

財政部國有財產署與高雄市政府合作辦理高雄市旗津區旗港段 344 地號等 19 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 105 年 2 月 23 日台財產改字第 10550000740 號函
核定

財政部 107 年 1 月 3 日台財產改字第 10600395310 號函
核定修正

壹、計畫緣起

高雄市政府為完成旗津地區觀光旅館建設，帶動地區觀光提供優質旅宿設施，配合特定觀光發展專用區整體發展，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旗津區廟前路旁，南側為旗津海岸公園，土地標示為高雄市旗津區旗港段 344、345、346、347、347-3、348、1119-1、1137、1138、1138-1、1138-2、1139-1、1145、1145-3、1231-1、1231-2、1231-5、1231-55、1231-56 地號 19 筆國有土地，面積合計 11,771 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），為國產署經營之國有土地。

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、帶動周邊地區觀光服務機能及商業活動，提供高雄市旗津區優質住宿設施及觀光遊憩新亮點，吸引觀光客駐足及消費。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上現況為鐵皮圍籬、磚造圍牆、水泥柱、坡崁、雜草木（龍眼、椰子樹）、鬆土、土石地、砂石地、現行路。
- 二、利用管制規定：本計畫土地使用分區屬特定觀光發展專用區，建蔽率為 60%，容積率為 300%，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

陸、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設定地上權契約（下稱地上權契約）終止之日止。

柒、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、投資金額、興建期程等條件及投資契約、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 50 年，並得經雙方同意予以延長，延長期間最多 20 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，得提供其為不超過 3 個月之短期利用，惟不得供建築使用。

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第捌點第二項第(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。如未能依期限完成招商，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) 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與營運權利金（下合稱地上權權利金）、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) 地上權權利金：依決標之開發權利金與營運權利金計收。開發權利金應一次收取，且不得低於地上權存續期間預估可收取之營運權利金總額。

(二) 土地地租：

1. 興建期：

(1) 按土地當期申報地價年息 1.5% 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。

(2) 自簽訂地上權契約之日起，不得超過 3 年。第 4 年起，廠商尚未開始營運，應按第 2 目營運期計收基準計收地租。

2. 營運期：

(1) 第 1 年地租按土地當期申報地價年息 3.5% 計收。

- (2) 其餘年地租年息 3.5% ，分 2 部分依下列規定調整後相加總和計收：
- A. 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。
 - B. 年息 2.5% 部分：於地上權存續期間行政院主計總處公布前一整年度消費者物價指數平均數較營運期第一年或上次地租調整年度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-營運期第一年或上次地租調整年度前一整年度消費者物價指數平均數) / 營運期第一年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。
3. 同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。
 4. 依前述第 1、2、3 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) 短期利用之使用費：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，惟不得供建築使用。

(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及營運權利金計算。但原地上權契約約定之地租及營運權利金總和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

(一) 地上權權利金、短期利用之使用費及使用補償金：由高雄市政府收取，按 10%計算分收後，其餘 90%撥付南區分署。

(二) 土地地租：全數由南區分署收取。

四、 收益撥付

(一) 地上權權利金、短期利用收益及使用補償金，高雄市政府應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額結算撥付南區分署。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。

(二) 土地地租，除第 1 年之地租應由地上權人於本計畫土地地上權契約簽訂之日繳付外，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，預估國產署共可收取地上權權利金新臺幣（下同）4.42 億元及 50 年地租 0.93 億元，共 5.35 億元；高雄市政府併共同開發之市有土地，可收取地上權權利金 3.07 億元，50 年地租 0.59 億元，共 3.66 億元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 80 萬元、營業稅 5,400 萬元、房屋稅 320 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 26.18 億元，創造總產值 679 億元及提供 400 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 50 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、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

編號	土地標示	面積 (m ²)	土地使用分區	管理機關
1	旗港段 344 地號	22	特定觀光發展 專用區	財政部國有財產署
2	旗港段 345 地號	276		
3	旗港段 346 地號	608		
4	旗港段 347 地號	2,039		
5	旗港段 347-3 地號	184		
6	旗港段 348 地號	611		
7	旗港段 1119-1 地號	3		
8	旗港段 1137 地號	715		
9	旗港段 1138 地號	1,239		
10	旗港段 1138-1 地號	481		
11	旗港段 1138-2 地號	60		
12	旗港段 1139-1 地號	72		
13	旗港段 1145 地號	2,782		
14	旗港段 1145-3 地號	250		
15	旗港段 1231-1 地號	1,253		
16	旗港段 1231-2 地號	715		
17	旗港段 1231-5 地號	322		
18	旗港段 1231-55 地號	56		
19	旗港段 1231-56 地號	83		
合計		11,771		

附件 1-2：市有土地清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	土地使用分區	管理機關
1	旗港段 300 地號	3,168	特定觀光發展 專用區	高雄市政府觀光局
2	旗港段 300-1 地號	543		
3	旗港段 303-1 地號	8		
4	旗港段 405 地號	972		
5	旗港段 1138-3 地號	161		
6	旗港段 1145-6 地號	92		
7	旗港段 1146-1 地號	18		
8	旗港段 1150 地號	16		
9	旗港段 1231 地號	1,167		
10	旗港段 1231-57 地號	34		
合計		6,179		

附件 2：地籍圖



附件 3：市區街道套繪圖

