

附表

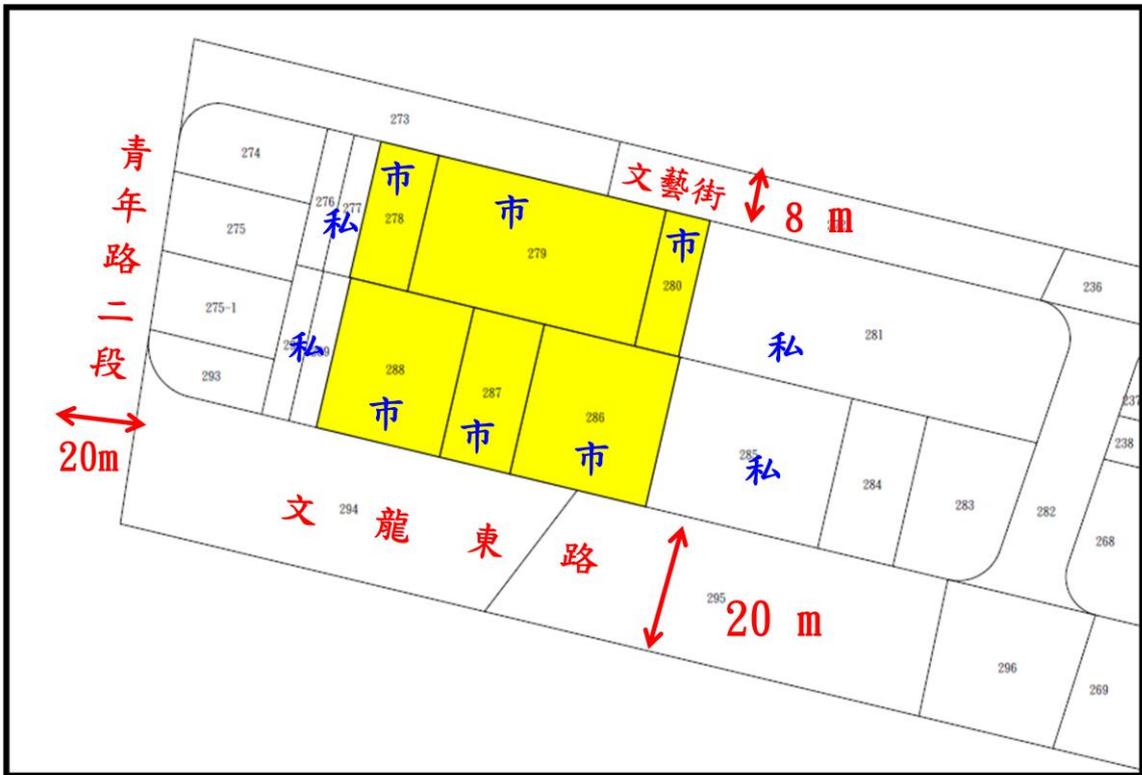
高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊

編號	土地標示	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	使用分區或編定類別	106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	處分方式	完成處分年限	備註
					單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)								
1	鳳山區鳳青段278地號	173.71	1/1	第三之一種住宅區	113,000	19,629,230	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。	標售	10年	臨文藝街
	鳳山區鳳青段279地號	681.45	1/1	第三之一種住宅區	113,000	77,003,850	空地					標售	10年	臨文藝街
	鳳山區鳳青段280地號	131.69	1/1	第三之一種住宅區	113,000	14,880,970	空地					標售	10年	臨文藝街
	鳳山區鳳青段286地號	448.11	1/1	第三之一種住宅區	118,000	52,876,980	空地					標售	10年	臨文龍東路
	鳳山區鳳青段287地號	231.74	1/1	第三之一種住宅區	118,000	27,345,320	空地					標售	10年	臨文龍東路
	鳳山區鳳青段288地號	406.40	1/1	第三之一種住宅區	118,000	47,955,200	空地					標售	10年	臨文龍東路

合計： 6 筆， 面積：2,073.10 平方公尺

# 本市鳳山區鳳青段 278 地號等 6 筆市有非公用土地

## 一、地籍圖位置示意



## 二、現況照片



# 本市鳳山區鳳青段 278 地號等 6 筆市有土地 處分效益評估說明

## 壹、基本資料

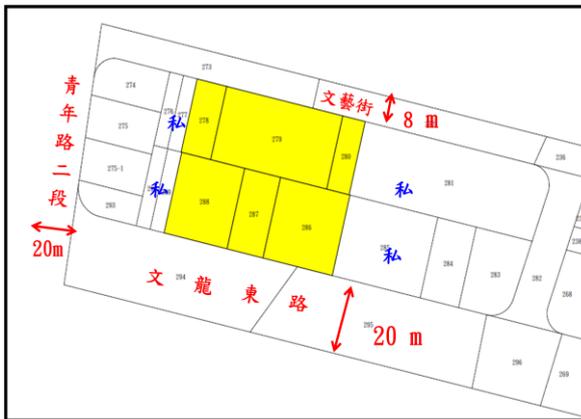
### 一、土地標示及使用分區

土地標示	鳳山區鳳青段 278、279、280、286、287、288 地號
土地面積	2,073.10 平方公尺 (約 627.11 坪)
土地公告現值(106.1)	113,000~118,000 元/平方公尺
土地預估市價	3 億 1,350 萬元
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	第三之一種住宅區,建蔽率 60%,容積率 240%

### 二、土地現況、周遭環境分析

本案地點前後臨路，面臨文龍東路、文藝街，屬第三之一種住宅區用地，係鳳青重劃區重劃後分回之市有土地，現況為閒置空地。

### 三、地籍位置及現況照片示意



## 貳、地區發展條件分析

### 一、產品分析

- (一) 周遭建成區之建築物為 3 ~ 4 層樓中古屋的透天厝。
- (二) 鄰近之文山重劃區多為新興住宅大樓產品，土地利用屬成熟開發。
- (三) 本案土地座落之鳳青重劃區，形狀屬長條狀，因私有產權較為分散，配回之土地因規模較小，大多興建透天住宅，部分空地閒置。

## 二、交通分析

(一)區域道路規劃略呈棋盤式，交通分佈如下圖所示：

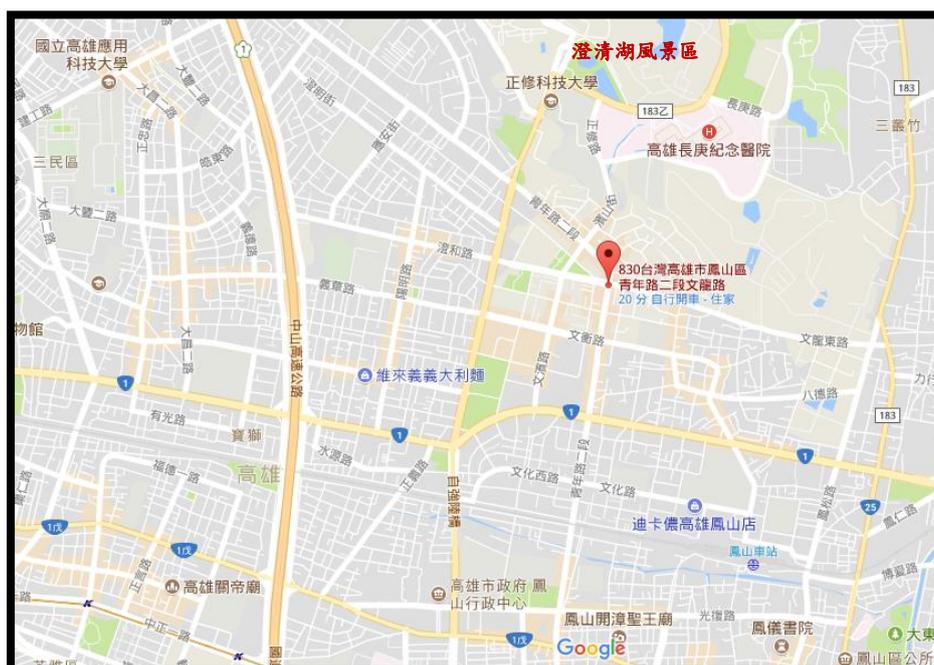


(二)以青年路二段、文龍東路、文衡路為對外聯絡道路，往南至鳳山市中心，往西至高雄市中心，往北到烏松、仁武，且鄰近高速公路。

(三)整體交通運輸條件方便，主要對外交通仰賴私人運具。

## 三、公共設施分析

半徑 1 公里以內有文德國小、陽明國中、文山高中、正修科大、長庚醫院、澄清湖風景區、寶業滯洪池公園等，2 公里以內有市政府鳳山行政中心、衛武營文化中心，公共設施完善、生活機能方便。



### 參、法律分析(公有土地處分限制)

按土地法第 25 條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

### 肆、市場及效益性分析

#### 一、地上權市場性分析

- (一)地上權成功案例多位於北部商業區，產品為旅館、商辦大樓及購物商場，因該市屬於全台商業中心，相較其他縣市較有地上權市場，惟近來不動產市場景氣衰退，地上權標脫案例數量極少。
- (二)本案屬於住宅區，附近商圈以住宅使用居多，且高雄市近來設定地上權標脫率甚低又面臨房市不景氣，實缺乏設定地上權市場。

#### 二、短期標租市場性分析

- (一)按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13點規定略以，短期標租(租期合計12年以下者)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。
- (二)本案土地使用分區為住宅區，承租人使用土地，其用途須符合住宅區之限制，實務上，短期標租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)區域內生活機能完善、公共設施開闢完整，適合地區性住宅區使用，依據內政部不動產資訊平台統計105年第4季至106年第1季之資料，鳳山區遷入人口數自3,483人成長至3,762人，建物竣工總樓地板面積由1,482坪增加至8,126坪，顯示本區居住人口與房屋供給量有所成長，供需穩定，本區域對於興建住宅土地仍有相當需求。

#### 四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品	以商辦大樓為主	倉庫、停車場為主	不限 (勝)
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	不允許興建建物或僅可低度使用，使用收益價值低	不限 (勝)
收益	權利金+年租金	年租金 (公告地價*5%)	市價 (勝)
挹注財政速度	慢	慢	快 (勝)

#### 伍、標售效益評估

項目	效益估算	備註
標售收入	500,000 元*627 坪=313,500,000 元	參考地政局 106 年 3 月成交案例
減少管理成本	地價稅：2,073 m <sup>2</sup> *14,200 元*10‰ = 294,366 元 環境清理：2,073 m <sup>2</sup> *8 元*4 次/年=66,336 元	
總效益	313,860,702 元	

#### 陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於住宅區，受限用途限制，缺乏大型商業機能，無設定地上權、標租之市場，且經效益評估分析，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、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂，又因長期間置而雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
- 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。