

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 106 年 5 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 105 年 10 月 18 日第 884 次會、 106 年 1 月 10 日第 892 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	9
三、開發後土地處理方式	11
附件一 個案變更都市計畫認定文件	附一-1
附件二 高雄市都市計畫委員會第 55 次會議記錄	附二-1
附件三 內政部都市計畫委員會第 884 次會議紀錄	附三-1
附件四 內政部都市計畫委員會第 892 次會議紀錄	附四-1

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	8
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、園區銷售狀況及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。

二、法令依據

因本計畫售地條款限制，導致廠商進駐情形不佳，將連帶影響本府重大建設投資金額無法回收，並難達原訂經濟發展之目標。爰為經濟發展需要及本園區之開發得以如期順利進行，乃提請都市計畫個案變更。

本案都市計畫於民國 105 年 4 月 25 日簽准依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3、4 款「為適應國防或經濟發展之需要」、「為配合中央、直轄市或縣（市）興建重大設施」辦理變更。

三、計畫位置

和發產業園區位於高雄市大寮區，總面積約 136.13 公頃，分為和春基地（約 81.81 公頃）及大發基地（約 54.32 公頃），兩處基地均位屬「大坪頂以東地區都市計畫」內，位置詳圖 1。

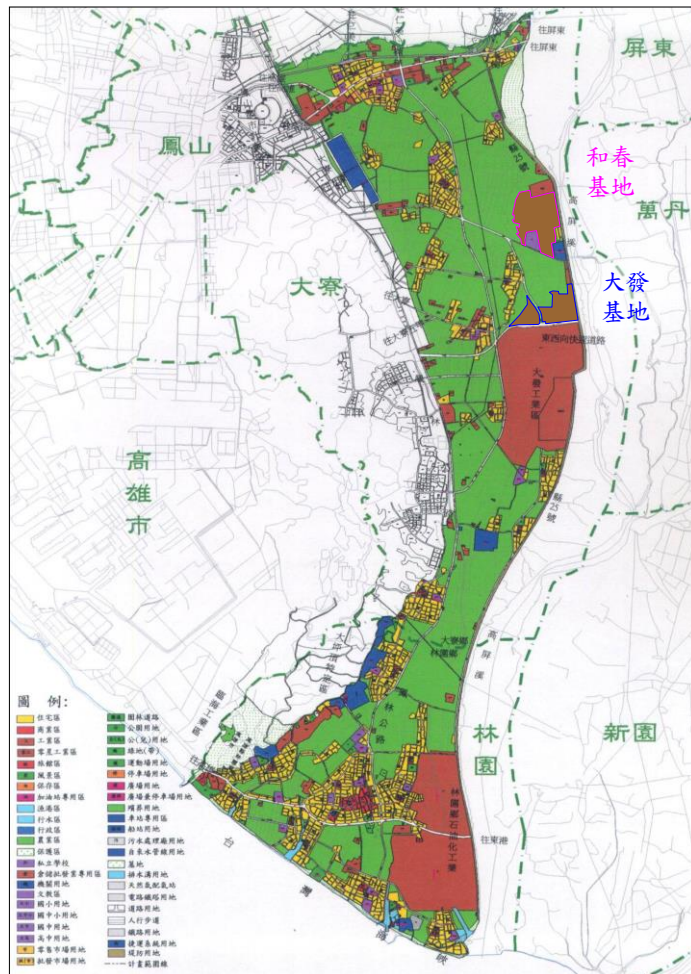


圖 1 計畫位置示意圖

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。

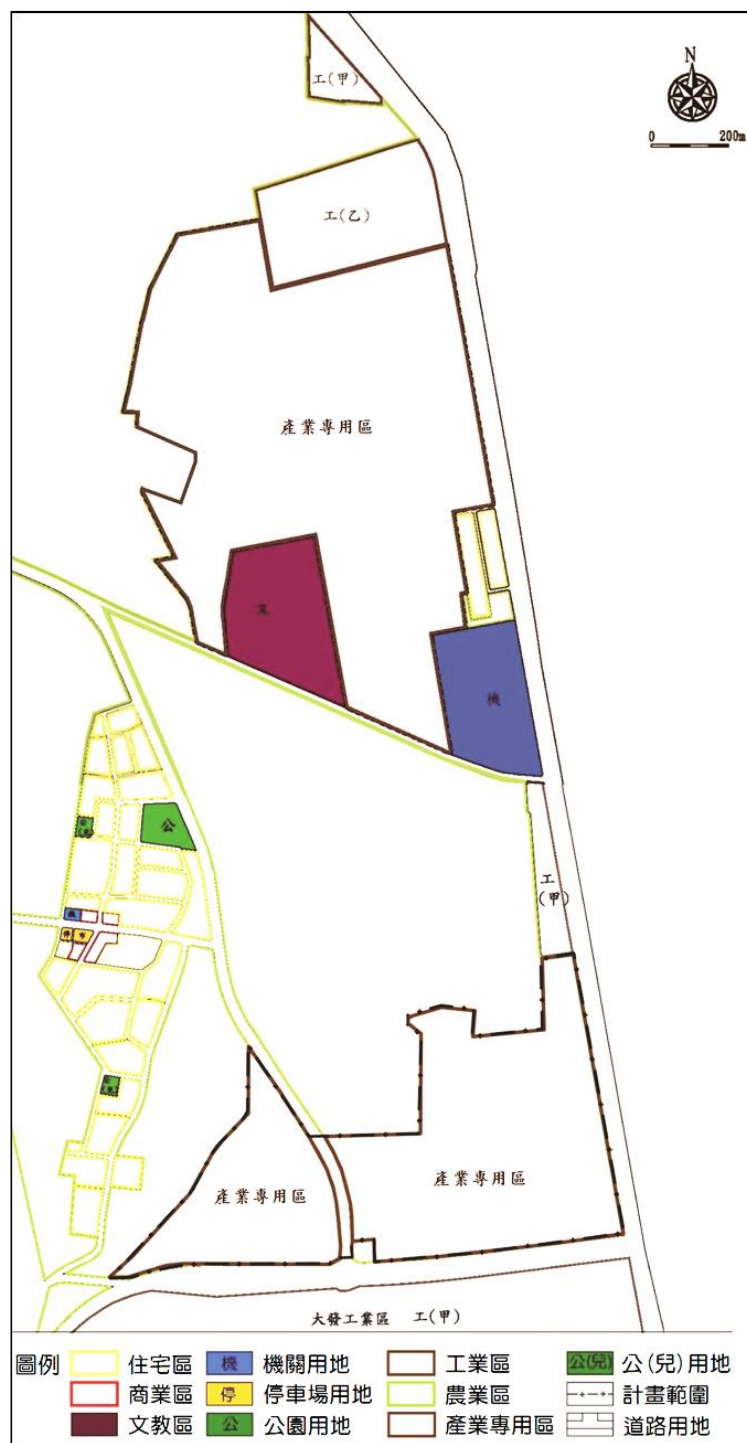


圖 2 和發產業園區土地使用計畫示意圖

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」，考量園區開發於審查階段遭遇土地徵收公益性質疑，此外由於土地資源益發稀少，完全以出售方式提供廠商使用之模式亦有檢討之必要。爰未來新開發園區應研議採先租後售、一定比例出租(產業用地 20%)、未於期限內完成使用原價買回等方式釋出土地，確保產業用地依計畫使用。

(1)先租後售

新開發之產業園區於廠商申請租購園區土地時，先行以出租方式辦理，俟廠商完成第一期建廠取得使用執照並開始營運，且建蔽率達 30% 以上後辦理承購。在未按照核定計畫完成使用前，不得以其全部或一部讓售他人使用。

(2)一定比例出租(產業園區 20%)

產業用地如以出售賣斷方式提供廠商使用，於產業園區開發土地徵收階段易受徵收公益性不足之質疑，且日後管理上亦不易全盤掌控土地使用效能。惟如採全面出租方式提供廠商使用，由於開發完成後須以土地出售之費用歸墊開發成本予受託開發單位，因此受託開發單位有取回自籌資金之時程壓力。如新設產業園區採只租不售方式開發，以土地租金收入歸墊受託開發單位開發成本，因還本年限過長，對受託開發單位不具誘因。

如部分開發成本由產業園區開發管理基金挹注，部分由受託開發單位自籌，則由產業園區開發管理基金挹注之部分可採只租不售方式辦理，此模式亦較不

致造成地方政府過於沉重的財務負擔。未來可朝向保留 20%之產業用地作為措施型產業用地，以只租不售方式提供廠商使用。

(3)未於期限內完成使用原價買回

新開發園區以出售賣方式提供廠商使用之土地，於出售須知中規範廠商須於 2 年內建廠並完成使用，並按總承購價額之 10%繳付完成使用保證金，於完成使用後才得無息退還之規定，如廠商未於於 2 年內建廠並完成使用，其所繳之完成使用保證金沒收不予退還。

2. 依前開產業用地政策指導，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 年內設廠完成之規定已可杜絕出售之土地發生閒置情事，並符合中央政策指導。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，恐加劇政府財政壓力，且影響企業經營，不利土地銷售。

(二)實際執行面向

1. 本園區於民國 103 年 5 月及民國 103 年 11 月預登記結果，共有 175 家廠商有意進駐本工業區，需地面積達 141 公頃，佔和發產業園區規劃產業用地（一）面積之 165%。惟自民國 104 年 12 月公告出售至今，大發基地僅有 3 家廠商申購，購地面積 2.48 公頃；和春基地僅有 8 家廠商申購，購地面積 3.6 公頃，總計銷售率約 6.6%，與原預登記成果差異甚大。原經本府核准預登記之標竿企業，如台○科技、建○工業及成大○機等皆明確表示售地限制條款不合理，希望能取消或至少在政府無法買回之情況下可轉讓予第

三人。上述三家廠商所屬之電子零組件、機械設備及金屬製品製造業為本市三大主力優勢產業，且該些廠商皆已經本府審核具標竿企業資格，倘依原計畫時程進駐，至 107 年底即可新增投資額 121 億元，創造年產值 200 億元，並增加 2,950 人之就業人口，對本市之經濟發展有相當之助益。其餘預登記廠商，受到上開指標型企業延後購地之影響，亦出現觀望心態。加之近期台南市政府開發之新吉工業區，其產權移轉閉鎖期僅五年，廠商已向本府提出本園區遭受不平等待遇之質疑，顯示本園區之購地條款限制已影響廠商進駐之意願，近期其他園區開發購地條款比較詳如表 1。

2. 本案於 102 年召開內政部都市計畫委員會第 817 次會議審議時，係基於防止購地廠商投機炒作，杜絕產業園區閒置用地問題，爰於主計畫規定第一種產業專用區「開發後土地處理方式」，該處理方式第(1)款及第(2)款以先租後售及限期完成使用之方式已可杜絕閒置用地之發生並確保土地作產業使用，已可達本條款之訂定目的。惟第(3)款限制完成使用五年後始得轉讓，並應由高雄市政府以原出售價格加計利息強制買回之規定，於實際執行時恐造成市府財政壓力，且難防廠商惡意傾銷，且倘買回時點適逢地價下跌，政府恐需以高於市場之價格購回土地，不僅造成財政損失，對廠商更形同買回價格之保障，恐有圖利及助長投機炒作之疑慮。強制買回機制固然可防止廠商投機炒作，惟應賦予政府彈性裁量權，以因應各種可能發生之情況。
3. 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 36.2 億元；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，將對整體開發進度及本府財政造成嚴重影響。

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)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，本園區已有先租後售及限期完成使用之規定，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。
2. 以實務面執行而言，土地完成使用後之產權移轉限制由高雄市政府以原價加計利息方式強制買回，於實際執行時恐造成市府財政壓力，且難防廠商惡意頃銷。強制買回機制固然可防止廠商投機炒作，惟應賦予政府彈性裁量權，以因應各種可能發生之情況。
3. 本園區開發資金龐大，市府及受託開發商皆承受財務壓力，實際出售不如預期顯示售地限制條款已影響廠商進駐之意願，不利園區整體開發及達到促進經濟發展之目的。
4. 綜上所述，為本園區能順利開發銷售，達到促進經濟發展之目標，售地限制條款實有檢討之必要。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，並保有原條款訂定之目的，調整後之條款內容詳表 2。

本次變更後預期將有助園區開發招商作業，並藉由賦予市府優先購回土地之權利，後續得視產業用地實際使用情形、產業用地供需狀況及市場交易狀況，選擇是否行使強制收買權，變更條款不僅能抑制閒置及投機炒作情事發生，亦可貫徹產業園區土地持續提供產業使用、促進經濟發展之公益性目標。

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	<p>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:</p> <p>(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;</p> <p>(2)設廠完成且取得工廠登記後,方可租轉售;</p> <p>(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。</p>	<p>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:</p> <p>(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。</p> <p>(2)設廠完成且取得工廠登記後,方可租轉售。</p> <p>(3)完成使用滿5年方得轉讓,並得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。</p>	<p>考量中央產業用地政策指導及實際執行面向,為使園區開發招商順利,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,可使和發產業園區招商順利,儘速完成開發,並達到促進經濟發展之目標,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。</p>

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，並得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。