

高雄市議會第3屆第2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

108.10.24



簡報大綱

壹 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



施政方針及目標



地籍業務



108年1月~6月

線上調閱地籍簿冊影像

: 2595件

地籍異動即時通

: 3058人

地籍圖資查詢系統

: 93萬9335筆



線上
E化服務

健全地籍
管理

提升
服務效能

登記案件數量

※108年不動產登記情形

登記項目		107下半年	108上半年	增加情形
已登記 不動產 總數	土地 (筆)	1460275	1464256	+3981
	建物 (棟)	1005239	1010887	+5648
登記案件(件)		142803	149086	+6283
買賣案件(件)		19809	23152	+3343

未辦繼承輔導

主動通知輔導辦理繼承登記108年1-6月，辦理件數共2388件，土地6227筆，建物1591棟。

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108年6月底脫標113筆。

不動產糾紛調處

設置「不動產糾紛調處委員會」紓減訟源，108年1~6月受理6件。

108年1月~6月

登記案件跨所服務

一所收件 全市服務

44928件

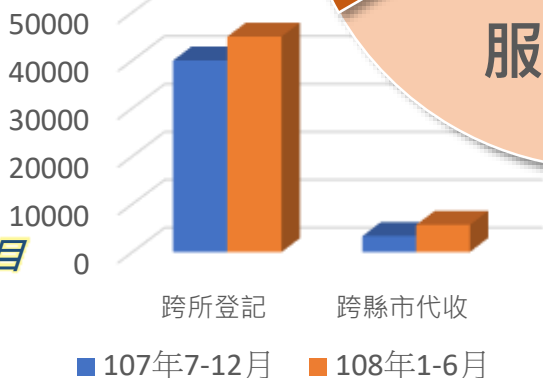
申請案件跨縣市代收

全國22縣市合作 13項代收項目

5671件

登記案件跨縣市登記

108.10.1起全國試辦簡易案件登記服務



測量業務



各項測量業務

108年1~6月

土地複丈

9998件、2萬2444筆

建物測量

7418件、7673筆

核發地籍圖及建物 測量成果圖謄本

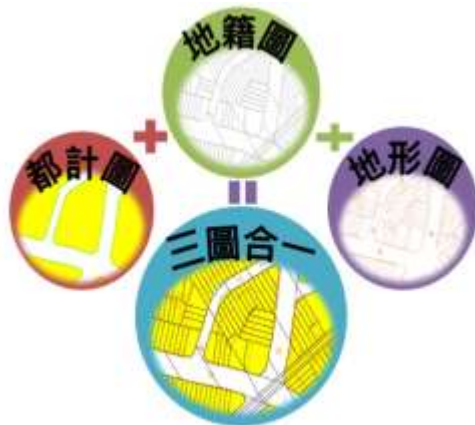
3萬9837件、5萬6536筆

都市計畫土地逕為 分割作業

152件、2108筆

三圖合一套疊

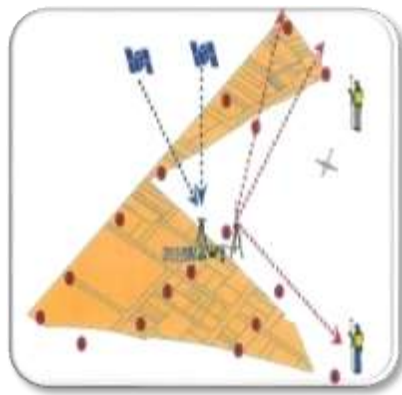
- 108年度辦理前鎮、三民、楠梓、鳳山、仁武、岡山、大社、大寮等區共1萬7,642筆土地。



運用GPS 補建控制點

108年1~6月

- 補建圖根點350點
- 新設加密控制點19點。



地籍圖重測

- 108年度辦理內門、岡山、美濃、阿蓮、大樹、永安、茂林等行政區，面積2,271公頃、1萬0,506筆，重測成果於108年9月25日至10月25日辦理公告。



行動地籍圖資 定位系統升級

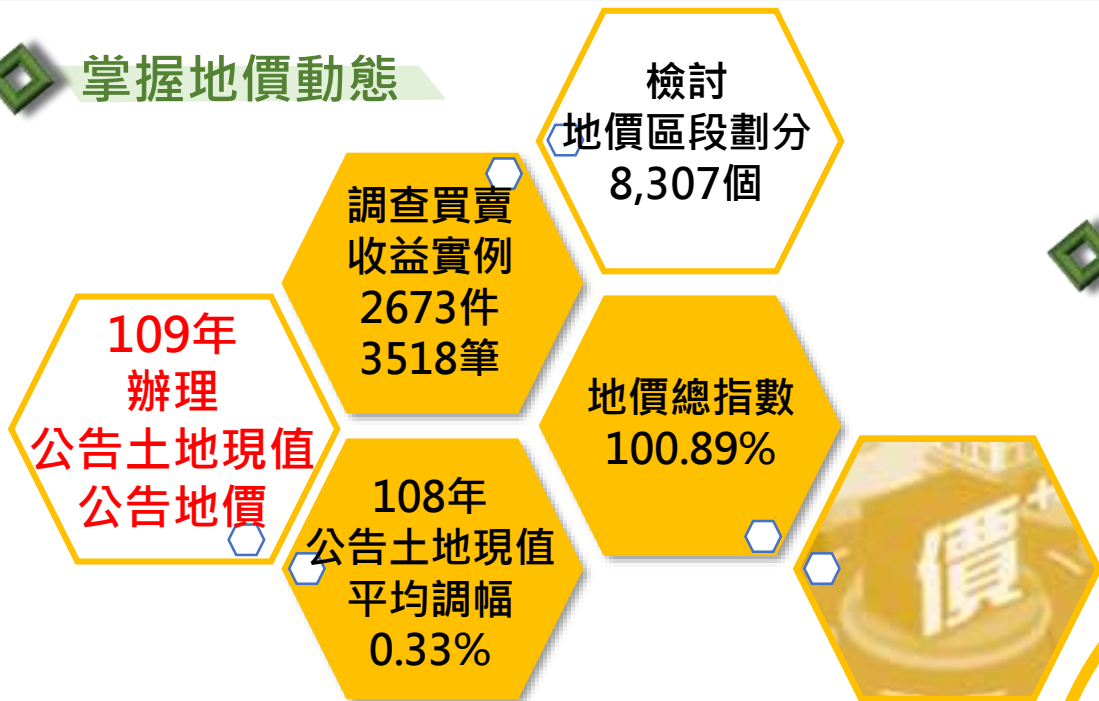
- 截至108年6月底已有118單位 申請安裝約682部平板電腦。

整合十類地政資料	土地	建物
	地籍清理	未辦繼承
	徵收區域	私人375
	開發區標售地	土地開發區
導入科技	經紀業/地政士	實價登錄
	GIS技術	GPS等8種定位功能
圖資	地籍圖、正射影像、電子地圖等24種底圖	

地價業務

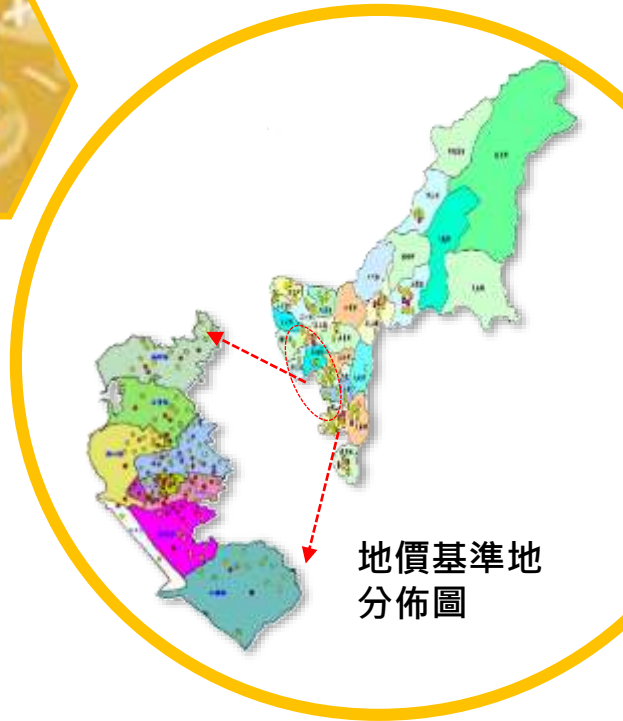


掌握地價動態



均勻佈建地價基準地

108年共佈建基準地264點，作為查估地價參考。
(預計108年底前陳報內政部審議)



地價基準地分佈圖

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價額之基準

108年1月~6月地評會評定通過

- 土地徵收補償市價查估案：3案
- 市價變動幅度查估案：6案
- 復議案：2案

建置「實價共享專區」

一個平台 三網服務

高雄實價共享 **Best 價** 掌握數據 實價永續

108年上半年實價申報登錄計21,844件，其中揭露率94.76%。
建置「高雄實價共享專區」，整合跨域資源、提供一站式線上服務，並榮獲第2屆政府服務獎專案規劃類獎項肯定。



地權業務



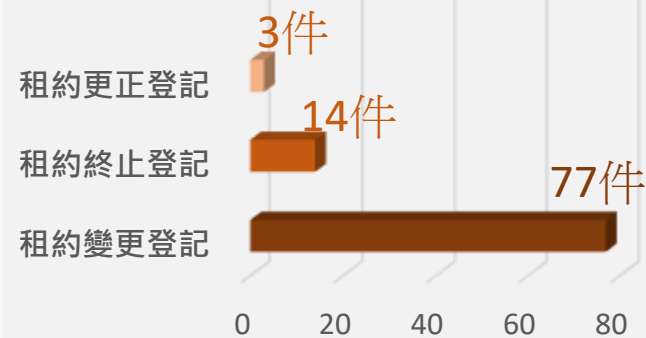
督導查核三七五耕地租佃

每半年定期實地查核
本市29區公所租佃業務辦理情形

108年6月底
登記有案
之私有
三七五租約

- **共965件**
- **土地1725筆**
- **面積約319.60公頃**

108年1~6月(計94件)



清查管理市有耕地

清查使用情形
截至108年6月止

- 本局管理市有耕地
1120筆，約471.03公頃
- 占用列管耕地
130筆，約22.35公頃
- 公地巡查計525筆



● 公地巡查

核處外國人地權

108年1~6月

- 取得土地權利案件有**66件**，
計土地66筆、建物116棟(戶)
- 移轉土地權利案有**32件**，
計土地42筆、建物76棟(戶)

受理大陸地區人民地權

108年1~6月

許可取得設定或移轉不動產
物權案件共計**5件**、
土地4筆、建物4棟(戶)

不動產交易業務



健全不動產交易安全

證照管理

截至108年6月底

不動產經紀業設立備查執業計636家；租賃住宅服務業登記並取得登記證計27家；不動產經紀人證書核發1,139張；地政士開業1,196人；登記助理員789人

協處爭議

108年1~6月

成屋仲介爭議計33案，其中15案達成和解，協處和解率達60%

加強查核

108年1~6月

- 1.實地查核經紀業及地政士業務，查核83家(次)
- 2.業者申辦租賃或預售屋實價登錄無裁罰案件
- 3.查核定期化契約及廣告內容

多元宣導

- 1.庚續辦理「客製化地政快捷專車」到府服務，擴大為民服務效益
- 2.地政局網站、「高雄房地產億年旺網站」刊登相關訊息
- 3.多元管道宣導交易安全，保障民眾權益

地用業務

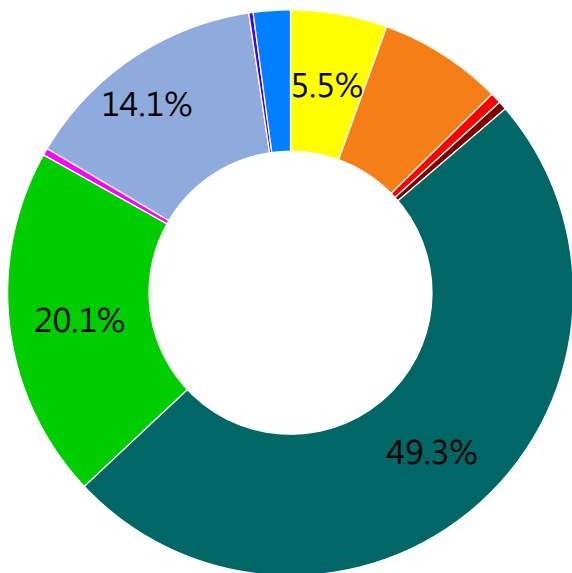


非都市土地使用編定

- 截至108年6月底：

已編定之非都市土地

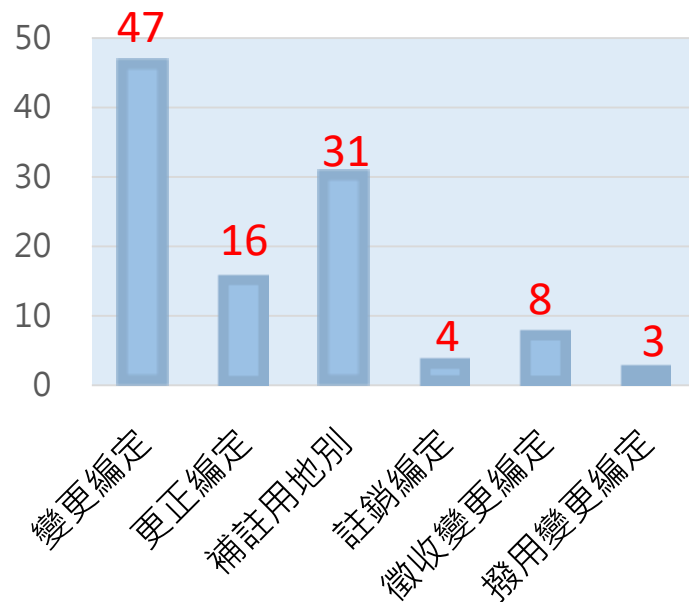
- 筆數：約40萬7093筆
- 面積：約24萬2024公頃



- 特定農業區 5.52%
- 一般農業區 7.10%
- 鄉村區 0.62%
- 工業區 0.49%
- 森林區 49.27%
- 山坡地保育區 20.10%
- 風景區 0.14%
- 國家公園區 14.13%
- 河川區 0.25%
- 特定專用區 2.11%

➤ 本市已編定之非都市土地使用分區比例圖

- 108年1~6月：
辦理編定案件109件



非都市土地使用管制

- 108年1~6月：

非都市土地違反區域計畫法裁罰案件：

- 127件 (182筆，約20公頃)
- 罰鍰金額共新台幣904萬元整

特定農業區、一般農業區等 使用分區檢討變更

	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

108年2月18日至108年3月19日辦理公告及公開展覽，並舉辦5場說明會，於108年9月27日報送內政部審議與核定。

土地徵收撥用業務



配合公共建設辦理用地取得

公地撥用

配合各項公共建設，向行政院申撥工程範圍內國、市、鄉鎮有等公有土地



市立美術館設置學產紀念公園案申撥國有土地近12公頃

108年1~6月辦理公地無償（有償）撥用83筆、面積達37.42公頃。

私地徵收

辦理府內外各需地機關公共設施用地取得作業，以推動交通、水利、公園綠地、產業園區開發等各項建設工程

108年上半年需地機關刻與土地所有權人協議價購，為徵收先行程序，各工程尚未進入徵收階段。

列管未完成使用之徵收土地

撤銷（廢止）徵收

已公告徵收土地未依計畫完成使用前，依規定應予列管，如有作業錯誤、或開發方式改變、都市計畫變更、興辦事業註銷等，應分別辦理撤銷（廢止）徵收。



路竹文高用地

108年上半年辦理撤銷（廢止）徵收還地於民之學校用地，計有楠梓文中11、澄清湖特定區文小6、路竹文高等，另旗津文小1廢止徵收案報請內政部核定中。



公辦重劃

目前辦理及規劃中
25處 計362公頃·取得公共設施用地140公頃
節省公帑初估約有579億元

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)

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)

活化公國營地

- 原文大用地旁 (74期)
- 台糖土地 (72,86,89期)

新社區開發

- 中都 (69期)
- 楠梓 (82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)

自辦重劃

(25區 計154公頃)

第37期、第45期、第46期、第50期、第55期、
第56期、第57期、第59期、第60期、第63期、
第66期、第67期、第68期、第71期、第73期、
第74期、第76期、第77期、第78期、第81期、
第82期、第83期、鳳山國泰、林園區苦苓腳、
仁武霞海

區段徵收

目前辦理及規劃中
(5處 計342公頃·取得公共設施用地146公頃)

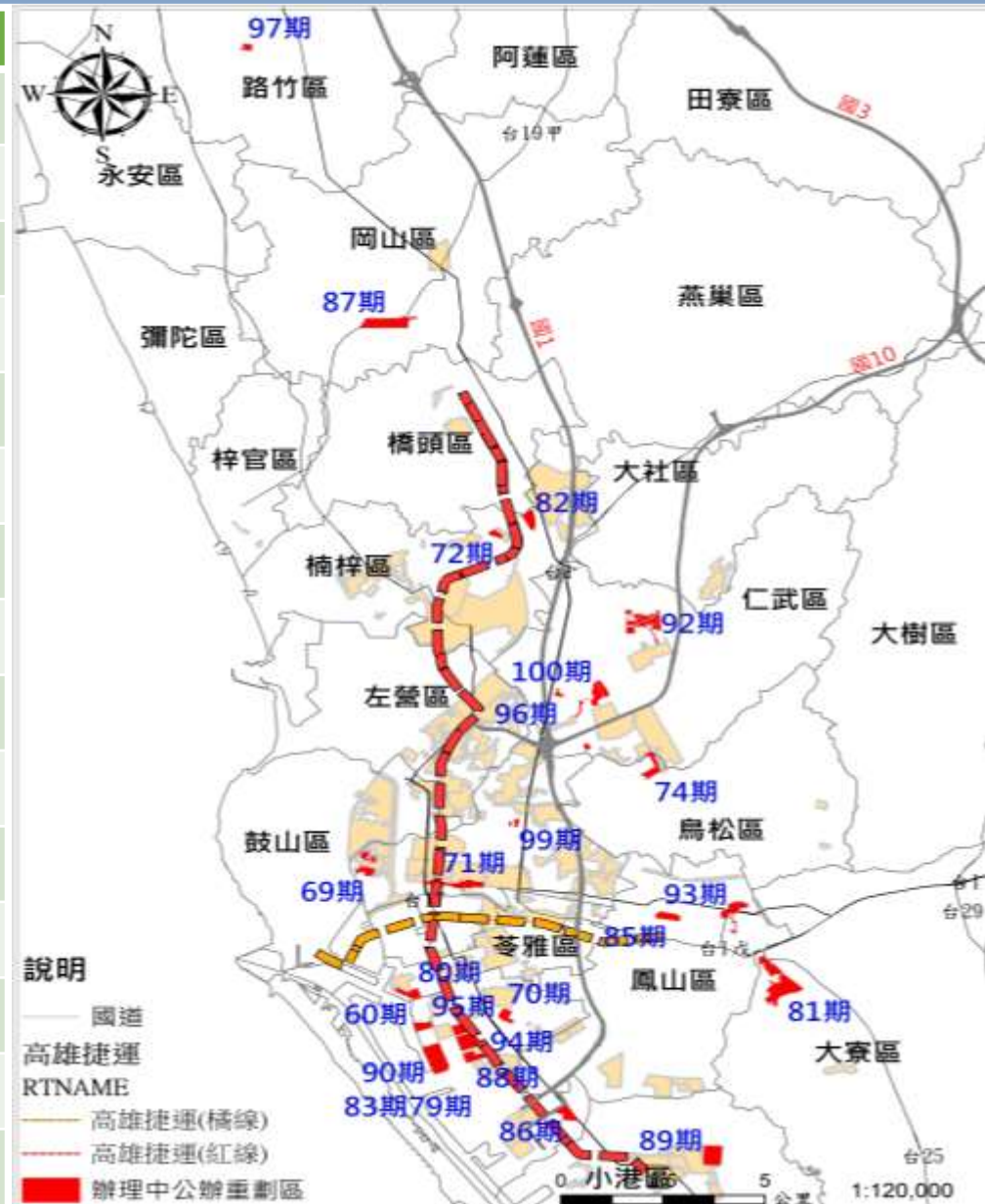
- 大社區段徵收
- 五甲路東側農業區區段徵收區
- 燕巢區段徵收區
- 燕巢大學城區段徵收區
- 前鎮區205兵工廠區段徵收區

土地開發業務



目前及規劃辦理市地重劃區

	期別	面積(公頃)	期別	面積(公頃)
已完成 土地分配 成果公告 及工程完工 (8區)	第60期	10.0194	第80期	8.2942
	第69期	13.3471	第82期	10.6661
	第72期	4.1224	第83期	7.0915
	第79期	9.0404	第89期	23.25
			合計	85.83
重劃及 工程施工 相關作業 執行中 (13區)	第70期	8.0081	第90期	16.9067
	第71期	24.7438	第92期	26.6017
	第85期	7.9657	第93期	15.8895
	第86期	12.4036	第94期	20.2734
	第87期	28.8800	第95期	10.0082
	第88期	11.2125	第99期	3.0856
	第81期	48.78	合計	234.76
尚未公告 重劃計畫書 (4區)	第74期	12.621	第97期	3.4587
	第96期	4.8949	第100期	20.8503
			合計	41.82





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

▶▶ 已完成土地分配成果公告及工程完工



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

65期
面積：9.6715公頃
104年1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



● 多功能經貿園區開發區 (約169公頃)

- 公辦10期重劃區，總面積約110.6公頃 (已完工:5區、工程施工中:1區、工程規劃設計:4區)
- 205兵工廠區徵區，面積約58.35公頃

土地開發業務

▶▶ 已完成土地分配成果公告及工程完工



72

楠梓區

- 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



89

小港區

- 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

小港大改造，幸福啟航



82

楠梓區

- 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

重劃及工程施工相關作業執行中



95期

面積：10.01公頃

94期

面積：20.27公頃

88期

面積：11.21公頃

90期

面積：16.91公頃

70期

面積：8.0081公頃

108年1月2日開工

- 土地分配結果已公告期滿
- 辦竣公設用地土地標示變更登記
- 重劃工程細部設計



● 多功能經貿園區開發區 (約169公頃)

- 公辦10期重劃區，總面積約110.6公頃 (已完工:5區、**工程施工中:1區**、**工程規劃設計:4區**)
- 205兵工廠區徵區，面積約58.35公頃



鐵道地下化，市中心景觀再造

71

三民區（高雄車站）

總面積：24.7438公頃
建築用地：15.9758公頃
公設用地：8.768公頃

- 107年4月26日分配結果公告期滿。
- 重劃工程分2階段辦理，第1階段工程於106年2月18日開工，第2階段工程即自由-復興路打通工程，於108年6月3日啟動，以108年12月31日完竣通車為目標。





翻轉鳳山，賦與城市新風貌



85

鳳山區（鳳山車站）

總面積：7.9657公頃

建築用地：5.1762公頃

公設用地：2.7895公頃

- 107年7月23日土地分配結果公告期滿
- 重劃工程107年2月23日開工，分三階段施工，預計108年12月底完工



強化鳳凰山捷運生活機能，
加速大寮發展



81

大寮區 (大寮眷村)

陸

總面積：48.78公頃
建築用地：28.78公頃
公設用地：20.00公頃

- 重劃計畫書於108年10月1日至108年10月31日公告
- 重劃工程規劃設計完成，續辦理發包作業。



87

岡山區 (大鵬九村) 空

總面積：28.88公頃
建築用地：17.59公頃
公設用地：11.29公頃



配合文化景觀，帶南岡山起飛



- 106年7月11日土地分配結果公告期滿。
- 重劃工程106年7月7日開工，因工程變更、欣欣市場先建後拆及連續降雨等因素，工期展延至108年12月底完工。

▶ 克難街拓寬(7米→15米)
108年7月26日開放通車



93

鳳山區 (工協新村周圍) 海

總面積：15.8526公頃

建築用地：10.7928公頃

公設用地：5.0598公頃

擴大鳳山生活圈，發展再升級

國定古蹟

93期重劃區

- 土地分配結果於108年2月19日公告期滿。
- 重劃工程於107年2月27日開工，預定109年3月10日完工。

土地開發業務

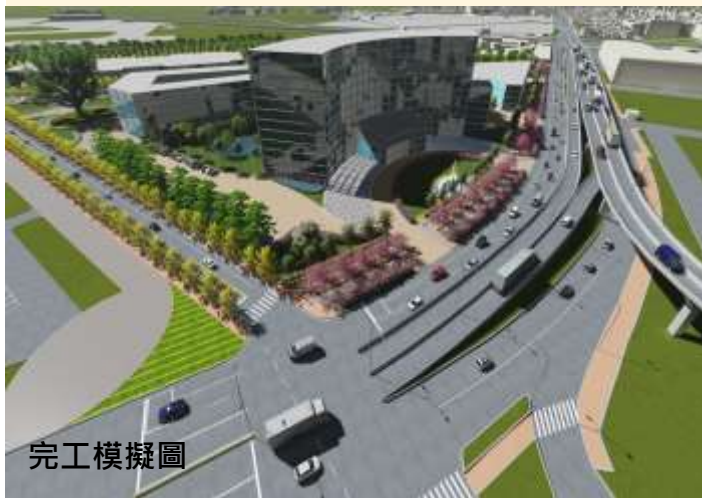
重劃及工程施工相關作業執行中



86

前鎮區
(台糖段)

- 總面積：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。



92

仁武區
(仁新)

- 總面積：26.6017公頃
- 重劃計畫書106年4月12日公告期滿
- 重劃工程108年7月11日開工



99

左營區、三民區
(凹體二)

- 總面積：3.0856公頃
- 108年7月17日至108年8月16日公告重劃計畫書
- 108年8月2日召開重劃區土地所有權人說明會





74

鳥松區、仁武區（育才段）

- 總面積：12.6210公頃
- 涉及375租約爭議，目前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。



96

仁武區（公七及文小六）

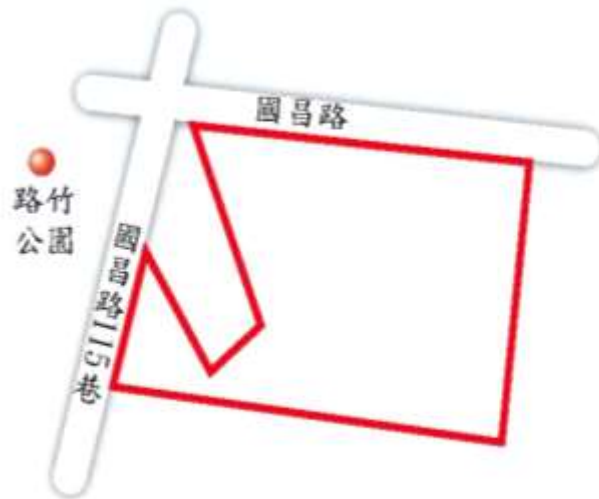
- 總面積：4.89公頃
- 107年11月27日完成重劃範圍勘定
- 108年4月26日召開重劃區土地所有權人座談會
- 108年9月2日內政部審核通過重劃計畫書



97

路竹區（路竹文高）

- 總面積：3.4587公頃
- 文高用地108年4月10日經內政部准予廢止徵收
- 俟完成廢止徵收程序後，即續辦座談會及重劃計畫書報部核定事宜。



土地開發業務 ▶▶ 尚未公告重劃計畫書



100

- 總面積：20.8503公頃
- 都市計畫變更案業經108年4月23日內政部都市計畫委員會第944次會議審議通過
- 108年5月21日勘定重劃範圍，
- 108年6月20日召開土地所有權人座談會
- 重劃計畫書經本府市區會108年9月19日審議通過，並於108年10月7日函報內政部預審。

仁武區 (草潭埤)

愛河最後一哩路



土地開發業務 ▶▶ 區段徵收



● 徵收計畫書已公告

- 205兵工廠區段徵收**
- ▶ 107年7月5日公告區段徵收計畫書圖。
 - 面積：58.3497公頃
 - ▶ 108年1月8日完成私有土地徵收移轉登記作業。
 - ▶ 刻正依軍方遷建進度辦理逐年給付土地補償款。



● 辦理都市計畫變更

燕巢大學城區段徵收

面積：73.7784公頃



大社區段徵收

面積：97.1622公頃



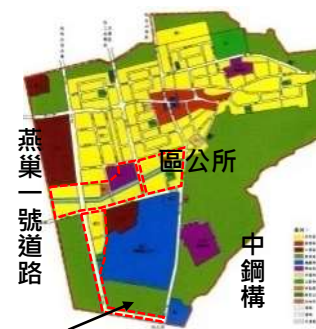
五甲路東側區段徵收

面積：91.7224公頃



燕巢區段徵收

面積：21.0891公頃





108年農地重劃區 農水路維護管理 (自行編列預算)

編列農水路維護管理預算7,200萬元

- 委請區公所執行日常維護部分，已循例提撥1,080萬元交付相關區公所執行。
- 地政局自行執行部分共計6120萬元，目前依輕重緩急原則，已完成第二梯次審定工程費約4800萬元，規劃設計監造及其他費用約730萬元，共計約5530萬元，約改善101條農水路。

107年農地重劃區 緊急農水路改善計畫 (積極爭取中央補助)

- 農委會補助款4,900萬元
- 市府自籌款933萬3,334元

107年6月1日核定90條農路，107年10月26日開工，108年1月30日完工。



➤ 緊急農水路改善



確保工程品質

- 每月安排稽查人員前往各工地進行工程稽查，108年上半年計稽查25次。



➤ 道路長度查驗



➤ 中央分隔島混凝土背擋厚度查驗

維護環境整潔

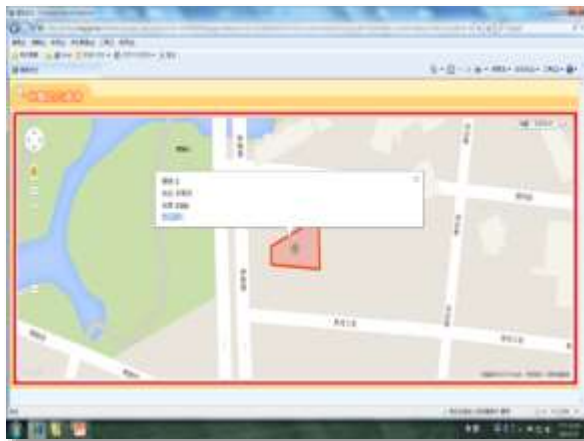
- 108年上半年辦理各土地開發區地上物拆除清運、樹木移植、填土及圍籬工程合計74件次。





多元行銷

- 建置土地標售專屬網頁，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。



定期標售

「標售333原則」



分批分次標售

- 房地市場景氣
- 土地供需
- 地方發展情形

分批逐次標售

標售時間	標售面積(m ²)	標售金額(元)
108年6月	25268.05	20.92億
108年9月	17504.24	18.64億
總計	42772.29	39.56億

土地開發業務

平均地權基金管理及支援市政建設



108年1月至6月底止，實際動支平均地權基金總計約3億8,426萬元，主要建設項目如下：

- 小港區、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。
- 楠梓區慈雲寺旁銜接至82期重劃區道路開闢工程。
- 鳳山區瑞興路拓寬工程。



盈餘繳庫 全民共享

3

若有盈餘支援區內及毗鄰地區公共設施

2

優先清償各開發區費用

1

實施平均地權基金運作理念



● 鳳山區瑞興路拓寬工程



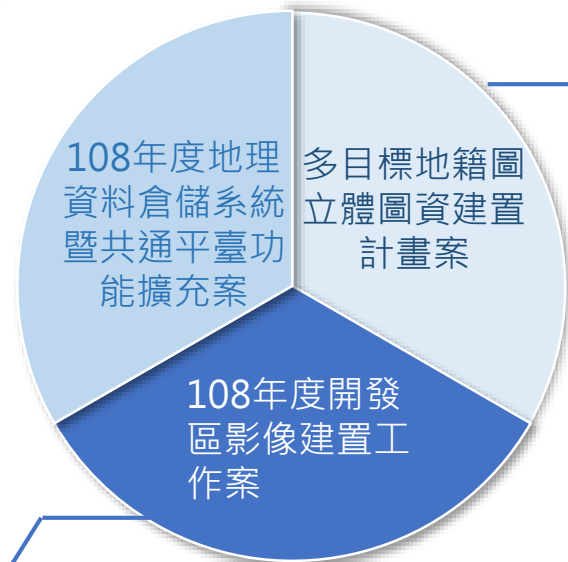
● 楠梓區慈雲寺旁銜接至82期重劃區道路開闢工程

完工模擬圖

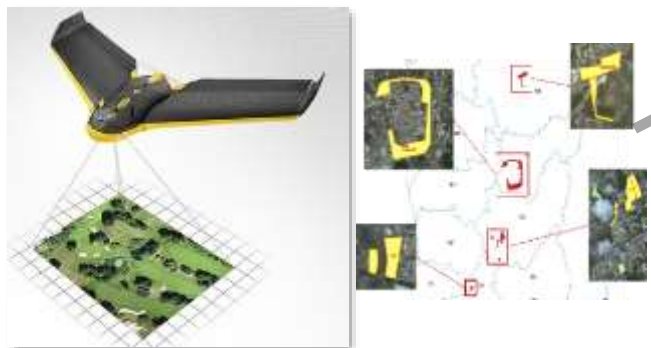
地政資訊業務



推動地理圖資整合及增值應用



◎多目標地籍圖立體圖資查詢系統



◎開發區影像建置作業

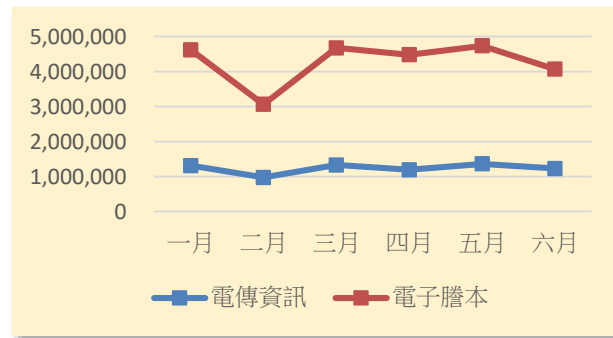
提升地政及土地開發資訊作業效率

- 108年度「地政資訊設備汰換暨地政資料移轉建置案」
- 內政部委託辦理108年「跨縣市收辦土地登記作業系統」暨「土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版」維運管理案



維運地政電子商務

- 「台灣e網通電傳資訊系統」及「全國地政電子謄本系統」，整合地籍登記資料、地籍圖、建物測量成果圖等，提供民眾24小時查詢。
- 108年上半年本市地政電子商務營收逾3,306萬元。



◎地政電子商務營收

未來施政重點





報告完畢 敬請指教