

## 「高雄閒置資產活化利用」公聽會會議紀錄

日期：中華民國 107 年 5 月 9 日(星期三)下午 2 時

地點：本會 1 樓（第一會議室）

出席（列）席：

本會—黃議員柏霖

市府官員—高雄市政府財政局陸科長奇峯、呂科長政聰

高雄市政府地政局郭科長陽春

高雄市政府都市發展局陳正工程司昌盛

高雄市政府經濟發展局許股長素花

高雄市政府教育局游主任秘書淑惠

高雄市政府研究考核委員會王副研究員士誠

高雄市政府文化局王主任慧琳

高雄市政府民政局蔡代理科長青芬

專家學者—國立高雄大學創意設計與建築系曾教授梓峰

大仁科技大學文化創意產業研究所林副教授爵士

義守大學財務金融學系李教授建興

國立高雄應用科技大學土木工程系黃教授忠發

國立屏東商業技術學院不動產經營系鄭副教授博文

主持人：黃柏霖議員

記錄：江麗珠

甲、主持人介紹與會出席人員，宣布公聽會開始說明公聽會要旨。

乙、專家學者、各單位陳述意見：

高雄市政府財政局陸科長奇峯、呂科長政聰

高雄市政府地政局郭科長陽春

高雄市政府經濟發展局許股長素花

高雄市政府教育局游主任秘書淑惠

高雄市政府研究考核委員會王副研究員士誠

高雄市政府文化局王主任慧琳

高雄市政府民政局蔡代理科長青芬

高雄市政府都市發展局陳正工程司昌盛

專家學者—義守大學財務金融學系李教授建興

國立高雄大學創意設計與建築系曾教授梓峰

大仁科技大學文化創意產業研究所林副教授爵士

國立高雄應用科技大學土木工程系黃教授忠發

國立屏東商業技術學院不動產經營系鄭副教授博文

丙、主持人黃議員柏霖結語。

丁、散 會：下午 3 時 48 分。

## 「高雄閒置資產活化利用」公聽會錄音紀錄整理

主持人（黃議員柏霖）：

各位學者專家、市府各位局處代表，大家好。高雄市未來發展除了我們現在看得到的空污最嚴重，再來，我們的中低及低收入戶也是全國最多，我們有十幾萬人，高雄總人口才 277 萬，有十幾萬是低收及中低收入戶，這也是未來一個問題，如何消滅貧窮？這是人民貧窮。另外一個，我認為很重要就是市政府本身的問題，就是公共債務，我一直著眼一個觀點，我們現在因為長期低利，10 年都是低利，大概都是 1 點多，我們可以解決。所以你母數 2800 億乘以 1%，不過 28 億，我們還可以接受。有一天萬一利率回到民國 80 幾年代，那時候都是 8%至 9%，我記得當時我向華南銀行借錢都借到 8 點多，不用說 8%，5%就好，你乘看看，2800 億乘以 5%就 140 億。

我向大家報告，我們前天在審預算，現在因為前瞻計畫，中央有很多補助款，包括工業局要補助工業區外那些道路、聯外道路，他們補助 70、我們負擔 30，下一個問題是，如果它給我們 5 億，我們這邊還是要準備 1 億多。我們連這 1 億多要怎麼來都不知道？我仔細看，二筆剛好 10 億，它全部給我們 7 億，我們自己出 3 億，這 3 億不知道要從哪邊擠出來？你要擠出來其他問題又來了，就是你一定要從工務相關預算擠錢嘛！你不可能從其他教育那些拿出來，你要從其他工務部門拿出來以後，你會發現，如果你從養工處擠，其他的維護就沒有了。

也就是這個餅就是這麼大，除非我們把稅收的餅放大，愈大愈好，如果稅收愈多當然愈好，最好都不用出到我們的錢，我們靠各種稅收，然後中央統籌分配稅、高雄的自主稅收，那當然最好，萬一沒有。這 6、7 年來，7 年前我就推了減赤、減債，我在議會很努力的推，事實上也有成果，因為去年我們是 20 年來第一次歲入歲出平衡，是第一年沒有借到錢，那是真的，但是只有去年，不是每一年，但是我們的累積就這麼多。可見未來我們要再用賒借去擴大我們的歲出大概也不可能，因為我們的額度也有限，再來，這個觀念慢慢大家需要形成。

接著我們能做什麼？我們手上到底有多少籌碼？剛才提到稅收愈多，可以賣的資產還是有限，所以上次研考會的代表說，我們高雄市有 1 兆，我說那 1 兆有 9500 億是不能賣的，都是道路、學校，那個是不能賣的，你不要把不能賣的拿來說我可以做短期周轉，那是不可能的，所以還是要去面對。再來一個就是我們手上的資產，今天我們的主題，所有的資產怎麼讓它活化，最近很多家長來我服務處，光我服務處最近就來了 50 個，他們要拜託什麼？小孩子要念幼兒園，因為現在經濟不好，大家錢不好賺，所以大家都想去念國小的幼兒園，我那邊很多。但是我們有一個福利我覺得不錯，有一個政策就是，它讓低收的，反正弱勢家庭優先，我是可以接受，但是有一些學校光這一些就已經多到客滿了，其他的都不用來。瀕臨於貧窮線左右的或者正常家庭的，你都沒機會，因為光低收已經把這個額度用完了。

所以我一直很鼓勵，我在各個部門質詢的時候常鼓勵他們說，我真的鼓勵各個學校有空置、閒置場地應該都提供出來做非營利幼兒園，為什麼我主張非營利？因為很簡單，市政府不宜再擴大人事成本、人事支出，我每一家還要增聘 20 個幼兒園老師，把它搞得很大，易放難收，以後要收很困難。我開放非營利的目的是這 10 間教室，你租 8 間，你生意不錯就繼續做，算你便宜，因為你沒有設置的成本，很低嘛！你只有人事成本，還是可以賺錢，社會問題可以解決、家長也負擔比較輕，我覺得應該這樣，這也是資產活化的一部分。

今天有很多好的議題，因為有二位教授要先離開，等一下我們先請李建興教授，再請曾梓峰教授發言，接著是各局處報告，然後我們再請其他三位教授報告。請李教授發言。

**義守大學財務金融學系李教授建興：**

我覺得主持人不只是全高雄，是全台灣最認真的議員，這個議員的 CP 值應該有價值 1 億元。除了各局處之外，專家學者這邊還有其他的專業代表，比如不動產、文創、建築、土木等等，我針對我自己比較專業的部分來向各位報告，主要是和財金相關，所以等一下請財政局多多指導。

整個活化資產我覺得這是很有意義的，愈多閒置的市府空間它愈容

易產生病媒蚊等等，活化資產可以降低市政府本身財政的支出，同時也可以提高財政的收入，然後提高資源使用的效率，創造有可能的新經濟成長的動力。剛才議員提到，也創造就業，增加高雄市的競爭能力。但是開發的方式很多，怎樣去增加開發的招商的誘因？我最近審了一些案子發現有一些現象，比方都發局在亞洲新灣區那邊有台糖的土地，希望用地上權的方式去開發 50 加 20 年，變 70 年。就面臨一個現象，包括台糖、包括台電、包括中油這些大的國營事業，它在高雄市的土地地價稅的稅率已經累積到千分之 55，也就是百分之 5.5 最高的那一級，因為國營事業同一個法人本身它有的土地很多。這個就會影響到當你委外的時候，必須要向得標廠商收取土地的租金，土地的租金收多少要能夠覆蓋這個原來單位所需要繳的地價稅。

所以它就從一般地價稅的基本稅率是千分之十、百分之一，可是我們只要是國營事業的土地很容易就碰觸到最高的稅率就是千分之 55、百分之 5.5。我在當場就建議台電或台糖單位，是不是能夠回去和董事會談，解套的方式就是，你只要國營事業它針對這個開發的個案去成立一家子公司，以子公司的名義去擁有這塊土地，它的稅率馬上就會降下來。可是看起來好像國營事業因為立法院監督，因為國營事業、因為經濟部主管機關的關係，它們不太願意去處理和碰觸這個問題，這樣變成我們制度性的僵化，造成我們招商的困難度、造成營運廠商的成本被迫往上提高，因為更高的地價稅就更高的土地租金。我覺得這個有一點可惜，沒辦法去創造一個雙贏的機制。

有一個新觀念在美國、在歐洲，甚至中國大陸都在做這樣的規劃，如果地方政府比較沒有錢，可是我有一塊滿好的土地想要開發，有一個新的觀念叫做「稅額增額融資」，簡稱 TIF，這是什麼概念呢？連大陸都有這樣的機制，就是河北省的固安縣，它是河北一個比較窮的縣，因為它開發比較慢，反過來它的優勢就是我有整片土地，很完整。河北省的固安縣就和當地財政部底下所屬的一個基金，叫華夏幸福基金，這是房地產開發的公司，它們就做了這樣的協議，河北省的固安縣不用出任何一毛錢，由我華夏幸福企業房地產開發公司來幫你做土地的開發，包括做整個該有的基礎建設，順便還幫你做招商。條件是

因為這個開發案而增加的稅，地方政府和開發公司二個可能是六四分，地方政府增加的稅它抽六成，房地產開發公司它抽四成，從沒有變成有，所以政府機構是贏家，我只出了土地的使用權，而不是把土地賣掉，整個土地的開發基礎建設的投入和招商都是營運廠商在負責這樣的事情。

為什麼這個變成是一個很棒的機制？因為營運廠商要靠開發成功之後的稅收來做一個勾稽，所以它不會過度浪費，是一個很有效率的開發。目前在台灣的話，可能財政局的代表會告訴我說，台灣目前沒辦法這樣做，就是因為沒辦法這樣做，我們是不是有機會去思考這個問題，建議中央在哪個地方去修法做解套。

**主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝李教授，接著請曾教授報告。

**國立高雄大學創意設計與建築系曾教授梓峰：**

談這個題目非常重要，謝謝柏霖議員，真正關心高雄的議題，閒置的資產其實也和這個城市的發展有關，這個城市的發展能量不足，然後經濟衰退，這個事情只是一個階段，如果這個事情沒有辦法逆轉的話，這種情形還會更惡化。因此資產要活化利用，這裡面會碰到我覺得不是技術的問題，有些東西可能是結構性的問題。我舉個例子，駁二，現在駁二帶來一堆人，其實那個如果不是政府在後面砸錢，理論上任何一間民間進來都做不起來，因為你一進來，每一塊土地在這裡面大家都先算說，即便這個城市都沒有發展、即便這個城市都停止發展，其實根本也不會有人進來，可是大家都想著，房地產是絕對不會退燒的。

因此每一個人在這裡，台糖公司就說那個土地我要多少錢，那很簡單，資產要活化，任何一個人進來，我在這裡面經營，譬如說青年創業產業，我馬上要負擔 800 萬的成本，那我怎麼去創造真正的機會？我們的新興產業希望有年輕人進來，這個年輕人沒有錢，他們需要租金補貼，這個租金的補貼他們需要有一些扶持，這個很好。可是如果我來這邊租一個辦公室的錢和我在台北市租的錢是一樣多，和台中租的錢一樣多，我根本不需要來這裡。今天任何一個廠商投進來，我在

這裡面的投資基本上都不會有機會，因此這個當然就停滯了。

所以閒置資產活化，我們希望找民間開發投資，這個方向我們談了很久，基本上結構的局在這裡，高雄到目前為止，我們每一個人即便沒有發展，我們還是相信土地是我們唯一獲利的機會。不要說別的，今天在座有二個單位也拼命在灌這個事情，地政局不斷的把土地開發出去，即便高雄市目前的空間容積量根本已經承載不起了，沒有那麼多人，我們 270 萬，當時高雄只有 150 萬的時候，我們可以算到，我們反推那個容積，在高雄市當時的土地上面不過開發 65% 的土地，就已經發展 225 萬人口容積的規模，你缺了 75 萬人。

可是到現在我們不是，政府部會在這個裡面開發的投資要把錢收回來，所以就不斷開發、把土地賣出去，台灣這樣子是虛的，你只要開發出來就會有人想去買，反正我是借錢買嘛！所以你可以看到高雄市並不是沒有錢，我們所有的錢就因為土地的想像這個事情全部都僵在那個地方，你綁我、我綁你。如果真的要去做，其實政府就靜靜的偷偷付錢，像駁二一樣，駁二已經那麼多的人，可是背後的政府每一年在這邊補貼。最近財政局在鳳山附近要把鳳山捷運站旁邊的土地出去，那個東西基本上也是 BOT，這裡面要算你們財務成本的收益等等。

其實在國外這個情況大概政府在自己的戰略高度來說，我知道我在創造社會住宅、如果我是一個投資希望能夠創造比較低價，年輕人可以在這裡群聚的空間，我知道我房價不可能高，我要創造就業機會等等。因此那種收益，某種程度政府在這裡面它會用另外一種方式調整，也就是說，財政局收了錢，可是我要促進就業、我要促進社會，我還是要付出錢，那我何不把這個東西平衡？我不去碰觸房地產價格的問題，這個當然都是概念。這個事情我覺得是高雄市非得去解決不可的問題。

我向各位報告，我最近要做一件事情，我在橋頭成立一個低碳中心，2009 年到現在，最近我要離開這個地方，我要回到學校去。剛開始去的時候，我的房租不到 3 萬元，現在我每一個月，我實際付給台糖公司 4 萬多，我的維護成本加起來一個月要 7 萬元。一個月 2 萬多元怎麼會漲到 4 萬多元？很簡單，其實台糖公司在那個地方，旁邊

真的都沒有發展，可是因為我們的藝術活動進去，看起來那邊好像有活動，然後地價評議委員說，因此地價上漲，又有捷運想當然地地價上漲，因此它每一年調地價稅，調地價稅的時候它的土地成本，台糖公司每年就來向我對不起說，我們公司的計算成本就是按照地價來算的。因此它每一年漲我的房租，它沒有任何經營、旁邊沒有任何發展，可是就因為這個土地的操作，到最後我無法承擔。講實在的，我努力工作養一堆助理以外，我在這邊想要形成群聚，結果那個群聚你可以看到我們旁邊的每一家都倒，來這邊的都倒啊！只有白屋硬撐著，他們是用別的地方賺錢來撐這個地方而已，只是因為它們需要那個名聲，他們目前不作藝術本業，他們把那個空間拿來做婚紗喜慶等等。所以我覺得高雄市閒置資產活化根本沒辦法進行，這是第一個。

其實這個理論剛才李博士的看法一定有它的意義，我覺得那個基本戰略位置不能再回到土地，好像假設土地成本就是那麼高，然後就一定要被處理。國外透過証券化、透過統合化，舉例來說，我認為鳳山那個社會住宅的價格可以降低，如果財政局把它要求的收益，透過同一個口袋轉成就是政府對就業補貼，對社會住宅的補貼，我用這個東西去平衡它，我根本不需要墊高那個房價。而且最糟糕的是我有參加過他們的會，他們當初訂房地價的時候是以旁邊的市場，然後那個市場還不是真正的市場，是以地價加上一大堆炒作性的市場，高雄市如果大家再這樣下去的話，不要說閒置資產，連那個資產大家都會倒。但是這個倒是時間點的問題，大家不要小看，大家雖然說房地產不會啊！建設公司都還在建啊！

你去看看，現在高雄市任何一家建設公司出來，它的每1坪要和市場上有多少空屋競爭，那個事情完全沒有效益。我覺得土地的魔咒要解開，如果政府部門都把房地產、把地價的收入、當作市政府唯一的收入，這個事情我認為玩不下去。當然有別的路走，我舉個例子，最近舊的龍華國小那塊地地上權標出去了，好像70幾億，本來你們要150億，最有趣的是，這家公司連將來要發展什麼它都沒有概念，它就標了。這代表什麼意思？第一個，政府沒有錢，可是台灣的錢，危機，為什麼？太多，我們的外匯存底、我們的壽險業者。它的錢被政



府限制這個不能投資、那個不能投資，如果每年盈利沒有到 7.8%，理論上它不划算，它目前只有百分之 2 點多。

最重要的是它不能投資，然後台灣目前的外匯存底加上壽險業者、加上郵政儲金那麼大的錢，目前全部以台幣的方式被留著，我們只要對美元升貶值差 1 元，台灣一天就損失 1 千億美金，這件事情和政府另外一件事情有關係。我再講龍華國小那件事情，壽險業者這次終於開放了，它們願意進來，它要投資什麼，再來和政府談，它沒有要搞房地產，富邦壽險它們知道，如果進來，我把這個錢搞房地產一定死。這個事情是一個機會，表示我們高雄有一些土地，應該是思考以城市發展的最佳化，然後你如何利用一些信託證券化，然後如何讓這個土地，高雄市需要有人進來、有資金進來，然後在滾動裡面大家分配，才會愈滾愈大。

我們目前第一關都是土地的房地產追求最大的獲利，然後我們在法令上好像認為我監督你就是這樣，我要請柏霖議員未來要努力，你們到時候監督財政局它的收益它到底今年有多少？你們賺多少錢？地政局在這裡面賺多少錢？如果還是這樣監督的話，他唯一能做的事情就是不斷的在我自己這邊，我所開發的地裡面他都有一套算法，理論上多少錢，可是那個都是假的，對高雄市都沒有幫助。

我今天的二個建議，第一，高雄市在這裡面制度性有沒有可能土地的魔咒大家不約而同、不分老少，每一個人只會想土地和房地產賺錢，這個好像全民運動大家都會，可是這件事情是高雄市最可怕的地方。這個如果不解開，不用一些新的制度，包括證券化，他在這個部門合作，沒有把人家進來的每一個成本都那麼高的事情去降低的話，高雄市真的沒辦法談了。第二，高雄市的資產不能再用土地資本，它要變成商品資產，商品資產的時候我們才有機會進行投資。我舉個例子，譬如幼教，最近和投資業的朋友在談，幼教如果高雄市需要這麼高，他們可以看到每一年老師及各種東西投進來的錢在這裡滾這麼大，他們會去算他們自己的收益，然後這個收益我全給你包，反正政府要投資這麼多錢，民間自己要花這麼多錢，我全部包。但是我回過頭來利用學校的某些資產，這些資產不要算房地產，那個空間我充分

利用，我來支持這個事情，民間的資本在這個裡面其實是有利潤的。可是如果民間資本進來我就先扣掉我的房地產多少，我要吃掉你什麼東西，你根本就沒有任何利潤可談了。

因此我們的資產如果還是以土地資產作為計價，我認為這個事情就不用談了，如果這個事情我們當作一個新的財務商品計價，我們靈活利用現在政府可以逐漸開放的一些東西，然後讓這件事情的某一種和我們真正需要的都市活動可以發展起來，我認為也許可以有一些談的機會。當然我談的東西大家不見得真的喜歡談，你說，法令沒有授權，我沒有這個、沒有那個等等，我知道這個事情是很高的政策高位要去面對的，今天不是幾個局處承辦人在這裡就可以做的。當然這個事情還是要談，我們希望透過議員在這裡的監督，看看我們討論資產活化的方向能不能有些新的路。第一個，外面很多錢，但是他進不來。第二個，我們在這裡面計價的方式就把所有的東西墊高，這二個東西看看能不能處理？如果能處理，我覺得高雄市的資產活化是有很多機會。

**主持人（黃議員柏霖）：**

接著請財政局報告。

**高雄市政府財政局呂科長政聰：**

財政局就剛才二位專家學者的意見提出二點回應，剛才李教授提到TIF，就我了解，高雄市政府在從事各種計畫的時候，把TIF或TOD這種融資新的工具都已經有在考量了。剛才李教授提到TIF的概念，它是廠商和政府之間分層的概念，這個部分像我們很多開發工具裡面，一樣是這種目的，像促參也是希望引進民間的資金，政府對於各種財務或金融的手段應該採取更開放的態度來接受，這一點我非常認同李教授的看法。第二個，針對曾教授的看法，土地的成本其實市政府目前在做已經有很多變通方式，像我們在算租金的時候會設計成二段，一段是固定的、一段是變動的，這樣子可以降低業者的營運成本，也可以吸引他進來投資。

另外，我提供一個活化基本概念的意見，我和市政府其他機關同仁溝通意見的時候常常說，我們活化是手段而已，不是目的，我們應該

是要配合政策、配合民間的投資需求來提供這個活化的方向。譬如現在非營利幼兒園，這是一個民間的需求，所以我們應該要朝向配合政府的政策來，不要為了活化而活化，應該是要有政策目的，或者是要有引進民間扶持廠商、扶持產業這樣高度的立場來從事活化的工作，我認為這是最基本的想法。

**主持人（黃議員柏霖）：**

接著請財政局陸科長報告。

**高雄市政府財政局陸科長奇峯：**

剛才財政局公產科主要是負責我們整個市有的資產，包括本來是公用的，它去檢討整個是怎樣子去活化，比如公用的，它是不是暫時沒有使用？還有原來的公用用途或者其他的公用用途，然後怎樣去做活化？討論這個比較上位的。我們科處理的部分比較屬於後半段，當這個閒置的空間確定它要用什麼方式活化，包括它可能是用促進民間參與的方式吸引廠商、民間力量來投資，或者它有機會做地上權或都更的方式，確定了這些未來開發的方向、確定將來是哪個局處要負責主導這個方向？交付下去之後，後續的工作是我們開發科這邊可以協助的工作。

當初最早市府負責促參業務窗口的工作在 102 年之前是由工務局處理，主要是因為那時候中央這個業務是公共工程委員會在處理；大概 101 年中央業務調整之後，它把這一項業務全部移到財政部去，所以地方政府也配合移到財政局來處理這一方面的工作，我們在做這方面的工作其實一直都跟著中央的腳步在走，亦步亦趨。中央在行政院有一個院推會推動促參業務，財政部也有一個推動小組，它每年會辦啟案的諮詢、商機座談會和招商大會，這些都是行政院和財政部努力推展的工作。在市府接承配合這樣的業務，我們自己也有協調推動小組，每年定期舉辦訪視會議，我們也會帶府內的各局處去參加招商大會。這個促參業務不是單純的狹義的促參，狹義的促參就是促參法規定的促參，實際上是一個廣義的，包括地上權、標租和都更，甚至其他專業法令裡面能夠讓民間參與的方式辦理的，在促參這項業務裡面都有在協助推動，而且會列管，我們就在市政府扮演這樣的角色。

今天來這邊參加的時候，正好昨天市政會議由我們局長專案報告，最近辦理促參案件推動的成果。簡單向各位報告，剛才提到我們負責的工作，一開始接這個工作我們就在思考，怎麼協助府內各局處更積極、更主動去做這些促參的業務，我們有思考到幾個部分，第一個，大部分的承辦人員是不清楚促參怎麼辦的？做一個新的業務他會覺得本來業務就很繁重，還要做新的促參，促參之後還要追蹤廠商日後的經營管理，做得那麼辛苦他到底有沒有錢可以做？或者做得那麼辛苦有沒有鼓勵的措施？

我們一開始接了這個業務之後就推動幾項，第一個，在 102 年就有推，104 年又重新修訂了一個叫做「高雄市辦理促進民間參與公共建設與市有財產開發案件的權利金和獎勵金分配原則」。也就是我們辦理這些促參還有開發案件，其實財政部有給促參的獎勵金，除了促參獎勵金，各機關辦理這些業務它也可能會有一些權利金的收入，我們透過修法，裡面訂的就是這些權利金可以提撥固定的比例，你去編在你的預算裡面，可以用來做什麼？例如我這個案子出去以後，每年有固定的權利金，我可以編一定的金額，將來用在相關業務的推動上，甚至還包括履約管理，可以請廠商幫我們做每年後續的履約管理，讓你願意推動那個促參案件，第一個，吸引民間資金來投資，第二個，後續很複雜的履約管裡還可以請專業人員幫你做。

另外，它可以提撥一部分獎勵金，獎勵金依照市府的規定只能發禮券，禮券上限最多 5000 元，但是可以鼓勵大家願意做一些這樣的工作。實際上財政部還有一個金擘獎，就是每年辦理這些優秀的促參案件可以來申請金擘獎，得獎的它會發獎金。以前日月潭的纜車曾經得過金擘獎首獎 50 萬獎金，主要承辦人員工作最辛苦，那時候就分給主要承辦人員他獨得 35 萬，因為那時候日月潭國家風景區管理處的處長，就是後來的促參室室長，目前是國產署署長，曾國基曾署長，他那時候是督導人員，分配下來就是 70%都分給主要的承辦同仁。這個是一個鼓勵，讓大家勇於去推動促參的案件，不要擔心這個、擔心那個，你依照法令的規定去做，應該是不會有問題的，這是我們做的第一件事。

第二件事，我們一直在協助府內各局處去爭取財政部促參前置作業的補助，在 103 年到 107 年，這 5 年當中，總共協助爭取了 14 個案件，財政部補助了 2614 萬前置作業的補助經費。另外我們市有財產開發基金也有補助，財政部補助 90%，剩下的 10%是由我們開發基金去補助，協助這些單位可以有前置作業的經費去做這些規畫。另外我們也加強做教育訓練，大概在前年財政部有通過將來做這個促參業務必須要經過證照的考試，必須要拿到證書，所以去年財政局辦理高雄市政府的促參業務訓練，協助同仁取得證書，這樣的情況之下會協助市府各相關同仁比較能夠有專業的知識、專業的能力去做這樣的促參案件。

簡單報告我們執行的成果，高雄市政府在 104 年度辦理的這些廣義的促參案件，經過財政部那邊紀錄，我們的招商簽約金額有 260 億元，104 年的成果在 105 年頒獎，財政部頒發招商卓越獎是地方政府的第一名，105 年的簽約金額 119.8 億，也獲得財政部頒獎是全國的第二名，去年的簽約金額是 143.2 億，也獲得招商卓越獎，等於高雄市連續三年獲獎，其他縣市不管是直轄市、縣市政府或中央機關都沒有連續三年獲獎，高雄市是唯一的。補充說明今年已經成功出去的案子，包含剛才曾教授提到我們最大的案子，就是捷運凹子底站旁商業區地上權的案子，曾老師說廠商還不知道做什麼？其實廠商心裡面很清楚他打算做什麼，不過在詳細規劃、明確的配置還沒出來之前，因為這是我們辦的案子，根據我們和他接觸的結果，目前他不願意太早說出來，怕現在講了以後做出來不一樣。他們方向應該還算是明確的，方向很明確，只不過現在不願意去講細節的東西，今年已經有的就是這個案子。

另外還有交通局在旁邊的凹子底停 35，就是前二個星期才和都會生活公司簽約，要做類似台鋁那樣。凹子底停 35 主要是停車場，但停車場之外可以做一些多目標使用，多目標使用就做成像台鋁那樣子。目前就有二個這樣的案子已經過了，我們手邊現在各局處還有滿多，當然不只類似這種地上權或開發案，也有像水利局辦的旗津污水處理廠的 BTO 案，將來就是污水處理廠的 BTO，提供再生水供工業區

的服務，其實高雄市政府，我們是滿積極在推動這一塊。

**主持人（黃議員柏霖）：**

大家都學王永慶先生，他說就算乾毛巾也要擠出水，就是那個態度而已，要做不做其實就是態度，你要做有很多可以做，你不做什麼理由都有。接著請地政局報告。

**高雄市政府地政局郭科長陽春：**

感謝議員對市府經濟還有財政議題的關注，我就地政局這幾年對於閒置資產活化努力的成果向大家報告，地政局歷年積極辦理市地重劃，市地重劃就是活化閒置土地一個非常好的方式。地政局近十年來開發的重點就是配合重大交通建設以及活化公有土地。舉例來說，譬如像 87 期、89 期、93 期的市地重劃區，重劃前建物老舊殘破，眷舍遷建後的土地就是閒置或低度利用，地政局就是利用市地重劃的方式把這些老舊的營區、眷村等國有、市有的土地來活化，地盡其用。其他像楠梓都會公園旁的第 72 期的重劃區，以及德民新橋旁 82 期的重劃區，鳳山南成地區 77 期的重劃區，都是將原本閒置荒廢的土地重新整理開發，這些原本低度利用的大面積閒置土地，開發完成就可以改善居住環境，有效的釋放都市發展空間。

另外就是市地重劃的特色，它是一個自償性的開發，開發所需要的工程費、補償費以及貸款利息各項成本，都是由市府這邊先行支應，等到開發完成後由市府來折算取得抵費地，後續我們就依照平均地權條例施行細則第 84 條的規定，我們辦理標讓售來回收開發成本。這個部分如果是屬於有標售計畫的土地，地政局固定在每年的 3 月、6 月、9 月、12 月的第三個星期三來辦理公開標售，因為我們土地並不是一次性的全部推出，我們是視當時房地產景氣、地方發展情形還有土地供需，我們適時的推出然後分批標售，這是標售的部分。如果是抵費地標售之後，一旦民間投入開發，就可以帶動就業還有經濟市場的活絡，還可以永續增裕政府的稅收，達成政府與民間雙贏。

另外一個部分是，如果是屬於暫時沒有標售計畫的土地，地政局每年也都有辦理植栽花海綠美化，甚至和區公所還有其他局處來合作利用，舉例來說，我們將部分暫無標售的土地借給工務局還有區公所去

做簡易綠美化。除此之外，地政局也有和原民會合作，也是把暫時沒有標售計畫的土地，短期借給原民會去闢建原民會的都會農園，讓平地的原住民可以去種植原鄉的食材。先前我們也有和社會局合作，也是提供暫無標售計畫的土地，短期借給社會局去闢建銀髮族的市民農園，讓年長的市民藉由種植花果蔬菜的過程中可以過得更充實、更健康。

**主持人（黃議員柏霖）：**

接著請經發局報告。

**高雄市政府經濟發展局許股長素花：**

經發局在經濟發展的方向很多，我針對兩項來提報，在因應我們產業用地需求的時候，市府有開發和發產業園區和仁武產業園區，還有向科技部提出增設高科的第二園區，來解決產業缺地的問題。另外就是為了強化招商，我們設有專人專案單一窗口服務投資廠商，整合本府的資源，成立本府重大的投資案件推動小組，協助投資的廠商，排除行政上一些繁複的行政程序和障礙，營造友善的投資環境。剛才財政局所提的促參案，局裡面有一個比較大的就是旗后觀光市場的 2、3 樓，它原來標租的廠商沒有很積極去經營，然後就閒置低度利用，我們認為他不夠積極，經過訴訟的程序把它收回來，收回來之後我們再標租給旗津道酒店，這家就投入 1 億多元去改裝 2、3 樓，這個團隊很認真，一直在網路多處行銷，有獲得 14 屆金擘獎的優良廠商獎項。我們還有一個三民區重和路灣市 2 的促參案，現在他們已經進入執照申請當中了，可能近期就會動土。

**主持人（黃議員柏霖）：**

接著請教育局主秘報告。

**高雄市政府教育局游主任秘書淑惠：**

教育局在兼顧學生受教權的前提下，對於校園的餘裕空間我們是抱持開放和公開的態度，希望能夠把校園的餘裕空間提供出來，供社會一些新興公共服務的需求，甚至是市府施政的需求，所以跨局處之間的整合，在目前整個市政推動的狀況之下都非常熱絡的在進行。教育局在 105 年就已經訂定高級中等以下學校校園閒置空間活化的實

施要點，在這個要點裡面規範到校園閒置空間有 9 大類活化用途，包括銀髮的照護、公幼托育、社會企業、社會福利、青年創業、遊學實驗教育、樂齡學習、藝文展演和文化保存，其他符合公共用途都在這 9 大類的規範裡面。

每一年由學校自行來盤點校內的閒置空間，提報出來之後再由教育局督學到每一所學校作一次清查，清查出來的結果會公告在高雄市的校園活化空間的網路，我們有一個高雄市校園空間活化的網路供各界查閱和參考。所以如果各界各單位有需要用到可以直接和學校聯繫，或者透過教育局來溝通協調。局裡對學校的空間活化我們是持鼓勵的態度，因為去年我們也訂定一個空間活化的獎勵方案，只要學校的餘裕空間提供出來活化成功的話，局裡會在校長會議公開表揚這所學校，甚至給他實質獎勵金的補助，這個部分已經做了很多次了。

以下是一些活化成功的案例，在銀髮照護的部分大同國小和鼓岩國小都成立了日照中心，尤其大同國小是全國第一個利用校園空間成立老人日間照顧中心的案例，各縣市包括立法院、衛福部等等都到這個空間來做觀摩，也得到實質的效益，因為這樣子日照中心的進駐，讓學校也開發了老少共學的課程，所以操作的結果是非常成功的。有關公共托育的部分，剛才主持人提到非營利幼兒園的部分，106 年我們已經有活化 6 所學校的閒置空間做非營利幼兒園，107 年到 108 年也盤點出預計會有 16 所學校的空間會再釋放出來，我們會把它轉型為非營利幼兒園。社會局的公共托育中心、育兒資源中心，在新興國小、九如國小和愛群國小都有活化成功的案例。

社會企業的部分包括大寮國中寮國際學園的成立，就是利用大寮國中的閒置空間成為一個新南向學習發展的基地。甚至也利用三民高中的閒置空間，我們讓社會企業進駐來成立幸福食堂 1 號店，解決弱勢學生用餐的問題。在社會福利方面包括食物銀行或者協助身心障礙服務據點星星兒之家，甚至協助更生人、失依的婦女和老人、孤兒的匠愛家園，還有協助中輟生安置的九天藝能家園，這些都是很成功的案例。

到目前為止我們從盤點空間整個活化成功的案例有 85 件，我要特



別強調教育局真的是開放公開的態度，希望各界如果需要使用到校園的閒置空間，我們的資訊都是公開在網路上的。如果大家申請借用或協調的過程裡面有需要教育局協助的地方，給我們電話，我們會盡力來協助。

**主持人（黃議員柏霖）：**

如果民間向學校申請，學校是不是要開內部會議？譬如說校務會議通過才可以嘛！

**高雄市政府教育局游主任秘書淑惠：**

使用借用的類型、型態，如果依照學校的場地租借辦法租借，因為有一定的標準，如果要長期使用可能校內有一個公式，包括家長也一樣。

**主持人（黃議員柏霖）：**

重點就在這個地方，有一些是值得被鼓勵，譬如主任一開始提到的那9大項，可是裡面有一些，我們每一個人同樣來做這個工作，每一個人的態度出發點不一樣，有的是我願意積極為這所學校、為社區來做更多；有的是我要平安下莊就好，我什麼也不做。曾經有校長告訴我，以後有人申請什麼，他的態度很簡單，就是拿來校務會議討論，只要有人質疑、有一點意見，就不要做了。我說，這樣不做的機會當然比較高，因為你不會遇到每一個人全部都是積極的、認真的，這個不太可能。所以這個部分未來如果有民眾反映，我們應該加強溝通，這是一個趨勢，因為過去也沒有那個經驗。像我們那個年代，校園如果有不是老師的人，那就是閒雜人等，怎麼可以容許阿伯在學校走來走去，他們不知道會不會對我們怎麼樣？我們那個時代是這樣。現在不是，現在可能是日托中心，阿公、阿嬤就要在裡面，可能是非營利幼兒園，那當然整個會不一樣，符合裡面我們做到最好。尤其是第一線握有開會權力這些人的觀念，我不知道有沒有人去向你們投訴過？

**高雄市政府教育局游主任秘書淑惠：**

這個很多時候是觀念和認知的轉換，譬如大同國小的日照中心，社會局、衛生局、教育局和學校大該花了2年半的時間在做溝通，因為剛開始你要讓日照中心進駐校園的時候，很多家長會認為說，老人家

是不是有一些什麼疾病之類會影響到孩子，所以我們舉了很多日本的例子，把影片帶進來，然後請社會局、衛生局慢慢去說明，這個日照中心收容的對象是有行動能力的、是早上來晚上回去的。透過很多機會，包括家長會、校務會議，或者是和家長會的主要幹部做個別溝通，還有說明會，不斷的嘗試和溝通，最後大家才化解疑慮，認為以後我們每個人都會老，我們也要讓小孩接觸到老人家，將來對待爸爸、媽媽、對待阿公、阿嬤，我們也是要用相同的態度，所以才慢慢讓這個案子成功，所以我剛才說是第一個全國成功的案例，成為大家觀摩的對象。這個過程不是很順利，花了將近2年半的時間才慢慢得到大家的共識，證明這樣的努力是值得的，因為老年化是一個趨勢，你就是要讓小孩接觸到老人家，知道老人家可愛的地方，他才會對家裡的老人家有多一份尊敬。

**主持人（黃議員柏霖）：**

我也同意今天我們用什麼態度對待這些人，以後人家也是這樣對待我們，將來也一樣，我們不如提早對他們更友善一點，這個都需要鼓勵。所以如果有一些學校比較保守，希望局本部給他們多一點溝通，這樣才有幫助，不然如果有人反對，什麼都不做，這樣不好。另外，我覺得獎勵也很重要，不要每次只是獎狀，實質的也是要，有獎金等等，本來就是這樣啊！有做的要多拿，不然做得那麼辛苦，未來還有風險，這個顯然不合理，管理要人性化。接著請研考會報告。

**高雄市政府研究發展考核委員會王副研究員士誠：**

我認為市有財產的活化主要分二個類型，第一個，現有一些閒置空間的活化，像這種空間處理過財產的同仁都知道，如果是比較市區的閒置空間，市區基本上不會有閒置空間，因為一空出來大家就搶著要，會閒置就是那個地方比較偏遠，它使用上會受到一些限制，像這樣的閒置空間市府要去活化可能要投入更多的成本和人力，這個部分可能不會帶來什麼收入，反而會增加市府的支出。所以這個部分我認同剛才財政局代表所提的，我們應該把活化當成手段，而不是為了活化而活化。第二個，我們在做一些土地的開發，像一些住宅區、商業區或者交通局的停車場用地，它是屬於可以多目標使用的公設用地，

像這樣子的資產活化它是真正可以為市府帶來一些財政上的收入。這二個部分市府這幾年推動的成果都很不錯，除了剛才財政局、地政局提到的以外，可能教育局比較客氣，其實他們整個校園活化的成果，去年市府也有推薦參加第9屆政府服務品質獎，這個部分也有順利獲獎，整個成果都有受到肯定。

針對市府一些重大土地開發案，研考會如果接到市長裁示，要由研考會列管這些案子的時候，研考會就會做進度的列管和跨局處的協調。比方剛才提到舊龍華國小的開發案，這個案子是財政局主辦，原本它是以前一個促參推動的角色去督促各機關，結果這個案子又受到研考會列管，感謝財政局，這個案子也就順利的完成。另外，我們針對各局處中程的施政計畫，像財政局、地政局和經發局，它可能會有一些資產活化相關業務的局處，我們也都會請它訂定績效指標，我們希望它在4年計畫裡面設定它每年可以去執行活化的量，還有成果是多少？然後我們逐年去檢視，來確保整個活化的成果。

**主持人（黃議員柏霖）：**

接著請文化局報告。

**高雄市政府文化局王主任慧琳：**

文化局自有財產幾乎沒有，我們大部分都是處理像國防部的眷村或者國營事業的土地、倉庫，像駁二這樣子的土地和房子。在我們手上自有財產大概也是代辦，就是舊市議會這個案子，這個案子比較特別，它的使用分區是行政區，行政區的規範非常嚴格，只有自己機關或公務機關可以使用，公益使用，其他的活化幾乎不可能。所以我們在105年就開始進行都市計畫變更，直到去年9月30日才通過第三種商業區。第三種商業區好不容易活化，其實困難重重，這塊基地我們想要保存議事廳，議事廳剛好位在這塊基地的正中間，占地非常大，它幾乎占了20%，所以當你要活化的時候，它的營運成本保存所有建物，建物預計要投入的成本3到5億，非常高。當然土地租金和房屋租金的部分我們是可以跟國產署協調，甚至把土地租金談到1%、公告地價1%、房屋租金到3%，等於是我們一直在嘗試降低所有的成本。但是老實說它的基地狀況真的很難招到商，所以我們現在跟國產

署還在進行合作協調，譬如合作的方式、開發的方式，目前還在協調當中。

**主持人（黃議員柏霖）：**

其實有時候不是成本的問題，是能不能產生價值的問題。如果每一間旅館都客滿，中間給它保留 50%，旁邊可以給它蓋一個很高的，有錢賺人家就會來，重點應該是算一算沒錢賺，人家就不敢來了，對不對？因為現在常常報導高雄又幾十間旅館又要賣，那種消息看久了也會覺得不是那麼自然，當然這個我們要一起努力。不過有一些好的歷史建物要保存也是對，如果全部都拆光光，我們跟一個新的土地又有什麼不一樣，只是中間怎麼來讓它更有價值就再努力一下。接著請民政局蔡科長。

**高雄市政府民政局蔡代理科長青芬：**

民政局在活化空間的部分，我們自己所權管的公共空間其實是真的沒有，可能大家所熟悉的就是區公所在里活動中心的部分。所以在這個部分，我們其實是比較軟性，就是為民服務的部分，像里活動中心目前使用的狀況，大家都知道可能是民眾運動或上研習班，甚至他們自己有訂定一些管理規則。因為現在大家都知道使用者付費，所以他們有時候也提供作喜宴場所，我覺得里活動中心目前在功能使用上，在服務市民方面的營運狀況都還不錯。另外，大家也都知道現在正在推長照也是因為在地老化，所以在照顧長輩的部分也配合市府局處，譬如社會局或衛生局，區公所也極力在尋找它們轄下的一些閒置空間，希望把它用作長照點，甚至有一些譬如希望有老人共餐或活動，區公所也一直在推動這一塊。所以在今天這個議題上，我們希望區公所和民政局共同在推的是，在既有的公共空間上讓它變成一個比較有溫度的空間，然後可以服務市民。

**主持人（黃議員柏霖）：**

接著邀請都發局。

**高雄市政府都市發展局陳技正昌盛：**

主席真的對市府的財政相當關心，我的印象前幾天主席才開了一個「是不是設置還債鐘」的公聽會，緊接著就開這個會，議員真的是時

時刻刻不忘鞭策市政府。都發局做幾點說明，第一、社會住宅是都發局現在滿重要的在推動的業務和政策，為了要照顧經濟和社會弱勢，所以都發局也很積極在找看市政府是不是有閒置的眷舍或閒置土地來做，目前我們也找到一個閒置警察宿舍在進行修繕，修繕完成可以提供約 60 間社會住宅使用，我們會陸續再找適當的地點做這樣的處理。

第二個，剛剛各局處也有提到少子化的關係，人口也停止成長，所以目前高雄市的設施很多都是閒置和低度利用。市府也在推所謂的公托或托老、托幼等等各方面的社會福利設施，但是目前法規其實有它的限制存在，像高雄市設施多目標使用辦法，過去是不能做社會福利設施的，所以我們也積極向中央爭取希望去修法，中央確實也修法了，因為這樣的修法變成各局處開始陸續提案出來，我們也協助經過市都委會審議。所以目前有很多托老、托幼，我記得有十幾個案子就是透過這樣的程序，讓它得以做這樣的社會福利設施。

第三點，我要說明的是，基本上都發局有都市計畫土地使用法令規範和分區變更的工具，剛剛各局處有提到今天如果透過促參或要做一些活化利用，常常在相關的土地使用管制或分區上面可能還是不允許的。因為都發局有這樣的工具，所以我們就盡量協助各局處，也透過他們對未來的一些想像、可能要活化的方向，我們也去檢討土地使用和使用分區。因為我們有這樣的工具，我們也很樂意只要大家共同發想，真的有需要借用這樣的工具我們局裡都很樂意協助。以上說明。

**主持人（黃議員柏霖）：**

接著請林副教授先發言。

**大仁科技大學文化創意產業研究所林副教授爵士：**

針對這個議題來做一點發言，其實閒置資產或閒置空間的概念和它的利用的話題，在台灣只會越多不會越少，因為高齡化、少子化是事實，經濟結構的轉型也是事實，所產生的閒置資產和閒置空間就會相對的增加，這個趨勢是有的。我們從台灣整個發展來看，當文化創意產業在依循 1997 年英國首相布萊爾提出的觀念之後，其實台灣跟著這一波也慢慢把這樣的觀念帶進來，其中有一個很重要的思考，就是

如何讓閒置資產或閒置空間的再利用有價值，而不是形成另外一個閒置空間，這是不容諱言的。以我居住的屏東來講，枋寮的鐵道現在是什麼樣子，大家都有各方面的探討。當投注很多資源，期待某一個空間經過再利用，規劃很多願景、人力、物力，最後能否如你所願？或你只是在做一個永無止境的人力耗損？這是一個議題。

以我觀察高雄市的情形，過去柏霖兄也有辦過好幾場公聽會，以駁二來講，我個人認為它的閒置資產或閒置空間再利用基本上是成功的。因為 2000 年煙火到高雄來放之後，這個點才被發現，它是由兩個舊倉庫群一直到今天 29 個要邁向 31 個。基本上我們看到的人才，看到配合高雄智慧城市、創意城市的理念有做一些結合，包括整個亞洲新灣區，現在幾個聯合開發的概念也一直都在形成，我們樂見這樣的結果。我過去和研究生以高雄市舊鼓山國小，就是剛剛教育局同仁在報告的，那個也是轉型做為一個旗山生活文化園區，雖然目前它是休館當中，因為地震的關係在休館，這些都是我看到高雄市目前有在利用的狀況。

我個人提出幾個觀點分享，我們講閒置資產或閒置空間的再利用，必須先思考到一個命題，就是你提出的永續經營的理念，是要體現什麼？如果是公益的，當然是配合社會政策。你是要做公共托育。我們學校也有標兩個案子，仁武公共托育和三民公共托育，原來是一些空間的再使用，公部門可能不需要這些空間了，它可以撥出來，像剛剛柏霖兄提的非營利幼兒園、長照、日照這些青創園區、銀髮照護等等。你的目的是為了配合社會政策的發展、社會走向的發展，這個時候閒置資產的利用最主要的考量不是經濟價值，而是一種社會價值和公益價值，對吧？所以第一個要辨識的是這個。再來，剛剛像地政局、財政局在思考的，你們思考如何以這些閒置資產經由政府開發之後，產生效益帶動經濟發展，然後藉由促參獎勵措施，那個目的性不一樣，那是一個經濟的思考，是一個繁榮思考，也是整個商業化的思考。所以辨識永續經營理念，如果沒有永續經營和思考，你去談閒置資產、閒置空間的意義性不大，這是第一個。

第二個，如果我們考慮到的是一個閒置資產或閒置空間，特別是它

有歷史價值的時候，一定要去正視一個問題，你怎麼去做這些珍貴史實文化的維護和保存？以我們講的舊鼓山國小，它是高雄市唯一兩棟日據時期留下的小學，就在旗山，所以這個重要嗎？很重要。就是說，再利用一定要以維護它原來歷史的呈現為基底，你不可以做不同的脫鉤，那個當然不行，因為這樣它的意義就完全不見了。

第三個，我們可能要思考一個問題是什麼呢？剛剛柏霖兄也提到，在當中居民的意願溝通了解就在其中，尤其是閒置校園要運用的時候，因為是居民共同生活的匯集地，你要做這個思考的時候，第一個就要進行說服的工作、參與的工作，這個非常重要。再者，有沒有可能在某種程度上，在閒置空間的利用也酌予創造經濟效益，這也是我們的期待。除了完全公益性質之外，你能不能藉由閒置空間創造經濟效益，否則你無法跟國家的文創產業定義和目的做連結，這個相當可惜。因為文創除了要提升美學素養、經濟產值、提升就業，我們國家在立法很恐怖，什麼都要加進去，一個產業動不動還要承載這麼多，除了經濟本身的價值意義在裡面，你在這之中有沒有創新思維的體現，這個也是我們要問的。因為很多閒置空間其實都是 copy 居多，都差不多，高雄還有哪些閒置空間再利用是覺得做得比較好？十鼓，那個是糖廠，而糖廠本來是在仁德，仁德謝十先生先標得那裡，後來我們才做，我看兩邊都差不多，我看到它呈現出來的元素和思考，大概想法是差不多的，連那個景都是台糖的，就是我們在引進一個再利用的思考點是它的差異性能不能出來，是同樣一個東西。我們看台灣就好了，台灣最大一個閒置資產再活化、再利用，不就是我們的文創園區嗎？從華山到台中這幾個國家級的，到嘉義到台南再到花蓮，這五大園區不就是當初的酒廠嗎？它的歷史使命完成之後釋出，然後配合我們的文創計畫開展的，現在的成效如何，我想不用多說，連華山都被批得很慘，你的願景規劃到現在好像都在擺地攤、賣吃的，這個能不能做一點調整和思考？不過高雄人可能會驕傲一點點的是，天下雜誌評比的文化園區，我們的駁二竟然贏過華山，還得到服務金牌獎，這個也是事實，我們要承認這是個事實。

整個閒置資產、閒置空間再利用是很多國家都在做的，不是只有台

灣，但是在這個議題上面，你能不能有一點效益或有一點成功，我覺得要謀定而後動，當我們在思考不是為了釋出，剛剛有位同仁也講那是一個手段，它的目的是什麼？它有可能是複合式的目的，除了經濟、文化、社會，甚至公益的，這些辨識清楚的時候，再來推這件事對高雄市閒置資產活化效益會比較大。因為我們所裡面很多學生都是寫閒置空間，閒置空間這幾年有很多學者都在討論這個問題，研究生也做很多案例，包括台中 20 號倉庫、鐵道，這個非常多。閒置空間轉換資產運用方法非常多元，包括古蹟建築、舊鐵道這些，我建議大家不妨在形成決策或思考之前，先從目前的盤點和檢視，然後再去融合專家的意見。

最後一個，有時候大家會突破僵局，尤其在公部門端的思考是一個說服民眾的過程，所以這幾個元素要想清楚，檢視、盤點、專家意見融合，和由下而上的溝通協調，這個會讓我們在政策推動上的成功會比較高，效益也比較高，因為我們實在真的不願意看到很多人的努力，最後是把閒置空間改造成另一個閒置空間，這樣的結果不是我們所樂見的。

**主持人（黃議員柏霖）：**

請黃教授發言。

**國立高雄應用科技大學土木工程系黃教授忠發：**

今天這個題目很有意思，就如同林教授所提的，其實這幾年還滿多人在研究閒置空間的，當然會被提到最有名的是姚瑞中教授，他出了 5 本書。

**主持人（黃議員柏霖）：**

全部都是講閒置空間嗎？

**國立高雄應用科技大學土木工程系黃教授忠發：**

就是講蚊子館，就是海市蜃樓，他出了 5 本書。

**主持人（黃議員柏霖）：**

不就好幾百億了，高雄市有幾個上榜？

**國立高雄應用科技大學土木工程系黃教授忠發：**

他說每年出個 100 件沒問題，他提到閒置空間來自於政策錯誤，以



擴大內需、拉近城鄉差距為由，錯估了使用率、規劃設計不良所造成，這是他歸納的看法。剛剛聽了各個單位的報告，我發現其實各個局處都有權管的空間，我聽到目前是教育局至少有清點，我要問的是，目前有沒有把高雄市所有閒置的空間，第一個，要做盤點。到底什麼叫做閒置空間，可能要先定義，其實沒有一定的定義，大概就是沒有在用的，另外一種 CP 值很高的是不是閒置，這個可能也是值得盤點，因為盤點之後才知道到底有哪一些。就如剛剛地政局所說的，地政局有一個土開處，它目前很積極做很多市地重劃，目前大概到 93 期或 95 期，快 100 期了，有一部分是閒置空間或老舊的把它活化，可是各個局處，有沒有一個叫做閒置工程科專門處理這些事情？因為像現在土地重劃之後，還是有可能變成另外一個閒置，或還是一樣抵費地出來，繼續炒樓，建商買了繼續炒樓，這都是有可能的。所以這個部分，其實是整個空間政策的檢討，因此閒置空間集中的反而好處理，散亂的是比較麻煩，散亂就要靠清點到底有哪一些，比如教育局有清點，而且它公告有興趣的可以來，這個其實是滿好的，如果全部的空間都可以這樣清點的話，其實是滿好的。

另外一個部分還是要和產業配合，因為既然有閒置空間，代表它的用地成本比較高，用地成本比較高的話，是不是可以鼓勵一些事情，例如前幾天看中天節目在講台灣人跑去中國創業，他們提供了多少空間讓我們去用，然後人才都外流，我看了都很想哭，奇怪台灣都沒有這種地點嗎？講創客或讓人家創業，有沒有一些空間？除了文創之外，是不是可以提供一些空間給年輕人做創業基地？現在我們都關注老年照護，其實另外一個出發點應該是年輕人這一塊，怎麼樣提供一些空間，包括都發局有提到社會住宅，讓他們可以用比較低的成本做想要做的事。因為年輕人才是我們的未來，目前人才外流、資金外流，這樣怎麼留住人才？我每次看都越看越悲觀，人都被吸走了，大家好像也沒有過得比較好，長久下來恐怕是惡性循環，這個是我提到的。其實要跟產業結合，還是我們鼓勵什麼樣的政策，就要把這些閒置空間不管它是集中的或分散的都用到這個地方，或甚至下次土地重劃的時候，是不是可以考慮重劃一塊類似這樣的地方配合政策，因為目前

重劃的地大部分都還是蓋東西蓋掉了，是不是？

**主持人（黃議員柏霖）：**

都直接蓋掉。

**國立高雄應用科技大學土木工程系黃教授忠發：**

對，大部分還是又蓋起來，就是蓋起來，高雄市就繼續炒樓，如曾教授所提的繼續炒樓，然後繼續讓地價飆高，對人民的整個生活沒有覺得比較舒服，其實我們要的是產業的部分，大概是這樣。

**主持人（黃議員柏霖）：**

接著請鄭教授，鄭教授是這方面的專家。

**國立屏東商業技術學院不動產經營系鄭副教授博文：**

今天這個題目應該談很久了，但是到現在對政府來講還是非常有意義。其實我自己學不動產是地政系出身的，現在地政局黃局長高我一班是我的學長，我本身也學都市計畫，後來去念企管。閒置化在台灣的人口趨勢來講一定會碰到，剛才大仁科大的老師已經大概點出來了。像日本來講，日本就是非常典型，它有很多學校閒置化，然後再生的案例非常多。同樣的，日本還有一個比較特別的是美軍駐紮基地閒置掉，其實台灣也有，台灣國防部很多閒置的在市區裡頭，其實市政府應該要有更大的野心，動它的腦筋，不是只有自己市有土地的閒置化空間。高雄市民需要一些什麼樣的東西，我們可以用自己的資產來做閒置化的提供，舉例來講，比如現在政府說老人長照非常的不標準，按照現在的規定，許多長照之家都不合乎現有法律規定，怎麼辦？在座各位都可能跟我面臨到同樣的問題，以後我們如果要去長照中心，那麼多不合格的，我們要去哪裡找？政府其實就可以出來，我以前也寫過一些文章，如果現在資產活化的話，政府必須要先丟掉一個觀念，就像剛才曾梓峰老師所講的，我們一開始就不應該收企業家的地租，因為收地租只是增加他開始的營運成本，如果我們拋除這個概念的話，他們就可能願意，我們應該要做一件事，就是你賺錢之後，我才開始動你的腦筋。

現在的促參或大家說的PPP精神，叫做公私合夥關係，公私合夥關係是站在平等的地位，平等地位是什麼東西都可以談，包括租金，剛

開始的前十年我不收你地租的錢，當然是我們要修法去克服這些概念，但是這些東西我一直強調一定先要讓人家願意進來做，否則現在促參表面上看財政部很多，其實實際上成案的並不多，為什麼？我做是划不來的，我們能做的像現在有很多促參的案子，可是現在各位看促參的案子，這政府也吃虧，老百姓更吃虧，這個就是海角七號那位民意代表講的「包山、包海統統 BOT，BOT 最後的結果是老百姓都住不起的地方。」你看以前我們到嘉義農場多便宜，現在 BOT 出去，多貴啊；台東的蝴蝶谷以前是東源森林遊樂區，一個晚上 800 元，現在變多少？阿里山的賓館以前大概三、四千元，現在也要一萬多元。BOT 不是這樣子，但是 BOT 因為我們給它加注這些東西，它產生營運成本，帳單就會加下去，所以老百姓反而享受不到本來是屬於我們的財產。

今天的公聽會我順便跟各位局處代表做一些觀念上溝通，我們一開始就不應該有一些東西在那邊，比如市區現在最需要的是長照，我們如果需要照護社區化的話，就是很多老人之家、養護中心要設在市中心區，但是它的地價何等的貴，如果我要蓋一座長照中心就要先買一塊地來做，將來進去的住宿成本要多高？但是如果換句話說，市政府財政局有一塊 500 坪的地免費給一個非營利組織，它願意來蓋長照中心，它進來蓋個 100 床的長照中心出來，在招募的時候其實就不用付那麼大的成本在那邊，它是不是有在幫政府解決社會問題？它其實有耶！我們為什麼一定要收它的租金呢？假如營運十年之後，它真的開始有賺錢，有沒有賺錢我們查帳就知道了。PPP 的精神就是公私協力，如果它已經可以了，我們就可以開始收政府應該要的那個部分租金的錢，這樣我們可以去盤點未來所有的公共服務，包括社會住宅都是可以這樣處理。

市中心的土地很多其實是可以拿出來做社會住宅，不要老是需要去賣，我非常反對市政府賣土地，因為賣 1 次土地，我們的地價就被飆漲 1 次，一年賣 12 次，地價就會被炒作 12 次。現在很多企業家又很不良，買土地去找銀行借錢來買，根本不花他的錢，如果到時候出狀況，反正地又還給你政府，吃虧的永遠都是老百姓。因此我就覺得 今

天這個議題非常有意義，但就是大家先要把一些觀念拋開掉，我們現在有些觀念必須要突破，包括捐贈出來的土地或學校用地，因為你是向人家徵收過來的，如果你現在不用了，你要把它活化，原來地主的後代還在的話，他就說你違反原來土地徵收的目的，我要買回，政府怎麼辦？所以有一些像學校用地來講，尤其郊區的土地，郊區的土地如果學校廢掉或是什麼，其實你還是可以按照原來教育的目的去做，包括開闢整個校區成為露營場地，或整個校區開發成為一個野外教學中心。比如現在很多人晚上要去看螢火蟲之類的，有些學校晚上就可以做這樣的方式，我一樣是教育局底下的露營用地或什麼中心，學校的校區還是按照原來的教育目的使用，它並沒有違反，只不過你要找有心來經營的。以露營場地來講，其實是非常好的，因為學校的用地基本上都非常安全，各位現在也可以了解到全中華民國有多少違規露營場地，如果政府要取締它，相形之下，我們要怎麼滿足人民的需求？學校許多的場地就可以拿出來用，就可以變成所謂的童軍學習中心，或野外植物認識中心之類的。我們又可以分門別類，尤其在郊區的一些土地，這些場地的話，我們當然可以透過收費方式去處理，然後招有心經營這一塊的非營利組織。

我一樣要強調，像這些組織來進駐，它本身已經幫政府做一件事情了，幫我們管理這些資產，否則各局處大概也無力去那麼偏遠的地區管這筆財產，被佔用或雜草叢生之類的，但是有一個人幫你管理，你沒有給他錢，你還要收他錢，這在情理是講不過去的，我們倒過來可能應該要貼他錢才對。所以我憑良心說，資產活化你不要覺得它要創造收益，它只要能帶動產業、帶動就業機會，其實整個經濟帶上來政府就有稅收了，為什麼還要侷限於房屋租金的收入？我們有時候常常會綁住這個，這個就是會讓許多事情永遠都做不起來。

我剛才所談到的包括長照，在市區現在像老人之家之類的東西，教育局其實有做一個比較好的東西，就是日照中心。日照中心有沒有違反學校的使用目的？如果你把它變成一個繼續的學習中心，就安排這些老人到日照中心，他一樣有課，如果附近的老人到日照中心，在美國比較好玩的是，到日照中心的老人，一種是聽人家上課，一種是什

麼？我也可以到那邊給人家上課，這樣子人才不容易老。社區的老人透過一些日照中心來講，他其實是做學習活動，他也比較不會得到失憶症，也比較符合現在的社區日照。我們看到要去找這些土地，除了政府，私人是沒有辦法的，他在幫我們解決社區的老人問題，我們還要向他收費嗎？我們的政府相形之下應該想辦法去補貼他才對，因為他在幫我們解決問題，我們沒有辦法設那麼多老人活動中心，然後有民間非營利組織願意來投入這一塊，當然他就解決我們的問題。政府本身就要有一套完整計畫，到底要怎樣做配備？盤點我們的資產，盤點我們未來需要什麼樣的一些公共服務的提供，透過這些我們再去做媒合。當然我們也可以鼓勵年輕人朝非營利組織，或朝社會企業去做發展，當然透過這些收取必要的費用，來支撐年輕人願意投入這些社企或非營利組織。相形之下，我自己盤算過，如果政府願意把政府的資產拿出去，其實政府沒有損失什麼，反正那些土地閒著就是閒著在那邊，你拿出去給人家用，它創造許多就業機會，它也幫助政府不要再背那麼多公共服務。其實政府沒有損失什麼，土地還是政府的，等到有一天政府需要它這一塊土地，還是可以收回來，政府一點損失都沒有，唯一受損失的是現在法規上規定的，你沒有收租金，然後那個租金對整個財政收入來講，講難聽一點，其實是微不足道的，這個是我第一個講的。

第二個，我要講的是就我剛才講的那些事情來講，我們要做的事情其實滿多的，因為我們在教資產活化的話，資產活化大概兩條路，一條就是現在地政處用地上權的方式在處理，另外有一條路是PPP，就是促參，台灣促參也有一些好的案例，但是失敗的案例其實也不少。剛才也跟大家談到台灣的游資非常多，錢找不到出路去投資什麼，做所謂的公共服務這一塊，是未來這些游資可以找的出路。其實在長照這一塊，各位想現在我們如果到長照中心去的話，健康的人進去一個人大概4萬到5萬，有病的大概要6萬到7萬，所以包括在座各位，如果是公教人員要去住這些長照中心，我們可能住不起，因為我們的退休金被砍得太兇了，如果政府不好好再去做這一塊，將來會是很大的問題。所以我一直強調說，你要怎樣降低這些長照成本，尤其它的

設置成本，政府在這一塊就是要好好把關。我本身是公務人員出身，我就覺得我以前可以做的，為什麼最近大家都不願意去做？該修改法規就修改法規，該圖利老百姓就圖利老百姓。我們現在其實也不必怕什麼圖利罪，我透過修法只要法規突破，我沒有徇私，我當公務人員十年，我們都說於法不合，法是誰訂的？是我們人訂的，只要我們願意突破，沒有什麼於法不合，許多事情十年前不能做，十年後因為條件成熟了，或問題已經迫在眉睫了，不容你再去說不行，你已經被逼到改革的前緣了。因為我本身是學地政的，我一直覺得說土地本來就要為我們所用，只要我們投入公益，其實可以解決很多的社會問題。像現在的托兒所，不合格的托兒所也很多，如果學校少子化空出一些教室，動線做好一些規格，把一些已經不標準的幼兒之家取締，你就輔導它，政府提供場地，我們的兒童是不是會得到比較好的照顧，然後收費你就可以控制住了。我們如果要求人家要多生，你就要想辦法降低托兒費用，否則當然年輕人就覺得我生不起。

**主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝教授，我是很認真在聽，也算是上課。各局處有沒有要補充意見？請發言。

**高雄市政府財政局呂科長政聰：**

針對剛才黃教授和鄭教授的一些問題，我簡單回應，第一個是姚瑞中教授的海市蜃樓，高雄從 102 年被列管到現在，有 27 個案子，可是目前已經處理完 25 個，所以目前被公共工程委員會列管的案子還有 2 個，一個是經發局綠環境館，一個是經發局市場用地，兩個都是經發局的案子。第二個問題，剛才黃教授講到對於閒置空間的盤點和定義，事實上高雄市政府在 99 年合併的時候就有訂一個原則，不過那個原則當時沒有把定義做得很好，所以執行成果不彰；後來在 104 年我們有訂一個「高雄市市有閒置及低度利用房地清理計畫」，裡面就非常明確定義清理的標的和認定標準，還有一些清理方式。這個利用計畫我們有成立一個小組，三個月會召開一次會議，也成立一個網站，裡面會定期盤點各個機關閒置空間。除了各個機關報給財政局的資料以外，我們也會安排定期或不定期的檢查到外面去看，這是剛才

黃教授說是不是有盤點，我們有個空間，我們的網站包括社會局的資料，統統都有。

**主持人（黃議員柏霖）：**

這個網站有多少筆在管理？

**高雄市政府財政局呂科長政聰：**

這個我要回去看一下，比較多的，因為我們的閒置空間最主要是機關之間調配，配合政府之間的短期政策或短期開發，所以會先從這三個面向來做，目前閒置比較多的應該都是教育局的教室會比較多，閒置的教室比較多。另外，剛才鄭教授講到收租金的問題，事實上目前的法令是容許可以有很大的彈性，不過剛才教授也提到說其實公務員很怕圖利的帽子戴上來，事後社會或檢調都會用放大鏡來檢視。

**主持人（黃議員柏霖）：**

沒這回事。

**高雄市政府財政局呂科長政聰：**

公務人員也很希望可以創新大膽來做，可是大家真的會有一點擔心。

**主持人（黃議員柏霖）：**

研考會的代表，請研究一下，正式提個案，這個對大家都好，因為以後我們都可能用得到，所以現在要做準備。不過剛剛教授提的那一點滿好的，就是你降低他的期初投入成本，很多人就可以來，我們可以在管理規範上嚴格一點，也就是我給你的進入成本比外面便宜，結果你收的比外面貴，當然不行。所以它還是有一個合理辦法會出來，我們怎麼降低進入的成本，然後讓更多有心的營利或非營利團體願意進來。我時常說你要消滅貧窮，其中非常重要的一個是，你讓那些人有工作做，讓本來要做不做的人，像那一天報說台北有一個人只要不工作，他一個月可領二萬多，他當然不願意做，因為他做得要死才領2.5萬，沒工作卻領2.2萬，我問你，你要做嗎？這就不是鼓勵良善的循環，我們應該是鼓勵社會每一個人都要為社會有貢獻，我賺到我應得的報酬，然後它就形成一個正循環，而不是大家都要領社會的錢，我問你，這個國家以後怎麼生存下去，對不對？

最後拜託大家，也拜託研考會，剛剛最後財政局這個，請回去和法制局研究一下，我們一起來推，讓這些非營利組織進入公共服務的部分，它的門檻可以低一點，因為傳統作法不易。我以前一直在想要有個基本收入，像大同醫院我們就是固定向它收多少，對不對？就是中華路上那家大同醫院，然後再加一個變動營利效益成本，像醫院比較好賺，他們不在意那些，但是托兒所、安養中心可能就有差別了。我們降低他們的進入成本，我們就可以讓更多有心的人進來，我們把這個活化，起碼創造很多就業機會，這些人有就業機會他到外面也比較有能力消費，它就會形成整個價值鏈的帶動，社會氛圍也會比較好，如果社會在路邊時常有一堆流浪漢，我們行經也會膽顫心驚的。當大家都認真做事，希望社會更好，不是很理想嗎？所謂的幸福，不是這樣嗎？看到別人的需要，這個剛好我又可以服務，就讓它形成一個正循環。再一次謝謝各位教授，以及各位局處代表，拜託大家，就像王永慶說的「乾毛巾也要擠出水」，所以台塑王永慶會致富不是沒有原因的，所以我們要學習他的精神，乾毛巾也要擠出水，當然我們不是圖利自己，是要讓高雄更好，社會更好，謝謝大家。

散會(下午 3 時 48 分)。