

財政部國有財產局辦理結合中央與地方目的事業主管機關合作開發國有土地實作流程

一、緣起

本局結合中央或地方目的事業主管機關（以下簡稱主管機關）合作開發案件，主管機關所採之開發方式可分為兩類，一為依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）規定辦理者，其相關作業流程、規範及應注意事項，當依促參法相關規定辦理，且行政院公共工程委員會已建立促參輔導機制及相關作業參考文件有案；另一為非適用促參法規定辦理者，本局與主管機關合作案件多屬此類型，為積極推動本項業務，並增加共同合作推動產業發展之可行性，特就非適用促參案件建置標準作業流程，期使各承辦人員除能「按部就班」、「照表操課」外，並希藉由成功案例經驗之分享，增加各主管機關參與意願，共同創造優質投資產業環境，吸引民間資金參與，從而帶動地方各項建設。

二、目的

提升國有非公用不動產（以下簡稱國有不動產）運用效能，靈活引進民間資源，開闢永續財源，活絡經濟，促進產業發展，並增加就業人口及稅收。

三、依據

國有財產法第 47 條及國有財產法施行細則第 48 條、第 48 條之 1、第 48 條之 3 規定。

四、作業流程

（一）計畫形成

1. 本局所屬辦事處或分處（以下統稱辦事處）標的篩選判斷指標：
 - （1）國有非公用財產管理系統管理區分是否為「閒置」，或為「占用」，但被占用情形是否屬「國有非公用不動產被占用處理要點」規定得視為空地者。
 - （2）經運用國有土地地理資訊系統產製國有土地 KML 檔，套疊 Google Earth 及相關航遙測圖資判讀結果是否閒置且地形方整。
 - （3）整宗（單筆或併計鄰接國有土地）面積是否大於 1,650 平方公尺（含）以上。

- (4) 都市計畫是否有限定採市地重劃或區段徵收方式開發。
- (5) 是否已受理承租、承購及委託經營申請案，且已辦理通知訂約或繳款（價）。
- (6) 是否已有其他機關表達公用需要或申請撥用中。
- (7) 是否依相關計畫刻正辦理移交他機關管理。

經上述判斷指標評估後屬適宜提供者，應造具清冊（格式如附件一），並於備註欄註記是否屬山坡地、面臨道路。

2. 主管機關提案及選定標的初步判斷指標：

(1) 規畫面

- A. 擬引進之產業是否與施政計畫相結合、具市場性。
- B. 提案內容與推動方式是否已有初步構想。

(2) 標的面

宜考量評估下列事項：

- A. 是否須辦理用地或土地使用項目變更。
- B. 是否受相關開發法令限制。
- C. 是否面臨建築線。
- D. 是否有地上物拆除、占用等問題。

3. 洽談合作意願：

(1) 辦事處與主管機關均可主動向對方提出合作請求。

(2) 辦事處篩選標的提供主管機關者：

- A. 辦事處應主動依（一）標的篩選判斷指標，篩選轄區內適當標的，造具清冊後，提供予相關主管機關，並徵詢合作或受託開發之意願。
- B. 辦事處應於國有非公用財產管理系統辦理加註，加註類別「XY03」（改良利用分案列管）。

(3) 主管機關已提出規劃及需求，但未選定標的者：

- A. 辦事處應依主管機關之需求及（一）標的篩選判斷指標，篩選轄區內適當標的，造具清冊提供該機關選定。
- B. 辦事處應於國有非公用財產管理系統辦理加註，加註類別「XY03」（改良利用分案列管）。

(4) 主管機關已提出規劃並選定標的者：

- A. 辦事處應洽主管機關提出擬規劃開發之事業項目及初步規劃辦理方式。

B. 辦事處應於國有非公用財產管理系統辦理加註，加註類別「XY03」（改良利用分案列管）。

(5) 辦事處應主動提供相關業務諮詢、案例及規定予主管機關，或向本局提請協辦。

4. 雙方初步達成合作共識：辦事處與主管機關洽談後，雙方有初步達成合作共識者，由主管機關正式發函予辦事處表達擬合作開發之事業項目、構想及標的。

5. 陳報本局同意：辦事處接獲主管機關表達擬合作開發之事業項目、構想及標的函後，應查明土地有無其他處分、利用計畫，並檢附不動產登記謄本、勘查表、都市計畫使用分區證明、地籍圖謄本、建物測量成果圖，及與市區街道套繪圖等參考資料，陳報本局。

6. 本局同意：辦事處接獲本局同意辦理公函之日起，應續辦理下列事項：

(1) 停止受理承租、承購及委託經營申請案。

(2) 已受理承租、承購及委託經營申請案，其尚未通知訂約或繳款（價）者，依規定辦理註銷。

(3) 函請主管機關研擬合作或委託改良利用國有非公用不動產工作計畫之建議內容。

(4) 於國有非公用財產管理系統辦理加註，加註類別「XY11」（擬辦理改良利用方式）。

(二) 可行性評估及先期作業規劃

主管機關接獲辦事處轉本局同意辦理公函後，應視個案情形、產業特性及規模考量辦理可行性評估及先期作業規劃，得包括下列項目：

1. 可行性評估

(1) 合作開發目的。

(2) 市場可行性。

(3) 工程技術可行性。

(4) 財務可行性。

(5) 法律可行性。

(6) 開發範圍內涉及其他公有土地或私有土地取得可行性。

2. 先期作業規劃

- (1) 合作開發目的。
 - (2) 興建規劃。
 - (3) 營運規劃。
 - (4) 開發範圍內涉及其他公有土地或私有土地取得規劃。
 - (5) 財務規劃。
 - (6) 風險規劃。
 - (7) 政府承諾與配合事項項目、完成程度及時程規劃。
 - (8) 履約管理規劃。
 - (9) 移轉規劃。
3. 研擬工作計畫及契約書草案：主管機關依評估、規劃結果研擬工作計畫及契約書草案（得參考工作計畫及契約書範本或請辦事處協助研擬），送予辦事處。
4. 初步研商工作計畫及契約書草案內容：辦事處接獲主管機關所擬之工作計畫及契約書草案後，應擇期邀集主管機關討論工作計畫及契約書草案內容，並應界定合作或委託案件，將下列事項納入規範：
- (1) 合作案件：採設定地上權方式辦理開發。
 - A. 地上權存續期間視需求訂定之，最長 70 年。
 - B. 權利金底價及租金收取標準，除由主管機關依個案情形及事業特性訂定外，得參照「國有非公用土地設定地上權作業要點」定之。
 - C. 設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經辦事處及主管機關同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部轉讓或信託予第三人。
 - (2) 委託案件：採租賃方式辦理開發。
 - A. 以國有非公用土地年租金率競標，或作為必要評審項目，其租金率底價及租金收取標準，由主管機關依個案情形及事業特性訂定。建物租金由主管機關依個案情形及事業特性定之。
 - B. 出租期限，建築改良物最長 10 年、建築基地最長 20 年、其他土地為 6 年至 10 年。租期屆滿後得續約或議約之條件，由主管機關依個案情形及事業特性定之。

C. 國有非公用土地承租人不得請求辦理設定地上權登記。

- (3) 視個案情形及產業特性，規範於簽訂委託或合作契約後一定時間內，應完成公告招商。
 - (4) 研擬效益評估時，應就民間投資金額、創造年產值、增加就業人數、及政府可課徵房屋稅、地價稅、營業稅等預估數據。
5. 工作計畫及契約書草案內容初步達成共識：
- (1) 辦事處與主管機關就工作計畫及契約書草案內容達成共識後，應一併檢附不動產登記謄本、勘查表、都市計畫使用分區證明、地籍圖謄本或建物測量成果圖，與市區街道套繪圖、及擬辦理事業項目之先期規劃報告等資料，陳報本局（分處部分應報由所屬辦事處核轉陳報）。
 - (2) 辦事處應於國有非公用財產管理系統辦理加註，加註類別「XY12」（報局）。
6. 研商工作計畫及契約書草案內容：本局接獲辦事處陳報工作計畫及契約書草案後，擇期邀集主管機關、辦事處及相關產業機關開會研商。
7. 工作計畫及契約書草案報財政部核定：雙方合意後，本局即依規定簽報財政部核定。
8. 簽訂委託或合作契約：辦事處接獲財政部核定工作計畫及契約書後，即與主管機關簽訂委託或合作契約，並於國有非公用財產管理系統辦理加註，加註類別「XY13」（計畫核定）。
9. 國有不動產點交：雙方簽訂委託或合作契約後，辦事處應即將國有不動產交付主管機關，並於國有非公用財產管理系統辦理加註，加註類別「XY15」（訂約）。

（三）招商

1. 主管機關與辦事處簽訂委託或合作契約後，應依工作計畫所訂作業期程及辦理方式，規劃招商條件及相關文件：
 - (1) 招商準備作業
 - A. 擬定招商文件：主管機關應視個案情形、產業特性及規模擬定招商文件，內容得包括下列項目：
 - (A) 公告事項之詳細規範。
 - (B) 投資計畫書主要內容及格式。

- (C) 案件之評定方式及評審時程。
- (D) 議約及簽約期限。
- (E) 投資開發契約草案。
- (F) 地上權或租賃契約草案。
- (G) 其他招商需要事項。

B. 舉辦招商說明會：主管機關得視個案情形、產業特性及規模研議是否舉辦招商說明會，並得參酌民間投資人建議事項，研擬是否修正相關招商文件。

C. 主管機關應依所推動產業建設適用之目的事業主管法規、政府採購法或其他法律等相關選商規定辦理招標作業。例如成立評選委員會、甄審委員會、工作小組或其他依法於招商前應成立之組織等。

(2) 公告招商

主管機關依工作計畫所訂辦理方式，並得參酌民間投資人建議等事項，據以辦理公告招商。

(3) 開標

(4) 決標

2. 辦事處應配合主管機關招商作業進度，會同協議招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。

(四) 簽約

1. 合作案件：

- (1) 主管機關與得標人簽訂投資開發契約。
- (2) 辦事處與得標人簽訂地上權契約，並辦理地上權登記。
- (3) 由主管機關依投資開發契約責成得標廠商興建事業相關建物或設施，並負責履約管理及收取權利金，辦事處負責收取地租。

2. 委託案件：

- (1) 主管機關與得標人簽訂租賃、投資開發契約。
- (2) 由主管機關依契約責成得標廠商興建事業相關建物或設施，及管理維護事宜，並負責收取租金。

3. 辦事處應配合核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。

4. 主管機關負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項。

(五) 興建

1. 國有不動產交付：主管機關與得標人簽訂契約後，應於約定期限內將國有不動產點交予得標人。
2. 規劃設計、開工、施工及完工等：由得標人負責辦理。
3. 主管機關應審查是否符合契約約定。

(六) 營運

1. 營運前準備：由得標人負責辦理；主管機關應審查營運執行計畫、使用執照等是否符合契約約定。
2. 開始營運、營運期間：由得標人負責辦理；主管機關應審查是否符合契約約定。
3. 營運屆滿前：契約訂有得標人有優先訂約條款者，主管機關應依契約規定評定是否符合優先訂約條件。符合者，主管機關與辦事處研訂續約條件後，通知得標人續訂新約。

(七) 移轉與返還

1. 資產總檢查：主管機關應會同得標人進行營運資產總檢查，並初步確認擬無償移轉為國有之範圍。
2. 洽辦事處是否同意無償移轉為國有：主管機關函送得標人擬無償移轉為國有之財產清冊與辦事處，並請辦事處表示同意與否意見。

(1) 辦事處同意無償移轉為國有者

A. 協商資產移轉細節：

- (A) 主管機關、辦事處與得標人應協商資產移轉細節。
- (B) 得標人依協商結果編製移轉財產目錄送主管機關審核。
- (C) 移轉財產目錄經主管機關審查無誤後，送辦事處。
- (D) 三方協議移轉程序及期限。

B. 點交：

- (A) 主管機關應負責督促得標人於限期內完成移轉財產目錄所列財產點交予辦事處。
- (B) 土地有遭棄置、掩埋廢棄物或土壤、地下水污染情形者，應責成得標人清除、改善及整治後交還土地。

C. 移轉：主管機關應負責督促得標人於限期內會同辦事處依相關法規辦理所有權移轉及登記事宜。

(2) 辦事處不同意無償移轉為國有者

A. 拆除騰空地上物：主管機關應負責督促得標人於限期內拆除騰空。

B. 點交：

(A) 主管機關應負責督促得標人於限期內完成拆除騰空將國有土地交還辦事處。

(B) 土地有遭棄置、掩埋廢棄物或土壤、地下水污染情形者，應責成得標人清除、改善及整治後交還土地。

3. 塗銷地上權登記：土地有設定地上權者，主管機關應負責督促得標人於限期內會同辦事處依相關法規辦理地上權塗銷登記。

※ 附件一：本局經管適合開發之國有非公用不動產清冊格式

※ 附件二：流程圖