

## 二十、高雄市政府地政局業務報告

日期：105 年 5 月 2 日

報告人：局長 黃進雄

### 壹、前言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 2 屆第 3 次定期大會開議，進雄承邀列席報告各項地政業務推展情形，並聆聽教益，至感榮幸。

首先，謹代表本局全體同仁對各位議員女士、先生的鼎力支持、指導與協助，使本局業務均能順利推動、屢創佳績，致上最誠摯的敬意與謝忱。

本局主管全市地籍、測量、地價、地權、地用、徵收、土地開發及地政資訊等業務，均與民衆財產權益息息相關，爲促進都市均衡發展，保障民衆財產權益，本局依據「開發地利、市民共享」之施政方針，及確保「地籍正確、地價合理、地權調和、地盡其利、地政資訊 e 網通」之施政目標，努力推動各項地政與土地開發業務，積極提升整體開發價值，並致力提供市民更幸福、安全與便利的優質服務。

爲實踐上開目標，本局積極推動中都地區、多功能經貿園區及各期市地重劃業務，開發效益已逐漸顯現；在地籍方面，持續執行地籍清理業務，賡續辦理地籍圖重測，擴大跨所登記案件範圍，並推廣測量及登記案件代收代寄服務至全國各縣市，減輕民衆金錢與時間成本；地價方面，配合中央推行「實價登錄」及「市價徵收」政策，積極執行相關作業，以促進不動產交易資訊透明化，落實土地正義目標；地權方面，全面澈底清查市有耕地，有效維護公產權利；地用方面，執行非都市土地使用管制、辦理徵收取得公共設施用地，達到地盡其利；地政資訊方面，創建支援決策之多目標圖資，永續經營全國地政電子商務，擴展地政便民服務。

內政部 104 年對各直轄市、縣（市）政府地政業務考評，本局榮獲總考評優等，土地登記、市地重劃及地政資訊作業項目更獲得特優等第，其中地政資訊業務已連續 9 年榮獲考評特優殊榮，本局將依據考評結果，秉持爲民服務之精神持續不斷改善精進，以創造更優佳績。茲就 104 年下半年重要地政業務執行概況、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)精確地籍管理，確保民衆財產權益

截至民國 104 年 12 月底止本市已登記土地計 143 萬 4,018 筆，面積 28 億 5,845 萬 7,834 平方公尺，建物 97 萬 5,055 棟（戶），面積 1 億 7,493 萬 9,238 平方公尺，地籍全面 e 化管理，確實保障民衆財產權益。104 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理民衆申辦土地、建物登記 14 萬 0,685 件、45 萬 7,931 筆棟；核發各類登記謄本 18 萬 3,332 件、67 萬 5,768 張，透過資訊化作業程序，均能依限迅速辦結，確保民衆財產權益。

(二)廣續推展登記案件跨所服務，提昇便民服務效能

爲達到「一所收件，全市服務」之目標，本市各地政事務所間實施簡易登記、抵押權全類型登記、預告登記、塗銷預告登記及拍賣登記之全面跨所辦理，民衆可就近至本市任一地政事務所申辦登記，自 104 年 7 月 1 日起並擴大辦理，增加贈與、夫妻贈與、交換、持分分割、持分合併及不涉及測量之標示變更登記等跨所案件，積極提昇便民效能。104 年 7 月至 12 月受理跨所申辦案件共 22,737 件。

(三)推展登記、測量案件代收代寄服務

旅居本市之金門縣、澎湖縣、連江縣民衆辦理登記、測量案件時，須搭機往返兩地，所費不貲，自 103 年 3 月 10 日開辦與金門縣等 3 縣市跨域合作辦理登記、測量案件代收代寄服務，因辦理成效良好，於 104 年 4 月 7 日更推廣至全國各縣市政府共同合作辦理，減輕民衆金錢與時間成本；又爲擴大服務項目，自 104 年 6 月 1 日起，已與全國各縣市政府合作新增辦理土地登記規則第 24 條所定之複印登記申請書及其附件、檔案應用（複印公文、土地複丈及建物測量申請書原案）、英文不動產權利登記證明、人工登記簿謄本、代理人送件明細表、土地複丈成果圖補發及實價登錄「表單登錄、紙本送件」案件等 7 項代收服務項目。104 年 7 月至 12 月止共計代收及受理 3,090 件。

(四)代爲標售地籍清理土地，促進土地有效利用

依期限清理權利主體不明土地，積極辦理地籍清理未能釐清權屬土地代爲標售作業，截至 104 年 12 月底共計已公告標售 296 筆，標脫 108 筆，標售金額新台幣 1 億 1,569 萬 5,894 元，有效解決地籍問題，健全地籍管理、促進土地利用與發展。

(五)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。104 年 7 月至 12 月受理線上調閱共 3,983 件、23,244 張。

(六)主動通知辦理繼承登記，維護民衆財產權益

本市 104 年逾期未辦繼承登記之土地及建物，經列入公告者計有土地 4,419 筆、建物 305 棟。各地政事務所主動派員到府實地訪查，積極輔導及協助繼承人辦理繼承登記，並協調民政局提供申報死亡除戶之戶籍資料，運用地籍歸戶系統查明被繼承人之不動產標的，函送所轄地政事務所通知繼承人儘速辦理繼承登記，避免繼承人因逾期申辦繼承登記而遭課登記罰鍰，以維護民衆財產權益。

(七)積極辦理不動產糾紛調處，有效紓減糾紛訟源

爲解決共有土地分割糾紛，提高土地利用效能，除於市府設置「不動產糾紛調處委員會」以紓減訟源外，另就權利關係人於地政事務所公告期間提起異議所衍生之權利爭執，兼顧該類案件獨有之地域性，於各地政事務所設置「區域性不動產糾紛調處委員會」，期更充分利用各事務所及在地的人力資源，藉以解決不動產糾紛問題，104 年 7 月至 12 月共受理申請 1 件不動產糾紛調處案件。

(八)即時通知地籍異動訊息，保障民衆財產安全

爲阻卻偽變造案件，加強保障民衆之財產安全，開辦「地籍異動即時通」服務，民衆可藉由網路或至地政事務所臨櫃申請將其所有坐落高雄市之不動產於地政事務所受理買賣、贈與、抵押權設定、書狀補給、信託及夫妻贈與等 6 類案件，於收件及登錄完成時，以手機簡訊或電子郵件方式通知所有權人，防堵不法事件之發生。104 年 7 月至 12 月底共受理 71 人申請。

(九)地籍資料資源共享，落實地籍謄本減量

爲達成電子化政府地籍謄本減量目標，本局開發「高雄市地籍圖資查詢系統」，由市府統籌之「單一簽入」登入，提供各機關申請地政資訊連結作業，連線機關執行業務審閱地籍資料時，免再要求民衆檢附地籍謄本，共計 133 機關 2,294 人次申請使用，104 年 7 月至 12 月總計查詢 83 萬 2,567 筆，有效落實無紙化及地籍謄本減量目標。

## 二、測量業務

(一)確實辦理各項測量業務

本局暨所屬各地政事務所受理民衆申請各類土地複丈、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，104 年 7 月至 12 月底止計受理土地複丈 11,344 件、23,755 筆；建物測量 11,106 件、11,769

筆；地籍圖及建物測量成果圖謄本 54,370 件、75,636 張。

(二)運用 GPS 衛星定位技術補建全市控制點

為釐正地籍，杜絕經界糾紛，本局及所屬地政事務所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，104 年 7 月至 12 月各所完成圖根點補建共計 526 點，有效提升測量精度。

(三)加速完成都市計畫用地地籍逕為分割作業

為明確劃分都市計畫土地使用分區及公共設施用地地籍界線，提供民眾閱覽地籍圖及申領地籍圖謄本完整資料，促進土地利用及活絡經濟發展，104 年 7 月至 12 月底計完成 218 件、1,893 筆土地分割作業。

(四)新購高精度測量儀器，提升測量作業精度

為確保土地複丈成果精確性，提高服務品質、維護民眾權益，104 年度新購追蹤站型 GPS 接收儀 2 部、全測站經緯儀 3 部，供本局及所屬土地開發處、各地政事務所辦理各項測量業務使用。

(五)賡續辦理地籍圖重測業務

104 年度辦理地籍圖重測面積計 1,913 公頃、11,294 筆土地，重測區範圍涵蓋大社、橋頭、六龜、大樹、旗山及路竹等 6 行政區，有效釐整經界，保障民眾財產權益。

(六)圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊作業

104 年度辦理鳳山區文山段、鳥松區圓山段及長庚段，共 6,600 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。

### 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

公告土地現值調整及重新規定地價作業，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。本局督同所屬地政事務所積極蒐集買賣及收益實例，104 年 7 月至 12 月計 2,800 件、宗地地價計算組校核計 32 萬 8,794 筆，審慎檢討全市 10,825 個地價區段並重新劃分為 10,927 個地價區段，以確實掌握地價動態。

由於公告地價調整必須於 105 年 1 月 1 日公告，為審慎辦理調整作業，經召開公聽會聽取各方意見及多次會議討論後，依內政部「105 年公告地價漲幅不應低於 103 年至 105 年公告土地現值累計調整率」之函示，合理反應市政建設地價發展現況，達成全市地價均衡性及公平性，並考量民眾負擔及參酌其他 5 都調幅等因素，本市地價及標準地價評議委員會於 104 年 12 月 24 日評定本市 105 年公告土地現值平均調幅為 6.91%，公告地價平

均調幅則為 32.52%，並如期於 105 年 1 月 1 日公告。

(二)查編都市地區地價指數，作為經濟參考指標

地價指數查編作業係選定全市都市地區住宅區、商業區及工業區中價位區段，將查價資料函送內政部編製都市地區地價指數，提供民衆瞭解土地價格變動趨勢，並作為政府施政參考。本市 104 年第 2 期（104 年 4 月 1 日至 104 年 9 月 30 日）地價總指數（環比指數）為 101.4%，較上期上漲 1.4%，綜觀全市都市地區土地均呈持平態勢，部分行政區因位處市中心且公設完善或有重大建設啓動期待因素，地價仍微幅成長，少數偏遠行政區受市場景氣不佳、需求銳減影響，地價則略微下滑，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 1.42%、1.51%及 0.88%。

(三)佈建地價基準地，建立地價衡量基準

為改進區段地價估價制度之缺失，建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，104 年計佈建基準地 221 點，分別由本局督同所屬地政事務所及委託估價師辦理查估，已於同年 8 月底完成全部查估及審議作業，並陳報內政部審議通過。

(四)落實「實價登錄」政策，促進不動產交易資訊透明化

104 年 7 月至 12 月本市不動產成交案件實際資訊申報登錄件數計 19,986 件，揭露件數計為 17,871 件，揭露率為 89.42%，有助於促進不動產交易資訊透明化，降低不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，健全不動產交易市場。

(五)辦理土地徵收市價查估作業，協助取得公共工程用地

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。104 年 7 月至 12 月共計辦理土地徵收補償市價查估 16 案，並提經本市地價及標準地價評議委員會評議通過，作為需地機關報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。

#### 四、地權業務

(一)督導三七五耕地租約業務，落實查核機制

1. 104 年 12 月辦理 104 年下半年度本市 29 區公所耕地三七五租佃業務查核，依查核結果並綜整各區公所全年度辦理情形提報敘獎。

2. 截至 104 年 12 月底止，本市登記有案之私有耕地三七五租約共 1,075 件、訂約土地 1,950 筆、總面積約 359.7734 公頃，104 年 7 月至 12 月租約變更登記案 62 件（含部份終止及更正）、租約終止（含註銷）38 件，總計 100 件。

(二)辦理租佃爭議調處，保障業佃雙方權益

104 年下半年參加各區公所耕地租佃委員會議 16 場，調解租佃爭議計 34 案。召開市府耕地租佃委員會議 2 場，調處租佃爭議案件計 11 案。

(三)澈底清查市有耕地，維護公產權利

- 1.清查市有耕地使用情形，維護市有財產權利，並委託本市 23 區公所就近管理、巡查及耕地被占用之通知，截至 104 年 12 月底，本局經管市有土地共 2,128 筆、面積約 551.1175 公頃。占用列管之市有耕地共 65 筆、面積約 16.4162 公頃。
- 2.依三七五減租條例規定審查三七五耕地租約之續、換租約作業，本局經管放租筆數 566 筆；放租面積約 179.3566 公頃。另依本局經管市有耕地出租作業要點規定辦理市有耕地（非三七五耕地租約）之出租作業，放租筆數 40 筆、放租面積約 8.9028 公頃。

(四)核處外國人依法取得土地權利

依土地法第 20 條規定核處外國人購置及移轉土地權利，104 年 7 月至 12 月底止，計核准外國人（含外商公司）取得土地權利案件 79 件、土地 154 筆、建物 126 棟（戶）；移轉土地權利案 28 件、土地 51 筆、建物 16 棟（戶）；他項權利設定（含移轉及變更）登記案計 10 件、土地 11 筆、建物 2 棟（戶）；塗銷登記案計 206 件、土地 286 筆、建物 209 棟。

(五)核處大陸地區人民、法人團體或陸資公司取得、設定或移轉土地權利

統計 104 年 7 月至 12 月底止，依大陸地區人民法人團體或陸資公司取得設定或移轉許可辦法第 6 條及第 7 條規定，辦理取得設定或移轉不動產物權案件共計 8 件、土地 12 筆、建物 8 棟（戶）。

五、不動產交易業務

(一)落實專業證照管理，維護不動產交易安全

- 1.截至 104 年 12 月底止，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 775 家，設立備查執業 655 家，核發不動產經紀人證書 1,017 張。
- 2.截至 104 年 12 月底止，本市地政士開業者 1,256 人，登記助理員 770 人，地政士簽證 10 人。
- 3.自 104 年 7 月至 12 月受理地政士換照計 54 人。
- 4.實地查核地政士及不動產經紀業執行業務情形，104 年 7 月至 12 月共檢查 379 家次，落實人必歸業、業必歸會規定，並取締非法、輔導合法業者依法執業，維護不動產交易安全。

(二)積極協處不動產消費爭議

本局積極協處成屋仲介消費爭議，促請業者妥適處理，主動檢查業者執業情形，104 年 7 月至 12 月協處成屋仲介消費爭議申訴案 52 件，其中 18

件達成和解、處理中 3 件，協處成功率 35%，積極化解消費糾紛，保護消費者權益。

(三)實價登錄實地查核、逾期申報裁處

本局實價登錄申報案件無論買賣、租賃、預售屋查核皆每件進行初核，若價格異常則暫不予揭露。104 年 7 月至 12 月計實地查核 320 家次。

(四)加強查核定型化契約及廣告內容，保障消費者權益

為落實行政院及內政部對不動產經紀業之查核管理，積極督促業者確依中央新頒之不動產定型化契約規定辦理，並遵守刊登廣告即承諾之法治觀念，以保障消費者權益。

(五)提供多元不動產交易資訊，加強民衆安全交易常識

1. 利用「高雄房地產億年旺網站」刊登最新法令、不動產訊息及定期發表不動產專欄並隨時更新，免費提供民衆、業者線上刊登出售、出租物件，促進不動產交易市場資訊透明化。
2. 製作相關文宣品廣發宣導，並利用本局舉行「見證土地開發成果暨草地音樂會」及市府各機關舉辦大型活動機會，宣導民衆正確之買屋賣屋常識，以減少不動產交易糾紛。

六、地用業務

(一)辦理非都市土地使用編定

本市非都市土地自民國 65 年起辦理各種使用地編定公告，截至 104 年 12 月底止，已編定各種使用地之非都市土地總計 39 萬 5,119 筆、面積約 23 萬 1,887 公頃。104 年度下半年合計辦理編定案件 210 件、土地 808 筆，其中變更編定案 77 件、土地 310 筆；更正編定案 24 件、土地 48 筆；補註用地別案 51 件、土地 70 筆；註銷編定案 5 件、土地 11 筆；第一次劃定案 53 件、土地 369 筆。

(二)執行非都市土地使用管制

區域計畫公告實施後，非都市土地應按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，據以實施管制，對於違反管制規定者由直轄市、縣市政府處以罰鍰；104 年下半年本市依區域計畫法裁處之違規使用案件計有 209 件、土地 269 筆，面積約 83.0295 公頃，罰鍰金額計新台幣 1,696 萬元整。

七、土地徵收、撥用業務

(一)私地徵收，協助取得公共設施用地

本局積極協助府內外各需地機關辦理各項公共設施用地取得作業，以推動各項建設工程，自 104 年 7 月至 12 月止計徵收私有土地 655 筆、面積

142.2940 公頃（不含一併徵收案 2 筆、面積 0.0096 公頃）。

(二)公地撥用，強化市政建設

配合各項市政建設，以撥用方式取得本市工程用地並完成囑託登記，104 年 7 月至 12 月計辦理公地撥用 309 筆、面積 309.4353 公頃（不含簡化撥用毋需報核案 29 筆、面積 0.0917 公頃）。

八、土地開發業務

為引導都市發展，重塑社區風貌，本局積極執行土地開發業務，104 年度辦理開發中土地約 771 公頃，含 22 處公辦重劃區面積約 341 公頃及 10 處區段徵收區面積約 430 公頃，開發後可提供優質建築用地約 455 公頃、無償取得道路、公園等公共設施用地面積約 316 公頃，並興建完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。

另為擴大民間參與公共建設，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 29 期，土地面積合計約 176 公頃，開發完成後，市府可無償取得約 61 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. 中都地區重劃區（含第 42 期、68 期、69 期）

(1)第 42 期市地重劃區

本重劃區總面積約 9.6179 公頃，提供可建築用地約 6.4926 公頃，並無償取得公共設施用地約 3.1253 公頃，重劃工程於 99 年 4 月開工，101 年 12 月完工，截至 104 年底計標售 3 筆抵費地。

(2)第 68 期市地重劃區

本重劃區總面積約 30.2185 公頃，提供可建築用地約 18.5901 公頃，無償取得公共設施用地約 11.6284 公頃，重劃工程於 99 年 4 月開工，101 年 12 月完工，截至目前土地點交進度約完成 97%，且持續進行剩餘土地之地上物拆遷、土地點交作業中，截至 104 年底計標售 11 筆抵費地。

(3)第 69 期市地重劃區

本重劃區總面積約 13.3471 公頃，預計開發後可提供建築用地約 6.4031 公頃，並無償取得公共設施用地約 6.9440 公頃，本區重劃土地分配結果於 104 年 5 月 23 日公告期滿確定，104 年 11 月 11 日辦竣土地標示變更登記，續將配合地上物拆遷辦理土地點交作業，重劃

工程於 104 年 11 月 15 日完工。

2. 多功能經貿園區（含第 60 期、65 期、70 期、79 期、80 期、83 期）

(1) 第 60 期市地重劃區

本重劃區總面積約 10.0194 公頃，提供可建築用地約 5.5217 公頃，並無償取得公共設施用地約 4.4977 公頃，本重劃區緊臨高雄港第 15 至 21 號碼頭，本局於 100 年 10 月 1 日將區內三多四路貫通至海邊路，除為民衆帶來便利的交通，更為本重劃區及高雄港區奠定經濟發展的神經網絡，目前重劃工程已全部竣工並完成土地登記，俟區內土地污染改善完成並通過驗證後，即可辦理土地點交作業。

(2) 第 65 期市地重劃區

本重劃區修正後總面積約 9.6715 公頃，開發後提供可建築用地約 5.4837 公頃，並無償取得公共設施用地約 4.1878 公頃。土地分配結果於 103 年 6 月完成公告，104 年 1 月辦竣土地登記，另重劃工程 104 年 1 月 8 日完工，並於 104 年 12 月 3 日完成全數土地點交作業。

(3) 第 70 期市地重劃區

本重劃區位於前鎮區一心路中石化公司及其鄰近區域，總面積約 8.0081 公頃，預計開發後可提供建築用地約 4.9145 公頃，並無償取得公共設施用地約 3.0936 公頃，本重劃區土地所有權人自行申請變更細部計畫，市府於 104 年 3 月 5 日公告公開展覽本市都市計畫，俟該都市計畫細部計畫案完成都市計畫法定程序並辦理完成環境影響評估作業後，接續辦理重新研擬市地重劃計畫書報核事宜。

(4) 第 79 期市地重劃區（特貿 7E）

本重劃區位於前鎮區成功二路西側，緊鄰統一夢時代公司，總面積約 9.0404 公頃，開發後提供可建築用地約 6.0300 公頃，並無償取得公共設施用地約 3.0104 公頃，透過都市計畫變更使用，以市地重劃方式規劃開發，除有效改善公共安全與交通外，並可提高土地利用價值，促進產業與經貿發展，重劃工程於 104 年 10 月 5 日完工，土地分配結果於 104 年 8 月 28 日公告期滿確定，並於同年 12 月 28 日辦竣土地標示變更登記。

(5) 第 80 期市地重劃區（特貿 7A）

本重劃區位於前鎮區高雄軟體科技園區南側東南水泥公司所有土地，總面積約 8.3540 公頃，開發後可提供特貿區用地約 5.5460 公頃，無償取得公共設施用地約 2.8080 公頃，本區重劃計畫書於 104 年 10 月 26 日報內政部審核，104 年 12 月 28 日內政部召開市地重劃計畫

書審查會議，市府依內政部審查意見於 105 年 1 月 13 日修正重劃計畫書報核，俟內政部核定後，續辦公告重劃計畫書等相關作業，另重劃工程部分，正進行工程規劃設計監造勞務採購案作業中。

(6)第 83 期市地重劃區（特貿 7D）

本重劃區位於前鎮區興邦段，範圍約為南至特貿 7E 北側地籍線為界、北至特貿 7C 南側地籍線為界、西至水岸 85 米綠帶西側、東至成功二路西側為界部分土地所圍成地區，總面積約 7.0915 公頃，預計開發後可提供建築用地約 4.7020 公頃，無償取得公共設施用地約 2.3895 公頃。本重劃區於 103 年 10 月 20 日公告重劃計畫書，重劃前後地價經 104 年 12 月 30 日提送本市地價評議委員會審議通過，接續辦理土地分配、地上物補償查估、重劃工程規劃設計。

3. 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 24.7438 公頃，預計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，本局已於 103 年 12 月 4 日勘定重劃範圍，將配合鐵路地下化工程辦理市地重劃相關作業，本案重劃計畫書已於 105 年 2 月經內政部核定，接續將辦理重劃計畫書公告並加速辦理相關重劃作業。

4. 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，並無償取得公共設施用地約 0.6451 公頃，土地分配結果公告期間自 103 年 5 月 20 日至 103 年 6 月 19 日止，惠豐街銜接惠春街計畫道路開闢工程已於 102 年 8 月竣工，全區重劃工程於 103 年 11 月 30 日開工，預定 106 年 6 月完工。

5. 第 74 期市地重劃區

本重劃區跨本市烏松區、仁武區，北側為已開發之育才市地重劃區，西南側鄰澄清湖風景區，總面積約 12.6210 公頃，開發後可提供建築用地約 8.0424 公頃，無償取得公共設施用地約 4.2008 公頃及文大用地約 0.3778 公頃。本區目前已依據公告發布實施變更後之都市計畫辦理水土保持計畫送請主管機關審核中。

6. 第 75 期市地重劃區

本重劃區位於前鎮區瑞南段，總面積約 15.9002 公頃，預計開發後可提供建築用地約 9.2700 公頃，並無償取得公共設施用地約 6.6302 公頃。重劃工程於 103 年 11 月完工、點交土地，12 月辦竣標示變更登記，剩餘綠地工程部分，市府工務局於 104 年 11 月完成。

7. 第 77 期市地重劃區

本重劃區位於鳳山區七老爺段一甲小段及五甲段牛寮小段，總面積約 34.1021 公頃，可提供建築用地約 19.3559 公頃，無償取得公共設施用地約 14.7462 公頃，土地分配結果於 104 年 1 月 23 日公告期滿，重劃工程於 104 年 4 月 27 日開工，預計 106 年 6 月 30 日完工。

8. 第 78 期市地重劃區

本區位於鼓山區，總面積約 1.5589 公頃，開發後可提供建築用地約 0.8363 公頃，無償取得公共設施用地約 0.7226 公頃，原係屬都市計畫文中學校用地範圍，經都市計畫通盤檢討規定為整體開發區，並以市地重劃方式開發，本重劃區重劃計畫書業於 104 年 12 月 4 日公告期滿，現正積極辦理市地重劃相關作業。

9. 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，103 年 6 月勘定重劃範圍並舉辦座談會，俟環境影響評估、水土保持計畫等相關作業完成後，即報請內政部核定重劃計畫書。

10. 第 82 期楠梓區楠梓段二小段市地重劃區

本重劃區位於楠梓區德民新橋旁，為縱貫鐵路及楠梓溪所環繞，總面積約 10.6661 公頃，開發後可提供住宅區土地約 7.1361 公頃，無償取得公共設施用地約 3.53 公頃。重劃工程自 103 年 3 月 13 日開工，土地分配結果於 103 年 7 月公告期滿確定，104 年 4 月辦竣土地登記，104 年 7 月開始辦理土地點交，目前持續進行地上物拆遷、整地及點交土地作業中。

11. 第 84 期市地重劃區（澄清湖特定區計畫公 5-3 用地）

本重劃區位於仁武區西南側北屋段，總面積約 7.7993 公頃，重劃後提供可建築土地約 4.2893 公頃，並無償取得公共設施用地約 3.51 公頃。重劃計畫書於 104 年 1 月 14 日公告期滿確定，現正積極辦理重劃前後地價查估、土地分配設計等工作，重劃工程於 104 年 12 月 25 日開工，預定 105 年 9 月完工。

12. 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，預計開發取得建築用地約 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。本區重劃計畫書經內政

部 103 年 6 月審查結果，要求取得公地管理機關同意都市計畫有關重劃負擔後再議。經召開會議說明後，台鐵局不同意重劃負擔比率，但為鐵路地下化進度，市府函請交通部協調所屬鐵工局及台鐵局。交通部 104 年 4 月 13 日召開鐵路地下化都發專案小組第 8 次會議討論結果，請台鐵局儘快配合完成市地重劃程序所需文件，以利計畫推動。市府於 104 年 6 月 9 日函請台鐵局儘速依上述交通部會議結論辦理，俟取得台鐵局同意後再提重劃計畫書送審。台鐵局於 104 年 9 月 4 日函請市府提出「高雄鐵路地下化園道撥用及鳳山車站市地重劃負擔比例因應方案」，刻由市府都發局主政辦理中。

13. 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，開發後可提供特定倉儲轉運專用區約 7.9736 公頃，無償取得公共設施用地約 4.43 公頃，市府為活化本區土地、引資開發及活絡地方經濟，變更本案都市計畫，將經濟部加工出口區予以解編，依該都市計畫主要計畫及其細部計畫規定為整體開發區，以市地重劃方式辦理，本局於 104 年 12 月依內政部審查意見修正本重劃區重劃計畫書報請預審。

14. 第 87 期岡山大鵬九村市地重劃區

本重劃區位於岡山區劉厝段，總面積約 28.88 公頃，預計開發取得建築用地約 17.59 公頃，無償取得公共設施用地約 11.29 公頃。本案已於 104 年 3 月 30 日勘定重劃區範圍，104 年 11 月函送重劃計畫書報請內政部審議，並依審議意見修正重劃計畫書於 105 年 2 月報內政部，俟重劃計畫書核定後將積極辦理後續相關作業。

15. 第 92 期仁武區仁新市地重劃區

本重劃區係「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」劃設之整體開發區，總面積約 26.6017 公頃，預計取得公共設施用地約 6.4132 公頃，提供可建築用地約 20.1885 公頃。104 年 4 月 29 日勘定重劃範圍，並於同年 7 月 16 日召開地主座談會，重劃計畫書報請內政部審核中，俟重劃計畫書核定後將積極辦理後續相關作業。

16. 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、49、50、51、52、55、56、57、59、60、63、66、67、68、71、72、73、74、76、77、78、79、80 期及鳳山國泰、林園苦苓腳、仁武霞海及岡山成功自辦市地重劃等 29 處，總面積約 176 公頃。

(二)區段徵收

1. 大社區段徵收區

本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，總面積約 97.1622 公頃，開發後可提供建築用地約 58.1070 公頃，無償取得公共設施用地約 39.0552 公頃，本案於 104 年 6 月 17 日檢送區段徵收公益性及必要性評估報告請內政部審議，經內政部函覆本開發區有旗山斷層敏感地區跨越涉及安全疑慮，建請釐清。現正辦理委託辦理地質敏感地區調查相關作業。

2. 大寮主機廠西側農業區區段徵收區

本開發區範圍東臨捷西路、西至鳳林三路、鳳林四路、南至萬丹路、北至鳳東七街所圍成之區域，總面積約 56.27 公頃，預計開發後可提供建築用地約 32.28 公頃，無償取得公共設施用地約 23.99 公頃。本案都市計畫委員會計召開 6 次專案小組聽取簡報會議，並於第 6 次專案小組聽取簡報會議決議，考量各項理由（俟本地區發展條件成熟、地方凝聚開發共識及國道七號路線定案，再依「都市計畫農業區變更使用審議規範」等規定辦理。），本案建議維持原都市計畫。市府 104 年 11 月 6 日市都市計畫委員會第 50 次會議決議，「…，故依第 6 次專案小組建議意見，維持原計畫，…。」，本案後續將依該會議結論暫緩辦理。

3. 榮總東側農業區區段徵收區

本區段徵收區位於榮總旁農 1 農業區（灣子內都市計畫）及其東側農業區（澄清湖特定區），總面積約 15.1961 公頃，開發後可提供建築用地約 7.7159 公頃，無償取得公共設施用地約 7.4802 公頃，都市計畫變更案目前由內政部都委會審議中，俟都市計畫完成法定程序後，即接續辦理相關作業。

4. 九番埤及高速公路兩側農業區區段徵收區

本區段徵收區位於鼎金系統交流道以北、國道一號兩側呈南北延伸之農業區，總面積約 41.2095 公頃，開發後可提供建築用地約 20.6048 公頃，無償取得公共設施用地約 20.6047 公頃，都市計畫變更案目前由內政部都委會審議中，俟都市計畫完成法定程序後，即接續辦理相關作業。

5. 五甲路東側農業區區段徵收區

本開發區範圍北至國泰路一段、東臨鳳山溪、西以五甲一路為界、南至保安二街毗鄰鳳甲市地重劃區，總面積約 91.7224 公頃，預計開發後可提供建築用地約 55.0338 公頃，無償取得公共設施用地約 36.6886 公頃，本區大多屬農業區，經由都市計畫個案變更作業，規定整體開發區以區段徵收方式辦理開發，本區都市計畫目前由內政部都市計畫委員會

審議中，後續將向內政部土地徵收審議小組報告本區公益性及必要性評估等，俟完成法定程序後，即據以辦理相關作業。

6. 仁武高鐵南側農業區區段徵收區

本區範圍東至高楠公路、西至高鐵路、南至福山段 54 地號、162-24 地號、菜公段一小段 1、4 地號，面積約 14.2560 公頃，開發後可提供建築用地約 7.1276 公頃，無償取得公共設施用地約 7.1284 公頃，本區都市計畫於 101 年 12 月經本市都委會第 25 次會議審竣，「變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）保留續審案」於 102 年 2 月函請內政部審議中，案經內政部都委會於 104 年 12 月 9 日召開專案小組會議，會中初步意見，維持原計畫，後續將依內政部決議辦理。

7. 仁武區鳳仁路東側農業區區段徵收區

本區南臨獅龍溪、北近中華路、西側緊鄰鳳仁路、東臨已開發重劃區之現有住宅區為界，範圍呈南北狹長型，該區可利用南側之仁武交流道連接南二高及中山高，面積總計約 3.0634 公頃，開發後可提供建築用地約 1.8400 公頃，無償取得公共設施用地約 1.2234 公頃，俟完成都市計畫法定程序後，將據以辦理後續區段徵收相關作業。

8. 凹子底農 21 區段徵收區

本開發區位於凹子底農 16 區段徵收區南側、東臨博愛一路、北至大順一路、西臨中華一路 17 期市地重劃區、南臨愛河流域，開發總面積約 16.6814 公頃，預計開發後可提供建築用地約 8.2663 公頃，無償取得公共設施用地面積約 8.4151 公頃。本區都市計畫內政部都委會分別於 102 年 6 月、10 召開專案小組會議審查，公益性必要性評估報告配合辦理中，惟經 2 次區內土地所有權人開發意願調查結果，不同意比例皆高達 80%，大部分地主及自救會提出其主張未獲得修正或回應前，要求維持原計畫農業區，不需要變更都市計畫，目前研議後續辦理方式中。

9. 燕巢區段徵收區

本區範圍東以中興路為界、西至高速公路岡山交流道特定區、南隔仁愛之家臨中鋼結構公司、北以工業區、燕巢市地重劃及住宅區為界，總面積約 21.0963 公頃，預計開發後可提供建築用地約 11.7009 公頃，無償取得公共設施用地約 9.3954 公頃，目前正由都市發展局辦理都市計畫個案變更程序中，俟完成都市計畫法定程序後，將據以辦理區段徵收相關作業。

10. 燕巢大學城區段徵收區

本開發區範圍東至西山東路的弧線為界、西至角宿路東側、南至旗楠路北側、北至角宿排水為界，總面積約 73.7784 公頃，開發後可提供建築用地約 41.5033 公頃，無償取得公共設施用地約 32.2751 公頃。本區應辦理之區段徵收公益性及必要性評估報告，正由本局委外辦理中，後續將向內政部土地徵收審議小組報告本區公益性及必要性，俟完成法定程序後，即據以辦理相關作業。

(三)農地重劃

本局現辦理之吉安農地重劃區位於美濃區吉安段，總面積約 109 公頃，自 99 年 6 月 18 日重劃計畫書公告期滿後，即著手進行地上物查估補償及拆遷作業，重劃主體工程於 100 年 3 月 10 日開工，於 101 年 10 月 22 日完工，土地分配結果於 102 年 7 月 1 日公告期滿，103 年 1 月 28 日辦理重劃後標示變更登記，截至 104 年 12 月底土地點交進度約完成 87%，至 104 年底計標售 36 筆抵費地，後續補排補路整地工程案於 102 年 12 月開工，104 年 1 月 14 日完工，賡續辦理之第 3 階段相關設施改善工程於 104 年 10 月 8 日開工，預計 105 年 5 月完工。

(四)農地重劃區農水路改善工程

1. 本局為賡續辦理本市農地重劃區農水路改善作業，104 年總計編列 8,000 萬元農水路維護管理預算，其中由本局土地開發處辦理規劃設計、施工者共 92 條農路，另撥付 1,200 萬元委請 13 區區公所執行日常維護工作。
2. 104 年農委會補助本市農地重劃區農水路管理維護經費 1,000 萬元，第 1 階段部分於 104 年 10 月開工，104 年 11 月 30 日完工，改善 21 條農路，第 2 階段（工程標餘款）部分於 105 年 1 月 11 日開工，105 年 2 月 4 日完工，改善 4 條農路，總計改善 25 條農路。

(五)嚴密稽查、覈實驗收，確保工程品質

1. 為確保開發區工程品質，每月安排稽查人員前往各工地進行工程稽查，104 年 7 月至 12 月計稽查 19 次，對施工結果之優缺點予以詳細記載，缺失項目限期改善複查，以確保施工品質，另自辦重劃工程部分則函文各工程主管機關辦理現場工程查核。
2. 對於已完工之工程，則依據竣工圖說及契約規定核實驗收，另為維護開發區環境整潔，104 年 7 月至 12 月辦理「高雄市 104 至 106 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 57 件次。

(六)土地標售、平均地權基金管理及支援市政建設

1. 多元行銷標售地，吸引投資人競標

(1)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 Google Earth 地圖、預約選地等功能，俾使投資人充分掌握產品詳情，提升參與競標意願。

(2)透過發佈新聞稿及電台廣播介紹標售土地、運用平面媒體廣告功能，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，提供民衆免費索取標售資料，並主動郵寄予建築投資業界及客戶群，成功吸引業者競標。

2. 積極辦理開發區土地標售，回收開發成本，盈餘充裕平均地權基金

104 年 7 月至 12 月辦理土地標售 2 次，合計售出 11 筆土地，標售金額 6 億 4,758 萬 1,048 元。

3. 運用平均地權基金，支援市政建設

爲健全市政建設，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 104 年 7 月至 12 月底止，總計動支平均地權基金約 4 億 2,965 萬元，支援市政建設項目如下：

(1)明誠三路及博愛二路等道路鋪面改善工程。

(2) 82 期惠心街銜接橋梁新建工程。

(3)市立美術館圓形廣場迴廊廁所及餐廳等周邊公共設施整修工程。

(4)楠梓區大學 16 街 323 巷單側排水改善工程。

(5)楠梓德中路黑橋排水出口處截彎取直排水改善工程。

一方面改善當地交通問題，健全地區交通路網系統，提供開發區及週邊優質人行空間，改善照明、維護安全，提昇生活環境品質；另一方面加速重劃區繁榮、提高抵費地標售價格，挹助平均地權基金收益。

九、地政資訊業務

(一)地政電子商務

1. 本市地政電子商務包含「臺灣 e 網通電傳資訊系統」及「全國地政電子謄本系統」，前者由本局統籌領軍，提供全國地籍及建物測量成果圖資外，另整合本市之都市計畫圖及建築物竣工平面圖資等，透過網路 24 小時全年無休檢索服務，提供民衆查詢本市完整市政圖資；另「全國地政電子謄本系統」由本局接受內政部委託，提供民衆「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，作爲不動產

交易或產權證明之用，並定期召開行銷策略會議，印製宣導簡介及廣告海報，以推廣使用、增加營收。

- 2.104 年下半年本市地政電子商務網路營收攤分金額逾新台幣 2,986 萬元，其中電子謄本系統共計受理申請 72 萬 9,738 件、核發謄本 152 萬 4,362 張；電傳系統共計受理申請查詢地籍資料約 116.8 萬筆。

(二)擴展土地開發及地政作業系統

- 1.辦理「開發區作業管理平台功能擴充作業案」，104 年度進行擴充開發區作業之區段徵收作業管理功能，以藉由該平台之管控效益，有效掌握開發區作業管理各階段歷程，提升管理作業成效。
- 2.辦理「地政整合系統 WEB 版暨地政及土地開發相關系統擴充建置案」，以因應作業需要於地政整合系統增修外掛程式並擴充土地開發等系統功能，提升地政及土地開發管理作業成效。

(三)地理圖資整合及應用

- 1.為推動跨機關合作發展地理資訊應用，本局整合全市地理基礎資料及空間基本地圖，於 100 年起分年編列經費與市府都市發展局合作，進行前縣轄都市計畫地區之地籍圖、都市計畫樁位圖、地形圖等 3 圖合一圖資處理作業，104 年下半年完成鳳山區竹子腳段及林園區中汕段共約 1 萬 4,100 筆之圖資處理整合作業，以解決前開地段地籍圖以圖幅為單元分幅管理之問題，並提供各項地理資訊系統整合應用，以及市府都市發展局線上核發都市計畫土地使用分區證明。
- 2.為支援土地開發管理作業，持續辦理「開發區影像建置工作案」，以無人飛行載具航拍技術建置本市開發區之高解析度空拍影像。104 年下半年完成本市第 60 期市地重劃區等 14 處開發區之空拍彩色正射影像作業。
- 3.辦理「地理資料倉儲系統暨共通平台功能擴充案」，進行系統圖資更新、TGOS 圖資雲介接、開發行動載具相容之鑲嵌式圖台 API，以及擴充本局 GIS 分析應用系統、共通應用平台等系統功能，以協助市府各機關施政管理應用，104 年下半年完成市府 GIS 共通應用平台及本局 GIS 分析應用系統擴充功能建置作業。
- 4.本局接受內政部委託並結合自籌經費辦理「多目標地籍圖立體圖資建置計畫案」，持續擴增本市轄區內建物圖資之數值化建檔及三維地籍建物模型等圖資建置作業，以建立數位城市與三維地籍之圖資整合，104 年下半年完成全案鼓山區美術館地區與農 16 區段徵收區逾 5,300 筆建號建物立體圖資建檔及土地管理資訊模式 (LADM) 規劃等作業。

5. 本局接受內政部委託辦理「104 年度數值地形模型資料加值服務案」，持續擴充 DTM 整合服務功能及增修 DTM 管理平台等作業，104 年下半年完成全案並透過線上網路服務方式提供 DTM 相關加值使用。

#### (四)地政資訊作業

1. 本局之地政資訊業務於 96 至 104 年連續 9 年獲內政部全國地政資訊業務考評特優。
2. 本局之地政資訊作業環境，經檢驗稽核通過取得由 TAF 與國際認證機構核發之 ISO 27001 認證證書，並持續通過複核作業，確保資安認證有效性。
3. 本局 104 年度接受內政部委託辦理「多目標地籍圖立體圖資後端地政整合系統 WEB 版及建物測量繪圖軟體功能增修維運案」，104 年下半年完成系統功能增修作業，以提昇全國地政作業系統功能。

#### 參、未來施政重點

- 一、積極勘選人口集聚、市縣交界、重大建設、鄰近交通節點及檢討都市計畫規定整體開發地區，擴大辦理市地重劃或區段徵收土地開發，促進都市均衡發展。
- 二、靈活運用平均地權基金，支援市政建設，實現幸福高雄目標。
- 三、賡續辦理地籍圖重測，加速釐整地籍，推動圖籍整合，促進本市地籍圖資數位化目標。
- 四、辦理早期農地重劃區內農水路之更新改善、管理維護，有效改善農業生產環境。
- 五、發展地政及土地開發資訊系統，建構安全及穩定之地政資訊服務網，擴展地政電子商務服務，以提供暢行無阻、顧客導向之地政資訊服務。
- 六、發展地理資訊資料倉儲暨共通平台功能，推動空間資訊應用，以建構地理空間圖資整合、流通及加值應用環境。
- 七、審慎辦理 106 年公告土地現值調整，力求全市地價均衡、合理；積極執行實價登錄政策，提昇不動產交易資訊透明化。
- 八、積極輔導不動產業者提升經營及服務品質，消弭不動產交易消費糾紛，維護不動產交易安全。
- 九、加強各級耕地租佃委員會功能，調和業佃雙方權益；強化公有耕地管理，維護公產權利。
- 十、辦理非都市土地使用分區劃定或檢討變更，加強非都市土地使用管理，促進非都市土地有效保育與永續發展。

肆、結語

地政工作為市政建設發展的重要基礎，面對瞬息多變的環境與民衆的高度期待，本局全體同仁仍將以「提昇民衆福祉」、「最愛生活在高雄」為目標，以全方位的思維與精益求精的態度，全力以赴；並以兼具人本與永續發展的理念來面對全球化、數位化時代的諸多挑戰；在各位議員女士、先生匡督策勵下，已有多項績效，但仍須以宏觀視野深耕，加速推展，積極提供市民更優質與便捷的服務，增進城市之進步與繁榮。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