

八、高雄市政府地政局業務報告

日期：111 年 3 月 25 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 7 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均能順利推動，屢創佳績，致上最誠摯的敬意與謝忱。

全市地籍、測量、地價、地權、地用、徵收、土地開發及地政資訊等為本局權管業務，在保障民眾財產權益，均衡大高雄城鄉發展施政目標，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」等策略，努力推動各項地政與土地開發業務，將土地開發所創造之經濟價值與市民共享，且因應疫情變化，滾動檢討及適時變動簡政便民服務措施，以致力提升市民更幸福、安全與多元的優質服務。

本局積極進行各期、區之土地開發，辦理城中城暨七賢國中舊址跨區、第 205 兵工廠等區段徵收，及愛河最後一哩路、眷村及公國營、亞洲新灣區等市地重劃業務，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，推動不動產移轉一站式服務及跨所、跨縣市網路申辦 e 化作業，加速地籍圖重測、三圖合一業務及精進行動地籍圖資定位系統，以健全地籍管理、有效釐整經界及簡化行政流程；地價方面，審慎全市土地公告現值調整使地價公平合理，為交易資訊公開透明全力推動實價登錄 2.0 新制；在不動產交易安全方面，落實預售屋新制規定及辦理聯合稽查作業，多元管道宣導不動產交易安全，依法執行專業證照管理；地權方面，積極清理市有耕地並因應疫情紓困減收租金，調處化解業佃糾紛疏減訟源；地用方面，辦理非都市土地使用編定及管制，繪製國土功能分區分類圖及編定使用地類別，配合公共建設取得公設用地，確保徵收補償費保管款受領權益；地政資訊方面，維運及行銷地政電子商務網路服務，推動地理資訊整合並擴展加值運用，確保地政資訊作業有效認證以維資訊安全。

茲就 110 年下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)推動不動產移轉一站式服務

配合內政部與財政部研議規劃不動產移轉一站式服務地方稅介接作業，民眾透過網路申報土地增值稅、契稅者，申請土地建物移轉登記時，得免再檢附紙本稅單，以提升民眾申辦不動產移轉之便利性。

(二)推展網路申辦登記案件，便捷地政服務

110 年 8 月 1 日起全國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)積極宣導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 12 月底共受理 71 人次申請。

(四)推廣不動產安心交易服務網

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，有效提升不動產交易安全，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。

(五)地籍異動立即通知，隨時掌握產權狀況

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 7 至 12 月共受理 2,470 人申請。

(六)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 12 月底止，已登記土地計 1,483,996 筆，面積 287,379 公頃，建物 1,043,484 棟（戶），面積 1 億 9,158 萬 1,489 平方公尺；110 年 7 至 12 月本市各地政事務所受

理民眾申辦土地、建物登記 155,479 件、447,531 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。

(七)積極調處不動產糾紛疏減訟源

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 7 至 12 月共受理申請 3 件不動產糾紛調處案件。

(八)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 7 至 12 月受理跨縣市申辦案件共 1,777 件。

(九)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 7 至 12 月止共計代收及受理 6,305 件。

(十)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 7 至 12 月受理跨所申辦案件共計 55,305 件。

(十一)釐清地籍權屬，辦理代為標售

截至 110 年 12 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%，並就未能釐清權屬土地辦理代為標售作業，共計標脫 146 筆土地，標出總金額為新台幣 2 億 3,839 萬 5,562 元，積極解決長久存在之地籍問題，有效促進土地利用。

(十二)主動協輔繼承登記，落實列冊管理工作

本市 110 年 7 至 12 月主動通知辦理繼承登記件數 4,216 件，土地共計 11,782 筆、建物 2,839 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 5,615 筆、建物 261 棟。

(十三)地政 e 化服務，線上核發地籍歷史資料

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 7 至 12 月受理線上調閱共 2,037 件，16,729 張。

二、測量業務

(一)確保民眾權利，積極辦理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 7 至 12 月計受理土地複丈案件共 11,236 件、28,556 筆；建物測量案件共 9,723 件、9,987 筆；地籍圖謄本及建物測量成果圖謄本共 33,671 件、48,141 張。

(二)釐正地籍，落實地籍圖重測

110 年度本局辦理地籍圖重測(含自籌)面積計 2,310 公頃、11,150 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，重測成果已於 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 年辦理燕巢、岡山、內門、田寮、湖內、茄萣及六龜等區(含自籌)共約 2,889 公頃、10,662 筆土地。

(三)提升測量精度，積極辦理加密控制測量及補建控制點

為釐正地籍，杜絕經界糾紛，本局暨所屬各地政事務所採用全球衛星定位系統(GPS)辦理加密控制點測量及補建圖根點測量，110 年 7 至 12 月共新設加密控制點計 144 點，補建圖根點計 554 點，有效提升測量精度。

(四)圖籍品質再升級，擴大辦理三圖合一作業

110 年度本局辦理前鎮、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，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；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 年預計辦理苓雅、前鎮、楠梓、三民等區，共約 12,763 筆土地。

(五)促進土地利用，持續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，本局暨所屬各地政事務所賡續辦理都市計畫土地逕為分割作業，自 110 年 7 至 12 月辦理計 109 件、1,370 筆逕為分割作業。

(六)縮短行政流程，行動地籍圖資定位系統持續進化

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，並每年持續增加新功能，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 12 月底止已有 118 個機關或單位申請，合計 780 台公務平板電腦安裝本系統。

三、地價業務

(一)審慎衡酌辦理公告土地現值調整

公告土地現值及重新規定地價調整作業，係反映房地產市場景氣榮枯，並攸關民眾土地稅負之公平性，影響層面深遠。本局及所屬地政事務所，依據地價調查估計規則規定，持續審視影響區段地價之因素，並積極調查實例及檢討地價區段，以確保地價公平合理並保障民眾權益。110 年 7 至 12 月，共計調查買賣及收益實例 3,021 件、4,170 筆，檢討地價區段 11,146 個。經詳實衡酌區域發展、地價波動，民眾稅負能力及公平原則，111 年本市地價及標準地價評議委員會評議通過公告土地現值全市平均調幅為 2.01%，公告地價則為 1.84%。

(二)督辦徵收補償市價查估，合理補償及順利取得用地

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，110 年 7 至 12 月辦理土地徵收補償市價查估並提請本市地價及標準地價評議委員會評議計 7 案；惟其中 2 案於評議前撤案或已徵收完竣，故進行評議僅 5 案。

(三)積極宣導實價登錄 2.0，促進不動產成交資訊透明化

配合內政部推動實價登錄 2.0，積極宣導預售屋成交資訊申報登錄並查核申報資訊，以提供市民更透明、正確的市場交易資訊。統計 110 年 7 至 12 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 5,937 件，揭露件數計為 2 萬 5,001 件，揭露率為 96.39%；本市預售屋買賣成交案件實際資訊申報登錄件數計 1 萬 7,000 件，揭露件數計為 1 萬 6,419 件，揭露率為 96.58%。同時不斷優化「高雄實價網」功能，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，據以作為經濟參考指標

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。本期地價總指數較上期上漲 1.45%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 1.45%、1.54% 及 1.13%。主要原因係市民剛性自住需求持續推升，開發區公共設施與生活機能趨於完善，加上受惠鐵路地下化後鐵路綠廊道工程完竣，及陸橋拆除等重大建設發揮效應，南北土地交通縫合增加商圈可及性，另工業區因

產業擴廠需求增加，本市地價呈現上漲趨勢。

四、地權業務

(一)市有耕地管理及因應疫情紓困減收租金

- 1.優化「耕地管理作業系統」強化相關作業功能，以符合需求及提升使用效能。截至 110 年 12 月底本局經管之市有耕地計 892 筆、面積約 412.89 公頃。三七五租約 339 件，92.07 公頃；一般租約 129 件，55.03 公頃。
- 2.因應疫情紓困，110 年市有耕地租金減收 2 成及使用補償金繳款期限展延 1 個月。

(二)私人三七五出租耕地租佃管理

定期每半年查核本市各區公所耕地三七五租佃業務，截至 110 年 12 月底本市登記有案之私有耕地三七五租約共 816 件、土地 1,516 筆、總面積約 278.45 公頃。110 年 7 至 12 月租約異動登記 76 件、其中租約終止登記 14 件。

(三)強化耕地租佃委員會功能，調處租佃爭議以疏減訟源

- 1.列席指導各區公所耕地租佃調解會議，化解爭議維護租佃雙方權益，110 年 7 至 12 月各區公所總計召開 7 場會議，調解租佃爭議 9 案，調解結果 1 案會外和解撤案，8 案不成立移市府耕地租佃委員會調處。
- 2.110 年 7 至 12 月市府耕地租佃委員會計召開 3 場會議，調處租佃爭議案件 8 案，調處結果 1 案由出租人補償承租人，雙方合意終止租約調處成立，4 案不成立移送法院審理，3 案擇期再召開。

(四)地權限制

1.依法辦理外國人取得或設定不動產權利

- (1)依土地法第 20 條規定，辦理外國人申請購置、移轉土地或設定土地權利案件之核准事項。
- (2)110 年 7 至 12 月依法核準備查外國人購置及移轉土地權利共 73 件，其中核准外國人取得所有權案件計 49 件、土地 56 筆，建物 48 棟(戶)；核准移轉所有權案件 24 件、土地 26 筆，建物 21 棟(戶)。

2.依法辦理大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權事項

- (1)受理大陸地區人民依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」申請購置、移轉土地等有關之申請事項，並陳轉內政部審核許可。
- (2)經內政部許可列冊管理大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，共計 152 件，110 年度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)；因取得中華民國身分證或移轉解除列管計 5 件、土地 6 筆、建物 5 棟。

五、不動產交易業務

(一)落實業必歸會，積極執行專業證照管理

- 1.截至 110 年 12 月底，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 940 家，設立備查執業 801 家，核發不動產經紀人證書 1,203 張。
- 2.截至 110 年 12 月底，本市地政士開業者 1,214 人，登記助理員 826 人，地政士簽證 10 人，110 年 7 至 12 月受理地政士開業及異動案計 507 人次。
- 3.110 年 7 至 12 月共實地查核地政士及不動產經紀業執行業務情形計 103 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.截至 110 年 12 月底，本市辦竣租賃住宅服務業有效許可家數計有 86 家，辦竣租賃住宅服務業登記並取得登記證者計有 80 家。

(二)督導預售屋備查新制，配合中央辦理聯合查核

- 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 至 12 月申報備查共計 64 件，經本局審核後，已辦竣備查者共計 38 件。
- 2.積極配合中央辦理聯合實地稽查預售屋作業，維護消費者權益、減少糾紛。

(三)公私協力化解消費爭議、保障民眾權益

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 7 至 12 月協處消費爭議申訴案計 80 件，其中 42 件達成和解，積極化解消費糾紛，保護消費者權益。

(四)多元管道積極宣導不動產交易安全

- 1.為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.本局不定期舉辦法令教育訓練及網路有獎徵答活動、製作相關宣導摺頁、電腦動畫及宣導品，廣為宣導，同時透過社群網站、廣播媒體及大眾運輸工具等，提高接觸民眾機會；另透過本市相關公會召開會員大會時機，設攤宣導民眾正確之不動產交易知識，以避開交易陷阱。
- 3.本局「高雄房地產億年旺網站」不定期發表不動產專欄，並提供業者免費線上刊登出售、出租物件，同時更新強化網站統計功能，方便民眾查

閱，以促進不動產交易市場資訊透明化。

六、地用業務

(一)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 12 月底，編定公告之非都市土地總計 415,122 筆、面積約 243,230 公頃。

2.110 年度下半年編定案 231 件、土地 2,586 筆，其中變更編定案 103 件、土地 561 筆，更正編定案 57 件、土地 157 筆，補註用地別案 35 件、土地 1,612 筆，註銷編定案 21 件、土地 154 筆，徵收一併變更編定案 3 件、土地 16 筆，撥用一併變更編定案 12 件、土地 86 筆。

(二)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 年度下半年本市非都市土地違規裁罰案共 177 件、土地 212 筆、面積約 30 公頃，罰鍰金額共新台幣 1,318 萬元整。

(三)繪製國土功能分區分類圖及編定使用地類別

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。

七、土地徵收、撥用業務

(一)配合公共建設，協助取得公設用地

1.私地徵收：協助府內外需地機關取得私有公共設施用地，以推動本市各項公共建設。110 年 7 至 12 月徵收私有土地計 7 件、40 筆、面積 0.699013 公頃。

2.公地撥用：協助府內需地機關報請中央核准撥用本市各項公共建設所需之公有土地，以加速本市各項公共建設。110 年 7 至 12 月辦理公地撥用計 39 件、267 筆、合計面積 182.468277 公頃。

(二)徵收補償費保管款受領權益保障

自 89 年起，依規定未受領之徵收補償費應存入專戶保管。自縣市合併以來，存入保管專戶金額累計達 7 億 1 千餘萬元，經陸續清查並重新通知應

受補償人後，截至 110 年 12 月底止，保管專戶計尚餘 4 億 3 千多萬元，將賡續逐年逐案積極清理，並通知應受補償人或其繼承人依相關規定申領，以維其權益。

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 782 公頃，含 22 處公辦重劃區面積約 274 公頃及 4 處區段徵收區面積約 508 公頃，開發後可提供優質建築用地約 488 公頃、無償取得道路、公園等公共設施用地面積約 294 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.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，特貿用地污染場址依照中油提送核定改善計畫，全區預定於 112 年 10 月完成，俟污染行為人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。本區重劃後共 18 筆土地，截至 111 年 1 月底已點交 17 筆土地，僅剩餘 1 筆台糖公司所有土地不同意點交。重劃工程 108 年 11 月申報開工，於 110 年 5 月 4 日完工，110 年 10 月 5 日驗收合格。

(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 110 年 2 月 1 日開工，工期 544 日曆天，預定 111 年 11 月竣工。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。全區已完成土地標示變更登記，私有土地點交完竣。重劃工程併同第 90、95 期重劃工程 110 年 2 月 1 日開工，工期 544 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 4.1250 公頃。109 年 3 月 9 日辦竣全區土地登記作業，俟地上物拆遷及工程完工後，將陸續辦理土地點交。重劃工程併同第 90、94 期重劃工程 110 年 2 月 1 日開工，工期 544 日曆天。

2.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 公頃。全區土地已完成權利變更登記。至 111 年 1 月底已點交 56 筆土地，餘陸續辦理點交。道路工程於 109 年 6 月 19 日竣工，110 年 7 月 9 日驗收合格。

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 日召開第 72 期市地重劃區地下廢棄物處理事宜協商會議，提出協商方案；110 年 11 月 15 日市府環境保護局召開「第 72 期市地重劃區地下廢棄物處理事宜協商會議」，目前該局簽辦處理方案中。

4.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 11 月 1 日完成土地分配結果公告確定在案。110 年 12 月 10 日公告釐正土地分配面積。重劃工程 109 年 2 月 19 日開

工，工期 763 工作天，刻正辦理重劃工程施作及相關地上物拆遷作業。

5.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 2、3 階段皆已施作完成，僅剩第 1 階段陳宅未拆除，剩餘約 140 公尺長 15 公尺寬計畫道路尚未開闢。土地分配異議案經調處後尚餘 3 案仍在處理中，另區內綠地廣場用地開闢工程 110 年 5 月 6 日開工，於 110 年 9 月 15 日竣工，110 年 12 月 3 日驗收合格。截至 111 年 1 月底止，全區土地已完成 92 筆土地標示變更登記，已完成 64 筆土地點交。

6.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。台糖公司於 110 年 12 月 22 日召開會勘確認廢棄物清運施工成果，坵塊 2-1 仍有部分廢棄物未清理完竣，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。

7.第 91 期市地重劃區（觀音湖 A 區）

依據「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」都市計畫辦理，總面積約 36.0686 公頃，開發後可提供建築用地約 28.3723 公頃，無償取得公共設施用地約 6.6325 公頃，及河川區面積約 1.0638 公頃。因應本區現行配置未符合環評水保相關規定及自來水加壓供水問題，擬提都市計畫個案變更，委託專業服務採購案已於 110 年 12 月完成簽約。

8.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。本區針對無異議之土地於 110 年 12 月 17 日先行辦理標示變更登記。重劃工程 108 年 7 月 11 日開工，工期 497 工作天，刻正施工中。

9.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。本區正辦理重劃前後地價查估，重劃工程於 110 年 8 月 6 日決標，110 年 9 月 27 日開工，工期 420 日曆天，目前工程施工中。

10.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。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發包。

11.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，111 年 1 月 6 日核定細部設計書圖，續辦理工程發包。

12.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。本區於 110 年 12 月 23 日請轄區地政事務所辦理土地標示變更登記。重劃工程 110 年 4 月 14 日開工，並於 110 年 12 月 21 日竣工，刻正辦理驗收作業。

13.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 110 年 12 月 24 日開工，工期 720 日曆天，目前工程施工中。

14.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。本區重劃計畫書於 110 年 6 月 30 日公告完成，110 年 11 月 30 日核定基本設計書圖，目前辦理排水計畫書審查及細部設計作業中，110 年 12 月 22 日召開重劃後土地地段命名會議。

15.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。本區重劃計畫書自 110 年 10 月 8 日至 110 年 11 月 8 日止公告完成；110 年 10 月 19 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等作業。110

年 11 月 4 日核定基本設計書圖，目前辦理出流管制及細部設計審查。

16.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。重劃計畫書業經市府市地重劃及區段徵收會 111 年 1 月 3 日審議通過，將再續報內政部核定。

17.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，另南側區塊部分地主亦有相關區內使用分區配置建議，故本案業函送該些意見及相關局處研處意見予市府都市發展局酌情評估檢討都市計畫。

18.龍德新路東延至民族路市地重劃區

本重劃區都市計畫公展草案開發總面積約 3.7634 公頃，開發後可提供建築用地約 2.2392 公頃，公共設施用地約 1.5242 公頃。110 年 6 月 30 日本市都委會大會審議決議擴大納入部分陳情人土地，刻正由內政部都委會審議中。

19.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，並於 110 年 11 月及 12 月分別召開「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 4 次及第 5 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.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 1,576 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。

3.城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收

本區總面積約為 1.5083 公頃，開發後可提供建築用地約 1.2003 公頃，及公共設施用地約 0.3080 公頃，位於本市鹽埕區府北路城中城大樓原址，及前金區河南二路、市中一路與賢中街所圍範圍－七賢國中舊址（東側）。本案於 110 年 11 月 16 日啟動土地及建物所有權人意願調查，截至 111 年 1 月底土地所有權人同意比例已近 9 成、土地所有權人面積比例超過 9 成，後續將辦理區段徵收相關作業。本開發區 111 年 1 月 3 日提送市府第 27 次市地重劃及區段徵收會審議抵價地比例，以 50% 抵價地比例審議通過。

(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 352.44 公頃，可提供建築用地約 226.28 公頃，公共設施用地約 126.16 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，徵收計畫書經內政部土地徵收審議小組 110 年 9 月 15 日

第 228 次會議審議決議准予區段徵收，再經該部 110 年 9 月 24 日函復准予辦理。111 年 1 月已完成全區私有土地囑託登記移轉予內政部營建署，預計 111 年 7 月辦理產業專用區土地分配。110 年 11 月 4 日起發放土地改良物補償費救濟金，已發放逾 7 億元，達總補償金額 95%。

(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協議價購與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 5,420 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，至 111 年 1 月底已完成 100%。
- 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，於 110 年 12 月底執行完畢。

(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 7 至 12 月計督導 13 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，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 7 至 12 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 79 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，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，利於開發區土地標脫。其標售價款除優先抵付重劃費用外，盈餘可增添市政建設，並可充裕平均地權基金，做為未來開發所需資金。110 年辦理土地標售 3 次，售出 41 筆土地，標售金額 60 億 9,771 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，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」項下並提供電子地圖、預約選地等功能，標售相關資料亦可於網站下載，可免投資人往來奔波，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，本局亦運用各式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本局建置之客戶群，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 7 月至 111 年 1 月底止，實際動支平均地權基金總計約 1.43 億元。

九、地政資訊業務

(一)維運及行銷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 年下半年網路營收攤分金額逾新台幣 4,160 萬元，其中電子謄本系統共計受理申請 101 萬 2,602 件、核發謄本張數 212 萬 2,061 張；電傳系統共計受理申請查詢地籍資料約 144 萬筆。

(二)擴展地政及土地開發資訊作業

- 1.本局之地政資訊業務於 96 年至 110 年連續十五年獲內政部全國地政資訊業務考評特優。
- 2.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。
- 3.110 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。
- 4.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，並持續辦理驗證作業，確保資安認證有效性。

(三)推動地理圖資整合作業並擴展加值應用

- 1.辦理地理資料倉儲系統暨共通平台功能擴充，110 年下半年完成本局高雄地籍圖資服務網、鑲嵌圖台、高雄地圖網等系統及簡易地圖網站產製、批次比對等應用工具功能擴充作業，及擴增地政及空間資料應用 API，並於 110 年獲頒內政部「109 年度 TGOS 加值應用及加盟節點績效評獎活動」之流通服務獎。
- 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 年下半年完成「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 1.3 萬個建號（1,400 棟）之三維地籍建物產權模型。

參、未來施政重點

- 一、全力執行城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收、第 205 兵工廠區段徵收、大社區段徵收等開發區。
- 二、加速開發多功能經貿園區內及第 81、97、100、102…等期市地重劃區。
- 三、積極辦理高雄新市鎮第二期發展區（科學園區）開發案之安置街廓及產業專用區抽籤配地等相關作業。
- 四、強力推動大林蒲遷村專案之安置私有住商區土地協議價購與後續抽籤換地作業。
- 五、多元務實平均地權基金運用及管理，展現土地開發績效及支援市政建設效益。

- 六、覈實執行農地重劃區內農水路更新工程，完善農業生產環境維護管理。
- 七、健全地籍管理，保障民眾權益，推動不動產移轉一站式申辦措施，提升便民服務效能。
- 八、落實地籍圖重測，擴大三圖合一作業，進化行動地籍圖資定位，地籍圖資全面數位化。
- 九、審慎衡酌 112 年度公告土地現值之調整，力求全市地價層次公平合理。
- 十、強化實價登錄執行作業，促進不動產交易資訊透明化，並創新加值交易資訊應用。
- 十一、擴大宣導不動產交易安全，配合預售屋聯合稽查，公私協力化解消費糾紛，健全不動產市場發展。
- 十二、活化公產耕地之使用管理，調處租佃爭議及維護業佃權益；審慎核處外國人依法購置及移轉不動產。
- 十三、辦理非都市土地使用編定公告及實施管制，繪製國土計畫功能分區分類及使用地編定等圖資。
- 十四、協辦私地徵收及公地撥用作業，加速推動各項公共建設，保障徵收補償費保管款受領權益。
- 十五、全年無休地政電子商務網路服務，強化地政應用系統防護網，提供便捷安全之資訊作業環境。
- 十六、精進多目標三維地籍建物應用，推動地理資訊資料倉儲共通平台，擴展地政管理及土地開發作業。

肆、結語

土地是城市的基本要素之一，因應城市發展，在生態環境變遷及社會大眾期待下，本局暨所屬同仁莫不以專業智能及高度熱忱，堅守崗位認真執行地政管理與土地開發業務，尤其配合市府辦理城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收、高雄新市鎮第二期科學園區開發案，及促進不動產資訊透明、保障交易安全等工作。現於各位議員女士、先生匡督策勵下，雖已有些成果，但在全方位、國際觀、智慧化當下諸多挑戰，更要在地深耕，精益求精，全力以赴，為民眾守護權益，提供高優質服務，並創新土地開發價值，以展現大高雄新風貌。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