

# 臺中市政府地政局111年度施政計畫

## 壹、前言

地政業務為市政建設之重要基礎，本局職司業務經緯萬端，掌理全市地籍、地價、地權、地用、測量、土地編定、重劃及區段徵收等，與地方建設、經濟發展、財產權益、公平正義皆密切相關，遵循市長「富市臺中·新好生活」之施政藍圖，以「智慧地政·地利共生」為願景，提出6大核心價值「陽光透明(Transparent)」、「城鄉共好(City)」、「幸福樂活(Lohas)」、「專業準確(Accurate)」、「優化創新(New)」、「數位治理(Digital)」推動各項業務，以實現共好開發，落實居住正義，健全地籍管理，升級數位治理，並致力求新求變，創新地政業務及傾聽民眾需求，期帶給市民幸福宜居的美好臺中。

本局依據市府12大施政發展策略，配合中程施政計畫及核定預算額度，並針對經社趨勢變化及本市未來發展需要，編訂111年度施政計畫。

## 貳、年度施政目標及策略

### 一、12大施政發展策略

#### (一)7-2-16烏日九德地區區段徵收

賡續辦理烏日九德地區區段徵收計畫書報核、區段徵收公告等作業，藉由區段徵收整體開發，結合捷運綠線九張犁等站，充分開發九德地區，提高土地使用效率。

#### (二)7-2-17烏日前竹地區區段徵收

賡續辦理烏日前竹地區區段徵收安置街廓土地抽籤暨分配前置作業及烏日前竹地區區段徵收都市計畫專案變更作業，藉由區段徵收整體開發，提供優質住商用地，打造烏日為樂活新城市。

#### (三)7-2-18第13期市地重劃區環中路西側拓寬20M工程

本案位於黎明路至精誠南路段環中路五段西側拓寬20M工程，及開通三民西路、永春東一路、向心南路三個路口的原設置中央分隔島，預期交通更加順暢便利，減少塞車情形。

#### (四)7-2-19第13期市地重劃區內滯洪池工程

本案主要工程包含滯洪池工程、公共照明工程、景觀設施工程及休閒遊具設施工程等，完工後可有效提升整體重劃區滯洪功能，更能結合景觀公園遊憩設施等，打造城市生態森林及共融環境。

#### (五)9-5-7國土功能分區分類及使用地劃設作業

依循全國國土計畫及本市國土計畫指導原則，強化國土保育保安、加強農地維護管理、輔導農地違規工廠轉型、推動鄉村地區整體規劃及尊重原住民傳統文化，妥善規劃本市國土功能分區分類劃設作業，引導土地合理使用，以達保育與發展並重。

#### (六)10-1-5臺中市住宅交易價格指數編製及資訊揭露作業

- 1、掌握住宅交易資訊，提高資訊透明度，對住宅市場發展與市場參與者之決策提供適時的引導，以利正確判斷與決策。
- 2、分析及發布住宅交易資訊，清楚呈現本市各地區房價趨勢及重大議題對市場之影響程度。

3、結合住宅市場相關資料，如地政、建築管理、都市計畫等，將多元住宅資訊加值處理後，發布於本局網站提供予需用者參考使用，有利住宅市場相關產業的發展。

#### (七)10-3-14圖籍整合3+3

##### 1、精確釐正地籍，推動重測三箭

配合土地開發政策，徹底解決地籍謬誤，建立完整可靠之地籍圖資資料，以利土地更新與利用，推動地籍圖重測三箭齊發計畫，以有效解決民眾土地界址糾紛，保障民眾財產安全。

(1)地籍圖重測第一箭-中央補助地籍圖重測後續計畫。積極爭取台中市辦理筆數，穩定推動重測，翻轉日據時期圖解地籍圖，提升為數值地籍圖。

(2)地籍圖重測第二箭-臺中港特定區計畫(第三次通盤檢討)都市計畫樁位重置作業之地籍圖重測計畫。針對臺中港特定區，賡續以重測方式澈底釐正該區域長期地籍圖、都市計畫圖、現況不一致等問題，促進區域發展。

(3)地籍圖重測第三箭-大臺中地區委外地籍圖重測計畫。為能擴大地籍圖重測產能，自籌經費以委外辦理方式，加倍產能，快速更新本市未辦重測地區之圖籍，保障人民產權，促進區域發展。

##### 2、數值圖資運用，建置三圖套疊

推動圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊作業，完成圖解地區地籍圖釐正，使地籍圖、都市計畫圖、現況地形圖三者一致，以數值化模式建構，促使資源共享，提升測量精度，加強圖資整合應用需求。

#### (八)10-3-15臺中市158空間資訊網

持續營運158空間資訊網，因應民眾需求跨局處整合公部門相關資訊，提供多元查詢、圖資整合、運用分析及加值定位等查詢服務，促進土地資訊透明化、房地價格合理化，提供多元化資料，供民眾查詢使用。

#### (九)10-4-2區段徵收配餘地標售

為有效利用本市區段徵收配餘地，執行區段徵收配餘地處分作業，積極辦理水湳機場原址、捷運文心北屯線機廠及車站、太平新光地區及豐富專案等區段徵收案配餘地標售作業，據以吸引國內外產業投資臺中，活絡臺中經濟發展，打造富強城市。

#### (十)10-4-3市地重劃開發之抵費地標售

執行市地重劃抵費地處分作業，辦理第14期市地重劃抵費地處分，以有效利用本市市地重劃抵費地，積極活絡臺中都市開發及經濟發展。

#### (十一)10-4-12第13期大慶市地重劃

持續推動第13期市地重劃，辦理分配結果異議處理、地籍整理及權利變更登記及土地交接等事項。

#### (十二)10-4-13第15期大里杙市地重劃

持續推動第15期市地重劃，辦理土地分配設計及計算負擔、分配結果公告等事項。

## 二、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，落實漲價歸公目標

公告土地現值係作為課徵土地增值稅之依據，本局將核實蒐集實價登錄資訊，掌握地價變動情形，合理調整公告土地現值，落實漲價歸公目標。

### (二)合理調整公告地價，確保稅賦公平

公告地價係作為課徵地價稅之依據，本局將參考「當年公告土地現值」、「前次公告地價」、「地方財政需要」、「社會經濟狀況」及「民眾地價稅負擔能力」等原則，合理調整公告地價，以兼顧地方施政需求與人民稅賦負擔。

## 三、促進不動產成交資訊透明化

### (一)提升不動產成交資訊揭露率

實價登錄交易資訊揭露率，攸關不動產交易市場之透明度，除賡續篩選異常值並剔除不正常交易資訊，並透過書面及實地查核、教育訓練及業務宣導等方式提升揭露不動產成交資訊之揭露率，提供民眾更具可信度之價格資訊，使民眾於購置不動產時能有更具體之參考數據。

### (二)落實實價登錄查核

透過實價登錄查核機制，杜絕申報不實之虞，提升申報資料正確性。

## 四、健全不動產交易安全機制

### (一)不動產相關業者資料建置

不動產交易往往牽涉龐大金額且交易期程冗長，且雙方又常處於資訊不對稱狀態，常透過不動產相關業者協助。為健全不動產交易市場，需加強地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務業者的資訊管理與維護機制，擴展全市不動產業者資訊查詢網路，以保障不動產交易安全。

### (二)加強不動產相關業者輔導及查核作業

輔導合法不動產業者如地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務業等業者配合法令規範、依規執行業務，積極辦理相關業者業務及違規稽查作業暨處理消費爭議，打擊非法業者、維護租賃交易秩序，以求健全體制。

### (三)健全公會發展，以利業務聯繫與政策配合

參與諸如地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務等不動產相關產業公會之會員大會，增加與公會意見交流機會。並舉辦業者座談會，讓公會成員能表達意見，廣納建言，以健全公會組織，促進公會正常發展，加強合作默契，以利業務聯繫及政策推行。

## 五、落實使用管制，輔導合法經營

(一)辦理非都市土地補辦編定作業，依據區域計畫法積極查處土地違規事件，引導本市非都市土地合法使用，有效落實非都市土地編定及管制精神。

(二)配合輔導未登記工廠合法經營，受理公告特定地區經核准興辦事業計畫者辦理變更編定為丁種建築用地。

## 六、健全地籍管理，確保民眾產權

(一)積極辦理未能釐清權屬土地代為標售及囑託登記國有作業，提升地籍清理績效，釐正土地產權，促進土地利用，健全地籍管理。

- (二)持續清查地籍資料庫中，登記名義人無登載統一編號之土地及建物者，通知辦理統一編號更正登記或通知申辦繼承登記，促進土地利用及提升政府效能。
  - (三)廣續清查及執行逾期末辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理事項，保障人民財產權益。
  - (四)加強宣導地籍清理及逾期末辦繼承政策，並積極輔導協助民眾申辦登記，提高民眾對地政業務之認識及信賴。
- 七、經管市有耕地清查，活化土地利用
- (一)為瞭解本市經管土地使用情況，每月不定期勘查並製作市有耕地勘查紀錄表。
  - (二)電腦公地管理系統辦理異動登載。
  - (三)建立本市可放租土地資料清冊並於網站揭露資訊公開，便利民眾依臺中市市有耕地及養殖用地放租辦法辦理申租事宜。
- 八、強化整體資訊安全，確保服務不中斷
- (一)建置地政雙資料中心，逐步分批辦理各地政事務所資料集中化，建立地政服務雲，使各地政事務所能透過網路存取地政雙中心地政系統及資料，提升整體系統可用性，使地政服務不中斷。
  - (二)檢討本局及所屬地政事務所資安設備及相關安全機制，維護資訊安全管理系統(ISMS)，並強化資安設備，辦理資訊安全認證並通過資安檢測，持續辦理資通安全責任等級 B 級之公務機關應辦事項，以確保地政資料之機密性、完整性及可用性。
- 九、E化跨域合作，優質便捷服務
- (一)地政案件智能服務數位櫃檯 E 化免臨櫃，地政業務再躍進，推動智慧政府優質地政服務，不分轄區申辦不動產登記及複丈業務，至內政部地政司「數位櫃檯」線上案件申辦(全程及非全程)、線上支付規費、線上聲明登錄、個人化資料自主運用 MyData 授權查驗及全國地政案件辦理情形查詢等，延伸服務據點，大幅提升為民服務品質及效益。
  - (二)實施跨縣市土地登記作業，地政資訊電子化作業將從以往單一地所轄區服務至同一縣市跨所服務，進而延伸至跨縣市之跨域服務，並整合改善現有系統，提供更優質便捷服務。
  - (三)地政局網站徵收撥用專區設置「申請案(一併、收回、撤銷、廢止)進度查詢」及「徵收補償費查詢系統」，提供市民不限時間、地點隨時查詢徵收相關申請資訊，達到資訊透明公開化。
  - (四)針對銀髮族或行動不便的市民，提供依指定的時間、地點到宅服務；對於外地工作之市民，提供跨縣市申領補償費之服務，民眾免於奔波。
  - (五)徵收補償費歸屬國庫屆滿前，逐案清查徵收當時補償費保管通知應受補償人，主動向戶政查址，並以雙掛號方式再次通知應受補償人或其繼承人，並限期催領，有其他工程尚未領取者一併處理。經催領未領且已逾15年，如期歸屬國庫。透過多元宣導提醒未領者，盡速領取。

## 參、年度重要計畫

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
12大施政發展策略	7-2-16烏日九德地區區段徵收	一、區段徵收計畫書報內政部核定。 二、完成區段徵收發價作業。
	7-2-17烏日前竹地區區段徵收	一、完成臺中市烏日前竹地區區段徵收安置土地抽籤暨分配作業要點。 二、完成「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收第二次專案變更)」審定作業。
	7-2-18第13期市地重劃區環中路西側拓寬20M工程	一、於109年6月28日開工，工期為617日曆天，預計111年3月6日完工。 二、主要工程包含道路工程、雨水下水道工程、公共照明工程、坵塊簡易綠美化工程及其他工程等。
	7-2-19第13期市地重劃區內滯洪池工程	一、於109年8月28日開工，工期為538日曆天，預計111年2月16日完工。 二、主要工程包含滯洪池工程、公共照明工程、景觀設施工程及休閒遊具設施工程等，完工後可有效提升整體重劃區滯洪功能，更能結合景觀公園遊憩設施等，打造城市生態森林及共融環境。
	9-5-7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圖、臺灣通用電子地圖、環境敏感地區、現行區域計畫法下非都市土地使用分區及使用地編定等劃設國土功能分區分類及使用地所需相關圖資。 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。
	10-1-5臺中市住宅交易價格指數編製及資訊揭露作業	一、蒐集臺中市與住宅交易資訊有關的重要統計資訊，經分析並建置後定期發布於本局網頁。 二、辦理發表會(或座談會)或參訪活動。
	10-3-14圖籍整合3+3	一、地籍圖重測三箭： (一)辦理(1)地籍圖重測後續計畫：后里區新店段、神岡區社口段、梧棲區大庄段大庄小段、太平區頭汴坑段、霧峰區霧峰段北溝小段、大安區溪州段及牛埔段，合計6區、7個地段，計9,820筆土地。(2)配合臺中港特定區計畫(第三次通盤檢討)都市計畫樁位重置作業之地籍圖重測計畫：111年度辦理清水區清水段清水小段、秀水段秀水小段、龍井區龍目井段水師寮小段及龍目井段龍目井小段，共計5,350筆土地。(3)大臺中地區委外地籍圖重測計畫111年度辦理豐原區翁子段、朴子口段、石岡區石岡段金星面小段、石岡段九房厝小段、仙塘坪段、社寮角段社寮角小段、社寮角段梅子樹腳小段、土牛段土牛小段、新社區七分段七分小段、大南段番社嶺小段，合計3個行政區、10個地段，共計6,873筆土地。 1、舉開政令宣導說明會。 2、實地施測，並通知所有權人到場地籍調查及協助指界。 3、逐宗地釐正經界。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		4、針對指界不一致之宗地舉開不動產糾紛調處會議。 5、整理成果並公告。 (二)圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊： 1、111年度辦理北屯區同榮段、南屯區田心段、太平區欣欣段、南區樹子腳段、豐原區豐原段，共計13,168筆土地。 2、測區範圍(含外圍)各級控制點之佈設及測量。 3、現況測量。 4、套圖分析。 5、逐宗地釐正經界。 6、針對與都市計畫樁位不一致地區進行都市計畫樁位偏差研討。 7、整理成果並將成果匯入地政整合資料庫流通運用。
	10-3-15臺中市158空間資訊網	一、地理資訊圖資及屬性更新。 二、持續跨局處合作並開發雲端平台新功能，促進公務行政效率，提供多元化資料，供民眾查詢使用。
	10-4-2區段徵收配餘地標售	一、辦理豐富專案區段徵收等案配餘地標售作業。 二、辦理水湳機場原址區段徵收等案配餘地標售作業。
	10-4-3市地重劃開發之抵費地標售	辦理第14期市地重劃抵費地處分作業。
	10-4-12第13期大慶市地重劃	一、辦理土地分配結果異議處理。 二、地籍整理及權利變更登記。 三、辦理土地交接及抵費地處分等事項。
	10-4-13第15期大里杙市地重劃	一、辦理土地分配設計及計算負擔。 二、分配結果公告。 三、工程施工。
地價業務	辦理調整公告土地現值及重新規定地價作業	一、經常調查其地價動態。 二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價。 三、分區向民眾召開公開說明會。 四、提交地價評議委員會評議。 五、計算宗地單位地價，並據以編制土地現值表、公告地價表。
	推動不動產成交資訊透明化計畫	一、篩選異常值並剔除不正常交易資訊。 二、不動產實價登錄資料庫維護。 三、將成交資訊之態樣分類。 四、經常性辦理不動產成交資訊抽查及核對等作業。 五、透過書面及實地查核、教育訓練及業務宣導等方式提升揭露不動產成交資訊之揭露率。 六、由各地政事務所每季定期進行不動產成交資訊分析，加值應用不動產實價登錄資料。 七、將分析結果置放於各地政事務所網站供民眾查詢，以達成促進不動產成交資訊透明化之目標。 八、不定期檢視已揭露資訊，達到二次檢核促使揭露資訊更正確。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		九、預先擬訂「158樂活網建置預售屋建案備查地圖」之前置作業，讓民眾能輕鬆知悉預售屋相關資訊。
	不動產相關業者資料建置	一、擴展全市不動產業者(包含地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務業)資訊查詢網路(例如:158空間資訊網)，配合本局查核及督導作業。 二、管理轄內地政士及人員、經紀業者及人員、估價師及租賃住宅服務業及人員異動情形。 三、管理轄內預售屋，預售屋定型化契約全面備查。
	加強不動產相關業者輔導及查核作業	一、輔導合法不動產業者(包含地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務業)配合法令規範。 二、加強糾查非法業者及人員。 三、針對不動產經紀業、租賃住宅服務業等定期輔導，宣導法令新制及措施，讓業者能配合政府政策推行。 四、辦理不動產經紀營業員專業訓練查核、不動產經紀業者實價登錄查核等相關事宜。 五、辦理不動產消費爭議協調案件，積極協助化解爭議以保障消費者權益。
	健全公會發展	一、宣導不動產相關產業「人必歸業、業必歸會」規定。 二、積極提供政府資源，與相關產業公會合辦各項業務及宣導。 三、向公會宣導最新法令規範，輔導公會健全發展。 四、積極參與公會會員大會，增加溝通聯繫機會。 五、舉辦座談會，讓公會成員適時表達意見，廣納建言。
	宣導租賃住宅市場發展及管理條例	一、藉由大專院校辦理之租賃學生座談會、房東座談會及租屋博覽會，積極宣導租賃住宅市場發展及管理條例及租賃定型化契約。 二、利用不動產高峰論壇及教育訓練等活動，向不動產業者及民眾宣導租賃新制。
土地編定業務	本市非都市土地補辦編定作業	一、地籍原圖資料調查及分析。 二、現地勘查及通知有關機關會勘。 三、使分用區圖冊公開展覽及舉辦說明會。 四、召開非都市土地分區檢討變更及劃定專案審議小組會議。 五、核定或核備編定成果公告及通知土地所有權人。 六、地籍異動登記。
	本市非都市土地違規使用取締作業	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。
地籍業務	各類型地籍清理土地清理作業	一、受理神明會等14類土地之登記作業、釐清土地地籍產權權屬，精實地籍資料管理。 二、辦理代為標售與囑託登記國有地籍作業。 三、積極宣導地籍清理業務及協助民眾辦理地籍相關登記作業。
測量業務	複丈委外	一、盤點各地所人民申請複丈案件辦理日期。 二、爭取預算補助辦理複丈委外計畫。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		三、辦理招標及評選委外廠商。 四、擇定圖籍良好無疑義區之地段案件交廠商處理。 五、定期督辦廠商辦理情形。 六、驗收結算。
	臺中市圖解地籍地區地籍整理(數值法重測)計畫	一、111年度辦理大雅區自立段1,160筆土地。 二、舉開政令宣導說明會。 三、實地施測，並通知所有權人到場地籍調查及協助指界。 四、逐宗地釐正經界。 五、針對指界不一致之宗地舉開不動產糾紛調處會議。 六、建立重測前後面積增減差額地價找補機制。 七、整理成果並公告。
地權業務	經管市有耕地清查計畫	一、每月勸查50筆市有耕地，並製作勸查紀錄表，詳實紀載土地使用現況並簽註處理意見。 二、查對結果於電腦公地管理系統辦理異動登載。 三、如有占用情形，即依規辦理。
資訊業務	地政雙資料中心建置	建立中山、中興資料中心，持續進行地政事務所資料庫集中化。
	資訊安全認證與資安檢測	一、檢討本局及所屬地政事務所資安設備，因應駭客入侵日新月異的攻擊手法，強化防火牆、機房環境監控、消防監控等安全機制及建置資訊安全監控中心。 二、維護資訊安全管理系統(ISMS)並通過第三方驗證機構複評。 三、持續強化資安設備，辦理資通安全責任等級 B 級之公務機關應辦事項，以確保地政資料之機密性、完整性及可用性。
便民業務	數位櫃臺 E 化免臨櫃	一、積極宣導網路申辦土地登記及複丈業務，延伸便民服務據點。 二、滾動檢討推動網路收辦土地登記作業實務執行情形。
	不動產移轉一站式擴大服務效能	一、推動不動產移轉一站式服務跨機關介接稅務機關資料登記業務，從介接地方稅(土地增值稅、契稅)擴及國稅(遺產稅、贈與稅)。 二、檢討推動執行情形，精進跨機關合作整合。
	跨縣市收辦土地登記作業上線	配合內政部持續推動跨縣市收辦各項土地登記案件。
	提供還地於民線上查詢進度及補償費已領/未領服務	一、針對一併徵收、撤銷徵收、廢止徵收、收回等申請案件，建立人民申請案件查詢系統。 二、提供個資保護措施，網站線上查詢徵收補償費已領/未領務。 三、進度隨時更新，提供最新進度，方便市民掌握及時完整資訊。
	多元發放補償費措施	一、視受補償人需要，針對行動不便或年長者提供到府服務發放徵收補償費。 二、對於外地工作之市民，提供跨縣市申領補償費之服務。
	徵收補償費保管追-催-歸	一、徵收補償費國庫保管款屆滿前2年，主動追查姓名不符或地址不全之受領人、未辦繼承人等。雙掛號郵寄通知受領人限期催領，經催領仍未領取，歸屬國庫。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		二、主動公文通知、協助繼承持分領款及他項權利協議，保障民眾權益，提升領款率。

