

## 財政部國有財產署與臺南市政府合作辦理臺南市安平區古堡段2007地號國有土地改良利用工作計畫

財政部103年9月16日台財產改字第10350007420號函核定

### 壹、計畫緣起

- 一、因應「行政院挑戰2008國家發展重點計畫」中「觀光客倍增計畫—安平港歷史風貌園區」之相關建設計畫，臺南市政府積極推動各項建設，配合擬定「安平港歷史風貌園區」計畫。為重現安平港地區古時水域面貌，成為融合歷史文化與親水遊憩的綜合性遊憩景點及國際級觀光景點，經都市計畫檢討，重新定位後之安平港地區將不再僅侷限南部區域的主要生活都市，而是配合全球化的發展趨勢，成為國際性的特定區域，故規劃建置「國際觀光旅遊設施」，以提供國內外遊客遊憩休閒渡假空間。
- 二、為完成國際觀光旅遊設施之建置，帶動地區觀光、並配合安平港歷史風貌特定區整體發展，臺南市政府規劃將臺南市安平區古堡段2008、2009、2010地號3筆市有土地（面積14,036.63平方公尺）及本計畫土地（詳附件1土地清冊、附件2地籍圖、附件3街道套繪圖），併同招選民間廠商投資開發，經財政部國有財產署（以下簡稱國產署）與臺南市政府協商同意本計畫土地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

計畫範圍位於臺南市安平區安平水景公園旁，鄰近安北路，土地標示為臺南市安平區古堡段2007地號，為國產署經營之國有土地，面積

19,083.8平方公尺。

#### 肆、計畫目標

- 一、尋求符合地方發展之產業型態進駐，帶動地方產業及觀光事業。
- 二、在永續利用之前提下，以多元處理方式，有效提高其利用率，增裕政府財政，使全民共享土地利用效益。
- 三、提供國有土地，供民間業者參與投資、開發，促進經濟發展提高土地有效利用。

#### 伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫土地現況為雜草地、木麻黃及雜木等，目前由大中華植樹文化交流協會認養美化中。
- 二、利用管制規定：本計畫土地之使用分區為「特文二」特定文化專用區，建蔽率60%、容積率240%。

#### 陸、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契約終止之日止。

#### 柒、辦理方式

- 一、國產署由國產署南區分署（以下簡稱南區分署）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，研擬招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及投資契約、設定地上權契約《以下簡稱地上權契約》內容等），並與廠商簽訂投資契約。本計畫土地地上權契約，由南區分署與廠商簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權之存續期間為50年，並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，得提供其為不超過3個月之短期利用。

## 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簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予臺南市政府管理運用，並配合本計畫之執行。
- (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，並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第捌點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止合作改良利用契約。

### 二、臺南市政府

- (一) 臺南市政府點收本計畫土地後，應善盡管理及維護責任，並得於基地進行環境維護、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) 臺南市政府應於簽訂合作改良利用契約之日起2年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前徵得南區分署同意延期。
- (三) 臺南市政府負責招商作業完成前之管理或經營工作。
- (四) 臺南市政府應負責辦理招商後之履約管理及經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點規定不可歸責於廠商之情形外，均由臺南市政府負責監督及處理。

(五) 本計畫土地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。

(六) 合作改良利用契約期限屆滿或終止時，本計畫土地地上建物及設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有外，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

地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約者，本計畫土地地上建物及相關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；地上權存續期間，非可歸責於廠商事由而終止契約者，其地上建物及相關設施之處理方式，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、本計畫土地之地價稅：由南區分署負擔。
- 二、招商前置作業所需經費（含排除占用、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、分收撥付方式及效益評估

#### 一、收益項目：

包括南區分署與廠商簽訂地上權契約所收取之地上權權利金、土地地租，及臺南市政府將本計畫土地提供短期利用之使用費，及排除占用所收取之使用補償金等收益。

#### 二、收益計收基準：

- (一) 地上權權利金：依決標權利金計收。

(二) 土地地租：

- 1、興建期：按本計畫土地當期申報地價年息1%計收。
- 2、營運期：按本計畫土地當期申報地價年息3%計收。
- 3、同一宗土地，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3目計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收地租。

(三) 短期利用收益：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。收費基準為： $(\text{土地當期申報地價年息}5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。但各級政府機關辦理各項活動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。

(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之事由而終止契約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定營運期之地租計算。但原地上權契約約定營運期之地租低於法令規定之基地租金基準者，改按法令規定之基地租金基準計算。

三、分收比例：

- (一) 地上權權利金：由臺南市政府收取後，先按本計畫土地占本案全部招商土地面積比例，再按70%計算，撥付南區分署。
- (二) 短期利用收益及使用補償金：由臺南市政府按實際使用本計畫土地面積及前項第(三)款、第(四)款基準收取，按30%計算分收後，其餘70%撥付南區分署。
- (三) 土地地租：本計畫土地之地租，全部歸南區分署。

#### 四、收益撥付：

- (一) 地上權權利金、短期利用收益及使用補償金，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月之收益應於前 1 個月內結算撥付。
- (二) 土地地租，除第 1 年之地租應由地上權人於本計畫土地地上權契約簽訂之日繳付外，其餘年地租應於當年 1 月底前繳付南區分署。

#### 五、效益評估：

##### (一) 增裕公庫收益：

1. 本計畫土地併臺南市市有土地順利開發後，預估國產署可收取地上權權利金約新臺幣（以下同）1 億 3,914 萬元及 50 年地租約 1 億 591 萬元，共計約 2 億 4,505 萬元；臺南市政府可收取地上權權利金約 2 億 583 萬元，50 年地租約 7,790 萬元，共計約 2 億 8,373 萬元。
2. 預估每年政府可課徵地價稅約 123 萬元、房屋稅約 280 萬元、及營業稅約 3,400 萬元。

- (二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額約 15 億元、可創造總產值約 27.45 億元，及提供約 250 人的就業機會。
- (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約 60 萬元。
- (四) 可提高國有土地使用經濟效益，改善都市景觀，並可帶動整體觀光旅遊及經濟發展，進而創造民眾就業機會。

#### 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，並依原計畫報核程序辦理。
- 二、 臺南市政府於公告招商前，倘南區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會臺南市政府，臺南市政府不得請求任何賠償。
- 三、 臺南市政府於簽訂合作改良利用契約後，倘因故未能辦理招商，或

未能於第捌點第二項第（二）款所定期限完成招商，而終止本計畫及契約時，臺南市政府應依南區分署通知之期限內返還本計畫土地。

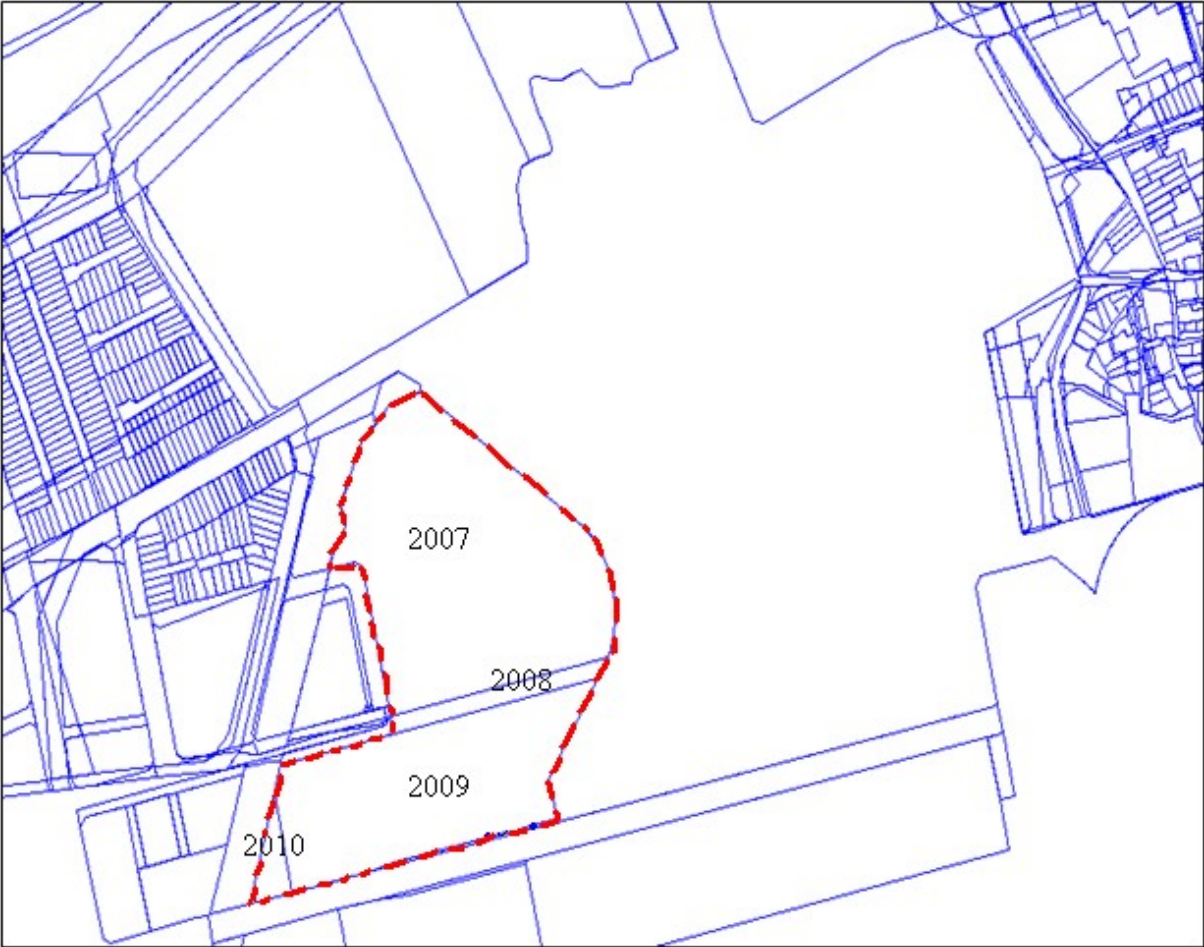
四、合作期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由南區分署及臺南市政府協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。

五、南區分署為瞭解本計畫之執行情形，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

編號	行政 轄區	地段	地號	所有權人	管理機關	面積 (m <sup>2</sup> )
1	安平區	古堡段	2007	中華民國	財政部國有財產署	19,083.80
2	安平區	古堡段	2008	臺南市	臺南市政府	1,220.55
3	安平區	古堡段	2009	臺南市	臺南市政府	12,096.91
4	安平區	古堡段	2010	臺南市	臺南市政府	719.17
合計						33,120.43

附件 2：地籍圖



附件3：街道套繪圖

