

十二、高雄市政府地政局業務報告

日期：110 年 10 月 13 日

報告人：局長 陳冠福

壹、前言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢貴會第 3 屆第 6 次定期大會開議，冠福承邀列席報告各項地政及土地開發業務推展情形，並聆聽教益，至感榮幸。

首先，謹代表本局暨所屬全體同仁對各位議員女士、先生的鼎力支持、指導與協助，使地政及土地開發業務之執行順利，並佳績屢創，致上最誠摯的敬意與謝忱。

為保障民眾不動產權益，均衡大高雄城鄉發展，本局以「地籍正確、地價合理、地權調和、地盡其利、地政資訊 e 網通」施政目標，全力推動主管之地籍、測量、地價、地權、地用、徵收、土地開發及地政資訊等業務，不僅要確實保障民眾的權益，更要將土地開發所創造之經濟價值與市民共享，且在嚴峻疫情下提升服務作為，以優質的智慧 e 化措施，讓第一線之地政簡政便民服務，絕對不打折。

本局積極進行各期、區之土地開發，辦理亞洲新灣區、眷村及公國營、愛河最後一哩路等市地重劃，及 205 兵工廠等區段徵收業務，並全力配合高雄新市鎮第二期發展區（科學園區）開發案及大林蒲遷村案；在地籍及測量方面，推展土地登記線上聲明措施，擴大網路申辦跨所、跨縣市案件，精進行動地籍圖資定位，以簡化行政流程，e 化智慧服務，並續辦理地籍清理，積極地籍圖重測，加速三圖合一等業務，以健全地籍管理及有效釐整經界；地價方面，審慎調整全市土地公告現值暨公告地價使地價公平合理，全力推動實價登錄 2.0 新制讓交易資訊公開透明；在不動產交易安全方面，建置不動產安心交易服務網強化交易安全，落實預售屋資訊備查及定型化契約查核，業必歸會實地查管專業證照；地權方面，因應疫情配合紓困而減收耕地租金，積極清理公地以掌握使用態樣，跨區合作預審續租及調處化解業佃糾紛；地用方面，執行非都市土地使用編定及管制，強力宣導國土計畫功能分區劃設，協助取得公共設施用地，重清屆期徵收補償費保管款；地政資訊方面，高效維運地政電子商務網路服務，整合運用地理資訊系統圖資增值，強健地政資安以確保認證有效性。

茲就 110 年上半年重要地政及土地開發業務執行概況、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)建置不動產安心交易服務網

為提升不動產交易安全，不動產買賣契約簽訂後，經所有權人之授權，買賣雙方可在交易期間掌握買賣標的登記異動情形及交易處理進度，並可依身分別、標的類型（土地/建物/透天/大樓等）等條件，提供不動產相關法規之智慧化查詢。

(二)優化線上地政服務，網路申辦登記案件

配合內政部於 110 年 8 月 1 日起實施土地登記網路申請作業，分為全程網路申請及非全程網路申請，優化地政線上服務，以達簡政便民並提升服務效能。

(三)推展土地登記線上聲明措施

本局積極宣導民眾申辦不動產登記可採用線上聲明措施，可不必再親自到地政事務所核對身分或申請印鑑證明，節省民眾時間與金錢；並於各場地政士座談會推廣，藉與地政士、志工公私協力積極推展重要政策，截至 110 年 6 月底共受理 64 件申請。

(四)健全地籍管理，保障民眾權益

本市地籍全面 e 化管理，確實保障民眾財產權益，截至 110 年 6 月底，已登記土地計 1,479,844 筆，面積 287,268 公頃，建物 1,036,596 棟（戶），面積 1 億 8,990 萬 7,452 平方公尺；110 年 1 至 6 月本市各地政事務所受理民眾申辦土地、建物登記 150,110 件、434,361 筆棟，各類案件透過資訊化作業程序，均能依限迅速辦結，確保民眾財產權益。

(五)擴大試辦跨縣市收辦土地登記案件服務

民眾可就近擇全國任一地政事務所申辦跨縣市收辦簡易登記案件，及拍賣、抵押權塗銷及設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）等類型案件，節省時間及交通成本，110 年 1 至 6 月受理跨縣市申辦案件共 1,613 件。

(六)跨域合作代收代寄全國地政申請案件服務

本市與全國 22 縣市政府合作辦理「登記、測量案件代收代寄服務」，只要備齊文件及郵資即可到本市任一地政事務所，由本市地所代為寄送到外縣市地所，免去長途奔波，省時又便利，110 年 1 至 6 月止共計代收及受

理 5,710 件。

(七)申辦登記案件，全市跨所服務

本局所屬地政事務所積極逐步增加各項跨所登記項目，登記案件除有不得跨所事由外，民眾可就近於本市任一地政事務所申辦登記案件，提升地政業務之便捷與效能，110 年 1 至 6 月受理跨所申辦案件共計 52,911 件。

(八)清理地籍產權，辦理代為標售

截至 110 年 6 月底已完成 15 類土地之清查公告，土地總計 7,918 筆，完成清理比例達 98.06%，並就未能釐清權屬土地辦理代為標售作業，共計標脫 142 筆土地，標出總金額為新台幣 2 億 2,464 萬 776 元，積極解決長久存在之地籍問題，有效促進土地利用。

(九)主動協輔逾期未辦繼承登記土地業務

本市 110 年 1 至 6 月主動通知辦理繼承登記件數 4,334 件，土地共計 12,124 筆、建物 2,918 棟，積極輔導及協助繼承人辦理繼承登記；執行逾期未辦繼承登記土地列冊管理事項，健全地籍及促進地利。110 年列冊管理土地 5,611 筆、建物 263 棟。

(十)地籍異動即時通，產權專屬保全服務

民眾可藉由網路或至地政事務所臨櫃申請將其所有坐落本市不動產辦理「地籍異動即時通」服務；當地政事務所受理已申辦本項服務之不動產辦理買賣、贈與、抵押權設定、書狀補給、信託、夫妻贈與、拍賣、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉及和解移轉等 12 類案件，於收件及登錄完成時，系統會以手機簡訊或電子郵件方式通知所有權人，保障民眾之財產安全，阻卻偽變造案件，以防堵不法事件發生，110 年 1 至 6 月共受理 2,554 人申請。

(十一)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，已完成全市 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，民眾申請地籍歷史資料，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。110 年 1 至 6 月受理線上調閱共 2,241 件，18,830 張。

(十二)積極調處不動產糾紛紓減訟源

遴聘專業及公正人士設置「不動產糾紛調處委員會」，藉以解決民眾之不動產糾紛問題，提高共有土地利用效能，於 110 年 1 至 6 月共受理申請 3 件不動產糾紛調處案件。

二、測量業務

(一)確實土地複丈及建物測量業務

本局暨所屬地政事務所受理民眾申請各類土地複丈、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，110年1至6月計受理土地複丈案件共9,924件、21,621筆；建物測量案件共11,228件、11,431筆；地籍圖謄本及建物測量成果圖謄本共32,850件、49,058張。

(二)新佈設加密控制點及補建圖根點

為釐正地籍，杜絕經界糾紛，本局暨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，110年1至6月共新設加密控制點計108點，補建圖根點計554點，有效提升測量精度。

(三)辦理都市計畫土地逕為分割作業

為明確劃分都市計畫土地使用分區及公共設施用地界線，提供民眾閱覽地籍圖及申領地籍圖謄本、使用分區證明完整資料，促進土地利用及活絡經濟發展，廣續辦理都市計畫土地逕為分割作業。110年1至6月辦理計82件、1,015筆逕為分割作業。

(四)地籍圖重測，有效釐整經界

110年度本局辦理地籍圖重測面積計2,307公頃、11,049筆土地，重測區範圍涵蓋燕巢、梓官、岡山、內門、阿蓮、路竹、田寮及美濃等8行政區，重測成果預計於110年12月初公告完成，藉由辦理地籍圖重測，有效釐整經界，保障民眾財產權益；111年預計辦理燕巢、岡山、內門、田寮、湖內、茄萣及六龜等區共約2,843公頃、10,589筆土地。

(五)落實三圖合一，提升圖籍品質

本局於110年度透過實測方式辦理前鎮、三民、鹽埕、苓雅、前金等5個行政區，共計11個地段的三圖合一作業，約14,167筆土地。本計畫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，以處理圖地不符情形，提高土地複丈成果品質，並將地籍圖與都市計畫圖、地形圖、正射影像套疊整合，可提供市府各局處使用，落實e化政府目標；111年預計辦理鼓山、苓雅、前鎮、楠梓、三民等區，共約12,695筆土地。

(六)精進行動地籍圖資定位，縮短行政流程

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，縮短行政流程，提高行政效能及為民服務品質。截至110年6月底已有118個機關或單位申請，合計749台公務平板電腦安裝本系統。

三、地價業務

(一)審慎公告土地現值暨公告地價調整作業

為合理反應整體房地產景氣及稅賦公平性，本局積極督同所屬地政事務所，依據地價調查估計規則規定，持續審視各區段地價之影響因素，積極調查實例及檢討地價區段。110年1至6月共計調查買賣及收益實例3,248件、4,526筆，檢討地價區段10,266個。110年公告土地現值全市平均調幅為0.76%，全市地價微幅上漲，符合房地產市場發展。本年度將辦理111年公告土地現值及公告地價調整作業，本局仍將視社會經濟情勢、房地產市場動態，衡酌審視各區域地價波動情形，考量稅賦公平及民眾稅負能力審慎調整，並提請本市地價及標準地價評議委員會評議。

(二)覈實查估徵收補償市價，協助市政建設用地取得

配合各需地機關工程用地取得計畫，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，俾供如期如質取得市政建設用地，110年1至6月辦理土地徵收補償市價查估案計6案、市價變動幅度查估案計11案（9個作業分區），經本市地價及標準地價評議委員會評定通過。

(三)全力宣傳實價登錄2.0新制，交易資訊透明化

統計110年1至6月本市不動產買賣成交案件實際資訊申報登錄件數計2萬5,358件，揭露件數計為2萬4,265件，揭露率為95.69%。除持續就買賣實價登錄申報併登記案件辦理宣導外，另配合內政部110年7月1日實施實價登錄2.0新制，如門牌全揭露、預售屋全面納管，即時申報等，本局運用各式管道積極宣傳，例如：自製懶人包、海報、圖卡等文宣，深化宣導使各界迅速掌握修法重點。持續優化「高雄實價網」各項功能，期提供更多元便捷的查詢管道，促進不動產交易資訊透明化，健全不動產交易市場。

(四)查編都市地區地價指數，經濟及施政之參考指標

地價指數查編作業係就全市都市地區住宅、商業及工業區等選定中價位區段，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，並提供民眾瞭解地價資訊，掌握地價層次。本市第56期地價總指數較上期上漲0.87%，其中住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲0.83%、0.98及0.83%。住宅區主要因公共設施完備與生活機能完善、環境品質佳等條件，帶動群聚發展及磁吸效應，地價微幅上漲；商業區則受惠輕軌南環線新節點開通、捷運延伸線工程、鐵路地下化等交通利多，增加商業效益加乘效果，地價微幅上漲；工業區其產業需求仍呈穩定，然受限於土地供給有限，地價微幅上漲。

四、地權業務

(一)清理市有耕地，掌握使用態樣

依公有耕地清理計畫，持續性、長期性清巡市有耕地，切實掌握土地現況，截至 110 年 6 月底，本局經管市有土地共 906 筆、面積約 412.88 公頃，其中占用列管之市有耕地共 144 筆、面積約 21.86 公頃。

(二)租約管理電腦化，跨區合作預審續租

為能使市有耕地有效利用，增加市庫收入，就經管市有耕地積極輔導放租，並納入電腦化管理，提醒到期租約。為服務遠途承租人申請續約，與轄區公所跨區合作辦理下鄉服務受理換約申請同時預審文件，免於民眾舟車往返。截至 110 年 6 月底，經管三七五耕地租約計 341 件，面積約 91.35 公頃，非本局經管 0.88 公頃，合計 92.23 公頃。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 124 件，面積約 54.29 公頃。

(三)因應疫情紓困，減收市有耕地租金

因新冠肺炎本土疫情影響，考量承租人所受衝擊，為減輕農民負擔，針對本局經管市有耕地三七五租約及一般租約 110 年度耕地租金給予承租人減收 2 成，並於年底開徵。

(四)提升耕地三七五減租成效

每半年定期查核本市各區公所耕地三七五租佃業務，截至 110 年 6 月底，本市登記有案之私有耕地三七五租約共 831 件、訂約土地 1,539 筆、總面積約 284.1914 公頃。110 年 1 至 6 月辦理耕地租約變更（含部份終止）登記 100 件、租約終止（含註銷）登記 73 件、更正登記 1 件，總計 174 件。

(五)調處租佃爭議，化解業佃糾紛

積極協調化解業佃爭議，維護雙方權益，列席指導區租佃委員會調解會議，並召開府租佃爭議調處會議。110 年美濃、梓官及橋頭區公所各受理 2 件租佃爭議，因疫情升溫，延後召開租佃調解會議，統計 110 年上半年各區公所未召開租佃調解會議。另苓雅、左營區公所受理民眾租佃爭議各 1 件，區公所未設區租佃委員會，移府租佃會調處，因疫情升溫，延後召開租佃調處會議。

(六)核處外國人依法取得土地權利

110 年 1 至 6 月計核准外國人（含外商公司）取得土地權利案 59 件、土地 80 筆、建物 62 棟（戶）；移轉土地權利案 36 件、土地 52 筆、建物 34 棟（戶）。

(七)審核清理大陸地區人民、法人團體或陸資公司之土地權利

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，110 年 1 至 6 月許可取得設定不動產物權登記案件共計 4 件、土地 6 筆、建物 4 棟(戶)；許可移轉共計 3 件、土地 3 筆、建物 3 棟(戶)。

五、不動產交易業務

(一)實地核管專業證照，落實業必歸會

- 1.截至 110 年 6 月底，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 897 家，設立備查執業 747 家，核發不動產經紀人證書 1,182 張。
- 2.截至 110 年 6 月底，本市地政士開業者 1,204 人，登記助理員 826 人，地政士簽證 9 人，110 年 1 至 6 月受理地政士開業及異動案計 120 人次。
- 3.110 年 1 至 6 月實地查核地政士及不動產經紀業執行業務情形，查核地政士 103 人、不動產經紀業 102 家，共檢查 205 家次，落實人必歸業、業必歸會規定；另積極取締非法、輔導合法業者依法執業，以維護不動產交易安全。
- 4.內政部為健全租賃住宅市場，發展租賃住宅服務業，於 107 年 6 月 27 日開始實施「租賃住宅市場發展及管理條例」，截至 110 年 6 月底本市辦竣租賃住宅服務業有效許可家數計有 74 家，辦竣租賃住宅服務業登記並取得登記證者計有 72 家。

(二)辦理預售屋資訊及定型化契約備查，落實查核

- 1.積極宣導並督促業者依內政部新訂之預售屋銷售資訊及買賣定型化契約新制辦理備查，統計 110 年 7 月 1 日至 8 月 31 日止申報備查共計 24 件、總銷戶數 2,149 戶，經本局審核後，已辦竣備查者共計 6 件。
- 2.配合行政院及內政部聯合實地稽查預售屋作業，維護消費者權益。

(三)結合公會協處消費爭議，化解消費糾紛

為保障消費者權益，本局主動召開消費爭議協調會，並邀請本市不動產仲介公會及租賃住宅服務業公會列席協處成屋租售消費爭議，促請業者妥適處理。110 年 1 至 6 月協處消費爭議申訴案計 50 件，其中 30 件達成和解，積極化解消費糾紛，保護消費者權益。

(四)防範詐騙，強化不動產交易安全宣導

- 1.為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，同時宣導預售屋買賣交易新制，本局網站「不動產交易專區」內建置「預售屋新制 2.0 專區」一將相關法令資訊及申請書表範例彙整置放於專區內，便利民眾或業者查詢及使用。另本局與永然聯合法律事務所合作編撰的「買預售屋不可不知的大小事」實用手冊供民眾免費索取，以增進預售屋買賣相關法令知識，防範詐騙事件發生，保障交易安全。
- 2.本局網站刊登最新法令、不動產相關訊息等，並於「高雄房地產億年旺

- 網站」不定期發表不動產專欄，提供業者免費線上刊登出售、出租物件，同時加強網站統計功能，以促進不動產交易市場資訊透明化；另建置「高雄市預售屋查核地圖」結合 GIS 圖資以視覺化方式閱覽，並將查核後之預售屋定型化契約及建案履約保證等資訊，公告上網，方便民眾查閱。
- 3.不定期舉辦教育訓練及網路法令有獎徵答活動、製作相關宣導摺頁，藉由社群網站、廣播媒體及大眾運輸工具等，廣為宣導；另透過市府各機關舉辦大型活動或本市相關公會召開會員大會時機，設攤宣導民眾正確之租售屋常識，以避免落入交易陷阱。

六、地用業務

(一)辦理非都市土地使用編定公告

- 1.本市自民國 65 年 6 月 1 日起辦理非都市土地各種使用地編定公告，截至 110 年 6 月底，編定公告之非都市土地總計 413,430 筆、面積約 243,161 公頃。
- 2.110 年度上半年編定案 120 件、土地 1892 筆，其中變更編定案 62 件、土地 283 筆，更正編定案 31 件、土地 126 筆，補註用地別案 22 件、土地 1,420 筆，註銷編定案 1 件、土地 35 筆，徵收一併變更編定案 2 件、土地 14 筆，撥用一併變更編定案 2 件、土地 14 筆。

(二)執行非都市土地使用實施管制

依區域計畫法規定，非都市土地應按照非都市土地使用分區、使用地類別實施管制，違反使用管制者，得依規定處以罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀；110 年度上半年本市非都市土地違規裁罰案共 169 件、土地 222 筆、面積約 28 公頃，罰鍰金額共新台幣 1,168 萬元整。

(三)國土功能分區分類圖繪製及使用地類別編定

國土計畫法規定办理流程，第一階段為全國國土計畫，第二階段為直轄市國土計畫，第三階段為繪製國土功能分區分類圖及編定使用地類別；第三階段工作為本局權管，而本局已於 108 年 7 月 4 日完成委外簽約作業。後因 109 年 4 月 21 日修訂「國土計畫法」部分條文，第三階段工作延長 3 年（至 114 年 4 月 30 日）公告實施，本局已辦理變更契約完竣，將履約期限調整至 114 年 5 月 30 日。

(四)全力宣導國土計畫

國土計畫法實施及功能分區分類劃設係屬新法執行，除公告期間依法辦理公聽會外，仍須對外宣導，以利民眾了解國土計畫，而本局已於 110 年 8 月 30 日完成委外簽約作業。

七、土地徵收、撥用業務

(一)協助取得各項公共建設用地

- 1.私地徵收：協助府內外各需地機關取得公設用地，以加速本市各項公共建設。110年1至6月徵收私有土地計1件、38筆、面積0.292556公頃。
- 2.公地撥用：協助府內外各需地機關取得公有土地，以推動本市各項公共建設。110年1至6月辦理公地撥用計34件、107筆、合計面積79.714578公頃。

(二)確保徵收補償費保管款受領權益

自89年起，依規定未受領之徵收補償費應存入專戶保管，自保管通知送達之日起逾15年未領取者歸屬國庫。截至110年6月底保管屆滿15年者計有1,764件，已清理1,561件，清理率達88%，部分送達效力有疑慮者，為確保應受補償人或其繼承人權益，已重新通知計941件，前來領取497件，效益達53%。

八、土地開發業務

為提升市民生活品質，增設完善公共設施，重塑社區環境風貌，引領都市開發建設，本局加速進行土地開發業務，110年度辦理開發中土地約515公頃，含23處公辦重劃區面積約287公頃及3處區段徵收區面積約228公頃，開發後可提供優質建築用地約303公頃、無償取得道路、公園等公共設施用地面積約212公頃，並興建友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。

另為加強民間參與公共建設，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167公頃，開發完成後，市府可無償取得約54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（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。本區中「倒焰窯」歷史建築妨礙土地分配函告遷移，遷移可行性評估報告經市府文化局109年3月4日備查在案；其中評估報告，所列3種倒焰窯遷移位置方案，均需徵得唐榮鐵工廠公司同意方可執行，奉示待本筆土地有標售計畫時，再行研處。另開王殿廟宇妨礙公園施工部分，本局109年10月7日邀集市府

相關局處與開王殿召開協調會，確認土地分割方案，其餘土地由市府工務局先行開闢公園使用，開王殿坐落土地目前已函請廟方繳納違規佔用使用補償金。

2. 多功能經貿園區（含第 60 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。重劃工程已於 100 年 11 月完工，101 年 6 月辦竣土地登記及地籍測量，區內「廣停」及「公一北」用地，於 109 年 11 月 6 日及 11 月 25 日完成土地點交。特貿用地污染場址經洽市府環境保護局，有關中油提送核定改善計畫預計於 112 年 10 月完成，俟中油公司完成土污改善並通過驗證後，即可辦理土地點交作業。

(2) 第 88 期市地重劃區（特貿 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 4.5359 公頃，非共同負擔公共設施（交通用地）約 1.2857 公頃。108 年 4 月公告土地分配結果，同年 5 月完成全區土地標示變更登記，本區重劃後共 18 筆土地，目前陸續辦理土地點交作業。重劃工程於 108 年 11 月申報開工，於 110 年 5 月 4 日完工。

(3) 第 90 期市地重劃區（特貿 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。本區園道五用地開闢工程已於 109 年 2 月 11 日竣工。其餘公共設施用地開闢工程則併同第 94、95 期重劃工程於 110 年 2 月 1 日開工，工期 493 日曆天。110 年 5 月 19 日全區已完成土地標示變更登記。

(4) 第 94 期市地重劃區（特貿 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 20.2734 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，另有河道用地 0.0031 公頃。本重劃工程併同第 90、95 期重劃工程於 110 年 2 月 1 日開工，工期 493 日曆天。

(5) 第 95 期市地重劃區（特貿 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。110 年 1 月 13 日召開有關重劃後經貿段九小段 8 地號土地點交事宜會勘，結論為俟地上物拆遷後，儘速辦理土地點交。目前該地號上之地上物皆已清除完竣，惟其地下尚有一自來水管，並由昆仲公園基金會使用中，該基金會表示將於 110 年 9 月完成新管線施設作業，屆時舊有管線將作廢。本重劃工程併同第 90、94 期重劃工程於 110 年 2 月 1 日開工，工期 493 日曆天。

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 24.8012 公頃，開發後可提供建築用地約 16.0008 公頃，無償取得公共設施用地約 8.8004 頃。全區土地已完成權利變更登記。道路工程於 109 年 6 月 19 日竣工，110 年 1 月 15 日初驗，110 年 7 月 9 日正式驗收合格，刻正辦理結算作業。

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。區內有關台糖公司因地下掩埋廢棄物未清除所提土地分配異議案，台糖公司於 110 年 5 月 12 日召開本重劃區地下廢棄物處理事宜協商會議，該日會議決議請市府環境保護局就台糖公司所提方案盡速簽辦核復，嗣後由本局邀集台糖公司召開土地分配異議協調會。

5.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，開發後可提供建築土地約 28.78 公頃，無償取得公共設施用地約 20 公頃。110 年 5 月 31 日重劃前、後地價經地評會審議通過，110 年 6 月 4 日土地調配原則經市區會審議通過。110 年 8 月 5 日舉辦土地分配位置草案說明會。重劃工程於 109 年 2 月 19 日開工，工期 753 工作天，刻正辦理重劃工程施作及相關地上物拆遷作業中。

6.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 3.53 公頃。110 年 1 月 20 日辦竣土地登記，110 年 3 月 22 日完成土地點交作業。

7.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。本區重劃工程分 3 階段辦理，第

1 階段（站前道路）自 107 年 2 月 23 日開工，目前餘 1 戶建物妨礙工程施工尚待協商拆除，第 2 階段（和平營區）、第 3 階段（重劃區東側）皆已施作完成。截至 110 年 7 月底止，全區土地已完成 92 筆土地登記（11、15、44、59、71、89 及 92 地號等 7 筆土地尚未登記），已完成點交土地計 64 筆，完成土地登記及土地點交比例約為 64%。

8.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 12.4141 公頃，開發後可提供建築用地約 8.0033 公頃，無償取得公共設施用地約 4.4108 公頃。本區於 108 年 3 月辦竣土地權利變更登記，目前配合重劃工程及地上物拆遷進度，陸續辦理土地點交。本工程已完成之設施於 109 年 3 月 10 日已部分驗收合格，剩餘二次施作整地工程、部分人行道及中安路分隔島銜接工程已於 109 年 7 月 20 日完成，並已於 110 年 1 月 6 日驗收合格。台糖公司於 110 年 8 月 18 日進場清運坵塊內地下掩埋物，工期預計 1 個月，坵塊整地作業需待台糖公司將重劃區內既有爐石清運完畢後，再行辦理。

9.第 87 期岡山區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 28.8869 公頃，開發後可提供建築用地約 17.5833 公頃，無償取得公共設施用地約 11.3036 公頃。本區 109 年 1 月 16 日辦竣土地權利變更登記，110 年 2 月 5 日辦竣全區土地點交作業。

10.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，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。本區重劃後土地分配結果於 109 年 8 月 21 日公告期滿，土地分配異議尚在處理中。重劃工程於 108 年 7 月 11 日開工，工期 497 工作天，刻正施工中，預計於 110 年 11 月完工。

11.第 96 期市地重劃區（仁武區公七及文小六用地）

本重劃區位於仁武區豐禾段（原公七用地）及金鼎段（原文小六用地）之跨區市地重劃，總面積約 4.8949 公頃，預計提供可建築用地約 3.1817 公頃，無償取得公共設施用地約 1.7132 公頃。本區重劃計畫書於 109 年 4 月 18 日公告期滿，刻正辦理重劃前後地價查估及地上物查估，重劃工程於 110 年 8 月 6 日決標，目前地上物拆遷工程進行中。

12.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 3.4487 公頃，開發後可提供建築用地約 2.2733 公頃，無償取得公共設施用地約 1.1754 公頃。重劃計畫書於 110 年 1 月 20 日起至 110 年 2 月 19 日，公告 30 日，110 年 1 月 27 日假本市路竹區公所六樓大禮堂召開重劃區土地所有權人說明會。本重劃區於 110 年 3 月 31 日請路竹地政事務所完成邊界測量。110 年 4 月 1 日基本設計核定，現正辦理重劃前後地價查估、地上物查估補償作業及重劃工程出流管制計畫書及細部設計書圖審查作業。

13.第 98 期烏松商 12 市地重劃區

本重劃區位於本市烏松區，總面積約 0.4846 公頃，開發後可提供建築用地約 0.3857 公頃，無償取得公共設施用地約 0.0989 公頃。重劃計畫書於 110 年 5 月 10 日至 6 月 9 日公告 30 日，目前辦理重劃前後地價查估、地上物查估補償作業及工程規劃設計中。

14.第 99 期市地重劃區（凹體二用地）

本重劃區位於本市三民區及左營區，總面積約 3.0856 公頃，開發後可提供建築用地約 1.4895 公頃，無償取得公共設施用地約 1.5961 公頃。本區自 110 年 2 月 17 日起至 110 年 3 月 19 日止辦理土地分配公告作業。重劃工程於 110 年 4 月 14 日開工，工期 182 工作天，刻正施工中。

15.第 100 期市地重劃區（愛河源頭最後一哩路）

本重劃區位於仁武區，範圍包括草潭段、八德段、北屋段及灣北段等地段之部分土地，總面積約 20.8503 公頃，開發後可提供建築用地約 10.3989 公頃，公共設施用地約 10.4514 公頃。本區現正辦理重劃前後地價查估作業；重劃工程採購採最有利標決標，預定 110 年 9 月 28 日開標，110 年 10 月 15 日開評選會。

16.第 101 期市地重劃區（仁武區仁新段）

本重劃區位於本市仁武區，總面積約 1.3303 公頃，開發後可提供建築用地約 0.9924 公頃，公共設施用地約 0.3379 公頃。本區重劃計畫書自 110 年 5 月 31 日至 110 年 6 月 30 日止公告完成；110 年 6 月 18 日召開土地所有權人說明會，後續按既定時程辦理地價查估、工程規劃設計等作業。110 年 7 月 23 日辦理本區抵充地現場會勘。

17.第 102 期市地重劃區（岡山區致遠村）

本重劃區位於本市岡山區，總面積約 5.8960 公頃，開發後可提供建築用地約 4.1286 公頃，公共設施用地約 1.7674 公頃。本區業於 110 年 2 月 25 日勘定重劃區範圍，110 年 5 月 25 日召開重劃區土地所有權人座談會，110 年 6 月 4 日提送市府市地重劃暨區段徵收委員會第 24 次會

議審議重劃計畫書（草案）決議照案通過，110年6月24日提內政部審議，內政部110年8月20日召開審查會議，原則通過。

18.第103期市地重劃區（仁武區機1）

本重劃區位於本市仁武區，總面積約0.3011公頃，開發後可提供建築用地約0.2000公頃，公共設施用地約0.1011公頃。本區業於110年6月23日勘定重劃區範圍，並於110年8月25日召開重劃區土地所有權人座談會，刻正研擬重劃計畫書。

19.第104期市地重劃區（仁武區市三及公（兒）五）

本重劃區位於本市仁武區，總面積約0.6000公頃，開發後可提供建築用地約0.3870公頃，公共設施用地約0.2130公頃。本區業於110年6月23日勘定重劃區範圍，並於110年8月25日召開重劃區土地所有權人座談會，於座談會中北側區塊多數地主反對重劃希望維持市場用地，表示本案重劃區內公共設施用地均位於南側區塊，共同負擔公共設施工程費顯有不公，且已整合區塊內全體地主意見，後續將積極向市府經濟發展局申請市場用地開發；另南側區塊部分地主亦有相關區內使用分區配置建議，是本案刻正彙整相關地主意見，後續將函送該些意見予市府經濟發展局及市府都市發展局研處。

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、50、55、56、57、59、60、63、66、67、68、71、73、74、76、77、78、81、82、83、84、85、86、87、88、89期及鳳山國泰、林園苦苓腳及仁武霞海等31處，總面積約167.420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、圳觀段、承天段及林邊段等11個地段，總面積約96.4093公頃，都市計畫規劃建築用地約55.4798公頃，公共設施用地約40.9295公頃。因範圍內部分土地位於經濟部公告之活動斷層地質敏感區，目前刻由市府都市發展局重新檢討都市計畫，於109年7月及12月召開5個場次區段徵收及務農意願調查問卷說明會，並於110年3月25日召開「變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案」第3次市都委會專案小組聽取簡報會議，本局俟完成都市計畫變更法定程序後即積極展辦。

2.燕巢大學城區段徵收區

本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，預計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。本區開發前部分土地係屬特定農業區農牧用地，按土地徵收條例規定，需經行政院核定之重大建設所需者，始能辦理區段徵收。本案建設計畫草案已提報教育部會商，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，經與會各單位討論，因本案計畫已推展多年，其時間、空間環境均已大幅改變，請高雄市政府再行檢視本特定區未來發展定位及開發方向，本案後續配合市府都市發展局啟動重新檢討計畫發展定位，以續行新訂都市計畫程序，本局再行配合辦理相關作業。

3.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。本案於 107 年公告區段徵收計畫書圖，並已完成私有土地徵收移轉登記作業，待軍方大樹營區新建完成並分區搬遷第 205 廠後，由本局辦理區段徵收工程及後續配地作業。本案目前主要工作項目為公有土地移轉登記。已於 110 年 4 月 15 日撥付土地作價款 65 億 4,392 萬 1,600 元，累計撥付 139 億 1576 萬 1,000 元，佔總金額 39.72%，同年 6 月 22 日辦竣憲德段 625-1 等 65 筆地號土地所有權移轉登記，計 236,816 平方公尺，累計移轉登記面積佔總面積 41.62%。本區段徵收區擬分為 3 期分期分區開發，經檢討第 1 區應可於 111 年 9 月騰空完成。控制場址解列期程按國防部軍備局第 205 廠提請市府環境保護局土污小組 110 年 5 月核備之污染整治計畫，本區段徵收區全案土壤及地下水污染整治期程需至 118 年底（第一區至 113 年 7 月，第二區至 116 年 12 月，第三區至 118 年 12 月）。區段徵收工程則預計於 113 年 4 月起配合土污整治作業優先解列範圍陸續進場施工。

(三)高雄新市鎮第二期發展區（科學園區）開發案

本區範圍位於岡山區、橋頭區及燕巢區交界土地，東以 60 米計畫道路臨接高速鐵路為界、南鄰 60 米計畫道路臨接國立高雄科技大學（第一校區）、西至 30 米計畫道路臨接中崎社區、北至 60 米計畫道路臨接滾水社區為界，總面積約為 352.10 公頃，可提供建築用地約 225.95 公頃，公共設施用地約 126.15 公頃。開發範圍及抵價地比例 40%業經內政部 109 年 11 月 16 日准予在案，內政部營建署已於 109 年 12 月 25 日至 27 日辦竣協議價

購會議，110年3月27日至28日本局召開4場次區段徵收公聽會。本案二階環境影響評估報告書經環保署於7月27日召開專案小組第3次初審會議，會議決議建議通過環境影響評估審查，於110年9月1日環評大會審議通過；而內政部於110年7月9日召開本案土地徵收審議小組專案小組會議聽取本案區段徵收計畫書簡報，並訂於110年9月15日召開土徵審議小組大會審議。

(四)大林蒲遷村案

經濟部為辦理「全國循環專區試點暨新材料循環產業園區申請設置計畫」用地取得，委託市府辦理大林蒲遷村作業，本局代辦工作項目為私有住商區土地一坪換一坪相關作業，目前已提出安置用地抽籤換地方案草案，將配合遷村進度積極推動。該安置計畫書（草案）於110年2月5日公開閱覽，市府與經濟部於110年3月13日在大林蒲當地舉辦首場「大林蒲遷村安置計畫書（草案）說明會」，針對民眾所提意見市府與經濟部研議協商中。

(五)農地重劃區農水路改善工程

1.110年農委會補助本市農地重劃區緊急農水路改善計畫，110年4月13日簽准提報約5420萬元，計75條農路，經110年4月23日會同農委會現勘，全數核定。

2.110年度公務預算部分：編列7,560萬元農水路維護管理預算，其中委請區公所執行日常維護部分，已於109年12月8日簽准，並於110年3月撥付3,365萬元予13區公所執行，本局自行辦理4,195萬元，已執行約70%。

(六)嚴謹督導並覈實驗收，確保工程品質

1.為確保開發區工程品質，每月安排督導人員前往各工地進行工程督導，110年1至7月計督導9次，對施工結果之優缺點予以詳細記載，缺失項目限期改善，以確保施工品質；另自辦重劃工程部分則依規定重劃會於總工程進度達30%、50%、75%時申請查核，後由本局邀集各工程主管機關及聘請專家學者辦理工程查核。

2.對於已完工之工程，則依據竣工圖說及契約規定覈實驗收；另為配合開發區內相關地上物拆除或維護開發區環境整潔，110年1至7月辦理「高雄市109~113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78件次。

(七)土地標售、平均地權基金管理及支援市政建設

1.「333」制定期標售開發區土地，標售價款優先抵付重劃負擔總費用，

並盈餘充裕平均地權基金

本局標售期程原則採「333」制定期標售，即固定每三個月（3、6、9、12月）的第三個星期三公開辦理土地標售開、決標作業。此機制可養成投資人定期查詢本市標售資訊及提早籌措資金、準備相關資料的習慣，可降低投資人不確定性，利於開發區土地標脫，其標售價款除優先抵付重劃費用外，並可充裕平均地權基金，做為未來開發所需資金。110年因疫情影響7月底前辦理土地標售1次，售出7筆土地，標售金額17億530萬元。

- 2.以各種方式多元行銷待標售土地，提供建築投資業界取得土地重要來源，並適度調節土地市場供需
 - (1)除本局及本局土地開發處網站刊載土地標售資訊外，另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 GoogleEarth 地圖、預約選地等功能，另本局設置標售專線，提供投資人洽詢，俾使投資人充分掌握產品詳情，提升參與競標意願。
 - (2)多元行銷開發區土地標售，除透過發佈新聞稿及電台廣播介紹標售土地外，本局亦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各式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，提供民眾免費索取標售資料，並主動郵寄予建築投資業界及客戶群，成功吸引業者競標，不僅提供業界取得土地重要來源，亦可適度調節高雄土地市場供需。
- 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110年1月至7月底止，實際動支平均地權基金總計約3億980萬4,363元。

九、地政資訊業務

(一)全年無休地政電子商務網路服務

- 1.「全國地政電子謄本系統」由內政部委由本局主辦，提供民眾「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，辦理宣傳活動，以推廣使用、增加營收。
- 2.「臺灣e網通電傳資訊系統」由本局統籌主辦，提供地籍資料、地籍圖及建物測量成果圖資查詢，並整合本市之都市計畫圖及建築物竣工平面

圖資等，提供網路 24 小時全年無休檢索服務。

- 3.上開本市地政電子商務 110 年上半年網路營收攤分金額逾新台幣 3,760 萬元，其中電子謄本系統共計受理申請 104 萬 4,822 件、核發謄本張數 257 萬 6,567 張；電傳系統共計受理申請查詢地籍資料約 129 萬筆。

(二)超值運用地理資訊之整合及加值作業

- 1.辦理地理資料倉儲系統暨共通平台功能擴充，110 年上半年完成本局高雄地籍圖資服務網、簡易地圖網站系統等功能擴充、發展地政及空間資料應用 API 等作業。
- 2.辦理「多目標地籍圖立體圖資建置計畫案」，進行本市三維地籍建物產權模型建置作業，110 年上半年完成「多目標地籍圖立體圖資查詢系統」、「三維地籍建物產權模型轉換系統」等系統功能優化增修作業，並完成全市逾 2.4 萬個建號（3,500 棟）之三維地籍建物產權模型。

(三)地政及土地開發資訊作業大精進

- 1.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 ISO27001 認證證書，並持續辦理驗證作業，確保資安認證有效性。
- 2.辦理「地政及土地開發相關系統擴充建置案」，110 年完成便民服務系統、地政整合系統、個人化地政服務網、高雄實價網等功能擴充作業。
- 3.辦理本局暨所屬機關全球資訊網站功能增修作業案，持續擴充網站對外服務功能，精進網站管理及強化網站資訊內容，提供地政資訊查詢、業務申辦等網路優質服務。
- 4.110 年續接受內政部委辦「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」功能增修與維運管理案，進行地政整合系統功能增修作業，以提升全國地政作業系統功能。

參、未來施政重點

- 一、全力辦理多功能經貿園區及第 81、100、102…等期市地重劃區，第 205 兵工廠及大社等區段徵收區之開發業務。
- 二、加速執行高雄新市鎮第二期發展區（科學園區）開發案之計畫書送審及後續區段徵收公告等相關作業。
- 三、積極推動大林蒲遷村專案之安置用地抽籤換地方案，辦理私有住商區土地換地作業。
- 四、靈活運用平均地權基金，支援市政建設，展現務實建設之開發多元效益。
- 五、加速改善農業生產環境，辦理農地重劃區內農水路之維護管理及更新工程。

- 六、擴大申辦跨所及跨域土地登記案件、線上聲明措施，健全地籍管理，守護民眾權益，提升 e 化服務。
- 七、確實釐整經界之地籍圖重測及複丈測量業務，辦理各類圖籍整合及三圖合一作業，精進地籍圖資全面數位化。
- 八、審慎辦理 111 年度公告土地現值調整及重新規定地價作業，力求全市地價均衡。
- 九、強力推行實價登錄 2.0 新制，不動產交易資訊更透明、即時正確，擴散公共服務價值，落實居住正義。
- 十、多元宣導預售屋交易新制，加強契約資訊查核及非法業者稽核，提供不動產安心交易服務，保障交易安全。
- 十一、清查公產使用，活化租用成效，調處業佃糾紛；審慎核處外國人依法購置及移轉不動產。
- 十二、有效執行非都市土地使用編定公告及實施管制，促進土地使用，廣宣國土計畫功能分區劃設作業。
- 十三、協助辦理土地徵收及撥用作業，順利取得公共設施用地，重新清理屆期徵收補償費保管款。
- 十四、精進地政及土地開發資訊功能，維運地政電子商務服務網，強化資訊環境防護，有效保證地政資安。
- 十五、擴展地理資訊倉儲系統暨共通平台加值應用，建置智慧三維地籍圖資，支接地政管理及土地開發作業。

肆、結語

土地是市政建設發展的重要基礎，在這環境及社會瞬息萬變時期，因應市民的高度期待，本局暨所屬同仁莫不以專業智能及高度熱忱，持續堅守崗位、認真負責地政管理與土地開發業務，並全力以赴積極配合市府辦理大林蒲遷村政策，及高雄新市鎮第二期科學園區開發案等工作，努力於「擘劃高雄一開發百分百」及「智慧地政—三維地籍圖資」等目標；現於各位議員女士、先生匡督策勵下，雖已有多項績效，但面對全方位、全球化、智慧化時代的諸多挑戰，更須在地深耕，以高專業和諧作業，替民眾守護權益，提供高優質服務，並加速創新價值之土地開發，為市政建立宏規，展現大高雄新風貌。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