

三十一、高雄市政府地政局業務報告

日期：107 年 4 月 17 日

報告人：局長 黃進雄

壹、前言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 2 屆第 7 次定期大會開議，進雄承邀列席報告各項地政業務推展情形，並聆聽教益，至感榮幸。

首先，謹代表本局全體同仁對各位議員女士、先生的鼎力支持、指導與協助，使本局業務均能順利推動、屢創佳績，致上最誠摯的敬意與謝忱。

本局主管全市地籍、測量、地價、地權、地用、徵收、土地開發及地政資訊等業務，均與民衆財產權益息息相關，爲促進都市均衡發展，保障民衆財產權益，本局依據「開發地利、市民共享」之施政方針，及確保「地籍正確、地價合理、地權調和、地盡其利、地政資訊 e 網通」之施政目標，努力推動各項地政與土地開發業務，積極提升整體開發價值，並致力提供市民更幸福、安全與便利的優質服務。

爲實踐上開目標，本局積極推動中都地區等各期市地重劃業務，開發效益已逐漸顯現，106 年起更將重心放在亞洲新灣區、眷村土地開發及交通節點區域土地重劃，以帶動地方繁榮；在地籍方面，持續執行地籍清理業務，賡續辦理地籍圖重測，擴大跨所登記案件範圍，並推廣測量及登記案件代收代寄服務至全國各縣市，減輕民衆金錢與時間成本；地價方面，配合中央推行「實價登錄」及「市價徵收」政策，積極執行相關作業，以促進不動產交易資訊透明化，落實土地正義目標；地權方面，全面澈底清查市有耕地，有效維護公產權利；地用方面，執行非都市土地使用管制、辦理徵收取得公共設施用地，達到地盡其利；地政資訊方面，創建支援決策之多目標圖資，永續經營全國地政電子商務，擴展地政便民服務。

茲就 106 年下半年重要地政業務執行概況、具體成效、便民服務措施與未來施政重點，扼要報告如下，敬請指正。

貳、重要地政業務執行情形

一、地籍業務

(一)精確地籍管理，確保民衆財產權益

截至民國 106 年 12 月底止本市已登記土地計 145 萬 1,467 筆，面積 28 萬 6,879 公頃，建物 99 萬 4,356 棟（戶），面積 1 億 8,009 萬 6,295 平方公尺，地籍全面 e 化管理，確實保障民衆財產權益。106 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理民衆申辦土地、建物登記 14 萬 3,011 件、50 萬 9,485 筆棟；核發各類登記謄本 16 萬 312 件、60 萬 7,229 張，透過資訊化作業程序，均能依限迅速辦結，確保民衆財產權益。

(二)廣續推展登記案件跨所服務，提升便民服務效能

爲達到「一所收件，全市服務」之目標，本市各地政事務所間實施簡易案件、抵押權全類型案件、拍賣登記、預告、塗銷預告、贈與、夫妻贈與、交換、持分分割、持分合併、不涉及測量之標示變更、買賣、繼承、分割繼承、遺囑繼承、判決繼承、和解繼承、調解繼承、遺贈、信託相關登記、剩餘財產差額分配、抵繳稅款、遺產管理人、遺囑執行人、夫妻聯合財產更名、酌給遺產、遺產清理人及塗銷遺產管理人登記等 33 項登記案件之跨所辦理服務；續爲繼續提供更多元便捷的優質服務，本市各地政事務所自本（106）年 6 月 15 日起，新增和解移轉、和解塗銷、判決移轉、判決塗銷、調解移轉、調解塗銷等 6 項跨所申辦土地登記案件，民衆可就近至本市任一地政事務所申辦登記，積極提升便民效能。106 年 7 月至 12 月受理跨所申辦案件共 3 萬 7,965 件。

(三)擴大登記、測量案件代收代寄服務

旅居本市之金門縣、澎湖縣、連江縣民衆辦理登記、測量案件時，須搭機往返兩地，所費不貲，自 103 年 3 月 10 日開辦與金門縣等 3 縣市跨域合作辦理登記、測量案件代收代寄服務，因辦理成效良好，於 104 年 4 月 7 日更推廣至全國各縣市政府共同合作辦理，減輕民衆金錢與時間成本；又爲擴大服務項目，自 104 年 6 月 1 日起，與全國各縣市政府合作新增辦理土地登記規則第 24 條所定之複印登記申請書及其附件、檔案應用（複印公文、土地複丈及建物測量申請書原案）、英文不動產權利登記證明、人工登記簿謄本、代理人送件明細表、土地複丈成果圖補發及實價登錄「表單登錄、紙本送件」案件等 7 項代收服務項目。106 年 7 月至 12 月止共計代收及受理 3,032 件。

(四)代爲標售地籍清理土地，促進土地有效利用

依期限清理權利主體不明土地，積極辦理地籍清理未能釐清權屬土地代爲標售作業，截至 106 年 12 月底共計已公告標售 365 筆，標脫 110 筆，標售金額新台幣 1 億 1,980 萬 5,694 元，有效解決地籍問題，健全地籍管理、

促進土地利用與發展。

- (五)線上核發地籍歷史資料，落實地政 e 化服務
運用資訊技術掃描建檔轉錄地籍原始簿冊，永久保存地籍歷史紀錄，完成全市 12 個地政事務所登記簿冊掃描建檔，並開放線上調閱影像服務，民衆申請地籍歷史資料採電腦化核發作業，隨到隨辦，並併入謄本單一窗口櫃台作業，落實地政 e 化服務。106 年 7 月至 12 月受理線上調閱共 3,115 件、2 萬 4,889 張。
- (六)主動通知辦理繼承登記，維護民衆財產權益
本市 106 年未辦繼承登記主動通知 6,953 件，土地共計 2 萬 1,094 筆、建物 4,361 棟，各地政事務所主動派員到府實地訪查，積極輔導及協助繼承人辦理繼承登記；並依內政部「主動通知繼承人申辦繼承登記服務」作業匯送資料，由所轄地政事務所通知繼承人儘速辦理繼承登記，避免繼承人因逾期申辦繼承登記而遭課登記罰鍰，以維護民衆財產權益。
- (七)積極辦理不動產糾紛調處，有效紓減糾紛訟源
爲解決共有土地分割糾紛，提高土地利用效能，除於市府設置「不動產糾紛調處委員會」以紓減訟源外，另就權利關係人於地政事務所公告期間提起異議所衍生之權利爭執，兼顧該類案件獨有之地域性，於各地政事務所設置「區域性不動產糾紛調處委員會」，期更充分利用各地政事務所及在地的人力資源，藉以解決不動產糾紛問題，106 年 7 月至 12 月共受理申請 4 件不動產糾紛調處案件。
- (八)即時通知地籍異動訊息，保障民衆財產安全
爲阻卻偽變造案件，加強保障民衆之財產安全，開辦「地籍異動即時通」服務，民衆可藉由網路或至地政事務所臨櫃申請將其所有坐落高雄市之不動產於地政事務所受理買賣、贈與、抵押權設定、書狀補給、信託、夫妻贈與、拍賣、查封及假扣押等 9 類案件，於收件及登錄完成時，以手機簡訊或電子郵件方式通知所有權人，防堵不法事件之發生。106 年 7 月至 12 月底共受理 204 人申請。
- (九)地籍資料資源共享，落實地籍謄本減量
爲達成電子化政府地籍謄本減量目標，本局開發「高雄市地籍圖資查詢系統」，由市府統籌之「單一簽入」登入，提供各機關申請地政資訊連結作業，連線機關執行業務審閱地籍資料時，免再要求民衆檢附地籍謄本，共計 148 機關 2,626 使用者，106 年 7 月至 12 月總計查詢 96 萬 9,535 筆，有效落實無紙化及地籍謄本減量目標。
- (十)開辦線上預約服務服務，縮短民衆等候時間

為提供更舒適便捷的貼心服務，本局開發 Web Base 線上預約服務系統，自 104 年 6 月 15 日起本市各地政事務所實施申請不動產英文證明書等 10 項線上預約服務作業，縮短民衆申辦地政業務之等候時間。

二、測量業務

(一)確實辦理各項測量業務

本局暨所屬各地政事務所受理民衆申請各類土地複丈、建物測量案件，以及核發各種地籍圖謄本，均能依規定期限迅速辦結，106 年 7 月至 12 月底止計受理土地複丈 1 萬 749 件、2 萬 3,206 筆；建物測量 8,437 件、8,956 筆；地籍圖及建物測量成果圖謄本 4 萬 7,186 件、6 萬 4,574 張。

(二)運用 GPS 衛星定位技術補建全市控制點

為釐正地籍，杜絕經界糾紛，本局及所屬地政事務所採用全球衛星定位測量系統（GPS）辦理基本控制點測量及圖根點加密測量，106 年 7 月至 12 月各地政事務所完成圖根點補建共計 453 點，有效提升測量精度。

(三)加速完成都市計畫用地地籍逕爲分割作業

爲明確劃分都市計畫土地使用分區及公共設施用地地籍界線，提供民衆閱覽地籍圖及申領地籍圖謄本完整資料，促進土地利用及活絡經濟發展，106 年 7 月至 12 月底計完成 225 件、2,053 筆土地逕爲分割作業。

(四)賡續辦理地籍圖重測業務

106 年度辦理地籍圖重測面積計 2,217 公頃、1 萬 2,001 筆土地，重測區範圍涵蓋內門、茂林、林園、梓官、六龜、大樹、旗山、杉林、鼓山及阿蓮等 10 行政區，重測成果已於 106 年 10 月 27 日公告完成，藉由辦理地籍圖重測，有效釐整經界，保障民衆財產權益。

(五)辦理三圖合一及圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊作業

106 年度辦理鳳山區、大社區、橋頭區、前鎮區、左營區及林園區等地區，共約 1 萬 9,296 筆土地，透過實測方式，解決地籍圖圖幅接合問題，達成整段圖籍整合及管理之目標，以解決圖地不符情形，提高土地複丈成果品質。

(六)持續推動高雄市行動地籍圖資定位系統

本局首創「土地公隨你行-雲端地籍行動網」行動地籍圖資定位系統，協助本市各行政機關辦理人民申請案件及相關土地會勘業務，即時定位顯示所在土地之位置及地段號，有效節省會勘時間與人力，提高行政效能及爲民服務品質，截至 106 年 12 月底止已有 118 個機關或單位申請，合計安裝 597 部平板電腦，使用查詢次數累計約 39 萬次。

三、地價業務

(一)審慎辦理公告土地現值調整及重新規定地價

公告土地現值調整及重新規定地價作業，係反映房地產市場景氣榮枯，並攸關民衆土地稅負之公平性，影響層面深遠。依據平均地權條例第 14 條及第 46 條規定，政府應每 2 年重新規定地價 1 次及每年應辦理公告土地現值作業；本局督同所屬地政事務所積極蒐集買賣及收益實例，106 年 7 月至 12 月計蒐集 3,559 件，宗地地價計算組校核計 34 萬 2,393 筆；審慎檢討全市 1 萬 927 個地價區段並重新劃分為 1 萬 1,078 個地價區段，以確實掌握地價動態。107 年公告土地現值調整及重新規定地價經高雄市地價及標準地價評議委員會評定，平均調幅為-0.42%、-1.00%，如期於 107 年 1 月 1 日公告。

(二)查編都市地區地價指數，作為經濟參考指標

地價指數查編作業係選定全市都市地區住宅區、商業區及工業區中價位區段，將查價資料函送內政部編製都市地區地價指數，提供民衆瞭解土地價格變動趨勢，並作為政府施政參考。本市 106 年第 2 期（106 年 4 月 1 日至 106 年 9 月 30 日）地價總指數（環比指數）為 99.48%，較上期下跌 0.52%，位處市中心之行政區因交通便捷、且持續投入公共建設，生活機能較優及商業效益佳，故地價抗跌能力較高，至於其餘行政區因其交通可及性較低、生活機能不足，加上市場持續保守觀望影響，投資需求減少，故受整體不動產景氣影響較大。住宅區、商業區及工業區地價分別較上期下跌 0.57%、0.40%及 0.44%。

(三)佈建地價基準地，建立地價衡量基準

為改進區段地價估價制度之缺失，建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，106 年計佈建基準地 222 點，分別由本局督同所屬地政事務所及委託估價師辦理查估，已於同年 8 月底完成全部查估及審議作業，並於 9 月底陳報內政部審議通過。

(四)落實「實價登錄」政策，促進不動產交易資訊透明化

106 年 7 月至 11 月（因買賣案件登記完成至實價登錄申報、揭露尚有 1 個月又 10 天至 1 個半月期間，故 106 年下半年僅統計至 11 月底止。）本市不動產成交案件實際資訊申報登錄件數計 1 萬 7,299 件，揭露件數計為 1 萬 6,212 件，揭露率為 93.72%。實價登錄逐步藉由大數據累積做為各界參酌不動產市場行情之基礎，及降低不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，以健全不動產交易市場。此外，本局運用資料庫歷年資訊，於 106 年自行建置「高雄實價網」提供民衆更具多元的實價登錄查詢管道，可透過簡易條件輸入等方式，展現本市各地區域成交趨勢與價量分析，進

一步作為民衆查閱不動產買賣價格的重要平台，以促進不動產交易資訊透明化，落實居住正義。

(五)辦理土地徵收市價查估作業，協助取得公共工程用地

配合府內外各需地機關徵收工程用地取得計畫，審慎辦理土地徵收補償市價查估作業，作為需地機關報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準，106年7月至12月辦理土地徵收補償市價查估並提經本市地價及標準地價評議委員會評議計20案。

四、地權業務

(一)督導三七五耕地租約業務，落實查核機制

- 1.106年12月辦理106年下半年度本市29區公所耕地三七五租佃業務查核，依查核結果及各區公所平時表現優劣予以評核。
- 2.截至106年12月底止，本市登記有案之私有耕地三七五租約共1,002件、訂約土地1,787筆、總面積約330.69公頃，106年7月至12月辦理租約續訂登記2件，變更(含部份終止)登記58件、租約終止(含註銷)登記18件、更正登記2件，總計80件。

(二)辦理租佃爭議調處，保障業佃雙方權益

106年下半年列席指導各區公所耕地租佃委員會議7場，調解租佃爭議計7案(其中2案召開2次)，調解結果1案成立，5案不成立，餘1案於107年度擇期召開；召開市府耕地租佃委員會議2場，調處租佃爭議案件4案(其中3案召開2次)，調處結果3案不成立移請法院審理，1案於107年度擇期召開。

(三)澈底清查市有耕地，維護公產權利

- 1.清查市有耕地使用情形，維護市有財產權利，並委託本市21區公所就近管理、巡查及耕地被占用之通知，截至106年12月底，本局經管市有土地共1,740筆、面積約498.59公頃，其中占用列管之市有耕地共131筆、面積約22.14公頃。
- 2.依三七五減租條例規定審查三七五耕地租約之續、換租約作業，截至106年12月底，經管三七五耕地租約計387件，面積約124.44公頃(含非本局經管土地)。另依本局經管耕地出租作業要點受理非耕地三七五租約放租79件，面積約40.07公頃。

(四)核處外國人依法取得土地權利

依土地法第20條規定核處外國人購置及移轉土地權利，106年7月至12月底止，計核准外國人(含外商公司)取得土地權利案件53件、土地63筆、建物78棟(戶)；移轉土地權利案36件、土地50筆、建物31棟(戶)。

- (五)受理大陸地區人民、法人團體或陸資公司取得、設定或移轉土地權利
統計 106 年 7 月至 12 月，依大陸地區人民法人團體或陸資公司取得設定或移轉許可辦法第 6 條及第 8 條規定，許可取得設定或移轉不動產物權案件共計 6 件、土地 9 筆、建物 7 棟（戶）。

五、不動產交易業務

(一)落實專業證照管理，維護不動產交易安全

- 1.截至 106 年 12 月底止，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 728 家，設立備查執業 614 家，核發不動產經紀人證書 1,204 張。
- 2.截至 106 年 12 月底止，本市地政士開業者 1,264 人，登記助理員 816 人，地政士簽證 10 人。
- 3.自 106 年 7 月至 12 月受理地政士開業及異動案，合計 407 人次。
- 4.實地查核地政士及不動產經紀業執行業務情形，106 年 7 月至 12 月共檢查 89 家次，落實人必歸業、業必歸會規定，並取締非法、輔導合法業者依法執業，維護不動產交易安全。

(二)積極協處不動產消費爭議

本局積極協處成屋仲介消費爭議，促請業者妥適處理，主動檢查業者執業情形，106 年 7 月至 12 月協處成屋仲介消費爭議申訴案 38 件，其中 23 件達成和解、處理中 8 件，協處成功率 76.6%，積極化解消費糾紛，保護消費者權益。

(三)實價登錄實地查核、逾期申報裁處

本局實價登錄申報案件無論買賣、租賃、預售屋查核皆每件進行初核，若價格異常則暫不予揭露。106 年 7 月至 12 月計實地查核 328 家次。

(四)加強查核定型化契約及廣告內容，保障消費者權益

為落實行政院及內政部對不動產經紀業之查核管理，積極督促業者確依中央新頒之不動產定型化契約規定辦理，並遵守刊登廣告即承諾之法治觀念，以保障消費者權益。

(五)提供多元不動產交易資訊，加強民衆安全交易常識

- 1.利用本局「不動產交易專區網站」及「高雄房地產億年旺網站」刊登最新法令、不動產訊息及定期發表不動產專欄並隨時更新，免費提供民衆、業者線上刊登出售、出租物件，促進不動產交易市場資訊透明化。
- 2.製作相關文宣品廣發宣導，並利用本局舉行「見證土地開發成果暨草地音樂會」及市府各機關舉辦大型活動機會，宣導民衆正確之買屋賣屋常識，以減少不動產交易糾紛。

六、地用業務

(一)辦理非都市土地使用編定

本市非都市土地自民國 65 年起辦理各種使用地編定公告，截至 106 年 12 月底止，已編定各種使用地之非都市土地總計 40 萬 2,662 筆、面積約 24 萬 1,442 公頃。106 年下半年合計辦理編定案件 98 件、土地 523 筆，其中變更編定案 61 件、土地 457 筆；更正編定案 14 件、土地 24 筆；補註用地別案 21 件、土地 34 筆；註銷編定案 2 件、土地 8 筆。

(二)執行非都市土地使用管制

區域計畫公告實施後，非都市土地應按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，據以實施管制，對於違反管制規定者由直轄市、縣市政府處以罰鍰；106 年下半年本市依區域計畫法裁處之違規使用案件計有 185 件、土地 242 筆，面積約 31.481888 公頃，罰鍰金額計新台幣 1,296 萬元整。

七、土地徵收、撥用業務

(一)私地徵收，協助取得公共設施用地

本局積極協助府內外各需地機關辦理各項公共設施用地取得作業，以推動各項建設工程，自 106 年 7 月至 12 月止計徵收私有土地 5 件 32 筆、面積 1.42472 公頃。

(二)公地撥用，強化市政建設

配合各項市政建設，以撥用方式取得本市工程用地並完成囑託登記，106 年 7 月至 12 月計辦理公地撥用 69 件 549 筆、面積 42.429911 公頃（不含簡化撥用毋需報核案 6 件 13 筆、面積 0.943936 公頃）。

八、土地開發業務

為引導都市發展，重塑社區風貌，本局積極執行土地開發業務，106 年度辦理開發中土地約 795 公頃，含 29 處公辦重劃區面積約 453 公頃及 5 處區段徵收區面積約 342 公頃，開發後可提供優質建築用地約 482 公頃、無償取得道路、公園等公共設施用地面積約 313 公頃，並興建完善公共設施及綠美化生活環境，帶動整體開發產值，讓高雄成為最愛生活的幸福城市。

另為擴大民間參與公共建設，對於土地面積範圍較小、公有土地面積所佔比例較低者，開放獎勵民間自辦市地重劃，目前執行中計有 31 期，土地面積合計約 181 公頃，開發完成後，市府可無償取得約 58 公頃公共設施用地（含公園、綠地、廣場及道路等），與公辦市地重劃大規模開發相輔相成，共同帶動本市房地產整體價值。茲就本局目前及規劃辦理之土地開發業務簡要報告如下：

(一)市地重劃

1. 中都地區重劃區 (含第 42 期、68 期、69 期)

(1) 第 42 期市地重劃區

本重劃區總面積約 9.6179 公頃，開發後提供可建築用地約 6.4926 公頃，無償取得公共設施用地約 3.1253 公頃。重劃工程於 99 年 4 月開工，101 年 12 月完工，截至 106 年 12 月底計標售 7 筆抵費地。

(2) 第 68 期市地重劃區

本重劃區總面積約 30.2185 公頃，開發後提供可建築用地約 18.5901 公頃，無償取得公共設施用地約 11.6284 公頃。重劃工程於 99 年 4 月開工，101 年 12 月完工，持續進行剩餘土地之地上物拆遷、土地點交作業中，截至 106 年 12 月底計標售 20 筆抵費地。

(3) 第 69 期市地重劃區

本重劃區總面積約 13.3471 公頃，開發後可提供建築用地約 6.4031 公頃，無償取得公共設施用地約 6.944 公頃。重劃區中「倒焰窯」歷史建築拆遷事宜，窯體基礎試掘作業 106 年 11 月 30 日已完成，預計 107 年 4 月提送期中報告書。

2. 多功能經貿園區 (含第 60 期、70 期、79 期、80 期、83 期、88 期、90 期、94 期、95 期重劃區)

(1) 第 60 期市地重劃區

本重劃區總面積約 10.0194 公頃，開發後提供可建築用地約 5.5217 公頃，無償取得公共設施用地約 4.4977 公頃。本區緊臨高雄港第 15 至 21 號碼頭，區內三多四路貫通至海邊路，除為民衆帶來便利的交通，更為本重劃區及高雄港區奠定經濟發展的神經網絡，目前重劃工程已全部竣工並完成土地登記，俟區內土地污染改善完成並通過驗證後，即可辦理土地點交作業。

(2) 第 70 期市地重劃區

本重劃區位於前鎮區一心路中石化公司及其鄰近區域，總面積約 8.0081 公頃，開發後可提供建築用地約 5.1984 公頃，無償取得公共設施用地約 2.8097 公頃。環境影響說明書已於 106 年 2 月 6 日經市府同意備查，重劃計畫書公告期間自 106 年 6 月 6 日起至 106 年 7 月 6 日止計 30 日期滿確定，106 年 11 月 30 日請廠商進行環境監測作業，重劃工程發包中。

(3) 第 79 期市地重劃區 (特貿 7E)

本重劃區位於前鎮區成功二路西側，緊鄰統一夢時代公司，總面積約 9.0404 公頃，開發後提供可建築用地約 6.03 公頃，無償取得公共設

施用地約 3.0104 公頃。有效改善公共安全與交通，提高土地利用價值，促進產業與經貿發展，自 105 年 3 月 22 日起陸續辦理土地點交作業，截至 106 年 12 月底止，點交完成率為 71%。

(4)第 80 期市地重劃區（特質 7A）

本重劃區位於前鎮區高雄軟體科技園區南側東南水泥公司所有土地，總面積約 8.2942 公頃，開發後提供可建築用地約 5.5131 公頃，無償取得公共設施用地約 2.7811 公頃。本區重劃計畫書於 105 年 3 月 18 日經內政部核定，市府 105 年 3 月 30 日公告重劃計畫書，土地分配結果於 106 年 6 月 26 日公告期滿，重劃工程於 106 年 11 月 9 日開工，預定 107 年 8 月完工。

(5)第 83 期市地重劃區（特質 7D）

本重劃區位於前鎮區興邦段，範圍約為南至特質 7E 北側地籍線為界、北至特質 7C 南側地籍線為界、西至水岸 85 米綠帶西側、東至成功二路西側為界部分土地所圍成地區，總面積約 7.0915 公頃，開發後可提供建築用地約 4.702 公頃，無償取得公共設施用地約 2.3895 公頃。本區重劃計畫書於 103 年 10 月 20 日公告，105 年 7 月 20 日公告土地分配結果，妨礙土地分配之地上物拆遷工程自 105 年 12 月 28 日起至 106 年 3 月 30 日止，重劃工程 106 年 5 月 19 日開工，預定 107 年 8 月完工。

(6)第 88 期市地重劃區（特質 5B）

本重劃區位於前鎮區中華五路東側，緊鄰統一夢時代，總面積約 11.2125 公頃，開發後提供可建築用地約 5.3909 公頃，無償取得公共設施用地約 5.8216 公頃。106 年 7 月 10 日召開第 2 次市地重劃座談會，重劃計畫書經內政部 107 年 1 月 8 日審查照修正意見通過，另重劃工程基本設計書圖業已核定，排水計畫書 106 年 9 月 5 日備查，刻正辦理交通維持計畫書及道路永久路型及都市設計審查。

(7)第 90 期市地重劃區（特質 7C）

本重劃區位於前鎮區成功二路西側，緊鄰五號船渠，總面積約 16.9067 公頃，開發後提供可建築用地約 11.2226 公頃，無償取得公共設施用地約 5.6841 公頃。目前辦理環境影響評估中，俟環評完成後，研擬市地重劃計畫報部核定。

(8)第 94 期市地重劃區（特質 5A）

本重劃區位於前鎮區中華五路東側，緊鄰五號船渠，總面積約 20.2703 公頃，開發後提供可建築用地約 12.3156 公頃，無償取得公共設施用

地約 7.9547 公頃。目前辦理環境影響評估中，俟環評完成後，研擬市地重劃計畫報部核定。

(9)第 95 期市地重劃區（特質 4B）

本重劃區位於前鎮區中華五路東側，五號船渠北側，正勤路南側，總面積約 10.0082 公頃，開發後提供可建築用地約 5.8832 公頃，無償取得公共設施用地約 4.125 公頃。環保局於 106 年 11 月 1 日解除土地污染管制；106 年 11 月 3 日函請廠商辦理環境影響評估中。

3. 第 71 期市地重劃區（高雄車站及站東地區）

本重劃區位於高雄車站及站東地區，總面積約 24.7438 公頃，開發後可提供建築用地約 15.9758 公頃，無償取得公共設施用地約 8.768 公頃。現正積極辦理地上物查估補償、拆除工程及土地分配作業中，重劃工程 106 年 2 月 18 日開工，預定 107 年 12 月完工。

4. 第 72 期市地重劃區

本重劃區位於楠梓區都會公園南側、後勁溪東側，總面積約 4.1224 公頃，開發後可提供建築用地約 3.4773 公頃，無償取得公共設施用地約 0.6451 公頃。全區重劃工程於 103 年 11 月 30 日開工，106 年 5 月 23 日完工，私人土地於 106 年 9 月 5 日完成土地點交作業，台糖土地分配異議案於 106 年 12 月 27 日報內政部裁決。

5. 第 74 期市地重劃區

本重劃區跨本市烏松區、仁武區，北側為已開發之育才市地重劃區，西南側鄰澄清湖風景區，總面積約 12.621 公頃，開發後可提供建築用地約 8.0424 公頃，無償取得公共設施用地約 4.2008 公頃及文大用地約 0.3778 公頃。惟本重劃區因有約 5 公頃土地係屬山坡地，尚需辦理水保及環評審查，前於辦理環境影響評估作業召開環境影響說明書作成前之公開會議時，因與會民衆強烈陳稱本重劃區及其周邊文大用地尚有土地租約等爭議未決，應請釐清後方可辦理本區環評等開發作業，目前環境影響評估作業暫停中。

6. 第 77 期市地重劃區

本重劃區位於鳳山區七老爺段一甲小段及五甲段牛寮小段，總面積約 34.1021 公頃，開發後可提供建築用地約 19.3559 公頃，無償取得公共設施用地約 14.7462 公頃。重劃工程於 106 年 7 月 27 日完工，截至 106 年 12 月底已標售 1 筆抵費地，截止 107 年 1 月底，僅餘 27 筆土地因地地上物未清除及整地，而未完成土地點交，其餘皆業已完成土地點交接管作業。

7. 第 78 期市地重劃區

本重劃區位於鼓山區，總面積約 1.5662 公頃，開發後可提供建築用地約 0.8403 公頃，無償取得公共設施用地約 0.7259 公頃。本區整地圍籬工程於 105 年 7 月 11 日開工，105 年 8 月 9 日完工，土地分配成果於 105 年 8 月 24 日公告期滿，並於 105 年 9 月 1 日辦竣全區土地點交，取得 1 筆抵費地已於 106 年 6 月脫標，本重劃區業於 106 年 11 月完成財務結算。

8. 第 81 期市地重劃區（大寮眷村開發區）

本重劃區位於大寮區鳳林四路西側、水源路北側，原國軍眷村土地，總面積約 48.78 公頃，開發後可提供建築用地約 28.78 公頃，無償取得公共設施用地約 20 公頃。重劃計畫書於 106 年 7 月經內政部審核後，目前補充修定中，106 年 11 月徵詢公有土地管理機關意見，刻正辦理環境影響及水土保持計畫變更作業，其工程細部設計作業俟上述完成後方展開。

9. 第 82 期楠梓區楠梓段二小段市地重劃區

本重劃區位於楠梓區德民新橋旁，為縱貫鐵路及楠梓溪所環繞，總面積約 10.6661 公頃，開發後可提供建築用地約 7.1361 公頃，無償取得公共設施用地約 3.5300 公頃。除國有財產署 2 筆土地因異議提起行政訴訟尚未點交外，其餘土地皆已辦竣土地點交，截至 106 年 12 月底已標售 1 筆抵費地。

10. 第 84 期市地重劃區（澄清湖特定區計畫公 5-3 用地）

本重劃區位於仁武區西南側北屋段，總面積約 7.7993 公頃，開發後可提供建築用地約 4.2893 公頃，無償取得公共設施用地約 3.51 公頃。重劃計畫書於 104 年 1 月 14 日公告期滿，土地分配結果於 105 年 11 月 28 日公告期滿，106 年 8 月土地分配異議裁決完畢，區外擋土牆占用部分調整分配公告自 106 年 12 月 8 日起至 107 年 1 月 7 日止，截至 106 年 12 月底計標售 10 筆抵費地。

11. 第 85 期重劃區（鳳山車站）

本重劃區位於原鳳山車站站區範圍，總面積約 7.9657 公頃，開發後可提供建築用地約 5.1762 公頃，其中 1.83 公頃做為新鳳山車站之站體使用，無償取得公共設施用地約 2.7895 公頃。案經內政部於 105 年 11 月 8 日核准重劃計畫書，並於 105 年 12 月 21 日公告期滿，105 年 12 月 2 日舉辦土地所有權人說明會，106 年 12 月 29 日辦理分配位置草圖說明，目前辦理土地分配、地上物拆遷補償查估及重劃工程發包中。

12. 第 86 期前鎮區台糖段市地重劃區

本重劃區位於前鎮區，總面積約 12.4036 公頃，開發後可提供建築用地約 7.9736 公頃，無償取得公共設施用地約 4.43 公頃。本區於 106 年 11 月 17 日召開土地分配草案說明會，接續辦理土地分配相關業務。重劃工程於 106 年 12 月 18 日開工，預定 107 年 12 月完工。

13. 第 87 期岡山大鵬九村市地重劃區

本重劃區位於岡山區劉厝段及陽明段，總面積約 28.8800 公頃，開發後可提供建築用地約 17.59 公頃，無償取得公共設施用地約 11.29 公頃。本區土地分配結果於 106 年 7 月 11 日公告期滿確定，現正積極辦理地上物查估補償及拆除工程，另重劃工程於 106 年 7 月 27 日舉辦動土典禮，依政策目標 107 年 10 月底前完工。

14. 第 89 期市地重劃區（原少康營區）

本重劃區位於小港區高松段及高鳳段部分土地，約位在小港機場南側，總面積約 23.25 公頃，開發後可提供建築用地約 10.83 公頃，無償取得公共設施用地約 12.42 公頃。106 年 9 月完成重劃前後地價評定，土地分配結果公告自 106 年 12 月 27 日至 107 年 1 月 26 日止計 30 日，現正積極辦理工程採購發包作業及地上物查估補償拆除作業。重劃工程於 106 年 9 月 26 日開工，預定 107 年 10 月完工。

15. 第 91 期市地重劃區（觀音山、觀音湖 A 區）

本重劃區位於高雄市大社、仁武兩區交界之處，總面積約 36.1064 公頃，開發後可提供建築用地約 28.4039 公頃、河川區約 1.0639 公頃，公共設施用地約 6.6386 公頃。因水土保持計畫審查意見如滯洪量體不足、未考量截水溝、擋土牆用地等，均涉及都市計畫變更，故已先行暫緩水土保持及環評作業，另請都市發展局協助將所涉都市計畫變更事項納入後續通盤檢討。

16. 第 92 期仁武區仁新市地重劃區

本重劃區位於仁武區水管路高鐵沿線兩側，係「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」劃設之整體開發區，總面積約 26.6017 公頃，開發後可提供建築用地約 20.1885 公頃，無償取得公共設施用地約 6.4132 公頃。內政部於 106 年 2 月 14 日核定重劃計畫書，重劃計畫書公告期間自 106 年 3 月 13 日起至 4 月 12 日止計 30 日期滿確定，並於 106 年 3 月 22 日召開土地所有權人說明會，刻正辦理重劃前後地價查估作業。重劃工程基本設計書圖 106 年 6 月 16 日核定，永久路型 106 年 12 月 5 日交通局已備查，刻正審查排水計畫書中。

17. 第 93 期鳳山區工協新村周圍市地重劃區

本重劃區位於鳳山都市計畫劃設之整體開發區，總面積約 15.8895 公頃，開發後可提供建築用地約 10.8183 公頃，無償取得公共設施用地約 5.0712 公頃。本區重劃前後地價於 106 年 9 月 30 日經本市地價及標準地價評議委員會 106 年第 7 次會議評定，現正積極辦理計算負擔及分配設計等後續相關作業。重劃工程於 106 年 11 月 29 日發包及地上物拆遷補償查估作業中，並於 107 年 1 月 11 日辦理動土典禮。

18. 第 97 期市地重劃區（路竹區文高用地）

本重劃區位於路竹區文南段部分土地，係「變更路竹都市計畫（第三次通盤檢討）案」文高用地變更為住宅區、道路及文中用地，附帶條件規定應以市地重劃方式辦理開發，總面積約 3.4587 公頃，開發後可提供建築用地約 2.2793 公頃，無償取得公共設施用地約 1.1794 公頃。都市計畫書、圖於說明會及公開展覽期間，尚有人陳案對本區計畫內容有異議，依規定需再提內政部都市計畫委員會討論，致重劃開發業務尚無法執行，本案仍須俟都市計畫變更審議完竣後始能辦理重劃開發業務。

19. 第 98 期市地重劃區（楠梓區停 22 用地）

本重劃區總面積約 0.4778 公頃，開發後可提供建築用地約 0.2683 公頃，無償取得公共設施用地約 0.2095 公頃。本區於 106 年 10 月 6 日完成範圍勘選，106 年 11 月 21 日舉辦重劃區範圍內土地所有權人座談會，因本區平均重劃負擔超過 45%，現正徵求同意中。

20. 獎勵民間自辦市地重劃

目前辦理中自辦市地重劃計有第 37、45、46、49、50、51、52、55、56、57、59、60、63、66、67、68、71、72、73、74、76、77、78、79、80、81、82 期及鳳山國泰、林園苦苓腳、仁武霞海及岡山成功等 31 處，總面積約 181 公頃。

(二) 區段徵收

1. 大社區段徵收區

本開發區位於大社區大社段、大安段、保安段、興農段、翠屏段、三奶壇段、林子邊段、中里段，總面積約 97.1622 公頃，開發後可提供建築用地約 58.107 公頃，無償取得公共設施用地約 39.0552 公頃。本區經評估土地所有權人領取該地質敏感區抵價地意願恐低，分配後所餘可標售土地亦恐因地質安全疑慮，造成日後不易標脫或標售價格偏低等情形，現由都市發展局重新檢討都市計畫作業中。

2. 五甲路東側農業區區段徵收區

本開發區範圍北至國泰路一段、東臨鳳山溪、西以五甲一路為界、南至保安二街毗鄰鳳甲市地重劃區，總面積約 91.7224 公頃，開發後可提供建築用地約 55.0338 公頃，無償取得公共設施用地約 36.6886 公頃。本區大多屬農業區，經由都市計畫個案變更作業，規定整體開發區以區段徵收方式辦理開發，都市發展局 106 年 1 月檢附修正后都市計畫書圖文件再次報請內政部都委會審議，該部退請市府確依 104 年 9 月 11 日該部聯合審查意見檢討辦理，刻由都市發展局研處中。

3. 燕巢區段徵收區

本開發區範圍東以中興路為界、西至高速公路岡山交流道特定區、南隔仁愛之家臨中鋼結構公司、北以工業區、燕巢市地重劃及住宅區為界，總面積約 21.0891 公頃，開發後可提供建築用地約 12.6581 公頃，無償取得公共設施用地約 8.4310 公頃。106 年 8 月 17 日內政部都市計畫委員會召開專案小組聽取市府簡報，俟都市計畫完成法定程序後，即據以辦理後續區段徵收相關作業。

4. 燕巢大學城區段徵收區

本開發區範圍東至西山東路的弧線為界、西至角宿路東側、南至旗楠路北側、北至角宿排水為界，總面積約 73.7784 公頃，開發後可提供建築用地約 41.5033 公頃，無償取得公共設施用地約 32.2751 公頃。106 年 7 月重新提報中央目的事業主管機關內政部會商相關主管機關審認燕巢大學城特定區建設計畫案為重大建設，並轉陳行政院核定，惟內政部於 106 年 9 月 1 日函復因涉及法令適用之認定疑義，俟釐清疑義後另行函復市府。

5. 前鎮區第 205 兵工廠區段徵收區

本開發區計畫範圍東與本市第 70 期市地重劃區為界、南鄰凱旋四路、西至中山三路、北至光華三路所圍成地區，總面積約 58.3497 公頃，開發後可提供建築用地約 29.3009 公頃，無償取得公共設施用地約 29.0488 公頃。土地協議價購部分已完成，於 106 年 12 月經內政部審議認本案具公益性及必要性，並訂於 107 年 1 月 30 日召開公聽會。私有土地之地上物協議價購作業已完成，另軍方所有地上物查估補償清冊已完成。

(三) 農地重劃

本局現辦理之吉安農地重劃區位於美濃區吉安段，總面積約 109 公頃，自 99 年 6 月 18 日重劃計畫書公告期滿後，即著手進行地上物查估補償及拆

遷作業，重劃主體工程於 100 年 3 月 10 日開工，於 101 年 10 月 22 日完工，土地分配結果於 102 年 7 月 1 日公告期滿，103 年 1 月 28 日辦理重劃後標示變更登記，後續補排補路整地工程案於 102 年 12 月開工，104 年 1 月 14 日完工，賡續辦理之第 3 階段相關設施改善工程於 104 年 10 月 8 日開工，105 年 5 月完工，截至 106 年 12 月底已標售 54 筆抵費地。

(四)農地重劃區農水路改善工程

1. 為賡續辦理本市農地重劃區農水路改善作業，106 年編列 7,200 萬元農水路維護管理預算，其中日常維護部分，提撥 1,080 萬元交相關區公所執行；個案改善部分，106 年改善共計 134 條農路。
2. 106 年農委會補助本市農地重劃區緊急農水路改善計畫經費補助款 2,450 萬元，市府自籌款 432 萬 3,530 元案，106 年 9 月 25 日開工，107 年 1 月 3 日竣工，共計改善 57 條農路。

(五)嚴密稽查、覈實驗收，確保工程品質

1. 為確保開發區工程品質，每月安排稽查人員前往各工地進行工程稽查，106 年 7 月至 12 月計稽查 27 次，對施工結果之優缺點予以詳細記載，缺失項目限期改善複查，以確保施工品質，另自辦重劃工程部分則函文各工程主管機關辦理現場工程查核。
2. 對於已完工之工程，則依據竣工圖說及契約規定核實驗收，另為維護開發區環境整潔，106 年 7 月至 12 月辦理「高雄市 104 至 106 年度各土地開發區地上改良物拆除清運、樹木移植、遠運填土及圍籬工程」驗收合計 84 件次。

(六)土地標售、平均地權基金管理及支援市政建設

1. 多元行銷標售地，吸引投資人競標
 - (1)開闢高雄房地產億年旺網站專屬標售網頁，刊載相關資訊，提供投資人競標參考，於該網站之「開發土地標售」項下並提供 Google Earth 地圖、預約選地等功能，俾使投資人充分掌握產品詳情，提升參與競標意願。
 - (2)透過發佈新聞稿及電台廣播介紹標售土地，運用平面媒體廣告功能以最佳版面刊登標售公告，並不定期以主題方式刊登廣告並製作宣導短片行銷開發成果及標售土地，另於大型活動現場分發待標售土地相關資訊，提供民衆免費索取標售資料，並主動郵寄予建築投資業界及客戶群，成功吸引業者競標。
2. 積極辦理開發區土地標售，回收開發成本，盈餘充裕平均地權基金
106 年 7 月至 12 月辦理土地標售 2 次，合計售出 24 筆土地，標售金額

32 億 507 萬元。

3. 運用平均地權基金，支援市政建設

為健全市政建設，以重劃區延伸連結概念，就已辦竣市地重劃或區段徵收地區，運用基金盈餘，支援毗鄰開發區之建設，以促進重劃區或區段徵收區發展，自 106 年 7 月至 12 月底止，總計動支平均地權基金約 3 億 4,847 萬元，支援市政建設項目如下：

- (1) 鼓山區鼓山橋樑底高程改善工程。
- (2) 鳳山區光華東路與誠義路口銜接改善工程
- (3) 楠梓運動園區整體規劃設計。
- (4) 前鎮區、左營區、三民區、苓雅區等重劃區週邊聯外道路鋪面改善工程。
- (5) 楠梓區慈雲寺旁銜接至 82 期重劃區道路開闢工程。

九、地政資訊業務

(一) 地政電子商務

1. 本市地政電子商務包含「臺灣 e 網通電傳資訊系統」及「全國地政電子謄本系統」，前者由本局統籌領軍，提供全國地籍及建物測量成果圖資外，另整合本市之都市計畫圖及建築物竣工平面圖資等，透過網路 24 小時全年無休檢索服務，提供民衆查詢本市完整市政圖資；另「全國地政電子謄本系統」由本局接受內政部委託主辦，提供民衆「網路申請」、「超商申請」或「到地政事務所申辦」全國地政電子謄本資料，作為不動產交易或產權證明之用，並定期召開行銷策略會議，印製宣導簡介及廣告海報，以推廣使用、增加營收。
2. 106 年下半年本市地政電子商務網路營收攤分金額逾新台幣 3,110 萬元，其中電子謄本系統共計受理申請 79 萬 2,871 件、核發謄本張數 166 萬 1,739 張；電傳系統共計受理申請查詢地籍資料約 107 萬筆。

(二) 地理圖資整合及應用

1. 辦理「106 年度地理資料倉儲系統暨共通平臺功能擴充案」，進行系統圖資更新、擴充市府共通性地理資訊應用環境，並辦理 GIS 共通應用平台改版及功能擴充等作業，以協助市府各機關施政管理應用及提供更完整地理資訊系統服務。106 年下半年完成敏捷地圖及新聞稿地圖產生器、地段一覽圖查詢網站等建置作業，以提供更完整地理資訊系統服務。
2. 辦理「開發區影像建置工作案」，以支援土地開發相關作業。106 年下半年完成本市鹽埕區等行政區面積約 1,730 平方公里之 40 公分及面積約 980 平方公里之 35 公分地面解析度彩色衛星影像，與本市 94 期、95

期及 205 兵工廠等 3 處約 110 公頃之正射影像。

3. 持續擴增本市轄區內建物圖資之數值化建檔及三維地籍建物模型等圖資建置作業，以建立三維地籍之圖資整合。106 年下半年完成本市鼓山區美術館地區與農 16 區段徵收區，逾 2,100 筆建號之三維建物細緻塑模、本市岡山區非都市計畫區範圍之建物三維近似化模型（LOD1～LOD2）、建構本市「多目標地籍圖立體圖資查詢系統」之規劃等作業。

(三)地政及土地開發資訊作業

1. 本局之地政資訊業務於 96 至 106 年連續 11 年獲內政部全國地政資訊業務考評特優。
2. 本局暨所屬地政事務所之地政資訊作業環境，經驗證取得由 TAF 與國際認證機構核發之 ISO 27001 認證證書，確保資安認證有效性。
3. 本局辦理「地政及土地開發相關系統擴充建置案」，以因應作業需要擴充增修地政整合系統、土地開發等系統功能，提升地政及土地開發管理作業成效。106 年下半年完成地政整合系統 WEB 版、網站、觸控式多媒體查詢系統等功能增修，及電子書展示平台升級與精進地政便民服務相關系統之資訊安全防護等作業。
4. 本局接受內政部委託辦理 106 年度「土地登記複丈地價地用電腦作業系統」WEB 版維運管理案，以提升全國地政作業系統功能並確保系統正常維運。

參、未來施政重點

- 一、繼續依循人口集聚、市縣交界、重大建設、鄰近交通節點、公有或國營事業土地活化及檢討都市計畫規定整體開發地區等原則，勘選適宜地區，擴大辦理市地重劃或區段徵收土地開發，促進都市均衡發展。
- 二、靈活運用平均地權基金，支援市政建設，實現幸福高雄目標。
- 三、賡續辦理地籍圖重測，加速釐整地籍，推動圖籍整合，促進本市地籍圖資數化目標。
- 四、辦理早期農地重劃區內農水路之更新改善、管理維護，有效改善農業生產環境。
- 五、發展地政及土地開發資訊系統，建構安全及穩定之地政資訊服務網，擴展地政電子商務服務，以提供暢行無阻、顧客導向之地政資訊服務。
- 六、發展地理資訊資料倉儲暨共通平台功能，推動空間資訊應用，以建構地理空間圖資整合、流通及增值應用環境。
- 七、審慎辦理 108 年度公告土地現值作業，力求全市地價均衡、合理；積極執行

實價登錄政策，深化創新加值運用成交資訊，俾以提升不動產交易資訊透明化。

- 八、積極輔導不動產業者提升經營及服務品質，消弭不動產交易消費糾紛，維護不動產交易安全。
- 九、加強各級耕地租佃委員會功能，調和業佃雙方權益；強化公有耕地管理，維護公產權利。
- 十、辦理非都市土地使用分區劃定或檢討變更，加強非都市土地使用管理，促進非都市土地有效保育與永續發展。

肆、結語

地政工作為市政建設發展的重要基礎，面對瞬息多變的環境與民衆的高度期待，本局全體同仁配合市府翻轉高雄重大施政目標，仍續將以「提升民衆福祉」、「宜居高雄」之方向，以全方位的思維與精益求精的態度，全力以赴；並以兼具人本與永續發展的理念來面對全球化、數位化時代的諸多挑戰；在各位議員女士、先生匡督策勵下，已有多項績效，但仍須以宏觀視野深耕，加速推展，積極提供市民更優質與便捷的服務，增進城市之進步與繁榮。誠摯地祈盼各位議員女士、先生繼續給予我們支持、指導與鼓勵。

敬請 指教

並祝

各位議員女士、先生健康愉快

大會圓滿成功