

高雄市政府 105 年度市政創新提案表

編號：25

項目	內容
提案名稱	市有土地設定地上權租金收取標準調整方案
摘要說明 (50 字以內)	市有土地設定地上權年租金，改採與公告地價連動及按消費者物價指數累計上漲率調整收取，以提高投資誘因。
提案內容 (約 6 百~1 千 5 百字，可分項次、分段落撰寫；內容若參考國內、外案例、書籍文獻、網站資料等，應敘明引用出處。)	<p>1.問題描述：</p> <p>本市目前市有土地設定地上權租金收取方式，按基地公告地價總值乘以租金率計收，公告地價調整時，租金於公告地價調整之日起隨同調整。公告地價每 3 年檢討一次，而 105 年地政機關大幅調高公告地價，引起潛在投資人認為地上權存續期間，地方政府可能持續調高公告地價，地租隨之上漲，致投資成本大幅提升疑慮，不利地上權招商。</p> <p>2.具體創新作為：</p> <p>公有土地面積超過 1,650 平方公尺之處分，行政院設有原則不得出售之限制，而市有土地採設定地上權方式開發，市府不但可保有土地所有權，另地上權存續期間，除權利金收入外，每年地上權人並將固定繳納地租予市府，又開發後商業活動所產生之勞動需求，將提供民眾就業機會，帶動區域繁榮發展，衍生房屋稅、營業稅、營所稅等租稅收入挹注公庫，提供公共建設財源。是以設計一具投資誘因之投標條件，吸引潛在投資人進場投標，是地上權開發單位應努力之課題。</p> <p>如前問題描述，105 年公告地價大幅調高，而地租收取是依公告地價總額一定比例（租金率）計算，造成潛在廠商對地租成本之不確定性產生疑慮。查不動產市場投資人決定投資前，會先針對投資標的之投資報酬率進行試算，並挑選合適標的進行投資，故如成本無法預估，廠商因無法合理評估風險報酬，將傾向不願進場。是以思考調整地租計收方式，使公告地價調整對地租之連動性降低，將有助提高投資誘因。</p> <p>有關地租之收取，除考量財政收入外，亦應思考基地原係供公共使用免徵地價稅，轉作商業使用後，應改課繳納地價稅問題。是以設計地租調整方式時，應思考地租需足支付地價稅，亦即地租一部分需與土地公告地價連動，其餘部分則視不動產市場行情、財政收入等因素綜合考量訂定適當計收方式，並與公告地價脫鉤，以降低地租之不確定性。因公有土地地價稅稅率為千分之十，是以設計地租租金率分二部分如下：</p> <p>(一) 租金率在年息百分之一以內之地租按公告地價總值計收，並於公告地價調整之日起隨同調整。</p> <p>(二) 逾前款年息之地租於行政院主計總處公布之消費者物價指數較訂約</p>

或上次租金調整年度之指數上漲累計達百分之十以上時，按上漲程度調整之。

第一部分（以租金率年息百分之一計算）地租按公告地價計收，公告地價調整之日起隨同調整之設計，係考量地上權標脫後，基地使用情形變更，致管理機關新增地價稅負擔，因公有土地地價稅稅率為千分之十，故以租金率年息百分之一與公告地價連動方式計收；第二部分（租金率逾年息百分之一部分）地租之設計，則採不與公告地價連動之計收方式，於消費者物價指數較訂約或上次租金調整年度之指數上漲累計達百分之十以上時，始對地租進行調整，俾化解潛在投資人認為地上權地租每三年隨公告地價調漲，成本將持續上升之疑慮。

3.經費來源：

本地上權地租收取標準調整方案，財政局將之納入「高雄市市有非公用土地設定地上權作業要點」之新訂草案條文中，將於市政會議通過後函頒各機關運用，無須動支預算。

4.預期效益：

- (1) 本地租收取標準調整方案，首創將地租分為與公告地價連動及消費者物價指數上漲累計達百分之十以上調整地租之收取方式，將使地上權潛在投資人可合理預估地上權存續期間之地租成本，提高投資人進場投標之誘因。
- (2) 本府財政局刻正辦理之「捷運凹子底站旁商業區開發案」已規劃採本收取方式進行招標，預計可收取地上權權利金新台幣（下同）73億1,855萬餘元，70年地租19億7,505萬餘元，節省管理成本每年約50萬元，另土地開發衍生之房屋稅、營業稅、營所稅等相關稅收亦可挹注市庫及國庫，提供政府公共建設財源。
- (3) 本案創新之地租收取方式將納入本府「高雄市市有非公用土地設定地上權作業要點」，提供本府各機關遵循運用，將可有效活化閒置、低度利用之市有財產，增加市府財政收入。

5.可能的風險或限制：

無。