

# 財政部國有財產署與高雄市政府合作辦理高雄市鼓山區龍華段四小段 42-1、46-1 地號 2 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 105 年 5 月 26 日台財產改字第 10550002300 號函核定

## 壹、計畫緣起

高雄市政府為結合大眾運輸系統導向（TOD）之都市空間發展架構，滿足地方發展大型、綜合性百貨商業設施，兼具觀光、遊憩與服務機能之商業開發型態，加速推動都市繁榮發展，規劃將本計畫國有土地併同毗鄰高雄市市有土地（詳附件 1-2 市有土地清冊）招選民間廠商投資開發，案經財政部國有財產署（下稱國產署）與高雄市政府協商同意以合作方式辦理改良利用，爰依國有財產法第 47 條及其施行細則相關規定，訂定本計畫，據以執行。

## 貳、計畫依據

- 一、國有財產法第 47 條第 2 項第 3 款。
- 二、國有財產法施行細則第 48 條、第 48 條之 1、第 48 條之 3。
- 三、財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則。

## 參、計畫範圍及其不動產權利狀況

計畫範圍位於高雄市鼓山區博愛二路、大順一路、神農路及龍文街所包圍之街廓內，土地標示為高雄市鼓山區龍華段四小段 42-1、46-1 地號 2 筆國有土地，面積合計 2,293 平方公尺（詳附件 1-1 國有土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 市區街道套繪圖），為國產署經管之國有土地。

## 肆、計畫目標

- 一、有效提高國有土地利用效率，促進經濟推升動能，並挹注政府財政收入。
- 二、帶動計畫範圍周邊地區商業活動、觀光遊憩與商業服務機能，提供高雄市鼓山區優質購物、觀光、住宿及辦公等大型、綜合性商業設施新亮點，吸引國內、外消費者、觀光客蒞臨及消費，帶動城市商業活絡與經濟發展。

## 伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上現況為籃球場(含夜間照明設備)、人行步道、草地、景觀樹(小葉欖仁等)。
- 二、利用管制規定：都市計畫土地使用分區屬第四種商業區，建蔽率為 60%，容積率為 630%，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

#### 陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署南區分署(下稱南區分署)與高雄市政府負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地以設定地上權方式由高雄市政府規劃辦理公開招商，研訂招商文件(如開發用途、廠商資格等條件及投資契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等)，並與廠商簽訂投資契約。地上權契約由南區分署與廠商簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權之存續期間為 70 年。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經南區分署同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- 五、高雄市政府於完成公告招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫土地者，得提供其不超過 3 個月之短期利用。

#### 柒、辦理機關及期間

- 一、合作機關：國產署及高雄市政府。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂之日起，至改良利用標的地上權之存續期間屆滿或地上權契約終止之日止。

#### 捌、雙方之權利義務

- 一、國產署
  - (一)國產署應於本計畫報奉財政部核定後，責成南區分署與高雄市政府簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予高雄市政府管理運用，並配合本計畫之執行。
  - (二)南區分署應配合本計畫之需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。

- (三) 南區分署應配合高雄市政府招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 南區分署於高雄市政府未能於本點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止合作改良利用契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

## 二、高雄市政府

- (一) 高雄市政府於點收本計畫土地後，應善盡土地管理及維護責任，並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二) 高雄市政府應於簽訂合作改良利用契約之日起 2 年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依限完成招商，應於期限屆滿前通知南區分署徵得國產署同意延期。
- (三) 高雄市政府應負責招商作業完成前之管理或經營工作，及招商後之履約管理、經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責於廠商之情形外，均由高雄市政府負責監督及處理。
- (四) 本計畫土地點收後有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，高雄市政府應負責督促廠商或自行依環保法令於期限內清除、改善及整治。
- (五) 合作改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有外，高雄市政府應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫土地。屆期未交還者，應負責排除占用及追收使用補償金。

## 玖、土地改良物處理方式

- 一、高雄市政府應於招商文件及地上權契約中明定廠商於辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(南區分署)為權利人。
- 二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約者，地上建物及相關設施除經南區分署同意無償移轉為國有外，以拆除

騰空方式處理；因不可歸責於廠商之事由而終止契約者，由南區分署、高雄市政府與廠商三方協議處理。

#### 拾、經費籌措方式

一、本計畫國有土地之相關稅捐：

(一) 本計畫國有土地之地價稅：由南區分署負擔。

(二) 前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由高雄市政府負擔。

二、招商前置作業所需經費（含先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）：由高雄市政府負擔。

三、招商、簽約及履約管理所需經費（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）：由高雄市政府負擔。

#### 拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目：包括南區分署與廠商簽訂地上權契約所收取之地上權開發權利金、土地地租、高雄市政府將本計畫土地提供短期利用之使用費，及排除占用所收取之使用補償金等收益。

二、收益計收基準

(一) 地上權開發權利金：依決標之權利金計收，並應一次收取。高雄市政府收取後，應按本計畫國有土地占本案全部招商土地面積比例，計算國有土地之地上權開發權利金，並全數撥付南區分署。

(二) 土地地租：

1. 第 1 年地租按土地當期申報地價年息 3% 計收。

2. 其餘年地租年息 3%，分 2 部分依下列規定調整後相加之總和計收：

(1) 年息 1% 部分：按土地當期申報地價年息 1% 計收，地上權存續期間土地當期申報地價有變動時，配合調整之。

(2) 年息 2% 部分：地上權存續期間行政院主計總處公布之前一整年度消費者物價指數平均數較簽訂地上權契約或上次地租調整年度之前一整年度消費者物價指數平均數上漲幅度累計逾 10%，即【(前一整年度消費者物價指數平均數-簽訂地上權契約或上次地租調整前一整年度物價指數平均數) / 簽訂地上權契約或上次地租調整

前一整年度物價指數平均數】> 10%時，按消費者物價指數上漲幅度調整之。

3. 依前述第 1、2 目計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之費用計收地租。

(三) 短期利用使用費：各級政府機關及民眾辦理各項活動申請短期利用者，收取使用費，收費基準為： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。但各級政府機關屬臨時性或緊急性之公務用或公共用等特殊情形，經徵得南區分署同意者，得無償提供。

(四) 使用補償金：

1. 本計畫土地點交後，招商前置作業階段遭占用者，占用期間使用補償金，依前款提供短期利用規定之收費基準計算。

2. 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定之地租計算。但原地上權契約約定之地租低於法令規定之基地租金基準者，改按法令規定之基地租金基準計算。

三、分收比例：地上權開發權利金、短期利用使用費、使用補償金及土地地租之收益項目，全數歸南區分署所有，高雄市政府不予分收。

四、收益撥付：地上權開發權利金、短期利用使用費、使用補償金及土地地租，高雄市政府應於收取後 1 個月內，撥付南區分署。但契約期限屆滿或終止當期之收益應於屆滿或終止之日起 1 個月內結算撥付。

五、效益評估

(一) 增裕公庫收益：

1. 本案順利執行後，預估國產署可收取地上權開發權利金新臺幣（下同）4.64 億元及 70 年地租 1.25 億元，共計 5.89 億元；高雄市政府併同開發之市有土地，可收取地上權開發權利金 73.19 億元，70 年地租 19.75 億元，共計 92.94 億元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 1,000 萬元、營業稅 1 億 9,800 萬元、房屋稅 6,363 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 200 億元及提供 4,122 個就業機會。

(三) 節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 15 萬元。

#### 拾貳、其他相關事宜

一、本計畫未盡事宜，得視需要隨時協議。協議結果涉及計畫變更者，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。

二、依下列情形終止本計畫者，南區分署與高雄市政府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付之費用，且高雄市政府應依南區分署通知之期限內返還本計畫土地：

(一) 高雄市政府於公告招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二) 高雄市政府於簽訂合作改良利用契約後，因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第(二)款所定期限前完成招商。

(三) 合作期間，因情事變更或其他因素，經南區分署與高雄市政府協議終止本計畫。

三、南區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知高雄市政府，就招商、公告招標情形提出說明，或至現場訪查，高雄市政府應予配合。

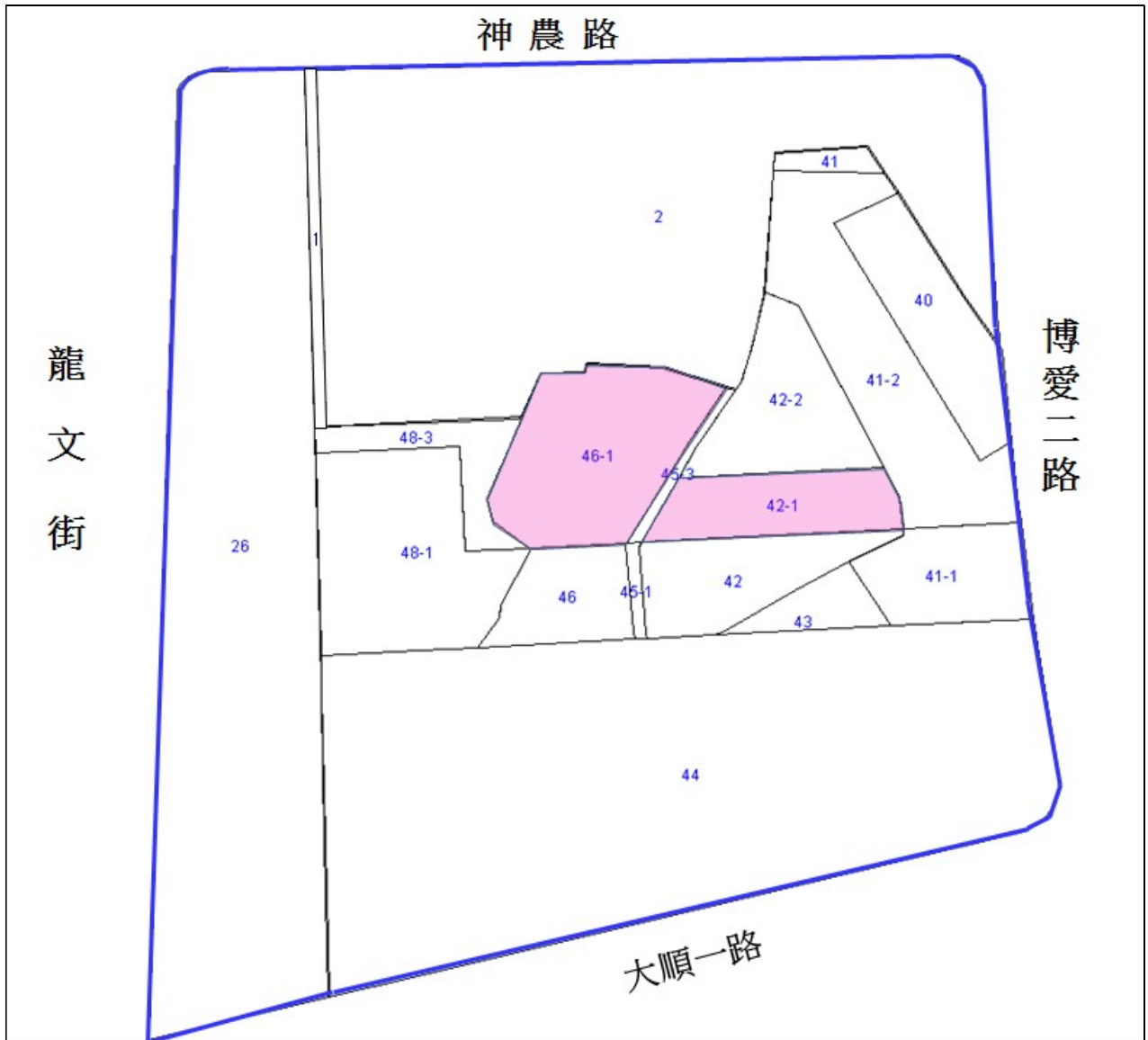
附件 1-1：國有土地清冊


編號	土地標示	面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用分區	管理機關
1	龍華段四小段 42-1 地號	764	第四種商業區	財政部國有財產署
2	龍華段四小段 46-1 地號	1,529		
合計		2,293		


附件 1-2：市有土地清冊


編號	土地標示	面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用分區	管理機關
1	龍南段 1 地號	200	第四種商業區	高雄市政府財政局
2	龍南段 2 地號	9,290.7		
3	龍中段 26 地號	7,563.47		
4	龍華段四小段 40 地號	975		
5	龍華段四小段 41 地號	115		
6	龍華段四小段 41-1 地號	771.53		
7	龍華段四小段 41-2 地號	1,833.47		
8	龍華段四小段 42 地號	863		
9	龍華段四小段 42-2 地號	998		
10	龍華段四小段 43 地號	295		
11	龍華段四小段 44 地號	10,288		
12	龍華段四小段 45-1 地號	66		
13	龍華段四小段 45-3 地號	96		
14	龍華段四小段 46 地號	618		
15	龍華段四小段 48-1 地號	1,724		
16	龍華段四小段 48-3 地號	476		
合計		36,173.17		

附件 2：地籍圖



 開發範圍

 國有土地範圍

 市有土地範圍

