

新北市新店地政事務所

110 年第 4 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

10 月份共蒐集剪報 112 則

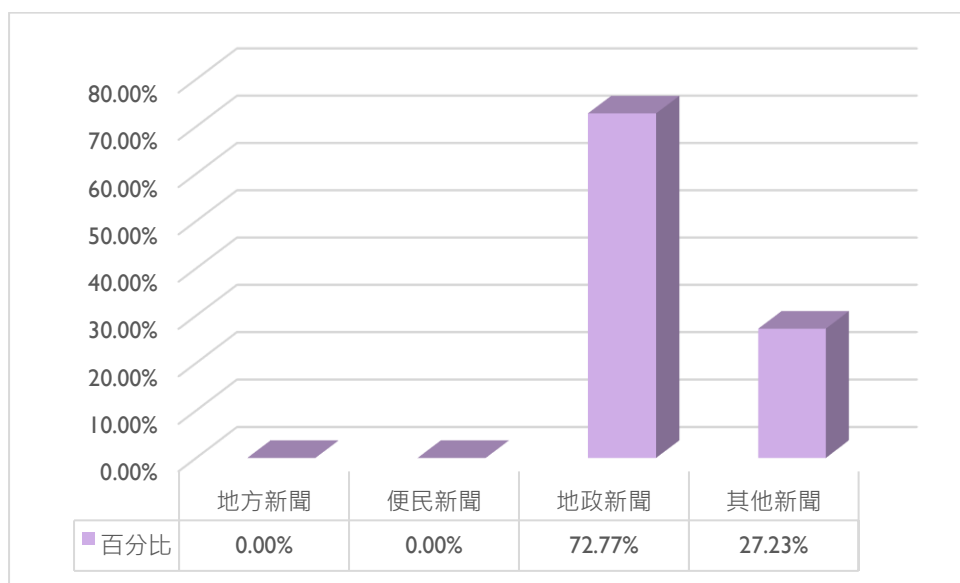
11 月份共蒐集剪報 154 則

12 月份共蒐集剪報 160 則，共 426 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)	0	0	310	116
百分比	0%	0%	72.77%	27.23%



✚ 10 月份剪報以地政新聞居多。

1. 注目新聞：『內政部專案報告透露 雙北各有 10 多棟危樓亟需緊急處理 徐國勇：1 個月內盤查全國老舊複合建築』。

針對高雄城中城大火，內政部長徐國勇昨赴立院專案報告說，類似城中城的危樓，雙北各有 10 多棟，除了要緊急處理，也將在 1 個月內盤查全國老舊複合用途建築並全數納管，3 個月內完成公安及消防稽查。立委陳玉珍質詢高市府未確實執行消防安

檢，應有責任；內政部次長花敬群強調，單就這件事未必有明確責任。營建署長吳欣修則說，城中城都有申報，但確實沒做到強制處罰。

花敬群稱城中城無明確責任徐國勇也指出，內政部將研議修法《公寓大廈管理條例》，強制老舊複合建物成立管理組織；也已函送《消防法》部分條文修正草案至行政院，針對 2 個以上場所建物及其管理權人不同時，規範分屬建物，實施建物共有部分防火管理、避難訓練，並提出《消防設備人員法》修法草案送立院審議，確保公共場所消防安全設備能維持正常運作。

民進黨立委羅美玲、賴惠員說，因 1995 年以前無法可管，導致 6 都的 7 樓以上建物有成立管委會，台北市應報備 6085 件但已報備僅 2282 件，報備率只有 37.5%，6 都最低，且是 6 都中平均屋齡最老的，高達 7 成建物屋齡超過 30 年。花敬群回應，全國有 8506 棟 7 層樓以上老舊住宅沒設管委會，將優先從複合式住宅修法強制成立管委會。

陳玉珍酸花 護航高雄市府對於高市府今年 10 月赴城中城貼公告要消防檢查，卻因一樓有柵欄阻擋而作罷，陳玉珍認為高市府未確實執行公務，是否有責任？花敬群回應，單純就「貼公告」這件事，「未必有明確的責任」。從建管、消防各方面有不同面向制度，每個縣市政府都有這樣的問題，而「法律責任不是我說了算，我又不是檢察官」。陳反酸花「感受到你護航高市府的苦心」。

吳欣修說，錢櫃大火後就發函請地方政府定期盤查高風險建築物，每年檢討申報狀況，城中城都有申報，「但更積極一點去強制處罰這件事情，這塊沒有做到」。營建署 22 日將與地方政府開會，強調要貫徹《建築法》第 77 條規定，要強制進行工安檢查、申報，不符合就要求改善，若未改善可直接開罰。

行政院長蘇貞昌昨在苗栗表示，全國各種建築老舊閒置、公私雜混、商住併用產生的一些亂象，已請內政部偕同各地方政府，用最快速方法解決排除，內部如有弱勢民眾居住，也要安排給予安心居住。

若有弱勢居民 必須安置台北市目前列管 124 件老舊複合高樓，消防局表示，已清查出 14 處高風險建築物，包含萬華區獅子林大樓、西寧國宅、大安區信維大樓、中正區亞洲廣場大樓等，將全面檢查、優先辦理消防搶救演練。

新北市複合型大樓約 90 棟，其中 30 年以上有 7 棟，包括三重區天台、金國與板橋區忠孝、南門等大樓。新北市工務局長詹榮鋒表示，預計 20 日全數完成安全與消防檢查，針對缺失全面要求改善。

2. 注目新聞：『3 大都更案 房價驚驚漲』

國內三大「最牛」都更案文林苑、永春案、正義國宅，都已完工或接近完工，搭上房市 大多頭列車，房價上漲驚人，永春案「森業永春」幾經波折日前落成，成交價落在每坪 109 萬 138 萬元；「樂揚文林苑」最高價格也站上 8 字頭；「DIAMOND TOWERS 鑽石塔」開價更逾每坪 200 多萬。

由森業營造投入整合開發的「森業永春」，1 月取得使用執照，根據最近實價登錄顯示，累計至今已有 50 多筆實價交易記錄，交易時間從 2019 年 1 月到 2021 年 8 月，成交單價在 每坪 109 萬 138 萬之間，最單高價是 21 樓每坪 138 萬元，成交總價為 5,375 萬元，低樓層的 3 樓實價單價每坪 109 萬元，全案實價揭露金額已經達到 22.5 億元。

已完工五年的「樂揚文林苑」從早期預售每坪約 40 多萬行情，完工後近年普遍在每坪 70 萬元以上。另一件指標大案正義國宅「DIAMOND TOWERS 鑽石塔」預計近期對外銷售，該案是東區正核心少見的大型開發案，結合了百貨商場與豪宅設計規劃，外觀造型搶眼，個案對外銷售價格也將是近年東區新指標，價格可望創下國內都更案的新高。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，三大都更指標案都遇過整合上的複雜問題，不過這 20 年來漫長的整合歷程，搭上這一大波的房地產上漲，房屋單價從二位數飆漲到三位數，房產價值上漲幅度驚人。

✚ 11 月份剪報以地政新聞居多。

1. 注目新聞：『冠德市政廳 創新北商辦新高單價』

商用不動產市場傳出喜訊。冠德建設位於新北市新店的「冠德市政廳」商辦大樓，23 日被老牌食品大廠宏亞砸下 2.79 億元，收購 20 樓及停車位共 525.69 坪，作為企業總部使用；此一交易換算每坪成交價約 56 萬元，「冠德市政廳」平均交易創新北市商辦最高價紀錄。

宏亞 23 日公告，以 2.79 億元買下冠德建設位於新北市新店區

北新路一段「冠德市政廳」20 樓之 2、3、5、6 辦公室及停車位四個，合計買下土地持分 47.93 坪、建物約 525.69 坪。

負責交易案的超營實業董事長楊仁鈞表示，緊鄰捷運站的「冠德市政廳」，是全台第一個整合行政辦公大樓、運動中心、國際商辦及社區住宅大樓的行政園區，一直被視為帶動新店發展的指標大案。

根據內政部實價登錄揭露資訊顯示，「冠德市政廳」辦公大樓已揭露共 12 筆，每坪成交最高價在 27 樓，每坪成交行情約 58.6 萬元；其餘樓層大概分布在 52.8 萬 58.2 萬元之間。

楊仁鈞表示，此次宏亞購置 20 樓辦公室，將作為未來企業總部之用，換算每坪取得價格約 56 萬元，算是符合合理行情，買到算賺到。

業分析，新北市廠辦和商辦行情最高在新店，預售新屋每坪成交價都在 45 萬 50 多萬元，中古屋則在 40 萬 41 萬元；其次是三重，預售新屋每坪約 45 萬 46 萬元；接下來是土城，每坪約 40 萬元。而「冠德市政廳」每坪實際成交落在 50 幾萬元，創新北市最高價紀錄。

設負責的新店區公所公辦都更案，占地面積達 3,631 坪，包括 30 層樓住宅大樓「冠德創新殿」、31 層樓 A 級商辦大樓「冠德市政廳」，以及 5 層樓國民運動中心，總計三大棟建築物，串聯捷運綠線，成為新店的新亮點。其中「冠德市政廳」可售 42 戶，目前已宣告完銷。

2. 注目新聞：『學者：降公告地價 助長房市泡沫』。

台中市長盧秀燕二〇二〇年大幅降低公告地價逾兩成，造成中市府一年少收十七億元地價稅。清大科管學院榮譽教授張金鶚批評，這就是不對的事，公告地價與市價本來就存在一定落差，若無法跟著市價上漲連動、反而調降，就會助長房市泡沫；根據統計，今年迄十月中，上市櫃公司投資台中市土地總交易達四五二億元，不僅年增三成、也超越去年全年。

讓囤地者享更低持有稅，張金鶚批評：非常不智

張金鶚指出，公告地價主要是地價稅的稅基，屬於持有稅，與房市交易、上漲連動較遠；但會讓囤地的地主享受更低的持有稅賦，降低土地利用機會，調降是非常不智的舉動。

瑞普萊坊市場研究部總監黃舒衛分析，相較中市府一年損失十七億元地價稅，中市府近三年來標售土地金額達三六〇億元；因此對地方政府來說，寧願讓建商以高價搶標、願者上鉤，賺進高溢酬，也順便拉高市民對資產增值的期待，短期間可讓三方滿意，當然不願遵循量能課稅原則、甚至全面性加稅，得罪擁屋者。

根據信義全球資產統計，今年來上市櫃公司投資台中土地達四五二億元，年增近三十%，尤其四大重劃區的七期、台中十四期、水湳經貿園區、高鐵特定區，交易規模都超越去年；全台前十大交易台中就占四筆，主要建商也都在台中市大展身手。

12 月份剪報以地政新聞居多。

1. 注目新聞：『公保地過戶卡關 地政局助國賠』。

政府對公共設施用地未徵收情況普遍，坊間稱為公保地，出售時不必繳納土地增值稅，但得用地單位出具未徵收證明，一位楊姓女子要出售桃園市桃園區中山路公保地，卻被市府地政局告知已完成徵收，還要「逕為登記」，但這筆土地先後於二〇一三、二〇一六年轉手，如今第三次過戶卻卡關，質疑明顯是行政疏失造成民眾權益損失。

地政局長蔡金鐘昨表示，以往土地徵收清冊是紙本，並未登錄電腦，買賣過程不一定會發現土地已完成徵收，才會造成烏龍買賣，若導致民眾損失，會協助請求國家賠償，類似案件很多。

地政局地權科長詹君正表示，楊女土地屬桃園區國聖段，地主捐地要辦理容積移轉時，市府都市發展局行文詢問公路總局是否接受，公路總局行文地政局指該土地已徵收，請查明「補償費印領情形」，確定後將土地「逕為登記」為公路總局國有地。

詹君正說，以往沒有電腦的時代，土地徵收作業在地主領取徵收補償款後，會以浮貼方式標註「禁止移轉登記」，可能是翻頁時浮貼掉了，後來才會出現烏龍過戶情形；由於桃市公保地糾

紛多，只能就個案解決。

2. 注目新聞：『官商勾結？旅館用地變千萬豪宅』。

興富發旗下潤隆建設與明緯建設興建的新店「國賓大苑」豪宅，被查出土地使用分區是旅館用地，依規定「不得分戶出售」，新北工務局二〇一三年核發使用執照，疑技術性將規定改為「不得再辦理分戶」讓建商鬆綁，旅館當豪宅賣，涉嫌圖利；檢調昨天搜索約談潤隆負責人蔡聰賓、明緯建設負責人魯鳳雲、田都旅館負責人張堉棠、時任工務局技士潘仕傑等十三人，移送北檢漏夜偵訊。

全案約談六名公務員，除涉變更規定的潘士傑外，還有工務局施工科核章股長、科長；另約談建築師事務所負責人、土地代書查證。「國賓大苑」位於新北市碧潭首排，戶戶有碳酸氫鈉溫泉，屬高房價景觀豪宅，十年前完工交屋；檢調接獲檢舉，該地段是風景區，依規定不能分割轉讓出售，潤隆建設卻將使用

執照變更，旅館用地蓋豪宅來賣，利用模糊廣告宣傳，買方花三、四千萬買的大坪數豪宅，其實只是「旅店宅」產品。

「國賓大苑」基地最早由地主與田都旅館合建旅店，總共一九〇多戶，當時田都旅館申請的使用執照上註記「不得分戶出售」，如果要出售不動產，必須整棟樓處理，不能夠切割出售。

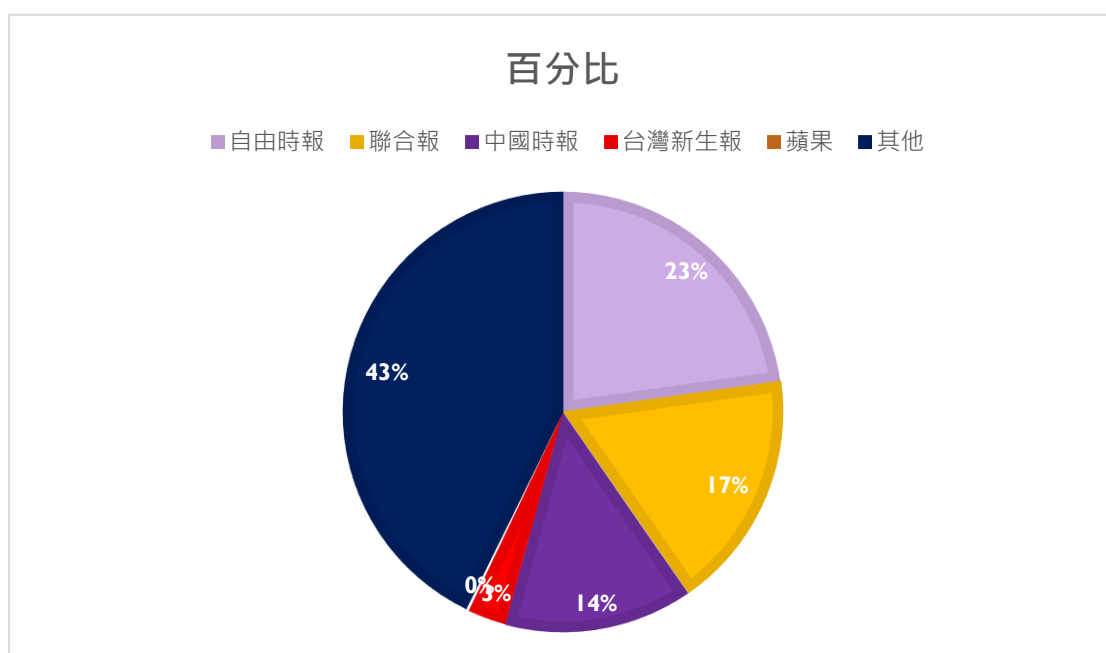
二〇一三年潤隆建進駐開發，將旅館大樓重新規畫，總戶數改為八十八戶，均大坪數格局，礙於使用執照有限制，不能分割出售；同年十一月，潤隆向工務局申請變更使用執照，潘仕傑涉將「不得分戶出售」註記調整為「不得再辦理分戶」，潤隆再去地政事務所辦理分割所有權狀，戶政機關也核發門牌，潤隆順理成章將現有八十八戶房屋分批出售，獲利可觀。潤隆建設昨表示，公司旗下建案均依法辦理，全力配合調查，該事件對公司財務業務無重大影響。

(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、蘋果日報、

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	蘋果	其他報刊
數量(則)	97	75	59	12	1	182
百分比	22.77%	17.61%	13.85%	2.82%	0.23%	42.72%



五、 新店地政 110 年第 4 季發佈新聞稿(依地政局統計發布日期： 110/9/23~110/12/23)

(一)本所自行發佈新聞稿統計：

量/月份	10 月	11 月	12 月	加總/平均
發佈量	1	2	2	5
見報量	0	1	1	2
見報率	0%	50%	50%	40%



✚ 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)	1	0	0	4	0	5
百分比	20%	0%	0%	80%	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	新店地政舉辦杜蕙如彩與墨畫班成果展	10 月 1 日	x	活動辦理

2	新店地政「測量外業為民服務滿意度問卷調查」活動開始囉！	10 月 25 日	x	活動辦理
3	110 年度深坑區地籍圖重測結果 11/17 起公告	11 月 17 日	聯合報	例行業務
4	預售屋交易安全專題講座 名師教您看懂預售屋	12 月 13 日	MyGoNews 奇摩	活動辦理
5	「歡慶聖誕」新店地政義賣活動！	12 月 14 日	x	活動辦理

六、結論

綜上，各項分析以內容來看，以地政新聞 310 則居多，占 72.77%，其他新聞 116 則，佔 27.23%，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 42.72%；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「活動辦理」、「例行業務」為主要發布類別。

七、檢附針對國賓大苑旅館變豪宅新聞之輿情分析

有關新店區「國賓大苑」登記資料及申辦案件歷程說明

110 年 12 月 23 日

有關 110 年 12 月 23 日報載興富發旗下潤隆建設與明緯建設興建新店「國賓大苑」建案涉官商勾結，疑變更使用執照圖利建商一案，謹陳明案情如下：

一、依鈞局 110 年 12 月 23 日電話通知辦理。

二、建物所有權第一次登記情形：

(一)建物第一次測量及建物所有權第一次登記：(如附件 1、2)

經查本所檔存資料，本案建物領有 102 年店使字第 472 號使用執照，前由起造人臺億建築經理股份有限公司委由連滋培地政士檢具使用執照及竣工圖、門牌證明書（新店戶政事務所 102 年 8 月 14 日准予核定編釘）、信託契約書及共有部分分配協議書等文件申辦建物第一次測量及建物所有權第一次登記。有關測量及登記情形分別陳明如下：

1、102 年 10 月 25 日申辦建物第一次測量，經本所依竣工平面圖轉繪檢核無誤，102 年 11 月 4 日准予核發建物測量成果圖。

2、102 年 11 月 6 日申辦建物所有權第一次登記，經審核無誤後，公告期間自 102 年 11 月 11 日起至同年 11 月 26 日止，期滿無人異議，102 年 11 月 27 日准予登記完畢，並於建物登記簿所有權部其他登記事項欄註記為信託財產，委託人「潤隆建設股份有限公司、明緯建設股份有限公司、田都國際旅館股份有限公司」。

(二)依使用執照所載，基地座落為新店區太平段 197 地號，使用分區為「旅館區」，主要用途為「旅館（客房）」，為地上 13 層地下 5 層 1 幢 1 棟 88 戶建物；另其執照加註事項載有「八、旅館申請部分，依新北市政府觀光旅遊局 100 年 9 月 7 日北關管字第 10012111071 號函意旨僅限於 88 戶同時申請為一家旅館辦理。九、本案申請作旅館使用者，不得分戶出售。」，嗣經新北市政府工務局（下稱工務局）102 年 11 月 22 日北工施字第 1023077103 號函准前開加註事項第九項更正為「本案申請作旅館使用，經取得目的事業主管機關核准文件且除原核准 88 戶外，不得再行辦理分戶。」，再予陳明。

(三)查本案申請人雖為同一權利主體，因其係依使用執照所核准 88 戶，申請以區分所有建物型態登記，本所爰依區分所有

建物登記相關規定辦理，於法並無不合；另查工務局雖於所有權第一次登記公告期間將使用執照註記事項「不得分戶出售」更正為「不得再行辦理分戶」，由於該註記係規範起造人使用管理之相關限制事項，除無涉建物所有權第一次登記權屬外，且其更正後即無限制移轉登記，已非屬案件審查事項。又該註記事項內容如有地政機關應配合控管事宜，主管機關本應函知地政機關據以配合辦理，惟經檢視前開案件，工務局並無相關通知函文應審查權屬移轉限制登記事宜，本所依既有法規審查辦理測量及登記作為，並無疏失。

三、辦理分戶情形：

本案建物於辦竣所有權第一次登記後，並未再辦理相關建物分割登記。

四、移轉情形：

本案建物於 102 年間辦竣所有權第一次登記後，業經起造人陸續辦理塗銷信託、買賣登記等案件，現仍有部分建物登載於委託人名下。

五、有關報章媒體報導內容：

有關報載建商更正使用執照註記後，再向地政事務所申辦分割轉讓出售等節，非屬事實，謹證明如下：

查本案建物前由新北市新店戶政事務所個別編釘 88 戶門牌並核發門牌初編證明書，工務局以該結果核發使用執照，起造人並據以向本所申請建物所有權第一次登記，故本批建物於送件申請登記前即已分戶完成；嗣後公告期間，工務局始以 102 年 11 月 22 日北工施字第 1023077103 號函副本通知本所，更正該使用執照原註記事項。經重新檢視原卷內之文件，本所依戶政機關門牌編釘證明及工務局核發使用執照之分戶結果辦理相關測量及審查登記作為，於法並無不合，且工務局更正後之使用執照加註事項已無限制分戶出售，本所嗣後受理相關買賣移轉登記，應無疏失。

綜上，有關前述報導所指註記更正後向本所辦理分割所有權狀等情事與事實未符。