

108 年度開源節流績優案例

辦理機關：高雄市政府

計畫名稱	高雄捷運凹子底站旁商業區招標設定地上權案
辦理情形	<p>一、本市鼓山區龍南段 1 地號等 18 筆土地，坐落鼓山區博愛一路與大順一路口之街廓，本基地位於農 16 特區旁，區位極佳，東邊為博愛二路及捷運紅線凹子底站、南側為大順一路及規劃中之環狀輕軌捷運 C24 站，北臨神農路，西臨龍文街，為方正之完整街廓，西北側為風景優美的凹子底森林公園，都市計畫使用分區為第 4 種商業區(建蔽率 60%，容積率 630%)，土地面積 3.85 公頃(1 萬 1,636 坪)，鄰近社區、學校、商圈，交通便利，生活機能佳，為北高雄難得一見之大面積精華商業區土地。</p> <p>二、本案土地原為龍華國小校地，98 年 6 月龍華國小遷入新校區後，為充分利用該基地，開拓市政建設財源，達成土地利用之最大效益，並配合大面積公有土地不出售之政策，財政局於 103 年辦理變更都市計畫為第 4 種商業區，並辦理開發範圍內國有土地都市計畫變更回饋為市有及法定空地檢討、分割事宜；基地上原有舊校舍辦理報廢作業，國有土地變更為非公用財產交還國產署、市有土地變更非公用交財政局接管。完成報請市議會及行政院同意等法定程序後，與財政部國有財產署洽談合作，將本基地內市有、國有土地併同開發，以採取設定地上權方式，辦理地上權招標，提供民間 70 年開發權利，期能引進民間企業效率，創造收益之永續經營。</p> <p>三、財政局陸續於 104 年 7 月 28 日、105 年 6 月 16 日辦理設定地上權招標公告，因無人投標而流標；而 105 年重新規定地價後，本市公告地價平均調漲 30.54%，導致以公告地價作為地租計算基礎之公有土地設定地上權案件之地租亦大幅調漲，引發投資人對於地上權使用期間地租上漲不確定性風險產生恐懼，招商陷入困境。為降低投資人不確定性風險，財政局調整招標條件，地上權招標案之地租計算，第 1 年地租按土地當期申報地價年息 3% 計收，往後每年地租分二</p>

	<p>部分計收，年息 1% 部分，按土地當期申報地價年息 1% 計收；年息 2% 部分，倘消費者物價指數上漲幅度累計逾 10%，始於當年度按上漲幅度調整該部分地租，以增加投資人投資意願。</p> <p>四、經調整招標條件後，於 106 年 10 月 24 日重新公告招標，107 年 3 月 7 日開標結果，由富邦人壽得標，取得本基地 70 年開發權利，富邦人壽將投資 375 億餘元進行開發，而政府可獲得開發權利金 78 億 780 萬元及 70 年租金收入約 21 億元。</p>
<p>實際績效</p>	<p>一、增加財稅收入：</p> <p>(一) 本案已於 107 年 5 月 10 日簽訂地上權契約，政府可獲取權利金 78 億 780 萬元及 70 年約 21 億元租金收入，將可有效挹注公庫收入，另預估每年增加房屋稅 8 千萬元、營業稅 2.1 億元及營所稅 5.9 億元之稅收。</p> <p>(二) 本案已於 107 年 5 月 10 日簽約，地上權存續期間 70 年，自 107 年 5 月 16 日至 177 年 5 月 15 日止，107 年 3 月 8 日、5 月 11 日已收取第 1 期地上權權利金 11 億 7117 萬元及自 107 年 5 月 10 日至 107 年 12 月 31 日止土地租金 1,939 萬 9,596 元。</p> <p>二、增加市民就業機會：</p> <p>本案基地開發完成後，預估可創造 6 千多個就業機會。</p> <p>三、促進地區經濟發展，創造優質生活環境：</p> <p>本案土地位於北高雄精華地區，面積高達 1 萬 1,636 坪，交通便利，釋出本案市有土地供商業使用，可帶動地區經濟發展，創造經濟效益，未來購物商場、商務中心、水族館、生鮮物流等量體完工後，將可提供市民綜合性之購物、娛樂、休閒空間，配合鄰近公園、廣場設施，可使民眾享有更多元、優質便利之生活環境。</p> <p>四、107 年實際績效共計 11 億 9,056 萬元 9,596 元。</p> <p>(一) 土地租金 1,939 萬 9,596 元。</p> <p>(二) 權利金 11 億 7,117 萬元。</p>