

財政部國有財產署與高雄市政府合作辦理高雄市前金區文東段 1042-1 地號國有土地改良利用工作計畫

財政部 109 年 9 月 4 日台財產改字第 10950003090 號函核定

壹、計畫緣起

本計畫國有土地鄰近大立百貨及漢神百貨、大統百貨等熱鬧商圈，交通便利且商業機能健全，具商業開發潛力，高雄市政府為加速推動都市繁榮發展，規劃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

- 一、計畫範圍臨自強三路及自強三路 258 巷，土地標示為高雄市前金區文東段 1042-1 地號，面積 93 平方公尺，為國產署經管國有土地（詳附件 1-1 土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 街道圖）。
- 二、國產署與高雄市政府依本計畫簽訂合作改良利用契約後，如有增加或減列改良利用範圍內之國、市有土地標的，得經雙方協議以換文方式辦理。

肆、計畫目標

- 一、促進國有土地活化，提高資產利用效率，增裕政府財政。
- 二、帶動周邊地區商業活動、觀光遊憩與商業服務機能，提供高雄市前金區優質購物、觀光、住宿及辦公等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，增加就業機會，並帶動城市商業活絡與經濟發展。

三、促進民間業者投資參與，增進地方建設，繁榮地方經濟，共創民間與政府雙贏局面。

伍、土地使用現況及利用管制規定

一、土地使用現況：本計畫國有土地現況為停車場，地面已施作柏油鋪面及停車格位。

二、土地利用管制規定：本計畫國有土地都市計畫土地使用分區為第四種商業區，建蔽率 60%，容積率 630%，應依該區都市計畫及相關法令管制規定辦理。

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執行及簽約事宜。

二、本計畫國有土地併同毗鄰高雄市市有土地（下稱本案整體開發公有土地）以設定地上權方式由高雄市政府規劃辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及投資開發契約、本計畫國有土地設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由南區分署與廠商簽訂。

三、本計畫國有土地設定地上權存續期間為 70 年。

四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，廠商所興建地上建物及設施，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所有權，全部一次轉讓單一第三人。

五、高雄市政府於完成公開招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫國有土地者，得提供不超過 3 個月短期利用，惟不得供建築使用。

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日起，至本計畫國有土地地上權存續期間屆滿或地上權契約終止日止。

捌、雙方之權利義務

一、國產署

- (一) 國產署於本計畫報奉財政部核定後，責成南區分署與高雄市政府限期簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫國有土地予高雄市政府管理運用，並配合本計畫執行。
- (二) 南區分署應配合本計畫需要，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，會同辦理招商作業文件之擬訂，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) 本計畫經財政部核定後，高雄市政府應依南區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫國有土地後，善盡土地管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用情事，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日起2年內，擬訂招商作業相關文件，洽得南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依期限完成，應於期限屆滿前通知南區分署陳報國產署同意延期。
- (三) 高雄市政府負責招商作業完成前管理或經營工作，及招商後履約管理、經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責於廠商情形外，均由高雄市政府負責監督及處理。
- (四) 本計畫國有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相關法令於期限內清除、改善及整治。
- (五) 合作改良利用契約屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有或經高雄市政府取得地上物(設施)所有權及本計畫國有土地合法使用權源外，高雄市政府應自行或督促廠商於限期

內拆除騰空，交還本計畫國有土地。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事由而終止契約者，地上建物及設施除經南區分署同意無償移轉為國有或經高雄市政府取得地上物(設施)所有權及本計畫國有土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商而終止契約者，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、本計畫國有土地相關稅捐：
 - (一)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地上權開發權利金(下稱開發權利金)、土地地租、高雄市政府將本計畫國有土地提供短期利用使用費、排除占用所收取使用補償金等收益。
- 二、收益計收基準
 - (一)開發權利金：按下列規定計收。

1. 依決標開發權利金，按本計畫國有土地占本案整體開發公有土地面積比例，計算國有土地開發權利金，並應於簽訂地上權契約或設定地上權負擔時一次收取，或興建期間分期收取。

2. 廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於得標之次日起五日內向高雄市政府提出申請，先行繳納三成(含)以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由高雄市政府通知南區分署簽訂地上權契約，並應於設定負擔後一個月內繳清賸餘開發權利金。
3. 廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向高雄市政府提出申請，並繳清賸餘開發權利金後，始得同意辦理。

(二) 土地地租：按下列規定計收，但第 1 目、第 2 目計收地租不足支付本計畫國有土地依法應繳納地價稅及應收取作業費總和者，應改按上開稅費總和金額計收。

1. 簽約當年度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%時，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，按下列基準計收，並逐年收取至下次地租調整前一年度止：

地租調整當年度年息 2%部分之地租=簽訂地上權契約或上次地租調整年度年息 2%部分之地租×〔1+【(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】〕

(三) 短期利用使用費：

1. 各級政府機關或民眾辦理各項活動申請短期利用者，收取使用費，收費基準由高雄市政府依個案情形訂定，但不得低於下列基準：**【土地當期申報地價年息 5%×提供使用面積×提供利用日數/365】**。
2. 各級政府機關屬臨時性或緊急性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，惟不得供建築使用。

（四）使用補償金：

1. 本計畫國有土地點交後，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事由終止契約，廠商未依限交還本計畫國有土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定地租計算。但原地上權契約約定地租低於法令規定基地租金基準者，改按法令規定基地租金基準計算。

三、分收比率：

- （一）開發權利金、短期利用使用費及使用補償金：由高雄市政府按 35%分收後，其餘 65%撥付南區分署。
- （二）土地地租：全數歸南區分署。

四、收益撥付：

- （一）開發權利金、短期利用使用費及使用補償金，高雄市政府應於收取後 1 個月內，依雙方分收比率計算金額結算撥付南區分署。但契約期限屆滿或終止當期收益，應於屆滿或終止日起 1 個月內結算撥付。
- （二）土地地租，除簽約當年度地租應由地上權人於地上權契約簽訂日繳付，其餘年地租應於當年 1 月底前繳付南區分署。

五、效益評估

（一）增裕公庫收益：

1. 本案順利執行後，預估國產署可收取本計畫國有土地之地上權開發權利金為新臺幣（下同）759 萬元及 70 年地租 594 萬元，共計 1,353 萬元；高雄市政府可收取本案整體開發公有土地地上權開發

權利金 1 億 8,597 萬元及市有土地 70 年地租 1 億 0,216 萬元，共 2 億 8,813 萬元。

2. 本案整體開發公有土地完成開發後，預估每年政府可課徵地價稅 52 萬元、房屋稅 424 萬元、營業稅 2,195 萬元，70 年稅收 18.697 億元。

(二) 提升經濟動能：本案整體開發公有土地預估可吸引民間投資金額 3.3 億元以上、創造年產值 6.75 億元及提供 183 個就業機會。

(三) 節省管理成本：本計畫國有土地預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 6 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，應依原計畫報核程序辦理修正。

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）償或分擔已支付費用，且高雄市政府應依南區分署通知期限內返還本計畫國有土地：

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

(二) 高雄市政府未於南區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫國有土地。

(三) 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。

(四) 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執行情形，得適時通知高雄市政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，高雄市政府應予配合。

。

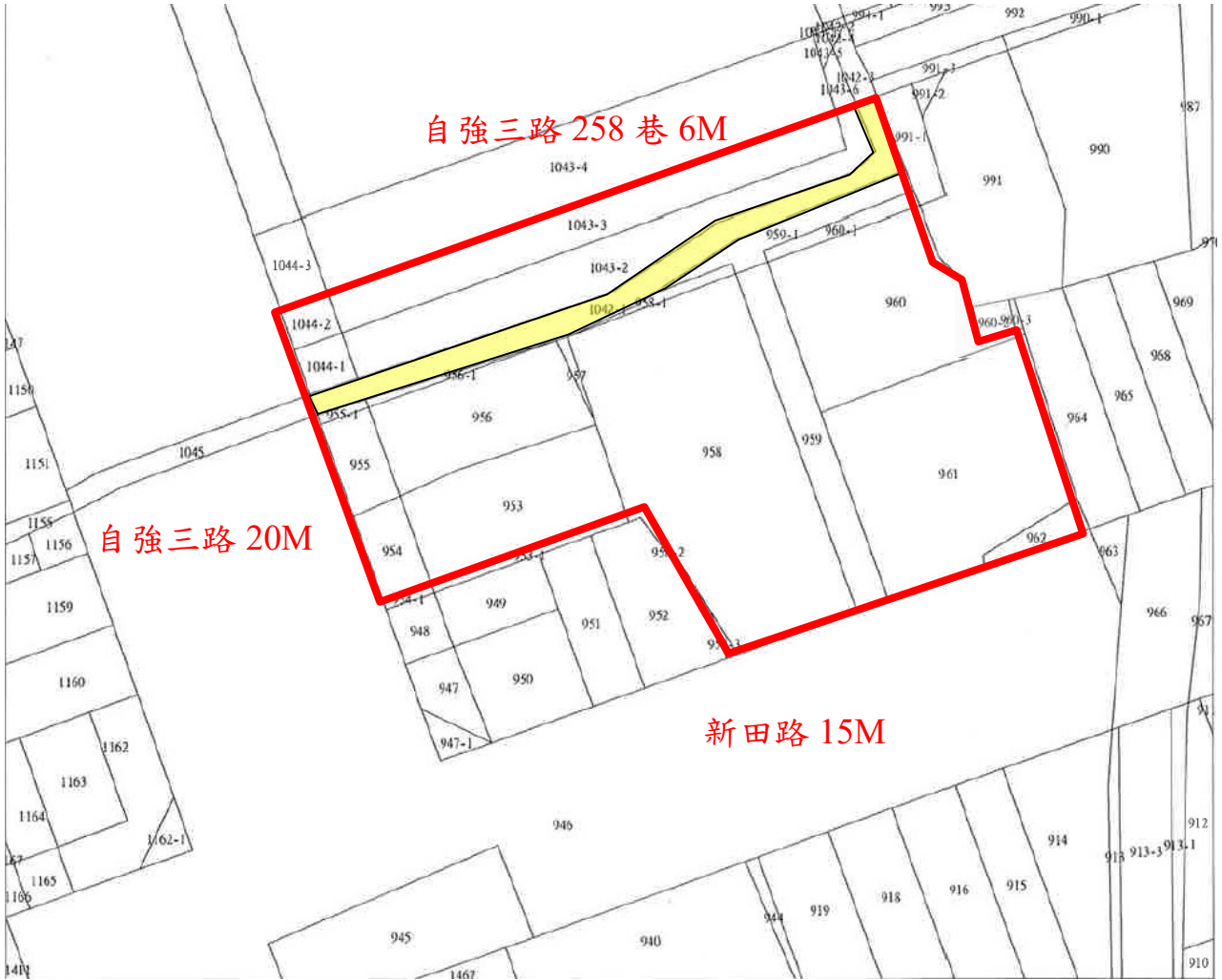
附件 1-1 國有土地清冊

序次	土地標示 (高雄市前金區文東段)	所有權人	管理機關	面積 (m ²)	使用分區
1	1042-1地號	中華民國	國產署	93.00	第四種商業區

附件 1-2 市有土地清冊

序次	土地標示 (高雄市前金區文東段)	所有權人	管理機關	面積 (m ²)	使用分區
1	953 地號	高雄市	高雄市政府財政局	117.00	第四種商業區
2	954 地號	高雄市	高雄市政府財政局	27.00	第四種商業區
3	955 地號	高雄市	高雄市政府財政局	29.00	第四種商業區
4	956 地號	高雄市	高雄市政府財政局	109.00	第四種商業區
5	957 地號	高雄市	高雄市政府財政局	3.00	第四種商業區
6	958 地號	高雄市	高雄市政府財政局	346.00	第四種商業區
7	959 地號	高雄市	高雄市政府財政局	69.00	第四種商業區
8	960 地號	高雄市	高雄市政府財政局	159.00	第四種商業區
9	961 地號	高雄市	高雄市政府財政局	236.00	第四種商業區
10	962 地號	高雄市	高雄市政府財政局	14.00	第四種商業區
11	955-1 地號	高雄市	高雄市政府財政局	2.00	第四種商業區
12	956-1 地號	高雄市	高雄市政府財政局	4.00	第四種商業區
13	958-1 地號	高雄市	高雄市政府財政局	6.00	第四種商業區
14	959-1 地號	高雄市	高雄市政府財政局	31.00	第四種商業區
15	960-1 地號	高雄市	高雄市政府財政局	13.00	第四種商業區
16	1043-2 地號	高雄市	高雄市政府財政局	138.00	第四種商業區
17	1043-3 地號	高雄市	高雄市政府財政局	129.00	第四種商業區
18	1044-1 地號	高雄市	高雄市政府財政局	14.00	第四種商業區
19	1044-2 地號	高雄市	高雄市政府財政局	13.00	第四種商業區
合計				1,459.00	

附件 2：地籍圖



本計畫國有土地範圍



本計畫國有土地及併同市有土地招商範圍

附件 3：街道圖

