

第 61 號 類別：財經

案由：請審議「本市三民區三塊厝段 1 小段 1090-2 地號市有非公用土地，面積為 1,214 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 6 月 14 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 44 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.16 高市會財字第 1050000777 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市三民區三塊厝段 1 小段 1090-2 地號市有非公用土地，面積為 1,214 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，位於三民區建國三路及建國三路 91 巷交叉口，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 1,214 平方公尺（約 367.24 坪），依貴會第 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…」，爰依上述決議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、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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	三民區三塊厝 段1小段 1090-2地號	標售	1,214	1/4	1,214	第四種商業 區	111,357	135,187,398	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	三民區建 國三路與 建國三路 91巷交叉 口	
總	計				1,214			135,187,398							

合計：1筆，面積：1,214平方公尺

地籍圖謄本

三民電謄字第118211號

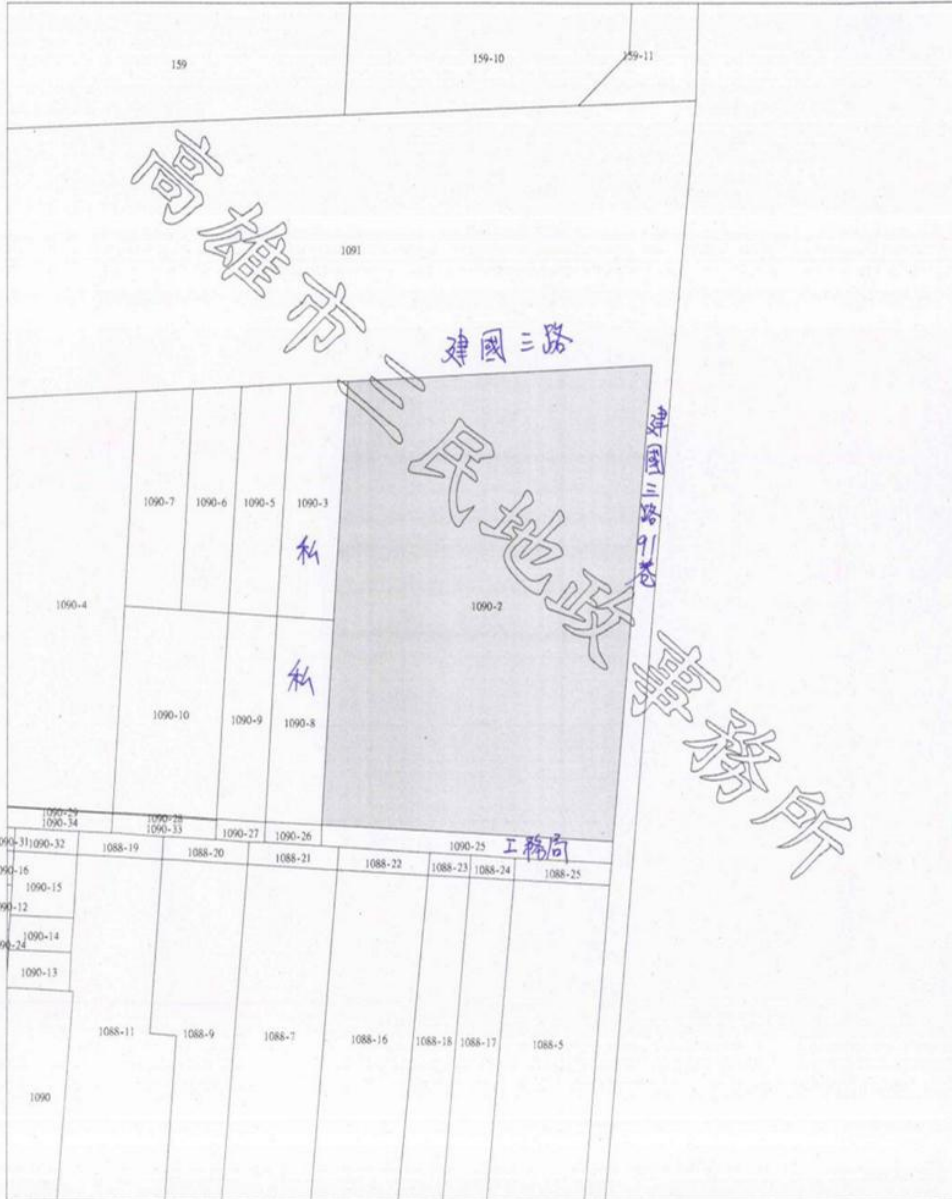
土地坐落：高雄市三民區三塊厝段一小段1090-2地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關： 高雄市三民地政事務所  
本謄本核發機關： 高雄市三民地政事務所  
中 華 民 國 102年08月28日

主任：游彤芬



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由高雄市政府財政局自行列印  
謄本檢查號：102ED118211PIC1FCE1F03645B19B664A04F204601B  
可至：<http://LAND.HINET.NET>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。

## 本市三民區三塊厝段 1 小段 1090-2 地號市有土地處分效益評估說明

### 壹、基本資料

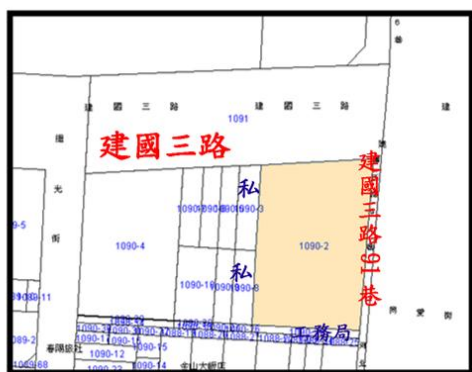
#### 一、土地標示及使用分區

土地標示	三民區三塊厝段 1 小段 1090-2 地號
土地面積	1,214 平方公尺(折算約 367.24 坪)
土地公告現值(105.1)	111,357 元/平方公尺
土地預估市價	1 億 8,369 萬 7,855 元(以每 50 萬 212 元/坪計算)
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	第四種商業區,建蔽率 60%,容積率 630%

#### 二、土地現況、周遭環境分析

本案臨近高雄火車站前站，面臨建國三路（約 20m），都市計畫使用分區為第四種商業區，現況借交通局作停車場使用，周邊為住商混合使用居多，於基地兩側有小型零售業、旅館業，北側有學校，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建國三路、中山一路、博愛一路、河北二路，交通分佈如下圖所示。



(二)本案距離高雄火車站約200公尺，大眾運輸系統有捷運、國光客運、高雄客運、中南客運等，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，半徑1000公尺內，有高雄中學、三民國小、建國國小等學校，半徑2公里以內，則有愛河景觀親水公園、東金公園、前金國中、立德棒球場，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。」

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)高雄地區之商業區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。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於高雄地區因區域人文因素亦不受青睞。

(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，倘面積不大致規模效益過小，將影響開發商投資意願。本案三民區三塊厝段1小段1090-2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。但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，地上權租金巨增，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，即使是商業區設定地上權，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)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，其中包括本局辦理之高雄捷運凹仔底站旁商業區開發設定地上權案，基地鄰近農16、美術館、巨蛋商圈、中都濕地公園等重大市政發展地區，位置兼具交通便利、生活機能佳及公共設施完備等多項商業發展優勢，仍以流標作收、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。若將本案商業區土地優先規劃設定地上權，以現今地上權市場狀態，恐難以標脫。

(五)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。本案三民區三塊厝段1小段

1090-2地號市有土地之都市計畫使用分區為第四種商業區，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，依據內政部不動產資訊平台統計103年1月至104年12月底止，本市三民區商業區土地移轉合計76筆、土地加建物移轉合計2,678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	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	367.24(坪)*505,212(元/坪)=1 億 8,553 萬 4,055(元)	參考內政部不動產實價登錄
增加稅收		
減少管理成本	地價稅：1,214 m <sup>2</sup> *36,459 元*10‰=442,612 元 環境清理：1,214 m <sup>2</sup> *7.2 元*4 次/年=34,963 元	
總效益	\$1 億 8,601 萬 1,630(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，雖有商業經營開發之可能性，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。

附件：

財政部國有財產署南區分署  
招標設定地上權開標結果查詢列表

列印查詢結果 離開

列印日期:105年03月01日

設定地上權開標結果查詢條件:縣市 = 高雄市; 使用分區 = 商業區;

年度批號	公告日期	開標日期	標號	土地標示	面積(平方公尺)	使用分區或使用編定(僅供參考)	權利金總價(元)	得標金額(元)	
100	100年08月30日	100年10月04日	1	高雄市楠梓區和平段2小段442、443、444、445、445-8、557-1地號	4520	第五種商業區	168,155,300		
100	2	100年11月29日	100年12月30日	1	高雄市前金區前金段127、127-3、127-4、127-5、127-6、127-7地號	1797	第四種商業區	159,816,195	
101	2	101年09月26日	101年10月30日	1	高雄市前金區前金段127、127-3、127-4、127-5、127-6、127-7地號	1,797	第四種商業區	116,229,960	140,880,000
102	3	102年10月17日	102年11月20日	4	高雄市仁武區澄橋段37、38地號	1,906.89	社區中心商業區	69,958,073	
103	5	103年10月16日	103年11月17日	1	高雄市新興區大坵段二小段0309地號	418	第二種特定商業區	556,622,852	
					高雄市新興區大坵段二小段0310地號	3	第二種特定商業區		
					高雄市新興區大坵段二小段0310-0001地號	140	第二種特定商業區		
					高雄市新興區大坵段二小段0311地號	1668	第五種商業區		
					高雄市新興區大坵段二小段0311-0002地號	1089	第二種特定商業區		
					高雄市新興區大坵段二小段0320-0004地號	1	第二種特定商業區		
104	1	104年02月09日	104年03月30日	1	高雄市新興區大坵段二小段309地號	418	第二種特定商業區	487,044,996	
					高雄市新興區大坵段二小段310地號	3	第二種特定商業區		
					高雄市新興區大坵段二小段310-1地號	140	第二種特定商業區		
					高雄市新興區大坵段二小段311地號	1668	第五種商業區		
					高雄市新興區大坵段二小段311-2地號	1089	第二種特定商業區		
					高雄市新興區大坵段二小段320-4地號	1	第二種特定商業區		

1/1

第 62 號 類別：財經

案由：請審議「本市三民區河濱段 218 地號市有非公用土地，面積為 976 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 6 月 14 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 44 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.16 高市會財字第 1050000779 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市三民區河濱段 218 地號市有非公用土地，面積為 976 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，位於三民區三民街 253 號旁，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 976 平方公尺（約 295.24 坪），依貴會第 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…」，爰依上述決議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、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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	總價(元)							
1	三民區河濱段 218地號	標售	976	1	976	第四種住宅區	83,951	81,936,176	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	三民區三民街253號旁	
總計					976			81,936,176							

合計：1筆，面積：976平方公尺

地籍圖謄本

三民電謄字第160163號  
土地坐落：高雄市三民區河濱段218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： 高雄市三民地政事務所  
本謄本核發機關： 高雄市三民地政事務所 主任：李浚昌  
中 華 民 國 104年12月21日14時58分



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由高雄市政府財政局自行列印  
謄本種頭碼：VPXF915EM\*2，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。

## 本市三民區河濱段 218 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	高雄市三民區河濱段 218 地號
土地面積	976 平方公尺(折算約 295.24 坪)
土地公告現值(105.1)	83,951 元/平方公尺
土地預估市價	1 億 1,204 萬 4,761 元(以每 37 萬 9,504 元/坪計算)
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

本案位於高雄市建國三路以南、中華三路以西，面臨三民街（約 10m），為第四種住宅區，現況為綠美化，周邊為住宅使用居多，於基地兩側有餐飲、小吃及少部分零售業，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 3~5 層樓透天厝，而近年新建案以住宅大樓為主，土

地利用屬中度開發狀態，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文化三民街、建國三路、中華三路、市中一路，交通分佈如下圖所示。



(二) 本案位於高雄市建國三路以南、中華三路以西，周遭缺乏大眾運輸系統及大型停車場。主要對外交通仰賴私人運具，停車空間為私人停車場或社區道路路邊停車。

## 三、公共設施分析

以標的為中心，半徑800公尺內，有三民國小及前金國中等學校，愛河景觀親水公園及東金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。」

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)本案土地位於原高雄市，屬於住宅區，附近商圈以住宅使用居多，缺乏設定地上權之吸引力。

##### 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，適合地區性住宅區使用，依據內政部不動產資訊平台統計103年1月至104年12月底止，本市三民區土地移轉合計310筆，建物移轉合計5,063筆、土地加建物移轉合計2,424件，本區域對於住宅區土地有相當需求。

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	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	295.24(坪)*37萬9,504(元)=1億1,204萬4,761(元)	參考內政部不動產實價登錄
增加稅收		
減少管理成本	地價稅：976 m <sup>2</sup> *29,168 元*10%=28 萬 4,680 元 環境清理：976 m <sup>2</sup> *6.4 元*4 次/年=2 萬 4,986 元	
總效益	\$1 億 1,235 萬 4,427 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，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。



第 63 號 類別：財經

案由：請審議「本市三民區灣興段 174-2、174-3 地號 2 筆市有非公用土地，面積分別為 69.57、26.12 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.4 高市會財字第 1050000778 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市三民區灣興段 174-2、174-3 地號 2 筆市有非公用土地，面積分別為 69.57、26.12 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乙種工業區，位於河堤南路 10 號旁，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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 <sup>2</sup> )	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	租金或使門補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
							單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	三民區灣興段 174-2 地號	標售	69.57	1	69.57	住宅區	41,929	2,917,001	閒置 廳舍			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。	10 年	河堤南路 10 號旁	
2	三民區灣興段 174-3 地號	標售	26.12	1	26.12		34,000	888,080	空屋						
總計					95.69			3,805,081							

合計：2 筆，面積：95.69 平方公尺

地籍圖謄本

三民電謄字第160178號

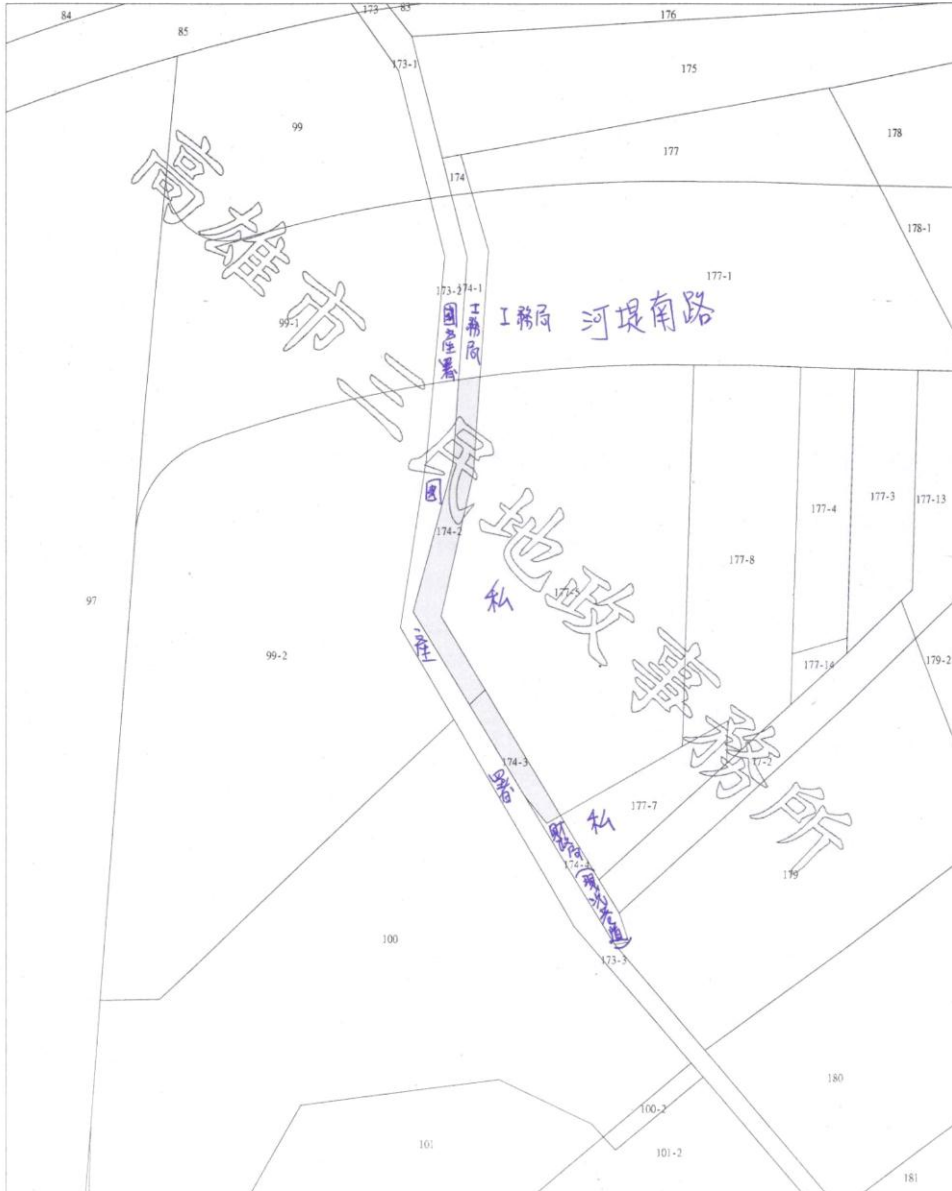
土地坐落：高雄市三民區灣興段174-2,174-3地號共2筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關： 高雄市三民地政事務所  
本謄本核發機關： 高雄市三民地政事務所  
中華民國 104年12月21日15時11分

主任：李浚昌



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由高雄市政府財政局自行列印  
謄本種類碼：8PN/H\*48H，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 64 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區經貿段一小段 25 地號市有非公用土地，面積為 465.48 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：一、同意辦理。

二、附帶決議：與地政局所有鄰地、抵費地合併辦理標售。

大會決議日期：105 年 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：一、同意辦理。

二、附帶決議：與地政局所有鄰地、抵費地合併辦理標售。

復文字號：105.6.4 高市會財字第 1050000808 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區經貿段一小段 25 地號市有非公用土地，面積為 465.48 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貿五，靠近前鎮區時代大道，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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。

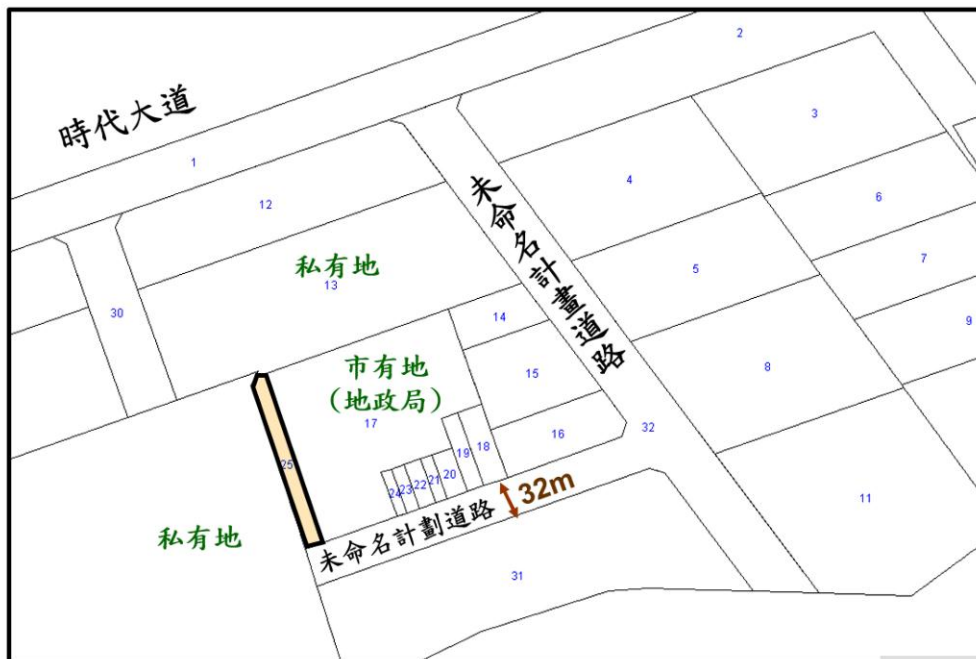
附表

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 (㎡)	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	建物構建-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/㎡)	總價 (元)							
1	前鎮區經貿段 一小段25地號	標售	465.48	1/1	465.48	特貿五	75,000	34,911,000	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	靠近前鎮區時代大道(位於65期重劃區內)	
總計			465.48		465.48			34,911,000							

合計：1筆，面積：465.48平方公尺

# ( ) 經貿段一小段25地號



第 65 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區經貿段二小段 5 地號市有非公用土地，面積為 560.23 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：不同意辦理。

大會決議日期：105 年 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：不同意辦理。

復文字號：105.6.4 高市會財字第 1050000809 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 5 地號市有非公用土地，面積為 560.23 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貿七，靠近成功二路，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 560.23 平方公尺（約 169.47 坪），依貴會第 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…」，爰依上述決議檢具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。



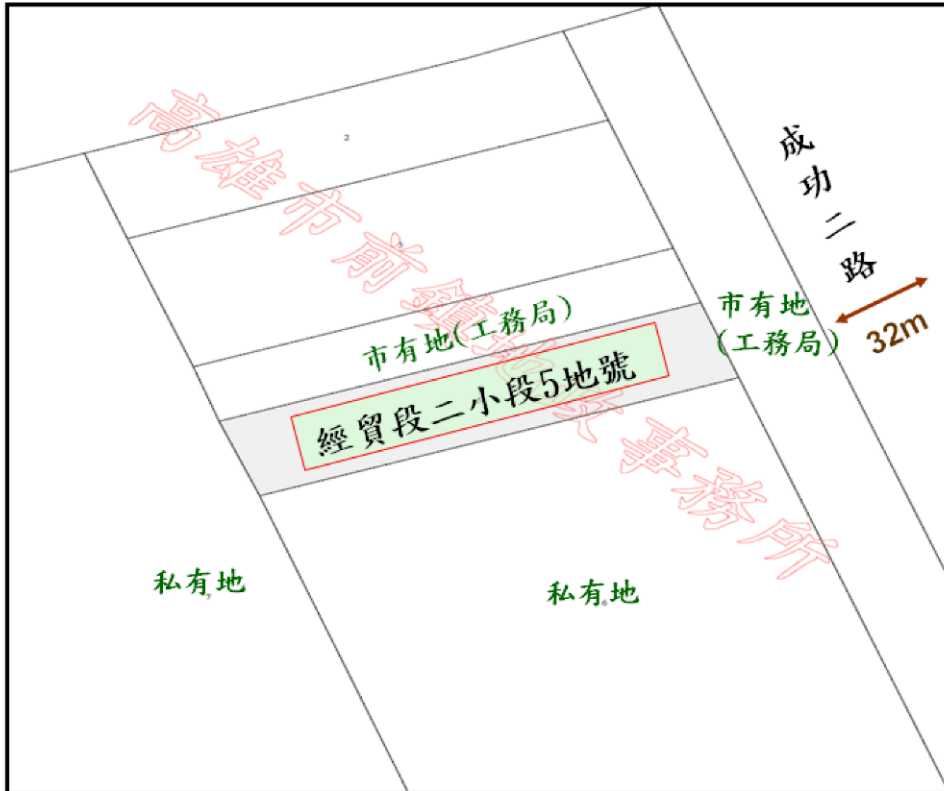
附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊(總冊)

編號	土地標示	處分方式	面積(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	總價(元)							
1	前鎮區經貿段二小段5地號	標售	560.23	1/1	560.23	特貿七	38,000	21,288,740	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。	10年	靠近成功二路(位於79期重劃區內)	
總計			560.23					21,288,740							

合計：1筆，面積：560.23平方公尺

# ( ) 經貿段二小段5地號



## 本市前鎮區經貿段二小段 5 地號市有土地 處分效益評估說明

### 壹、基本資料

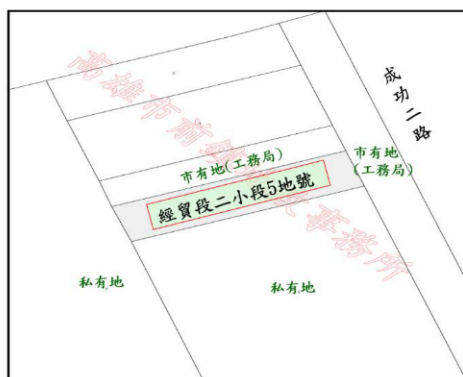
#### 一、土地標示及使用分區

土地標示	前鎮區經貿段二小段 5 地號
土地面積	560.23 平方公尺 (約 169 坪)
土地公告現值(105.1)	38,000 元/平方公尺
土地預估市價	2,240 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 240%

#### 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，土地利用屬中高度開發狀態。

## 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。」

- 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

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、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	$560.23(\text{m}^2) * 40,000(\text{元}/\text{m}^2) = \text{約} 2,240 \text{萬}(\text{元})$	參考內政部不動產實價登錄
增加稅收	房屋稅： $5,250(\text{元}) * 560.23(\text{m}^2) * 240\% * (1-0) * 120\% * 1.2\% = 101,648 \text{元}$	以三層樓鋼筋混凝土透天厝為例
減少管理成本	地價稅： $560.23 \text{m}^2 * 13,500 \text{元} * 10\% = 75,631 \text{元}$ 環境清理： $560.23 \text{m}^2 * 7.2 \text{元} * 4 \text{次}/\text{年} = 16,135 \text{元}$	
總效益	\$22,593,414	

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 66 號 類別：財經

案由：請審議「本市前鎮區興南段 13 地號國市共有非公用土地，市有土地持分 30100/291251，持分面積為 170.51 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：一、同意辦理。

二、附帶決議：併鄰邊國有地一同辦理標售。

大會決議日期：105 年 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：一、同意辦理。

二、附帶決議：併鄰邊國有地一同辦理標售。

復文字號：105.6.4 高市會財字第 1050000810 號函

#### 附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區興南段 13 地號國市共有非公用土地，市有土地持分 30100/291251，持分面積為 170.51 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三種住宅區，位於第 75 期重劃區，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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。



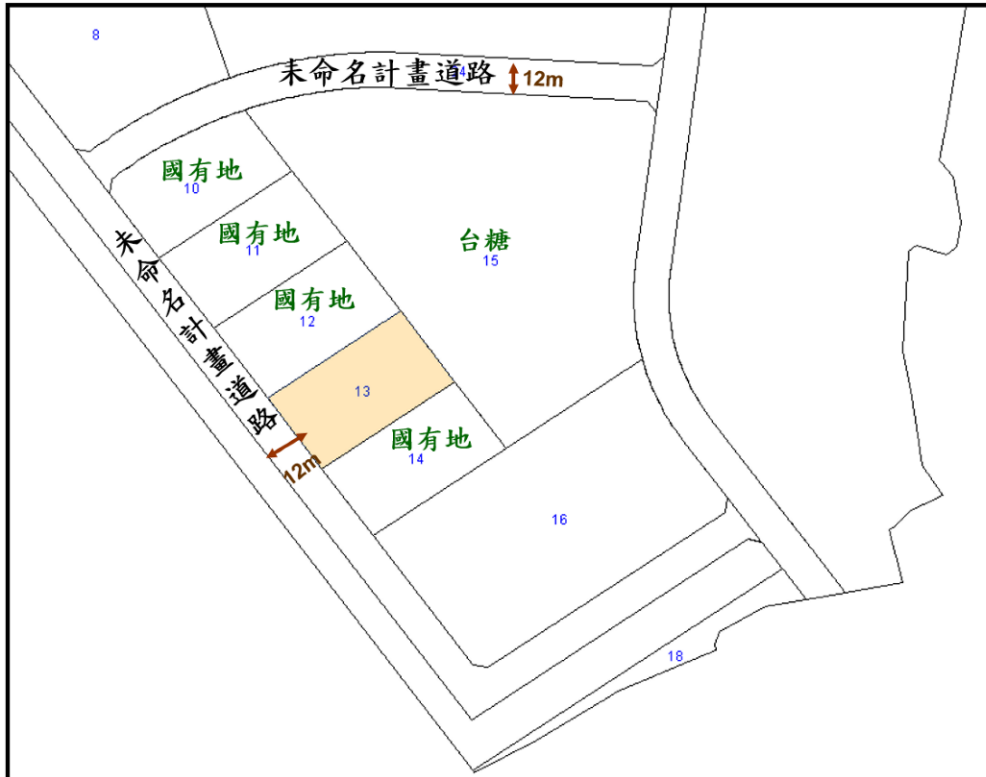
附表

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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	前鎮區興南段 13 地號	標售	1,649.89	30100 291251	170.51	第三種 住宅區	60,000	10,230,699	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。	10年	臨成功二 路(位於75 期重劃區 內)	
總	計		1,649.89					10,230,699							

合計：1 筆，面積：170.51 平方公尺

# ( )興南段13地號



第 67 號 類別：財經

案由：請審議「本市小港區港和段一小段 158-3、167-4 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 404 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.4 高市會財字第 1050000751 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市小港區港和段一小段 158-3、167-4 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 404 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商業區，位於小港區小港路與港信路交叉口，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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撥處分清單 (續冊)

編號	土地標示	處分方式	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	租金及 使用權費 收取情形	處分法令依據	完成處 分年限	備註
						單價 (元/㎡)	總價 (元)							
	小港區港和段一小段158-3 地號		388	1	第一種商業 區	41,482	15,265,376	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9款辦理標售。		小港區小港路與港信路交叉 口
	小港區港和段一小段167-4 地號	標售	36	1		50,000	1,800,000							
	總計		404				17,065,376							

合計：2 筆，面積：404 平方公尺

頁次：1

地籍圖謄本

前鎮電謄字第013239號

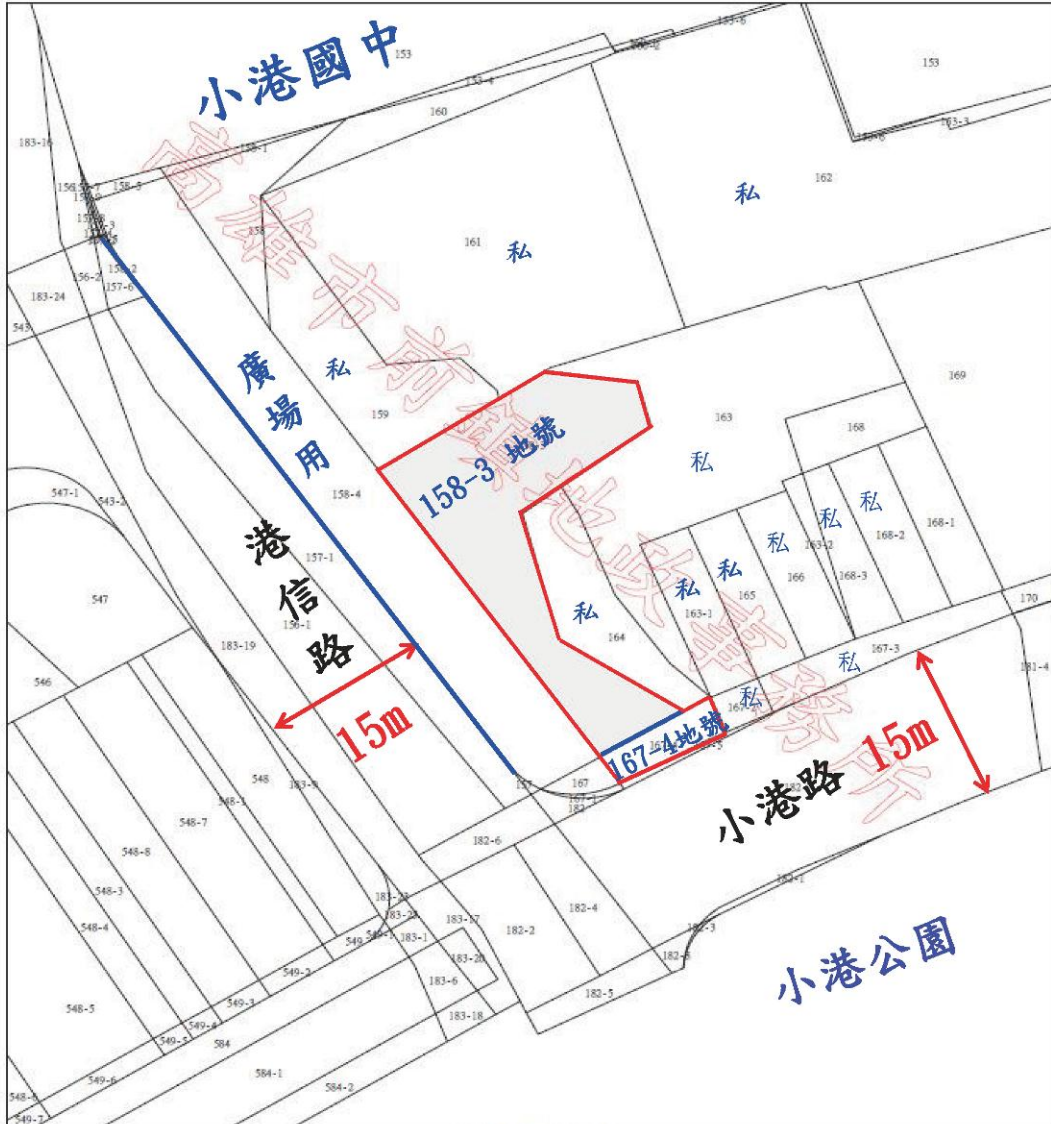
土地坐落：高雄市小港區港和段一小段158-3地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關： 高雄市前鎮地政事務所  
本謄本核發機關： 高雄市前鎮地政事務所  
中華民國 105年02月04日09時27分

主任：陳碧霞



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由高雄市政府財政局自行列印  
謄本種類碼：65VENCKWW7，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 68 號 類別：財經

案由：請審議「本市鹽埕區鹽中段 507 地號市有非公用土地，面積為 71 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.4 高市會財字第 1050000820 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市鹽埕區鹽中段 507 地號市有非公用土地，面積為 71 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，位於大仁路 156 巷 20 號旁，現況為空地。

三、經本府 105 年 03 月 08 日第 263 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊及地籍圖謄本各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	完成處 分年限	備註
						單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	鹽埕區鹽中段507 地號	標售	71	1	第四種 商業區	37,000	2,627,000	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	位於大仁 路156巷 20號旁， 現況為空 地
	總計		71				2,627,000							

合計：1 案(土地1筆)，面積：71平方公尺

鹽埕區鹽中段 507 地號市有非公用土地地籍圖





第 69 號 類別：財經

案由：請審議「本市楠梓區惠民段 12 地號市有非公用土地，面積為 1,600.01 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 5 月 31 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 35 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000754 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市楠梓區惠民段 12 地號市有非公用土地，面積為 1,600.01 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三種住宅區，位 82 期重劃區內，現況為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 1,600.01 平方公尺（約 484 坪），依貴會第 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…」，爰依上述決議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	處分方式	面積(m <sup>2</sup> )	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	完成處分年限	備註
						單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)							
1	楠梓區 惠民段 12地號	標售	1,600.01	1	第三種 住宅區	22,000	35,200,220	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。	10年	82期重劃區 內
	總計		1,600.01				35,200,220							

合計：1筆(1案)，面積：1,600.01平方公尺

### 楠梓區惠民段 12 地號



## 高雄市楠梓區惠民段 12 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	高雄市楠梓區惠民段 12 地號
面積	1,600.01 平方公尺(約 484 坪)
公告現值(105 年 1 月)	22,000 元/平方公尺
預估市價	9,147 萬 6,000 元 (以 18 萬 9,000 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%。 都市計畫發布實施日期為 102 年 2 月 25 日,變更高雄市楠梓舊部落地區細部計畫(配合楠梓二小段市地重劃開發)案。

#### 二、土地位置及現況：

本標的土地位於高雄市第 82 期楠梓區楠梓段二小段市地重劃區(北至德民路,東至台鐵縱貫線,西至楠梓溪)範圍內,現況為空地。



#### 三、周遭環境、產業及交通分析：

附近有高雄都會公園、楠梓區行政中心、高雄區監理所、海科大楠梓校區、楠梓國中、楠梓國中等公共設施,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。

對外主要交通網絡有國道 1 號、省道 1 號、省道 22 號公路，大眾運輸系統雖有臺鐵、捷運及高雄客運，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)

- 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。」

## 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2月至105年1月，楠梓區不動產移轉共4,192件，土地移轉合計4,594筆，建物移轉合計4,288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	484(坪)*18 萬 9,000 (坪/元)= 9,147 萬 6,000(元) (參考內政部不動產實價登錄)	
增加稅收	<b>房屋稅：</b> 5,250 元*1600.01 m <sup>2</sup> *240%*(1-0)*100%*1.2% =24 萬 1,922 元	
減少管理成本	<b>地價稅：</b> 1,600.01m <sup>2</sup> *6,000 元/m <sup>2</sup> *10%=9 萬 6,000 元 <b>環境清理：</b> 1600.01(m <sup>2</sup> )*7.65(元)*4(每季 1 次) =4 萬 8,960 元	
總效益	除標售收入 9,147 萬 6,000 元外，每年另增加 38 萬 6,882 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 70 號 類別：財經

案由：請審議「本市楠梓區惠民段 14 地號市有非公用土地，面積為 1,400.55 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 5 月 31 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 35 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000755 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市楠梓區惠民段 14 地號市有非公用土地，面積為 1,400.55 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三種住宅區，位 82 期重劃區內，現況為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 1,400.55 平方公尺（約 424 坪），依貴會第 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…」，爰依上述決議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	處分方式	面積(m <sup>2</sup> )	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	完成處分年限	備註
						單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)							
1	楠梓區 惠民段 14地號	標售	1,400.55	1	第三種 住宅區	22,000	30,812,100	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	82期重劃區 內
	總計		1,400.55				30,812,100							

合計：1筆(1案)，面積：1,400.55平方公尺

頁次：1

### 楠梓區惠民段 14 地號



## 高雄市楠梓區惠民段 14 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	高雄市楠梓區惠民段 14 地號
面積	1,400.55 平方公尺(約 424 坪)
公告現值(105 年 1 月)	22,000 元/平方公尺
預估市價	8,013 萬 6,000 元 (以 18 萬 9,000 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%。 都市計畫發布實施日期為 102 年 2 月 25 日,變更高雄市楠梓舊部落地區細部計畫(配合楠梓二小段市地重劃開發)案。

#### 二、土地位置及現況：

本標的土地位於高雄市第 82 期楠梓區楠梓段二小段市地重劃區(北至德民路,東至台鐵縱貫線,西至楠梓溪)範圍內,現況為空地。



#### 三、周遭環境、產業及交通分析：

附近有高雄都會公園、楠梓區行政中心、高雄區監理所、海科大楠梓校區、楠梓國中、楠梓國中等公共設施,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。

對外主要交通網絡有國道 1 號、省道 1 號、省道 22 號公路，大眾運輸系統雖有臺鐵、捷運及高雄客運，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)

- 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。」

## 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2月至105年1月，楠梓區不動產移轉共4,192件，土地移轉合計4,594筆，建物移轉合計4,288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	424(坪)*18萬9,000(坪/元)=8,013萬6,000元(參考內政部不動產實價登錄)	
增加稅收	<b>房屋稅：</b> 5,250元*1400.55m <sup>2</sup> *240%*(1-0)*100%*1.2% =21萬1,763元	
減少管理成本	<b>地價稅：</b> 1,400.55m <sup>2</sup> *6,000元/m <sup>2</sup> *10%=8萬4,033元 <b>環境清理：</b> 1400.55(m <sup>2</sup> )*7.65(元)*4(每季1次) =4萬2,857元	
總效益	<b>除標售收入8,013萬6,000元外，每年另增加33萬8,653元市庫收益</b>	

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 71 號 類別：財經

案由：請審議「本市楠梓區加昌段 1338、1340 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 660 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 5 月 31 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 35 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000756 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市楠梓區加昌段 1338、1340 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 660 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三種住宅區，位加宏路 191 巷 25 弄 5 號旁，現況為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、本案土地總面積 660 平方公尺（約 200 坪），依貴會第 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…」，爰依上述決議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。

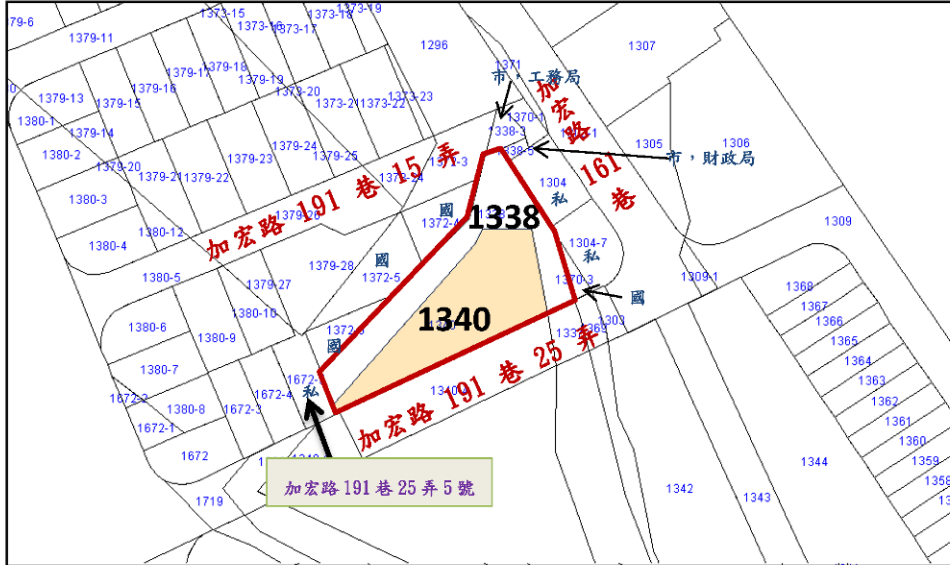
辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊														
編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	租金或租用補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
						單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	楠梓區 加昌段 1338 地 號	標售	297.00	1	第三種 住宅區	37,000	10,989,000	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。	10 年	加宏路 191 巷 25 弄 5 號 旁
	363.00							1	37,000	13,431,000	空地			
	總計		660.00				24,420,000							

合計：2 筆 (1 案)，面積：660.00 平方公尺



### 楠梓區加昌段 1338、1340 地號



## 高雄市楠梓區加昌段 1338、1340 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	高雄市楠梓區加昌段 1338、1340 地號
面積	合計 660 平方公尺(約 200 坪)
公告現值 (105 年 1 月)	37,000 元/平方公尺
預估市價	3,626 萬元 (以 18 萬 1,300 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：

本標的土地位於加宏路 191 巷 25 弄 5 號旁，現況為空地。



#### 三、周遭環境、產業及交通分析：

附近有右昌森林公園、加昌國小、右昌國小、右昌國中、國昌國中、高雄市立圖書館楠梓分館等公共設施，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。

對外主要交通網絡有台 17 線公路，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)

- 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。」

## 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2月至105年1月，楠梓區不動產移轉共4,192件，土地移轉合計4,594筆，建物移轉合計4,288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	200(坪)*18萬1,300(坪/元)=3,626萬元 (參考103年6月附近成交價格)	

增加稅收	房屋稅： 5,250 元*660 m <sup>2</sup> *240%*(1-0)*100%*1.2% =9 萬 9,792 元	
減少管理成本	地價稅： 660m <sup>2</sup> *8,500 元/m <sup>2</sup> *10‰=5 萬 6,100 元 環境清理： 660(m <sup>2</sup> )*7.65(元/m <sup>2</sup> )*4(每季 1 次) =2 萬 196 元	
總效益	除標售收入 3,626 萬元外，每年另增加 17 萬 6,088 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，又因長期閒置而雜草叢生，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 72 號 類別：財經

案由：請審議「本市楠梓區高昌段 13-4 地號國市共有非公用土地，市有土地持分 10000 分之 5782，持分面積為 416.62 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.4 高市會財字第 1050000757 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市楠梓區高昌段 13-4 地號國市共有非公用土地，市有土地持分 10000 分之 5782，持分面積為 416.62 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三種住宅區，位智昌街 38 巷底，現況為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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。



高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊														
編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	租金或補償金收取情形	處分法依據	完成處分年限	備註
						單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	楠梓區高昌段13-4地號	標售	720.54	5782/10000	第三種住宅區	38,500	16,039,870	空地				依高雄市政府有財產管理自治條例第49條暨公有土地經營及處理原則第7點第7款辦理標售。	10年	智昌街38巷底
	總計		720.54											

合計：1筆，持分面積：416.62平方公尺

### 楠梓區高昌段 13-4 地號





第 73 號 類別：財經

案由：請審議「本市鳳山區道爺廊段 136-363 地號市有非公用土地，面積為 104 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.4 高市會財字第 1050000826 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市鳳山區道爺廊段 136-363 地號市有非公用土地，面積為 104 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住宅區，臨自由路 71 巷。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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 (總冊)

編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	租金或使用價金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
							單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	鳳山區道爺路段 136-363地號	標售	104	全部	104	住宅區	33,400	3,473,600	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	臨自由路71巷	
	總計		104.00					3,473,600							

合計：1筆，面積：104平方公尺



第 74 號 類別：財經

案由：請審議「本市鳳山區道爺廊段下菜園小段 90-17 地號市有非公用土地，面積為 65 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000827 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市鳳山區道爺廊段下菜園小段 90-17 地號市有非公用土地，面積為 65 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住宅區，臨五甲一路 177 巷、立信街 105 巷。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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 (總冊)

編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	建物構建、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 <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	鳳山區道爺廟段 下菜園小段 90-17地號	標售	65.00	全部	65.00	住宅區	37,300	2,424,500	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。	10年	臨五甲一路177巷、立信街105巷	
	總計		65.00					2,424,500							

合計：1筆，面積：65平方公尺



第 75 號 類別：財經

案由：請審議「本市鳳山區文英段 1024-4 地號市有非公用土地，面積為 1,365 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 6 月 1 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000828 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市鳳山區文英段 1024-4 地號市有非公用土地，面積為 1,365 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住宅區，位於鳳山區文康街 24 巷、文興街旁。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、本案土地面積 1,365 平方公尺（約 413 坪），依貴會第 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…」，爰依上述決議檢具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

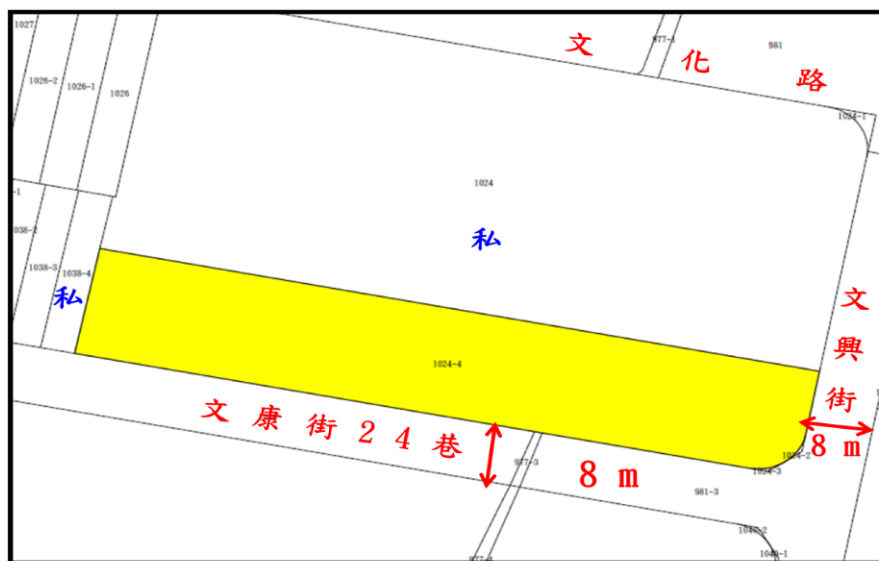
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊 (總冊)

編號	土地標示	處分方式	面積 (㎡)	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/㎡)	總價 (元)							
1	鳳山區文英段 1024-4 地號	標售	1,365.00	全部	1,365.00	住宅區	33,400	45,591,000				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。	10年	臨鳳文康街24巷、文興街	
	總計		1,365.00					45,591,000							

合計：1 筆，面積：1,365 平方公尺



## 鳳山區文英段1024-4地號



## 本市鳳山區文英段 1024-4 地號市有土地 處分效益評估說明

### 壹、基本資料

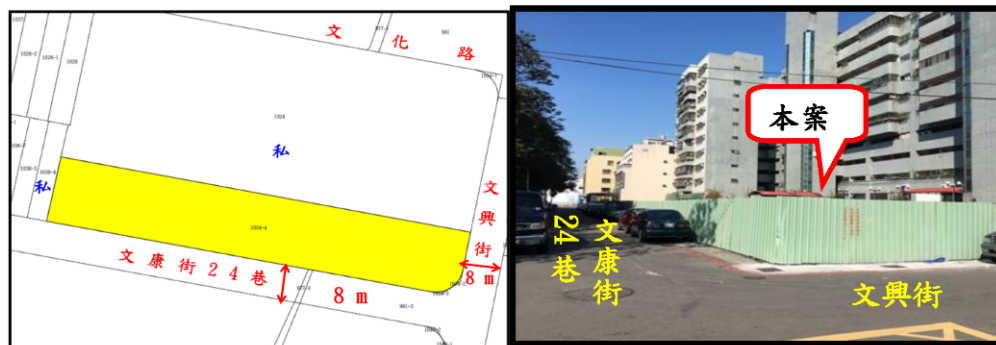
#### 一、土地標示及使用分區

土地標示	鳳山區文英段 1024-4 地號
土地面積	1,365 平方公尺 (約 413 坪)
土地公告現值(105.1)	33,400 元/平方公尺
土地預估市價	20,650 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	住宅區, 建蔽率 60%, 容積率 240%

#### 二、土地現況、周遭環境分析

本案位處鳳山火車站後站, 面臨文康街 24 巷 (8m), 為住宅用地, 現況閒置, 周邊為住宅使用居多, 於基地北側面臨文化路兩側有小型零售業、量販店、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

周遭建築物多為 3~5 層樓透天厝, 而近年新建案以住宅大樓為主, 土地利用屬中度開發狀態, 住宅交易以 10 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文化路、青年路、建國路、鳳松路，交通分佈如下圖所示。



(二)本案距離鳳山火車站約950公尺，大眾運輸系統有東南客運（橘7）行駛以連接捷運建軍站，整體而言，交通運輸條件尚方便，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500公尺內，有鳳商商工、文山國小、文華國小等學校，半徑2公里以內，則有婦幼青年活動中心、青年國中、鳳山高中、高雄市政府鳳山行政中心、衛武營文化中心、衛武營都會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。」
- 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) 本案土地位於原高雄縣，屬於住宅區，附近商圈以住宅使用居多，缺乏設定地上權之吸引力。

##### 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) 區域內生活機能完善、公共設施開闢完整，適合地區性住宅區使用，依據內政部不動產資訊平台統計103年第4季至104年第3季之資料，鳳山區遷入人口數自3,706人成長至4,366人，住宅數量由128,006戶增加至129,505戶，顯示本區居住人口與房屋供給量有所成長，供需穩定，本區域對於興建住宅土地仍有相當需求。

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	500,000 元*413 坪=206,500,000 元	參考內政部不動產實價登錄案件進行調整
增加稅收	房屋稅：52 萬 4,540 元	
減少管理成本	地價稅：1,365 ㎡*8,700 元*10‰=118,755 元 環境清理：1,365 ㎡*7.2 元*4 次/年=45,405 元	
總效益	234,446,700 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，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。

第 76 號 類別：財經

案由：請審議「本市岡山區大全段 31-15 地號市有非公用土地，面積為 199 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000814 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區大全段 31-15 地號市有非公用土地，面積為 199 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，臨岡山區岡燕路 485 巷，現為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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)

案號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	完成處分 年限	備註
						單價 (元/ m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	岡山區大全段31-15地號	標售	199.00	1	乙種工業區	11,000	2,189,000	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	臨岡 燕路 485巷
	總計		199.00				2,189,000							

合計：土地1筆，面積：199平方公尺

# 岡山區大全段31-15地號





第 77 號 類別：財經

案由：請審議「本市岡山區大全段 1335 地號市有非公用土地，面積為 603 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 6 月 1 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000815 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區大全段 1335 地號市有非公用土地，面積為 603 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一種商業區，臨岡山區大仁北路，現為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、本案土地總面積 603 平方公尺（約 182.41 坪），依貴會第 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…」，爰依上述決議檢具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 (總冊)

案號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	完成處分年限	備註
						單價 (元/ m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	岡山區大全段1335地號	標售	603.00	1	第一種商業區	43,000	25,929,000	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	大 仁 路
	總計		603.00				25,929,000							

合計：土地1筆，面積：603平方公尺

# 岡山區大全段1335地號



## 高雄市岡山區大全段 1335 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 1335 地號
土地面積	603 平方公尺(折算約 182.41 坪)
土地公告現值(105.1)	43,000 元/平方公尺
土地預估市價	3,210 萬 4,000 元 (17 萬 6,000 元/坪)
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	第一種商業區,建蔽率 40%,容積率 240%。 都市計劃發布實施日期為 103 年 3 月 25 日岡山都市計畫(第二次通盤檢討)。

#### 二、土地現況：

- (一) 本標的土地單面臨路，面臨岡山區大仁北路 15 米道路。
- (二) 本標的土地現況為空地。



### 三、周遭環境分析：

- (一) 本標的土地斜對面為後紅國小、距離岡山國中約 0.15 公里、臺鐵岡山火車站約 0.27 公里，惟仍須經岡燕路地下道才能到達。
- (二) 周遭土地建築物多為三、四層樓透天厝，多為一般住宅使用，商業機能有限，部分商業活動機能，僅臨大仁北路上，始有部分零售、小吃等商業活動。



### 四、周遭交通分析：

- (一) 區域內主要聯絡道路有大仁北路、岡燕路。
- (二) 大眾捷運系統有高雄客運順天宮站，往台鐵岡山火車站須經岡燕路、中山北路始能到達，距離約 0.6 公里。周遭缺乏大眾運輸路網及大型停車場。對外交通除少數仰賴高雄客運、臺鐵外，主要以私人運具為主，停車空間為私人停車場或社區道路路邊停車。





## 貳、地區條件分析

### 一、地區環境概要

- (一)地區環境土地多為住宅區、少部分為商業區，使用狀況與住宅區無顯著差異。
- (二)經濟活動類型以三級產業為主。
- (三)產業活動內容以餐飲、小吃及少部分零售業為主，連鎖大型超市、賣場尚須轉往臺鐵火車站前區域附近，條件較不方便。
- (四)本區位於臺鐵火車站後面，產業活動缺乏大型購物商場，基地礙於聯外道路為大仁北路、岡燕路，尚須經過地下道始能通往市區，出入不便，導致大幅降低設定地上權及標租之市場可行性。

### 二、地區產品分析

區域環境土地多規劃住宅區與商業區，建物多為三、四層樓透天厝，使用分區為第一種商業區，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)，建蔽率 40%，容積率 240%。亦  
缺乏規劃大樓產品之市場需求。



### 三、地區交通分析

- (一) 區域內主要聯絡道路有 15 公尺寬之大仁北路  
與 20 公尺寬之岡燕路。
- (二) 大眾運輸系統有高雄客運順天宮站、高雄捷運  
南岡山站、台鐵岡山火車站等。
- (三) 整體而言，大眾運輸條件不便，主要服務上下  
班(學)民眾，一般時段主要仰賴私人運具。





#### 四、周邊公共設施分析

以標的為中心，半徑 500 公尺以內，具備有後紅國小、岡山國中、保安第五總隊岡山營區、和平公園等公共設施。



參、法律分析(公有土地處分限制)

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

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

一、地上權市場性分析

- (一) 目前地上權成功案例多位於商業區，主要產品為旅館、商辦大樓及購物商場，以台北市案例為大宗，因該市屬於全台商業中心，為全台多數上市櫃公司及金融中心集中地，相較其他縣市標租地上權容易許多。
- (二) 查本市岡山區大全段 1335 地號，位處原高雄縣，非高雄市商業中心，無商辦大樓或購物商場之市場需求，另該地點附近鮮少觀光景點，多為三、四層透天厝，一般最符合地上權市場需求之旅館、商辦大樓或購物商場與當地需求均顯不符。另該地區僅有高雄客運順天宮站，距捷運南岡山尚有 1.3 公里、進出岡山火車站前門 0.6 公里，整體而言，大眾運輸條件不佳，土地之都市計畫使用分區為第一種商業區，開發使用強度不高，基地面積未具住宅或商業區開發之規模，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。經查該地區多為零售及小吃等商業活動為主，故對於短期標租之需求小。另該地區臨近大仁北路及岡燕路，周遭缺乏大眾運輸系統。主要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，亦無停車場之市場需求。

### 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)地區公共設施完整，適合地區性住宅使用，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，具地區市場性。依據高雄市政府地政局不動產買賣統計，本市岡山區 103 至 104 年度土地移轉 3,904 筆，建物移轉 1,624 筆，本區域對於自建住宅土地有相當需求。

### 伍、標售效益評估。

#### 一、標售收入

$182.41(\text{坪}) * 17\text{萬}6,000(\text{元}) = 3,210\text{萬}4,160(\text{元})$

註：參考內政部不動產實價登錄，103 年 12 月本市岡山區大全段 1321~1350 地號，每坪交易單價約 17 萬 6,000 元。

#### 二、增加稅課收入

(一) 每年房屋稅收入(以五層樓鋼筋混泥土透天厝為例):

$$\text{房屋核定單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊經歷年數}) \times \text{街路等級調整率} \times \text{適用稅率} = \text{應納房屋稅}$$

$$5,970(\text{元}) \times 1,206(\text{m}^2) \times (1 - 0) \times 100\% \times 1.2\% = 8 \text{ 萬 } 6,398 \text{ 元}$$

(二) 另外如為建商標得土地，待興建房屋完成出售時，另可增加營業稅收入。

### 三、節省管理成本

(一) 每年環境清理費用:

$$603(\text{m}^2) \times 7.65(\text{元}) \times 4(\text{每季 } 1 \text{ 次}) = 1 \text{ 萬 } 8,452 \text{ 元}$$

(二) 每年節省地價稅支出 3 萬 1,240 元:

$$1335 \text{ 地號} : 603(\text{m}^2) \times 9,000(\text{元}) \times 10(\text{‰}) = 5 \text{ 萬 } 4,270 \text{ 元}$$

標售收入以外效益彙總表			
項目	增加稅收	減少費用支出	總效益
地價稅	-	5 萬 4,270 元/年	5 萬 4,270 元/年
房屋稅	8 萬 6,398 元/年	-	8 萬 6,398 元/年
環境清理	-	1 萬 8,452 元/年	1 萬 8,452 元/年
合計	8 萬 6,398 元/年	7 萬 2,722 元/年	15 萬 9,120 元/年

#### 四、其他利益

##### (一)吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動

公地出售目的不在於消極處分資產，而在於吸引民間資金投入開發，運用民間旺盛的商業競爭力取代公共投資，活絡都市經濟活動。

##### (二)創造多元商業風貌，促進景氣繁榮

500 平方公尺以上之都市土地，其規模具相當使用彈性，經由民間發揮創意有效率使用，可創造都市多元商業風貌，吸引商業消費，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

透過公有土地釋出所吸引之民間投資，以及直接、間接引發的都市發展與商業活動，創造民眾就業機會，進而增加所得收入累積民眾財富。

##### (四)經濟發展有效增進稅收，積極解決財政問題

透過公有土地出售所產生之上述各項外溢效果，所帶動的都市區域再發展、多元商業活動、市民就業機會及經濟景氣繁榮，可有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果，充實各級政府稅收，這才是出售公有土地積極、且終極之政策目標。

#### 陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本區域多為三、四層透天厝，以零售及小吃等商業活動為主，另該地區僅有高雄客運順天宮站，距捷運南岡山站尚有 1.3 公里、臺鐵岡山火車站 0.6 公里，整體而言，周遭缺乏大眾運輸系統，交通運輸條件不佳，主要對外

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，缺乏大型商業機能，無設定地上權市場，短期標租亦僅能做為堆置物品使用，使用效益受限制，難以吸引廠商投資。

二、依據本府地政局不動產買賣統計本市岡山區，103至104年度土地移轉3,904筆，建物移轉1,624筆，本區域對於自建住宅土地有相當需求。

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 78 號 類別：財經

案由：請審議「本市岡山區岡山段 572-7 地號市有非公用土地，面積為 270 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000816 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區岡山段 572-7 地號市有非公用土地，面積為 270 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，位於岡山區岡山路 438 號旁巷道內，現為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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。



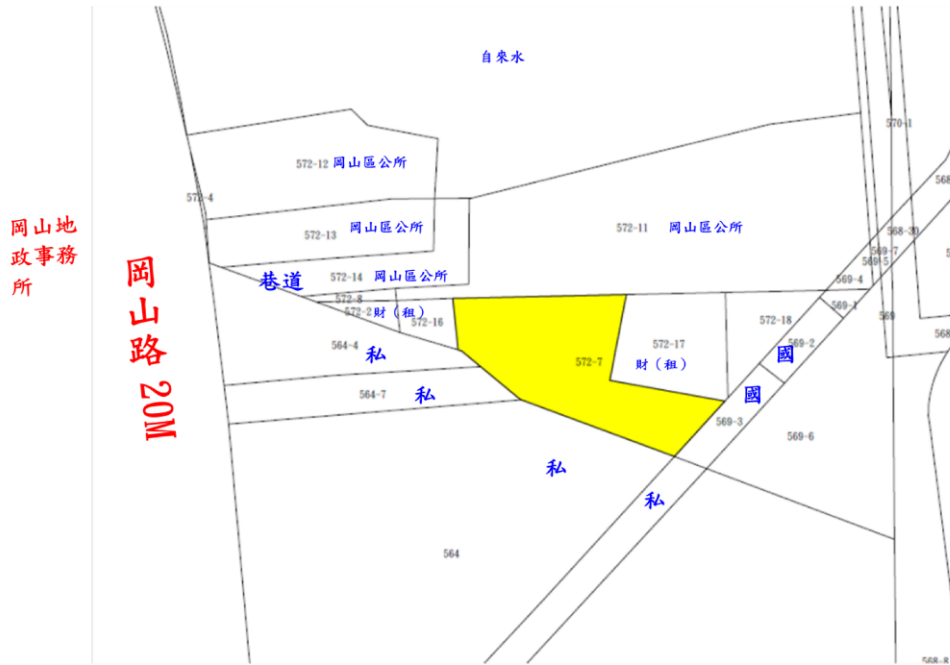
附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清單(總冊)

案號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	完成處分年限	備註
						單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	岡山區岡山段572-7地號	標售	270.00	1	住宅區	27,000	7,290,000	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	位於岡山區岡山路438號旁巷道內
	總計		270.00				7,290,000							

合計：土地1筆，面積：270平方公尺

### 岡山區岡山段572-7地號



第 79 號 類別：財經

案由：請審議「本市大寮區磚子瑤段 2476-1、2476-2 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 72 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000829 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市大寮區磚子瑤段 2476-1、2476-2 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 72 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，位於鳳屏二路旁。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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。

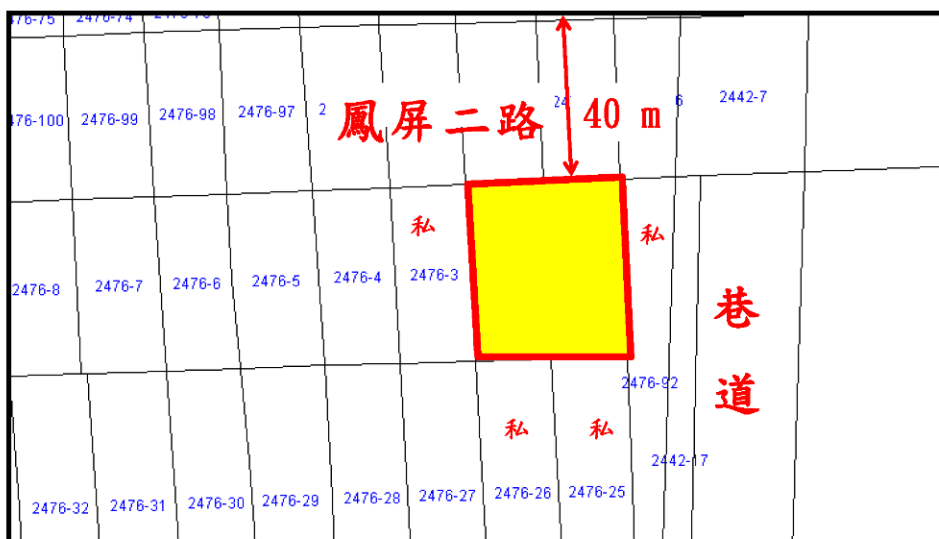
附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊（總冊）

編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	大寮區磚子瑤段 2476-1 地號	標售	36.00	全部	36.00	住宅區	20,500	738,000	閒置			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。	10年	臨鳳屏二路	
	大寮區磚子瑤段 2476-2 地號	標售	36.00	全部	36.00	住宅區	20,500	738,000	閒置			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。	10年	臨鳳屏二路	
	總計		72.00					1,476,000							

合計：2筆，面積：72平方公尺

## 大寮區磚子瑤段2476-1、2476-2地號



第 80 號 類別：財經

案由：請審議「本市茄萣區崎漏段 573-46 地號市有非公用土地，面積為 133 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000752 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市茄萣區崎漏段 573-46 地號市有非公用土地，面積為 133 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、本筆土地都市計畫使用分區為住宅區，位於茄萣區尙禮街 107 巷斜對面，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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權處分清冊 (總冊)


編號	土地標示	處分方式	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 、種類	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/㎡)	總價 (元)								
1	茄萣區崎頂段573-10地號	標售	133.00	1	住宅區	13,000	1,729,000	空地				依據本市都市計畫管理自治條例第49條 第1項暨公有土地標售及處理原則第7點 第1款辦理標售。	10年	茄萣區內僅剩107巷畔待處、	
合計：		1 筆，	面積：133	平方公尺											

頁次：1

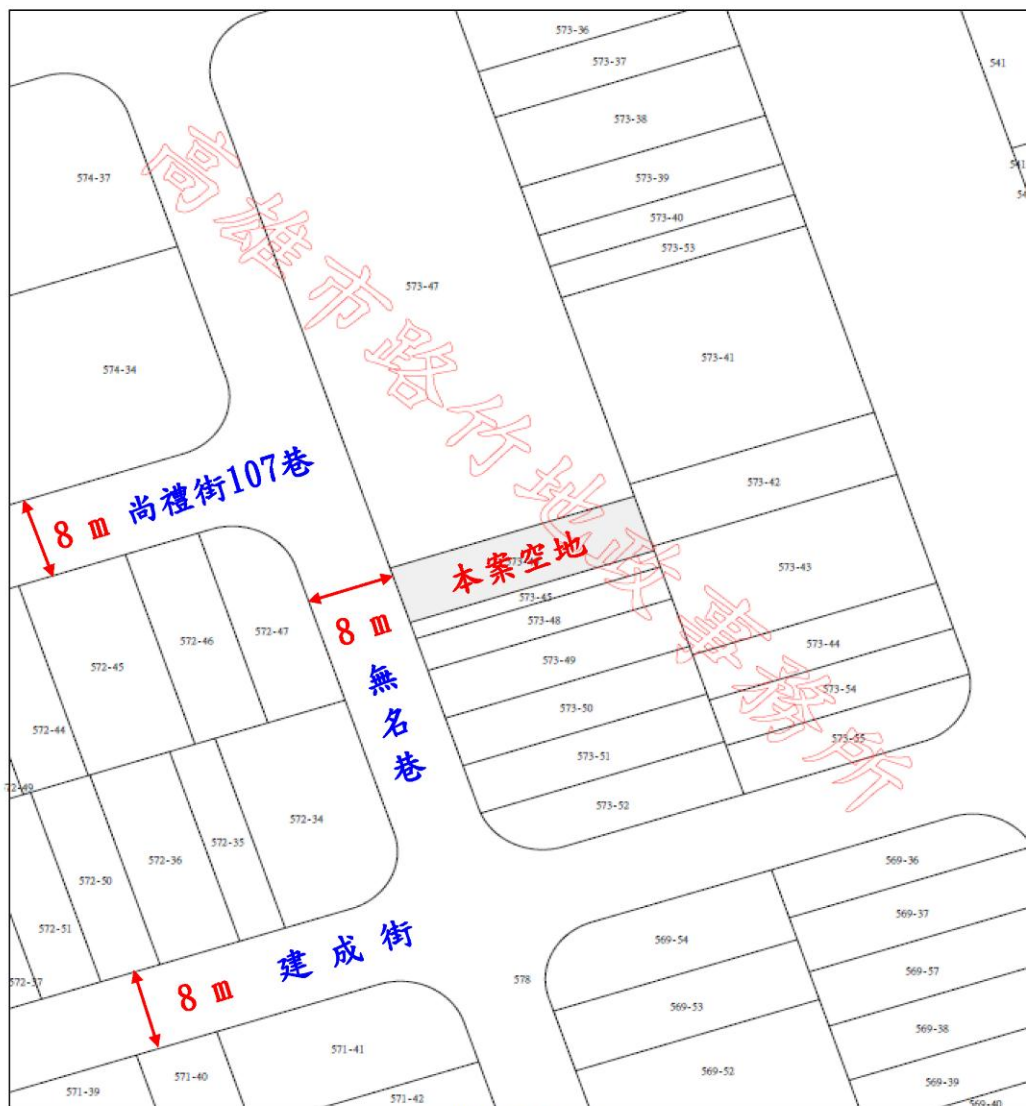

**地籍圖謄本**

路竹電謄字第051958號  
土地坐落：高雄市茄苳區崎漏段573-46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： 高雄市路竹地政事務所  
本謄本核發機關： 高雄市路竹地政事務所  
中 華 民 國 104年10月02日09時37分

主任：許明斌



本謄本係網路申領之電子謄本，由高雄市政府財政局自行列印  
謄本種類碼：\*JANR22U，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 81 號 類別：財經

案由：請審議「本市旗山區中華段 1059-2 地號市有非公用土地，面積為 223.74 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000837 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市旗山區中華段 1059-2 地號市有非公用土地，面積為 223.74 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住宅區，位於旗山區中華路旁，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

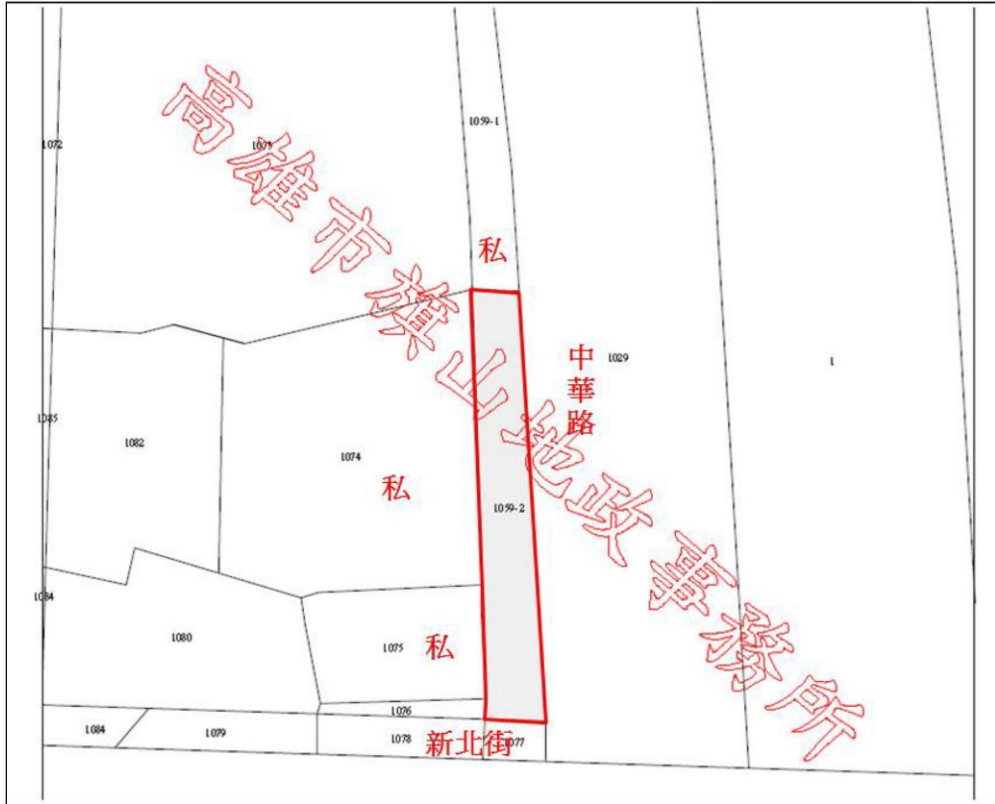
四、檢附本案處分清冊、地籍圖各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊														
編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/ m <sup>2</sup> )	總價(元)							
1	旗山區中華 段 1059-2 地 號	標售	223.74	1	住宅區	17,300	3,870,702	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。	10 年	旗山區 中華路 旁
	總計		223.74				3,870,702							

合計土地 1 筆，面積：223.74 平方公尺

旗山區中華段 1059-2 地號



第 82 號 類別：財經

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317 地號市有非公用土地，面積為 1,860 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 6 月 1 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000830 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317 地號市有非公用土地，面積為 1,860 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、本筆土地使用地類別為山坡地保育區特定目的事業用地，位於內門區廣福路旁，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、本案土地總面積 1,860 平方公尺（約 563 坪），依貴會第 1 屆第 10 次臨時會第 2 次會議決議：「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…」，爰依上述決議檢具效益評估說明如附件。

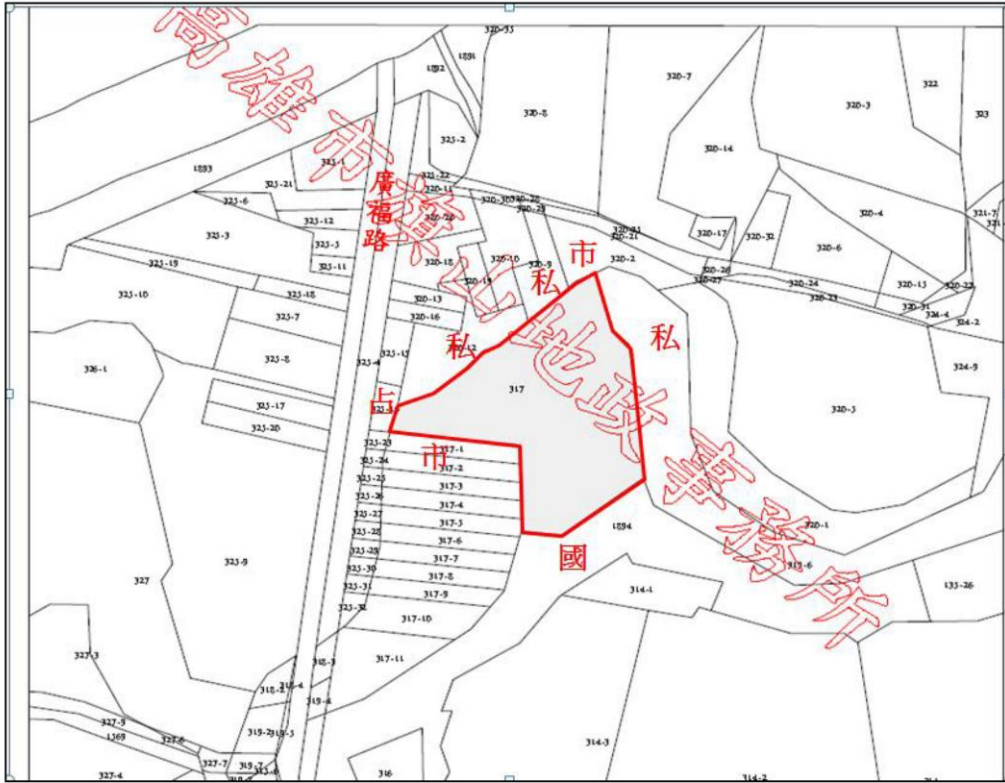
五、檢附本案處分清冊、地籍圖及效益評估說明各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊														
編號	土地標示	處分方式	面積(m <sup>2</sup> )	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	完成 處分 年限	備註
						單價 (元/ m <sup>2</sup> )	總價(元)							
1	內門區菜子坑段317地號	標售	1,860	1	山坡地保育區特定目的事業用地	560	1,041,600	空地				依據高雄 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款辦 理標售。	10年	內門區 廣福路 旁
	總計		1,860				1,041,600							

合計土地1筆，面積：1,860 平方公尺

內門區萊子坑段 317 地號



## 本市內門區萊子坑段 317 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	內門區萊子坑段 317 地號
土地面積	1,860 平方公尺 (約 563 坪)
土地公告現值(105.1)	560 元/平方公尺
土地預估市價	332 萬元
土地所有權人	高雄市(管理機關:高雄市政府財政局)
土地使用地類別	山坡地保育區特定目的事業用地，建蔽率 60%，容積率 180%

#### 二、土地現況、周遭環境分析

本案基地位處內門區，面臨廣福路 (9m)，原為內門鄉公共造產-內埔市場，使用地類別為特定目的事業用地，現況閒置，周邊為住宅使用居多，基地北側不遠為內門區衛生所溝坪衛生室及溝坪國小，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

周遭建築物多為 2 層樓透天厝，土地利用屬中度開發狀態，住宅交易以 20 年以上中古屋為大宗。

## 二、交通分析

本案區域道路南北向以高117縣道(廣福路)、東西向則以高114縣道(溝坪路)銜接省道台29線及台3線，交通分佈如下圖所示：



整體而言，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800公尺內，有內門區溝坪國小、永興里辦公室、衛生所溝坪辦公室，警察局溝坪派出所等，區域內公共設施尚稱完整。

## 貳、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。」

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。」



參、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，因該市為全台商業中心，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) 本案土地位於原高雄縣內門區，屬於特定目的事業用地，附近土地以住宅使用居多，缺乏設定地上權之條件。

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) 本案土地使用地類別為特定目的事業用地，承租人使用土地，其用途須符合特定目的事業用地之限制，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、公共設施尚屬完整，臨高117縣道，適合作市場、住宅等使用。

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)

**肆、標售效益評估**

項目	效益估算	備註
標售收入	563(坪)*5,901(元/坪)=332 萬 (元)	參考內政部不動產實價登錄
增加稅收	房屋稅：5,250*1,860*60%*180%*1.2%=12 萬 6 仟元	
減少管理成本	地價稅：1,860 m <sup>2</sup> *560 元*10%=10,416 元 環境清理：1,860 m <sup>2</sup> *7.2 元*4 次/年=53,568 元	
總效益	除標售收入 332 萬元外，每年另增 18 萬 9,984 元市庫收益。	

**伍、綜合分析**

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於山坡地保育區，用途受限，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，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 83 號 類別：財經

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-1、325-23 地號及 131 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 161、156.91 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 6 月 1 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000831 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-1、325-23 地號及 131 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 161、156.91 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、本案土地使用地類別為山坡地保育區特定目的事業用地及丙種建築用地，房地位於內門區坑口 30 號，目前為空屋。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

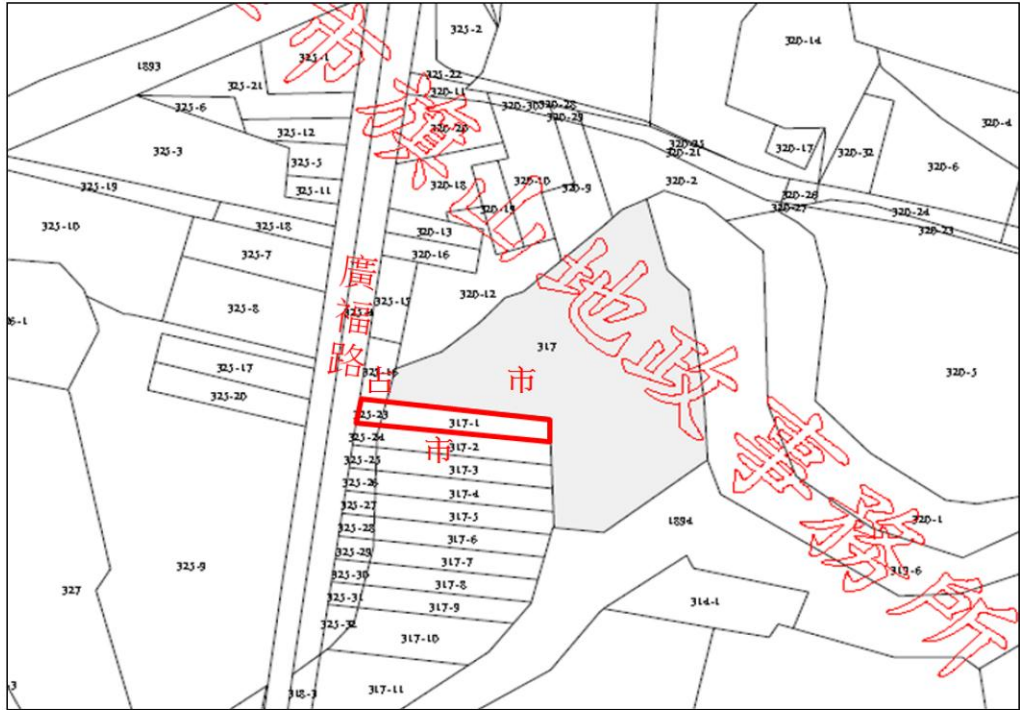
四、檢附本案處分清冊、地籍圖各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊																
編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	建築物構造、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 <sup>2</sup> )	總價(元)	總價(元)								
1	內門區菜子坑段 317-1 地號	標售	140	1	山坡地保育區特種目的事業用地	560	78,400		空屋		鋼筋混凝土造、加強磚造		依據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 款辦理標售。	內門區坑口 30 號，含未保存建物 13.05 m <sup>2</sup> 。		
	內門區菜子坑段 325-23 地號		21	1	山坡地保育區丙種建築用地	560	11,760									
	內門區菜子坑段 131 地號		156.91	1												
	總計		317.91													

合計土地 2 筆，面積：161 平方公尺；面積：156.91 平方公尺

內門區萊子坑段 317-1,325-23 地號



第 84 號 類別：財經

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-2、325-24 地號及 132 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 160、160.49 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 6 月 1 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000832 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-2、325-24 地號及 132 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 160、160.49 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、本案土地使用地類別為山坡地保育區特定目的事業用地及丙種建築用地，房地位於內門區坑口 31 號，目前為空屋。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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。

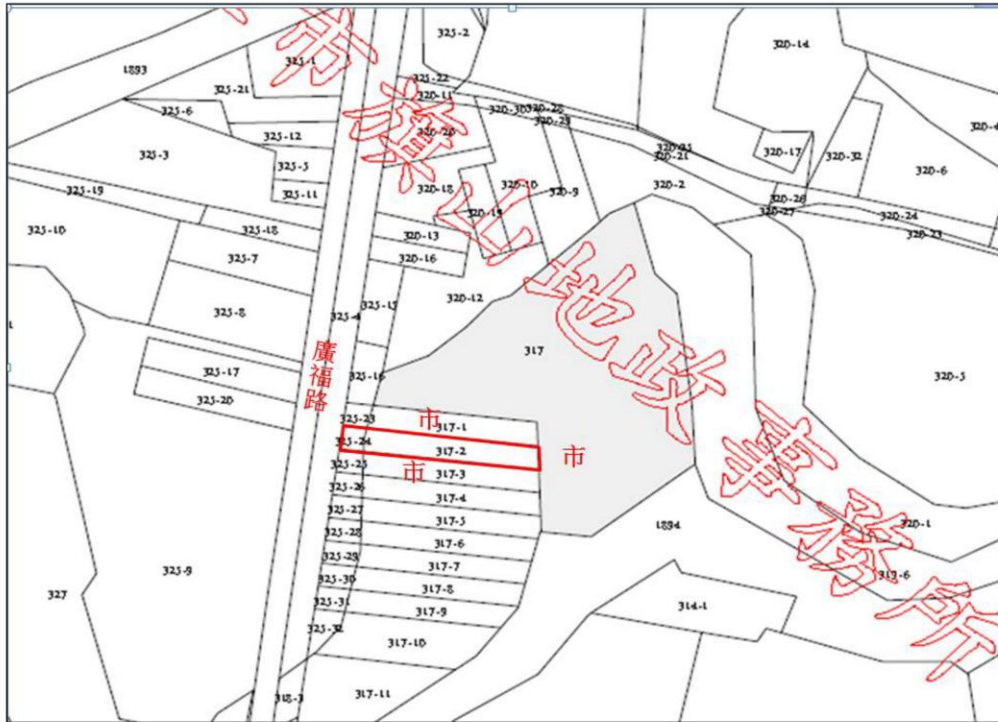
附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	處分方式	面積(m <sup>2</sup> )	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	建築物構造、權屬	租金或租用補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
						單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)							
1	內門區萊子坑段317-2地號	標售	141	1	山坡地保育區特種目的事業用地	560	78,960	空屋		鋼筋混凝土造、加強磚造		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。	10年	內門區坑口31號，含未保存登記建物9.46m <sup>2</sup> 。
	19		1	山坡地保育區兩種建築用地	560	10,640								
	160.49		1											
	總計		320.49				89,600							

合計土地2筆，面積：160平方公尺；建物1筆，面積：160.49平方公尺

內門區萊子坑段 317-2,325-24 地號





第 85 號 類別：財經

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-3、325-25 地號及 133 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 163、156.45 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 6 月 1 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000833 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-3、325-25 地號及 133 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 163、156.45 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、本案土地使用地類別為山坡地保育區特定目的事業用地及丙種建築用地，房地位於內門區坑口 32 號，目前為空屋。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

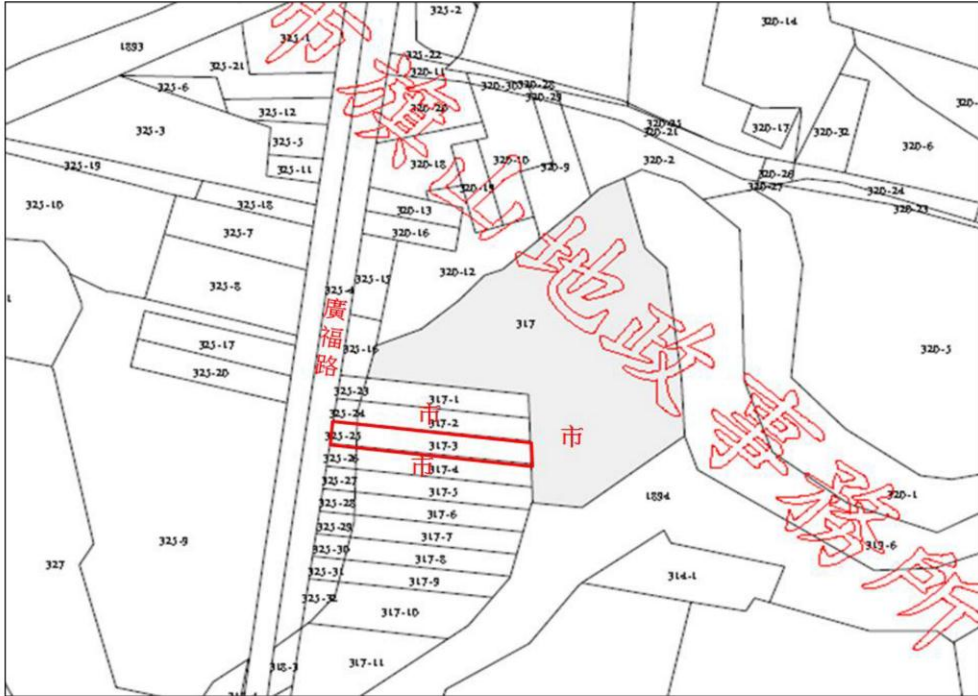
四、檢附本案處分清冊、地籍圖各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊															
編號	土地標示	處分方式	面積(m <sup>2</sup> )	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	建築物構造、權屬	租金或租用補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
						單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)	總價(元)							
1	內門區菜子坑段317-3地號	標售	143	1	山坡地保育區特定目的事業用地	560	80,080	空屋			鋼筋混凝土造、加強磚造		依據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地經營原則第7點第7款辦理標售。	10年	內門區坑口32號，舍未保存登記建物13.5m <sup>2</sup> 。
	內門區菜子坑段325-25地號				560	11,200									
	內門區菜子坑段133地號														
	總計		319.45				91,280								

合計土地2筆，面積：163平方公尺；建物1筆，面積：156.45平方公尺

內門區萊子坑段 317-3,325-25 地號



第 86 號 類別：財經

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-4、325-26 地號及 134 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 167、151.05 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 6 月 1 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000834 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-4、325-26 地號及 134 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 167、151.05 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、本案土地使用地類別為山坡地保育區特定目的事業用地及丙種建築用地，房地位於內門區坑口 33 號，目前為空屋。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

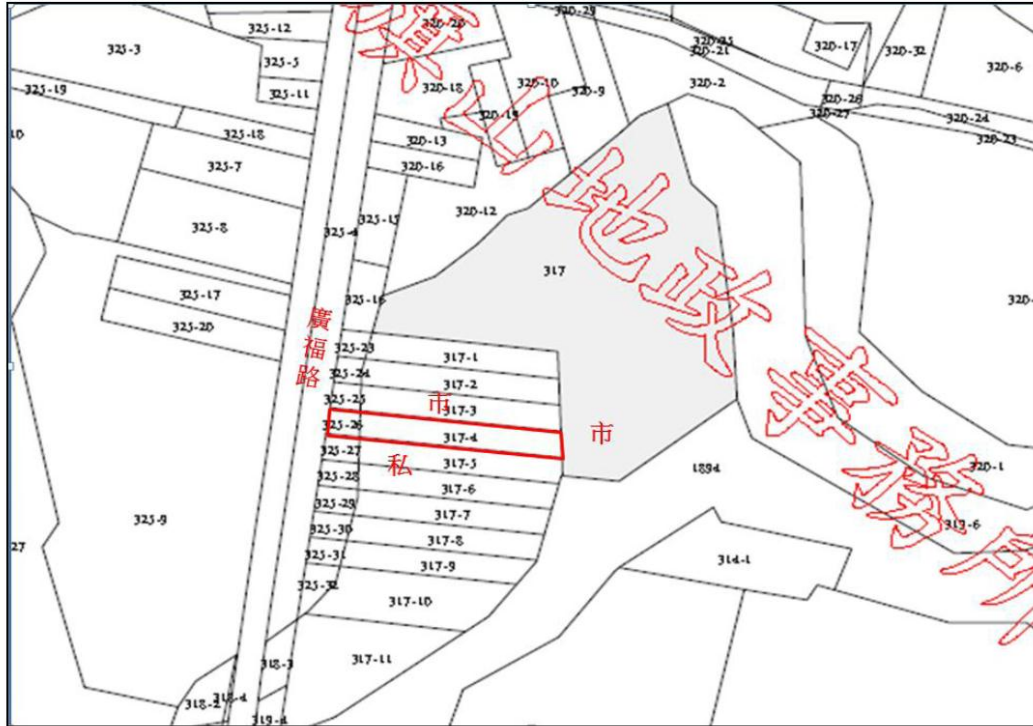
四、檢附本案處分清冊、地籍圖各乙份。

辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊															
編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	租金或使租用補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
						單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價(元)								
1	內門區菜子坑段317-4地號	標售	144	1	山坡地保育區特定期目的事業用地	560	80,640		空屋		鋼筋混凝土造、加強磚造	依據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	內門區坑口33號，含未保存登記建物18.9m <sup>2</sup> 。	
	內門區菜子坑段325-26地號		23	1	山坡地保育區內種建築用地	560	12,880								
	內門區菜子坑段134地號		151.05	1											
	總計		318.05				93,520								

合計土地2筆，面積：167平方公尺；建物1筆，面積：151.05平方公尺

內門區萊子坑段 317-4,325-26 地號



第 87 號 類別：財經

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-6、325-28 地號及 136 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 168、141.15 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 6 月 1 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000835 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-6、325-28 地號及 136 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 168、141.15 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、本案土地使用地類別為山坡地保育區特定目的事業用地及丙種建築用地，房地位於內門區坑口 36 號，目前為空屋。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊、地籍圖各乙份。

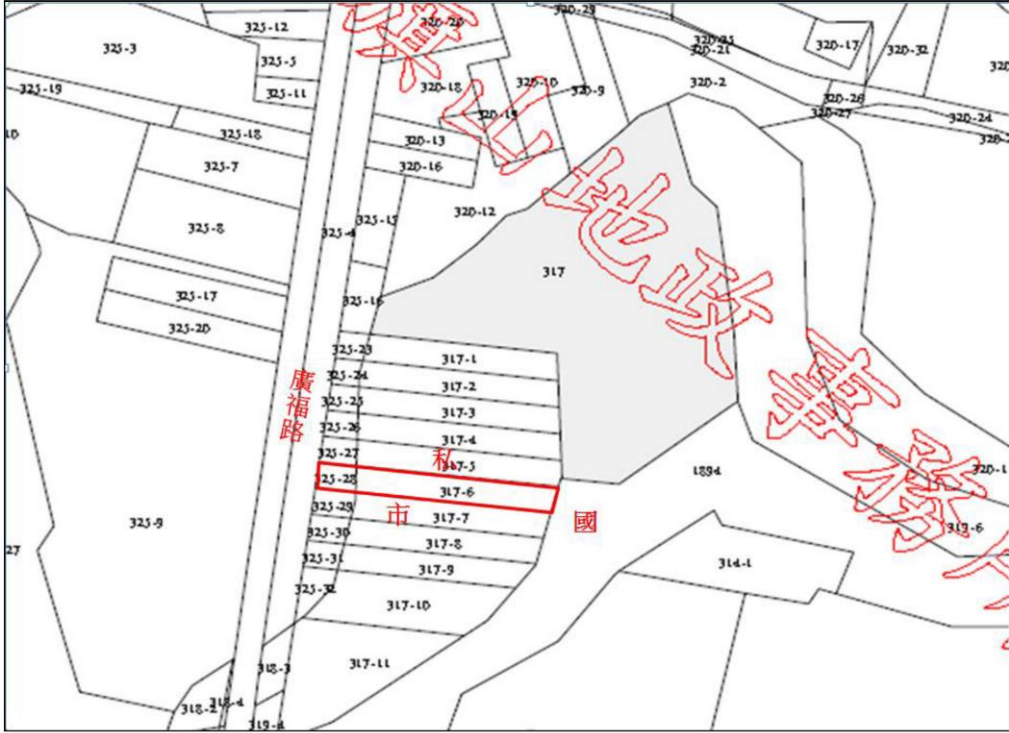
辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊															
編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	處分法令依據	完成處分年限	備註	
						單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)								
1	內門區菜子坑段 317-6 地號	標售	141	1	山坡地保育區特種目的事業用地	560	78,960	空屋		鋼筋混凝土造、加強磚造		依據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	內門區坑口 36 號，含未保存登記建物 28.8 m <sup>2</sup> 。	
	內門區菜子坑段 325-28 地號					560	15,120								
	內門區菜子坑段 136 地號														
	總計		309.15												

合計土地 2 筆，面積：168 平方公尺；建物 1 筆，面積：141.15 平方公尺



內門區萊子坑段 317-6,325-28 地號



第 88 號 類別：財經

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-7、325-29 地號及 137 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 165、137.94 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 6 月 1 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 36 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000836 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市內門區萊子坑段 317-7、325-29 地號及 137 建號等 3 筆市有非公用房地，土地及建物面積分別合計為 165、137.94 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、本案土地使用地類別為山坡地保育區特定目的事業用地及丙種建築用地，房地位於內門區坑口 37 號，目前為空屋。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 次市政會議審議通過。

四、檢附本案處分清冊、地籍圖各乙份。

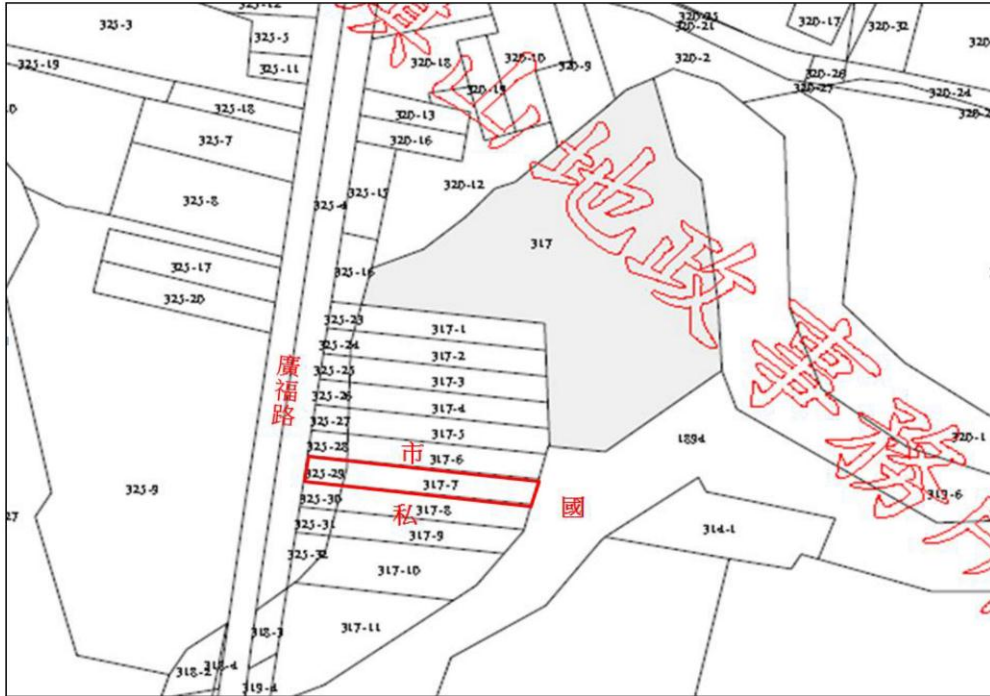
辦法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊														
編號	土地標示	處分方式	面積 (m <sup>2</sup> )	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	建築物構造、權屬	租金或使租用補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
						單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	內門區菜子坑段 317-7 地號	標售	137	1	山坡地保育區特定目的事業用地	560	76,720	空屋		鋼筋混凝土造、加強磚造		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。	10 年	內門區坑口 37 號，含未保存建物 32.02 m <sup>2</sup> 。
	內門區菜子坑段 325-29 地號				560	15,680								
	內門區菜子坑段 137 建號													
	總計		302.94				92,400							

合計土地 2 筆，面積：165 平方公尺；建物 1 筆，面積：137.94 平方公尺

附表

內門區萊子坑段 317-7,325-29 地號



第 89 號 類別：財經

案由：請審議「本市烏松區美德段 281-1、281-2 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 404.11 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：105 年 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000811 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市烏松區美德段 281-1、281-2 地號等 2 筆市有非公用土地，面積合計為 404.11 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第一種住宅區，位於烏松區仁愛路上，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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。

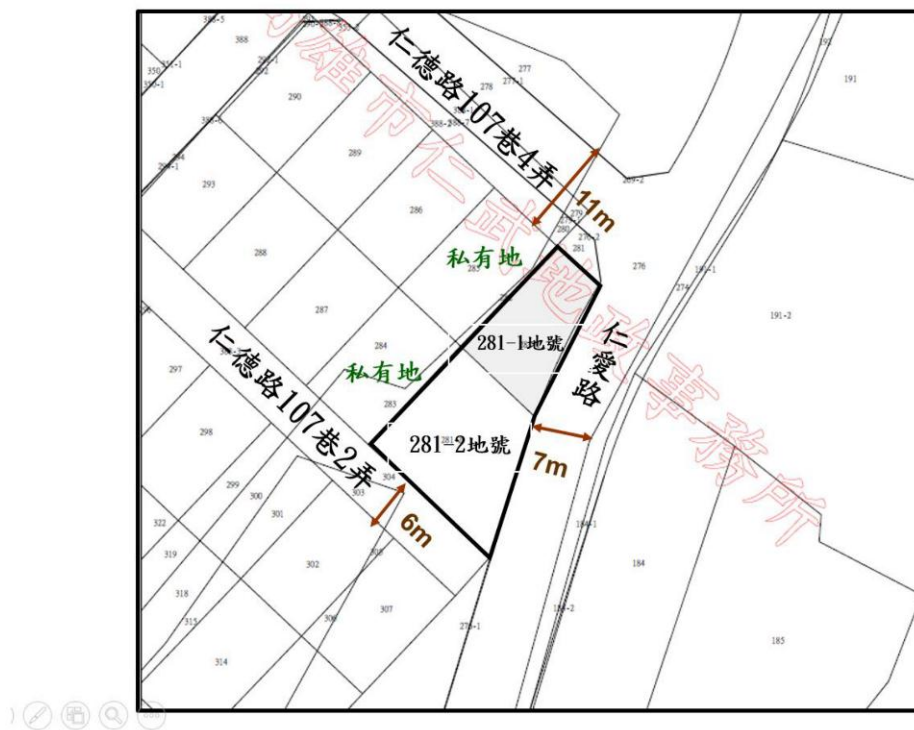
附表

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 <sup>2</sup> )	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	租金或使月補償金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
							單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	烏松區美德段 281-1 地號	標售	151.93	1/1	151.93	第一種 住宅區	24,000	3,646,320	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。	10 年	位於烏松區仁愛路上	
	烏松區美德段 281-2 地號		252.18	1/1	252.18		24,000	6,052,320							
總計			404.11												

合計：1 筆，面積：404.11 平方公尺

# ( ) 鳥松區美德段281-1~2地號



第 90 號 類別：財經

案由：請審議「本市烏松區林內段 61-1 地號市有非公用土地，面積為 203 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 5 月 25 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 31 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：105.6.6 高市會財字第 1050000812 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市烏松區林內段 61-1 地號市有非公用土地，面積為 203 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、本筆土地都市計畫使用分區為第二種住宅區，位於烏松區球場路上，目前為空地。

三、本案經本府 105 年 3 月 8 日第 263 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 <sup>2</sup> )	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	租金或使用權金收取情形	處分法令依據	完成處分年限	備註
							單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)							
1	烏松區林內段 61-1 地號	標售	203	1/1	203	第二種 住宅區	60,000	12,180,000	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	位於烏松 區球場路 上	
總計			203					12,180,000							

合計：1筆，面積：203平方公尺

# ( ) 林內段 61-1 地號

