

高雄市前金區舊圖書總館市有 地設定地上權開發案

主辦機關：高雄市政府財政局
108年12月30日



簡報大綱

壹、興辦目的

貳、基地條件及現況

參、招商條件及容許開發內容

肆、作業期程規劃

伍、招商聯絡資訊



壹、興辦目的



◆市有資產活化再利用，引入多元整體規劃

- 開發利用方式：以**設定地上權**方式招商
- 藉由民間參與，引進**購物商場**、**觀光旅館**、**辦公大樓**等設施



貳、基地條件及現況

基地條件	土地標示	高雄市前金區前金段395-4、395-5、395-6地號等5筆土地
	區位	位於民生二路、文武二街、民生二路76巷口 鄰近中央公園、大同醫院、高雄捷運R9站
	土地權屬	市有(100%)
	面積	1,838平方公尺(約556坪)
	使用分區	第五種商業區
	建蔽率/容積率	70% / 840%
現況	空屋	

貳、基地條件及現況

◆ 基地位置



貳、基地條件及現況





參、招商條件及容許開發內容—招商範圍

高雄市前金區前金段395-4、395-5、395-6地號等3筆土地，面積1,838平方公尺(約556坪)



參、招商條件及容許開發內容—土地使用管制規定



土地使用分區為「第五種商業區」

- ◆ 容許使用項目：依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理
 - 商業區之土地及建築物，以供商業使用，不得為附表所列行業之使用
 - 附表所列項目：工業區之限制使用項目、製造儲存爆竹或煙火類物品
加油站 …… 其他有礙商業發展或危險、危害公共安全及衛生等使用項目
- ◆ 開發潛力項目
 - ◆ 零售商業：百貨商場、購物中心、零售、餐飲業、服務業等
 - ◆ 精緻旅館：國際觀光旅館、一般旅館業
 - ◆ 商務中心：企業總部、辦公室、事務所、金融保險業等

參、招商條件及容許開發內容—土地使用 管制規定

■ 建築容積相關規定

一、容積移轉：

經管理機關同意且符合下列規定者，地上權人得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定，以地上權人名義檢具相關文件向主管機關申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地：

- 移入之容積應無條件贈與本市，地上權人不得請求任何補償。
- 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由地上權人負擔。
- 核准移入之容積未能完全使用者，地上權人不得申請移轉至其他土地。

參、招商條件及容許開發內容—土地使用 管制規定

■ 建築容積相關規定

二、容積獎勵：

得依據都市危險及老舊建築物加速重建條例相關規定申請，
以爭取建築容積獎勵：

- 申請程序及相關費用，由地上權人負擔。
- 地上權人自負申請案准駁結果。

參、招商條件及容許開發內容—權利金

■ 設定地上權存續期間

- 自簽訂本契約之日起算**70年**

■ **保證金**：權利金底價之一成

■ **權利金**：規劃彈性調整方式(以實際公告招商內容為準)

- 投標人得標後應繳之權利金分3期繳付。
- 第1期權利金(權利金總額30%)在開標之次日起60日內持繳款書至指定經收銀行繳清。
- 第2期權利金應於地上權契約書簽約日起1年內繳付權利金總額35%。
- 第3期權利金應於地上權契約書簽約日起2年內繳付權利金總額35%。

參、招商條件及容許開發內容—租金

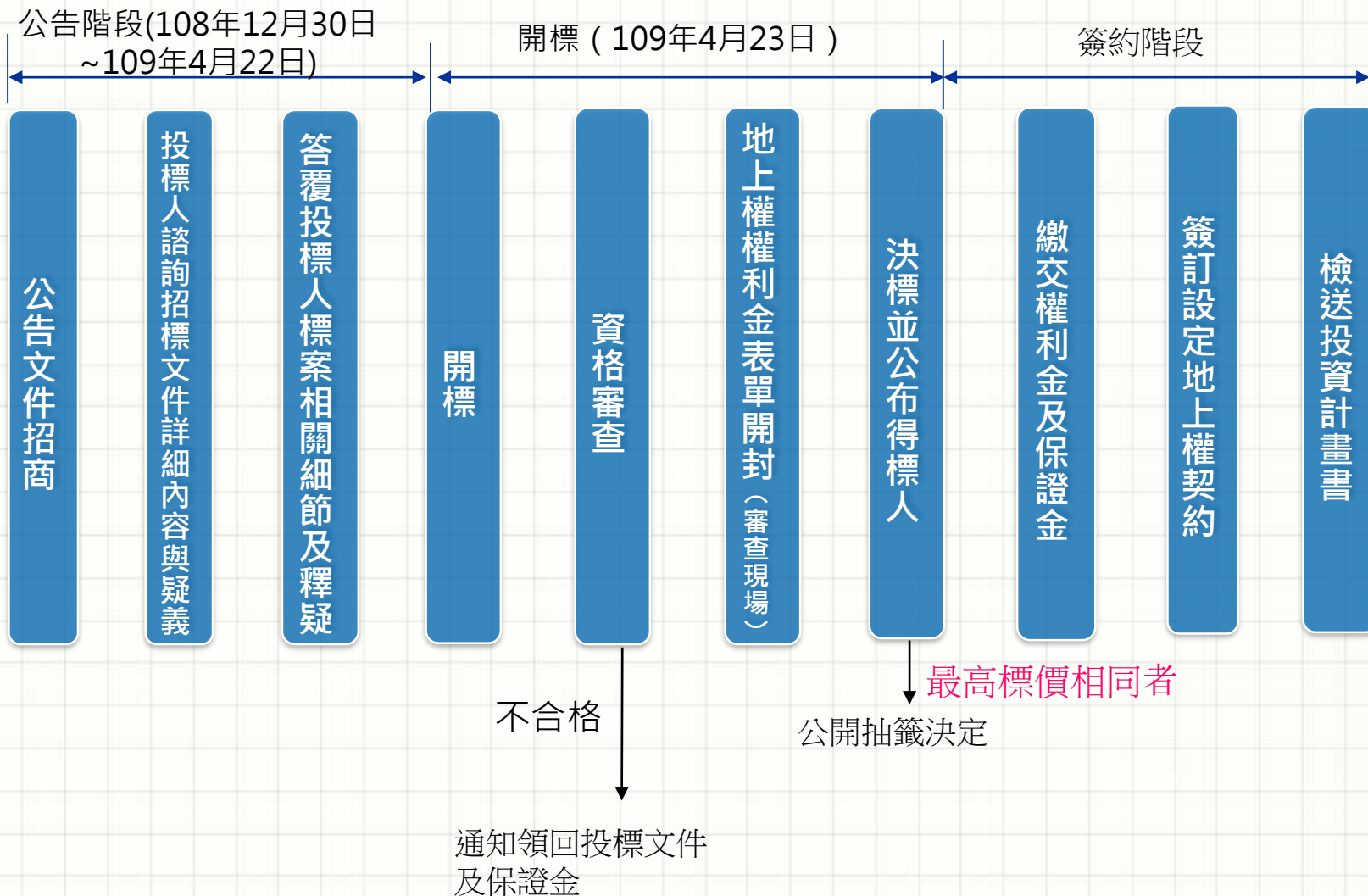
■ 土地租金

● 年地租之計算方式如下：

第1年地租按土地當期申報地價年息3%計收。其餘年地租年息3%，分二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。
2. 年息2% 部分：依第1年申報地價2%，於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%，按消費者物價指數上漲幅度調整之。

肆、作業期程規劃



伍、招商聯絡資訊



姓名	職稱	電話
陸奇峯	科長	07-3368333#2080 07-3314667
吳惠玉	視察	07-3373087
周家穎	科員	07-3373083