

山區龍華國民小學遷校舊址基地於 107 年 3 月辦理地上權招標及附近義享天地等商業開發案，其投資經營項目與該 5 筆特定專用區土地使用分區管制項目雷同，缺乏招商誘因，該處爰於 108 年 12 月簽准暫緩標售，致精華區土地低度使用迄未妥謀善策解決；2. 內政部為利區段徵收及重劃後取得土地，除公開標售外，得逕採標租或設定地上權等多元方式利用，89 年 1 月及 111 年 8 月修正平均地權條例及其施行細則部分規定，惟該處僅以標售方式處分土地，未依都市發展實際需求研訂市地重劃與區段徵收標租及設定地上權等相關規定，土地利用有欠靈活彈性；3. 高雄市實施平均地權基金 111 年度編列繳庫預算數 39 億 5,000 萬元，經解繳市庫 10 億元後，餘數 29 億 5,000 萬元簽准保留，連同 112 年度編列繳庫預算數 39 億 5,000 萬元，合計達 69 億元，惟截至 112 年 3 月 15 日止，排除尚未點交、公共設施用地等短期內無法標（讓）售土地，可供出售土

圖 2 凹子底農 16 區段徵收待售土地



資料來源：整理自高雄市政府地政局土地開發處提供資料。

地價值 123 億 2,577 萬餘元，接近 5 年標售溢價率 27.25% 推估，可獲標售收入約 156 億 8,454 萬餘元，然 111 年底尚有開發工程經費 123 億 6,610 萬餘元須仰賴售地收入支應，全數售地收入恐不足支應重劃相關費用及繳庫負擔等情事，經函請檢討改善。據復：1. 未來視都市發展情形通盤檢討，研議適當使用規劃；2. 已研提並陳報土地標租及設定地上權要點草案審議，將擇選合適標的的辦理，增加土地利用彈性；3. 爾後妥為盤點並適時辦理土地標售挹注基金收益，並建議市政府考量基金財務狀況核定年度繳庫數。

**（三） 為促進多功能經貿園區整體發展，代辦國防部 205 廠遷建作業，惟其進度落後及土污整治未如預期，影響區段徵收開發期程，亟待協同相關單位共謀善策妥為因應，俾利發揮預期綜效。**

市政府為促進多功能經貿園區發展，結合亞洲新灣區計畫整體規劃，辦理「高雄市前鎮區第 205 兵工廠區段徵收」，期帶動高雄地區整體發展（圖 3）。計畫期程自 105 年 1 月至 120 年 6 月止，開發總經費 494 億 5,100 萬元，由高雄市實施平均地權基金舉債開發，截至 111 年底止，

累計實現數 210 億 6,865 萬餘元（占 42.61%）。經查其辦理情形，核有：1. 依行政院核定 205 廠規劃整建暨開發計畫以「代拆代建、先建後遷」方式搬遷，預定 111 年完成，原址土地於 113 年 2 月前移交土地開發處，惟遷建前置作業繁複，且部分營區遷建工程須俟前營區完成遷建後方可接續辦理，截至 112 年 2 月底止，除林園營區拆除及新建工程完成驗收外，大樹北營區及光復營區因部分關鍵廠房工程進度延宕、多次違反水土保持法相關規定遭裁罰及缺工等情，展延完成期限至 114 年底，影響搬遷進度並耽延原址土地移交期程；2. 廠址內部分土壤之重金屬及地下水超過污染管制標準，環境保護局於 103 年 6 月公

告為污染控制場址，嗣該廠分別於 105 年 12 月及 110 年 5 月投入 5 億 6,255 萬餘元及 37 億 4,563 萬餘元辦理污染整治，並於 111 年 7 月完成整治設計及監造委託技術服務招標公告，預定 118 年 12 月完成整治工程，惟廠區另有 11 棟管制區廠房約 5.6 公頃土地間有污染情形，須待拆除始可啟動污染調查，市政府於上揭廠房整治經費尚無編列預算財源，亦乏縮短污染整治期程具體評估資料，即以自設計至施工監造成立專案小組，並依該廠原設計監造發包之預算為基礎，預計於 115 年 6 月完成污染整治而代為辦理後續土污整治設計、監造及工程，截至 112 年 3 月底止，土地開發處僅完成代辦行政程序，迄未辦理設計監造採購案公告，較該廠原訂期程落後並耽延區段徵收開發期程等情事，經函請檢討改善。據復：1. 為加速區段徵收區開發期程，分 3 期 3 區執行，第一階段預計於 112 年 8 月完成搬遷作業，將視搬遷情形執行後續作業；2. 業於 112 年 5 月 12 日辦理「加速 CC-11-28 營區土壤及地下水污染改善工作委託總顧問技術服務」採購案評選會議，刻正辦理締約事宜。

（四）各地政事務所規費退還作業及資訊揭露方式不一，又地政規費系統部分功能未臻完備，致需耗費人力核對，有待研謀妥處，以供執行業務之遵循，並提升行政效率，健全規費管理。

地政局下轄鹽埕等 12 個地政事務所（下稱各地所），辦理各項土地建物之登記、複丈測量

圖 3 205 兵工廠區段徵收開發前後情形



資料來源：整理自高雄市政府提供資料。