

十、高雄市政府地政局業務報告

日期：102 年 10 月 14 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 6 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，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；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，完成大高雄地政資訊化發展系統建置，爲擴展地政電子商務奠定穩固基礎。

茲就 102 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

(一)精確地籍管理，確保民衆財產權益

截至民國 102 年 6 月底止本市已登記土地計 141 萬 2,593 筆，面積 28 億 5,664 萬 7,154 平方公尺，建物 94 萬 3,001 棟（戶），面積 1 億 6,653 萬

0,109 平方公尺，地籍全面 e 化管理，確實保障民衆財產權益。102 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 148,996 件、456,175 筆棟；核發各類登記謄本 230,834 件、779,468 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案件及抵押權全類型案件之全面跨所辦理，民衆可就近至本市任一地政事務所申辦登記，積極提昇便民效能。102 年 1 月至 6 月受理跨所申辦案件共 19,621 件。

(三) 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 102 年 6 月底共計已公告標售 148 筆，其中標脫 32 筆，標出金額新台幣 5,959 萬 7,773 元，有效解決地籍問題，健全地籍管理、促進土地利用與發展。

(四) 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。102 年 1 月至 6 月受理線上調閱共 4,547 件 32,954 張。

(五) 主動通知辦理繼承登記，維護民衆財產權益

本市 101 年逾期未辦繼承登記之土地及建物，經列冊管理者計有 2,483 件、土地 4,497 筆、建物 202 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。

(六) 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，除於本府地政局設置「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，102 年 1 月至 6 月共受理 6 件不動產糾紛調處案件。

(七)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。截至 102 年 6 月底共受理 161 人申請。

(八)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 143 機關 1,805 人次申請使用，102 年 1 月至 6 月總計查詢 369,437 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、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，自民國 102 年 1 月至 6 月底止計受理土地複丈 16,304 件，25,799 筆；建物測量 8,629 件，8,908 筆；地籍圖及建物測量成果圖謄本 69,531 件，105,528 張。

(二)運用 GPS 衛星定位補建全市控制點

爲辦理本市加密控制測量，本局於 99 年度設立衛星基準站 5 站，另因應縣市合併，101 年度再與國土測繪中心合作，除另增設 5 站達 10 站規模外，並以資源分享方式共同建置本市 E-GPS 專用服務網，102 年度 1 至 6 月各所完成圖根點補建共計 1,003 點，有效提升測量精度。

(三)新購測量儀器，提升測量作業精度

爲確保土地複丈成果精確性，提高服務品質、維護民衆權益，102 年度新購 GPS 接收儀 11 部、全測站經緯儀 16 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。

(四)加速都市計畫用地分割，促進土地利用與發展

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，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，102 年 1 月至 6 月計加速完成 429 件、3,086 筆土地分割作業。

(五)建置彩色正射影像圖，提供決策支援參考

爲利市政建設決策支援參考需要，102 年度預計購置旗山、美濃以東及以北地區彩色正射影像圖 357 幅，納入多目標數值圖庫系統，提供圖籍套疊

及現地分析資訊。

(六)擴大辦理地籍圖重測，加速釐整經界

地籍圖重測為健全地籍管理及奠定相關建設之基礎，本局 101 年地籍圖重測成果榮獲內政部國土測繪中心評核為特優，102 年度本局辦理地籍圖重測面積計 2,072 公頃、12,642 筆土地，重測範圍涵蓋小港、仁武、林園、路竹、六龜、大樹、旗山及岡山等 8 區，重測成果將於 102 年 9 月底辦理公告作業。

三、地價業務

(一)掌握地價動態、審慎辦理公告土地現值調整作業

公告土地現值調整及重新規定地價作業，係反應房地產市場景氣榮枯，並攸關民衆土地增值稅及地價稅負擔之公平，影響層面深遠。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。102 年公告土地現值及公告地價經高雄市地價及標準地價評議委員會評定，平均調幅為 6.00%及 9.47%，已如期於 102 年 1 月 1 日公告。

(二)查編都市地區地價指數，作為經濟指標參考

地價指數查編作業係就全市都市地區住宅、商業及工業區等選定中價位區段，將查價資料函送內政部編製「臺閩地區都市地價指數」。102 年第 1 期(101 年 10 月 1 日至 102 年 3 月 31 日)地價總指數(環比指數)為 103.85，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)佈建地價基準地，建立地價衡量基準

為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之模式，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，102 年共佈建基準地 225 點，並於本年 8 月底完成全部查估及審議作業陳報內政部審議。

(四)落實「實價登錄」，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自 101 年 8 月施行，不動產買賣案件相關實價登錄資訊定期彙整報送內政部辦理揭露公布，俾供民衆查詢。102 年 1 月至 6 月實價登錄申報件數約為 27,500 件，揭露率約為 88%。

(五)反應市價資訊，落實「市價徵收」作業

土地徵收補償市價查估於 101 年 9 月施行，本局積極辦理 102 年預定徵收

土地市價查估案，截至 6 月底共計評定 85 案；另依規定評定 102 年市價變動幅度於 7 月前提供需用土地人，作為本年度 7 至 12 月間調整徵收補償地價之依據。

四、地權業務

(一)督導三七五耕地租約業務，調處租佃爭議

1. 為積極管理耕地租佃業務，市府耕地租佃委員會及各區公所耕地租佃委員會第 2 屆委員業經市府人事處於 102 年 6 月 25 日函聘。
2. 截至 102 年 6 月底止，本市登記有案之私有耕地三七五租約共 1,257 件、訂約土地 2,242 筆、總面積約 415 公頃。統計 102 年 1 至 6 月受理耕地三七五減租案件：租約變更登記案 87 件，租約終止（含部分終止）登記案 32 件，租約註銷及其他登記案 8 件，總計 127 件。
3. 為調處租佃爭議、維護租佃雙方權益，102 年上半年各區公所共計召開耕地租佃調解會議 2 次，調解租佃爭議 2 案；市府召開 1 次耕地租佃調處會議，調處租佃爭議 5 案，其中 2 案指派委員現場會勘後再擇期召開第 2 次調處會議，另 3 案調處不成立，均依規定移送高雄地方法院審理。
4. 依平均地權條例第 76 條至 78 條規定召開協調會議，102 年 6 月止計召開 1 次協調會議，終止租約案 1 件，減少佃戶 1 戶、地主 1 戶、土地 1 筆。

(二)澈底清查市有耕地，維護公產權利

1. 市縣合併後，為維護市有財產權利，澈底清查原屬縣有、鄉、鎮、市有耕地，截至 102 年 6 月底列冊管理市有耕地共 2,534 筆、面積約 583.33 公頃，代管國有土地計 88 筆、面積約 5.90 公頃。
2. 為促進市有耕地管理與利用，爰依高雄市市有財產管理自治條例第 39 條第 3 項規定，訂定「高雄市政府地政局經管市有耕地出租作業要點」，並於 102 年 7 月發布實施。

(三)核准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，102 年 1 至 6 月底止，計核准外國人（含外商銀行）取得土地權利案 64 件，土地 181 筆，建物 51 棟（戶）；核准移轉土地權利案 30 件，土地 46 筆，建物 24 棟（戶）；核准他項權利設定登記案 39 件、土地 48 筆、建物 51 棟、塗銷登記案 84 件、土地 110 筆、建物 76 棟。

(四)核准大陸地區人民、法人團體或陸資公司取得、設定或移轉土地權利

截至 102 年 6 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共計

23 件，土地 31 筆、面積約 941 平方公尺，建物 24 棟（戶）、面積約 2,599 平方公尺。

五、不動產交易業務

(一)落實人必歸業、業必歸會之不動產專業證照管理

- 1.截至 102 年 6 月底止，本市領有地政士開業執照者 1,365 人，登記助理員 785 人，地政士簽證人 14 人。
- 2.截至 102 年 6 月底止，核准不動產經紀業經營許可有效家數為 713 家，完成設立備查及實際執業者 572 家，核發不動產經紀人證書 1,040 張。
- 3.實地查核地政士及不動產經紀業執行業務情形，統計 102 年 1 至 6 月共檢查 215 家次，歷年累計處以違反地政士法裁罰 35 件，違反不動產經紀管理條例裁罰 42 件，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)確實輔導查核業者使用各式不動產定型化契約

- 1.為提升不動產交易安全及配合內政部年度重點工作，本局積極查訪業者使用依中央新頒之不動產定型化契約情形，尤其新制成屋買賣定型化契約自 5 月 1 日實施，為本次查核的重點，累計查核 15 家次（不動產經紀業、建築業），經輔導複查後均符合規定。
- 2.另將持續查核業者使用中央制定之不動產定型化契約（如預售屋、不動產委託銷售及房屋委託租賃等）範本情形，以確保消費者權益。

(三)積極協處不動產消費爭議

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，本年度 1 至 6 月協處成屋仲介消費爭議 54 案，經積極協調處理達成和解 26 件，處理中 7 件，未和解 21 件。

(四)不動產交易安全宣導並提供多元化交易資訊

- 1.為加強不動產經紀業者執行業務能與內政部規範相符，本局彙整各類相關定型化契約、刊登廣告、實價登錄及例行業務檢查之查核內容、紀錄表、業者配合事項及相關法令、宣導資料等，編印「不動產交易安全參考手冊」提供經紀業者、地政士及本市仲介、代銷、地政士公會參考，並製作電子書置放於本局網站『優質服務電子書櫥窗』閱覽平台供業者及民衆即時線上閱覽，達到免下載及列印之高效能知識管理，以提升民衆安全交易常識，另於手冊上加印 QR-Code 行動條碼以方便連結使用。
- 2.另於本局『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，以促進不動產交易市場資訊透明化。
- 3.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，設置實價登錄及不動產交易安全宣導攤位，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)檢討及辦理非都市土地使用編定業務

1. 本局於 102 年度上半年辦理變更編定案計 55 件、土地 1,252 筆；更正編定案 11 件、土地 17 筆；補辦編定案 37 件、土地 132 筆；補註用地別案 15 件、土地 46 筆；註銷編定案計 7 件、土地 32 筆，合計辦理編定案件 125 件、土地 1,479 筆，落實非都市土地使用編定管制。
2. 本局及所屬地政事務所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」，辦理森林區、河川區非都市土地使用分區劃定或檢討變更作業，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 88 案、8,182 筆土地，於 102 年 3 月 8 日至 4 月 7 日辦理公開展覽，全案於 102 年 5 月 6 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。

(二)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；102 年上半年本市依區域計畫法裁處之違規使用案件計 64 件、土地 115 筆，面積約 43.2191 公頃，罰鍰金額計新台幣 408 萬元整。另為加強民衆守法觀念，促進土地合法、有效利用，本局除於網站建置「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

(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，102 年上半年徵收公共設施用地計 92 筆，面積 4.4981 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，102 年上半年辦理公地撥用土地計 123 筆，面積 113.2626 公頃。

八、土地開發業務

為推展大高雄未來發展，本局積極推動市地重劃、區段徵收等各項土地開發業務，增進土地利用價值，目前辦理中土地約 550 公頃，含公辦 18 處重劃

區（面積約 238 公頃）及 6 處區段徵收區（面積約 312 公頃），開發完成後可無償取得公共設施用地面積約 229 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。

此外，為永續辦理本市土地開發業務，以提供未來都市發展需求用地，除上開辦理中 24 處開發區外，另擇定 3 處公辦重劃區（面積約 78 公頃）及 4 處區段徵收區（面積約 35 公頃），辦理土地開發作業，開發後將可再提供建築用地約 70 公頃，無償取得公共設施用地面積約 43 公頃。

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 25 期，土地面積合計約 124 公頃，開發完成後，市府可無償取得約 40 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 6.5470 公頃，並無償取得公共設施用地約 3.0709 公頃，重劃工程 99 年 4 月開工，101 年 12 月完工，目前辦理整地、地上物拆遷及土地點交作業中。

(2)第 68 期市地重劃區

本重劃區總面積約 30.2235 公頃，提供可建築用地約 18.5951 公頃，無償取得公共設施用地約 11.6284 公頃，重劃工程 99 年 4 月開工，101 年 12 月完工，目前辦理整地、地上物拆遷及土地點交作業中。

(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，本區因唐榮公司於 98 年 7 月公告時提出異議，為利執行，乃擬於都市計畫增列區段徵收開發方式，市府都發局與本局並於 101 年 11 月 12 日邀集唐榮公司召開協商會議，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、79 期、80 期、特貿 7D）

(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，預計開發後可提供建築用地約 5.4837 公頃，並無償取得公共設施用地約 4.1878 公頃，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，本重劃區於 102 年 5 月 30 日完成徵得同意超額負擔，修正後重劃計畫書經內政部於 102 年 7 月 9 日核准照辦，嗣於 102 年 7 月 17 日公告修正後重劃計畫書，公告期間自 102 年 7 月 22 日至 102 年 8 月 21 日。

(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，因區內土地所有權人有意自行申請變更細部計畫，已於 102 年 7 月 9 日函請相關土地所有權人儘速提出申請。

(4)第 79 期市地重劃區

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 6.0866 公頃，並無償取得公共設施用地約 2.9538 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，本期重劃計畫書已於 102 年 6 月 25 日送內政部審核。

(5)第 80 期市地重劃區

本重劃區位於前鎮區高雄軟體科技園區南側，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，102 年 4 月 22 日辦畢重劃範圍勘定會勘。

(6)多功能經貿園區特貿 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 7.0877 公頃，預計開發後可提供建築用地約 4.6901 公頃，無償取得公共設施用地約 2.3976 公頃。目前都市計畫主要計畫（一通）、細部計畫（二通）均於 102 年 6 月 4 日公告發布實施。

3. 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，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，區內銜接惠豐街與惠春街之計畫道路，因應當地民衆需求，已優先於 102 年上半年完工，另本重劃區重劃前後地價已提經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，現正辦理土地分配、區內道路工程等規劃設計、施工及地上物拆遷補償等相關作業。

4. 第 73 期市地重劃區

第 73 期市地重劃區係為興建河堤國小、改善河堤社區學齡人口就學需要而開發，總面積約 1.9193 公頃，預計可提供住宅區用地約 1.2183 公頃，無償取得公共設施用地約 0.7010 公頃。重劃計畫書公告自 100 年 8 月 8 日起至 100 年 9 月 6 日止，100 年 8 月 15 日舉辦土地所有權人座談會，101 年 9 月 4 日召開土地分配草案說明會，土地分配結果公告自 101 年 11 月 7 日起至 101 年 12 月 7 日止，期間僅國防部總政治作戰局提異議 1 件，已函復查處。重劃工程第 1 階段為南側 8 米道路，已於 101 年 10 月 24 日正式開工，預計 102 年 9 月竣工，第 2 階段（北側）道路開闢工程俟軍方完成搬遷即可開工。

5. 第 75 期市地重劃區

本重劃區位於前鎮區瑞南段，總面積 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，重劃計畫書業於 101 年 9 月 22 日公告 30 日期滿，公告期間無人提出異議。本重劃區重劃前後地價提經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，現正辦理土地分配、地上物拆遷補償查估及工程規劃設計等相關作業。

6. 第 76 期市地重劃區

本重劃區位於旗山區旗南段，總面積約 0.8017 公頃，預計開發後可提供建築用地約 0.6433 公頃，並無償取得公共設施用地約 0.1584 公頃。本重劃區廣場用地委由旗山區公所辦理入口意象規劃及施工，另本重劃

區重劃前後地價提經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，現正辦理土地分配、地上物拆遷補償查估及工程規劃設計等相關作業。

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，開發後可提供建築用地約 19.4846 公頃，無償取得公共設施用地約 14.6175 公頃，原係屬南成區段徵收區範圍，經區內土地所有權人超過半數以上提出異議，復經市府辦理都市計畫個案變更增列市地重劃開發方式，本區遂變更開發方式為市地重劃。重劃計畫書已於 102 年 6 月 4 日公告，公告期間自 102 年 6 月 6 日至 102 年 7 月 8 日止。另於 102 年 6 月 11 日上午 10 時舉辦市地重劃座談會，本局將積極辦理後續市地重劃相關作業。

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 0.8363 公頃，無償取得公共設施用地 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，現由內政部都市計畫委員會審議中，俟完成都市計畫變更法定程序後，本局將積極辦理後續市地重劃相關作業。

9. 鳳青市地重劃區

本重劃區位於於鳳山區北側，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，提供可建築用地約 7.2683 公頃，並無償取得公共設施用地約 6.6504 公頃，本重劃區於 98 年 3 月公告辦理市地重劃，99 年 3 月重劃工程動工，101 年 3 月公告土地分配成果，101 年 10 月辦理標示變更登記，101 年 10 月重劃工程完工後即於 101 年 11 月辦理土地點交，102 年 6 月標售 2 筆抵費地。

10. 澄清湖特定區計畫公 5-3 用地市地重劃區

本重劃區位於仁武區西南側北屋段，總面積約 7.7993 公頃，提供可建築用地約 4.2893 公頃，並無償取得公共設施用地約 3.5100 公頃。業已徵得私有人數 60%、私有面積 66%之同意超額負擔辦理市地重劃，其都市計畫「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 21 日函請內政部審議，俟完成都市計畫法定程序後，接續辦理市地重劃相關作業。

11. 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，原係國有軍眷土地，總面積約 48.8240 公頃，開發後可提供可建築土地約 28.9009 公頃，

無償取得公共設施用地約 19.9231 公頃，細部計畫由市都委會審議中。

12. 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約 7.1361 公頃，無償取得公共設施用地約 3.53 公頃，同時完成東寧公墓遷葬。重劃計畫書已於 102 年 3 月 29 日公告確定，重劃前、後地價亦經本市地價及標準地價評議委員會 102 年第 4 次會議評議通過，目前正積極辦理墳墓遷葬作業、現況測量、地上物拆遷補償查估及工程規劃設計等相關作業。

13. 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 26.9943 公頃，預計開發取得建築用地約 18.8837 公頃，無償取得公共設施用地約 8.1106 公頃。目前正辦理都市計畫個案變更程序中，俟完成都市計畫變更法定程序後，接續辦理市地重劃相關作業。

14. 仁武仁新市地重劃區

本重劃區位於仁武都市計畫區高鐵兩側整體開發區及水管路南側公一、公三用地，總面積約 43.5582 公頃，無償取得公共設施用地約 15.5377 公頃。目前正研議整體開發區範圍變更中，俟完成都市計畫變更法定程序後，接續辦理市地重劃相關作業。

15. 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、45、46、49、50、51、52、55、56、57、59、60、61、62、63、64、65、66、68、70、71 期及鳳山國泰、林園苦苓腳、仁武霞海及岡山成功等 25 處，總面積約 124 公頃。

(二)區段徵收

1. 海洋科技大學東側區段徵收區

本區段徵收區位於楠梓區，係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，總面積約 11.1148 公頃，開發後可提供建築用地約 5.2797 公頃，大專用地約 4.5598，無償取得公共設施用地約 1.2753 公頃，92 年辦理抵價地分配作業時，因區內納骨塔尚有 1,175 座骨（甕）灰罈未處理，致影響土地所有權人分配意願而暫停；今骨灰甕（罈）已於 102 年 6 月 26 日全數遷出，納骨塔並於 102 年 7 月 11 日拆除完竣，刻正辦理後續樹木移植、整地及綠美化工程中，接續於 102 年 8 月 23 日辦理第 2 次抵價地抽籤分配作業，預計 102 年底可完成全區地籍整理作業。

2. 大社區段徵收區

本區位於大社區，土地分別坐落大社段、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 97.7539 公頃，預計開發後可提供 58.1070 公頃建築用地，無償取得 39.6469 公頃公共設施用地，目前辦理都市計畫個案變更作業中，市府辦理「變更大社都市計畫（配合區段徵收計畫）案」第 2 次公開展覽，期間自 102 年 4 月 24 日至 102 年 5 月 23 日止，另於 102 年 5 月 13 日假大社區中山堂舉辦公展說明會，公展期間計有 3 人提出異議，現正製作相關書圖送內政部審議。後續尚需辦理繼續務農意願調查、公益性及必要性評估報告、協議價購、區段徵收計畫書報請核定等相關作業。

3. 大寮主機廠西側農業區區段徵收區

本開發區範圍東臨鳳捷路，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 55 公頃，預計開發後可提供建築用地約 33 公頃，無償取得公共設施用地約 22 公頃，目前正辦理都市計畫個案變更作業，俟完成都市計畫變更法定程序後，始得辦理區段徵收相關作業。另本局於 102 年 2 月辦理該區繼續務農之意願調查，並於 102 年 7 月 11 日邀請相關單位現場會勘後，將農業專用區位置與面積之建議事項提供予市府都市發展局作為都市計畫規劃之參考。

4. 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（高雄市灣子內都市計畫）及其東側農業區（澄清湖特定區），面積總計約 15.2 公頃，開發後可提供建築用地約 7.7 公頃，無償取得公共設施用地約 7.5 公頃，本區都市計畫於 101 年 12 月 27 日經本市都委會第 25 次會議審竣，其中「變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）保留續審案」已於 102 年 2 月 21 日函請內政部審議中，「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」部分則於 102 年 4 月 24 日函請內政部審議，另本局於 102 年 3 月完成範圍內土地所有權人務農意願調查，調查結果均無繼續務農意願，並於 102 年 7 月完成範圍內土地所有權人意願調查，前 2 項調查結果均已提供內政部都市計畫委員會審議參考，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。

5. 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，面積共計約 41.2 公頃，開發後可提供建築用地約 20.6 公頃，無償取得公共設施用地約 20.6 公頃，本區都市計畫於 101 年 12 月 27 日經本市都委會第 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 21 日函請內政部審議中，另本局於 102 年 3 月 15 日辦理務農意願調查、102 年 7 月 8 日辦理區段徵收意願調查，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。

6. 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 91.7 公頃，預計開發後可提供建築用地約 55 公頃，無償取得公共設施用地約 36.7 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，俟完成都市計畫變更法定程序後，接續辦理區段徵收相關作業。

7. 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 號、162-24 號、菜公段一小段 1、4 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 27 日經本市都委會第 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 21 日函請內政部審議中，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。

8. 小港區中安路北側農業區區段徵收

本區位於小港國際機場以北，範圍南至中安路、西至紅毛港路、北至鳳山溪、東至保華一路，原都市計畫為東西狹長之農業區，面積總計約 1.08 公頃，開發後可提供建築用地約 0.54 公頃，無償取得公共設施用地約 0.54 公頃。目前市府都發局正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。

9. 仁武區鳳仁路東側農業區區段徵收

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（原高雄縣第 8 期仁武市地重劃區），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 3.06 公頃，開發後可提供建築用地約 1.84 公頃，取得公共設施用地約 1.22 公頃。本區都市計畫已於 101 年 8 月 10 日函請內政部審議中，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。

10. 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

公共設施面積約 8.4151 公頃。本局已於 101 年 8 月 24 日辦竣區段徵收意願調查，賡續辦理公益性及必要性評估中，俟完成都市計畫法定程序後，將續辦理區段徵收相關作業。

(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，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，共計分 10 梯次辦理，皆已發價完成；另重劃主體工程於 100 年 3 月 10 日開工，已於 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，後續辦理之南北二路版橋新建工程，亦已於 6 月 19 日開工，預定 102 年 9 月 25 日完工。

(四)農地重劃區農水路改善工程

本局為賡續辦理本市農地重劃區農水路改善作業，102 年總計編列 1 億 2 千萬元農水路維護管理預算，截至 6 月底止：

1. 日常維護部分：年度開始時即提撥 2 千萬元予區公所進行日常維護工作，並於 102 年 3 月撥交區公所執行在案。
2. 個案審定部分：由本局土地開發處辦理規劃設計、施工者共 117 條農路；委請區公所設計、施工者共 32 條農路。

(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，102 年 1 月至 6 月計稽查 14 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，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，102 年 1 月至 6 月辦理本市「102 年度各土地開發區地上物拆除清運、樹木移植遠運填土及圍籬工程」驗收及「102 年度各土地開發區樹木修剪、雜草、農作物拆除清運」勞務驗收合計 99 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) 藉由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，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。

- (3)開放投資人以電話、e-mail 告知屬意之標的，適時適量推出標售。
- (4)102 年 1 月至 6 月份辦理土地標售 3 次，合計售出 14 筆土地，標售金額 44 億 8,183 萬 5,272 元。

2. 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 102 年 1 月至 6 月止，總計動支平均地權基金約 5 億 804 萬元，支援市政建設項目如下：

- (1)鳳山區三光街北段道路開闢工程。
- (2)鳳山區鳳誠路拓寬工程。
- (3)苓雅區新光大排截流工程。
- (4)楠梓區德民路鋪面改善工程。
- (5)小港區新生路與金福路鋪面改善工程。
- (6)小港區中山四路鋪面改善工程。
- (7)楠梓區 67 期兒童遊樂場開闢工程…等，一方面改善當地交通問題，健全地區交通路網系統，提供開發區及周邊優質人行空間，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—市政圖資 E 把單

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. 102 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 3 佰萬元，相較於 101 年同期營收持續成長逾 8%，其中電子謄本系統共計受理申請 72 萬 9,582 件、核發謄本張數 152 萬 8,786 張；電傳系統

共計受理申請查詢地籍資料 170 萬 5,073 筆。

(二)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，並整合市縣合併之地政資料，本局成立工作小組積極推動「大高雄地政資訊化發展建置實施計畫」，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，101 年完成委外招標作業並定期召開工作會議，於 101 年 12 月完成第一階段之機房整建、資訊及網路設備架設及各應用系統需求確認等相關工作，102 年 3 月完成 WEB 版地政整合系統相關外掛系統及部分地政相關資訊系統開發建置作業，102 年 6 月完成 WEB 版地政整合系統上線、地政及土地開發相關資訊系統開發建置等作業。

(三)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，並接受內政部委辦建置數化 3D 建物基礎圖資，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，並於 101 年編列 280 萬元續辦 101 年「多目標地籍圖立體圖資建置計畫」案，持續進行美術館及農十六附近土地開發區之立體圖資建檔相關作業，擴增本市 3D 圖資，供未來不動產 3D 資料管理及查詢、建物內部導覽等應用，102 年上半年完成該案期中成果交付及審查作業，並辦竣「三維地籍與三圖整合應用研討會」。
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、地形圖等 3 圖合一圖資處理作業，101 年已完成鳳山區及仁武區共 43 個地段第 1 期圖資整合作業，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。102 年度續辦理「開發區三圖合一圖資處理委外服務案（第二期）」圖資處理作業，並已於上半年完成第 1 階段之鳳山區加密控制測量清查、圖根測量、作業區界址查註、圖說清查處理與查註成果圖等資料清查作業，並完成都市計畫樁位清理與地籍圖坐標系統聯測、現況測量等相關作業。
3. 市縣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，101 年接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，102 年度廣續建置美濃及旗山以東及以北地區彩色正射影像圖，以利於本局圖資整合及應用。

4. 本局與台灣地理資訊學會及內政部資訊中心共同主辦「2013 年台灣地理資訊學會年會暨學術研討會」，並以「電傳資訊系統」、「高雄市地理資訊資料倉儲流通服務平台」、「多目標地籍圖立體圖資建置成果」、「都市區土地利用調查與多平台移動測繪影像管理系統」及「高中職地理資訊系統講習與應用推廣作業執行成果」等參展，藉以展示開發地政及地理資訊應用系統之作業成果，並以「高雄市第四級土地利用調查之多元應用作業」獲頒台灣地理資訊學會第 9 屆金圖獎最佳推動服務獎。
5. 為提升本市高中職學校於地理資訊方面之教學品質及增進學生對 GIS 之瞭解與實務應用經驗，本局自 101 年起委請國立高雄師範大學辦理本市「高中職地理資訊系統講習與應用推廣作業」，102 年續委請國立高雄師範大學辦理本市 102 年度「高中職地理資訊系統講習與應用推廣作業」。

(四)優質的地政資安管理系統

1. 本局之地政資訊業務於 96 至 101 年連續 6 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，於 102 年 1 月通過驗證複評稽核，確保證書有效性。
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，推動本市 12 個地政事務所建置 iTaiwan 無線上網服務熱點供洽公民眾使用，並持續推廣及維運該無線上網服務。

(五)維運全國地政及區段地價資訊系統

本局接受內政部委託辦理 102 年度「土地登記複丈地價地用電腦作業系統」WEB 版維運管理案及「區段地價估價作業系統」WEB 版維運管理案，進行系統功能增修，以提昇全國地政及區段地價估價資訊作業系統功能。

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、發展大高雄地政及土地開發資訊系統，建構高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流通服務作業並擴充地理資訊共通平台功能，推動 3 圖合一空間資訊應用，以建構地理空間圖資整合、流通及立體化加值應用環境。
- 七、積極執行實價登錄政策，促進不動產交易資訊透明化，精確掌握地價動態及審慎辦理土地徵收市價查估作業，提供需用土地人作為徵收補償地價之依據。
- 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，面對大高雄合併後瞬息多變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」、「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。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