

# 財政部國有財產署委託高雄市政府辦理高雄市鼓山區鼓中段五小段 324-1、324-2 地號 2 筆國有土地及地上同段 237 建號國有建物改良利用工作計畫

財政部 105 年 10 月 3 日台財產改字第 10550004180 號函核定

## 壹、計畫緣起

為延續駁二倉庫群對於文創的育成與營運發展，及高雄港站、西子灣的觀光人潮，帶動高雄市老城街區再發展，誘發都市再生，高雄市政府擬活化利用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）之「金馬賓館」，引進文創工坊及主題旅館等產業複合模式經營，發揮天然美景與人文交錯的區位優勢，串聯壽山與鼓鹽舊城區，樹立公有房地活化再利用典範。「金馬賓館」係少數現存有關金門、馬祖軍旅記憶之建物，極具保存再利用的潛力及價值，高雄市政府規劃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委託方式辦理改良利用，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一路與萬壽路交叉口，不動產標示為高雄市鼓山區鼓中段五小段 324-1、324-2 地號 2 筆國有土地及其地上 237 建號國有房屋，土地面積合計 2,795 平方公尺，建物面積合計 3,024.19 平方公尺（含增建未辦保存登記部分 224.44 平方公尺）（詳附件 1-1 國有土地清冊、附件 2 建物清冊、附件 3 地籍範圍圖、附件 4 街道圖、附件 5 建物範圍示意圖），為國產署經營之國有不動產。

#### 肆、計畫目標

- 一、透過「金馬賓館」建物活化再利用，保存過去軍旅歷史記憶的實體空間。
- 二、配合地方建設需要，規劃文創工坊及主題旅館，積極活化現有老舊建築，提升高雄市推動舊城區老屋再利用能量，帶動地方文化創意產業暨觀光產業發展。
- 三、運用民間機構與異業結盟的特色，以多元經營方式，有效提高其周邊地區商業活動，提升國有土地使用效能，並吸引文創人才留駐帶動相關產業發展。

#### 伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：現況為加強磚造 3 樓建物、水泥階梯、牆內庭院、雜樹、雜草、泥土地。
- 二、土地使用管制規定：324-1 地號土地使用分區屬第四種住宅區，建蔽率 50%、容積率 300%；324-2 地號土地使用分區屬第四種商業區，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），高雄市政府由高雄市政府都市發展局（下稱市府都發局）負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫房地由市府都發局以出租方式規劃引進符合土地使用管制規定之產業，於研訂招商文件（內容包括開發用途、廠商資格及租賃契約《下稱租約》內容等）後辦理公開招商，並與廠商簽訂租約。
- 三、市府都發局應於招商文件及租約中明定廠商對其承租之房地，不得請求設定地上權，除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得市府都發局同意者外，不得轉租他人。市府都發局於租約中應訂明（但不限於）廠商將部分出租他人面積占全部建物樓地板面積之比率限制、得允許出租之對象條件、使用限制、租金上限、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。

四、房地租約存續期間最長為 10 年。租約期滿建物仍堪用，且廠商無違約情事者，經南區分署及市府都發局同意後得予以續租 2 次，每次續租租期最長 10 年。租約屆滿或終止時建物仍堪用者，市府都發局得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。

五、市府都發局於完成公告招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫房地者，得提供其不超過 3 個月之短期利用。

### 柒、辦理機關及期間

一、委託機關：國產署

二、受託機關：高雄市政府

三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂日起，至市府都發局與廠商簽訂之租約屆滿或終止，且不再辦理招商之日止，並不得逾首次簽訂租約之日起 30 年。

### 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，責成南區分署與市府都發局簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予市府都發局管理運用，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，該項文件除為本計畫國有房屋修繕或增加必要機能所需，而申請相關建築執照外，不得提供其他新建建築物執照之申請。

(三) 南區分署應配合市府都發局招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。

(四) 南區分署於市府都發局未能於本點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止委託改良利用契約；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) 市府都發局點收本計畫房地後，應善盡管理及維護責任，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) 市府都發局應於簽訂委託改良利用契約後 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。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前通知南區分署徵得國產署同意延期。
- (三) 市府都發局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，均由市府都發局負責監督及處理。
- (四) 本計畫房地如涉建物使用執照用途項目變更程序，由市府都發局依相關規定辦理。
- (五) 本計畫如涉及對國有房屋進行必要之修繕時，由市府都發局依相關規定負責辦理，修繕後之建物所有權為國有，市府都發局不得主張任何權益。
- (六) 本計畫房地點收後有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，市府都發局應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- (七) 委託改良利用契約期限屆滿或終止時，增設之地上物或設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有外，市府都發局應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫房地。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、委託期間市府都發局及廠商配合本計畫修繕範圍內國有房屋或因必要機能所需增加之地上物或設施，應維持該等國有房屋本體，不得變更樓層數。如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署向地政機關辦理國有登記。

二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約者，增設之地上物或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租約者，由南區分署、市府都發局與廠商三方協議處理。

#### 拾、經費籌措方式

一、本計畫國有不動產之相關稅捐：

(一) 本計畫國有房地之地價稅、房屋稅：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）：由市府都發局負擔。

二、招商前置作業（含先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）、招商、簽約及履約管理（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）所需經費：由市府都發局負擔。

#### 拾壹、雙方分收比例及效益評估

一、收益項目：包括市府都發局與廠商簽訂租約所收取之租金及營運權利金、市府都發局將本計畫房地提供短期利用之使用費及排除占用所追收之使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

(一) 租金：

1. 土地租金：

(1) 修建期：年租金按當期土地申報地價年息 2%計收。修建期最長不得超過 12 個月，並以 1 次為限。

(2) 營運期：年租金按當期土地申報地價年息 5%計收，租賃期間土地申報地價有變動時，租金應配合調整。

2. 房屋租金：

(1) 修建期：年租金按當期房屋課稅現值年息 6%計收。修建期最長不得超過 12 個月，並以 1 次為限。

(2) 營運期：年租金按當期房屋課稅現值年息 10%計收，租賃期間房屋課稅現值有變動時，租金應配合調整。

(二) 營運權利金：

1. 營運期之營運權利金底價及收取基準由市府都發局綜合考量財務計畫、政策推動及產業扶植等因素訂之。
2. 以營運權利金競標，或列為必要評審項目。
3. 營運期間收取之營運權利金按本計畫國有土地占本案全部招商土地面積比例，計算屬國有土地之營運權利金，並依本點第三項及第四項規定辦理分收及撥付。

(三) 短期利用之使用費：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，收費基準為：【(土地當期申報地價年息 5% $\times$ 提供使用面積) $\times$ 提供利用日數/365】+【(房屋當期課稅現值年息 10% $\times$ 提供使用面積) $\times$ 提供利用日數/365】。但各級政府機關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. 本計畫房地點交後，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. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約，廠商未依限交還本計畫房地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之營運期房地租金及營運權利金計算。但原租約約定之營運期房地租金及營運權利金總和低於法令規定之房地租金基準者，改按法令規定之房地租金基準計算。

三、雙方分收比例：租金、營運權利金、短期利用收益及使用補償金，由市府都發局按 42%計算分收後，其餘 58%撥付南區分署。當期撥付之租金如不足支付南區分署當期須負擔之地價稅、房屋稅及應收取作業費之總和者，應改按上開稅費總和金額撥付租金，且不得抵扣他期租金。

四、收益撥付：租金、營運權利金、短期利用收益及使用補償金，市府都發局應於收取後 1 個月內，依前款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。

#### 五、效益評估：

##### (一) 增裕公庫收益：

1. 本案完成招商後，預估國產署 30 年委託期間可收取租金及營運權利金之收益新臺幣（下同）6,532 萬元，高雄市政府 30 年可收取國有房地收益 4,730 萬元，市有土地收益 1,024 萬元，合計 5,754 萬元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 32.6 萬元、房屋稅 4.4 萬元及營業稅 92.2 萬元，30 年之稅收 3,876 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額 0.55 億元，創造總產值 5.5293 億元及提供 100 人的就業機會。

(三) 節省管理成本：預估每年可節省 10 萬元管理維護費用。

(四) 帶動地方發展：本計畫文創工坊及主題旅館等產業順利營運後，將可結合周邊鐵道文化園區、數創中心、駁二特區等文創產業機能，提升文創品牌進駐機會，促進青年創業發展，增加當地之就業機會。

#### 拾貳、其他相關事宜

一、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，南區分署與市府都發局不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付之費用，且市府都發局應依南區分署通知之期限內返還本計畫房地：

(一) 市府都發局於公告招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二) 市府都發局於簽訂委託改良利用契約後，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) 委託期間，因情事變更或其他因素，經南區分署與市府都發局協議終  
止本計畫。

三、南區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知市府都發局，就招商、  
營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，市府都發局應予配  
合。

## 附件 1：土地清冊

### 附件 1-1：國有土地清冊

序次	區	地段	地號	所有權人	管理機關	持分	全筆面積 ( m <sup>2</sup> )	使用分區
1	鼓山	鼓中段	324-1	中華民國	財政部國有財產署	全部	983	第四種住宅區
2		五小段	324-2				1,812	第四種商業區
面積合計							2,795	

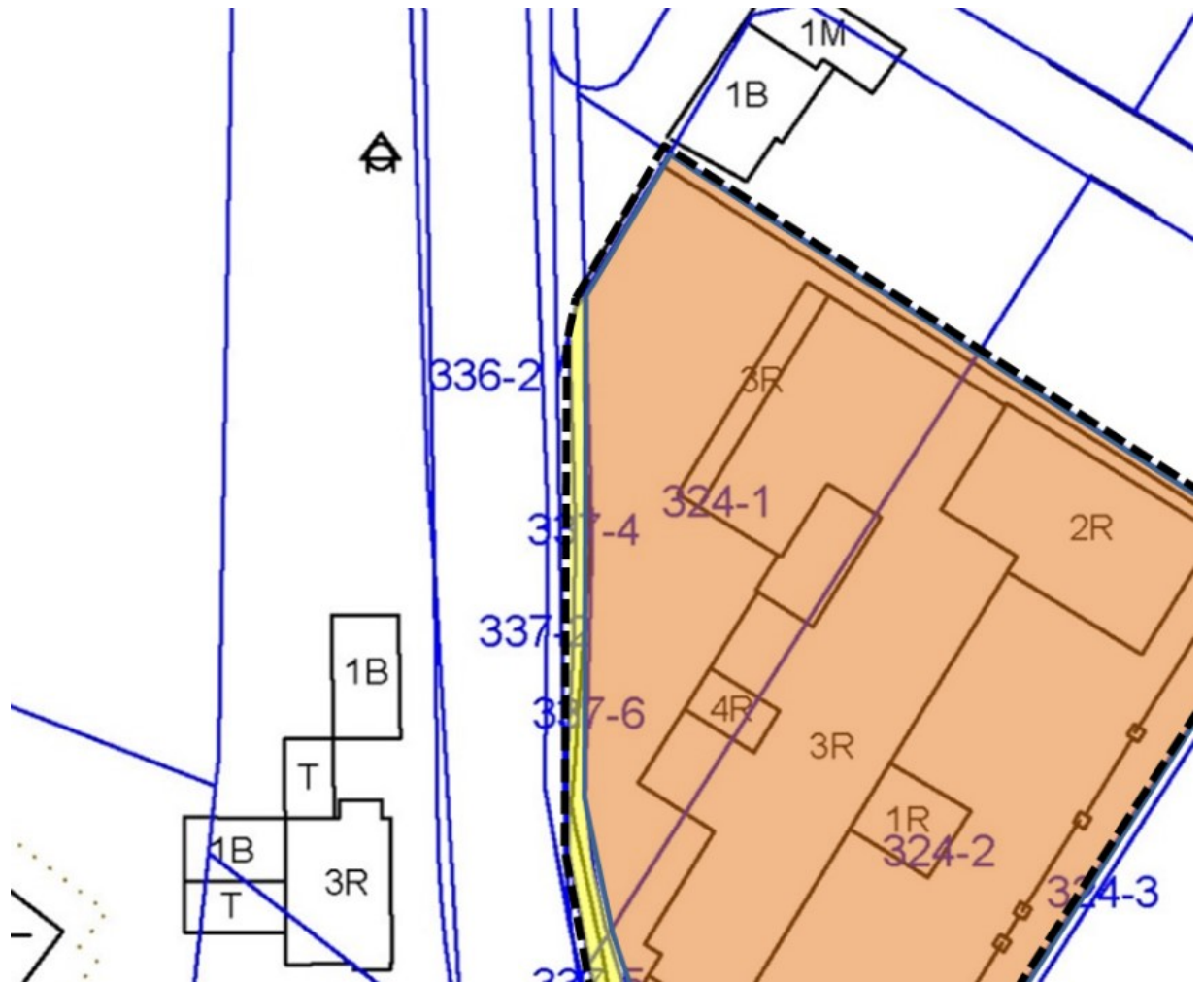
### 附件 1-2：市有地土地清冊

序次	區	地段	地號	所有權人	管理機關	持分	全筆面積 ( m <sup>2</sup> )	使用分區
1	鼓山	鼓中段 五小段	336-5	高雄市	高雄市政府都市發展局	全部	84	第四種商業區
2			336-6				80	第四種商業區
3			337-6				72	第四種住宅區
4			337-7				25	第四種商業區
面積合計							261	

## 附件 2：建物清冊

序次	區	地段	建號	層數	所有權人	管理機關	持分	面積(m <sup>2</sup> )	備註
1	鼓山	鼓中段 五小段	237	3層	中華民國	財政部國有財產署	全部	3,024.19	含增建未辦保存登記部分 224.44 m <sup>2</sup>
面積合計								3,024.19	

附件 3：地籍範圍圖



附件 4：街道圖



附件 5：建物範圍示意圖

