

十四、高雄市政府地政局業務報告

日期：114 年 4 月 11 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 5 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，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。

本局積極進行各區土地開發，辦理第 205 兵工廠、大社區段徵收區等區段徵收，及亞洲新灣區等市地重劃業務，並積極配合中央辦理大林蒲遷村案；在地籍及測量方面，推動數位櫃臺網路申辦不動產登記、提升防偽詐意識，加速地籍圖重測、實施都更權利變換建物測量預審措施及推動建物標示圖預先查對便民措施，以健全地籍管理、有效釐整經界；地價方面，審慎調整全市土地公告現值作業，積極辦理實價查核作業，提升交易資訊揭露正確性；在不動產交易安全方面，落實預售屋備查新制，加強辦理聯合稽查；地權方面，強化市有耕地管理，調處租佃爭議，維護業佃權益；地用方面，辦理非都市土地使用編定管制，配合中央期程執行國土計畫，協助取得各項建設用地，積極清理徵收補償費保管款；地政資訊方面，推動地理圖資整合及加值應用作業，維運地政電子商務網路服務。

茲就 113 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）推展智慧不動產登記，擴大網路申辦土地登記

1. 推動網路申請土地登記案件，提供 e 化便民服務為使地政業務申辦更貼近社會脈動及數位發展趨勢，突破須親自到地政事務所臨櫃申辦不動產

登記的傳統方式，內政部推廣數位櫃臺系統，全面推動智慧政府優質地政服務。提供網路申辦案件、線上支付規費（網路及非網路案件）、線上聲明登錄、MyData 查驗當事人身分、網路申請地籍異動即時通、申請（解除）住址隱匿、申請第二類人工登記簿謄本、臨櫃申請書線上產製、全國地政案件辦理情形查詢等網路申辦或查詢服務。

- 2.因應土地登記網路申請作業，內政部於土地登記規則增訂網路申請登記專節，可分為全程網路申請及非全程網路申請，全面涵蓋現有民眾申請之買賣、贈與等 146 種登記原因，其中開放 51 項案件可以「全程」網路申請登記，優化地政線上服務，並提升服務效能，113 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理申辦 463 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、工商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，113 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理登記案件聲明驗證 346 人次。
- 4.運用資訊技術掃描建檔地籍原始簿冊，線上即時核發歷史資料，地政專簿（信託、共有物使用管理、土地使用收益限制約定）全面開放線上調閱影像服務，落實地籍 e 化服務，民眾至本市任一地政事務所即可申請跨所核發，並併入謄本單一窗口櫃台作業，隨到隨辦，便利取得完整地政資訊，保障交易安全。113 年 7 月至 12 月受理線上調閱共 1,836 件，8,460 張。
- 5.整合本市各地政事務所之金融機構印鑑卡歷次備查之資料，上網公開查詢並即時更新，減少民眾往返奔波、降低金融機構及登記機關人力耗費，提升行政效率。

(二)推動跨域及跨機關整合服務，強化申辦便利性

整合資源及跨域合作，推展跨所、跨縣市收辦土地登記作業及跨縣市代收代寄服務，依內政部逐步開放項目提升地政業務申辦便利性。推動不動產電子產權憑證及線上查驗機制，輔助確認不動產產權，並擴大不動產移轉一站式服務效能，提升優質便捷地政服務。113 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理跨所申辦案件 58,835 件、跨縣市申辦案件 2,541 件、跨縣市代收代寄申辦案件 9,502 件。

(三)健全地籍管理，落實地政 e 化服務

1.地籍智慧化管理，確保民眾財產權益

截至民國 113 年 12 月底止，本市已登記土地計 1,504,468 筆，面積 287,717

公頃，建物 1,095,348 棟，面積 2 億 173 萬 4,470 平方公尺。113 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 171,467 件、554,351 筆棟，各類案件透過資訊化作業程序，均能依限迅速辦結。

2.執行地籍清理實施計畫，促進土地有效利用

賡續辦理代為標售及囑託登記國有作業，協助民眾申辦登記，俾利釐正土地產權，促進土地利用。已完成地籍清理 15 類土地之清查公告，土地建物計 7,933 筆棟，總完成清理比例達 98%；辦理地籍清理未能釐清權屬土地代為標售作業，至 113 年 12 月底共計標脫 164 筆土地、1 棟建物，總標出金額為新台幣 4 億 1,822 萬 8,847 元，達健全地籍管理及促進土地利用之政策目標。

3.主動協輔申辦繼承登記，積極執行列管作業

依土地法第 73 條之 1 規定，辦理逾期未辦理繼承土地或建築登記列冊管理作業。本市 113 年 7 月至 12 月主動通知辦理繼承登記件數 5,618 件，土地共計 16,105 筆、建物 3,916 棟，積極輔導及協助繼承人辦理繼承登記；113 年公告逾期未辦繼承登記列冊管理土地 2,191 筆、建物 269 棟。

(四)積極辦理不動產糾紛調處，有效疏解訟源

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，以疏減訟源；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。

(五)加強地政士之管理，落實業必歸會

- 1.貫徹地政士管理法制化，健全地政士管理，輔導地政士加入公會依法執業，以維護不動產交易安全。截至 113 年 12 月，本市開業地政士人數 1,190 人，已加入公會執業者 1,162 人。
- 2.訂定查核計畫，積極執行查核業務，查處擅以地政士為業者，落實業必歸會制度，113 年 7 月至 12 月共實地查核地政士執行業務情形 75 人次。
- 3.113 年計舉辦 2 場地政士座談會，並積極參與本市地政士相關產業公會之會員大會，聽取業者意見，並於會上宣導最新相關法令政策，以利業務聯繫及政策推行。

(六)提升防偽詐意識，守護市民財產權益

1.強力推廣「地籍異動即時通」

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等 12 類案件，在收件及異動完成時，系統將以手機簡訊或電子郵件方式通知所有權人。113 年 7 月至 12 月共受理 12,793 人申請。

2.跨領域合作提升防偽詐意識

結合本府防詐經驗豐富之機關（如警察局）及民間資源舉辦防偽詐教育訓練或宣講，以提升機關內及市民不動產防偽詐之意識。

3.落實關懷提問並即時通報

地政機關受理可疑高風險抵押權設定案件時，除進行關懷提問外，對於可疑案件或人士，並即時通知警察機關到場協助及查處，預防詐騙發生。

4.地政士涉有不動產詐騙嫌疑，依法辦理懲處並主動移送檢調單位查處。

二、測量業務

(一)審慎辦理土地複丈與建物測量，確保市民財產權益

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。113 年 7 至 12 月計受理土地複丈案件共 10,054 件、22,504 筆；建物測量案件共 8,071 件、8,259 筆；地籍圖謄本及建物測量成果圖謄本共 23,016 件、33,680 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)辦理加密控制測量與補建控制點，全方位提升精度

本局暨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 113 年 7 月至 12 月共新設加密控制點計 43 點，補建圖根點計 645 點，有效提升測量精度。

(三)廣續辦理三圖合一作業，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，將地籍圖與都市計畫圖、地形圖、正射影像套疊整合，透過實測方式解決圖地不符情形，提高土地複丈成果品質。提供本府各局處使用，落實電子化政府目標。本局 113 年辦理鼓山、苓雅、前鎮、三民、鳳山、田寮、仁武等 7 個行政區，共計 17 個地段的三圖合一作業，約 27,616 筆土地。

(四)實施建物標示圖預先查對措施，提供貼心便民服務

為加速查對建物標示圖辦理時程提升為民服務品質，本局自 113 年 6 月 15 日起實施建物標示圖預先查對便民措施。申請人得於申請建物第一次登記前，向登記機關申請建物標示圖預先查對，以加速查對建物標示圖辦理時程。

(五)協助查詢建物套繪管制，縮短行政程序

本局暨所屬地政事務所採用全球衛星定位系統（GPS）本局開發建管圖資介接系統，提供各地政事務所辦理本市相關業務時，可直接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，加速土地複丈案件，提升為民服務品質。

(六)建置三維地籍建物，推向 3D 智慧城市

本局持續配合國家政策「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。本市 113 年 7 月至 12 月已完成新成屋建置 9,859 筆建號、既有成屋建置 106,00 筆建號。114 年新成屋建置預計辦理 22,000 筆建號、既有成屋建置預計辦理 214,000 筆建號。

(七)落實辦理地籍圖重測，保障民眾財產權益

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 113 年度地籍圖重測計畫經內政部核定辦理面積約 1,617 公頃、8,767 筆土地（包含本市自籌經費辦理 49 公頃、132 筆），重測區範圍涵蓋燕巢、田寮、杉林、甲仙及美濃等 5 行政區，重測成果於 113 年 10 月 25 日公告完成，並於次日辦理轉檔相關作業完竣。

三、地價業務

(一)合理調整公告土地現值，落實賦稅公平

本局督同所屬地政事務所積極調查不動產市場動態，蒐集不動產成交案件實際資訊，針對全市 10,954 個地價區段全面檢討區段劃設合理性及價格均衡性，並依據不動產市場變動情形，審慎辦理 114 年公告土地現值調整作業，經提報本市地價及標準地價評議委員會評定，全市公告土地現值平均調幅為 5.19%，調幅前 5 名之行政區分別為楠梓、鼓山、仁武、橋頭及左營區，主要調整在科技產業聚集、市地重劃及區段徵收等開發成果顯現地區，環狀輕軌周邊、鐵路地下化沿線及捷運岡山路竹延伸線等交通建設地區，適度反映重大建設、開發效益及市場成交行情。

(二)積極辦理實價查核作業，提升交易資訊揭露正確性

統計 113 年 7 月至 12 月不動產成交案件實際資訊，買賣申報件數計 2 萬 4,692 件，揭露率為 98.9%、預售屋申報件數計 6,360 件，揭露率為 99.3%、租賃申報件數計 10,289 件，揭露率為 99.6%。擴充運用檢核輔助工具及跨機關資料比對，積極辦理查核作業，113 年 7 月至 12 月辦理實價登錄資訊查核計 5,730 件，查核比率為 13.9%，查有申報不實或未依限申報情事者，即令限期改正或予以裁處，有效促進不動產交易資訊透明化。

(三)協助辦理土地徵收市價查估及評議，力促補償價格公正合理

配合市府工務局、交通部公路局等需地機關興辦各項重大建設取得工程用地所需，113 年 7 月至 12 月協助辦理土地徵收補償及另為適法處分市價查估作業計 7 案，並提送地價及標準地價評議委員會評定，供需地機關作為計算徵收補償價額之基準。

(四)定期查編地價指數，掌握都市地區地價動態

本市第 63 期都市地區地價指數總指數較上期上漲 4.55%。由於輕軌成圓、捷運紅線延伸線及黃線等軌道建設持續推動，提升交通便利性，住宅區地價指數較上期上漲 4.73%；主要道路沿線商圈發展成熟，各大捷運站如南岡山站、巨蛋站等交通節點周圍商業活動熱絡，商業區地價指數較上期上漲 4.57%；高科技 S 廊帶計畫帶動產業發展，促使用地需求增加，工業區地價指數較上期上漲 3.07%。

四、地權業務

(一)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 113 年 12 月地政局經管之市有耕地計 805 筆、面積 395.66 公頃，三七五租約計 333 件，89.67 公頃，一般租約計 156 件，55.73 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，113 年 7 月至 12 月止巡查 187 筆。

(二)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 113 年 12 月底本市登記有案之私有耕地三七五租約計 728 件、土地 1,465 筆、總面積 253.09 公頃。113 年 7 至 12 月底止租約異動登記 77 件、其中租約終止登記（含註銷）12 件。

(三)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，113 年 7 月至 12 月各區公所召開 3 場租佃爭議調解會議，調解爭議案件 4 案、1 案不成立移本府租佃委員會進行調處。
- 2.113 年 7 月至 12 月府耕地租佃委員會計召開 2 場會議，調處租佃爭議案件 4 案，調處結果 1 案擇期另議、3 案不成立移送法院審理。

(四)落實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。
- 2.113 年 7 月至 12 月依法核準備查外國人購置及移轉土地權利共 87 件，其中核准外國人取得所有權案件計 40 件、土地 54 筆、建物 39 棟（戶）；核准移轉所有權案件 47 件、土地 58 筆、建物 46 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 159 件，113 年 7 月至 12 月許可取得不動產物權登記案件共計 1 件、土地 0 筆、建物 8 棟（戶）；許可移轉不動產物權登記案件共計 5 件、土地 5 筆、建物 5 棟（戶）。

五、不動產經紀業務

（一）落實業必歸會，積極執行專業證照管理

- 1.截至 113 年 12 月底，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 1,103 家，設立備查執業 967 家，核發不動產經紀人證書 1,395 張。
- 2.113 年 7 月至 12 月共查核不動產經紀業執行業務情形計 148 家次（含實地及書面），落實人必歸業、業必歸會規定；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）公私協力化解消費爭議、保障消費者權益

為保障消費者權益，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。113 年 7 月至 12 月協處消費爭議申訴案計 60 件，其中 31 件達成和解，積極化解消費糾紛，保護消費者權益。

（三）落實預售屋備查新制，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 113 年 12 月申報備查共計 899 件，經本局審核後撤銷者 56 件，已辦竣備查者共計 815 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，並訂定變更備查案件保障交易安全作業程序。
- 3.配合中央政策，積極辦理本市預售屋實地聯合稽查作業，113 年 7 至 12 月已查核預售屋 27 案其中包括 10 案聯合稽查作業，將持續加強辦理，以確保消費者權益、減少糾紛。

（四）多元管道宣導不動產交易安全

- 1.為健全不動產市場發展，同時宣導平均地權條例與預售屋新制規定，本局網站新增「分眾導覽」區分買房租屋族、經紀業、建商等資訊並建置「平均地權條例修法專區」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；另配合市府大型活動等適當場合，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 113 年 12 月，本市編定公告之非都市土地總計 423,148 筆、面積約 243,525 公頃。
- 2.113 年 7 月至 12 月編定案 140 件（土地 378 筆），其中變更編定案 43 件（土地 125 筆）、更正編定案 58 件（土地 87 筆）、補註用地別案 4 件（土地 11 筆）、補辦編定案 5 件（土地 5 筆）、徵收撥用一併變更編定案 29 件（土地 149 筆）、註銷編定案 1 件（土地 1 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。
- 2.113 年 7 月至 12 月本市非都市土地違規裁罰案 230 件（土地 319 筆、面積約 41.75 公頃），罰鍰金額新台幣 1,816 萬元整。

（三）執行國土功能分區圖劃設，落實本市國土規劃

- 1.本局依據全國國土計畫及本市國土計畫以及內政部訂頒國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法相關規定，辦理繪製國土功能分區圖及編定使用地作業，業依內政部營建署訂定之期程，於 111 年 12 月 26 日至 112 年 2 月 18 日辦理國土功能分區圖草案公開展覽。
- 2.公開展覽期間並由本局及相關局處依據國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法規定，辦理 23 場公聽會，並於「高雄地籍圖資服務網」及本局網頁新增國土功能分區圖查詢功能供民眾查詢或下載國土計畫相關規定。
- 3.本市國土功能分區圖（草案）於 113 年 8 月 7 日報請內政部核定，內政部於 113 年 11 月 26 日召開國土計畫審查會（專案小組會議），目前刻依小組委員意見修改相關圖資。

七、土地徵收、撥用業務

（一）推動市政建設，挹注公共設施用地或達成管用合一

- 1.私地徵收：協助府內外各需地機關取得各項建設用地，以加速本市各項公共建設。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。113 年 7 月至 12 月辦理徵收

案 6 件、47 筆、面積 1.337159 公頃。

- 2.公地撥用：協助府內需地機關報請行政院核准撥用各項公共建設所需之公有土地。113 年 7 月至 12 月辦理撥用案 51 件、378 筆、面積 19.962179 公頃。

(二)積極清理徵收補償費保管款，簡化領取程序

- 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。自 104 年起陸續清理將屆滿 15 年之徵收補償費保管款，累計 89 年至 98 年待領件數 2,313 件，截至 113 年 12 月已清理 2,183 件，清理率達 94%，經清理後部分送達效力有疑慮者，為確保其權益，已重新通知計 1,307 件、約 1 萬 9 千 4 百多人，經通知後領取計 699 件，效益達 53%。
- 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、其他特殊狀況及申請 5 件以上等，113 年 7 月至 12 月受理 26 件、服務 116 位民眾。

(三)徵收補償費匯款便民服務

自 113 年起試辦徵收補償費通訊、到場及到點申請匯款服務，免於發價日到場領取支票，113 年申請該項服務者共計 411 人，匯款金額約占徵收補償費之 68.6%。

八、土地開發業務

113 年度辦理開發中土地約 813 公頃，含 37 處公辦重劃區，面積約 306 公頃、3 處區段徵收區，面積約 507 公頃，開發後可提供優質建築用地約 510 公頃、無償取得道路、公園等公共設施用地面積約 303 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。另土地所有權人自辦市地重劃，目前執行中計有 25 期，土地面積合計約 99 公頃，開發完成後，市府可無償取得約 32 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、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。114 年 1 月完成全部土地點交。

(2)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，113 年 9 月已完成全部土地點交。

(3)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。

(4)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。

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 頃。區內園道工程本府工務局辦理已開闢完成，車專區周邊計畫道路委由交通部鐵道局南部工程分局辦理，114 年 1 月 24 日開放通行，私有土地及抵費地已完成點交，餘公有土地配合臺鐵施工完竣後陸續辦理點交及工程地上物清除完竣辦理點交。

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。有關台糖公司在地下掩埋廢棄物，台糖公司於 113 年 7 月 8 日函同意將觀光旅館區變更為住宅區及部分道路，且捐贈上開道路及 72 期土地作為變更負擔回饋，並委託市府都發局辦理個案變更，本案俟都市計畫變更程序完成，請台糖公司撤回土地分配異議案並點交土地即可結案。

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。全區已完成土地標示變更登記，並陸續辦理土地點交。

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。全區土地已完成標示變更登記，截至 113 年底已完成 77 筆土地點交。

6.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，需調整配置並辦理都市計畫變更，刻正辦理個案變更前方案規劃作業。

7.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。已辦理標示變更登記，並已陸續辦理土地點交作業，截至 113 年 12 月底已完成 75 筆土地點交。本區有關 B02 廣場用地開闢部分，於 113 年 8 月 15 日開工，目前施工中。

8.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。全區土地已完成標示變更登記，截至 113 年底已全數點交完竣。

9.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。土地分配公告自 113 年 10 月 22 日起至 113 年 11 月 21 日止，業已公告期滿，刻正辦理土地分配異議處理，後續辦理地籍測量及權利變更登記等事宜。

10.第 100 期市地重劃區（愛河源頭最後一哩路）本重劃區

位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。本區土地分配結果已公告期滿，刻正辦理土地分配異議處理、地籍測量及權利變更登記等作業；另重劃工程施工中。

11.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。113 年 8 月 9 日辦竣重劃標示變更登記，113 年 10 月 29 日辦理本區土地交接作業，全區土地點交完成。

12.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。刻正辦理土地分配，重劃工程於 113 年 12 月 26 日完成初驗，114 年 1 月 21 日辦理正驗。

13.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。刻正辦理重劃前後地價查估作業，預計 114 年上半年辦理土地分配結果公告。113 年 12 月 6 日竣工，目前辦理驗收中。

14.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。因北側區塊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該市場用地促參開發等，刻由經發局續審後續市場開發，後續倘經核准後由都發局重新調整變更方案並由地政局配合重劃可行性評估。

15.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。刻正辦理重劃負擔計算及土地分配，重劃工程預定農曆春節年後申報開工。

16.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。刻正辦理重劃前後地價查估、地上物查估補償及工程施工中。

17.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。刻正辦理土地分配設計作業。

18.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。目前辦理重劃前後地價查估作業，刻正辦理出流管制計畫審議、永久路型審議及細部設計作業中。

19.第 109 期市地重劃區（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。重劃計畫書經 114 年 1 月 21 日內政部審查後原則同意辦理。

20.第 110 期市地重劃區（岡山區市 2、兒 6-3 用地）

本重劃區總面積約 0.48 公頃，開發後可提供建築用地約 0.33 公頃，公共設施用地約 0.15 公頃。重劃計畫書經 114 年 1 月 21 日內政部審查後原則同意辦理。

21.第 111 期市地重劃區（岡山市七、兒八、停三、兒七）

本重劃區總面積約 0.86 公頃，開發後可提供建築用地約 0.55 公頃，公共設施用地約 0.31 公頃。刻正研擬重劃計畫書。

22.第 112 期市地重劃區（鳳山區機 17 用地）

本重劃區總面積約 0.36 公頃，開發後可提供建築用地約 0.23 公頃，公共設施用地約 0.13 公頃。重劃計畫書於 113 年 12 月 5 日經內政部審查，原則同意辦理。

23.第 113 期市地重劃區（岡山區公 2）

本重劃區總面積約 3.23 公頃，開發後可提供建築用地約 2.10 公頃，公共設施用地約 1.13 公頃。刻正辦理擬定重劃計畫書作業中。

24.第 114 期市地重劃區（楠梓區文中 11）

本重劃區總面積約 4.43 公頃，開發後可提供建築用地約 2.84 公頃，公共設施用地約 1.59 公頃。重劃計畫書經 114 年 1 月 21 日內政部審查後原則同意辦理。

25.第 115 期市地重劃區（鼓山區停 10）

本重劃區位於鼓山區，總面積約 0.17 公頃，開發後可提供建築用地約 0.10 公頃，公共設施用地約 0.07 公頃。本區於 113 年 3 月 29 日辦理重劃範圍勘定，113 年 5 月 8 日召開重劃區土地所有權人座談會，賡續辦理擬訂重劃計畫書事宜。

26.第 116 期市地重劃區（左營區園兼鐵）

本重劃區總面積約 1.18 公頃，開發後可提供建築用地約 0.75 公頃，公共設施用地約 0.43 公頃。113 年 7 月 19 日辦理土地所有權人座談會，重劃計畫書經 114 年 1 月 21 日內政部審查後原則同意辦理。

27.第 117 期市地重劃區（左營機 17）

本重劃區總面積約 1.44 公頃，開發後可提供建築用地約 0.90 公頃，公共設施用地約 0.54 公頃。113 年 8 月 6 日召開重劃區土地所有權人座談會，刻正辦理擬訂重劃計畫書中。

28.第 118 期市地重劃區（左營區兒 6、停 6、道）

本重劃區位於左營區，總面積約 0.27 公頃，開發後可提供建築用地約 0.16 公頃，公共設施用地約 0.11 公頃。113 年 7 月 4 日辦理公有土地抵充會勘，賡續辦理擬訂重劃計畫書事宜。

29.第 119 期市地重劃區（鼓山區油 4、停 33、停 14、道）

本重劃區位於鼓山區，總面積約 0.58 公頃，開發後可提供建築用地約 0.36 公頃，公共設施用地約 0.22 公頃。刻正辦理擬定重劃計畫書中。

30.第 120 期市地重劃區（三民區公 2（部分））

本重劃區位於三民區，總面積約 0.92 公頃，開發後可提供建築用地約 0.59 公頃，公共設施用地約 0.33 公頃。113 年 7 月 30 日召開重劃區土地所有權人座談會，113 年 10 月 14 日辦理公有土地抵充會勘，賡續辦理擬訂重劃計畫書事宜。

31.第 121 期市地重劃區（岡山兒 10）

本重劃區總面積約 0.69 公頃，開發後可提供建築用地約 0.45 公頃，公共設施用地約 0.24 公頃。113 年 8 月 13 日辦理土地所有權人座談會徵求同意，刻正辦理擬訂重劃計畫書。

32.第 122 期市地重劃區（岡山區兒 9）

本重劃區總面積約 0.34 公頃，開發後可提供建築用地約 0.12 公頃，公共設施用地約 0.22 公頃。113 年 12 月 24 日辦理土地所有權人座談會，刻正辦理擬訂重劃計畫書。

33.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%，已於 113 年 1 月 17 日召開所有權人座談會，另針對尚未繳回同意書之土地所有權人於 113 年 8 月 30 日再召開第二次座談會，刻正辦理意願調查彙整作業。

34.仁武區文小 10 市地重劃區

本重劃區總面積約 2.80 公頃，開發後可提供建築用地約 1.84 公頃，公共設施用地約 0.96 公頃。113 年 6 月 14 日辦理重劃範圍勘定作業完竣，刻與都發局研討都市計畫內容。

35.土地所有權人自辦市地重劃

目前辦理中自辦市地重劃計有第 45、46、50、55、56、59、60、66、67、68、71、73、74、76、77、82、83、84、85、86、87、89 期及林園苦苓腳、大社大安、路竹金平等 25 處，總面積約 99.06 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，目前提送內政部都委會審議中，後續將經由內政部土地徵收小組聽取公益性及必要性評估報告，待都市計畫完成法定程序後，接續辦理區段徵收相關作業。

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，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%。113 年 8 月 8 日辦理抵價地配地作業，並於 113 年 11 月 20 日辦畢抵價地土地所有權第一次登記。土污整治作業已於 113 年 5 月 22 日完成「加速 CC-11-28 營區土壤及地下水污染改善工作（第一階段）」勞務採購案。刻正進行第一區假設工程施作中。地上物拆除部分，本局於 113 年 12 月 31 日已完成第一工區廠房拆除作業，目前正配合區徵工程施作範圍進行整理；第二、三工區則視軍方用地交付期程接續進場拆除地上物。

3.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。抵價地涉及重新設定抵押權者，已分別自 112 年 6 月至 113 年 8 月分 8 梯次辦畢所有權及抵押權設定登記，俟區段徵收公共工程完工後，接續辦理土地點交作業。

(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。新材料園區修正計畫及遷村經費 800 億元於 112 年 12 月 4 日經行政院正式核定，本局於 113 年 2 月 29 日正式啟動首場大林蒲遷村方案選擇調查作業，113 年 5 月 16 日已完成住商區意願調查全部 45 場次，調查場次結束後，至 114 年 1 月 31 日止，意願書共回收 4,215 份（88%），其中同意數 3,981 份（83%），不同意數 234 份（5%），為提升意願調查同意率，仍持續電話聯繫未繳回者。

(四)農地重劃區農水路改善工程

1.113 年農水署補助本市農地重劃區緊急農水路改善計畫，113 年 3 月 8 日核准經費 3,833 萬 8,462 元（中央補助 2,990 萬 4,000 元，其中本府應自籌 843 萬 4,462 元，113 年全年完成 85 條農路改善。

2.113 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，撥付 1268 萬元予 13 區公所執行，農委會

補助款之配合款匡列 843 萬元，本局自行辦理 4,889 萬元，總計改善 90 條農路。

(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，113 年 7 月至 12 月督導 10 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，113 年 7 月至 12 月辦理「高雄市 112~113、113~114 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開口契約」驗收 93 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，並作為未來開發所需資金
本局標售期程原則每三個月辦理土地標售開、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。113 年 1 月至 12 月辦理土地標售 3 次，售出 21 筆土地，標售金額新台幣 46 億 7388 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，提供投標人競標參考，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，可免投標人往來奔波，另本局設置標售專線，提供投標人洽詢，俾使投標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，除於標售公告期間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，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，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、不動產相關同業公會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 113 年 7 月至 12 月，實際動支平均地權基金總計約新台幣 9,801 萬元。

九、地政資訊業務

(一)維運地政電子商務網路服務

- 1.「台灣 e 網通電傳資訊系統」由本局聯合 18 市縣 19 個機關，統籌主辦系統維運案，提供網路 24 小時全年無休之地政地籍資料查詢服務，113 年 7 月至 114 年 1 月共受理約 158 萬筆電傳資訊網路查詢服務。
- 2.「全國地政電子謄本系統」由本局主辦全國 22 市縣之電子謄本系統維運案，提供民眾「網路申請」或「到地政事務所申辦」全國各市縣地政電子謄本資料，作為不動產交易或產權證明之用，113 年 7 月至 114 年 1 月共受理 113 萬 154 件（246 萬 5,989 張）網路申請服務。
- 3.113 年 7 月至 114 年 1 月本市地政電子商務網路營收金額逾新台幣 4,763 萬元。

(二)擴展地政及土地開發資訊系統

- 1.辦理地政及土地開發相關系統擴充作業，完成本局高雄實價網及綜合查詢網等系統功能增修，並建置簡訊服務系統，介接 111 政府專屬短碼簡訊平台，及發展數位地政服務。
- 2.113 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。
- 3.辦理本局全球資訊網站改版作業，精進網站管理及強化網站資訊內容，提供地政資訊查詢、業務申辦等網路服務。

(三)推動地理圖資整合應用作業

- 1.辦理地理資料倉儲系統暨共通平台擴充，完成本局 GIS 行動調查系統、三維圖台功能與 GIS 分析應用系統擴充等作業。
- 2.辦理多目標地籍圖立體圖資建置作業，進行本市三維地籍建物產權模型建置、本局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。

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 81 期大寮眷村、第 100 期、第 101 期、第 105 期、第 107 期及 108 期等各期市地重劃區、高雄新市鎮第二期發展區（科學園區）、205 兵工廠等區段徵收開發業務，並辦理開發區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。
- 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、將淨零減碳目標等政策納入開發區設計並於施工過程落實，以求工程減碳數量最大化。
- 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，提升防偽詐作業機制，建立即時阻詐安全網，守護市民財產權益。
- 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，反映市政建設成果及落實稅賦公平；加強稽核實價登錄申報資訊，確保交易資訊即時透明，擴增查詢服務效益。
- 八、推展智慧不動產登記，擴大網路申辦土地登記及核發電子產權憑證；推動跨域及跨機關整合服務，強化地政業務申辦便利性。
- 九、審慎核處外國人及大陸人依法購置及移轉不動產；調處租佃爭議及維護業佃權益，活化公產耕地之使用管理。
- 十、加強宣導不動產交易安全，積極辦理預售屋聯合稽查，公私協力消弭消費糾紛，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圖。
- 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、擴增地政暨土地開發系統及數位地政服務並落實地政資訊安全管理，提供便捷且安全之地政資訊服務。
- 十四、擴展三維地籍建物應用及地理資訊平台發展，支援地政業務及土地開發作業。

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，並配合市府政策積極辦理 205 兵工廠區段徵收、高雄新市

鎮第二期發展區（科學園區）、大林蒲遷村等開發案，及促進不動產交易安全等工作。現於各位議員女士、先生匡督策勵下，雖有些許成果，但尚有諸多挑戰，更要精益求精，並創新土地開發價值與市民共享。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