

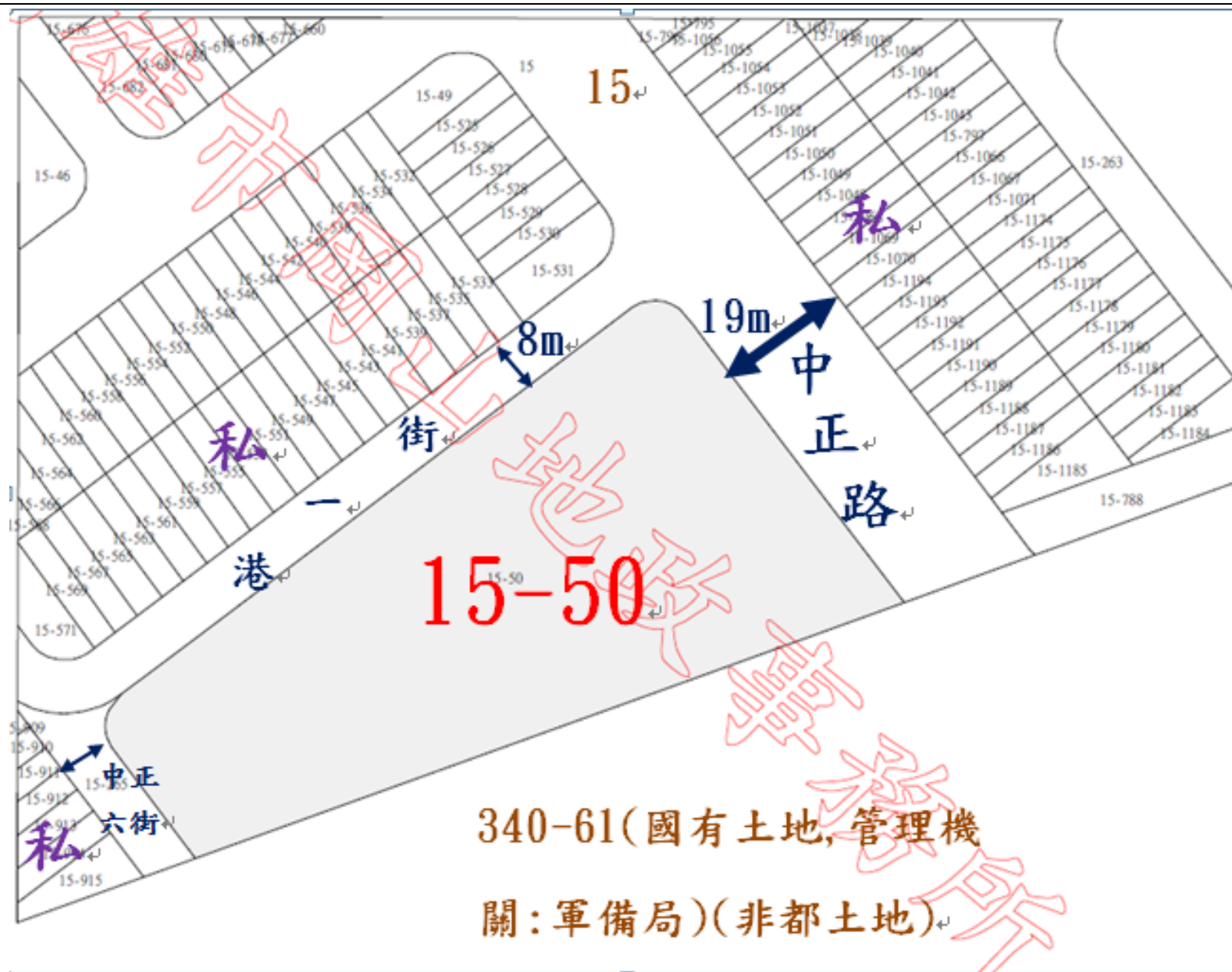
## 高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

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	104 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	梓官區頂蚵子寮段 15-50 地號	標售	4,650	1	住宅區	15,468	71,926,200	空地				依高雄市 市有財產 管理自治 條例第 49 條第 2 項 暨公有土 地經營及 處理原則 第 7 點第 7 款辦理標 售。	10 年	位於梓官 區中正路 與港一街 口，現況 為空地
	總計		4,650				71,926,200							

合計： 1 案（土地 1 筆）， 面積：4,650 平方公尺

市有土地地

籍圖



# 梓官區頂蚵子寮段 15-50 地號市有土地處分

## 效 益 評 估 說 明

### 壹、基本資料：

#### 一、土地標示：

區段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	土地公告現值 (104年1月)(元/m <sup>2</sup> )		土地所有權人	使用分區
			單價	總價		
高雄市梓官區頂蚵子寮段	15-50	4,650	15,468	71,926,200	高雄市 (管理機關：高雄市政府財政局)	住宅區 (建蔽率60%，容積率180%)

#### 二、土地現況：

本市梓官區頂蚵子寮段 15-50 地號市有土地，都市計畫土地使用分區為住宅區，目前為梓官公所綠美化空地，位於中正路（路寬 19 公尺）及港一街（街寬約 8 公尺）上，另毗鄰私人住宅及國有（軍備局）土地。

前--中  
正路

國有土地  
(頂柯子寮段340-61地號)  
(管理機關:軍備局)



側--港  
一街

本案基地

港一街



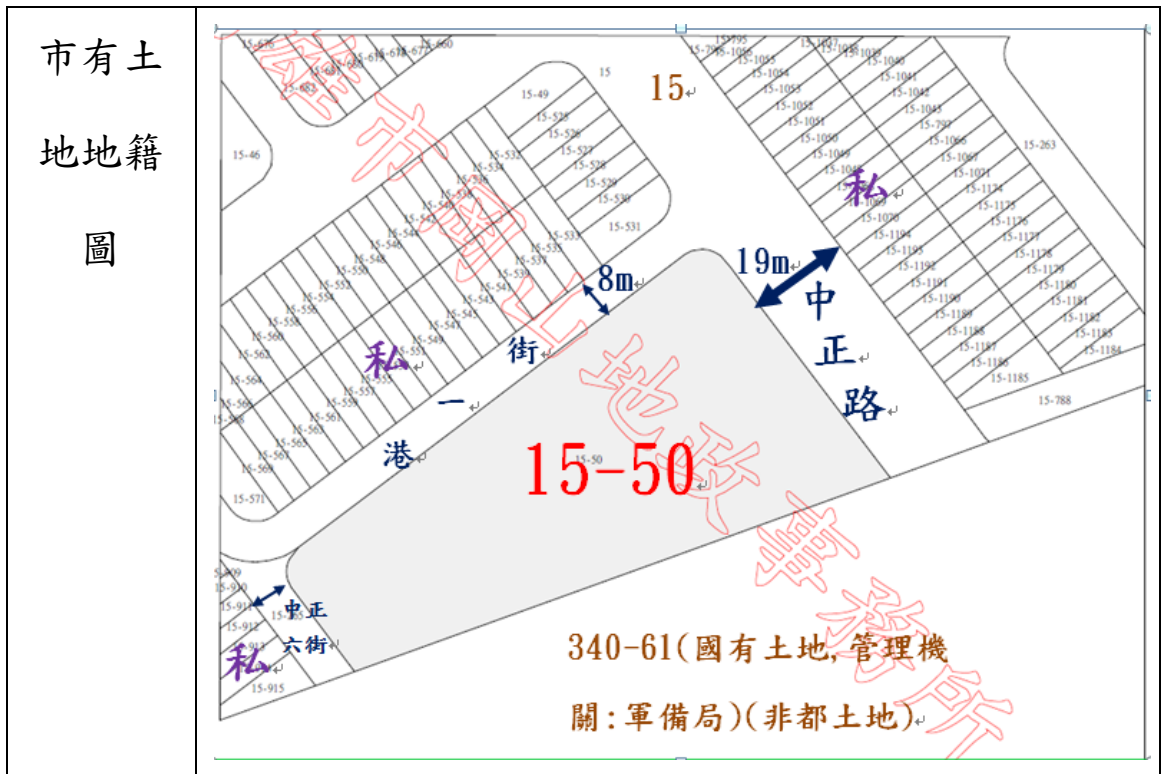
後--中  
正六巷

本案  
基地

中正六街



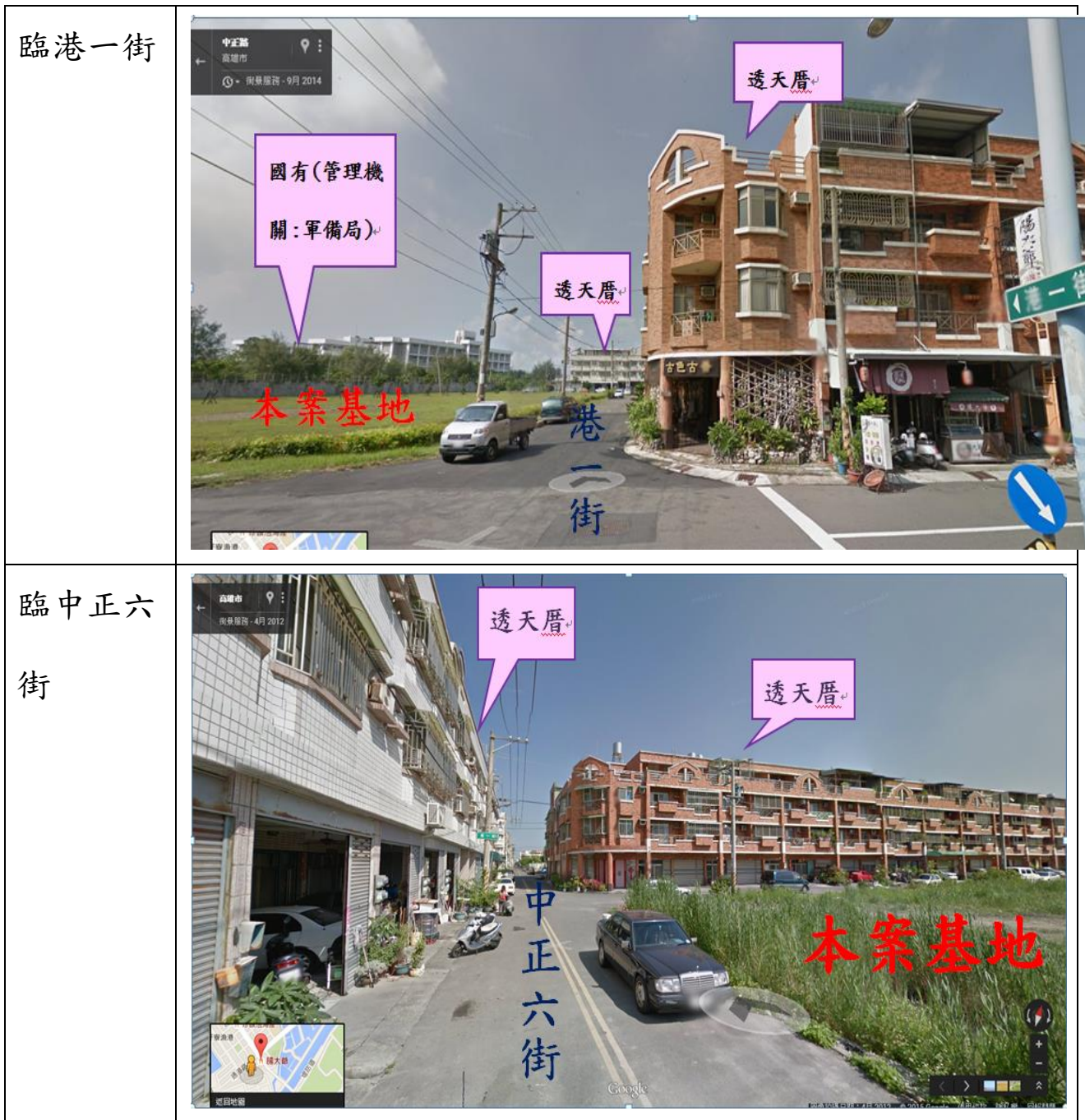




### 三、周遭環境分析：

本案基地臨中正路及港一街建物為 4 樓透天厝，臨中正六街建物大多為 3 樓透天厝，周遭環境除國有土地做軍備局使用外其餘均為一般住宅使用。





#### 四、周遭交通分析：

主要對外聯絡道路為中正路，路寬為 19 公尺，係連接省道台 19 甲線之重要道路。大眾運輸不普遍僅捷運接駁公車紅 53B、紅 53D，主要對外交通仰賴私人運具。





## 貳、地區條件分析：

### 一、地區環境概要：

(一)區域內土地大致為住宅區、商業區、乙種工業區等使用分區及非都市土地之一般農業區，都市計畫內土地實際使用狀況於不同使用分區間並無顯著差異，多為一般住家使用，除中正路臨近省道台 19 線之地區及蚵子寮漁港外，其他地區少有商業行為。

(二)本區產業活動缺乏大型購物商場，本案基地雖腹地面積足夠，但商業活動不頻繁，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：

(一) 本案基地使用分區為建蔽率 60%，容積率 180% 之住宅區，都市計畫發布實施日期為 102 年 08 月 12 日（第三次通盤檢討）。

(二) 中正路於都市計畫區內，地區產品主要為四樓透天厝。中正路於非都市計畫區內，地區產品為農地及堤防道。均缺乏規劃大樓產品之市場需求。

(三) 圖示如下：



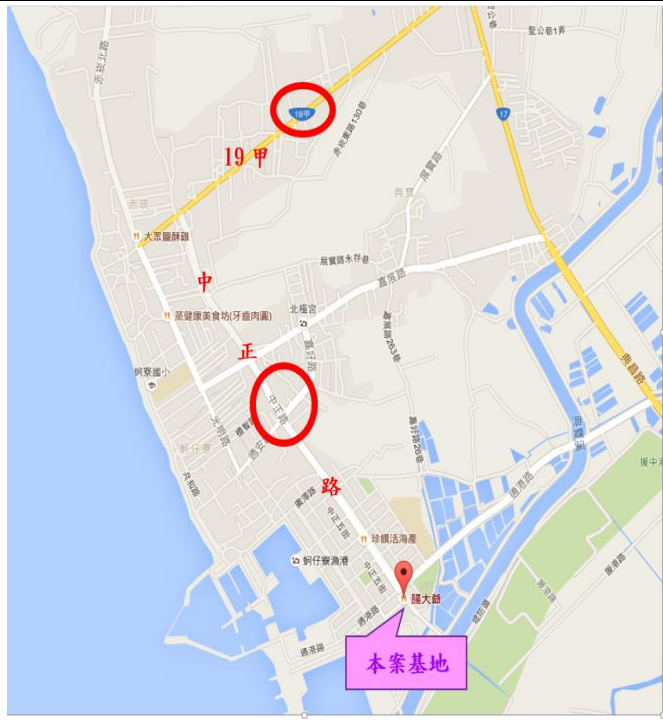




### 三、地區交通分析：

- (一) 區域內主要聯絡道路為中正路，係連接省道台 19 甲線之重要道路，以自用車輛為中、長途旅次之主要交通工具。
- (二) 大眾運輸系統:捷運接駁公車紅 53B、紅 53D。
- (三) 整體而言，區域內交通運輸尚可，大眾運輸不普遍，主要對外交通仰賴私人運具。
- (四) 圖示如下：

中正路銜接省  
道台 19 甲線



捷運接駁公車



#### 四、地區公共設施分析：

- (一) 蚵子寮漁港：距離約 650 公尺，步行約 8-10 分鐘路程，  
車程約 3-5 分鐘。
- (二) 蚵寮國小：距離約 1,500 公尺，步行約需 15-20 分鐘，

車程約 5-7 分鐘。

(三) 高雄市立圖書館赤東分館：距離約 1,900 公尺，步行約需 20-25 分鐘，車程約 5-10 分鐘。

(四) 圖示如下：



### 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。」

三、 中華民國憲法第十章中央與地方之權限，第 108 條至 110 條規定，省、縣財產之經營及處分，由省、縣立法並執行之。另地方制度法第 18 條、19 條規定，直轄市、縣（市）財產之經營及處分為直轄市、縣（市）之自治事項。」故財產之處分，為地方政府之自治事項並受該管民意機關之監督審核。

#### 肆、 市場及效益分析：

##### 一、 地上權市場性分析：

(一) 因地上權僅提供 50~70 年之土地使用權，期滿後須返還土地予土地所有權人，故地上權人需將土地作高強度使用，方符合效益，目前地上權成功標脫案例多位於商業區，主要產品為商辦大樓、購物商場及旅館等高強度使用，並以位於臺北市為大宗，因臺北市為政治、商業中心，多數上市櫃公司總部及金融中心均設立於此，相較其他縣市，辦理招標設定地上權容易許多。

(二) 本案基地交通運輸尚可，主要仰賴私人運具，但由於本案基地容積率僅 180%，可建築樓地板面積有限，不符大型購物商場及商辦大樓高容積需求，故地上權市場性甚低。

##### 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。

(三)本案基地使用分區為住宅區，承租人使用土地，其用途必須符合住宅用地之限制，而附近大多為自住型透天厝，因此停車空間多為自家住宅門口或社區道路路邊停車，停車場之市場需求亦低。

### 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，得予出售。」

(二)依據高雄市政府地政局不動產買賣統計，以梓官區分析

如下：

年度	土地（筆數）	建物（筆數）
2013 年	625	207
2014 年	653	217
合計	1,278	424

(三) 本案基地之區域內公共設施完整，適合地區性住宅區使用，依本府地政局不動產買賣統計 2013 年至 2014 年梓官區土地移轉共 1,278 件、建物移轉共 400 件，本區域對於自建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	主要以商辦大樓、大型購物場為主	主要以停車場、倉庫為主	不限 <b>勝</b>
產品需求市場性	低	低	高 <b>勝</b>
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	不限



		值低	勝
收益	權利金(約市價 3 至 4 成) + 公告地價*5% 之年租金	公告地價*5%之 年租金	市價 勝
挹注財政 速度	慢	慢	快 勝

## 伍、標售效益分析：

### 一、標售收入：

$$1,406.625 \text{ (坪)} * 11 \text{ 萬 } 9,000 \text{ (元)} = 16,738 \text{ 萬 } 8,375 \text{ 元}$$

**註.** 參考內政部不動產實價登錄，103 年 9 月本市梓官區頂蚵子寮段 1~30 地號，每坪交易單價約 11 萬 9,000 元。

### 二、增加收入：

#### (一) 每年地價稅收入：

$$4,650 \text{ (m}^2\text{)} * 2,319 \text{ (元/m}^2\text{)} * 10 \text{ (‰)} = 10 \text{ 萬 } 7,834 \text{ 元}$$

(二) 每年房屋稅收入 (以三層樓鋼筋混凝土造透天厝為例，本案基地容積率最多 180%)：

$$5,250 \text{ (元)} * 4,650 \text{ (m}^2\text{)} * 180\% * (1-0) * 100\% * 1.2\% \\ = 52 \text{ 萬 } 7,310 \text{ 元。}$$

**註 1. 房屋稅公式：**房屋核定單價\*面積\*(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

**註 2.** 依高雄市房屋路線地段等級調整率表，梓官區中正路之街路等級調整率為 100%

(三)營業稅收入：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：

(一)每年環境清理費用：

$$4,650 (m^2) * 6.4 (元) * 4 (每季 1 次) = 11 萬 9,040 元$$

(二)每年節省地價稅支出：

$$4,650 (m^2) * 2,319 (元/m^2) * 10 (\%) = 10 萬 7,834 元$$

### 四、除標售收入以外之效益彙整表：

項目	增加稅收 (元/年)	減少費用支出 (元/年)	總效益 (元/年)
地價稅	10 萬 7,834	10 萬 7,834	21 萬 5,668
房屋稅	52 萬 7,310	0	52 萬 7,310
環境清理	0	11 萬 9,040	11 萬 9,040
合計	63 萬 5,144	22 萬 6,874	86 萬 2,018

### 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、依土地法第 25 條之規定，地方所有之土地處分，應經行政



院核准；101年1月4日國有財產法第53條修訂後，規定面積500坪以上國有非公用土地不得標售，惟其適用範圍僅限於國有非公用財產，地方政府所有之非公用財產，並無該條法令之適用。嗣後內政部審核地方政府土地處分案件，多援引行政院第3165次會議院長提示「500坪以上之國有土地不出售」之理由未准出售。惟財產之經營及處分為直轄市、縣(市)之自治事項，地方制度法第18、19條及憲法第108至110條皆有明文，是以500坪以上市有地之處分符合上開地方自治事項。本府所提案件經行政院否准出售後，經申復重新以專案方式敘明理由翻案獲准出售亦有例可循，本案土地經效益評估分析，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、經上述各項數據及資料研析，本案基地容積率僅180%，可建築樓地板面積有限，不符大型購物商場及商辦大樓高容積需求，故作高強度使用之設定地上權市場需求甚低。另因本區停車空間多為自家住宅門口或社區道路路邊停車，因此短期標租作停車場之市場需求低。

三、依本府地政局不動產買賣統計2013年至2014年梓官區土地移轉共1,278件、建物移轉共424件，本區域對於自建住宅土地有相當需求。

四、 閒置大面積市有土地公開標售，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。

五、 綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。