

高雄市岡山區中山段 77、78 地號市有非公用土地處分效益評估說明

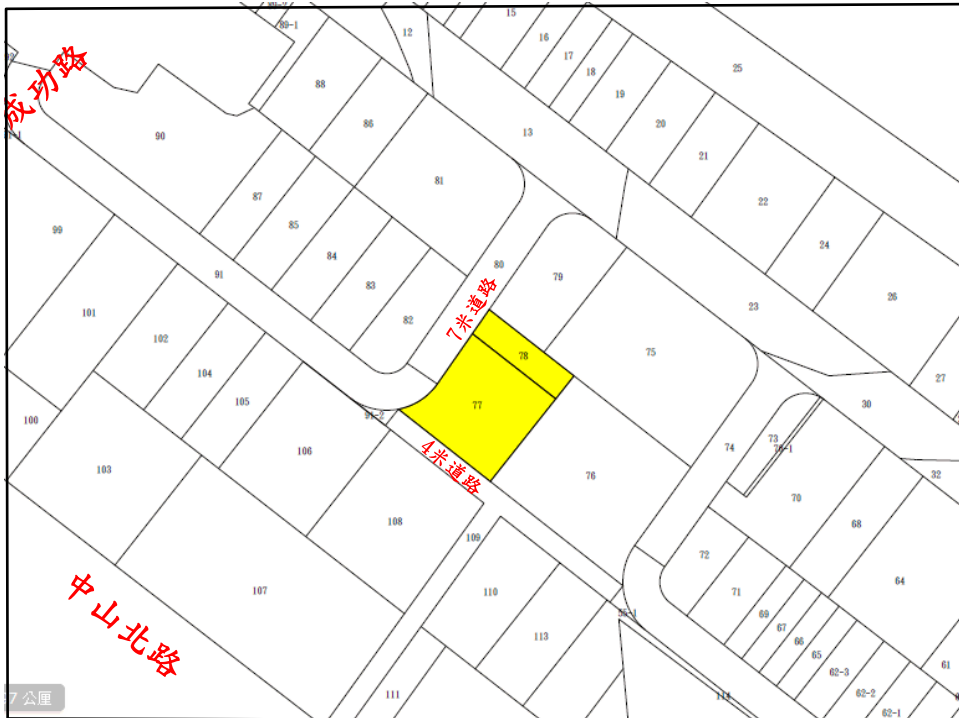
壹、基本資料

一、土地標示及使用分區：

土地座落	高雄市岡山區中山段 77、78 地號
土地面積	77 地號：400.77 平方公尺 78 地號：113.45 平方公尺 合計：514.22 平方公尺(折算約 155.55 坪)
土地公告現值(104.1)	22,000 元/平方公尺
土地預估市價	3,754 萬 6,503 元 (24 萬 1,379 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	住宅區,建蔽率 60%,容積率 180%。 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) 本標的土地位於高雄市岡山區成功自辦市地重劃區範圍內。
- (二) 本標的土地為雙面臨路，西側面臨 7 米道路，南側面臨 4 米道路。
- (三) 本標的土地現況為空地。



三、周遭環境分析：

- (一) 本標的土地距離壽天國小約 0.4 公里、距離岡山區公所約 0.3 公里。
- (二) 本標的土地距離岡山消防保護系統約 0.4 公里、距離岡山醫院約 0.35 公里。
- (三) 周遭土地建築物多為三、四層樓透天厝，未見超級市場或小型量販店(ex:全聯)，多為一般住宅使用，商業機能有限。



四、周遭交通分析：

本標的土地距離高雄客運成功路站約 0.3 公里，台鐵岡山火車站約 0.9 公里，另距中山高速公路岡山交流道約 2.7 公里、距高雄捷運南岡山站約 2.1 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、臺鐵或捷運外，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、四級產業為主。
- (三)產業活動內容以餐飲、小吃及少部分零售業為主，無連鎖大型超市、賣場。
- (四)綜合分析，位於岡山區成功自辦重劃區內，區域環境屬舊市區範圍內之新開發區段，周圍土地大部分尚未開發利用，重劃區範圍外土地則多已建築使用。

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，使用分區為住宅區，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 60%，容積率 180%。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 40 公尺寬省道台 1 線-中山北路與 25 公尺寬成功路。
- (二) 大眾運輸系統有高雄客運站牌成功路站、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，具備有岡山區公所、岡山區戶政事務所、岡山地政事務所、岡山醫院、岡山衛生所、消防局岡山分隊、壽天國小、臺灣銀行、農會、臺灣自來水公司等公共設施。



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
			<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> 勝 </div>

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) 查本市岡山區中山段 77、78 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成功路車站，距捷運南岡山尚有 2.1 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住宅區，其開發使用方向已有一定限制，基地面積未具住宅區開發之規模，且因無法作商業開發，更降低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。另該地區臨近中山北路(省道台 1 線)及成功路(台 19 甲線)，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，適合地區性住宅區使用，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 102 至 103 年度，查本市岡山區土地移轉合計 4,280 筆，建物移轉合計 1,792 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

$$155.55(\text{坪}) * 24 \text{ 萬 } 1,379(\text{元}) = 3,754 \text{ 萬 } 6,503(\text{元})$$

註：參考內政部不動產實價登錄，103 年 6 月本市岡山區中山段 61-90 地號，每坪交易單價約 24 萬 1,379 元。

二、增加稅課收入

(一) 每年地價稅收入：

$$77 \text{ 地號} : 400.77(\text{m}^2) * 3,600(\text{m}^2) * 10(\text{‰}) = 1 \text{ 萬 } 4,428 \text{ 元}$$

$$78 \text{ 地號} : 113.45(\text{m}^2) * 3,671(\text{m}^2) * 10(\text{‰}) = 4,165 \text{ 元}$$

每年地價稅收入合計：1 萬 8,593 元

(二) 每年房屋稅收入(以三層樓鋼筋混泥土透天厝為例)：

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

$$5,250(\text{元}) * 925.60(\text{m}^2) * (1 - 0) * 100\% * 1.2\% = 5 \text{ 萬 } 8,313 \text{ 元}$$

(三) 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：514.22(m²) * 6(元) * 4(每季 1 次)
= 1 萬 2,341 元

(二) 每年節省地價稅支出 1 萬 8,593 元：

$$77 \text{ 地號} : 400.77(\text{m}^2) * 3,600(\text{m}^2) * 10(\text{‰}) = 1 \text{ 萬 } 4,428 \text{ 元}$$

$$78 \text{ 地號} : 113.45(\text{m}^2) * 3,671(\text{m}^2) * 10(\text{‰}) = 4,165 \text{ 元}$$

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	1 萬 8,593 元/年	1 萬 8,593 元/年	3 萬 7,186 元/年
房屋稅	5 萬 8,313 元/年	-	5 萬 8,313 元/年
環境清理	-	1 萬 2,341 元/年	1 萬 2,341 元/年
合計	7 萬 6,906 元/年	3 萬 0,934 元/年	10 萬 7,840 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成功路站，距捷運南岡山尚有 2.1 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 102 至 103 年度，查本市岡山區土地移轉合計 4,280 筆，建物移轉合計 1,792 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。

附錄：

依據都市計畫法高雄市施行細則規定，本案土地使用分區住宅區，不得為下列項目之使用：

高雄市都市計畫土地使用分區管制項目一覽表			
一、住宅區：			
管制事項	項次	項目內容	備註
住宅區之土地及建築物，以供住宅及無礙居住寧靜、安全及衛生之使用為主，不得為右列之使用	一	商業區之限制使用項目	
	二	使用動力超過三匹馬力、電熱超過三十瓩、作業廠房樓地板面積合計在一百平方公尺以上或地下層無自然通風口之工廠	1. 使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備。 2. 附屬設施與電熱不得流用於作業動力。 3. 無自然通風口，指開窗面積未達廠房面積七分之一。 4. 未超過本項次規模之工廠，以使用建築物之地面第一層及地下第一層為限。但作為銀樓金飾加工業之工廠，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。
	三	使用乙炔及電焊機從事金屬工作	
	四	液化石油氣或礦油之分裝、儲存、販賣、展示	僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為實際商品之分裝、儲存、販賣、展示者，不在此限。
	五	爆竹、煙火批發或零售業	
	六	噴漆作業	
	七	汽車修理業	設置地點面臨十五公尺以上道路，且未從事汽車翻修(含板金、塗裝)、總成更換者，不在此限。
	八	地磅業及其設施	
	九	民間救護車經營業及其停車處所	
	十	戲院、電影片映演業、電子遊戲場、撞球場、保齡球館、機械式遊樂場	
	十一	攤販集中場	

十二	酒家（吧）業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳（場）業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業	
十三	出租用之倉庫	
十四	商場（店）或超級市場	營業使用樓地板面積未超過五百平方公尺者，以使用建築物之地面第一層及地下第一層為限。但臨接寬度十五公尺以上道路者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。
十五	飲食店	營業使用樓地板面積未超過三百平方公尺者，以使用建築物之地面第一層及地下第一層為限。但臨接寬度十五公尺以上道路者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。
十六	金融業、證券業、期貨業或保險業	1. 分行或分支機構各樓層樓地板面積未超過五百平方公尺者，不在此限。 2. 以使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層為限，並應設有獨立之出入口。但臨接寬度十二公尺以上之道路者，得使用建築物之地面第三層。
十七	健身中心	使用總樓地板面積未超過二千平方公尺，設有獨立樓梯及出入口，且面臨寬度十五公尺以上道路者，不在此限。
十八	汽車駕訓業	
十九	客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站	僅供辦公室、聯絡處所使用，或設置地點面臨十二公尺以上道路之

		計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、客運停車站及貨運寄貨站，不在此限。
二十	旅館	經目的事業主管機關核准，不在此限。
二十一	殯葬設施、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業、壽衣、壽具及骨灰罈(甕)販賣及其辦公聯絡處所	
二十二	公共危險物品或高壓氣體之製造、儲存及分裝	
二十三	環境用藥販賣業、病媒防治業、農藥販賣業	未設置貯存場所且經目的事業主管機關核准者，得於建築物之地面第一層及地下第一層使用。
二十四	老人福利機構、身心障礙福利機構、除居家護理機構以外之護理機構	獨幢且全幢使用，或有獨立出入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
二十五	其他經本府公告認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生之使用	