

三十一、高雄市政府地政局業務報告

日期：104 年 4 月 24 日

報告人：代理局長 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 1 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，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，開辦登記、測量案件代收代寄服務；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。

茲就 103 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 103 年 12 月底止本市已登記土地計 142 萬 6,903 筆、面積 28 億 5,716 萬 9,553 平方公尺，建物 96 萬 2,562 棟（戶）、面積 1 億 7,713

萬 6,675 平方公尺，地籍全面 e 化管理，確實保障民衆財產權益；103 年 1 月至 12 月本市各地政事務所受理民衆申辦土地、建物登記 28 萬 9,237 件、86 萬 0,278 筆棟；核發各類登記謄本 41 萬 0,787 件、138 萬 6,500 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，積極提昇便民效能。103 年 1 月至 12 月受理跨所申辦案件共 46,481 件。

(三) 開辦「跨域海峽 地政好厝邊」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，減輕民衆金錢與時間成本，因辦理成效良好，後陸續增加與宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣及屏東縣合作代收代寄服務，至 103 年 12 月共計受理 551 件、2,920 筆土地、220 棟建物。

(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 103 年 12 月底共計已公告標售 265 筆，其中標脫 84 筆，標出金額新台幣 8,064 萬 6,692 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，103 年 1 月至 12 月受理線上調閱共 8,688 件 58,781 張。

(六) 主動通知辦理繼承登記，維護民衆財產權益

本市 103 年逾期未辦繼承登記之土地及建物，經列冊管理者計有土地 3,340 筆、建物 226 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後，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

為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，103年1月至12月共受理14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

為阻卻偽變造案件，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103年1至12月底共受理159人申請。

(九)地籍資料資源共享，落實地籍謄本減量

為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，至103年底共計142機關2,054人次申請使用，103年1月至12月總計查詢131萬9,863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，103年1月至12月底止計受理土地複丈30,275件、50,344筆；建物測量19,481件、20,348筆；地籍圖及建物測量成果圖謄本126,719件、183,581張。

(二)運用GPS衛星定位技術補建全市控制點

為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，102年度再與內政部國土測繪中心合作，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，103年度1月至12月各所完成圖根點補建共計1,379點，有效提升測量精度。

(三)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，維護民衆權益，103年度新購GPS接收儀6部、全測站經緯儀8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

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，103年1月至12月底計完成815件、6,244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

為利市政建設決策支援參考需要，103年度建置高雄市都會發展地區彩色正射影像圖計633幅，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，103年度本局辦理地籍圖重測面積計1,584公頃、11,531筆土地，重測範圍涵蓋小港、大社、大寮、林園、阿蓮、六龜、大樹、旗山及岡山等9個行政區。

(七)圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊作業

103年度辦理鳳山區文英段、鳥松區山水段及大寮區會社段，共7,820筆土地、116幅圖，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)掌握地價動態、審慎辦理公告土地現值調整作業

公告土地現值調整作業係反應房地產市場景氣榮枯，並攸關民眾土地增值稅負擔。本局督同所屬地政事務所自102年9月起至103年8月止，共蒐集了5,224件買賣實例、332件收益實例，針對全市10,652個地價區段進行全面檢討，並每季定期召開地價動態簡報，確實掌握分析地價動態。經檢討調整結果，全市地價區段增加為10,818個，104年公告土地現值經本市103年第5次地價及標準地價評議委員會評定，全市平均調幅為15.17%，並如期於104年1月1日公告，作為土地移轉核課土地增值稅之依據。

(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，提供民眾瞭解土地價格變動趨勢，並作為政府施政參考。103年第1期（102年10月1日至103年3月31日）及第2期（103年4月1日至103年9月30日）地價總指數（環比指數）分別為105.87%、106.39%。

(三)佈建地價基準地，建立地價衡量基準

為改進區段地價推估制度，建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，103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，查估成果經報送內政部審議後通過，其中以鼓山區龍華段八小段 2420 地號土地（商 5）及左營區新庄段十三小段 1409 地號土地（住 5）為本市商業區及住宅區代表基準地。

(四)落實「實價登錄」，促進不動產交易資訊透明化

103 年 1 月至 12 月本市不動產成交案件實際資訊申報登錄件數計 47,910 件，揭露件數計為 42,527 件，揭露率為 88.76%，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，作為需地機關報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。103 年計辦理土地徵收補償市價查估 45 案並提經本市地價及標準地價評議委員會評議通過。

四、地權業務

(一)督導三七五耕地租約業務，調處租佃爭議

1. 加強與各區公所之業務聯繫，落實查核機制，定期至各區公所督導耕地租佃業務，並將各公所辦理情形及優缺事項，函請各區公所參採或改進，截至 103 年 12 月底止，本市登記有案之私有耕地三七五租約共 1,189 件、訂約土地 2,120 筆、總面積約 400.39 公頃。統計 103 年各區公所辦理耕地三七五減租案件，計辦理租約訂定登記案 1 件、變更登記案 144 件（含部分終止）、租約終止及註銷登記案 43 件，總計 188 件。
2. 103 年列席參加各區公所耕地租佃委員會議，調解租佃爭議計 12 案（2 案調解 2 次、1 案調解 3 次），其中 3 案調解成立、6 案不成立、3 案另擇期召開。另召開市府耕地租佃委員會議 4 場，調處租佃爭議案件計 24 案（4 案調處 2 次），調處結果 2 案成立、2 案不成立、15 案另擇期召開、5 案不予調處，不成立者均依規定移送高雄地方法院審理。
3. 為充實同仁及各級租佃爭議調解（處）委員之專業知能，並因應 103 年底租期屆滿大換約作業，邀請專家及資深承辦業務人員擔任講座，分別於 103 年 9 月 3 日、12 月 5 日舉辦「租佃爭議實務問題解說」及「高雄市私有出租耕地 103 年底租約期滿處理實務」教育訓練課程。

(二)澈底清查市有耕地，維護公產權利

1. 為維護市有財產權利，清查市有耕地使用情形，截至 103 年 12 月底止，地政局經管市有耕地共 2,354 筆、面積約 567.7422 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，本局經管放租土地筆數 579 筆、面積約 187.4822 公頃；非本局經管放租土地筆數 44 筆、面積約 11.0765 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）出租作業，放租土地筆數 28 筆、面積約 35.4268 公頃，總計放租筆數 651 筆；放租面積約 233.9855 公頃，約占耕地總面積之 41.21%。

(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，103 年 1 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 190 件、土地 286 筆、建物 167 棟（戶）；移轉土地權利案 55 件、土地 109 筆、建物 33 棟（戶）；他項權利設定（含移轉及變更）登記案計 50 件、土地 110 筆、建物 53 棟（戶）；塗銷登記案計 259 件、土地 328 筆、建物 272 棟。

(四)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 103 年 1 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 13 件、土地 16 筆、建物 13 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 103 年 12 月底止，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 786 家，設立備查執業 653 家，核發不動產經紀人證書 1,136 張。
- 2.截至 103 年 12 月底止，本市地政士開業者 1,240 人，登記助理員 769 人，地政士簽證 13 人。統計 103 年 1 月至 103 年 12 月受理地政士換照計 685 人。
- 3.實地查核地政士及不動產經紀業執行業務情形，103 年 1 月至 12 月共檢查 394 家次，處以違反地政士法裁罰 2 件，違反不動產經紀管理條例裁罰 5 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)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，103 年 1 月至 12 月協處成屋仲介消費爭議申訴案 138 件，其中 70 件達成和解、處理中 7 件，協處成功率 51%，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。103年1月至12月計實地查核519家次，均未有逾期申報之業者。

(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，並配合市府各機關舉辦之大型活動及本局舉辦之音樂會機會，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103年12月底止，已編定各種使用地之非都市土地總計389,474筆，面積約214,584公頃。103年度合計辦理編定案件193件、土地1,301筆，其中變更編定案104件、土地1,076筆；更正編定案29件、土地36筆；補註用地別案46件、土地65筆；註銷編定案14件、土地124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；103年本市依區域計畫法裁處之違規使用案件計有157件、土地217筆，面積約75.0954公頃。

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103年1月至12月止計徵收私有土地691筆、面積約20.2218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，103年1月至12月計辦理公地撥用1,442筆，面積約72.5012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，103 年度辦理開發中土地約 785 公頃，含 24 處公辦重劃區面積約 344 公頃及 12 處區段徵收區面積約 441 公頃，開發後可提供優質建築用地約 465 公頃、無償取得道路、公園等公共設施用地面積約 320 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 28 期，土地面積合計約 160 公頃，開發完成後，市府可無償取得約 52 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，重劃工程於 99 年 4 月開工，101 年 12 月完工，截至 103 年第 3 季計標售 2 筆抵費地。

(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 96%，且持續進行剩餘土地之地上物拆遷、土地點交作業中，截至 103 年第 3 季計標售 6 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，本區修正後重劃計畫書圖已於 103 年 06 月 21 日公告 30 日期滿確定，重劃前、後地價於 103 年 12 月 8 日經本市地價及標準地價評議委員會 103 年第 5 次會議評議通過，目前正進行重劃工程相關事項。

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，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。103 年 5 月 7 日公告土地分配結果，公告期間自 103 年 5 月 14 日至 6 月 13 日期滿；另重劃工程於 103 年 5 月 31 日開工，已於 104 年 1 月底完工。

(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所提申請變更細部計畫說明書內容及規劃配置仍需修正，俟該都市計畫細部計畫案完成都市計畫法定程序後，接續辦理重新研擬市地重劃同意書並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，本重劃區於 102 年 12 月 11 日至 103 年 1 月 10 日公告重劃計畫書，並於 102 年 12 月 20 日召開土地所有權人座談會說明重劃計畫，103 年 3 月 6 日逕為分割登記完畢，現正辦理重劃工程規劃設計中。

(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，俟都發局完成本區所屬細部計畫法定程序後，即據以辦理後續開發作業。

(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 9 月 18 日重劃計畫書公告期滿確定，接續辦理重劃前後地價查估、地上物補償查估、重劃工程規劃設計及施工等相關作業。

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 24.9971 公頃，預計開發後可提供車站專用區用地約 9.8603 公頃、特定商業區用地約 5.6236 公頃以及商業區用地約 0.5499 公頃，無償取得公共設施用地約 8.9633 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，預定將於 104 年上半年舉辦土地所有權人座談會及重劃計畫書報內政部核定等事宜，以利後續鐵路地下化進。

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，重劃前後地價已經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，因應當地民衆需求，惠豐街銜接惠春街計畫道路開闢工程已優先於 102 年 8 月 12 日竣工，另全區重劃工程於 103 年 11 月 30 日開工，預定 105 年 12 月完工。

5. 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，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。103 年 4 月 17 日辦理地籍測量面積釐正公告後，於 103 年 5 月 20 日辦竣本重劃區土地標示變更登記，103 年 10 月辦竣區內所有公、私有土地點交作業。

6. 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 4.5786 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作業中。

7. 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。本案重劃後土地於 103 年 12 月 5 日辦竣標示變更登記，於 103 年 11

月 27 日點交土地，惟台糖公司及軍備局因工程及地上物部分仍有意見而未點交土地，目前正由本局積極處理中。重劃工程於 103 年 11 月 11 日完工，另於 103 年 11 月辦理重劃區道路通車典禮，剩餘綠地工程部分，已委由市府工務局辦理開關事宜。

8. 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，開發後提供建築用地約 0.6433 公頃，並無償取得公共設施用地約 0.1584 公頃。重劃後土地分配成果於 102 年 10 月 29 日公告期滿確定，並於 102 年 12 月 20 日點交土地與土地所有權人。另由旗山區公所辦理興闢之廣場及本局辦理之河濱專用區整地工程均已完工；103 年標售 1 筆抵費地，另於 103 年 8 月 15 日完成財務結算，並製作成果報告報內政部備查完竣。

9. 第 77 期市地重劃區

本重劃區位於鳳山區七 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，目前正積極辦理地上物補償查估、重劃工程規劃設計及施工等相關作業，另重劃工程預計於 104 年 3 月開工，現正辦理妨礙工程施工之地上物拆除作業中。

10. 第 78 期市地重劃區

本重劃區位於鼓山區，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，經由內政部都市計畫委員會審議通過，現正辦理都市計畫公告作業，本局業已辦理重劃區範圍勘選作業，將積極辦理後續市地重劃相關作業。

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 48.7800 公頃，開發後將提供可建築土地約 28.7800 公頃，無償取得公共設施用地約 20.0000 公頃，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；另「環評、水保計畫及技術服務案」勞務採購案已於 103 年 12 月 8 日申報開工。

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土地約 7.1361 公頃，無償取得公共設施用地約 3.5300 公頃。103 年 7 月 4 日土地分配結果公告期

滿確定，重劃工程自 103 年 3 月 13 日開工，預定 104 年 5 月完工。

13. 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 3.5100 公頃。103 年 3 月 24 日召開市地重劃土地所有權人座談會，重劃計畫書於 103 年 11 月 21 日核定、103 年 12 月 15 日至 104 年 1 月 14 日公告，103 年 12 月 19 日召開土地所有權人說明會。

14. 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 12 日審查結果，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，函請交通部協調所屬鐵工局及台鐵局，俟取得台鐵局同意後再提重劃計畫書送審。

15. 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，總面積約 13.9187 公頃，提供可建築土地約 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，重劃工程於 101 年 10 月 1 日完工後即於 101 年 11 月辦理土地點交，截至 103 年底計標售 28 筆抵費地，另於 103 年 6 月 3 日完成財務結算，並製作成果報告報內政部備查完竣。

16. 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。

17. 仁武仁新市地重劃區

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，面積約 26.5709 公頃，預計取得公共設施用地約 6.3706 公頃，提供可建築用地約 20.2003 公頃。考量鄰近仍有大面積公設用地，本局於 102 年 9 月 26 日簽奉市長核可，建請擴大整體開發範圍至 43.56

公頃，並編列預算執行，惟內政部都委會於 102 年 10 月 1 日審查本案仍依原開發範圍審查通過，並於 102 年 12 月補辦公展。考量都市計畫甫辦理通盤檢討並審議通過，要再辦理變更有困難，擬於 104 年度簽核准後調整本案依原劃設面積 26.57 公頃辦理開發。

18. 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、63、65、66、67、68、71、72、73、75、76、77、78 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 28 處，總面積約 160 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，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，開發後提供可建築用地約 5.2797 公頃，大專用地約 4.5598 公頃，無償取得公共設施用地約 1.2753 公頃，本開發區於 102 年 8 月 23 日完成第 2 次抵價地選地及抽籤、102 年 11 月 14 日完成分配成果公告、103 年 1 月 20 日起陸續完成點交；另整地及側溝改善工程於 102 年 11 月 15 日開工，已於 103 年 5 月 8 日完工。

2. 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，本案都市計畫個案變更作業經內政部 102 年 10 月審核確認區段徵收範圍，目前正辦理公益性及必要性評估報告，俟該評估報告經內政部土地徵收審議小組審議通過後，始得辦理區段徵收計畫書報請核定，並據以辦理區段徵收相關作業。

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 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，現由本市都市計畫委員會審議中，後續仍須經內政部都市計畫委員會及土地徵收審議小組審議通過，始得辦理區段徵收相關作業。目前正配合都市計畫變更程序，協助說明區段徵收相關法令及辦理情形。

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 15.1961 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，本區公益性與必要性評估報告業於 103 年 9 月 30 日函送都發局，都發局於 103 年 11 月 27 日送內政部續審，俟完成相關都市計畫法定程序後，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，本區公益性與必要性評估報告業於 103 年 9 月 30 日函送都發局，俟內政部土地徵收審議小組審查及完成相關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，目前由內政部都市計畫委員會及土地徵收審議小組審議，本局將配合都市計畫變更程序，協助說明區段徵收相關法令及辦理情形。

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、162-24 地號、菜公段一小段 1、4 地號，總面積約 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區

本區位於小港國際機場北側，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，總面積約 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。目前正由市府都發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。

9.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（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，無償取得公共設施用地約1.22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。

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。本區都市計畫已於102年5月7日送內政部審議，目前正辦理公益性及必要性評估作業，俟完成都市計畫法定程序後，將續辦理區段徵收相關作業。

11.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，依現行都市計畫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，目前正由市府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。

12.燕巢大學城區段徵收區

本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，正由本局辦理委外作業中，另土地所有權人繼續務農意願調查統計結果，計有39人有繼續務農意願，面積約6.24公頃，經與土地所有權人積極溝通，目前已有7位地主改變意願放棄務農，本局將持續與地主溝通後再將統計資料函送都發局辦理都市計畫作業。

(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，截至目前土地點交進度約完成 55%，另南北二路版橋新建工程亦已於 102 年 9 月 23 日完工，後續補排補路整地工程案於 102 年 12 月 27 日開工，承商已於 104 年元月申報完工。

(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，103 年總計編列 1 億元農水路維護管理預算，由本局土地開發處辦理規劃設計、施工者共 147 條農路，委請區公所設計、施工者計 1 條農路。
2. 103 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，業於 103 年 12 月 26 日開工，計可改善 12 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，103 年 1 月至 12 月計稽查 43 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，103 年 1 月至 12 月辦理本市「高雄市 102 至 104 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 147 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、照片、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，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
103 年 1 月至 12 月辦理土地標售 3 次，合計售出 30 筆土地，標售金額 32 億 7,390 萬 2,587 元。

3. 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，支援毗鄰開發區之建設，以促進重劃區或區段徵收區發展，自 103 年 1 月至 103 年 12 月止，總計動支平均地權基金約 10 億 4,676 萬元，支援市政建設項目如下：

- (1) 鳳山區「公 29」、「文中 10」、「過埤公園」開闢及改善工程。
- (2) 左營區華夏路及周邊道路鋪面改善工程。
- (3) 鳥松區簡易棒壘球場工程。
- (4) 仁武區大豐公園景觀改造工程。
- (5) 前鎮區（75 期）重劃區外綠地用地取得開闢及通道闢建工程。
- (6) 鼓山區交通號誌管線地下化工程。
- (7) 小港區中安路北側綠地開闢工程。

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，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」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，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. 103 年本市地政電子商務網路營收攤分金額逾新台幣 7,723 萬元，相較於 102 年同期營收持續成長逾 4%，其中電子謄本系統共計受理申請 158 萬 7,501 件、核發謄本 332 萬 9,436 張；電傳系統 103 年共計受理申請查詢地籍資料約 424 萬筆。

(二) 擴展地政便民服務系統

1. 辦理「開發區地政便民服務作業提升建置案」，建置 e 管家訊息通知、開發線上預約系統及複丈案件自動排件、擴充地政業務簡訊通知及網站規費試算、業務導引等相關便民服務。
2. 辦理「地政案件代收服務作業管理建置案」，提供申請人可跨域跨所辦

理土地登記、土地複丈及建物測量等案件代收，於就近送件後，由代收件所轉送資料登轄地所完成收件及辦理等作業，將跨所服務範圍延伸，提升為民服務品質。

3. 建置「高雄市地政便民 APP」，提供市民使用行動載具查詢案件申辦進度、地政消息、目前位置附近之地價資訊及管轄地政事務所、新舊地號轉換等資訊。

(三)發展地政及土地開發業務系統

1. 辦理「開發區地政業務統計分析資訊建置案」，建置即時、快速線上統計分析應用系統，以輔助本局各業務主管及承辦人員充分掌握地政與土地開發業務資訊，提升各項業務決策之時效性與正確性。
2. 辦理「開發區作業管理建置案」，結合地理資訊系統圖層套疊分析功能，進而提供整合性資訊與管理及預警提醒機制等資訊，輔助工程施工及外業工作管理，以有效全盤掌握市地重劃各項業務進度與工作執行情形，提升工程作業效率。
3. 本局接受內政部委託（經費 150 萬元），辦理「建管圖資介接系統建置暨三維平台擴充作業案」，透過網路介接方式，線上調閱建管單位之使用執照及竣工平面圖等相關資訊，提升地政機關建物第一次測量成果圖測繪作業效率。

(四)地理倉儲暨共通平台發展與地理圖資應用

1. 辦理「地理資料倉儲系統擴充暨共通平台建置案」，開發市府共用之地理資訊系統鑲嵌式圖台服務、網路功能服務等多項功能，提升市府地理資訊系統整體應用發展及共通性基礎環境建置，強化地理資訊在地化服務，提供更完整地理資訊系統服務。
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、都市計畫樁位圖、地形圖等 3 圖合一圖資處理作業，101 至 102 年完成本市發展較快速的鳳山區新甲段、五甲段共約 22,700 筆之圖資處理整合作業，103 年完成鳳山區七老爺段、七老爺一甲小段及岡山區大紅段、大全段共約 13,400 筆之圖資處理整合作業，以解決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. 為支援土地開發管理作業，本局辦理「無人飛行載具建置開發區影像工作案」，以無人飛行載具航拍技術即時取得本市開發區之高解析度空拍

影像，並以影像辨識機制輔助評估開發區現況變異。103 年完成本市大社區段徵收區、澄清湖特定區、鳳山五甲路東側區段徵收區、大寮主機廠以西區段徵收區等地之空拍彩色正射影像。

4. 配合內政部試辦數值地形模型網路服務建置及應用機制之規劃，接受內政部委託辦理「103 年度數值地形模型資料增值服務案」，透過線上網路服務方式提供市府各機關數值地形模型資料增值使用。

(五)地政資安管理系統

1. 本局之地政資訊業務於 96 年至 103 年連續 8 年蟬聯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，並通過 103 年重新驗證作業，確保資安認證有效性。
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，並推動各項資訊業務創新服務。

(六)維運全國地政資訊作業系統

本局接受內政部委託（經費 176 萬元），辦理 103 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，進行系統功能增修，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、流通及增值應用環境。
- 七、審慎辦理 105 年公告土地現值調整及重新規定地價作業，力求全市地價均衡、合理；並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