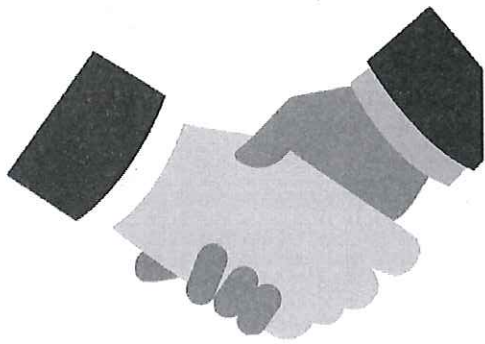
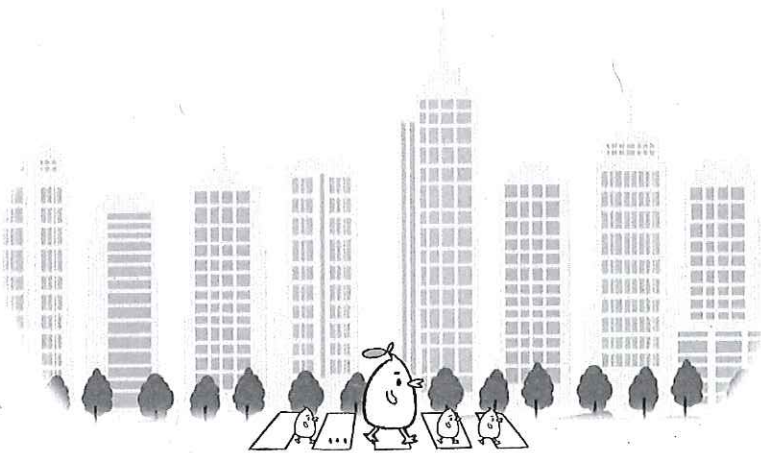




不動產仲介經紀業 不動產代銷經紀業 租賃住宅服務業 座談會



主席：何憲棋處長
日期：114年3月27日



新竹市政府
Hsinchu City Government



新竹市政府
Hsinchu City Government

座談會議程

- 1 • 主席何處長致詞
- 2 • 理事長致詞
- 3 • 市政執行
- 4 • 業務宣導
- 5 • 臨時動議



新竹市政府
Hsinchu City Government

➤ 議程一

主席何處長致詞



3



新竹市政府
Hsinchu City Government

➤ 議程二

仲介經紀商業同業公會

李天保 理事長致詞

4



新竹市政府
Hsinchu City Government

代銷經紀商業同業公會

黃兆堂 理事長致詞

5



新竹市政府
Hsinchu City Government

租賃住宅服務商業同業公會

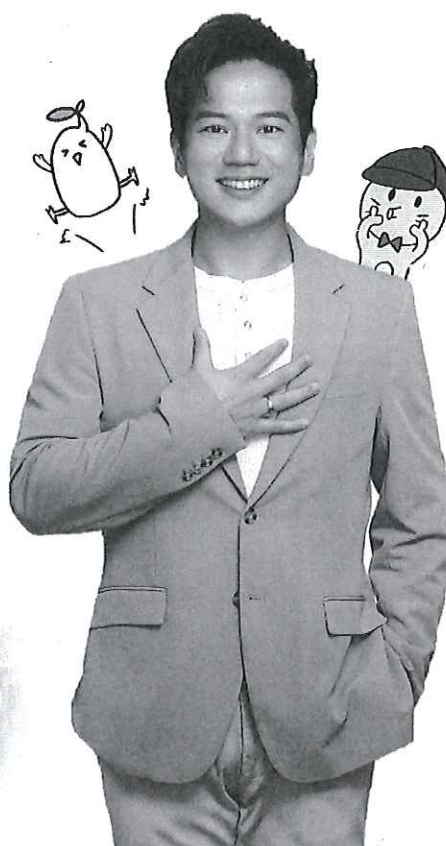
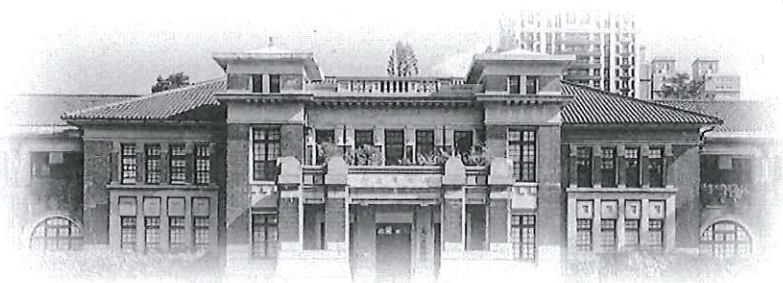
曾建樺 理事長致詞

6



➤ 議程三

市政執行



7



交通暢行-慈濟路、關新路、慈祥路先行通車

■ 積極協調

- 原訂114年下半年啟用之慈濟路、關新路延伸段及慈祥路延伸至埔頂路段，協調重劃會調整工序，提前至113年先行開放通車
- 協調各管線事業單位、臺鐵局、經濟部二河局、新竹縣政府、農田水利署...等各單位，共辦理111次相關協調會議及會勘

■ 執行成果

- 慈濟路及關新路於113年2月2日通車，慈祥路延伸至埔頂路段於12月17日通車，以紓解關埔地區交通壅塞問題



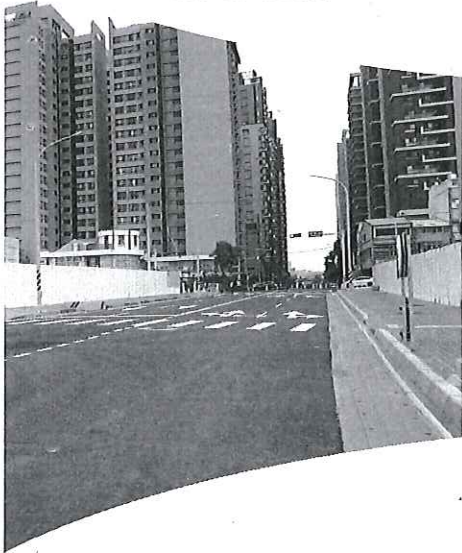
8



市政執行

交通暢行-慈濟路、關新路、慈祥路先行通車

慈濟路



關新路



慈祥路



9

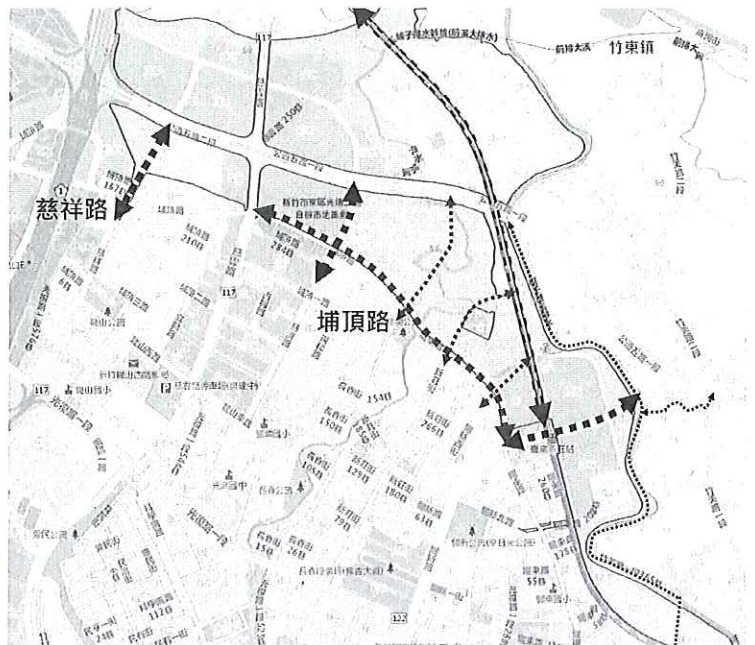


114年度規劃

業務規劃-廣續督辦民間自辦重劃

光埔二期自辦市地重劃案

- 未來將接續辦理埔頂路與關東路拓寬、台鐵內灣支線下方平面道路及光復路一段30巷等多條計畫道路新闢及既有道路改道工程，以逐步紓解關埔地區交通壅塞問題。
- 目前工程進度截至114年2月達79%，預計4月辦理工程查核，進度達75%，得辦理核定負擔總計表及土地分配公告作業。



10



市政執行

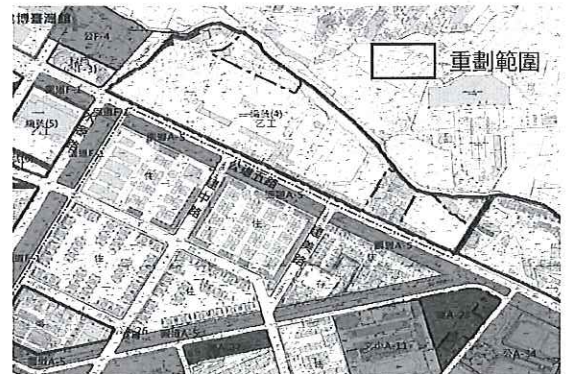
產業創新-中油油庫市地重劃案

■ 積極協調

- 協調中油公司同意參與
- 爭取國家太空中心TASA進駐

■ 重劃效益

- 活化土地，規劃科技商務區6.87公頃，打造下一個世代的創新產業園區
- 均衡學區，以市地重劃解決就學需求
- 推動社宅政策，提供0.34公頃社福用地



項目		面積(公頃)	百分比(%)
分區 公共設施 用地	科技商務區	6.87	60.30
	道路用地	0.43	3.82
	公兒用地	2.67	23.46
	文中小用地	1.07	9.42
	社福用地	0.34	3.00
	小計	4.51	39.70
合計		11.38	100
			11



114年度規劃

業務規劃-中油油庫地區公辦重劃案

舉行座談會

114年4月

發布都市計畫變更及核定重劃計畫書

114年6月

重劃工程施工

114年12月

市地重劃配地點交作業

115下半年



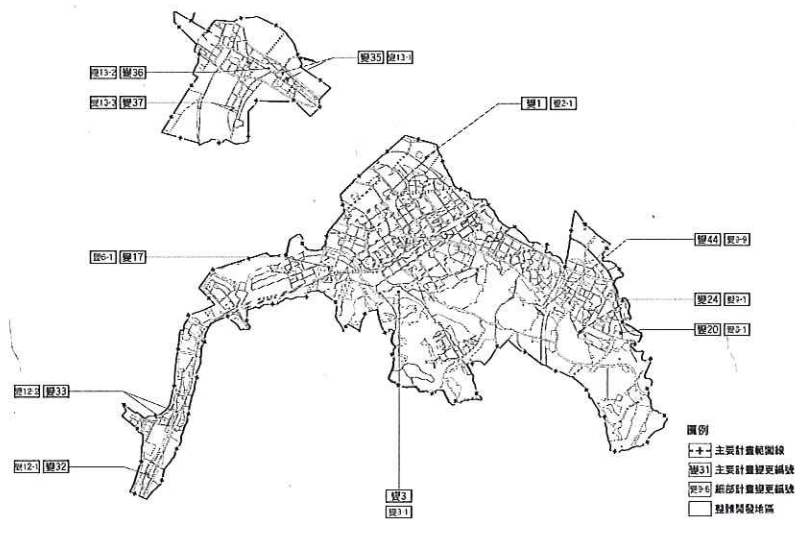


市政執行

宜居永續-公設解編、還地於民

計畫內容

- 逾25年未取得之公共設施保留地，透過公辦市地重劃方式解編，還地於民，並促進土地活化，加速地方發展
- 都心生活圈6案，海濱生活圈5案，共11案，總面積約9.9公頃



13



市政執行

宜居永續-公設解編、還地於民

後續預訂作業

- 目前規劃先行辦理4案，面積合計約7公頃，預計114年4月辦理地主意願調查座談會
- 後續依地主意願、開發急迫性及人力配置情形擬訂優先順序，辦理公辦市地重劃開發作業



14



市政執行

業務規劃-未來發展地區(頭前溪沿岸地區)

計畫內容

- 市府都發處啟動頭前溪沿岸地區新訂都市計畫作業，刻正辦理國家重大建設認列、整體開發方式、財務可行性等評估規劃
- 計畫範圍總面積約393公頃



15



市政執行

業務規劃-未來發展地區(光埔三期)

計畫內容

- 市府都發處啟動光埔二期自辦市地重劃區北側農業區整體開發可行性規劃
- 計畫範圍總面積約70公頃
- 已於114年1月15日辦理2場居民座談會，廣納地方意見，作為後續可行性規劃參考



16

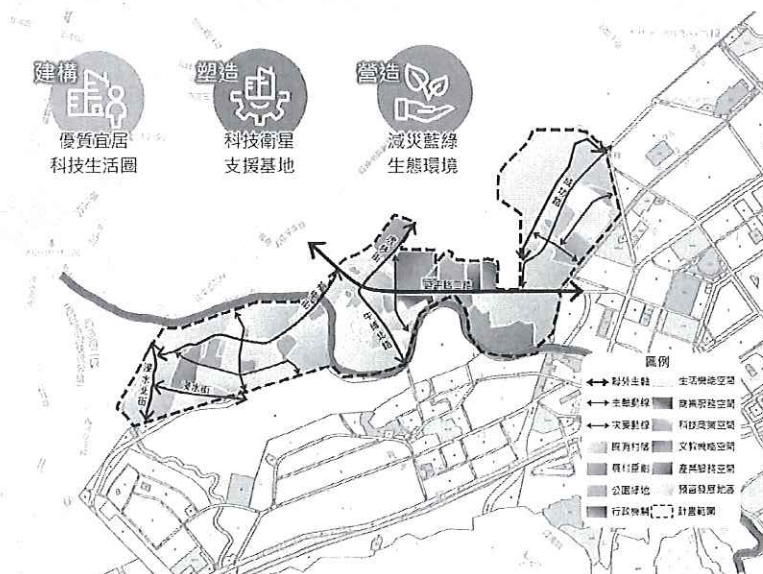


市政執行

業務規劃-未來發展地區(機場南側地區)

計畫內容

- 市府都發處啟動機場南側地區新訂都市計畫可行性規劃
- 計畫範圍總面積約217公頃
- 已於114年3月4日辦理地方民眾座談會，廣納地方意見，作為後續可行性規劃參考



17



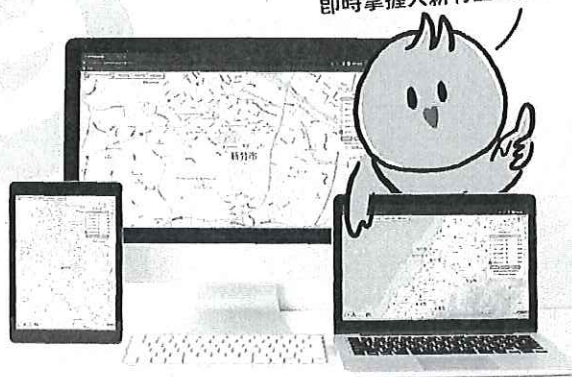
智慧宜居
幸福Ing

Google 關鍵字: 幸福宜居、eghouse

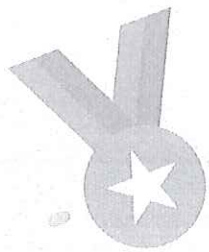
新竹市 幸福宜居網再進化

優化民眾版操作界面，以簡單直覺的方式查詢

民眾可透過不同的行動裝置
即時掌握大新竹生活圈最新資訊!



18



2024 HSINCHU CITY
新竹市幸福宜居網2.0
榮獲

★ AWARDS ★
中華空間資訊學會第1屆
空間資訊永續應用獎
The Chinese Geoinformatics Society

★ AWARDS ★
中華民國地籍測量學會第10屆
金界獎
Chinese Society Of Cadastral Survey

★ AWARDS ★
台灣地理資訊學會第20屆
金圖獎
Taiwan Geographic Information Society

歡迎探索卓越成就
感受幸福宜居的魅力！

 新竹市幸福宜居網
eghouse.hccg.gov.tw



新竹市政府
Hsinchu City Government

19



新竹市幸福宜居網2.0



以數位化地籍圖、地政資料及電子地圖為基礎、整合都市計畫使用分區、空照圖、地標及 Google 街景等，透過不同圖層套疊方式，提供土地及建物的相關資訊，也滿足民眾以區域、物件類型、交易時間、面積、屋齡、單價、樓層等多條件自選方式，找到宜居的家。

20



系統功能介紹



全國首創

提供跨區域的多樣化資訊

縣市GIS平台中，全台第一個提供跨不同行政區的查詢服務，民眾端有4大類一共139個公開圖層。公務端則有5大類，共149種圖層。



全國首創

三維建物展示及創新

全台第一以實際建物測量成果圖三維化為基礎建立之立體建物模組，目前約有2,247個社區已三維化，計31,918個建號。



全國首創

三維建物加值應用

將實價登錄資料置入三維建物立體圖資，並提供總價、每坪單價等20餘項相關資訊供查詢，加入人口屬資料共4類。



全國首創

文化資產及特色建築保存

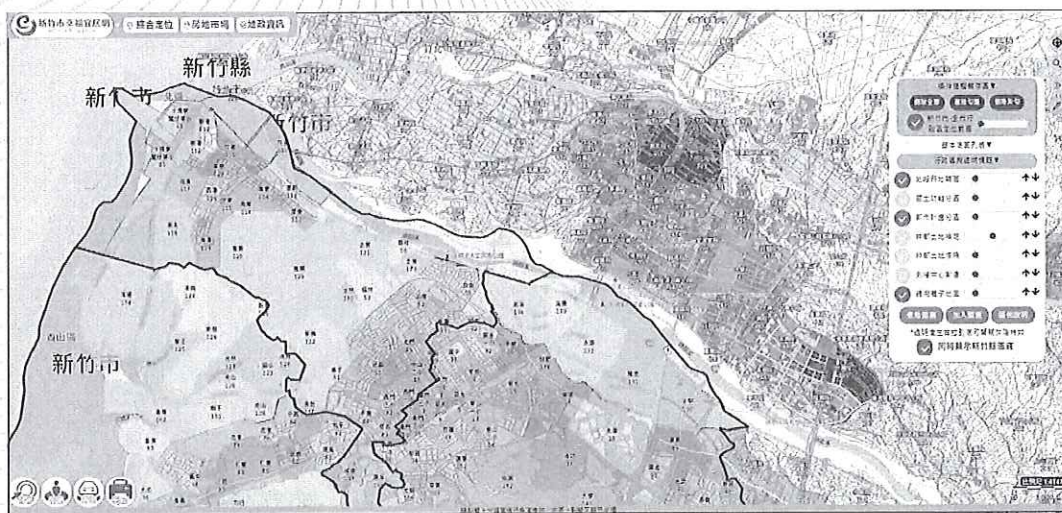
以UAV攝影測量及三維點雲等方式進行，共有40棟古蹟及特色建築已完成建置。

• 未來推動方向 三維建物應用加值、三維建物外觀擬真。



跨縣市GIS平台

跨縣市、跨單位、整合中央資源



新竹縣也查得到喔





三維建物展現



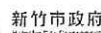
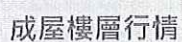
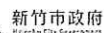
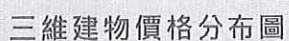
三維實價登錄

1081101交易資訊

交易標的	地籍+建物
標的筆數	土地1建物1項值1
宗地年月	11205
交易日期	1081101
特約區	湖濱區
房屋地段	湖濱段
地籍號	湖濱段地1050-1127647117736
建物位置	新竹市新竹市湖濱三路30號二十層樓之8
樓層樓數	二十四層+72.46(平方公尺)
樓層樓數	29層
交易價格	
完工日期	1120530
總價(萬)	1168.00
每坪單價	278802元
土地面積	9.845平方公尺 (2.97坪)
建物面積	154.328平方公尺 (46.68坪) 市價面積(47.73坪)
土地用途	【商二種用途】(9.85(平方公尺))
建物用途	住宅大樓 - 3房、2廳、2廁、有隔間 / 有電梯、面積單
主要用途	其他登記事項
建物用途	經濟住宅用途
單位資訊	板橋平面(地下室三層)市價單價計價 1300000.0
單位資訊	
建物編號	A10A11205250105-01-1532



切片功能分戶更明顯





➤ 議程四 業務宣導



27



地籍測量法規修正及配套措施

■ 申請「鑑界」應指定需鑑定之界址點

1. 土地複丈規費服務網提供鑑界複丈規費試算功能，並可能試算結果下載列印，併同申請書送件，可避免退補繳規費情形。
2. 實地測量時倘申請人增加需鑑定之界址點數量，或需鑑定界址點與原申請內容不符者，登記機關應依規定通知補正。

■ 制式界標免自備

申請土地複丈所繳納之複丈費（施測費）已計入制式界標成本
地政事務所將提供制式界標給予申請人自行埋設使用

■ 282條之3簽證建物標示圖 免辦理建物第一次測量

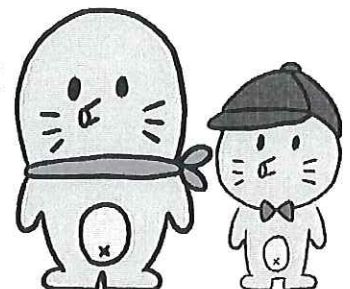
建築師、測量技師、測量相關簽證之專門職業及技術人員

■ 檢附專共有圖說辦理區分所有建物共有部分

辦理公寓大廈建物測繪登記請檢附建管單位核章(騎縫章或竣工副本圖章)之專共有圖說，明確區分出大公及小公之範圍

■ 土地複丈規費（鑑界、分割）服務

<https://easymap.land.moi.gov.tw/BSWeb/>



28

■ 平均地權條例第79條之1私法人購買住宅許可制

依「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」須經許可之情形

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序:0004

登記日期:民國112年12月25日

登記原因:買賣

原因發生日期:民國112年10月18日

所有權人:

統一編號:

住址:

權利範圍:全部*****1分之1*****

相關他項權利登記次序:0001-000

其他登記事項:本建物所有權受平均地權條例第79條之1第3項規定限制，於登記完畢後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

▲ 辦竣登記後5年內不得移轉(含信託)

本建物所有權受平均地權條例第79條之1第3項規定限制，於登記完畢後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。



29



地籍異動即時通

■ 申請辦法

地所臨櫃/線上申辦/併土地登記案件申請

■ 案件適用類型

買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、抵押權設定、查封、假扣押、調解移轉、判決移轉、和解移轉、書狀補給

■ 通知方式

案件於「收件」、「異動完成」時，以簡訊或電子郵件主動通知

免費服務



地籍異動即時通, 防詐騙保財產



30



健全房市5大措施

■ 限制預售屋換約轉售 (預售屋或新建成屋)

1. 夫妻、直系血親等情形可免經申請轉讓
2. 6種特殊情況應申請轉讓許可(每2年僅能轉讓1戶)

■ 重罰炒作行為

哄抬炒作行為可按交易戶數處罰最高5,000萬元，並限期改善，違者可連續處罰

■ 建立吹哨者制度

1. 尚未獲悉事證前，敘明違規事實並檢具證據資料(限非公開之資訊)檢舉
2. 經本府查證屬實並裁罰確定且完成收繳者，可依法發給檢舉獎金

■ 管制私法人購屋

購買住宅用房屋需經許可、5年內不得移轉(含信託)、讓與及限制登記

■ 預售屋解約申報

買賣契約若解約，建商應於30日內申報登錄，最高罰款15萬



31



限制預售屋換約轉 售情形 I

夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受是毋須經本府許可的喔。
(內政部114.1.14.113267356令)



■ 非自願離職

逾六個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上

■ 重大傷病或特定病症(本人或家庭成員)

- 重大傷病通知書：罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，符合全民健康保險法所稱重大傷病
- 醫囑：經衛福部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要

■ 因原居住處災害損壞，須另行租屋者

- 房屋受災損壞照片、所有權登記或稅籍資料及租屋之租賃契約書等

32



限制預售屋換約轉 售情形 II

夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受是毋須經本府許可的喔。
(內政部114.1.14.113267356令)



■ 因意外事務致他人死亡或重大傷害

- 意外事故原因證明文件(事故報案紀錄單、現場照片或起訴書等)
- 第三人死亡證明或醫療機構開具之證明
- 非本人為家庭成員須另附戶籍資料

■ 買受人死亡、契約讓與、轉售或變價分配

比照繼承案件

■ 共同買受人間之讓與或轉售

聲明書

33



預售屋契約常見錯誤樣態 I



房地標示及停車位規格

- 停車位長、寬、高未填列、面積計算錯誤

建材設備及其廠牌、規格

- 同等、同級品設備替代或廠牌標示不明確。(例如：電器設備有A、B或C 品牌，即應以所列廠牌施工，不得以同等或同級品設備替代之)
- 特約事項 賣方保有修改權，遺漏記載「以不違反廣告真實性」為原則。

驗收

- 未於交屋前完成修繕，要求買方接收有瑕疵之房屋(例如：約定驗收單上所列舉之應改善事項如改善結果未達標準，不得作為拒絕交屋之理由)(內政部113年8月版本)
- 將賣方通知進行驗收手續時，應依約「接通自來水、電力」，變成「自來水、電力達成可接通狀態」(內政部114年1月版本)

34



預售屋契約常見錯誤樣態 II

預收管理費

- 預收管理費應於 交屋日起 按月繳附(預售屋應記載§16)
- 建議將預收管理費 時間、汽車停車位、機車停車位明確記載。(例如 6個月、新台幣000/月)

其他

- 「房地」與「房屋」容易寫錯，例如 賣方逾期末開工、每逾1日應按已繳房地價款...、交屋保留款為房地總價百分之5、賣方得沒收依房地總價款等。
- 建議將驗收標準另訂驗屋標準表，因限制消費者驗屋方式依行政院消保處意旨係對消費者不利之解釋。

35



廣告不實

經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。
前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。
(不動產經紀業管理條例§21)

名稱



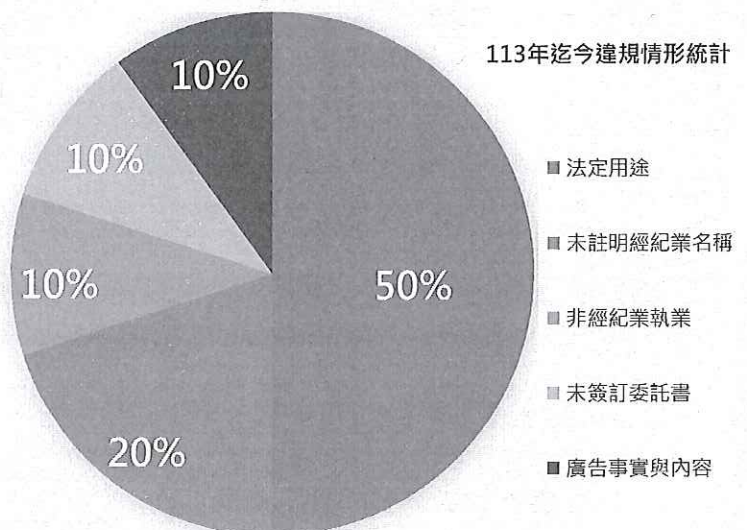
直營或獨立品牌店

〇〇不動產仲介經紀股份有限公司
簡稱為〇〇不動產(股)公司，得
適度簡化



加盟店或加盟經營

除依直營店方式註明經紀業名稱外，
應另標明加盟店或加盟經營字樣

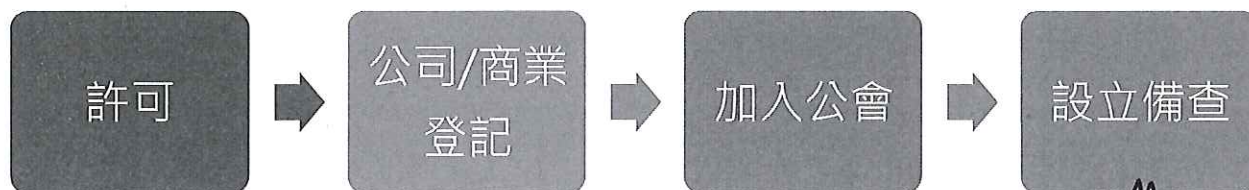


36



廣告銷售資格

- 非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。
- 案例 企業社是否可從事仲介業務？



37



廣告圖說錯誤態樣

獨家!000高樓三房附停車位



1XXX萬元
(含車位價格)

3房0廳0衛
格局0年
屋齡0年



王小錢
經紀業：000地產公司
金牌錢鼠

現況：住宅(預售屋免填) 型態：電梯大樓
管理費：000/月 法定用途：辦公室

裝潢程度：中等

屋況特色：距離巨城000分鐘車程...

38



實價登錄/解約申報

■ 預售屋·租賃·轉租

實價登錄申報期限自簽約日(含)起30日
逾期申報預售屋罰3萬元起，租賃罰1萬元起

■ 預售屋買賣契約解約申報

申報義務人為「銷售預售屋者」(即建商)
應30日內申報

■ 注意關鍵

- 涉及「價格」及「面積」的申報資訊不實
將直接開罰3~15萬元
- 常見錯誤提醒：預售屋共有部分面積欄位
要記得納入不具獨立權狀的車位面積



實價登錄申辦系統



39



實價登錄A2更方便!



A 2 是什麼?
線上登錄，紙本送件!
(地政線上申辦系統)

好處

系統會自動檢核申報資料有無漏填
及邏輯錯誤，能大幅減少錯漏情形!

統計

地所發現申報書內容有修正
且修正處經申報代理人蓋章，
櫃台人員將逕為修正更改，
免重新線上登錄。

精進作為

據統計
113年A2有9401件
A3(紙本)送件仍有852件(9%)!





個資安維計畫範本及內部自主稽核表

○○○公司（商號）個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法（不動產經紀業範本）⁴

111年3月8日修正⁴

壹、經紀業之組織、規模及特性⁴

一、組織型態：股份有限公司、有限公司或獨資（合夥）商號⁴

二、經營型態：直營/加盟⁴

三、資本額：新台幣○○○萬元整⁴

四、處所地址：○○市○○區○○路（街）○○段○○號○○樓⁴

五、代表人（負責人）：○○○⁴

六、員工人數：（可記載一定範圍之人數）⁴

七、特性：居間/受託代理銷售⁴

貳、個人資料檔案之安全維護管理措施（計畫內容）⁴

一、管理人員及資源⁴

不動產經紀業個人資料管理內部自主稽核表⁴

稽核項目 ⁽⁴⁾	辦理情形 ⁽⁴⁾			發現說明 ⁽⁴⁾
	是 ⁽⁴⁾	否 ⁽⁴⁾	不適用 ⁽⁴⁾	
一、管理人員及資源 ⁽⁴⁾				
(一)是否至少配置1名管理人員，負責規劃、訂定、修正與執行個人資料檔案安全維護計畫（以下簡稱安維計畫）及業務終止後個人資料處理方法（以下簡稱處理方法）等相關事項，並定期向負責人提出報告？ ⁽⁴⁾	☐	☐	☐	☐
(二)是否訂定個人資料保護管理政策，並公告於營業處所適當之處或網站，使其所屬員工均能知悉？ ⁽⁴⁾	☐	☐	☐	☐
二、個人資料之範圍界定與清查 ⁽⁴⁾				
是否定期查核確認所保有之個人資料範圍，並納入安維計畫及處理方法之範圍？ ⁽⁴⁾	☐	☐	☐	☐
三、風險評估及管理機制 ⁽⁴⁾				
是否就所界定之個人資料範圍及利用個人資料之流程，評估可能發生之風險？ ⁽⁴⁾	☐	☐	☐	☐
十一、個人資料安全維護計畫與整體持續改善 ⁽⁴⁾				
(一)是否依公司（商號）之規模、特性，保有個人資料之性質及數量等事項，訂定適當之本計畫及處理方法？ ⁽⁴⁾	☐	☐	☐	☐
(二)是否隨時參酌業務及本公司所訂安維計畫及處理方法執行狀況、社會輿情、技術發展及相關法規訂修等因素，檢討所定安維計畫及處理方法，必要時予以修正？是否於規定時間內將修正後之安維計畫及處理方法報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查？ ⁽⁴⁾	☐	☐	☐	☐
(三)是否訂定業務終止後，所保有個人資料之方法、時間、地點及證明銷毀之方式；移轉時其移轉之原因、對象、方法、時間、地點及受移轉對象得保有該項個人資料之合法依據；或其他刪除、停止處理或利用之方法、時間或地點；上開軌跡資料、相關證據及紀錄，應至少留存五年？ ⁽⁴⁾	☐	☐	☐	☐

不動產經紀業名稱：⁴

公司（商號）稽核人簽章：⁴

公司（商號）負責人簽章：⁴



新竹市政府
Hsinchu City Government

附件5

附件5：內控內稽措施

※本範本適用於風險低或小型業者，請全面檢視並依實際情形製作。（參照版本：113.07）

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐 內控內稽措施（參考範例）

訂定更新日期： 年 月 日

☐地政士事務所名稱：_____

☐不動產經紀業名稱：_____

法遵（專責）人員：_____

員工數量：_____人

主管/專責人員簽章：_____

附件6：內部稽核表

※本範本可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度3

防制洗錢及打擊資恐工作

壹、風險評估

風險評估表：

低風險之措施（請打

措施。）

採取降低風險措施

行交易前，應取得高

2.會採取合理措施瞭解客

之交易

人親自

客戶審

確認其

風險有疑

識身分

8.對於代理人或法人客

得處分之證明文件。

非實地抽查：（前1年度10月至隔年3月）

由本府每年抽查10%本市經紀業者

實地抽查：（8月至11月）

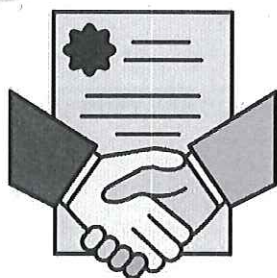
由內政部依當年度非現地查核對象中風險較高、缺失較顯著者，列入實地抽查對象。

實地訪查應準備之文件：

風險評估表、留存之客戶身分資料與交易紀錄、內部稽核等，計畫及文件可至地政處官網 - 表單下載 - 地價科使用。



定型化契約



定型化契約應符合
應記載及不得記載事項



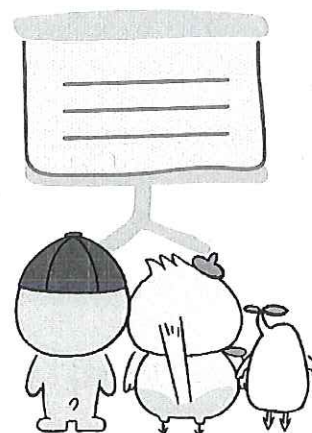
代銷業	預售屋買賣定型化契約 成屋買賣定型化契約
仲介業	不動產委託銷售契約、不動產說明書、住宅租賃定型化契約
代管業	租賃住宅委託管理定型化契約
包租業	住宅包租契約
	住宅轉租定型化契約

43



新竹市政府
Hsinchu City Government

➤ 議程五 臨時動議



44

會議結束 感謝參與



45

華麗起飛

SANRIO CHARACTERS
Welcome to a neat, sweet, cozy & kind, colorful world!

飛翔樂園
風城的孩子都會飛翔
HSINCHUCITY
2025新竹市兒童遊藝節

4/3-4/6
10:00-17:00
新竹公園

樂團舞台 故事劇場 藝術互動體驗 星空電影院

童趣彩虹市集 奇幻冒險遊具 親子沉浸劇場

新竹市政府
Hsinchu City Government

© 2025 SANRIO CO., LTD. APPROVAL NO. ST25026003

廣告

46

