高雄市議會第 4 屆第 3 次定期大會

高雄市政府地政局
業務報告

報告人：局長　陳冠福

高雄市政府地政局業務報告　　目錄

壹、前言----------1

貳、重要地政業務執行情形

一、地籍業務

（一）健全地籍業務管理，落實地政ｅ化服務----------3

（二）積極辦理不動產糾紛調處，有效疏解訟源----------4

（三）賡續地籍清理，促進土地利用----------5

（四）落實未辦繼承列管，主動協輔申辦登記----------5

（五）加強地政士管理，公私協力推展業務----------5

（六）精進「高雄房地產億年旺網站」服務功能----------6

二、測量業務

（一）推動都更權利變換建物測量預審措施，節省作業流程 6

（二）協助查詢建物套繪管制，加速行政流程----------7

（三）審慎辦理土地複丈及建物測量，提供優質測繪服務 --7

（四）辦理全市加密控制測量及補建控制點，提升測量精度 7

（五）落實辦理地籍圖重測，保障民眾財產權益----------8

（六）積極辦理三圖合一作業，提升圖籍品質----------8

（七）推動三維地籍建物整合建置作業，邁向 3D 智慧城市 8

三、地價業務

（一）合理調整公告土地現值及公告地價，落實賦稅公平 --9

（二）審慎查估土地徵收補償市價，協助取得建設用地 ----9

（三）提供正確實價申報資訊，建置檢核工具促進查核效益10

（四）辦理都市地區地價指數查編，提供地價參考資訊 ---10
四、地權業務
（一）強化市有耕地管理，維護公產權益 ----------11
（二）落實查核機制，督導租佃業務 ----------11
（三）調處租佃爭議，維護業佃權益 ----------11
（四）核處外國人依法取得土地權利 ----------12
（五）依法辦理大陸地區人民取得、移轉不動產物權 -----12
五、不動產經紀業務
（一）落實業必歸會，積極執行專業證照管理 ----------12
（二）公私協力化解消費爭議、保障消費者權益 ----------13
（三）督導預售屋備查新制，加強辦理聯合稽查 ----------13
（四）多元管道積極宣導不動產交易安全 ----------14
六、地用業務
（一）辦理非都市土地使用編定，促進土地合理利用 -----14
（二）落實非都市土地使用管制，維護土地資源永續 -----15
（三）執行國土功能分區圖劃設，落實本市國土規劃 -----15
七、土地徵收、撥用業務
（一）配合公共建設，協助取得公共設施用地----------16
（二）積極清理徵收補償費保管款，提供貼心客製化服務-16
八、土地開發業務
（一）市地重劃----------18
（二）區段徵收----------26

（三）大林蒲遷村案----------28
（四）農地重劃區農水路改善工程 ----------29
（五）嚴謹督導並覈實驗收，確保人員安全及工程品質----29
（六）土地標售、平均地權基金管理及支援市政建設 ------30
九、地政資訊業務
（一）維運及行銷地政電子商務網路服務----------32
（二）推動地理圖資整合及加值應用作業----------32
（三）擴展地政及土地開發資訊應用作業----------33
參、未來施政重點 ----------33
肆、結語 ----------36

高雄市政府地政局業務報告

壹、前言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢　貴會第4屆第3次定期大會開議，冠福承邀列席報告各項地政及土地開發業務推展情形，並聆聽教益，至感榮幸。

首先，謹代表本局暨所屬全體同仁對各位議員女士、先生的鼎力支持、指導與協助，使地政及土地開發業務均能順利推動，績效卓著，致上最誠摯的敬意與謝忱。

本市不動產管理、用地取得及土地開發等業務為本局掌理，攸關人民財產權益，及為市政建設之重要基礎，本局以「地籍準確、地價合理、地政資訊e網通、地盡其利、地利共享」等策略，推動各項地政與土地開發業務，將開發後所創造之經濟價值與市民共享，戮力打造優質之幸福高雄。

本局積極進行各區土地開發，辦理第205兵工廠、大社區段徵收區等區段徵收，及愛河最後一哩路、亞洲新灣區等市地重劃業務，並積極辦理大林蒲遷村案；在地籍及測量方面，推動不動產移轉一站式服務、數位櫃臺網路申辦不動產登記e化作業，加速地籍圖重測、三圖合一業務及推動都更權利變換建物測量預審措施，以健全地籍管

理、有效釐整經界；地價方面，審慎辦理全市土地公告現值調整及重新規定地價作業，推動實價登錄新制提高查核比例；在不動產交易安全方面，督導預售屋備查新制，加強辦理聯合稽查作業；地權方面，積極清理市有耕地，調處化解業佃糾紛疏減訟源；地用方面，辦理非都市土地使用編定管制，執行國土功能分區圖劃設，協助取得各項公共設施用地，確保徵收補償費保管款受領權益；地政資訊方面，推動地理圖資整合及加值應用作業，維運及行銷地政電子商務網路服務。

茲就 112 年下半年重要地政及土地開發業務執行概況、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）健全地籍業務管理，落實地政ｅ化服務

整合跨域合作申辦不動產登記業務，新增臨櫃申請書線上產製、非全程網路申請登記併同辦理線上聲明登錄、部分非全程網路申請登記項目得由本人申請、機關憑證登入及簽章等功能，與原有網路線上案件申辦（全程及非全程)、地籍異動即時通、線上支付規費、個人化資料自主運用 MyData 授權查驗及全國地政案件辦理情形查詢，推動智慧地政服務。截至 112 年 12 月底止，本市已登記土地計 1,497,402 筆，面積 287,630 公頃，建物 1,076,222 棟，面積 1 億 9,833 萬 3,827 平方公尺。

1、運用資訊技術掃描建檔地籍原始簿冊，線上即時核發歷史資料，地政專簿(信託、共有物使用管理、土地使用收益限制約定)全面開放線上調閱影像服務，民眾至本市任一地政事務所即可申請跨所核發，隨到隨辦，便利取得完整地政資訊，保障交易安全。112 年 1 月至 7 月受理線上調閱共 1,890 件，14,905 張。

2、推展跨所收件、跨域合作、跨縣市收辦及網路申請各項土地登記業務，減少民眾往返奔波，擴大提供智慧

地政服務。112 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理民眾申辦土地、建物登記 153,684 件、604,316 筆棟，受理跨所申辦案件計 56,372 件、跨縣市申辦案件計 2,166 件、網路申辦案件計 338 件。

3、推廣免親自到場之「土地登記線上聲明」作業，土地登記之義務人可應用自然人憑證、工商憑證進行網路身分驗證，於系統登錄相關聲明登記資訊，表示義務人處分真意，再藉由專業代理人核對當事人身分，兼顧便民與權益保障措施，112 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理登記案件 144 件。

4、推動「地籍異動即時通」服務，即時防偽騙，確保產權。於地政事務所受理不動產買賣、贈與、抵押權設定、書狀補給、信託、配偶贈與、拍賣、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉及和解移轉等 12 類案件，在收件及登錄完成時，系統將以手機簡訊或電子郵件方式通知所有權人或指定受託人。112 年 7 月至 12 月共受理 3,197 人申請。

（二）積極辦理不動產糾紛調處，有效疏解訟源

遴聘專業及公正人士，設置不動產糾紛調處委員會，解決不動產糾紛事宜;積極宣導民眾透過不動產糾紛調處，解決共有土地紛爭，提高共有土地利用效能，

並疏減訟源。

（三）賡續地籍清理，促進土地利用

持續辦理地籍清理未能釐清權屬土地之清理及宣導，賡續辦理代為標售及囑託登記國有作業，積極輔導協助民眾申辦登記，俾利釐正土地產權，促進土地利用。已完成地籍清理 15 類土地之清查公告，土地建物計 7,930 筆棟，總完成清理比例達 97%；辦理地籍清理未能釐清權屬土地代為標售作業，截至 112 年 12 月底共計標脫 159 筆土地，總標出金額為新台幣 3 億 9,018 萬 2,628 元。

（四）落實未辦繼承列管，主動協輔申辦登記

依土地法第 73 條之 1 規定，土地或建築改良物，逾期未辦理繼承登記者，即予公告及列冊管理。本市 112 年 7 月至 12 月主動通知辦理繼承登記件數 5,674 件，土地共計 16,296 筆、建物 3,977 棟，積極輔導及協助繼承人辦理繼承登記；執行逾期未辦繼承登記土地列冊管理事項，健全地籍及促進地利，112 年列冊管理土地 2,176 筆、建物 239 棟。

（五）加強地政士管理，公私協力推展業務

1. 貫徹地政士管理法制化，健全地政士管理，輔導地政士加入公會依法執業，以維護不動產交易安全。截至

112 年 12 月底，本市開業地政士人數計 1,172 人，已加入公會執業者 1,147 人。

2. 訂定查核計畫，積極執行查核業務，查處擅以地政士為業者，落實業必歸會制度， 112 年 7 月至 12 月共實地查核地政士執行業務情形計 69 人次。

3. 積極參與本市地政士相關產業公會之會員大會，及適時舉辦業者座談會，聽取業者意見，並於會上宣導最新相關法令政策，以利業務聯繫及政策推行。

（六）精進「高雄房地產億年旺網站」服務功能

為滿足民眾輕鬆查詢地政資訊，提供不動產業者更專業、多元化地政資訊，本局以使用者導向出發，打造本市不動產專業入口網「高雄房地產億年旺網站」，是媒體引用不動產資訊之重要來源。因應社會經濟環境變遷，更新並強化服務功能，即時刊登地政相關法令及政策訊息，促進不動產交易市場公開透明，保障民眾權益。自 112 年 7 月至 12 月底止，累計 20,168 使用人次。

二、測量業務

（一）推動都更權利變換建物測量預審措施，節省作業流程

本局於 112 年 6 月 1 日起，推動「都市更新權利變換建物第一次測量預先審查」便民措施，於辦理「都更

權利變換案」時，可提前在建物屋頂板勘驗完成取得使用執照前，先向轄區地政事務所申請建物測量預先審查，協助實施都更者提早釐正權利變換計畫內容，節省作業流程。

（二）協助查詢建物套繪管制，加速行政流程

本局開發建管圖資介接系統，自 112 年 7 月 10 日起，可使用工務局提供之資料查詢土地是否有套繪管制，節省民眾申請法定空地(套繪管制)查詢時程，縮短行政流程，加速土地複丈案件，提升為民服務品質。

(三）審慎辦理土地複丈及建物測量，提供優質測繪服務

本局暨所屬地政事務所受理民眾申請各類土地複丈、建物測量案件，以及核發各種地籍圖謄本，透過資訊化作業程序，縮短辦理時程，確保民眾財產權益。112 年 7 至 12 月計受理土地複丈案件共 9,661 件、21,116 筆；建物測量案件共 10,337 件、10,519 筆；地籍圖謄本及建物測量成果圖謄本共 25,286 件、36,106 張。

（四）辦理全市加密控制測量及補建全市控制點，提升測量精度

本局及所屬地政事務所採用全球衛星定位系統(GPS)辦理加密控制點測量及補建圖根點測量，以釐正地籍，杜絕經界糾紛。本市 112 年 7 月至 12 月底止共新

設加密控制點計 86 點，補建圖根點計 656 點，有效提升測量精度。

（五）落實辦理地籍圖重測，保障民眾財產權益

藉由辦理地籍圖重測，有效釐整經界，保障民眾財產權益，本局 112 年度地籍圖重測計畫經內政部核定並實際完成辦理面積為 1,805 公頃、9,245 筆土地，重測區範圍涵蓋岡山、燕巢、茄萣、湖內、田寮、內門及六龜等 7 行政區。113 年度預計辦理燕巢、田寮、杉林及美濃等 4 行政區。

（六）積極辦理三圖合一作業，提升圖籍品質

為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，透過實測方式解決圖地不符情形，提高土地複丈成果品質。本局 112 年本市辦理鼓山、楠梓、苓雅、前鎮、三民等 5 個行政區，共計 9 個地段的三圖合一作業，約 12,961 筆土地。113 年預計辦理鼓山、苓雅、前鎮、三民等區，共約 13,499 筆土地。將地籍圖與都市計畫圖、地形圖、正射影像套疊整合，提供本府各局處使用，落實電子化政府目標。

（七）推動三維地籍建物整合建置作業，邁向 3D 智慧城市

配合國家政策「邁向 3D 智慧國土-國家底圖空間資料基礎建設計畫」，辦理新成屋建號三維地籍產權空間圖

資及既有成屋建號資料與三維國家底圖接合圖資。本市112年7月至12月已完成新成屋建置8,418筆建號、既有成屋建置77,070筆建號。113年新成屋建置預計辦理19,200筆建號、既有成屋建置預計辦理214,000筆建號。

三、地價業務

（一）合理調整公告土地現值及公告地價，落實賦稅公平

本局督同所屬地政事務所積極調查買賣及收益實例，112年7月至12月間蒐集2,798件實例，並全面檢討全市11,010個地價區段價格均衡性及區段劃設合理性。經衡酌社會經濟狀況及民眾負稅能力等因素，核實反映不動產市場動態變化與市政建設成效，113年公告土地現值平均調幅為2.49%、公告地價平均調幅為3.50%。未來將持續觀察社會經濟情勢及房地產市場發展，精進各地價區段間均衡性並兼顧賦稅公平原則，審慎辦理地價調整作業。

（二）審慎查估土地徵收補償市價，協助取得建設用地

配合本府工務局、水利局、捷運工程局及交通部公路局等需地機關興辦各項重大建設取得工程用地所需，112年7月至12月辦理土地徵收補償市價查估計5案(估價基準日112年9月1日)，提供需地機關作為113年報

送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。

（三）提供正確實價申報資訊，建置檢核工具促進查核效益

統計 112 年 7 月至 12 月不動產成交案件實際資訊，買賣申報件數計 2 萬 1,861 件，揭露率為 98.25%；預售屋與租賃申報件數計 5,476 件及 6,796 件，揭露率分為 98.43%與 98.34%。建置檢核輔助系統提升揭露效率，為確保申報資訊正確透明，積極提升抽查比率並辦理查核作業，112 年 7 月至 12 月整體查核件數為 4,522 件，查核比率達 13.2%。

（四）辦理都市地區地價指數查編，提供地價參考資訊

本市第 61 期都市地區地價指數總指數較上期微幅上漲 0.80%。因各項重大建設持續推動，捷運紅線延伸線、輕軌及鐵路地下化等軌道建設提升交通便利性，整體開發區公共設施完備，居住環境優良，住宅區地價指數較上期微幅上漲 0.86%；另大眾運輸便利帶動各大捷運站周邊商圈發展成熟穩定，商業區地價指數較上期微幅上漲 0.79%；仁武產業園區及和發產業園區等受惠於聯外道路建設完善陸續開發，工業區地價指數較上期微幅上漲 0.36%。

四、地權業務

（一）強化市有耕地管理，維護公產權利

1. 優化「耕地管理作業系統」強化相關作業功能，以符合需求及提升使用效能。截至 112 年 12 月地政局經管之市有耕地計 815 筆、面積約 396.23 公頃，三七五租約 333 件，89.93 公頃，一般租約 151 件，55.19 公頃。

2. 積極清查市有耕地，並委託各區公所協助辦理租約土地違規使用或市有耕地遭占用之通報、環境整理、定期巡查等事項，以收就近管理之效，確保市有財產權益，7 月至 12 月巡查 306 筆，112 年累計巡查 615 筆。

（二）落實查核機制，督導租佃業務

定期每半年查核本市各區公所耕地三七五租佃業務，截至 112 年 12 月底本市登記有案之私有耕地三七五租約共 757 件、土地 1,484 筆、總面積約 260.97 公頃。112 年 7 至 12 月租約異動登記 59 件、其中租約終止登記 10 件。

（三）調處租佃爭議，維護業佃權益

1. 列席指導各區公所耕地租佃調解會議，化解爭議維護租佃雙方權益，112 年 7 至 12 月各區公所召開 6 場租佃爭議調解會議，調解爭議案件 13 案(其中 1 案撤回重新申請)，調解結果 5 案成立、7 案不成立

移本府租佃委員會進行調處。

2. 112 年 7 至 12 月府耕地租佃委員會計召開 2 場會議，調處租佃爭議案件 7 案，調處結果 6 案不成立移送法院審理，1 案擇期召開(113 年已召開亦不成立)。

（四）核處外國人依法取得土地權利

1. 依土地法第 20 條規定，辦理外國人申請購置、移轉土地或設定土地權利案件之核准事項。

2. 112 年 7 至 12 月依法核准備查外國人購置及移轉土地權利共 83 件，其中核准外國人取得所有權案件計 42 件、土地 46 筆、建物 53 棟（戶）；核准移轉所有權案件 41 件、土地 61 筆、建物 41 棟（戶）。

（五）依法辦理大陸地區人民取得、移轉不動產物權

1. 受理大陸地區人民依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」申請購置、移轉土地等有關之申請事項，並陳轉內政部審核許可。

2. 經內政部許可大陸地區人民取得(不含設定或移轉)不動產物權，共計 157 件，112 年 7 至 12 月許可取得不動產物權登記案件共計 0 件；許可移轉不動產物權登記案件共計 5 件、土地 6 筆、建物 5 棟（戶）。

五、不動產經紀業務

（一）落實業必歸會，積極執行專業證照管理

1. 截至 112 年 12 月底，本市不動產經紀業經營許可有效家數為 1,016 家，設立備查執業 892 家，核發不動產經紀人證書 1,328 張。

2. 112 年 7 月至 12 月共實地查核不動產經紀業執行業務情形計 176 家次，落實人必歸業、業必歸會規定；積極取締非法、輔導合法業者依法執業，以維護不動產交易安全。

（二）公私協力化解消費爭議、保障消費者權益

為保障消費者權益，本局對消費爭議案件適時主動以電話分別向雙方當事人協商討論，並促請業者妥適處理。112 年 7 月至 12 月協處消費爭議申訴案計 52 件，其中 30 件達成和解，積極化解消費糾紛，保護消費者權益。

（三）督導預售屋備查新制，加強辦理聯合稽查

1. 積極宣導並督促業者依內政部新訂之預售屋銷售資訊及買賣定型化契約新制辦理備查，統計 110 年 7 至 112 年 12 月申報備查共計 586 件，經本局審核後，已辦竣備查者共計 519 件。

2. 推出**買賣定型化契約備查預檢服務**，大幅縮短契約正式備查所需時間，並訂定變更備查案件保障交易安全作業程序。

3. 配合中央政策，積極辦理本市預售屋實地聯合稽查作業，112 年度辦理 16 場，將持續加強辦理，以確保消費者權益、減少糾紛。

（四）多元管道積極宣導不動產交易安全

1. 為健全不動產市場發展，同時宣導平均地權條例與預售屋新制規定，本局網站「不動產交易專區」內建置「平均地權條例修法專區」與「預售屋專區」—將相關法令資訊及申請書表範例彙整置放於專區內，便利民眾或業者查詢及使用。

2. 本局不定期舉辦法令教育訓練及網路有獎徵答活動、製作相關宣導摺頁、電腦動畫及宣導品，廣為宣導，同時透過社群網站、廣播媒體及大眾運輸工具等，提高接觸民眾機會；另赴壽山動物園等適當場合，設攤宣導民眾正確之不動產交易知識，以避開交易陷阱。

六、地用業務

（一）辦理非都市土地使用編定，促進土地合理利用

1.本市自民國 65 年 6 月 1 日起辦理非都市土地各種使用地編定公告，截至 112 年 12 月底，本市編定公告之非都市土地總計 420,282 筆、面積約 243,477 公頃。

2.112 年度下半年編定案共 81 件(土地 589 筆)，其中變

更編定案 46 件(土地 485 筆)、更正編定案 18 件(土地 54 筆)、補註用地別案 2 件(土地 7 筆)、補辦編定案 6 件(土地 10 筆)、徵收撥用一併變更編定案 9 件(土地 33 筆)。

（二）落實非都市土地使用管制，維護土地資源永續

1.依據區域計畫法規定，非都市土地應按照非都市土地使用分區、使用地類別實施管制，違反使用管制者，得依規定處以罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。

2.112 年度下半年本市非都市土地違規裁罰案共 203 件(土地 257 筆、面積約 31 公頃)，罰鍰金額共新台幣 1,492 萬元整。

（三）執行國土功能分區圖劃設，落實本市國土規劃

1.依據國土計畫法，第一階段之全國國土計畫業於 107 年 4 月 30 日實施，第二階段之本市國土計畫亦於 110 年 4 月 30 日實施，第三階段之本市國土功能分區圖應於 114 年 4 月 30 日前公告，屆時國土計畫法全面實施，取代現行區域計畫法。

2.本局委外繪製完成之本市國土功能分區圖草案、土地清冊電子檔及繪製說明書等，自 111 年 12 月 26 日至 112 年 2 月 18 日於本局及所屬各地政事務所、本市

各區公所公開展覽，並於期間舉辦 23 場公聽會，另為宣導及方便民眾查詢，印製宣導摺頁分送各區公所、本局所屬各地政事務所及相關公會，並於高雄地籍圖資服務網建置電腦版及手機版國土功能分區圖查詢功能，及於本局網站新增本市國土功能分區圖繪製作業網頁專區供民眾查詢或下載國土計畫相關規定。

3.本局已於 112 年 8 月 9 日將法定書圖文件依規定提送本市國土計畫審議會審議，迄今已召開 1 次大會、6 次專案小組會議，另市府原民會辦理 3 原民地區部落國土功能分區圖劃設作業刻正辦理中。

七、土地徵收、撥用業務

（一）配合公共建設，協助取得公共設施用地

1.私地徵收：協助府內外各需地機關取得公共設施用地，以推動各項建設工程。召開公共設施用地徵收取得作業工作會議，追蹤各徵收案作業進度，擔任府內需地機關溝通聯繫橋樑。112 年 7 月至 12 月業已完成 10 件徵收案，共計 151 筆土地，面積 2.676119 公頃。

2.公地撥用：協助府內需地機關報請行政院核准撥用各項建設所需之公有土地。112 年 7 月至 12 月辦理公地撥用計 42 件、236 筆、面積 18.938017 公頃。

（二）積極清理徵收補償費保管款，提供貼心客製化服務

1.依規定未受領之徵收補償費應存入專戶保管，自保管通知送達之日起逾15年未領取者歸屬國庫。截至112年12月底保管屆滿15年者計有2,106件，已清理2,005件，清理率達95%，其中送達效力有疑慮者，為確保應受補償人或其繼承人之權益，已重新通知計1,253件、約1萬9千多人，經通知後領取677件，效益達54%。

2.自112年5月1日實施申領保管款專人到點收件便民服務，服務對象包含行動不便者、65歲以上長者、孕婦及其他特殊狀況確有到點服務需求者等，截至12月底止受理15件，53人。

八、土地開發業務

112年度辦理開發中土地約802公頃，含28處公辦重劃區，面積約293公頃、4處區段徵收區，面積約509公頃，開發後可提供優質建築用地約502公頃、無償取得道路、公園等公共設施用地面積約300公頃，透過興建友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。

另民間自辦市地重劃，目前執行中計有24期，土地面積合計約109公頃，開發完成後，市府可無償取得約36公頃公共設施用地（含公園、綠地、廣場及道

路等)。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.多功能經貿園區(含第 60 期、90 期、94 期、95 期重劃區)

(1)第 60 期市地重劃區

本重劃區位於苓雅區，總面積約 10.02 公頃，開發後提供可建築用地約 5.52 公頃，無償取得公共設施用地約 4.50 公頃。目前已完成部分解除污染管制土地交接及部分未解除污染管制但現況可實施地籍測量釘界之土地交接 13 筆土地，其餘土地俟污染行為人完成土污改善並通過驗證或現況可實施地籍測量後，即可辦理土地點交作業，特貿用地污染場址依照中油提送核定改善計畫，全區預計 114 年 12 月完成。

(2)第 90 期市地重劃區(特貿 7C)

本重劃區位於前鎮區，總面積約 16.90 公頃，開發後提供可建築用地約 11.22 公頃，無償取得公共設施用地約 5.68 公頃。全區已完成土地標示變更登記，截至目前已點交 4 筆特貿區土地，1 筆公園用地，餘陸續通知地主辦理點交。第 90 期(除時代

大道外其餘園道部分)、94 期及 95 期重劃區工程併同設計及發包，112 年 6 月 30 日竣工，113 年 1 月 9 日驗收合格。

（3）第 94 期市地重劃區（特貿 5A）

本重劃區位於前鎮區，總面積約 20.27 公頃，開發後提供可建築用地約 12.32 公頃，無償取得公共設施用地約 7.95 公頃，另有河道用地 0.0031 公頃。全區已完成土地標示變更登記，私有土地點交完竣。重劃工程併同第 90、95 期重劃工程，112 年 6 月 30 日竣工，113 年 1 月 9 日驗收合格。

（4）第 95 期市地重劃區（特貿 4B）

本重劃區位於前鎮區，總面積約 10.01 公頃，開發後提供可建築用地約 5.88 公頃，無償取得公共設施用地約 4.13 公頃。全區已完成土地標示變更登記，私有土地點交完竣。重劃工程併同第 90、94 期重劃工程，112 年 6 月 30 日竣工，113 年 1 月 9 日驗收合格。

2.第 71 期市地重劃區(高雄車站及站東地區)

本重劃區位於三民區，總面積約 24.74 公頃，開發後可提供建築用地約 15.97 公頃，無償取得公共設施用地約 8.77 頃。區內車專區周邊道路開闢工程目前委由

鐵道局辦理興闢中。重劃後可建築土地截至 112 年 12 月底已點交 61 筆土地，餘陸續辦理點交。

3.第 72 期市地重劃區

本重劃區位於楠梓區，總面積約 4.12 公頃，開發後可提供建築用地約 3.48 公頃，無償取得公共設施用地約 0.64 公頃。區內有關台糖公司在地下掩埋廢棄物未清除前，不同意土地分配結果乙案，刻正以都市計畫變更異地負擔方式進行協商。

4.第 81 期市地重劃區(大寮眷村開發區)

本重劃區位於大寮區，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。全區已完成土地標示變更登記，並陸續辦理土地點交。因應水土保持計畫重劃工程全區分三期施工，目前第一、二期工區已完工待驗收，第三工區施工中。

5.第 85 期重劃區（鳳山車站）

本重劃區位於鳳山區，總面積約 7.97 公頃，開發後可提供建築用地約 5.18 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 2.79 公頃。重劃工程分 3 階段施工，第 2、3 階段皆已施作完成，僅剩第 1 階段約 160 公尺長 15 公尺寬之計畫道路因陳

宅牴觸致尚未施作。土地分配異議案尚餘 1 案仍在處理中，已完成 99 筆土地標示變更登記，目前陸續辦理土地點交。

6.第 91 期市地重劃區(觀音湖 A 區)

本重劃區位於大社區，總面積約 36.10 公頃，開發後可提供建築用地約 28.40 公頃，無償取得公共設施用地約 6.64 公頃，及河川區面積約 1.06 公頃。本區配合環評水保審查需求擬提都市計畫個案變更，刻正進行都市計畫變更規劃。

7.第 92 期仁武區仁新市地重劃區

本重劃區位於仁武區，總面積約 26.60 公頃，開發後可提供建築用地約 20.19 公頃，無償取得公共設施用地約 6.41 公頃。本區有關 B02 廣場用地開闢部分，刻正辦理發包作業簽核中。

8.第 96 期市地重劃區（仁武區公七及文小六用地）

本重劃區位於仁武區，總面積約 4.89 公頃，預計提供可建築用地約 3.18 公頃，無償取得公共設施用地約 1.71 公頃。本區土地分配結果已公告，刻正辦理土地分配異議處理，後續辦理地籍測量、權利變更登記及土地交接作業，重劃工程竣工辦理驗收作業中。

9.第 97 期市地重劃區（路竹區文高用地）

本重劃區位於路竹區，總面積約 3.45 公頃，開發後可提供建築用地約 2.27 公頃，無償取得公共設施用地約 1.18 公頃。重劃工程 112 年 7 月 17 日竣工，於 113 年 1 月 4 日正式驗收合格。本區已於 113 年 1 月 30 日召開土地分配草案公開展示，刻正彙整土地所有權人意見，作為後續土地分配作業之參考。

10.第 98 期鳥松商 12 市地重劃區

本重劃區位於鳥松區，總面積約 0.48 公頃，開發後可提供建築用地約 0.38 公頃，無償取得公共設施用地約 0.10 公頃。土地分配結果公告自 113 年 1 月 8 日起至 113 年 2 月 7 日止，業已公告期滿。刻正辦理他項權利協調及地籍釐正等後續事宜。

11. 第 99 期市地重劃區(凹體二用地)

本重劃區位於三民區及左營區，總面積約 3.09 公頃，開發後可提供建築用地約 1.49 公頃，無償取得公共設施用地約 1.60 公頃。本區土地已於 112 年 12 月底全數點交完竣。

12. 第 100 期市地重劃區(愛河源頭最後一哩路)

本重劃區位於仁武區，總面積約 20.85 公頃，開發後可提供建築用地約 10.40 公頃，公共設施用地約 10.45 公頃。本區已於 113 年 2 月 7 日召開土地分配草案公開

展示，刻正彙整土地所有權人意見，作為後續土地分配作業之參考；另工程施工中。

13. **第 101 期市地重劃區（仁武區仁新段）**

本重劃區位於仁武區，總面積約 1.33 公頃，開發後可提供建築用地約 0.99 公頃,公共設施用地約 0.34 公頃。本工程於 112 年 10 月 31 日完工，刻正辦理工程驗收及土地分配作業。

14. **第 102 期市地重劃區（岡山區致遠村）**

本重劃區位於岡山區，總面積約 5.90 公頃，開發後可提供建築用地約 4.13 公頃，公共設施用地約 1.77 公頃。刻正辦理重劃前後地價查估作業及工程施工。

15. **第 103 期市地重劃區（仁武區機 1）**

本重劃區位於仁武區，總面積約 0.30 公頃，開發後可提供建築用地約 0.20 公頃，公共設施用地約 0.10 公頃。目前辦理地上物拆遷作業，將於 113 年 2 月底進場施作重劃工程。本區已於 113 年 2 月 5 日召開新段命名為仁營段安樂小段。

16. **第 104 期市地重劃區（仁武區市三及公(兒)五）**

本重劃區位於仁武區，總面積約 0.60 公頃，開發後可提供建築用地約 0.39 公頃，公共設施用地約 0.21 公頃。因原市三用地內土地所有權人陳情反對重劃並業

將土地賣與開發公司，且該公司亦已向市府經發局申請公共設施用地多目標使用，目前暫停開發，後續將持續追蹤渠等申請多目標使用之進度。

17. 第 105 期市地重劃區(鳳山區公用 2、市 33 及市 36)

本重劃區位於鳳山區，總面積約 0.88 公頃，開發後可提供建築用地約 0.57 公頃，公共設施用地約 0.31 公頃。刻正辦理重劃前後地價查估及工程細部設計作業。

18. 第 106 期市地重劃區(仁武區澄特公 6)

本重劃區位於仁武區，總面積約 1.72 公頃，開發後可提供建築用地約 1.13 公頃，公共設施用地約 0.59 公頃。重劃計畫於 112 年 11 月 2 日公告期滿，刻正辦理重劃前後地價查估及工程基本設計作業審查中。

19. 第 107 期市地重劃區(三民區龍德新路)

本重劃區位於三民區，總面積約 3.76 公頃，開發後可提供建築用地約 2.24 公頃，公共設施用地約 1.52 公頃。重劃計畫於 112 年 11 月 5 日公告期滿，刻正辦理重劃前後地價查估作業。本區重劃工程於 112 年 11 月 6 日開工進場施作。

20. 第 108 期市地重劃區(左營區崇實、自助及勵志新村一帶)

本重劃區位於左營區，總面積約 20.10 公頃，開發後可

提供建築用地約 13.42 公頃,公共設施用地約 6.68 公頃。112 年 2 月 8 日勘定重劃範圍，刻正辦理重劃計畫書報核作業。委託規劃設計勞務招標作業業於 113 年 2 月 6 日議價完成決標，辦理契約製作中。

21. 燕巢附 3 市地重劃區

本重劃區位於燕巢區，總面積約 18.78 公頃，開發後可提供建築用地約 11.27 公頃，公共設施用地約 7.51 公頃。本案經 112 年 8 月 1 日內政部都委會第 1038 次會議審議通過延長開發期程。本區因初步估計重劃負擔比例超過法定 45%，已於 113 年 1 月 17 日召開所有權人座談會,刻正依市地重劃實施辦法相關規定辦理市地重劃意願調查。

22. 大寮區市 4、兒 8 市地重劃區

本重劃區位於大寮區，總面積約 0.42 公頃，開發後可提供建築用地約 0.28 公頃，公共設施用地約 0.14 公頃。112 年 6 月 15 日辦理重劃範圍勘定完竣，刻正辦理市地重劃啟動前置作業中。本區已於 113 年 2 月 2 日召開重劃區土地所有權人座談會，刻正辦理擬定重劃計畫書中。

23. 左營區兒 6、停 6、道市地重劃區

本重劃區位於左營區，總面積約 0.27 公頃，開發後可

提供建築用地約 0.16 公頃，公共設施用地約 0.11 公頃。刻正辦理市地重劃啟動前置作業中。

24. 鼓山區油 4、停 33、停 14、道市地重劃區

本重劃區位於鼓山區，總面積約 0.58 公頃，開發後可提供建築用地約 0.36 公頃，公共設施用地約 0.22 公頃。刻正辦理市地重劃啟動前置作業中。

25. 鼓山區停 10 市地重劃區

本重劃區位於鼓山區，總面積約 0.17 公頃，開發後可提供建築用地約 0.10 公頃，公共設施用地約 0.07 公頃。刻正辦理市地重劃啟動前置作業中。

26. 民間自辦市地重劃

目前辦理中自辦市地重劃計有第 45、46、50、55、56、59、60、63、66、67、68、71、73、74、76、77、82、83、84、85、86、87、89 期及林園苦苓腳等 24 處，總面積約 109.14 公頃。

（二）區段徵收

1. 大社區段徵收區

本開發區位於大社區，總面積約 96.41 公頃，都市計畫規劃建築用地約 55.48 公頃，公共設施用地約 40.93 公頃。本區因範圍內部分土地位於經濟部公告之活動斷層地質敏感區，故重新檢討都市計畫配置，內政部

都委會 112 年 10 月 20 日召開第二次專案小組聽取簡報，刻正持續辦理土地所有權人參與區段徵收意願問卷調查作業中，俟完成區段徵收公益性、必要性評估報告後，再向內政部土徵審議小組報告其公益性、必要性。

2.前鎮區第 205 兵工廠區段徵收區

本開發區位於前鎮區，總面積約 58.35 公頃，開發後可提供建築用地約 29.30 公頃，無償取得公共設施用地約 29.05 公頃。本區目前主要工作項目為公有土地移轉登記。112 年撥付 68 億 5,831 萬 2,600 元，目前累計撥付 270 億 9,610 萬 7,400 元，佔總金額 77.33%，累計移轉登記面積 441,139 平方公尺，約佔總面積 77.52%。本案刻正規劃抵價地分配街廓及抵價地分配相關作業。另代辦土污整治「加速 CC-11-28 營區土壤及地下水污染改善工作委託總顧問技術服務」於 112 年 7 月 4 日訂約完成，刻已簽准「加速 CC-11-28 營區土壤及地下水污染改善工作(第一階段)」勞務採購案暨成立採購評選委員會，113 年 3 月 1 日召開採購評選委員會第一次會議(審定評選辦法)。

3.城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收

本開發區位於前金區及鹽埕區，屬跨區區段徵收區，總面積約為 1.51 公頃，開發後可提供建築用地約 1.20 公頃，及公共設施用地約 0.31 公頃。全區土地於 112 年 11 月 10 日點交完竣。

4. 高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)區段徵收

本開發區位於岡山區、橋頭區及燕巢區，總面積約為 352.44 公頃，可提供建築用地約 226.28 公頃，公共設施用地約 126.16 公頃。本區 112 年 1 月 10 日完成全區土地分配作業，分配成果於 112 年 4 月 7 日公告完成。岡山地政事務所已配合於 112 年 5 月 21 日辦竣 B 分配區囑託登記，另涉及重新設定抵押權者計 40 人，已分別自 112 年 6 月 26 日起迄今囑託 6 批次計 35 人辦理所有權登記，同時辦理抵押權設定登記。

（三）大林蒲遷村案

經濟部為辦理「全國循環專區試點暨新材料循環產業園區申請設置計畫」用地取得，委託市府辦理大林蒲遷村作業，本局代辦工作項目為私有住商區土地協議價購與一坪換一坪相關作業，目前已提出安置用地抽籤換地方案草案，並規劃簽訂協議價購同意書等相關作業流程，將配合遷村進度積極推動。新材料園區修正計畫及遷村經費 800 億元於 112 年 12 月 4 日經行政院正式核定，本

局於113年2月底起啟動私有住商區土地遷村方案意願調查，將會同有關機關於大林蒲當地活動中心舉辦多場次的方案選填作業，提供專人、多桌次一對一協助居民選填遷村方案。

（四）農地重劃區農水路改善工程

1. 112 年農委會補助本市農地重劃區緊急農水路改善計畫，111年3月10日核准經費約4,177萬元，112年3月29日會同農委會現勘，112年4月12日核定第一梯次70條農路改善，經費約4,077萬元，第二梯次核定22條農路改善，總計92條。
2. 112年度公務預算部分：編列7,000萬元農水路維護管理預算，其中委請區公所執行日常維護部分，已於111年9月30日簽准，並撥付1,202萬元予13區公所執行，本局自行辦理5,798萬元，總計派案改善106條農路，另農委會補助款之配合款匡列800萬元。

（五）嚴謹督導並覈實驗收，確保人員安全及工程品質

1. 為確保開發區工程品質，依工程督導作業規定每2月至少安排督導人員前往各工地進行工程督導，112年7至12月計督導9次，對施工結果之優缺點予以詳細記載，缺失項目限期改善，針對職業安全之缺失可立即改善者要求承攬廠商立即改善，以確保人員安全及施工品質；

另自辦重劃工程部分則依規定請重劃會於總工程進度達30%、50%、75%時申請查核，由本局邀集內政部土地重劃工程處及各工程主管機關，並聘請專家學者辦理工程查核。

2. 已竣工之工程，則依據竣工圖說及契約規定覈實驗收；又為配合開發區內相關地上物拆除或維護開發區環境整潔，112 年 7 至 12 月辦理「高雄市 111~112、112~113 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 84 件次；另自辦市地重劃工程則由本局邀集各工程主管機關於工程竣工後至現場辦理會驗接管。

（六）土地標售、平均地權基金管理及支援市政建設

1. 定期標售開發區土地，標售價款優先抵付重劃負擔總費用，盈餘可充裕平均地權基金，並作為未來開發所需資金

本局標售期程原則採「333」制，即固定每三個月（3、6、9、12 月）的第三個星期三公開辦理土地標售開、決標作業。其標售價款除優先抵付重劃費用外，盈餘可充裕平均地權基金，並做為未來開發所需資金。112 年 1 月至 12 月辦理土地標售 4 次，售出 36 筆土地，標售金額新台幣 58 億 452 萬元。

2. 多元行銷待標售土地，提供建築投資業界取得土地重要來源，適度調節土地市場供需

（1）除本局及本局土地開發處網站刊載土地標售資訊外，另開闢高雄房地產億年旺網站專屬標售網頁，提供投標人競標參考，於該網站之「未售土地查詢」項下並提供電子地圖、土地相關資訊、預約選地等功能，標售相關所需資料亦可於標售公告期間於網站下載，可免投標人往來奔波，另本局設置標售專線，提供投標人洽詢，俾使投標人充分掌握產品詳情，提升參與競標意願。

（2）多元行銷開發區土地標售，除於標售公告期間透過發佈新聞稿介紹標售土地外，本局亦運用各式平面媒體及電子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各式廣告，行銷開發成果及標售土地。另亦於大型活動現場製作宣導布條，標售期間也提供民眾免費索取標售資料，並主動郵寄予建築投資業界、不動產相關同業公會及本局建置之客戶群，積極增加土地標售可見度，土地標售成果不僅提供業界取得土地重要來源，亦可適度調節高雄土地市場供需。

3.運用平均地權基金，支援市政建設

為健全市政建設，就已辦竣市地重劃或區段徵收地區，運用開發區盈餘，支援重劃區或區段徵收區之公共建設，以促進地方發展，自 112 年 7 月至 112 年 12 月底止，實際動支平均地權基金總計約新台幣 1.27 億元。

九、 地政資訊業務

(一)維運及行銷地政電子商務網路服務

1.「臺灣 e 網通電傳資訊系統」由本局統籌主辦，提供地籍資料、地籍圖及建物測量成果圖資查詢，提供網路 24 小時全年無休檢索服務。

2.「全國地政電子謄本系統」由各縣市委由本局主辦，提供民眾「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，作為不動產交易或產權證明之用，並定期召開行銷策略會議，辦理宣傳活動，以推廣使用、增加營收。

3.上開本市地政電子商務 112 年 7 月至 12 月網路營收攤分金額逾新台幣 4,014 萬元,其中電子謄本系統共計受理申請 96 萬 423 件、核發謄本張數 205 萬 9,849 張；電傳系統共計受理申請查詢地籍資料約 136 萬筆。

(二)推動地理圖資整合及加值應用作業

1. 辦理 112 年度多目標地籍圖立體圖資建置計畫案，112

年下半年完成多目標地籍圖立體圖資查詢及三維地籍建物產權模型轉換等系統功能擴充，並完成建置逾3.7萬個建號(5,200棟)之三維地籍建物產權模型。

2. 辦理地理資料倉儲系統暨共通平台功能擴充，完成GIS行動調查系統、三維圖台功能擴充與本局GIS分析應用系統擴充等作業。

(三)擴展地政及土地開發資訊應用作業

1. 辦理地政整合系統 WEB 版暨地政及土地開發相關系統擴充作業，完成本局高雄實價網等系統功能增修，並建置地政事務所民眾服務資訊查詢系統及跨所謄本系統服務改版等作業。

2. 本局暨所屬地政事務所之地政資訊作業環境，已取得由國際認證機構核發之 ISO27001 認證證書，並持續辦理驗證作業，確保資安認證有效性。

3. 112 年續接受內政部委辦「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」功能增修與維運管理，完成地政整合系統功能增修作業，以提升全國地政作業系統功能。

參、未來施政重點

一、配合都市計畫規劃及重大建設之推動，積極展辦第 205 兵工廠區段徵收、大社區段徵收等開發區，加速開發多功能經貿園區及第 81、96、97、100、102、105、108…等期市地重劃區。

二、強力推動大林蒲遷村專案之安置私有住商區土地協議價購與後續抽籤換地作業。

三、多元務實平均地權基金運用及管理，展現土地開發績效及支援強化市政發展。

四、覈實執行農地重劃區內農水路更新工程，完善農業生產環境維護管理。

五、防範偽冒案件，保障民眾財產安全；辦理地籍清理，健全地籍管理。

六、持續推動圖籍整合及地籍圖重測，加速釐整地籍，促進本市地籍圖資全面數化目標。

七、持續掌握市場動態，提升地價均衡性，審慎辦理地價調整，落實賦稅公平原則。加強輔導實價登錄申報作業，提升揭露資訊正確性，維護不動產交易秩序。

八、精進智慧地所，推展數位櫃台網路申辦不動產登記；擴大不動產移轉一站式服務跨機關介接，提升友善便捷服務。

九、活化公產耕地之使用管理，調處租佃爭議及維護業佃權益；審慎核處外國人及大陸人依法購置及移轉不動產。

十、加強宣導不動產交易安全，積極辦理預售屋聯合稽查，公私協力消弭消費糾紛，健全不動產市場發展。

十一、辦理非都市土地使用編定公告及實施管制，繪製國土計畫功能分區圖。

十二、協助市府各需地機關辦理私地徵收及公地撥用作業，以加速推動各項公共建設;賡續清理屆期徵收補償費保管款以維護應受補償人權益。

十三、擴增地政暨土地開發系統及數位地政服務並精進地政資訊安全管理，提供便捷且安全之地政資訊服務。

十四、擴展三維地籍建物模型及應用平台與發展地理資訊資料倉儲暨共通平台，以支援地政及土地開發作業。

肆、結語

為因應本市發展，本局暨所屬同仁持續秉持專業熱情之態度，精進各項地政管理與土地開發業務，並配合市府政策積極辦理 205 兵工廠區段徵收、大林蒲遷村等開發案，及促進不動產交易安全、資訊透明等工作。現於各位議員女士、先生匡督策勵下，雖已有些成果，但當下尚有諸多挑戰，更要精益求精，並創新土地開發價值，以展現大高雄新風貌。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