



高雄市議會第4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 陳冠福


簡報大綱

一 重要業務執行情形

二 未來施政重點

「地籍準確、地價合理、地政資訊 e 網通、地盡其利、地利共享」

高雄市不動產已登記情形 (112年6月底止)

 土地	1,492,633筆
	287,573公頃
 建物	1,067,841棟
	196,737,609 m ²

數位跨域，便捷服務

112/1~6月申辦情形

數位櫃台
受理申辦
236件

土地登記
線上聲明
310件

跨域收辦
土地登記
跨所64,429件
跨縣市2,085件

e化管理，圖資共享

「高雄市地籍圖資查詢系統」

計有118機關2,606使用者，
112年1至6月總計查詢815,195筆

智慧地政，整合服務

不動產移轉 一站式服務



找專業、找最新-請上高雄房地產億年旺網站



- 一般民眾點選更方便。
- 精進性別統計功能。
- 建物第一次登記統計分析，增加總量統計及自訂比較區間。
- 分析大高雄凹子底區段徵收區歷年來發展情況，增加歷年影像圖層比較疊圖及三維地籍建物產權模型。



高雄房地產億年旺網站



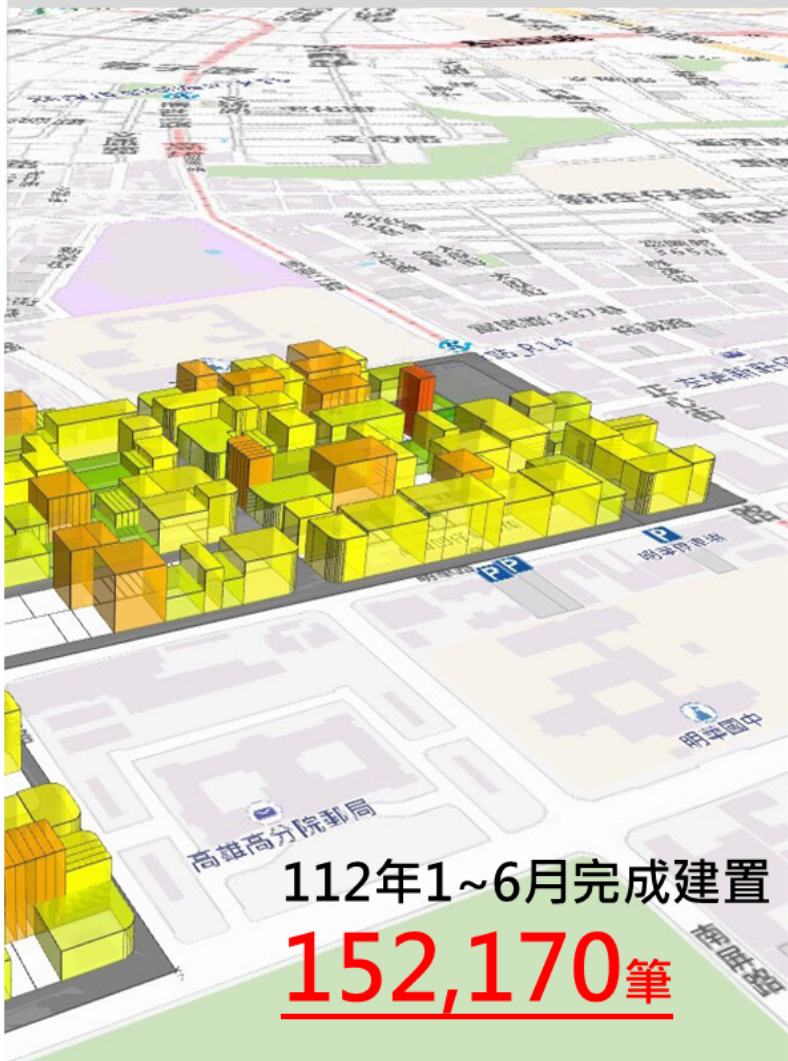
線上查詢網站

隨時
找查

最新統計資訊攏底佳
免費、省時又便利



三維地籍建物整合建置



建管圖資介接系統

112年7月10日起實施



地政預審·加速更新

112年6月起實施

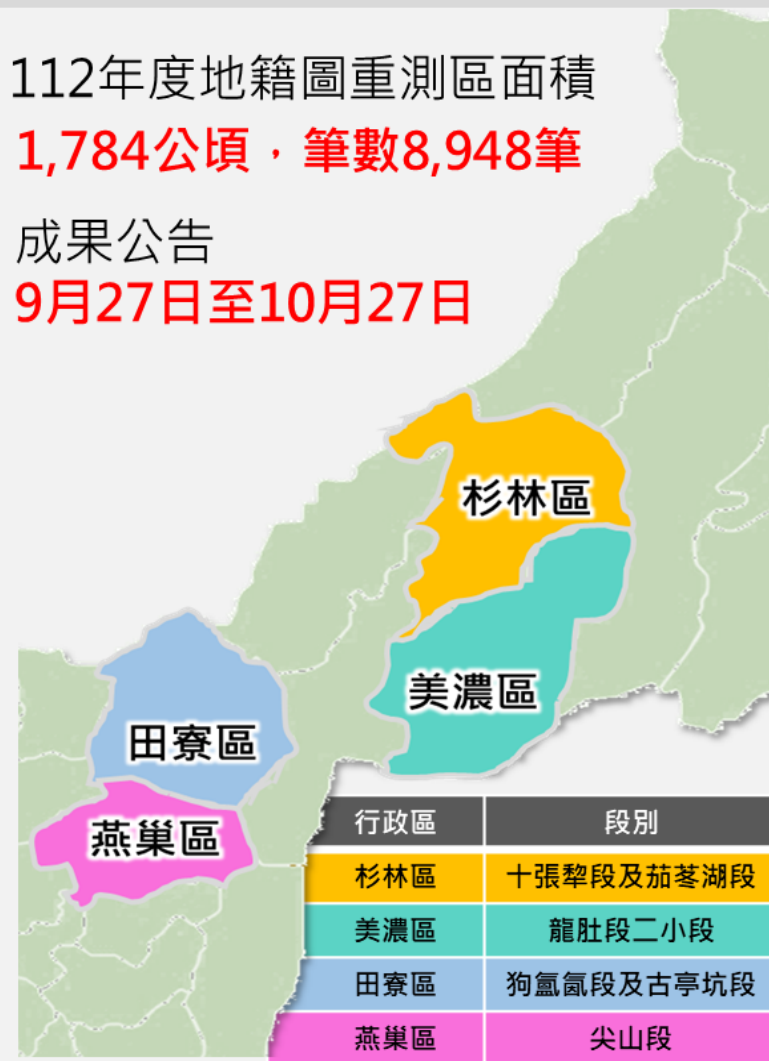
「都市更新權利變換建物第一次
測量預先審查」

都更權利變換案可提前在建物屋頂版勘驗完成後，於取得使用執照前即可向轄區地政事務所申請，能大幅縮短期程至少半年以上。

地籍圖重測

112年度地籍圖重測區面積
1,784公頃·筆數8,948筆

成果公告
9月27日至10月27日



- ✓ 112年公告土地現值
全市平均調幅3.38%
- ✓ 辦理113年公告現值調整及
重新規定地價作業

調查地價變動
審慎調整地價

1

推動實價登錄
交易資訊透明

2

- ✓ 宣導實價登錄新制
 - ✓ 加強辦理查核業務
 - ✓ 科技審核揭露資訊
 - ✓ 優化高雄實價網功能
- 112年1月至6月
- ✓ 不動產買賣揭露 20,040件
 - ✓ 預售屋案件揭露 4,393件

- 112年1月至6月
地評會評定通過：
- ✓ 徵收補償市價查估案 5案
 - ✓ 另為適法處份重新查估 1案
 - ✓ 市價變動幅度查估 6案

落實市價徵收
保障民眾權益

3

查編地價指數
掌握地價動態

4

- 第60期都市地區地價指數
- ✓ 全市較上期上漲0.75%
 - ✓ 住宅區上漲0.75%
 - ✓ 商業區上漲0.78%
 - ✓ 工業區上漲0.62%

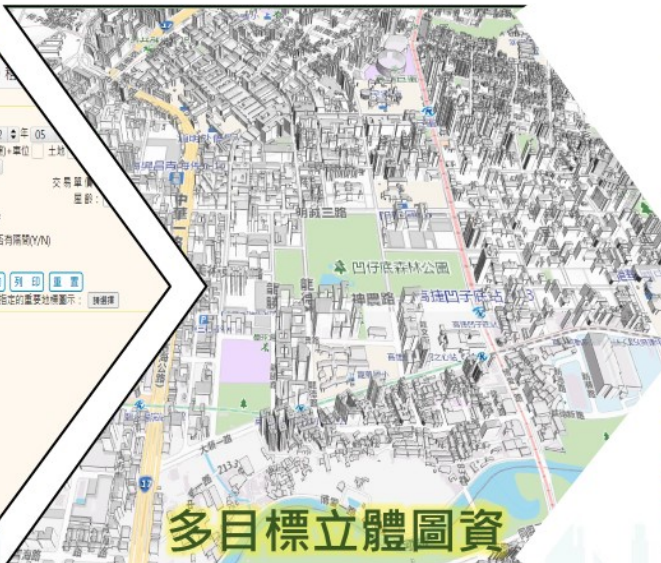
3維空間
實境展示

有效輔助
購屋決策

實價登錄
多元查詢

合理房價
立即判斷

立體樓層
別效用比



現可供查詢3D建物產權模型累計 **74,000筆** 建號(戶數)

**全面
實價登錄**

**登錄期限
提前**

**契約
政府備查**

**實價登錄
備查**

**加重
違規處罰**

**預約內容書面
確定**

全面納管
滴水不漏

預售屋新制 / 契約備查及預檢

- ✓ 預售屋委託代銷銷售契約備查336件
- ✓ 預售屋資訊及定型化契約備查，申請460件，准予**備查391件**
- ✓ 案件預檢大幅縮短契約正式備查所需時間為**7天**（原備查平均約需40天）

新制上路
全面施行

112年7月1日平均地權條例修法

- ✓ 訂定年度計畫查核預售屋契約**30**件
- ✓ 訂定年度計畫查核代銷業廣告**30**件
- ✓ 本年度辦理預售屋市府聯合稽查**12**案
- ✓ 累計預售屋違規裁罰**189**萬

限制
預售屋
轉售

管制
私法人
購屋

重罰
不動產
炒作行為

**建立
檢舉
獎金制度**

**預售屋
解約申報**

非都市土地使用編定與管制

● 已編定之非都市土地

- ✓ 筆數：約41萬8,731筆
- ✓ 面積：約24萬3,337公頃

● 辦理編定案件

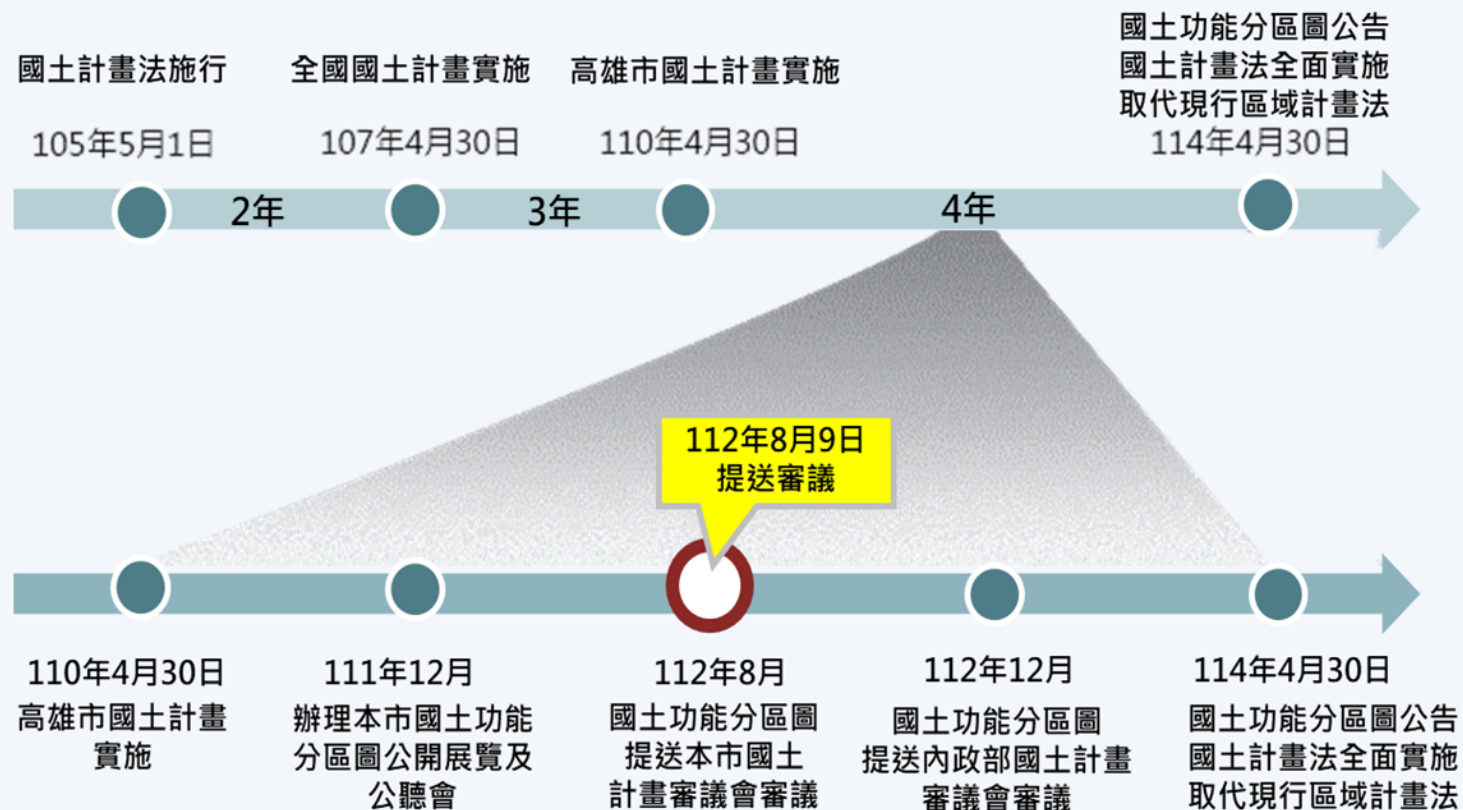
- ✓ 件數：102件
- ✓ 筆數：325筆

● 辦理編定案件統計



- 非都市土地違反區域計畫法裁罰案件：
221件（363筆、約38公頃）

繪製國土功能分區分類圖及編定使用地類別



城鄉發展地區

提供都市及
產業發展需要

國土保育地區

保護環境
防止人為破壞

海洋資源地區

規範海域
使用秩序

農業發展地區

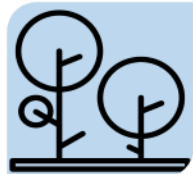
保留農地
維持糧食自主

協助取得各項建設用地



私地徵收

- 112年預定有12件徵收案
- 上半年陳報內政部審議徵收案計5件



公地撥用

- 112年1月至6月辦理公地撥用計35件、227筆、面積8.118842公頃

清理徵收補償費保管款



清理徵收補償費保管款

- 保管屆滿15年者計有2,106件，已清理1,960件，清理率達93%

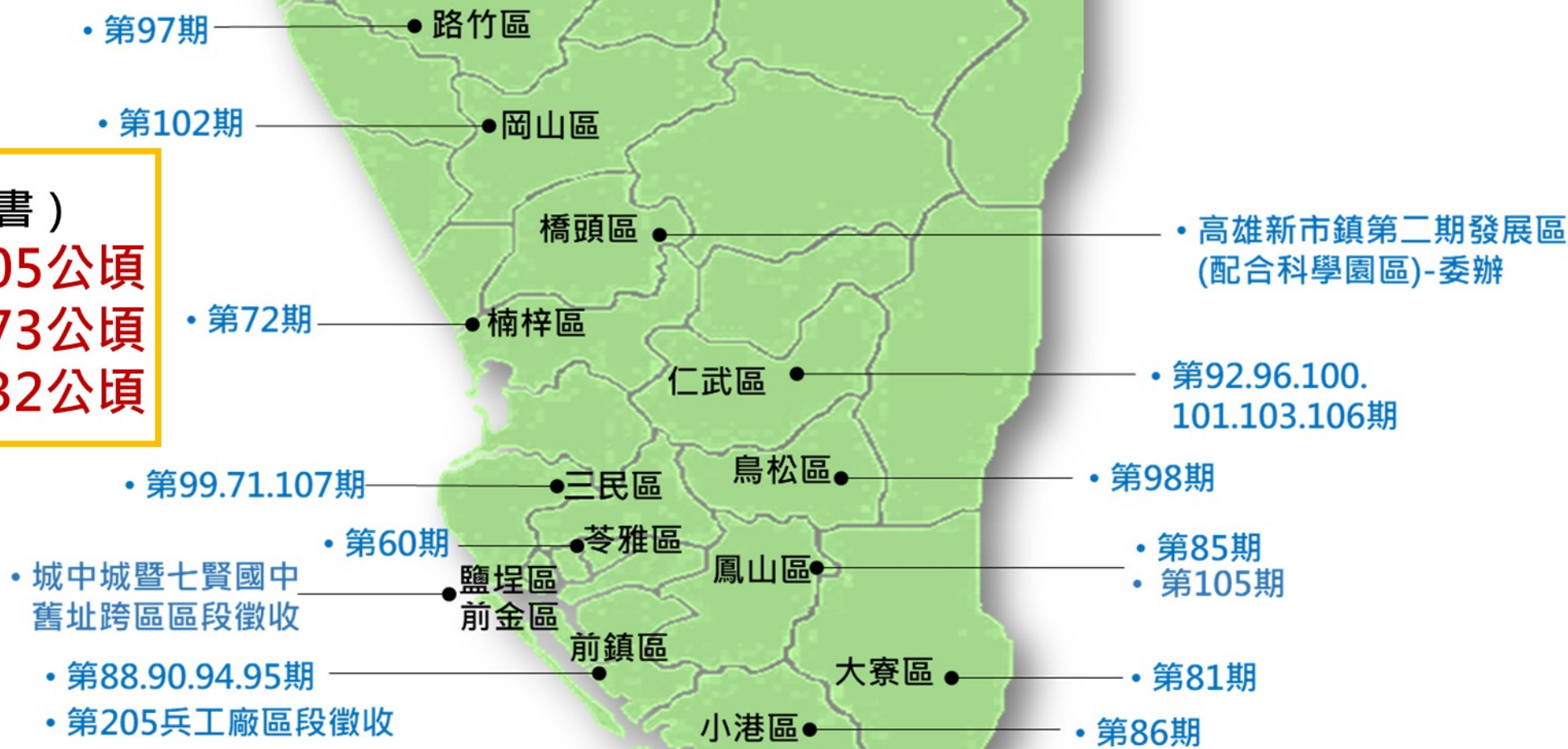


專人到點收件便民服務

- ✓ 身心障礙、行動不便
- ✓ 65歲以上
- ✓ 孕婦、其他特殊狀況.....
- 受理7件/18人

辦理中公辦開發區

- 25處 (已公告計畫書)
- 總面積：652.05公頃
- 建築面積：405.73公頃
- 公設面積：246.32公頃



亞洲新灣區辦理之開發區約168.8公頃

- ✓ 10 處公辦重劃面積計110.5公頃 (全數完工)
- ✓ 1 處區段徵收58.3公頃
- ✓ 投入約536.6億元進行道路、公園等用地的開闢工作



第90、94、95期
112年6月30竣工



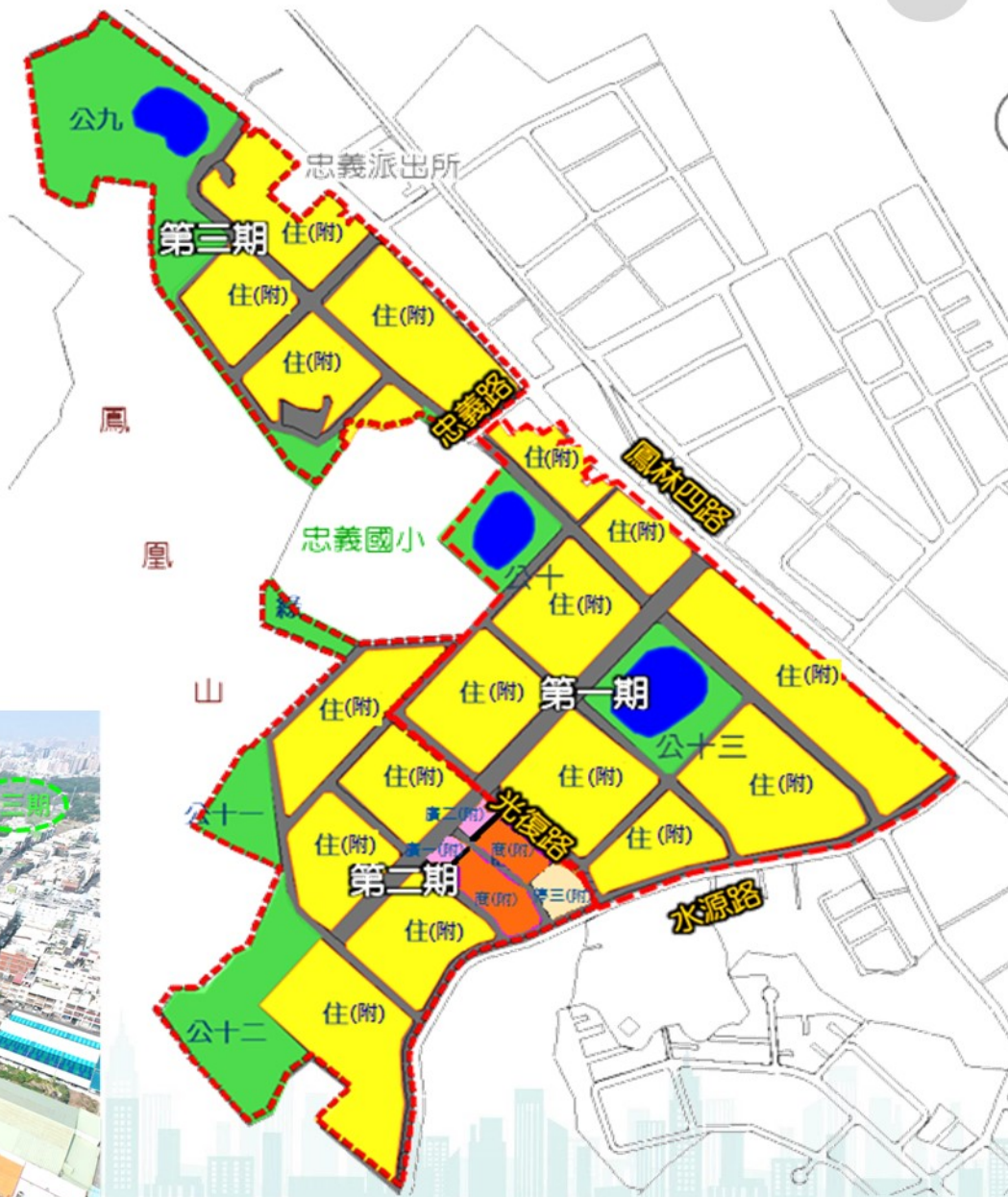
第81期重劃區-大寮眷村

開發效益

- 總面積：約48.78公頃
- 建築用地：約28.78公頃
- 公設用地：約20.00公頃

辦理進度

- 111年4月19日辦竣重劃後土地登記
- 重劃工程109年2月19日開工，第一、二工區已完工，第三工區於112年10月11日開工。



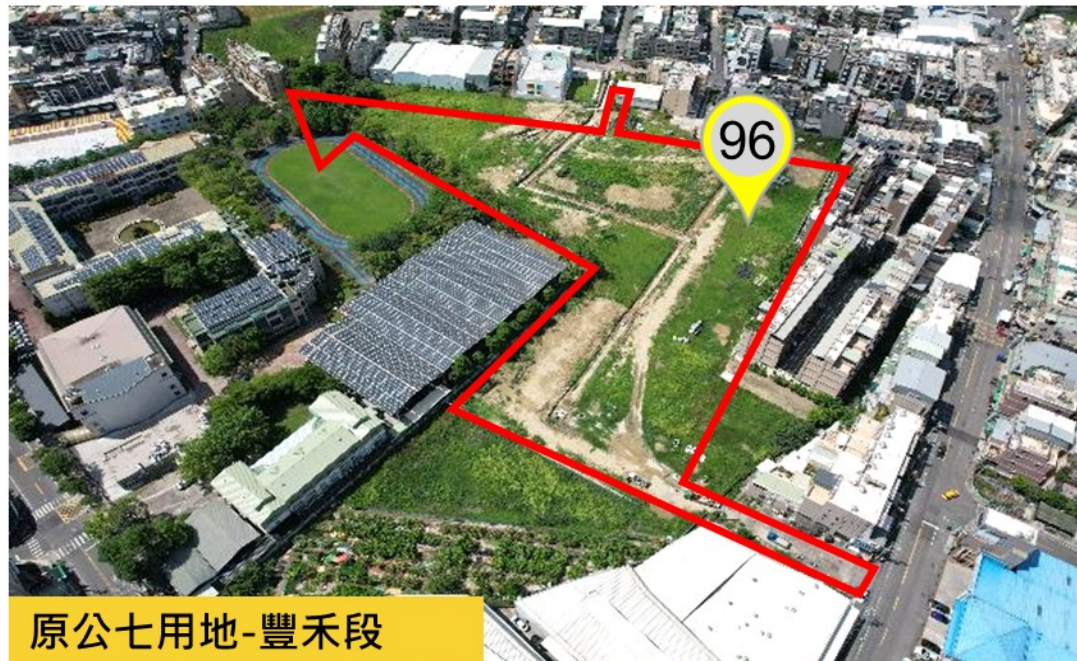
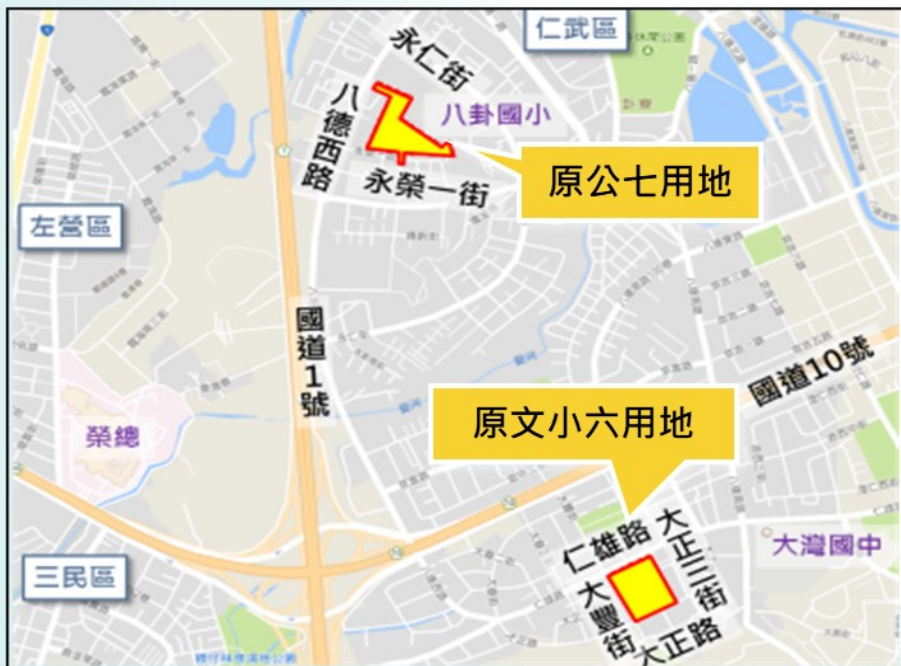
第96期重劃區-仁武區公七及文小六用地

開發 效益

- 總面積：約4.8949公頃
- 建築用地：約3.1817公頃
- 公設用地：約1.7132公頃

辦理 進度

- 重劃工程110年9月27日開工，目前
施工中。
- 辦理土地分配設計作業。



原公七用地-豐禾段



原文小六用地-金鼎段

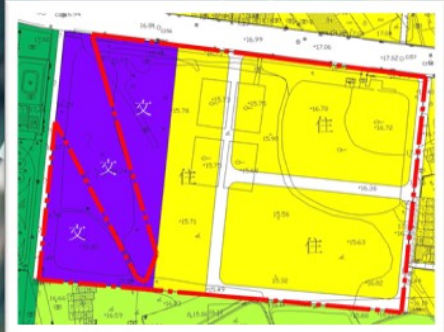
第97期重劃區-路竹文高用地

開發 效益

- 總面積：約3.4487公頃
- 建築用地：約2.2733公頃
- 公設用地：約1.1754公頃

辦理 進度

- 重劃工程112年7月17日竣工
- 辦理土地分配設計作業



開發效益

- 總面積：約20.8503公頃
- 建築用地：約10.3989公頃
- 公設用地：約10.4514公頃

辦理進度

- 109年5月22日公告重劃計畫書
- 辦理土地分配設計作業
- 重劃工程110年12月24日開工，工程施工中。



完工願景



滯洪池完工照

開發 效益

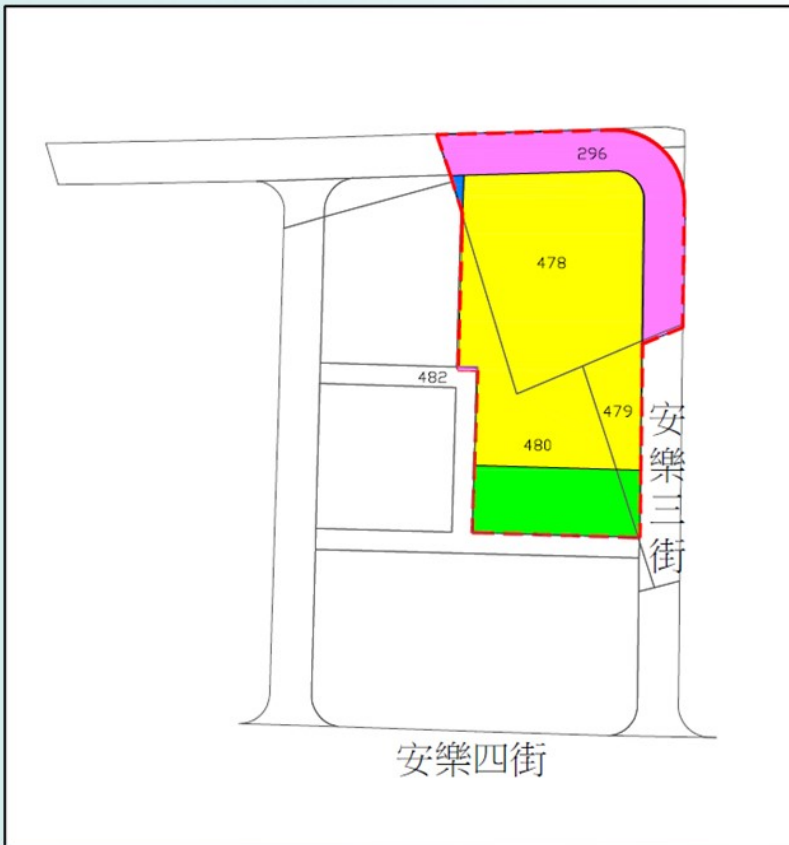
- 總面積：約5.8960公頃
- 建築用地：約4.1286公頃
- 公設用地：約1.7674公頃

辦理 進度

- 110年10月8日公告重劃計畫書
- 辦理重劃前後地價查估作業
- 重劃工程111年9月開工，工程施工中。

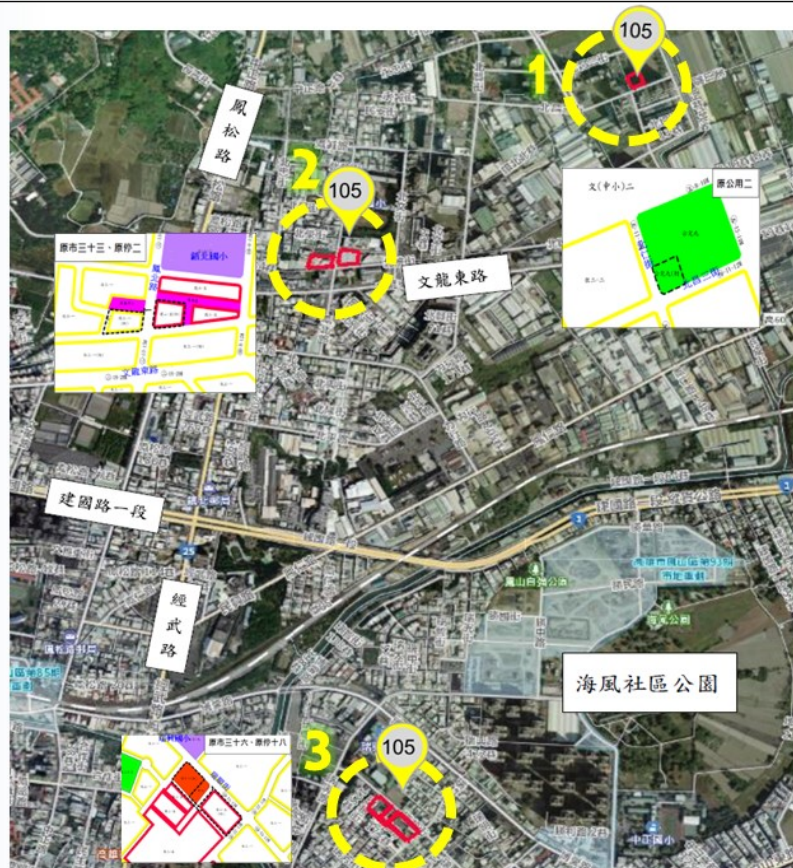


第103、105、106期重劃區



第103期
(仁武區機1)

- 總面積：約0.300公頃
- 建築用地：約0.200公頃
- 公設用地：約0.100公頃
- 112年1月10日公告重劃計畫書



第105期
(鳳山區公用2、市33、市36)

- 總面積：約0.8799公頃
- 建築用地：約0.5707公頃
- 公設用地：約0.3092公頃
- 112年5月10日公告重劃計畫書



第106期
(仁武區澄特公6)

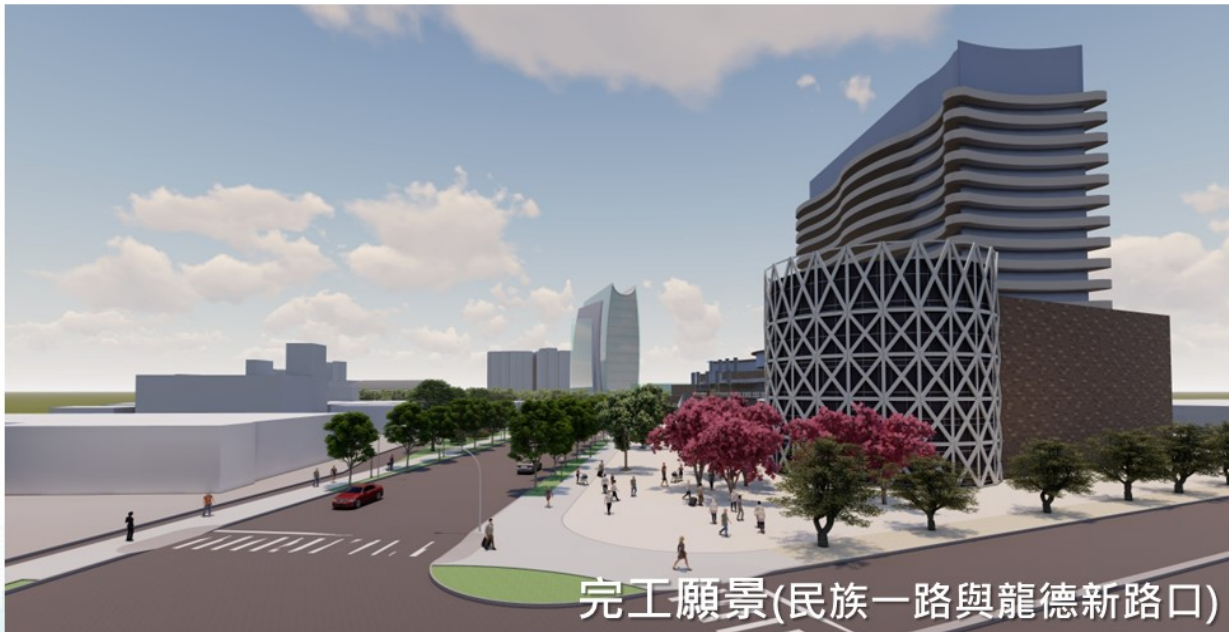
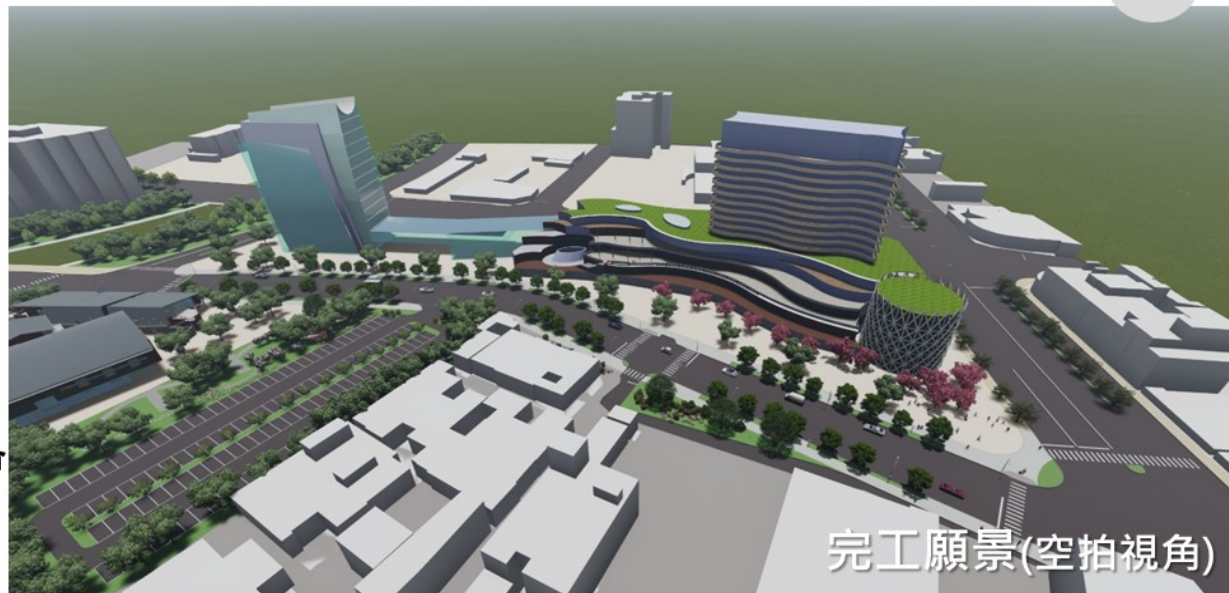
- 總面積：約1.72公頃
- 建築用地：約1.13公頃
- 公設用地：約0.59公頃
- 112年10月2日公告重劃計畫書

開發 效益

- 總面積：約3.7634公頃
- 建築用地：約2.2392公頃
- 公設用地：約1.5242公頃

辦理 進度

- 112年10月6日至112年11月5日公告重劃計畫書
- 112年10月18日召開土地所有權人說明會
- 預計112年11月8日舉行動土典禮



開發 效益

- 總面積：約58.3497公頃
- 建築用地：約29.3009公頃
- 公設用地：約29.0488公頃

辦理 進度

- 107年7月12日至107年8月10日公告區段徵收
- 目前主要工作：
 - ✓ 撥付土地作價款
 - ✓ 公有土地移轉登記
 - ✓ 土污整治改善工作
- 待軍方廠房代拆代建完成後，即啟動區段徵收後續作業，配合分期分區施工。



開發效益

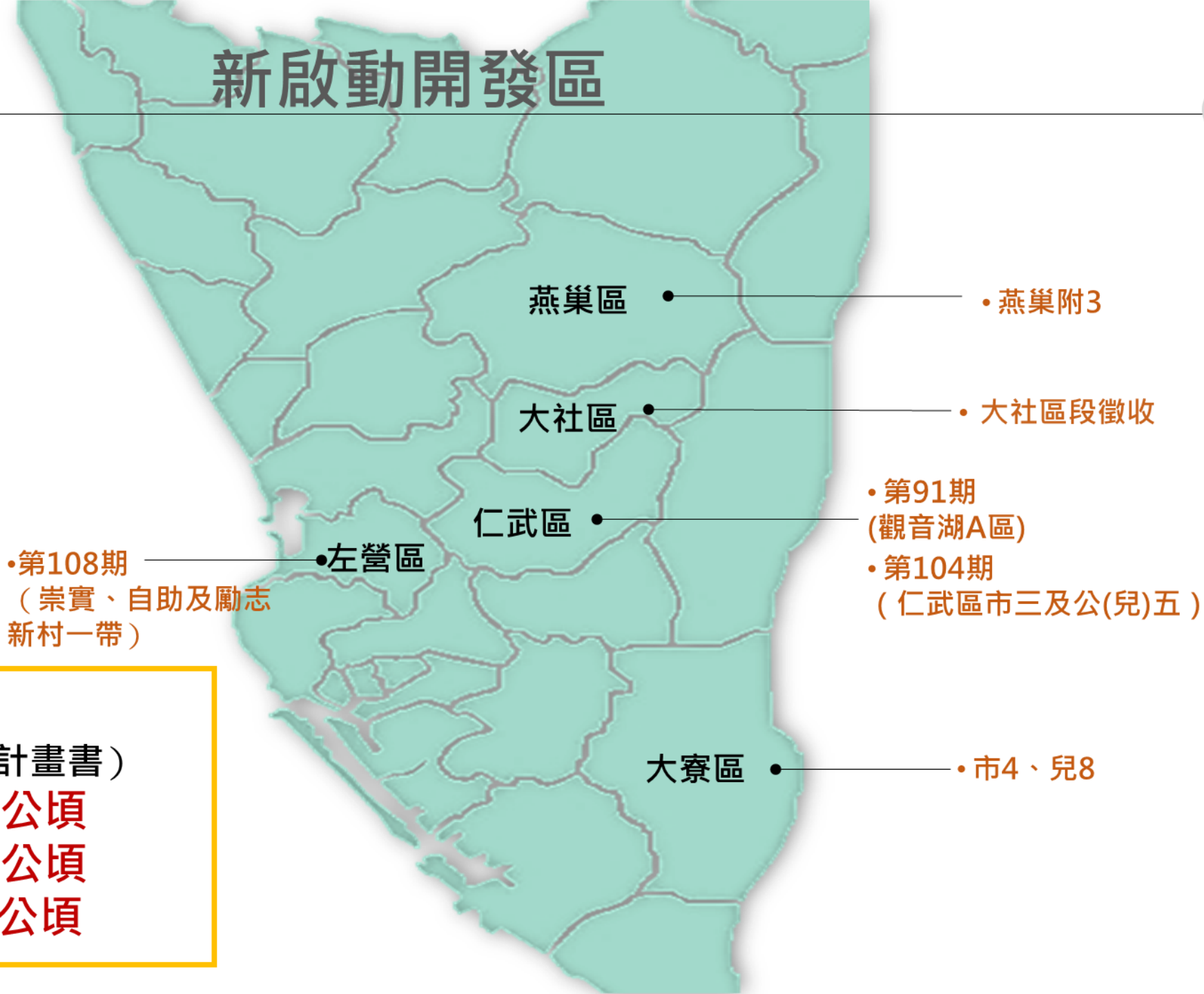
- 總面積：約352.44公頃
- 建築用地：約226.28公頃
- 公設用地：約126.16公頃

辦理進度

- 110年10月4日至110年11月2日公告區段徵收
- 112年1月10日完成全區以公開抽籤方式土地分配作業
- 112年4月7日土地分配公告完成



新啟動開發區



- **6處**
(已編列預算，尚未公告計畫書)
- **總面積：172.29公頃**
- **建築面積：110.19公頃**
- **公設面積：62.10公頃**

第108期-左營區崇實、自助及勵志新村一帶

- 總面積：約20.0992公頃
- 建築用地：約13.4236公頃
- 公設用地：約6.6756公頃
- 編撰重劃計畫書



燕巢附3

- 總面積：約18.7774公頃
- 建築用地：約11.2664公頃
- 公設用地：約7.5110公頃
- 辦理意願調查前置作業



大寮區市四、兒八

- 總面積：約0.4200公頃
- 建築用地：約0.2800公頃
- 公設用地：約0.1400公頃
- 辦理重劃前置作業



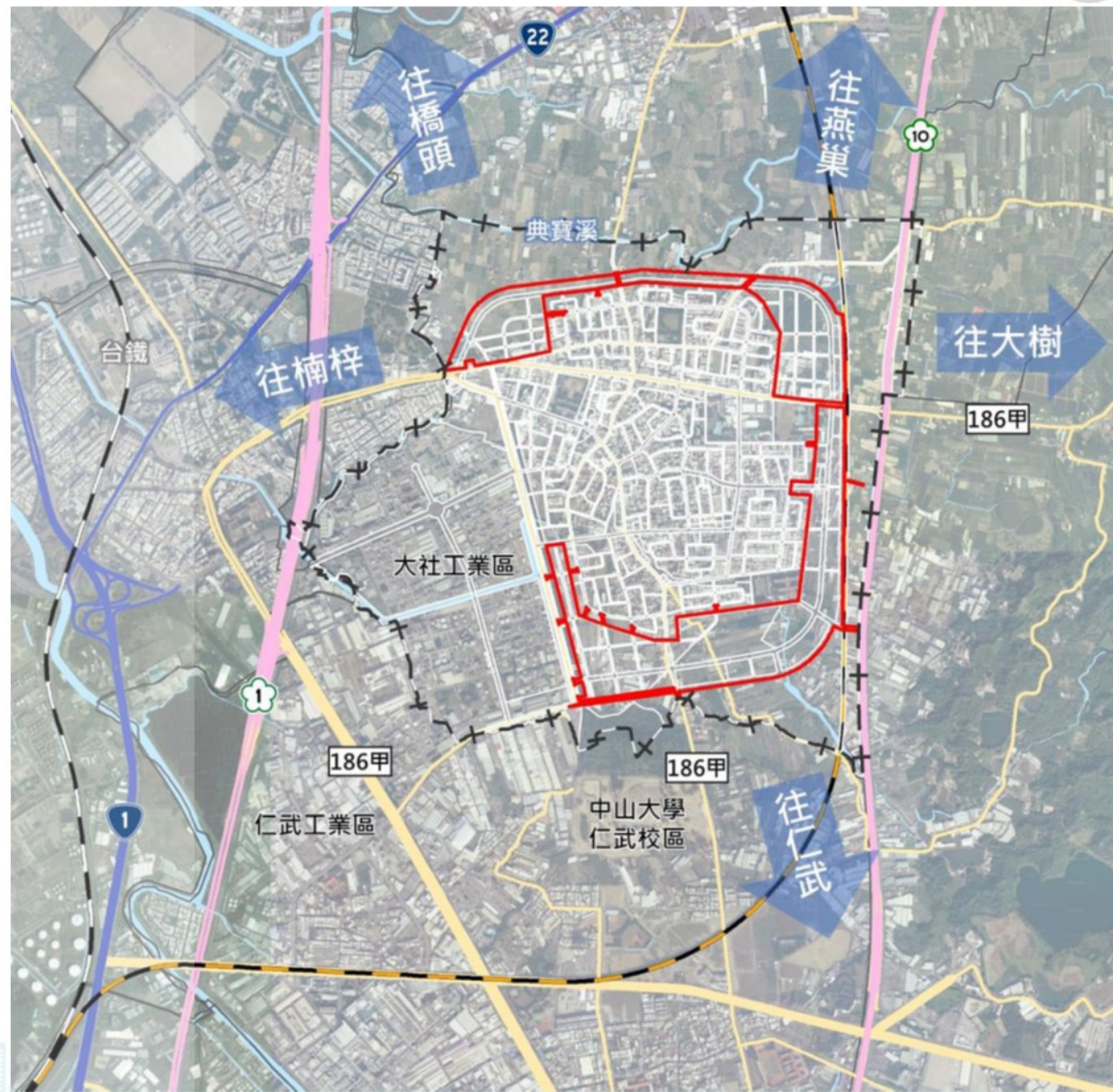
大社區段徵收區

開發 效益

- 總面積：約96.4093公頃
- 建築用地：約55.4798公頃
- 公設用地：約40.9295公頃

辦理 進度

- 111年02月23日高雄市都市計畫委員會第99次會議審議通過。
- 目前刻正辦理土地所有權人參與區段徵收及繼續從事耕作意願調查作業及區段徵收公益性、必要性評估報告。





緊急農水路改善計畫

- 農委會核准經費4,177萬元
- 112年度總計核定70條農路改善

農水路維護管理

- 公務預算編列7,000萬元
- 1,202萬元撥付予區公所執行維護

1 維運推廣地政電子商務網路服務

- 「全國地政電子謄本系統」及「台灣e網通電傳資訊系統」，提供民眾網路申請謄本及地籍資料查詢服務。

✓ 電子謄本系統
91萬1,001件

✓ 電傳系統
約134萬筆

✓ 地政電子商務營收
逾3,848萬元

2 推動地政及土地開發資訊應用作業

- 續接受內政部委辦「土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版」功能增修與維運管理
- 本局暨所屬地政事務所之地政資訊作業環境，已取得由TAF與國際認證機構核發之ISO 27001認證證書，並持續辦理驗證作業，確保資安認證有效性。

3 促進地理圖資整合及加值應用作業

- 進行本市三維地籍建物產權模型建置、多目標地籍圖立體圖資查詢系統及三維地籍建物產權模型轉換系統功能擴充作業。
- 辦理地理資料倉儲系統暨共通平台功能擴充作業，發展行動地圖應用及三維圖台等作業。



未來施政重點

地籍

- 健全地籍管理保障民眾權益，推動不動產移轉一站式申辦措施。
- 優化智慧地所服務，提升便民服務效能。

測量

- 廣續辦理地籍圖重測，加速釐整地籍。
- 推動圖籍整合，促進本市地籍圖資全面數位化目標。

地價

- 審慎辦理公告土地現值及公告地價調整。
- 持續辦理不動產實價登錄宣導及查核，提升交易資訊透明化。

地權

- 活化公產耕地之使用管理，維護業佃權益。
- 擴大宣導不動產交易安全，配合預售屋聯合稽查。

地用

- 積極執行非都市土地使用編定公告及實施管制。
- 辦理繪製國土計畫功能分區分類圖及編定使用地。

徵收

- 配合辦理土地徵收及公地撥用作業，加速推動本市各項公共建設。
- 保障徵收補償費保管款受領權益。

開發

- 積極推動土地開發，促進都市均衡發展。
- 多元務實平均地權基金運用及管理，支援強化市政建設。

資訊

- 擴展地政及土地開發資訊系統功能。
- 擴建三維地籍建物應用平台及地理資訊資料倉儲暨共通平台。

敬請指教

高雄市政府地政局

