

全聯	105年8月1日
不動產	第10342號
收文	

檔 號：
保存年限：

高雄市政府財政局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號8樓
承辦單位：非公用財產開發科
承辦人：藍金潭
電話：(07)336-8333#3083
傳真：(07)5373320

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年7月29日
發文字號：高市財政產開字第10531539600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(17626774_10531539600A0C_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送「高雄市政府財政局「捷運凹子底站旁商業區開發案」公告期間投資人洽詢議題暨答覆彙整表」乙份，請惠予為登網站並轉知所屬會員知照。

正本：高雄市政府秘書處(請張貼)、中華民國觀光旅館商業公會、高雄市觀光旅館商業同業公會、中華民國旅館商業同業公會、高雄市旅館商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國產物保險商業同業公會、中華民國全國商業總會、台北市美國商會、高雄美國商會、台北市日本工商會、歐洲在台商務協會

副本：本局秘書室(請張貼)、本局非公用財產開發科

電2016-08-01文
交15:40:10章

高雄市政府財政局「捷運凹子底站旁商業區開發案」公告期間投資人洽詢議題暨答覆彙整表

編號	洽詢議題	財政局答覆
1	<p>投標須知第 17 條規定，本案土地上樹木，應盡量予以保存，如需使用土地而移植時，由得標人依據相關法令辦理並自行負擔費用。請問本案基地上是否有被列冊管理之受保護樹木？</p>	<p>「高雄市特定紀念樹木保護自治條例」第 3 條規定，所稱特定紀念樹木，指生長定著於本市轄區內國有林地以外之土地，符合該條所列 3 種情形，並經主管機關公告之樹木。經查詢主管機關（高雄市政府農業局）網站公告資料，「捷運凹子底站旁商業區開發案」基地內樹木並未列入公告之「特定紀念樹木」。</p>
2	<p>投標須知第 2 條第 8 項得標人應自地上權契約簽訂日起 2 年（須經都市設計審議者 3 年）內取得建照並開工。請問本案若採分期分區進行開發，則第 2 期取得建照時間若超過 2 年是否符合該項規定？</p>	<p>「捷運凹子底站旁商業區開發案」投標須知規定，得標人應自投資暨市有土地設定地上權契約簽訂日起 2 年（須經都市設計審議者為 3 年）內，依建築法規定就得標之標的取得建造執照並開工。因本開發案須經都市設計審議，故投資人如於「投資暨市有土地設定地上權契約」簽訂日起 3 年內就部分基地取得建照並開工，其餘部分於前述期間後始取得建照，尚未違反投標須知之規定。</p>
3	<p>投標須知第 18 條捷運設施無償使用部分，請問可否提供捷運設施竣工圖？該設施是否於留有通道與本案基地相連結？未來開發建物是否必須與捷運站相連通？捷運設施無償使用之基地部分是否不計入本案容積</p>	<p>1. 有關捷運設施使用「捷運凹子底站旁商業區開發案」基地竣工圖共 5 頁公布於高雄市政府財政局官網首頁/「捷運凹子底站旁商業區開發案」專區內，該捷運站連通預留詳竣工圖號：R1300-SE0262、SE0263。</p> <p>2. 有關開發建物是否必須與捷運站相</p>

	率、建蔽率?	<p>連通部分，本開發案投標須知無特別規定，請依相關法令規定辦理。相關規定如「擬定高雄市都市計畫凹子底地區（原文小 6 細部計畫案細部計畫書）」中有關都市設計基準規定及「高雄市大眾捷運系統連通管理自治條例」條文已放置於本局官網首頁/「捷運凹子底站旁商業區開發案」專區。</p> <p>3. 捷運設施無償使用本開發基地部分，經建管單位查復，不計入本案容積率、建蔽率。</p>
4	請問未來高雄輕軌站體及軌道是否會無償使用到本案基地?	有關未來高雄輕軌是否使用本開發案基地部分，經高雄市政府捷運工程局查復，環狀輕軌設施並未規劃使用本開發案基地。
5	本案地上權權利金可否分期繳納?	查目前國有財產署辦理招標設定地上權案件，權利金須於得標次日起 50 日全額繳納，高雄市政府為減輕投資人負擔，本案決標權利金分 4 期繳納，第 1 期權利金於開標次日起 60 日內繳納決標權利金 30%（原投標保證金可充抵），第 2 期權利金於地上權契約簽訂日起 1 年內繳納權利金總額 20%，第 3 期權利金則於地上權契約簽訂日起滿 2 年內繳納權利金總額 20%，第 4 期權利金則於地上權契約簽訂日起滿 3 年內繳納權利金總額 30%。
6	本案可否由二家公司共同投標?	依投標須知第 3 點規定，凡法律許可在中華民國領域內取得土地權利之國內外公司均得為投標人，但不得由 2 公司

		(含)以上共同投標。故如欲以 2 家公司合作共同投標者，可採合組一家新公司或以一家公司代表投標方式辦理。
7	本案開發量體較大，如開發案申請遇都審審議期間較長等因素致未能於 3 年內取得建照，是否屬違約？	投標須知第 1 點第 8 款規定，得標人應自設定地上權契約書簽訂日起 2 年(須經都市設計審議者為 3 年)內，依建築法規定就得標之標的取得建造執照並開工，其訂定緣由係為避免得標人得標後怠於處理或有囤地情形，致妨礙地區發展。本開發案如得標人已積極規劃並申請建照，惟因都市計畫審議、交通影響評估、建照審查…等緣故致未能於 3 年內取得建照，該部分屬非可歸責地上權人之事由，其期間不列入計算，尚不構成違約事由。
8	請提供本開發案都市計畫書及都市設計審議規範供參？	本開發案基地都市計畫變更資料可參考 104 年 9 月「變更高雄市都市計畫主要計畫學校用地(凹子底地區文小 6)為商業區案計畫書」及「擬定高雄市都市計畫凹子底地區(原文小 6)細部計畫案計畫書」之內容，都市設計審議規範可參考 99 年 7 月變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案計畫書第十章之規定(相關資料可至高雄市政府財政局官網首頁/「捷運凹子底站旁商業區開發案」專區)查詢。
9	本開發案得否興建住宅？	本案招商基地中二筆國有土地上興建之地上建物不得作住宅使用，其餘部分並未限制興建住宅開發方式，另都市計

		<p>畫法高雄市施行細則亦並未對商業區土地興建住宅設限，但由於本開發案基地土地使用分區為第4種商業區，該商業區土地及建築物經評估以供商業使用可發揮最佳效益，故建議朝商用不動產方向開發，惟如地上權人評估本案招標條件後，擬將國有土地以外之部分基地以興建住宅方式開發，並未違反招標文件之規定。</p>
10	<p>本開發案未來是否有單一窗口協助地上權人辦理建築開發申請等事項？</p>	<p>本開發案係由高雄市政府指派財政局負責招商作業，財政局即為市政府單一窗口，未來地上權人辦理建築開發申請相關事項，如有涉及市政府業務者，財政局將協助洽高雄市政府各相關機關配合辦理。</p>