

貳拾貳、地 政

一、地籍、不動產交易業務

(一)精確地籍管理，提昇服務效能

截至民國 99 年 6 月底止本市已登記土地計 419,730 筆，面積 171,867,904 平方公尺，建物 579,607 棟（戶），面積 97,058,211 平方公尺，全面納入電腦作業，健全地籍管理。99 年 1 月至 6 月本市各地政事務所受理民眾申辦土地、建物登記 70,209 件、200,908 筆棟，均能依限迅速辦結，確實保障民眾財產權益。

(二)廣續推展跨所申辦土地登記案件

為落實「以網路代替馬路」，本市各地政事務所除原簡易登記及抵押權設定登記案件可跨所申辦外，於 99 年 3 月 3 日起，更將抵押權全部類型案件、預告登記、塗銷預告登記與拍賣登記等案件，納入跨所申辦作業範圍，民眾均可就近至任何一個地政事務所申請，達到「一所收件，全市服務」之目標，99 年 1 月至 6 月止受理跨所申辦案件共 7,775 件，較去年同期成長 31%。

(三)積極執行地籍清理實施計畫

依期限公告清理 38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱登記之權利 24 筆、45 年 12 月 31 日以前登記之未定期限之地上權 153 筆、以日據時期會社或組合名義登記者計 11 筆，截至 99 年 6 月底已受理申請塗銷 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權登記計 386 筆，完成登記績效 73%；受理申請塗銷 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權登記計 11 筆；另以日據時期會社或組合名義登記者，因年代久遠，權利人資料檢附不易，目前尚無完成登記者。

(四)實施開放跨所核發人工登記簿謄本

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，並於今（99）年 3 月 3 日起，開放民眾跨所申請地籍歷史資料，且併入謄本單一窗口櫃台電腦化核發作業，隨到隨辦，落實地政 e 化服務。

(五)列冊管理逾期未辦繼承登記不動產

本市 98 年逾期未辦繼承登記之土地及建物，經列冊管理者計有 305 件，土地 564 筆，建物 130 棟，各地政事務所派員到府訪查，並積極輔導及協助繼承人辦理繼承登記，維護民眾財產權益。本市 83 年列冊管理期滿 15 年未辦繼承登記之土地及建物共計 13 件、土地 32 筆、建物 0 棟，業依規定函送國有財產局辦理公開標售作業，期促進土地資源有效利用。

(六)定期督導三七五耕地租約業務

截至 99 年 6 月底，本市各區公所登記有案之私有耕地三七五租約共 67 件、土地 132 筆、面積 13 公頃，本府地政處均定期督導其耕地租約之相關業務。

(七)強化不動產交易管理業務，建構安全交易環境

1. 落實專業證照管理，維護不動產交易安全

- (1)截至 99 年 6 月底，不動產經紀業申請經營許可 767 家，完成設立備查 516 家，核發不動產經紀人證書 602 張、不動產仲介經紀業使用電腦處理個人資料執照 218 張。99 年 1 月至 6 月檢查 162 家次，處以罰鍰 3 件，取締非法、輔導合法業者依法執業。
 - (2)至 99 年 6 月底，全市領有地政士開業執照 984 人，登記助理員 529 人，地政士簽證人 10 人。99 年 1 月至 6 月檢查（輔導）118 人次，落實地政士管理，確實保障民眾財產權益。另依據地政士法規定，地政士每 4 年換發開業執照 1 次，逾期未換發者，原開業執照將自動失效。本府地政處於 98 年 10 月 23 日起受理地政士開業執照有效期限 4 年（至 99 年 4 月 23 日）屆滿換照作業，至今（99）年 4 月 23 日前需換照者 846 人，已辦理換照者 772 人，達成率 91.25%，落實地政士行政管理業務。
2. 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，99 年 1 月至 6 月協處成屋仲介消費爭議申訴案 42 件，其中 22 件達成和解，化解消費糾紛，保護消費者權益。
 3. 持續查訪預售屋定型化契約
本府地政處依據內政部新制頒「預售屋買賣定型化契約」及「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載」版本，於今（99）年 5 月 1 日生效，抽查本市企業經營者（建商）所提供之預售屋買賣定型化契約有否依修正後之「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載」版本規定辦理，於今（99）年 4 月 29 日、5 月 3 日第 1 次查核 7 家建商，於 5 月 24 日、26 日及 27 日會同市府消保官第 2 次查核 11 家建商，計有 2 家預售契約符合規定，餘 16 家確實無預售情形。另於 6 月 22 及 23 日再次查核本市 5 家建商，仍無預售情形。地政處將持續進行查訪，若發現有預售案場時，將加強宣導企業經營者（建商）保護購屋民眾權益。
 4. 擴大宣導不動產交易資訊，提升民眾安全交易常識
 - (1)為宣導不動產交易資訊，於本府幸福童樂館、高鐵、火車站及公車站等地點置放各類定型化契約範本及不動產交易須知供民眾索閱，多元宣導不動產交易安全常識及消費者保護資訊，提供民眾不動產交易資訊，宣導正確的買賣房屋常識。
 - (2)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並隨時更新，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。

(八)積極辦理專業訓練講習

地政業務所涉及之範圍甚廣，且牽涉人民財產權利甚鉅，相關政策及法令不斷推陳出新，為使地政同仁及相關同業人員於業務上能秉持專業為民服務，特邀請專家、學者進行演說，99 年 1 月至 6 月共舉辦 50 場總計 147 小

時之講習會。

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，99年1月至6月底止辦理情形如次：

1. 辦理土地複丈 2,929 件，6,601 筆。
2. 辦理建物測量 3,073 件，3,182 筆。
3. 核發地籍圖及建物測量成果圖謄本 36,148 件，51,513 張。

(二)運用 GPS 補建全市控制點及圖根點

為釐正地籍，杜絕經界糾紛，本府地政處及所屬地政事務所採用全球衛星定位測量系統(GPS)及全測站經緯儀辦理基本控制點測量及圖根點加密測量，99年1月至6月各所並完成圖根點補建共 584 點，有效提升測量精度。

(三)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」，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，並協助都發局縮短核發「土地使用分區證明」時程，促進土地利用及活絡經濟發展。99年度計完成鹽埕、楠梓等 2 行政區共 1,407 筆土地逕為分割。

(四)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，自 99 年 1 月至 6 月止，協助辦理營區共 14 處、建物 251 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 100 年公告土地現值調整作業

公告土地現值調整，反應房地產市場景氣榮枯，並攸關民眾土地增值稅負擔及土地徵收補償之公平，影響層面深遠。本府地政處以積極態度，確實掌握房地產景氣動態，並依平均地權條例第 46 條規定檢討地價區段、蒐集地價實例及影響地價相關因素，分析地價變動趨勢，並審慎辦理縣市交界地區之地價，以做好地價調整作業之準備。

(二)查編都市地區地價指數，掌握地價變動趨勢

本市地價指數係就全市住宅區、商業區及工業區中選定 81 個中價位區段，每年分 2 期查價，99 年第 1 期地價總指數為 101.02，與上期比較本期上漲 0.82%。查價資料於 99 年 4 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

地政處配合各項市政建設，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。99 年度上半年徵收公共設施用地工程 8 件，計土地 44 筆、面積 0.953395 公頃；辦理公地撥用案件計 14 件，643 筆土地、面積 31.279818 公頃。

(四)積極執行「徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地」清理工作

為維護公產權益，並因應內政部函請地方政府就徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地案件清理工作，訂定執行計畫積極清理，經清查結果，應清理土地筆數計 272 筆、所有權件數 401 件，已完成清理 145 筆（53%）、所有權件數 238 件（59%）。

四、土地開發業務

（一）中都地區重劃區（第 42 期、68 期重劃區）

為加速中都地區全面開發，本府地政處於 97 年 3 月辦理該地區第 42 期及第 68 期市地重劃，開發總面積約 39.8133 公頃，業於 98 年 7 月公告土地分配結果，99 年 4 月 9 日重劃工程動土後，旋即於同月 23 日開工，目前該區正積極辦理各項重劃工程施工作業，工程預計 101 年 6 月底完工。

（二）積極開發多功能經貿園區

為積極開發多功能經貿園區，本府地政處於 98 年 5 月公告第 60 期重劃區土地分配結果，該區總面積約 10 公頃，重劃工程業於 99 年 5 月 10 日開工；另第 65 期重劃區重劃範圍變更案，都市計畫細部計畫於 99 年 1 月公告發布實施，總面積約 9.6715 公頃，目前正由地政處徵求土地所有權人同意辦理市地重劃中；此外，擬辦第 70 期市地重劃區位於前鎮區憲德段中石化高雄廠，範圍內都市計畫變更細部計畫案於 99 年 6 月 8 日公告發布實施，並於 99 年 6 月 9 日生效，刻由地政處續辦徵求土地所有權人同意作業，預計於 99 年 10 月擬定重劃計畫書報請內政部核定。

（三）完成第 59 期、64 期市地重劃區

為因應地方民眾需求，本府地政處積極辦理高雄綜合體育館（巨蛋）鄰近地區第 59 期、第 64 期重劃，該 2 期重劃開發總面積約 6.0591 公頃，其中第 59 期重劃區已於 99 年 1 月完成相關重劃作業，點交土地予土地所有權人使用；第 64 期重劃區如期於 99 年 5 月完成重劃工程後，即於 99 年 7 月辦理土地點交作業。

（四）擬辦本市第 72 期市地重劃區

擬辦第 72 期重劃區總面積約 4.1224 公頃，位於本市楠梓區楠梓段四小段，範圍四至約為東至惠豐街，西至後勁溪，南至 46 期重劃區邊界，北至德民路為界所圍成地區。預計開發 3.4773 公頃建築用地，無償取得道路用地 0.6451 公頃，預估土地所有權人重劃總平均負擔比率約 24.45%，預定於 100 年 4 月公告重劃計畫書。

（五）積極辦理海洋科技大學東側區段徵收作業

海洋科技大學東側區段徵收抵價地分配作業因區內納骨塔暫時保留原地，致影響土地所有權人分配意願，產生不同意見而暫停辦理問題，在本府綜合各方意見後已研議擬定骨灰罈遷移處理原則。統計納骨塔內有 1,162 個骨（甕）灰罈，本府已於 98 年 12 月完成代為遷置 520 個，自行遷置 221 個，另外，無住址可聯繫者 187 個，將由地政處擇日代為遷置，餘未遷移者將繼續協調溝通；土地分配作業將配合拆遷期程賡續辦理。

（六）動支平均地權基金支援市政建設

1. 為使第 47 期重劃區旁之立中路銜接文萊路交通順暢，該未通路段有其辦理開闢之必要性，案經本府地政處於 99 年 4 月 27 日提送 貴會審議，承蒙 貴會支持，於 99 年 6 月 8 日同意辦理，現正由本府工務局辦理後續開闢相關作業。
2. 另為促進市民充分使用微笑公園休閒活動場所、避免高鐵鄰近地區道路阻塞，並考量市民行車安全需要，本府地政處分別於 99 年 1 月及 4 月專案簽辦貫通緊鄰微笑公園之崇德路東側路底南側 4 公尺計畫道路及重上街部分尚未開闢計畫道路所需經費相關事宜，並於 99 年 5 月由本府工務局接續辦理道路開闢作業。

五、適時標售開發區土地，回收開發成本

地政處每年 3、6、9、12 月份定期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，預為準備資金與相關資料參與競標，統計 99 年 3 月及 6 月，計售出 22 筆，金額為 11 億 9757 萬元。

六、開發區綠美化植栽，營造健康城市新風貌

地政處為配合本府環境永續發展政策，除持續將該處管有之抵費地及區段徵收標售地，於標售前積極巡查剪草以改善環境景觀、避免蚊蟲孳生之外，並積極規劃辦理簡易綠美化，其中大坪頂 5 號道路區段徵收區於 99 年 1 月完成標售地綠美化面積合計約 5.1 公頃，而美術館旁的第 44 期重劃區抵費地亦於 99 年 5 月完成波斯菊花海 1.7 公頃，有效改善鄰近居民生活環境，提升開發區整體價值。

七、地政資訊，創新績效

(一)大高雄地政資訊整併規劃

為年底高雄市、縣合併，業由本府地政處邀集召開會議研商合併後地政資訊發展之短、中、長程計畫，因應為民服務不中斷及網路資訊安全性提出市縣合併後地政資訊系統短期之整合方案；同時配合內政部地政整合作業系統 WEB 版之推動，本府地政處已規劃大高雄地政資訊化發展建置作業，預計編列約 1 億 8 仟萬元經費於民國 100 年間進行合併後之地政處及 12 個地政事務所「土地登記複丈地價地用電腦作業系統」改版、硬體設備汰換、機房整建及網路環境等整合作業，以永續執行地政資訊作業之中期計畫；此外，提供大高雄一致的資訊服務水準，減少縣市合併後之數位落差，則為地政資訊作業之長期計畫目標。

(二)整合全國地政電子商務，創造網路營運利基巔峰

1. 本府地政處採政府共同供應契約整合全國 25 市縣(市)地政機關及本府都市發展局、工務局之地政電子商務，與網際網路服務公司以 B00 合作機制發展之台灣 e 網通—電傳資訊系統，係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提供服務；另地政電子謄本系統更開辦全國「網路申領地政電子謄本」及「到地政事務所申領跨縣市電子謄本」服務，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、減緩地球暖化及提高民眾的時間效率

具有實質效益，同時誘導民眾使用電腦資訊設備，藉以提升國家資訊形象。

2. 另藉由定期召開工作會議及行銷策略會議等，研商因應縣市合併之作業方式，持續研發創新，使服務績效、營收不斷提升，99年1月至6月地政電子商務營收攤分金額超過1400萬元，較去年同期成長18%，其營收對市庫之收入多有挹注。

(三) 應用土地利用及市地開發成果，創建空間立體圖資倉儲

1. 為推動跨機關地理資訊應用，整合地理基礎空間圖資，建立標準化地理圖資及流通供應機制，業已完成資料倉儲及流通中心之規劃，並委外實體建置「高雄市地理資訊資料倉儲服務平台」；另因應縣市合併，業邀集高雄縣政府共同研討規劃合併後大高雄地理資訊倉儲之整合作業。
2. 創新發展第四級都市土地利用現況調查作業，已完成本市110期開發區及三民區約11萬筆土地、39萬棟建築改良物之圖資，並訂定圖資更新維護機制，以維持調查資料之有效性。
3. 爭取內政部1400萬元之委辦經費，辦理規劃設計「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」，完成地籍圖資3度空間立體化的套疊應用，地政處並編列經費配合內政部委外案，再辦理虛擬三維城市展示系統、基礎圖資及3D建物模型之建置，另開發多目標地籍圖立體圖資增值服務軟體等。
4. 向內政部爭取總委辦經費1100萬元創新研發「建立不動產估價影響因素調整分析模式查詢及應用系統」，藉由導入立體化空間資訊的概念，蒐集國內不動產交易價格相關資訊，透過分析影響不動產估價各項因素建立估價模型，並運用數值立體地理圖資及開發軟體，推動不動產估價影響因素調整分析模式資訊系統示範作業。

(四) 維運全國第一之地政資安，規劃大高雄之優質網路

本府地政處為因應資訊科技迅速發展，持續推展地政業務e化及提供優質高效的便民服務，賡續維運地政資通環境，加強辦理資安研習訓練，並實地查考基層地政資訊作業，務使已全面電子化、網路化之地政申辦作業有資通安全防範及高效優質服務；本市地政資訊作業環境依行政院國家資通安全會報之「建立我國通資訊基礎建設安全機制計畫」方案，推動建置「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，並於99年5月完成第2年之複核作業，持續維持資安認證之有效性；並以連續3年榮獲內政部全國地政資訊作業考評第1名之基礎，研商規劃合併後大高雄高標準資訊安全要求之優質地政網路環境。