

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	臨大仁北路
	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

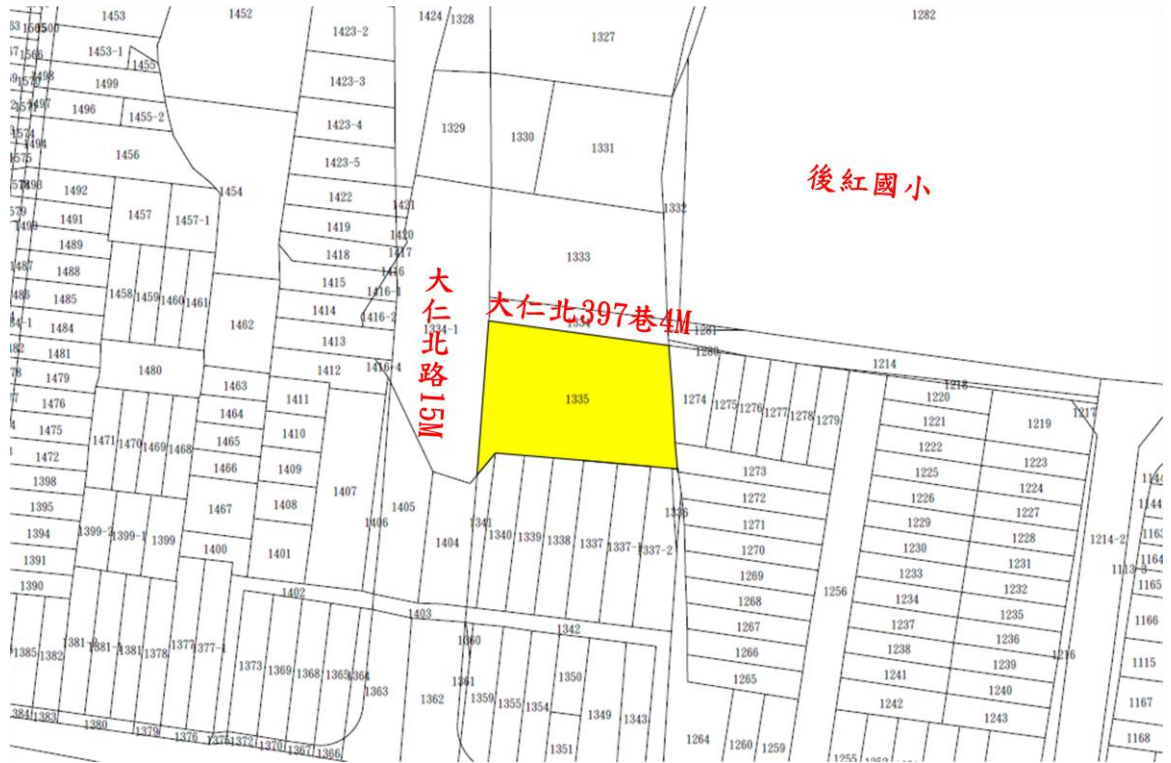
## 壹、基本資料

### 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)。

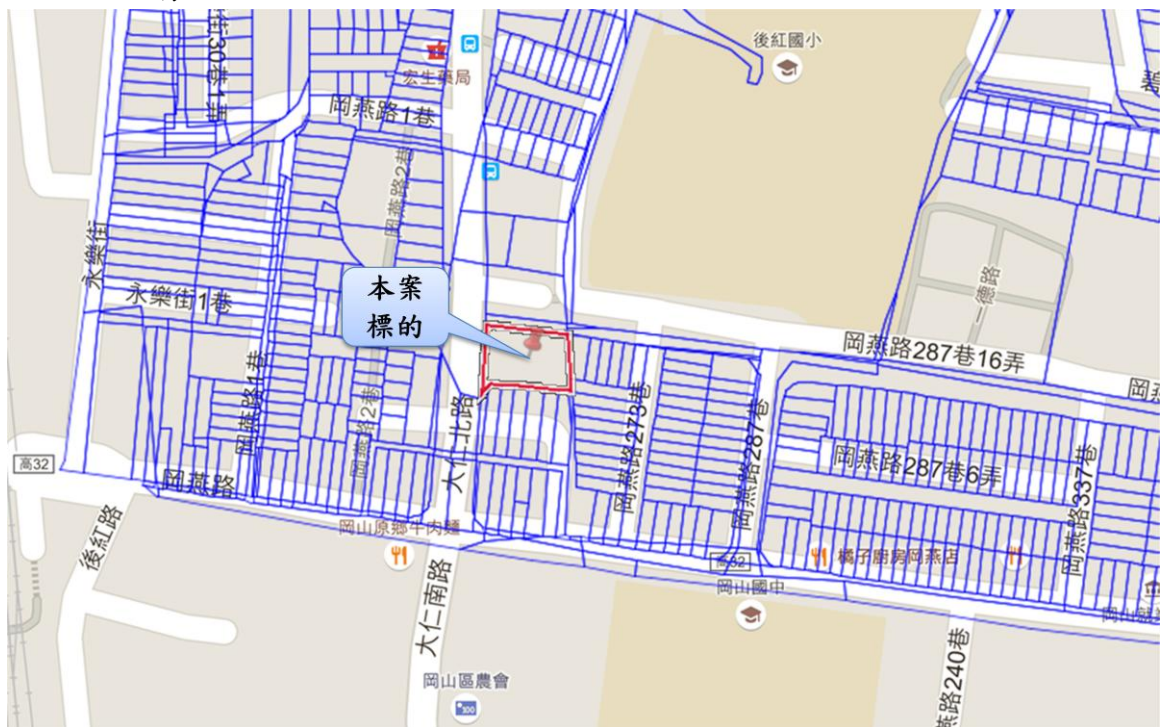
### 二、土地現況：

- (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 
產品需求市場性	低	低	高 
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 
收益	權利金+公告地價*5%	公告地價*5%	市價 
挹注財政速度	慢	慢	快 

## 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營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。