

變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（配合和發產業園區開發後土地處理方式）案

計畫書

高雄市政府

中華民國 105 年 7 月

高雄市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（配合和發產業園區開發後土地處理方式）案	
變更都市計畫法令依據	「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3、4 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	高雄市政府經濟發展局	
本案公告及公開展覽之起訖日期	公開展覽	公告日期：自民國 105 年 5 月 4 日起至民國 105 年 6 月 3 日止，計 30 天。 刊登報紙：民國 105 年 5 月 4、5、7 日（星期三、四、六）台灣導報。 民國 105 年 5 月 4、5、6 日（星期三、四、五）自由時報。
	公開說明會	時間：民國 105 年 5 月 13 日（星期五）下午 3 時。 地點：大寮區公所 3 樓會議室
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	高雄市都市計畫委員會 105 年 6 月 27 日第 55 次會審議通過。
	部 級	內政部都市計畫委員會 年 月 日第 次會審議通過。

目 錄

第壹章 前言	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	2
三、計畫位置	2
第貳章 現行計畫概述	3
一、土地使用計畫	3
二、開發後土地處理方式	4
第參章 變更理由及變更內容	5
一、變更理由	5
二、變更內容	10
三、開發後土地處理方式	11
附件 高雄市都市計畫委員會 105 年 6 月 27 日第 55 次會議記錄	12

圖 目 錄

圖 1	計畫位置示意圖.....	2
圖 2	和發產業園區土地使用計畫示意圖.....	3

表 目 錄

表 1	近期開發產業園區土地處分方式比較.....	7
表 2	變更內容明細表.....	10

第壹章 前言

一、計畫緣起

高雄地區擁有國際海空雙港及產業多元的競爭優勢，且位居南台灣的樞紐地位，是台灣發展全球運籌中心的重要基地。行政事權統一後，高雄都會的產業競爭力已有提升；基於都會發展觀點，宜以核心市區服務機能的發展，輔以外圍產業用地為誘因，資源整合必可創造有力的競爭環境和產業利基。

高雄金屬鋼鐵產業在地深耕甚久，關連產業規模龐大，創造之產值及就業機會亦有相當基礎。和發產業園區之開發，將可強化金屬相關產業之網絡及擴大群聚效應，協助廠商有效提升產業競爭能力，以持續朝向強化高雄地區產業網絡之目標邁進。

和發產業園區於 101 年 11 月 30 日列為高雄市重大施政計畫，後據以辦理都市計畫變更作業，「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫部分農業區、文教區、學校用地及道路用地為產業專用區（配合和發產業園區）案」及「擬定高雄市大坪頂以東地區都市計畫（配合和發產業園區）細部計畫案」分別由高雄市政府於 103 年 6 月 18 日高市府都發規字第 10302805400 號及第 10332557301 號公告發布實施。

依都市計畫主要計畫規定「開發後土地處理方式」，第一種產業專用區之 80% 土地為先租後售，取得土地使用權後，限期 3 年內設廠完成使用，完成使用滿 5 年方得轉讓，並應由高雄市政府買回，買回土地金額以原價加一般行庫定存利息計算。

高雄市政府考量中央產業用地政策指導、產業創新條例閒置土地強制收買修法方向、近期其他園區開發案例、園區開發財務壓力及售地限制後續實際執行面向等因素，為園區開發及招商作業，方依都市計畫法第 27 條之規定，辦理都市計畫變更事宜。

第貳章 現行計畫概述

一、土地使用計畫

和春基地之土地使用分區全部為產業專用區，面積 81.81 公頃；大發基地則有 53.27 公頃之產業專用區及 1.05 公頃之計畫道路，土地使用計畫詳圖 2。

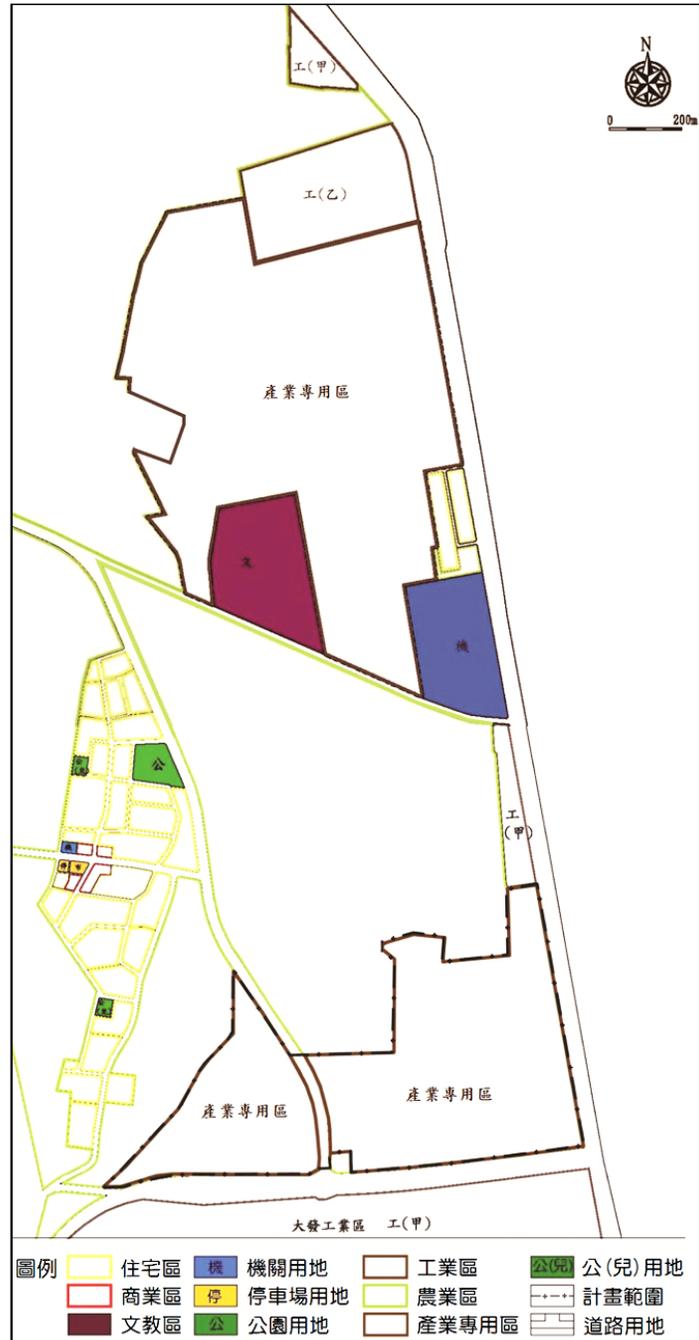


圖 2 和發產業園區土地使用計畫示意圖

二、開發後土地處理方式

(一) 第一種產業專用區 (產業用地 (一))

1. 第一種產業專用區 (產業用地 (一)) 之 80% 土地為先租後售，並附帶限制條款：

(1) 取得土地使用權後，限期 3 年內設廠完成使用，逾期未使用則收回土地，已繳納之保證金沒入；

(2) 設廠完成且取得工廠登記後，方可租轉售；

(3) 完成使用滿 5 年方得轉讓，並應由高雄市政府買回後依本條款處理，買回土地金額以原價加一般行庫定存利息計算。

2. 第一種產業專用區 (產業用地 (一)) 之 20% 土地為出租，由高雄市產業園區開發管理基金歸墊開發成本，先取得所有權，再以出租、標租或設定地上權方式提供土地給廠商。

(二) 第二種產業專用區 (產業用地 (二)) 之土地及電力事業用地為出售。

第參章 變更理由及變更內容

一、變更理由

(一)政策指導面向

1. 依據民國 104 年行政院核定之「產業用地政策革新方案」主軸一具體作法四、閒置土地收回機制之指導，對於新開發園區之產業用地，應於出售須知中訂定於期限內未依核定計畫使用者，將按原價無息購回土地及沒收總承購價額 10%之完成使用保證金之規範。而產業用地於未完成使用前為避免其所有權移轉與他人，建議以預告登記方式辦理。另，針對已售出之閒置用地，擬研議增訂產業創新條例，納入得由各該主管機關公告實施強制收買，經公告之產業園區自公告日起逾二年未完成使用之閒置土地，得由各該主管機關查估市場價值審定後予以強制收買，並課徵土地增值稅。
2. 依前開產業用地政策指導，本園區係屬新開發之園區，應於出售須知中明確訂定完成使用期限並預先收取完成使用保證金，逾期未完成使用則沒入保證金並按原價強制買回。依目前和發園區都市計畫說明書「開發後土地處理方式」，第一種產業專用區之 80%土地為先租後售，取得土地使用權後，限期 3 年內設廠完成使用，完成使用滿 5 年方得轉讓，並應由高雄市政府買回，買回土地金額以原價加一般行庫定存利息計算。前開限制以先租後售並限期 3 年內設廠之使用規定已可杜絕出售之土地發生閒置情事，符合中央政策指導；惟完成使用滿 5 年方得轉讓，並應由高雄市政府買回之轉售規定，恐將導致土地無法自由買賣，影響企業併購與集團發展，造成企業組織調整困難，不利發揮企業經營效率。更甚者，該規定恐已逾越全國產業用地政策係以達到地盡其利為主要目標，而非以長期限制人

民財產權移轉為目的。

(二)相關案例分析

1. 比較近期產業園區土地處分方式（詳表 1），包括經濟部工業局開發之雲林科技工業區二期(石榴班區)、彰濱工業區鹿港西一區二期、臺南市政府開發之新吉工業區、嘉義縣政府開發之馬稠後產業園區等，在完成使用限制部分，本園區與新吉工業區皆採附條件買賣方式（先租後售、完成使用後始辦理產權移轉）並加收 10%完成使用保證金，以杜絕閒置土地之發生；在完成使用前產權移轉限制部分，因雲科二期、彰濱工業區鹿港西一區二期及馬稠後產業園區採一般出售方式（購地核准且繳清價款後即辦理產權移轉），爰有未完成使用者主管機關得依原價買回之條款限制；至完成使用後之產權移轉限制，則除馬稠後園區無相關規定外，其餘三個園區均訂有完成使用後五年內不得移轉產權之限制。
2. 綜上比較，本園區於完成使用前不僅收取 10%完成使用保證金，且採較嚴格之附條件買賣方式；完成使用後不僅有五年始得移轉產權之限制，且強制規定應由高雄市政府買回。相較於其他園區，明顯限縮企業發展與土地資產運用之彈性，不利高雄市長期產業發展。

表 1 近期開發產業園區土地處分方式比較

園區/土地處分方式	雲林科技工業區二期(石榴班區)、彰濱工業區鹿港西一區二期	新吉工業區	馬稠後產業園區
完成使用限制	採一般出售方式(購地核准且繳清價款後即辦理產權移轉),產權移轉 2 年內需取得使用執照並按核定計畫完成使用;未於 2 年內完成使用,完成使用保證金不予退還,且工業局得強制以原價無息買回土地。	採附條件買賣方式(先租後售,完成使用後始辦理產權移轉),需於點交土地次日起二年內建廠完成並取得使用執照;點交土地次日起三年內完成工廠登記。完成使用後,始得辦理產權移轉;未完成使用者,完成使用保證金不予退還,並得解除土地買賣契約。	採一般出售方式(購地核准且繳清價款後即辦理產權移轉),申請人須承諾於用地申購表所填寫之預計興工時間及預計開始營運時間,依照核定計畫完成使用。預計興工時間最長不得超過產權移轉登記後 2 年,已取得建照且有實際興建或經本府認定者,最多得向本府申請延長 1 年。在未依照核定計畫完成使用並依法取得營運所需相關證照前,除依法更名外,不得將全部或一部轉讓他人使用及須同意於土地登記簿作限制註記。未於期限內完成使用或未完成使用即轉讓他人使用者,得依原價無息買回土地並沒收土地價款 3%之違約金。
完成使用保證金	按土地價款之 10%計算,依規定完成使用者,經申請後無息退還。	按土地價款之 10%計算,完成使用後,始得申請無息退還完成使用保證金。	無
產權移轉限制	申請人應承諾自完成使用後於五年內移轉土地,工業局得以市價優先買回,並課徵土地增值稅。	申請人於產權移轉日起五年內,不得移轉申購之土地全部或一部;惟如有無法繼續營運需移轉申購之土地全部或一部時,臺南市政府得以原出售價格優先買回土地。	無

(三)實際執行面向

1. 本園區於 104 年 12 月辦理大發基地標竿企業示範區土地出售公告，因「開發後土地處理方式」之售地限制條款，致使公告期滿時購地申請狀況不佳，並有廠商提出意見書（詳附件），其意見主要為土地買賣後限制移轉對象及價格，對企業經營相當不利，且轉售條款僅有土地轉讓規定，無合法地上物轉讓規定，多家廠商要求刪除此條款，或作放寬修正。
2. 本園區係依「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」委託公民營事業籌資開發，並以土地出售價款回收開發成本。本園區因已承諾第一種產業專用區之 20% 土地為出租；其餘 80% 之第一種產業專用區土地為先租後售，已導致資金回收延遲，利息成本增加。倘又因土地完成使用後產權移轉限制影響銷售進度，將對整體開發進度造成嚴重影響。
3. 土地完成使用後，因其上存有廠房建物，受限於廠房形式、廠房設備、廠房價格鑑定不易等因素，其流通性較之閒置土地大為降低，爰一般科學園區倘有土地租約無效或終止之情事，其地上物皆由乙方自行依規定轉讓予第三人，非由主管機關介入處理。而參酌現行產業創新條例第四十六條之一修法草案內容「為促進產業園區土地有效利用，編定開發之產業園區閒置土地，得經各該主管機關公告於二年內完成建築使用，屆期未完成建築使用者，得由各該主管機關查估市場價值審定後予以強制收買。」可知，未來產業創新條例針對閒置土地強制收買對象係以未完成建築使用之土地為主，倘已依核定計畫完成建廠者，則不在強制買回之執行範圍。由此可知，因目前地上物之處理尚難建立合理、公平且通案性之處理原則，爰依未來修法方向，產業用地之產權移轉限制應以未完成使用前為主，倘

無限期延伸產權移轉限制，於實務執行時，恐因公部門無法適當媒和轉介地上物，導致買回之土地產生閒置狀況。

4. 目前全國經濟景氣呈現衰退現象，地方財政日益窘迫，本園區已承諾第一種產業專用區之 20% 土地為出租，並由高雄市產業園區開發管理基金歸墊開發成本，估計約需支應 37.6 億元。未來倘需再負擔產業用地及其地上物強制買回之費用，將加劇產業園區開發管理基金之財務負擔，不利未來本園區之整體營運管理。

(四)小結

1. 本園區開發完成後之土地處分方式，應以行政院核定「產業用地政策革新方案」為最高指導原則，並參酌產業創新條例對於閒置土地強制收買修法草案內容，產業用地之使用與移轉限制應以達到地盡其利為主要目標，非以長期限制人民財產之移轉為目的。本園區已有先租後售之規定，已可杜絕閒置土地與投機炒作之情事發生，符合中央政策指導，爰不應再於土地完成使用後仍無限期限限制土地產權移轉。
2. 參酌近期其他產業園區土地處分案例，本園區之售地限制條款相對嚴格，已影響高雄市產業園區銷售之競爭力，為避免影響高雄市產業之長期發展，售地限制條款不應有差別待遇。
3. 以實務面執行而言，土地完成使用後之產權移轉限制因存有地上物問題，由主管機關介入地上物處理，不易建立合理、公平且通案性之處理原則，於實際執行將有窒礙難行之處，恐導致買回之土地產生閒置狀況。而本園區開發資金龐大，市府及受託開發商皆承受財務壓力，售地限制條款已影響土地銷售，不利園區整體開發。
4. 綜上所述，本園區現有售地限制條款已影響土地銷售，為降低開發風險，並求園區開發順利，實有必要檢討。爰依

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定，辦理都市計畫個案變更。

二、變更內容

本案變更係為使「開發後土地處理方式」之售地限制條款符合政策指導與實務需求，並保有條款訂定之目的，調整後之條款內容詳表 2。

表 2 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
和發產業園區	第一種產業專用區(產業用地(一))之 80% 土地為先租後售，並附帶限制條款： (1) 取得土地使用權後，限期 3 年內設廠完成使用，逾期未使用則收回土地，已繳納之保證金沒入； (2) 設廠完成且取得工廠登記後，方可租轉售； (3) 完成使用滿 5 年方得轉讓，並應由高雄市政府買回後依本條款處理，買回土地金額以原價加一般行庫定存利息計算。	第一種產業專用區(產業用地(一))之 80% 土地為先租後售，並附帶限制條款： (1) 取得土地使用權後，限期 3 年內設廠完成使用，逾期未使用則收回土地，已繳納之保證金沒入； (2) 設廠完成且取得工廠登記後，方可租轉售； (3) 完成使用滿 5 年方得轉讓。	為因應中央產業用地政策指導與產業創新條例閒置土地強制收買之修法方向，並考量園區開發資金龐大，市府及開發商皆承受財務壓力，售地限制條款已影響土地銷售，不利園區整體開發。為降低開發風險及園區開發順利，擬就「開發後土地處理方式」之售地限制條款進行變更；經評估本案之變更，可使高雄市產業園區之售地限制條款更符合中央政策方向，並提高本市產業發展競爭力，爰有必要參酌中央政策與近期其他園區開發案例，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定，辦理都市計畫個案變更。

三、開發後土地處理方式

(一) 第一種產業專用區（產業用地（一））

1. 第一種產業專用區（產業用地（一））之 80% 土地為先租後售，並附帶限制條款：

(1) 取得土地使用權後，限期 3 年內設廠完成使用，逾期未使用則收回土地，已繳納之保證金沒入；

(2) 設廠完成且取得工廠登記後，方可租轉售；

(3) 完成使用滿 5 年方得轉讓。

2. 第一種產業專用區（產業用地（一））之 20% 土地為出租，由高雄市產業園區開發管理基金歸墊開發成本，先取得所有權，再以出租、標租或設定地上權方式提供土地給廠商。

(二) 第二種產業專用區（產業用地（二））之土地及電力事業用地為出售。

附件 高雄市都市計畫委員會
105年6月27日第55次會議記錄

高雄市都市計畫委員會 105 年 6 月 27 日第 55 次會議紀錄

一、時間：民國105年6月27日（星期一）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳秀凌

四、出席委員：

陳主任委員金德、徐副主任委員中強、賴委員文泰、白委員金安(請假)、陳委員啟仁、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、魏委員健宏、李委員佩芬、趙委員子元(請假)、黃委員士賓、劉委員富美、謝委員榮祥、張委員志清(孫暉炫代)、張委員桂鳳(郭武威代)、李委員怡德、趙委員建喬(鄒爾敏代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(張世傑代)、曾委員文生(鄭介松代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科) 薛淵仁、陳惠美、解智潔

六、列席單位：

(一) 列席單位

高雄市政府經濟發展局

游淑惠、林建良、陳亮志

高雄市政府法制局

郭培榮

高雄市政府地政局

吳玉蓮

高雄市政府社會局

何秋菊、劉淑惠、陳惠君

高雄市政府教育局

余季玲

高雄市政府工務局(建管處)

顏維谷、呂奇穎

高雄市鳳山區忠孝國小

李玉梅

台灣中油股份有限公司油品行銷事業部高雄營業處

黃麒駿、唐雅桂

高雄市政府都市發展局

王啟川、張文欽、唐一凡、
戴志安、洪毓璟

內政部營建署城鄉分署

夏鑾珠

(二) 高雄市議會：列席議員

劉馨正議員

劉馨正

七、審議案件：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合和發產業園區開發後土地處理方式)案

決 議：本案經就法令適用、相關案例、財務負擔及實際執行等面向考量後，同意照公展草案通過。

第二案：變更美濃都市計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)通盤檢討案

決 議：本案除下列意見修正外，餘照公展草案通過。

(一)授權規劃單位依照內政部都委會審議「變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」決議之精神，就加油站用地變更為加油站專用區部分，修正土地使用分區管制規定內有關加油站專用區容許使用項目及就計畫書、圖誤繕部分修正。

(二)公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳附綜理表市都委會決議欄。(詳如附表一)

第三案：鳳山區忠孝國小 A 棟校舍一樓設置「鳳山兒童早期療育發展中心」臨時使用審議案

決 議：本案同意鳳山區忠孝國小 A 棟校舍 1 樓空間依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 5 款作為鳳山兒童早期療育發展中心臨時使用。

八、臨時動議：無

九、散會：下午 4 時