

財政部國有財產署加強推動國有非公用不動產改良利用業務計畫

壹、計畫緣起

- 一、不動產是產業活動的基本要素，可活絡經濟發展。隨著社會經濟環境的變遷，國有不動產之運用，由早期偏重靜態管理，到今日著眼於積極開發，透過結合民間投資，以公私協力模式活化開發國有不動產，促成國家重要建設及經濟產業發展，並開闢永續財源，提升整體運用效益，已成為國家財產管理的新思維。
- 二、為配合相關目的事業主管機關（下稱主管機關）推動產業發展政策，本署得依國有財產法第 47 條第 2 項第 3 款規定，以合作或委託方式辦理共同改良利用業務，建立由本署提供國有不動產，主管機關辦理產業規劃及後續招商，民間提供資金及專業創新能力之共同開發模式。
- 三、鑒於大面積國有土地日漸稀少，除涉有文化資產保存議題、土地使用分區管制限制、配合中央機關重大政策、夾雜於其他公有土地、或屬公共設施用地等情形，須與主管機關辦理共同改良利用外，為掌握大面積國有土地開發活化契機，及時配合土地開發需求，依行政院指示由本署自行主導辦理開發，主動媒合中央主管機關辦理，或以自行改良利用方式，活化國有財產。
- 四、本署辦理國有非公用不動產改良利用業務係本署施政重要績效指標，目前已與相關主管機關（構）引進產業類型包括商業設施、產業園區、觀光遊憩、文創青

創、交通轉運、長期照顧及綠能設施等，並陸續配合中央政府推動之國家政策主動媒合中央主管機關或自行改良利用，為加強追蹤管制該等案件進度，並複製成功經驗，持續提升國有不動產活化運用效能，發揮支援產業及活絡經濟的功能，爰訂定本計畫。

貳、依據

- 一、國有財產法第 47 條第 2 項第 2 款、第 3 款。
- 二、國有財產法施行細則第 48 條、第 48 條之 1、第 48 條之 3。
- 三、財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則（下稱改良利用作業原則）。

參、辦理機關

本署及所屬各分署、辦事處。

肆、辦理方式

一、成立推動小組

（一）小組名稱：財政部國有財產署辦理國有非公用不動產改良利用業務推動小組（下稱推動小組）。

（二）小組成員

1、推動小組置委員十人，其中一人為召集人，由署長兼任之；一人為副召集人，由副署長一人兼任之；其餘委員由下列人員組成之：

- （1）本署各區分署分署長。
- （2）本署法制室主任。
- （3）本署接收保管組組長。
- （4）本署公用財產組組長。

(5) 本署管理處分組組長。

(6) 本署改良利用組組長。

2、推動小組委員應隨其本職進退。

(三) 小組工作事項

1、改良利用案件進度之檢討與建議。

2、篩選、提供國有不動產活化運用標的。

3、改良利用案件所涉公產管理、活化方式、收益項目分收比例、產業引進、招商作業及相關法令等事項之檢討與建議。

4、國有不動產活化運用方式及條件等之分析、檢討與建議。

5、其他涉及改良利用業務之推廣、檢討、建議等事項。

二、召開推動小組會議

(一) 會議召開機關：本署。

(二) 會議日期：由本署簽辦，於每年 1、4、7、10 月召開，並得視實際需要調整或增減。

(三) 會議地點：本署會議室召開為原則，必要時，得至各分署、辦事處、主管機關或改良利用案件坐落地點舉辦。

(四) 會議主題

1、列管改良利用案件辦理進度：

(1) 下列進度之案件應納入推動小組會議列管：

A、主管機關評估開發意願或本署（含分署）評估規劃中。

B、主管機關已有開發意願並洽談中。

C、研擬工作計畫及契約書草案中。

D、本署召開工作計畫及契約書草案研商會議及陳報財政部核定工作計畫中。

E、已奉財政部核定，尚未完成招商前。

(2) 辦理進度落後之案件，應說明原因及提出改進方法。

(3) 辦理進度為已完成招商及廠商已營運之案件，應由各分署自行列管，並依改良利用作業原則規定，適時辦理履約管理查訪作業。

2、個案討論：

(1) 推動小組會議之個案討論包括設定議題、資料準備等事宜。

(2) 本署得指定分署準備 1 至 2 件改良利用案件，進行議題報告、檢討及分享辦理經驗；分署得視議題內容，指定 1 處所屬辦事處列席參與討論。

(3) 必要時，分署得敘明理由，建議邀請主管機關列席參與討論或分享辦理經驗。

3、專案議題及臨時提案：與會委員或列席之辦事處、主管機關得於會前或臨時提會討論包括改良利用案件所涉公產管理、活化方式、收益項目分收比例、產業引進、招商作業及相關法令等議題。

三、專案執行

本署視國有不動產個案標的需要，得由副召集人邀集相關推動小組成員、機關（單位）、專家學者組成專案工作小組，提供活化運用方式諮詢及建議，透過專

案處理，加速案件辦理進程，並協助解決所遇困難。

四、訂定年度辦理標的及列管作業

(一) 每年年底前，本署應訂定次年度「指定產業媒合中央主管機關改良利用」案件標的（含建議開發之產業類型、媒合之中央主管機關及活化優先順序等）、「共同改良利用」案件標的（含新案開發及舊案完成階段標的等），及次年之隔年度「自行改良利用」案件標的（含委託專業服務所需經費等），並提報推動小組會議確認執行。

(二) 上述辦理標的應列入推動小組會議列管項目。

五、舉辦標竿學習活動

本署得就推展具亮點或可作為典範之改良利用案件，適時舉辦標竿學習活動，並得邀請所屬各分署、辦事處及財政部（含所屬單位、機關）、主管機關參加，以透過經驗分享，提升整體業務能力。

六、成果展示

本署應於機關網站規劃專區，即時公布改良利用案件最新辦理成果，加強推廣國有不動產開發業務，彰顯施政績效。

七、業務滿意度調查

本署及各分署得視需要辦理問卷滿意度調查，並就調查分析成果提報推動小組會議進行分享。

伍、執行期間

自本計畫奉核定執行之日起，至本計畫終止之日止。

陸、經費人力

一、本計畫所需業務經費，由本署年度相關預算支應。

二、本計畫由本署改良利用組擔任幕僚單位，並得指定所屬分署、辦事處協助處理相關事務。

柒、督導考核

一、分署（辦事處由轄管分署統籌彙整）應於每月 5 日前，依附表一格式填妥截至前一個月底之改良利用案件辦理情形資料，並以電子檔（含簽辦影像檔）送本署彙辦督導。

二、分署辦理推動小組會議之個案討論包括設定議題、資料準備等事宜，應於本署指定日期前，依附表二格式填妥資料，並以電子檔（含簽辦影像檔）送本署彙辦。

三、分署應於每年 11 月底前，依附表三格式填妥資料，並以電子檔（含簽辦影像檔）送本署彙辦提報推動小組會議確認以後年度改良利用案件辦理標的。

四、辦理本計畫之規劃、執行及督導等工作，成果良好者，依規定敘獎。

捌、預期效益

本計畫順利推行後，可積極透過活化國有不動產，落實國家政策，並發揮刺激經濟活動效應，預期之實質及無形效益如下：

一、實質效益

（一）增裕國庫收益：包括權利金、地租及相關稅收等，創造長期、永續之財政收入。

（二）推升經濟動能：包括吸引民間投資、創造經濟產值及增加就業人口。

（三）節省管理成本：在永續經營之前提下，有效提高利

用效率，避免不動產閒置遭占用及減少管理成本。

二、無形效益

- (一) 帶動區域發展：配合中央及地方政府施政建設，帶動當地產業，活絡經濟，創造聚集效益。
- (二) 創造產業價值：針對地域不同特性，推動觀光、遊憩、文化、科技、新興重要性策略產業等，帶動周邊之開發與建設，促進民間投資，增加社會總產值，提升不動產價值，使產業於市場中更具競爭力。