

# 貳拾貳、地 政

## 一、地籍、不動產交易業務

### (一)健全地籍管理，提供便捷服務

截至民國 97 年 12 月底止本市已登記土地計 416,433 筆，面積 171,259,652.32 平方公尺，建物 573,408 棟（戶），面積 95,088,039.92 平方公尺，全面納入電腦作業，精確地籍管理。97 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 68,019 件、191,999 筆棟，均能依限迅速辦結，確實保障民眾財產權益。

### (二)執行地籍清理實施計畫

辦理地籍清理條例施行前已依有關法令清理之神明會，於該條例施行後仍以神明會名義登記者、以神明會名義登記者或具有神明會之性質、事實者及 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權等 3 類土地建物之清理作業，97 年 9 月計清查公告神明會土地 6 筆、38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權 526 筆棟，截至 97 年 12 月底已受理民眾申請塗銷 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權 177 件，有效增進土地利用。

### (三)擴大實施跨所申辦抵押權設定登記

97 年 7 月起本市各地政事務所擴大實施跨所申辦抵押權設定登記，民眾均可就近至任何一個地政事務所申辦簡易登記及抵押權設定登記，落實「一所收件，全市服務」之目標，97 年 7 至 12 月止受理「跨所申辦簡易登記案件」3,950 件，抵押權登記案件 1,807 件。

### (四)有效達成地籍謄本減量目標

為利資源共享提供本府 47 個機關免費使用地政資訊連結作業系統，運用網路即時查閱列印地籍資料作為案件審核參考，節省民眾至地政機關申請地籍謄本之時間及費用，97 年 7 至 12 月計查詢 337,298 筆，有效達成地籍謄本減量目標。

### (五)健全不動產糾紛調處機制

本府地政處運用各項宣傳管道請民眾多利用本市不動產糾紛調處機制，快速解決共有土地等糾紛，提高共有土地利用效能及有效疏減訟源，至 97 年 12 月止累計受理調處案件 19 件。

### (六)落實不動產專業證照管理，維護不動產交易安全

#### 1. 強化不動產經紀業管理

截至 97 年 12 月底，不動產經紀業申請經營許可 689 家，完成設立備查 456 家，核發不動產經紀人證書 517 張，不動產仲介經紀業使用電腦處理個人資料執照 184 張。97 年全年檢查 115 家次，處以罰鍰 2 件。本府地政處除取締非法、輔導合法業者依法執業外，並舉辦「2008 高雄

市優良不動產仲介經紀業評選活動」，藉由評選標準提升業者經營及服務品質，引導業者朝向保障消費者權益之服務模式，進而提供消費者選擇優良業者之參考，促進不動產交易市場健全發展，維護不動產交易安全。

### 2. 貫徹地政士專業證照制度

至 97 年 12 月底，全市領有地政士開業執照 1032 人，登記助理員 512 人，地政士簽證人 11 人。97 年全年檢查（輔導）152 人次，處以罰鍰 4 件，落實地政士管理，確實保障民眾財產權益。

### 3. 積極協調不動產消費爭議

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，97 年協處成屋仲介消費爭議申訴案 54 件，30 件達成和解，有效化解消費糾紛，保護消費者權益。

### (七) 多元宣導不動產交易資訊，加強民眾安全交易常識

舉辦不動產交易安全講座及印製各類定型化契約範本及不動產交易須知，以宣導正確的買賣房屋常識。並運用「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，免費提供民眾、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。

## 二、測量業務

### (一) 確實辦理各類測量案件、迅速核發各類地籍謄本

本府地政處暨所屬各地政事務所受理民眾申請各類土地、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 97 年 7 月 1 日至 97 年 12 月底止辦理情形如次：

1. 辦理土地複丈 2,043 件，5,133 筆。
2. 辦理建物測量 4,869 件，5,267 筆。
3. 核發地籍圖及建物測量成果圖謄本 38,980 件，55,607 張。
4. 核發地籍藍晒圖 28 件，2,248 幅及多目標地籍位置藍晒圖 109 件，941 幅。

### (二) 運用 GPS 補建全市控制點

為釐正地籍，杜絕經界糾紛，本府地政處採用全球衛星定位測量系統(GPS)辦理四等控制點測量，97 年度各所並完成圖根點補建共計 1,235 點，有效提升測量精度。

### (三) 積極辦理中油公司高雄煉油廠區地籍圖重測業務

為澈底解決中油公司高雄煉油廠區土地及周邊相鄰地段之地籍問題，並將範圍內都市計畫樁位一併清理、補建及聯測，使地籍圖與都市計畫圖一致，本府報奉內政部核定辦理上開地區地籍圖重測，內政部並於 97 年 12 月 24 至 27 日至本府查核地籍圖重測戶地測量及地籍調查情形，檢查結果全部合格，目前正辦理地籍調查公示送達及協助指界等作業，預計 98 年 3 月辦理成果公告。

(四)加速完成都市計畫用地地籍逕為分割作業

為加速執行「高雄市政府地政處清查辦理全市都市計畫土地使用分區及公共設施用地界線地籍逕為分割作業計畫」，97 年度辦理前鎮、鼓山、左營等三行政區，約 2,593 筆（分割前）土地；至 12 月底業已全部完成。98 年度將辦理旗津、三民、苓雅等三行政區。

(五)協助軍方辦理建物現況測量作業

本府地政處協助軍方辦理建物測量及登記，統計 97 年 7 至 12 月，已完成土地面積約有 68.4889 公頃，建物 144 棟，對於釐清軍方財產及健全地籍管理頗有助益。

### 三、地價、徵收業務

(一)掌握地價動態、審慎辦理 98 年公告土地現值調整作業

公告土地現值調整幅度為房地產景氣之指標、同時攸關民眾土地增值稅負擔、土地徵收補償公平性及政府稅收，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；本府地政處督同所屬地政事務所積極檢討地價區段、蒐集地價實例及影響地價因素、掌握並分析地價動態，98 年公告土地現值經本市地價及標準地價評議委員會評定，全市平均調幅為 0.97%，已如期於 98 年 1 月 1 日公告，合理反應地價動態。

(二)辦理都市地區地價指數查編作業

本市選定住宅區、商業區及工業區等共 81 個中價位區段，每年分 2 期查價工作，97 年第 1 期及第 2 期，分別較前期上漲百分之 0.86% 及 0.74%。查價資料於 97 年 5 月及 11 月函送內政部編製「臺閩地區都市地價指數」，作為重要經濟指標及政府施政參考，並提供民眾地價參考資訊。

(三)協助需地機關儘速取得公共設施用地，強化市政建設

配合各項市政建設，積極協助府內外各需地機關辦理徵收、撥用作業，取得公共建設用地。97 年度下半年徵收公共設施用地工程 3 件，計土地 57 筆，面積 1.0821 公頃；辦理公地撥用案件計 17 件，合計土地 66 筆，面積 2.5263 公頃。

(四)保障民眾權益，設立專戶保管未受領土地徵收補償費

為充分保障土地徵收應受補償人權益，本府依據土地徵收條例第 26 條規定，設有土地徵收保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之土地徵收補償費，保管期間並積極協助、通知應受補償人領取該保管款，保障民眾權益。統計 97 年保管未受領土地徵收補償費保管專戶計有 39 戶、保管金額為 1 億 1081 萬 2385 元整。

### 四、土地開發業務

(一)完成協助編列本市第 54 期重劃區外西側 10 公尺計畫道路開闢工程預算案

為配合巨蛋體育館完工啟用期程，開闢周邊道路系統，改善南側積水，因應地方民眾需求，解決該地區道路長期未開闢問題，本府地政處於 97 年 5

月提案編列本市第 54 期重劃區外西側 10 公尺計畫道路開闢預算，承蒙貴會支持與協助，審議通過總經費約 1 億 5,129.5 萬元墊付案，該工程案業於 97 年 7 月 18 日由本府地政處辦理撥款與本府工務局辦理開闢工程。

## (二)積極辦理中都地區土地重劃開發

### 1. 本市第 42 期、第 68 期重劃區

97 年 12 月 15 日經本市地價及標準地價評議委員會第 113 次會議，通過該 2 期重劃區之重劃前、後評定地價，目前正辦理地上物查估、工程規劃設計及計算負擔、分配設計等各項重劃作業。

### 2. 「唐榮土地開發許可」範圍部分（第 69 期重劃區）

唐榮土地開發許可範圍部分（第 69 期重劃區）預算承蒙 貴會支持與協助，於 97 年 12 月 19 日審議通過，都市計畫修正部分正由本府都市發展局辦理變更都市計畫改以市地重劃方式開發，主要計畫送內政部核定，細部計畫修正送本市都委會審議。

### 3. 「公有土地撥用」範圍部分

本府已編列辦理用地取得及工程整地預算，所需經費約計新臺幣 2,644 萬 6,200 元，承蒙 貴會支持與協助，已於 97 年 12 月 1 日審議通過墊付案，並於 97 年 12 月 8 日轉知本府工務局、教育局，俟第 42、68 期重劃區辦理財務結算後，若有盈餘再行歸墊，若不足則由該 2 機關編列預算歸還。

## (三)完成開發本市第 48 期重劃區

本區位處中華路與建國路口，面積 1.36 公頃，經本府地政處排除萬難、努力溝通協調，終於完成延宕數十年之拆遷作業及公告土地分配成果與重劃工程，陸續辦理土地點交作業。本府地政處為紓解該地區及三鳳中街購物人潮停車問題，暫將鳳北段 26 地號土地，自 97 年 12 月 1 日至 98 年 11 月 30 日止，借予本府交通局設置臨時免費平面停車場。本重劃區市府無償取得公共設施用地面積 0.88 公頃，提供可建築用地面積 0.48 公頃，節省政府公帑約 4.3 億元。

## (四)積極辦理第 59 期、第 64 期市地重劃區

### 1. 第 59 期重劃區

本重劃區位於左營區博愛三路西側與至真路以北地區，面積約 2.4127 公頃，97 年修正後重劃計畫書公告實施，目前正積極辦理地上物查估、工程施工等各項重劃作業。另囊底路都市計畫變更案，業由本市都市計畫委員會第 331 次委員會審議通過，將陸續辦理後續作業。本區開發完成後，可無償取得公共設施用地面積 0.5540 公頃，提供可建築用地面積 1.8587 公頃，預計可節省政府公帑約 2 億元。

### 2. 第 64 期重劃區

64 期重劃區位於左營區華夏路以東、至真路與新莊一路間地區，面積約 3.6451 公頃，97 年 10 月 27 日經本市地價及標準地價評議委員會第 112

次會議評議通過本重劃區之重劃前、後地價，目前正辦理該區重劃工程施工及計算負擔、土地分配設計作業。本區開發完成後可無償取得公共設施用地面積 0.7923 公頃，提供可建築用地面積 2.8528 公頃，預計可節省政府公帑約 3 億元。

#### (五)積極開發多功能經貿園區

##### 1. 第 60 期市地重劃區

本區位處苓雅寮之中油成功廠鄰近地區，面積約 10 公頃，本區重劃前後地價經本市地價及標準地價評議委員會通過後，目前本府地政處已完成土地分配事宜，將配合工程施工進度辦理土地分配結果公告。本區開發完成後可無償取得公共設施用地面積 4.4977 公頃，提供可建築用地面積 5.5217 公頃，預計可節省政府公帑約新台幣 23.2 億元。

##### 2. 本市第 65 期市地重劃區

第 65 期重劃區位於前鎮區興邦段，原屬工業區，面積約 20 公頃，現正依法令規定實施環境影響評估，另重劃區範圍調整案，本府都市發展局於 98 年 1 月 5 日函送「變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區、廣停用地為公園用地、停車場用地、市場用地及道路用地細部計畫案」續提本市都市計畫委員會審議。本重劃區將俟環境影響說明書經環評委員會審核通過及都市計畫細部計畫變更完成後，廣續辦理重劃作業。

#### (六)積極推動第 67 期市地重劃區

本區位處海軍官校北側右昌地區，面積約 1.6779 公頃，97 年 9 月 22 日辦理土地分配結果公告，97 年 10 月 23 日辦理公告更正，目前正進行重劃工程作業。本區開發完成可無償取得公共設施用地 0.6536 公頃，提供可建築用地 1.0243 公頃，預計可節省政府公帑約 1.6 億元。

### 五、適時標售開發區土地，有效管理平均地權基金

- (一)本府地政處定期於每年 3、6、9、12 月份辦理開發區土地標售，並以標售月份之第 3 個星期三為開標日，使投資人易於掌握標售期程，預為準備資金參與競標。97 年 9、12 月份，計售出 11 筆，金額為 2.6 億元。
- (二)平均地權基金採取企業經營理念，靈活調度開發區資金，並於 92 至 97 年間，每年編列預算繳庫 10 億元，合計挹注市庫已達 60 億元，協助本府達成預算平衡。
- (三)平均地權基金 97 年下半年墊付本市重大工程之開闢費用如下：
  - 1.撥付第 44 期市地重劃區美術東二路銜接中都園道之願景橋開闢經費中之規劃費 800 萬元。
  - 2.撥付第 54 期市地重劃區西側 10 公尺計畫道路開闢經費 1 億 4,900 萬元。
  - 3.撥付楠梓區益群橋及益群路開闢費用第一期款 3,219 萬元。

## 六、開發區美綠化植栽，營造健康城市新風貌

本府地政處配合本府閒置公有土地美化及環境永續發展政策，計畫將地政處管理之開發區抵費地、標售地於未標售前美綠化，除包裝抵費地、標售地之形象、增加綠地面積之用外，亦可改善環境景觀及空間改造，避免滋生蚊蟲，塑造幸福、優質、友善、健康之城市，目前執行中之高雄大學區段徵收區內標售地美綠化面積共計 11.075 公頃。

## 七、地政資訊，創新績效

### (一)服務導向全年無休之台灣 e 網通

由地政處主導之台灣 e 網通—電傳資訊系統，帶領全國 21 縣(市)地政機關及本府都市發展局、工務局之基礎電子資料，創新突破定點定時服務，更以地政機關建置之地籍、建物測量成果圖資整合都市發展局建置之地形圖資及工務局之建築物竣工平面圖等發展「3M&3D 動態地籍圖資網路服務」，以「無距離、零時差、高安全、超便捷、多元化、行動式、立體化、動態性」網路服務做到市政單一窗口及突破定點定時之服務到家，讓使用者減少往返政府機關而降低社會成本，對於節能減碳、減緩地球暖化及民眾的時間效率具有實質效益，並誘導民眾使用電腦提昇國家資訊形象。並藉由定期召開工作會議及行銷策略會議等，不斷的研究創新服務功能及服務範圍擴展，使服務績效不斷提升，上網查詢使用數至今(98)年 1 月已超過 3,190 萬人次。本市 97 年度攤分營收合計逾 1,042 萬元，較 96 年成長 5%。地政處以為民服務為導向及永續經營的精神，於農曆春節年假期間仍然 24 小時全年無休提供服務。

### (二)地政電子服務多元化，營收創高峰

地政電子商務係採政府共同供應契約，與網際網路服務公司以 BOO 合作機制發展，並開辦全國「地政電子謄本連結」及「到地政事務所申領跨縣市電子謄本」網路服務，應用政府機關所核發之各類憑證，確保通信安全與資訊隱私。「地政電子謄本系統」之營收逐年成長，對市庫之收入亦多有涇注，民眾申領電子謄本案件迭創高峰。本市 97 年 7 至 12 月攤分營收合計已逾 882 萬元，較 96 年同期的 744 萬元大幅成長約 19%。另研發地政資訊網路服務相關業務，導入 e 政府服務平台相關機制，開發「地政資訊查驗及介接服務系統」，配合「市府電子化政府服務平台創新服務網」單一窗口，提供市府各行政機關應用憑證取得地政資訊，達成謄本減量之目標。97 年延續前期作業開發完成國稅機關所需地政士送件明細供應、稅捐機關所需土地異動資料供應及土地基本資料線上申請及供應等功能，將服務範圍從府內機關擴大到府外機關。

### (三)創新推動立體化、倉儲化地理資訊系統

地政處向內政部大力爭取，終獲認同與肯定，該部自 96 年起以 2 年時間，總計 1,400 萬元之經費，委託本市辦理「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」之建置作業。且內政部有鑑於目前所使用之地籍圖資，仍停留在

2 度空間的套疊應用，對於日益朝向立體化發展之建築及區分所有樣態，並無法確實描述，因此考量採專案委託規劃方式，將地籍圖上的土地及建物以立體化方式呈現。全案已經完成立體建物建置及精緻化塑模、查詢、流通供應等多項功能，將自本年度起於直轄市、省轄市開始試辦建置作業。另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，建立標準化地理資訊基本資料及流通供應機制，已完成地理資訊資料倉儲及流通中心規劃建置等相關事宜，預定自 98 年起建置。完成後並將與內政部地理資訊資料倉儲系統介接，成為全國地理資訊流通供應之重要節點。

#### (四)通過 ISO27001 國際標準認證之優質安全的地政資通環境

鑒於地政資料與民眾財產權益息息相關，在確保民眾財產權益及利用現代化資訊科技推展地政業務 e 化、優質高效的便民服務並重考量下，本府地政處建置之地政資訊作業環境每年均定期執行伺服器網路點及全球資訊網站軟體之弱點掃瞄評估，並立即處理漏洞修補工作，並辦理網路安全使用研習訓練等，以強化地政處及所轄各地政事務所地政資訊網路資通安全機制之建置與管控。並定期至各地政事務所查核作業執行，務使已全面電子化／網路化之地政申辦作業有安全資通防範及高效優質服務。此外，地政處配合行政院國家資通安全會報「建立我國通資訊基礎建設安全機制計畫」方案之推動，並加強與落實資訊安全管理，以確保該處資訊業務之機密性、完整性與可用性，進而提供一個安全可靠的資訊服務，建置該處「地政資訊安全管理系統 (ISMS)」，業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。