

## 基隆市政府地政處 107 年度 5 月份第 1 次主管會議紀錄

壹、時間：107 年 05 月 15 日下午 14 時 00 分

貳、地點：地政處會議室

參、主席：蘇處長昱彰

記錄：戴榮鋒

肆、出席人員：

梁副處長美秀

地籍科 張景傳

地價科 張欣怡

重劃科 張乃文

地用科 黃美栗

伍、各科工作報告：

### 一、地籍科

(一) 實價登錄作業統計

1. 4 月租賃案件申報登錄數量，安樂所 4 件、信義所 4 件，共 8 件；2 月租賃案件 3 件全揭露。
2. 4 月預售屋案件申報登錄數量，信義所 0 件，2 月 0 件揭露案件。

(二) 不動產經紀業、地政士備查統計

1. 目前本市已備查執業中之不動產經紀業共計 74 家；4 月申請許可 0 件、申請備查 0 件、變更備查 20 件，共 20 件，較上月減少 10 件。
2. 目前本市已備查執業中之地政士共計 125 位，因逾期未換照，與上月減少 10 名地政士。(將輔導重新申請)

(三) 業務宣導(含網站)：網站宣導 4 則，含 FB 粉絲專頁 4 則。(填載於業務宣導統計表)

(四) 列管事項：無。

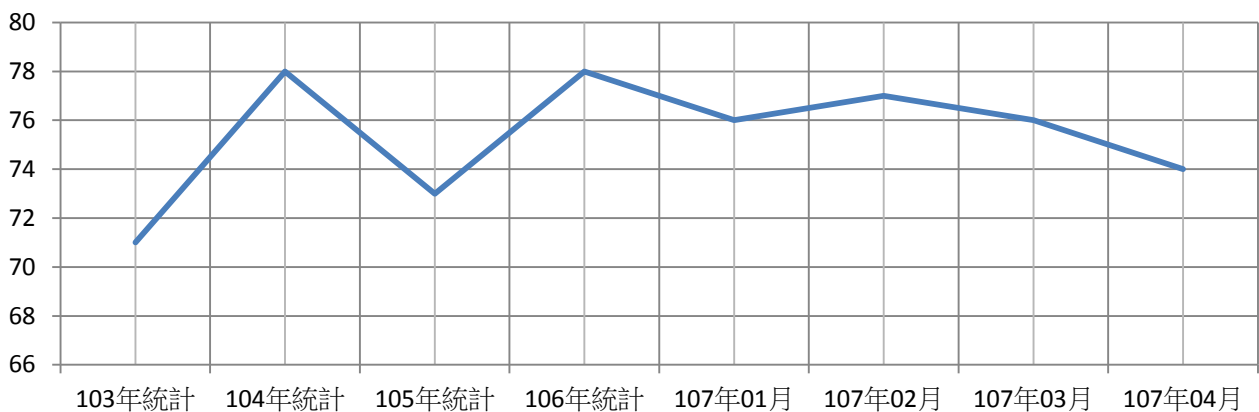
(五) 業務報告：

1. 臺灣港務股份有限公司訂於本月 11 日上午 8 時 30 分在基隆港務大樓，召開基隆港地籍圖重測作業研商，由梁副處長率隊與會爭取作業費。
2. 107 年度資訊安全管理系統第三方驗證服務案，於本月 14 日下午 2 時完成議價程序(底價為新台幣 45 萬元整)，得標廠商：美思科法顧問股份有限公司。
3. 有關大武崙工業區與區外地籍重疊案，安樂地所定於本月 17 日下午 2 時

邀集經濟部工業局、中華工程股份有限公司進行說明。

4. 大武崙工業區地籍圖重測界址糾紛案件計 7 件，日前經安樂所協調完成 1 件，並自本月 16 日至 6 月 15 日補辦重測成果公告，餘 6 件該所仍著手協調中。
5. 仙洞段地籍圖重測進度報告：
  - (1)測量公司已完成都市計畫樁位聯測作業，正研擬偏差研討案件中。
  - (2)本月 11 日前已完成全區第一次地籍調查，刻正辦理第二次調查通知。
6. 中山段地籍圖重測進度報告：
  - (1)安樂所於 4 月 25 日完成與測量公司簽約。
  - (2)本月 30 日辦理重測工作說明會。

基隆市不動產經紀業許可備查統計



## 二、地價科

### (一) 實價登錄作業統計

#### 1. 買賣案件申報登錄數量統計

	本月	上月	本月與 上月 增減率	去年同月	本月與 去年同月 增減率	107 年 1-4 月 累計申報件數
	107 年 4 月 申報	107 年 3 月 申報		106 年 4 月 申報		
安樂所	152	244	-37.70%	155	-1.94%	860
信義所	163	476	-65.76%	166	-1.81%	1500
<b>全市</b>	<b>315</b>	<b>716</b>	<b>-56.00%</b>	<b>321</b>	<b>-1.87%</b>	<b>2360</b>

#### 2. 買賣案件揭露率統計

	本月	上月	本月與 上月 揭露件數 增減率	去年同月	本月與 去年同月 揭露件數 增減率	107 年 1-4 月 累計揭露率 (累積揭露件 數)
	107 年 4 月 揭露率 (揭露件數) 107 年 2 月 登記	107 年 3 月 揭露率 (揭露件數) 107 年 1 月 登記		106 年 4 月 揭露率 (揭露件數) 106 年 2 月 登記		
安樂所	93% (145 件)	95% (246 件)	-41.01%	93% (142 件)	+2.11%	96% (900 件)
信義所	99% (220 件)	99% (402 件)	-45.27%	98% (83 件)	+165.06%	99% (1175 件)
<b>全市</b>	<b>97% (365 件)</b>	<b>98% (648 件)</b>	<b>-43.67%</b>	<b>95% (225 件)</b>	<b>+62.22%</b>	<b>98% (2075 件)</b>
備註 (全市總 件數)	378 件	660 件		237 件		2125 件

#### 3. 大型社區買賣案件價量分析

本次報告安樂區「城上城」建案，相關資料如後附件。

(二) 業務宣導(含網站)：網站宣導 4 則，含 FB 粉絲專頁 2 則。(填載於業務  
宣導統計表)

(三) 列管事項：無。

(四) 業務報告：

1. 有關「中和路拓寬工程用地取得作業」土地徵收市價查估案，工務處來函

敘明未能於 107 年 6 月 30 日前辦竣用地取得作業，故本處另行發函安樂地所依規定辦理市價變動幅度作業，俾憑提交本市地評會評定作為 7 月至 12 月土地徵收補償市價之計算依據。

2. 本科科員徵才案，錄取人員陳佩婷小姐將於本月 25 日至本府報到。

### 三、重劃科

(一) 業務宣導(含網站)：網站宣導 2 則，含 FB 粉絲專頁 2 則。(填載於業務宣導統計表)

(二) 業務報告

1. 有關「信義區教忠街 168 巷 70 至 84 號後方二側既有未崩塌擋土牆補強工程」，第一次變更契約議定書業於 107 年 4 月 27 日訂約完成。於本月 1 日會同監造與承商由本科康科員雪芬完成初驗程序，後續依契約完成驗收。
2. 代天府第一期自辦市地重劃，本府工務處公用事業科尚仍有改進意見，已函轉該重劃會知悉。
3. 「信義區教忠街 168 巷 70 至 84 號後方二側既有未崩塌擋土牆補強工程」原訂於本月 15 日驗收，配合主驗人員改為本月 16 日辦理，屆時由本科張科長乃文與黃科員弟忠參加。
4. 代天府第二期自辦市地重劃有關於學校用地位置調整與停車空間不足，致須辦理都市計畫主要計畫變更一案，重劃會所提建議方式教育處與交旅處業已回覆意見，尚待都發處回覆，已電話連繫催辦。

### 四、地用科

(一) 業務宣導(含網站)：網站宣導 0 則，含 FB 粉絲專頁 2 則。(填載於業務宣導統計表)

(二) 列管事項：

本府工務處(土木工程科)辦理本市七堵區堵南街(1-2)十五公尺道路工程原核准徵收之土地，未使用部分，分為撤銷徵收及廢止徵收二案辦理，經內政部於 105 年 10 月 6 日補正退還本府，工務處尚未補齊。於 107 年 1 月 22 日函請該處查明該二案之處理進度為何，工務處於 1 月 31 日函請松府建

設公司依內政部補正內容修正。

(三) 業務報告：

1. 為協助釐清「希望之丘周邊地區整體發展規劃設計-B案海門天險及周邊地區」坐落本市市有土地上（本市信義區東信段四小段33-104地號）即本市信義區壽山路20-1號權屬疑義，業已函請戶政、稅務機關提供該建物之門牌初編、設籍人口及房屋納稅義務人暨課稅起點等資料。
2. 內政部為瞭解各需用土地人於土地徵收後是否切實按核准計畫及所定期限使用情形，業於本月7日下午3時整勘查「田寮河畔公園闢建工程（第二工區）」。
3. 本府為辦理「基隆山海城串聯再造計畫」興建旅客服務中心供公眾使用需要，申請無償撥用本市中正區忠義段三小段9-30、26-5地號國有土地一案，業於本月2日函請財政部國有財產署轉層報行政院核定。
4. 有關本府所有新北市金山區中興段891地號上之榕樹，新北市政府綠美化環境景觀處業於本月11日上午10時30分邀集各單位辦理現場會勘，確認該榕樹是否符合珍貴樹木列管標準一案，是日會勘決議未達國家珍貴樹木列管標準，已達新北市珍貴樹木列管標準。該榕樹原係位於都市計畫道路正中央，新北市政府將於再提案變更都市計畫道路線型。

#### 陸、工作報告決議事項

- 一、各科業務洽悉。
- 二、有關臺灣港務股份有限公司請本府協助重測一案，因中央未補助光復後重測費用，本府亦無預算得以支應，應明確告知中央補助之項目及何以本案未列入補助之原因。爾後代表本處參加各項會議之同仁應於會中明確充分表達意見及本府立場，避免會後再另需簽核去函修正會議紀錄，浪費行政資源。
- 三、有關資訊安全管理系統招標一案，應考量投標廠商是否能永續經營，以利相關作業的連貫性。
- 四、大武崙重測區界址重疊召開說明會一案，事先資料之準備應充足、清楚，責請異議一方於一定期限內提出意見，彙整後再簽請市長核示。
- 五、再次強調陳核資料應檢附完整圖資及登記資料，俾利長官復核內容。同仁考量事物應以可取得之詳實資料為準，勿僅憑「聽說」進行辦理。

- 六、港區線內土地禁止改建，請地籍科張科長景傳洽都發處索取相關圖籍資訊，並加入全方位地理資訊系統中，俾利本府同仁快速取得相關資料。
- 七、仙洞段大部分為國有土地，重測應函請管理機關港務公司協助通知現使用人(承租人)配合指界，倘因港務公司不通知，若因界址爭議應請渠自行負責。
- 八、重測相關作業，應留意通知書與實際調查時間是否一致，倘作業程序瑕疵將造成行政處分無效，故應要求地所同仁注意辦理。
- 九、代天府第二期自辦市地重劃區，因本府提出學校用地位置變更與其他公共設施配置一節，致涉及都市計畫主要計畫變更，應由本府依都市計畫法主動提出，重劃會僅是協助角色，且不應再增加區內公共設施負擔項目與比例，請重劃科召開會議向相關單位說明。

#### **柒、主席指示與結論：**

- 一、適逢議會審理本府追加減預算案，本處預算相關資料請提供給處長瞭解，另安樂地所及信義地所追加部分，請兩所主任會同備審。

#### **捌、散會：下午 16 時 20 分**

各次主管會議決議列管事項				107.04
列管業務性質	編號	列管內容	列管時間	列管狀態
綜合性業務	1	有關本府財政改善小組104年4月20日會議列管事項，其中請本處協助都發處及財政處就港務公司土地透過溝通平台促其聯合開發一案，請瞭解本處應協助辦理事項後，配合辦理。	104年5月 第1次主管會議	解除列管。 本案相關業務已移至港市平台會議。
地籍科業務	無列管事項			
地價科業務	無列管事項			
重劃科業務	無列管事項			
地用科業務	1	為本府工務處辦理本市七堵區堵南街1-2(3-58)15公尺道路工程原核准徵收之土地，因部份未使用，擬申請廢止徵收一案，請持續追蹤辦理。	104年01月 第3次主管會議	繼續列管

107 年 4 月份各科業務宣導統計表

科別	編號	宣導日期	宣導事項（標題）	宣導方式	承辦人	瀏覽率（次）	
						本處	FB
地籍科	1	107.04.10	內政部 106 年第 4 季房地產消費糾紛原因統 107 年度基隆市中山區仙洞及中山段地籍圖重測相關資訊已新增於重測專區，歡迎參考利用	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	吳英佳	2	97
	2	107.04.13	107 年 4 月 19 日舉辦 107 年度基隆市全方位地理資訊系統(民眾版)教育訓練，歡迎各界踴躍參加！	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	吳英佳	38	104
	3	107.04.15	為吳敏宣女士（應繼分 70 分之 1）依地籍清理條例第 14 條第 3 項規定申請發給代為標售土地價金案件，經審查無誤，公告週知並徵詢異議。	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	吳品樺	2	59
	4	107.04.15	為吳敏宣女士（應繼分 14 分之 1）依地籍清理條例第 14 條第 3 項規定申請發給代為標售土地價金案件，經審查無誤，公告週知並徵詢異議。	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	吳品樺	5	69
	5	107.04.15	「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」部分條文，業經內政部於 107 年 4 月 2 日以台內地字第 1071302552 號令修正發布。	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	吳品樺	8	74
	6	107.04.15	有關被繼承人第一順序之部分子女與代位繼承人均拋棄繼承權時，其繼承人應如何認定之解釋令	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	吳品樺	10	84
	7	107.04.16	預售屋買賣看這邊，契約新修正重點報你知	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	陳照哲	5	70



科別	編號	宣導日期	宣導事項（標題）	宣導方式	承辦人	瀏覽率（次）	
						本處	FB
地籍科	8	107.04.17	身為消費者應有的權利知多少？ 通通報你瞭	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	陳照哲	2	57
	9	107.04.18	內政部新修正「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法相關申請書」，供各界參考使用。	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	陳照哲	2	82
	10	107.04.26	今日林右昌市長蒞臨第十屆地政士公會會員大會，親自頒發 106 年度績優地政士獎座，恭喜得獎人員劉虹逸、簡春美、曾秀麗、林基懋等四位地政士。	FB 粉絲專頁	陳照哲		145
地價科	1	107.04.03	基隆市地價評議委員會 107 年第 1 次會議評議結果	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站	陳宏賓	5	
	2	107.04.03	本府地政處網站更新提供本市地價及標準地價評議委員會 107 年第 1 次會議紀錄(政府資訊公開版)	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站	陳宏賓	6	
	3	107.04.25	基隆市不動產實價登錄 107 年 3 月份揭露案件（107 年 1 月份登記完竣）房地均價及最高、最低成交價格及各類建物型態交易件數比例、房地均價	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	陳宏賓	5	10
	4	107.04.25	基隆市 107 年 3 月及 107 年第 1 季土地建物買賣移轉登記成交量	1. 基隆市政府網站 2. 地政處網站 3. FB 粉絲專頁	陳宏賓	2	75
重劃科							

科別	編號	宣導日期	宣導事項（標題）	宣導方式	承辦人	瀏覽率（次）	
						本處	FB
地用科	1	107.04.10	國防部民國 107 年「國防知性之旅－營區開放」活動，活動期程公布於國防部「政戰資訊服務網」、「全民國防教育網」及「全民國防臉書專頁」，有興趣民眾請上網查詢。	FB 粉絲專頁	葉淑卿		97
	2	107.04.13	考選部訊息： 107 年 7 月舉辦之各類醫事人員、獸醫師、社工師、法醫師等考試，自 107 年 4 月 17 日至 107 年 4 月 26 日受理網路報名，有意報考之民眾請至考選部全球資訊網查詢。	FB 粉絲專頁	葉淑卿		92
	3	107.04.17	內政部 107 年「緣來愛是你」單身聯誼活動第 7、8、9、10、16 梯次，訂於 4 月 23 日至 5 月 2 日受理報名，內政部補助活動費用 2 成，詳情請參閱內政部戶政司網站。	FB 粉絲專頁	葉淑卿		82
	4	107.04.30	考選部訊息： 107 年司法、調查、國安、海巡及移民特考，自 107 年 5 月 4 日至 14 日受理網路報名，有意報考之民眾請至考選部全球資訊網查詢。	FB 粉絲專頁	葉淑卿		39

	按讚總數		專頁瀏覽數	貼文總觸及人數
107 年 03 月	328		234	300
107 年 04 月	330		154	212
當月與前月比較	成長	100.61%		

	發布日期	貼文內容概要
當月觸及人數最多貼文	107.04.26	今日林右昌市長蒞臨第十屆地政士公會會員大會，親自頒發 106 年度績優地政士獎座，恭喜得獎人員劉虹逸、簡春美、曾秀麗、林基懋等四位地政士。
當月互動最多貼文	107.04.26	今日林右昌市長蒞臨第十屆地政士公會會員大會，親自頒發 106 年度績優地政士獎座，恭喜得獎人員劉虹逸、簡春美、曾秀麗、林基懋等四位地政士。

## 附件：城上城社區買賣案件價量分析

### 一、 建案基本資料

建案名稱	城上城
基地坐落	安樂區麥金段 525 地號
基地面積	1 萬 3,000 坪
建築完成日期	105 年 1 月
總戶數	1927 戶
規劃房屋坪數	22~96 坪，2~4 房格局
總棟數	13 棟（臨路 3 棟，裡地 10 棟）
建物地上層數	18、22、23、25 層
建物地下層數	6-7 層
臨路情形	面臨 20M 麥金路
鄰近區域情形	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 生活機能：長庚醫院一帶生活圈</li> <li>● 公共設施：安樂區行政中心、建德國小及建德國中</li> <li>● 聯外道路：國道 1 號及 3 號</li> </ul>

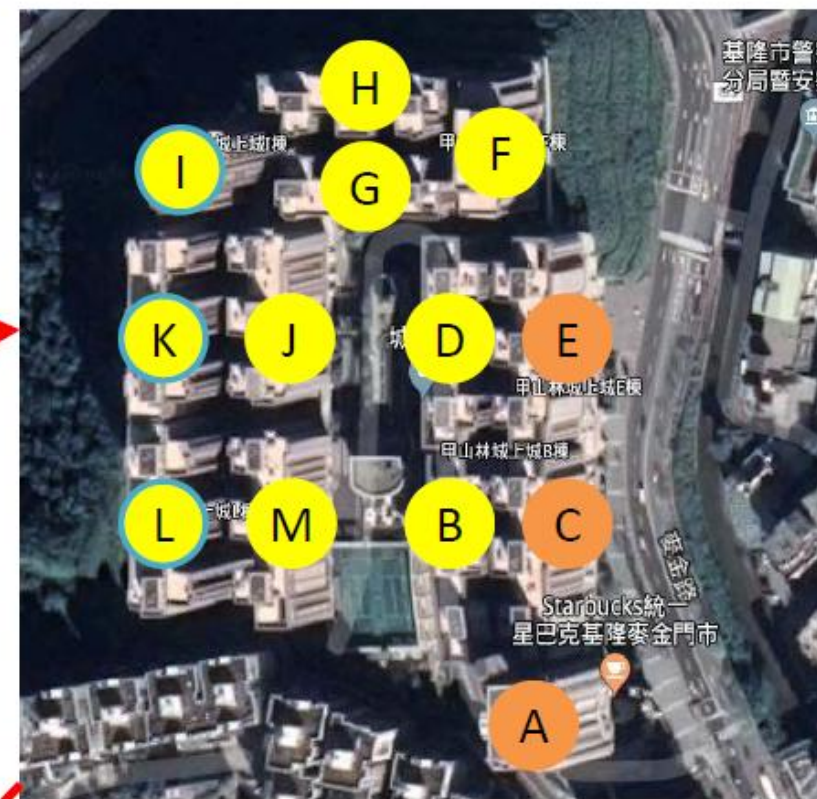
### 二、 106 年度買賣實例移轉登記案 322 件，以臨路與裡地棟別分析交易情形

棟名	棟數 戶數	移轉 件數	交易 均價 (萬元/ 坪)	最高交易單 價(萬元/坪)	最低交易單 價(萬元/坪)	備註
臨路棟別 (A、C、E)	3 棟 444 戶	123	24.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 32.9 萬元</li> <li>● 臨路 E 棟</li> <li>● 門牌：麥金路 281 號 22 樓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 16.6 萬元</li> <li>● 臨路 C 棟</li> <li>● 門牌：麥金路 239 號 6 樓</li> </ul>	期間內未有 1 樓移轉案件
裡地棟別 (B、D、F、G、H、I、J、K、L、M)	10 棟 1,483 戶	199	24.3			

### 三、 均價分析(4 季)

年度	106 年							
季別	第 1 季				第 2 季			
城上城	臨路		裡地		臨路		裡地	
交易樓層	均價 (萬元/坪)		均價 (萬元/坪)	均價 差異 幅度	均價 (萬元/ 坪)	較上季 漲跌幅	均價 (萬元/ 坪)	較上季 漲跌幅
1 樓	-		-	-	-	-	-	-
2~10 樓	21.7		22.9	-5.5%	22.2	+2.4%	23.5	+2.5%
11~18 樓	25.4		24.7	+2.8%	23.6	-6.9%	24.7	0
19~25 樓	25.5		25.1	+1.3%	25.8	+1.32%	24.6	-2.1%
各層均價 (不含 1 樓)	24.7		23.8	+3.9%	23.6	-4.4%	24.2	+1.9%

年度	106 年									
季別	第 3 季					第 4 季				
城上城	臨路		裡地		均價 差異 幅度	臨路		裡地		均價 差異 幅度
交易樓層	均價 (萬元/ 坪)	較上季 漲跌幅	均價 (萬元/ 坪)	較上季 漲跌幅		均價 (萬元/ 坪)	較上季 漲跌幅	均價 (萬元/ 坪)	較上季 漲跌幅	
1 樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2~10 樓	24.9	+12%	23.7	+1%	+5.2%	24.3	-2.5%	23.5	-0.1%	+3.3%
11~18 樓	25	+5.6%	24.9	+0.8%	+0.2%	26.8	+7.4%	25.1	+0.6%	+6.9%
19~25 樓	25.4	-1.5%	26.4	+7.4%	-3.8%	25	-1.6%	26.4	-0.2%	-5.2%
各層均價 (不含 1 樓)	25	+5.8%	24.9	+3%	+0.1%	25.4	+1.9%	24.4	-2.1%	+4.1%



類型	棟別	樓層數
臨路	A	23層
	C.E	22層
裡地	I.K.L	25層
	B.D.F.G.H.J.M	18層