

財政部國有財產署與臺南市政府合作辦理臺南市南區鹽埕段 3100 地號等 5 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 107 年 4 月 18 日台財產改字第 10750001610 號函核定

壹、計畫緣起

本計畫國有土地鄰近安平港及臺南機場，周圍交通網路四通八達，具備聯外交通便捷及海空運輸中樞點優勢，臺南市政府為發展多元商業經營活動，規劃招商作複合式商業設施，包括觀光旅館、購物商場(含商業金融支援性設施)、商業辦公室及其他商業設施等，以吸引國際觀光人潮，促進產業活絡，提升臺南區域競爭力。案經財政部國有財產署(下稱國產署)與臺南市政府協商同意以合作方式辦理改良利用，爰依國有財產法第 47 條及其施行細則相關規定，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、計畫範圍及土地權利狀況

計畫範圍土地標示為臺南市南區鹽埕段 3100、3101、3103-8、3103-9、3103-10 地號 5 筆，為國產署經管之國有土地，合計面積 23,512 平方公尺。

(詳附件 1：土地清冊、附件 2：地籍圖、附件 3：市區街道套繪圖)

肆、計畫目標

- 一、促進國有土地改良利用，提高資產利用效率，增裕政府財政。
- 二、配合地方政府建設需要，帶動商業區開發，加速產業升級，提升競爭力，突顯都市門戶意象。
- 三、運用民間機構與異業結盟特色，以多元經營方式活絡周邊地區商業活動。
- 四、促進民間業者參與投資，增進地方建設，繁榮地方經濟。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：人行道、雜草地及供不特定人使用之柏油地停車場等。
- 二、土地使用管制規定：都市計畫使用分區為商八商業區，建蔽率 80%，容積率 320%，依該區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）與臺南市政府負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫國有土地以設定地上權方式由臺南市政府規劃辦理公開招商，研訂招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由南區分署與廠商簽訂。
- 三、本計畫國有土地設定地上權之存續期間為 50 年，得經雙方同意予以延長，延長期間最多 20 年。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經南區分署同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- 五、臺南市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國有土地者，得提供不超過 3 個月之短期利用，惟不得供建築使用。

柒、辦理機關及合作期間

- 一、合作機關：國產署及臺南市政府。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂之日起，至改良利用標的地上權存續期間屆滿或地上權契約終止之日止。

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，責成南區分署與臺南市政府限

期簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫國有土地予臺南市政府管理運用，配合本計畫執行。

- (二) 南區分署應配合本計畫之需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- (三) 南區分署應配合臺南市政府招商作業進度，會同辦理招商作業文件之擬訂，得派員參與廠商評選作業。
- (四) 南區分署於臺南市政府未能於本點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止合作改良利用契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

二、臺南市政府

- (一) 本計畫經財政部核定後，臺南市政府應依南區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫國有土地，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) 臺南市政府應於簽訂合作改良利用契約之日起 2 年內，擬訂招商作業相關文件，洽南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前通知南區分署徵得國產署同意延期。
- (三) 臺南市政府負責招商作業完成前管理或經營工作，及招商後履約管理、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情形外，均由臺南市政府負責監督及處理。
- (四) 本計畫國有土地點收後有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，臺南市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) 合作改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有或經臺南市政府取得地上物(設施)所有權及本計畫國有土地合法使用權源外，臺南市政府應自行或督促廠商於

限期內拆除騰空，交還本計畫國有土地。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、臺南市政府應於招商文件及地上權契約中明定廠商於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，以中華民國（南區分署）為權利人。
- 二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止契約者，地上建物或設施除經南區分署同意無償移轉為國有或經臺南市政府取得地上物（設施）所有權及本計畫國有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契約者，由南區分署、臺南市政府與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫國有土地相關稅捐：
 - （一）本計畫國有土地地價稅：由南區分署負擔。
 - （二）前款以外各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由臺南市政府負擔。
- 二、招商前置作業所需經費（含先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）：由臺南市政府負擔。
- 三、招商、簽約及履約管理所需經費（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）：由臺南市政府負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及及效益評估

- 一、收益項目：包括南區分署與廠商簽訂地上權契約所收取地上權開發權利金、土地地租、臺南市政府將本計畫國有土地提供短期利用使用費及排除占用所收取使用補償金等收益。
- 二、收益計收基準
 - （一）地上權開發權利金：

1. 依法標權利金計收，除有下列第 2 目及第 3 目情形外，於興建期間

採分四期收取，即於簽約前收取 25%、簽約後第 2 年收取 25%、第 4 年收取 25%、第 6 年收取 25%；興建期如提早結束，廠商應繳清賸餘地上權開發權利金。

2. 廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權開發權利金者，應於得標之次日起 5 日內向臺南市政府提出申請，先行繳納 30%（含）以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由臺南市政府通知南區分署簽訂設定地上權契約，應於設定負擔後 1 個月內繳清賸餘地上權開發權利金。
3. 廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向臺南市政府提出申請，繳清賸餘地上權開發權利金後，始得同意辦理。

（二）土地地租：

1. 興建期：

（1）本計畫國有土地得以分二期開發，第一期開發面積不得低於本計畫國有土地 50%，第一期開發範圍興建期自簽訂地上權契約之日起，不得超過 4 年、第二期開發範圍興建期不得超過 8 年。

（2）興建期土地地租按土地當期申報地價年息 1.2% 計收，申報地價有變動時，地租應配合調整。

2. 營運期：按土地申報地價年息 3% 計收。其中年息 1.3% 隨申報地價調整、年息 1.7% 不隨申報地價調整，按簽訂地上權契約當期土地申報地價計收。倘逾前目規定之興建期，廠商尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收地租。

3. 同一期開發範圍國有土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。

4. 依前述第 1、2、3 目計收地租不足支付土地依法應繳納地價稅及其他費用者，應改按所應繳納地價稅及其他費用之總和計收地租。

（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，收費基準由臺南市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. 本計畫國有土地點交後，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之收費基準計算。
2. 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止契約，廠商未依限交還本計畫國有土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定營運期地租計算。但原地上權契約約定營運期地租低於法令規定基地租金基準者，改按法令規定基地租金基準計算。

三、分收比例

(一) 地上權開發權利金、短期利用使用費、使用補償金及營運期土地地租：

按地上權開發權利金之實際決標金額，擇一決定雙方分收比例如下：

1. 未達新臺幣(下同)3億元者，南區分署 80%，臺南市政府 20%。
2. 達3億元以上且未滿5億元者，南區分署 81%，臺南市政府 19%。

(二) 興建期之土地地租：全數歸南區分署所有。

四、收益撥付：地上權開發權利金、短期利用之使用費、使用補償金及土地

地租，臺南市政府應於收取後 1 個月內，依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. 本案順利執行後，預估國產署可收取地上權開發權利金 2.368 億元及 50 年地租 4.746 億元，共計 7.114 億元；臺南市政府可收取地上權開發權利金 0.592 億元及營運期地租 1.146 億元，共計 1.738 億

元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 337 萬元、房屋稅 905 萬元及營業稅 4,038 萬元。

(二) 提升經濟動能: 預估可吸引民間投資金額 34 億元、創造總產值 270 億元及提供 466 個就業機會。

(三) 可節省之管理成本: 預估每年節省勘查、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，應修正本計畫，依原計畫報核程序辦理。

二、依下列情形終止本計畫者，南區分署與臺南市政府不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且臺南市政府應依南區分署通知之期限內返還本計畫國有土地：

(一) 臺南市政府於公告招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二) 臺南市政府未於南區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫國有土地。

(三) 臺南市政府於簽訂合作改良利用契約後，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) 合作期間，因情事變更或其他因素，經南區分署與臺南市政府協議終止本計畫。

三、南區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知臺南市政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，臺南市政府應予配合。

附件 1：土地清冊

行政 轄區	地段	地號	面積(M ²)	所有權人	管理機關
臺南市 南區	鹽埕段	3100	21,934	中華民國	財政部國有財 產署
		3101	1,408		
		3103-8	68		
		3103-9	34		
		3103-10	68		
		合計	23,512		

附件 2：地籍圖



