

十七、高雄市政府地政局業務報告

日期：101 年 10 月 17 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 4 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，努力推動各項開發業務，提升整體開發價值，並致力提供市民更幸福、安全與便利的服務。

為實踐上開目標，本年度本局積極推動中都地區及鳳青市地重劃區、美濃吉安農地重劃區業務，開發效益已逐漸顯現；在地籍方面，本局執行地籍清理業務，賡續辦理地籍圖重測，擴大跨所登記案件範圍，均為健全地籍，提升便民服務效能，促進土地利用與市政發展；地價方面，配合中央推行「實價登錄」及「市價徵收」政策，本局積極執行相關作業，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，本局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，本局完成大高雄地政資訊化發展系統建置招標案，為擴展地政電子商務奠定穩固基礎。

茲就 101 年上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

地籍 e 化管理，確保財產權益

截至民國 101 年 6 月底止，本市已登記土地計 140 萬 2,986 筆，面積 2,855,601,881 平方公尺，建物計 93 萬 3,300 棟（戶），面積

163,832,472 平方公尺，皆全面納入電腦作業以健全地籍管理。101 年 1 月至 6 月，本市各地政事務所受理民衆申辦土地、建物登記案件計 13 萬 6,650 件、44 萬 7,516 筆棟，核發登記簿謄本計 18 萬 9,566 件、65 萬 9,436 張，均能依限迅速辦結，確實保障民衆財產權益。

擴大跨所登記案件範圍，提升便民服務效能

爲持續精進地政便民服務效能，繼簡易登記案件後，101 年 6 月 1 日起，再增加抵押權案件（含抵押權設定、移轉、權利內容變更），於本市 12 個地政事務所間全面受理跨所申辦服務，民衆可就近至本市任一地政事務所辦理以上案件，感受縣市合併後地政便民服務之無縫接軌，101 年 1 月至 6 月共受理跨所案件 1 萬 2,798 件，占同類案件 18 %。

執行地籍清理業務，促進土地利用與發展

本年度清理「各共有人登記之權利範圍不等於一土地」結果，共計公告 2,887 筆，公告期滿後已完成更正登記者計 2,781 筆，清理績效達 96%。另本(101)年度就地籍清理未能釐清權屬土地辦理代爲標售作業，總計公告標售 3 次計 98 筆土地，其中 4 筆已標脫，標售金額新台幣 2,270 萬 3,393 元，有效促進土地利用與發展。

協助辦理繼承登記，主動通知並到府服務

本市 101 年列冊管理「逾期未辦繼承登記」案計有 2,736 件，未辦繼承登記土地 5,063 筆，建物 292 棟，各地政事務所以到府訪查或辦理說明會方式積極協助繼承人辦理繼承登記，共計訪查繼承人 562 案，舉辦 7 場說明會，完成 136 案繼承登記，有效維護民衆財產權益。此外，本局並協調民政局按月提供死亡除戶之被繼承人戶籍資料，運用不動產歸戶系統，勾稽產製應辦理繼承登記清冊，主動通知繼承人辦理繼承登記，避免逾期受罰，101 年 1 月至 6 月止，總計通知 2,169 人，通知後辦畢登記者 1,370 人，績效達 64%。

積極調處不動產糾紛，解決共有土地爭訟

爲解決不動產糾紛，提高土地利用效能，於本局及各所廣設「不動產糾紛調處委員會」，積極解決土地糾紛問題，尤其是共有土地產權糾紛及利用問題，101 年上半年共受理 7 件，經由委員會做成具體明確之調處結果，有效縮短爭議所耗費之時程，降低社會成本；另爲使民衆善用本項調處功能，本局於各項活動廣發文宣，並運用網路加強宣導。

謄本服務再升級，用講ㄟ嘛會通

民衆至本市各地政事務所申請各類地籍謄本，無需填寫申請書，口述後經由各所服務人員代填或由電腦自動列印二種方式，協助民衆輕鬆領取謄本。101 年 1 月至 6 月共計協助 14 萬 6,292 件，占謄本核發總數之 61%。

開辦地籍異動即時通，加強防範偽變造

爲加強防範偽變造案件，本局自 101 年 6 月 1 日起，開辦地籍異動即時通知服務，民衆得申請就其所有不動產，於登記機關受理買賣、贈與、抵押權設定及書狀補給登記時，將登記案件收件及登錄完成之訊息，以手機簡訊或電子郵件方式通知登記名義人，確保民衆財產安全，自開辦後單月共受理 35 人申請。

二、測量業務

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，101 年 1 月至 6 月底止，受理土地複丈計 1 萬 4,778 件、2 萬 5,332 筆；建物測量計 7,230 件、7,578 筆；地籍圖及建物測量成果圖謄本計 6 萬 2,889 件、9 萬 5,245 張。

運用 GPS 衛星定位補建全市控制點

爲釐正地籍，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，101 年度 1 月至 6 月止，各所完成圖根點補建共計 1,553 點，有效提升測量精度。

執行逕爲分割作業，確立公共設施地籍

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，本局積極執行地籍逕爲分割作業，以協助完成市政建設，提供民衆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，101 年 1 月至 6 月計完成 1,054 件、5,054 筆。

擴大辦理地籍圖重測，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 年地籍圖重測成果榮獲內政部國土測繪中心評核爲特優，101 年度本局計畫擴大辦理地籍圖重測面積計 1,883 公頃、筆數 14,112 筆，重測範圍涵蓋仁武、林園、大寮、路竹、六龜、大樹、旗山及永安等 8 區，目前正積極辦理作業中，重測成果預定於本年度 9 月至 10 月間辦理公告。

三、地價業務

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，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，平均調幅爲 4.05%，已如期於 101 年 1 月 1 日公告。

查編都市地區地價指數，作為經濟指標

地價指數查編作業係選定全市都市地區住宅區、商業區及工業區中各中價位區段，將查價資料函送內政部編製都市地區地價指數，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。101 年分 2 期辦理查價作業，第 1 期（100 年 10 月 1 日至 101 年 3 月 31 日）本市地價總指數（環比指數）爲 101.16，與上期（100 年第 2 期）比較小幅上漲 1.16%。

佈建地價基準地，建立地價衡量基準

爲建立衡量地價之基準，促進合理地價之形成，本局積極佈建地價基準地，並將部分基準地估價作業委由不動產估價師辦理，藉由與業界既合作又競爭模式，除可吸取業界專業及實務知能，並可獲致客觀公正之查估價格；另本局邀集專家學者組成「地價基準地選定及查估專案小組」，期望藉由基準地個別估價技術改善以往區段地價缺失；101 年共佈建基準地 226 點，已於本年 8 月底完成全部查估及審議作業。順利執行「實價登錄」作業，促進不動產交易資訊透明化

不動產成交案件實際資訊申報登錄制度於 101 年 8 月 1 日正式施行，所有買賣、簽定租賃契約、起造人或建築業委託代銷之不動產成交案件，均必須在 30 日內至轄區地政事務所申報實際成交資訊，爲免政策施行發生紊亂情況，本局於施行前針對本市地政士及不動產經紀業者及本局所屬同仁，積極辦理實價登錄宣導說明會及操作訓練共 17 場，累計參加人次逾 1,225 人；此外，本局及所屬地政事務所並積極籌備受理申報登錄作業事宜、訂定處理違反實價登錄事件裁罰基準，截至 8 月底實施一個月止，計已受理 1,936 件實價申報登錄案件，政策施行尙屬順暢，藉由實價登錄作業，有助於促進本市不動產交易資訊透明化。

掌握市價資訊，落實「市價徵收」作業

「土地徵收條例」第 30 條規定經修正公布後，已確定於 101 年 9 月 1 日施行，原以公告現值加成徵收方式，改依內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理市價徵收作業。本局及所屬地政事務所積極蒐集各項市價實例，訂定影響地價個別因素評價基準，並協助開發測試「土地徵收補償市價查估系統」，主動邀集需用土地人辦理說明會、協助提供需用土地之協議價購市價參考資訊，落實市價徵收政策，藉以實現土地正義。

四、地權業務

督導三七五耕地租約業務，調處租佃爭議

截至 101 年 6 月止，本市各區公所登記有案之私有耕地三七五租約共 1,342 件、租約土地計 2,404 筆、訂約總面積約 448 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，101 年 1 月至 6 月各區公所召開耕地租佃委員會共計 5 次會議，本局召開「高雄市政府耕地租佃委員會」計 3 次，調處租佃爭議案件共計 10 件，因案情複雜，雖經多次調處，其中 5 件不服調處，依規定移送司法機關裁決，以維護租佃雙方權益。

澈底清查市有耕地，建立有效管理

1. 截至 101 年 6 月止，本局列冊管理公有耕地共 2,550 筆、面積約 584.80 公頃，已辦理出租土地計 699 筆、面積約 194.64 公頃（原高雄市 7 筆、原高雄縣 692 筆），未出租土地計 1,851 筆、面積約 390.16 公頃。
2. 為收就近管理之效，101 年 6 月委託 24 區公所代管原屬鄉鎮市有耕地 941 筆，協助辦理租約清查、開徵租金（土地使用補償金）、土地巡查、占用通知等，以維護公產權利。
3. 為加強對公有耕地管理知能，101 年 3 月 1 日假市府行政大樓 8 樓第五會議室，舉辦公有土地講習會，聘請宜蘭縣政府蘇參議昱彰講授「公有土地清理與管理之探討」實務，並邀請本府租佃委員會委員、區租佃委員會委員及各區公所業務人員參加，計約 116 人次。

管制外國人依法取得土地權利

本局依土地法第 20 條規定，核處外國人購置、移轉不動產權利事項，101 年 1 月至 6 月止，核准外國人（含外商銀行）取得土地 39 件 52 筆，面積約 0.32 公頃，建物 53 棟（戶），面積約 1.39 公頃；

移轉土地 25 件 80 筆，面積約 1.05 公頃，建物 19 棟（戶），面積約 0.16 公頃；另核發外國人參與標購法院拍賣不動產資格證明計 1 件。

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 101 年 6 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 12 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

落實專業證照管理，建構安全交易環境

- 1.截至 101 年 6 月底止，本市發給不動產經紀業經營許可有效家數 661 家，完成設立備查者 514 家，核發不動產經紀人證書 967 張；另領有本市地政士開業執照者 1,369 人，登記助理員 760 人。
- 2.101 年 1 至 6 月止，共檢查經紀業 108 家次，累計處以罰鍰 40 件，地政士業經檢查輔導後，累計處以罰鍰 32 件，確實維護不動產交易安全。

加強查核廣告內容及定型化契約，保障消費者權益

- 1.為保護消費者權益，加強查核不動產經紀業受託居間或代理銷售（租賃）不動產之廣告案件，促進不動產交易安全，落實經紀業之廣告管理，本局依據內政部「不動產經紀業廣告查核實施計畫」擬定執行計畫，101 年上半年共查核仲介業 30 家（直營 15 家、加盟 15 家）及代銷業 22 家，總計 52 家業者，其中不符規定計 10 家（仲介 5 家、代銷 5 家），違規之態樣有加盟經營者之名稱可能使人誤認其與政府機關相關、交通狀況以時間標示易造成認知不同之爭議，及平面參考圖與廣告所載格局不相符（增建部分須明載）等，經輔導後已依規定改正。
- 2.另為瞭解本市不動產仲介業者使用內政部訂頒之成屋買賣、不動產委託銷售、預售屋定型化契約應記載及不得記載事項與停車位買賣、房屋租賃及委託租賃等定型化契約之情形，自 100 年 7 月起至 101 年 6 月止，累計查核 152 家業者，促使企業經營者（含建商）符合誠實信用及平等互惠原則，確保消費者權益。

積極協處不動產消費爭議

- 1.對於不動產消費爭議案件，除依消保法函請不動產經紀業妥適處理外，並逐一檢查爭議物件持續追蹤，另視案情邀集雙方協商，以消弭爭議。100 年 7 月至 101 年 6 月計協處爭議案 121 件，其中 81

件(67%)達成和解,有效化解消費糾紛。

- 2.不動產消費爭議案件均經電腦建檔,並就處理時程及後續處理情形納入稽核控管,定期進行統計分析,以掌握不動產消費糾紛產生原因,作為政策改進及宣導教育依據,以提升不動產交易安全。

多元宣導不動產交易安全,健全不動產交易市場

- 1.配合內政部「實價登錄」政策之實施,本局針對本市不動產仲介、代銷經紀業者、地政士及相關從業人員,積極辦理「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度教育訓練及宣導」。
- 2.為加強宣導不產交易安全,減少交易糾紛,配合本府各項活動,宣導不動產交易安全常識及消費者保護資訊,另於民衆出入密集場所,如消費者服務中心、各公會及本市各地政事務所等地點,置放不動產交易參考指南、購屋須知等文宣資訊,提供民衆索閱參考;並利用舉辦集會或活動方式,加強向業者及民衆宣導。
- 3.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,促進不動產交易資訊透明化,健全不動產市場發展。

六、地用業務

檢討及辦理非都市土地使用編定業務

- 1.本局於 101 年度上半年辦理變更編定案件計 59 件,土地 1,584 筆;更正編定案件計 21 件,土地 33 筆;補辦編定案件計 30 件,土地 114 筆;補註用地別案件計 18 件,土地 368 筆;註銷編定案件計 10 件,土地 189 筆;合計辦理編定案件 138 件,土地 2,288 筆,落實非都市土地使用編定管制。
- 2.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)」,及修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」,本局及所屬地政事務所依據上開作業須知,積極辦理非都市土地使用分區通盤檢討及補辦作業,案經各目的事業主管機關確認後,應補辦及調整分區者計有 110 案、土地 3,600 筆,於本(101)年 6 月 14 日至 7 月 16 日辦理公開展覽,期間本局並舉辦 3 場說明會,說明政策施行結果對民衆權益影響,全案於 101 年 8 月 15 日經本市非都市土地使用分區及使用地變更專責小組審查通過,已報請內政部核備中。

宣導及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；101 年上半年本市依區域計畫法裁處之違規使用案件計有 73 件、土地 80 筆，面積約 28.010907 公頃，罰鍰金額計新台幣 447 萬元整。為加強民眾守法觀念，促進土地合法、有效利用，本局除於網頁建置「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，張貼宣導。

七、土地徵收、撥用業務

私地徵收，協助取得公共設施用地

為推動各項建設工程，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，101 年上半年徵收公共設施用地計 274 筆，面積 2.333737 公頃。

公地撥用，強化市政建設

配合各項市政建設，本局協助府內外各機關撥用取得本市工程用地並完成囑託登記，101 年上半年辦理公地撥用土地計 358 筆，面積 24.41134 公頃。

八、土地開發業務

為推展大高雄未來發展，本局積極運用重劃、區段徵收策略，推動各項土地開發業務，增進土地利用價值，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 101 公頃，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 21 期，土地面積合計約 108 公頃，開發完成後，市府可無償取得約 34 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。

茲就本局目前辦理之土地開發業務簡要報告如下：

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。本（101）年 5 月辦竣

土地標示變更登記後，隨即於 6 月辦理土地點交作業，抵觸公共設施部分之地上物，除第 6 梯次現正辦理補償公告外，餘皆已完成查估補償作業，預計於本（101）年 11 月底完成重劃工程。

(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。本（101）年 5 月已辦理(第一梯次)土地標示變更登記、重劃工程預計於本年 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。本區因唐榮公司於 98 年 7 月公告時提出異議，市府都發局增列區段徵收開發方式，於本（101）年 4 月 20 日起至 5 月 23 日止，辦理公告「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)中都地區工業區細部計畫案(第二階段、增列開發方式)」公開展覽計畫書，並於 101 年 5 月 11 日辦竣都市計畫說明會，目前本案仍依程序辦理都市計畫變更作業中。

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

本重劃區位於都會公園南側，東至惠豐街，西至後勁溪，南至 46 期重劃區邊界，北至德民路，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；另為儘速開闢區內銜接惠豐街與惠春街之計畫道路，以因應當地民衆需求，本局刻正辦理地下掩埋物清理作業中。

4. 第 73 期市地重劃區

本重劃區位於三民區民族一路與裕誠路之鼎新營區附近，係為配合三民區河堤國小設校而開發，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 9 月公告期滿，本（101）年 8 月完成重劃前後地價評議作業，重劃工程亦已於本年 9 月開工，目前正積極辦理工程施工及後續土地分配作業。

5. 鳳青市地重劃區

本重劃區坐落於鳳山區北側，範圍包括文山段、赤山段及牛潮埔段之部分土地，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，本（101）年 3 月完成土地分配結果公告，目前辦理地籍整理等相關作業中，本區預計於本（101）年底前完成重劃作業。

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、57、58、59、60 期及鳳山南榮、鳳山國泰、林園苦苓腳、仁武霞海、烏松育英及岡山成功等 21 處，總面積約 108 公頃。

區段徵收

1. 海洋科技大學東側區段徵收區

本區段徵收區坐落於楠梓區，為配合原高雄海專升格為技術學院取得擴校用地，並加速北高雄的發展而開發，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。開發工程業已完工，抵價地分配作業因區內納骨塔尚未遷移，致影響土地所有權人參與分配意願，原納骨塔內存放 1,175 座骨（甕）灰罈，經本局積極協調溝通，化解歧見，並採加發救濟金方式，回應家屬訴求，目前已遷移 1,049 座，尚餘 126 個未遷，本局將持續與家屬溝通，期早日辦理抵價地分配作業。

2. 南成區段徵收區

本區段徵收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 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。本局於 100 年舉辦 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 日舉辦說明會，並徵得區內私有土地所有權人超過半數以上同意，現正積極辦理後續都市計畫變更程序中。

3. 大社區段徵收

本區段徵收區位於大社區原聚落之外圍，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。本區原已陳報內政部核定抵價地比例，因 100 年 10 月 19 日本市都委會審議通過變更開發內容，本局分別於本（101）年 02 月 24 日及 6 月 26 日，檢送「大社都市計畫(配合大社區段徵收)個案變更案」相關書圖及變更計畫理由說明書予市府都市發展局，供該局轉報內政部審議，目前本案仍待內政部都委會審議程序，俟完成都市計畫法定程序後，本局將據以辦理區段徵收相關作業。

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 108.5503 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 9 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 10 梯次地上物查估作業，重劃工程於 100 年 3 月 10 日開工，目前正積極進行工程施工及土地分配作業。

重劃區急要農水路改善作業

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，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，目前工程已全數完工，正進行驗收結算作業中。

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，101 年 1 月至 6 月計稽查 20 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，101 年 1 月至 6 月計辦理本市各開發區地上物、廢棄物及雜草清運工程計 78 件次。

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)開關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衆索取，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「建築業營運與高雄市都市發展關係講習會」及與政風單位合辦「抵費地及標售地公開標售業務興革建議座談會」，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，101 年 1 月至 6 月份標售 2 次，計售出 21 筆，金額約 11 億 2,469 萬 8,684 元。

3. 執行差額地價催收作業

積極催收差額地價，101 年 1 月至 6 月各期重劃區及區段徵收區差額地價收入總計約 1,121 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，支援毗鄰之建設，以促進重劃區或區段徵收區發展，101 年 1 月至 6 月止，累計逾 4 億 2,162 萬元，支援建設項目如：三民區高速公路（建工路至本館路）東側側車道開闢工程、九如三路（中華路至九如橋）人行環境改善工程、前鎮瑞春街東段開闢工程、民族路 AC 重新創鋪工程、毗鄰 60 期重劃區綠 6、綠 15（原綠 10）改善及開闢工程…等，除可改善當地交通問題、健全地區交通路網系統、提供開發區及週邊優質人行空間、提昇生活環境品質，並加速重劃區繁榮、提高抵費地標售價格。

九、地政資訊業務

地政電子商務－市政圖資 E 把罩

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圖資外，另整合本市之都市計畫、地形圖資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」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。本局分別於 100 年 6 月及 12 月完成前述兩地政電子商務系統續約作業，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. 本（101）年 1 至 6 月份本市地政電子商務網路營收攤分金額逾新台幣 3 仟萬元，相較於 100 年同期營收持續成長逾 19%，其中電子謄本系統共計受理申請 64 萬 8,518 件、核發謄本張數 135 萬 6,337 張；電傳系統共計受理申請查詢地籍資料 151 萬 6,880 筆。

建置大高雄地政資訊化發展系統

為推動大高雄地政資訊之優質安全服務，並整合縣市合併之地政資料，本局積極推動「大高雄地政資訊化發展建置實施計畫」，編列 1

億 7,573 萬元預算，成立工作小組、召開工作會議、擬訂需求規範書，於 101 年 6 月完成委外招標作業，自本年 7 月起召開啓動會議，積極辦理本局及所屬 12 個地政事務所電腦機房整建及地政資訊系統 Web 版上線作業，確保地籍資料之安全、提升地政資訊服務的效能。

整併應用 3D 建物及地理圖資

1. 繼與內政部合作創新「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」後，本局持續推動虛擬三維城市展示系統、套合地籍及地形圖資、建置 3D 建物模型等支援決策系統，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計 730 萬元，集中建置數化 3D 建物基礎圖資，於本（101）年度已完成美術館附近土地開發區內逾 3,400 筆建號建物立體圖資建檔及 1,800 筆建號細緻化塑模，供未來不動產 3D 資料管理及查詢、建物內部導覽等便民服務使用，本年 7 月 12 日，並與內政部聯合辦理「建物三維立體圖資及三圖合一作業成果研討會」，探討 3D 概念與 3 圖合一空間圖資之創新應用。
 2. 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、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，本（101）年已完成鳳山區及仁武區共 43 個地段圖資整合作業，解決前開地段地籍圖以圖幅為單元分幅管理之問題，並可提供各項地理資訊系統整合應用，以及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。
 3. 縣市合併前本局已完成原高雄市 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，100 年度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，本（101）年並廣續建置原縣轄旗山及美濃以西共計 1,841 幅彩色正射影像圖，有助於本局圖資整合及應用。
 4. 本局以「開發區三圖合一圖資處理成果」、「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」、「土地利用調查規劃與管理系統」及「電傳資訊系統」參與「2012 台灣地理資訊學會年會暨學術研討會」展示活動，藉以展示本局地政及地理資訊應用系統之作業成果。
- 優質的地政資安管理系統

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. 本局地政資訊作業環境建置之「地政資訊安全管理系統 (ISMS)」，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，並持續建立符合國際標準之資訊安全管理系統。
3. 定期辦理本局所屬各地政事務所資訊作業環境查核，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，並鼓勵推動各項資訊業務創新服務。
4. 為提升更便捷的地政便民服務，推動本局所屬各地政事務所建置 iTaiwan 無線上網服務熱點供洽公民眾使用，目前已完成 10 處無線上網服務熱點之建置。
5. 訂頒本局 101 年度所屬機關網站及主題網站服務品質評比實施計畫，成立網站評比小組，以督促本局所屬機關重視網站服務品質及效率，並積極推動網站管理機制、豐富網站服務內容。

參、未來施政重點

- 一、積極勘選人口集聚、市縣交界、重大建設、鄰近交通節點地區，擴大辦理市地重劃或區段徵收，促進都市均衡發展。
- 二、靈活運用平均地權基金，支援市政建設，實現幸福高雄目標。
- 三、加速執行大高雄地政資訊發展計畫，建構高安全之地政資訊服務網，擴展地政電子商務服務。
- 四、配合實價登錄及市價徵收政策，精確掌握地價動態，審慎辦理徵收土地市價查估、及 102 年大高雄公告土地現值調整及重新規定地價作業。
- 五、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，保障民眾權益。
- 六、賡續辦理地籍清理業務，解決地籍問題、健全地籍管理，促進土地利用與發展。
- 七、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。
- 八、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。
- 九、積極協助需地機關辦理協議價購、徵收、撥用作業，加速取得公共設施用地，以利市政建設之推動。
- 十、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。

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