

### 三十三、高雄市政府地政局業務報告

日期：112 年 5 月 19 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 4 屆第 1 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，績效卓著，致上最誠摯的敬意與謝忱。

本市不動產管理、用地取得及土地開發等業務為本局掌理，攸關人民財產權益，及為市政建設之重要基礎，本局以「地籍準確、地價合理、地政資訊 e 網通、地盡其利、地利共享」等策略，推動各項地政與土地開發業務，將開發後所創造之經濟價值與市民共享，戮力打造優質多元服務之幸福高雄。

本局積極進行各區土地開發，辦理城中城暨七賢國中舊址跨區、第 205 兵工廠等區段徵收、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（配合科學園區）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；地價方面，審慎辦理全市土地公告現值調整，反映不動產市場動態，配合政策推動實價登錄新制；在不動產交易安全方面，落實預售屋新制規定及聯合稽查作業，多元管道宣導不動產交易安全及執行專業證照管理；地權方面，積極清理市有耕地，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，執行國土功能分區圖劃設，協助取得各項公益事業建設用地，確保徵收補償費保管款受領權益；地政資訊方面，維運及推廣地政電子商務網路服務，擴展地理圖資整合及加值應用作業，以維資訊安全。

茲就 111 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)數位化跨域合作，提供優質便捷地政服務

地政案件智能服務數位櫃臺 e 化免臨櫃，地政業務再躍進，推動智慧政府優質地政服務，不分轄區申辦不動產登記及複丈業務，運用內政部地政司「數位櫃臺」線上案件申辦（全程及非全程）、線上支付規費、線上聲明登錄、個人化資料自主運用 MyData 授權查驗及全國地政案件辦理情形查詢等，延伸服務據點，大幅提升為民服務品質及效益。

1.推動網路申請土地登記案件

地政局設置「數位櫃臺」實機演練及操作指導、舉辦申辦「好禮三選一」體驗活動及製作「網路申辦案件 e 點通」電子書等多元方式推動網路申請登記，111 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理申辦 323 件，優化地政線上服務。

2.推展跨所、跨縣市收辦土地登記案件

實施跨縣市土地登記作業，地政資訊電子化作業將從以往單一地所轄區服務至同一縣市跨所服務，進而延伸至跨縣市之跨域服務，並整合改善現有系統，提供更優質便捷服務。111 年 7 月至 12 月受理跨所申辦案件共計 52,750 件、跨縣市申辦案件共計 2,034 件。

3.推廣免親自到場之「土地登記線上聲明」作業

土地登記之義務人可應用自然人憑證進行網路身分驗證，於系統登錄相關聲明登記資訊，表示義務人處分真意，再藉由專業代理人核對當事人身分，兼顧便民與權益保障措施。設置「線上聲明」體驗專區、以種子扎根「One By One 主動教學」、舉辦有獎徵答、地政快捷專車等宣導活動並藉與地政士等公會間公私協力合作加強推動，111 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理申辦 62 件。

(二)地籍全面 e 化管理，確保民眾財產權益

截至民國 111 年 12 月底止，本市已登記土地計 1,490,056 筆，面積 287,596 公頃，建物 1,057,988 棟，面積 1 億 9,469 萬 7,875 平方公尺。111 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理民眾申辦土地、建物登記 145,343 件、444,125 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。

1.執行地籍清理實施計畫，促進土地有效利用

持續辦理地籍清理清查及標售作業，提高脫標率並促使民眾主動申辦登記，已完成地籍清理 15 類土地之清查公告，土地建物計 7,922 筆棟，總完成清理比例達 97%；辦理地籍清理未能釐清權屬土地代為標售作業，

至 111 年 12 月底共計標脫 153 筆土地，總標出金額為新台幣 3 億 6,733 萬 9,222 元。

2.主動通知辦理繼承登記，維護民眾財產權益

依土地法第 73 條之 1 規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，予以列冊管理。本市 111 年 7 月至 12 月主動通知辦理繼承登記件數 5,291 件，土地共計 14,854 筆、建物 3,609 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，111 年列冊管理土地 2,242 筆、建物 266 棟。

3.地籍異動訊息即時通知，保障民眾財產安全

民眾可藉由網路或至地政事務所臨櫃申請「地籍異動即時通」服務，其所有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、假扣押、判決移轉、調解移轉及和解移轉等 12 類案件，在收件及登錄完成時，系統將以手機簡訊或電子郵件方式通知所有權人或指定受託人。111 年 7 月至 12 月共受理 2,496 人申請。

(三)辦理不動產糾紛調處，疏解糾紛訟源

遴聘專業及公正人士，設置不動產糾紛調處委員會，解決不動產糾紛事宜；積極宣導民眾透過不動產糾紛調處，解決共有土地紛爭，提高共有土地利用效能，並疏減訟源。111 年 7 月至 12 月共完成調處 3 件不動產糾紛調處案件。

(四)擴大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，並將信託登記案件影像資料載入地政系統，民眾申請地籍歷史資料、信託專簿，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。111 年 7 月至 12 月受理線上調閱共 2,216 件，18,294 張。

(五)地籍圖資共享，落實無紙化政策目標

開發「高雄市地籍圖資查詢系統」，結合市府「單一簽入」功能，落實各機關就地籍資料查詢內部稽核工作，有效規範管理地籍資料之查詢利用，府內各連線機關於執行業務審閱地籍資料時，免再要求民眾檢附地籍謄本；本系統計有 120 機關 2,549 使用者，111 年 7 至 12 月總計查詢 822,840 筆，有效落實電子化政府之無紙化及地籍謄本減量目標。

二、測量業務

(一)推動三維地籍建物整合建置作業，邁向 3D 智慧城市

配合國家政策「邁向 3D 智慧國土－國家底圖空間資料基礎建設計畫」，辦理新成屋建號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圖資，截至 12 月底，本市已完成新成屋建置 20,028 筆建號、既有成屋建置 216,694 筆建號。

(二)積極辦理土地複丈及建物測量，確保民眾財產權益

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，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。111 年 7 至 12 月計受理土地複丈案件共 10,402 件、22,699 筆；建物測量案件共 11,880 件、12,831 筆；地籍圖謄本及建物測量成果圖謄本共 32,577 件、45,508 張。

(三)辦理全市加密控制測量及補建全市控制點

本局及所屬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，以釐正地籍，杜絕經界糾紛。本市 111 年 7 月至 12 月完成圖根點補建共計 857 點，新設加密控制點 87 點，有效提升測量精度。

(四)積極辦理三圖合一作業提升圖籍品質

為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，透過實測方式解決圖地不符情形，提高土地複丈成果品質。本局 111 年度辦理鳳山、仁武、岡山、楠梓、苓雅、前鎮、三民等 7 個行政區，共計 11 個地段的三圖合一作業，約 22,225 筆土地。112 年預計辦理鳳山、仁武、岡山、田寮、鼓山、苓雅、前鎮、楠梓、三民等區，共約 23,741 筆土地。將地籍圖與都市計畫圖、地形圖、正射影像套疊整合，提供本府各局處使用，落實電子化政府目標。

(五)辦理地籍圖重測釐整經界

藉由辦理地籍圖重測，有效釐整經界，保障民眾財產權益，本局 111 年度地籍圖重測計畫經內政部核定辦理面積計 2,169 公頃、8,247 筆土地及自籌經費辦理面積計 44 公頃、96 筆，實際完成面積 2,170 公頃、8,293 筆土地，重測區範圍涵蓋岡山、燕巢、茄萣、湖內、田寮、內門及六龜等 7 行政區；112 年預計辦理燕巢、美濃、田寮、杉林等區共約 1,784 公頃、8,947 筆土地。

(六)賡續辦理都市計畫土地逕為分割作業

本局賡續辦理都市計畫土地逕為分割作業，自 111 年 7 月至 12 月底辦理計 87 件、804 筆逕為分割作業，以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。

(七)精進行動地籍圖資定位系統縮短行政流程

本局為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，提高行政效能及為民服務品質，建置「土地公隨你行－雲端地籍行動網」行動地籍圖資定位系統。截至 111 年 12 月底止已有 118 個機關或單位申請，合計安裝 814 部平板電腦。

### 三、地價業務

#### (一)審慎辦理公告土地現值調整，反映不動產市場動態

112 年公告土地現值經本市地價及標準地價評議委員會於 111 年 12 月 20 日評議通過，全市平均調幅為 3.38%。公告土地現值調整除反映不動產市場動態及市政建設成果外，亦須考量全市地價均衡及稅負公平，調整作業均經本局及所屬地政事務所依地價調查估計規則規定，實地勘查、積極蒐集交易案例及審慎檢討地價區段合理性，並參考說明會民眾意見審慎辦理，111 年 7 月至 12 月計調查買賣及收益實例 2,838 件（3,843 筆），檢討地價區段 11,037 個及校核宗地地價 477,370 筆。

#### (二)積極辦理實價登錄業務，維護不動產揭露資訊正確

為確保實價登錄成交資訊正確性，持續加強宣導申報方式，並積極辦理申報案件查核作業。統計 111 年 7 至 12 月間，本市不動產實際資訊申報登錄件數計 2 萬 7,675 件，揭露件數計為 2 萬 6,978 件，揭露率為 97.48%。另就已申報實價登錄案件進行抽查作業，計 1,976 件，對申報不實之違失情形均按規定進行查處。持續優化「高雄實價網」功能，提供交易熱區分布、價量分析功能，增加多元便捷的查詢管道，促進不動產交易資訊透明化。

#### (三)辦理都市地區地價指數查編，提供民眾地價資訊

本市第 59 期地價總指數較上期上漲 1.92%，係以行政區為單位，按都市計畫地區使用分區住宅、商業及工業區，分別選取高中低三個地價等級之中價位區段，蒐集 111 年 4 月 1 日至 9 月 30 日之買賣實例資料，查估基準日 9 月 30 日之區段地價，作為內政部發布地價指數之依據。各分區情形分述如下：

- 1.住宅區上漲 2.01%，因捷運紅線延伸線及輕軌等公共設施建設效益及生活機能良好，居住寧適性高，自住需求持續提升，新建成屋及中古屋交易穩定，地價上漲。
- 2.商業區上漲 1.66%，亞洲新灣區投資建設發展效益、交通便捷及商場貫連集聚，吸引商家進駐，帶動消費人潮，地價上漲。
- 3.工業區上漲 2.05%，因政策推動科技廠商擴廠需求增加，然土地供給有限，地價上漲。

(四)土地徵收補償市價查估提評，作為用地補償價額基準

111年7至12月間，配合府內水利局、工務局等需地機關工程用地取得所需，依法定實例蒐集期間蒐集適當實例，辦理估價基準日為111年9月1日之土地徵收補償市價查估作業，於同年12月9日提請本市地價及標準地價評議委員會評議完成計7案，提供需地機關報送112年徵收計畫計算徵收補償價額之基準。

四、地權業務

(一)落實查核機制，督導租佃業務

定期每半年查核本市各區公所耕地三七五租佃業務，截至111年12月底本市登記有案之私有耕地三七五租約共778件、土地1,525筆、總面積約265.28公頃。111年7至12月租約異動登記43件、其中租約終止登記15件。

(二)調處租佃爭議，維護業佃權益

- 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，111年7至12月各區公所未召開租佃調解會議。
- 2.111年7至12月府耕地租佃委員會計召開1場會議，調處租佃爭議案件2案，調處結果1案成立，1案不成立移送法院審理。

(三)強化市有耕地管理，因應疫情減收租金

- 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111年12月地政局經管之市有耕地計853筆、面積約401.29公頃，三七五租約335件，90.05公頃，一般租約147件，57.26公頃。
- 2.因應疫情紓困，111年度市有耕地租金減收3成。

(四)核處外國人依法取得土地權利

- 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。
- 2.111年7至12月依法核準備查外國人購置及移轉土地權利共69件，其中核准外國人取得所有權案件計36件、土地46筆、建物37棟（戶）；核准移轉所有權案件33件、土地42筆、建物35棟（戶）。

(五)依法辦理大陸地區人民取得、移轉不動產物權

- 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.經內政部許可大陸地區人民取得（不含設定或移轉）不動產物權，共計157件，111年7至12月許可取得不動產物權登記案件共計2件、土地1筆、建物2棟（戶）；許可移轉不動產物權登記案件共計1件、土地

2筆、建物2棟（戶）。

#### 五、不動產經紀業務

##### (一)落實專業證照管理，輔導合法取締非法

- 1.截至 111 年 12 月底，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 972 家，設立備查執業 851 家，核發不動產經紀人證書 1,277 張。
- 2.111 年 7 至 12 月共實地查核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。

##### (二)適時協調消費爭議，保障消費者權益

為兼顧防疫及保障消費者權益，本局對消費爭議案件適時主動以電話分別向雙方當事人協商討論，並促請業者妥適處理。111 年 7 至 12 月協處消費爭議申訴案計 43 件，其中 19 件達成和解，積極化解消費糾紛，保護消費者權益。

##### (三)精進預售屋備查新制，中央地方聯合稽查

- 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 111 年 12 月申報備查共計 301 件，經本局審核後，已辦竣備查者共計 257 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。

##### (四)宣導不動產交易安全，多管齊下

- 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。
- 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)辦理非都市土地使用編定，促進土地合理利用

- 1.本市依據區域計畫法及非都市土地使用管制規則等相關規定於民國 65 年 6 月 1 日公告編定，至 111 年 12 月底，本市公告編定之非都市土地總計 415,929 筆、面積約 243,218 公頃。

- 2.配合土地合理利用辦理編定異動，統計 111 年下半年辦理編定案計 137 件、土地 599 筆，其中變更編定案 61 件、土地 172 筆，更正編定案 23 件、土地 44 筆，補註用地別案 19 件、土地 38 筆，註銷編定案 2 件、土地 30 筆，徵收一併變更編定案 17 件、土地 263 筆，撥用一併變更編定案 15 件、土地 52 筆。
- 3.另 111 年辦理第一次劃定計 41 案、土地 679 筆，使用分區更正計 43 案、土地 125 筆。

(二)落實非都市土地使用管制，維護土地資源永續

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及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，111 年下半年本市非都市土地違規裁罰案共 223 件、土地 351 筆。

(三)執行國土功能分區圖劃設，落實本市國土規劃

- 1.依據國土計畫法，第一階段之全國國土計畫業於 107 年 4 月 30 日實施，第二階段之本市國土計畫亦於 110 年 4 月 30 日實施，第三階段之本市國土功能分區圖應於 114 年 4 月 30 日前公告，屆時國土計畫法全面實施，取代現行區域計畫法。
- 2.本局委外繪製完成之本市國土功能分區圖草案、土地清冊電子檔及繪製說明書等，自 111 年 12 月 26 日至 112 年 2 月 18 日於本局及所屬各地政事務所、本市各區公所公開展覽，並於期間舉辦 23 場公聽會，另為宣導及方便民眾查詢，印製宣導摺頁分送各區公所、本局所屬各地政事務所及相關公會，並於高雄地籍圖資服務網建置電腦版及手機版國土功能分區圖查詢功能，及於本局網站新增本市國土功能分區圖繪製作業網頁專區供民眾查詢或下載國土計畫相關規定。
- 3.此外，內政部營建署另補助市府原民會辦理原民地區部落國土功能分區圖劃設作業，因此，除本市 3 原民區外，本局將於完成國土功能分區圖修正作業及民眾意見回復表及參採情形後，依規定提送本市國土計畫審議會審議。

七、土地徵收、撥用業務

(一)協助取得各項公益事業建設用地

- 1.土地徵收：就內政部核准徵收本市土地之案件，辦理徵收公告、發放補償費、產權移轉登記等作業，協助府內外各需地機關取得各項公益事業建設需用之私有土地。111 年 7 月至 12 月內政部核准徵收案件 3 件、24 筆、合計面積 0.144517 公頃。



2.公地撥用：就行政院核准撥用本市土地之案件，囑辦管理機關變更登記或所有權移轉登記，協助府內外各需地機關取得各項公益事業建設需用之公有土地。111年7月至12月辦理公地撥用案件計31件、227筆、合計面積10.266881公頃。

(二)清理屆15年徵收補償費保管款

自89年起本府設立土地徵收補償費保管專戶，保管未受領之徵收補償費，依法規定自保管通知送達之日起逾15年未領取者歸屬國庫。截至111年12月保管屆滿15年者計有1,920件，目前已清理1,887件，清理率達98%，為確保應受補償人或其繼承人權益，對於送達效力有疑慮者，已重新通知計1,185件，前來領取635件，效益達54%。

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，111年度辦理開發中土地約824公頃，含27處公辦重劃區，面積約315公頃及4處區段徵收區，面積約509公頃，開發後可提供優質建築用地約515公頃、無償取得道路、公園等公共設施用地面積約309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27期，土地面積合計約130公頃，開發完成後，市府可無償取得約43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114年12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，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。已於 112 年 2 月 4 日完成全區土地點交作業。

(3)第 90 期市地重劃區（特貿 7C）

本重劃區位於前鎮區，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。全區已完成土地標示變更登記，後續俟工程完竣（預計 112 年 4 月底）再行通知地主辦理點交。第 90 期（其餘部分）、94 期及 95 期重劃區則併同設計及發包，110 年 2 月 1 日開工，工期 637 日曆天，預定 112 年 4 月底竣工。

(4)第 94 期市地重劃區（特貿 5A）

本重劃區位於前鎮區，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 637 日曆天，預定 112 年 4 月底竣工。

(5)第 95 期市地重劃區（特貿 4B）

本重劃區位於前鎮區，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。已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 637 日曆天，預定 112 年 4 月底竣工。

2.第 71 期市地重劃區（高雄車站及站東地區）

本重劃區位於三民區，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 8.7680 公頃。區內園道工程委由本府工務局辦理，重劃後可建築土地共 76 筆，截至 111 年 12 月底已點交 61 筆土地，餘陸續辦理點交。

3.第 72 期市地重劃區

本重劃區位於楠梓區，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。區內有關台糖公司在地下掩埋廢棄物未清除前，不同意土地分配結果乙案，刻正由台糖公司、環保局、都發局研議變更都市計畫方案中。

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，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 2 日完成土

地分配結果公告確定在案。111 年 4 月 19 日辦竣重劃後土地登記。於 111 年 7 月起配合工程進度辦理土地點交。重劃工程 109 年 2 月 19 日開工，工期 794 工作天，目前第一、二期工區已完工待驗收。

5.第 85 期重劃區（鳳山車站）

本重劃區位於鳳山區，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。重劃工程則分 3 階段施工，第 2、3 階段皆已施作完成，僅剩第 1 階段陳宅未拆除，另約 160 公尺長 15 公尺寬計畫道路因陳宅抵觸致無法施作經變更契約予以減作，其餘可施作部分業於 110 年 8 月 20 日竣工，111 年 3 月 30 日驗收合格。土地分配異議案經調處後尚餘 2 案仍在處理中，已完成 92 筆土地標示變更登記，目前陸續辦理土地點交。

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 12.4036 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。本區可建築土地已於 112 年 1 月全數點交完畢。

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 36.1064 公頃，開發後可提供建築用地約 28.4039 公頃，無償取得公共設施用地約 6.6386 公頃，及河川區面積約 1.0639 公頃。本區因需提報環境影響評估及水土保持計畫審查，需調整配置，刻進行檢討都市計畫變更作業。

8.第 92 期仁武區仁新市地重劃區

本重劃區位於仁武區，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。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，並已陸續辦理土地點交作業。截至 112 年 1 月底，已完成 43 筆土地點交。重劃工程 108 年 7 月 11 日開工，111 年 3 月 28 日竣工，已於 111 年 10 月 14 日驗收完成。

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。本區刻正辦理土地分配作業，重劃工程於 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，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。重劃工程於 111 年 3 月 31 日開工，現因台電公司既有電箱牴觸本工程部分側溝施作及道路刨鋪等相關工項，故於 112 年 1 月 13 日起辦理停工，俟台電公司電箱遷改完成後，辦理後續復工作業。

11.第 98 期鳥松商 12 市地重劃區

本重劃區位於本市鳥松區，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。目前辦理地上物查估補償作業，工程採購於 111 年 5 月 25 日決標，112 年 1 月 31 日開工，預計 112 年 4 月 30 日完工。

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。重劃工程 110 年 4 月 14 日開工，110 年 12 月 21 日竣工，並於 111 年 6 月 17 日驗收完成。重劃後建築土地共 21 筆，截至 112 年 2 月已點交 19 筆，尚有 1 筆異議土地、1 筆抵費地未辦理點交。

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。重劃工程於 110 年 12 月 24 日開工，刻正辦理工程施工、地價查估、地上物查估補償及拆遷作業。

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。重劃工程於 111 年 12 月 1 日開工，目前辦理區內假設工程及側溝作業。

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。重劃工程已於 111 年 9 月開工，總工期 490 日曆天，刻正辦理重劃前後地價查估作業及工程施工。

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。重劃計畫書於 112 年 1 月 10 日起公告自至 112 年 2 月 9 日止，共計 30 天，並於 112 年 1 月 16 日召開土地所有權人說明會，目前辦理重劃工程規劃設計中。

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。考量土地所有權人陳情反對重劃並有向市府申請公共設施用地多目標使用，後續將持續與土地所有權人溝通協調。

18.第 105 期市地重劃區（鳳山區公用 2、市 33 及市 36）

本重劃區總面積約 0.8799 公頃，開發後可提供建築用地約 0.5708 公頃，公共設施用地約 0.3091 公頃。111 年 2 月 17 日勘定重劃範圍，111 年 4 月 14 日召開土地所有權人座談會，內政部於 112 年 2 月 13 日召開重劃計畫書審查會議，決議修正後通過，後續依審查意見修正重劃計畫書後送內政部核定。

19.第 106 期市地重劃區（仁武區澄特公 6）

本重劃區總面積約 1.72 公頃，開發後可提供建築用地約 1.13 公頃，公共設施用地約 0.59 公頃。111 年 4 月 11 日勘定重劃範圍，111 年 7 月 25 日召開土地所有權人座談會，內政部 112 年 2 月 13 日召開重劃計畫書審查會議，原則預審通過，待完成都市計畫公告發布實施程序後，將再報部正式核定。

20.第 107 期市地重劃區（三民區龍德新路）

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。111 年 10 月 12 日勘定重劃範圍，111 年 11 月 2 日召開土地所有權人座談會，刻正研擬重劃計畫書報內政部審議。

21.燕巢附 3 市地重劃區

本重劃區總面積約 18.7774 公頃，開發後可提供建築用地約 11.2664 公頃，公共設施用地約 7.5110 公頃。為確認邊界土地，市府都發局 111 年 11 月 17 日召開「確認燕巢區安東段 843、844-1、850-1、907-5、907-6、907-7、876-12、914-1 及 915-3 地號等 9 筆土地是否位屬整體開發範圍及相關土地資訊確認」研商會議，已獲致結論確認該邊界範圍，刻正辦理意願調查前置作業。

22.大寮區市 4、兒 8 市地重劃區

本重劃區總面積約 0.4205 公頃，開發後可提供建築用地約 0.2809 公

頃，公共設施用地約 0.1396 公頃，刻正辦理市地重劃啟動前置作業中。

23.左營區崇實、自助及勵志新村一帶市地重劃區

本重劃區總面積約 20.0992 公頃，開發後可提供建築用地約 13.4236 公頃，公共設施用地約 6.6756 公頃。112 年 2 月 8 日勘定重劃範圍，刻由都發局辦理都市計畫補公展作業中。

24.獎勵民間自辦市地重劃

目前辦理中自辦市地重劃計有第 45、46、50、55、56、59、60、63、66、67、68、71、73、74、76、77、81、82、83、84、85、86、87、88、89 期及鳳山國泰、林園苦苓腳等 27 處，總面積約 129.7027 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，故重新檢討都市計畫配置，業經 111 年 2 月 23 日市都委會第 99 次大會審議通過，並於 111 年 7 月 25 日召開內政部都委會第一次專案小組聽取簡報，目前刻正辦理土地所有權人參與區段徵收意願問卷調查作業中，俟完成區段徵收公益性、必要性評估報告後，再向內政部土徵審議小組報告其公益性、必要性。

2.前鎮區第 205 兵工廠區段徵收區

本開發區位於前鎮區，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。本案刻正辦理軍備局公有土地作價作業，截至 112 年 1 月止，已撥付軍備局作價款約 202.37 億，佔軍備局總作價金額約 57.76%，已移轉土地面積佔軍備局土地總面積約 58.77%。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 112 年 8 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）。本府為加速辦理後續第 205 兵工廠區段徵收相關作業，於 111 年 11 月 18 日與第 205 廠簽訂「針對 205 兵工廠土壤及地下水污染場址改善工作行政契約書」，後續由本府比照高煉廠整治案，採「委託總顧問技術服務（勞務採購）」及「整治工作（勞務採購）」之招標模式，目標於 115

年 6 月完成整治，期大幅縮短整治期程。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。本案評定區段徵收後地價擬委託專業估價師廠商辦理，刻正辦理招標作業準備。並規劃抵價地分配街廓及段名命名等抵價地分配相關作業。

3.城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收

本開發區位於前金區及鹽埕區，屬跨區區段徵收區，總面積約為 1.5080 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 0.3077 公頃。區段徵收計畫書於 111 年 8 月 15 日公告期滿，地價補償部分已完成法定發放或存入保管專戶程序。有關國市有土地交換部分，國有財產署刻正辦理估價，俟國有財產署總署估價委員會審議通過後，市府預計於 112 年 3 月間辦理財審會，財審會通過後將由國有財產署簽奉交換國市有土地，預定於同年 4 月辦理登記事宜。

(三)高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案

本開發區位於岡山區、橋頭區及燕巢區，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。已完成全區私有土地囑託登記予內政部營建署，並已於 111 年 5 月協助內政部營建署辦竣工廠安置配售作業。112 年 1 月 10 日完成全區土地分配作業。

(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，並規劃簽訂協議價購同意書等相關作業流程，將配合遷村進度積極推動。市府與經濟部於 112 年 2 月 11 日在大林蒲當地舉辦「大林蒲遷村安置計畫書（草案）說明會」第四場說明會，針對民眾新提出之意見，市府與經濟部再為研議。

(五)農地重劃區農水路改善工程

1.111 年農委會補助本市農地重劃區緊急農水路改善計畫，111 年 4 月 11 日核准經費約 3,585 萬元，111 年 4 月 18 日會同農委會現勘，111 年 4 月 26 日核定第一梯次 30 條農路改善，經費約 2,134 萬元；111 年 7 月 19 日辦理第二梯次現勘，111 年 7 月 29 日核定第二梯次 28 條農路改善，經費約 1,233 萬元。

2.111 年度公務預算部分：編列 7,000 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 110 年 9 月 30 日簽准，並撥付 1,153 萬元予 13 區公所執行，本局自行辦理 5,097 萬元，總計施作 111 農路改

善工作，另農委會補助款之配合款匡列 750 萬元。

(六)嚴謹督導並覈實驗收，確保人員安全及工程品質

- 1.為確保開發區工程品質，依工程督導作業規定每 2 月至少安排督導人員前往各工地進行工程督導，111 年 7 至 12 月計督導 15 次，對施工結果之優缺點予以詳細記載，缺失項目限期改善，針對職業安全之缺失可立即改善者要求承攬廠商立即改善，以確保人員安全及施工品質；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，由本局邀集內政部土地重劃工程處及各工程主管機關，並聘請專家學者辦理工程查核。
- 2.已竣工之工程，則依據竣工圖說及契約規定覈實驗收；又為配合開發區內相關地上物拆除或維護開發區環境整潔，111 年 7 至 12 月辦理「高雄市 109~113、111~112 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 82 件次；另自辦市地重劃工程則由本局邀集各工程主管機關於工程竣工後至現場辦理接管。

(七)土地標售、平均地權基金管理及支援市政建設

- 1.定期標售開發區土地，標售價款優先抵付重劃負擔總費用，盈餘可增添市政建設並做為未來開發資金  
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。111 年 1 月至 12 月辦理土地標售 2 次，售出 18 筆土地，標售金額 36 億 4,012 萬元。
- 2.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，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、土地相關資訊、預約選地等功能，標售相關所需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，除透過發佈新聞稿介紹標售土地外，本局亦運用各式平面媒體及電子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，以及製作宣導短片行銷開發成果及標售土地。另亦於大型活動現場製作宣導布條及分發待標售土



地相關資訊，標售期間也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，積極增加土地標售可見度，土地標售成果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，運用開發區盈餘，支援重劃區或區段徵收區之公共建設，以促進地方發展，自 111 年 7 月至 112 年 1 月底止，實際動支平均地權基金總計約 2.69 億元。

九、地政資訊業務

(一)維運及推廣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 111 年 7 月至 12 月網路營收攤分金額逾新台幣 4,045 萬元，其中電子謄本系統共計受理申請 93 萬 4,258 件、核發謄本張數 200 萬 5,789 張；電傳系統共計受理申請查詢地籍資料約 152 萬筆。

(二)擴展地理圖資整合及加值應用作業

- 1.辦理地理資料倉儲系統暨共通平台功能擴充，111 年下半年完成 GIS 共通應用平台等系統功能擴充，擴展高雄地籍圖資網功能並建置國土功能分區成果圖查詢網等作業。
- 2.辦理多目標地籍圖立體圖資建置，111 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 3 萬個建號（6,400 棟）之三維地籍建物產權模型。

(三)擴展地政及土地開發資訊應用作業

- 1.地政資訊業務 111 年獲內政部全國地政資訊業務考評特優。
- 2.辦理地政及土地開發相關系統擴充建置，111 年下半年完成高雄實價網、個人化地政服務網站行動版等系統功能增修作業並建置簡易填寫送件資料服務。
- 3.持續辦理本局暨所屬機關全球資訊網站功能增修作業，擴充網站對外服

務功能並提升網站管理與強化網站資訊內容，提供資訊查詢及業務申辦等網路優質服務。

4.111 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，完成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。

5. 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。

#### 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、96、97、100、102、105…等期市地重劃區。
- 三、積極辦理高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案之抵價地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強化市政發展。
- 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、辦理地籍清理，保障民眾權益；推展不動產移轉一站式服務跨機關介接整合，精進簡政便民服務。
- 八、持續推動圖籍整合及地籍圖重測，加速釐整地籍，促進本市地籍圖資全面數位化目標。
- 九、密切注意本市重大建設，蒐集影響地價因素，考量稅賦公平及民眾稅負能力，審慎辦理公告土地現值及公告地價調整；積極辦理不動產實價登錄宣導及查核，維護交易資訊透明化與正確性，並強化資訊創新加值運用。
- 十、推動網路申辦土地登記案件及優化智慧地所服務，擴大跨縣市跨所收辦登記項目，提升便民服務效能。
- 十一、活化公產耕地之使用管理，調處租佃爭議及維護業佃權益；審慎核處外國人及大陸人依法購置及移轉不動產。
- 十二、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。
- 十三、辦理非都市土地使用編定公告及實施管制，繪製本市國土功能分區圖及提送審議。
- 十四、配合辦理土地徵收及公地撥用作業，加速推動本市各項公共建設；積極清

理屆期徵收補償費保管款，確保民眾權益。

十五、擴展地政暨土地開發系統功能及數位地政與地政電子商務服務，精進地政資訊安全管理，提供便捷且安全之地政資訊服務。

十六、擴增三維地籍建物圖資及發展多目標三維地籍建物應用平台與地理資訊資料倉儲暨共通平台，以支接地政及土地開發作業。

#### 肆、結語

為因應本市發展，本局暨所屬同仁持續秉持專業熱情之態度，精進各項地政管理與土地開發業務，並配合市府政策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等開發案，及促進不動產交易安全、資訊透明等工作。現於各位議員女士、先生匡督策勵下，雖已有些成果，但當下尚有諸多挑戰，更要在地深耕、精益求精，為民眾守護權益，提供優質服務，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