

附表

編號	土地標示	處分方式	面積 (m ²)	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 ²)	總價 (元)							
1	茄萣區崎漏段618地號	標售	4,318	1	住宅區	16,700	72,110,600	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	濱海路一段與健康路交叉口
	總計		4,318				72,110,600							

合計： 1 筆， 面積：4,318 平方公尺

地籍圖謄本

路竹電謄字第029359號

土地坐落：高雄市茄苳區崎漏段618地號共1筆

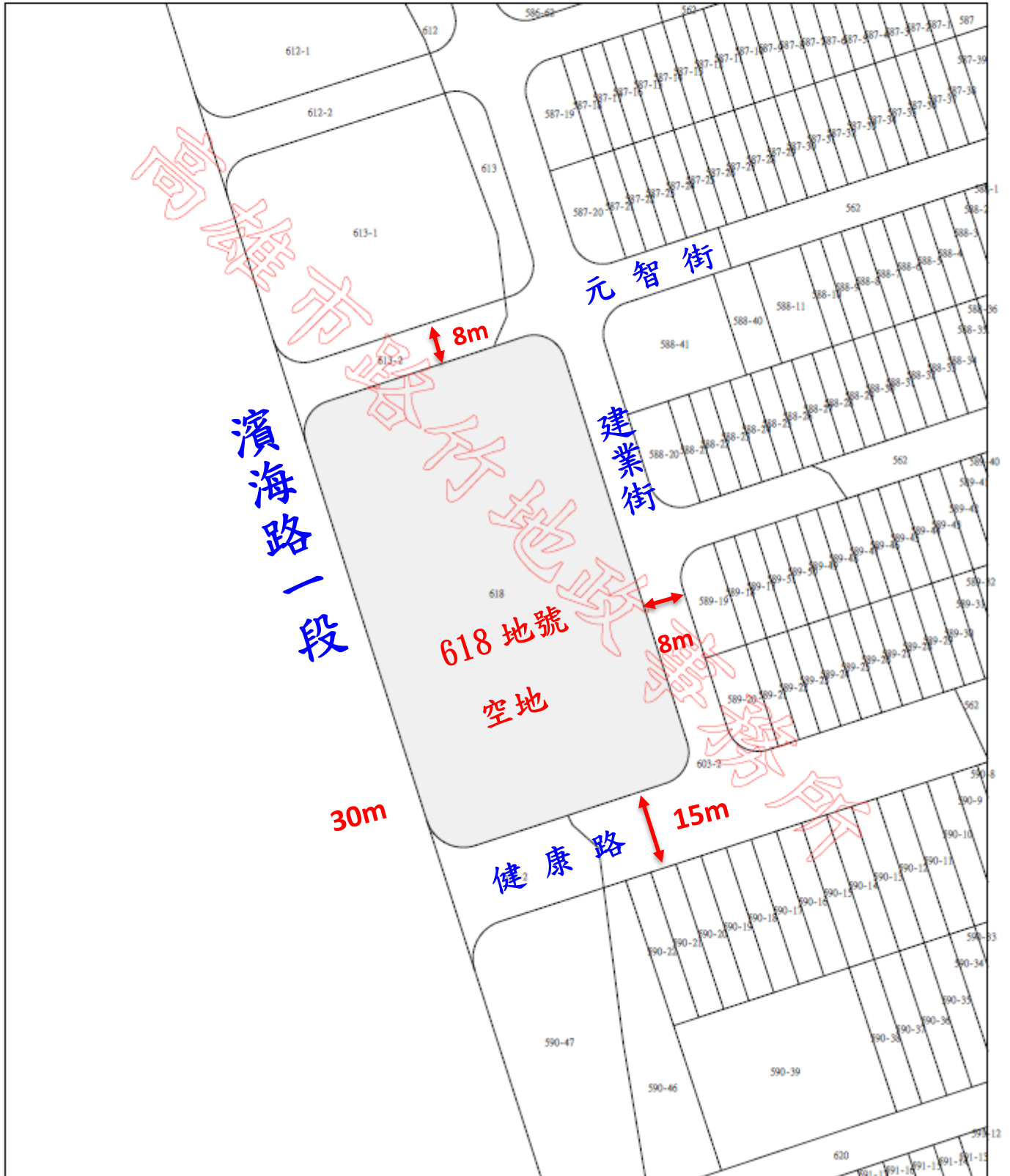


本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



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06月05日10時38分

主任：許明斌



比例尺：1/1000

原比例尺：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：VCP81TRP，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。

本市茄萣區崎漏段 618 地號 市有土地處分效益評估說明

貳、基本資料

一、土地標示及使用分區

區、段、地號	高雄市茄萣區崎漏段 618 地號
土地面積	4,318 平方公尺 (約 1,306 坪)
土地公告現值(104.1)	16,700 元/平方公尺
土地預估市價	7,994 萬 3,452 元(參考 103 年 1 月 2 日標售同段 579-3 地號市有地,每平方公尺 1 萬 8,514 元,每坪約 6 萬 1,200 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 180%。 變更興達港漁業特定區(第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍-遠洋漁港部分)。

二、土地現況

本案土地位於茄萣興達港漁業特定區計畫範圍，都市計畫使用分區為住宅區，四面臨道路，地緣遼闊，周遭環境尚未完全開發，商業機能低，無商業性使用開發效益。



現況圖



位置圖

三、周遭環境分析

周遭環境屬待開發之都市發展區，以標的為中心，半徑1000公尺以內，有興達國小、興達港觀光漁市、茄苳環保公園、情人碼頭、茄苳分駐所等公共設施。



四、周遭交通分析

區域道路規劃呈棋盤式，四面環道路，臨元智街及建業街寬度 8 公尺、健康路 15 公尺，主要對外聯絡道路為濱海公路，寬度 30 公尺，北連台南市，南接路竹區，距離路竹交流道約 9 公里，大眾運輸系統有高雄客運，主要對外交通仰賴私人運具。

參、地區條件分析

一、地區環境概要

- (一)經濟活動類型三級產業。
- (二)產業活動內容以住宅及零售商業為主，部分為工業區，部分土地尚未開發利用，無連鎖大型超市、賣場。
- (三)綜合分析，區域以興達港觀光漁市場為中心，以零售、漁業相關行業為主。



二、地區產品分析

本案土地屬興達港漁業特定區計畫範圍內住宅區，建蔽率60%，容積率180%，四面皆臨道路，地形方整，周邊建物新舊不一，多為1層至3層透天厝，居住環境普通。參考103年1月2日標售同段579-3地號市有地成交價，每坪約6萬1,200元，土地市價7,994萬3,452元。



三、地區交通分析

- (一)區域道路規劃略呈棋盤式。
- (二)區域內僅由 17 號省道（濱海公路、民治路），為對外聯繫道路。
- (三)大眾運輸系統有高雄客運。
- (四)整體而言，交通運輸條件尚可，主要對外交通仰賴私人運具。



四、周邊公共設施分析

- (一) 本案土地位於茄萣興達港漁業特定區計畫範圍內之住宅區，周邊已發展之都市機能如下：
 1. 交通建設：道路規劃略呈棋盤式，高雄客運、台 17 與濱海公路。
 2. 教育設施：興達國小、成功國小、育德幼稚園。
 3. 娛樂設施：從真愛碼頭至興達港情人碼頭，情人碼頭至台南市安平港的藍色公路路線、興達漁港觀光漁市、興達港情人碼頭公園。
 4. 公共設施：興達漁港安檢所、距離茄萣區公所約 4.5 公里。

五、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。」
- (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、市場及效益性分析

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、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) 本案土地位處原高雄縣，連接台南市邊界，地緣遼闊，土地價格低廉，缺乏提供廠商投資開發設定地上權市場。

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) 本案土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區用地之限制，實務上，短期標租之承租人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) 區域內公共設施用地開闢完整，適合地區性住宅區使用，土地價格低廉，基地道路條件良好。依據高雄市政府地政局不動產買賣統計 103 年 1 月至 104 年 6 月底止，本市茄萣區土地移轉合計 529 筆，建物移轉合計 144 棟，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：

$$4,318(\text{m}^2) * 1 \text{萬} 8,514(\text{元}/\text{m}^2) = 7,994 \text{萬} 3,452(\text{元})$$

p. s. 參考 103 年 1 月 2 日標售同段 579-3 地號市有地，每平方公尺 1 萬 8,514 元，每坪約 6 萬 1,200 元。

二、增加稅入：

每年房屋稅收入(以三層樓鋼筋混凝土透天厝為例):

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

$$5,250(\text{元}) * 4,318(\text{m}^2) * 180\% * (1 - 0) * 100\% * 1.2\%$$

$$= 48 \text{萬} 9,661 \text{元}$$

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：

$$4,318(\text{m}^2) * 6(\text{元}) * 4(\text{每季} 1 \text{次}) = 10 \text{萬} 3,632 \text{元}$$

每年節省地價稅支出：

$$4,318(\text{m}^2) * 2,900(\text{元}/\text{m}^2) * 10(\text{‰}) = 12 \text{萬} 5,222 \text{元}$$

標售收入以外，每年效益彙總表			
項目	增加稅收	減少費用支出	總效益
地價稅		12 萬 5,222 元/年	12 萬 5,222 元/年
房屋稅	48 萬 9,661 元/年		48 萬 9,661 元/年
環境清理		10 萬 3,632 元/年	10 萬 3,632 元/年
合計	48 萬 9,661 元/年	22 萬 8,854 元/年	71 萬 8,518 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

大面積之都市土地，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 條皆定有明文，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，擬於議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、本案經上述各項數據及資料研析，本區域為興達港漁業特定區計畫範圍內住宅區，區域內傳統鄉村舊聚落居多，土地遼闊，土地價格低廉，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。考量都市發展狀態，城鄉間差距，審慎評估後擇適當時機辦理標售，亦有助於興達漁港遊艇觀光產業 BOT 案招商及後續營運。

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。