

臺中市政府地政局114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，編定114年度施政計畫，包括11項年度施政目標及策略、29項重要計畫，健全規劃施政藍圖，將各項目標具體落實執行，共同創造幸福臺中。

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，與民眾財產權益息息相關，地籍資料之健全更攸關社經環境、城鄉發展及重大建設，是市政發展的基礎。本局施政計畫從整體市民需求出發，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，並因應新時代科技變革及地政法制變革，致力將智能科技導入地政服務，持續推動技術升級、資訊公開及優化為民服務作為，同時衡平土地開發、文化保存、居住正義、財產保障及永續發展，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

本案開發面積110.71公頃，透過區段徵收整體開發，為烏日地區創造優質水岸宜居空間；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，提供烏日地區優質水岸居住空間，同時強化都市減災韌性。本案賡續辦理抵價地土地抽籤暨分配作業及土地點交作業，整體工程預計116年底完工。

(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，有效縫合都市計畫銜接周圍重劃區土地形成方正街廓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，賡續辦理區段徵收後地價評定及工程作業。

(三)14-6-2道路智能平整計畫

本市區段徵收及公辦市地重劃工程，配合以共同管道工程將公共設施管線統合於一結構體，提升管線通暢與維修效率、減少人(手)孔蓋露出數量並減少道路挖掘頻率，增加路面平整度，並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，讓用路人更舒適、更安全。

(四)14-7-1數位地籍智慧測量計畫

為邁向3D智慧國土，辦理地籍圖重測、圖解地籍整理區重測、三維地籍建物建置及圖籍整合套疊工作等計畫，提升圖籍精度及多元圖資整合加值應用，強化政府圖資整合運作效益，打造智慧城市。

二、攜手共好開發，迎接宜居臺中

(一)第13期大慶市地重劃

配合土地分配結果異議案件調處進度，陸續辦理重劃土地登記及交接作業，並依規定程序撰寫重劃報告。

(二)第14期美和庄市地重劃

配合土地分配結果異議案件調處進度，陸續辦理重劃土地登記及交接作業。

(三)第15期大里杙市地重劃

依規辦理土地分配異議調處、土地登記及點交作業。

三、合理調整公告現值，貫徹漲價歸公目標

核實蒐集實價登錄資訊，調查地價動態，掌握地價變動情形，將地價相近之土地劃為同一地價區段，並估計區段地價後，提送地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年1月1日公告，作為課徵土地增值稅之依據。

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

提高實價登錄交易資訊揭露率，可有效提高不動產交易市場之透明度，除廢續篩選異常值並剔除不正常交易資訊外，將透過書面及實地查核，確保交易資訊正確揭露。另外透過教育訓練以及業務宣導等方式，協助業者及民眾正確申報，有效提升揭露不動產成交資訊之揭露率，並讓價格資訊更具公信力。

(二)發布本市住宅交易價格指數

- 1、從需求面解析臺中市住宅市場，提供市民住宅市場發展與趨勢分析，並透過住宅交易資訊之掌握與解析，提高資訊可讀性，提供民眾參考，做出正確判斷與決策。
- 2、運用實價登錄資料庫，分析本市各地區住宅市場走勢，分析重大建設對市場之影響程度，並發布住宅交易價量資訊。
- 3、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，就各項重大議題進行分析，提供需求者可供參考使用之多元資訊，有利住宅市場相關產業之發展。

五、加強不動產估價師輔導及查核

(一)定期輔導，宣導法令及措施，並辦理實地查核，讓不動產估價師能配合政府政策，符合相關法令。

(二)管理轄內不動產估價師事務所及人員異動情形，建置不動產估價師資料庫，擴展全市不動產估價師資訊查詢網路(例如:158+空間資訊網)，配合本局查核及督導作業。

(三)健全不動產估價師公會發展，與公會合辦各項業務及宣導。

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

健全不動產業者體制，督促合法地政士、不動產經紀業及租賃住宅服務業等相關業者配合法令規範執行業務，並積極稽查非法業者，辦理業務檢查作業及政令宣導，以維護租買交易秩序。

(二)管理不動產相關業者資料庫

為提供民眾網路查詢不動產業者相關資訊，落實本市地政士、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，確保不動產交易市場安全。

(三)公私協力推動政策

政策有賴公會協助推廣，藉由參加地政士、不動產經紀業及租賃住宅服務業等相關公會活動，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

為維護預售屋交易市場秩序，保障消費者權益，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，共同查核本市預售屋推案，防杜預售屋投機炒作及減少交易糾紛。

七、邁向永續城鄉，推動參與式規劃

(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成果，俟內政部審議通過，114年4月底公告國土功能分區圖，即全面轉軌至國土計畫，區域計畫法不再適用。

(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(國土計畫全面上路後依國土計畫法第38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協助輔導申請合法化，有效落實土地管制。

八、健全地籍管理，確保民眾產權

(一)賡續辦理地籍清理未能釐清權屬土地之清理、代為標售及囑託登記國有作業，透過宣導及輔導協助民眾申辦登記，釐正土地產權健全地籍，促進土地利用。

(二)繼續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申辦繼承登記，確保民眾產權，提升行政效能。

(三)持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，協助及宣導辦理繼承登記，保障民眾產權。

九、數位地籍智慧測量

(一)地籍圖重測計畫

配合土地開發政策，澈底解決地籍誤謬，積極辦理地籍圖重測，建立完整可靠之地籍圖資，涵蓋中央重測、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

為解決圖解地籍圖圖幅接合問題，積極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，建構數值化地籍圖資，提升空間圖資套疊整合利用效益。

(三)三維地籍建物建置計畫

配合國土資訊系統發展需求，以三維地籍圖資做為真實世界之決策支援，推辦三維地籍建物整合建置作業，辦理新成屋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，提升各類單位平臺間圖資整合及加值應用效益。

十、158PLUS 空間資訊網跨域服務，房地資訊公開透明

持續營運158+空間資訊網，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，強化整合服務與定位、分析、加值應用，達成土地資訊公開透明、促進房地價格合理實在之目標。

十一、優化數位效能，革新為民服務

(一)推動數位櫃臺，線上免臨櫃

整合跨域合作申辦不動產登記及複丈業務，推動臨櫃申請書線上產製、全程及非全程網路申請登記、線上聲明登錄、地籍異動即時通、線上支付規費、申請(解除)住址隱匿、個人化資料自主運用MyData 授權查驗、人工登記簿謄本申請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

持續推動跨機關介接稅務機關資料登記業務，宣導已介接地方稅(土地增值稅、契稅)及國稅(遺產稅、贈與稅)，整合地政及稅務之線上整合服務。

(三)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。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。本項服務已於113年7月1日起正式上線服務，讓民眾持有紙本所有權狀及電子產權憑證雙重保障。

(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)在地到府發放徵收補償費

因應銀髮族、行動不便或特殊狀況(如偏遠地區等)民眾，推動在地、到府發放補償費服務，本局承辦人即於接洽協調後，依約定的地點時間到府居家或至指定地點(如離家近活動中心、速食店等公共場合)進行徵收補償費領取手續的便民服務，以實現市長行動市府的政策。

(六)徵收補償款已領/未領線上查詢

民眾查詢已領、未領徵收補償費時，常因年代久遠，查閱耗時。建置線上查詢系統，民眾可自行即時查詢，承辦人員亦可即時回應民眾問題，減少人工調閱時間。

(七)耕地續租免奔波 客製化在地服務

市有耕地每年進行換約續租，為減少農民舟車勞頓，除由承租人親自至本局或郵寄通信申辦外，本局實施在地換約收件服務，方便承租人辦理續約事宜。

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、抵價地抽籤暨分配作業。 二、公告抵價地分配成果。 三、賡續辦理工程作業。 四、土地點交。
	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、工程委託專案管理技術服務及委託規劃設計暨監造技術服務，持續督促整體工程施工廠商如期如質完工。
	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。
	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，提供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各機關圖資共同運作，強化整合效益。114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、分配成果辦理地籍測量及土地登記。 二、撰寫重劃報告。
	第14期美和庄市地重劃	分配成果辦理地籍測量及土地登記。
	第15期大里杙市地重劃	一、辦理土地分配異議調處。 二、分配成果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	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。
	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。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
	加強不動產估價師輔導及查核作業	<ul style="list-style-type: none"> 一、受理並管理不動產估價師新開業、換發、補發事項。 二、評選優良不動產估價師，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。 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。
不動產交易業務	強化不動產業者輔導及查核	<ul style="list-style-type: none"> 一、輔導合法地政士、不動產經紀業及租賃住宅服務業等不動產業者遵守法令規範。 二、積極稽查違規非法業者及人員。 三、定期輔導不動產經紀業、租賃住宅服務業等，並宣導法令新制及措施，以利業者能配合政府政策推行。 四、辦理不動產經紀業從業人員專業訓練等相關事宜。 五、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。 六、評選優良地政士、不動產經紀業與經紀人員及租賃住宅服務業，促進不動產業發展。
	管理不動產相關業者資料庫	<ul style="list-style-type: none"> 一、擴展全市地政士、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。 二、管理轄內地政士及其登記助理員、經紀業者與租賃住宅服務業及其人員異動情形。 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	<ul style="list-style-type: none"> 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，提高溝通媒介機會。 三、舉辦座談會，聆聽公會成員意見，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	<ul style="list-style-type: none"> 一、不定期邀請消費者保護官、建築管理等單位集合組成預售屋銷售聯合稽查小組。 二、配合內政部進行大規模聯合稽查，遏止炒房轉售亂象。 三、全盤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。 四、藉由查核一併宣導不動產交易安全，實踐預售屋交易安全機制。
編定業務	本市非都市土地變更編定作業	<ul style="list-style-type: none"> 一、受理申請案件。 二、變更編定審查作業。 三、山坡地範圍召開非都市土地變更專案小組審查會議。 四、地籍異動登記。
	本市非都市土地違規使用取締作業	<ul style="list-style-type: none"> 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。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
	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、配合內政部國土功能分區圖劃設成果審議工作。</p> <p>四、公告本市國土功能分區圖。</p>
地籍業務	各類型地籍清理土地清理作業	<p>一、釐清土地權屬，健全地籍資料管理。</p> <p>二、持續辦理代為標售與囑託登記國有作業。</p> <p>三、主動推廣地籍清理政策及協助權利人辦理登記。</p>
測量業務	地籍圖重測三大計畫	<p>一、辦理地籍圖重測3大計畫，分別為中央重測計畫辦理東區、南區、西區、北區、大甲區、霧峰區、豐原區及東勢區計15,441筆，大臺中委外重測辦理東勢區計6,264筆，及圖解地籍整理地區重測辦理大雅區計800筆，共計22,505筆土地。</p> <p>二、舉開政令宣導說明會。</p> <p>三、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、重測結果公告。</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，計9,544筆土地，另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，計7,055筆土地，共計16,599筆土地。</p> <p>二、控制點測量。</p> <p>三、現況測量。</p> <p>四、地籍套圖與面積分析。</p> <p>五、圖簿不符土地面積更正及註記。</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>
	三維地籍建物建置計畫	<p>辦理三維地籍建物建置作業，辦理新成屋三維地籍產權空間圖資計15,000筆，及辦理既有成屋建號資料與三維國家底圖接合計220,000筆，共計235,000筆。</p>
資訊業務	158PLUS 空間資訊網跨域服務	<p>一、持續強化整合服務與更新相關圖資及屬性資訊。</p> <p>二、辦理建置本市三維地籍建物測量模型繪製及展示功能模組，讓民眾可以搭配158+空間資訊網的自然環境圖層、周邊機能地標、實價登錄資訊、多項便民服務與即時訊息等資訊服務，看到臺中、認識臺中到樂居臺中，皆可由158+空間資訊網提供完整服務。</p>
升級智能服務，優化創新措施	推動數位櫃檯，線上免臨櫃	<p>宣導內政部數位櫃檯雲端服務，包含「網路申辦案件」、「地籍異動即時通」、「線上聲明登錄」、「線上支付規費」、「My Data 查驗」、「地政案件辦理情形」、「申請(解除)住址隱匿」及「人工登記簿謄本申請」等多項服務。</p>
	推動擴大不動產移轉一站式服務效能	<p>持續宣導地政及稅務之線上整合服務。</p>
	推動雙效查驗之不動產電子	<p>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。</p>

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
	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。
	耕地續租免奔波客製化在地服務	一、依耕地所在地排定場所及日期駐點收件換約續租服務。 二、轄區地政事務所到場提供地政諮詢及業務宣導，提升便民服務品質。
	徵收補償款已領/未領線上查詢計畫	一、結合國庫銀行、內政部土地徵收管理系統及資料建檔方式，建置完整徵收補償費所有權人已領/未領資料庫。 二、網路即時線上查詢，節省民眾及內部作業查調時間，提升為民服務品質。
	在地、到府發放徵收補償費	一、依徵收土地所在地附近擇定適當場所辦理徵收補償費發放。 二、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。