

高雄市議會  
第2屆第8次定期大會

# 高雄市政府 地政局業務報告

報告人：局長黃進雄  
107.08.23



# 報告大綱

## 壹、基本資料

- 施政方針及目標

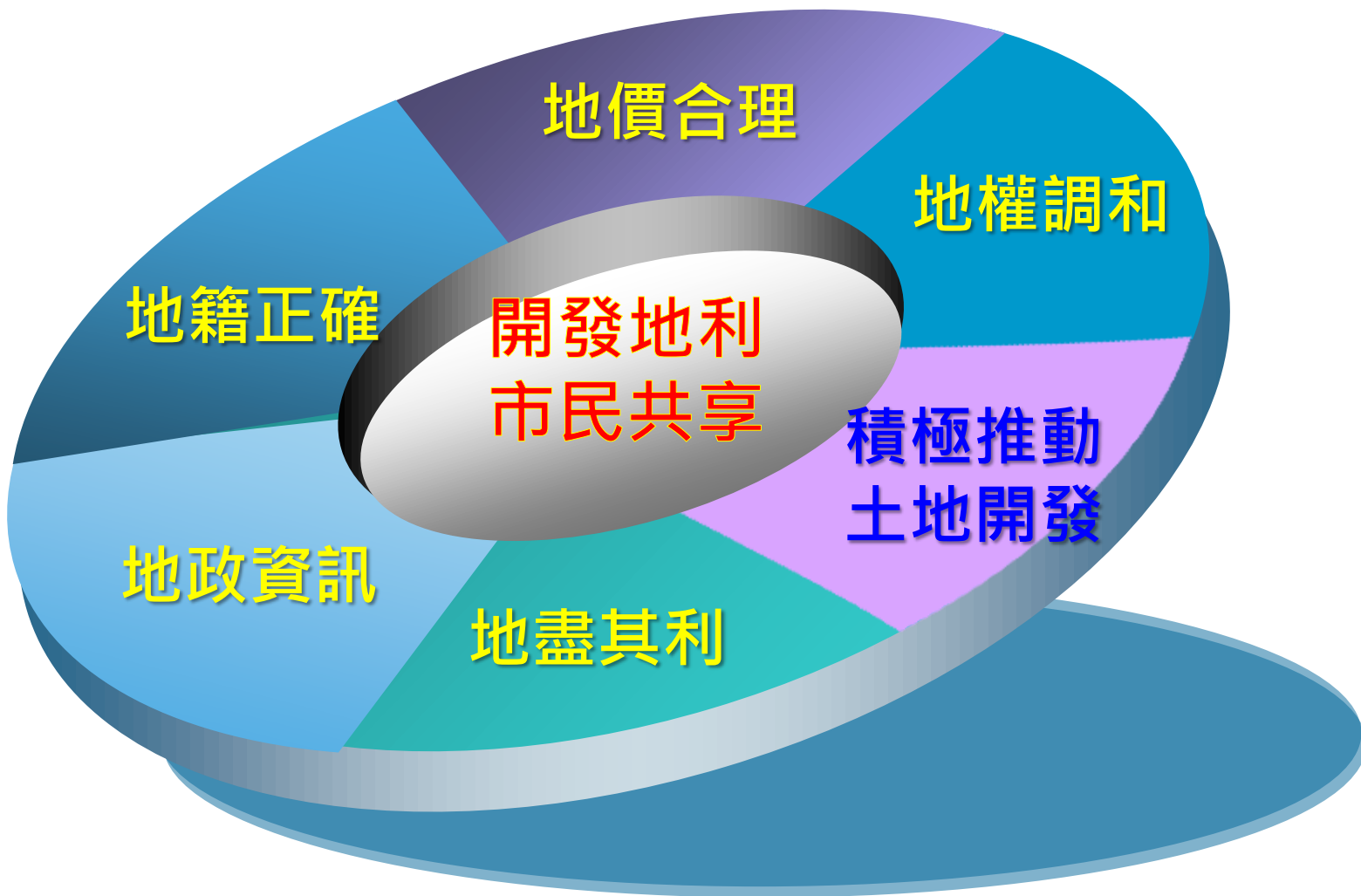
## 貳、業務執行

- 地籍業務
- 測量業務
- 地價業務
- 地權業務
- 不動產交易
- 地用業務
- 徵收撥用
- 土地開發
- 地政資訊

## 參、未來方向

- 未來施政重點
- 結語

# 施政方針及目標



# 地籍業務

## ■ 登記案件數量

### 107年6月底止已登記不動產總數

- 土地數量：145萬5156筆
- 建物數量：99萬8963棟

### 107年1~6月

#### ● 土地、建物登記

- 件數：13萬7667件
- 筆(棟)數：46萬8685筆棟

#### ● 核發登記謄本

- 15萬5263件、61萬8863張

#### ● 跨本局各所登記

- 共3萬9970件。

107年  
擴增項目

- 抵押權以外之他項權利相關登記(涉及測量除外)
- 判決、和解、調解相關登記(共有物分割除外)
- 法人相關登記
- 管理者相關登記(囑託除外)
- 撤銷、回復(土地法第12條除外)、贖餘財產分派

## ■ 未辦繼承輔導



◎ 派員實地訪查      ◎ 召開說明會

107年未辦繼承登記土地  
1萬1310筆，建物2513棟，  
並積極輔導繼承登記。

## ■ 線上e化服務

(107年1~6月)

- 線上調閱影像：2654件
- 地籍異動即時通：305人
- 地籍圖資查詢系統：88萬  
913筆

## ■ 地籍清理標售

依期限清理權利主體不明土地，代為標售，截至107年6月底脫標112筆。



◎ 地籍清理，  
促進土地  
利用

## ■ 不動產糾紛調處



◎ 不動產糾紛調處委員會

設置「不動產糾紛調處委員會」紓減訟源，  
107年1~6月受理2件。

# 測量業務

## ■各項測量業務 (107年1~6月)

- 土地複丈：1萬555件、2萬3560筆
- 建物測量：8768件、8990筆
- 核發地籍圖及建物測量成果圖謄本：4萬0428件、5萬6033張



## ■運用GPS補建控制點

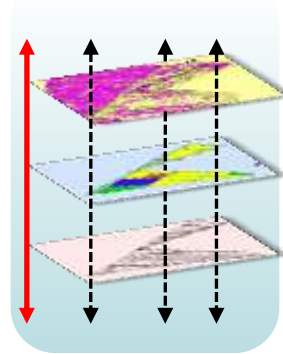
- 107年1~6月補建圖根點382點



## ■三圖合一套疊

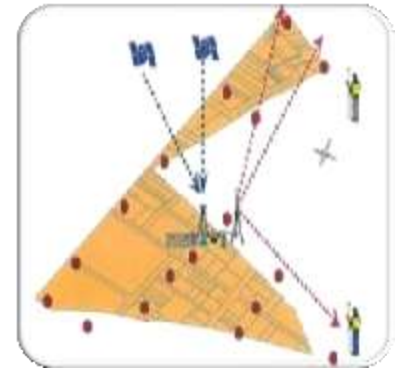
- 107年度辦理共1萬7,209筆土地

- 地形圖
- 都計圖
- 地籍圖



## ■地籍圖重測

- 107年度重測面積1,692公頃、1萬0,896筆，將於107年10月底公告。
- 市縣合併後歷年均獲內政部國土測繪中心評核優等。



## ■推動行動地籍圖資定位系統

- 截至107年6月底合計安裝約645部平板電腦，使用查詢次數累計約44萬次。
- 本系統榮獲行政院「第八屆政府服務品質獎服務規劃機關類」獎項。



# 地價業務

## ■掌握地價動態

( 107年1月至6月 )  
蒐集買賣、收益等房地產市場交易實例並積極檢討地價區段劃分之合理性：  
檢討地價區段劃分：10,076個  
做為108年公告土地現值調整之依據

## ■查編地價指數

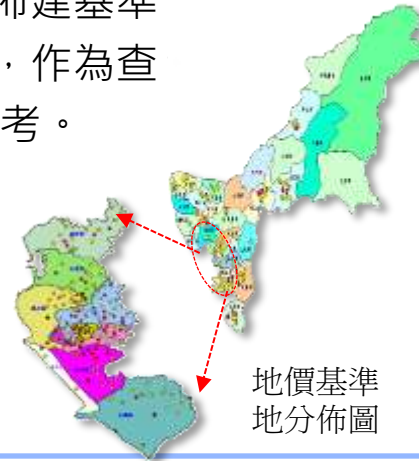
107年第1期 ( 106年10月1日至107年3月31日 ) 地價總指數 ( 環比指數 ) 為99.99% , 較上期下跌0.01 % 。

## ■落實「市價徵收」

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金額之基準：  
107年1月~6月：查估及地評會評議9案。

## ■佈建地價基準地

107年共佈建基準地226點，作為查估地價參考。



## ■落實「實價登錄」

- 107年上半年申報登錄13,603件，其中揭露率**94.82%**。
- 開發「高雄實價網」，提供交易熱區、價量分析、實價登錄個案等查詢功能。



# 地權業務

## ■三七五耕地租約

### 私有耕地三七五租約：

106年 12月底	107年 6月底
•共1002件 •土地1787筆 •面積約 330.69公頃	•共987件 •土地1763筆 •面積約 325.96公頃

### 耕地租佃調解：

107年1~6月

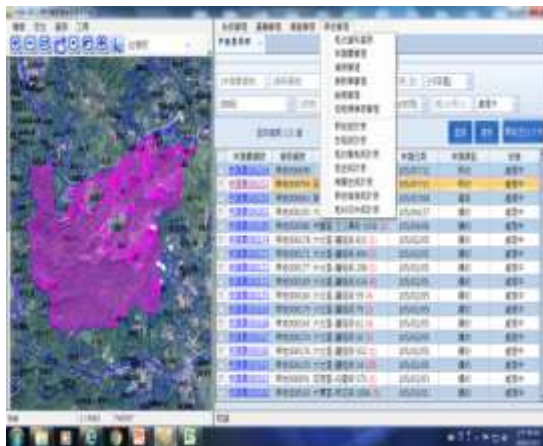
- 各區公所調解：2案  
調解結果均成立
- 市府調處：3案  
調處不成，移法院審理

## ■市有耕地管理

截至107年6月止

### 管理市有耕地：

- 市有耕地1606筆，約  
487.12公頃
- 占用列管耕地130筆，約  
22.95公頃



耕地管理系統

## ■外國人地權

### 核處外國人地權：

(107年1~6月)

#### 取得權利：

- 土地72筆、建物53棟

#### 移轉權利：

- 土地64筆、建物31棟

## ■大陸地區人民地權

(107年1~6月)

依法核准大陸地區人民或團體取得設定或移轉不動產7件，土地12筆、建物8棟



## 落實不動產交易安全

### 證照管理

截至107年6月底：  
不動產經紀業設立備查執業計617家；  
不動產經紀人證書核發1,141張  
地政士開業1,184人；登記助理員752人

### 加強查核

107年1月~6月：  
1.實地查核經紀業及地政士業務，查核74家(次)  
2.實地查核實價登錄案件計312家(次)

### 協處爭議

107年1月~6月：  
成屋仲介爭議計29案，其中16案達成和解，協處和解率達70%

### 多元宣導

1.利用本局及市府各項活動，宣導交易安全  
2.地政局網站、「高雄房地產億年旺網站」提供相關訊息  
3.成立「客製化地政快捷專車」，擴大為民服務效益



# 地用業務

## ■非都市土地使用編定

- 截至107年6月底：

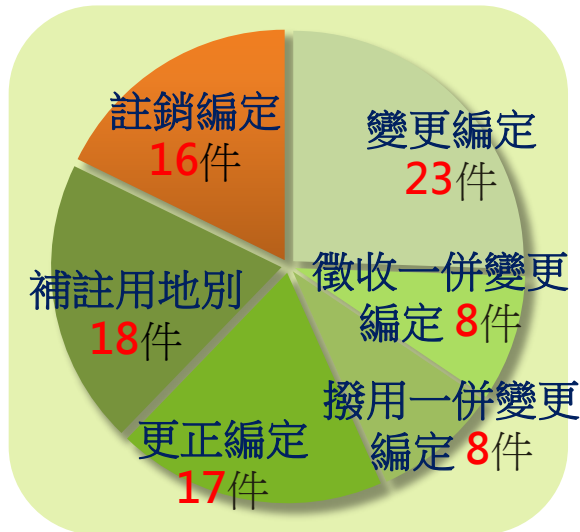
已編定之非都市土地

筆數：約41萬5019筆

面積：約24萬2433公頃

- 107年1~6月：

辦理編定案件90件



## ■宣導及執行非都市土地使用管制

- 加強宣導：建置網站、分送張貼文宣。
- 違規裁處：107年上半年裁處163件，計土地219筆，面積約27.914177公頃。



## ■劃出玉山國家公園使用分區檢討變更

地段	總筆數	總面積	檢討前使用分區	檢討後使用分區
梅山段	218	27.7913	國家公園區	山坡地保育區
樟山段	122	48.3179	國家公園區	山坡地保育區
梅山段	193	704.4321	國家公園區	森林區
樟山段	82	138.2640	國家公園區	森林區
	615	918.8053		

## ■原鄉地區使用分區更正

- 106.9.15 於桃源區舉辦說明會
- 106.8.31~106.9.29 辦理公開展覽
- 106.11.20 送都發局 審核分區變更
- 107.5.28 市府召開專責小組審議
- 107.7.11 報請內政部協審**

部落名稱	辦理範圍
復興部落	55筆、2.2862公頃
建山部落	12筆、0.2220公頃
高中部落	100筆、2.4339公頃

# 土地徵收撥用業務

## ■私地徵收

積極協助府內外各需地機關辦理  
公共設施用地取得

107年1~6月：

**徵收**私有公共設施用地

- 土地7筆
- 面積0.075417公頃

## ■公地撥用

配合市政建設以撥用方式取得工  
程用地

107年1~6月：

**撥用**公有土地

- 土地 271筆
- 面積24.320357公頃



◎田寮斗姥廟至高14線叉路口道路拓寬工程



◎第93期市地重劃區外3處聯外道路開闢工程  
(勝利路北段及南段部分)

# 土地開發業務 - 辦理中重點地區

陸  
海  
空

- ◆ 大寮眷村 (81期)
- ◆ 鳳山工協新村 (93期)
- ◆ 岡山大鵬九村 (87期)

亞洲新  
灣區

- ◆ 公辦9期重劃區  
(60,70,79,80,83,88,  
90,94,95期)
- ◆ 205兵工廠區徵

加速眷  
村土地  
開發

土地開發  
重點

交通節  
點開發

- ◆ 高雄車站 (71期)
- ◆ 鳳山車站 (85期)

- ◆ 原文大用地旁 (74期)
- ◆ 台糖土地 (72,86,89期)

公國營  
地活化  
開發

新社區  
開發

- ◆ 中都  
(42,68,69期)
- ◆ 鳳山南成 (77期)
- ◆ 楠梓 (82期)
- ◆ 公五之三 (84期)
- ◆ 大社觀音山 (91期)
- ◆ 仁武仁新 (92期)
- ◆ 路竹文高 (97期)
- ◆ 楠梓停22 (98期)

# 土地開發業務

開發方式	辦理中開發區期別		總面積 (公頃)		取得公設 (公頃)	
公辦重劃 28處	土地分配成果已公告及重劃工程已完成：9區	中都(第42·68·69期)、多功能經貿園區(第60·79期)、第72期、第77期、第82期、第84期等	129	451	51	166
	重劃及工程施工相關作業執行中：19區	多功能經貿園區(第70·80·83·88·90·94·95期)、第71期、第74期、第81期、第85期、第86期、第87期、89期、91期、92期、93期、97期、98期等	322		115	
區段徵收 5處	大社、五甲路東側農業區、燕巢區段徵收、燕巢大學城、205兵工廠等區段徵收、		342		146	
自辦重劃 27處	第37、45、46、49、50、55、56、57、59、60、63、66、67、68、71、73、74、76、77、78、79、80、81、82期及鳳山國泰、林園苦苓腳及仁武霞海等		170		56	
農地重劃 1處	美濃區吉安段農地重劃		109		11	



# 辦理中公辦開發區分佈圖

- 公辦重劃  
28期、面積約451公頃
  
- 區段徵收  
5處、面積約342公頃

# 土地開發業務

## —已完成重劃工程及土地分配



期別	辦理情形
中都 (第42・68・69期)	42:101年12月完工 68:101年12月完工 69:104年11月15日完工
多功能經貿園區 (第60・79期)	60:100年10月完工 79:104年10月5日完工
第72期	106年5月23日完工
第77期	106年7月27日完工
第82期	104年5月15日完工
第84期	105年8月27日完工

## 三民區

中都重劃區(第42、68、69期)

- 面積：共53.1835公頃
- 開發費用：共約25億元
- 第42、68期重劃於101年底完工
- 第69期重劃工程於104年11月15日完工



將中都磚窯人文古蹟等元素，融合愛河水系藍帶，並策略運用基金回饋建設中都願景橋、中都濕地公園、美都公園等，開闢30米寬美都路連接美術館園區，轉型為宜居生態城市。

# 土地開發業務 - 已完成重劃工程及土地分配

## 60期

### 苓雅區

- 面積：10.0194公頃
- 開發費用：2.54億元
- 100年10月完工通車



多功能經貿園區重劃區

## 79期

### 前鎮區

- 面積：9.0404公頃
- 開發費用：2.32億元
- 104年10月5日完工







## 72期

### 楠梓區

- 面積：4.1224公頃
- 開發費用：1.81億元
- 106年5月23日完工



72期重劃打通孩子們回家的路，心路基金會參與完工典禮同樂

## 82期

### 楠梓區

- 面積：10.6661公頃
- 開發費用：3.47億元
- 104年5月15完工





## 84期

### 仁武區

- 面積：7.7993公頃
- 開發費用：2.77億元
- 105年8月27日完工



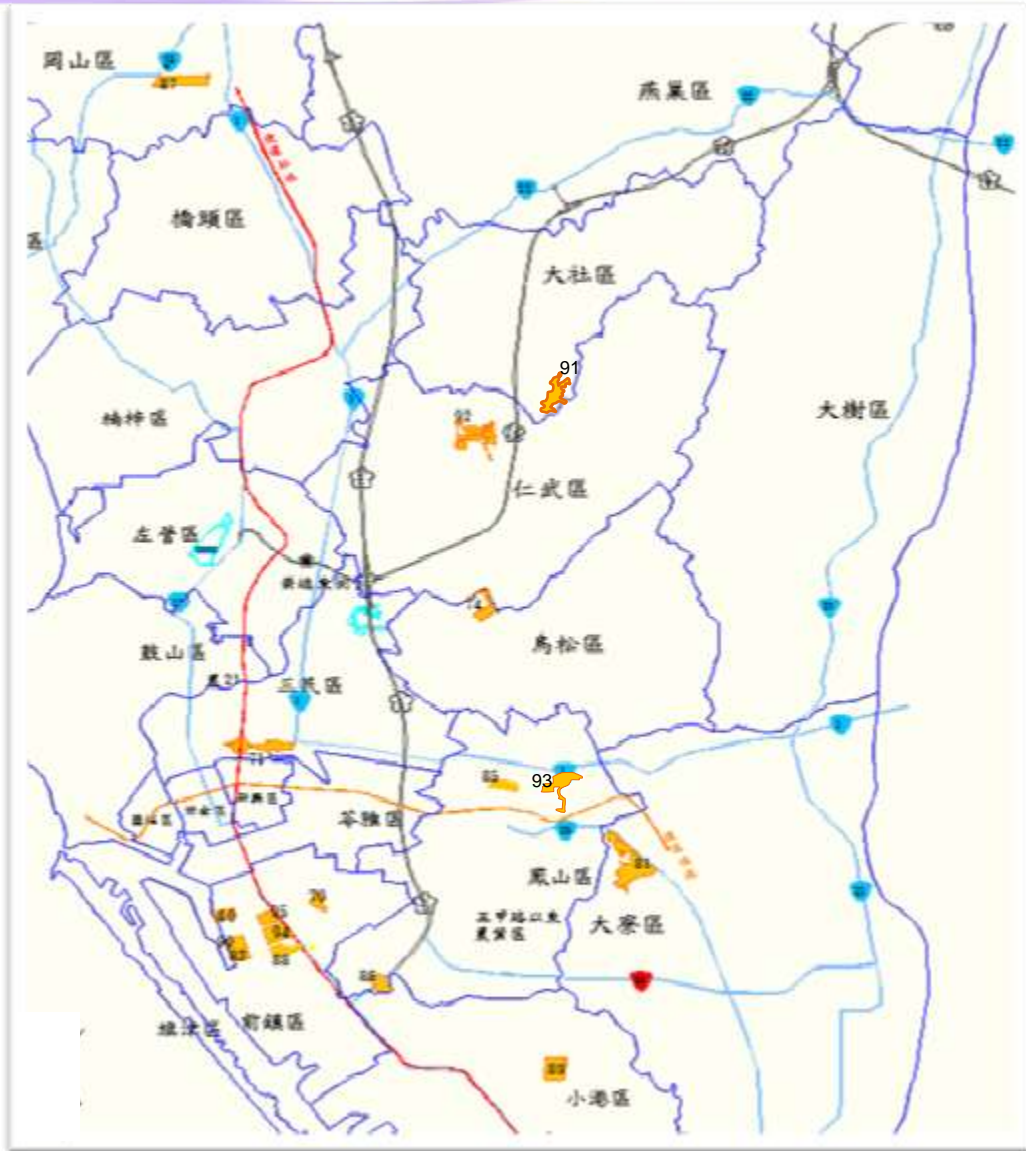


## 77期

### 鳳山區

- 面積：34.1021公頃
- 開發費用：10.55億元
- 106年7月27日完工

# 土地開發業務-執行重劃及工程施工相關作業



## 執行重劃及工程施工相關作業 重劃區分佈圖

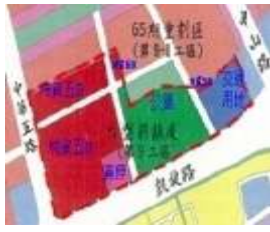
- 多功能經貿園區  
(第70·80·83·88·90·94·95期)
- 第71期
- 第74期
- 第81期
- 第85期
- 第86期
- 第87期
- 第89期
- 第91期
- 第92期
- 第93期
- 第97期
- 第98期

# 土地開發業務 - 執行重劃及工程設計、發包



多功能經貿園區重劃區


## 88期



**前鎮區 (特貿5B)**

- 面積：11.2125公頃
- 開發費用：2.52億元
- 107年3月1日公告重劃計畫書。
- 重劃工程刻正辦理都市設計審議

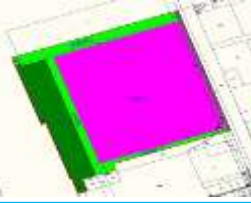
## 70期



**前鎮區 (特貿7E)**

- 面積：8.0081公頃
- 開發費用：4.34億元
- 106年5月31日公告重劃計畫書
- 重劃工程發包中


## 90期



**前鎮區 (特貿7C)**

- 面積：16.9067公頃
- 開發費用：5.06億元
- 107年6月27日重劃計畫書報內政部審核，依其意見修正中
- 重劃工程規劃設計發包中


## 94期



**前鎮區 (特貿5A)**

- 面積：20.2734公頃
- 開發費用：4.26億元
- 107年8月3日重劃計畫書報內政部審核中
- 重劃工程規劃設計發包中

## 95期



**前鎮區 (特貿4B)**

- 面積：10.0082公頃
- 開發費用：1.6億元
- 107年7月25日重劃計畫書報內政部審核中
- 重劃工程規劃設計發包中

## 74期



### 烏松區 (育才段)

- 面積：12.6210公頃
- 開發費用：3.41億元
- 涉及375租約爭議，水土保持及環境影響評估作業暫緩。

## 81期



### 大寮區 (大寮眷村)

- 面積：48.78公頃
- 開發費用：12.77億元
- 正按內政部意見辦理都市計畫變更，待變更完成後再擬具重劃計畫書報內政部審核。
- 水土保持已於107年5月30日核定。

## 91期



### 大社區 (觀音山、觀音湖)

- 面積：36.1064公頃
- 開發費用：10.07億元
- 涉及都市計畫變更，水土保持及環境影響評估作業暫緩。

## 92期



### 仁武區（仁新）

- 面積：26.6017公頃
- 開發費用：6.43億元
- 重劃計畫書106年4月12日公告期滿
- 進行重劃工程發包中。
- 地上物查估補償作業。

## 98期



### 楠梓區（停22）

- 面積：0.4778公頃
- 開發費用：0.16億元
- 因平均重劃負擔超過45%，正徵求土地所有權人同意中。

## 97期

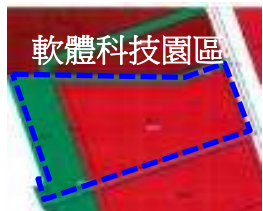


### 路竹區（路竹文高）

- 面積：3.4587公頃
- 開發費用：0.78億元
- 107年3月13日內政部審決都市計畫變更案
- 教育部刻正辦理文高用地廢止徵收作業

# 土地開發業務- 重劃工程施工中

## 80期



### 前鎮區 (特貿7A)

- 面積：8.2942公頃
- 開發費用：2.06億元
- 107年2月23日辦竣土地登記
- 重劃工程106年11月9日開工，預定107年8月完工。

## 83期



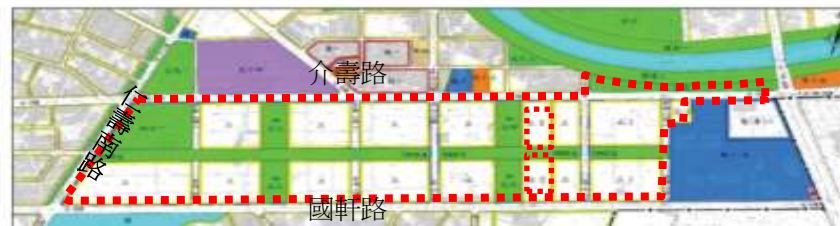
### 前鎮區 (特貿7D)

- 面積：7.0915公頃
- 開發費用：8.48億元
- 105年8月19日土地分配公告期滿
- 重劃工程106年5月19日開工，預定107年10月完工



83期完工模擬圖

## 第87期(岡山大鵬九村)市地重劃



- 面積：28.88公頃
- 開發費用：9.58億元
- 重劃土地分配結果106年7月11日公告期滿
- 重劃工程106年7月7日開工，施工中
- 辦理地上物查估補償及拆遷中





# 土地開發業務- 重劃工程施工中

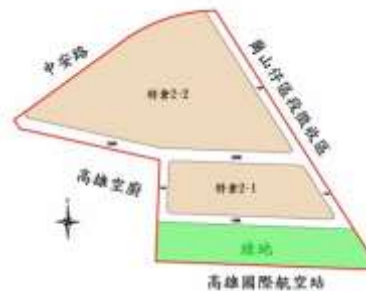
## 89期



### 小港區 (原少康營區)

- 面積：23.25公頃
- 開發費用：6.1億元
- 107年1月26日土地分配公告期滿。
- 重劃工程於106年9月26日開工，預定107年10月底完工。

## 86期



### 前鎮區 (台糖段)

- 面積：12.4036公頃
- 開發費用：4.25億元
- 107年8月17日土地分配公告期滿。
- 重劃工程106年12月18日開工，預定108年2月完工。

## 85期



### 鳳山區 (鳳山車站)

- 面積：7.9657公頃
- 開發費用：5.79億元
- 107年7月23日土地分配公告期滿。
- 辦理地上物拆遷查估及拆遷工程作業

## 93期



### 鳳山區 (工協新村周圍)

- 面積：15.8895公頃
- 開發費用：5.2億元
- 現正積極辦理土地分配相關作業。
- 重劃工程動土典禮於107年1月11日舉行。
- 辦理地上物拆遷查估及拆遷工程作業

# 土地開發業務- 重劃工程施工中

## 第71期(高雄車站)市地重劃



- 面積：24.7438公頃
- 開發費用：20.96億元
- 107年4月26日土地分配公告期滿
- 重劃工程(園道之外)於106年2月18日開工，預計107年12月完工
- 辦理地上物查估補償、拆除工程



▲高雄車站模擬圖



總統府秘書長、市長巡視高雄車站工程



重劃動土典禮



施工現況

# 土地開發業務-區段徵收

## 205兵工廠區段徵收

### 前鎮區

- 面積：58.3497公頃
- 已完成私有土地協議價購程序
- 內政部106年12月通過本案公益性必要性審查
- 內政部於107年5月31日核定區段徵收計畫書



## 燕巢大學城區段徵收

### 燕巢區

面積：73.7784公頃  
開發費用：25.78億元



## 大社區段徵收

### 大社區

面積：97.1622公頃  
開發費用：66.5億元



## 五甲路東側區段徵收

### 鳳山區

面積：91.7224公頃  
開發費用：73.51億元



## 燕巢區段徵收

### 燕巢區

面積：21.0891公頃  
開發費用：17.32億元



# 土地開發業務-美濃區吉安農地重劃區



- 位於美濃區吉安段，中正路三段之東側，面積約109公頃。

- 土地分配：102年7月1日公告期滿。
- 第1階段工程(主要農路水路工程)：101年10月22日完工。
- 第2階段工程(增設農路、水路及整地工程)：104年1月14日完工。
- 第3階段工程(農路AC鋪設工程)：107年2月23日完工。
- 第4階段工程(農路AC鋪設及水路修繕工程)：辦理規劃設計中。

# 土地開發業務-農地重劃區農水路管理維護及更新改善

- **自行編列預算**：107年公務預算編列7200萬元，分為兩部分執行
  - (1) 日常維護部分：提撥1080萬元，委由相關13區公所執行。
  - (2) 個案改善部分：本局土地開發處自行執行，預計改善109條農路。
- **積極爭取中央補助款**：獲農委會補助預算4900萬元(本府自籌款933萬3334元)預計改善90條農路，刻正辦理規劃設計中。



➤ 施工前



➤ 施工中



➤ 施工後

◎ 大寮區農地重劃區

# 土地開發業務-工程稽查驗收



◎檢查鋼筋間距



◎檢查安全護欄設施



◎開發區圍籬工程



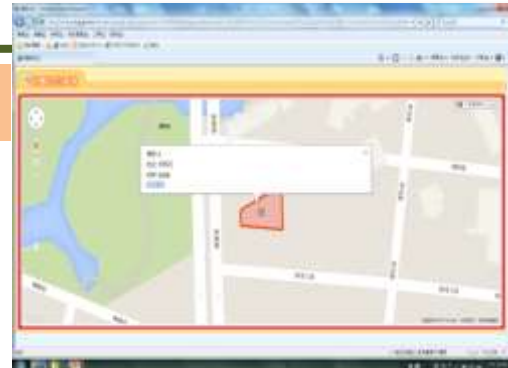
- 為確保開發區工程品質，每月安排稽查人員前往各工地進行工程稽查，107年上半年計稽查42次。

- 維護開發區環境整潔，107年上半年辦理各土地開發區地上物拆除清運、樹木移植、填土及圍籬工程合計73件次。

# 土地開發業務-土地標售

## 多元行銷標售地，吸引投資人競標

- 開闢土地標售專屬網頁，刊載相關資訊，提供Google Earth 地圖、照片、預約選地等功能。
- 以廣播、新聞稿、報紙廣告、明信片、摺頁等方式多元宣傳。



◎土地標售專屬網頁

◎報紙廣告宣傳



## 107年1~6月土地標售成果

標售時間	標售面積(m <sup>2</sup> )	標售金額(元)
107年3月	23483.89	28.51億
107年6月	25415.20	29.81億
合計	48899.09	58.32億



◎土地標售開標情形



107年1~6月平均地權基金支援  
市政建設累計 2億6,258萬元。

- 前鎮區、左營區、三民區、苓雅區等重劃區週邊聯外道路鋪面改善工程
- 愛河沿線設施修繕工程(中都溼地公園區域)
- 楠梓區慈雲寺旁銜接至82期重劃區道路工程
- 美術館園區景觀改造及展覽空間重塑工程



明誠路



中正路



中華一路

- 前鎮區、左營區、三民區、苓雅區等重劃區週邊聯外道路鋪面改善工程。

- 楠梓區慈雲寺旁銜接至82期重劃區道路開闢工程位置圖







重劃一甲子  
高雄 WONDERFUL

- 市地重劃成果展
- 出版開發成果專書
- 影像專輯「創新城市-高雄」
- 學術研討會
- 市民講座

2018/9/5-11

## 「重劃週」系列活動

1

9/5-11  
11:00-22:00

一甲子成果展

高雄夢時代8F時代會館

2

9/6  
14:30-17:30

學術研討會

高雄夢時代8F演藝廳

9/7  
09:00-12:00

3

9/8  
14:00-15:00

遇見高雄真善美  
市民講座 (3場次)

高雄夢時代8F演藝廳

9/9  
16:00-17:00

4

9/8  
19:30-21:00

「創新城市 高雄」首映會  
國家地理頻道亞洲同日首映

高雄夢時代1F幸福廣場

總面積約20.85公頃



國道1號

北屋滯洪池

公辦84期  
重劃

公辦100期  
重劃

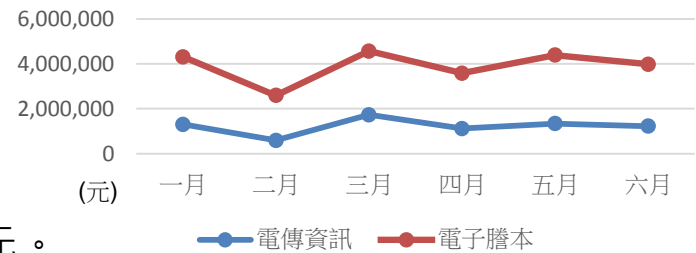
草潭埤滯洪池

國道10號

## ■地政電子商務

- 「台灣e網通電傳資訊系統」及「全國地政電子謄本作業」，整合都市計畫圖、地形圖、建物平面圖等，提供民眾全年24小時查詢服務。
- 107年1~6月地政電子商務營收本市攤分逾3,070萬元。

◎地政電子商務營收



## ■地政及土地開發資訊作業

- 96至106年**連續11年獲內政部全國地政資訊業務考評特優**。
- 107年經內政部補助前瞻基礎建設「強化戶役地政基層機關資安防護及區域聯防計畫」，辦理107年度「地政資訊設備汰換暨地政資料移轉建置案」。
- 內政部委辦「跨縣市收辦土地登記作業系統」開發暨「土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版」維運管理案。
- 辦理「地政及土地開發相關系統擴充建置案」，以因應作業需要擴充地政整合等系統功能。



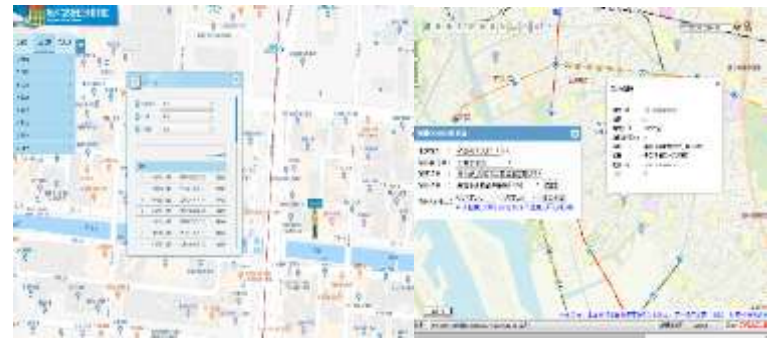
◎個人化地政服務網



◎高雄實價網

## ■地理圖資整合及應用

- 辦理「107年度地理資料倉儲系統暨共通平臺功能擴充案」，進行圖資更新、GIS分析應用系統改版擴充。



◎地圖網

- 辦理「多目標地籍圖立體圖資建置計畫案」。107年上半年完成本市鼓山區美術館地區與農16區段徵收區，逾2,700筆建號之三維地籍建物模型圖資建置。



◎建物3維圖資及立體圖資查詢系統

- 辦理「107年度開發區影像建置工作案」，擇本市開發區17處建置高解析度正射影像，以支援土地開發相關作業。



◎開發區正射影像案

# 未來 施政重點

資訊

- ◆發展地政及土地開發資訊系統、地理資訊資料倉儲暨共通平台功能，擴展地政電子商務服務。

地價

- ◆審慎辦理108年公告土地現值作業，力求均衡合理，積極執行實價登錄，提昇不動產交易資訊透明化。

地用

- ◆加強非都市土地管理，及使用分區劃定檢討變更，促進保育與永續發展。
- ◆配合國土計畫之實施，整合非都土地各項準備工作。

地權

- ◆強化公私有耕地租佃管理，調和業佃權益，維護公產權利。

測量

- ◆加速辦理地籍圖重測及圖解地籍圖整合，釐正圖籍。

開發

- ◆辦理土地開發，促進都市均衡發展。
- ◆運用平均地權基金支援市政建設。
- ◆辦理農地重劃區農水路更新維管。

地籍

- ◆推展跨所登記服務、線上服務。
- ◆廣續辦理地籍清理，維護不動產交易安全。

報告完畢 • 敬請指教

報告完畢

敬請指教



開發地利 • 市民共享