

第 1 號 類別：交通

案由：請審議「本市岡山區和平段 1156、1157、1163、1164、1166、1167、1168、1169 及 1173 地號等 9 筆市有地，面積合計為 6,068.82 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：112 年 6 月 2 日

大會決議會次：第 1 次定期大會第 29 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：112.6.19 高市會交字第 1120010556 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市岡山區和平段 1156、1157、1163、1164、1166、1167、1168、1169 及 1173 地號等 9 筆市有地，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)高雄巿市有財產管理自治條例第 48 條：「非公用不動產得予出售之範圍如下：一、可供建築使用之土地及其建築改良物。…」。

(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、本案土地相互毗鄰且為同一宗基地，總面積為 6,068.82 平方公尺（約 1,836 坪），基地範圍四面臨路（和平北街、和平中街、和平一街及和平東街），都市計畫使用分區為住宅區，現況為空地使用。

三、案地為市府 102 年度作價投資高雄市大眾捷運系統土地開發基金土地，透過土地開發效益挹注捷運建設經費，及償還 102 年修約高雄捷運紅橘線機電資產提前移轉自償性債務 170.55 億元，因鄰近捷運南岡山站（R24）、高醫岡山醫院、達麗米樂購物中心，經評估周邊高醫岡山醫院預計 113 年興建完成營運後，將有醫護人員宿舍、住宅及就近休憩使用之需求，為促進當地地區發展及發揮土地最大效益，本案土地擬採標售方式辦理，其處分開發效益可支援捷運建設與償還自償性債務，減輕債務利息負擔。

四、本案經本府 112 年 3 月 21 日第 620 次市政會議審議通過。

五、檢附本案處分清冊、地籍圖、處分效益評估說明各乙份。

辦法：審議通過後，請惠送處分同意書 3 份，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

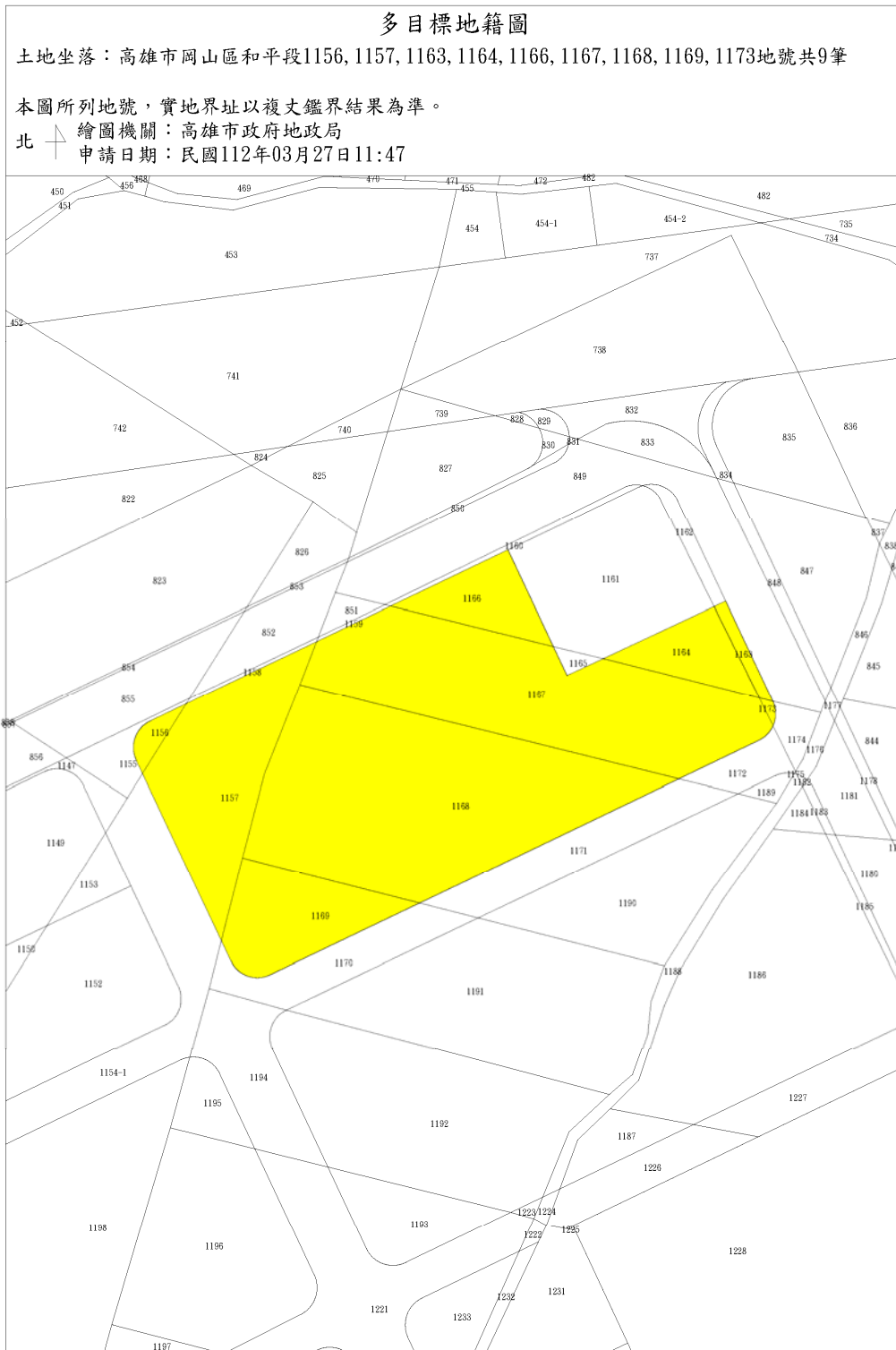
附表

高雄市政府管有非公用土地處分清冊（總冊）

編號	土地標示	處分方式	面積 (㎡)	權利 範圍	使用分區或 編定類別	112年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造 、權屬	租金或 使用權費金收 取情形	處分法令依據	完成處 分年限	備註
						單價 (元/㎡)	總價 (元)							
1	岡山區和平段1156	標售	56.85	1	住宅區	29,000	1,648,650	空地	無	無建物	-	依高雄市市有財產管理自治條例第48 條辦理標售。	10年	112年3月21日第820次市政會 議審議通過
	岡山區和平段1157		906.33	1		29,000	26,283,570							
	岡山區和平段1163		52.93	1		29,000	1,594,970							
	岡山區和平段1164		263.8	1		29,000	7,650,200							
	岡山區和平段1166		293.24	1		29,000	8,503,960							
	岡山區和平段1167		1716.74	1		29,000	49,785,460							
	岡山區和平段1168		2233.31	1		29,000	64,765,990							
	岡山區和平段1169		536.71	1		29,000	15,564,590							
	岡山區和平段1173		8.91	1		29,000	258,390							

合計：9筆，面積：6,068.82平方公尺 合計總價：1億7,599萬5,780元

決議案（第1次定期大會－市政府提案）



註：本圖形資料僅供參考

本市岡山區和平段 1156 等 9 筆地
號市有土地處分效益評估說明

捷運工程局

本市岡山區和平段 1156 等 9 筆地號市有土地 處分效益評估說明

壹、基本資料




一、土地標示及使用分區

土地位置	高雄市岡山區和平段 1156、1157、1163、1164、1166、1167、1168、1169 及 1173 地號等 9 筆土地
土地面積	6,068.82 平方公尺 (折算約 1835.8181 坪)
土地公告現值(112 年)	29,000 元/平方公尺
土地預估市價	1 億 7,599 萬 5,780 元
土地所有權人	高雄市(管理機關:捷運工程局)
土地使用分區	住宅區 建蔽率 60%，容積率 180%。 建蔽率 50%，容積率 200%。



二、土地使用現況分析

本市岡山區和平段 1156、1157、1163、1164、1166、1167、1168、1169 及 1173 地號等 9 筆市有土地，位屬岡山區和平里，為都市計畫完整街廓、土地四面臨已開闢道路；南側臨 8M 和平一街、其餘三面臨 12M 和平北街、和平中街及和平東街，現況作為綠化空地使用，土地使用分區屬於岡山區都市計畫之住宅區。

	<p>現況為綠化空地</p>
	<p>現況為綠化空地</p>
	

三、周遭環境分析

- (一) 本基地周邊環境屬於四鄰為農業區所包圍之和平里社區，基地南側為未開發住宅區；西側為未開發市場用地及停車場用地；東側及北側為道路、東北隅為未開發兒童遊樂場用地。
- (二) 基地早期係國防部借用為眷村使用，配合眷改政策眷村全部拆除改建搬遷後，經原縣府岡山鎮公所重新規劃並闢建道路系統，迄今住宅區一直未開發使用，周邊亦無任何商業服務，更缺乏現代化超級市場或中小型量販店及商場，整體而言地區缺乏引領性商業以及健全生活服務機能提供。



- (三) 基地周邊鄰近捷運南岡山站(R24)、目前已有多個開發案執行中，包含樂購廣場、秀泰影城、藏壽司、健身工廠，以及興建中的高醫岡山醫院等，交通便利且生活機能良好，就業機會漸增，住宅需求亦大幅提升。



樂購廣場



高醫岡山醫院(完工模擬圖)

貳、地區條件分析

一、地區環境概要

- (一)依地區都市規劃內容，鄰近土地多係規劃為農業區，僅少部分為住宅區、未開闢公共設施及學校用地，至於住宅區使用則完全集中在和平路東側與和平北街南側之舊和平國宅社區；已開闢公共設施為道路用地及學校用地（和平國小），其餘公共設施用地均未開闢。
- (二)本地區早期為國防部借用之和平眷村，目前已全部拆除騰空搬遷完畢，並規劃為住宅區。
- (三)周邊經濟活動類型主要為一級產業，產業活動內容以農業為主，東側有牧場飼養牛隻。
- (四)綜合分析，該地區雖劃設為住宅區，但是並沒有大規模新興住宅群落發展，只有舊和平國宅以傳統透天厝居住型態，座落於一大片農業區，屬於郊區生活活動樣態。



基地周邊土地使用規劃示意圖

二、地區產業別市場分析

(一)零售業市場：高雄市家戶平均消費支出持續增加，地區零售活動多集中於岡山火車站商圈及捷運南岡山站前，以服務地區性質為主。

1. 依據高雄市政府統計年報資料顯示，民國 105 年至民國 110 年消費支出有逐年增加之趨勢。在消費支出項目方面以「食品、飲料及菸酒」與「居住」等日常生活開銷為主，顯示高雄市主要消費支出仍以滿足日常生活需要為主。
2. 岡山區主要零售活動多集中在岡山火車站及捷運南岡山站周邊，以日用品零售、服飾業、餐飲業、影城、購物中心為主，未來高醫岡山醫院提供服務。

岡山火車站周邊主題零售商場基本資料表

店名	所屬商圈	樓層數	簡介
佳來五金百貨廣場	岡山火車站商圈	1F	專賣食品、五金、清潔用品及日用相關產品之綜合賣場。
燦坤 3C 賣場	岡山火車站商圈	1F	專賣 3C、家電及周邊產品之電子賣場。
多米文化廣場	岡山火車站商圈	2F	專賣書籍、文具、手工藝品及禮品等產品之綜合書店與文具賣場。
大時代量販家電	岡山火車站商圈	1F	專賣 3C、家電及周邊產品之電子賣場。
全聯福利中心	岡山火車站商圈	1F	結合多元零售及生鮮超市部門，服務在地居民日常所需。
國防部福利站	岡山火車站商圈	1F	以提供現/退役軍職人員生活日用品之零售賣店。

資料來源：本計畫整理。

捷運南岡山站周邊主題零售商場基本資料表

店名	所屬商圈	樓層數	簡介
藏壽司	捷運南岡山站商圈	1F	連鎖迴轉壽司專賣店
蜜鄰便利超市	捷運南岡山站商圈	1F	結合多元零售及生鮮超市部門，服務在地居民日常所需。
臺灣松下電器股份有限公司	捷運南岡山站商圈	1F	專賣 3C、家電及周邊產品之電子賣場。
臻愛會館 小樽日本料理	捷運南岡山站商圈	1F	日本料理專賣店暨婚宴會館
秀泰購物廣場	捷運南岡山站商圈	1-3F	結合百貨零售及影城。
NET	捷運南岡山站商圈	1F	連鎖服飾店
Uniqlo	捷運南岡山站商圈	1F	日系連鎖服飾店
無印良品	捷運南岡山站商圈	1F	日系多元零售店

資料來源：本計畫整理。

3. 基地周邊基地周邊 300 公尺內，並無商圈形成，零售活動零星分佈於介壽東路，其零售種類以五金主題專賣店沿街式零售店面為主並間雜一些汽車保養廠。

(二) 住宅市場：以集合式大樓住宅型態為發展趨勢

1. 高雄市家戶數呈正成長，具住宅市場發展潛力

依據高雄市政府民政局最新統計資料顯示，民國 112 年 Q1 高雄市總人口數約 2,731,635 人，人口成長率為正 0.0013%；家戶數為 1,137,755 戶，家戶數成長率為正 0.0008%，整體高雄市家戶數呈現正成長趨勢。

高雄市人口數、住宅存量、家戶數與供給率統計表

年度	人口數 (人)	住宅存量 (戶)	家戶數 (戶)	住宅短缺數 (戶)	住宅供給率 (%)
107 年	2,773,533	1,082,691	1,099,955	-17,264	98.43
108 年	2,773,198	1,091,520	1,110,051	-18,531	98.33
109 年	2,765,932	1,105,733	1,119,481	-13,748	98.77
110 年	2,744,691	1,117,927	1,128,808	-10,881	99.03
111 年	2,728,137	1,107,750	1,136,785	-29,035	97.45
112 年 Q1	2,731,635		1,137,755		
111 年至 112 年 Q1 成長率 (%)	+0.0013	-	+0.0008	-	-

註 1：住宅供給率為住宅存量除以家戶數。

註 2：住宅短缺數為住宅存量減家戶數。

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台；2. 高雄市住宅生活網；3. 本計畫整理。

2. 高雄市近年住宅總供給仍小於家戶數量，呈現需求大於供給情形

依據內政部不動產資訊平台及高雄市住宅生活網統計資料顯示，高雄市近年住宅總供給仍小於家戶數量，呈現需求大於供給情形。

3. 小結

高雄市歷年建造及使用執照核發概況整體呈現穩定成長的供給狀態，並以住宅類為主，顯見高雄市投資者看好住宅

市場。加上近期高雄地區人口數與家戶數皆呈正成長，且皆有住宅短缺情形，呈現需求大於供給狀況。

總體而言，高雄住宅市場穩定成長且具投資潛力。

三、住宅市場發展潛力分析

本基地未來主要開發項目為住宅，因此以下將綜整岡山區住宅供給現況及岡山區人口發展現況並考量周邊工業區就業人口，進行住宅需求量推估，以預測岡山區未來住宅市場發展潛力。

（一）目標年設定

本基地預計於民國 114 年完成招商，預估興建期為 3 年並於 117 年銷售完成，故設定之目標年期為 117 年，並推估未來 10 年之住宅市場潛能（117-126 年）。

（二）住宅供給

住宅供給量推估係以岡山區住宅存量現況，加計岡山區住宅供給增加推估量為主，以下分別就現有住宅存量及住宅供給增加推估量說明。

1. 岡山區現有住宅存量

為估計岡山區住宅存量樓地板面積，依高雄市住宅生活網住宅存量統計資料，110 年岡山區現有住宅存量為 36,520 戶。

2. 岡山區重大建設住宅供給量

因應近期房價高漲，本府計畫在 4 年內要興建 6000 戶的社會住宅，其中一區就是岡山的 87 期重劃區，岡山社會社宅規劃基地面積約 1.3 公頃，預計興建 4 幢地上 15 層/地下 2 層大樓，共計 764 戶，預計 2021 年底開工，2024 年底完工，只租不賣，租金約市價的 6~8 折。有機會推動重劃區裡的簡易生活機能發展，加速重劃區的開發。



資料來源：樂居(LEJU)

(三) 住宅需求

住宅需求預估係以岡山區人口及至岡山本洲工業區、楠梓加工出口區及高雄科學園區等就業人口之住宅需求為主，未來尚有岡山車站 TOD 計畫開發、高醫體系岡山醫院及秀泰複合式商場就業人口之住宅需求，以下說明之。

1. 岡山區人口住宅需求推估量

依據高雄市政府主計處統計之岡山區民國 91 年至 111 年人口資料，本基地依據其變化趨勢以對數趨勢預測推估岡山區 117 年至 126 年人口，假設每人享有樓地板面積為 60 平方公尺，推算 117 年至 126 年岡山區人口住宅需求在 117 年約為 5,824,440 平方公尺，至 126 年約為 6,002,100 平方公尺。

岡山區人口住宅需求推估量彙整表

年份	岡山區人口推估 (人)	岡山區人口住宅需求推估量 (平方公尺)
117 年	97,074	5,824,440
118 年	97,219	5,833,140
119 年	97,561	5,853,660
120 年	97,801	5,868,060
121 年	98,039	5,882,340
122 年	98,275	5,896,500

123年	98,509	5,910,540
124年	98,741	5,924,460
125年	99,971	5,998,260
126年	100,035	6,002,100

資料來源：1.高雄市政府主計處；2.高雄市政府民政局；3.本計畫整理。

註：岡山區人口住宅需求推估量為岡山區人口推估*每人享有樓地板面積（60m²）而得（如民國117年 5,824,440m²=97,074人*60m²）。

2. 岡山區周邊工業區就業人口住宅需求推估量

岡山區鄰近有岡山本洲工業區、楠梓加工出口區及高雄科學園區等工業區，加上記憶體大廠華邦電將、矽化鎳大廠穩懋、PCB軟板業者臻鼎、華新科陸續投資設廠等，其就業人口數約為42,687人，參酌高雄市民國102年及108年工商普查資料，其製造業從業人口平均年成長率約0.06%，本基地考量周邊工業區屬已穩定發展工業區，故以0.06%之成長率推估本處工業區之就業人數。

另參考信義房屋統計民國111年六都的家戶購屋比例為3.80%，保守估計本處工業區之就業人口有一半即1.90%於岡山區購屋，且以每人享有樓地板面積60平方公尺作估算，於117年約需48,839平方公尺之住宅樓地板面積，至126年約需49,096平方公尺之住宅樓地板面積。

岡山區周邊工業區就業人口住宅需求推估量表

年份	就業人口推估(人)	就業人口住宅需求量推估(平方公尺)
117年	42,841	48,839
118年	42,867	48,868
119年	42,892	48,897
120年	42,917	48,925
121年	42,942	48,954
122年	42,967	48,982
123年	42,992	49,011
124年	43,017	49,039
125年	43,042	49,068
126年	43,067	49,096

註1：就業人口推估為111年岡山區周邊就業人口數乘0.06%之成長率推估。（如民國117年推估就業人口數42,840人=民國111年就業人口數42,687人*(1+0.06%)⁶。

註2：就業人口住宅需求推估量為就業人口推估*每人享有樓地板面積（60m²）*1.90%（如民國117年 48,839m²=42,841人*60m²*1.90%）。

資料來源：本計畫整理。

3. 岡山區住宅需求總推估量

綜上所述，考量岡山區本身人口及周邊 3 處工業區就業人口之住宅需求總樓地板面積，於民國 117 年為 5,873,279 平方公尺，126 年為 6,051,196 平方公尺。

岡山區住宅需求總推估量表

年度	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年
住宅需求總推估量 (平方公尺)	5,873,279	5,882,008	5,902,557	5,916,985	5,931,294
年度	122 年	123 年	124 年	125 年	126 年
住宅需求總推估量 (平方公尺)	5,945,482	5,959,551	5,973,499	6,047,328	6,051,196

註：住宅需求總推估量為岡山區人口住宅需求推估量加上就業人口住宅需求推估量（如民國 117 年住宅需求總推估量 $5,873,279 \text{ m}^2 = 5,824,440 \text{ m}^2 + 48,839 \text{ m}^2$ ）。

資料來源：本計畫整理。

（四）小結：岡山區在未來 10 年住宅供給仍小於住宅需求量，住宅基地應有市場潛力

四、市場競爭性分析

以下就高雄市近期住宅開發趨勢，以及基地周邊 500 公尺範圍內之競爭者提供之住宅產品進行市場競爭分析。

（一）高雄市住宅推案以北高雄居多，岡山區位居高雄市第四位

依據高雄市住宅生活網新推案開工數量統計資料，新推住宅開工以北高雄居多，而岡山區於 110 年度開工案量為全市第 4 名，且近年與高雄市開工比例呈現增加趨勢，顯示岡山住宅開發穩定成長。



資料來源：高雄市住宅推案統計

(二) 基地周邊住宅以高價位透天住宅為主，且多為中、小型社區規模

經相關房地產網站公開訊息，捷運南岡山站鄰近地區，統計 108 至 111 年近幾年新推住宅建案約計 10 件，推案戶數介於 3-282 戶之間，多為中、小型社區或小建案；惟 111 年後有 24 樓高大樓產品推出，可見市場型態已漸漸轉換，開發榮景受到建商青睞，平均銷售單價約為 26.8 萬元/坪。

而距基地較近之新推建案秀泰豐閣為電梯大樓型住宅；為提升市場競爭力，建議本基地可規劃透天住宅產品或低電梯大樓型產品，以與本基地接鄰之和平社區住宅市場行情相符。

基地周邊新推建案一覽表

時間	類型	建案名稱	推案戶數 (戶)	單價(萬元/坪)	備註
108	新成屋/透天厝	維崗荷蘭鎮	8	22	別墅
109	新成屋/電梯大樓	秀泰豐閣	173	18	電梯大樓
	新成屋/透天厝	岡三院	3	33.7	別墅
	新成屋/透天厝	十六行館	14	24.2	別墅
	新成屋/透天厝	岡山綻	6	22.3	別墅
	新成屋/透天厝	維崗華園路 32 巷透天	17	24	別墅
110	新成屋/華夏	薰衣草	59	30.8	電梯華夏
	新成屋/透天厝	迎禧 3	6	32	別墅
	新成屋/透天厝	時尚威秀	8	24.5	別墅
111	預售屋/電梯大樓	達麗雙子星	282	36.15	電梯大樓
平均單價			-	26.8	-

資料來源：1. 高雄房地王；2. 樂居網；3. 本計畫整理。

五、地區交通分析

(一) 主要對外聯絡道路為 186 線介壽東路及 1 號省道

1. 公路系統

基地對外主要道路為 186 線介壽東路，可東向聯繫國道岡山交流道，西向聯繫台一號省道；另外藉由崙子頂路穿越臺鐵西部幹線鐵道後，可連接捷運紅線 R24 站及台一號省道中山南路。

2. 鐵路系統

距離基地約 1.5 公里有臺鐵西部幹線岡山火車站，屬於臺鐵一等站平面車站，面向站前廣場與中山北路、民有路與岡燕路交叉口。



(二)附近大眾運輸系統有捷運紅線及公車

1. 捷運系統-高雄捷運紅線

距離基地西南側約 500 公尺處有高雄捷運紅線 R24 南岡山站，這也是目前高雄捷運紅線北端起點站，未來尚有岡山路竹延伸線，前景可期。

2. 公車系統

高雄市公車系統中，並無直接行經本計畫區周邊之公車路線，但是 500 公尺外捷運南岡山站已規劃公車轉運站，公車路線已趨完整。

編號	經營業者	區間	備註
紅 65	<u>高雄客運</u>	捷運南岡山站－燁聯鋼鐵	經岡山轉運站（岡山車站）、中鴻鋼鐵。
紅 66		捷運南岡山站－燁聯鋼鐵	部分班次繞駛本洲工業區。 例假日停駛。
紅 67A		捷運南岡山站－高雄科學園區	部分班次延駛中正堂。 例假日停駛。
紅 67B		捷運南岡山站－順安宮	
紅 68A		捷運南岡山站－漢翔公司	部份班次延駛大莊里（不經漢翔公司）。
紅 68B		捷運南岡山站－岡山轉運站－漢翔公司	部份班次延駛嘉興國中。
紅 69		<u>高雄客運</u> 中華大車隊	捷運南岡山站－岡山高中
紅 70A	<u>港都客運</u>	捷運南岡山站－田寮區公所	
紅 70B		捷運南岡山站－隆後宮	
紅 70C		捷運南岡山站－阿蓮分駐所	例假日停駛。
紅 71A		捷運南岡山站－茄萣區公所	
紅 71B			
紅 71C		加昌站－捷運南岡山站	
紅 71D		捷運南岡山站－大湖火車站	例假日停駛。
紅 72	<u>高雄客運</u>	捷運南岡山站－梓官區公所	
紅 72	中華大車隊	捷運南岡山站－頂潭路口	公車式小黃。
紅 73	<u>港都客運</u>	岡山轉運站－阿蓮區公所	
紅 75	<u>高雄客運</u>	捷運南岡山站－彌陀（安樂宮）	
紅 76		捷運南岡山站－永安區公所	
紅 78		捷運南岡山站－南寮	
紅 79		捷運南岡山站－塭仔邊	
8012		旗山北站－捷運南岡山站	

8013		捷運南岡山站－田寮里	
8015		岡山轉運站－海青工商	例假日停駛。
8017		岡山轉運站－台鐵新左營站	經梓官、高雄大學、援中港。
8020		義大醫院－捷運南岡山站	
8040		岡山轉運站－高雄客運高雄站	
8041B		高雄客運鳳山站－岡山轉運站	
8041C		高雄客運鳳山站－茄萣站	
8046A		高雄火車站－台南火車站	
8046B		高鐵左營站－台南火車站	
8049		崗山頭－高雄客運鳳山站	
8049 區間		崗山頭－捷運南岡山站	
永安 線	中華大車 隊	捷運南岡山站－西維新	公車式小黃。

資料來源：wikiwand

六、周邊公共設施分析

本基地區位屬於岡山區南緣，鄰近橋頭區，之前係國防部借用作為和平眷村，眷村拆除改建後重新由當時岡山镇公所辦理細部計畫，故周邊規劃有停車場、市場、兒童遊樂場及公園用地，但是住宅區迄今尚未開發使用，各公共設施除道路用地外也均未開闢；僅南側和平國小已開發使用，屬於小型學校，截至 112 年除二年級有 2 班外，其餘各年級各有 1 班學生並附設幼稚園。

七、法律可行性分析(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)公有土地經營及處理原則第7點規定：「公有土地以不出售為原則，但合於下列情形之一者，得予出售：……（七）其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者。」
- (三)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、標售效益評估

一、標售收入

土地面積 1835.8181 坪 [$6068.82 \text{ m}^2 * 0.3025 \text{ (坪/m}^2\text{)}]$
* 單價 30 萬 8,319(元/坪) =5 億 6,601 萬 7,601 元。

註：參考內政部不動產實價登錄資料，基地周邊土地實價成交行情約為 28.62 萬元/坪，並依物價上漲率調整至評估起始年 117 年價格為 308,319 元/坪 [$286,200 * (1+1.5\%)^{(117-112)}$]。

二、增加稅入

- 每年房屋稅收入(以五層樓鋼筋混凝土透天厝為例)

房屋核定單價 × 面積 × 容積率 × (1 - 折舊率 × 折舊經歷年數) ×

街路等級調整率 × 適用稅率 = 應納房屋稅

$(5,988) * 6,009(\text{m}^2) * 200% * (1 - 1.17% * 60) * 100% * 1.2%$
= 25 萬 7,342 元

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、節省管理成本及地價稅支出

- 每年環境清理費用

$6,009 \text{ (m}^2\text{)} * 6.4 \text{ (元)} * 6 \text{ (平均每 2 個月 1 次)} = 23 \text{ 萬 746 元}$

➤ 每年節省地價稅支出

$6,009 \text{ (m}^2\text{)} * 5,100 \text{ (元/m}^2\text{)} * 10 \text{ (‰)} = 30 \text{ 萬 6,459 元}$

四、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		30 萬 6,459 元/年	30 萬 6,459 元/年
房屋稅	34 萬 6,819 元/年		34 萬 6,819 元/年
環境清理		23 萬 746 元/年	23 萬 746 元/年
合計	34 萬 6,819 元/年	53 萬 7,205 元/年	88 萬 4,024 元/年

五、其他利益

（一）吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動

公地出售目的不僅是消極處分資產，而在於積極吸引民間資金投入開發，岡山區和平里細部計畫係 95 年發布實施，目前亟需釋出公有土地以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）土地開發支援公共建設

建立完善的大眾運輸服務系統是現代化城市的象徵，也是政府的責任，更是市民應享有的服務。限於市府財源拮据，捷運建設必須向外尋求更多的自償性財務來源，以

減輕市府財政負擔，並持續推動捷運建設，提供市民安全、便利、舒適的運輸工具。

因此市府以公有非公用土地陸續作價投資捷運系統土地開發基金，由土開基金辦理土地處分及開發的效益挹注捷運建設，作為捷運的建設財源，達成以土地開發支援公共建設的任務。

（三）創造多元商業風貌，促進景氣繁榮

市場上 500 平方公尺以上之都市土地，其規模具相當使用彈性，同時經由民間依市場機制發揮創意進行更有效率使用，可創造都市多元風貌，吸引投資消費，促進景氣繁榮。

（四）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，增加所得收入累積民眾財富。

（五）經濟發展有效增進稅收，積極解決財政問題

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，這是出售公有土地積極之政策目標。

肆、綜合分析

- 一、本區域為岡山區外緣，使用現況呈現出來的是空地與農業等靜態低開發活動地區風貌，缺乏地區生活服務機能與商

業活動產生，亟需適時釋出公有土地，刺激投資，以活絡地區發展。

- 二、整體而言，周遭 500 公尺雖然有大眾運輸系統捷運紅線 R24 南岡山站、有出入道路連接 183 線介壽東路到岡山交流道，交通運輸條件尚可，但是主要對外交通仍需仰賴私人運具；鄰近又有大鵬九村公辦市地重劃區預計在 108 年釋出 18.98 公頃住宅區土地，這些都是本基地招商所面臨的不利因素。
- 三、在市場需求不足、競爭者眾的環境下，設定地上權市場開發受限於使用權而不是所有權的條件限制，使得投資商總銷售收入無法與開發成本達成平衡；短期標租亦因現有住宅區多為空地使用，難以創造商機且使用年限效益與分區管制受限制，咸難吸引廠商投資。必須積極尋求其他土地標售等開發方式，以增進公有土地使用效益，解決公有非公用土地閒置問題。
- 四、基地周邊鄰近捷運南岡山站(R24)、目前多個開發案執行中，包含樂購廣場、秀泰影城、藏壽司、健身工廠，以及興建中的高醫岡山醫院等，交通便利且生活機能良好，就業機會漸增，帶來人流及經濟，建商亦積極購地推出建案，故住宅需求亦大幅提升，本基地腹地大且方正，產權單純，且坐擁地緣優勢，勢必成為投資人熱門首選。
- 五、依據統計資料彙整與推估，本市岡山區住宅供需情形仍為需求量大於供給量且核發建築執照及使用執照均呈現穩定成長的趨勢，因此本區域對於住宅區土地仍有相當需求。
- 六、500 平方公尺以上市有土地公開標售，非以不動產售價為目的，其最大的效益乃希望透過土地處分效益挹注捷運建設經費，讓土地開發能支援捷運建設，並以捷運建設帶動土地開發景氣，形成正向循環，促進地區發展；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 2 號 類別：交通

案由：請審議「本市前鎮區瑞隆段二小段 673-3 地號市有地，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：112 年 6 月 2 日

大會決議會次：第 1 次定期大會第 29 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復文字號：112.6.19 高市會交字第 1120010570 號函

附 高雄市政府提案

案由：請審議「本市前鎮區瑞隆段二小段 673-3 地號市有地，擬完成處分程序後辦理標售」。

說明：

一、法令依據：

(一)高雄巿市有財產管理自治條例第 48 條：「非公用不動產得予出售之範圍如下：一、可供建築使用之土地及其建築改良物。…」。

(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、本案土地總面積 422 平方公尺（約 127.66 坪），面臨瑞隆路 194 巷 4 弄及瑞福路上，更鄰近瑞隆路商圈、國道 1 號及輕軌 C37（輕軌機廠站），現況提供予交通局作為臨時路外平面停車場使用，都市計畫使用分區為第二種特定商業專用區。

三、案地係 109 年度配合聯合醫院擴建院區巿府政策，透過交換方式取得之其中一處市有土地，性質上屬巿府作價投資土地，以土地處分開發收入挹注捷運建設經費及償還 102 年修約高雄捷運紅橘線機電資產提前移轉自償性債務 170.55 億元，因鄰近瑞隆路商圈、國道 1 號及輕軌 C37（輕軌機廠站），交通便利且生活機能良好，為發揮土地最大效益，促進地區發展，本案土地擬採標售方式辦理，期引進民間資金、人力及企業經營理念，亦可減少管理成本並提供捷運建設財源、償還自償債務及減輕利息負擔。

四、本案經本府 112 年 3 月 21 日第 620 次市政會議審議通過。

五、檢附本案處分清冊、地籍圖各乙份。

辦法：審議通過後，請惠送處分同意書 3 份，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	處分方式	面積 (㎡)	權利 範圍	使用分區或 編定類別	112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 費情形	處分法令依據	完成處 分年限	備註
						單價 (元/㎡)	總價 (元)							
1	前鎮區瑞隆段二小段673-3	標售	422	1	第二種住宅區 商業用區	71,906	30,344,332	臨時路外平 面停車場	交通局	無建物	-	依高雄市市有財產管理自治條例第48 條辦理標售。	10年	112年3月21日第620次市政會 議審議通過

合計：1筆，面積：422平方公尺 合計總價：3,034萬4,332元

決議案（第1次定期大會－市政府提案）



比例尺：1/1000

註：本圖形資料僅供參考