

臺北市政府地政局地價科參訪實錄

111 年度新北市新店地政事務所標竿學習

參訪實錄



參訪日期：111 年 3 月 11 日

領 隊：陳怡潔課長

參訪人員：地價課 葉冠志、劉秉宜、林紘廷、鄒閔祺

目 錄

壹、籌備實紀.....	3
貳、參訪實況.....	6
參、參訪回饋.....	7
肆、結論與建議.....	11

籌備實紀

簽稿併陳

檔 號：111/502/1
保存年限：5年

密等：

日期：中華民國111年2月21日
單位：地價課

承辦人：葉冠志
電話：(02)29172969 分機308

附件：如說明一

主旨：為精進地價及實價登錄業務，並提升為民服務品質，擬訂於111年3月11日(星期五)下午2時至臺北市政府地政局地價科參訪，簽請核示。

說明：

- 一、依本所「標竿學習計畫」辦理(詳附件1)。
- 二、本次參訪擬由本課陳課長怡潔領隊，參訪人員擬以受訓公假辦理差假事宜。
- 三、參訪結束1周內，由參訪人員填寫回饋表，俾利後續製作參訪實錄。

擬辦：奉核後，

- 一、函文臺北市政府地政局。
- 二、另參訪人員名單則彙整後再行提供。

會辦單位：人事室

第1頁 共1頁

葉冠志創 地價課

1116073505 (111/02/21)

新北市新店地政事務所簽辦歷程表

頁 次：第 1 頁 / 共 1 頁

列印日期：111/02/22 14:58

公文文號：	1116073505	承辦機關：	新北市新店地政事務所
承辦單位：	地價課	承辦人員：	葉冠志
主旨：	為精進地價及實價登錄業務，並提升為民服務品質，擬訂於111年3月11日(星期五)下午2時至臺北市政府地政局地價科參訪，簽請核示。		

簽辦機關	簽辦單位	職稱	承(簽)辦人	意見	簽辦時間(起) 簽辦時間(迄)
新北市新店地政事務所	地價課	課員	葉冠志		111/02/21 09:10 111/02/21 09:11
		課長	陳怡潔		111/02/21 09:17 111/02/21 09:28
		人事室	人事管理員 劉賢庭	屆時請依規定至差勤系統辦理受訓公假手續。	111/02/21 15:17 111/02/21 15:17
		地價課	課員 葉冠志		111/02/21 16:03 111/02/21 16:33
	所本部	課長	陳怡潔		111/02/21 16:34 111/02/21 18:57
		秘書	鄭景汎	請改簽稿併陳	111/02/22 09:46 111/02/22 09:46
		地價課	課員 葉冠志		111/02/22 09:46 111/02/22 09:51
		課長	陳怡潔		111/02/22 10:01 111/02/22 12:31
	所本部	秘書	鄭景汎	擬如簽	111/02/22 13:11 111/02/22 13:12
		主任	廖俊隆	如擬	111/02/22 13:46 111/02/22 13:46
		地價課	課員 葉冠志		111/02/22 14:57

簽稿併陳

檔 號：111/502/1

保存年限：5年

新北市新店地政事務所 函(稿)

地址：231229新北市新店區北新路1段86號14樓

承辦人：葉冠志

電話：(02)29172969 分機308

傳真：(02)29146656

電子信箱：ao9506@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：

發文字號：新北店地價字第1116073505號

速別：普通件

☐受文者為民眾或附件有實體

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：素仰貴局地價及實價登錄業務績效卓越，謹訂於111年3月11日下午2時派員前往貴局參訪觀摩學習，祈請不吝撥冗賜教，至紉公誼，請查照。

說明：

一、依「新北市新店地政事務所標竿學習計畫」辦理。

二、參訪人員名單另以電子郵件回復貴局。

正本：臺北市政府地政局

副本：

會辦單位：

第1頁 共1頁



參訪實況



參訪回饋

新北市新店地政事務所參訪回饋表

課室	地價課	姓名	劉秉宜	參訪時間	3月11日
參訪機關	臺北市政府地政局	領隊	陳課長怡潔		
參訪心得	優點	1. 針對市價查估案全面委託估價師，避免球員兼裁判之爭議，且委託不動產估價師公會研究行政條件差異價格調整明細表，並且修訂土地徵收補償市價查估影響地價區域因素評價基準明細表，藉由統一標準減少後續爭議提升效率。此外，送地評會前，組成前期審核小組(成員主要為地評會成員，包括3位估價師、3位學者及1位都發局代表)，藉由前期諮詢會議的審查修改，以利案件評議順利。 2. 臺北市之實價登錄藉由系統的外掛程式，新增歷史高低均價、漲跌幅、近3年均價等資料欄位，提升承辦檢核效率，達到每日揭露之目標，並且針對價格高於均價20%之案件，委請不動產估價師審核提意見判斷揭露與否，藉由客觀的判斷，可減少後續揭露爭議。 3. 檢視行政區區段均衡時，除考量地價占比及波動圖輔助外，也會併同考量現況容積占比(區估外掛)。			
	缺點	無			
建議事項	1. 後續如有適當時機，如法令研商提案建議地政局針對實價登錄價格偏高偏低案件，可與估價師公會合作，藉由估價師之客觀判斷，減少後續揭露爭議。 2. 後續如有適當時機，如法令研商提案建議地政局就市價查估案全面委託估價師查估，或能於地評會前，以組成前期審核小組之方式，先予審核提供意見。 3. 於系統提案時，針對實價登錄檢核檔增加部分欄位(歷史高低均價、漲跌幅、近三年均價等)，增加檢核效率與判斷基準。				
會辦	<input type="checkbox"/> 登記課 <input type="checkbox"/> 測量課 <input type="checkbox"/> 地價課 <input type="checkbox"/> 資訊課 <input type="checkbox"/> 地籍課 <input type="checkbox"/> 其他： (若無，本欄免填)				
單位主管意見	<input type="checkbox"/> 採納，依同仁建議事項辦理 <input type="checkbox"/> 提會討論 <input type="checkbox"/> 不予採納 <input checked="" type="checkbox"/> 其他意見 未來提案至法令研商或區估系統會議討論				
承辦人	課員劉秉宜	課長	地價課課長陳怡潔	研考	林庭羽

新北市新店地政事務所參訪回饋表

課室	地價課	姓名	林竑廷	參訪時間	3月11日
參訪機關	臺北市政府地政局	領隊	陳課長怡潔		
參訪心得	優點	1. 實價登錄檢核作業於區估系統現有功能下，開發價格檢核(歷史高低價、均價、環域價格)功能，提高價格判斷與檢核作業方便性。 2. 與估價師公會密切合作，協力第三方資源，針對有疑義價格多關卡檢核價格合理性與正確性。			
	缺點				
建議事項	1. 可於區估系統提案時，建議加增前開功能，以供地政局未來擴增修區估系統之參考。 2. 可於法令研商提案，討論估價師公會與本市府之合作可能性。				
會辦	<input type="checkbox"/> 登記課 <input type="checkbox"/> 測量課 <input type="checkbox"/> 地價課 <input type="checkbox"/> 資訊課 <input type="checkbox"/> 地籍課 <input type="checkbox"/> 其他：				
	(若無，本欄免填)				
單位主管意見	<input type="checkbox"/> 採納，依同仁建議事項辦理 <input type="checkbox"/> 提會討論 <input type="checkbox"/> 不予採納 <input checked="" type="checkbox"/> 其他意見 未來提案至法令研商或區估系統會議討論				
承辦人	課員林竑廷	課長	地價課課長陳怡潔	研考	林庭羽

新北市新店地政事務所參訪回饋表

課室	地價課	姓名	鄒閔祺	參訪時間	3月11日
參訪機關	臺北市政府地政局	領隊	陳課長怡潔		
參訪心得	優點	1. 於實價登錄檢核部分，台北市所使用之區估系統檢核檔所產製之檢核類型較為完整，可有效節約承辦人查核時間，並降低錯誤率，同時可降低民眾對於實價登錄人為操弄行情之疑慮。 2. 與估價師配合檢核實價登錄不揭露案例，避免僅由地政機關判斷，並可參考估價師判斷理由更掌握市場變動情形。			
	缺點				
建議事項	1. 可增加新北版區估系統檢核檔之功能，增設行情判斷之輔助功能。				
會辦	<input type="checkbox"/> 登記課 <input type="checkbox"/> 測量課 <input type="checkbox"/> 地價課 <input type="checkbox"/> 資訊課 <input type="checkbox"/> 地籍課 <input type="checkbox"/> 其他：				
	(若無，本欄免填)				
單位主管意見	<input type="checkbox"/> 採納，依同仁建議事項辦理 <input type="checkbox"/> 提會討論 <input type="checkbox"/> 不予採納 <input checked="" type="checkbox"/> 其他意見 未來提案至法令研商或區估系統會議討論				
承辦人	課員鄒閔祺		課長	地價課課長陳怡潔	
			研考	林庭羽	

新北市新店地政事務所參訪回饋表

課室	地價課	姓名	劉秉宜	參訪時間	3月11日
參訪機關	臺北市政府地政局	領隊	陳課長怡潔		
參訪心得	優點	<p>1. 針對市價查估案全面委託估價師，避免球員兼裁判之爭議，且委託不動產估價師公會研究行政條件差異價格調整明細表，並且修訂土地徵收補償市價查估影響地價區域因素評價基準明細表，藉由統一標準減少後續爭議提升效率。此外，送地評會前，組成前期審核小組(成員主要為地評會成員，包括3位估價師、3位學者及1位都發局代表)，藉由前期諮詢會議的審查修改，以利案件評議順利。</p> <p>2. 臺北市之實價登錄藉由系統的外掛程式，新增歷史高低均價、漲跌幅、近3年均價等資料欄位，提升承辦檢核效率，達到每日揭露之目標，並且針對價格高於均價20%之案件，委請不動產估價師審核提意見判斷揭露與否，藉由客觀的判斷，可減少後續揭露爭議。</p> <p>3. 檢視行政區區段均衡時，除考量地價占比及波動圖輔助外，也會併同考量現況容積占比(區估外掛)。</p>			
	缺點	無			
建議事項	<p>1. 後續如有適當時機，如法令研商提案建議地政局針對實價登錄價格偏高偏低案件，可與估價師公會合作，藉由估價師之客觀判斷，減少後續揭露爭議。</p> <p>2. 後續如有適當時機，如法令研商提案建議地政局就市價查估案全面委託估價師查估，或能於地評會前，以組成前期審核小組之方式，先予審核提供意見。</p> <p>3. 於系統提案時，針對實價登錄檢核檔增加部分欄位(歷史高低均價、漲跌幅、近三年均價等)，增加檢核效率與判斷基準。</p>				
會辦	<input type="checkbox"/> 登記課 <input type="checkbox"/> 測量課 <input type="checkbox"/> 地價課 <input type="checkbox"/> 資訊課 <input type="checkbox"/> 地籍課 <input type="checkbox"/> 其他：				
單位主管意見	<input type="checkbox"/> 採納，依同仁建議事項辦理 <input type="checkbox"/> 提會討論 <input type="checkbox"/> 不予採納 <input checked="" type="checkbox"/> 其他意見 未來提案至法令研商或區估系統會議討論				
承辦人	課員劉秉宜	課長	地價課課長陳怡潔	研考	林庭羽

結論與建議

本次參訪非常感謝臺北市政府地政局之熱心協助，對於實價登錄業務、市價查估、地價調查及地價調整方面之經驗心得，藉由該次交流，期能藉此汲取該機關創新服務項目及業務服務流程，加以改善精進。

本次前往該局參訪，本所參訪同仁皆獲益匪淺，其經驗值得參考與借鏡。

111 年 3 月 11 日至臺北市政府地政局參訪建議事項一覽表

課室	參訪人員	參訪心得	建議事項	會辦意見	單位主管意見
地價課	劉秉宜	優點： 1. 針對市價查估案全面委託估價師，避免球員兼裁判之爭議，且委託不動產估價師公會研究行政條件差異價格調整明細表，並且修訂土地徵收補償市價查估影響地價區域因素評價基準明細表，藉由統一標準減少後續爭議提升效率。此外，送地評會前，組成前期審核小組(成員主要為地評會成員，包括 3 位估價師、3 位學者及 1 位都發局代表)，藉由前期諮詢會議的審查	1. 後續如有適當時機，如法令研商提案建議地政局針對實價登錄價格偏高偏低案件，可與估價師公會合作，藉由估價師之客觀判斷，減少後續揭露爭議。 2. 後續如有適當時機，如法令研商提案建議地政局就市價查估案全		未來提案至法令研估或區估系統會議討論

課室	參訪人員	參訪心得	建議事項	會辦意見	單位主管意見
		<p>修改，以利案件評議順利。</p> <p>2. 臺北市之實價登錄藉由系統的外掛程式，新增歷史高低均價、漲跌幅、近3年均價等資料欄位，提升承辦檢核效率，達到每日揭露之目標，並且針對價格高於均價20%之案件，委請不動產估價師審核提意見判斷揭露與否，藉由客觀的判斷，可減少後續揭露爭議。</p> <p>3. 檢視行政區區段均衡時，除考量地價占比及波動圖輔助外，也會併同考量現況容積占比(區估外掛)。</p>	<p>面委託估價師查估，或能於地評會前，以組成前期審核小組之方式，先予審核提供意見。</p> <p>3. 於系統提案時，針對實價登錄檢核檔增加部分欄位(歷史高低均價、漲跌幅、近三年均價等)，增加檢核效率與判斷基準。</p>		

課室	參訪人員	參訪心得	建議事項	會辦意見	單位主管意見
地價課	林 紘廷	優點： 1. 實價登錄檢核作業於區估系統現有功能下，開發價格檢核(歷史高低價、均價、環域價格)功能，提高價格判斷與檢核作業方便性。 2. 與估價師公會密切合作，協力第三方資源，針對有疑義價格多關卡檢核價格合理性與正確性。	1. 可於區估系統提案時，建議加增前開功能，以供地政局未來擴增修區估系統之參考。 2. 可於法令研商提案，討論估價師公會與本市府之合作可能性。		未來提案研估至法令區估或系統會討論
地價課	鄒 閔祺	優點： 1. 於實價登錄檢核部分，台北市所使用之區估系統檢核檔所產製之檢核類型較為完整，可有效節約承辦人查核時間，並降低錯誤率，同時可降低民眾對於實價登錄人為操弄行情之疑慮。 2. 與估價師配合檢核實價登錄不揭露案例，避免僅由地政機關判斷，並可參考估價師判	可增加新北版區估系統檢核檔之功能，增設行情判斷之輔助功能		未來提案研估至法令區估或系統會討論

課室	參訪人員	參訪心得	建議事項	會辦意見	單位主管意見
		斷理由更掌握市場變動情形。			
地價課	葉冠志	<p>優點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與不動產估價師公會建立良好公私合作，如統一全市市價查估用之區域及個別因素明細表，並就其他用地類別明訂應採用之明細表，減少承作業者及地政機關審核時間、藉由估價師專業協助判斷實價登錄價格異常案件是否與市價相符，供後續決定是否揭露並減少民眾疑慮。 2. 自行開發區估外掛檢核實價登錄，並就價格部分 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議於適當時機如商法令研建議地政局，可與相關業者合作(新北不動產估價師公會等)，就價格檢核有異常案件，可多方洽詢業者專業意見，供判斷是否符合市場交易行情。並建立全市或分區統一 		未來提案研估議 至法令區會 商或系統會 討論

課室	參訪人員	參訪心得	建議事項	會辦意見	單位主管意見
		<p>提供近3年均價、最高價、最低價、環域均價及與均價差異程度等資訊，減少價格審核時間，且就價格檢核異常部分(與均價差異超過20%)洽詢估價師專業意見供後續是否揭露及解決民眾疑慮之參考。</p> <p>3. 訂定全市統一之裝潢單價及因應市場變動修正建築改良物單價，於買賣實例修正能有所依循。</p>	<p>之市價查估用明細表，避免鄰近案件不同承作業者有不同調整標準，減少疑慮，且於後續救濟答辯亦有所依循。</p> <p>2. 於系統提案時，針對新北版區估外掛檢核程式可新增最高價、最低價及環域均價等資訊，供審視實價登錄價格參考。</p> <p>3. 因四號公報已於110年11月發布修正提高營造或施工費標準表(約20%~40%)，建議於法令研商提</p>		

課室	參訪人員	參訪心得	建議事項	會辦意見	單位主管意見
			案修正本市建築改良物單價。		