十二、高雄市政府地政局業務報告

日　期：114 年 10 月 20 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 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及高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案；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，審慎辦理公告土地現值調整及重新規定地價作業，並運用實價登錄檢核工具，確保揭露資訊即時正確；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，執行本市國土功能分區圖劃設，協助相關單位取得公共設施用地，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 114 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

㈠推動智慧地所，提升數位智能服務

1.產權登記全面 e 化，加速作業效率

各類案件透過資訊化作業程序，依限迅速辦結；本市各地政事務所 114 年 1 月至 6 月受理民眾申請各類登記案件總計 14 萬 8,729 件，規費收入共挹注市庫 4 億 8,852 萬 7,497 元，辦理登記土地 26 萬 0,342 筆；房屋 22 萬 7,152 棟。

2.推動網路申請土地登記案件，提供數位便民服務

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，配合內政部推廣數位櫃臺系統，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。推動全程網路申請及非全程網路申請登記，目前開放 51 項「全程」及 120 項「非全程」網路申請登記案件，114 年 1 月至 6 月本市各地政事務所受理申辦 282 件。

3.為兼顧便民與權益保障，推廣「土地登記線上聲明」服務，土地登記之義務人應用自然人憑證、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，藉由專業代理人核對當事人身分後驗證聲明，再於登記申請書註明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表，並連同其他土地登記應附文件，由代理人向登記機關送件，登記義務人無需親自到地政事務所核對身分或檢附印鑑證明。114 年 1 月至 6 月本市各地政事務所受理登記案件聲明驗證 283 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。114 年 1 月至 6 月受理線上調閱共 2,184 件，12,996 張。

5.金融機構印鑑備查資訊公開，透過「金融機構印鑑查詢系統」輔助本市各地政事務所以數位化方式查找已備查印鑑資料，加速金融機構相關登記案件審查作業。開放民眾同步查詢本市金融機構印鑑備查情形，提供民眾申辦跨所及跨縣市案件時應備文件之參考。截至 114 年 6 月底止，已建置 7 萬 7 千餘張金融機構印鑑卡。

㈡推展跨域合作，提供便捷地政服務

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，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。114 年 1 月至 6 月本市各地政事務所受理跨所申辦案件 4 萬 7,465 件，占登記案件 14 萬 8,729 件之比例達 31.91%、收辦其他直轄市、縣（市）轄管登記案件 2,033 件、代收代寄其他縣市地政類申請案件總計 7,489 件。

㈢強化地籍管理，確保市民財產權益

1.地籍智慧化管理，確保民眾財產權益

強化各地政事務所土地登記資料管理安全，確保人民財產權益。截至民國 114 年 6 月底止，本市已登記土地計 1,506,793 筆，面積 287,739 公頃，建物 1,103,730 棟，面積 2 億 324 萬 4,202 平方公尺。

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 7,937 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 114 年 6 月底共計標脫 167 筆土地、1 棟建物，總標出金額為新台幣 4 億 3,008 萬 7,513 元，辦理後續更正、發還及標售作業，提升地籍清理績效。

3.主動協輔申辦繼承登記，積極執行列管作業

截至 114 年本市未辦繼承列冊管理土地建物計土地 45,237 筆、建物 2,200 棟。114 年 1 月至 6 月按月主動通知繼承人並辦竣繼承登記件數 5,861 件，土地共計 16,036 筆、建物 3,975 棟，藉由辦理各項宣導活動，有效促進民眾權益及加速申辦繼承登記時程，另提供個別差異化的服務策略，透過專人輔導繼承人申辦土地及建物繼承案，提升申辦率。

㈣積極辦理不動產糾紛調處，有效疏解訟源

1.本市設置「不動產糾紛調處委員會」，受理各種不動產糾紛案件，包括共有物分割、房屋租用、建築基地租用等爭議，其中以共有物分割糾紛是最常見的案件類型，希冀減少訴訟案件，降低私權爭議處理成本。

2.為提高不動產糾紛調處會議效率，本市在正式召開調處會議之前設置「前置會議」機制，讓民眾在正式調處前先進行協商，嘗試找出彼此可接受的解決方式，進而達到事先化解糾紛的目的。114 年 1 月至 6 月共受理申請 3 件，駁回 1 件、撤案 1 件。

㈤健全地政士管理，公私協力創新創利

1.落實專業證照制度，健全地政士管理，輔導地政士加入公會依法執業，以提昇服務品質與效率，維護不動產交易安全。截至 114 年 6 月，本市

開業地政士人數 1,184 人，已加入公會執業者 1,156 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，貫徹地政士管理法制化，114 年 1 月至 6 月共實地查核地政士執行業務情形 68 人次。

3.舉辦地政士座談會、參與本市地政士相關產業公會之會員大會計 3 場，讓業者及公會成員適時表達意見，增進與地政士之溝通聯繫及宣導政令，以利業務聯繫及政策推行。

㈥跨域協力，建構不動產安全網

1.賡續廣宣地籍異動即時通：

串連公（本局及地政事務所、區公所等機關）、私（地政士、不動產仲介業者及金融機構）部門建構服務宣導網絡，及納入高齡長者到府到院申辦項目，並統一以 111 政府專用短碼簡訊平臺發送即時通簡訊，以提升民眾申辦便捷性及信賴感。114 年 1 月至 6 月共受理 29,800 人申請。

2.跨域聯盟力抗詐騙：

為防堵各類不動產詐騙管道，本局除尋求與本府警察局、地檢署、社會局等公部門之協助外，亦積極與地政士公會、仲介業者等私部門跨領域合作，聯合宣導防詐或辦理教育訓練，期能共享宣導資源，防範詐騙發生，提升不動產防偽詐效益。警察機關因民眾遭受詐騙報警後，114 年 1 月至 6 月透過橫向聯繫單通報地政機關辦理特殊地建號管制共計 72 件。

3.打造地所抗詐防線：

為遏止不動產詐騙，自 113 年 12 月起，本市各地政事務所針對非金融機構抵押權設定案全面實施防詐關懷措施，各所亦與鄰近派出所（或分局）全面建立聯繫機制，一旦發現疑似詐騙情形，警方即刻到場支援。地政事務所現場亦備置警察局打詐儀表板立牌、關懷小卡及各類防詐宣導資訊，讓民眾把握覺察詐騙的最後機會，將地政事務所打造成為抗詐重點防線。114 年 1 月至 6 月關懷提問共計 1,973 件。

4.指定送達處所通知不漏接：

自 113 年 11 月起，為解決民眾因故不能於住居所、事務所或營業所收受土地登記機關公文書之情形，不動產所有權人得透過地政司「數位櫃臺」或至本市任一地政事務所臨櫃申請「指定送達處所」服務，確保登記機關公文書送達，截至 114 年 6 月受理 587 人申請。

二、測量業務

㈠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。統計 114 年 1 至 6 月受理土地複丈案件共 8,599 件、18,356 筆；建物測量案件共 7,553 件、7,670 筆；地籍圖謄本及建物測量成果圖謄本共 20,049 件、28,510 張。透過資訊化成果及作業程序，均能依限迅速辦結，確保民眾財產權益。

㈡採用高精度衛星定位技術，補建全市測量基準點

本局運用先進的全球衛星定位系統測量技術，進行基本控制點與圖根點的補建工作，可全面提升地籍資料的精準度並有效預防地界糾紛，統計 114 年 1 月至 6 月期間，共增設控制點 71 點、補建圖根點 47 點，有效強化本市測量網基礎。

㈢辦理三圖整合作業，強化圖籍一致性

為提升圖籍資料品質，本局積極持續辦理三圖整合建置作業。114 年本市辦理苓雅、楠梓、三民、林園、岡山、大社、田寮等 7 個行政區，共計 12 個地段，約 23,137 筆土地。透過實地測量方式，解決圖幅接合與圖地不符等問題，進一步提升土地測量成果的精確度與可用性。

㈣實施建物標示圖預先查對機制，提升行政效率

本局自 113 年 6 月 15 日起推動建物標示圖預先查對作業，申請人可於辦理建物所有權第一次登記前，先向登記機關提出預先查對申請，加速建物產權登記審查流程並優化服務效率。

㈤協助查詢建物套繪管制，精簡行政程序

本局暨所屬地政事務所已建置建管圖資介接系統，可快速查詢土地是否涉及套繪管制，代替跨機關公文往返查詢方式，進一步加快土地分割複丈案件處理時程，提升整體行政效率與服務品質。

㈥推動三維產權建物模型建置整合，邁向智慧國土目標

本局配合內政部「邁向 3D 智慧國土-國家底圖空間資料基礎建設計畫」政策，積極辦理三維地籍產權空間圖資及三維國家底圖接合圖資作業，統計 114 年 1 月至 6 月已完成新成屋建置 10,322 筆建號、既有成屋建置 100,132 筆建號。

㈦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 114 年度地籍圖重測計畫經內政部核定辦理面積約 1,171 公頃、8,927 筆土地，重測區範圍涵蓋岡山、田寮、旗山、內門及六龜等 5 行政區，重測成果將於 114 年 10 月 31 日公告完成，並於次日辦理轉檔相關作業完竣。

三、地價業務

㈠審慎辦理公告土地現值調整及重新規定地價作業

本年度將辦理 115 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，積極調查市場交易情形，並檢視地價區段劃分合理性，114 年 1-6 月調查買賣及收益實例計 2,961 件及檢討地價區段計 8,878 個，後續將持續觀察社會經濟情勢、房地產市場動態，考量稅賦公平及民眾稅負能力審慎調整。

㈡運用實價登錄檢核工具，確保揭露資訊即時正確

統計 114 年 1-6 月不動產成交案件實際資訊，買賣申報件數計 18,368 件，揭露率為 98.5%、預售屋申報件數計 2,073 件，揭露率為 98.6%、租賃申報件數計 11,135 件，揭露率為 98.7%；並加強運用檢核輔助工具及跨機關資料比對，辦理實價登錄資訊查核計 4,935 件，總查核比率為 15.5%，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，促進不動產交易資訊透明化。

㈢辦理徵收補償市價查估提評作業，力促價格公正合理

為配合市府工務局、經濟部水利署及交通部高速公路局等工程用地徵收作業，114 年 1-6 月提報地價及標準地價評議委員會評定各項急迫性或重大建設工程用地徵收市價查估及計算市價變動幅度計 12 案，供各需地機關作為計算徵收補償價額之基準。

㈣定期編製地價指數，掌握都市地價變動趨勢

本市第 64 期都市地區地價指數總指數較上期微幅上漲 0.58%；住宅區與商業區因軌道建設持續推進，帶動開發區生活機能逐步健全，促進周邊商圈發展，地價分別上漲 0.58%與 0.59%；工業區則受科技 S 廊帶政策帶動，產業用地需求穩定，地價上漲 0.57%。

四、地權業務

㈠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 114 年 6 月底本市登記有案之私有耕地三七五租約計 728 件、土地 1,450 筆、總面積 251.55 公頃。114 年 1 至 6 月底止租約異動登記 46 件、其中租約終止登記（含註銷）7 件。

㈡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，114 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 3 案、3 案調解結果均成立，1 場已擇期另開。

2.114 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 1 案，調處結果 1 案不成立移送法院審理。

㈢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 114 年 6 月地政局經管之市有耕地計 802 筆、面積 394.61 公頃，三七五租約計 330 件，88.70 公頃，一般租約計 156 件，54.82 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，114 年 1 月至 6 月止巡查 805 筆。

㈣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。

2.114 年 1 月至 6 月依法核准備查外國人購置及移轉土地權利共 56 件，其中核准外國人取得所有權案件計 26 件、土地 33 筆、建物 29 棟（戶）；核准移轉所有權案件 30 件、土地 42 筆、建物 31 棟（戶）。

㈤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，114 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 3 件、土地 4 筆、建物 3 棟（戶）。

五、不動產經紀業務

㈠積極執行專業證照管理，輔導合法取締非法

1.截至 114 年 6 月底，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 1,115 家，設立備查執業 987 家，核發不動產經紀人證書 1,472 張。

2.114 年 1 月至 6 月共受理不動產經紀業查處案件計 261 件，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。

㈡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。114 年 1 月至 6 月協處消費爭議申訴案計 52 件，其中 13 件達成和解，積極化解消費糾紛，保護消費者權益。

㈢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 114 年 6 月申報備查共計 998 件，經本局審核後，撤銷者 61 件，已辦竣備查者共計 904 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，114 年 1 至 6 月已查核預售屋 18 案其中包括 8 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。

㈣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」—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

㈠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 114 年 6 月，本市編定公告之非都市土地總計 424,069 筆、面積約 243,523 公頃。

2.114 年 1 月至 6 月編定案 153 件（土地 388 筆），其中變更編定案 48 件（土地 174 筆）、更正編定案 87 件（土地 112 筆）、補註用地別案 2 件（土地 10 筆）、補辦編定案 5 件（土地 4 筆）、徵收撥用一併變更編定案 8 件（土地 51 筆）、註銷編定案 3 件（土地 37 筆）。

㈡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。

2.114 年 1 月至 6 月本市非都市土地違規裁罰案 252 件（土地 390 筆、面積約 43.49 公頃），罰鍰金額新台幣 1,854 萬元整。

㈢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）業於 113 年 8 月 7 日報送內政部國土計畫審議會審議，內政部國土管理署於 113 年 11 月 26 日召開專案小組會議審議，內政部於 114 年 6 月 3 日召開國土計畫審議會第 40 次會議審議本市國土功能分區圖。

七、土地徵收、撥用業務

㈠配合推動公共建設，協助相關單位取得公共設施用地

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。114 年 1 月至 6 月辦理徵收案計 1 件、10 筆、面積 0.222165 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。114 年 1 月至 6 月辦理撥用案計 48 件、260 筆、面積 17.908983 公頃。

㈡積極清理徵收補償費保管款，並依個案需求提供細緻與個別化的服務

1.依規定未受領之徵收補償費應存入保管專戶，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 99 年待領件數計有 2,559 件，截至 114 年 6 月底已清理 2,292 件，清理率達 90%，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 1,363 件、約 1 萬 9 千 9 百多人，經通知後領取計 710 件，效益達 52%。

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，114 年 1 月至 6 月受理 13 件、服務 25 位民眾（包含 16 位 65 歲以上長者，為高齡長者提供友善環境）。

㈢徵收補償費匯款便民服務

自 113 年起試辦徵收補償費通訊、到場及到點申請徵收補償費匯款服務，免於發價日到場領取支票，114 年 1 月至 6 月申請該項服務者共計 9 人。

八、土地開發業務

114 年度辦理開發中土地約 847 公頃，含 33 處公辦重劃區，面積約 263 公頃、5 處區段徵收區，面積約 584 公頃，開發後可提供優質建築用地約 531 公頃、無償取得道路、公園等公共設施用地面積約 316 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：

㈠市地重劃

1.多功能經貿園區（含第 60 期、95 期重劃區）

⑴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。全區土地共 35 筆，已全數點交完竣。

⑵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。工程於 113 年 3 月 18 日開工，114 年 2 月 22 日申報竣工，114 年 5 月 22 日初驗合格，114 年 7 月 29 日辦理正式驗收。

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，配合計畫道路開闢拆除地上物，私有土地及抵費地已完成點交，餘公有土地配合鐵道局專區計畫道路開闢及地上物清除完竣陸續辦理點交。

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。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，台糖公司同意以都市計畫變更方式處理，並委託市府都發局辦理個案變更，本案俟都市計畫變更後，請該公司撤回土地分配異議案，即刻辦理囑託登記作業及點交土地後結案。

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。重劃工程分三期施工，第一、二期工區已完工並驗收合格，第三期工區施工中。

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，目前辦理土地點交作業，截至 114 年 7 月底，已完成 79 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。本區因原計畫內容不符環境影響評估及水土保持計畫規範，需調整配置並辦理都市計畫變更，刻正辦理個案變更前置規劃作業。

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 114 年 7 月底已完成 78 筆土地點交。本區有關 B02 廣場用地開闢部分，於 114 年 5 月 29 日函報竣工，114 年 7 月 18 日初驗合格、目前辦理正式驗收。

8.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。本區重劃後土地除國昌段 41 地號，其餘土地皆已完成權利變更登記。另於 114 年 4 月辦理國昌段 1 至 53 地號（6、41 地號除外）等 45 筆可建築用地點交。

9.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。本區重劃後已完成 158 筆權利變更登記；另已辦理公、私有可建築土地 115 筆點交作業。另重劃工程於 114 年 6 月 13 日竣工，辦理初驗作業中。

10.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。本區土地分配結果已公告期滿，

刻正辦理土地標示變更登記。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，因驗收程序不符規定，於 114 年 4 月 7 日撤銷原驗收程序，114 年 6 月 4 日完成變更設計，114 年 6 月 18 日完成重新初驗，114 年 7 月 22 日辦理正驗。

11.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。已於 114 年 6 月 25 日完成重劃前後地價查估作業。重劃工程 113 年 5 月 2 日開工，113 年 12 月 6 日竣工，114 年 6 月 11 日正式驗收完成。

12.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。考量土地所有權人陳情反對重劃並有向市府申請促參等市場用地開發，目前由都市發展局及經發局確認市場用地開發需求中。

13.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。土地調配原則於 114 年 7 月 10 日第 39 次市地重劃及區段徵收會審議通過。重劃工程 114 年 6 月 7 日申報竣工，7 月 22 日辦理正式驗收。

14.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。目前辦理重劃前後地價查估，重劃工程於 113 年 11 月 6 日開工，刻正辦理道路 AC 工程中。

15.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。本區土地分配結果已公告期滿，刻正辦理土地分配異議處理等作業。重劃工程已完成契約全部工項。

16.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前置作業，並已完成細部設計審查，刻正辦理招標作業中。

17.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。114 年 1 月 21 日重劃計畫書經

內政部審查後原則同意辦理，刻由都市發展局依程序辦理都市計畫報核作業。

18.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。114 年 4 月 9 日重劃計畫書經內政部審查後原則同意辦理，刻由都市發展局依程序辦理都市計畫報核作業。

19.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。重劃計畫書於 114 年 7 月 10 日經市府市地重劃及區段徵收會第 39 次會議審議通過，後續報請內政部預審重劃計畫書。

20.第 112 期市地重劃區（鳳山區機 17 用地）

本重劃區總面積約 0.35 公頃，開發後可提供建築用地約 0.23 公頃，公共設施用地約 0.12 公頃。本案都市計畫於 114 年 6 月 13 日公告發布實施，刻正辦理重劃計畫書報核作業中。

21.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。113 年 7 月 3 日辦理土地所有權人座談會，因有當地居民於會中及會後提出陳情，刻正研議辦理中。

22.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。114 年 1 月 21 日重劃計畫書經內政部審查後原則同意辦理，刻由都市發展局依程序辦理都市計畫報核作業。重劃工程永久路型修正版 114 年 6 月 9 日送交通局審核中。

23.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。重劃計畫書於 114 年 7 月 2 日經市府市地重劃及區段徵收會第 38 次會議審議通過，後續報請內政部預審重劃計畫書。

24.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。114 年 1 月 21 日重劃計畫書經內政部審查後原則同意辦理，刻由都市發展局依程序辦理都市計畫報核作業。

25.第 117 期市地劃區（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。重劃計畫書於 114 年 7 月 10 日經市府市地重劃及區段徵收會第 39 次會議審議通過，後續報請內政部預審重劃計畫書。

26.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。重劃計畫書於 114 年 7 月 2 日經市府市地重劃及區段徵收會第 38 次會議審議通過，後續報請內政部預審重劃計畫書。

27.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。賡續辦理擬訂重劃計畫書報核事宜。

28.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。重劃計畫書於 114 年 7 月 2 日經市府市地重劃及區段徵收會第 38 次會議審議通過，後續報請內政部預審重劃計畫書。

29.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。重劃計畫書於 114 年 7 月 10 日經市府市地重劃及區段徵收會第 39 次會議審議通過，後續報請內政部預審重劃計畫書。

30.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。重劃計畫書於 114 年 7 月 10 日經市府市地重劃及區段徵收會第 39 次會議審議通過，後續報請內政部預審重劃計畫書。

31.第 123 期市地重劃區（仁武區文小 10）

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。114 年 4 月 22 日舉辦土地所有權人座談會，刻正研擬重劃計畫書。

32.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%，刻正辦理家訪及意願調查。

33.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、90 期及林園苦苓腳、大社大安等 25 處，總面積約 99.19 公頃。

㈡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 96.34 公頃，都市計畫規劃建築用地約 55.95 公頃，公共設施用地約 39.39 公頃，農業專用區約 1.00 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，另區段徵收公益性及必要性評估報告業經土地徵收審議小組專案小組於 114 年 3 月 14 日召開聽取簡報會議及現勘，後續提送內政部修正後公益性及必要性評估報告訂期向土地徵收審議小組報告，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。截至 114 年 7 月底累計撥付 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，累計移轉登記面積佔總面積 77.52%。刻正進行第一區土壤污染改善作業，其中第 1-1 區已於 114 年 7 月 16 日提送改善完成報告予市府環保局審查，報告數據將於 114 年 7 月 29 日出具，計完成解列期程為 114 年 8 月。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；第二、三工區則視軍方用地交付期程接續進場拆除地上物，凱得街工程預定於 9 月完成發包作業。

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。已完成全區土地登記作業，俟區段徵收公共工程完工後，接續辦理土地點交作業。

4.聖森路區段徵收區

本開發區位於岡山區，總面積約 60.11 公頃，都市計畫規劃建築用地約 40.34 公頃，公共設施用地約 19.77 公頃。業經 114 年 4 月 9 日內政部土地徵收審議小組第 303 次會議小組初步檢視結果，本案以區段徵收方式

辦理開發尚具公益性及必要性，刻由都市發展局依程序辦理都市計畫報核作業中。

5.農 21 區段徵收區

本區位於鼓山區核心區域，北側臨接農 16 區段徵收區，周邊鄰接博愛一路、大順一路、中華一路，南側銜接愛河，總面積約 17.28 公頃，可提供建築用地約 8.49 公頃，公共設施用地約 8.79 公頃。目前辦理都市計畫變更中，102 年、104 年辦理土地所有權人參加區段徵收開發意願調查，不同意比例偏高，本府尊重地方民意，105 年暫緩開發。113 年 6 月 24 日本市都委會第 122 次會議決議依審議 103 年決議補充資料續提內政部都委會審議，114 年 2 月 25 日內政部都委會召開 1073 次會議決議，請本府依委員意見及本會專案小組出席委員初步建議補充相關資料後，交由本會專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見，再行提會討論。配合都市計畫審議作業，本案公益性必要性評估委託專業服務案，114 年 5 月 28 日起辦理土地所有權人開發意願調查作業。

㈢農地重劃區農水路改善工程

1.114 年農水署補助本市農地重劃區緊急農水路改善計畫，114 年 4 月 11 日核准經費 4,785 萬 4,546 元（中央補助 3,684 萬 8,000 元，其中本府應自籌 1,100 萬 6,546 元，114 年 4 月 28 日核定第一梯次工程 47 件，經費 2,708 萬 1,750 元，刻正辦理設計中。

2.114 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 1489 萬元予 13 區公所執行，配合款匡列 1,100 萬元，本局自行辦理 4,411 萬元，第一次派案 45 條農路已於 114 年 7 月 17 日開工。

㈣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，114 年 1 月至 6 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，114 年 1 月至 6 月辦理「高雄市 109~113、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 91 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。

㈤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。114 年 1 月至 6 月辦理土地標售 2 次，售出 6 筆土地，標售金額新台幣 28 億 5554 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

⑴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，可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，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，提升參與競標意願及標脫率。

⑵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，本局網站亦提供民眾下載標售所需資料，標售海報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 114 年 1 月至 6 月，實際動支平均地權基金總計約新台幣 7,906 萬元。

九、地政資訊業務

㈠維運及推廣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，114 年 1 月至 6 月共受理約 128 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」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，114 年 1 月至 6 月共受理 92 萬 9,927 件（200 萬 9,819 張）網路申請服務。

3.114 年 1 月至 6 月本市地政電子商務網路營收金額逾新台幣 3,881 萬元。

㈡擴展地政及土地開發作業資訊系統

1.辦理地政整合系統 WEB 版、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便民服務查詢等相關功能增修，並建置智識庫管理平台系統等作業。

2.114 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。

㈢推動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、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、配合都市計畫公設解編規劃及重大建設之推動，積極展辦各期市地重劃區及區段徵收開發業務，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、覈實辦理農地重劃區內農水路修繕工作，健全農業生產交通運輸之發展。

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、優化智慧地所，推展數位櫃臺網路申辦不動產登記，配合內政部「不動產智能管家發展計畫」，推動 AI 輔助地政業務。

五、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化目標。

六、掌握地價動態，審慎辦理公告土地現值調整，促進全市地價均衡合理。

七、推動實價登錄機制，強化申報輔導及查核作業，確保不動產交易資訊透明且及時更新。

八、協助市政建設用地取得，辦理徵收補償市價查估提評作業，力促補償價格公正合理。

九、推廣「地籍異動即時通」及提升防偽詐意識；公私部門攜手協力，建立防偽防詐安全網守護產權。

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、配合推動公共建設，協助相關單位取得公共設施用地；積極清理徵收補償費保管款，並提供個別化服務。

十四、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。

十五、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，及實施防偽詐措施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