

財政部國有財產署委託屏東縣政府辦理屏東縣屏東市公園段三小段 13-98 地號國有土地及地上同小段 127 建號等 30 棟國有建物改良利用工作計畫

財政部 106 年 12 月 12 日台財產改字第 10650004850 號函核定

壹、計畫緣起

屏東縣政府為推動青年創業聚落，辦理青創育成及營運開發，擬活化利用本計畫國有房地，改造為青年創業基地，使在地青創品牌能經市場試煉，成為展示年輕活力嶄新生活態度櫥窗。透過「屏東職人町@屏東製造」和屏東縣政府與青年創業聚落串連共生，鼓勵與號召更多青年返鄉，藉由整合中央、地方與民間資源，讓青創事業成長茁壯，引進年輕活力，拓展在地產業，活絡經濟。財政部國有財產署(下稱國產署)與屏東縣政府同意以委託方式辦理改良利用，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

計畫範圍位於屏東縣屏東市林森路與仁德路交叉口，不動產標示為屏東縣屏東市公園段三小段 13-98 地號國有土地，面積 1,749 平方公尺，及地上同小段 127 建號等 30 棟建物，面積 2,395.17 平方公尺(含未登記之地下室空間，面積 151.2 平方公尺)(詳附件 1 土地清冊、附件 2 建物清冊、附件 3 地籍圖、附件 4 建物棟別示意圖、附件 5 市區街道區位圖)，為國產署經管國有房地。

肆、計畫目標

- 一、透過建物活化再利用，提升屏東縣推動老屋利用能量，打造青年生活新聚落，展示創意及創新生活型態，成為新舊世代共存共生場域。

二、提高周邊地區商業活動，增進國有房地使用效能，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：地上為鋼筋混凝土造 3 樓、磚造樓梯間、磚造鐵棚頂平房、牆內水泥地、牆外紅磚道、柏油地、磚造鐵皮平房、水泥地、柏油地及棚架。

二、土地使用管制規定：屬都市計畫區商業區，應依都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

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、本計畫房地由屏東縣政府以出租方式，規劃引進符合土地使用管制規定之產業，研訂招商文件（內容包括開發用途、廠商資格及租賃契約《下稱租約》內容等）辦理公開招商，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房地，不得請求設定地上權，不得轉租他人。

四、房地租約存續期間最長 10 年。租約期滿建物仍堪用，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 2 次，每次續租租期最長 10 年。租約屆滿或終止時建物仍堪用者，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、在屏東縣政府完成公告招商前，如各級政府機關辦理各項活動，或民眾需用本計畫房地者，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之日起，至屏東縣政府與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商之日止，不得逾首次簽訂租約之日起 30 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，點交本計畫房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，該項文件除為本計畫國有房屋修繕或增加必要機能所需，做為申請相關建築執照使用，不得提供其他新建建築物執照之申請。
- (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房地，於點收後，善盡管理、維護及修繕責任，進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，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之日起 2 年內，擬訂招商作業之相關文件，洽南區分署同意，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之管理或經營工作，招商後之履約管理、經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第

玖點第二項規定不可歸責於廠商之情形外，均由屏東縣政府負責監督及處理。

- (四) 本計畫房地如涉建物使用執照用途項目等變更程序，由屏東縣政府依相關規定辦理。
- (五) 本計畫如涉及國有房屋進行必要修繕，由屏東縣政府依相關規定辦理，修繕後之建物所有權為國有，屏東縣政府不得主張任何權益。
- (六) 本計畫房地點收後有遺棄置廢棄物或土壤、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。
- (七) 委託改良利用契約期限屆滿或終止時，增設之地上物及設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有外，屏東縣政府應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫房地。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及廠商配合本計畫修繕範圍內國有房屋或因必要機能所需增加之地上物及設施，應維持該等國有房屋本體，不得變更樓層數。如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署向地政機關辦理國有登記。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約者，增設之地上物及設施除經南區分署同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，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、本計畫國有不動產之相關稅捐：
 - (一) 本計畫國有房地之地價稅、房屋稅：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（含先期規劃、房屋修繕、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之租金及營運權利金、屏東縣政府將本計畫房地提供短期利用之使用費及排除占用所追收之使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

（一）租金：

1. 土地租金：由屏東縣政府依本計畫引進產業之特性，設定土地年租金，但每年計收之土地租金不得低於當期土地申報地價年息 2%。

2. 房屋租金：由屏東縣政府依本計畫引進產業之特性，設定房屋年租金，但每年計收之房屋租金不得低於當期房屋課稅現值年息 10%。

（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、分期分區招商策略、政策推動及產業扶植等因素訂之，以營運權利金競標，或列為必要評審項目。

（三）短期利用之使用費：

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%×提供使用面積）×提供利用日數/365】+【（房屋當期課稅現值年息 10%×提供使用面積）×提供利用日數/365】。

2. 各級政府機關屬臨時性或緊急性之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. 本計畫房地點交後，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之收費基準計算。
2. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約，廠商未依限交還本計畫房地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之房地租金及營運權利金計算。但原租約約定之房地租金及營運權利金總和低於法令規定之房地租金基準者，改按法令規定之房地租金基準計算。

三、雙方分收比例：租金、營運權利金、短期利用之使用費及使用補償金，由屏東縣政府按 45% 計算分收後，餘 55% 撥付南區分署。當期撥付之租金如不足支付南區分署當期須負擔之地價稅及房屋稅之總和者，應改按上開稅費總和金額撥付租金，且不得抵扣他期租金。

四、收益撥付：租金、營運權利金、短期利用之使用費及使用補償金，屏東縣政府應於收取後 1 個月內，依前款雙方分收比例計算金額結算撥付南區分署。但契約期限屆滿或終止當期之收益應於屆滿或終止之日起 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 30 年委託期間可收取租金及營運權利金之收益新臺幣（下同）2,693 萬元，屏東縣政府 30 年可收取國有房地收益 2,203 萬元。
2. 預估每年政府可課徵地價稅 19.6 萬元、房屋稅 11.9 萬元、營業稅 126 萬元，30 年之稅收 4,725 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額 1,500 萬元，創造總產值 7,500 萬元及提供 500 個就業機會。

(三) 節省管理成本：預估每年可節省 10 萬元管理維護費用。

(四) 帶動地方發展：本案順利營運後，將可結合周邊百貨等商業機能，打開青創品牌市場，促進青年創業發展，增加當地就業機會。

拾貳、其他相關事宜

- 一、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，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。
- 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）償或分擔已支付之費用，且屏東縣政府應依南區分署通知之期限內返還本計畫房地：
 - （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房地。
 - （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之執行情形，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	全筆面積 (m ²)	所有權人	管理機關	持分	使用分區
1	屏東市	公園段三小段	13-98	1,749	中華民國	財政部國有財產署	全部	商業區

附件 2：建物清冊

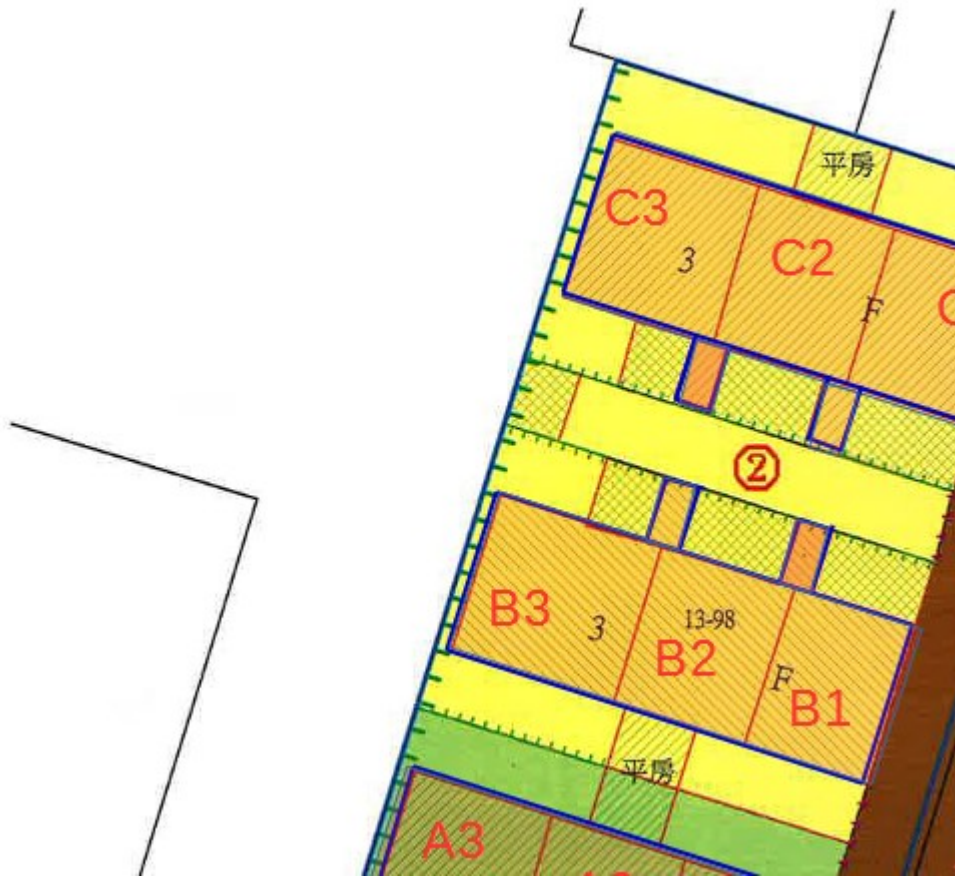
序次	鄉鎮市區	地段	建號	建物面積 (m ²)	棟、層、戶別、門牌	所有權人	管理機關	持分
主體建物								
1	屏東市	公園段三小段	127	76.95	B1 棟 1 樓 B1-1 仁德路 43 巷 4 號	中華民國	財政部國有財產署	全部
2	屏東市	公園段三小段	128	76.95	A1 棟 1 樓 A1-1 林森路 44 號			
3	屏東市	公園段三小段	130	76.95	C1 棟 1 樓 C1-1 仁德路 43 巷 1 號			
4	屏東市	公園段三小段	484	76.95	B1 棟 2 樓 B1-2 仁德路 43 巷 4 之 1 號			
5	屏東市	公園段三小段	485	76.95	B1 棟 3 樓 B1-3 仁德路 43 巷 4 之 2 號			
6	屏東市	公園段三小段	486	76.95	B2 棟 1 樓 B2-1 仁德路 43 巷 5 號			
7	屏東市	公園段三小段	487	76.95	B2 棟 2 樓 B2-2 仁德路 43 巷 5 之 1 號			
8	屏東市	公園段三小段	488	76.95	B2 棟 3 樓 B2-3 仁德路 43 巷 5 之 2 號			
9	屏東市	公園段三小段	489	76.95	B3 棟 1 樓 B3-1 仁德路 43 巷 6 號			
10	屏東市	公園段三小段	490	76.95	B 棟 2 樓 B3-2 仁德路 43 巷 6 之 1 號			
11	屏東市	公園段三小段	491	76.95	B3 棟 3 樓 B3-3 仁德路 43 巷 6 之 2 號			
12	屏東市	公園段三小段	493	76.95	A1 棟 2 樓 A1-2 林森路 44 之 2 號			
13	屏東市	公園段三小段	494	76.95	A1 棟 3 樓 A1-3 林森路 44 之 4 號			
14	屏東市	公園段三小段	495	76.95	A1 棟 1 樓 A2-1 林森路 44 之 1 號			
15	屏東市	公園段三小段	496	76.95	A2 棟 2 樓 A2-2 林森路 44 之 3 號			
16	屏東市	公園段三小段	497	76.95	A 棟 3 樓 A2-3 林森路 44 之 5 號			
17	屏東市	公園段三小段	498	76.95	A3 棟 1 樓 A3-1 林森路 46 號			
18	屏東市	公園段三小段	499	76.95	A3 棟 2 樓 A3-2 林森路 46 之 1 號			
19	屏東市	公園段三小段	500	76.95	A3 棟 3 樓 A3-3 林森路 46 之 2 號			
20	屏東市	公園段三小段	502	76.95	C1 棟 2 樓 C1-2 仁德路 43 巷 1 之 1 號			
21	屏東市	公園段三小段	503	76.95	C1 棟 3 樓 C1-3 仁德路 43 巷 1 之 2 號			
22	屏東市	公園段三小段	504	76.95	C2 棟 1 樓 C2-1 仁德路 43 巷 2 號			
23	屏東市	公園段三小段	505	76.95	C2 棟 2 樓 C2-2 仁德路 43 巷 2 之 1 號			
24	屏東市	公園段三小段	506	76.95	C2 棟 3 樓 C2-3 仁德路 43 巷 2 之 2 號			
25	屏東市	公園段三小段	507	76.95	C3 棟 1 樓 C3-1 仁德路 43 巷 3 號			

序次	鄉鎮市區	地段	建號	建物面積 (m ²)	棟、層、戶別、門牌	所有權人	管理機關	持分
26	屏東市	公園段三小段	508	76.95	C3 棟 2 樓 C3-2 仁德路 43 巷 3 之 1 號			
27	屏東市	公園段三小段	509	76.95	C3 棟 3 樓 C3-3 仁德路 43 巷 3 之 2 號			
		小計		2,077.65				
共用部分								
28	屏東市	公園段三小段	492	55.44	B 棟(1~3 層)樓梯間	中華民國	財政部國有財產署	全部
29	屏東市	公園段三小段	501	55.44	A 棟(1~3 層)樓梯間			
30	屏東市	公園段三小段	510	55.44	C 棟(1~3 層)樓梯間			
31	屏東市	未辦保存登記		50.4	A 棟地下室			
32	屏東市	未辦保存登記		50.4	B 棟地下室			
33	屏東市	未辦保存登記		50.4	C 棟地下室			
		小計		317.52				
總計				2,395.17				

附件 3：地籍圖



附件 4：建物棟別示意圖



附件 5：市區街道區位圖

