

第2屆第1次定期大會

高雄市政府地政局業務報告

報告人：地政局代理局長黃進雄



報告大綱



- 施政方針及目標
- 組織編制與預算



- 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
- 未來施政重點
- 結語

施政方針及目標

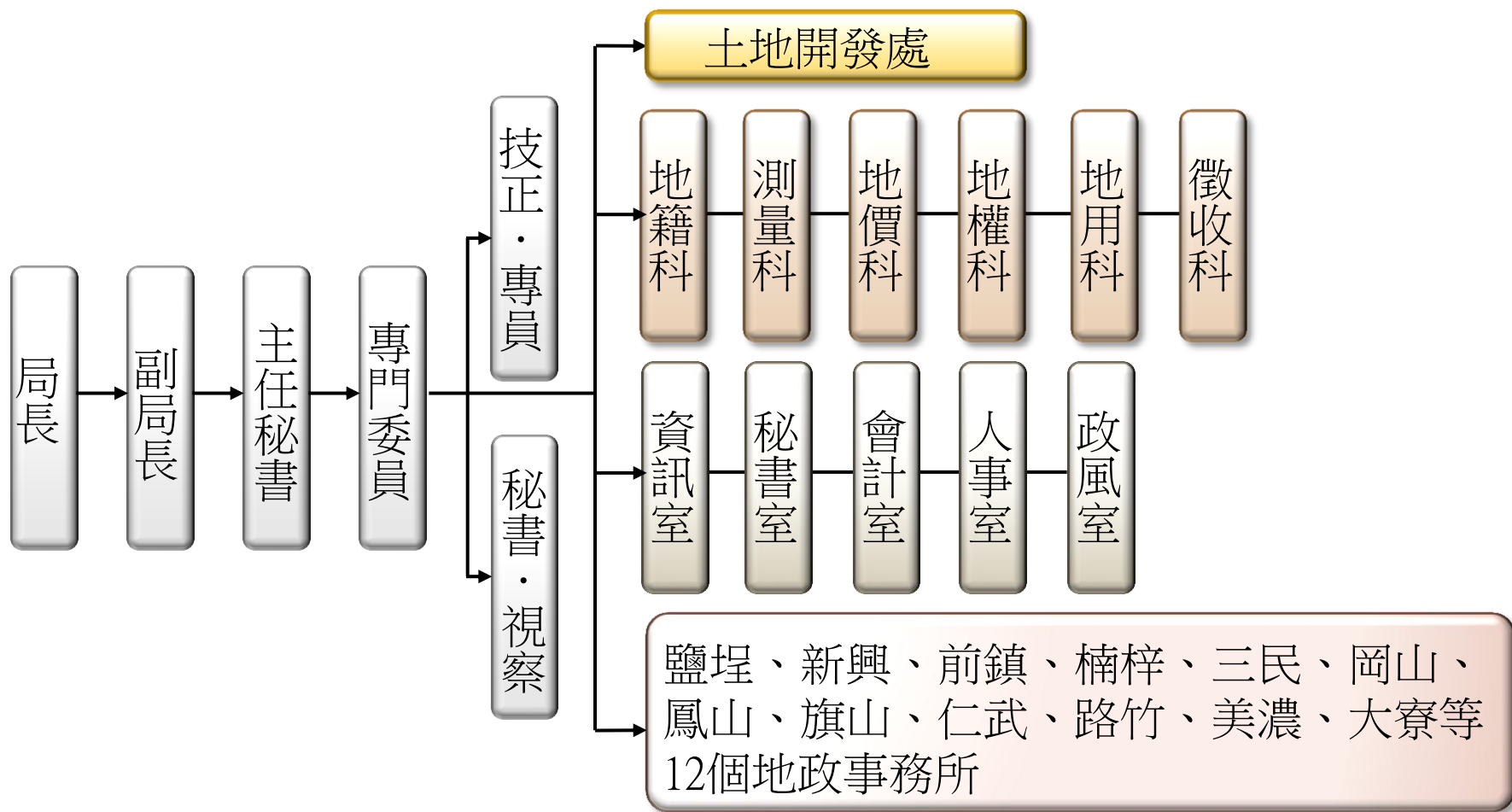
施政
方針

開發
地利

市民
共享



組織編制與預算



- 員額：現有「員」677人，「工」310人，「約聘僱」70人，合計1057人
- 公務預算：104年歲入30億1171萬7仟元，歲出12億4037萬5仟元

地籍業務

登記案件數量

103年底已登記不動產總數

- 土地數量：142萬6903筆
- 建物數量：96萬2562棟

103年土地、建物登記

- 件數：28萬9237件
- 筆(棟)數：86萬0278筆棟

103年核發登記謄本

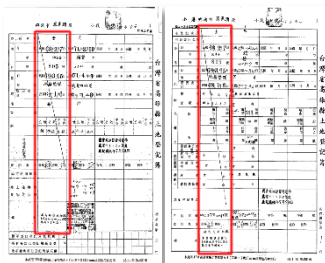
- 41萬0787件、138萬6500張

103年跨本局各所登記

- 簡易登記及抵押權、預告、塗銷預告、拍賣登記等。
- 共4萬6481件。

103年跨縣市代收代寄服務

- 跨金、澎、連江及宜蘭、花蓮、台東、屏東共551件。



紙本登記簿掃描完成

地籍簿冊掃描

已掃描全市12地政事務所地籍原始簿冊，並開放線上調閱，103年受理調閱8688件。



派員實地訪查，協助繼承登記

未辦繼承輔導

103年末辦繼承列冊計土地3340筆，建物226棟。



不動產糾紛調處委員會

不動產糾紛調處

設置「不動產糾紛調處委員會」紓減訟源，103年受理14件。



地籍清理，促進土地利用

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103年底脫標84筆。

測量業務



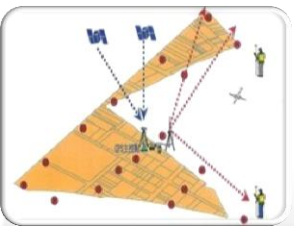
精確辦理各項測量業務 (103年)

- 受理土地複丈3萬0275件、5萬0344筆
- 受理建物測量1萬9481件、2萬0348筆
- 核發地籍圖及建物測量成果圖謄本12萬6719件、18萬3581張



運用GPS補建全市控制點

- 103年補建圖根點1379點



地籍圖重測

- 連續4年獲內政部國土測繪中心評核特優
- 103年度重測面積1584公頃、1萬1531筆



執行都市計畫逕為分割

- 103年完成815件、6244筆

103年度
地籍圖重
測成果內
政部評核
全國第1



地價業務



慎調公告現值

經「高雄市地價及標準地價評議委員會」評定
104年公告土地現值：

- 平均調幅15.17%
- 104年1月1日如期公告

掌握地價動態

- 實價登錄
- 佈建地價基準地

保障人民權益

- 慎調公告現值
- 落實市價徵收

落實「市價徵收」

審慎辦理土地徵收市價查估作業，作為需地機關報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準：

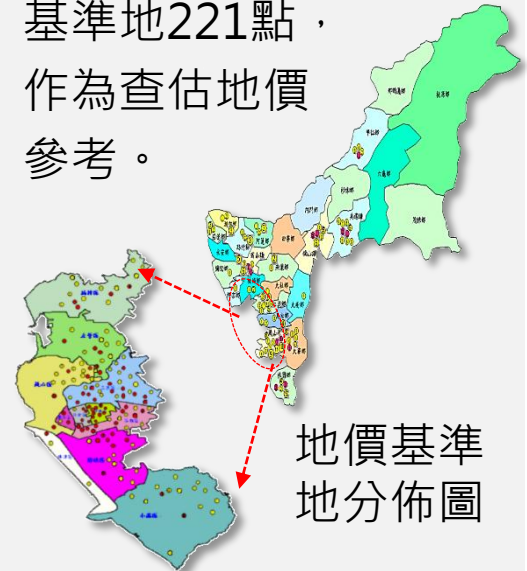
- 103年：評定45件。

落實「實價登錄」

103年申報登錄4萬7910件，其中揭露率88.76%

佈建地價基準地

103年共佈建基準地221點，作為查估地價參考。



地價基準地分佈圖

地權業務

顯圖載入 圖資查詢 資料選取 決策支援 繪圖輸出

地物設施圖資 地物土地調查 地物門牌顯轉

查詢條件 結果列表【 41 筆】

類別	名稱
三七五租約	左營區福民段257、258地號
三七五租約	左營區新光段17-2地號
三七五租約	左營區新庄六小段26-1地號
三七五租約	左營區新庄六小段1344地號
三七五租約	左營區福山段121地號
三七五租約	前鎮區光華段1055、1084、108...
三七五租約	前鎮區瑞崗四小段190地號
三七五租約	前鎮區瑞崗五小段164、164-1、...
三七五租約	楠梓區土庫三小段357地號
三七五租約	楠梓區土庫三小段358地號
三七五租約	楠梓區土庫三小段359地號
三七五租約	楠梓區和平一小段376地號
三七五租約	楠梓區和平一小段408地號
三七五租約	楠梓區高楠段43、48、199地號
三七五租約	前鎮區盛興段一小段1674-1地號

點圖查詢

調查屬性 調查照片



耕地管理系統

三七五耕地租約

截至103年12月止

私有耕地三七五租約：

- 共1189件，土地2120筆
- 面積：共約400公頃

受理案件：(1~12月)

- 租約訂定登記：1件
- 租約變更登記：144件
- 租約終止及註銷：43件

耕地租佃調解：(1~12月)

- 各區公所調解：12案
- 市府調處：24案

市有耕地管理

103年12月止管理市有耕地：

- 市有耕地2354筆，567公頃
- 放租土地651筆，234公頃，佔市有耕地總面積41%。

外國人地權

103年12月止核處外國人地權：

取得權利：

- 土地286筆、建物167棟

移轉權利：

- 土地109筆、建物33棟

他項權利設定：

- 土地110筆、建物53棟

塗銷登記：

- 土地328筆、建物272棟

大陸地區人民地權

103年1~12月：

依法核准大陸地區人民取得設定或移轉不動產13案，土地16筆、建物13棟

不動產交易業務

不動產交易安全

證照管理

截至103年底：

不動產經紀業設立備查653家；不動產經紀人1136人
地政士開業1240人；登記助理員769人

加強查核

103年1月~12月：

實地查核經紀業及地政士業務，檢查394家次。

協處爭議

103年1月~12月：

協處成屋仲介爭議138案，其中70案達成和解。

多元宣導

- 1.編印「不動產交易安全參考手冊」及網站電子書
- 2.民眾出入場所放置宣導文宣及舉辦宣導活動
- 3.地政局「房地產億年旺網站」提供相關訊息

地用業務

非都市土地使用編定

- 截至103年底：

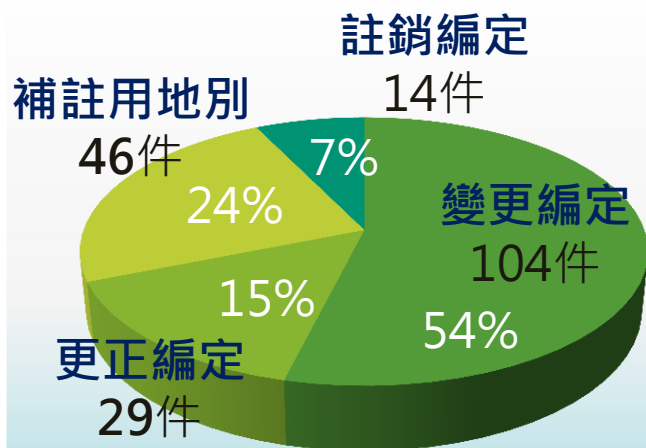
已編定之非都市土地

筆數：38萬9474筆

面積：21萬4584公頃

- 103年1~12月：

辦理編定案件193件



宣導及執行非都市土地使用管制

高雄市政府 地政局

適度利用土地資源 好山好水永續萬年

非都市土地編定及管制要點

各稱地用土地

- 甲種建築用地
- 乙種建築用地
- 丙種建築用地
- 丁種建築用地
- 農牧用地
- 礦業用地
- 鹽業用地
- 森林業用地
- 林業用地
- 水利用地
- 能源用地
- 古蹟與歷史地
- 生態保護用地
- 砂淤積地
- 其他未利用地

民眾檢舉土地違規使用請洽本市各區公所

- 加強宣導：建置網站、分送張貼文宣。
- 違規裁處：103年度裁處157件，計土地217筆，面積約75公頃。

土地徵收撥用業務

道路開闢前後

開闢前



開闢後



私地徵收

103年1~12月：

徵收私有公共設施用地

- 土地 691筆
- 面積 20.2218公頃

公地撥用

103年1~12月：

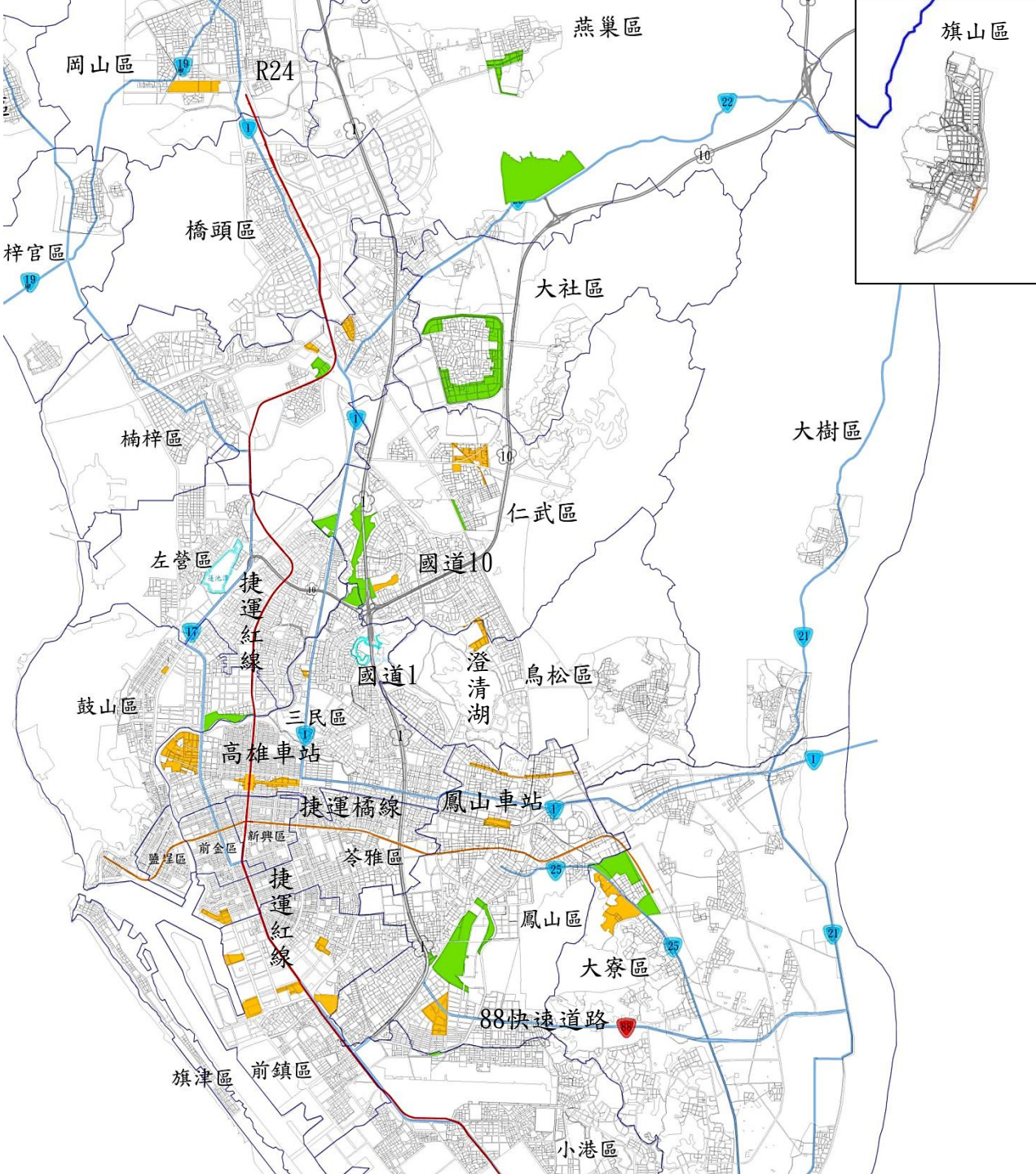
撥用公有土地

- 土地 1442筆
- 面積 72.5012公頃

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 24處	中都(第42·68·69期)、多功能經貿園區(第60·65·70·79·80·83期)、第71期、第72期、第73期、第74期、第75期、第76期、第77期、第78期、第81期、第82期、第84期、第85期、鳳青、大鵬九村(第87期)、仁新等市地重劃區	344	320
區段徵收 12處	海科大東側、大社、大寮主機場西側、榮總東側、九番埤及高速公路兩側、五甲路東側、仁武高鐵南側、中安路北側、鳳仁路東側、農21、燕巢區段徵收、燕巢大學城等區段徵收	441	
自辦重劃 28處	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	160	52
農地重劃 1處	美濃區吉安段農地重劃	109	11



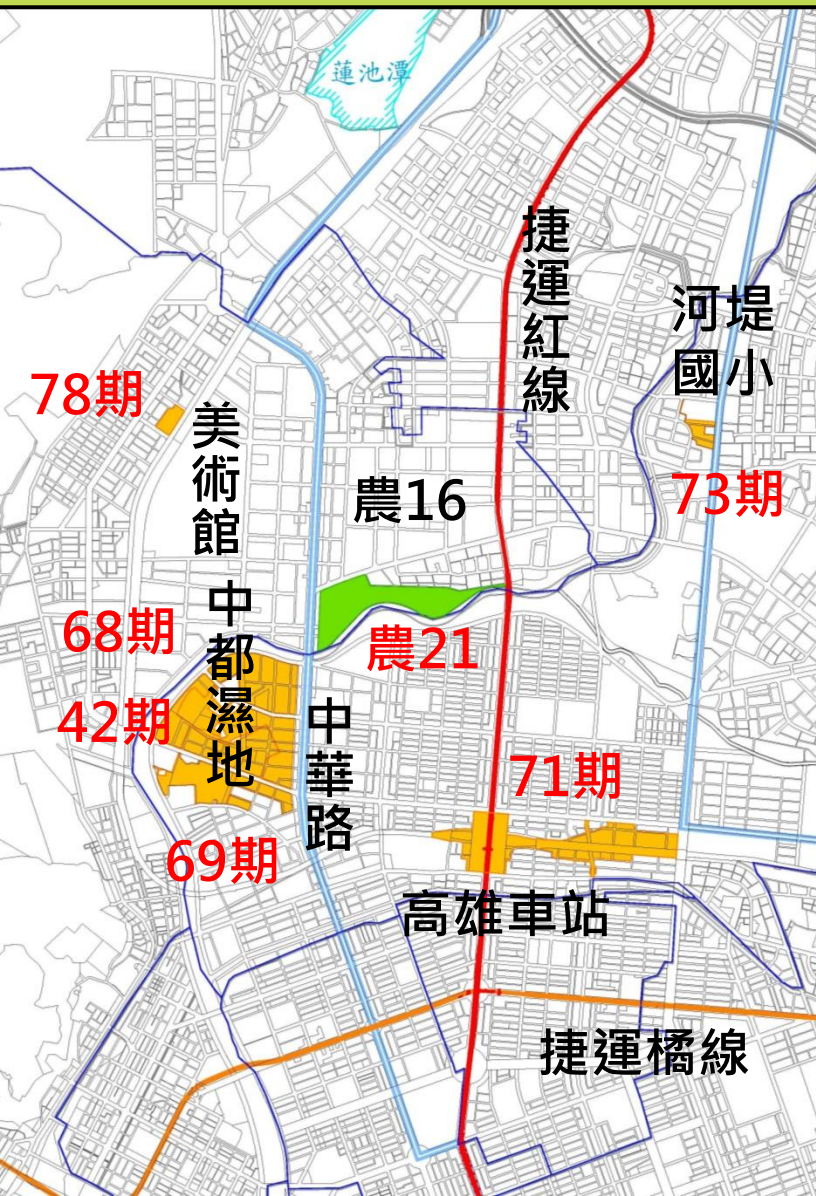
辦理中公辦 開發區分佈圖

- 公辦重劃
24期、面積約344公頃

- 區段徵收
12期、面積約441公頃

各開發區目前進度

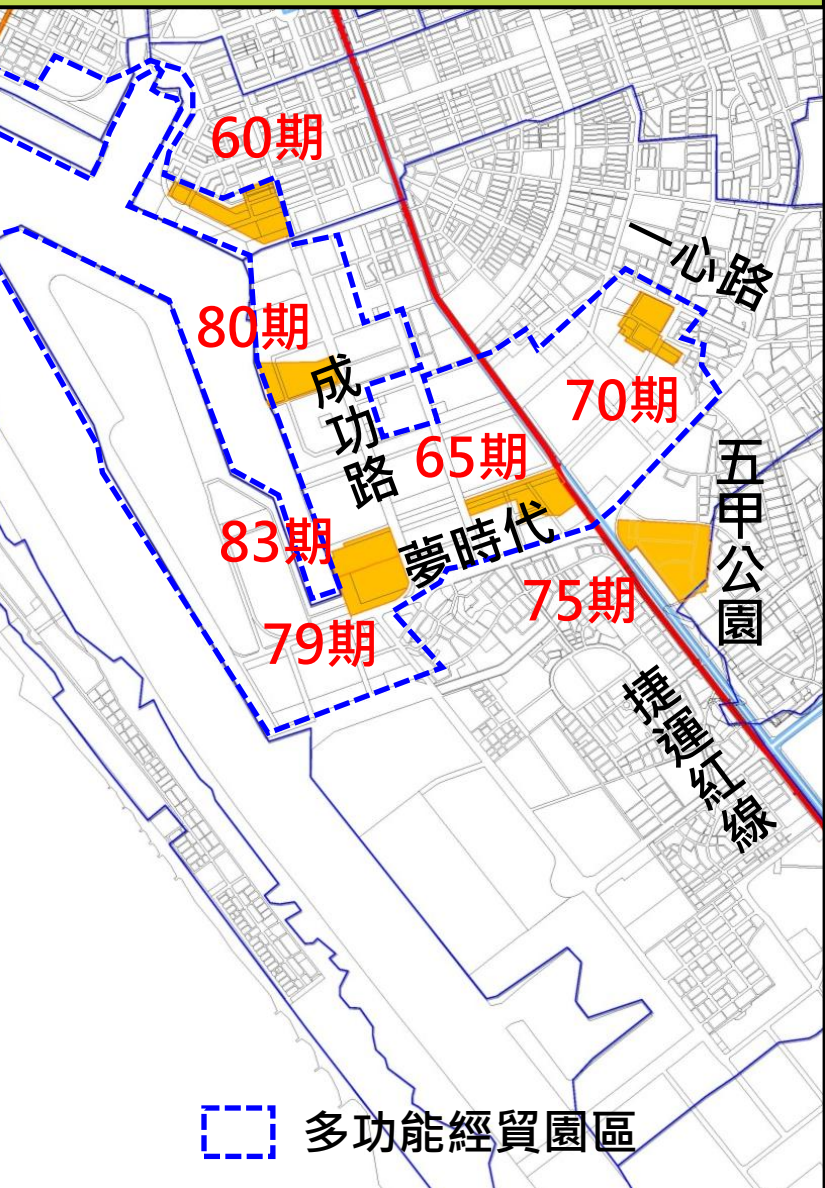
三民區、鼓山區



公辦重劃	42期 68期 69期	<p>中都重劃</p>  <p>中都重劃區(第42、68、69期) 面積：共53.19公頃 開發費用：共約25億元 第42、68期重劃已於101年底完工。第69期重劃工程施工中，預定104年底完工。</p>
	71期	 <p>高雄車站</p> <p>面積：24.9971公頃 開發費用：預估14.18億元 本期已於103年底勘定重劃範圍，重劃計畫書已於104年4月7日報內政部審核中。</p>
	73期	 <p>河堤國小</p> <p>面積：1.9193公頃 開發費用：1.11億元 協助取得國小用地，業於103年10月完成全部土地點交。</p>
	78期	 <p>美術館</p> <p>面積：1.5589公頃 開發費用：0.2681億元 都市計畫業經內政部都委會審議通過，刻正續辦重劃作業。</p>
區段徵收	農21	 <p>農16</p> <p>面積：16.68公頃 開發費用：23.4億元 目前辦理公益性必要性評估，俟完成都計程序後辦理開發。</p>

各開發區目前進度

前鎮區、苓雅區



60期		面積：10.02公頃 開發費用：2.54億元 已於100年10月完工通車。
65期		面積：9.67公頃 開發費用：8.26億元 重劃工程已於104年1月底完工。
70期		面積：8.0081公頃 開發費用：6.57億元 土地所有權人申請變更細部計畫，正進行都計變更程序中。
79期		面積：9.0404公頃 開發費用：2.35億元 正進行重劃工程招標中。
83期		面積：7.09公頃 開發費用：8.48億元 重劃計畫書業於103年9月公告期滿，續辦理後續重劃作業
80期		面積：8.35公頃 開發費用：2.06億元 待完成都市計畫細部計畫法定程序，即據以開發
75期		面積：15.9公頃 預估經費：3.81億元 重劃工程於103年11月竣工，辦理土地點交作業中。

公辦重劃

各開發區目前進度

楠梓區



公辦重劃

72期



面積：4.12公頃
開發費用：1.81億元

- 惠豐街銜接惠春街已優先於102年8月打通。
- 重劃工程於103年11月開工，預定105年12月完工。

82期



面積：10.67公頃
已編預算：3.47億元

- 土地分配成果已於103年7月4日公告期滿。
- 重劃工程於103年3月開工，預定104年5月完工。

區段徵收

海科大東側



面積：11.11公頃
已編預算：4.93億元

- 102年11月14日完成土地分配結果公告。
- 103年1月起陸續點交土地。
- 整地及側溝改善工程已於103年5月8日完工。

各開發區目前進度

仁武區(配合分散滯洪)



高鐵路南側



面積：14.256公頃
 開發費用：18.7億元
 目前**正辦理區段徵收公益性必要性評估作業**，俟完成都市計畫變更程序後據以開發。

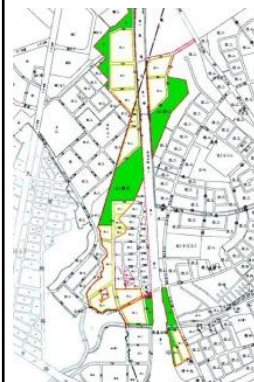
區段徵收

榮總東側



面積：15.2公頃
 開發費用：8.17億元
區段徵收公益性必要性評估報告業於103年9月送都發局，都發局已送內政部續審，俟完成都市計畫法定程序，將續辦區段徵收相關作業。

高速公路兩側



面積：41.21公頃
 開發費用：24.72億元
區段徵收公益性必要性評估報告業於103年9月送都發局，都發局已送內政部續審，俟完成都市計畫法定程序，將續辦理區段徵收相關作業。

各開發區目前進度

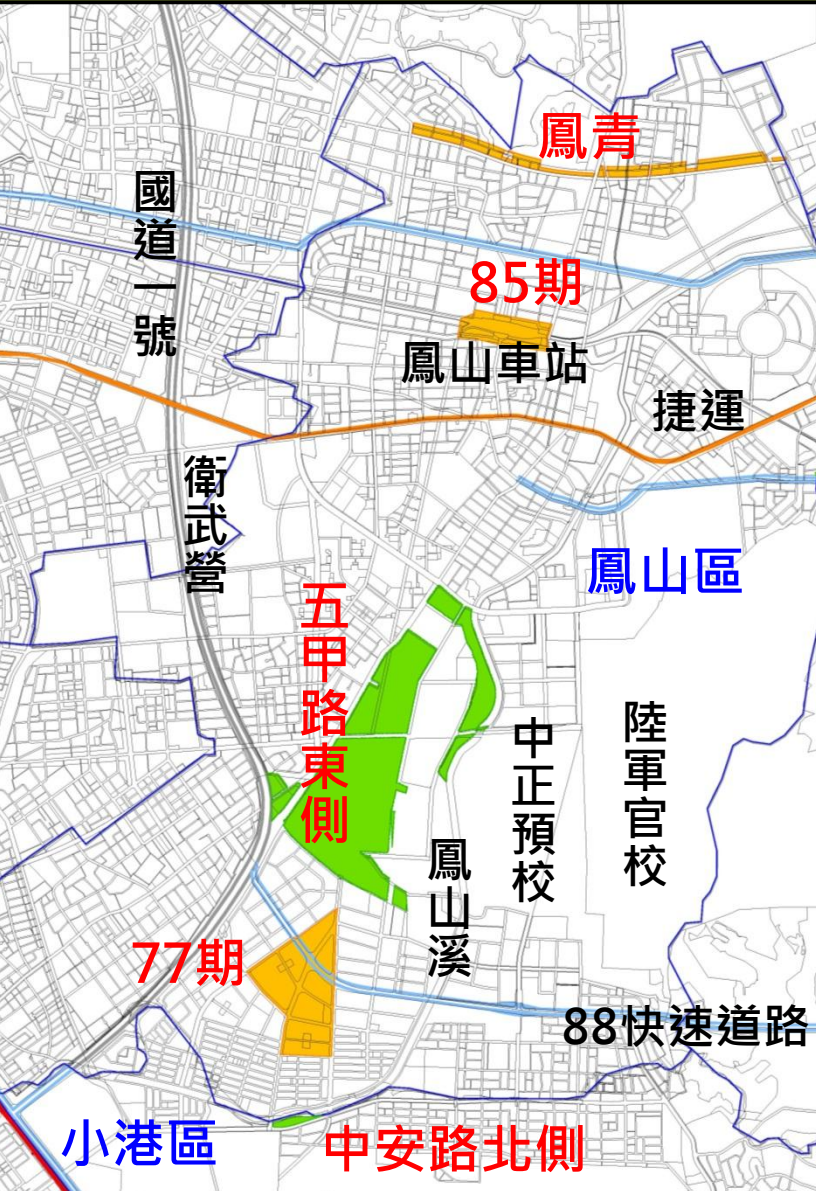
仁武區(配合分散滯洪)



區段徵收	鳳仁路東側		<p>面積：3.06公頃 開發費用：2.85億元</p> <p>目前正辦理區段徵收公益性必要性評估作業，俟完成都市計畫變更程序後據以開發。</p>
公辦重劃	84期		<p>面積：7.8公頃 開發費用：2.77億元</p> <ul style="list-style-type: none"> • 位於仁武區北屋段，原為澄清湖特定區計畫公5-3用地，經徵得6成以上土地所有權人同意以市地重劃開發。 • 重劃計畫書於103年11月經內政部核定、12月公告及召開土地所有權人說明會。
公辦重劃	仁新重劃		<p>面積：26.6公頃 開發費用：12.42億元</p> <ul style="list-style-type: none"> • 屬仁武都市計畫高鐵路兩側整體開發區。 • 原研議變更整體開發範圍為43.5公頃，因內政部考量都市計畫甫通過通盤檢討，仍依原劃設面積辦理開發。

各開發區目前進度

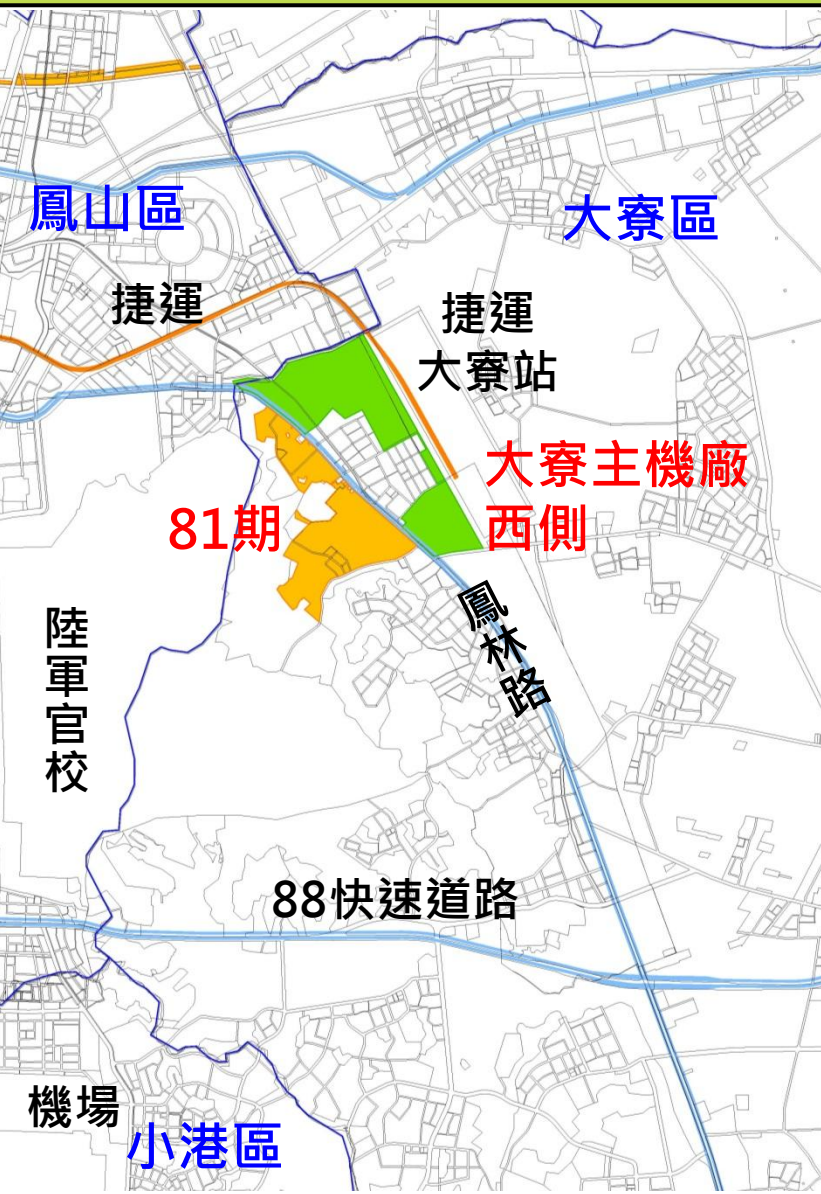
鳳山區、小港區



公辦重劃	77期		面積：34.1021公頃 開發費用：10.55億元 預定104年4月30日辦理動土典禮 ，現正辦理妨礙工程施工之地上物拆除作業。
	85期		面積：7.96公頃 開發費用：5.79億元 內政部要求取得台鐵局同意都市計畫規定之重劃負擔後再議。刻正函請交通部協調中。
	鳳青		面積：13.9187公頃 開發費用：3.54億元 103年6月完成財務結算，截至103年底計標售28筆抵費地。
區段徵收	五甲路東側		面積：91.7公頃 開發費用：73億元 目前由內政部都委會專案小組審議中 ，後續向內政部土地徵收審議小組報告公益性必要性
	中安路北側		面積：1.08公頃 開發費用：0.83億元 目前辦理都市計畫個案變更程序中，俟完成後續辦區段徵收

各開發區目前進度

大寮區



公辦重劃

81期



面積：48.78公頃
開發費用：14.74億元

- 原為大寮眷村。
- 103年6月4日勘定重劃範圍
- 103年6月25日舉辦座談會，並取得私有地主人數及面積半數以上同意辦理重劃
- 正辦理環境影響評估及水土保持計畫評估作業，待完成後，續報請內政部核定重劃計畫書。

區段徵收

大寮主機廠西側

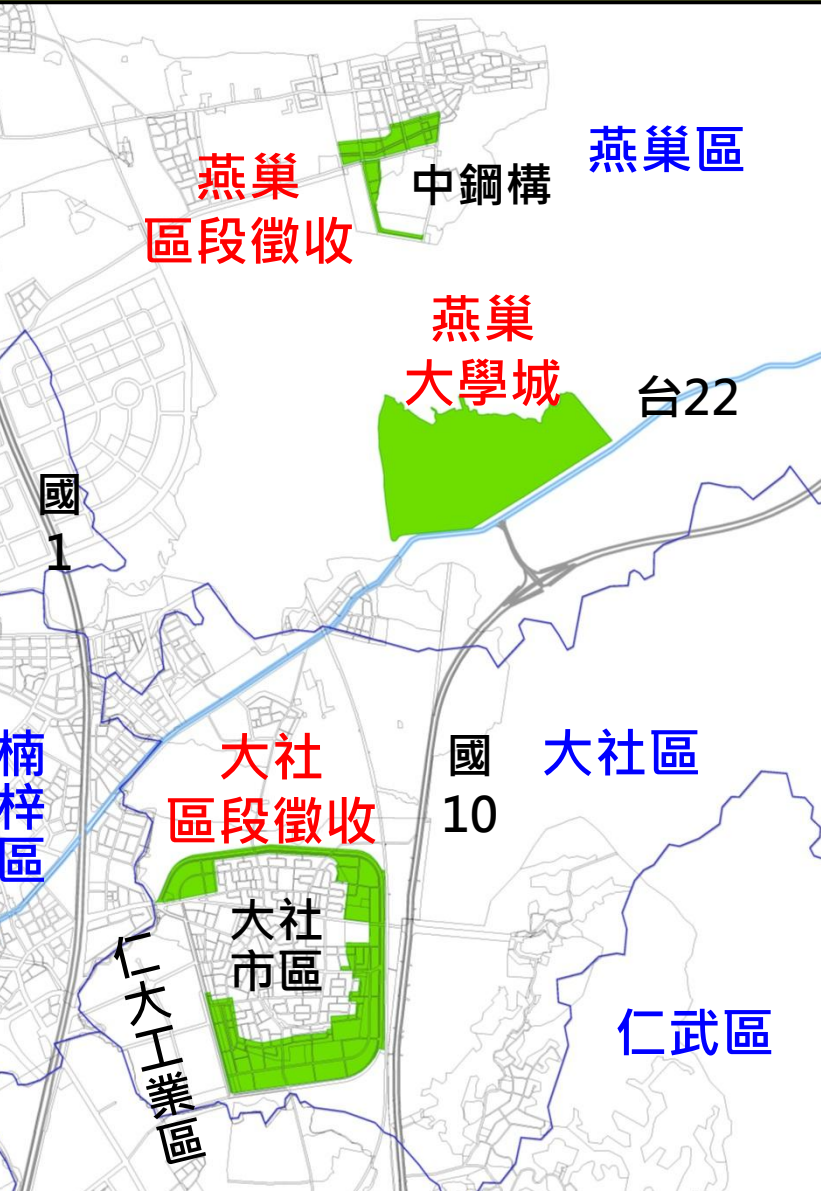


面積：55公頃
開發費用：45億元

- 正辦理都市計畫個案變更及區段徵收公益性必要性評估作業。

各開發區目前進度

燕巢區、大社區



燕巢區段徵收

燕巢一號道路



面積：21.1公頃
開發費用：預計13.9億元

- 正由都發局辦理都市計畫變更，俟完成程序後，據以辦理區段徵收作業。

區段徵收

燕巢大學城



面積：73.78公頃
開發費用：預計25.78億元

- 經調查土地所有權人繼續務農意願，計有39人願繼續務農，經本局溝通，目前有7人放棄務農，持續溝通中。
- 正辦理區段徵收公益性必要性評估作業。

大社區段徵收



面積：97.16公頃
開發費用：66.5億元

- 區段徵收範圍已於102年10月由內政部審核確認。
- 正辦理區段徵收公益性必要性評估中。

各開發區目前進度

岡山區、鳥松區、旗山區



大鵬九村(醒村等八村)(第87期重劃)



面積：26.99公頃
 開發費用：8.34億元
 本案已於104年2月26通過市都委會審議，俟都計程序完成後，接續辦理市地重劃相關事宜。

公辦重劃

74期

76期



面積：12.62公頃
 開發費用：3.41億元
 於103年7月29日經內政部都委會審查通過，續辦水保及重劃作業。



面積：0.8公頃
 開發費用：0.2億元
 103年1月23日重劃工程完工。
 103年8月完成財務結算。

美濃區吉安農地重劃

- 位於美濃區吉安段，中正路三段之東側，面積約109公頃。
- 重劃工程101年10月22日完工，土地分配102年7月1日公告期滿。
- 後續補排補路整地工程於102年12月27日開工，104年1月申報完工
- 目前辦理土地點交作業中。



□ 開發範圍



吉安農地重劃範圍

農地重劃區農水路改善

- 103年度：編列1億元辦理本市農地重劃區農水路改善作業。
 - (1)本局土地開發處辦理規劃設計、施工者計147條農路。
 - (2)委請區公所設計、施工者計1條農路。
- 農委會補助款(1,000萬元)：
於103年12月26日開工，計改善12條農路。



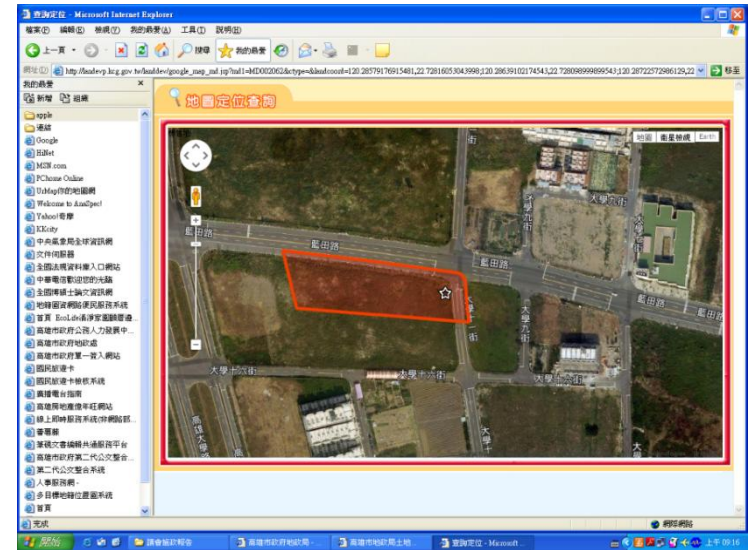
土地開發業務

➤ 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。

➤ 103年1~12月土地標售成果

標售時間	標售面積(m ²)	標售金額(元)
103年3月	5637.69	9.86億
103年6月	5706.90	19.74億
103年9月	2759.38	3.14億
合計	14103.97	32.74億



土地開發業務

基金支援建設

103年1~12月平均地權基金支援
市政建設累計 **10億4676萬元**。

- 鳳山區「公29」、「文中10」、「過埤公園」開闢、埤北路拓寬工程。
- 左營區華夏路及周邊道路鋪面改善工程。
- 鳥松區簡易棒壘球場工程。
- 仁武區大豐公園景觀改造工程。
- 前鎮區75期重劃區外綠地開闢工程。
- 鼓山區交通號誌管線地下化工程。
- 小港區中安路北側綠地開闢工程。



• 鳳山區公29公園開闢



• 仁武區大豐公園開闢

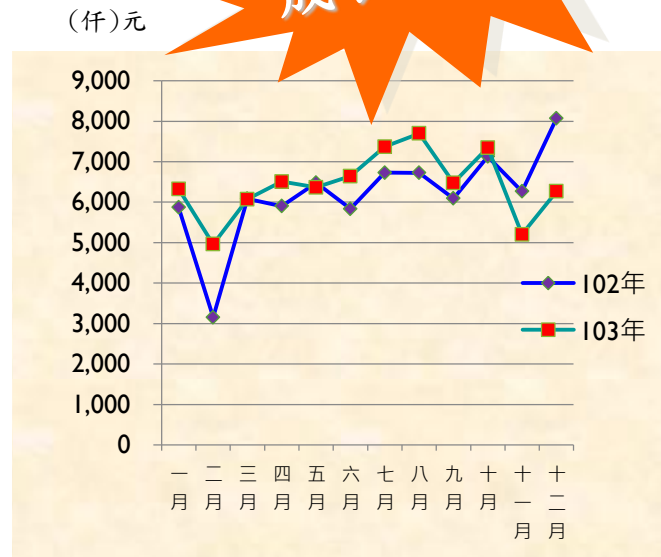
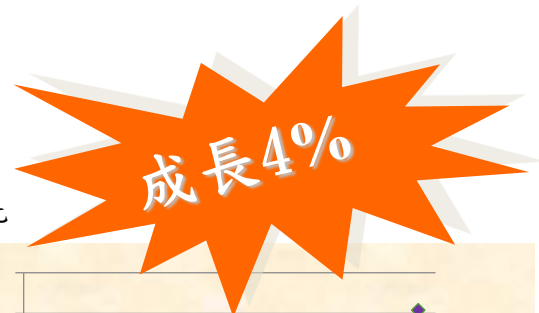


• 75期重劃區外綠地

地政資訊業務

地政電子商務

- 台灣e網通電傳資訊系統及全國地政電子騰本作業由本局領軍全國地政機關，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。
- 103年地政電子商務營收攤分逾7723萬元，比102年同期成長逾4%



擴展地政便民服務系統

- 建置e管家訊息通知、線上預約系統、複丈案件自動排件、擴充地政業務簡訊通知、網站規費試算、開發地政便民APP、業務導引網站等多項便民服務。

創新服務

- (一) 地籍查詢統一窗口單一窗口
- (二) 數位地籍圖查詢系統
- (三) 地籍圖查詢系統

線上預約服務

QRCode 行動優質服務區

Facebook 臉書粉絲團

導引式便民網頁

我的e管家服務

地政資訊業務

土地開發系統及地理圖資應用

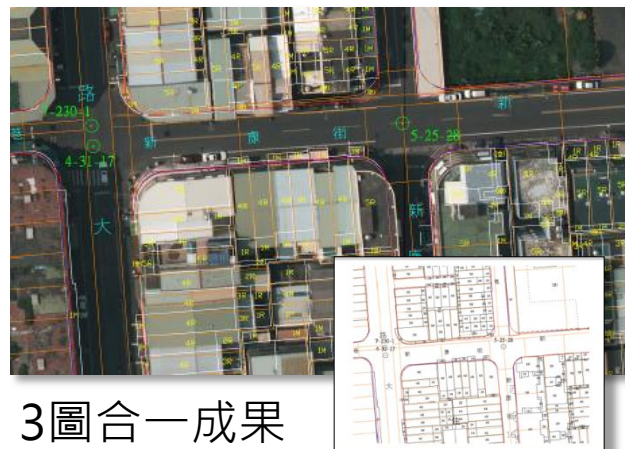
- 「開發區地政業務統計分析資訊建置」及「開發區作業管理建置」，支援決策。
- 進行地籍圖、土地使用分區圖、地形圖等3圖合一圖資處理作業，103年度完成鳳山、岡山地區共1萬3400筆土地之圖資整合作業。

優質的地政資安管理系統

- 96~103年連續8年蟬聯內政部地政資訊業務考評第一名。
- 地政資訊作業環境持續通過ISO 27001認證，並定期辦理所屬單位查核。



開發區管理作業平台



3圖合一成果



未來施政重點

土地開發

- 擴大辦理市地重劃、區段徵收，促進都市均衡發展
- 運用平均地權基金支援市政建設，實現幸福高雄

地籍方面

- 推展跨所登記服務項目，以網路代替馬路
- 賡續辦理地籍清理，促進土地利用與發展

測量方面

- 加速辦理地籍圖重測及圖解地籍圖整合，釐正圖籍

地權方面

- 積極輔導不動產業者，維護交易安全
- 強化耕地租佃管理，調和業佃權益

地用方面

- 加強非都市土地管理，促進有效保育與永續發展

地價方面

- 審慎調整105年公告土地現值及公告地價，力求均衡合理

地政 e 化

- 發展地理資訊資料倉儲暨共通平台，增值圖資應用
- 推動開發資訊系統，擴展電子商務，提高服務效能



【報告完畢・敬請指教】