可，會盡快推出，未必須等到打炒房五重拳修法通過後才上路。

此外，內政部管制私法人購屋，僅容許私法人購屋做員工宿舍、長期出租或都更危老取得產權所需等情形，且取得後，五年內不得移轉。銀行業者擔憂，現行銀行法規定，銀行因行使抵押權或質權而取得的不動產，必須在四年內處分完成，恐與內政部新法有所抵觸。對此，內政部官員表示，會將此情況排除在外。

2. 注目新聞：『防宗教財產淪私產 政院修法解決借名登記』

過去宗教團體不動產常以自然人名義登記，不但不動產易淪為私產，甚至發生產權糾紛，行政院會13日通過「宗教團體以自然人名義登記不動產暫行條例」草案，宗教團體可在兩年內備妥相關文件，經審認權利歸屬後，辦理更名登記或是限制登記，以保障宗教團體財產不淪為私產。

行政院表示，宗教團體財產具有公眾財產性質，為處理既有宗教團體不動產借名登記問題，保障宗教團體財產權，避免公眾集資的不動產淪為私人所有，減少類似糾紛，有必要訂定本條例。

內政部民政司副司長鄭英弘表示，立法目的是因宗教團體擁有的不動產，取得時可能還沒完成寺廟登記，或受贈者無力負擔稅負、耕地不能登記等情形，才會以自然人名義登記；據統計，目前約有7,500座廟宇、750公頃土地有這種情況。

鄭英弘說，這麼龐大財產久了之後常有紛爭，為解決此問題研

擬條例，透過行政作為釐清權屬、減少訟累，使公眾財產不致淪為私產。

鄭英弘指出，條例通過後兩年內，符合條件、有需求的宗教團體可檢具相關證明文件提出申請，宗教主管機關受理後，經過審認、公告程序確認權屬後，再囑託地政機關辦理更名登記或是限制登記，以保全宗教團體的不動產。

內政部次長花敬群強調，宗教團體不能擁有的不動產類別，都不會因暫行條例通過後就可以，例如宗教團體不能持有耕地，耕地不會直接變更為非耕地，而是以限制登記方式，避免第三人或繼承人移轉，產生新的爭議。該繳的稅也一定都要繳，才能完成權利移轉。

內政部指出，宗教團體與不動產登記名義人之間，如果有產權爭議，仍必須交由司法確定其權利歸屬，主管機關不會在登記名義人有異議的情形下，以行政作為將土地過戶給宗教團體。

2月份剪報以地政新聞居多。

1. 注目新聞：『打炒房 鎖定炒作3樣態』

內政部次長花敬群昨天表示，全民對於房地產炒作深惡痛絕，內政部將在新一波修法中明確定義炒作樣態。據了解，包括發布假訊息、排隊製造熱銷假象、透過社群揪團炒作等三種樣態，都會在法

案中明列，符合炒作定義者可開罰一百萬至五百萬元。

內政部去年底宣布修正「平均地權條例」及「不動產經紀業管理條例」，祭出包括全面限制預售屋換約轉售、私法人購屋採許可制、嚴懲炒作者、預售屋解約需申報、建立檢舉獎金制度等五記重拳。花敬群昨天接受網路節目「新聞不芹菜」專訪時表示，修法主要禁止預售屋換約，杜絕炒作管道，他形容，「就像小偷沒有地方賣贓物，偷東西就沒有意義。」

據了解，在內政部修法版本送進行政院討論後，為了讓炒作定義更具體，內政部將調整文字，明確表列炒作樣態，包括發布假訊息、排隊製造熱銷假象、透過社群揪團炒作等行為都會列入，被視為炒作行為。

花敬群表示，平均地權條例、不動產經紀業管理條例等修法草案已由政委審查完成，後續送行政院會討論，內政部也會持續與立委溝通。

花敬群表示，過去有人認為炒作也是市場機制，但像是「公平交易法」對於壟斷、聯合行為等都有定義，內政部這次修法也將明確定義炒作，未來符合一定樣態，違者將處一百萬至五百萬元。

對於有人主張政府應加重囤房稅，花敬群指出，囤房稅議題某種程度上被政治化，甚至成了面子問題，台灣房地產稅制根本的問題在

於稅基過低。他說，囤房稅可以是一帖藥，的確不是完全沒效，但絕對不是神藥，他樂見近期不少地方政府陸續宣示跟進囤房稅、採差別稅率，但必須提醒可能會有一定副作用，最直接的問題就是導致租金上漲，為了打炒房，讓房客承擔副作用，並非政府樂見。

2.注目新聞：『無人投標 新北財政局將探詢意見 新店公崙活動中心公辦都更 二度流標』。

新北市新店公崙市民活動中心周邊公辦都更案去年8月首次招標流標，去年10月二度公告招標，至今年1月26日截標日仍無人投標，新北市財政局表示，將探詢潛在投資者意見，納入後續修正標案的參考，之後再重新上網招標。

財政局財產開發科長魏依樺表示，新店公崙市民活動中心更新案去年4月至8月公告招標，因碰上新北市修訂都更共同負擔提列基準，廠商觀望無人投標，事後財政局配合法規修訂調整共同負擔部分、重新核算財務，去年10月二次公告招標，今年1月26日截標仍流標。

尚未確定 下次公告招標時間 魏依樺說，目前正探詢潛在投資人的想法，以及在地建商針對此更新案的看法，相關意見陸續彙整中，將納入後續修正標案的參考，再做整體評估，目前尚未確定下次公告招標時間。

公有地活化 劃定為更新地區 新店公崙市民活動中心已使用43年，附近建物屋齡也逾40年，巷道狹窄具消防安全疑慮，為讓公有土地再活化，改善周邊區域環境品質及公共服務機能，新北市政府2020年11月公告將新店公崙活動中心周邊劃定為更新地區，並訂定更新計畫，更新範圍鄰近興建中的安坑輕軌線。

財政局表示，基地坐落於新店區安忠路以西，安康路二段85巷以東，安康路二段69巷以南所圍成的街廓，面積約1697坪，其中市有地面積約701坪、占約41%；私人土地面積約934坪、占約55%、彰化縣員林市公所所有面積62坪、約占3%，更新後提供至少約151坪的市民活動中心空間。

新北市共列管498間市民活動中心，多為2008年內政部營建署函頒無障礙設施規範前所興建的老舊建物，民政局表示，自2016年以來已改善36間市民活動中心增設無障礙設施，目前278間已有無障礙設施、220間尚無，另有33間需耐震補強，目前僅有新店公崙市民活動中心周邊劃入都更地區。

3月份剪報以地政新聞居多。

1. 注目新聞：『搶當龍頭 新北打造智慧電動車聚落』

市府建構六大區域核心 在中和、新店推動高階醫材、綠能及電動車產業；新北市新店區與中和區的資通訊產業蓬勃發展，鴻海與裕

隆兩大集團進駐新店寶高智慧園區，聯手成立鴻華先進科技公司，發展智慧電動車產業，同樣位於新店的技嘉與中和區的光寶科技，也積極布局車用電子市場，新北市長侯友宜昨天表示，將打造智慧電動車產業聚落，以引領全國的龍頭為目標。

侯友宜在市政會議指出，市府從二〇一九年推動「招商一條龍」專案，透過簡政便民解決企業的投資障礙，成功吸引美商 Google、德商德凱認證、日商大同大隈等國際企業來新北投資，累計投資金額逾三千兩百億元，創造近八萬兩千個就業機會，更完成一一五四次的國際商談會，開拓八十多億元商機。

他表示，幫助產業深耕新北、留住人才，市府建構六大區域核心，在八里區運用台北港交通優勢，結合林口與淡水的資通訊科技產業，建置國際冷鏈物流中心；在汐止及瑞芳區發展生技與資通訊產業；中和、新店以寶高園區為基礎，推動高階醫材、綠能及智慧電動車產業；在板橋、三重、蘆洲及新莊、五股、泰山區，打造金融與數位科技重鎮；土城、樹林推動傳統產業升級，導入智慧製造；協助三峽、鶯歌陶瓷工藝智能化轉型，打造安居樂業的環境。

2.注目新聞：『全國歸戶國房稅制 21縣市不挺 地方反對調高上、下限稅率，財政部暫不推國房稅修法』。

財政部1日提交非自住房屋稅（俗稱囤房稅）修法研議報告給立法院，依全國22個地方縣市政府意見，除台北市以外，其他21縣市皆反對採全國歸戶囤房稅制、且同時反對提高囤房稅率上限（現為3.6%），至於提高下限（現1.5%）則反對與贊成縣市各半。官員指出，依照地方縣市意見，財部暫不修正囤房稅。

我國住宅房屋可分為「非自住」與「自住」型態。所謂自住住宅為本人、配偶及未成年子女設立戶籍於三戶房屋內，我國皆認定為自住用途，適用房屋稅率1.2%。

至於非自住住宅則第四戶以上或不屬於自住用途的住宅，即為俗稱的「囤房」，由地方政府自行訂定房屋稅率1.5%至3.6%，另可依稅法通則提高稅率上限至4.68%。

因應立院財委會訴求，財政部向地方政府發函詢問房屋稅條例修法意見，並於3月以完成彙整。其中最關鍵的「提高囤房稅率上限（現為3.6%）」、「採用全國總歸戶囤房稅制」等僅台北市同意，其餘21縣市均反對。地方政府反對原因多為現行稅制已足夠（桃園市、新竹縣等四縣市）、稅率過高地方議會未必支持且無效益（新北市、台中市、新竹市等五縣市）、已規劃採用差別稅率（台南市、高雄市等三縣市）。

財部官員指出，目前六都及新竹縣市已規劃或施行囤房稅差別

稅率，如台南市、高雄市、台中市皆已提出草案，因地制宜設定稅率。至於其他縣市如嘉義縣等認為該地區城鄉差距較大，採地段率、調整單價等適度反映房市概況。

而「提高囤房稅率下限（現為1.5%）」則是反對與贊成縣市皆為11個、等於各半。贊成者如桃園、台中、台南、高雄等四都與新竹市認為可提高至1.95%以上，以提高地方財政收入；而反對者包括雙北、新竹縣等。

另有關「調降自住住宅稅率」、「調降公益出租人稅率」等，分別有18個、19個縣市投下反對票。

官員表示，依地方政府意見，多數縣市反對採全國歸戶囤房稅制或提高囤房稅率上限，也反對調降自住住宅與公益出租人房屋稅率；另在提高囤房稅率下限方面也未有共識，部分縣市擔憂稅負成本會轉嫁房客，因此財政部暫不考慮修正囤房稅率或自住住宅稅率。

（二）依來源區分：

本季剪報來源分別為聯合報、自由時報、中國時報、台灣新生報及其他報刊(網路新聞)。透過不同報別之屬性，讓同仁得到不同面向之資訊，對於同仁即時掌握相關訊息有極大的幫助。

資料來源

自由時報

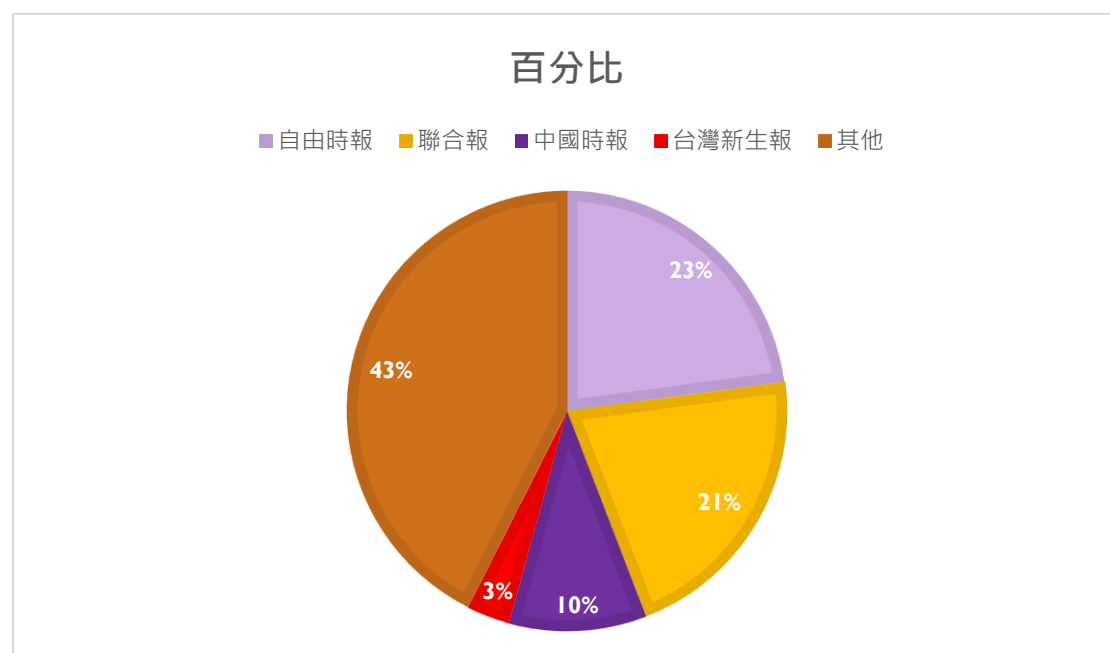
聯合報

中國時報

台灣新生報

其他報刊

數量(則)	86	80	38	12	161
百分比	22.87%	21.28%	10.11%	3.19%	42.70%



五、 新店地政 111 年第 1 季發佈新聞稿(依地政局統計發布日期：
110/12/23~111/03/23)

(一)本所自行發佈新聞稿統計：

量/月份	1 月	2 月	3 月	加總/平均
發佈量	3	2	4	9
見報量	2	1	1	4

見報率	67%	50%	25%	44%
-----	-----	-----	-----	-----



✚ 本季新聞稿類別發佈數量高低依序為活動辦理、例行業務。

新聞稿類別	例行業務	政策宣導	便民服務	活動辦理	其他	總計
數量(則)	0	3	4	2	0	9
百分比	0%	33%	44%	22%	0%	100%

(二)新聞稿發布期程一覽表：

本次活動辦理計有奇摩新聞及網路媒體等報導，例行業務則有聯合報報導，顯示本所透過媒體管道積極宣傳各項活動。

項目	新聞稿標題	日期	報刊(版)	類別
1	新店地政邀您共賞楊慧濶工筆畫個展	1 月 4 日 1 月 5 日	聯合報 大新店有線電視	活動辦理
2	新店地政 i 郵箱領件「郵」禮拿!	1 月 14 日	X	政策宣導
3	新店地政「地政專車」巡迴服務與您相見在坪林!	1 月 14 日	中時新聞網 MyGoNews	便民服務
4	111 年度新店區地籍圖重測宣導會登場	2 月 8 日	X	政策宣導
5	新店地政假日服務~免費重測換狀不休息	2 月 11 日	好房網	便民服務
6	新店地政「地政專車」巡迴服務與您相見在深坑!	2 月 21 日	X	便民服務
7	新店地政 Google 商家, 等您來 Google	3 月 3 日	X	政策宣導
8	新店地政舉辦「地價與不動產交易知識 e 點通」網路有獎徵答活動	3 月 7 日	X	活動辦理
9	新店地政「地政專車」巡迴服務到坪林囉!	3 月 8 日 3 月 9 日	聯合新聞網 中時新聞網 奇摩 MyGoNews	便民服務

六、結論

綜上，各項分析以內容來看，以地政新聞 316 則居多，占 83.82%，其他新聞 59 則，佔 15.65%，顯見本所對於地政相關新聞及蒐集類別關注多元；資料蒐集來源以其他報刊則居多，占 42.55%；本所本季自行發布新聞稿，為配合服務措施宣導、業務執

行及親民活動，故以「政策宣導」、「便民服務」為主要發布類別。