

財政部國有財產署委託屏東縣政府辦理屏東縣屏東市香揚段 603 地號國有土地改良利用工作計畫

壹、計畫緣起

屏東縣政府以屏東大博物館計畫-屏菸 1936 文化基地，針對菸葉廠的歷史建築範圍進行修繕、活化，串聯鄰近的屏東演藝廳打造在地藝文廊道，引入商業活動，帶動屏東市的藝文經濟發展。為因應未來屏菸 1936 文化基地衍生觀光停車需求，屏東縣政府擬於本計畫土地興建地上 4 層立體停車場。經財政部國有財產署(下稱國產署)與屏東縣政府協商以委託方式辦理改良利用，爰依國有財產法第 47 條及其施行細則等規定，訂定本計畫，據以執行。

貳、計畫依據

- 一、國有財產法第 47 條第 2 項第 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。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

計畫範圍東側緊鄰菸廠路，南側為屏菸 1936 文化基地，土地標示為屏東縣屏東市香揚段 603 地號，面積 3,995 平方公尺(詳附件 1 土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 市區街道位置圖)，為國產署經營國有土地。

肆、計畫目標

- 一、因應屏菸 1936 文化基地未來觀光停車需求及配合地方政府建設需要，開發立體停車場，改善地方停車問題，帶動地方公共運輸發展。
- 二、提供優質停車空間，帶動人潮、車潮，活絡地方商圈化，有效提高周邊地區商業活動，增進國有土地使用效能，帶動相關產業發展。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：圍籬內泥土雜草地。
- 二、土地利用管制規定：本計畫土地都市計畫土地使用分區為住宅區，建蔽率 60%、容積率 180%，應依該區都市計畫及相關法令管制規定辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署南區分署（下稱南區分署）與屏東縣政府負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地由屏東縣政府自行興建立體停車場完成後，以出租方式辦理公開招商引進符合土地利用管制規定之產業，研訂招商文件（內容包括開發用途、廠商資格及其應負擔義務事項、租賃權轉讓限制《含時點、受讓資格》及租賃契約《下稱租約》等內容），與廠商簽訂租約。
- 三、屏東縣政府應於招商文件及租約中明定廠商對承租土地，不得請求設定地上權、不得轉租他人。
- 四、租約存續期間最長 10 年。租約期滿倘廠商無違約情事者，經南區分署及屏東縣政府同意後得予續租 4 次，每次續租租期最長 10 年。租約屆滿或終止時，屏東縣政府得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 五、屏東縣政府於完成公告招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫土地者，得提供不超過 3 個月短期利用，惟不得供建築使用。

柒、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署
- 二、受託機關：屏東縣政府

三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂日起，至屏東縣政府與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商日止，並不得逾首次簽訂租約日起 50 年。

捌、雙方之權利義務

一、國產署

- (一) 國產署應於本計畫報奉財政部核定後，責成南區分署與屏東縣政府限期簽訂委託改良利用契約，點交本計畫土地予屏東縣政府管理運用，配合本計畫執行。
- (二) 南區分署應配合本計畫需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- (三) 南區分署應配合屏東縣政府招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 南區分署於屏東縣政府未能於本點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止委託改良利用契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

二、屏東縣政府

- (一) 本計畫經財政部核定後，屏東縣政府應依南區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地，於點收後，善盡管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二) 屏東縣政府應於簽訂委託改良利用契約日起 3 年內，擬訂招商作業相關文件，並洽南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依限完成招商，應於期限屆滿前通知南區分署徵得國產署同意延期。

- (三) 屏東縣政府應負責招商作業完成前管理或經營工作，招商後履約管理、經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責於廠商情形外，均由屏東縣政府負責監督及處理。
- (四) 本計畫土地點收後有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，屏東縣政府應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- (五) 委託改良利用契約期限屆滿或終止時，地上物及設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有或經屏東縣政府取得本計畫土地合法使用權源外，屏東縣政府應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫土地。屆期未交還者，應負責排除占用及追收使用補償金。

玖、土地改良物處理方式

- 一、委託期間屏東縣政府於本計畫土地興建之地上建物及設施，如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(南區分署)為權利人。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約者，地上物及設施除經南區分署同意無償移轉為國有或經屏東縣政府取得本計畫土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商事由而終止租約者，由南區分署、屏東縣政府與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫土地相關稅捐：
 - (一) 地價稅:由南區分署負擔。
 - (二) 前款以外之各項稅捐(包括但不限於營業稅):由屏東縣政府負擔。
- 二、招商前置作業(含建築設計規劃監造、新建工程、招商先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用)、招商、簽約及履約管理(含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用)所需經費：由屏東縣政府負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

一、收益項目：包括屏東縣政府與廠商簽訂租約所收取土地租金、營運權利金、屏東縣政府將本計畫土地提供短期利用使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

(一) 土地租金：年租金按當期土地申報地價年息 2%計收，租賃期間土地申報地價有變動時，租金應配合調整。

(二) 營運權利金：營運權利金底價及收取基準由屏東縣政府綜合考量財務計畫、政策推動及產業扶植等因素訂之，並應以營運權利金競標，或列為必要評審項目。

(三) 短期利用使用費：

1. 各級政府機關或民眾辦理各項活動申請短期利用者，收取使用費，收費基準由屏東縣政府依個案情形訂定，但不得低於下列基準： $【(土地當期申報地價年息 5\% \times 提供使用面積) \times 提供利用日數 / 365】$ 。

2. 各級政府機關屬臨時性或緊急性公務用或公共用等特殊情形，經徵得南區分署同意者，得無償提供，惟不得供建築使用。

(四) 使用補償金：

1. 本計畫土地點交後，招商前置作業階段遭占用者，占用期間使用補償金，依前款提供短期利用規定收費基準計算。

2. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之土地租金及營運權利金計算。但原租約約定之土地租金及營運權利金總和低於法令規定之土地租金基準者，改按法令規定之土地租金基準計算。

三、雙方分收比率：土地租金、營運權利金、短期利用使用費及使用補償金，由屏東縣政府按 50% 計算分收後，餘 50% 撥付南區分署。但當期撥付土地租金如不足支付南區分署當期須負擔地價稅及應收取作業費總和者，應改按上開稅費總和金額撥付土地租金，且不得抵扣他期土地租金。

四、收益撥付：土地租金、營運權利金、短期利用使用費及使用補償金，屏東縣政府應於收取後 1 個月內，依前款雙方分收比率計算金額結算撥付南區分署。但契約期限屆滿或終止當期收益應於屆滿或終止日起 1 個月內結算撥付。

五、效益評估：

(一) 增裕公庫收益：

1. 本案完成招商後，預估國產署及屏東縣政府 50 年委託期間可各自收取土地租金及營運權利金新臺幣(下同)8,975 萬元。
2. 預估每年政府可課徵地價稅 14.38 萬元、房屋稅 107.5 萬元及營業稅 103.48 萬元，50 年稅收 1.1268 億元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 3.4 億元，創造總產值 10.35 億元，建物興建期間可提供 14 個就業機會，完成招商後可提供 9 個就業機會。

(三) 節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 10 萬元。

拾貳、其他相關事宜

一、本計畫未盡事宜，得視需要隨時協議。協議結果涉及計畫變更者，應依原計畫報核程序辦理修正。

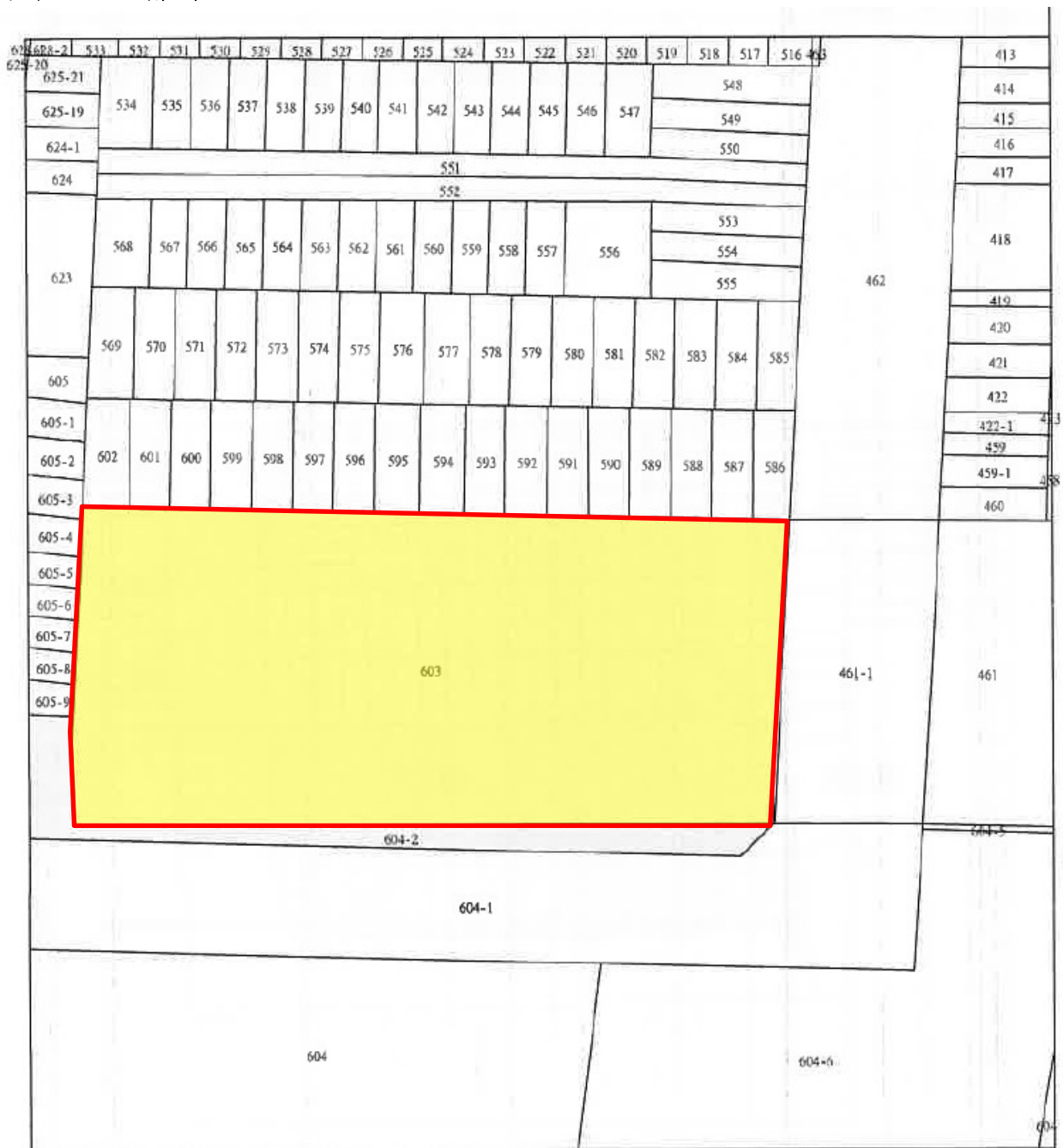
二、依下列情形終止本計畫者，南區分署與屏東縣政府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付費用，且屏東縣政府應依南區分署通知期限內返還本計畫土地：

- (一) 屏東縣政府於公告招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
 - (二) 屏東縣政府未於南區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地。
 - (三) 屏東縣政府於簽訂委託改良利用契約後，因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第(二)款所定期限前完成招商。
 - (四) 委託期間，因情事變更或其他因素，經南區分署與屏東縣政府協議終止本計畫。
- 三、南區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知屏東縣政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，屏東縣政府應予配合。

附件 1：土地清冊

序次	鄉鎮市區	地段	地號	所有權人	管理機關	持分	全筆面積 (m ²)	使用分區
1	屏東市	香揚段	603	中華民國	財政部國有財產署	全部	3,995	住宅區

附件 2：地籍圖



開發範圍

