

臺中市政府地政局 110 年度施政計畫

壹、前言

「市政建設，地政先行」，本局掌理本市不動產管理、用地取得及土地開發等業務，攸關經濟、社會與環境之發展，亦與民眾財產權益息息相關，遵循市長「富市臺中·新好生活」之施政理念，以「智慧地政·地利共生」為願景，提出「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)」等 6 大核心價值推動業務，以回應民眾需求，共好土地開發，重視土地管理及永續發展利用，朝地盡其利，地利共享之目標邁進。

本局配合中程市政計畫及核定預算額度，並針對經社情勢變化及本市未來發展需要，編訂 110 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) 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、高鐵臺中車站特定區、太平新光地區及豐富專案等區段徵收案配餘地處分作業，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。

(二) 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。

二、重劃開發新願景，打造樂活臺中

(一) 持續推動第 13 期市地重劃，辦理土地分配設計及計算負擔、分配結果公告及異議處理、地籍整理及權利變更登記及土地交接等事項。

(二) 持續推動第 14 期市地重劃，辦理土地分配結果異議處理、地籍整理及權利變更登記、土地交接及抵費地處分等事項。

(三) 持續推動第 15 期市地重劃，辦理土地分配設計及計算負擔、分配結果公告及異議處理等事項。

三、區段徵收共好開發，建設臺中富強城市

(一) 賡續辦理烏日前竹地區區段徵收安置計畫，提供臨時中繼宅予被拆遷戶入住，並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)案作業。

(二) 完成烏日九德地區區段徵收公告發價、申領抵價地審核作業。

四、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，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。

五、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，除廢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。

六、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，雙方又常處於資訊不對稱狀態，常需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。

七、妥善國土管理，完備分區圖說

依循全國國土計畫及本市國土計畫(草案)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。

八、落實使用管制，打造產業聚落

(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) 打造產業聚落，強化產業技術能力，將本市區域計畫已規劃未來開發為產業園區(新訂大里塗城都市計畫及擴大神岡都市計畫)內屬特定農業區土地調整為一般農業區。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。

九、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) 賡續清查土地登記資料登記名義人統一編號為流水編者，通知辦理統一編號更正登記或通知申辦繼承登記，確保人民財產安全。
- (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事項，保障人民財產權益。
- (四) 透過各類場合加強宣導地籍清理及逾期未辦繼承政策，並積極輔導協助民眾申辦登記，提高民眾申辦意願，提升行政效能。

十、根本釐正地籍，重測三箭齊發

配合土地開發政策，澈底解決地籍謬誤，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。

- (一) 地籍圖重測第一箭-中央補助地籍圖重測後續計畫。積極爭取本市辦理數量，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。
- (二) 地籍圖重測第二箭-臺中港特定區計畫(第三次通盤檢討)都市計畫樁位重製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、現況等不一致問題，促進區域發展。
- (三) 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。

十一、精確地籍圖資，邁向物聯時代

持續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，以數值化作業模式，完成圖解地區地籍圖釐正，使地籍、都市計畫、現況等三者一致化，並逐步完成地籍圖雲端化構建，無論控制測量、現況測量、地籍測量等工作，均能以物聯網回饋集結成測量大數據，促使資源共享，帶動 AI 作業，提升測量，以確保地籍圖資高精度並符合民眾需求

十二、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。

十三、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)，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，確保地政資料之機密性、完整性及可用性。

十四、跨域 E 化整合，優質便民服務

- (一) 運用地政資訊電子化作業整合，將單一地所轄區服務擴展至同一縣市跨所服務，進而延伸至跨縣市之跨域服務。持續推動跨縣市跨直轄市、縣(市)收辦及相互代收土地登記案件，加強便民服務，提升政府服務效能。
- (二) 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。
- (三) 本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。
- (六) 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。

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	10-4-2 區段徵收配餘地標售	辦理水湳機場原址、捷運文心北屯線機廠及車站、高鐵臺中車站特定區、太平新光地區及豐富專案等區段徵收案配餘地處分作業。
	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。
重劃業務	第 13 期市地重劃案	一、辦理土地分配設計及計算負擔。 二、分配結果公告及異議處理等事項。 三、地籍整理及權利變更登記。 四、土地交接事項。
	第 14 期市地重劃案	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。
	第 15 期市地重劃案	一、辦理土地分配設計及計算負擔。 二、分配結果公告及異議處理等事項。 三、工程施工。
區段徵收業務	烏日前竹區段徵收	一、臨時中繼宅完工。 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)案。
	烏日九德區段徵收	一、區段徵收公告及發價作業。 二、申領抵價地案件審核。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
地價業務	辦理調整公告土地現值及重新規定地價作業	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	不動產相關業者資料建置	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	加強不動產相關業者輔導及查核作業	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		<p>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。</p> <p>五、核定或核備編定成果公告及通知土地所有權人。</p> <p>六、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>
	「臺中市國土功能分區分類及使用地劃設作業」委託服務案	<p>一、蒐集整理地籍圖、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>
地籍業務	各類型地籍清理土地清理作業	<p>一、釐清土地及建物地籍產權權屬，精實地籍資料管理。</p> <p>二、辦理代為標售與囑託登記國有地籍作業。</p> <p>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。</p>
測量業務	地籍圖重測三箭	<p>一、辦理(1)地籍圖重測後續計畫：110 年度辦理大安區龜殼段、三塊厝段、霧峰區霧峰段北溝小段、太平區車籠埔段黃竹坑小段、梧棲區大庄段大庄小段、潭子區聚興段、后里區月眉段、神岡區下溪洲段後壁厝小段、大肚區王田段，合計 8 區、9 個地段，計 10,464 筆土地。(2)配合臺中港特定區計畫(第三次通盤檢討)都市計畫樁位重製作業之地籍圖重測計畫：110 年度辦理清水區高美段、龍井區山腳段、龍目井段水裡社小段，共計 6,882 筆土地。(3)大臺中地區委外地籍圖重測計畫 110 年度辦理后里區屯子腳段、七塊厝段、中社段、金城段、里城段，共計 6,050 筆土地。</p> <p>二、舉辦政令宣導說明會。</p> <p>三、實地施測，並通知所有權人到場地籍調查及協助指界。</p> <p>四、逐宗地釐正經界。</p> <p>五、針對指界不一致之宗地舉開不動產糾紛調處會議。</p> <p>六、整理成果並公告。</p>
	圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊	<p>一、辦理 110 年度辦理北屯區同榮段、西屯區何厝段、太平區宜欣段、大甲區雁門段及文武段、霧峰區峰南段、南區下橋子頭段，共計 11,086 筆土地。</p> <p>二、測區範圍(含外圍)各級控制點之佈設及測量。</p> <p>三、現況測量。</p> <p>四、套圖分析。</p> <p>五、逐宗地釐正經界。</p> <p>六、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。</p> <p>七、整理成果並將成果匯入地政整合資料庫流通運用。</p>
	複丈委外	<p>一、盤點各地所人民申請複丈案件辦理日期。</p> <p>二、爭取預算補助辦理複丈委外計畫。</p> <p>三、辦理招標及評選委外廠商。</p>

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		<p>四、擇定圖籍良好無疑義區之地段案件交廠商處理。</p> <p>五、定期督辦廠商辦理情形。</p> <p>六、驗收結算。</p>
地權業務	經管市有耕地清查計畫	<p>一、本局每月至少不定期勘查 50 筆土地，並製作市有耕地勘查紀錄表。</p> <p>二、詳實記載土地使用現況(包含勘查照片、土地標示、土地使用情形、使用人、勘查日期、勘查結果)並簽註處理意見，且經勘查人員及主管均核章。</p> <p>三、查對結果於電腦公地管理系統辦理異動登載，如有後續待清理者並應另作成紀錄同時完成逐級核章。</p>
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	<p>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。</p> <p>二、維護資訊安全管理系統(ISMS)並通過第三方驗證機構複評。</p> <p>三、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。</p>
便民業務	跨縣市收辦土地登記案件作業	<p>一、增加跨縣市收辦土地登記案件類別項目。</p> <p>二、積極宣導跨縣市收辦土地登記，精進跨域便民服務。</p> <p>三、滾動檢討跨縣市收辦土地登記作業實務執行情形，啟動登記機關登記人力支援機制。</p>
	不動產移轉一站式服務	<p>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，讓民眾免出門，在家即可線上報稅、線上查欠，以網路取代馬路。</p> <p>二、檢討推動執行情形，精進跨機關合作整合。</p>
	提供還地於民線上查詢進度及補償費已領/未領服務	<p>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。</p> <p>二、提供個資保護措施，網站線上查詢徵收補償費已領/未領服務。</p> <p>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。</p>
	多元發放補償費措施	<p>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。</p> <p>二、對於外地工作之市民，提供跨縣市申領補償費之服務。</p>
	徵收補償費保管追-催-歸	<p>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。</p> <p>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。</p>
	158 空間資訊網建置與營運	<p>一、地理資訊圖資及屬性更新。</p> <p>二、持續跨局處合作擴大民眾查詢及公務使用的雲端平臺。</p>

