

第 26 號 類別：財經

案由：請審議「本市仁武區金鼎段 43、42-3 地號 2 筆出租市有非公用土地，面積分別為 102、62.52（合計 164.52）平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003516 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市仁武區金鼎段 43、42-3 地號 2 筆出租市有非公用土地，面積分別為 102、62.52（合計 164.52）平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售。」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款：「出租之基地已建有房屋者，得讓售與承租人。…」、第 5 款規定：「出售後剩餘且無法單獨利用之土地，得併同讓售予原買受人。」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本筆出租市有土地建物門牌為高雄市仁武區大義巷 50、50-1 號，土地都市計畫使用分區為第三種住宅區。

三、本案經本府 105 年 7 月 19 日第 282 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (㎡)	權利 範圍	出售面積 (㎡)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/㎡)	總價 (元)								
1	仁武區金鼎段42-3地號	62.52	1	62.52	第三種 住宅區	36,500	2,281,980	承租	吳○○	建有房屋、 吳○○	按期收取	依高雄市政府財產管理自治條例 第49條第1項第1、5款暨公有土 地經營及處理原則第7點第7款辦 理讓售。	讓售	10年	門牌：仁武區大義 巷50、50-1號(105 年首租)
	仁武區金鼎段43地號	102.00	1	102.00	第三種 住宅區	36,500	3,723,000								



註：本圖形資料僅供參考

比例尺：1/500

第 27 號 類別：財經

案由：請審議「本市烏松區大華段 21-3 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 3.00 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003521 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市烏松區大華段 21-3 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 3.00 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售。」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款：「出租之基地已建有房屋者，得讓售與承租人。…」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本筆出租市有土地建物門牌為高雄市烏松區山腳路 7 號，土地都市計畫使用分區為第二種住宅區。

三、本案經本府 105 年 7 月 19 日第 282 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	權利 範圍	出售面積 (m ²)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現 值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/ m ²)	總價 (元)								
1	高松區大華路21-3地號	3.00	1	3.00	第二種 住宅區	82,000	246,000	承租	康楙○○	建有房屋、 康楙○○	按期收取	依高雄市政府財產管理自治條例 第49條第1項第1款暨公有土地經 營及處理原則第7點第7款辦理讓 售。	讓售	10年	門牌：高松區山腳 路7號(105年首租)

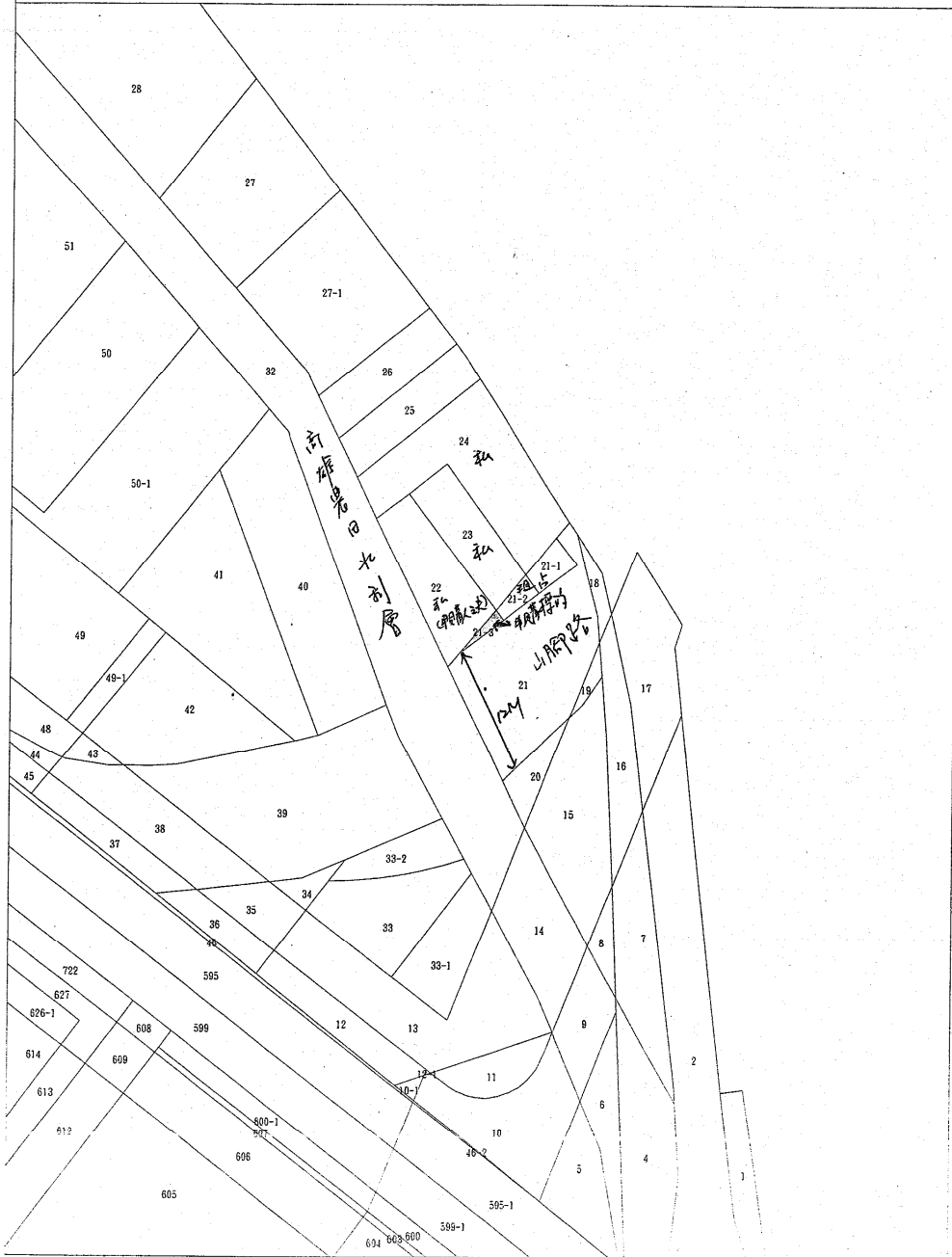
多目標地籍圖

土地坐落：高雄市烏松區大華段21-3地號共1筆

本圖所列地號，實地界址以複丈鑑界結果為準。

繪圖機關：高雄市政府地政局

申請日期：民國105年05月19日14:20



比例尺：1/500

註：本圖形資料僅供參考

第 28 號 類別：財經

案由：請審議「本市岡山區大仁段 1546 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 21.00 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003517 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區大仁段 1546 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 21.00 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

說明：

一、法令依據：

(一)依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款：「出租之基地已建有房屋者，得讓售與承租人。…」、第 5 款規定：「出售後剩餘且無法單獨利用之土地，得併同讓售予原買受人。」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本筆出租市有土地建物門牌為高雄市岡山區阿公店路二段 125 號之 1，土地都市計畫使用分區為住宅區。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (㎡)	權利 範圍	出售面積 (㎡)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/ ㎡)	總價 (元)								
1	岡山區大仁段 1546地號	21.00	1	21.00	住宅區	55,000	1,155,000	承租	劉黃○○	建有房屋、 劉黃○○	按期收取	依高雄縣市有財產管理自治條例 第49條第1項第1、5款暨公有土 地經營及處理原則第7點第7款辦 理讓售。	讓售	10年	門牌：岡山區阿公 店路二段125號之 1(104年首租)



註：本圖形資料僅供參考

比例尺：1/500

第 29 號 類別：財經

案由：請審議「本市林園區林園段 1481-9 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 17.00 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003518 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市林園區林園段 1481-9 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 17.00 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售。」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款：「出租之基地已建有房屋者，得讓售與承租人。…」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本筆出租市有土地建物門牌為高雄市林園區文化街 12 號，土地都市計畫使用分區為住宅區。

三、本案經本府 105 年 7 月 19 日第 282 次市政會議審議通過。

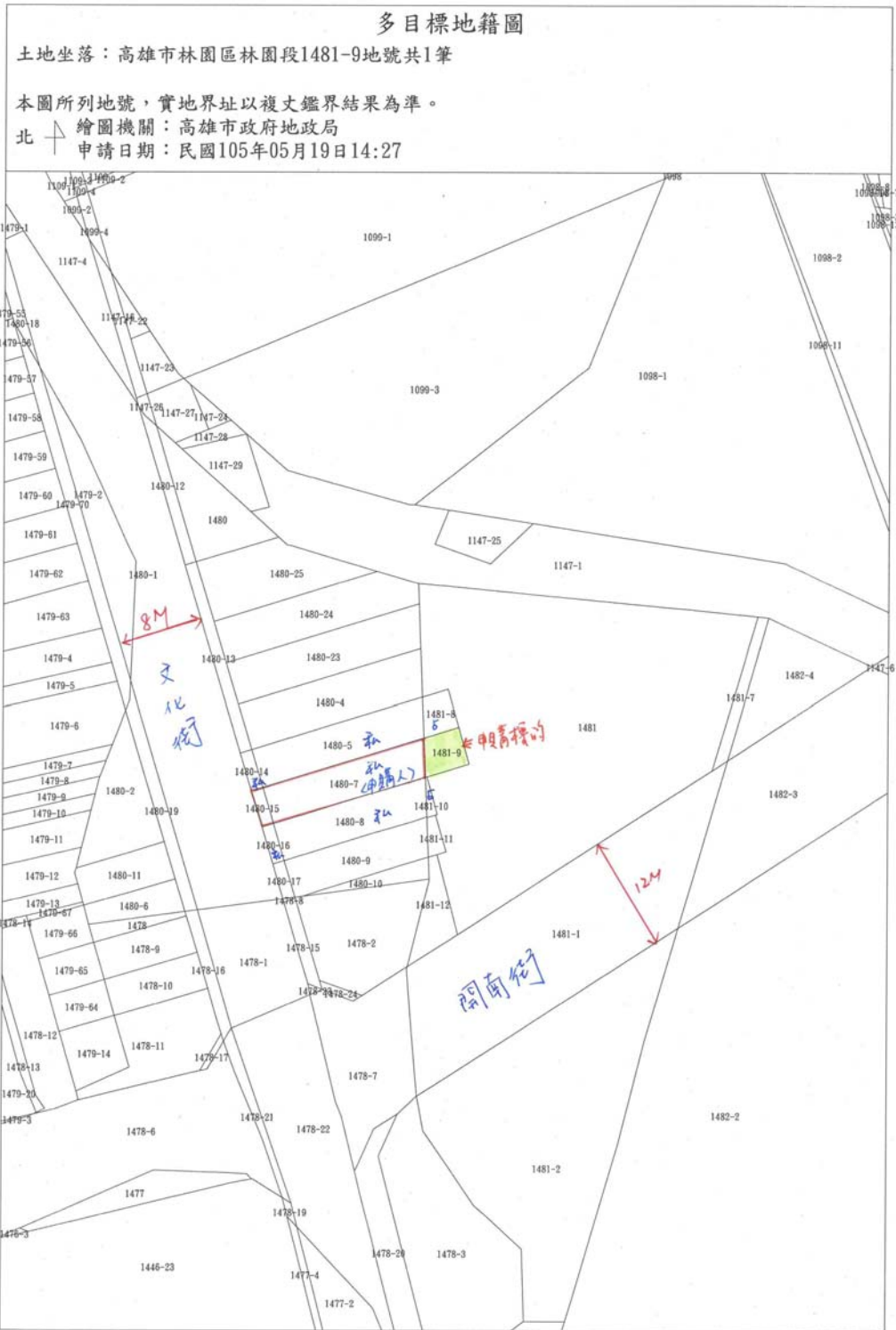
四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	權利 範圍	出售面積 (m ²)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現 值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/ m ²)	總價 (元)								
1	林園區林園段 1481-9地號	17.00	1	17.00	住宅區	17,500	297,500	承租	黃○○	建有房屋、 黃○○	按期收取	依高雄市政府財產管理自治條例 第49條第1項第1款暨公有土地經 營及處理原則第7點第7款辦理讓 售。	讓售	10年	門牌：林園區文化 街12號(103年音組)



註：本圖形資料僅供參考

第 30 號 類別：財經

案由：請審議「本市林園區頂厝段 1356-1 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 2.00 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003527 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市林園區頂厝段 1356-1 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 2.00 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售。」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款：「出租之基地已建有房屋者，得讓售與承租人。…」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本筆出租市有土地建物門牌為高雄市林園區沿海路四段 278 號，土地都市計畫使用分區為住宅區。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

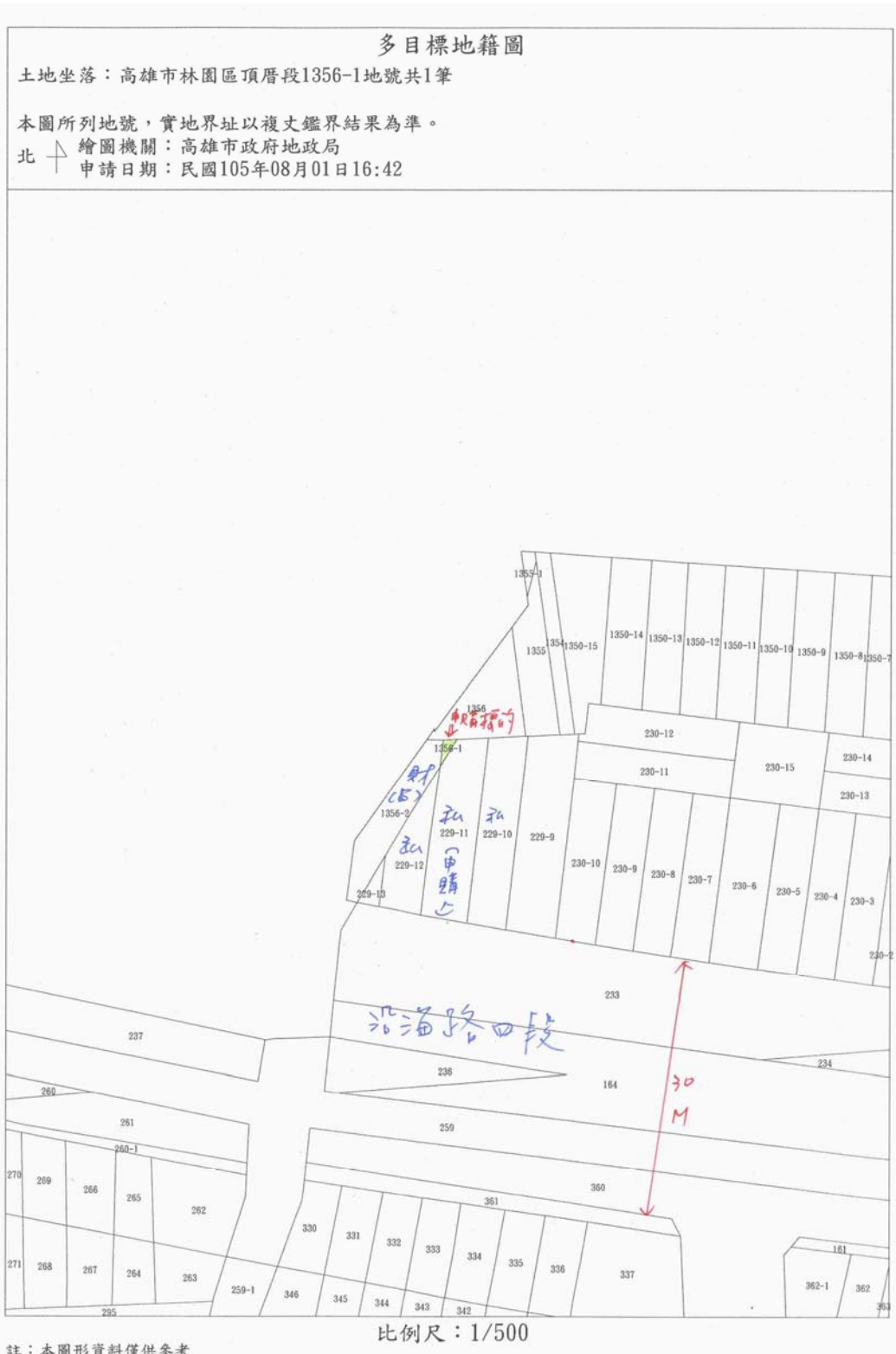
四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (㎡)	權利 範圍	出售面積 (㎡)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/㎡)	總價 (元)								
1	林園區頂厝政 1356-1地號	2.00	1	2.00	住宅區	22,000	44,000	承租	楊黃○○	建有房屋、 楊黃○○	按期收取	依高雄市政府財產管理自治條例 第49條第1項第1款暨公有土地經 營及處理原則第7點第7款辦理讓 售。	讓售	10年	門牌：林園區沿海 路四段278號(105年 首租)



第 31 號 類別：財經

案由：請審議「本市林園區港子埔段 1064-17 地號 1 筆市有非公用土地，面積為 13 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003526 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市林園區港子埔段 1064-17 地號 1 筆市有非公用土地，面積為 13 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售。」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 4 款：「與私有土地交雜且無法單獨利用之土地，得讓售予鄰地所有權人。」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案市有土地無法單獨利用，交雜於申購人同段 1060-1 地號、農田水利會 1064-7、1064-38 地號與道路間，土地都市計畫使用分區為住宅區。

三、本案經本府 105 年 7 月 19 日第 282 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	權利 範圍	出售面積 (m ²)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現 值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/ m ²)	總價 (元)								
1	林園區港子埔段 1064-17地號	13.00	1	13.00	住宅區	18,000	234,000	空地				依高雄市政府財產管理自治條例 第49條第1項第4款暨公有土地經 營及處理原則第7點第7款辦理讓 售。	讓售	10年	本案土地無法單獨 利用，交辦於申購 人黃○○同段1060-1 地號、農田水利會 1064-7、1064-38地 號與道路間

多目標地籍圖

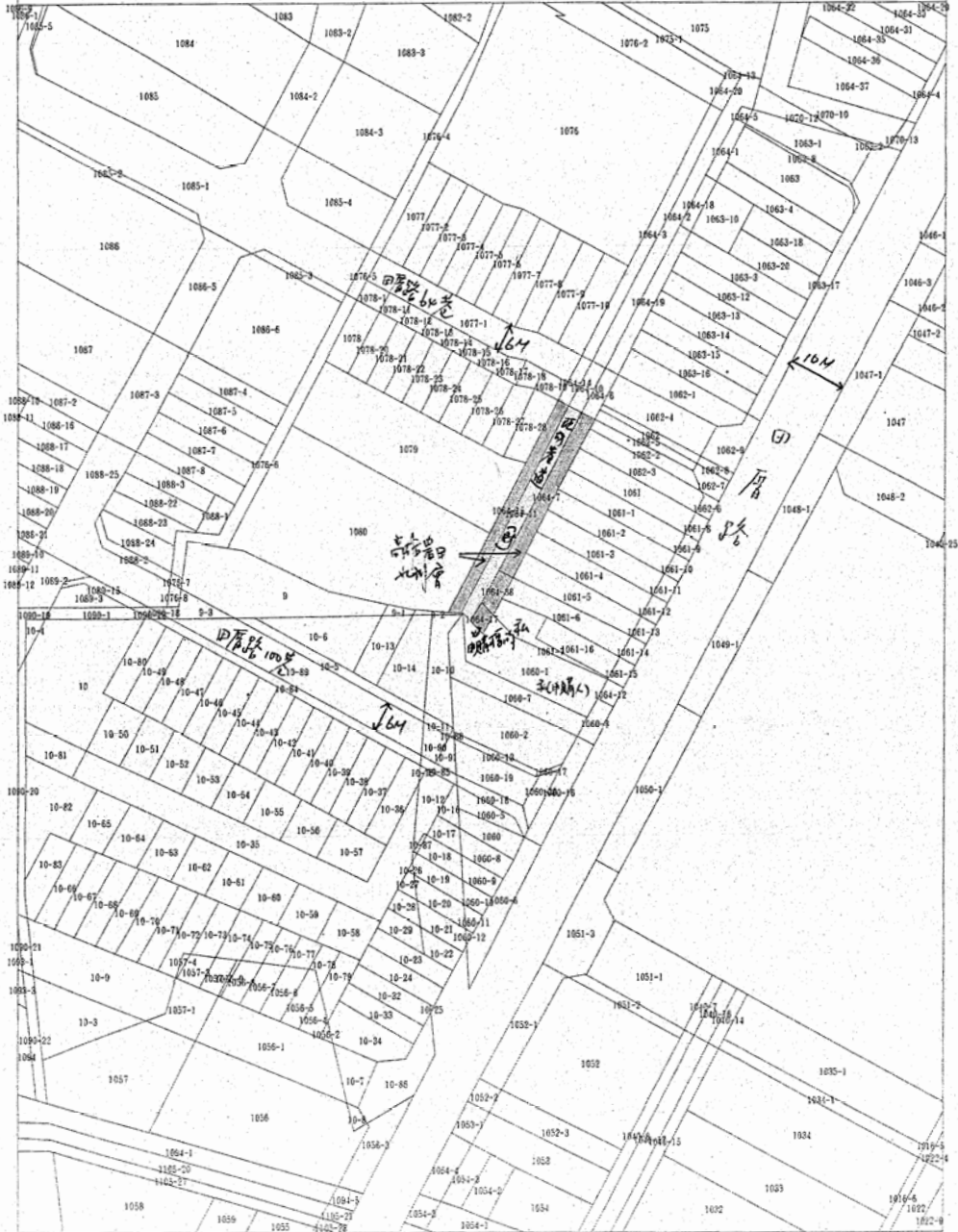
土地坐落：高雄市林園區港子埔段1064-17地號共1筆

本圖所列地號，實地界址以複丈鑑界結果為準。

繪圖機關：高雄市政府地政局

申請日期：民國105年05月19日 16:20

高雄農田水利會
高雄市政府地政局



註：本圖形資料僅供參考

比例尺：1/1000

第 32 號 類別：財經

案由：請審議「本市大樹區土角厝段 610-2、624 地號 2 筆出租市有非公用土地，面積分別為 3.43、4.67（合計 8.10）平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003525 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市大樹區土角厝段 610-2、624 地號 2 筆出租市有非公用土地，面積分別為 3.43、4.67（合計 8.10）平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售。」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款：「出租之基地已建有房屋者，得讓售與承租人。…」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本筆出租市有土地建物門牌為高雄市大樹區中興南路 14-1 號，土地都市計畫使用分區為商業區。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (㎡)	權利 範圍	出售面積 (㎡)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/ ㎡)	總價 (元)								
1	大樹區土角厝段 610-2地號	3.43	1	3.43	商業區	31,000	106,330	承租	周○○	建有房屋、 周○○	按期收取	依高雄市政府財產管理自治條例 第49條第1項第1款暨公有土地經 營及處理原則第7點第7款辦理讓 售。	讓售	10年	門牌：大樹區中興 南路14-1號(104年 首租)
	大樹區土角厝段 624地號	4.67	1	4.67	商業區	15,270	71,311								



註：本圖形資料僅供參考

第 33 號 類別：財經

案由：請審議「本市內門區紫竹段 822-1 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 77.05 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003545 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市內門區紫竹段 822-1 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 77.05 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售。」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款：「出租之基地已建有房屋者，得讓售與承租人。…」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本筆出租市有土地建物門牌為高雄市内門區中正路 157 巷 2 號，土地都市計畫使用分區為鄉村區乙種建築用地。

三、本案經本府 105 年 7 月 19 日第 282 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	權利 範圍	出售面積 (m ²)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現 值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/ m ²)	總價 (元)								
1	內門區紫竹段 822-1地號	77.05	1	77.05	鄉村區 乙種建築 用地	9,000	683,450	承租	鄭○○	建有房屋、 鄭○○	按期收取	依高雄市市有財產管理自治條例 第49條第1項第1款暨公有土地經 營及處理原則第7點第7款辦理讓 售。	讓售	10年	門牌：內門區中正 路157巷2號(104年 首租)

多目標地籍圖

土地坐落：高雄市內門區紫竹段822-1地號共1筆

本圖所列地號，實地界址以複丈鑑界結果為準。

繪圖機關：高雄市政府地政局

申請日期：民國105年05月19日14:29



比例尺：1/500

註：本圖形資料僅供參考

第 34 號 類別：財經

案由：請審議「本市美濃區美光段 950-3 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 110.94 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003543 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市美濃區美光段 950-3 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 110.94 平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售。」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款：「出租之基地已建有房屋者，得讓售與承租人。…」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本筆出租市有土地建物門牌為高雄市美濃區中山路一段 106 號，土地都市計畫使用分區為住宅區。

三、本案經本府 105 年 7 月 19 日第 282 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	權利 範圍	出售面積 (m ²)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現 值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/ m ²)	總價 (元)								
I	美濃區美光段 950-3地號	110.94	1	110.94	住宅區	31,000	3,439,140	承租	林○○	建有房屋、 林○○	按期收取	依高雄市政府財產管理自治條例 第49條第1項第1款暨公有土地經 營及處理原則第7點第7款辦理讓 售。	讓售	10年	門牌：美濃區中山 路一段106號(105年 首租)



註：本圖形資料僅供參考

比例尺：1/500

第 35 號 類別：財經

案由：請審議「本市苓雅區五權段 520~530、548~553、548-1、549-1、550-1、551-1、552-1、553-1 地號等 23 筆市有非公用土地，面積合計為 2,398 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003552 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市苓雅區五權段 520~530、548~553、548-1、549-1、550-1、551-1、552-1、553-1 地號等 23 筆市有非公用土地，面積合計為 2,398 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為第四種住宅區，位於本市苓雅區四維二路、凱旋二路及凱旋二路 31 巷間，現況為空地。

三、經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 2,398 平方公尺，經本府評估認為有開發之必要，爰檢具效益評估說明如附件。

五、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本及土地處分效益評估說明各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

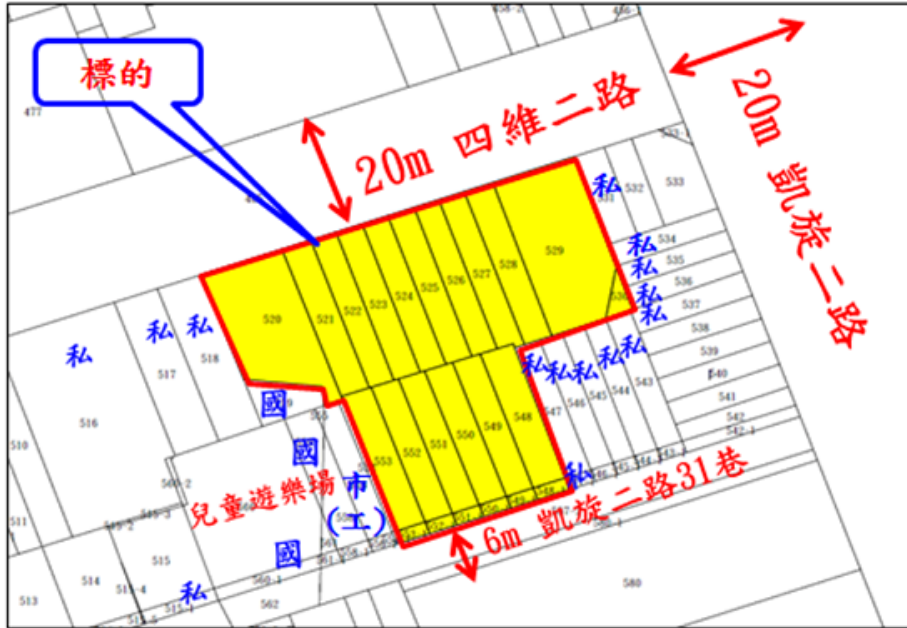
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	權利範圍	使用分區或編定類別	105 年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構建、權屬	租金或補償金收取情形	處分法令依據	處分方式	完成處分年限	備註
					單價 (元/m ²)	總價(元)								
1	苓雅區五權段 520 地號	305	1	第四種住宅區	121,400	37,027,000	空地				依據高雄市政府管理自有財產第 49 條第 2 項暨公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款辦理標售。	標售	10 年	位於本市苓雅區四維二路、凱旋二路及凱旋 31 巷間
	苓雅區五權段 521 地號	134	1		109,143	14,625,162								
	苓雅區五權段 522 地號	115	1		109,143	12,551,445								
	苓雅區五權段 523 地號	117	1		109,143	12,769,731								
	苓雅區五權段 524 地號	116	1		109,143	12,660,588								
	苓雅區五權段 525 地號	117	1		109,143	12,769,731								
	苓雅區五權段 526 地號	115	1		109,143	12,551,445								
	苓雅區五權段 527 地號	118	1		109,143	12,878,874								
	苓雅區五權段 528 地號	125	1		109,143	13,642,875								
	苓雅區五權段 529 地號	358	1		109,143	39,073,194								
	苓雅區五權段 530 地號	15	1		59,000	885,000								
	苓雅區五權段 548 地號	129	1		59,000	7,611,000								
	苓雅區五權段 548-1 地號	10	1		59,000	590,000								
	苓雅區五權段 549 地號	114	1		59,000	6,726,000								
	苓雅區五權段 549-1 地號	9	1		59,000	531,000								
	苓雅區五權段 550 地號	115	1		59,000	6,785,000								
	苓雅區五權段 550-1 地號	9	1		59,000	531,000								
	苓雅區五權段 551 地號	113	1		59,000	6,667,000								
	苓雅區五權段 551-1 地號	9	1		59,000	531,000								
	苓雅區五權段 552 地號	115	1		59,000	6,785,000								
苓雅區五權段 552-1 地號	8	1	59,000	472,000										
苓雅區五權段 553 地號	123	1	59,000	7,257,000										
苓雅區五權段 553-1 地號	9	1	59,000	531,000										
合計		2,398			226,452,045									

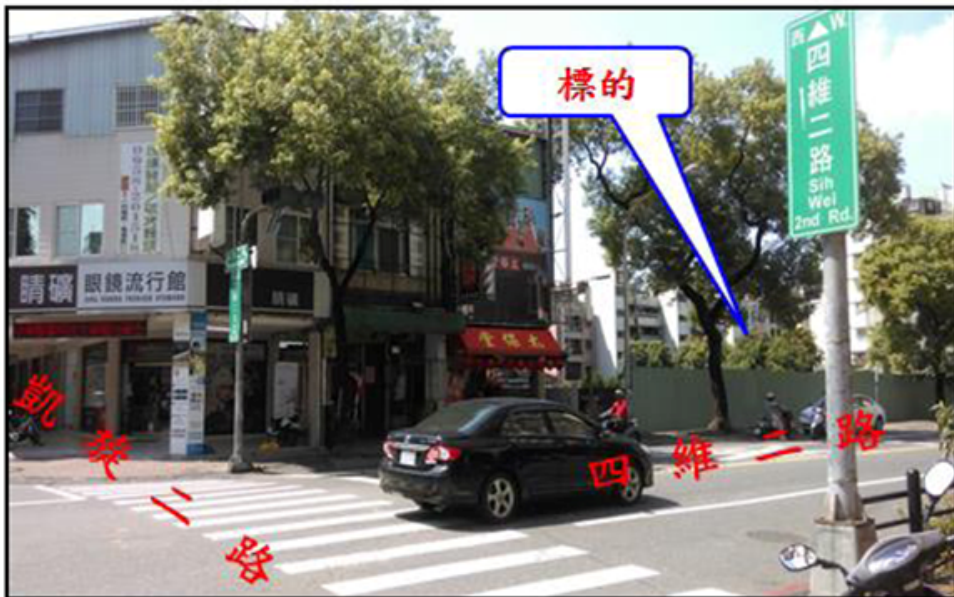
合計：土地 23 筆，面積：2,398 平方公尺

本市苓雅區五權段520地號等23筆市有土地

一、地籍圖位置示意



二、現況照片



本市苓雅區五權段520地號等23筆市有土地 處分效益評估說明

壹、基本資料

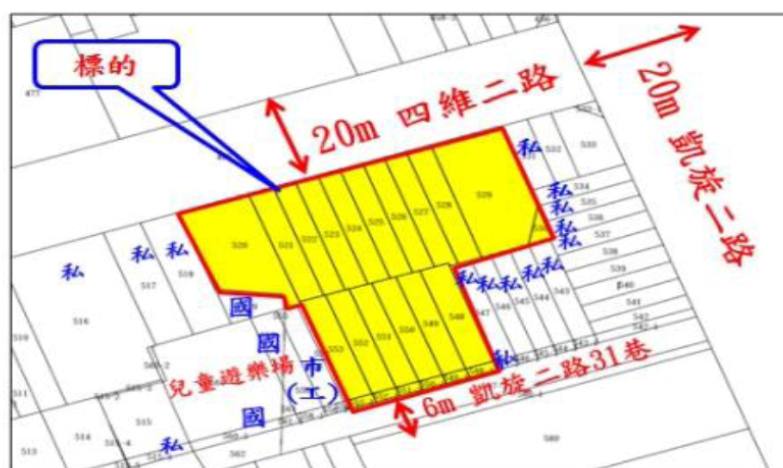
一、土地標示及使用分區

土地標示	本市苓雅區五權段 520~530、548~553、548-1、549-1、550-1、551-1、552-1、553-1 地號等 23 筆土地
土地面積	2,398 平方公尺(折算約 725.40 坪)
土地公告現值(105.1)	121,400 元/平方公尺、109,143 元/平方公尺、59,000 元/平方公尺
土地預估市價	4 億 6,041 萬 6,000 元(以每平方公尺 19 萬 2,000 元計算)
土地所有權人	高雄市(管理機關:高雄市政府財政局)
土地使用分區	第四種住宅區,建蔽率 50%,容積率 300%

二、土地現況、周遭環境分析

本案土地位於四維二路、凱旋二路、凱旋二路 31 巷口間，都市計畫使用分區為第四種住宅區，土地現況為空地，周邊為住宅使用居多，於基地附近有小型零售業、小吃，南側有多所學校，附近生活機能可謂成熟完善。

三、地籍位置及現況照片示意





貳、地區發展條件分析

一、產品分析

區域內土地多為住宅區、少部分為商業區，實際使用狀況於不同使用分區間並無顯著差異，多為一般住家使用，以小吃、餐飲及金融服務業等商業活動為主，臨主要道路之商業活動佳。區域環境屬都會型住商混合型態，市容略顯老舊，偶有新大樓推案，建物大部分以 30 年以上屋齡居多，地區產品多為透天厝及住宅大樓。

二、交通分析

- (一)區域道路規劃棋盤式。
- (二)主要聯絡道路有四維二路，寬度約 20 公尺。
- (三)距離高雄市公車站牌凱旋醫院站約 100 公尺。
- (四)距離捷運五塊厝站約 1 公里。
- (五)距離中山高速公路中正交流道系統約 1.2 公里。

(六)距離規劃中高雄市輕軌捷運站(四維二路、凱旋二路口)約 100 公尺。

(七)整體而言，交通運輸條件良好。



三、公共設施分析

以標的為中心，約距本基地半徑1公里內，有文化中心、高雄師範大學、師大附中、福東國小、三信家商、國際商工、五權國小、高雄市立凱旋醫院及高雄市立民生醫院等公共設施，區域內公共設施開闢完整。

參、法律分析(公有土地處分限制)

按土地法第25條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

肆、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

(一)查本案土地位於高雄市苓雅區，屬於住宅區，附近相同區位上

地以住宅使用居多，經參酌與本案土地條件相當之本市苓雅區苓中段1小段1、2地號市有土地，因使用分區為住宅區之條件受限，難作為商業使用，前經本局於102、103、104年共辦理4次設定地上權公開招標均無人投標致流標；再參考財政部國有財產署南區分署以招標設定地上權方式辦理之住宅區土地，103年8月～105年6月辦理10次招標設定地上權案，除104年6月三民區灣和段1案土地標脫外，其餘全部流標，顯見高雄地區土地以設定地上權方式釋出，市場接受度非常有限，欲順利招商難度甚高。

- (二)又本案土地縱使順利標脫，所收取之權利金僅為市價3至4成，另每年收取之租金扣除應繳地價稅後僅為公告地價2.5%，相較以標售方式處分，挹注財政之效益差。

二、短期標租市場性分析

- (一)按高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第13點規定略以，短期標租(租期合計12年以下者)之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以財政局為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登記為本市所有。
- (二)本案土地使用分區為住宅區，承租人使用土地，其用途須符合住宅區之限制，實務上，短期標租多作為停車或堆置空間使用，如為興建地上物，於租賃契約結束後，該地上物為本府財政局所有，對於承租人而言，不符效益成本。

三、公開標售市場性分析

- (一)依據本市市有財產管理自治條例第49條第2項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」
- (二)本案基地區域生活機能完善、公共設施開闢完整，適合地區性住商大樓使用，依據高雄市政府地政局104年不動產買賣統計，

本市苓雅區土地移轉合計2,975筆、建物移轉合計2,283筆、土地加建物移轉合計5,258筆，本區域對於住宅土地有相當需求。

四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品	以商辦大樓為主	倉庫、停車場為主	不限 B案
需求市場性	低	低	高 B案
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物或僅可低度使用，使用收益價值低	不限 B案
收益	權利金(市價 3.5~4成)+年租金(公告地價*3.5~5%)	年租金(公告地價*5%)	市價 B案
挹注財政速度	慢	慢	快 B案

伍、標售效益評估

項目	效益估算	備註
標售收入	2,398 m ² *192,000(元/m ²)=4 億 6,041 萬 6,000 元	參考內政部不動產實價登錄
減少管理成本	地價稅： 305 m ² *42,200 元*10‰ =128,710 元 1,315 m ² *37,800 元*10‰ =497,070 元 778 m ² *19,800 元*10‰ =154,044 元 環境清理：2,398 m ² *7.2 元*4 次/年=69,062 元	
總效益	\$4 億 6,126 萬 4,886 元	

陸、綜合分析

一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於住宅區，標租之市場效益小，且受南部地區國人有土斯有財區域人文因素條件的限制，加上今年公告地價大幅調漲致地上權租金巨增、房地合一稅實施等外在環境影響，如採設定地上權之開發方式，依現今地上權市場之情況，地上權標脫之可能性不高。經效益評估分析，本案土地倘以標售方式釋出，可吸引民間資金投入開發利用，促進經濟發展、增加政府稅收，故以標售方式處分最具效益，擬於貴會審議後專案報請行政院核准標售，以發揮市有財產最大效益。

- 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂，又因長期閒置而雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
 - 三、閒置大面積市有土地公開標售，非以土地售價為目的，其最大的效益乃希望並藉由公有土地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。
- 綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。

第 36 號 類別：財經

案由：請審議「本市苓雅區福裕段 979 地號市有非公用土地，面積為 1,550 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003553 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市苓雅區福裕段 979 地號市有非公用土地，面積為 1,550 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為第四種住宅區，位於本市苓雅區河南路、明德街口，現況為空地。

三、經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 1,550 平方公尺，經本府評估認為有開發之必要，爰檢具效益評估說明如附件。

五、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本及土地處分效益評估說明各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

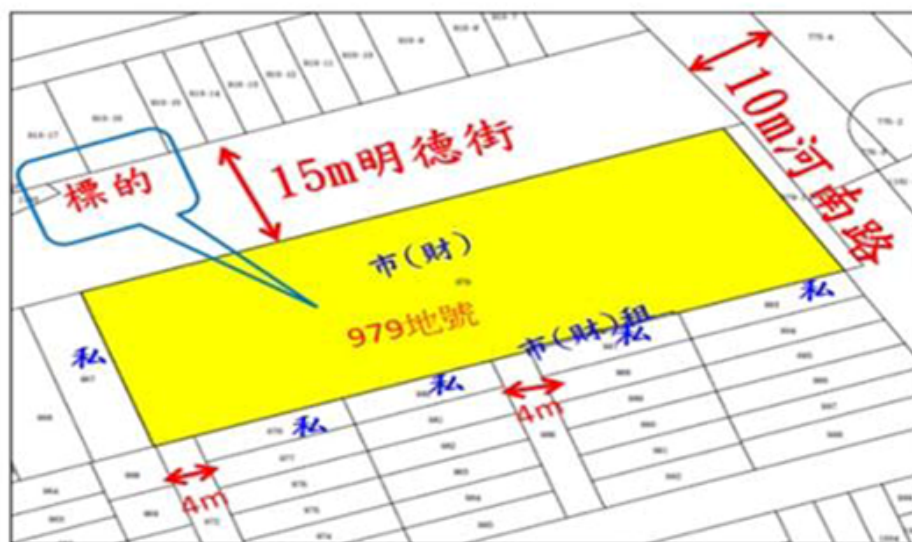
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	權利 範圍	使用分區或 編定類別	105年公告 土地現值		使用 現況	使用 人	建物構 造、權 屬	租金或 使用補 償金收 取情形	處分法 令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
					單價 (元/m ²)	總價(元)								
1	苓雅區福裕 段979地號	1,550	1	第四種 住宅區	64,447	99,892,850	空地				依據高雄 市市有 財產管 理自治 條例第 49條第 2項暨 公有地 經營及 處理原 則第7 點第7 款辦理 標售。	標 售	10 年	位於本 市苓雅 區河南 路、明 德街口

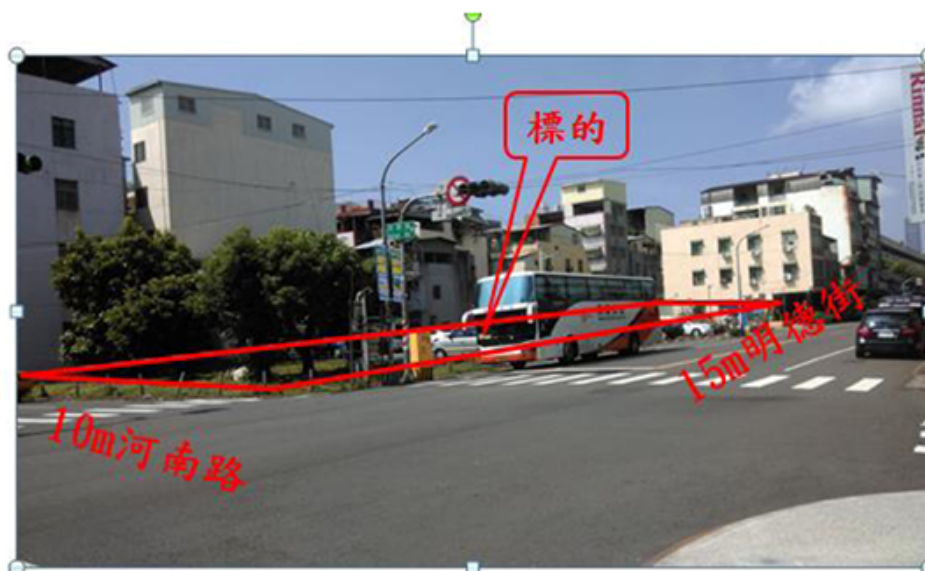
合計：土地1筆，面積：1,550平方公尺

本市苓雅區福裕段 979 地號市有土地

一、地籍圖位置示意



二、現況照片



本市苓雅區福裕段 979 地號市有土地 處分效益評估說明

壹、基本資料

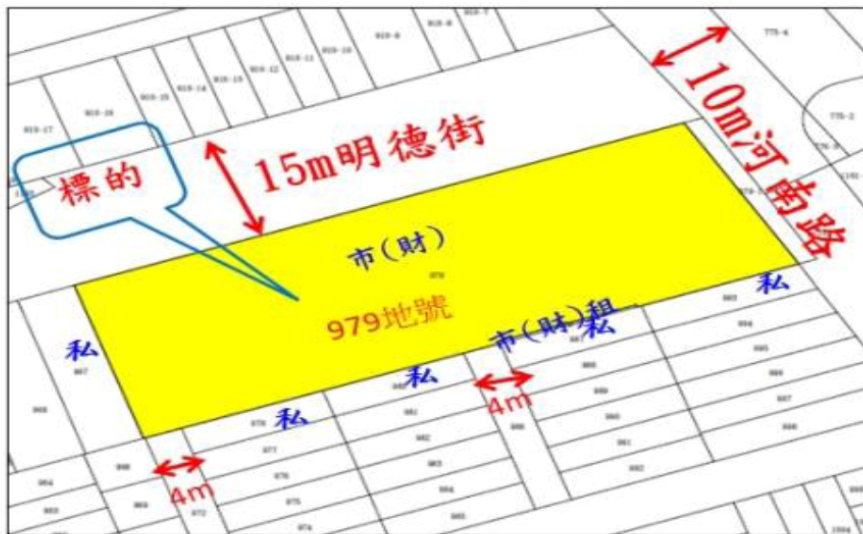
一、土地標示及使用分區

土地標示	苓雅區福裕段 979 地號
土地面積	1,550 平方公尺(折算約 468.88 坪)
土地公告現值(105.1)	64,447 元/平方公尺
土地預估市價	2 億 894 萬元(以每平方公尺 13 萬 4,800 元計算)
土地所有權人	高雄市(管理機關:高雄市政府財政局)
土地使用分區	第四種住宅區,建蔽率 50%,容積率 300%

二、土地現況、周遭環境分析

本案土地位於 15m 明德街、10m 河南路口，都市計畫使用分區為第四種住宅區，土地現況部分借用交通局闢建臨時停車場，部分為綠美化，周邊為住宅使用居多，於基地附近有小型零售業、小吃，南側有多所學校，附近生活機能可謂成熟完善。

三、地籍位置及現況照片示意





貳、地區發展條件分析

一、產品分析

周遭建築物多透天厝，住宅交易以 20 年以上中古屋為大宗，土地利用屬中度開發狀態。

二、交通分析

(一)區域道路規劃略呈棋盤式，主要對外聯絡道路為15m明德街、10m河南路，交通分佈如下圖所示。



(二)本案距離中山高速公路中正交流道約1公里，大眾運輸系統有捷運技擊館站，整體而言，交通運輸條件方便。

三、公共設施分析

以標的為中心，約距本基地半徑1公里內，有福東國小、三信家商、國際商工、五權國小及體育場等，區域內公共設施開闢完整。

參、法律分析(公有土地處分限制)

按土地法第25條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

肆、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

(一)查本案土地位於高雄市苓雅區，屬於住宅區，附近相同區位土地以住宅使用居多，經參酌與本案土地條件相當之本市苓雅區苓中段1小段1、2地號市有土地，因使用分區為住宅區之條件受限，難作為商業使用，前經本局於102、103、104年共辦理4次設定地上權公開招標均無人投標致流標；再參考財政部國有財產署南區分署以招標設定地上權方式辦理之住宅區土地，103年8月~105年6月辦理10次招標設定地上權案，除104年6月三民區灣和段1案土地標脫外，其餘全部流標，顯見高雄地區土地以設定地上權方式釋出，市場接受度非常有限，欲順利招商難度甚高。

(二)又本案土地縱使順利標脫，所收取之權利金僅為市價3至4成，另每年收取之租金扣除應繳地價稅後僅為公告地價2.5%，相較以標售方式處分，挹注財政之效益差。

二、短期標租市場性分析

(一)按高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第13點規定略以，短期標租(租期合計12年以下者)之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以財政局為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登

記為本市所有。

- (二)本案土地使用分區為住宅區，承租人使用土地，其用途須符合住宅區之限制，實務上，短期標租多作為停車或堆置空間使用，如為興建地上物，於租賃契約結束後，該地上物為本府財政局所有，對於承租人而言，不符效益成本。

三、公開標售市場性分析

- (一)依據本市市有財產管理自治條例第49條第2項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」
- (二)本案基地區域生活機能完善、公共設施開闢完整，適合地區性住商大樓使用，依據高雄市政府地政局104年不動產買賣統計，本市苓雅區土地移轉合計2,975筆、建物移轉合計2,283筆、土地加建物移轉合計5,258筆，本區域對於住宅土地有相當需求。

四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品	以商辦大樓為主	倉庫、停車場為主	不限 (勝)
需求市場性	低	低	高 (勝)
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物或僅可低度使用，使用收益價值低	不限 (勝)
收益	權利金(市價3.5~4成)+年租金(公告地價*3.5~5%)	年租金(公告地價*5%)	市價 (勝)
挹注財政速度	慢	慢	快 (勝)

伍、標售效益評估

項目	效益估算	備註
標售收入	1,550 m ² *134,800(元/m ²)=2億894萬元	參考105年7月本市苓雅區福裕段1324地號市有地查估價格
減少管理成本	地價稅：1,550 m ² *20,986元*10%=325,283元 環境清理：1,550 m ² *7.2元*4次/年=44,640元	
總效益	\$2億930萬9,923元	

陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於住宅區，標租之市場效益小，且受南部地區國人有土斯有財區域人文因素條件的限制，加上今年公告地價大幅調漲致地上權租金巨增、房地合一稅實施等外在環境影響，如採設定地上權之開發方式，依現今地上權市場之情況，地上權標脫之可能性不高。經效益評估分析，本案土地倘以標售方式釋出，可吸引民間資金投入開發利用，促進經濟發展、增加政府稅收，故以標售方式處分最具效益，擬於貴會審議後專案報請行政院核准標售，以發揮市有財產最大效益。
 - 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂，又因長期閒置而雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
 - 三、閒置大面積市有土地公開標售，非以土地售價為目的，其最大的效益乃希望並藉由公有土地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。
- 綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。

第 37 號 類別：財經

案由：請審議「本市三民區鳳北段 22 地號市有非公用土地，市有持分 2 分之 1，持分面積為 93.42 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003507 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市三民區鳳北段 22 地號市有非公用土地，市有持分 2 分之 1，持分面積為 93.42 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為第五種住宅區，位於三德西街，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

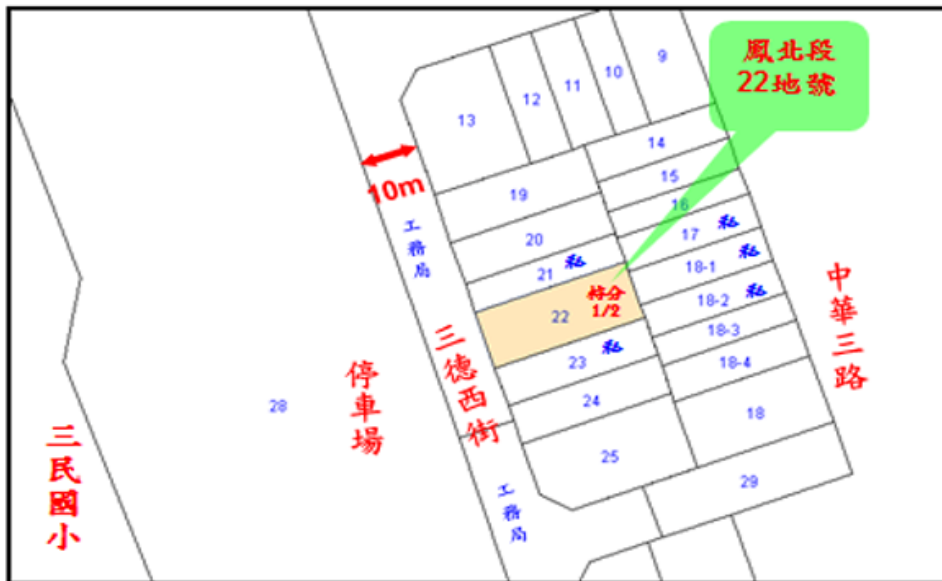
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積(㎡)	權利範圍	使用分區或編定類別	105年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使用補償金收取情形	處分法令依據	處分方式	完成處分年限	備註
					單價(元/㎡)	總價(元)								
1	三民區鳳北段22地號	186.83	1/2	第五種住宅區	84,727	7,915,196	空地				依高雄市市有財產管理自治條例第49條第2項暨公有土地經營及處理原則第7點第7款辦理標售。	標售	10年	臨三德西街

合計： 1 筆，持分面積：93.42 平方公尺

本市三民區鳳北段 22 地號市有土地

一、地籍圖位置示意



二、現況照片



第 38 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區仁愛段 777-4 地號市有非公用土地，面積為 437 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003547 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區仁愛段 777-4 地號市有非公用土地，面積為 437 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為第四種住宅區，位於前鎮區衙信一街及衙信三街之間，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地競處分清冊 (總冊)

編號	土地標示	處分方式	面積 (m ²)	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	105 年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使用補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
							單價 (元/m ²)	總價 (元)							
1	前鎮區仁愛段 777-4 地號	標售	437	1/1	437	第四種住宅區	19,000	8,303,000	空地			依高雄市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項暨公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款辦理標售。	10 年	位於前鎮區衛信一街及衛信三街之間	
總計			437					8,303,000							

合計：1 筆，面積：437 平方公尺

前鎮區仁愛段 777-4 地號



第 39 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區仁愛段 94-130、94-131 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 370 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003549 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區仁愛段 94-130、94-131 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 370 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為第三種住宅區，臨近前鎮區衙國二街 19 巷，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

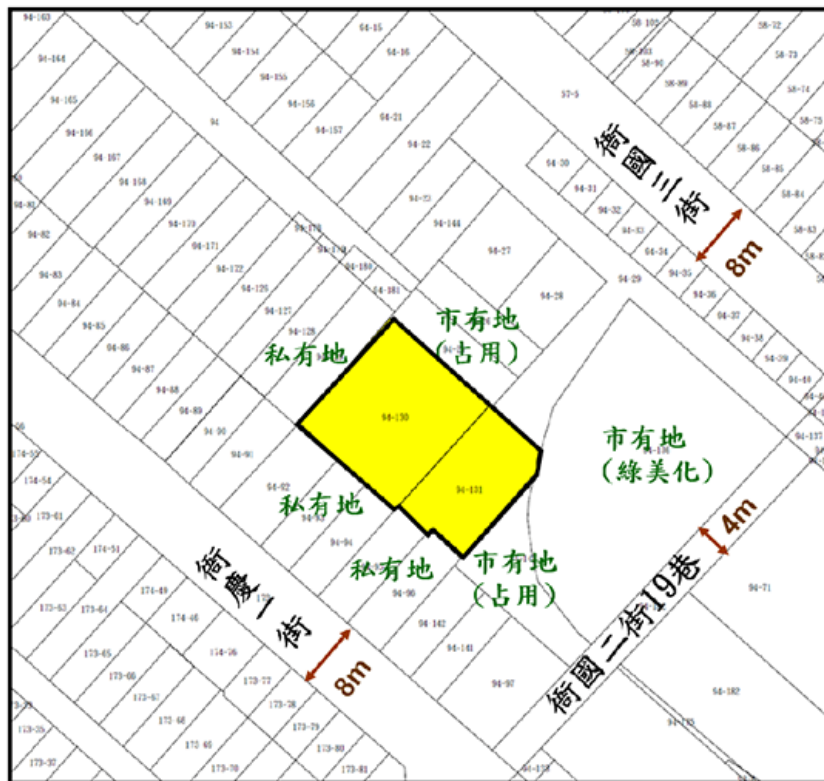
附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊 (總冊)

編號	土地標示	處分方式	面積 (m ²)	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	105 年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
							單價 (元/m ²)	總價 (元)							
1	前鎮區仁愛段 94-130 地號	標售	233	1/1	233	第三種 住宅區	24,000	5,592,000	空地			依高雄市有 財產管理自治 條例第 49 條第 2 項暨公有土地 經營及處理原 則第 7 點第 7 款 辦理標售。	10 年	臨近前鎮 區衛國二 街 19 巷	
	137		1/1	137	24,000		3,288,000								
總	計		370												

合計：2 筆，面積：370 平方公尺

前鎮區仁愛段 94-130、94-131 地號



第 40 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區臨北段 451 地號市有非公用土地，面積為 42 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003551 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區臨北段 451 地號市有非公用土地，面積為 42 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為第三種住宅區，位於前鎮區瑞南街 2 巷內，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

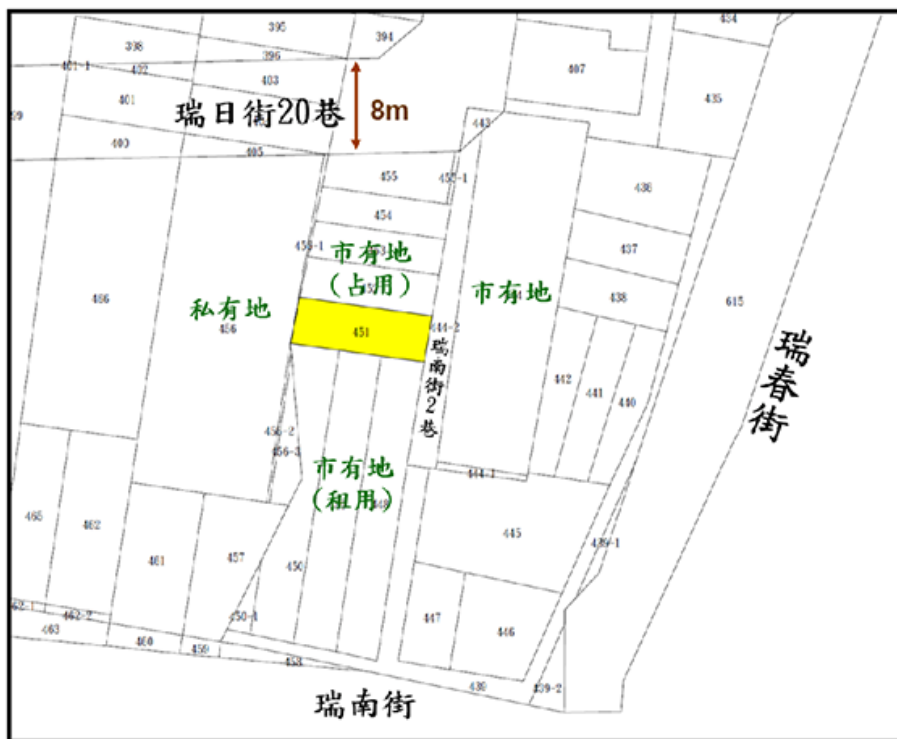
附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊 (總冊)

編號	土地標示	處分方式	面積 (m ²)	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	105 年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或 使用補 償金收 取情形	處分法令依據	完成 處分 年限	備註
							單價 (元/m ²)	總價 (元)							
1	前鎮區臨北段 451 地號	標售	42	1/1	42	第三種 住宅區	50,000	2,100,000	空地			依高雄市市有 財產管理自治 條例第 49 條第 2 項暨公有土地 經營及處理原 則第 7 點第 7 款 辦理標售。	10 年	位於前鎮 區瑞南街 2 巷內	
總	計		42					2,100,000							

合計：1 筆，面積：42 平方公尺

前鎮區臨北段 451 地號



第 41 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區臨北段 454 地號市有非公用土地，面積為 33 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003548 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區臨北段 454 地號市有非公用土地，面積為 33 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為第三種住宅區，位於前鎮區瑞南街 2 巷內，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊 (總冊)

編號	土地標示	處分方式	面積 (m ²)	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	105 年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
							單價 (元/m ²)	總價 (元)							
1	前鎮區臨北段 454 地號	標售	33	1/1	33	第三種 住宅區	50,000	1,650,000	空地			依高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項暨公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款辦理標售。	10 年	位於前鎮區瑞南街 2 巷內	
總計			33					1,650,000							

合計：1 筆，面積：33 平方公尺

前鎮區臨北段 454 地號



第 42 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區經貿段二小段 4、5 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 965.1 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003550 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區經貿段二小段 4、5 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 965.1 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為特貿七，靠近成功二路(位於 79 期重劃區內)，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 965.1 平方公尺，本府評估有開發必要，提出效益評估說明如附件。

五、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本及土地處分效益評估說明各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

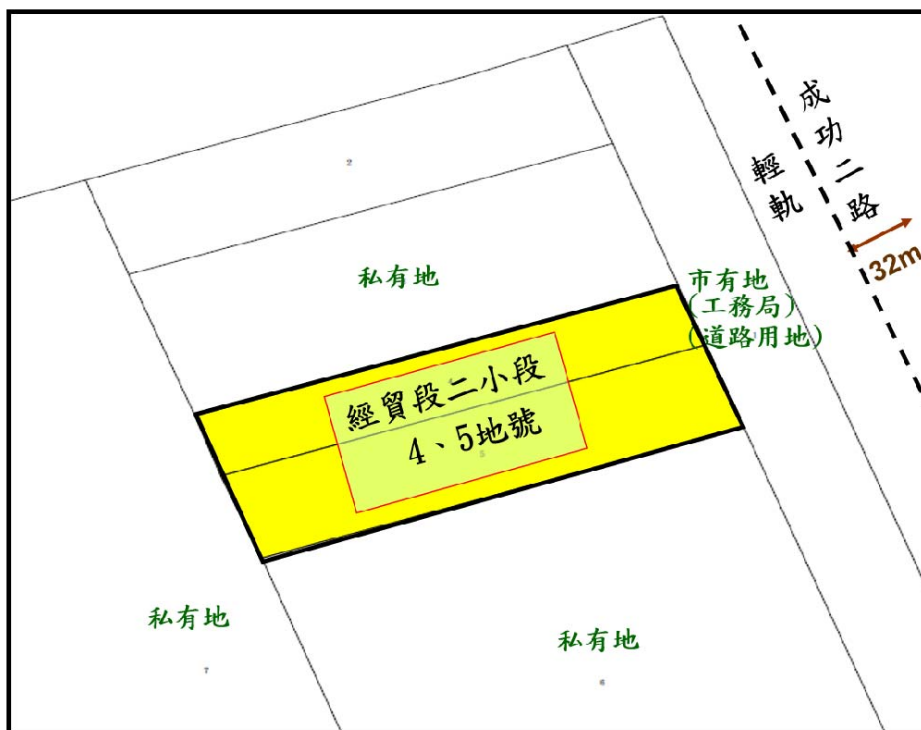
附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊 (總冊)

編號	土地標示	處分方式	面積 (m ²)	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	105 年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使用補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
							單價 (元/m ²)	總價 (元)							
1	前鎮區經貿段二小段 4 地號	標售	404.87	1/1	404.87	特貿七	38,000	15,385,060	空地			依高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項暨公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款辦理標售。	10 年	靠近成功二路(位於 79 期重劃區內)	
	前鎮區經貿段二小段 5 地號		560.23	1/1	560.23		38,000	21,288,740							
	總計		965.1												

合計：2 筆，面積：965.1 平方公尺

經貿段二小段4、5地號



本市前鎮區經貿段二小段 4、5 地號市有土地 處分效益評估說明

壹、基本資料

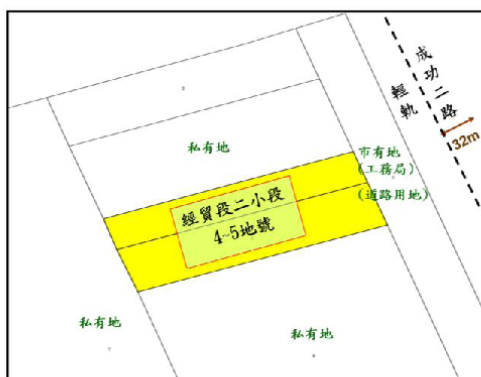
一、土地標示及使用分區

土地標示	前鎮區經貿段二小段 4、5 地號
土地面積	合計 965.1 平方公尺 (約 292 坪)
土地公告現值(105.1)	38,000 元/平方公尺
土地預估市價	3,860 萬元
土地所有權人	高雄市(管理機關:高雄市政府財政局)
土地使用分區	特貿七, 建蔽率 60%, 容積率 490%

二、土地現況、周遭環境分析

本案位處高雄市政府消防局旁, 為特貿用地, 現況為空地, 周邊為商業、工廠使用居多, 於基地東側面臨成功二路 (32m), 有小型零售業、百貨公司, 附近生活機能可謂成熟完善。

三、地籍位置及現況照片示意



貳、地區發展條件分析

一、產品分析

臨近加工出口區高雄分處, 週遭建築物多為工廠、物流園區及統一夢時

代百貨公司，土地利用屬中度開發狀態。

二、交通分析

(一)區域道路規劃略呈棋盤式，主要對外聯絡道路為成功二路、凱旋四路、擴建路，交通分佈如下圖所示。



(二)本案距離前鎮公車站約200公尺，大眾運輸系統有東南客運(15、214、70三多幹線、紅9)行駛以連接市中心、捷運前鎮高中站，整體而言，交通運輸條件尚屬方便，主要對外交通仰賴私人運具。

三、公共設施分析

以標的為中心，半徑1公里內，有前鎮公車站、高雄市政府消防局、前鎮國小等，半徑2公里以內，則有捷運凱旋站、興仁公園、原住民公園等大型公共設施，可謂區域內公共設施開闢完整。

參、法律分析(公有土地處分限制)

一、按土地法第 25 條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

肆、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

(一)地上權成功案例多位於北部商業區，以台北市案例為大宗，主要產品為旅館、商辦大樓及購物商場，因該市屬於全台商業中心，相較其他縣市較有地上權市場。且在我國人民有土斯有財固有觀念下(尤其是南部地區)，國人希望取得土地所有權意願強烈，僅有限定期間土地使用權之地上權在高雄地區較無市場。依國有財產署南區分署100年至104年辦理坐落本市商業區國有土地招標設定地上權開標結果(詳附件)，5年間共列標6宗標的，僅標脫1宗，總標脫率僅1.67成，顯示商業區設定地上權市場除非具有特殊商業經營優勢，如交通便利、人口眾多、大面積商業用地等，否則於高雄地區因區域社經因素較不受青睞。

(二)本案前鎮區經貿段二小段4、5地號為特貿區，雖可作為商業使用，但因基地面積不大規模效益過小，利潤空間不大，降低了吸引投入地上權商業經營開發之誘因。

二、短期標租市場性分析

(一)按高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第13點規定略以，短期標租(租期合計12年以下者)之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以財政局為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登記為本市所有。

(二)本案土地使用分區為特貿七，承租人使用土地，其用途須符合特貿區之限制，實務上，短期標租多作為停車或堆置空間使用，如為興建地上物，於租賃契約結束後，該地上物為本府財政局所有，對於承租人而言，不符效益成本。

三、公開標售市場性分析

(一)依據本市市有財產管理自治條例第49條第2項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」

(二)區域內生活機能完善、公共設施開闢完整，因鄰近加工出口區，週遭建築物多為工廠、物流園區及統一夢時代百貨公司，幾乎多為商業使

用，顯示對於本區域商業土地仍有相當需求。

四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品	以商辦大樓為主	倉庫、停車場為主	不限 (勝)
需求市場性	低	低	高 (勝)
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物或僅可低度使用，使用收益價值低	不限 (勝)
收益	權利金(市價 3.5~4 成)+年租金(公告地價*3.5~5%)	年租金(公告地價*5%)	市價 (勝)
挹注財政速度	慢	慢	快 (勝)

伍、標售效益評估

項目	效益估算	備註
標售收入	$965.1(\text{m}^2) * 40,000(\text{元}/\text{m}^2) = 3,860 \text{萬} 4,000(\text{元})$	參考內政部不動產實價登錄
增加稅收	房屋稅： $5,250(\text{元}) * 965.1(\text{m}^2) * 240\% * (1-0) * 120\% * 1.2\% = 175,108 \text{元}$	以三層樓鋼筋混凝土透天厝為例
減少管理成本	地價稅： $965.1 \text{m}^2 * 13,500 \text{元} * 10\% = 130,289 \text{元}$ 環境清理： $965.1 \text{m}^2 * 6 \text{元} * 4 \text{次}/\text{年} = 23,162 \text{元}$	
總效益	\$3,893 萬 2,559	

陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於特貿七，受限用途限制，無設定地上權、標租之市場，且經效益評估分析，以標售方式處分最具效益，擬於貴會審議後專案報請行政院核准標售，以發揮市有財產最大效益。
- 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂，又因長期閒置而雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
- 三、閒置大面積市有土地公開標售，非以土地售價為目的，其最大的效益乃希望並藉由公有土地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。

綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。

第 43 號 類別：財經

案由：請審議「本市左營區廊後段 397 地號市有非公用土地，面積為 554 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003508 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市左營區廊後段 397 地號市有非公用土地，面積為 554 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為第三種住宅區，位廊後街 21 巷 33 弄旁，現況為空地。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 554 平方公尺，本府認為有開發必要，提出效益評估說明如附件。

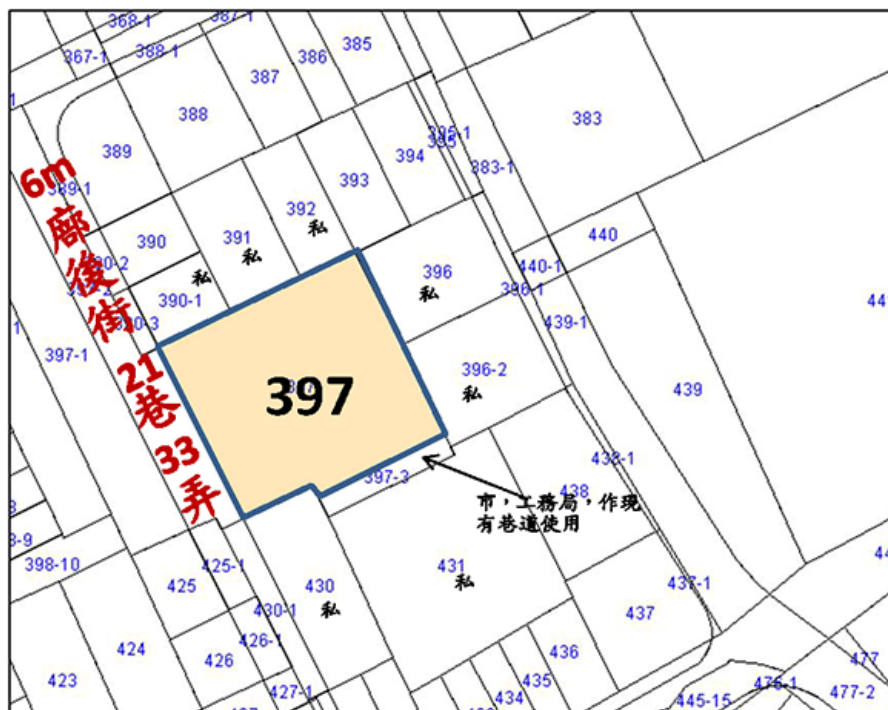
五、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本及效益評估說明各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊														
編號	土地標示	面積(m ²)	權利範圍	使用區或編定類別	105年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使用補償金收取情形	處分法令依據	處分方式	完成處分年限	備註
					單價(元/m ²)	總價(元)								
1	左營區 麻後段 397地 號	554.00	1	第三種 住宅區	28,000	15,512,000	空地				依高雄市市 有財產管理 自治條例第 49條第2項 暨公有土地 經營及處理 原則第7點 第7款辦理 標售。	標 售	10年	麻後街21巷 33弄旁
	總計	554.00				15,512,000								

合計： 1 筆 (1 案)， 面積：554.00 平方公尺

左營區廊後段 397 地號



高雄市左營區廊後段 397 地號市有非公用土地 處分效益評估說明

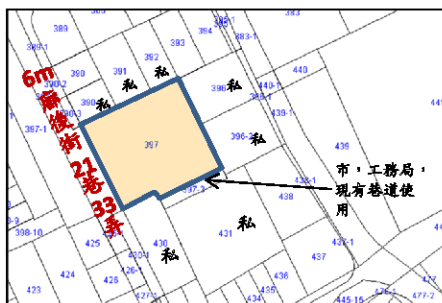
壹、基本資料暨周遭環境分析

一、土地標示及使用分區：

土地標示	高雄市左營區廊後段 397 地號
面積	554 平方公尺(約 168 坪)
公告現值 (105 年 1 月)	28,000 元/平方公尺
預估市價	3,425 萬 5,200 元 (以 20 萬 3,900 元/坪計算)
權屬及權利範圍	高雄市(管理機關:高雄市政府財政局)、權利範圍:全部
都市計畫使用分區	第三種住宅區,建蔽率 50%,容積率 240%。

二、土地位置及現況：

本標的土地位於廊後街 21 巷 33 弄旁，現況為空地。



三、周遭環境、產業及交通分析：

附近有舊城派出所、舊城國小、左營公有第二市場、蓮池潭、鳳山舊城孔廟崇聖祠等公共設施，周邊多為三～五層樓透天厝作住宅或店面使用。

周邊經濟活動類型以三、四級產業為主，產業活動內容以餐飲、小吃及少部分零售業為多，未見超級市場或小型量販店(ex:全聯)，商業機能有限。

對外交通仰賴左營大路連接台 17 線公路、翠華路、國 10 等公路，大眾運輸系統雖有高雄市公車，但因銜接不發達，主要服務對象為上下班(學)民眾，一般民眾對外交通仍以私人運具為

主。



貳、法律分析(公有土地處分限制)

依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」

參、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

本案土地都市計畫使用分區為第三種住宅區，開發使用方向已有一定限制，及夾雜於 6 米以下巷道中，非屬商業中心，一般最符合地上權市場需求之旅館、商辦大樓或購物商場不符當地市場產品需求，商業開發價值低，降低設定地上權開發之市場性。

二、短期標租市場性分析

實務上，短期標租以作為停車及堆置空間使用居多，本區域範圍多為零售及小吃等小型商業活動，加上對外交通仰賴私人運具，停車空間多為私人停車場或社區道路路邊停車，對

於短期標租之需求不大。

三、公開標售市場性分析

地區雖屬舊社區，但生活機能完善、公共設施完整，適合住宅使用，大眾運輸條件雖不便，但符合本地一般郊區民眾以自用交通工具為主及上、下班交通需求，再據高雄市政府地政局不動產買賣統計，104年8月至105年7月，左營區不動產移轉共3,250件，土地移轉合計3,203筆，建物移轉合計3,085棟，顯示本區域對於住宅土地有相當需求。

四、綜合比較分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品特性	以商辦大樓、住宅為主	倉庫、停車場為主	不限 勝
產品需求市場性	低	低	高 勝
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物，或僅可低強度使用，使用收益價值低	不限 勝
收益	權利金（市價3.5~4成）加上年租金（公告地價總額3.5~5%）	年租金（公告地價總額5%）	市價 勝
挹注財政速度	慢	慢	快 勝

肆、標售效益評估

一、增加市庫收益

項目	收益估算	備註
標售收入	$168(\text{坪}) * 20 \text{萬} 3,900 (\text{坪}/\text{元})$ $= 3,425 \text{萬} 5,200 \text{元}$ （參考103年11月附近成交價格）	

增加稅收	房屋稅： 5,250 元*554 m ² *240%*(1-0)*100%*1.2% =8 萬 3,765 元	
減少管理成本	地價稅： 554m ² *8,000 元/m ² *10‰=4 萬 4,320 元 環境清理： 554(m ²)*6(元/m ²)*4(每季 1 次) =1 萬 3,296 元	
總效益	除標售收入 3,425 萬 5,200 元外，每年另增加 14 萬 1,381 元市庫收益	

二、其他效益

- (一)吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動
- (二)創造多元商業風貌，促進景氣繁榮
- (三)土地開發投資與都市商業活動，創造就業機會
- (四)經濟發展有效增進稅收，積極解決財政問題

伍、綜合分析

- 一、本案土地整體而言，交通運輸條件不佳，缺乏大型商業機能，無設定地上權市場，短期標租亦礙於需求，難以吸引廠商投資，開發方式受限。
- 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂，又因長期間置而雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
- 三、面積 500 平方公尺以上市有房地公開標售，非以不動產售價為目的，其最大的效益乃希望並藉由公有房地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。

綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。

第 44 號 類別：財經

案由：請審議「本市楠梓區藍田西段一小段 74 地號市有非公用土地，面積為 171 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003504 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市楠梓區藍田西段一小段 74 地號市有非公用土地，面積為 171 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為第二種住宅區，位大學十五街、大學二十六街交叉口，現況為空地。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊、地籍圖謄本各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

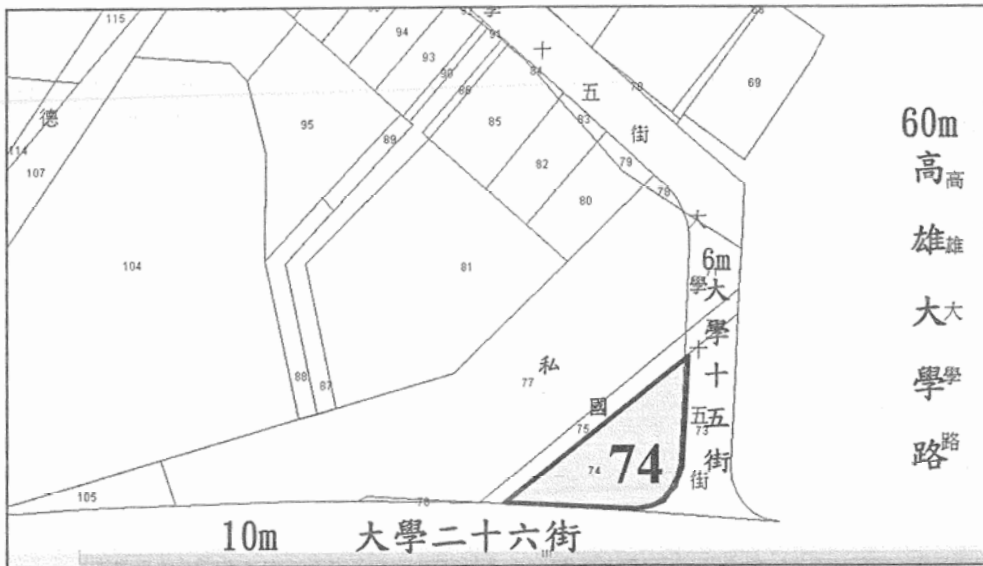
附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積(m ²)	權利範圍	使用分區或編定類別	105年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或補償金收取情形	處分法依據	處分方式	完成處分年限	備註
					單價(元/m ²)	總價(元)								
1	楠梓區 藍田西段 一小段 74地號	171.00	1	第二種住宅區	14,900	2,547,900	空地				依高雄市市有財產管理自治條例第49條第2項暨公有土地經營及處理原則第7點第7款辦理標售。	標售	10年	大學十五街、大學二十街交叉
	總計	171.00				2,547,900								

合計：1筆，面積：171.00平方公尺

楠梓區藍田西段一小段 74 地號



第 45 號 類別：財經

案由：請審議「本市岡山區大仁段 2170 地號市有非公用土地，面積為 476 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003501 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區大仁段 2170 地號市有非公用土地，面積為 476 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為住宅區，位於正言街與民族南一街口。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊、地籍圖各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

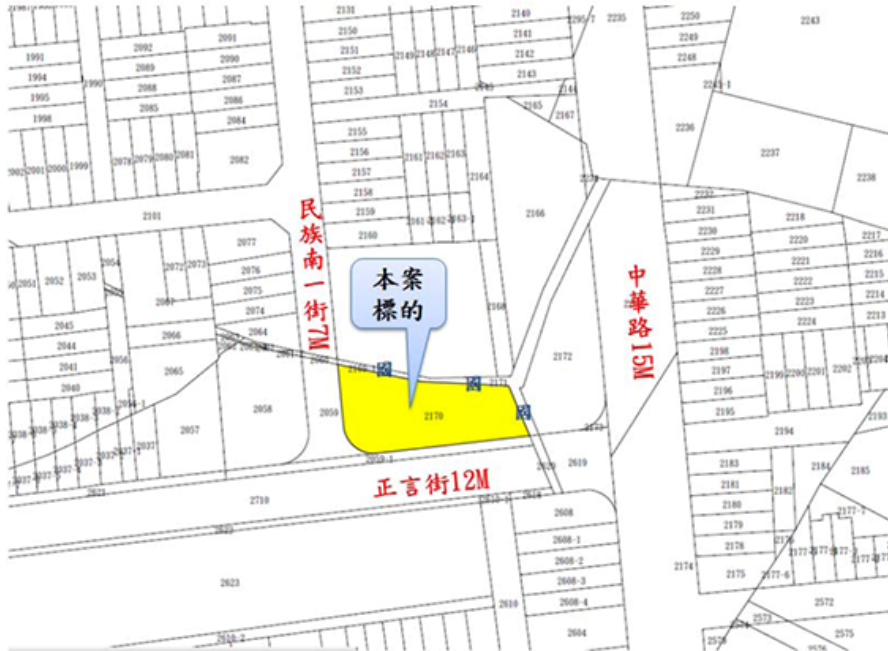
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積(㎡)	權利範圍	使用分區或編定類別	105年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構 造、權屬	租金或 使用補 償金收 取情形	處分 法令依據	處分 方式	完成處 分年限	備註
					單價 (元/㎡)	總價 (元)								
1	岡山區大仁段 2170 地號	476	全部	住宅區	24,500	11,662,000	空地				依高雄市市有 財產管理自治 條例第49條第 2項暨公有土地 經營及處理原 則第7點第7款 辦理標售。	標售	10年	位於正言 街與民族 南一街口

合計： 1 筆， 面積：476 平方公尺

本市岡山區大仁段 2170 地號市有土地

一、地籍圖位置示意



二、現況照片



第 46 號 類別：財經

案由：請審議「本市岡山區大全段 31-13 地號市有非公用土地，面積為 1,672 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003502 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區大全段 31-13 地號市有非公用土地，面積為 1,672 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為乙種工業區，臨岡燕路 485 巷。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 1,672 平方公尺，本府認為有開發必要，提出效益評估說明如附件。

五、檢附本案出售清冊、地籍圖及效益評估說明各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

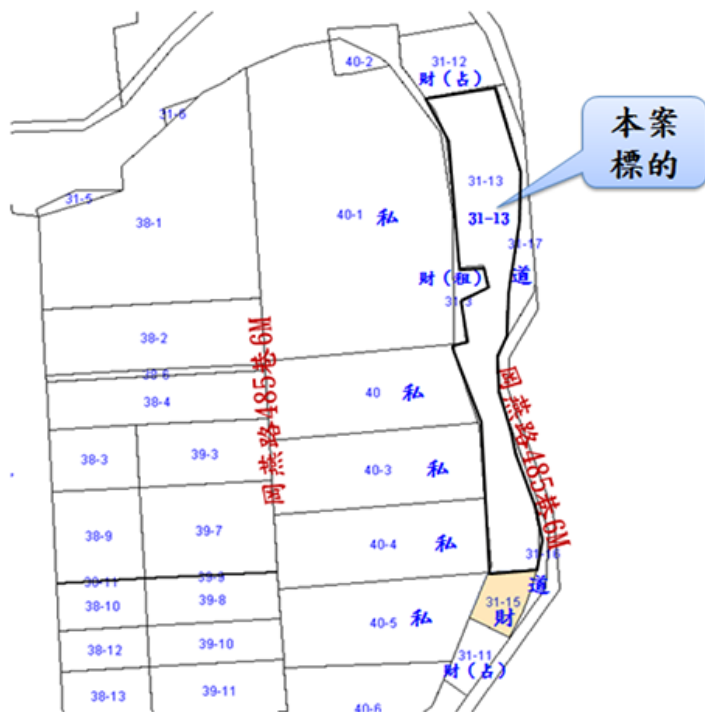
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積(㎡)	權利範圍	使用分區或編定類別	105年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構建、權屬	租金或租用補償金收取情形	處分法令依據	處分方式	完成處分年限	備註
					單價(元/㎡)	總價(元)								
1	岡山區大全段31-13地號	1,672	全部	乙種工業區	11,000	18,392,000	空地				依高雄市市有財產管理自治條例第49條第2項暨公有土地經營及處理原則第7點第7款辦理標售。	標售	10年	臨岡燕路485巷

合計：1筆，面積：1,672平方公尺

本市岡山區大全段31-13地號市有土地

一、地籍圖位置示意



二、現況照片



高雄市岡山區大全段 31-13 地號市有非公用土地 處分效益評估說明

壹、基本資料

一、土地標示及使用分區：

土地座落	高雄市岡山區大全段 31-13 地號
土地面積	1,672 平方公尺(約 505.78 坪)
土地公告現值(105.1)	11,000 元/平方公尺
土地預估市價	3,034 萬 6,800 元
土地所有權人	高雄市(管理機關:高雄市政府財政局)
都市計畫土地使用分區	乙種工業區，建蔽率 60%，容積率 210%。 都市計畫發布實施日期為 103 年 3 月 25 日岡山都市計畫(第二次通盤檢討)。

二、土地現況、週遭環境分析：

- (一) 本標的土地位於原高雄市岡山區第五公墓範圍內，該公墓業已遷移，本基地現況為空地。
- (二) 本標的土地面臨岡燕路 485 巷(路寬 6 米)，都市計畫使用分區為乙種工業區，周邊以工業廠房使用為主，建物多為挑高廠房及工業用辦公室，螺絲產業聚集，鄰近地區住宅及商業機能性稍差，未來環境仍依工業型態維持發展。

三、地籍位置及現況照片示意圖

岡山區大全段31-13地號



貳、地區發展條件分析

一、交通分析

- (一) 本標的土地面臨岡燕路485巷，係沿岡山第五公墓邊緣路線形成，具不規則彎曲線形，對外主要聯絡道路為東側之聖森路及南側之岡燕路，交通分佈如下圖所示：



(二) 本案距離臺鐵岡山火車站約 0.9 公里，距中山高速公路岡山交流道約 1.2 公里、高雄客運程庄公車站位於岡燕路，距離 0.5 公里，周遭缺乏大眾運輸路網及大型停車場，對外交通主要以私人運具為主。

二、地區產品分析

本區域為乙種工業區，區內之房屋產品型態主要為工業廠房，大部分廠房設廠多年，發展成熟，產業聚集性佳，未來仍以工業型態趨勢維持發展。

三、公共設施分析

以標的為中心，後紅國小仍距 0.8 公里、岡山國中距 1.3 公里、和平公園距 1.4 公里，工業廠房群聚，公共設施等未如住宅區或商業區完備。

參、法律分析(公有土地處分限制)

一、依據土地法第 25 條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

二、本市議會第 1 屆第 10 次臨時會第 2 次會議決議事項：「500 平方公尺以上土地不同意標售，如果市政府認為有開發必要，請提出效益評估說明，送本會黨團協商，必要時得實地勘查，再提案送本會審議。」

肆、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

(一) 地上權成功案例多位於北部商業區，以台北市案例為大宗，主要產品為旅館、商辦大樓及購物商場，因該市屬於全台商業中心，相較其他縣市較有地上權市場；惟近來不動產市場景氣衰退，地上權標脫案例數量亦不若往年。

- (二) 本案土地位處原高雄縣，為乙種工業區，多為工業廠房。一般最符合地上權市場需求之旅館、商辦大樓或購物商場等均與當地需求明顯不符，未具設定地上權開發之市場性。

二、短期標租市場性分析

- (一) 依據高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第 2 點規定：「不動產之標租，首次租期加計得續約期間合計 12 年以下者為短期，逾 12 年者為長期」。第 13 點規定略以，短期標租之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以高雄市政府財政局為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登記為本市所有，相關費用由承租人負擔，租賃期間該地上物不計收租金。
- (二) 實務上，短期標租之承租人多作為停車及堆置空間使用，如為興建地上物，於租賃契約結束後，該地上物為本府財政局所有，對於承租人而言，不符效益成本。

三、公開標售市場性分析

- (一) 依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」
- (二) 地區內工業廠房林立，且本基地毗鄰工業廠房，適宜擴建廠房或增設貨物倉庫等設施使用，較具地區市場性。

四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品特性	以商辦大樓、住宅為主	堆置貨物場所、停車場為主	不限 (勝)
產品需求市場性	低	低	高 (勝)
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物，或低強度使用，使用收益價值低	不限 (勝)
收益	權利金+公告地價*5%	公告地價*5%	市價 (勝)
挹注財政速度	慢	慢	快 (勝)

伍、標售效益評估。

項目	效益估算	備註
標售收入	60,000 元/坪 *505.78 坪 = 3,034 萬 6,800 元	參考內政部不動產實價登錄
增加稅收	房屋稅：6 萬 2,900 元	
減少管理成本	地價稅：1,672 ㎡*2,300 元 *10% = 38,456 元 環境清理：1,672 ㎡*7.2 元 *4 次/年=48,154 元	
總效益	30,496,310 元	

陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於乙種工業區，受限用途限制，缺乏大型商業機能，無設定地上權、標租之市場，且經效益評估分析，以標售方式處分最具效益，擬於貴會審議後報請行政院核准標售，以發揮市有財產最大效益。
- 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂，又因長期間置而雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
- 三、閒置大面積市有土地公開標售，非以土地售價為目的，其最大的效益乃希望並藉由公有土地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。

綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。

第 47 號 類別：財經

案由：請審議「本市岡山區大全段 31-14 地號市有非公用土地，面積為 567 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003503 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區大全段 31-14 地號市有非公用土地，面積為 567 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為乙種工業區，臨岡燕路 485 巷。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 567 平方公尺，本府認為有開發必要，提出效益評估說明如附件。

五、檢附本案出售清冊、地籍圖及效益評估說明各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積(㎡)	權利範圍	使用分區或編定類別	105年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或租用補償金收取情形	處分法 令依據	處分方式	完成處分年限	備註
					單價(元/㎡)	總價(元)								
1	岡山區大全段 31-14地號	567	全部	乙種工業區	11,000	6,237,000	空地				依高雄市市有財產管理自治條例第49條第2項暨公有土地經營及處理原則第7點第7款辦理標售。	標售	10年	臨岡燕路 485巷

合計：1筆，面積：567平方公尺

本市岡山區大全段31-14地號市有土地

一、地籍圖位置示意



二、現況照片



高雄市岡山區大全段 31-14 地號市有非公用土地 處分效益評估說明

壹、基本資料

一、土地標示及使用分區：

土地座落	高雄市岡山區大全段 31-14 地號
土地面積	567 平方公尺(折算約 171.52 坪)
土地公告現值(105.1)	11,000 元/平方公尺
土地預估市價	1,029 萬 1,200 元
土地所有權人	高雄市(管理機關:高雄市政府財政局)
土地使用分區	乙種工業區，建蔽率 60%，容積率 210%。 都市計畫發布實施日期為 103 年 3 月 25 日岡山都市計畫(第二次通盤檢討)。

二、土地現況、週遭環境分析：

- (一) 本標的土地位於原高雄市岡山區第五公墓範圍內，該公墓業已遷移，本基地現況為空地。
- (二) 本標的土地面臨岡燕路 485 巷(路寬 6 米)，都市計畫使用分區為乙種工業區，周邊以工業廠房使用為主，建物多為挑高廠房及工業用辦公室，螺絲產業聚集，鄰近地區住宅及商業機能性稍差，未來環境仍依工業型態維持發展。

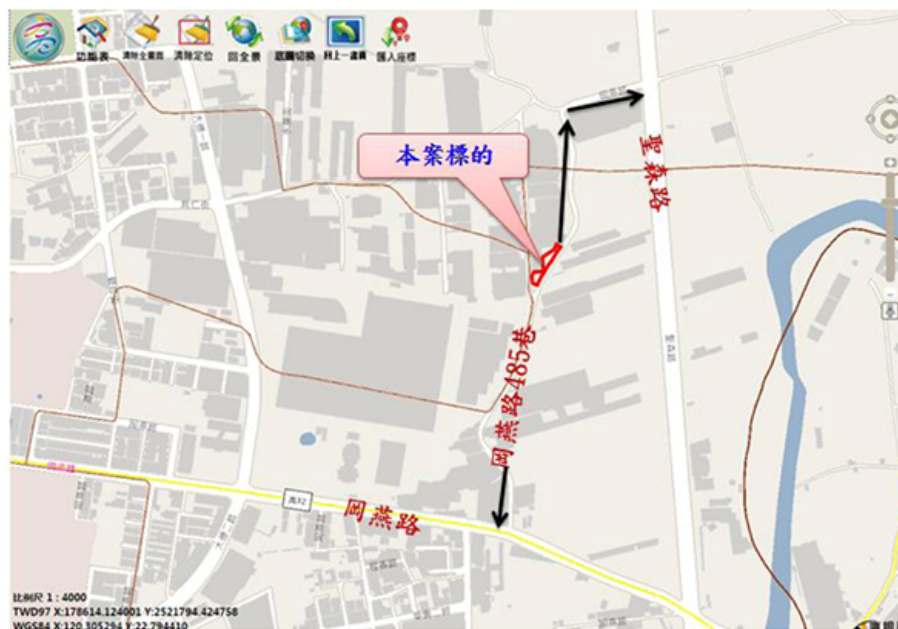
三、地籍位置及現況照片示意圖



貳、地區發展條件分析

一、交通分析

(一) 本標的土地面臨岡燕路 485 巷，係沿岡山第五公墓邊緣路線形成，具不規則彎曲線形，對外主要聯絡道路為東側之聖森路及南側之岡燕路，交通分佈如下圖所示：



(二) 本案距離臺鐵岡山火車站約 0.9 公里，距中山高速公路岡山交流道約 1.1 公里、高雄客運程庄公車站位於岡燕路，距離 0.4 公里，周遭缺乏大眾運輸路網及大型停車場，對外交通主要以私人運具為主。

二、地區產品分析

本區域為乙種工業區，區內之房屋產品型態主要為工業廠房，大部分廠房設廠多年，發展成熟，產業聚集性佳，未來仍以工業型態趨勢維持發展。

三、公共設施分析

以標的為中心，後紅國小仍距 0.8 公里、岡山國中距 1.2 公里、和平公園距 1.5 公里，工業廠房群聚，公共設施等未如住宅區或商業區完備。

參、法律分析(公有土地處分限制)

一、依據土地法第 25 條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

二、本市議會第 1 屆第 10 次臨時會第 2 次會議決議事項：「500 平方公尺以上土地不同意標售，如果市政府認為有開發必要，請提出效益評估說明，送本會黨團協商，必要時得實地勘查，再提案送本會審議。」

肆、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

(一) 地上權成功案例多位於北部商業區，以台北市案例為大宗，主要產品為旅館、商辦大樓及購物商場，因該市屬於全台商業中心，相較其他縣市較有地上權市場；惟近來不動產市場景氣衰退，地上權標脫案例數量亦不若往年。

- (二) 本案土地位處原高雄縣，為乙種工業區，多為工業廠房。一般最符合地上權市場需求之旅館、商辦大樓或購物商場等均與當地需求明顯不符，未具設定地上權開發之市場性。

二、短期標租市場性分析

- (一) 依據高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第 2 點規定：「不動產之標租，首次租期加計得續約期間合計 12 年以下者為短期，逾 12 年者為長期」。第 13 點規定略以，短期標租之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以高雄市政府財政局為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登記為本市所有，相關費用由承租人負擔，租賃期間該地上物不計收租金。
- (二) 實務上，短期標租之承租人多作為停車及堆置空間使用，如為興建地上物，於租賃契約結束後，該地上物為本府財政局所有，對於承租人而言，不符效益成本。

三、公開標售市場性分析

- (一) 依據本市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」
- (二) 地區內工業廠房林立，且本基地毗鄰工業廠房，適宜擴建廠房或增設貨物倉庫等設施使用，較具地區市場性。

四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品特性	以商辦大樓、住宅為主	堆置貨物場所、停車場為主	不限 勝
產品需求市場性	低	低	高 勝
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物，或低強度使用，使用收益價值低	不限 勝
收益	權利金+公告地價*5%	公告地價*5%	市價 勝
挹注財政速度	慢	慢	快 勝

伍、標售效益評估。

項目	效益估算	備註
標售收入	60,000 元/坪 *171.52 坪 = 10,291,200 元	參考內政部不動產實價登錄
增加稅收	房屋稅：3 萬 5,550 元	
減少管理成本	地價稅：567 m ² *2,300 元*10% =13,041 元 環境清理：567 m ² *7.2 元*4 次/年=16,330 元	
總效益	10,356,121 元	

陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於乙種工業區，受限用途限制，缺乏大型商業機能，無設定地上權、標租之市場，且經效益評估分析，以標售方式處分最具效益，擬於貴會審議後報請行政院核准標售，以發揮市有財產最大效益。
- 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂，又因長期間置而雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
- 三、閒置大面積市有土地公開標售，非以土地售價為目的，其最大的效益乃希望並藉由公有土地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。

綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。

第 48 號 類別：財經

案由：請審議「本市大社區食坑段 839 地號市有非公用土地，面積為 117.93 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003509 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市大社區食坑段 839 地號市有非公用土地，面積為 117.93 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為鄉村區乙種建築用地，臨日新巷。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊、地籍圖各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

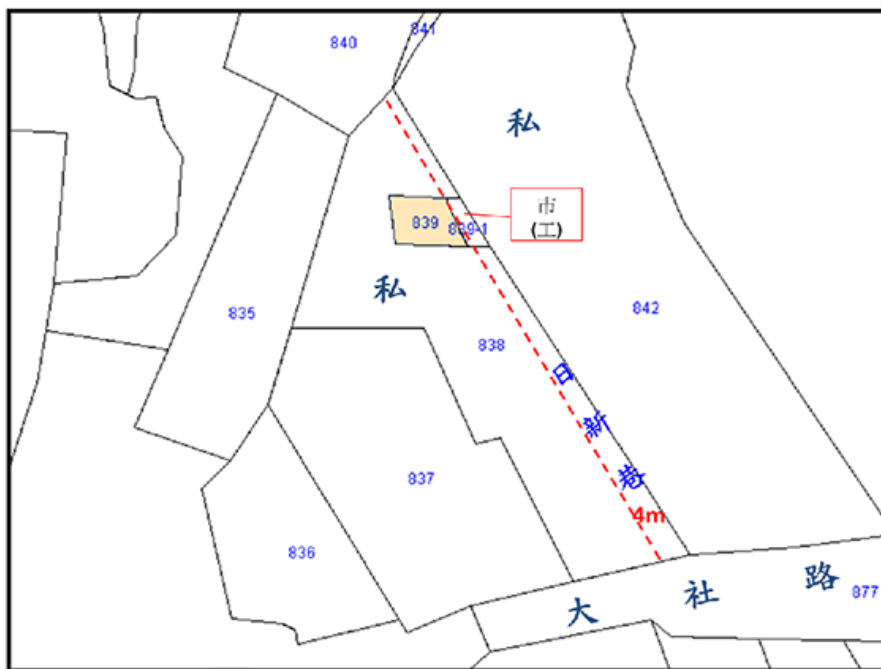
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積(㎡)	權利範圍	使用分區或編定類別	105年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使用補償金收取情形	處分法令依據	處分方式	完成處分年限	備註
					單價(元/㎡)	總價(元)								
1	大社區食坑段839地號	117.93	全部	鄉村區 乙種建築用地	7,300	860,889	空地				依高雄市政府有財產管理自治條例第49條第2項暨公有土地經營及處理原則第7點第7款辦理標售。	標售	10年	臨日新巷

合計：1筆，面積：117.93平方公尺

本市大社區食坑段 839 地號市有土地

一、地籍圖位置示意



二、現況照片



第 49 號 類別：財經

案由：請審議「本市旗山區旗山段 529-125 地號市有非公用土地，面積為 109 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003505 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市旗山區旗山段 529-125 地號市有非公用土地，面積為 109 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

(二)公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款規定：「其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者」，得予出售。

二、本案土地都市計畫使用分區為住宅區，近永福街。

三、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

四、檢附本案出售清冊、地籍圖各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

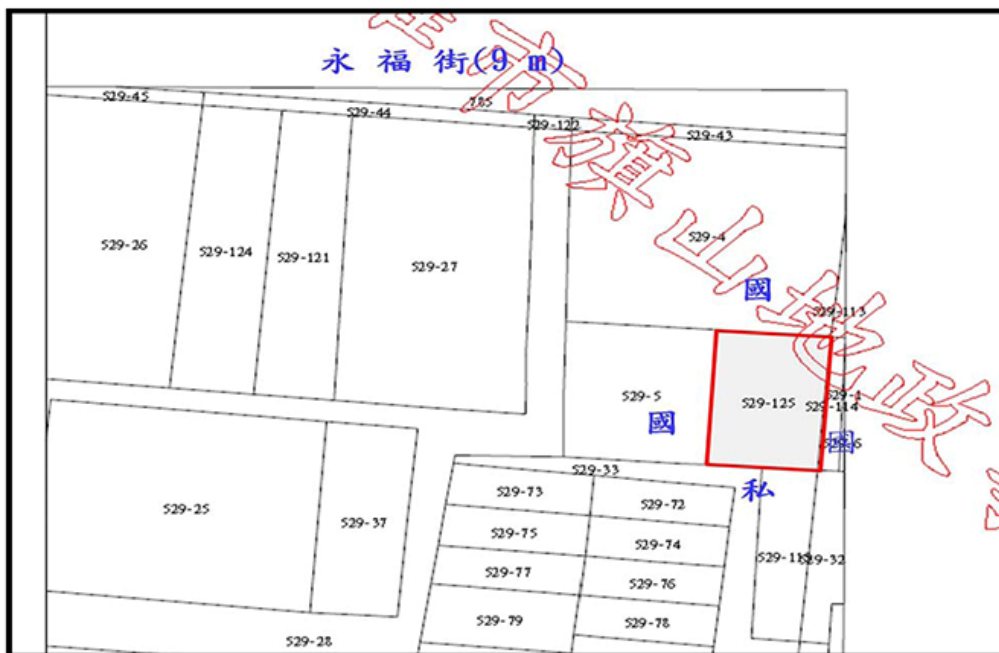
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	權利範圍	使用分區或 編定類別	105年公告 土地現值		使用 現況	使用 人	建物構 造、權屬	租金或 使用補 償金收 取情形	處分法 令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註
					單價 (元/m ²)	總價(元)								
1	旗山區旗山 段 529-125 地號	109	1	住宅區	12,600	1,373,400	空地				依據高雄市政府 有財產管理自 治條例第49條 第2項暨公有 土地經營及處 理原則第7點 第7款辦理標 售。	標 售	10 年	近永福 街

合計土地1筆，面積：109平方公尺

本市旗山區旗山段 529-125 地號市有土地

一、地籍圖位置示意



二、現況照片



第 50 號 類別：財經

案由：請審議「本市茄苳區崎漏段 580、581、604 及 639 地號等 4 筆市有非公用土地，面積合計為 12,739.07 平方公尺，擬完成處分程序後辦理超過十年期間之租賃及提供承租人建築使用」案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：105 年 12 月 27 日

大會決議會次：第 4 次定期大會第 48 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.1.3 高市會財字第 1050003506 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市茄苳區崎漏段 580、581、604 及 639 地號等 4 筆市有非公用土地，面積合計為 12,739.07 平方公尺，擬完成處分程序後辦理超過十年期間之租賃及提供承租人建築使用」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄市市有財產管理自治條例第 43 條規定，市有不動產為促進公共利益、增進使用效益或增加市庫收益，經本府核准後，管理機關得依有關規定自行辦理或提供主辦機關以出租、設定地上權、委託、合作或信託等方式開發利用。

(二)公有土地經營及處理原則第 3 點規定，公有土地應盡量保持公有，由公有土地管理機關依相關法令規定自行辦理出租、設定地上權、信託、聯合民間開發經營。

二、本案土地都市計畫使用分區為住宅區，位於茄苳區濱海路一段與富強街交叉口，現況為空地。

三、為海洋局辦理「茄苳海岸防護改善工程」範圍內養殖戶之搬遷、承租使用，兼顧繁養殖業漁民生計、養殖產業發展，擬出租供繁養殖戶興建室內養殖設施，起造人為承租人，超過十年期間之租賃及提供承租人建築使用。

四、本案經本府 105 年 9 月 13 日第 290 次市政會議審議通過。

五、檢附本案處分清冊、地籍圖各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地被處分清冊 (總冊)

編號	土地標示	面積 (㎡)	權利 範圍	使用分區或 編定類別	105年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 使用補償金 收取情形	處分法令依據	處分方 式	完成處 分年限	備註
					單價 (元/㎡)	總價 (元)								
	茄萣區崎漏段580地號	3,361.00	1	住宅區	13,000	43,693,000	空地				依高雄市有財產管理自治條例第43條暨公有土地經營及處理原則第3點規定辦理出租。	超過十年期間之租賃及提供承租人建築使用	10	
	茄萣區崎漏段581地號	3,396.00	1		13,000	44,148,000								
	茄萣區崎漏段604地號	3,853.00	1		14,131	54,446,743								
	茄萣區崎漏段630地號	2,129.07	1		13,000	27,677,910								
	總計	12,739.07				169,965,653								

合計： 4 筆， 面積：12,739.07 平方公尺

頁次：1

