

高雄市議會第3屆第1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 108.04.29





簡報大綱

壹、基本資料

- 施政方針及目標

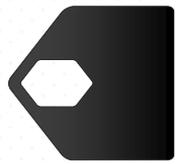
貳、業務執行

- 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

景氣上升

107年不動產登記情形

登記項目		107 上半年	107 下半年	增加情形
已登記 不動產 總數	土地 (筆)	1455156	1460275	+5119
	建物 (棟)	998963	1005239	+6276
登記案件(件)		137667	142803	+5136
買賣案件(件)		19280	19809	+529
跨所登記(件)		39970	42093	+2123

未辦繼承輔導

107年未辦繼承登記列冊管理土地3855筆，建物341棟，並積極輔導繼承登記。

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12月底脫標112筆。

線上e化服務

(107年7-12月)

- 線上調閱地籍簿冊影像：2539件
- 地籍異動即時通：1218人
- 地籍圖資查詢系統：95萬5347筆

不動產糾紛調處

設置「不動產糾紛調處委員會」紓減訟源，107年7~12月受理14件。



● 不動產糾紛調處委員會



● 未辦繼承說明會



● 地籍清理，促進土地利用



測量業務

各項測量業務

107年7~12月

- 土地複丈：9897件、2萬1736筆
- 建物測量：1萬1166件、1萬1579筆
- 核發地籍圖及建物測量成果圖謄本：4萬3587件、6萬765張

運用GPS補建控制點

- 107年7~12月補建圖根點695點

三圖合一套疊

- 107年度辦理共1萬7,209筆地
- 108年度預計辦理1萬7,642筆

推動行動地籍圖資定位系統

- 截至107年12月底已有118單位申請安裝約660部平板電腦。
- 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。

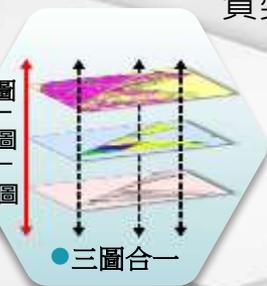
地籍圖重測

- 107年度完成重測面積1,691公頃、1萬896筆。
- 108年度預計重測面積2,336公頃、1萬441筆。
- 市縣合併後歷年均獲內政部國土測繪中心評核優等。

● 測量作業



- 地形圖
- 都計圖
- 地籍圖



● 行動地籍圖資定位系統107年版本更新說明會



● 重測前地籍圖



● 重測後地籍圖



地價業務

掌握地價動態

(107年7月至12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：11,090個
108年公告現值調幅0.33 %

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7月~12月：查估及提請地評會評議18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。
(已於107年12月中旬陳報內政部審議通過)



落實「實價登錄」

- 107年下半年申報登錄20,825 件，其中揭露率**95.6%**。
- 開發「高雄實價網」，促進不動產交易資訊透明化。



•高雄實價網



地權業務

三七五耕地租約

私有耕地三七五租約：

107年 6月底	107年 12月底
•共987件	•共978件
•土地1763筆	•土地1744筆
•面積約 325.96公頃	•面積約 321.81公頃

大陸地區人民地權

107年7~12月

依法核准大陸地區人民或團體取得設定或移轉不動產6件，土地 6筆、建物6棟

外國人地權

107年7~12月

- 取得權利：
- 土地70筆、建物68棟
- 移轉權利：
- 土地47筆、建物26棟

市有耕地管理

截至107年12月止

- 本局管理市有耕地1311筆，約475.2公頃
- 其中占用列管耕地135筆，約22.79公頃



●公地巡查



不動產交易業務

落實不動產交易安全

截至107年12月底：

- 不動產經紀業設立備查執業計**752**家
- 不動產經紀人證書核發**1,144**張
- 地政士開業**1,197**人；登記助理員**763**人
- 辦竣租賃住宅服務業許可計**65**家，辦竣租賃住宅服務業登記並取得登記證者計**15**家。

證照管理

107年7月~12月：

1. 實地查核經紀業及地政士業務，查核**75**家(次)
2. 實地查核實價登錄案件裁處計**9**案

加強查核

107年7月~12月：

成屋仲介爭議計**45**件，其中**25**件達成和解，處理中7件，協處成功率達**65.78%**

協處爭議

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

多元宣導



地用業務

非都市土地使用編定

- 截至107年12月底：

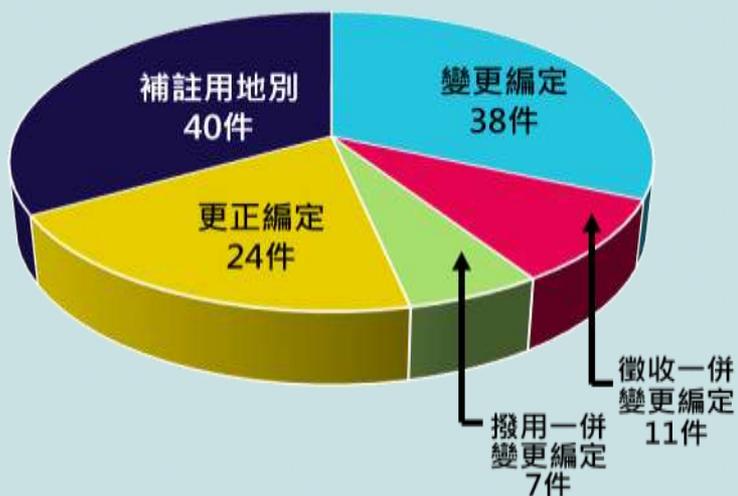
已編定之非都市土地

筆數：約40萬6102筆

面積：約24萬1993公頃

- 107年7~12月：

辦理編定案件**120件**



特定農業區及一般農業區檢討變更

- 涉及原縣轄16個行政區及土地所有權人約11,700人。
- 於108年2月18日-108年3月19日辦理公告及公開展覽，並舉辦5場說明會。

	筆數	面積(公頃)
變更為特定農業區	1,581	2,077.564793
變更為一般農業區	16,862	2,360.235136
合計	18,443	4,437.799929

原鄉地區使用分區更正

- 107年7月11日，檢送本案相關資料報內政部協審。
- 續依內政部107年10月16日結論事項辦理。
- 107年12月21日辦理現地會勘確認更正範圍，於108年3月21日至108年4月19日辦理公告。

部落名稱	辦理範圍
復興部落	59筆、2.797公頃
建山部落	13筆、0.272公頃
高中部落	101筆、2.5099公頃



土地徵收撥用業務

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

107年7～12月徵收私有公共設施用地

- 工程9件
- 土地39筆
- 面積3.907085公頃



◎第93期市地重劃區外3處聯外道路開闢工程

公地撥用

配合各項公共建設，撥用公有土地取得工程用地

107年7～12月撥用公有土地

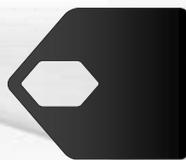
- 工程41件
- 土地 205筆
- 面積11.876013公頃



◎田寮斗姥廟至高14線叉路口道路拓寬工程



土地開發業務



辦理中土地開發重點



交通節點開發

- ◆ 高雄車站 (71期)
- ◆ 鳳山車站 (85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

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

陸海空



公國營地活化開發

- ◆ 原文大用地旁 (74期)
- ◆ 台糖土地 (72,86,89期)



新社區開發

- ◆ 中都 (42 ,68,69期)
- ◆ 楠梓 (82期)
- ◆ 大社觀音山 (91期)
- ◆ 仁武仁新 (92期)
- ◆ 仁武公七及文小六 (96期)
- ◆ 路竹文高 (97期)
- ◆ 左營三民凹體二 (99期)
- ◆ 仁武草潭埤 (100期)

辦理中開發區

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：10區	中都(第42·68·69期)、多功能經貿園區(第60·79·80·83期)、第72期、第82期、第89期等	126	438	51
重劃及工程施工相關作業執行中：18區		多功能經貿園區(第70·88·90·94·95期)、第71期、第74期、第81期、第85期、第86期、第87期、91期、92期、93期、96期、97期、99期、100期等	312	111		
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	



土地開發業務

已完成重劃工程及土地分配



三民區

中都重劃區(第42、68、69期)

- 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
- 面積：共計53.1835公頃
- 建築用地：共計31.4935公頃
- 公設用地：共計21.69公頃

土地開發業務 已完成重劃工程及土地分配



60期
面積：10.0194公頃
100年10月完工



80期
面積：8.2942公頃
107年8月完工



83期
面積：7.0915公頃
107年10月完工



79期
面積：9.0404公頃
104年10月完工



亞洲新灣區（多功能經貿園區）

土地開發業務

已完成重劃工程及土地分配



楠梓區

72期

- 106年5月23日完工
- 面積：4.1224公頃
- 建築用地：3.4773公頃
- 公設用地：0.6451公頃

土地開發業務

已完成重劃工程及土地分配



楠梓區

82期

- 104年5月15完工
- 面積：10.6661公頃
- 建築用地：7.1361公頃
- 公設用地：3.53公頃

土地開發業務

已完成重劃工程及土地分配



小港區

89期

- 108年1月14日完工
- 面積：23.25公頃
- 建築用地：10.83公頃
- 公設用地：12.42公頃



● 小港森林公園



土地開發業務 執行重劃及工程施工相關作業

辦理階段	期別
施工中 (6區)	第70期.第71期.第85期 第86期.第87期.第93期
工程設計或招標中 (5區)	第88期.第90期.第92期 第94期.第95期
都市計畫變更 (2區)	第91期.第100期
重劃先期作業 (5區)	第74期.第81期.第96期 第97期.第99期

70期 前鎮區 (特貿6AB)

- 面積：8.0081公頃
- 108年2月20日公告重劃分配結果
- 108年1月2日開工，施工中。



多功能經貿園區重劃區

86期 前鎮區(台糖段特倉區)

- 面積：12.4036公頃
- 107年8月18日土地分配公告期滿。
- 重劃工程106年12月18日開工，施工中。



93期 鳳山區 (工協新村周圍)

- 面積：15.8526公頃
- 108年2月19日土地分配結果公告期滿。
- 重劃工程於107年2月27日開工，施工中。



87期 岡山區(大鵬九村)

- 面積：28.88公頃
- 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，惟區內欣欣市場尚未遷移，影響進度，故先進行其他非要徑工程。



71期 三民區(高雄車站)

- 面積：24.7438公頃
- 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，施工中。
- 辦理地上物查估補償、拆除工程



85期 鳳山區(鳳山車站)

- 面積：7.9657公頃
- 107年7月23日土地分配公告期滿
- 重劃工程107年2月23日開工，分三階段施工。
- 辦理地上物拆遷補償查估作業

土地開發業務

工程設計或招標中

多功能經貿園區 重劃區

88期

前鎮區(特貿5B)

- 面積：11.2125公頃
- 108年4月15日公告分配結果
- 重劃工程規劃設計中



90期

前鎮區(特貿7C)

- 面積：16.9067公頃
- 108年4月15日公告分配結果
- 重劃工程規劃設計中



94期

前鎮區(特貿5A)

- 面積：20.2734公頃
- 108年4月15日公告分配結果
- 重劃工程規劃設計中



95期

前鎮區(特貿4B)

- 面積：10.0082公頃
- 108年4月15日公告分配結果
- 重劃工程規劃設計中



92期

仁武區(仁新)

- 面積：26.6017公頃
- 重劃計畫書106年4月12日公告期滿
- 重劃工程招標中
- 地上物查估補償作業





91期 大社區(觀音山、觀音湖)

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

~愛河最後一哩路~

公辦
84期重劃

北屋滯洪池

公辦
100期重劃

草潭埤滯洪池

國道10號

100期 仁武區(草潭埤)

- 面積：20.85公頃
- 涉及愛河最後一哩路 整治計畫，辦理都市計畫變更作業中。

土地開發業務 重劃先期作業

74期 烏松區、仁武區 (育才段)

- 面積：12.6210公頃
- 涉及375租約爭議，導致環境影響評估作業暫停中，需釐清後方可辦理本區開發相關作業。



81期

大寮區 (大寮眷村)

- 面積：48.78公頃
- 本區變更都市計畫於108年4月17日公告實施，待徵得私有地主過半同意後，再擬具重劃計畫書報內政部審核。
- 工程設計書圖已於107年12月13日核定。



96期 仁武區 (公七及文小六)



- 面積：4.89公頃
- 107年11月27日完成重劃範圍勘定
- 108年4月26日召開重劃區土地所有權人座談會

97期

路竹區 (路竹文高)

- 面積：3.4587公頃
- 107年3月13日內政部審決都市計畫變更案
- 正由教育部辦理文高用地廢止徵收作業



99期

三民區、左營區(凹體二)

- 面積：3.0856公頃
- 108年2月25日內政部審核通過重劃計畫書



土地開發業務 區段徵收作業

205兵工廠區段徵收



前鎮區

- 面積：58.3497公頃
- 107年7月5日公告區段徵收計畫書圖
- 108年1月8日完成私有土地移轉登記
- 目前依軍方遷建進度辦理逐年給付土地補償款



進行都市計畫變更程序

燕巢大學城區段徵收

燕巢區

面積：73.7784公頃



大社區段徵收

大社區

面積：97.1622公頃



五甲路東側區段徵收

鳳山區

面積：91.7224公頃



燕巢區段徵收

燕巢區

面積：21.0891公頃





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，委由相關公所執行。
 - (2) 個案改善部分：本局土地開發處自行執行6120萬元，共計改善109條農路。
- **積極爭取中央補助款**：107年度獲農委會補助預算4900萬元(本府自籌款933萬3334元)改善90條農路，107年10月26日開工，108年1月30日完工。



➤ 施工前



➤ 施工後



➤ 施工後



➤ 施工前



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年下半年計稽查31次。

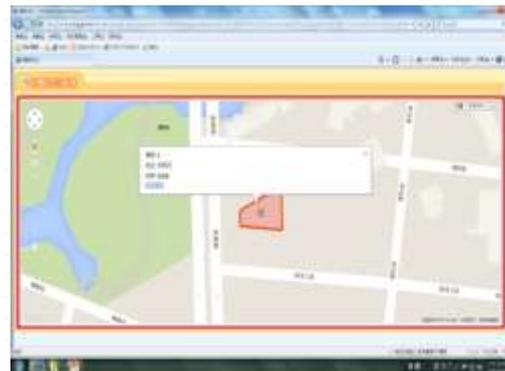
- 維護開發區環境整潔，107年下半年辦理各土地開發區地上物拆除清運、樹木移植、填土及圍籬工程合計67件次。

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



◎土地標售開標情形

107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)
107年3月	23483.89	28.51億
107年6月	25415.20	29.81億
107年9月	22711.50	30.16億
107年12月	13440.90	13.70億
合計	85051.49	102.18億



土地開發業務 基金支援市政建設

107年7~12月平均地權基金支援市政建設累計**2億3,219萬元**

- 左營區、三民區、楠梓區、苓雅區、仁武區等重劃區週邊聯外道路鋪面改善工程
- 社會局（兒童福利服務中心）戶外園區整體環境綠美化工程
- 前鎮區中山四路東側前鎮運河銜接凱福街人行景觀橋工程
- 內惟埤自然生態園區水環境營造工程規劃設計案



●明誠路



●中華一路



●中正路

重劃區週邊
聯外道路鋪
面改善工程



●內惟埤自然生態園區
水環境營造工程模擬圖



地政資訊業務

96至107年連續12年獲內政部全國地政資訊業務考評特優

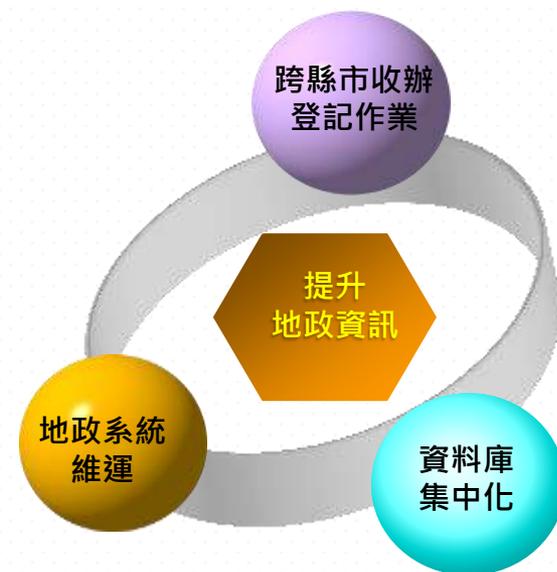


地政電子商務

- 「台灣e網通電傳資訊系統」及「全國地政電子謄本系統」，整合都市計畫圖、地籍圖、建物平面圖等，提供民眾全年24小時查詢服務。
- 107年下半年地政電子商務營收，本市攤分逾3,285萬元。

地政及土地開發資訊作業

- 107年內政部補助前瞻基礎建設經費，辦理107年度「地政資訊設備汰換暨地政資料移轉建置案」，107年下半年完成本局暨所屬機關地政資訊及資安設備汰換、地政作業主機及相關軟體建置、地政資料移轉建置等相關作業。
- 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，以建置跨縣市收辦土地登記作業系統，及提升全國地政系統功能。





地政資訊業務

地理圖資整合及應用

● 「107年度地理資料倉儲系統暨共通平臺功能擴充案」

107年下半年完成圖資更新、GIS共通應用平台功能擴充、地政及相關空間資料應用API、地籍圖資服務網等建置作業，以提供更完整地理資訊系統服務。



◎地籍圖資服務網

◎GIS分析應用系統



◎建物3維圖資及立體圖資查詢系統



● 「多目標地籍圖立體圖資建置計畫案」

持續擴增本市三維地籍建物模型圖資建置作業。107年完成本市鼓山區美術館地區與農16區段徵收區，逾2700筆建號之三維建物細緻塑模、本市「多目標地籍圖立體圖資查詢系統」之功能擴充等作業。

● 「107年度開發區影像建置工作案」

107年下半年完成本市開發區高解析度正射影像，以支援土地開發相關作業。



◎開發區正射影像

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109年公告土地現值及重新規定地價作業，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，整合非都市土地各項準備工作。

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。
- ◆保障不動產交易安全，落實證照管理。

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

- ◆推展跨所跨縣市登記服務、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

