

## 二十、高雄市政府地政局業務報告

日期：101 年 4 月 18 日

報告人：局長 謝 福 來

### 壹、前言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 1 屆第 3 次定期大會開議，福來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，為保障民衆財產權益，促進都市均衡發展，本局推動之各項地政工作，均以確保地籍正確、地價合理、地權調和、地盡其利、地政資訊 e 網通為目標，期以市民之角度，加以宏觀之思維，致力提供市民更幸福、安全與便利的服務，積極建構高雄成為最優質、健康的幸福城市，本局 100 年接受內政部督導考評地政業務執行績效結果，總考評成績評定為「優等」，各單項業務中：「地籍」、「地價」、「不動產交易」、「地政資訊」類項評列為特優；「土地登記」、「地用」、「土地使用編定管制」、「綜合整體表現」類項評列為優等，榮獲中央高度肯定。

茲就 100 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，敬請指正。

### 貳、重要地政業務執行情形

#### 一、地籍業務

##### (一)健全地籍管理，保障民衆財產權益

截至民國 100 年 12 月底止，本市已登記土地計 1,399,155 筆，面積 2,855,382,298 平方公尺，建物計 928,772 棟（戶），面積 162,342,404 平方公尺，已全面納入電腦作業。100 年 7 月至 12 月，本市各地政事務所受理民衆申辦土地、建物登記案件計 133,195 件、438,951 筆棟，核發登記簿謄本計 188,579 件、576,927 張，均能依限迅速辦結，精確保障民衆財產權益。

##### (二)受理跨所申辦土地登記案件，提升服務效能

為減少民衆往返奔波，落實「以網路代替馬路」，本局所屬 12 個地政事務

所間，實施跨所申辦抵押權塗銷等 6 種簡易登記案件，民衆可就近至本市任一地政事務所申辦，達到「一所收件，全市服務」之目標。100 年 7 月至 12 月受理跨所申辦登記案件共計 8,400 件。

(三)電腦核發地籍歷史資料，落實地政 e 化服務

運用資訊掃描建檔轉錄技術，本局在完成全市 12 個地政事務所登記簿冊掃描建檔作業後，已可永久保存地籍歷史紀錄，並隨即開辦線上調閱影像服務，民衆申請地籍歷史資料，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。100 年 7 月至 12 月止，受理線上調閱地籍歷史資料共 4,472 件 30,052 張。

(四)積極辦理地籍清理作業，有效解決地籍問題

本局依期程公告各類型土地之地籍清理作業，共計已清理 13 類型土地；截至 100 年 12 月底，已受理申請塗銷 38.12.31 以前登記之抵押權登記計 1,489 筆，辦理績效達 83.42%。100 年 8 月 1 日辦理「以神明會名義登記者或具有神明會之性質及事實者」13 筆土地代為標售公告，以期解決地籍問題，健全地籍管理、促進土地利用與發展。

(五)移請國產局標售列管期滿未辦繼承不動產，促進土地利用

本市 100 年逾期未辦繼承登記之土地及建物，經列冊管理者計有 1,130 件，土地 2,580 筆，建物 211 棟，各地政事務所均積極輔導及協助繼承人辦理繼承登記，維護民衆財產權益。另本市 85 年列冊管理期滿 15 年未辦繼承登記之土地及建物共計 84 件、土地 228 筆、建物 7 棟，本局業依規定函送國有財產局辦理公開標售作業，期促進土地資源有效利用。

(六)辦理不動產糾紛調處，協助疏減訟源

為消彌全市幅員遼闊之服務限制，協助解決不動產糾紛問題，並顧及各類糾紛案件獨有之地域性及時效性，除於本局設置「不動產糾紛調處委員會」外，並於各地政事務所設置區域性不動產糾紛調處委員會，運用各種管道，宣導民衆利用本市不動產糾紛調處機制，以解決不動產之糾紛問題，提高共有土地利用效能，並有效疏減訟源，100 年截至 12 月止，共調處 34 件不動產糾紛案件。

(七)提供地政資訊連結，推動地籍謄本減量

為達成電子化政府及地籍謄本減量目標，本局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，落實無紙化目標，減少民衆往返奔波。截至 100 年 12 月底止，共計提供 138 個機關連結作業、1,395 人次使用紀錄，查詢資料計有 632,982 筆，有效達成地籍謄本減量目標。

### 二、測量業務

#### (一)精確辦理各項測量業務

本局暨所屬各地政事務所受理民衆申請各類土地、建物測量案件，以及核發各種地籍謄本，均能依規定期限迅速辦結，確保土地複丈與建物測量成果之精確性，提高服務品質並維護民衆權益，自民國 100 年 7 月至 12 月底止辦理情形如次：

- 1.土地複丈 13,476 件，26,811 筆。
- 2.建物測量 9,169 件，9,552 筆。
- 3.地籍圖及建物測量成果圖謄本 63,459 件，203,970 張。

#### (二)利用 GPS 衛星測量系統，補建全市控制點

爲健全地籍測量作業，有效提升測量精度，本局暨所屬地政事務所採用全球衛星定位測量系統(GPS)，辦理本市基本控制點測量及圖根點加密測量，100 年度完成圖根點補建共計 1,820 點，透過本市地籍測量圖根點之全面佈設，可提高土地複丈成果之精度，縮短民衆申請複丈案件之期程，減少土地界址糾紛之產生。

#### (三)積極執行逕爲分割作業，確立公共設施地籍，以利推動建設

爲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，配合「台鐵鐵路地下化工程」、「第 47 期聯外道路（6 米）開闢工程」、「左營重立路近文自路開闢工程」等多項重大建設工程用地徵收作業，本局積極執行地籍逕爲分割作業，以協助完成市政建設，並提供民衆申領地籍圖謄本完整資料，協助「土地使用分區」證明之核發，促進土地利用及活絡經濟發展，100 年 7 月至 12 月計完成 1,226 件、4,703 筆。

#### (四)完成地籍圖重測，加速釐整經界

地籍圖重測爲健全地籍管理及奠定相關建設之基礎，本局 100 年度辦理地籍圖重測面積計 1,662 公頃、筆數 14,644 筆，重測區範圍含蓋大社、林園、湖內、六龜、大樹、旗山、永安、林園等 8 區，重測成果於 100 年 10 月 28 日公告確定後，已全部完成標示變更登記，各重測區同時配合辦理基本控制與圖根測量作業，總計檢測已知控制點 62 點、新建加密控制點 71 點，並佈設完成 1,168 點圖根點，有效改善該等地區以往地籍紊亂、經界糾紛情況，提昇日後土地複丈作業精確度，確保民衆土地財產權利。

### 三、地價業務

#### (一)審慎調整公告土地現值，掌握地價動態

公告土地現值調整，反應房地產市場景氣榮枯，並攸關民衆土地增值稅負擔及土地徵收補償之公平，影響層面深遠。依據平均地權條例第 46 條規定，

政府應每年辦理公告土地現值一次；本局督同所屬地政事務所蒐集地價實例及影響地價因素，確實掌握及分析地價動態並積極檢討地價區段。101年公告土地現值經高雄市地價及標準地價評議委員會評定，如期於101年1月1日公告，平均調幅為4.05%。

(二)查編都市地區地價指數，作為經濟指標

地價指數係就全市住宅區、商業區及工業區中選定中價位區段，將查價資料函送內政部編製都市地價指數。100年分2期辦理查價作業，第2期（100年4月1日至100年9月30日）於縣市合併後共選定234個中價位區段，查編結果地價總指數（環比指數）為101.41，查價資料於100年10月28日函送內政部據以編製地價指數，作為重要經濟指標及政府施政參考，並提供民衆瞭解地價資訊。

(三)選估地價基準地，建立地價衡量基準

積極建置地價基準地以建立衡量地價之基準，促進合理地價之形成。本局督同所屬地政事務所擇定基準地220點辦理實地查估，查估結果本市100年商業區代表基準地位於苓雅區三多三路百貨商圈，地價為293,000元/m<sup>2</sup>；住宅區代表基準地則位於左營區博愛二路上，地價為242,000元/m<sup>2</sup>。上開查估成果可謂市縣合併後之一新里程碑。

(四)積極參與「實價登錄」與「市價徵收」法令研修，落實土地及居住正義

政府為改善房價居高不下的情形，積極推動攸關不動產交易實價登錄的「地政三法」修正草案，包括「平均地權條例」、「不動產經紀業管理條例」與「地政士法」的修正草案，讓房地產交易資訊更透明化。同時大幅修正「土地徵收條例」，將現行依公告現值加成徵收方式，改依市價徵收，並由主管機關每6個月評定一次做為市價依據，另需用土地人辦理協議價購時，亦應參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之參考資訊取得市價資訊後，再與所有權人協議。

本局針對相關子法研修過程，如「土地徵收條例施行細則」、「土地徵收補償市價查估辦法」、「不動產成交實際資訊權利人申報登錄及查詢收費辦法」、「不動產成交實際資訊不動產經紀業申報登錄及查詢收費辦法」及「不動產成交實際資訊地政士申報登錄及查詢收費辦法」，均積極參與，期能早日落實土地及居住正義。

#### 四、地權業務

(一)調處租佃爭議，維護業佃雙方權益

截至100年12月止，本市各區公所登記有案之私有耕地三七五租約共1,361件、土地2,448筆、面積約454.4公頃，本局除定期督導各區公所

辦理耕地租約相關業務外，為調處租佃爭議、維護租佃雙方權益，本府及各區公所分別成立耕地租佃委員會，由耕地所在地之區公所耕地租佃委員會先行調解，調解不成立者，再由市府耕地租佃委員會進行調處，100年度各區公所共計召開耕地租佃調解會議 20 次，市府召開耕地租佃調處會議 4 次，經調解、調處後，100 年終止（含註銷）耕地三七五租約 43 件，減少佃戶 12 戶、地主 14 戶，減少租約土地 72 筆。

### (二)澈底清查市有耕地，積極管理公產

- 1.市縣合併後，為維護市有財產權利，本局澈底清查原屬縣有、鄉鎮市有耕地、農牧用地及養殖用地等，陸續辦理接管登記約 2,721 筆土地、面積約 624.69 公頃，其中市有耕地共 2,633 筆、面積約 618.74 公頃，代管國有土地約計 88 筆、面積約 5.95 公頃；為列管市有耕地，本局已於 100 年 12 月底，依市府財政局「高雄市市有財產管理系統」，完成 2,550 筆市有耕地建置作業，其餘市有耕地俟其他機關陸續移交本局接管後，將繼續建置、列管。
- 2.依「高屏二縣市 100 年全期放租（領）公、耕地地價徵收及佃租實務折徵代金標準評價會」所訂標準，本局 100 年 11 月辦理開徵市有出租耕地佃租收入共計 1,251,147 元，另於 100 年 7 月辦理開徵土地無權占用使用補償金，共計收入 615,988 元。

### (三)管制外國人依法取得土地權利

本局依土地法第 20 條規定辦理外國人不動產購置、移轉事項，自 100 年 1 月至 100 年 12 月底止，核准外國人（含外商銀行）取得土地 96 件 176 筆，面積約 2.6 公頃，建物 76 棟（戶），面積約 0.9 公頃；移轉土地 50 件 107 筆，面積約 0.5 公頃，移轉建物 44 棟（戶），面積約 0.9 公頃；另核發外國人參與標購法院拍賣不動產資格證明計 4 件。

### (四)管制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

截至 100 年 12 月底止，本局依「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」規定，共計審核 11 件不動產權利取得申請案件，並於審核後報請內政部許可。

## 五、不動產交易業務

### (一)健全不動產經紀業及地政士管理，落實專業證照制度

- 1.截至 100 年 12 月底止，本市發給不動產經紀業經營許可有效家數計 640 家，完成設立備查者計 496 家，核發不動產經紀人證書計 918 張。
- 2.截至 100 年 12 月底止，本市領有地政士開業執照者 1,356 人，登記助理員 758 人。

3.累計至 100 年底處以罰鍰之不動產經紀業 40 件、地政士 32 件，落實人必歸業、業必歸會規定，確實維護不動產交易安全。

(二)積極協調不動產消費爭議，維護交易秩序

100 年度協處成屋仲介消費爭議 133 案，為達有效化解消費糾紛，保障消費者權益，除主動聯繫民眾與業者關切案情，並持續追蹤促請業者妥適處理外，且逐一檢查爭議物件，另視案情邀集雙方協商，以消弭爭議。統計達成和解案 79 件，和解率 59%，為本市所有消費爭議案和解率最高之類別。

(三)多元宣導不動產交易資訊，提升民眾安全交易常識

1.運用本局「高雄房地產億年旺網站」，免費提供民眾、業者線上刊登出售、出租物件，同時提供最新不動產訊息及交易相關法令，此外，並定期發表不動產專欄，傳達專業知識。統計至 100 年底，網站瀏覽人數累計超過 304 萬人次，加入網站會員數逾 8,427 人；刊登不動產專欄、法令及訊息逾 1,400 則；有效促進不動產交易市場資訊透明化，並提升民眾買賣房屋常識。

2.網路及多媒體宣導－透過本局網站建置『優質服務電子書櫥窗』之閱覽平台，提供「不動產交易參考指南」及「不動產交易消費爭議案例」等電子書，民眾可線上閱覽不動產交易各項指南及爭議案例，有效提升安全交易常識。

3.舉辦不動產交易安全系列專題講座，多元宣導不動產交易常識及消費者保護資訊，提供民眾正確的買賣房屋常識。另於民眾出入密集場所，如消費者服務中心、各公會及本局各地政事務所等地點，置放不動產交易參考指南及各類定型化契約範本，提供民眾索閱參考。

(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，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，主動拜會本市不動產經紀商業同業公會，轉知所屬會員確實遵守新規範，以保障消費者權益。

六、地用業務

(一)落實非都市土地使用編定業務

1.本局於 100 年度下半年辦理變更編定案件計 62 件，土地 529 筆；更正編定案件計 14 件，土地 17 筆；補辦編定案件計 30 件，土地 136 筆；補註用地別案件計 10 件，土地 12 筆；註銷編定案件計 19 件，土地 1,346 筆；合計辦理編定案件 135 件，土地 2,040 筆，落實非都市土地使

用編定管制。

- 2.莫拉克風災重建業務中，本局業已完成那瑪夏行政中心(含區公所、戶政事務所、衛生所、警察局)用地變更編定作業。
- 3.98年8月8日莫拉克颱風重創台灣，為避免發生類似重大災害，內政部於99年6月15日公告實施「變更台灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)」，以加強土地資源保育，嚴格管制山坡地、森林地區及各類環境敏感地之開發行為，目前內政部業依計畫內容於100年11月9日完成「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」修正，以為各縣市政府作業之依據，本局及所屬地政事務所刻正積極辦理非都市土地使用分區劃定或檢討變更作業。

### (二)宣導並執行非都市土地使用管制業務

- 1.為加強民眾守法觀念，促進土地合法、有效利用，除於本局網頁建置「非都市土地違反使用管制宣導」簡報外，並製作國土資源永續利用宣導海報分送本市各地政事務所、戶政事務所及各區公所等公告張貼宣導，並成立聯合取締小組處理違反土地使用管制之案件。
- 2.本局於100年下半年辦理違反區域計畫法案件計67件，土地120筆，面積27.40公頃，裁罰金額共計426萬元。

## 七、土地徵收、撥用業務

### (一)私地徵收，協助取得公共設施用地

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，100年度下半年徵收公共設施用地計682筆，面積66.61942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，100年度下半年辦理公地撥用土地計666筆，面積22.395096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，目前辦理中土地約255公頃，含公辦9處重劃區面積約112公頃，及3處區段徵收區面積約143公頃，開發完成後可無償取得公共設施用地面積約95公頃，節省用地補償費及工程費用合計約250億元，並興建完善公共設施及綠美化開發區環境，提升整體開發價值，改善生活環境品質。

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17期，土地面積合計約102公頃，該自辦市地重劃區開發完成後，政府可無償取得約32公頃含公

園、綠地、廣場及道路等公共設施用地，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 9.6179 公頃，可提供建築用地約 6.5470 公頃，並無償取得公共設施用地約 3.0709 公頃。牴觸公共設施部分之地上物，除第 6 梯次現正補償公告外，餘全區皆已完成查估補償作業。重劃工程於 99 年 4 月 23 日開工，預計本（101）年 11 月底竣工。

(2)第 68 期市地重劃區

本重劃區總面積 30.2235 公頃，可提供建築用地約 18.5951 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 23 日開工，預計本（101）年 11 月底竣工。

(3)第 69 期市地重劃區

本重劃區總面積 13.3471 公頃，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。惟本區重劃計畫書於 98 年 7 月公告時，因唐榮公司於公告期間提出異議，並續提起訴願，經內政部訴願決定：原處分撤銷。其開發方式，目前正依法定程序辦理後續都市計畫變更作業。

2.多功能經貿園區（含第 60 期、65 期、70 期）

(1)第 60 期市地重劃區

本重劃區總面積 10.0194 公頃，可提供建築用地約 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，俟區內建地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

本重劃區總面積 20.8820 公頃，可提供建築用地約 16.7283 公頃，並無償取得公共設施用地約 4.1537 公頃。本重劃區因都市計畫變更、重劃共同負擔逾 45%，依法應經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，目前正積極辦理徵求私有土地所有權人同意及修正重劃計畫書作業中。



### (3)第 70 期市地重劃區

本重劃區總面積 8.0081 公頃，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。本重劃區因都市計畫變更、重劃共同負擔逾 45%，依法應經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，目前正積極辦理徵求私有土地所有權人同意及修正重劃計畫書作業中。

### 3.第 72 期市地重劃區

本重劃區總面積 4.1224 公頃，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。100 年 6 月 20 日公告重劃計畫書，同年 12 月完成本重劃區範圍邊界測量，目前辦理重劃區內現況測量、重劃前後地價查估及工程規劃設計等相關作業，預定於 103 年 5 月完成重劃工程，另區內銜接惠豐街與惠春街之計畫道路，因應當地民衆需求，將優先儘速開闢。

### 4.第 73 期市地重劃區

本重劃區總面積 1.9193 公頃，可提供建築土地約 1.2183 公頃，並無償取得公共設施用地約 0.7010 公頃。重劃計畫書於 100 年 7 月 11 日經內政部核定，並於同年 9 月公告期滿，工程預定於本（101）年 8 月開工，目前正積極趕辦後續作業。

### 5.鳳青市地重劃區

本重劃區總面積 13.9187 公頃，可提供建築用地約 7.2683 公頃，並無償取得公共設施用地約 6.6504 公頃。重劃工程於 99 年開工，100 年 11 月完成重劃前後地價評議，目前正積極辦理土地分配及工程測設等相關作業。

### 6.獎勵民間自辦市地重劃

目前執行中之自辦市地重劃計有第 37.43.45.46.49、50、51.52.53.55.56 期及鳳山文化、鳳山國泰、林園苦苓腳、仁武霞海、鳥松育英及岡山成功等 17 處，總面積約 102 公頃。

## (二)區段徵收

### 1.海洋科技大學東側區段徵收區

本區段徵收區總面積 11.1148 公頃，開發後可提供建築用地 5.2797 公頃，無償取得公共設施用地 5.8351 公頃。開發工程已完工，因區內納骨塔尚未遷移，致影響土地所有權人分配意願，原納骨塔內存放 1,178 座骨（甕）灰罈，經本局積極協調溝通，化解歧見，目前已遷移 1,031 座，尚餘 147 個未遷，將持續與骨（甕）之家屬溝通，並試擬妥善對策，回應家屬訴求，

期早日完成分配作業。

## 2.南成區段徵收區

本區段徵收區總面積 34.1021 公頃，開發後可提供建築用地 19.4846 公頃，無償取得公共設施用地 14.6175 公頃。100 年曾舉辦 3 次協議價購說明會，惟部分土地所有權人陳情希改以市地重劃方式辦理，經本局研議增列市地重劃開發可行性，於 101 年 2 月 17 日舉辦增列市地重劃為本案開發方式說明會，目前正辦理徵求土地所有權人超過半數以上同意中，俟土地所有權人及其面積過半數同意後，再辦理後續都市計畫變更程序。

## 3.大社區段徵收

本區段徵收區總面積約 97.7539 公頃，可提供建築用地 58.1070 公頃，無償取得公共設施用地 39.6469 公頃。本區抵價地比例業已陳報內政部核定，100 年 10 月 19 日本市都委會審議通過變更開發內容，現正依該會意見彙整都市計畫個案變更相關資料，提請內政部都市計畫委員會審議。

### (三)農地重劃

本局辦理中之農地重劃區位於美濃區吉安段，面積約 108.7452 公頃，重劃計畫書於 99 年 6 月 18 日公告期滿，並於同年 12 月 16 日起進行地上物查估作業，其中，第 1 梯至第 7 梯次已完成公告及發價作業，目前配合農水路變更設計，進行第 8 梯次地上物查估作業，重劃工程已於 100 年 3 月 10 日開工，目前正積極進行工程施工與土地分配作業。

### (四)重劃區急要農水路改善作業

1.縣市合併後，本局配合行政院農委會辦理振興經濟擴大公共建設投資計畫，執行「加速農地重劃區急要農水路改善－縣府執行之部分」作業，本作業經費由中央全額補助，地方政府免籌措配合款，99 年度獲中央補助經費 6,110 萬 1,000 元，辦理林園、大寮、阿蓮、路竹、美濃、旗山、杉林等地區計 66 件農水路改善工程。

2.100 年度獲中央補助經費共計 2,719 萬 4,000 元，辦理林園、大寮、阿蓮、路竹、美濃、旗山等地區共計 42 件農水路改善工程，預計可改善農路長度 10,467.5 公尺、水路 321 公尺、擋土牆長度 839 公尺，本局將積極完成工程施工作業。

### (五)嚴密稽查、核實驗收，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，100 年 7 月至 12 月計稽查 25 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。另就自辦重劃工程，如岡山區成功自辦市地重劃工程及仁武區霞海自辦市地重劃工程，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，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，100年7月至12月計辦理本市各開發區地上物、廢棄物及雜草清運工程計95件次。

### (六)土地標售、平均地權基金管理並支援市政建設

#### 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、照片、預約選地等功能，精選標售地更另提供影像及360度環景播放功能，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行銷開發成果及標售土地；大型活動現場分發待標售土地相關資料，標售資料免費提供民眾索取，並主動郵寄予建築投資業界及客戶群，成功吸引業者競標。
- (3)開放投資人以電話、e-mail 告知囑意之標的，適時適量推出標售。
- (4)舉辦「高坪特定區土地標售行銷說明暨座談會」及「不動產行銷及投資分析講習會」，以作為未來土地標售及行銷之參考。

#### 2.執行標地 333 方案，充裕平均地權基金收入

採「333」原則，每年3、6、9、12月份辦理土地標售，並以每季第3個月第3個星期三為開標日，養成投資人定期投標習慣，使投資人易於掌握標售期程，預為準備資金參與競標，100年7月至12月份標售2次，計售出15筆，金額約10億1,436萬3,299元。

#### 3.執行差額地價催收作業

積極催收差額地價，100年7月至12月各期重劃區及區段徵收區差額地價收入總計約2,040萬元。

#### 4.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，運用基金盈餘，支援毗鄰重劃區之建設，以促進重劃區或區段徵收區發展，100年截至12月止，總計動支平均地權基金4億7,955萬元，支援市政建設項目包括打通第47期重劃區微笑公園南側6公尺計畫道路、改善前鎮區中山四路與凱旋四路自行車及行人穿越馬路、博愛路交通瓶頸路段改善工程、國道10號與縣道183道路截角土地及地上物徵收、

開闢位於鳳山區五甲路以東與誠義路中間的鳳山溪畔公 28 公園用地等。

## 九、地政資訊業務

### (一)地政電子商務－全球暢行無阻

- 1.台灣 e 網通電傳資訊系統由本局統籌領軍全國地政機關，以地政機關建置之地籍、建物測量及立體圖資，整合市府都市發展局之都市計畫書圖、地形圖資及市府工務局之建築物執照、竣工平面圖資等，提供多項網路服務，執行期間並定期召開「全國地政電子謄本系統」及「臺灣 e 網通電傳資訊系統」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，並已分別於 100 年 6 月及 12 月完成前述兩案續約作業。
- 2.100 年 1 至 12 月份大高雄之地政電子商務網路營收攤分金額逾新台幣 5 仟 2 佰萬元，相較於 99 年同期前高雄市縣兩處營收持續成長逾 9%，其中電子謄本系統申請查詢量共計核發 1,207,713 件 2,471,333 張；電傳系統共計 2,715,644 筆。

### (二)全國第一之優質地政資安網路作業

- 1.本局之地政資訊業務，於 96 至 100 年連續五年，蟬聯內政部全國地政資訊業務考評第一名。
- 2.本局建置之「地政資訊安全管理系統 (ISMS)」，經檢驗稽核，取得 TAF 與國際認證機構核發之 ISO 27001 認證證書，並於 100 年 11 月完成複核作業，重新取得認證，持續建立符合國際標準之資訊安全管理系統。
- 3.定期赴各地政事務所查核資訊作業執行狀態，並執行電腦設備及網路環境之弱點掃描、網路流量監控、病毒防範等作業。

### (三)創建支援決策之 3M&3D&3G 圖資

- 1.本局與內政部合作創新「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」，於 99 年及今(100)年續編經費配合辦理虛擬三維城市展示系統、套合地籍及地形圖資、建置 3D 建物模型，並因應大高雄後續發展於今(100)年度再接受內政部委辦 450 萬元經費，整合自行籌措之配合款 280 萬合計 730 萬元，以整體考量數化建置 3D 建物基礎圖資，並進一步探討不動產增值應用方式。
- 2.爭取內政部委辦經費 1,100 萬元，創新「建立不動產估價影響因素調整分析模式查詢及應用系統」，於 98 年完成第 1 期作業，續於 100 年度完成第 2 期作業，100 年 4 月 29 日假市府鳳山行政中心多媒體視聽會議室，辦理「多目標地籍 3 維空間圖資及不動產估價分析應用模式研討

會暨成果展示活動」，另為因應實價登錄政策，於 100 年 11 月 8 日假苓雅行政中心大禮堂，辦理「不動產實價登錄之市場與估價作業影響研討會」，邀請產官學界就實價登錄政策，對不動產估價及房地產市場之影響等相關課題予以探討，參加人次逾 200 人，本局後續將續辦該案第 3 期作業。

### (四)平衡數位落差之大高雄地理圖資整併及加值應用

- 1.本局為推動跨機關合作發展地理資訊應用，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、土地使用分區圖、地形圖(含正射影像圖)等 3 圖合一圖資處理作業，並已於 100 年完成委外招標作業，本案執行成果將可提供各項地理資訊系統整合應用，並提供市府都市發展局線上核發都市計畫土地使用分區證明。
- 2.本局於合併前已完成原高雄市 11 個行政區之 1/1000 彩色正射影像圖建置，為平衡數位落差，乃積極推動原高雄縣轄之彩色正射影像圖建置作業，除因應本局土地開發業務需要，首先完成高雄新市鎮特定區、高雄捷運紅線及鳳山區共計 86 幅建置作業，並賡續建置原縣轄 27 個行政區之彩色正射影像圖，其中，旗山及美濃以西各行政區共計 1,841 幅彩色正射影像圖，已於 100 年底委外發包，預計本（101）年即可完成建置作業。
- 3.為支援市府長官及各機關市政建設規劃作業需要，本局整合地理空間技術及地籍資料、地籍段界圖及主要道路分佈圖，製作相關圖資作為決策之用。
- 4.配合全國建國百年活動，本局與內政部聯合辦理「戶政奔騰·地政風華百年聯展」，另為宣導地政及土地開發資訊施政成果，分別於 100 年 11 月及 12 月，舉辦 2 場次「地政及土地開發成果資訊展」，此外，並以「土地開發標（讓）售系統」、「多目標立體圖資電傳資訊系統」及「大高雄土地開發成果資訊（含大高雄拼圖多媒體互動遊戲）」，參加 100 年資訊月(高雄區)「高雄市政館」之共同參展項目，積極行銷地政資訊應用成果。

### (五)積極推動大高雄地政資訊化發展建置實施計畫

- 1.本局爭取內政部 405 萬元委託「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」運用服務案，辦理 WEB 版地政整合系統之增修功能，總計增修 52 項功能，於 100 年 12 月完成委外服務案，使大高雄地政資訊服務效能更往上升級。

2. 本局計畫推動之「大高雄地政資訊化發展建置實施計畫」，編列約 1 億 7 仟萬元經費，100 年成立工作小組，辦理多場次「因應市縣合併地政整合系統外掛程式修改建置作業案」及「地政系統 web 版」等說明會，以增進使用者對未來新地政整合系統功能介面之瞭解，並已完成本案需求規格及招標相關文件。

### 參、未來施政重點

- 一、完成中都地區市地重劃開發作業，並積極勘選原市縣交界、交通節點、人口成長、重大建設所在等適合開發地區，辦理市地重劃、區段徵收，促進都市均衡發展。
- 二、靈活運用平均地權基金，支援市政重點建設，實現幸福高雄目標。
- 三、加速辦理地籍圖重測及圖解地籍圖分幅整合作業，以釐整經界，確保圖籍精確完整，保障民衆權益。
- 四、審慎辦理 102 年大高雄市公告土地現值及重新規定地價調整作業，精確掌握地價動態，力求全市地價均衡、合理；並積極配合中央推動市價徵收及實價登錄等政策工作，落實居住正義目標。
- 五、掌握土地利用調查資料，推動地籍圖資立體化、3 圖合一資訊運用平台，並擴展地政電子商務服務，實現以網路代替馬路之高效能服務。
- 六、配合內政部公告實施「變更台灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)」，辦理非都市土地使用分區劃定或檢討變更作業，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。
- 七、廣續擴展跨所申辦登記項目，提供多元、便捷之地政服務。
- 八、提升不動產業者服務品質，使交易朝向公開化、透明化，維護不動產交易安全。並積極宣導不動產交易基本常識及消費者保護資訊，確保民衆財產權益。
- 九、強化耕地租佃管理，調和業佃雙方權益，有效疏減訟源，積極巡查管理，避免公有耕地被占用，以維護公產權利。
- 十、積極辦理土地徵收、公地撥用，加速取得公共建設用地，促進大高雄各項市政之順利推動。

### 肆、結語

地政工作為市政建設發展的重要基礎，面對縣市合併後充滿競爭的環境與民衆的高度期待，本局全體同仁將以「提昇民衆福祉」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

## 市政府各單位業務報告（地政局）

---

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。報告完畢。

敬請指教

並祝

各位議員女士、先生健康愉快

大 會 圓 滿 成 功