

## 二十八、高雄市政府地政局業務報告

日期：112 年 11 月 2 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 2 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，及愛河最後一哩路、亞洲新灣區等市地重劃業務，並全力配合中央辦理大林蒲遷村案；在地籍及測量方面，推動不動產移轉一站式服務、數位櫃檯網路申辦不動產登記 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及重新規定地價作業，反映不動產市場動態，推動實價登錄新制及提高查核比例；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；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，協助取得各項公共設施用地，確保徵收補償費保管款受領權益；地政資訊方面，行銷及維運地政電子商務網路服務，促進地理圖資整合及增值應用作業。

茲就 112 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)推動跨域合作，提供優質地政服務

持續精進智慧科技導入地政服務，跨轄區、跨縣市申辦不動產登記及複丈業務，數位櫃臺 e 化免臨櫃，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。截至 112 年 6 月底止，本市已登記土地計 1,492,633 筆，面積 287,573 公頃，建物 1,067,841 棟，面積 1 億 9,673 萬 7,609 平方公尺。112 年 1 月至 6 月本市各地政事務所受理民眾申辦土地、建物登記 142,881 件、442,901 筆棟，各類案件透過資訊化作業程序，依限迅速辦結，提升服務效能。

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、舉辦地政士申辦競賽活動及教育訓練等多元方式推動，積極宣導實有成效，112 年 1 月至 6 月本市各地政事務所受理申辦 236 件。

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，精進地政資訊作業系統，從單一地所轄區服務擴大至同一縣市跨所服務，進而延伸至跨縣市之跨域服務，提供更優質便捷服務。112 年 1 月至 6 月受理跨所申辦案件共計 64,429 件、跨縣市申辦案件共計 2,085 件。

3.推廣「土地登記線上聲明」措施：

土地登記之義務人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。舉辦 2 場高雄市地政士公會會員教育訓練，公私協力合作加強推動，112 年 1 月至 6 月本市各地政事務所受理申辦 310 件。

(二)強化地籍管理，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，截至 112 年 6 月底共計標脫 154 筆土地，總標出金額為新台幣 3 億 6,803 萬 8,972 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 112 年 1 月至 6 月主動通知辦理繼承登記件數 5,711 件，土地共計 15,464 筆、建物 3,926 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，112 年列冊管理土地 2,165 筆、建物 238 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、配偶贈與、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。112 年 1 月至 6 月共受理 3,329 人申請。

4.跨所核發地籍歷史資料，維護不動產交易安全

運用資訊技術掃描建檔地籍原始簿冊、地政專簿（信託、共有物使用管理、土地使用收益限制約定），開放線上調閱影像服務，民眾至本市任一地政事務所即可申請跨所核發歷史資料、地政專簿，採電腦化核發作業，隨到隨辦，能便捷地獲得交易標的完整之地政資訊，以保障交易安全。112 年 1 月至 6 月受理線上調閱共 2,064 件，16,896 張。

(三)推動訴外爭議解決機制，疏解不動產糾紛訟源

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。112 年 1 月至 6 月共完成調處 3 件不動產糾紛調處案件。

(四)地籍圖資跨機關運用，落實謄本減量政策目標

開發「高雄市地籍圖資查詢系統」，結合市府「單一簽入」平台，提供府內機關於執行業務時連結審閱地籍資料，免再要求民眾檢附地籍謄本；由各機關定期查報內部稽核結果，有效規範管理地籍資料之查詢利用；本系統截至 112 年 6 月底計有 118 機關 2,606 使用者，112 年 1 月至 6 月總計查詢 815,195 筆。

(五)健全地政士管理，輔導業必歸會

1.截至 112 年 6 月底，本市開業地政士人數計 1,166 人，已加入公會執業者 1,150 人。

2.112 年 1 月至 6 月共實地查核地政士執行業務情形計 103 人次，落實人必歸業、業必歸會規定；另積極輔導地政士加入公會依法執業，以維護

不動產交易安全。

(六)優化「高雄房地產億年旺網站」功能

「高雄房地產億年旺網站」為本局開發之不動產專業入口網，因應社會經濟環境變遷，不斷精進網站功能，提供民眾、媒體及不動產業者更專業、更多元的地政資訊，並優化各項不動產統計功能及新增買賣、建物所有權第一次登記性別統計、建物第一次登記後移轉統計分析，自 112 年 1 月至 6 月底止，累計 17,646 使用人次。

二、測量業務

(一)審慎辦理土地複丈及建物測量

本局暨所屬地政事務所於 112 年 1 月至 6 月受理民眾申請土地複丈案件計 9,840 件、21,472 筆；建物測量案件計 11,073 件、11,185 筆；地籍圖謄本及建物測量成果圖謄本計 25,610 件、37,139 張。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。

(二)積極辦理全市加密控制測量及補建全市控制點

為釐正地籍，杜絕經界糾紛，並有效提升測量精度，本市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。本局 112 年 1 月至 6 月底止共新設加密控制點計 48 點，補建圖根點計 120 點。

(三)落實辦理地籍圖重測

112 年度地籍圖重測計畫經內政部核定辦理面積約 1,784 公頃、8,947 筆土地，重測區範圍涵蓋岡山、燕巢、茄荳、湖內、田寮、內門及六龜等 7 行政區。藉由辦理地籍圖重測，有效釐整經界，保障民眾財產權益。

(四)持續推動三圖合一作業

112 年本市辦理鼓山、楠梓、苓雅、前鎮、三民等 5 個行政區，共計 9 個地段的三圖合一作業，約 12,961 筆土地。113 年預計辦理鼓山、楠梓、苓雅、前鎮、三民等區，共約 12,818 筆土地。透過現況測量方式，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，以解決圖簿不符情形，提高土地複丈成果品質並落實電子化政府目標。

(五)擴大推動三維地籍建物整合建置作業

本市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，積極配合「邁向 3D 智慧國土-國家底圖空間資料基礎建設計畫」。本市 112 年 1 月至 6 月已完成新成屋建置 9,229 筆建號、既有成屋建置 142,941 筆建號。

(六)推動都更權利變換建物測量預審便民措施

自 112 年 6 月 1 日起，本局推動「都市更新權利變換建物第一次測量預先

審查」便民措施，未來「都更權利變換案」可提前在建物屋頂板勘驗完成，取得使用執照前，就向轄區地政事務所申請建物測量預先審查，可協助實施都更者提早釐正權利變換計畫內容，節省作業流程。

(七)協助查詢建物套繪管制加速流程

為加速土地複丈案件，自 112 年 7 月 10 日起，本局已開發建管圖資介接系統，可使用工務局提供之資料查詢土地是否有套繪管制，節省民眾申請法定空地（套繪管制）查詢時程，縮短行政流程，提升為民服務品質。

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作業

為合理反應整體房地產景氣及稅賦公平性，112 年公告土地現值全市平均調幅為 3.38%。本年度將辦理 113 年公告土地現值調整及重新規定地價作業，本局督同所屬地政事務所，積極調查實例及檢討地價區段，112 年 1 月至 6 月調查買賣及收益實例計 3,093 件、4,061 筆及檢討地價區段 8,811 個，後續將視社會經濟情勢、房地產市場動態，考量稅賦公平及民眾稅負能力審慎調整。

(二)辦理徵收補償市價查估作業，協助市政建設用地取得

為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；112 年 1 月至 6 月辦理土地徵收補償市價查估計 5 案（估價基準日 112 年 3 月 1 日）、另為適法處分重新查估計 1 案（估價基準日 107 年 3 月 1 日）以及市價變動幅度查估計 6 案（5 個作業分區），俾供如期如質取得市政建設用地。

(三)確保實價登錄資訊正確性，積極辦理查核作業

112 年 1 月至 6 月本市不動產買賣成交案件實價登錄申報件數計 20,487 件，揭露件數計為 20,040 件，揭露率為 97.82%；不動產預售屋買賣成交實價登錄申報件數計 4,441 件，揭露件數計為 4,393 件，揭露率為 98.92%。為確保實價登錄資訊正確性，積極辦理查核作業，112 年上半年整體查核件數為 4,030 件，查核比率達 14.4%。

(四)提供實價登錄多元查詢服務，導入 3D 圖資查詢服務

為提升實價登錄應用服務效能，於「高雄實價網」新增 6,090 個社區大樓房價分析及比價功能，並導入 3D 立體圖資查詢服務，能精準定位標的所在立體空間位置，由平面資訊進化為三維立體空間展現，現已建置 74,000 戶 3D 建物產權模型，大幅擴增實價登錄資訊應用效益，提升不動產交易資訊透明度。

(五)查編都市地區地價指數，掌握地價動態

本市第 60 期都市地區地價指數總指數較上期上漲 0.75%。由於各項重大建設陸續到位，輕軌及鐵路地下化等交通路網串連各生活圈，居住環境品質提升；大型車站及捷運各場站周邊商業活動穩定、開發投資案陸續推動；另大型產業園區開發及周邊交通建設陸續完工，致本市住宅區、商業區及工業區地價指數分別較上期微幅上漲 0.75%、0.78%及 0.62%。

#### 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 112 年 6 月底本市登記有案之私有耕地三七五租約共 767 件、土地 1,511 筆、總面積約 263.25 公頃。112 年 1 月至 6 月租約異動登記 72 件、其中租約終止登記 11 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，化解爭議維護租佃雙方權益，112 年 1 月至 6 月各區公所召開 4 場租佃爭議調解會議，調解爭議案件 5 案，調解結果 2 案成立、3 案不成立移本府租佃委員會進行調處。
- 2.112 年 1 月至 6 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 2 案均不成立移送法院審理。

##### (三)強化市有耕地管理，維護公產權利

- 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 112 年 6 月本局經管之市有耕地計 833 筆、面積約 397.67 公頃，三七五租約 334 件，90.89 公頃，一般租約 144 件，54.63 公頃。
- 2.積極清查市有耕地，並委託各區公所協助辦理租約土地違規使用或市有耕地遭占用之通報、環境整理、定期巡查等事項，以收就近管理之效，確保市有財產權益，截至 112 年 6 月累計巡查 309 筆。

##### (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。
- 2.112 年 1 月至 6 月依法核準備查外國人購置及移轉土地權利共 80 件，其中核准外國人取得所有權案件計 39 件、土地 43 筆、建物 37 棟（戶）；核准移轉所有權案件 41 件、土地 42 筆、建物 39 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，112 年 1 月至 6 月許可取得不動產物權登記案件共計 0 件；許可移轉不動產物權登記案件共計 2 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 112 年 6 月底，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 995 家，設立備查執業 873 家，核發不動產經紀人證書 1,322 張。
- 2.112 年 1 月至 6 月共實地查核不動產經紀業執行業務情形計 115 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。112 年 1 月至 6 月協處消費爭議申訴案計 39 件，其中 21 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，加強辦理聯合稽查

- 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 112 年 6 月申報備查共計 460 件，經本局審核後，已辦竣備查者共計 391 件。
- 2.推出買賣定型化契約備查預檢服務，大幅縮短契約正式備查所需時間，截至目前已受理 3 案。
- 3.配合中央政策，積極辦理本市預售屋實地聯合稽查作業，今年度已辦理 12 場，將持續加強辦理，以確保消費者權益、減少糾紛。

##### (四)配合平均地權條例新制宣導不動產交易安全多管齊下

- 1.為健全不動產市場發展，同時宣導平均地權條例新制與預售屋買賣交易，本局網站「不動產交易專區」內建置「平均地權條例修法專區」與「預售屋專區」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；另透過適當場合，設攤宣導民眾正確之不動產交易知識，以避開交易陷阱。

#### 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 112 年 6 月底，本市編定公告之非都市土地總計 418,731 筆、面積約 243,337 公頃。

- 2.112 年度上半年編定案共 102 件（土地 325 筆），其中變更編定案 47 件（土地 94 筆）、更正編定案 25 件（土地 56 筆）、補註用地別案 12 件（土地 15 筆）、註銷編定案 1 件（土地 2 筆）、徵收一併變更編定案 13 件（土地 141 筆）、撥用一併變更編定案 4 件（土地 17 筆）。

(二)落實非都市土地使用管制，維護土地資源永續

- 1.依據區域計畫法規定，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。

- 2.112 年度上半年本市非都市土地違規裁罰案共 221 件（土地 363 筆、面積約 38 公頃），罰鍰金額共新台幣 1,692 萬元整。

(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.本局已於 112 年 8 月 9 日將法定書圖文件依規定提送本市國土計畫審議會審議，另市府原民會辦理 3 原民地區部落國土功能分區圖劃設作業刻正辦理中。

七、土地徵收、撥用業務

(一)配合公共建設，協助取得公共設施用地

- 1.私地徵收：協助府內外各需地機關取得公共設施用地，以推動各項建設工程。召開公共設施用地徵收取得作業工作會議，追蹤各徵收案作業進度，擔任府內需地機關溝通聯繫橋樑。112 年預定辦理用地取得工程計 12 件，上半年已陳報內政部審議徵收案計 5 件。

- 2.公地撥用：協助府內需地機關報請行政院核准撥用各項建設所需之公有



土地。112 年 1 月至 6 月辦理公地撥用計 35 件、227 筆、面積 8.118842 公頃。

(二)清理徵收補償費保管款，提供貼心客製化服務

1.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 112 年 6 月保管屆滿 15 年者計有 2,106 件，目前已清理 1,960 件，清理率達 93%，其中送達效力有疑慮者，為確保應受補償人或其繼承人之權益，已重新通知計 1,222 件、18,856 人（含繼承人），經通知後領取 658 件，效益達 54%。

2.自 112 年 5 月 1 日實施申領保管款專人到點收件便民服務，服務對象包含行動不便者、65 歲以上長者、孕婦及其他特殊狀況確有到點服務需求者等，截至 6 月底止受理 7 件，18 人。

八、土地開發業務

112 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、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，透過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。另民間自辦市地重劃，目前執行中計有 24 期，土地面積合計約 109 公頃，開發完成後，市府可無償取得約 36 公頃公共設施用地（含公園、綠地、廣場及道路等）。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

本重劃區位於苓雅區，總面積約 10.02 公頃，開發後提供可建築用地約 5.52 公頃，無償取得公共設施用地約 4.50 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，全區預計 114 年 12 月完成，目前已完成部分解除污染管制土地交接及部分未解除污染管制但現況可實施地籍測量釘界之土地交接，其餘土地俟污染行為人完成土污改善並通過驗證或現況可實施地籍測量後，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 11.21 公頃，開發後提供可建築用地約 5.39 公頃，無償取得公共設施用地約 4.53 公頃，非共同負擔公共設施（交通用地）約 1.29 公頃。本區已於 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 16.90 公頃，開發後提供可建築用地約 11.22 公頃，無償取得公共設施用地約 5.68 公頃。全區已完成土地標示變更登記，截至目前已點交 4 筆特貿區土地，餘俟工程驗收完竣再行通知地主辦理點交。第 90 期（除時代大道外其餘園道部分）、94 期及 95 期重劃區工程併同設計及發包，112 年 6 月 30 日竣工，目前初驗缺失改善中。

(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 20.27 公頃，開發後提供可建築用地約 12.32 公頃，無償取得公共設施用地約 7.95 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，112 年 6 月 30 日竣工，目前初驗缺失改善中。

(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 10.01 公頃，開發後提供可建築用地約 5.88 公頃，無償取得公共設施用地約 4.13 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、94 期重劃工程，112 年 6 月 30 日竣工，目前初驗缺失改善中。

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 24.74 公頃，開發後可提供建築用地約 15.97 公頃，無償取得公共設施用地約 8.77 公頃。區內車專區周邊道路開闢工程目前委由鐵道局辦理興關中。重劃後可建築土地截至 112 年 8 月已點交 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 4.12 公頃，開發後可提供建築用地約 3.48 公頃，無償取得公共設施用地約 0.64 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，刻正研議相關公辦都更興建社宅等方案。

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。重劃工程目前第一、二期工區已完工待驗收，第三工區地上改良物限於 112 年 9 月 30 前完成自拆，預定於 112 年 10 月復工。

5.第 85 期重劃區（鳳山車站）

本重劃區位於鳳山區，總面積約 7.97 公頃，開發後可提供建築用地約 5.18 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 2.79 公頃。重劃工程分 3 階段施工，第 2、3 階段皆已施作完成，僅剩第 1 階段約 160 公尺長 15 公尺寬之計畫道路因陳宅牴觸致尚未施作。土地分配異議案尚餘 2 案仍在處理中，已完成 96 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 12.40 公頃，開發後可提供建築用地約 7.97 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）

本重劃區位於大社區，總面積約 36.10 公頃，開發後可提供建築用地約 28.40 公頃，無償取得公共設施用地約 6.64 公頃，及河川區面積約 1.06 公頃。本區配合環評水保審查需求擬提都市計畫個案變更，業辦理委託專業服務採購在案，刻正進行都市計畫變更規劃。

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 26.60 公頃，開發後可提供建築用地約 20.19 公頃，無償取得公共設施用地約 6.41 公頃。本區有關 B02 廣場用地開闢部分，刻正辦理細部設計書圖審查作業中。

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，總面積約 4.89 公頃，預計提供可建築用地約 3.18 公頃，無償取得公共設施用地約 1.71 公頃。本區刻正辦理土地分配作業，重劃工程目前施工中。

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，總面積約 3.45 公頃，開發後可提供建築用地約 2.27 公頃，無償取得公共設施用地約 1.18 公頃。重劃工程 112 年 7 月 17 日竣工，刻正簽辦初驗、結算資料修正事宜及辦理土地分配設計作業。

11.第 98 期烏松商 12 市地重劃區

本重劃區位於烏松區，總面積約 0.48 公頃，開發後可提供建築用地約 0.38 公頃，無償取得公共設施用地約 0.10 公頃。重劃工程 112 年 5 月 22 日完工。刻正辦理土地分配設計作業。

12.第 99 期市地重劃區（凹體二用地）

本重劃區位於三民區及左營區，總面積約 3.09 公頃，開發後可提供建築用地約 1.49 公頃，無償取得公共設施用地約 1.60 公頃。本區截至 112

年 8 月已點交 19 筆，尚有 1 筆分配異議土地、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，總面積約 20.85 公頃，開發後可提供建築用地約 10.40 公頃，公共設施用地約 10.45 公頃。本區刻正辦理工程施工、土地分配設計作業、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）

本重劃區位於仁武區，總面積約 1.33 公頃，開發後可提供建築用地約 0.99 公頃，公共設施用地約 0.34 公頃。本區刻正辦理工程施工及土地分配作業。

15.第 102 期市地重劃區（岡山區致遠村）

本重劃區位於岡山區，總面積約 5.90 公頃，開發後可提供建築用地約 4.13 公頃，公共設施用地約 1.77 公頃。本區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）

本重劃區位於仁武區，總面積約 0.30 公頃，開發後可提供建築用地約 0.20 公頃，公共設施用地約 0.10 公頃。本區目前辦理重劃工程規劃設計及重劃前後地價查估作業中。

17.第 104 期市地重劃區（仁武區市三及公（兒）五）

本重劃區位於仁武區，總面積約 0.60 公頃，開發後可提供建築用地約 0.39 公頃，公共設施用地約 0.21 公頃。本區因原市三用地內土地所有權人陳情反對重劃並業將土地賣與開發公司，且該公司亦已向市府經發局申請公共設施用地多目標使用，目前暫停開發，後續將持續追蹤渠等申請多目標使用之進度。

18.第 105 期市地重劃區（鳳山區公用 2、市 33 及市 36）

本重劃區位於鳳山區，總面積約 0.88 公頃，開發後可提供建築用地約 0.57 公頃，公共設施用地約 0.31 公頃。本區重劃計畫書業經內政部 112 年 4 月 20 日核定，於 112 年 5 月 10 日至 112 年 6 月 9 日公告重劃計畫書。

19.第 106 期市地重劃區（仁武區澄特公 6）

本重劃區位於仁武區，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。本區內政部 112 年 2 月 13 日召開重劃計畫書審查會議，原則預審通過，目前待完成都市計畫公告發布實施程序後，即辦理計畫書報核及公告。

20.第 107 期市地重劃區（三民區龍德新路）

本重劃區位於三民區，總面積約 3.76 公頃，開發後可提供建築用地約

2.24 公頃，公共設施用地約 1.52 公頃。本區重劃計畫 112 年 7 月 11 日完成內政部預審程序，俟都市計畫完成法定公告程序後即辦理計畫書報核及公告。

21.第 108 期市地重劃區（左營區崇實、自助及勵志新村一帶）

本重劃區位於左營區，總面積約 20.10 公頃，開發後可提供建築用地約 13.42 公頃，公共設施用地約 6.68 公頃。本區 112 年 2 月 8 日勘定重劃範圍，刻正辦理重劃計畫書擬定作業中。

22.燕巢附 3 市地重劃區

本重劃區位於燕巢區，總面積約 18.78 公頃，開發後可提供建築用地約 11.27 公頃，公共設施用地約 7.51 公頃。本區因初步估計重劃負擔比例超過法定 45%，後續將依市地重劃實施辦法相關規定辦理市地重劃意願調查。本案經 112 年 8 月 1 日內政部都委會第 1038 次會議審議通過延長開發期程。

23.大寮區市 4、兒 8 市地重劃區

本重劃區位於大寮區，總面積約 0.42 公頃，開發後可提供建築用地約 0.28 公頃，公共設施用地約 0.14 公頃。本區 112 年 6 月 15 日辦理重劃範圍勘定完竣，刻正辦理市地重劃啟動前置作業中。

24.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、82、83、84、85、86、87、89 期及林園苦苓腳等 24 處，總面積約 109.14 公頃。

(二)區段徵收

1.大社區段徵收區

本開發區位於大社區，總面積約 96.41 公頃，都市計畫規劃建築用地約 55.48 公頃，公共設施用地約 40.93 公頃。本區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，內政部都委會 111 年 7 月 25 日召開第一次專案小組聽取簡報，刻正持續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 58.35 公頃，開發後可提供建築用地約 29.30 公頃，無償取得公共設施用地約 29.05 公頃。本區目前主要工作項目為公有土地移轉登記。112 年撥付 68 億 5,831 萬 2,600 元，目前累計撥付 270 億 9,610 萬 7,400 元，佔總金額 77.33%，累計移轉登記面積

441,139 平方公尺，約佔總面積 77.52%。本案刻正規劃抵價地分配街廓及抵價地分配相關作業。另代辦土污整治「加速 CC-11-28 營區土壤及地下水污染改善工作委託總顧問技術服務」於 112 年 7 月 4 日訂約完成，於 112 年 7 月 24 日召開工作執行與方案規劃書審查會。

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 1.51 公頃，開發後可提供建築用地約 1.20 公頃，及公共設施用地約 0.31 公頃。本區國市有土地已於 112 年 7 月 5 日交換完畢，本案公有土地分配作業於 112 年 8 月 9 日辦理完成，並該分配成果自 112 年 8 月 19 日至 112 年 9 月 18 日止公告 30 日。區段徵收工程 112 年 3 月 23 日竣工，112 年 6 月 29 日驗收完成。

4.高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）區段徵收

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。本區 112 年 1 月 10 日完成全區土地分配作業，分配成果於 112 年 4 月 7 日公告完成。

(三)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，針對民眾提出之意見，市府與經濟部經多次研商配套方案，並據以修訂安置計畫書（草案）內容，報請行政院核定中。

(四)農地重劃區農水路改善工程

1.112 年農委會補助本市農地重劃區緊急農水路改善計畫，111 年 3 月 10 日核准經費約 4,177 萬元，112 年 3 月 29 日會同農委會現勘，112 年 4 月 12 日核定第一梯次 70 條農路改善，經費約 4,077 萬元。

2.112 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 111 年 9 月 30 日簽准，並撥付 1,202 萬元予 13 區公所執行，本局自行辦理 5,798 萬元，另農委會補助款之配合款匡列 800 萬元。

(五)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，112年1至6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，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請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，112年1至6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會驗接管。

(六)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，盈餘可充裕平均地權基金，並做為未來開發所需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。其標售價款除優先抵付重劃費用外，盈餘可充裕平均地權基金，並做為未來開發所需資金。112年1月至6月辦理土地標售2次，售出17筆土地，標售金額新台幣17億5,284萬元。
- 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「未售土地查詢」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標售公告期間於網站下載，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，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 112 年 1 月至 112 年 7 月底止，實際動支平均地權基金總計約新台幣 1.57 億元。

九、地政資訊業務

(一)行銷及維運地政電子商務網路服務

- 1.「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，提供網路 24 小時全年無休檢索服務。
- 2.「全國地政電子謄本系統」由各縣市委由本局主辦，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。
- 3.上開本市地政電子商務 112 年 1 月至 6 月網路營收攤分金額逾新台幣 3,848 萬元，其中電子謄本系統共計受理申請 91 萬 1,001 件、核發謄本張數 195 萬 6,741 張；電傳系統共計受理申請查詢地籍資料約 134 萬筆。

(二)推動地政及土地開發資訊應用作業

- 1.112 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，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。
- 2.本局暨所屬地政事務所之地政資訊作業環境，已取得由 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)促進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作業，進行地政資訊共通應用平台相關系統功能擴充、發展行動地圖應用及三維圖台等作業。
- 2.辦理 112 年度「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、多目標地籍圖立體圖資查詢系統及三維地籍建物產權模型轉換系統等系統功能擴充作業。

參、未來施政重點

- 一、配合都市計畫規劃及重大建設之推動，積極展辦第 205 兵工廠區段徵收、大社區段徵收等開發區，及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。
- 二、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。



- 三、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。
- 四、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。
- 五、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介接服務，提升跨機關合作效率。
- 六、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。
- 七、審慎辦理公告土地現值調整及重新規定地價作業，力求全市地價均衡合理。持續宣導推動實價登錄新制作業，使不動產交易資訊即時透明，落實居住正義。
- 八、優化智慧地所，推展數位櫃臺網路申辦不動產登記，擴大跨縣市跨所收辦登記項目，加值便民服務效能。
- 九、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、擴大宣導不動產交易安全，加強預售屋聯合稽查，公私協力化解消費糾紛，健全不動產市場發展。
- 十一、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圖及編定使用地。
- 十二、協助市府各需地機關辦理私地徵收及公地撥用作業，以加速推動各項公共建設；賡續清理屆期徵收補償費保管款以維護應受補償人權益。
- 十三、擴展地政暨土地開發系統及數位地政服務並精進地政資訊安全管理，提供便捷且安全之地政資訊服務。
- 十四、擴建三維地籍建物應用平台及發展地理資訊資料倉儲暨共通平台，以支援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、大林蒲遷村等開發案，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，更要精益求精，為民眾守護權益，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