

# 臺中市政府地政局112年度施政計畫

## 壹、前言

本局掌理全市地籍、地價、地權、地用、測量、土地編定、重劃及區段徵收等，攸關地方建設、社經環境、社會公義及財產權益等各項發展，本局以「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，除穩固地籍管理、合理地價查估及保障交易安全等基礎業務外，並致力革新流程、貼近民心，推出各項優化創新、跨域合作、公私協力及資訊便捷等服務措施，同時重視土地開發正義及永續發展利用，期實現幸福宜居的美好臺中。

本局依據市府15項幸福政見，搭配中程施政計畫及核定預算額度，並隨著環境趨勢變化及本市各項發展需求，編訂112年度施政計畫。

## 貳、年度施政目標及策略

### 一、15項幸福政見

#### (一)2-1-5烏日前竹地區區段徵收

本案第一工區已完成基礎工程，賡續辦理安置街廓土地抽籤暨分配前置作業，及都市計畫個案變更作業，藉由區段徵收整體開發，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。

#### (二)2-1-6烏日九德地區區段徵收

本案已完成公告徵收，賡續辦理徵收程序之用地取得階段及工程設計作業，藉由區段徵收整體開發，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、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。

#### (三)13-6-1第15期大里杙市地重劃

本案涉都市計畫變更作業，經由本市都市計畫委員會審議後，將配合大里地區都市計畫第1次通盤檢討進度，辦理重劃前後地價查估初評作業。

#### (四)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，經管線協調會議協商，將計畫道路規劃納入共同管道，建置完成後可大大減少道路重覆挖掘。

#### (五)14-7-1數位地籍智慧測量計畫

辦理釐整地籍地籍圖重測三大計畫、三圖套疊作業及三維建物城市建置等數位圖資建置作業，提升圖籍精度及多元圖資整合加值應用，達成全數建物三維化，打造數位城市新風貌。

### 二、重劃開發新願景，打造樂活臺中

#### (一)第13期大慶市地重劃

賡續辦理第13期大慶市地重劃分配結果異議處理、地籍測量、土地登記及土地交接等事項。

## (二)第14期美和庄市地重劃

賡續辦理第14期美和庄市地重劃分配結果異議處理、地籍測量、土地登記及土地交接等事項。

## 三、合理調整公告土地現值及公告地價

### (一)落實漲價歸公目標，核實調整公告土地現值

為落實漲價歸公目標，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，作為課徵土地增值稅之依據。

### (二)確保賦稅公平公正，合理調整公告地價

公告地價係作為課徵地價稅之依據，為平衡人民稅賦負擔並兼顧地方施政需求，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。

## 四、提升不動產成交資訊透明化程度

### (一)提升不動產成交資訊揭露率

為提供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，積極提高實價登錄交易資訊揭露率，增加不動產交易市場之透明度，推辦篩選異常值並剔除不正常交易資訊、積極查核作業、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。

### (二)積極辦理實價登錄查核作業

為杜絕實價登錄申報不實，積極進行書面及實地查核，以提升申報資料正確性。

### (三)編製本市住宅交易價格指數作業

- 1、為提高資訊透明度，積極掌握住宅交易資訊，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、依據實價登錄資訊，分析本市各地區房價趨勢及重大議題對市場之影響程度，並發布住宅交易資訊。
- 3、將多元住宅資訊加值處理，結合地政、建築管理、都市計畫等住宅市場相關資料，提供需求者參考使用，有利住宅市場相關產業的發展。

## 五、健全不動產交易安全機制

### (一)加強相關業者輔導及查核作業

為督促合法地政士、不動產經紀業、不動產估價師及租賃住宅服務業等業者配合法令規範執行業務及打擊非法業者，經常辦理業務檢查作業，並辦理政令宣導，維護租買交易秩序，以求健全體制。

### (二)加強不動產相關業者輔導及查核作業

為有效管理不動產服務業，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，提供民眾全市不動產業者資訊查詢網路，以保障不動產交易安全。

### (三)健全公會發展，強化業務聯繫及政策宣導

政府政策有賴公會協助推廣，於地政士、不動產經紀業、不動產估價師及租賃住宅服務業等不動產相關產業公會之會員大會，宣導最新法令政

策，並聽取公會成員意見，以期健全公會組織，達到人必歸業、業必歸會之有效管理。

#### 六、四生一體城市，打造宜居首都

##### (一)國土功能分區，妥善劃定推動

辦理本市國土功能分區分類及使用地劃設作業，預計於112年完成臺中市國土功能分區及使用地劃設成果初審。

##### (二)土地合理利用，落實使用管制

依據區域計畫法妥適查處土地違規案件，導引土地合理使用並保護優良農田，亦針對農地做工廠使用部分，採取輔導改善措施，有效落實非都市土地編定及管制精神。

#### 七、健全地籍管理，確保人民產權

(一)賡續辦理地籍清理未能釐清權屬土地代為標售及囑託登記國有作業，提升清理績效，促進土地利用。

(二)積極清查地籍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申辦繼承登記，釐正權屬確保民眾財產權。

(三)強化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。

(四)加強宣導地籍清理政策，積極輔導並協助民眾申辦登記，俾利釐正土地產權，提高民眾對地政業務之認識及信賴。

#### 八、根本釐正圖籍，提升測量精度

##### (一)三大地籍圖重測計畫

積極辦理地籍圖重測，推動中央計畫重測、大臺中重測及圖解地籍整理等三大計畫，以有效解決民眾土地界址糾紛，保障民眾財產安全。

##### (二)三圖整合套疊計畫

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，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，加強圖資整合應用需求。

##### (三)三維建物城市計畫

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。

#### 九、落實市有耕地清查，活化土地利用

為瞭解本市經管耕地使用情況，每月不定期勘查並製作市有耕地勘查紀錄表，於電腦公地管理系統辦理異動登載，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。

#### 十、開放數位資料應用，維運158空間資訊網

因應跨局處公部門整合業務相關資訊需求，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。又為開放地籍資料以提供跨局處公部門整合應用，與數位治理局合作，由本

局提供即時地籍圖資，由數位治理局統籌辦理地籍資料介接服務，讓各局處均能便捷快速地取用地籍圖資查詢服務。

#### 十一、E化跨域合作，優質便捷服務

- (一)自112年1月1日起，紙本權狀核發及電子產權憑證雙軌並行，線上免費查驗不動產產權，有效降低紙本權狀遺失產生的風險，安全、快速又方便。
- (二)數位櫃臺-智能雲端服務，提供跨城合作申辦不動產登記及複丈業務，線上聲明登錄、案件申辦及支付規費，自主運用 MyData 授權查驗個人化資料，查詢全國地政案件辦理情形，以推動智慧地政服務。
- (三)推動跨縣市土地登記及收辦作業，將從以往單一地所轄區服務以地政資訊電子化作業延伸至同一縣市跨所服務，同時開放跨縣市之跨域登記服務，並整合改善現有系統，提供更優質便民服務。
- (四)推動智能謄本櫃檯，與臺北市政府、新北市政府、桃園市政府共同發展跨縣市無人地籍謄本櫃檯服務，提供土地登記謄本(僅限於第一類謄本及第二類謄本)、建物登記謄本(僅限於第一類謄本及第二類謄本)、地籍圖謄本及建物測量成果圖謄本。
- (五)建置徵收資訊地圖雲，讓市民以地圖直觀式查詢土地取得方式為徵收或協議價購，並結合實價登錄行情及其他土地資訊，提升查詢便利性。
- (六)於本局網站徵收撥用專區設置「徵收補償費查詢系統」，讓民眾可隨時查詢徵收相關資訊，並提供「多元領取補償費」之服務。
- (七)發價「齡」距離，在地發放補償費，針對市內行動不便的長者，提供「一通電話，服務到家」之溫馨敬老措施，到宅發放徵收補償費，營造友善樂齡幸福空間。
- (八)為減輕民眾奔波之苦，辦理在地換約收件服務，便利續約換租，申請書表e化，並以多窗口方式提供收件服務。

#### 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 烏日前竹地區 區段徵收	一、區段徵收工程依各階段規劃進度完成。 二、完成抵價地分配街廓及分配方向線規劃。 三、完成訂定「臺中市烏日前竹地區區段徵收抵價地分配作業要點」。
	2-1-6 烏日九德地區 區段徵收	一、完成徵收補償費存入保管專戶。 二、完成徵收程序之用地取得階段，俾利後續工程進場施工。 三、完成工程基本設計及細部設計階段。 四、工程發包決標。
	13-6-1 第15期大里杙 市地重劃	一、辦理土地分配作業軟體開發建置勞務採購案招標。 二、辦理重劃前後地價查估勞務採購案招標及完成重劃前後地價查估初評作業。
	14-6-2 烏日前竹地區 區段徵收工程 第二標及第三標 計畫道路完成 共同管道工程 建置達80%。	烏日前竹地區區段徵收工程第二標及第三標計畫道路完成共同管道工程建置達80%。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
	14-7-1 數位地籍智慧測量計畫	辦理地籍數位圖資、多元數值圖資整合、三維地籍建物模型建置與三維國家底圖接合作業，達成地籍建物三維化，打造數位城市新風貌，完成建置三維地籍空間圖資23萬筆。
重劃業務	第13期大慶市地重劃	一、分配成果第7批辦理地籍測量及土地登記。 二、分配成果第8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12批辦理地籍測量及土地登記。 二、分配成果第13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重新規定地價作業	一、經常調查地價動態。 二、劃分地價區段並估計區段地價。 三、分區召開公開說明會向民眾說明。 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。
	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。
	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。 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

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		者及民眾宣導預售屋、新建成屋及租賃新制。
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，現地勘查及通知有關機關會勘。 二、使分用區圖冊公開展覽及舉辦說明會。 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。 四、核定或核備編定成果公告及通知土地所有權人。 五、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。
	本市國土功能分區分類及使用地劃設	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。
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、釐清地籍產權權屬，精實地籍資料管理。 二、持續辦理地籍清理未能釐清權屬土地代為標售與囑託登記國有作業。 三、積極宣導地籍清理業務及協助民眾辦理相關登記作業。
測量業務	三大地籍圖重測計畫	一、辦理地籍圖重測三大計畫，同步執行中央重測後續計畫、大臺中地區委外重測計畫、臺中市圖解地籍地區地籍整理(數值法重測)計畫等，共計16,995筆土地。 二、舉開政令宣導說明會；實地施測，通知所有權人到場地籍調查及協助指界；逐宗地釐正經界。 三、針對指界不一致之宗地舉開不動產糾紛調處會議。 四、整理成果並公告。
	三圖整合套疊計畫	一、圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊工作，預計辦理本市南區下橋子頭段、北屯區長安段、南屯區田心段、太平區忠平段、霧峰區峰東段、豐原區豐原段，共計8,958筆土地。 二、測區範圍(含外圍)各級控制點之佈設及測量，現況測量，套圖分析，逐宗地釐正經界。 三、對與都市計畫樁位不一致地區進行樁位偏差研討。 四、整理成果並將成果匯入地政整合資料庫流通運用。
	三維建物城市計畫	辦理三維地籍建物建置作業，完成建置新成屋三維地籍產權空間圖資15,550筆，完成全國既有成屋建號資料與三維國家底圖接合224,406筆。
地權業務	清查經管市有耕地	一、每月勘查50筆市有耕地，並製作勘查紀錄表，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	158空間資訊網	一、地理資訊圖資及屬性更新。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
	跨域服務	二、與臺中市政府數位治理局合作提供地籍資料介接服務，促進公務行政效率。
便民服務	雙軌查驗之不動產電子產權憑證	「電子產權憑證」應用區塊鏈技術，資料不會輕易被竄改。線上查驗部分，所有權人只要提供具有 QRcode 的電子產權憑證圖檔或驗證碼，讓有查驗需求的承租人、銀行或地政士等，直接掃描 QRcode 或至「電子產權憑證系統」查驗專區輸入驗證碼，即可免費快速驗證電子產權憑證的有效性，雙重確認安心又安全。
	數位櫃檯-智能雲端服務	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、滾動檢討網路收辦土地登記作業實務執行情形。 三、推動線上聲明、線上支付規費、地籍異動即時通、住址隱匿等數位櫃檯之其他加值服務功能。
	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。
	智能謄本櫃檯	一、本市與臺北市政府、新北市政府、桃園市政府共同發展跨縣市無人地籍謄本櫃檯服務。 二、服務項目包括：土地登記謄本(僅限於第一類謄本及第二類謄本)、建物登記謄本(僅限於第一類謄本及第二類謄本)、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本。
	徵收資訊地圖雲，圖資揭露方便查	查詢土地取得方式，並結合其他不動產相關資訊，建置2,450筆相關資訊供民眾即時線上查詢。
	補償費領取有彈性，發價「齡」距離	一、藉由郵寄申請、到宅服務申請、在地發放、跨縣市辦理及電匯申請等多元領取補償費服務，減少民眾往返奔波。 二、針對市內行動不便的長者，到宅發放徵收補償費。
	租約續租免奔波，客製化在地服務	一、租約 e 化超便捷，流程簡化免書寫。 二、啟動行動辦公室，落實在地服務。

