

臺中市政府地政局115年度施政計畫

壹、前言

地政業務為市政建設之重要基礎，本局為全市土地管理機關，業務涵蓋地籍、地價、不動產交易、測量、土地編定、地權、資訊、重劃、區段徵收、工程管理等，與不動產交易安全、市民產權保障、地方建設推動及區域均衡發展息息相關。本局秉持市長「溫暖臺中、親如家人」之施政理念，遵循15項幸福政見，以六大核心價值「陽光透明、城鄉共好、幸福樂活、專業準確、優化創新、數位治理」推動地政業務，配合中程施政計畫及核定預算額度，編定115年度施政計畫，共計11項施政目標與策略、27項重要計畫。

本局持續辦理穩固地籍資料、合理地價查估及保障交易安全等基礎業務。為守護市民財產權益，強化識詐能力，積極推廣三大防詐措施，並建構跨機關聯防機制共同阻詐，以有效降低民眾遭詐風險，同時強化不動產交易資訊公開透明，落實不動產業者輔導及查核；此外，致力將智能技術導入地政服務，以優化服務流程及提升行政效能。土地開發方面，賡續辦理市地重劃及區段徵收，落實開發效益與永續經營並重，期打造優質生活環境，共築宜居幸福臺中。

貳、年度施政目標及策略

一、15項幸福政見

(一)2-1-5都市空間開發-烏日前竹地區區段徵收

本案開發面積計110.57公頃，採區段徵收方式整體規劃，為烏日地區打造兼具景觀與機能的水岸宜居環境。同時配合中央治水政策，成功取得旱溪河道截彎取直工程所需用地，有效改善前竹地區長期淹水風險與景觀紊亂情形，進一步提升都市防災韌性與環境品質。工程進度推進同時，將接續辦理抵價地抽籤分配及土地點交作業。

(二)2-1-6都市空間開發-烏日九德地區區段徵收

本案開發面積29.87公頃，透過區段徵收整體開發，有效銜接縫合都市計畫與周邊重劃區，形塑方整街廓，提升土地使用效率。基地鄰近捷運綠線九張犁站、九德站及臺鐵共構大慶站，具備完善的大眾運輸機能，將帶動烏日地區繁榮發展，打造現代化宜居環境。全區土地已完成用地取得，並於113年11月21日正式動工，將賡續辦理區段徵收後地價評定作業。

(三)14-6-2道路智能平整計畫

提升區域環境及景觀品質，配合計畫道路斷面及街廓發展特性，統合公共設施管線於一結構體，並減少人（手）孔蓋露出數量，本市區段徵收及公辦市地重劃工程，配合將共同管道工程納入公共工程的範疇進行施作，以提升管線通暢與維修效率、減少道路挖掘，增加路面平整度，讓用路人更舒適。

(四)14-7-1數位地籍智慧測量計畫

為落實數位地籍智慧測量，持續推動地籍圖重測、圖解地籍整理區重測及圖籍整合套疊等計畫，全面提升圖籍精度，強化多元圖資整合與加值應用，促進政府圖資共享運作效益，打造安全、宜居之智慧城市。

二、重劃共好，繁榮共享

(一)第14期美和庄市地重劃

辦理第14期美和庄市地重劃地籍測量及土地登記作業，異議案件依規辦理調處作業。

(二)第15期大里杙市地重劃

辦理第15期大里杙市地重劃地籍測量及土地登記作業，異議案件依規辦理調處作業，並針對區內尚未完工之區域辦理整合標工程。

三、合理調整公告土地現值及公告地價

(一)核實調整公告土地現值，落實漲價歸公

本局將蒐集並檢核不動產成交案件實際資訊，據以調查地價動態，掌握地價變動情形，將地價相近的土地劃設為同一地價區段，經估計區段地價後，提送地價評議委員會評定，依評定結果編製土地現值表，於115年1月1日公告，作為課徵土地增值稅之依據，落實漲價歸公之政策目標。

(二)合理調整公告地價，兼顧地方財政與民眾負擔

公告地價為課徵地價稅之依據，調整時將綜合考量「當年公告土地現值」、「前次公告地價」、「地方財政需求」、「社會經濟狀況」及「民眾稅負承擔能力」等原則，依據上開原則合理調整地價，以兼顧地方財政與民眾稅負之平衡。

四、促進不動產成交資訊透明化

(一)提高不動產成交資訊揭露率

為提升不動產交易市場透明度，將持續強化實價登錄資料的揭露率，除了持續篩選並剔除不正常交易資訊外，亦將積極的以書面及實地查核等方式，確保交易資料之正確性，同時藉由辦理教育訓練及業務宣導，協助民眾及業者正確申報，以提升不動產成交資訊的揭露率，增進價格資訊的公信力，以利民眾購置或租賃不動產時有更準確的參考資訊。

(二)發布本市住宅交易價格指數

- 1、為引導住宅市場發展並協助市場參與者掌握市場脈動，做出理性判斷與決策，積極整理並解析住宅交易資訊，並且從需求面出發，分析本市住宅市場之發展趨勢，化繁為簡提高住宅市場資訊的可讀性。
- 2、運用實價登錄資料分析本市各地區房價趨勢及重大議題對市場之影響程度，並定期發布住宅交易價格及交易量等相關資訊，以提供市場參考並強化資訊透明。
- 3、結合地政、建築管理及都市計畫等住宅市場相關資料，經加值整合處理後，就各項重大議題進行分析，提供多元參考資訊予相關需求單位使用，以促進住宅市場及其相關產業之健全發展。

五、加強不動產估價師輔導及查核

(一)定期辦理輔導作業，並宣導相關法令及政策措施，配合實地查核機制，以協助不動產估價師配合政府政策，確保其執業行為符合相關法規規定。

(二)辦理本市不動產估價師事務所及人員異動情形之管理，並建置不動產估價師資料庫，擴充全市估價師資訊查詢系統功能，以提升資訊透明度及行政效能。

(三)健全不動產估價師公會之發展，強化公私協力機制，持續與公會共同辦理各項業務及政策宣導事宜。

六、健全不動產交易安全制度

(一)強化不動產業者輔導及查核

定期輔導並督促合法不動產經紀業者及租賃住宅服務業者配合法令規範執行業務，且積極稽查非法不動產業者，辦理業務檢查作業及政令宣導，以維護租賃交易秩序。

(二)管理不動產業者資料庫

為提供民眾網路查詢不動產業者資訊，落實本市不動產經紀業及租賃住宅服務業者的資訊管理與維護機制，以達不動產交易安全市場。

(三)公私協力推動政策

政策有賴公會協助推廣，藉由參加不動產經紀業及租賃住宅服務業等相關不動產公會活動，積極宣導最新法令政策，另適時舉行業者座談會，聆聽業者意見，廣納建言，以利政策推動。

(四)預售屋銷售建案聯合稽查

為健全預售屋交易市場安全，每年不定期會同法制局、都市發展局等機關辦理預售屋聯合稽查本市預售屋建案，積極防杜預售屋投機炒作行為，降低交易糾紛發生，以保障消費者權益。

七、積極推廣防詐三寶，加強跨機關聯防機制

為全力打擊不動產詐騙，創設「高風險案件數字口訣(0256)」，依照高風險案件進行關懷防堵詐騙，積極辦理反詐教育訓練，並跨機關合作組成「地政臺中打詐隊」，全力推廣「地籍異動即時通」、「住址隱匿」及「指定送達處所」等防詐三寶，以「阻詐、識詐、防詐」三部曲之核心目標，除深入社區舉辦公益講座，攜手檢警建構聯合防詐鐵三角，以成功阻止不動產詐騙案件，成為市民最信賴的不動產守護者。

八、數位地籍測量再升級

(一)地籍圖重測計畫

為釐整地籍，積極推辦地籍圖重測三大計畫，包含中央重測、大臺中委外重測及圖解地籍地區地籍整理(數值法重測)等，提升地籍圖精度，健全地籍管理，確保民眾產權，促進土地合理利用與開發。

(二)圖籍整合套疊計畫

為解決圖解地籍圖幅接合問題，推辦圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊作業，及非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置工作，使地籍圖、都市計畫圖、現況地形圖等圖資套疊一致，便於整段圖籍整合管理，並提升土地複丈作業之精度，有利都市計畫之推動與管制及其他多目標使用。

九、邁向永續城鄉，推動參與式規劃

(一)完備國土管理，推動永續發展

依據全國國土計畫、臺中市國土計畫辦理本市國土功能分區及其分類劃設，基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區4大功能分區19個分類，

已完成本市國土功能分區分類及使用地劃設成果報內政部，114年度配合內政部審議結果修正本市國土功能分區圖。

(二)國土功能分區，建置列印系統

為因應國土計畫新制，配合建置國土功能分區通知書列印系統，未來國土功能分區及其分類將取代現行非都市土地使用分區，不登載於土地登記謄本，民眾需另行申請「國土功能分區通知書」，系統預計於114年9月至10月間國土功能分區資料核判上線前演練作業。

十、強化158PLUS 空間資訊網，跨機關整合與3D 視覺化應用

強化158PLUS 空間資訊網，整合多元圖資與實價資訊，建置三維建物模型與立體模擬功能，提供直觀查詢與視覺化展示，打造從看見臺中、理解臺中到樂居臺中的智慧地政服務平台。

十一、升級智能服務，優化創新措施

(一)運用數位櫃臺推動線上申辦服務

宣導內政部數位櫃臺雲端服務，持憑自然人憑證或工商憑證即可辦理多項土地登記及查詢地政案件辦理情形。

(二)雙效查驗之不動產電子產權憑證

運用區塊鏈技術，確保資料難遭竄改，提升安全性，讓民眾持有紙本所有權狀及電子產權憑證雙重保障。

(三)推動指定送達處所、地籍異動即時通及住址隱匿措施

為確保登記機關重要公文書正確送達當事人，土地或建物登記名義人為自然人時，得向登記機關申請以國內特定門牌地址為指定送達處所，以避免遺漏重要公文書致損及權益，藉由申辦地籍異動即時通報，讓民眾對產權變動即時掌握；透過住址隱匿措施則可降低個資外洩風險。

(四)租約續租免奔波，駐點服務再加場

考量市有耕地到期租約數量龐大及為減輕偏遠地區承租人換約續租路程之不便，加以承租人農務繁忙、多為年長者或不黯書寫，推動在地換約駐點收件服務，便利承租人辦理換約續租事宜，以資簡政便民。

(五)發價「齡」距離，到府發放補償費

針對高齡長者、行動不便或特殊狀況之民眾，提供指定日期之到府服務，由專人依約定時間前往民眾住家，協助辦理徵收補償費領取事宜，讓便民服務不局限於定點式，以擴大便民服務範圍。

(六)徵收補償輕鬆查，完整資訊一把抓

於本局網站徵收撥用專區設置「徵收補償費查詢系統」，民眾不限時間、地點，可隨時上網查詢徵收補償費領取情形；另提供「多元領取補償費」服務，民眾可藉由臨櫃、郵寄、跨縣市代收、到府收件等管道申領補償費，臨櫃申辦者，可利用徵收補償費預約系統預約申辦，避免久候。

參、年度重要計畫

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
15項幸福政見	2-1-5 都市空間開發-烏日前竹地區區段徵收	一、抵價地抽籤暨配地說明會。 二、賡續辦理工程作業。
	2-1-6 都市空間開發-烏日九德地區區段徵收	一、區段徵收後地價評定。 二、賡續辦理工程作業。
	14-6-2 道路智能平整計畫	為打造先進之道路附屬設施，提升道路平整度，開發工程納入共同管道建置作業，藉由整合台電、電信、寬頻及自來水等管線單位於單一結構體內，進而降低道路孔蓋數量及道路挖掘次數，以提供用路人良好之道路服務品質。
	14-7-1 數位地籍智慧測量計畫	為落實數位地籍智慧測量，持續推動地籍圖重測、圖解地籍整理區重測及圖籍整合套疊等計畫，全面提升圖籍精度，強化多元圖資整合與加值應用，促進政府圖資共享運作效益，打造安全、宜居之智慧城市。115年辦理重測及圖籍整合套疊，預計完成2萬筆。
重劃業務	第14期美和庄市地重劃	一、辦理地籍測量及土地登記作業 二、土地分配異議調處
	第15期大里杙市地重劃	一、辦理地籍測量及土地登記 二、土地分配異議調處 三、辦理整合標工程
地價業務	辦理調整公告土地現值及公告地價作業	一、經常調查地價動態。 二、劃分地價區段並估計區段地價。 三、由各地政事務所分區召開公開說明會向民眾說明。 四、提交地價及標準地價評議委員會評議。 五、計算宗地單位地價，並據以編製土地現值表、公告地價表。
	推動不動產成交資訊透明化計畫	一、經常性辦理不動產成交資訊之抽查與核對作業，以確保揭露內容之正確性。 二、利用書面及實地查核、教育訓練及業務宣導等方式提升不動產成交資訊之揭露率。 三、持續篩選異常值並剔除不正常交易資訊，以確保資料品質。 四、將成交資訊依不同態樣進行分類，便於統計與分析。 五、由各地政事務所每季進行不動產成交資訊分析，並加值應用於實價登錄資料。 六、將分析結果公開於本局與各地政事務所網站，並精進不動產價格資訊查詢服務。 七、不定期檢視檢核已揭露資訊，促進交易及租賃資訊公開透明。 八、維護不動產實價登錄資料庫，確保資訊完整與即時更新。
	不動產業者查核作業計畫	一、受理並管理不動產估價師新開業、換發、補發等事項。 二、評選優良不動產估價師，以利促進不動產估價師產業發展。 三、辦理不動產估價師懲戒事項，輔導業者配合法令規範。 四、辦理不動產估價師業務檢查及督導作業。 五、積極提供政府資源，辦理估價師公會輔導及協助等相關業務，輔導公會健全發展。 六、受理不動產估價師組織及團體憑證申請。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
不動產交易業務	強化不動產業者輔導及查核	一、定期輔導合法不動產經紀業、租賃住宅服務業等不動產業者遵守法令規範，並宣導法令新制及措施，以利業者能配合政府政策推行。 二、積極稽查違規非法不動產經紀業與租賃住宅服務業者及其人員。 三、辦理不動產經紀業、租賃住宅服務業從業人員專業訓練等相關事宜。 四、積極辦理不動產消費爭議協調案，以解決爭議，保障消費者權益。
	管理不動產相關業者資料庫	一、管理轄內不動產經紀業與租賃住宅服務業及其人員異動情形。 二、擴展全市不動產經紀業及租賃住宅服務業等不動產業者資訊查詢網路(如:158空間資訊網)，配合本局查核及督導作業。 三、積極管理轄內預售屋，預售屋資訊及定型化契約全面納管。
	公私協力推動政策	一、積極提供政府資源及創新政策，並向公會宣導最新法令規範，輔導公會健全發展。 二、積極參加公會活動，強化交流並提高溝通媒介機會。 三、舉辦座談會，聆聽公會成員不同意見，廣納建言。 四、利用講座及教育訓練等活動機會，向不動產業者及民眾宣導預售屋、新建成屋及租賃新制。
	預售屋銷售建築案聯合稽查	一、配合內政部舉辦多場次聯合稽查，全面將預售屋之契約內容、樣品屋、紅單交易等項目列為稽查重點，遏止炒房轉售亂象。 二、不定期邀請消費者保護官、建築管理等單位組成預售屋銷售聯合稽查小組。 三、透過查核一併宣導不動產交易安全，實踐預售屋交易安全機制。
地籍業務	積極推廣防詐三寶，加強跨機關聯防機制	一、創設「高風險案件數字口訣(0256)」，依照高風險案件進行關懷防堵詐騙。 二、辦理反詐教育訓練，並跨機關合作組成「地政臺中打詐隊」，全力推廣「地籍異動即時通」、「住址隱匿」及「指定送達處所」等防詐措施。 三、以「阻詐、識詐、防詐」三部曲之核心目標，深入社區舉辦公益講座，攜手檢警建構聯合防詐鐵三角，以成功阻止不動產詐騙案件。
測量業務	地籍圖重測計畫	一、115年度辦理地籍圖重測3大計畫，分別為中央重測計畫、大臺中委外重測計畫(東勢區)，及圖解地籍整理地區重測計畫(大雅區)。 二、舉開政令宣導說明會。 三、地籍調查及協助指界。 四、地籍套圖及面積分析。 五、界址爭議案移送不動產糾紛調處委員會。 六、重測結果公告。
	三圖整合套疊計畫	一、115年度辦理圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊工作地區為北屯區、南屯區、南區及太平區。 二、控制點測量。 三、現況測量。 四、地籍套圖與面積分析。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		五、圖簿不符土地面積更正及註記。 六、都市計畫樁位偏差研討。 七、成果匯入地政整合資料庫流通運用。
	二圖整合套疊計畫	一、115年度辦理非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置工作地區為沙鹿區及東勢區。 二、控制點測量。 三、現況測量。 四、地籍套圖與面積分析。 五、圖簿不符土地面積更正及註記。 六、都市計畫樁位偏差研討。 七、成果匯入地政整合資料庫流通運用。
編定業務	非都市土地變更編定作業	一、受理申請案件。 二、會審各權責機關意見。 三、辦理實地勘查。 四、彙整審查結果及機關意見予以准駁。 五、通知轄管地所辦理有關異動登記及土地參考資訊檔匯入作業。
	非都市土地管制作業	一、通知本市區公所查報違規使用情形及地點。 二、請目的事業主管機關、使用地主管機關及建築主管機關審查使用內容是否違反規定。 三、請違規行為人陳述意見。 四、依區域計畫法裁處違規行為人新臺幣6~30萬元罰鍰。 五、違規情形已逾3年，依行政罰法給予限期改善處分，期滿仍未改善，則依區域計畫法規定裁處。
	國土功能分區分類及使用地劃設作業	一、蒐集整理及定期更新地籍相關圖資。 二、委託專業廠商定期召開劃設作業工作會議。 三、辦理公開展覽及公聽會。 四、函報內政部國土計畫審議會審議。 五、配合內政部期程，公告本市國土功能分區圖。
資訊業務	158PLUS 空間資訊網跨域服務	一、持續深化158PLUS 空間資訊網跨域資料整合機制，整合本市地政、都市計畫、公共設施、自然環境、交通路網及生活機能等多元圖資，並定期更新地籍、建物、土地使用、實價登錄等屬性資訊，提供市民一站式查詢平台，實現房地資訊公開透明、圖資即時更新的施政目標。 二、持續建置158PLUS 空間資訊網三維地籍建物模型，結合樓層面積、產權資訊與實價資料，實現精準且直觀的3D 建物空間資訊，為市民提供更精確、便捷的服務。
優化創新措施	運用數位櫃臺推動線上申辦服務	宣導內政部數位櫃臺雲端服務，持憑自然人憑證或工商憑證即可辦理多項土地登記及查詢地政案件辦理情形。
	推動雙效查驗之不動產電子產權憑證	運用區塊鏈技術，確保資料難遭竄改，提升安全性，讓民眾持有紙本所有權狀及電子產權憑證雙重保障。
	推動指定送達處所、地籍異動即時通及住址隱匿措施	一、為確保登記機關重要公文書正確送達當事人，土地或建物登記名義人為自然人時，得向登記機關申請以國內特定門牌地址為指定送達處所，以避免遺漏重要公文書致損及權益。 二、藉由申辦地籍異動即時通報，提升民眾對產權變動的即時掌握

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		三、透過申辦住址隱匿，降低個資外洩風險。
	市有耕地換約續租在地駐點收件服務	為減輕偏遠地區、農務繁忙民眾及年邁長者辦理市有耕地換約續租之不便，提供在地駐點收件服務。
	到府發放徵收補償費	依照民眾指定時間，派員前往民眾住家，協助辦理徵收補償費領取事宜。
	設置「徵收補償費查詢系統」、提供「多元領取補償費」服務	一、民眾可隨時隨地透過「徵收補償費查詢系統」查詢徵收補償費領取情形。 二、提供民眾臨櫃、郵寄、跨縣市代收、到府收件等管道申領補償費。