

# 臺中市政府地政局113年度施政計畫

## 壹、前言

為落實市長「守護臺中，堅持幸福」施政理念，本局依據15項幸福政見，以「智慧地政·地利共生」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，並搭配中程施政計畫及依核定預算額度，因地制宜編定113年度施政計畫，包括11項年度施政目標及策略、32項重要計畫，健全規劃施政藍圖，守護臺中市民幸福。

本局主管全市地籍測量、不動產交易、土地利用及整體開發等業務，攸關社經環境、城鄉發展及重大建設，亦與民眾財產權益息息相關，除賡續穩固地籍資料、合理地價查估及保障交易安全等基礎業務外，並因應地政法制變革，貼近民眾需求研提多元簡政便民措施，致力將智能科技導入地政服務，以推動技術升級及資訊公開等優質應用，同時土地開發腳步持續推進，並維繫其與公平正義、財產保障及永續發展之間的平衡，期打造幸福宜居的美好城市。

## 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

提供烏日地區優質水岸宜居空間，配合中央治水計畫，取得旱溪河道截彎取直工程用地，解決前竹地區長年淹水潛勢及景觀失序問題，同時強化都市減災韌性，本案賡續辦理安置街廓土地抽籤暨分配作業及都市計畫個案變更作業。

#### (二)2-1-6都市空間開發-烏日九德地區區段徵收

縫合都市計畫以提高土地使用效率，並結合捷運綠線九張犁站、九德站及臺鐵共構大慶站之大眾運輸樞紐，提供現代化居住生活機能，並帶動烏日地區繁榮發展，本案已完成徵收公告及徵收補償費發放作業，賡續辦理建築物拆遷及區段徵收基礎工程工作。

#### (三)13-6-1第15期大里杙市地重劃

因事涉都市計畫變更，已納入本區都市計畫通盤檢討審議參考，後續提送本市都市計畫委員會大會審議。依照本市都市計畫委員會專案小組初步意見，先行辦理重劃前後地價查估服務案及土地分配作業軟體開發建置案，以期配合本市都市計畫委員會大會決議辦理，並預計於113年完成土地分配公告。

#### (四)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。

#### (五)14-7-1數位地籍智慧測量計畫

為邁向3D 智慧國土，推動地籍釐整計畫及建置三維建物空間資料，為國家底圖空間資料基礎建設，與多維度國家空間資訊服務平臺進行接合，使各類地籍產權空間屬性資料能夠與更多政府圖資共同運作，強化整合效益，打造宜居智慧城市。

### 二、攜手共好開發，迎接宜居臺中

#### (一)第13期大慶市地重劃

配合重劃工程進度陸續辦理第13期大慶市地重劃土地登記及交接作業，並依規定程序積極處理分配結果異議案件後續調處事宜。

#### (二)第14期美和庄市地重劃

賡續辦理第14期美和庄市地重劃土地登記及交接作業，並依規定程序積極處理分配結果異議案件後續調處事宜。

### 三、核實調整公告土地現值及公告地價

#### (一)核實調整公告現值，貫徹漲價歸公目標

公告土地現值係作為課徵土地增值稅之依據，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，確保稅賦公平公正

公告地價係作為課徵地價稅之依據，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平衡人民稅賦負擔。

### 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

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外，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)落實辦理實價登錄查核作業

透過實價登錄查核機制，積極杜絕申報不實之虞，提升申報資料之正確性。

#### (三)發布本市住宅交易價格指數

- 1、為提供住宅市場發展與市場參與者適時的引導，積極掌握住宅交易資訊，提高資訊透明度，以利參與者正確判斷與決策。
- 2、運用實價登錄資訊分析本市各地區房價趨勢及重大議題對市場之影響程度，並發布住宅交易價量資訊。
- 3、將多元住宅資訊結合地政、建築管理、都市計畫等住宅市場相關資料，經加值處理後，提供需求者參考使用，有利住宅市場相關產業的發展。

## 五、落實不動產交易安全機制

### (一)積極辦理不動產相關業者輔導及查核作業

為維護租買交易秩序，積極辦理業務檢查作業，並宣導最新政策規定，督促合法不動產相關業者如地政士、不動產經紀業、不動產估價師及租賃住宅服務業等配合法令規範、依規執行業務，稽查違規非法業者，以健全體制。

### (二)健全不動產相關業者資料庫

不動產交易期程冗長且金額龐大，避免買賣雙方資訊不對稱，經常透過不動產相關業者協助。為有效管理本市不動產相關業者，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，提供民眾網路查詢全市不動產業者資訊，以保障不動產交易安全，健全不動產交易市場。

### (三)公私協力合作推廣業務，以利業務聯繫與政策配合

積極參與本市地政士、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，及適時舉辦業者座談會，聽取業者意見，並於會上宣導最新相關法令政策，以利業務聯繫及政策推行。

### (四)辦理預售屋聯合查核

為保障消費者權益，維護預售屋市場交易秩序，每年不定期邀集消費者保護官、建築管理等單位組成預售屋銷售聯合稽查小組，共同查核本市預售屋推案，以有效管理預售屋銷售情形，減少交易糾紛。

## 六、參與式規劃，打造永續城鄉

### (一)國土功能分區，妥善劃定推動

預計113年提報內政部審議本市國土功能分區及使用地劃設作業成果。

### (二)土地合理利用，落實使用管制

針對非都市土地違規使用案件，依區域計畫法第21條規定，妥適查處，以導引土地合理使用並保護優良農田。並請目的事業主管機關或使用地主管機關協助輔導其合法化，有效落實非都市土地編定及管制精神。

## 七、健全地籍管理，確保財產權利

(一)持續辦理地籍清理未能釐清權屬土地之清理及宣導，賡續辦理代為標售及囑託登記國有作業，積極輔導協助民眾申辦登記，俾利釐正土地產權，促進土地利用。

(二)積極推動地籍資料庫內登記名義人無登載統一編號之土地及建物清查作業，通知辦理統一編號更正登記或通知申辦繼承登記，確保人民產權，提升政府效能。

(三)賡續清查及執行逾期未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理，積極宣導並協助申辦繼承登記，保障人民財產權益。

## 八、測繪精5門 建設向前奔

### (一)地籍圖重測三大計畫

積極推辦地籍圖重測，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，同步推動中央計畫、大

臺中委外及圖解地籍整理區等重測三大計畫，健全地籍管理，保障民眾產權。

## (二)圖籍整合套疊計畫

為解決圖解地籍圖接圖問題，辦理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，完成圖解地區地籍圖釐正，使地籍圖、都市計畫圖、現況地形圖等圖資套疊一致，以數值化模式建構，促使資源共享，提升測量精度及空間圖資套疊整合利用效益。

## (三)三維地籍建物建置計畫

隨建築技術與資訊科技快速進展，三維圖資需求日益增加，配合推動三維地籍建物整合建置計畫，辦理新成屋建號三維地籍產權空間圖資，及既有成屋建號資料與三維國家底圖接合圖資，建立完善之三維地籍建物產權空間圖資，提升各機關平臺間圖資整合及加值應用效益。

## 九、落實清查及有效管理市有耕地

每月至少不定期勘查50筆土地，依土地使用現況詳實記載於市有耕地勘查紀錄表，並簽註處理意見；查對結果於電腦公地管理系統辦理異動登載，如有占用，即依規處理。

## 十、多元資料應用，維護資通安全

### (一)158空間資訊網跨域服務

持續營運158空間資訊網，強化整合服務與定位、分析、加值應用，提供多元圖資整合查詢與公務端運用分析服務，增進公務辦公效能，並達成土地資訊透明化、促進房地價格合理化之目標。為利推展國土功能使用分區分類及使用地劃設作業，規劃納入國土計畫2階成果圖資及3階劃設圖資比較模組，以利本局及各地所業務同仁能快速檢視劃設成果，提升公務效率。

### (二)強化資安防護能量

落實「資通安全責任等級分級辦法規定」之資通安全責任等級 B 級公務機關應辦事項，持續強化本局資安防護能量。

## 十一、升級智能服務，優化創新措施

### (一)推動數位櫃臺，線上免臨櫃

整合跨城合作申辦不動產登記及複丈業務，新增臨櫃申請書線上產製、非全程網路申請登記併同辦理線上聲明登錄、部分非全程網路申請登記項目得由本人申請、機關憑證登入及簽章等功能，與原有網路線上案件申辦(全程及非全程)、地籍異動即時通、線上支付規費、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，推動智慧地政服務。

### (二)擴大不動產移轉一站式服務效能

全面推動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)，跨機關合作，整合推動國稅服務。

### (三)不動產電子產權憑證雙效查驗

內政部推動新取得不動產所有權人同時可以取得紙本權狀及電子產權憑證，運用區塊鏈技術，確保資料難遭竄改，提升電子產權憑證安全性。產製憑證後，有查驗需求者可直接掃描 QR code 或至系統查驗專區輸入驗證碼，即可線上免費快速查驗電子產權憑證，雙重確認安心又安全。

### (四)跨縣市收辦土地登記作業

持續推動跨縣市收辦土地登記作業，依內政部逐步開放項目為民服務，提升地政業務申辦便利性。

### (五)增加地籍謄本櫃員機數量

持續發展地籍謄本櫃員機，提供跨縣市地籍謄本申領服務。藉由增加設置地點，延伸服務範圍，有效縮短民眾申請地籍謄本的等待時間，並提供多元支付之便利性。

### (六)三七五耕地租約續租免奔波，客製化在地服務

以分區、分場次駐點方式受理案件，便利承租人辦理續約換租，提供申請書表e化、地政諮詢及完成續約契約書郵寄到家等多項服務。

### (七)徵收資訊地圖雲2.0，圖資揭露方便查

運用158空間資訊網建立「徵收資訊地圖雲查詢系統」，透過地圖直觀式查詢介面，民眾可查詢徵收取得或協議價購等土地取得方式，並可同時了解實價登錄行情與其他土地之資訊，提升民眾查詢便利性。

### (八)補償費多元申領真簡便

提供民眾多元管道預約申請領取補償費，藉由專責人員即時排定補償費領取時間，可強化資料正確性及減少案件補正情形，結合本局「徵收補償費」查詢系統，整合查詢、預約及領款等流程，有效節省民眾領取補償費時間。

### (九)製作「徵收教戰手冊」及「公有土地申撥秘笈」

於本局網站徵收撥用專區設置「徵收教戰手冊」及「公有土地申撥秘笈」供各需地機關上網參閱，以減少案件退回補正情形。

## 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、徵收後地價提報地價評議委員會審議。 二、預定工程進度目標第二標及第四標合併工程實際進度達45%，第三標工程實際進度達100%。
	2-1-6 都市空間開發- 烏日九德地區 區段徵收	一、原位置保留案件提報區段徵收委員會審議。 二、一併徵收否准案件報請內政部核定。 三、符合一併徵收要件之案件簽辦協議價購作業。 四、預定工程開工，進度目標工程實際進度達9%。
	13-6-1 第15期大里杙 市地重劃	一、公告禁止土地移轉、分割或設定負擔等事項。 二、辦理土地分配草案說明會。 三、分配成果公告及受理異議案件。
	14-6-2	烏日前竹地區區段徵收工程第二標及第四標合併工程以及第三標

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
	道路智能平整計畫	計畫道路完成共同管道工程建置達90%。
	14-7-1 數位地籍智慧測量計畫	為邁向3D 智慧國土，推動地籍釐整作業及建置三維建物空間資料，可作為國家基礎底圖空間資料，並與多維度國家空間資訊服務平臺進行接合，使各類地籍產權空間屬性資料能夠與更多政府圖資共同運作，強化整合效益。113年辦理建置三維地籍建物空間資料，預計完成23萬筆。
重劃業務	第13期大慶市地重劃	一、分配成果第9批辦理地籍測量及土地登記。 二、分配成果第10批辦理地籍測量及土地登記。
	第14期美和庄市地重劃	一、分配成果第14批辦理地籍測量及土地登記。 二、分配成果第15批辦理地籍測量及土地登記。
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、依據調查結果，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、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不動產成交資訊之揭露率。 六、由各地政事務所每季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，二次檢核促使揭露資訊更正確。
	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、加強稽查違規非法業者及人員。 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。
	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，預售屋資訊及定型化契約全面備查。
	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。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		<p>四、積極參與公會會員大會，增加溝通聯繫機會。</p> <p>五、舉辦座談會，讓公會成員適時表達意見，廣納建言。</p> <p>六、利用不動產高峰論壇、講座及教育訓練等活動，向不動產業者及民眾宣導預售屋、新建成屋及租賃新制。</p>
	辦理預售屋聯合查核	<p>一、不定期邀集消費者保護官、建築管理等單位組成預售屋銷售聯合稽查小組。</p> <p>二、全面性稽查預售屋之契約內容、樣品屋、紅單交易等項目。</p> <p>三、於查核時宣導不動產交易安全，落實預售屋交易安全機制。</p>
編定業務	本市非都市土地補辦編定作業	<p>一、地籍原圖資料調查及分析，現地勘查及通知有關機關會勘。</p> <p>二、使分用區圖冊公開展覽及舉辦說明會。</p> <p>三、召開非都市土地分區檢討變更及劃定專案審議小組會議。</p> <p>四、核定或核備編定成果公告及通知土地所有權人。</p> <p>五、地籍異動登記。</p>
	本市非都市土地違規使用取締作業	<p>一、通知本市區公所查報違規使用情形及地點。</p> <p>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。</p> <p>三、請違規行為人陳述意見。</p> <p>四、依區域計畫法裁處違規行為人新臺幣6~30萬元罰鍰。</p>
	本市國土功能分區分類及使用地劃設	<p>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。</p> <p>二、委託專業廠商定期召開劃設作業工作會議。</p> <p>三、辦理臺中市國土功能分區圖劃設成果審議工作。</p>
地籍業務	各類型地籍清理土地清理作業	<p>一、釐清土地及建物權屬，精實地籍資料管理。</p> <p>二、辦理代為標售與囑託登記國有作業。</p> <p>三、積極宣導地籍清理業務並協助民眾辦理相關登記。</p>
測量業務	地籍圖重測三大計畫	<p>一、辦理地籍圖重測地區，分別為中央計畫重測辦理東區、西區、北區、大安區、大甲區、霧峰區及東勢區，大臺中地區委外重測辦理東勢區，及圖解地籍整理區重測辦理區大雅區及神岡區等，預計完成25,000筆土地。</p> <p>二、舉開政令宣導說明會。</p> <p>三、辦理地籍調查及協助指界。</p> <p>四、地籍套圖及面積分析。</p> <p>五、界址爭議案移送不動產糾紛調處委員會。</p> <p>六、成果公告。</p>
	圖籍整合套疊計畫	<p>一、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、太平區及豐原區等，預計辦理11,000筆土地，及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太平區及東勢區等，預計完成6,000筆土地。</p> <p>二、控制點測量。</p> <p>三、現況測量。</p> <p>四、套圖與面積分析。</p> <p>五、圖簿不符面積更正及註記。</p> <p>六、都市計畫樁位偏差研討。</p> <p>七、成果匯入地政整合資料庫流通運用。</p>

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
	三維地籍建物建置計畫	113年度辦理三維地籍建物建置作業，建置新成屋三維地籍產權空間圖資，預計完成15,000筆，及全國既有成屋建號資料與三維國家底圖接合，預計完成220,000筆。
地權業務	市有耕地清查計畫	一、為瞭解本市經管土地使用情況，並落實有效管理市有耕地，依據臺中市政府財產管理自治條例、臺中市市有耕地及養殖用地放租辦法等規定，辦理市有耕地申租及管理、清查及排除占用。 二、架設網頁建立本市可放租土地資料清冊，資訊公開及定期維護更新，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，以促使市有耕地達到有效利用。
資訊業務	158空間資訊網跨域服務	一、持續強化整合服務與更新相關圖資及屬性資訊。 二、建置國土計畫劃設成果檢視功能，促進本局及地所同仁劃設作業行政效率。
	強化資安防護能量	持續導入下列資安強化措施： 一、政府組態基準(GCB)。 二、資通安全弱點通報機制(VANS)。 三、資通安全威脅偵測管理機制(SOC)。 四、端點偵測及應變機制(EDR)。
升級智能服務，優化創新措施	推動數位櫃檯，線上免臨櫃	宣導臨櫃申請書線上產製、非全程網路申請登記可併同辦理線上聲明登錄；以自然人憑證或工商憑證申請部分非全程網路申請登記項目及簽章等功能。同時宣導地籍異動即時通、線上支付規費、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。
	推動擴大不動產移轉一站式服務效能	宣導地方稅(土地增值稅、契稅)擴及國稅(遺產稅、贈與稅)。
	不動產電子產權憑證雙效查驗	內政部推動新取得不動產所有權人同時可以取得紙本權狀及電子產權憑證，為配合驗證電子產權憑證有效性，可透過查驗方式以輸入驗證碼或 QRcode，即能查驗電子產權憑證正確性，為推動雙效查驗之不動產電子產權憑證，配合內政部進行系統測試優化，並宣導民眾多加運用電子產權憑證。
	推動跨縣市收辦土地登記作業	配合內政部開放跨縣市服務項目，並加強宣導。
	增加地籍謄本櫃員機數量	一、增加地籍謄本櫃員機數量。 二、可供申領人申領登記謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本。 三、提供身分驗證方式包括自然人憑證、健保卡及身分證。 四、提供悠遊卡、信用卡等支付方式。
	三七五耕地租約續租免奔波，客製化在地服務	一、考量每次到期租約量龐大，為減輕偏遠地區承租人換約續租路程不便，並提升行政服務品質，實施在地換約收件服務。 二、申請書表 e 化並以多窗口方式同時提供多位民眾換約續租申請書表產製、收件服務及現場免費提供附案之身分證件影印，並有地政事務所同仁協助解答民眾有關土地方面之問題。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		<p>三、後續經審核完成續約之市有耕地租賃契約書採郵寄到府，省時又便利。</p> <p>四、經由續約更簡化、便民，以提高承租農民申請意願，亦提升續租處理進度並有效管理租約。</p>
	徵收資訊地圖雲2.0，圖資揭露方便查	持續優化徵收資訊地圖雲查詢系統，即時整合徵收取得、協議價購等土地取得方式，及結合其他不動產相關資訊，提供民眾完整圖資。
	補償費多元申請真簡便	利用電話、google 表單、傳真、本局網站預約系統及郵寄等多元方式，適時適地預約申請領取補償費。
	製作「徵收教戰手冊」及「公有土地申撥秘笈」	「徵收教戰手冊」係蒐集最新徵收法令規定及注意事項，製作書、函範例，以直觀式標示重要提醒，避免公文及徵收計畫書疏漏錯誤；「公有土地申撥秘笈」係蒐集國有土地近年申請撥用常見補正案例及最新規定事項，予以彙整、分析本府各需地機關歷年常犯錯誤態樣，依實際案例製成。

