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

回 錄

壹	`	籌備	實	紀.	••••	••••	••••	••••	••••	•••••	•••••	••••	•••••	3
貮	•	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

密等:

號:111/502/1 檔 保存年限:5年

簽 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



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:	E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。						

र्क माने कि घड	簽辦單位 職稱 承(簽)辦人 意見		簽辦時間(起)		
簽辦機關	贫 辦 平 位	職稱	承(食)辨入	思兒	簽辦時間(迄)
新北市新店	地價課	課員	葉冠志		111/02/21 09:10
地政事務所					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	劉賢庭	届時請依規定至差勤系統辦理受	111/02/21 15:17
		員		訓公假手續。	111/02/21 15:17
	地價課	課員	葉冠志		111/02/21 16:03
	- 12, - 1				111/02/21 16:33
		課長	陳怡潔		111/02/21 16:34
					111/02/21 18:57
	所本部	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責局。

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
參訪相	幾關	臺北市政府地政局	領隊	陳課長怡潔			
		1. 針對市價查估案	全面委託估價	師,避免球員	兼裁判之爭	4議,且委	奏託
	-	不動產估價師公司	會研究行政條	件差異價格言	周整明細表,	並且修言	丁土
		地徵收補償市價金	查估影響地價	區域因素評价	賈基準明細表	長,藉由終	充一
		標準減少後續爭該	義提升效率。	此外,送地評	F會前,組成	前期審核	亥小
		組(成員主要為地	評會成員,包	包括 3 位估價	師、3位學	者及1位	立都
參	優	發局代表),藉由	前期諮詢會認	義的審查修改	,以利案件	評議順利] •
訪	點	2. 臺北市之實價登錄	录藉由系統的	外掛程式,新	斤增歷史高但	氐均價、 沼	長跌
心得		幅、近3年均價等	ݙ資料欄位 ,	提升承辦檢核	兹效率,達到	每日揭露	客之
22		目標,並且針對信	價格高於均價	20%之案件,	委請不動產	估價師審	筝核
		提意見判斷揭露與	與否,藉由客	觀的判斷,可	丁減少後續招	曷露爭議	0
		3. 檢視行政區區段均	9衡時,除考	量地價占比及	上波動圖輔助	外,也會	併
		同考量現況容積。	占比(區估外掛	計)。			
	缺點	無	į.				2
		1. 後續如有適當時根	幾,如法令研?	商提案建議地	政局針對實	價登錄價	育格
		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。					
建議事		2. 後續如有適當時機	浅,如法令研?	商提案建議地	政局就市價	查估案全	面
事項		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	戈,
- 75		先予審核提供意見] .				
		3. 於系統提案時,	針對實價登錄	录檢核檔增加	部分欄位(歷史高低	均
		價、漲跌幅、近三	三年均價等),	增加檢核效	率與判斷基	準。	
會		□登記課 □測量課	□地價課│	□資訊課 □□	也籍課 □其	他:	
辨				A	(若無	,本欄免	填)
單		□採納,依同仁建	建議事項辦理				
意化	Ĭ	□提會討論					
見主	<u>ا</u>	□不予採納 □ 本 サ カ カ ナ	当ななかった	三千厘 1+16 1+	岛类之次		
	1 400	□其他意見未來找					-
承辦人	14	員劉秉宜 課長	地價課陳怡清	研考	林庭	三羽	

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	参訪時間	3月11	l El
參訪村	幾關	臺北市政府地政局	領隊	陳課長怡潔			
參訪	優點	1. 實價登錄檢核作業 低價、均價、環境 2. 與估價師公會密始 檢核價格合理性與	或價格)功能 切合作,協力	,提高價格判	斷與檢核作	業方便	性。
心得	缺點	*					8
建議事項		1. 可於區估系統提案 區估系統之參考。2. 可於法令研商提案					增修
會辨		□登記課 □測量課	□地價課	□資訊課 □⅓		他:	6 埴)
單位主管意見	4	□採納,依同仁選□提會討論 □不予採納 □工予採納□□其他意見末葉す		育或區位条約			
承辦人	課	課長 課長	地價課陳怡潔	研考	**	庭石	}

新北市新店地政事務所多訪回饋表

課3	至	地價課	姓名	鄒閔祺	參訪時間	3月11日
參訪相	幾關	臺北市政府地政局	領隊	陳課長怡潔		
		1. 於實價登錄檢核部	邻分,台北市)	听使用之區估	5系統檢核權	新產製之檢
		核類型較為完整	,可有效節約	承辦人查核日	寺間,並降化	、錯誤率,同
參訪	優點	時可降低民眾對方	冷實價登錄人	為操弄行情之	之疑慮。	
訪心得		2. 與估價師配合檢核	亥實價登錄不	揭露案例,遏	 免僅由地政	文機關判斷,
13		並可參考估價師判	削斷理由更掌	握市場變動性	青形 。	-
	缺				,	
	點			н	-	
建		1. 可增加新北版區	估系統檢核檔	當之功能,增言	设行情判斷 之	こ輔助功能。
建議事項			45			
		□及打细 □测显细	口上海畑「	□次→□→□ □1	1. 然知 口井	71.
		□登記課 □測量課	山地領珠(□資訊課 □±	也 群 跃 山 具	他•
會						
辨						
			a a		(若無	, 本欄免填)
單位		□採納,依同仁建□提會討論	E議事項辦理			
單位主管意見		□太予授納		0 × 10 + 1/4 1.	+. ←=¥ ≥+≥=	
意見		D其他意見未來指	美军主法定研修	可以随位系统	沉智談討師	P .
承辨人	課	員鄒閔祺 課長	地價課陳怡潔	研考	林友	至初
		A STATE OF THE PARTY OF THE PAR				

新北市新店地政事務所參訪回饋表

 參訪機關 臺北市政府地政局 領隊 陳課長怡潔 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,不動產估價師公會研究行政條件差異價格調整明細表,並且地徵收補價市價查估影響地價區域因素評價基準明細表,藉標準減少後續爭議提升效率。此外,送地評會前,組成前期組(成員主要為地評會成員,包括3位估價師、3位學者及發局代表),藉由前期諮詢會議的審查修改,以利案件評議,指 3 年均價等資料欄位,提升承辦檢核效率,達到每日目標,並且針對價格高於均價 20%之案件,委請不動產估價提意見判斷揭露與否,藉由客觀的判斷,可減少後續揭露爭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,同考量現況容積占比(區估外掛)。 缺點 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備高偏低案件,可與估價師公會合作,藉由估價師之客觀判少後續揭露爭議。 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委託估價師查估,或能於地評會前,以組成前期審核小組之先予審核提供意見。 3. 於系統提案時,針對實價登錄檢核檔增加部分欄位(歷史)價、漲跌幅、近三年均價等),增加檢核效率與判斷基準。價、漲跌幅、近三年均價等),增加檢核效率與判斷基準。 會辦 章 章							
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,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,藉標準減少後續爭議提升效率。此外,送地評會前,組成前期組(成員主要為地評會成員,包括 3 位估價師、3 位學者及發局代表),藉由前期諮詢會議的審查修改,以利案件評議」 2. 臺北市之實價登錄藉由系統的外掛程式,新增歷史高低均價幅、近 3 年均價等資料欄位,提升承辦檢核效率,達到每日目標,並且針對價格高於均價 20%之案件,委請不動產估價超歲是意見判斷區區段均衡時,除考量地價占比及波動圖輔助外,同考量現況容積占比(區估外掛)。 缺無 1. 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為高偏低案件,可與估價師公會合作,藉由估價師之客觀判少後續揭露爭議。 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委託估價師查估,或能於地評會前,以組成前期審核小組之先予審核提供意見。 3. 於系統提案時,針對實價登錄檢核檔增加部分欄位(歷史) 人先予審核提供意見。 3. 於系統提案時,針對實價登錄檢核檔增加部分欄位(歷史) 價、漲跌幅、近三年均價等),增加檢核效率與判斷基準。 □ 量記課 □ 即量課 □ 地價課 □ 資訊課 □ 地籍課 □ 其他: 當檢查 □ 不予採納 □ 以經應已未來擔案至來受所高或區估次紙會議討論 □ 工不予採納 □ 以經應見未來擔案至來受所高或區估次紙會議討論	課室		地價課	姓名	劉秉宜	參訪時間	3月11日
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 地徵收補價市價查估影響地價區域因素評價基準明細表,藉 標準減少後續爭議提升效率。此外,送地評會前,組成前期 組(成員主要為地評會成員,包括3位估價師、3位學者及 發局代表),藉由前期諮詢會議的審查修改,以利案件評議 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 幅、近3年均價等資料欄位,提升承辦檢核效率,達到每日目標,並且針對價格高於均價20%之案件,委請不動產估價 提意見判斷揭露與否,藉由客觀的判斷,可減少後續揭露與 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,同考量現況容積占比(區估外掛)。 無 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。 備高偏低案件,可與估價師公會合作,藉由估價師之客觀判少後續揭露爭議。 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。委託估價師查估,或能於地評會前,以組成前期審核小組之先予審核提供意見。 3.於系統提案時,針對實價登錄檢核檔增加部分欄位(歷史;價、漲跌幅、近三年均價等),增加檢核效率與判斷基準。 「量記課」」對實價學錄檢核檔增加部分欄位(歷史)。價、漲跌幅、近三年均價等),增加檢核效率與判斷基準。 「量記課」」對實價學。與對於核效率與判斷基準。 「對於於一次經濟學與對數學與一次經濟學與對數學與對於不可以與一個學學與對於表質。」 「對於於一次經濟學與對數學與對於學學與對於學學與對於學學與對於學學與對於學學與對於學學與對於學學	參訪機	幾關	臺北市政府地政局	領隊	陳課長怡潔		
 缺點 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經偏高偏低案件,可與估價師公會合作,藉由估價師之客觀判少後續揭露爭議。 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要託估價師查估,或能於地評會前,以組成前期審核小組之先予審核提供意見。 3.於系統提案時,針對實價登錄檢核檔增加部分欄位(歷史清價、漲跌幅、近三年均價等),增加檢核效率與判斷基準。 會辦 章 量 計納,依同仁建議事項辦理 量 基 量 量 量 基 量 基 基 量 基 <	訪心		不動產估價師公 一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	會研究學典前籍資格否與一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個	件差異價格語 區外,包括 3 位移 3 位移 3 位移 3 位移 4 升升承 2 9 %之判 價 占 20 %之判 價 占 地價 出	問整準前 明整準前 明整準前 明 明 明 知 明 知 明 知 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	,並,藉期及議價日價等的統核位利派露審。 此一人都。 跌之核
編高偏低案件,可與估價師公會合作,藉由估價師之客觀判 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 委託估價師查估,或能於地評會前,以組成前期審核小組之 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) 價、漲跌幅、近三年均價等),增加檢核效率與判斷基準。 會辦 □登記課 □測量課 □地價課 □資訊課 □地籍課 □其他: 解 □提會討論 □不予採納 □提會討論 □不予採納 □其他意見未來提案至法会研高或區估資統會議討論			. 20	5 6 世代	計プ	8 .	
單 □採納,依同仁建議事項辦理 □提會討論 □ 本子採納 □ 本子採納 □ 其他意見未來提案至孩宝研高或區估系統會議討論	建議事項		偏高偏低案件,可 少後續揭露爭議。 2.後續如有適當時相 委託估價師查估。 先予審核提供意見 3.於系統提案時,	「與估價師公 歲,如法令研 ,或能於地評 見。 針對實價登錄	會合作,藉由 商提案建議地 會前,以組成 係檢核檔增加	由估價師之客 此政局就市價 成前期審核小 口部分欄位(遊判斷,減 查估案全面 、組之方式, 歷史高低均
單 □採納,依同仁建議事項辦理 意位 □提會討論 見主 □不予採納 □其他意見未來提案至法全所高或區估条然會議討論			□登記課 □測量課	□地價課│	□資訊課 □1		- Marian
A 22 Med Comments of the Comme	音价	T	□提會討論 □不予採納		奇或區估袋紙		· 一个侧 几件)
承辦人 課員劉秉宜 課長 課價課陳怡潔 研考 木木 座 子	承辦人	17	限員劉秉宜 課長	地價課限怡清	研考	林庭	色和

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

一十田	杂 盐	全社 :10/2	建镁电 石	会	留仏十為
課	多訪	參訪心得	建議事項	會辨意	
室	人員			見	意見
地	劉秉	優點:	1. 後續如有		未來提案
價	宜	1. 針對市價查估案	適當時		至法令研
課		全面委託估價	機,如法令		商或區估
		師,避免球員兼裁	研商提案		系統會議
		判之爭議,且委託	建議地政		討論
		不動產估價師公	局針對實		
		會研究行政條件	價登錄價		
		差異價格調整明	格偏高偏		
		細表,並且修訂土	低案件,可		
		地徵收補償市價	與估價師		
		查估影響地價區	公會合		
		域因素評價基準	作,藉由估		
		明細表,藉由統一	價師之客		
		標準減少後續爭	觀判斷,減		
		議提升效率。此	少後續揭		
		外,送地評會前,	露爭議。		
		組成前期審核小	2. 後續如有		
		組(成員主要為地	適當時		
		評會成員,包括3	機,如法令		
		位估價師、3位學	研商提案		
		者及 1 位都發局			
		代表),藉由前期	局就市價		
		諮詢會議的審查			

課	參訪	參訪心得	建議事項	會辨意	單位主管
室	人員			見	意見
		修改,以利案件評	面委託估		
		議順利。	價 師 查		
		2. 臺北市之實價登	估,或能於		
		錄藉由系統的外	地評會		
		掛程式,新增歷史	前,以組成		
		高低均價、漲跌	前期審核		
		幅、近3年均價等	小組之方		
		資料欄位,提升承	式,先予審		
		辨檢核效率,達到	核提供意		
		每日揭露之目	見。		
		標,並且針對價格	3. 於系統提		
		高於均價 20%之案	案時,針對		
		件,委請不動產估	實價登錄		
		價師審核提意見	檢核檔增		
		判斷揭露與否,藉	加部分欄		
		由客觀的判斷,可	位(歷史高		
		減少後續揭露爭	低均價、漲		
		議。	跌幅、近三		
		3. 檢視行政區區段	年 均 價		
		均衡時,除考量地	等),增加		
		價占比及波動圖	檢核效率		
		輔助外,也會併同	與判斷基		
		考量現況容積占	準。		
		比(區估外掛)。			

課	多訪	參訪心得	建議事項	會辨意	單位主管
室	人員			見	意見
地價課	林廷紘	優別	時增能政擴估參可研案價, 就 局增系考於 高討師以 局增系考於 高討師 就 所 的		未至商系討來法或統論提令區會案研估議
地價課	鄒祺	優1.	檔之功能,增 設行情判斷之		未至商系討來法或統論案研估議

課	多訪	參訪心得	建議事項	會辨意	單位主管
室	人員			見	意見
		斷理由更掌握市 場變動情形。			
地價課	葉 志	優1. 電台市域細地用承機籍助價否眾自掛: 不會合市域細地用承機籍助價否後露處開核產立如查個並別明業審估判格與續並。發實估良統估別就明表者有價與一用因其訂,及核師實常價定少 估價價好一用因其訂,及核師實常價定少 估價	法建局關作動師等格異件洽專見是市行令議可業新產公,檢 常可詢 業供否場情研地與者北估 就核 多業 判符交並商政相合不價會價有案方者意斷合易建		未至商系討來法或統論案研估議
		掛 檢 核 實 價 登 錄,並就價格部分			

課	參訪	參訪心得	建議事項	會辨意	單位主管
室	人員			見	意見
		提供近 3 年均	之市價查		
		價、最高價、最低	估用明細		
		價、環域均價及與	表,避免鄰		
		均價差異程度等	近案件不		
		資訊,減少價格審	同承作業		
		核時間,且就價格	者有不同		
		檢核異常部分(與	調整標		
		均價差異超過	準,減少疑		
		20%) 洽詢估價師	慮,且於後		
		專業意見供後續	續救濟答		
		是否揭露及解決	辯亦有所		
		民眾疑慮之參考。	依循。		
		3. 訂定全市統一之	2. 於系統提		
		裝潢單價及因應	案時,針對		
		市場變動修正建	新北版區		
		築改良物單價,於	估外掛檢		
		買賣實例修正能	核程式可		
		有所依循。	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。		
			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		

課	參訪	參訪心得	建議事項	會辨意	單位主管
室	人員			見	意見
			案修正本		
			市建築改		
			良物單價。		