

# 基隆市政府地政處中程施政計畫（107 至 110 年度）

## 壹、使命及願景

### 一、使命

地政處依法掌理地籍、地權、地價、地用、土地重劃及一般土地行政等事項，以確定施政目標，促進行政效率，實現施政願景。

### 二、願景

透過「專業」、「效率」、「創新」、「關懷」之核心價值，落實「精確地籍」、「交易安全」、「暢通資訊」、「合理地價」、「優質重劃」、「地盡其用」、「策定非都」，以期提高行政效率、確保民眾財產權益。

## 貳、施政重點

### 一、現有計畫執行成效檢討

#### （一）更新資訊設備並強化資通安全管理

- 1、依據「政府機關（構）資通安全責任等級分級作業規定」之等級對應，本市各地政單位「保有區域性或地區性個人資料檔案」，以 B 級機關之要求進行規劃，106 年起導入資訊安全管理系統，該年 9 月正式通過資訊安全管理系統 ISMS 國際標準新版 ISO/IEC-27001：2013 認證，並完成 SOC 監控、資安健診、滲透測試及弱點掃描等資安防護措施。
- 2、持續辦理部分個人設備（如個人電腦及作業系統）、網路及資安設備更新，提升整體資安防護機制。

#### （二）開發便民程式，提升服務效能

- 1、持續開發登記案件跨所申辦程式，擴大跨所登記服務項目，推動跨縣市代收代寄服務，提供民眾就近申辦案件，並積極與鄰近縣市跨域合作，建立北臺灣地政生活圈。
- 2、106 年起規劃建置全方位地理資訊系統，結合地籍圖及土地登記資料並套合正射影像圖、都市計畫圖、地形圖、道路路網、門牌、地標等，整合圖簿資訊，提升行政效能。

#### （三）釐清地籍資料

- 1、依「地籍清理條例」及施行細則等相關法規及「地籍清理實施計畫」辦理未能釐清權屬土地及建物地籍清理，97 年至 106 年底計清查公告 1,034 筆，已完成登記數 321 筆。
- 2、100 年至 106 年底已完成地籍清理標脫土地共計 32 筆、囑託登記為國有 34 筆，健全地籍管理，促進土地利用。
- 3、清理登記名義人無登載統一編號之土地及建物，通知其申辦統一編號更正登記或申辦繼承登記，已完成 6,311 筆，澈底解決各類地籍問題及釐正地籍。

#### （四）持續推動地籍圖重測計畫，健全地籍管理：106 年起以本市安樂區大武崙段內寮小段及武崙小段地籍圖重疊涉及工業區內土地所有權人之土地使用權益問題為優先辦理地區，釐整圖籍，以減少土地界址糾紛，提高測量成果精確度並有效提升政府的公信力。

#### （五）不動產仲介業者定型化契約查核，確保消費者權益：持續辦理本市不動產經紀業者業務查核，不定期督導業者依規定執行業務外，另加強輔導業者製作之相關不動產定型化契約，從基礎面確保消費者權益；並於 107~110 年積極協助處理消費者糾紛。

#### （六）加強已辦竣重劃區之管理維護

- 1、持續辦理第五期市地重劃區擋土牆委託安全監測作業，並依據監測數值採取必要的防範措施，以維民安。
  - 2、辦理第五期市地重劃區內第 2、4、5、8 工區地錨擋土牆之檢測，並依據檢測成果辦理後續補強工程。
  - 3、依據實際需要，持續加強第五期重劃區之環境及衛生改善工程。
- (七) 非都市土地使用管制
- 1、已劃定使用分區及用地編定之土地，因興辦各項事業計畫需要，於經興辦事業之目的事業主管機關核准後，向本處申請變更編定，由本處受理後，需依非都市土地使用管制規則及變更編定執行要點等相關規定進行審查，藉由各相關單位會審嚴格把關，避免因土地變更使用後影響周圍土地原有使用，將符合相關法令規定者變更為適當用地別，以達到社會發展與環境保護雙贏之目標。
  - 2、本市 70 年 2 月 15 日非都市土地公告編定後，由本府管制其使用，並由當地公所隨時檢查，若有違反土地使用管制者，應即報府處理。又近年內政部營建署衛星偵測變異點，對於違規案件早期發現，輔助查報工作之進行。
  - 3、為加強非都市土地使用管制，對於開挖土石及回填（堆置）廢棄物，農業設施變相使用，山坡地超限利用等破壞農地之行為，均依相關法規規定裁處，以期遏止非法行為。
- (八) 宣導繼承人辦理繼承登記：為維護民眾自身權益，宣導繼承人於期限內申辦繼承登記以維護其財產權益，並可健全地籍及稅籍管理，提升為民服務品質。
- (九) 土地徵收、撥用業務
- 1、協助需地機關取得公共工程所需用地：配合需地機關（單位）辦理徵收及公地撥用，並建置徵收土地之資料庫，便利即時查詢。加強與民眾溝通協調，以杜陳情及抗爭事件。
  - 2、土地徵收補償費發放便民化：開辦受理通信申請領取徵收補償費，以增進本府地政業務服務品質，被徵收人在通知發放補償費當日無法到領，可提供本人金融機構存款帳戶帳號，直接將徵收補償款匯入，以達簡政便民之效能。
- (十) 合理訂定公告土地現值及公告地價：充分蒐集買賣實例掌握地價動態，召開公告土地現值說明會，與毗鄰縣市協調地價均衡性，辦理公告土地現值及重新規定地價作業。
- (十一) 落實執行實價登錄作業：執行不動產成交案件實際資訊申報登錄制度（簡稱實價登錄）與申報案件查核作業，並落實宣導實價登錄作業，提供本市不動產交易資訊查詢服務，促進交易資訊公開透明化。
- (十二) 審慎辦理土地徵收市價查估作業：訂定各項土地徵收作業查估標準，審慎辦理土地徵收補償市價查估作業，維護土地所有權人權益。

## 二、環境情勢分析及優先發展課題

### (一) 環境情勢分析

- 1、部分資訊設備及作業系統老舊，囿於經費及人力規劃，無法一次汰換整體資訊設備及相關系統，部分設備無法及時更新，成為整體資安防護之潛藏風險，尤其在勒索軟體肆虐的今日，此問題更顯其嚴峻。
- 2、便民服務日新月異，面對民眾對政府高水準服務的要求，政府需不斷提升行政效率及為民服務品質，以期契合市民之期待。
- 3、部分地籍圖為早年施測精度不足，目前本市 1/1200 之日據時期地籍圖尚有近 3 萬多筆土地尚未辦理重測，其中 1 萬多筆土地雖已列入內政部國土測繪中心 108 年度起補助辦理重測，但都市計畫內仍有大部分早期圖解測量之地籍，亟需自籌或爭取經費辦理。
- 4、現行不動產交易市場逐漸回溫，交易案件恢復熱絡，應強化不動產業者定型化契約查核，以保護消費者權益。

- 5、有鑑於 105 年初之連日大雨造成第五期重劃區內部分擋土牆崩塌，為免類似憾事再次發生，並確保重劃區擋土牆的安全與穩定，遂針對區內地錨擋土牆進行檢測。
- 6、已劃定使用分區及用地編定之土地，常因民眾對法令的不熟諳或宣導不足，促使民眾有提昇自然、保育觀念，違規開發山坡地及違反土地使用管制使用。
- 7、由於工商業高度發展及經濟活動變遷，致使都市地區土地價格變動頻繁、快速，為維護地價之均衡及合理，保障民眾財產權，合理訂定公告土地現值及公告地價，並持續達成內政部規定公告土地現值不得低於一般正常交易價格 9 成之目標。

## (二) 優先發展課題

- 1、更新資訊設備並強化資通安全管理。
- 2、持續推動跨域服務及開發便民程式，提升服務效能。
- 3、加速地籍數值化，更新國土資訊。
- 4、本市不動產交易逐漸恢復熱絡，除強化本市之不動產相關查核外，亦加強宣導民眾交易知識；另考量未來租賃市場參與者意識抬頭，將增加辦理租賃宣導及協助民眾解決租賃糾紛事件。
- 5、依據第五期重劃區內地錨擋土牆之檢測結果，分年逐步改善其結構安全，並持續辦理安全監測，以防範未然。
- 6、配合國土計畫功能分區劃設，透過國土計畫劃設各功能分區，達到管制國土規劃及利用，並加強宣導使用管制觀念。
- 7、提升估價專業技術，掌握地價動態，為大眾提供正確之市價資訊，促進不動產交易資訊透明化。

## 三、未來四年施政重點

### (一) 強化資通安全管理，保障民眾財產安全。

- 1、持續依政府機關（構）資通安全責任等級分級作業規定」辦理各項資訊安全防護措施，並維持資訊安全管理系統認證之有效性。
- 2、107~109 年配合中央政策辦理本市各地政單位工作站及週邊設備更新，提升整合系統地籍資料關鍵基礎設施，並辦理網路及資安設備更新，調整地政資訊整體架構（即場域整併），提升整體資安防護機制。

### (二) 提升跨域服務效能及開發便民服務

- 1、持續推動跨域及區域服務，並配合中央政策及時程辦理跨縣市收辦登記案件。
- 2、107~110 年規劃辦理全方位地理資訊系統擴充建置計畫，進行圖資整合與航拍、「圖資百科」平台系統架構及「圖資百科」平台系統建置等，擴充系統功能，加值運用圖資以加強公務效率。

### (三) 持續推動地籍圖重測計畫，健全地籍管理

- 1、108 年起運用內政部補助經費辦理地籍圖重測外並配合本市政策發展方向，積極自籌或爭取經費，逐年分期推動港區重測計畫。
- 2、107 年規劃辦理本市中山區仙洞段及中山段土地自辦地籍圖重測，釐正圖籍，重測後之圖冊可即時提供正確的測量成果及土地相關資訊，俾利市政規畫決策之參酌。

### (四) 強化本市不動產交易安全，保障消費者權益

- 1、強化本市之不相關定型化契約查核。
- 2、協助民眾辦理不動產買賣（租賃）糾紛處理。
- 3、加強經紀業、地政士之業界溝通。
- 4、增進業者與消費者間之交易觀念。
- 5、持續打擊本市非法業者。

### (五) 逐步辦理第五期重劃區內地錨擋土牆補強工程，以確保擋土牆之安全與穩定。

- (六) 加強非都市土地使用管制，促進國土保育利用。
- (七) 協助需地機關取得公共工程所需用地。
- (七) 健全耕地三七五租約管理，積極輔導本市各公所辦理租佃業務。
- (八) 持續合理訂定公告土地現值及公告地價，維護地價之均衡及合理。

## 參、關鍵策略目標、共同性目標、關鍵績效指標及共同性指標

### 一、關鍵策略目標

- (一) 維護不動產交易安全（業務成果）
  - 1、每年定期及不定期辦理定型化契約及不動產說明書查核，加強宣導經紀業許可備查線上申辦，提升行政效率；查緝非法業者，確保消費者權益，保障交易安全；協助民眾處理交易問題諮詢，並配合本市消費者保護機關（構）辦理消費者消費糾紛調處；每年舉辦業界座談會，加強雙方溝通；並定期舉辦不動產交易安全宣導及相關教育訓練。
- (二) 維護地政資訊安全（業務成果）
  - 1、配合政府機關（構）資通安全責任等級分級作業規定，分年期爭取預算配合中央政策完成既定目標。（如完成資訊系統分級、完成資訊系統資安防護基準需求及建置，建置 SOC 監控機制、核心資訊系統完成 ISMS 導入並通過第三方驗證等。）
  - 2、持續辦理資訊與網路設備汰舊換新，以確保地政服務不中斷，提供地政資料查詢高速傳輸及便捷民眾申辦作業服務。
- (三) 加強已辦竣重劃區之管理維護（業務成果）
  - 1、持續辦理本市第五期市地重劃區內原有擋土牆委託安全監測作業，以預防災害發生。
  - 2、辦理本市第五期市地重劃區教忠街 168 巷 70 至 84 號後方二側既有未崩塌擋土牆（第 5 工區）之補強工程，以維護民眾之生命財產安全。
  - 3、辦理本市第五期市地重劃區第 2、4、8 工區地錨擋土牆之補強工程，以確保地錨擋土牆之整體安全性。
- (四) 精進地價業務，維護地價之均衡及合理（業務成果）
  - 1、合理訂定公告土地現值及公告地價。
  - 2、審慎辦理土地徵收市價查估作業。
  - 3、精進地價基準地選定及查估作業。
  - 4、加強督辦都市地區地價指數查編作業。
  - 5、落實督辦實價登錄申報資訊查核作業。
- (五) 加強非都市土地使用管制，促進國土保育利用（行政效率）
  - 1、依其編定之使用分區及使用地類別予以嚴格管制，如有違反使用者由當地區公所負責查報並將查處資料建檔統計，並配合內政部營建署國土利用監測計畫回報違規案件。
  - 2、非都市土地違規使用案件適用其他特別法者，移送相關單位辦理。

### 二、共同性目標

- (一) 節約政府支出，邁向財政收支平衡（財務管理）
  - 1、控管當年度經常門業務費賸餘數百分比。
- (二) 約聘僱員額控管（組織學習）
  - 1、導入員額管理機制，強化員額管理責任，以有效控管約聘僱員額成長率。
- (三) 提升人力資源培訓，落實公務人員終身學習（組織學習）

- 1、為激勵同仁主動學習，加強終身學習觀念，設定本府各單位及所屬機關公務人員完成行政院人事行政總處每年度所訂定公務人員學習時數之人數達 70% 以上，做為達成本項目標之績效目標。

### 三、關鍵績效指標、衡量標準及年度目標值

序號	關鍵策略目標	編號	關鍵績效指標	評估體制	評估方式	衡量標準	年度績效目標值			
							107	108	109	110
1	維護不動產交易安全（業務成果）	1	定型化契約及不動產說明書查核	1	統計數據	查核比率。	25%	25%	25%	25%
		2	定期舉辦座談會	1	統計數據	舉辦場次。	1次	1次	1次	1次
		3	定期舉辦不動產交易安全宣導	1	統計數據	舉辦場次。	1次	1次	1次	1次
		4	定期舉辦本市租賃學生相關教育訓練	1	統計數據	舉辦場次。	1次	1次	1次	1次
2	維護地政資訊安全（業務成果）	1	執行並協助各地政事務所完成政府機關（構）資安責任等級 B 級應辦理之工作事項	1	統計數據	1. 完成資訊安全系統 ISMS 複驗。 2. 一般使用者與主管至少接受 3 小時資安宣導課程並通過課程評量。	100%	100%	100%	100%
3	加強已辦竣重劃區之管理維護（業務成果）	1	辦理本市第五期市地重劃區擋土牆委託安全監測作業	1	統計數據	辦理次數。	6次	6次	6次	6次
		2	辦理本市第五期市地重劃區地錨擋土牆之補強工程	1	進度控管	依據各工區擋土牆之優劣情況，依序逐年改善補強。107年：第5工區，108年：第8工區，109年：第4工區，110年：第2工區	100%	100%	100%	100%
4	精進地價業務，維護地價之均衡及合理（業務成	1	公告土地現值作業辦理情形	1	進度控管	依訂定年度工作項目及進度表辦理，完成每年公	100%	100%	100%	100%

序號	關鍵策略目標	編號	關鍵績效指標	評估體制	評估方式	衡量標準	年度績效目標值			
							107	108	109	110
	果)					告土地現值作業，於翌年1月1日公告。				
		2	土地徵收市價查估作業辦理情形	1	進度控管	1. 依據需地單位函送預定徵收區土地宗地個別因素清冊等資料，依「土地徵收補償市價查估辦法」辦理市價查估相關作業。2. 市價查估成果提交地價及標準地價評議委員會，評議結果作為徵收補償依據。	100%	100%	100%	100%
		3	地價基準地選定及查估作業辦理情形	1	統計數據	依照「地價基準地選定及查估要點」等規定程序步驟，完成本市地價基準地查估作業預計點數／年。	49點	50點	51點	52點
		4	都市地區地價指數查編作業督辦情形	1	統計數據	依據「都市地區地價指數查編作業要點」辦理。 1. 督導地政事務所依住宅區、商業區及工業區，查估中價位區段之區段地價。2. 於5月5日及11月5日前將審核後之查估成果函送內政部審議發	2次	2次	2次	2次

序號	關鍵策略目標	編號	關鍵績效指標	評估體制	評估方式	衡量標準	年度績效目標值			
							107	108	109	110
						布。				
		5	不動產成交案件實際資訊申報登錄作業督辦情形	1	統計數據	(本市各地政事務所全年買賣實價登錄總查核件數÷總申報件數)×100%	7.5%	8%	8.5%	9%
5	加強非都市土地使用管制，促進國土保育利用(行政效率)	1	辦理非都市土地使用編定管制業務	1	進度控管	依其編定之使用分區及使用地類別予以嚴格管制，辦理違規查處。	100%	100%	100%	100%

註：

評估體制之數字代號意義如下：

1. 指實際評估作業係運用既有之組織架構進行。
2. 指實際評估作業係由特定之任務編組進行。
3. 指實際評估作業係透過第三者方式(如由專家學者)進行。
4. 指實際評估作業係運用既有之組織架構並邀請第三者共同參與進行。
5. 其它。

#### 四、共同性指標、衡量標準及年度目標值

序號	共同性目標	編號	共同性指標	評估體制	評估方式	衡量標準	年度績效目標值			
							107	108	109	110
1	節約政府支出，邁向財政收支平衡(財務管理)	1	各單位當年度經常門業務費賸餘數百分比	1	統計數據	【各計畫經常門業務費預算數(不含臨時人員薪資)－經常門業務費決算數(不含臨時人員薪資)】÷經常門業務費預算數(不含臨時人員薪資) ※決算數＝實支數＋保留數	3%	3%	4%	4%
2	約聘僱員額控管	1	約聘僱員額成長	1	統計	(本年度以公務	0%	0%	0%	0%

序號	共同性目標	編號	共同性指標	評估體制	評估方式	衡量標準	年度績效目標值			
							107	108	109	110
	(組織學習)		率		數據	預算及基金僱用之約聘僱員額總數－上年度以公務預算及基金僱用之約聘僱員額總數)÷上年度以公務預算及基金僱用之約聘僱員額總數×100%				
3	提升人力資源培訓，落實公務人員終身學習（組織學習）	1	單位公務人員完成年度學習時數之人數比率	1	統計數據	本單位內公務人員完成行政院人事行政總處所訂定公務人員學習時數之人數÷本單位現有公務人員人數×100%	70%	70%	70%	70%