

十三、高雄市政府地政局業務報告

日期：102 年 4 月 15 日

報告人：局長 謝 福 來

壹、前言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 1 屆第 5 次定期大會開議，福來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，為促進都市均衡發展，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，努力推動各項開發業務，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。

為實踐上開目標，101 年度本局積極推動中都地區及鳳青市地重劃區、美濃吉安農地重劃區業務，開發效益已逐漸顯現；在地籍方面，本局執行地籍清理業務，賡續辦理地籍圖重測，擴大跨所登記案件範圍；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，本局完成大高雄地政資訊化發展系統建置，為擴展地政電子商務奠定穩固基礎。

茲就 101 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)地籍管理數位化，申辦案件更便捷

截至民國 101 年 12 月底止，本市已登記土地計 140 萬 7,821 筆，建物計 94 萬 0,164 棟（戶），地籍全面 e 化管理。101 年 7 月至 12 月，本市各地政事務所受理民衆申辦土地、建物登記案件計 14 萬 5,935 件、52 萬 9,354 筆棟，均能依限迅速辦結，確實保障民衆財產權益。

(二)行政機關有效連結，提升便民效能

為提昇地政便民服務效能，如民衆申辦之登記案件需查欠稅者，本市各地政事務所利用「土地建物傳真查詢欠稅聯繫單」與本市各稅捐稽徵處所屬分處聯繫，主動協助民衆查詢欠稅事宜，有效節省民衆往返奔波之社會成本。

(三)原鄉區公所代發謄本，提供在地服務

為落實簡政便民政策、提高政府行政效能及拓展為民服務理念，自民國 101 年 11 月 1 日起開辦委請位處本市偏遠之原住民行政區那瑪夏、桃源及茂林區公所設置申辦窗口代為核發地籍謄本，該 3 區之民衆如欲臨櫃申請登記謄本、地籍圖等地籍資料，無需再往返於旗山或美濃地政事務所辦理，免除舟車往返之苦，自實施日起，那瑪夏區公所核發 21 件、桃源區公所核發 19 件。

(四)積極執行地籍清理，增進土地利用

依期限清理權利主體不明土地，共計公告 99 筆；截至 101 年 12 月底已受理申請塗銷 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權登記計 1,524 筆，完成登記績效 86%。自 100 年 7 月起陸續辦理地籍清理未能釐清權屬土地代為標售作業，已公告標售計 148 筆土地，其中標脫 16 筆，標出金額新台幣 4,522 萬 2,473 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)登記案件跨所辦理，民衆省時又便捷

本市各地政事務所實施簡易登記案件及抵押權登記案件跨所作業，民衆可選擇就近至本市任一地政事務所申辦登記，積極提昇便民效能，101 年 7 月至 12 月受理跨所申辦案件共 17,889 件。

(六)主動通知並到府服務協助辦理繼承登記

本市 101 年列冊管理「逾期未辦繼承登記」案計有 2,483 件，未辦繼承登記土地 4,497 筆，建物 202 棟，各地政事務所到府訪查或辦理說明會方式積極協助繼承人辦理繼承登記，共計訪查繼承人 697 案，訪查成功件數計 548 件；訪查後辦竣繼承及申請暫緩列冊管理件數計 136 件。有效維護民衆財產權益。此外，本局並協調民政局按月提供死亡除戶之被繼承人戶籍資料，運用不動產歸戶系統，勾稽產製應辦理繼承登記清冊，主動通知繼承人辦理繼承登記，以免逾期受罰，101 年 7 月至 12 月止，總計通知 2,443 人申辦繼承登記。

(七)辦理不動產糾紛調處，確實解決土地爭訟

為解決不動產糾紛，提高土地利用效能，於本局及各所設立「不動產

糾紛調處委員會」，委員會依有關資料及當事人陳述之意見予以裁處，並作成調處結果，積極解決共有土地糾紛及利用問題。101 年 7 月至 12 月本局及各地政事務所共受理 25 件不動產糾紛調處案件。另為使民衆善用本項調處功能，本局於各項活動廣發文宣，並運用網路加強宣導。

(八)建置「地籍異動即時通」系統，加強防範偽變造

為保障民衆交易安全，本局自 101 年 6 月 1 日起，開辦地籍異動即時通知服務，民衆得申請就其所有不動產，於登記機關受理買賣、贈與、抵押權設定及書狀補給登記時，將登記案件收件及登錄完成之訊息，以手機簡訊或電子郵件方式通知登記名義人，確保民衆財產安全，至 12 月共受理 123 人申請。

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、建物測量案件，以及核發各種地籍謄本，均能依規定期限迅速辦結，自民國 101 年 7 月至 12 月底止辦理情形如次：

1. 土地複丈 12,469 件，31,256 筆。
2. 建物測量 9,431 件，9,848 筆。
3. 地籍圖及建物測量成果圖謄本 74,989 件，109,505 張。

(二)運用 GPS 衛星定位補建全市控制點

為辦理本市加密控制測量，本局於 99 年度設立衛星基準站 5 站，另因應縣市合併，101 年度再與國土測繪中心合作，除另增設 5 站達 10 站規模外，並以資源分享方式共同建置本市 E-GPS 專用服務網；另本局各地政事務所 101 年度完成圖根點補建共計 2,178 點，有效提升測量精度。

(三)新購測量儀器，提升測量作業精度

為確保土地複丈成果精確性，提高服務品質並維護民衆權益，101 年度新購 GPS 接收儀共 15 部、全測站經緯儀 19 部，供本局及所屬土地開發處、各地政事務所辦理各項測量業務使用。

(四)加速完成都市計畫用地地籍逕為分割作業

為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。101 年 7 月至 12 月計完成 1,252 件、10,606 筆。

(五)建置全市彩色正射影像圖

101 年度購置旗山美濃以西地區彩色正射影像圖 1,841 幅，納入多目標數值圖庫系統，提供圖籍套疊及現地分析，以利決策分析與市政建設。

(六)擴大辦理地籍圖重測，加速釐整經界

地籍圖重測為健全地籍管理及奠定相關建設之基礎，本局 100 年地籍圖重測成果榮獲內政部國土測繪中心評核為特優，101 年度本局辦理地籍圖重測土地面積計 1,855 公頃、13,848 筆，重測範圍涵蓋仁武、林園、大寮、路竹、六龜、大樹、旗山及永安等 8 區，重測成果業於當年度 10 月 26 日公告完竣。

三、地價業務

(一)審慎辦理重新規定地價及公告土地現值作業，掌握地價動態

重新規定地價及公告土地現值調整作業，反應房地產市場景氣榮枯，並攸關民衆土地增值稅及地價稅負擔，依據平均地權條例第 14 條及第 46 條規定，政府應每 3 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蒐集地價實例及影響地價因素，確實掌握及分析地價動態並積極檢討地價區段。102 年公告土地現值及公告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 6.0%、9.47%，如期於 102 年 1 月 1 日公告。

(二)查編都市地區地價指數，作為經濟指標

地價指數查編作業係選定全市都市地區住宅區、商業區及工業區中各中價位區段，將查價資料函送內政部編製都市地區地價指數，作為重要經濟指標及政府施政參考，並提供民衆瞭解地價資訊。101 年第 2 期（101 年 4 月 1 日至 101 年 9 月 30 日）本市地價總指數（環比指數）為 103.04，與上期（101 年第 1 期）比較上漲 3.04%。

(三)佈建地價基準地，建立地價衡量基準

為建立衡量地價之基準，促進合理地價之形成，本局督同所屬地政事務所積極佈建地價基準地，並將部分基準地估價作業委由不動產估價師辦理，藉由與業界既合作又競爭之模式，除可吸取業界專業及實務知能，並可獲致客觀公正之查估價格；另本局邀集專家學者組成「地價基準地選定及查估專案小組」，期望藉由基準地個別估價技術，改善以往區段地價缺失。101 年共佈建基準地 226 點，較之 100 年佈建之 220 點增加 6 點，已於同年 8 月底完成全部查估及審議作業，並陳報內政部審議後照案通過。

(四)積極執行「實價登錄」作業，促進不動產交易資訊透明化

不動產成交案件實際資訊申報登錄制度自 101 年 8 月 1 日實施以來，

本局積極辦理宣導說明會、操作訓練，並積極籌備受理申報登錄作業事宜、訂定處理違反實價登錄事件裁罰基準。不動產交易實價查詢服務網以每月 15 日公布前 2 月（即 10 月公布 8 月）申報案件實際資訊為原則，統計本市 101 年 8 月至 12 月資料，買賣、租賃及預售屋申報案件共計 18,291 件，揭露率約 82%，有助於促進本市不動產交易資訊透明化。

(五)掌握市價資訊，落實「市價徵收」作業

土地徵收補償市價查估制度自 101 年 9 月 1 日施行，本局及所屬地政事務所積極蒐集市價實例，協助提供需用土地機關協議價購市價參考資訊。101 年共計辦理土地徵收市價查估案 42 案，102 年土地徵收市價查估案計辦理 53 案，均提交本市地價及標準地價評議委員會評定在案，並依規定提供需用土地人，作為報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準，落實市價徵收政策，藉以實現土地正義。

四、地權業務

(一)督導三七五耕地租約業務，調處租佃爭議

1. 為積極管理耕地租佃業務，本局於 101 年 6 月及 12 月定期督導各區公所耕地租約相關業務，101 年度本市登記有案之私有耕地三七五租約共 1,282 件，土地 2,253 筆，土地面積 423.9144 公頃，101 年辦理實施耕地三七五租約變更登記案件共 87 件，其中租約變更 8 件、分訂租約 1 件、終止（註銷）租約 61 件，其他更正登記案件 17 件。
2. 為調處租佃爭議、維護租佃雙方權益，101 年度各區公所共計召開耕地租佃調解會議 22 次，市府召開 5 次耕地租佃調處會議，合計調解、調處租佃爭議案件共 26 件。
3. 另為協助土地所有權人與耕地承租人達成終止租約協議，市府依平均地權條例第 76 條至 78 條召開協調會議，101 年度共召開 3 次協調會議，終止租約案 3 件。
4. 為加強各區公所及同仁對耕地三七五租佃業務法令及實務經驗，特於 101 年 12 月 19 日邀請路竹區公所資深承辦同仁假本局辦理「耕地三七五租佃業務之實務作業」講習會，除本局人員外，另邀集市府租佃委員會委員、區租佃委員會委員及各區公所業務人員合計約 95 人次參加講習。

(二)澈底清查市有耕地，維護公產權利

1. 市縣合併後，為維護市有財產權利，澈底清查原屬縣有、鄉、鎮、市有耕地，截至 101 年 12 月止，列冊管理市有土地共 2,574 筆、面

積約 588.24 公頃，並代管國有土地 88 筆、面積約 5.90 公頃。

2. 依「高屏二縣市 101 年全期放租（領）公、耕地地價徵收及佃租實務折徵代金標準評價會」所訂標準，開徵本市市有出租耕地佃租，計收入 125 萬 1,147 元，無權占用使用補償金收入計 21 萬 7,981 元。

(三)管制外國人依法取得土地權利

101 年依法核處外國人購置、移轉及設定土地權利共計 561 件，其中核准外國人（含外商銀行）取得所有權案件為 86 件、土地 124 筆，面積約 0.63 公頃，建物 95 棟（戶）；核處移轉所有權案 45 件、土地 112 筆，面積約 1.68 公頃，建物 33 棟（戶）；核處他項權利登記案 430 件，土地 599 筆，面積約 21.96 公頃，建物 407 棟（戶）。

(四)管制大陸地區人民、法人團體或陸資公司取得、設定或移轉土地權利

列冊管理大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，截至 101 年 12 月底，共計 18 件，並於審核後報請內政部許可。

五、不動產交易業務

(一)落實地政士、經紀業及經紀人員之管理

1. 截至 101 年底止，本市申請地政士開業登記計 1,376 人，登記助理員 782 人；發給不動產經紀業經營許可有效家數 661 家，完成設立備查者 514 家，核發不動產經紀人證書 967 張。
2. 101 年實地查核不動產經紀業執行業務情形，全年檢查 521 家次，處以罰鍰 2 件，落實人必歸業、業必歸會規定，取締非法，輔導合法業者依法執業，另依地政士法規定執行查處作業，全年檢查（輔導）78 人次，處以罰鍰 1 件，確實維護不動產交易安全。

(二)配合執行「實價登錄」政策及辦理相關宣導

1. 召開「實價登錄作業執行暨業務分工」會議，針對此新增業務對本局、轄內各地政事務所之作業流程及業務分工先予規劃及調整，進而落實本政策之施行。
2. 製作電子、紙本文宣及簡報，並召開品管圈會議，積極宣導最新進度與政策方向。
3. 主動辦理實價登錄宣導說明會及操作訓練共 17 場，並舉行記者會再次提醒需申報民衆、地政士及不動產經紀業注意時效以免受罰。
4. 為確保不動產成交案件實際資訊申報登錄之正確性，避免資訊錯誤，以揭露正確詳實之成交案件資料提供各界參考，依內政部檢送之「申報登錄不動產成交案件實際資訊查核計畫」所定之時程，於 101 年 11 月底完成所訂之分配案件共 31 件進行實地查核作業，並輔

導申報人依規定作業改正。

(三)積極協處不動產消費爭議

- 1.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，另視案情邀集雙方協商，以消弭爭議。截至 101 年 12 月底止，共協處成屋仲介消費爭議申訴案 139 件，其中 93 件達成和解，協處成功率 67%，有效化解消費糾紛，保護消費者權益。
- 2.不動產消費爭議案件均經電腦建檔，並就處理時程及後續處理情形納入稽核管控，定期進行統計分析，以掌握不動產消費糾紛產生原因，作為政策改進及宣導教育依據，以提升不動產交易安全。

(四)多元宣導不動產交易安全，健全不動產交易市場

- 1.利用「高雄房地產億年旺網站」，定期發表不動產專欄、刊登最新法令及不動產訊息，並免費提供民衆、業者線上刊登出售、租物件，促進不動產交易市場資訊透明化，提升不動產交易安全。
- 2.舉辦不動產交易安全常識教育訓練及宣導消費者保護資訊，並配合市府及本局各項活動之舉辦，加強向業者及民衆宣導，以預防不動產交易糾紛，維護不動產交易安全；另於民衆出入密集場所，如消費者服務中心、各公會及本市各地政事務所等地點，置放不動產交易參考指南、購屋須知等文宣資訊，提供民衆索閱參考，宣導正確的買賣房屋常識。

六、地用業務

(一)檢討及辦理非都市土地使用編定業務

- 1.本局於 101 年度下半年辦理變更編定案件計 62 件，土地 872 筆；更正編定案件計 13 件，土地 17 筆；補辦編定案件計 105 件，土地 671 筆；補註用地別案件計 13 件，土地 17 筆；註銷編定案件計 12 件，土地 635 筆；合計辦理編定案件 205 件，土地 2,228 筆，落實非都市土地使用編定管制。
- 2.本局及所屬地政事務所配合內政部公告實施「變更台灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）」，及修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」，積極辦理非都市土地使用分區通盤檢討及補辦作業，案經各目的事業主管機關確認後，應補辦及調整分區者計有 110 案、3,600 筆土地，於 101 年 6 月 14 日至 7 月 16 日辦理公開展覽，全案於 101 年 8 月 15 日經本市非都市土地使用分區及使用地變更專責小組審查通過，已報請內政部核備中。

(二)宣導及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；101年下半年本市依區域計畫法裁處之違規使用案件計有 67 件、土地 104 筆，面積約 36.5475 公頃，罰鍰金額計新台幣 396 萬元整。為加強民眾守法觀念，促進土地合法、有效利用，本局除於網頁建置「非都市土地違反使用管制宣導」簡報外，並製作國土資源永續利用宣導海報，分送本市各地政事務所、戶政事務所及各區公所等張貼宣導。

七、土地徵收、撥用業務

(一)私地徵收，協助取得公共設施用地

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，101 年度下半年徵收公共設施用地計 1,389 筆，面積 49.17151 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，101 年度下半年辦理公地撥用土地計 461 筆，面積 30.443231 公頃。

八、土地開發業務

為推展大高雄未來發展，本局積極運用市地重劃、區段徵收，推動各項土地開發業務，增進土地利用價值，目前辦理中土地約 416 公頃，含公辦 11 處重劃區（面積約 129 公頃）及 6 處區段徵收區（面積約 287 公頃），開發完成後可無償取得公共設施用地面積約 170 公頃，並興建完善公共設施及綠美化開發區環境，提升整體開發價值，改善生活環境品質。

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 19 期，土地面積合計約 98 公頃，開發完成後，市府可無償取得約 33 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 9.6179 公頃，提供可建築用地約 6.5470 公頃，並無償取得公共設施用地約 3.0709 公頃，101 年 12 月底重劃工程完工，目前辦理整地、地上物拆遷及土地點交作業中。

(2)第 68 期市地重劃區

本重劃區總面積 30.2235 公頃，提供可建築用地約 18.5951 公頃，無償取得公共設施用地約 11.6284 公頃，101 年 12 月底重劃工程完工，目前辦理整地、地上物拆遷及土地點交作業中。

(3)第 69 期市地重劃區

本重劃區總面積 13.3471 公頃，預計開發後可提供建築用地約 6.4031 公頃，並無償取得公共設施用地約 6.9440 公頃，本區因唐榮公司於 98 年 7 月公告時提出異議，為利執行，乃擬於都市計畫增列區段徵收開發方式，於 101 年 4 月 20 日起至 5 月 23 日止，辦理公告「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）中都地區工業區細部計畫案（第二階段、增列開發方式）」公開展覽計畫書，於 101 年 5 月 11 日辦竣都市計畫說明會，市府都發局並與本局於 101 年 11 月 12 日邀集唐榮公司召開協商，目前本案仍依程序辦理都市計畫變更作業中。

2. 多功能經貿園區（含第 60 期、65 期、70 期）

(1)第 60 期市地重劃區

本重劃區總面積 10.0194 公頃，提供可建築用地約 5.5217 公頃，並無償取得公共設施用地約 4.4977 公頃，本重劃區緊臨高雄港第 15 至 21 號碼頭，本局於 100 年 10 月 1 日將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 65 期市地重劃區

本重劃區總面積 20.8820 公頃，預計開發後可提供建築用地約 16.7283 公頃，並無償取得公共設施用地約 4.1537 公頃，本重劃區因都市計畫變更、重劃共同負擔逾 45%，依法應經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，截至 101 年 12 月 31 日止，同意超額負擔面積已達法定同意比例，惟同意人數尚未達法令規定，將持續辦理徵求私有土地所有權人同意及修正重劃計畫書作業。

(3)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 8.0081 公頃，預計開發後可提供建築用地約 4.9145 公頃，並無償取得公共設施用地約 3.0936 公頃，本重劃區因都市計畫變更、重

劃共同負擔逾 45%，依法應經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，目前正在積極辦理徵求私有土地所有權人同意及修正重劃計畫書作業中。

3. 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 4.1224 公頃，開發後可提供建築用地約 3.4773 公頃，並無償取得公共設施用地約 0.6451 公頃，100 年 6 月 20 日公告重劃計畫書，同年 12 月完成本重劃區範圍邊界測量，目前辦理重劃區內現況測量、重劃前後地價查估及工程規劃設計等相關作業，另區內銜接惠豐街與惠春街計畫道路，因應當地民衆需求，將優先儘速於 102 年上半年完工，刻正辦理地下掩埋物清理作業，俟其完成後即可進行道路開闢工程作業。

4. 第 73 期市地重劃區

本重劃區位於三民區民族一路與裕誠路之鼎新營區附近，係為配合三民區河堤國小設校而開發，總面積 1.9193 公頃，提供可建築用地約 1.2183 公頃，並無償取得公共設施用地約 0.7010 公頃，重劃計畫書自 100 年 8 月 8 日起至 100 年 9 月 6 日止公告，100 年 8 月 15 日舉辦土地所有權人座談會，101 年 9 月 4 日召開土地分配草案說明會，土地分配結果公告自 101 年 11 月 7 日起至 101 年 12 月 7 日止；重劃工程第 1 階段為南側 8 米道路，已於 101 年 10 月 24 日正式開工，預計 102 年 9 月竣工，其中妨礙南側 8 米道路工程施工部份地上物，於 101 年 11 月開始進行拆除，其餘地上物則配合軍方遷移再行拆除。

5. 第 75 期市地重劃區

本重劃區位於前鎮區瑞南段，總面積 15.9002 公頃，預計開發後可提供建築用地約 9.2700 公頃，並無償取得公共設施用地約 6.6302 公頃，重劃計畫書業於 101 年 9 月 22 日公告 30 日期滿，公告期間無人提出異議，另於 101 年 9 月 4 日舉辦土地所有權人座談會，現正辦理現況測量、重劃前後地價查估、地上物拆遷補償查估及工程規劃設計等相關作業。

6. 第 76 期市地重劃區

本重劃區位於旗山區旗南段，總面積 0.8017 公頃，預計開發後可提供建築用地約 0.6433 公頃，並無償取得公共設施用地約 0.1584 公頃，重劃計畫書原於 101 年 9 月 3 日經內政部核定通過，並於 101

年 10 月公告期滿，惟因區內私有土地所有權人超過半數以上且其土地面積超過總面積一半以上提出異議，嗣本府召開調處會，衡酌土地所有權人意見修正重劃計畫書重新報請內政部於 101 年 12 月 10 日核定，並於 101 年 12 月 18 日公告修正後重劃計畫書，並據以辦理後續相關作業。

7. 鳳青市地重劃區

本重劃區位於於鳳山區北側，範圍包括文山段、赤山段及牛潮埔段之部分土地，總面積 13.9187 公頃，提供可建築用地約 7.2683 公頃，並無償取得公共設施用地約 6.6504 公頃，本重劃區於 98 年 3 月公告辦理市地重劃，99 年 3 月重劃工程動工，101 年 3 月公告土地分配成果，101 年 10 月辦理標示變更登記，101 年 10 月重劃工程完工後即於 101 年 11 月辦理土地點交。

8. 獎勵民間自辦市地重劃

目前執行中之自辦市地重劃計有第 37、43、45、46、49、50、51、52、55、56、57、59、60、61、62 期及鳳山國泰、林園苦苓腳、仁武霞海及岡山成功等 19 處，總面積約 98 公頃。

(二) 區段徵收

1. 海洋科技大學東側區段徵收區

本區段徵收區位於楠梓區，係為配合原高雄海專升格為技術學院取得擴校用地，並加速北高雄的發展而開發，總面積 11.1148 公頃，開發後可提供建築用地 5.2797 公頃，大專用地 4.5598，無償取得公共設施用地 1.2753 公頃，92 年辦理抵價地分配作業時，因區內納骨塔尚有 1,175 座骨（甕）灰罈未處理，致影響土地所有權人分配意願，目前已遷移 1,129 座，餘 46 座未遷移，案經 貴會第 1 屆第 3 次定期大會第 34 次會議決議，以加發救濟金方式鼓勵遷移、減免紛爭，本局刻正積極連繫家屬配合遷移中。

2. 南成區段徵收區

本開發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 19.4846 公頃，無償取得公共設施用地 14.6175 公頃，本開發案曾於 100 年 7 月舉辦 3 次協議價購說明會，惟部分土地所有權人向貴會陳情改以市地重劃方式辦理，經市府徵求土地所有權人超過半數以上同意後，簽奉市長同意增列本區都市計畫「市地重劃」開發方式，業經 102 年 1 月 15 日內政部都市計畫委員會審議通過，俟檢送修正後相關書圖確認無誤並完成都市計畫變更法定程序後，即據以辦理相關開發作業，現正

辦理修正都市計畫主要計畫及細部計畫書圖製作作業，本區後續將採市地重劃方式辦理開發。

3. 大社區段徵收

本區位於大社區，土地分別坐落大社段、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 97.7539 公頃，預計開發後可提供 58.1070 公頃建築用地，無償取得 39.6469 公頃公共設施用地，目前辦理都市計畫個案變更作業中，內政部都市計畫委員會已於 101 年 10 月 2 日召開都市計畫第 789 次會議審議通過延長開發期程，惟需補辦都市計畫公開展覽，公展期間無人提出異議者，區段徵收範圍即確定，後續尚需辦理公益性及必要性評估報告、協議價購、區段徵收計畫書報請核定等相關作業。

4. 大寮主機廠西側農業區區段徵收

本開發區範圍東臨鳳捷路，西至鳳林三路、鳳林四路，南至萬丹路，北至鳳東七街所圍成之區域，面積約 55 公頃，預計開發後可提供建築用地約 33 公頃，無償取得公共設施用地約 22 公頃，本局業於 102 年 2 月 25 日函送區內土地所有權人於開發後是否仍繼續務農之意願調查表，俟函覆彙整後提供都市規劃單位規劃農業專用區之參考。

5. 燕巢大學城區段徵收

本區段徵收區緊鄰 186 縣道及台 22 省道，東至西山東路的弧線為界，西至 186 縣道（角宿路）為界，南至台 22 線（旗楠公路）道路為界，北至義大醫院北界、火焰山南側為界，總面積約 73.78 公頃，預計開發後可提供建築用地 41.50 公頃，無償取得公共設施用地 32.28 公頃。本區主要計畫原已送內政部審議，惟依修正後土地徵收條例規定，送大會審議前應先向內政部土地徵收審議小組報告本區開發之公益性與必要性，故退回市府辦理，本案公益性與必要性評估報告擬委外辦理，目前正準備委外招標文件，另為加速作業進度，已於 102 年 2 月 26 日先行辦理務農意願調查作業，俟完成都市計畫法定程序後，本局將據以辦理區段徵收相關作業。

6. 榮總旁農業區區段徵收

本區段徵收區位於榮總旁農 1 農業區（高雄市灣子內都市計畫）及其東側農業區（澄清湖特定區），面積共計約 15.43 公頃，開發後可提供建築用地 7.72 公頃，無償取得公共設施用地 7.71 公頃，本區都市計畫於 101 年 12 月 27 日經本市都委會第 25 次會議審竣，其中「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」部分尚在修正計畫書圖以函請內政部核

定，「變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）保留續審案」則已於 102 年 2 月 21 日函請內政部核定，本局並於 102 年 2 月 22 日開始辦理範圍內土地所有權人務農意願調查，俾供後續內政部都市計畫委員會審議參考。

(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，面積 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，共計分 10 梯次辦理，皆已發價完成；另重劃主體工程自 100 年 3 月 10 日開工，業已於 101 年 10 月 22 日完工，102 年上半年將進行土地分配結果公告並積極完成後續補排補路及整地工程。

(四)農地重劃區急要農水路改善工程

1. 縣市合併後，本局配合行政院農委會辦理振興經濟擴大公共建設投資計畫，執行「加速農地重劃區急要農水路改善－縣府執行之部分」作業，100 年度獲中央補助經費共計 2,719 萬 4,000 元，辦理林園、大寮、阿蓮、路竹、美濃、旗山等地區共計 42 件農水路改善工程，業已於 101 年 7 月 12 日全數竣工，總計改善農路 39,286 平方公尺、U 型溝長度 321 公尺、擋土牆長度 839 公尺等。
2. 為賡續辦理本市農地重劃區農水路維護管理作業，市府自籌於 101 年總計編列 8,000 萬元農水路維護管理預算，截至 101 年 12 月底止，已審定並撥交 7,983 萬元予各區公所執行，共計辦理 89 件工程，合計改善農路 106,901 平方公尺、擋土牆長度 1,270 公尺、護欄長度 204 公尺及橋梁 1 座等。

(五)嚴密稽查、核實驗收，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，101 年 7 月至 12 月計稽查 14 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，另就自辦重劃工程，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，101 年 7 月至 12 月計辦理本市各開發區地上物、廢棄物及雜草清運工程計 89 件次。

(六)土地標售、平均地權基金管理並支援市政建設

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、照片、預約選地等功能，精選標售地更另提供影像及

360 度環景播放功能，俾使投資人充分掌握產品詳情，提升參與競標意願。

(2)透過發布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，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。

(3)開放投資人以電話、e-mail 告知屬意之標的，適時適量推出標售。

2. 執行標地 333 方案，充裕平均地權基金收入

本局標售開發區土地採「333」原則，於每季第 3 個月，即每年 3、6、9、12 月份辦理土地標售，並以該月第 3 個星期三為開標日，養成投資人定期投標習慣，使投資人易於掌握標售期程，預為準備資金參與競標，101 年 7 月至 12 月份標售 2 次，計售出 22 筆，金額約 48 億 305 萬 9,570 元。

3. 執行差額地價催收作業

積極催收差額地價，101 年 7 月至 12 月各期重劃區及區段徵收區差額地價收入總計約 3,069 萬元。

4. 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 101 年 7 月 1 日至 101 年 12 月止，總計動支平均地權基金約 5 億 3,566 萬元，支援市政建設項目如下：

(1) 17 期中華路鋪面改善工程。

(2) 小港區營口路道路改善工程。

(3) 前鎮區 26、39 期中華五路（凱旋路至新光路）夜間照明改善工程。

(4) 五甲公園改造工程。

(5) 17 期、農 16 中華一路（華泰路至環河路）改善及綠美化工程。

(6) 楠梓區 37 期右昌段道路改善工程。

(7) 44 期市美術東二路（河西一路至美明路）夜間照明改善工程。

上開毗鄰開發區之建設，一方面改善當地交通問題、健全地區交通路網系統、提供開發區及週邊優質人行空間、並改善照明以維安全、提昇生活環境品質；另一方面則加速重劃區繁榮、提高抵費地標售價格、挹助平均地權基金收益。

九、地政資訊業務

(一)地政電子商務－市政圖資 E 把單

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圖資外，另整合本市之都市計畫、地形圖資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，提供民眾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，提供民眾「網路申請」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. 101 年 7 至 12 月份本市地政電子商務網路營收攤分金額逾新台幣 3 仟 2 佰萬元，相較於 100 年同期營收持續成長逾 21%，其中電子謄本系統共計受理申請 64 萬 8,516 件、核發謄本 142 萬 4,322 張；電傳系統共計受理申請查詢地籍資料 159 萬 7,610 筆。
- (二) 建置大高雄地政資訊化發展系統
- 為推動大高雄地政資訊之優質安全服務，並整合縣市合併之地政資料，本局成立工作小組積極推動「大高雄地政資訊化發展建置實施計畫」，編列 1 億 7,573 萬元預算，積極辦理本局及所屬 12 個地政事務所電腦機房整建及地政資訊系統 Web 版上線作業，確保地籍資料之安全、提升地政資訊服務的效能，案於 101 年 6 月完成委外招標作業，自 101 年 7 月起定期召開工作會議，101 年 12 月完成第一階段之機房整建、資訊及網路設備架設及各應用系統需求確認等相關工作。
- (三) 整併應用 3D 建物及地理圖資
1. 繼與內政部合作創新「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」後，本局持續推動虛擬三維城市展示系統、套合地籍及地形圖資、建置 3D 建物模型等支援決策系統，100 年度再接受內政部委辦 450 萬元經費，整合自行籌措之配合款計 730 萬元，集中建置數化 3D 建物基礎圖資，於 101 年度已完成美術館附近土地開發區內逾 3,400 筆建號建物立體圖資建檔及 1,800 筆建號細緻化塑模，供未來不動產 3D 資料管理及查詢、建物內部導覽等便民服務使用，本局於 101 年編列 280 萬元，持續進行美術館及農十六附近土地開發區之立體圖資建檔相關作業。
 2. 為推動跨機關合作發展地理資訊應用，本局整合全市地理基礎資料及空間基本地圖，於 100 年起分年編列經費與市府都市發展局合作，進行前縣轄都市計畫地區之地籍圖、土地使用分區圖、地形圖（含正射影像圖）等 3 圖合一圖資處理作業，101 年已完成鳳山區及仁武區共 43 個地段第 1 期圖資整合作業，解決前開地段地籍圖以圖幅為

單元分幅管理之問題，並可提供各項地理資訊系統整合應用，以及提供市府都市發展局線上核發都市計畫土地使用分區證明，刻正廣續辦理鳳山區第 2 期圖資整合作業。

3. 縣市合併前本局已完成原高雄市 11 個行政區之 1/1000 彩色正射影像圖建置，為平衡數位落差，乃積極推動原高雄縣轄之彩色正射影像圖建置作業，100 年度完成高雄新市鎮特定區、高雄捷運紅線及鳳山區共計 86 幅建置作業，101 年並廣續建置原縣轄旗山及美濃以西共計 1,841 幅彩色正射影像圖，刻正廣續建置美濃及旗山以東及以北地區彩色正射影像圖，以利於本局圖資整合及應用。
4. 本局以「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」、「高雄房地產億年旺網」及「台灣 e 網通地政電傳資訊系統」參與 101 年資訊月高雄區參展活動，藉以展示本局地政及地理資訊應用系統之作業成果。
5. 為提升本市高中職學校於地理資訊方面之教學品質及增進學生對 GIS 之瞭解與實務應用經驗，本局委託國立高雄師範大學辦理高中職地理資訊系統講習與應用推廣作業。

(四)優質的地政資安管理系統

1. 本局之地政資訊業務於 96 至 101 年連續 6 年蟬聯內政部全國地政資訊業務考評第一名。
2. 本局地政資訊作業環境建置之「地政資訊安全管理系統 (ISMS)」，經檢驗稽核通過，取得由 TAF 與國際認證機構核發之 ISO 27001 認證證書，並持續建立符合國際標準之資訊安全管理系統。
3. 定期辦理本局所屬各地政事務所資訊作業環境查核，執行電腦設備及網路環境之弱點掃描、網路流量監控、病毒防範，並鼓勵推動各項資訊業務創新服務。
4. 為提升更便捷的地政便民服務，推動本局所屬各地政事務所建置 iTaiwan 無線上網服務熱點供給公民眾使用，目前全市 12 個地政事務所皆已完成並提供服務。

十、榮耀分享

內政部 101 年督導考評本局地政業務執行績效，其中「地籍」、「土地登記」、「不動產交易」、「資訊作業」、「綜合整體表現」類項評列為特優，「地價」、「地權」、「測量」、「土地使用編定管制」、「市地重劃」類項評列為優等，總考評成績評定為優等，勇奪全國第一，榮獲中央高度肯定。

參、未來施政重點

- 一、積極勘選人口集聚、市縣交界、重大建設、鄰近交通節點地區，擴大辦理

- 市地重劃或區段徵收，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、加速執行大高雄地政資訊發展計畫，建構高安全之地政資訊服務網，擴展地政電子商務服務。
 - 四、配合實價登錄及市價徵收政策，精確掌握地價動態，審慎辦理徵收土地市價查估及 103 年大高雄公告土地現值調整作業。
 - 五、加速辦理地籍圖重測及圖解地籍圖分幅整合作業，以釐整經界，確保圖籍精確完整，保障民衆權益。
 - 六、廣續辦理地籍清理業務，解決地籍問題、健全地籍管理，促進土地利用與發展。
 - 七、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。
 - 八、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。
 - 九、積極協助需地機關辦理協議價購、徵收、撥用作業，加速取得公共設施用地，以利市政建設之推動。
 - 十、辦理非都市土地使用分區劃定或檢討變更作業，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，面對縣市合併後充滿競爭的環境與民衆的高度期待，本局全體同仁將以「提昇民衆福祉」為目標，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。報告完畢。

敬請 指教

並祝

各位議員女士、先生健康愉快

大會圓滿成功