

第 24 號 類別：財經

案由：請審議「本市前金區前金段 688-25 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 98 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001125 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前金區前金段 688-25 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 98 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前金區成功一路 551 巷 20 號，土地都市計畫使用分區為第四種住宅區。

三、本案經本府 106 年 3 月 7 日第 314 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。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

附表

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	前金區前金段 688-25地號	98.00	I	98.00	第四種 住宅區	42,500	4,165,000	承租	林○○	建有房屋、 林○○	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：前金區成功 一路551巷20號(96 年首租)



註：本圖形資料僅供參考

比例尺：1/600

第 25 號 類別：財經

案由：請審議「本市三民區中華段一小段 597 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 51 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001127 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市三民區中華段一小段 597 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 51 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三民區安東街 99 巷 9 號，土地都市計畫使用分區為乙種工業區。

三、本案經本府 106 年 3 月 7 日第 314 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 <sup>2</sup> )	權利 範圍	出售面積 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	總價 (元)								
1	三民區中華段一 小段597地號	51.00	1	51.00	乙種 工業區	43,000	2,193,000	承租	賴○○	建有房屋、 賴○○	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：三民區安東 街99巷9號(30年首 租)



註：本圖形資料僅供參考

第 26 號 類別：財經

案由：請審議「本市鼓山區鼓中段一小段 693-3 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 7 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001128 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市鼓山區鼓中段一小段 693-3 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 7 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鼓山區河川街 127 號，土地都市計畫使用分區為第三種住宅區。

三、本案經本府 106 年 3 月 7 日第 314 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	鼓山區鼓中段一 小段693-3地號	7.00	1	7.00	第三種 住宅區	33,000	231,000	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：鼓山區河川 街127號(106年首 租)

多目標地籍圖

土地坐落：高雄市鼓山區鼓中段一小段693-3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106年02月17日15:19



比例尺：1/500

註：本圖形資料僅供參考

第 27 號 類別：財經

案由：請審議「本市旗津區旗津段 990、1027-6、990-2 及 990-3 地號 4 筆出租市有非公用土地，面積分別為 71、6、7 及 5（合計 89）平方公尺，擬完成處分程序後辦理讓售」案。

委員會審查意見：送大會公決。

大會決議日期：106 年 5 月 22 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 39 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001131 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市旗津區旗津段 990、1027-6、990-2 及 990-3 地號 4 筆出租市有非公用土地，面積分別為 71、6、7 及 5（合計 89）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旗津區中洲三路 513 巷 12 號，土地都市計畫使用分區為第三種住宅區。

三、本案經本府 106 年 3 月 7 日第 314 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

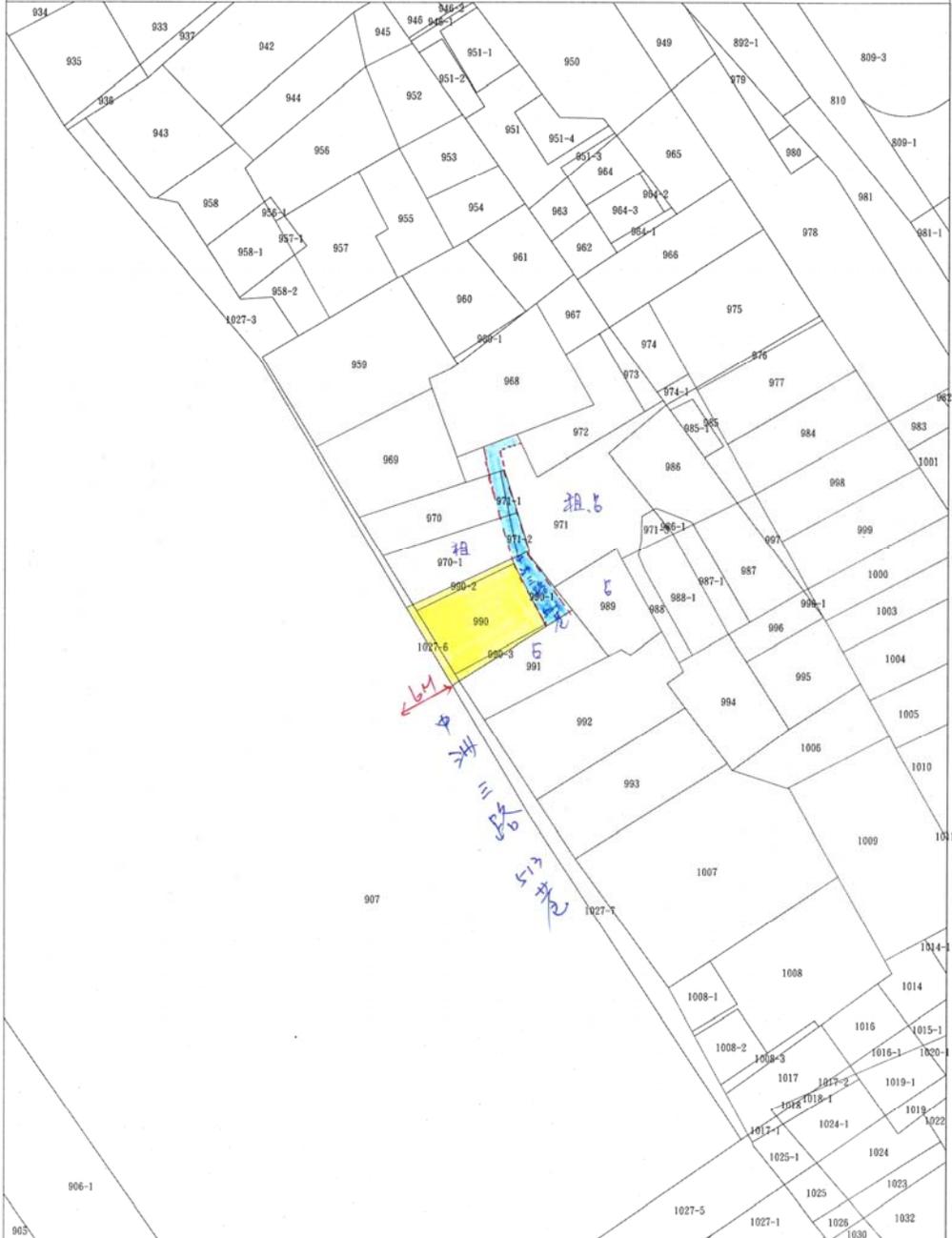
編號	土地標示	面積 (㎡)	權利 範圍	出售面積 (㎡)	使用分 區或 編定類 別	105年公告土地現值		使用 現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 補償金收 取情形	處分法令依據	處分 方式	完成 處分 年限	備註	
						單價 (元/㎡)	總價 (元)									
1	旗津區旗津段990 地號	71.00	1	71.00	第三種 住宅區	15,500	1,100,500	承租	劉○○	建有房屋、 劉○○	按期收取	依高雄市政府財產管理自治條例 第49條第1項第1、5款暨公有土 地經營及處理原則第7點第7款辦 理讓售。	讓售	10年	門牌：旗津區中洲 三路513巷12號(102 年首租，同段990-2 及990-3地號併同出 售)	
	旗津區旗津段 1027-6地號	6.00	1	6.00	第三種 住宅區	15,500	93,000									空地
	旗津區旗津段 990-2地號	7.00	1	7.00	第三種 住宅區	15,500	108,500	空地								
	旗津區旗津段 990-3地號	5.00	1	5.00	第三種 住宅區	15,500	77,500	空地								

多目標地籍圖

土地坐落：高雄市旗津區旗津段990, 990-2, 990-3, 1027-6地號共4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106年01月19日10:48



註：本圖形資料僅供參考

比例尺：1/500

第 28 號 類別：財經

案由：請審議「本市鳳山區五甲段 354-100 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 12 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001129 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市鳳山區五甲段 354-100 地號 1 筆出租市有非公用土地，面積為 12 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鳳山區五甲二路 430 號，土地都市計畫使用分區為第三之一種住宅區。

三、本案經本府 106 年 3 月 7 日第 314 次市政會議審議通過。

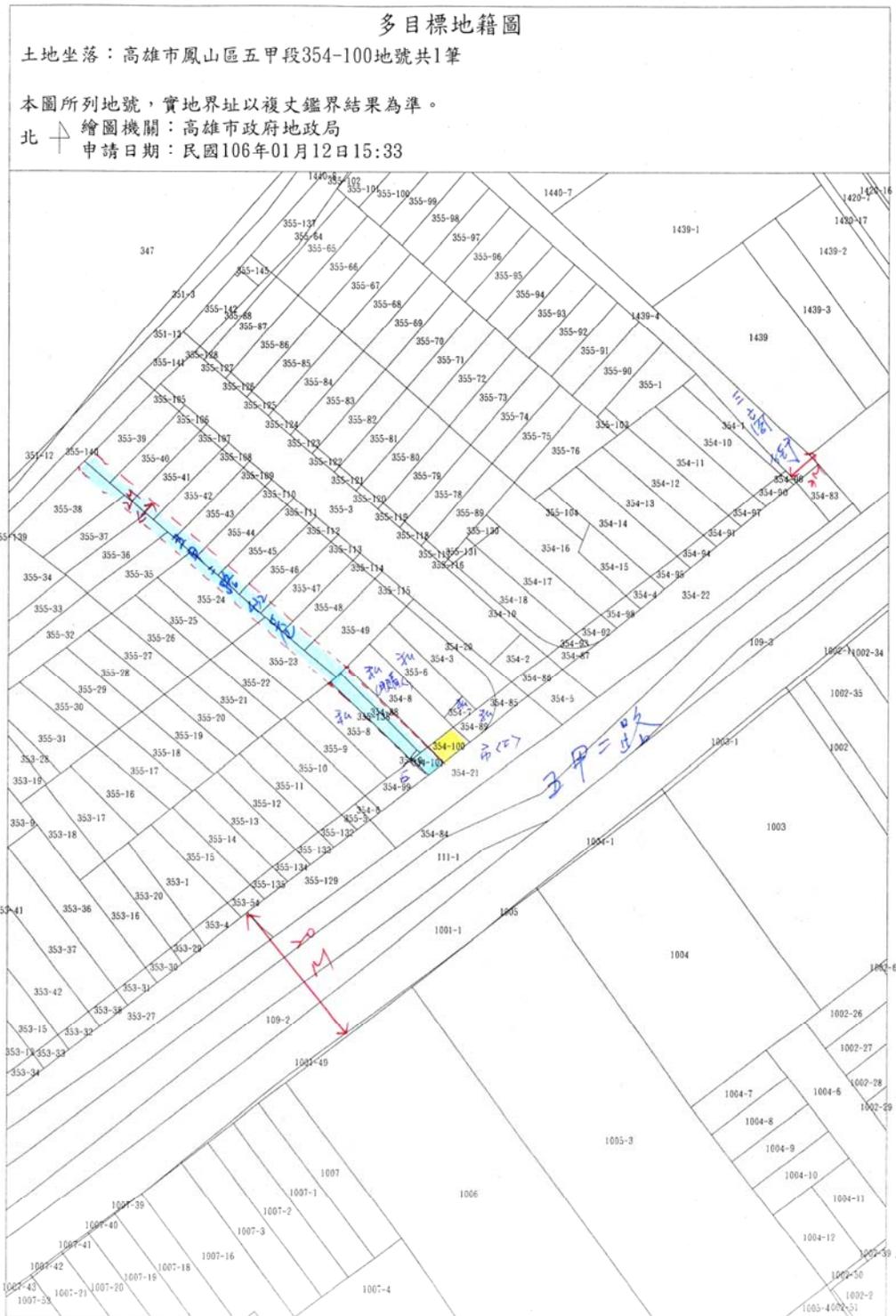
四、檢附本案出售清冊及地籍圖謄本各 1 份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

附表

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	鳳山區五甲段 354-100地號	12.00	1	12.00	第三之一 種 住宅區	126,000	1,512,000	承租	黃○○、 黃蔡○○	建有房屋、 黃○○、黃 蔡○○	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：鳳山區五甲 二路430號(105年首 租)



註：本圖形資料僅供參考

第 29 號 類別：財經

案由：請審議「本市大寮區山子頂段 3198-1、3198-134 地號 2 筆出租市有非公用土地，面積分別為 35、10（合計 45）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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001130 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市大寮區山子頂段 3198-1、3198-134 地號 2 筆出租市有非公用土地，面積分別為 35、10（合計 45）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大寮區中正路 68 巷 1 號，土地都市計畫使用分區為第一種住宅區。

三、本案經本府 106 年 3 月 7 日第 314 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 (租用地總冊)

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	大寮區山子頂段 3198-1地號	35.00	1	35.00	第一種 住宅區	30,000	1,050,000	承租	劉蕭○○	建有房屋、 劉蕭○○	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、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：大寮區中正 路88巷1號(104年看 租，同段3198-134 地號併同出售)
	大寮區山子頂段 3198-134地號	10.00	1	10.00	第一種 住宅區	30,000	300,000	空地							

**地籍圖謄本**

大寮電謄字第002723號  
 土地坐落：高雄市大寮區山子頂段3198-1地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北  資料管轄機關：高雄市政府地政局大寮地政事務所  
 本謄本核發機關：高雄市政府地政局大寮地政事務所  
 中華民國 106年01月11日16時29分

主任：林美足




比例尺：1/500

原比例尺：1/1200

本謄本係網路申領之電子謄本，由高雄市政府地政局自行列印  
 謄本種類碼：7X1EDEXSH，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
 惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

第 30 號 類別：財經

案由：請審議「本市苓雅區福河段 99、99-1 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 797 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001061 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市苓雅區福河段 99、99-1 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 797 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及第五種商業區，位於中正一路與中正一路 251 巷路口附近，現況為空地。

三、經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 797 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

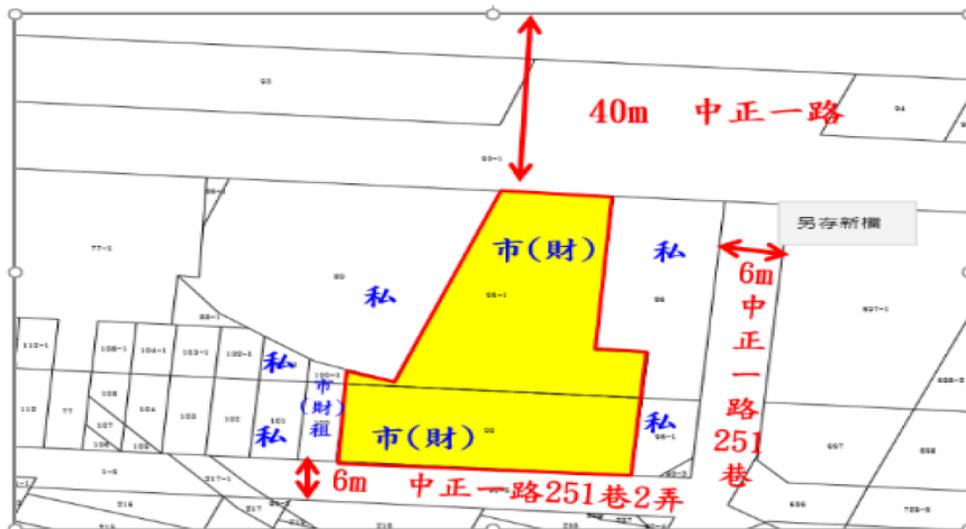
高雄市政府管有非公用土地親處分清冊

編號	土地標示	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	使用分區或 編定類別	106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 <sup>2</sup> )	總價(元)									
1	苓雅區福河 段99地號	320	1	第四種 住宅區	53,000	16,960,000	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 土地經營及處 理原則第7點 第7款辦理標 售。	標 售	10 年	位於中 正一路 與中正 一路 251巷 路口附 近	
	苓雅區福河 段99-1地號	477	1	第五種 商業區	122,660	58,508,820									
	合計	797				75,468,820									

合計：土地2筆，面積：797平方公尺

## 本市苓雅區福河段 99、99-1 地號等 2 筆市有非公用土地

### 一、地籍圖位置示意



### 二、現況照片



## 本市苓雅區福河段 99、99-1 地號市有土地 處分效益評估說明

### 壹、基本資料

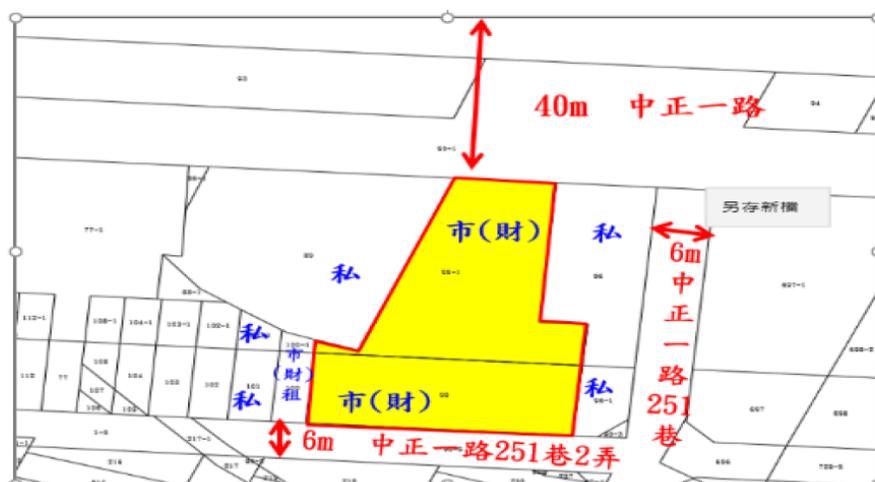
#### 一、土地標示及使用分區

土地標示	苓雅區福河段 99、99-1 地號
土地面積	797 平方公尺(折算約 241 坪)
土地公告現值(106.1)	99 地號：53,000 元/平方公尺 99-1 地號：122,660 元/平方公尺
土地預估市價	2 億 3,670 萬 9,000 元(以每平方公尺 29 萬 7,000 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% 第五種商業區,建蔽率 70%,容積率 840%

#### 二、土地現況、周遭環境分析

本案土地位於 40m 中正一路、6m 中正一路 251 巷口，都市計畫使用分區為第五種商業區及第四種住宅區，土地現況為空地，周邊為商業大樓及住宅使用，於基地附近有銀行、商辦、旅宿業、小吃，附近生活機能可謂成熟完善。

#### 三、地籍位置及現況照片示意





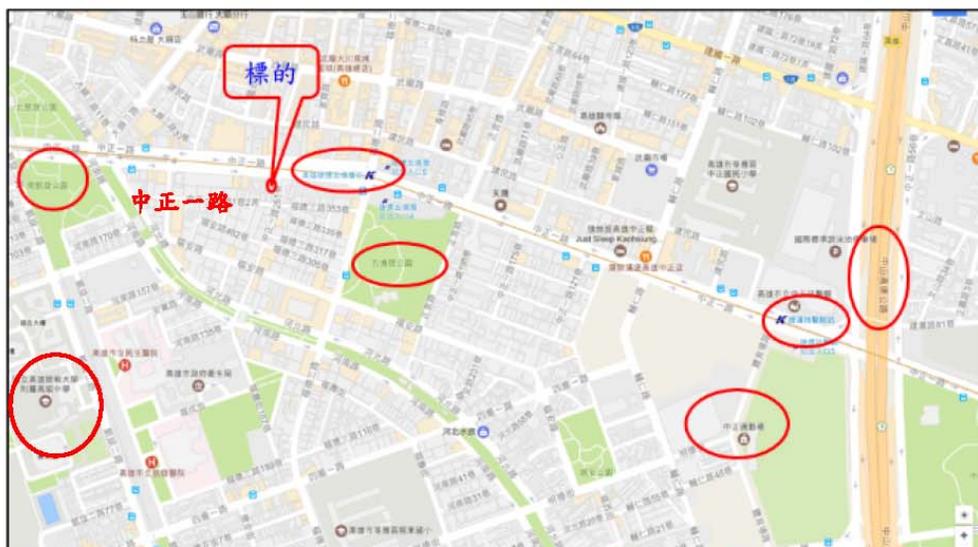
## 貳、地區發展條件分析

### 一、產品分析

周遭建築物多為商業大樓及透天厝，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40m中正一路，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五塊厝站，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，有文化中心、南凱旋公園、五塊厝公園及體育場等，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，分屬商業區(477m<sup>2</sup>)及住宅區(320m<sup>2</sup>)，總面積及商業區面積均太小，規模難以進行地上權商業開發，僅適宜做住宅為主之住商大樓，且附近相同區位土地以住宅使用居多。復參酌本市苓雅區苓中段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，同樣難作為商業使用，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，不符成本效益。

### 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105年不動產買賣統計，本市苓雅區土地移轉合計2,237筆、建物移轉合計1,689筆、土地加建物移轉合計3,926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	$797 \text{ m}^2 * 297,000 (\text{元}/\text{m}^2) = 2 \text{ 億 } 3,670 \text{ 萬 } 9,000 \text{ 元}$	參考 104 年 10 月本市苓雅區林德官段 1503 地號市有地成交價格
減少管理成本	地價稅： $477 \text{ m}^2 * 38,349 \text{ 元} * 10\% = 18 \text{ 萬 } 2,925 \text{ 元}$ $320 \text{ m}^2 * 17,500 \text{ 元} * 10\% = 5 \text{ 萬 } 6,000 \text{ 元}$ 環境清理： $797 \text{ m}^2 * 7.5 \text{ 元} * 4 \text{ 次}/\text{年} = 2 \text{ 萬 } 3,910 \text{ 元}$	
總效益	<b>\$2 億 3,697 萬 1,835 元</b>	

## 陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於商業區及住宅區，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 105 年公告地價大幅調漲致地上權租金劇增、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，擬於議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 31 號 類別：財經

案由：請審議「本市前金區文東段 9-2、9-3、10-2、10-3 地號等 4 筆市有非公用土地，面積合計為 81 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001056 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前金區文東段 9-2、9-3、10-2、10-3 地號等 4 筆市有非公用土地，面積合計為 81 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五種商業區，位於前金區新田路 194 巷，現況為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

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	106年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使用費收取情形	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	前金區文東段9-2地號	45.00	1	第五種商業區	66,300	2,983,500	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。	標售	10年	臨前金區新田路194巷	
	前金區文東段9-3地號	4.00	1		66,300	265,200									
	前金區文東段10-2地號	16.00	1		55,000	880,000									
	前金區文東段10-3地號	16.00	1		55,000	880,000									
	總計	81.00													

合計：4筆，面積：81平方公尺

## 本市前金區文東段 9-2、9-3、10-2、10-3 地 號市有土地

### 一、地籍圖位置示意



### 二、現況照片



第 32 號 類別：財經

案由：請審議「本市前金區文東段 1025、1026 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 858 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：1. 同意辦理。

2. 附帶決議：併本市前金區文東段 1043、1044 地號等 2 筆市有非公用土地一同辦理標售。

大會決議日期：106 年 5 月 22 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 39 次會議

大會決議內容：1. 同意併本市前金區文東段 1043、1044 地號等 2 筆市有非公用土地一同辦理標售。

2. 附帶決議：本案標售前，先與都市發展局、工務局、研議十米光明街作為開放空間、兩地地下連通、空中走廊或其他方式之評估，以增加基地附加價值。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001054 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前金區文東段 1025、1026 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 858 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄巿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商業區，位於自強三路與光明路口，現況為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 858 平方公尺，本府認為有開發必要，提出效益評估說明如附件。

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標處分清冊

編號	土地標示	面積(㎡)	權利範圍	使用分區或編定類別	106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	前金區文東段 1025地號	668.00	1	第五種商業區	108,798	72,677,064	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。	標售	10年	位於自強 三路與光 明路口	
	前金區文東段 1026地號	190.00	1		108,798	20,671,620									
	總計	858.00													

合計： 2筆， 面積：858平方公尺

# 本市前金區文東段 1025、1026 地號市有土地

## 一、地籍圖位置示意



## 二、現況照片



## 高雄市前金區文東段 1025、1026 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	高雄市前金區文東段 1025、1026 地號
土地面積	合計 858 平方公尺(折算約 259.55 坪)
土地公告現值(106.1)	108,798 元/平方公尺
土地預估市價	3 億 3,741 萬 5,000 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	第五種商業區，建蔽率 70%，容積率 840%。

#### 二、土地現況、週遭環境分析：

- (一) 本標的土地面臨前金區自強三路(路寬 20M)與光明街(路寬 10M)交叉口，都市計畫使用分區為第五種商業區，現況為空地，基地位於大立百貨後方，周邊為住商混合使用居多，附近有小型零售業、百貨業、金融業，鄰近五福三路有高雄女中、中央公園等，附近生活機能可謂完善。

### 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) 區域道路規劃呈棋盤式，主要對外聯絡道路為自強三路、五

福三路、青年二路、中華三路，交通分佈如下圖所示：



(二) 本案土地距離臺鐵高雄火車站約 2.1 公里，大眾運輸系統有捷運（中央公園站）、高雄客運等，整體而言，交通運輸條件方便。

## 二、地區產品分析

周遭建築物多為住商大樓及透天樓房，而近年新建案以住宅大樓為主，土地利用屬中度開發狀態。

## 三、公共設施分析

以標的為中心，與中央公園、高雄女中相距不逾 300 公尺，半徑 1000 公尺內，尚有前金國小、大同國小、苓洲國小、苓雅國中、大同醫院、生日公園、愛河景觀親水公園等，區域內公共設施開關完整。

## 參、法律分析(公有土地處分限制)

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。」

#### 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) 商業區地上權產品多屬長期收益型產品，商業區設定地上權市場開發需具規模效益，始能吸引投資者參與，如台北 101 大樓、晶華酒店、新光三越百貨等設定地上權成功案例多集中於台北市信義區、中山區等精華區且面積為 6000 平方公尺以上之大面積土地。但如係位於地上權南部市場之土地，規劃以商用不動產開發，因屬長期收益型產品，倘面積不大規模效益過小，將影響開發商投資意願。本案前金區文東段 1025、1026 地號為商業區，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。
- (三) 每年應繳地租遠高於地價稅，負擔甚重，但實際使用價值卻逐年降低，非在房市飆漲期間，地上權少許價格優惠無法形成誘因，商業區土地設定地上權開發雖可透過經營商業不動產來獲取利潤，但仍需支付高額權利金(一般以土地市價 3~7 成為底價)、每年土地租金、費用等，剩餘部分才為其收益。若規模效益不足，僅能作為一般以住宅為主的住商大樓使用，則因持有期間負擔之土地租金較自行持有土地所有權負擔之地價稅高出甚多，且未來隨公告地價調漲逐年上升，地上權人之地租負擔將隨之日益增加；但隨著地上權存續期間遞減，地上權產品實際價值反而逐

年降低。以105年公告地價全國平均調漲三成，地上權租金劇增，且往後持有成本還會逐年墊高，增加營運不確定性，降低了企業投入地上權產品開發誘因。故除於房地產飆漲時期之投機需求外，非在房市飆漲期間，對開發商亦無誘因。另政府每年收取之租金尚需扣除應繳地價稅，相較以標售方式處分，挹注財政之效益差。

- (四) 以設定地上權之方式開發市有土地，對部分負有特殊政策目的之個案，固有其正面效果，惟商業區市有土地設定地上權，亦有其先天之侷限性，不足以應付多變的公地管理情況，且未考慮供需問題，過多的商場、旅館將造成供過於求的情形。本案前金區文東段1025、1026地號市有土地之都市計畫使用分區為第五種商業區，雖依都市計畫使用分區管制規定得作商業經營使用，但因基地面積不大規模效益過小，且受南部地區國人有土斯有財之區域人文因素條件的限制，加上105年公告地價大幅調漲致地上權租金劇增等外在環境影響，如採地上權商業經營之開發方式，依上述現況分析，地上權標脫之可能性不高。

## 二、短期標租市場性分析

- (一) 依據高雄市政府財政局經營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。
- (二) 本案土地使用分區為商業區，承租人使用土地，其用途須符合商業區之限制，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，不符成本效益。

### 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，依據內政部不動產交易資訊平台統計 104 年 1 月至 105 年 12 月底止，本市前金區商業區土地移轉合計 65 筆、土地加建物移轉合計 685 件，本區域對於商業區土地有相當需求。

### 四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品特性	以商辦大樓、住宅為主	堆置貨物場所、停車場為主	不限
產品需求市場性	低	低	高
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
收益	權利金+公告地價*5%	公告地價*5%	市價
挹注財政速度	慢	慢	快

### 伍、標售效益評估。

項目	效益估算	備註
----	------	----

標售收入	1,300,000 元 / 坪 *259.55 坪 =337,415,000 元	
增加稅收	房屋稅：79 萬 8,269 元	
減少管理成本	地價稅：858 m <sup>2</sup> *43,999 元 *10‰ = 377,511 元 環境清理：858 m <sup>2</sup> *7.5 元 *4 次/年=25,740 元	
總效益	338,616,520 元	

#### 陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於商業區，雖依都市計劃使用分區管制規定得作商業經營使用，但標租之市場效益小，且因基地面積不大、規模效益過小，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 105 年公告地價大幅調漲致地上權租金劇增等外在環境影響，如採地上權商業經營開發之開發方式，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 33 號 類別：財經

案由：請審議「本市前金區文東段 1043、1044 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 1,373 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：1. 同意辦理。

2. 附帶決議：併本市前金區文東段 1025、1026 地號等 2 筆市有非公用土地一同辦理標售。

大會決議日期：106 年 5 月 22 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 39 次會議

大會決議內容：1. 同意併本市前金區文東段 1025、1026 地號等 2 筆市有非公用土地一同辦理標售。

2. 附帶決議：本案標售前，先與都市發展局、工務局、研議十米光明街作為開放空間、兩地地下連通、空中走廊或其他方式之評估，以增加基地附加價值。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001055 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前金區文東段 1043、1044 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 1,373 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)依據高雄州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商業區，位於自強三路與光明路口，現況為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 1,373 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	106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	處分法依據	處分方式	完成處分年限	備註	
					單價(元/㎡)	總價(元)									
1	前金區文東段 1043地號	1,135.00	1	第四種商業區	99,118	112,498,930	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	位於自強三路與光明路口	
	前金區文東段 1044地號	238.00	1		99,118	23,590,084									
	總計	1,373.00													

合計：2筆，面積：1,373平方公尺

## 本市前金區文東段 1043、1044 地號市有土地

### 一、地籍圖位置示意



### 二、現況照片



## 高雄市前金區文東段 1043、1044 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	高雄市前金區文東段 1043、1044 地號
土地面積	合計 1,373 平方公尺(折算約 415.33 坪)
土地公告現值(106.1)	99,118 元/平方公尺
土地預估市價	5 億 3,992 萬 9,000 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	第四種商業區，建蔽率 60%，容積率 630%。

#### 二、土地現況、週遭環境分析：

(一) 本標的土地面臨前金區自強三路(路寬 20M)與光明街(路寬 10M)交叉口，都市計畫使用分區為第四種商業區，現況借交通局暫作停車場使用，周邊為住商混合使用居多，附近有小型零售業、百貨業、金融業，鄰近五福三路有高雄女中、中央公園等，附近生活機能可謂完善。

### 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) 區域道路規劃呈棋盤式，主要對外聯絡道路為自強三路、五福三路、青年二路、中華三路，交通分佈如下圖所示：



(二) 本案土地距離臺鐵高雄火車站約 2.1 公里，大眾運輸系統有捷運（中央公園站）、高雄客運等，整體而言，交通運輸條件方便。

## 二、地區產品分析

周遭建築物多為住商大樓及透天樓房，而近年新建案以住宅大樓為主，土地利用屬中度開發狀態。

## 三、公共設施分析

以標的為中心，與中央公園、高雄女中相距不逾 300 公尺，半徑 1000 公尺內，尚有前金國小、大同國小、苓洲國小、苓雅國中、大同醫院、生日公園、愛河景觀親水公園等，區域內公共設施開闢完整。

## 參、法律分析(公有土地處分限制)

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。」

#### 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) 商業區地上權產品多屬長期收益型產品，商業區設定地上權市場開發需具規模效益，始能吸引投資者參與，如台北 101 大樓、晶華酒店、新光三越百貨等設定地上權成功案例多集中於台北市信義區、中山區等精華區且面積為 6000 平方公尺以上之大面積土地。但如係位於地上權南部市場之土地，規劃以商用不動產開發，因屬長期收益型產品，倘面積不大致規模效益過小，將影響開發商投資意願。本案前金區文東段 1043、1044 地號為商業區，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。

(三) 每年應繳地租遠高於地價稅，負擔甚重，但實際使用價值卻逐年降低，非在房市飆漲期間，地上權少許價格優惠無法形成誘因：

商業區土地設定地上權開發雖可透過經營商業不動產來獲取利潤，但仍需支付高額權利金(一般以土地市價3~7成為底價)、每年土地租金、費用等，剩餘部分才為其收益。若規模效益不足，僅能作為一般以住宅為主的住商大樓使用，則因持有期間負擔之土地租金較自行持有土地所有權負擔之地價稅高出甚多，且未來隨公告地價調漲逐年上升，地上權人之地租負擔將隨之日益增加；但隨著地上

權存續期間遞減，地上權產品實際價值反而逐年降低。以105年公告地價全國平均調漲三成，地上權租金劇增，且往後持有成本還會逐年墊高，增加營運不確定性，降低了企業投入地上權產品開發誘因。故除於房地產飆漲時期之投機需求外，非在房市飆漲期間，對開發商亦無誘因。另政府每年收取之租金尚需扣除應繳地價稅，相較以標售方式處分，挹注財政之效益差。

- (四) 以設定地上權之方式開發市有土地，對部分負有特殊政策目的之個案，固有其正面效果，惟商業區市有土地設定地上權，亦有其先天之侷限性，不足以應付多變的公地管理情況，且未考慮供需問題，過多的商場、旅館將造成供過於求的情形。本案前金區文東段1043、1044地號市有土地之都市計畫使用分區為第四種商業區，雖依都市計畫使用分區管制規定得作商業經營使用，但因基地面積不大規模效益過小，且受南部地區國人有土斯有財之區域人文因素條件的限制，加上105年公告地價大幅調漲致地上權租金劇增等外在環境影響，如採地上權商業經營之開發方式，依上述現況分析，地上權標脫之可能性不高。

## 二、短期標租市場性分析

- (一) 依據高雄市政府財政局經營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。
- (二) 本案土地使用分區為商業區，承租人使用土地，其用途須符合商業區之限制，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，不符成本效益。

### 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，依據內政部不動產交易資訊平台統計 104 年 1 月至 105 年 12 月底止，本市前金區商業區土地移轉合計 65 筆、土地加建物移轉合計 685 件，本區域對於商業區土地有相當需求。

### 四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品特性	以商辦大樓、住宅為主	堆置貨物場所、停車場為主	不限
產品需求市場性	低	低	高
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
收益	權利金+公告地價*5%	公告地價*5%	市價
挹注財政速度	慢	慢	快

### 伍、標售效益評估。

項目	效益估算	備註
----	------	----

標售收入	1,300,000 元 / 坪 *415.33 坪 =539,929,000 元	
增加稅收	房屋稅：84 萬 1,265 元	
減少管理成本	地價稅：( 1,135 m <sup>2</sup> *41,290.2 元+238 m <sup>2</sup> *38,139.9 元)*10% =559,417 元 環境清理：1,373 m <sup>2</sup> *7.5 元*4 次/年=41,190 元	
總效益	541,370,872 元	

陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於商業區，雖依都市計劃使用分區管制規定得作商業經營使用，但標租之市場效益小，且因基地面積不大、規模效益過小，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 105 年公告地價大幅調漲致地上權租金劇增等外在環境影響，如採地上權商業經營開發之開發方式，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 34 號 類別：財經

案由：請審議「本市新興區新興段三小段 1538 地號市有非公用土地，面積為 37 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001003 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市新興區新興段三小段 1538 地號市有非公用土地，面積為 37 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、本筆土地都市計畫使用分區為第二種商業區，位於新興區南華路 42-2 號旁，現況為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊、地籍圖各乙份。

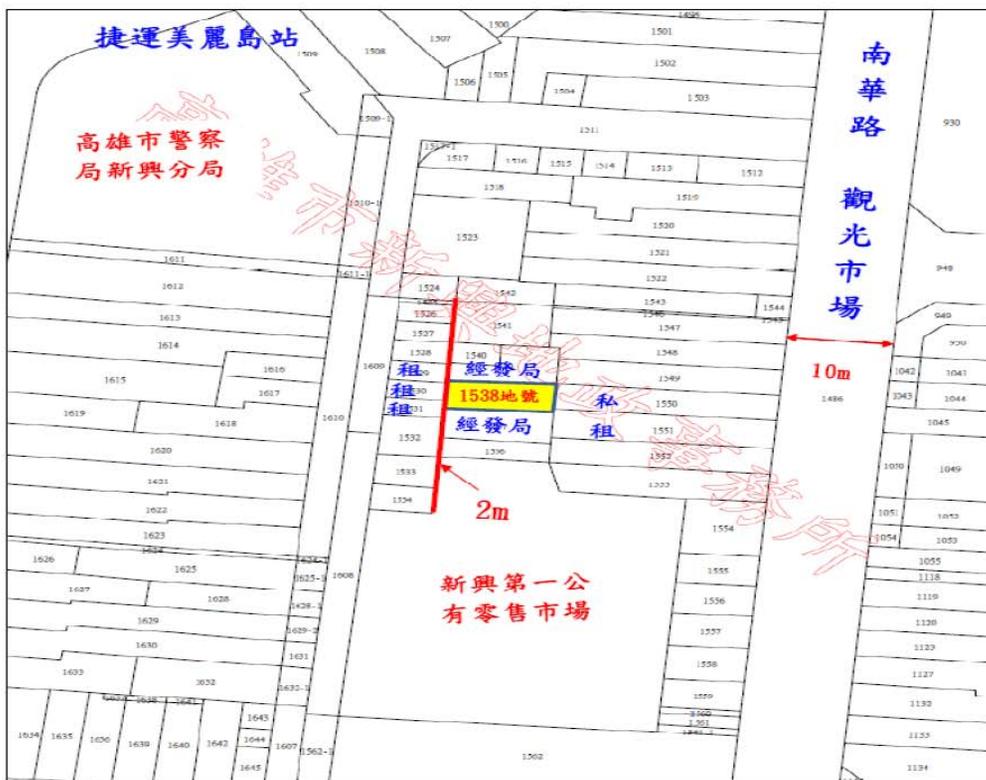
辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊(總冊)

編號	土地標示	面積 (㎡)	權利 範圍	使用分區或 編定類別	106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	新興區新興段三小段 1538地號	37.00	1	第二種商業 區	67,000	2,479,000	空地				依高雄縣市有財產管 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	新興區南華路42-2號旁
	總計	37.00				2,479,000								

合計：1 筆，面積：37平方公尺



第 35 號 類別：財經

案由：請審議「本市新興區大統段二小段 420 地號市有非公用土地，面積為 22 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：1.同意辦理。

2.附帶決議：併鄰地國有地一同辦理標售。

大會決議日期：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：1.同意辦理。

2.附帶決議：併鄰地國有地一同辦理標售。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001002 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市新興區大統段二小段 420 地號市有非公用土地，面積為 22 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、本筆土地都市計畫使用分區為第二種特定商業專用區，位於新興區仁愛二街 50 號，現況為空地，擬完成處分程序後與毗鄰國有房地併同標售。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、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。

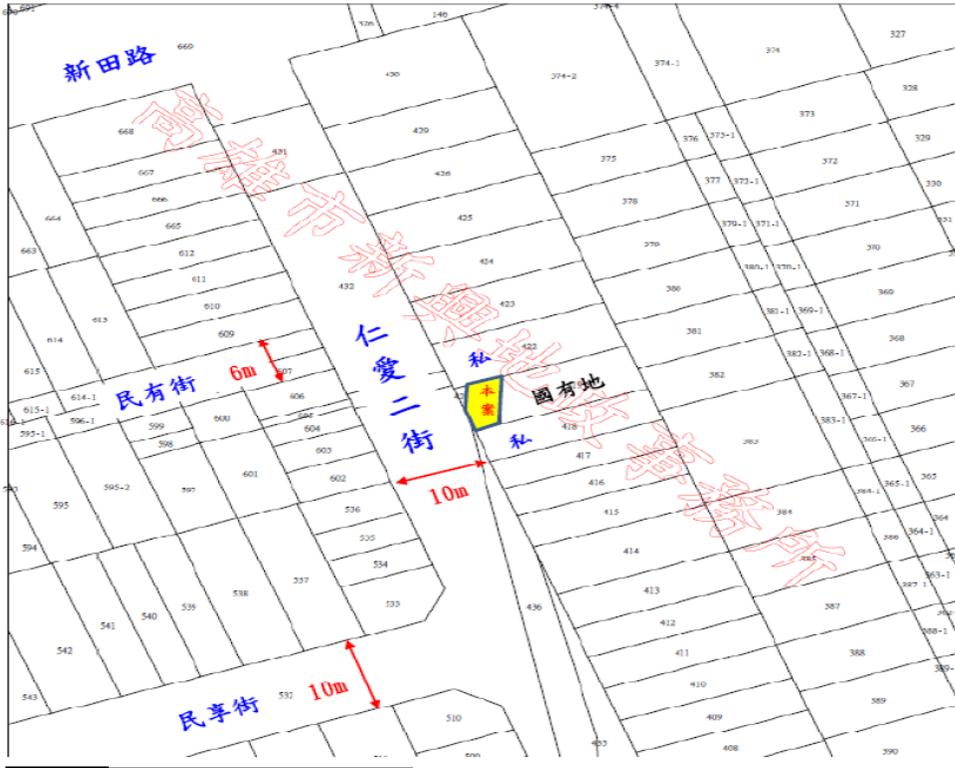
附表

高雄市政府管有非公用土地處分清單 (續冊)

編號	土地標示	面積 (㎡)	權利 範圍	使用分區或 編定類別	106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	新興區太統段二小段420 地號	22.00	1	第二種特 定商業專 用區	98,000	2,156,000	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	新興區仁愛二街50號
	總計	22.00				2,156,000								

合計：1 筆， 面積：22平方公尺

頁次：1



第 36 號 類別：財經

案由：請審議「本市三民區三塊厝段一小段 622-46、622-66 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 201 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001013 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市三民區三塊厝段一小段 622-46、622-66 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 201 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商業區，位於南台路 208 巷，目前為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 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 <sup>2</sup> )	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	106 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 <sup>2</sup> )	總價 (元)								
1	三民區三塊厝段 1 小段 622-46 地號	170	1	170	第四種商業區	55,000	9,350,000	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	臨南台路 208 巷
	三民區三塊厝段 1 小段 622-66 地號	31		31		55,000	1,705,000								
	總計			201			11,055,000								

# 本市三民區三塊厝段 1 小段 622-46、 622-66 地號市有土地

## 一、地籍圖位置示意



## 二、現況照片



第 37 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區光華段一小段 1978 地號市有非公用土地，面積為 1,463 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：送大會公決。

大會決議日期：106 年 5 月 22 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 39 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001012 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區光華段一小段 1978 地號市有非公用土地，面積為 1,463 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商業區，位於前鎮區景德路與南寧街交叉口，目前為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 1,463 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。

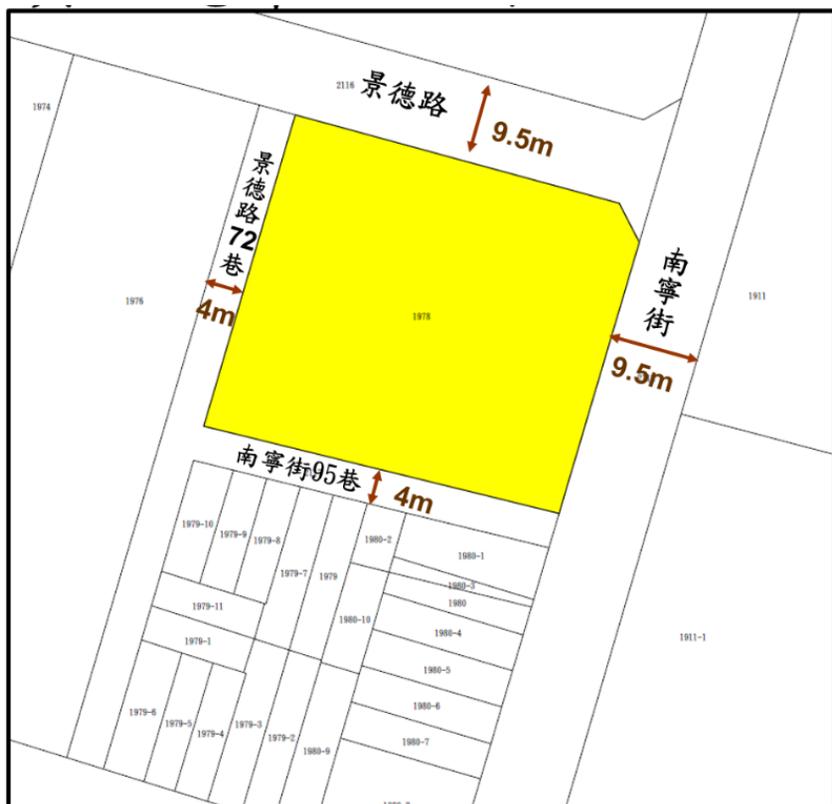
附表

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	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	106 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 <sup>2</sup> )	總價 (元)								
1	前鎮區光華段一小段 1978 地號	1,463	1/1	1,463	商業區	71,000	103,873,000	空地				依高雄市政府管理自治條例第 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	位於前鎮區景德路與南寧街交叉口
總計		1,463					103,873,000								

合計：1 筆，面積：1,463 平方公尺

### 前鎮區光華段一小段 1978 地號



## 本市前鎮區光華段一小段 1978 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	前鎮區光華段一小段 1978 地號
土地面積	1,463 平方公尺(折算約 442.56 坪)
土地公告現值(106.1)	71,000 元/平方公尺
土地預估市價	3 億 1,015 萬 6,000 元(以 21 萬 2,000 元/m <sup>2</sup> 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	商業區

#### 二、土地現況、周遭環境分析

本案土地位於景德路(10m)與南寧街(10m)交叉口，都市計畫使用分區為商業區，現況為空地，周邊為住商混合使用居多，於基地兩側有大型零售業、住宅區，東側有家樂福，附近生活機能可謂成熟完善。

#### 三、地籍位置及現況照片示意



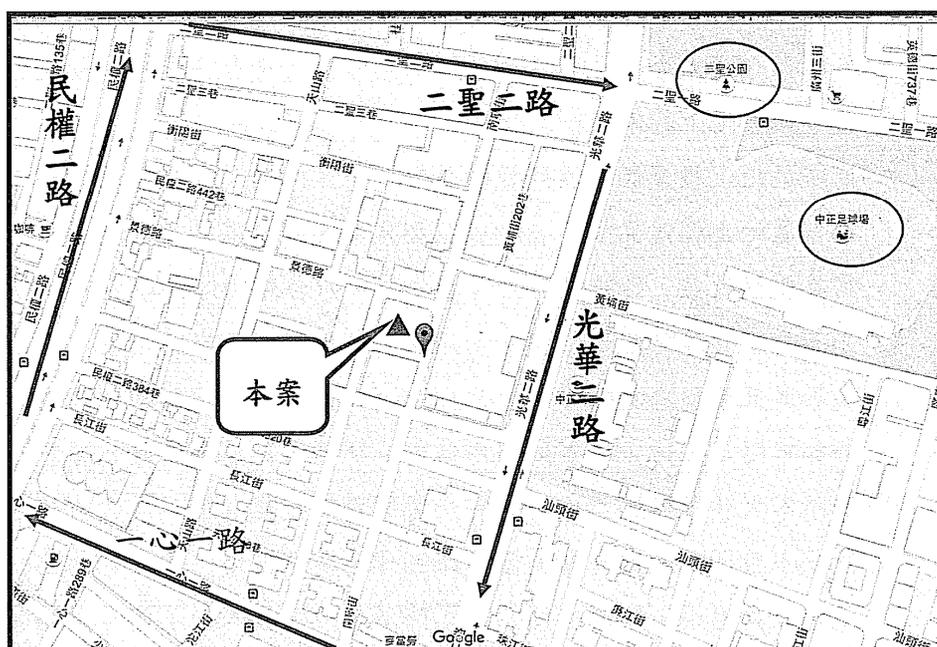
### 貳、地區發展條件分析

#### 一、產品分析

周遭建築物多為住商大樓及透天厝，而近年新建案以住宅大樓為主，土地利用屬中高度開發狀態，住宅交易以 20 年以上中古屋為大宗。

## 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光華二路、一心一路、民權二路、二聖二路，交通分佈如下圖所示。



(二)本案距離獅甲捷運站約1公里，大眾運輸系統有高雄市公車(72A、72B、83、紅16、紅18)行駛以連接市中心、捷運獅甲捷運站，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，有中正高工、中正足球場、二聖公園、勞工公園、民權公園等，半徑2公里以內，則有光華國小、愛群國小、獅甲捷運站等大型公共設施，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)

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)高雄地區之公有土地設定地上權市場亦不受青睞：

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。

###### (二)商業區地上權產品需具規模效益：

商業區地上權產品多屬長期收益型產品，商業區設定地上權市場開發需具規模效益，始能吸引投資者參與，如台北101大樓、晶華酒店、新光三越百貨等設定地上權成功案例多集中於台北市信義區、中山區等精華區且面積為6000平方公尺以上之大面積土地。但如係位於地上權南部市場之土地，規劃以商用不動產開發，因屬長期收益型產品，倘面積不大規模效益過小，將影響開發商投資意願。本案前鎮區光華段一小段1978地號為商業區，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。

(三)由於規模效益過小，本案土地難以作為商業開發使用，僅適宜作住宅為主的住商大樓，但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。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11月辦理12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。

(四)每年應繳地租遠高於地價稅，負擔甚重，但實際使用價值卻逐年降低，非在房市飆漲期間，地上權少許價格優惠無法形成誘因：

商業區土地設定地上權開發雖可透過經營商業不動產來獲取利潤，但仍需支付高額權利金(一般以土地市價3~7成為底價)、每年土地租金、費用等，剩餘部分才為其收益。若規模效益不足，僅能作為一般以住宅為主的住商大樓使用，則因持有期間負擔之土地租金較自行持有土地所有權負擔之地價稅高出甚多，且未來隨公告地價調漲逐年上升，地上權人之地租負擔將隨之日益增加；但隨著地上權存續期間遞減，地上權產品實際價值反而逐年降低。以105年公告地價全國平均調漲三成，地上權租金劇增，且往後持有成本還會逐年墊高，增加營運不確定性，降低了企業投入地上權產品開發誘因。故除於房地產飆漲時期之投機需求外，非在房市飆漲期間，對開發商亦無誘因。另政府每年收取之租金尚需扣除應繳地價稅，相較以標售方式處分，挹注財政之效益差。

(五)房地合一稅實施，影響開發商投入地上權市場意願：

隨著104年6月5日修正新增所得稅法第4條之4(房地合一稅)，105年1月1日起，交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地，其交易所得應課徵所得稅。影響所及，近數月來房地產交易數量大幅下降，炒作歪風已明顯受到抑制。又房地合一稅實施後，地上權住宅交易亦同樣適用前述應課徵交易所得規定，也將嚴重影響開發商繼續投入地上權住宅市場之意願。從103年地上權交易還佔市場房地交易量兩成以上，到了104年已經萎縮到一二%，及104年下半年許多地上權標售，都以流標作收可看出，如台北市忠孝西路與中山北路交叉口的台北市議會舊址，更是經三次流標。若將本案土地優先規劃設定地上權，由於缺乏特殊商業經營優勢，難以標脫。

(六)以設定地上權之方式開發市有土地，對部分負有特殊政策目的之個案，固有其正面效果，惟商業區市有土地設定地上權，亦有其先天之侷限性，不足以應付多變的公地管理情況，且未考慮供需問題，過多的商場、旅館將造成供過於求的情形。本案前鎮區光華段一小段1978地號市有土地之都市計畫使用分區為商業區，雖有商業經營開發之可

能性，但因基地面積不大規模效益過小，且受南部地區國人有土斯有財之區域社經因素條件的限制，加上105年公告地價大幅調漲致地上權租金劇增、房地合一稅實施等外在環境影響，如採地上權商業經營之開發方式，依上述現況分析，地上權標脫之可能性不高。

## 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商業區，承租人使用土地，其用途須符合商業區之限制，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，不符成本效益。

## 三、公開標售市場性分析

(一)依據本省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，依據本府地政局統計105年，本市前鎮區土地加建物移轉合計4,128筆，本區域對於土地有相當需求。

## 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	1,463(m <sup>2</sup> )*212,000(元/m <sup>2</sup> )=3 億 1,015 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：1,463 m <sup>2</sup> *20,430 元*10‰=298,891 元 環境清理：1,463 m <sup>2</sup> *6 元*4 次/年=40,379 元	
總效益	\$310,495,270	

### 陸、綜合分析

一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於商業區，雖依都市計畫使用分區管制規定得採商業經營使用，但標租之市場效益小，且因基地面積不大、規模效益過小，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 105 年公告地價大幅調漲致地上權租金劇增、房地合一稅實施等外在環境影響，如採地上權商業經營開發之開發方式，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 38 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區瑞崗段四小段 613 地號市有非公用土地，面積為 200.8 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001086 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區瑞崗段四小段 613 地號市有非公用土地，面積為 200.8 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五種住宅區，位於前鎮區班超路瑞祥醫院旁，目前為空地。

三、本案經本府 106 年 3 月 1 日第 313 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	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	106 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 <sup>2</sup> )	總價 (元)								
1	前鎮區瑞崗段四小段 613 地號	200.8	1/1	200.8	第五種住宅區	67,104	13,474,483	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	位於前鎮區班超路瑞祥醫院旁
總	計	200.8					13,474,483								

合計：1 筆，面積：200.8 平方公尺

### 前鎮區瑞崗段四小段 613 地號



第 39 號 類別：財經

案由：請審議「本市小港區坪北段 215-2 地號市有非公用土地，面積為 20.11 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001001 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市小港區坪北段 215-2 地號市有非公用土地，面積為 20.11 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、本筆土地都市計畫使用分區為特定第一種住宅區，位於小港區大平路與永和街交叉口，現況為空地，擬完成處分程序後與毗鄰國有地併同標售。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、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。

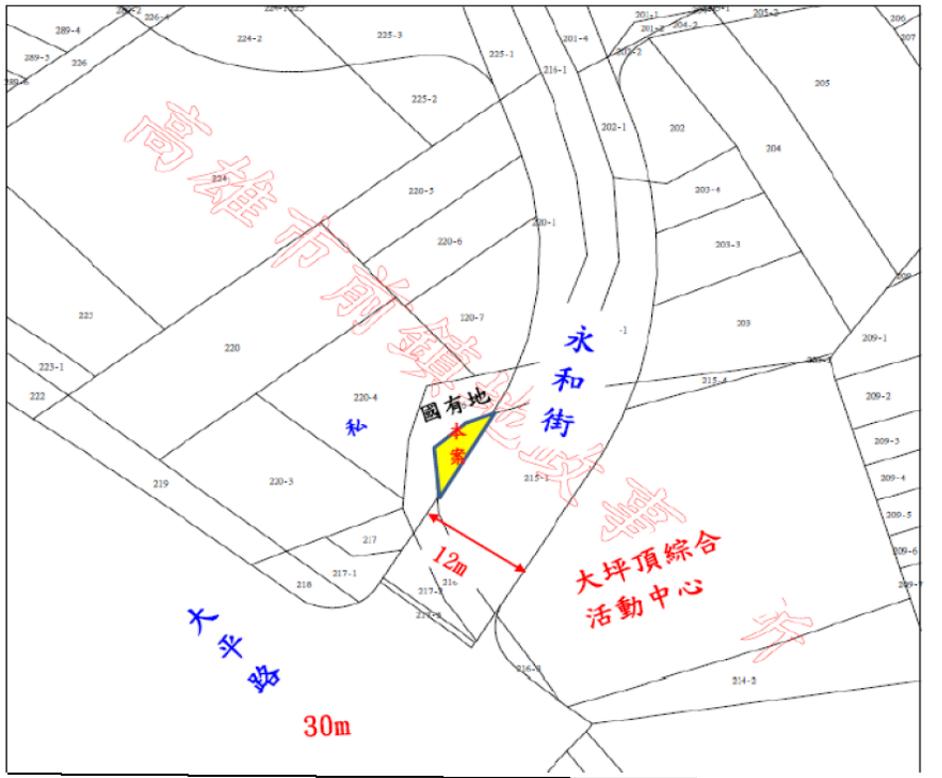
附表

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	106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	小港區坪北路215-2地號	20.11	1	特定第一種 住宅區	9,200	185,012	空地				依高雄市公有財產管 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	位於小港區大平 路與永和街交叉 口
	總計	20.11				185,012								

合計：1 筆，面積：20.11 平方公尺

頁次：1



第 40 號 類別：財經

案由：請審議「本市鹽埕區興福段 299、300 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 114 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：1.同意辦理。

2.附帶決議：併鄰地國有地一同辦理標售。

大會決議日期：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：1.同意辦理。

2.附帶決議：併鄰地國有地一同辦理標售。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001052 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市鹽埕區興福段 299、300 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 114 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，位於鹽埕區建國四路 113 號旁，現況為空地。

三、經本府 106 年 2 月 21 日第 312 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撥處分清冊

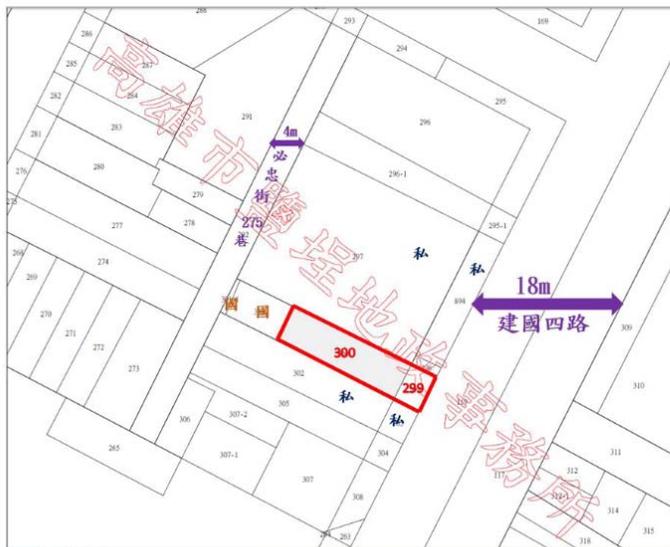
編號	土地標示	面積 (㎡)	權利 範圍	使用分區或 編定類別	108年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造 、權屬	現金或 使用補償金收 取情形	處分法令依據	處分方式	完成處 分年限	備註
					單價 (元/㎡)	總價 (元)								
1	鹽埕區興福段299地號	20	1	第四種住宅區	51,000	1,020,000	空地				依高雄市市房財產管理自治條例第49條 第2項暨公有土地經營及處理條例第7點 第7款辦理撥售。	贈售	10年	鹽埕區捷園四路113號旁空地
	鹽埕區興福段300地號	94	1	第四種住宅區	46,818	4,400,892	空地							
	總計	114				5,420,892								

合計：2筆，面積：114 平方公尺

頁次：1

鹽埕區興福段 299、300 地號

地籍圖



現況圖



**第 41 號 類別：**財經

**案由：**請審議「本市岡山區程香段 117 地號市有非公用土地，面積為 508 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：**106 年 5 月 17 日

**大會決議會次：**第 5 次定期大會第 36 次會議

**大會決議內容：**同意辦理。

**復文字號：**106.5.31 高市會財字第 1060001053 號函

**附 高雄市政府提案**

**案由：**請審議「本市岡山區程香段 117 地號市有非公用土地，面積為 508 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，臨永樂街 2 巷，現況為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 508 平方公尺，本府認為有開發必要，提出效益評估說明如附件。

**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	106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	岡山區程香段117地號	508.00	1	乙種工業區	9,500	4,826,000	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	臨永樂街2巷
	總計	508.00				4,826,000								

合計：1筆，面積：508平方公尺

## 本市岡山區程香段 117 地號市有土地

### 一、地籍圖位置示意



### 二、現況照片



## 高雄市岡山區程香段 117 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	高雄市岡山區程香段 117 地號
土地面積	508 平方公尺(折算約 153.67 坪)
土地公告現值(106.1)	9,500 元/平方公尺
土地預估市價	829 萬 8,180 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) 本標的土地面臨永樂街 2 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) 本標的土地面臨永樂街2巷，原為岡山第五公墓部分土地，具不規則直角彎曲地形，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 1.3 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 1.2 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 0.9 公里、和平公園距 0.7 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)

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。」

#### 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，且面積亦過小，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營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，不符成本效益。

##### 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
產品需求市場性	低	低	高
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
收益	權利金+公告地價*5%	公告地價*5%	市價
挹注財政速度	慢	慢	快

#### 伍、標售效益評估

項目	效益估算	備註
標售收入	54,000 元/坪 *153.67 坪 = 8,298,180 元	
增加稅收	房屋稅：4 萬 5,318 元	
減少管理成本	地價稅：508 m <sup>2</sup> *2,000 元 *10‰=10,160 元 環境清理：508 m <sup>2</sup> *7.5 元 *4 次/年=15,240 元	
總效益	8,368,898 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 42 號 類別：財經

案由：請審議「本市岡山區大仁段 2686 地號市有非公用土地，面積為 120 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001060 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區大仁段 2686 地號市有非公用土地，面積為 120 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，臨柳橋西路 38 巷 1 弄，現況為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、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	106年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使用價值收取情形	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 2886 地號	120.00	1	住宅區	24,500	2,940,000	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	臨柳橋西路38巷1弄
	總計	120.00				2,940,000								

合計： 1 筆， 面積：120 平方公尺

# 本市岡山區大仁段 2686 地號市有土地

## 一、地籍圖位置示意



## 二、現況照片



第 43 號 類別：財經

案由：請審議「本市岡山區岡山段 575-1 地號市有非公用土地，面積為 336 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001051 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區岡山段 575-1 地號市有非公用土地，面積為 336 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，位於岡山路 476 號後面，現況為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、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

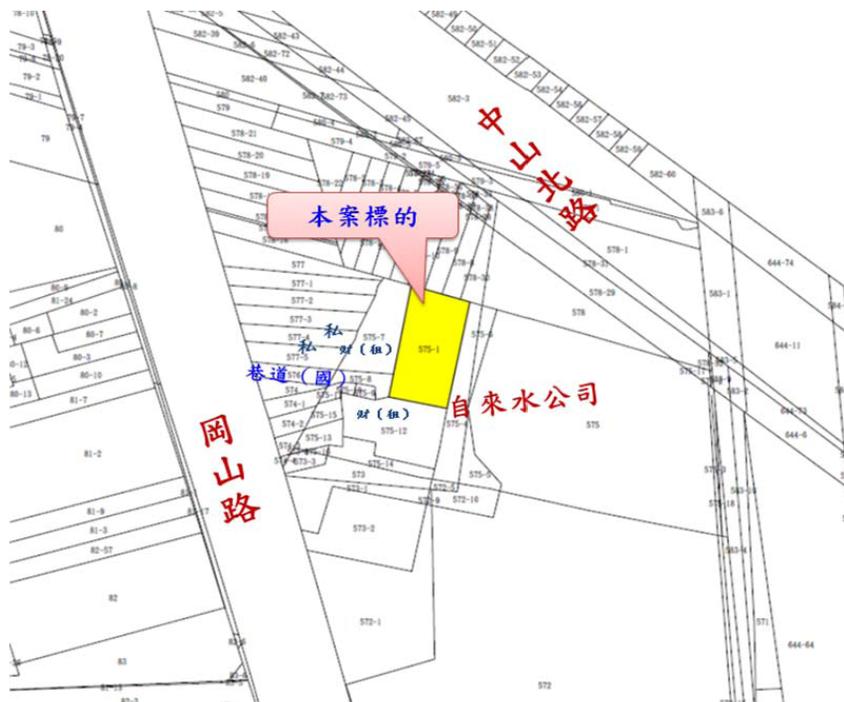
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積(㎡)	權利範圍	使用分區或編定類別	106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	岡山區岡山段 575-1地號	336.00	1	住宅區	29,700	9,979,200	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	位於岡山 路476號 後面
	總計	336.00				9,979,200								

合計： 1筆， 面積：336平方公尺

## 本市岡山區岡山段 575-1 地號市有土地

### 一、地籍圖位置示意



### 二、現況照片



第 44 號 類別：財經

案由：請審議「本市仁武區金鼎段 42 地號市有非公用土地，面積為 178.73 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001014 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市仁武區金鼎段 42 地號市有非公用土地，面積為 178.73 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，位於仁武區大義巷 52-1 號旁，目前為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 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。

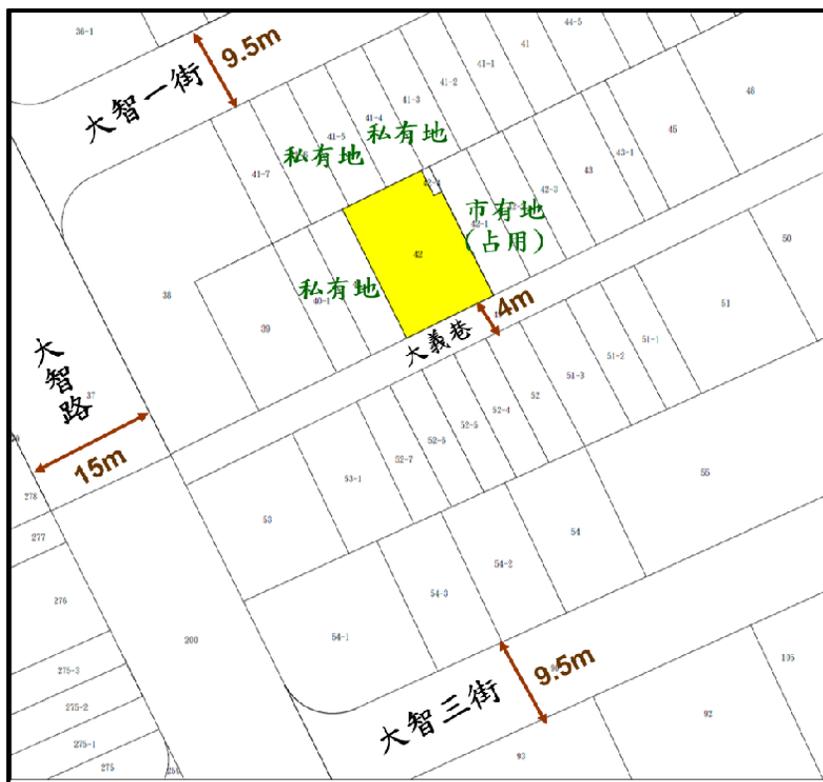
附表

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	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	106 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 <sup>2</sup> )	總價 (元)								
1	仁武區金鼎段 42 地號	178.73	1/1	178.73	第三種住宅區	36,500	6,523,645	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	位於仁武區大義巷 52-1 號旁
總	計	178.73					6,523,645								

合計：1 筆，面積：178.73 平方公尺

### 仁武區金鼎段 42 地號



第 45 號 類別：財經

案由：請審議「本市仁武區永仁段 260-1 地號市有非公用土地，面積為 136.88 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001000 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市仁武區永仁段 260-1 地號市有非公用土地，面積為 136.88 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，位於仁武區永新二街 160 巷 12 號旁，目前為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 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	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	106年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使用價金收取情形	處分法令依據	處分方式	完成處分年限	備註
						單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)								
1	仁武區永仁段 260-1 地號	136.88	1/1	136.88	第四種 住宅區	26,500	3,627,320	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	位於仁武區永新二街160巷12號旁	
總	計	136.88					3,627,320								

合計：1筆，面積：136.88平方公尺



第 46 號 類別：財經

案由：請審議「本市仁武區仁營段 730 地號市有非公用土地，面積為 1,532 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：106 年 5 月 17 日

大會決議會次：第 5 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：106.5.31 高市會財字第 1060001011 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市仁武區仁營段 730 地號市有非公用土地，面積為 1,532 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，靠近仁武區鳳仁路，目前為空地。

三、本案經本府 106 年 2 月 21 日第 312 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 1,532 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。

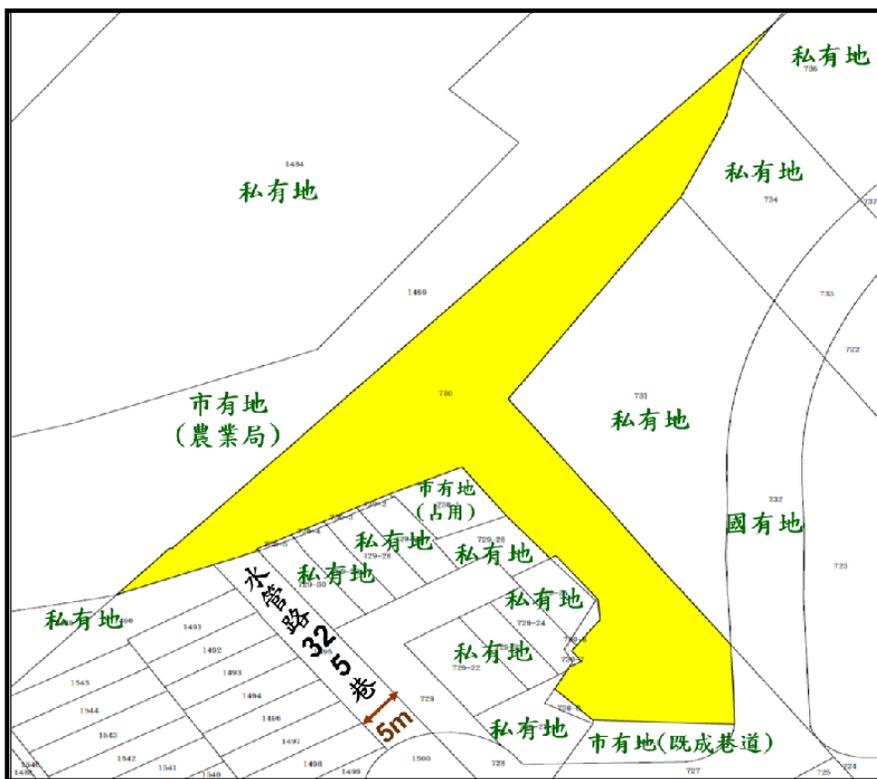
附表

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	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	權屬面積	使用分區或編定類別	106 年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使用償金收取情形	處分法令依據	處分方式	充成分年限	備註
						單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)								
1	仁武區仁營段 730 地號	1,532	1/1	1,532	住宅區	17,000	26,044,000	空地			依高雄市政府 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	靠近仁武區鳳 仁路	
總	計	1,532					26,044,000								

合計：1 筆，面積：1,532 平方公尺

### 仁武區仁營段 730 地號



## 本市仁武區仁營段 730 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	仁武區仁營段 730 地號
土地面積	1,532 平方公尺 (約 463 坪)
土地公告現值(106.1)	17,000 元/平方公尺
土地預估市價	6,434 萬 4,000 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	住宅區, 建蔽率 60%, 容積率 180%

#### 二、土地現況、周遭環境分析

本案位處高雄市仁武區水管路 325 巷旁, 使用分區為住宅區, 現況為空地, 周邊為住家居多, 於基地西側面臨鳳仁路 (45m), 有小型零售業、工廠, 附近生活機能尚可。

#### 三、地籍位置及現況照片示意



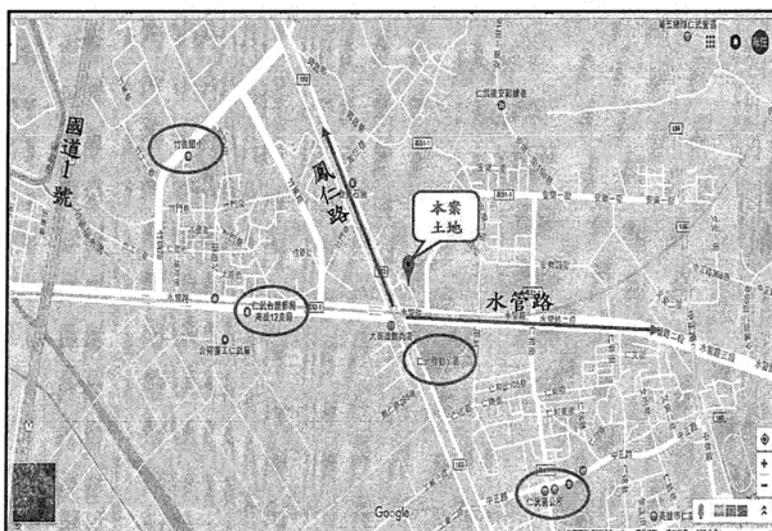
## 貳、地區發展條件分析

### 一、產品分析

臨近仁武區水管路 325 巷，週遭建築物多為住家、小型工廠及水泥工廠，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鳳仁路、水管路，交通分佈如下圖所示。



(二)本案距離國道1號約1.5公里，大眾運輸系統有高雄市公車(24B、橘16、紅60A、紅60B)及高雄客運(8008、8048)行駛以連接市中心、捷運大東醫院站，整體而言，交通運輸條件尚屬普通，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，有仁武運動公園、仁武台塑郵局等，半徑2公里以內，則有竹後國小、仁武區公所等，區域內公共設施開闢尚可。

### 叁、法律分析(公有土地處分限制)

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

本案土地使用分區為住宅區，位處較為偏僻地區，附近建築物多為住家、工廠或農業使用之土地，對外聯絡道路以水管路325巷為主，大眾運輸系統不便利，且地形不方整，呈不規則丁字形，面積亦過小，難以開發利用，並無設定地上權開發之利基。

#### 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，不符成本效益。

#### 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，適合地區性住宅使用，依據本府地政局統計105年，本市仁武區土地加建物移轉合計3,719筆，本區域對於土地有相當需求。

#### 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 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">勝</span>
需求市場性	低	低	高 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">勝</span>

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	$1,532(\text{m}^2) * 42,000(\text{元}/\text{m}^2) = 6,434 \text{萬} 4,000(\text{元})$	參考內政部不動產實價登錄
減少管理成本	地價稅： $1,532 \text{m}^2 * 3,500 \text{元} * 10\% = 53,620 \text{元}$ 環境清理： $1,532 \text{m}^2 * 6.9 \text{元} * 4 \text{次}/\text{年} = 42,283 \text{元}$	
總效益	<b>\$6,443 萬 9,903 元</b>	

### 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，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。