

# 基隆市政府地政處中程施政計畫（111 至 114 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、配合本府資訊安全管理系統 ISMS 國際標準 ISO/IEC-27001：2013 驗證，依據本府「資通安全政策」之組織編制與權責，本市各地政單位須遵循資通安全政策，持續落實相關資安規定。並配合資訊安全管理系統驗證陸續完成 SOC 監控、資安健診、滲透測試及弱點掃描等資安防護措施。

2、持續辦理資訊設備（如印表機、個人電腦及作業系統）、網路設備及資安設備之更新，提升整體資安防護能力。

（二）配合內政部「邁向 3D 智慧國土-國家底圖空間資料基礎建設計畫」，辦理三維地籍建物整合建置作業，確實完成本市建物三維化，俾利後續與國家三維底圖接合供加值應用，強化整合效益。

（三）持續推動地籍圖重測計畫，健全地籍管理：110~111 年爭取內政部補助經費辦理本市日據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加速釐整圖籍。另 109~110 年已爭取到臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司代辦費，辦理港區重測計畫，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。

（四）合理訂定公告土地現值及公告地價：蒐集買賣實例，充分掌握地價動態，召開地價說明會，與毗鄰縣市協調地價均衡性，以維稅負公平合理。

（五）落實執行買賣實價登錄作業：辦理買賣案件查核及宣導作業，提供本市不動產交易資訊查詢服務，並將資訊上傳至政府資料開放平台供民眾閱覽，促進交易資訊公開透明化。

（六）審慎辦理土地徵收市價查估作業：訂定各項土地徵收市價查估作業標準，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。

#### （七）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，協助辦理預先審查案件並提供意見，以提升報核案件之正確性並加速公共設施用地取得時程。對協審預定徵收案件，加強著重於需地機關（單位）與民眾溝通協調過渡程序之完備性，以減少陳情及抗爭事件，讓公共建設得以順利推行。

- 2、徵收計畫使用情形採本府內部與民眾雙監督機制：自申請徵收時起，即於內政部建置之土地徵收管理系統登錄徵收資訊，並就未完成計畫使用者，督促並協助需地機關（單位）每年定期更新各徵收計畫最新使用情形，以便利大眾查詢每年最新計畫進度資訊，並透過內部列管機制，持續督促各徵收計畫進度及後續使用情形至完成使用，落實徵收目的，以維護公共利益。
  - 3、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，被徵收人在發放補償費當日無法到場領取，可提供受領人金融機構存款帳戶帳號，由臺灣土地銀行將徵收補償款直接匯入該帳號，以達簡政便民之效能。
- (八) 維護已辦竣之重劃區環境，並持續辦理第五期市地重劃區擋土牆委託安全監測作業，依據監測數值採取必要的因應措施以維護民眾安全。
- (九) 釐清地籍資料，健全地籍管理
- 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」，辦理各類地籍清理土地及建物清理，97年至110年底累計清查公告496筆，已完成登記數338筆。
  - 2、100年至110年底已完成地籍清理標脫土地共計36筆、囑託登記為國有36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7,143筆，澈底解決各類地籍問題及釐正地籍。
  - 4、逾期未辦繼承登記土地列冊管理：持續辦理各項宣導，並主動通知及協助繼承人申辦繼承登記，維護民眾財產權益，110年度共通知997人，土地4,524筆，建物983棟。
- (十) 持續辦理不動產交易相關查核，確保消費者權益：進行本市不動產經紀業者業務及相關定型化契約查核，不定期督導業者依規定執行業務外，並加強輔導業者製作之不動產相關定型化契約，從基礎面確保消費者權益，並積極協助處理消費者糾紛，針對非法經營包租代管業者將嚴格取締，以維護本市租賃住宅租賃安全。
- (十一) 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，向地政處申請變更編定，由地政處受理後，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。
- (十二) 基隆市國土功能分區圖說劃設，依循全國國土計畫及基隆市國土計畫指導原則，已委託專業服務廠商提供技術協助並規劃製作其相關圖說。

## 二、環境情勢分析及優先發展課題

### (一) 環境情勢分析

- 1、《資通安全管理法》、相關子法及其細則於 108 年 1 月 1 日起開始施行後，為督導落實資通安全管理法各項規定及整備工作，資安專責人力嚴重不足。
- 2、地籍圖資為施政及分析應用不可或缺之基礎資料，本市多為紙本圖籍，處理及流通不便，影響數據整合及行政決策之效率。
- 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約 2 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 108~111 年補助辦理重測，惟都市計畫內仍有大部分早期圖解測量之地籍，亟須辦理釐整。
- 4、為維護地價均衡及稅負公平，合理訂定公告土地現值及公告地價，並持續維持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。
- 5、本市第五期重劃區內地錨擋土牆經全面檢測結果，各工區地錨擋土牆皆有不同程度之地錨預力耗損，為確保重劃區擋土牆的安全與穩定，已持續辦理擋土牆委託安全監測作業。
- 6、為維護本市不動產交易市場安全，除將房屋租賃市場納入管理，加強相關契約及刊登廣告管理，以保障消費者權益。
- 7、非都市已編定之土地，常因民眾對法令的不熟諳或宣導不足，違規開發山坡地、違反土地容許使用及管制。

### (二) 優先發展課題

- 1、辦理地政機房集中化節省設備、能源經費支出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、加速圖籍數值化，有效整合資訊，提高政府施政品質與效能
- 4、提供不動產市價資訊，促進不動產交易資訊透明化。
- 5、依據監測廠商提供之數據與建議，辦理擋土牆本體維護作業，避免牆面破損雨水銹蝕破壞結構，防範未然。
- 6、強化本市之不動產業者相關查核，並提供相關資訊及課程，加強宣導民眾交易知識並協助民眾解決買賣（租賃）糾紛事件。
- 7、加強辦理非都市土地違規查處作業，確實追蹤違規改善情形及限期恢復原狀，並配合持續宣導土地使用管制觀念。

## 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、配合本府資訊安全管理系統 ISMS 國際標準 ISO/IEC-27001：2013 規範，持續辦理各項資訊安全防護措施以維持資訊安全管理系統認證之有效性。

### (二) 配合內政部國家底圖空間資料基礎建設計畫，積極辦理三維地籍建物整合建置作業，110~114 年運用內政部補助經費每年預計完成本市三維圖資約 37,000 筆，以強化整合效益，加速圖籍加值應用。

### (三) 持續推動地籍圖重測計畫，健全地籍管理

- 1、110~111 年運用內政部補助經費持續辦理日據時期圖籍之地籍圖重測外，並配合本市政策發展方向，積極自籌或爭取經費辦理重測作業。

- 2、111 年辦理本市七堵區六堵段、五堵段五堵北小段、七堵段連柑宅小段、草濫段拔西猴小段及草濫段後旦旦小段地籍圖重測，釐正圖籍，重測後之圖冊可即時提供正確的測量。
- (四) 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。
- (五) 協助需地機關取得公共工程所需用地。
- (六) 持續辦理擋土牆安全監測作業，監測數據如異常但未達行動值需立即處理，則取得土地所有權人同意後，辦理補強工程。
- (七) 持續推動地政便民服務
  - 1、提升跨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、本市地政事務所持續推動遠途先行審查服務，提升服務品質。
  - 3、本市地政事務所持續辦理跨縣市代收地政類申請案件、午休不打烊及單一窗口受理簡易案件便民服務。
  - 4、本市地政事務所持續推動行動支付、信用卡及悠遊卡等多元方式支付各項地政規費。
- (八) 強化本市不動產交易安全，保障消費者權益
  - 1、查核不動產經紀業者使用之定型化契約。
  - 2、受理民眾與不動產業者間消費糾紛。
  - 3、加強經紀業、地政士及租賃住宅服務業者之業界溝通。
  - 4、提供相關資訊及課程，提升業者與消費者之正確交易觀念及學能。
  - 5、如查獲有「非經紀業而經營仲介或代銷業務」、「擅自以地政士為業」及「非法經營包租代管業務」之情形，進行裁處並禁止繼續營業行為。
- (九) 加強非都市土地使用管制，促進國土保育利用。
- (十) 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。
- (十一) 先期規劃並配合中央政策法規，完成基隆市國土功能分區圖說劃設工作。

## 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) 維護地政資訊安全（業務成果）
  - 1、配合資通安全責任等級分級辦法規定及本府資安政策完成既定目標。（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，配合市府統籌建置之 SOC 監控機制、通過本府 ISMS 聯合驗證並取得證書等。）
  - 2、維護地政資訊相關系統之正常運作與周邊硬體設備汰舊換新，以確保地政服務不中斷及持續提供地政便民服務。
- (二) 建置本市三維地籍產權空間圖資（業務成果）
  - 1、辦理內政部補助本市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作業，以利後續加值應用，強化整合效益。
- (三) 辦理地籍圖重測釐整本市圖資（業務成果）
  - 1、辦理內政部國土測繪中心補助日治時期圖籍之地籍圖重測，釐整地圖籍，杜絕土地界址爭議，提高測量成果精確度及建構地理資訊管理系統之基礎資料。

(四) 維護不動產交易安全 (業務成果)

- 1、每月不定期辦理不動產定型化契約及不動產說明書訪視查核，並加強地政士、不動產經紀業及租賃住宅服務業業務訪查，宣導新推行之法令政策，俾提升市場秩序。
- 2、提供民眾處理不動產交易問題諮詢，並配合本市消費者服務中心辦理消費者消費糾紛調處，以維護消費者權益。
- 3、舉辦不動產相關業者座談會及專業法令教育訓練，增進產業交流，促進業者自我提升；除外，每年定期舉辦不動產交易安全宣導說明會及消費者教育講座，提供本市民眾交易必要知識及推展新修法令政策。
- 4、查緝非法業者及定型化契約通路，確保消費者權益，增進本市不動產交易市場安全。

(五) 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、加強督辦都市地區地價指數查編作業。
- 3、督辦實價登錄作業。

(六) 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。

(七) 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、地政事務所負責查報並將查處資料函報本府辦理裁罰作業、建檔統計等，並配合內政部營建署國土利用監測計畫回報違規案件。
- 2、辦理非都市土地違規使用案件依區域計畫法規定辦理裁罰、限期改善及移送。
- 3、定期召開非都市土地使用管制聯合取締及審議小組會議以利違規裁罰改善追蹤、變更編定案件列管情形。

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、為激勵同仁自主學習，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公務人員學習時數之人數達 80% 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			
							111	112	113	114
1	維護地政資訊安全 (業務成果)	1	執行並協助地政事務所完成資通安全責任等級分級辦法應辦理之	1	統計數據	1. 完成市府聯合資訊安全系統 ISMS 驗證。2. 一般使用者與主管至少	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			
							111	112	113	114
			整備工作事項			接受3小時資安宣導課程並通過課程評量。				
2	建置本市三維地籍產權空間圖資(業務成果)	1	督導並協助地政事務所辦理圖資建置作業	1	統計數據	完成建物圖資建置	37032棟	37032棟	37032棟	37032棟
3	辦理地籍圖重測釐整本市圖資(業務成果)	1	督導並協助地政事務所辦理地籍圖重測作業	1	進度控管	於期限內完成地籍圖重測成果公告。	100%	100%	100%	100%
4	維護不動產交易安全(業務成果)	1	不動產定型化契約及不動產說明書訪視查核	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說明會或消費者教育講座	1	統計數據	舉辦場次。	1次	1次	1次	1次
		4	定期舉辦不動產業者之教育訓練	1	統計數據	舉辦場次。	1次	1次	1次	1次
5	精進地價業務，維護地價之均衡及合理(業務成果)	1	公告土地現值作業辦理情形	1	進度控管	1. 辦理公告土地現值作業至少召開3次會議：(1) 召開1次會前簡報會，由地所向本府進行簡報。(2) 召開1次簡報會議，由本府向地評會委員簡報。(3) 召開1次地評會，正式評議公告土地現值。2. 完成評議後，於翌年1月1日公告。	3次	3次	3次	3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			
							111	112	113	114
		2	都市地區地價指數查編作業督辦情形	1	進度控管	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日前將成果於區估系統上傳俾利內政部彙整。	2次	2次	2次	2次
		3	不動產成交案件實際資訊申報登錄作業督辦情形(買賣案件)	1	統計數據	揭露率=揭露數÷總件數×100%	93%	93%	93%	90%
6	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。	8次	8次	8次	8次
7	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			
							111	112	113	114
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	2%	2%	2%	2%
2	約聘僱員額控管（組織學習）	1	約聘僱員額成長率	1	統計數據	（本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）÷上年度以公務預算及基金僱用之約聘僱員額總數×100%	0%	0%	0%	0%
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%	80%	80%	80%	80%