

財政部國有財產署委託經濟部能源局辦理高雄市茄萣區興達段 88 地號等 19 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 107 年 2 月 14 日台財產改字第 10750000700 號函核定

壹、計畫緣起

經濟部能源局(下稱能源局)為落實執行行政院前瞻基礎建設「高雄海洋科技產業創新專區」計畫(下稱產業創新專區計畫)，規劃以改良利用方式辦理公開招商，將本計畫國有土地開發作為海洋工程區，用以建置水下基礎製造產線及重件碼頭，以提高國內水下基礎零組件之自主供應能量。案經財政部國有財產署(下稱國產署)與能源局協商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

- 一、計畫範圍位於產業創新專區計畫內之海洋工程區，土地標示為高雄市茄萣區興達段 88 地號等 19 筆國有土地，面積合計 27.515206 公頃(詳附件 1：土地清冊、附件 2：地籍圖、附件 3：市區街道圖)，為國產署經管國有土地。
- 二、國產署與能源局依本計畫簽訂委託改良利用契約後，如有增加或減列改良利用標的，得經雙方協議以換文方式辦理。

肆、計畫目標

- 一、透過土地活化再利用，提升高雄市興達漁港利用能量，作為離岸風力發電水下基礎製造基地及海底基座施工船專用港埠，供應國內離岸風力發電設置案，進而形塑國內供應聚落。

二、活絡周邊地區經濟活動，增進國有土地使用效能及增加當地就業機會，帶動相關產業發展，增益民眾福祉。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上有同段 2 建號加強磚造國有建物 1 棟、庭院、圍籬內、堆建材、看板、雜草木、椰子樹、土石地、水泥地、停車場、施工場、鐵皮棚架、鐵材、道路、碼頭、鐵皮屋、水溝等使用。
- 二、土地使用管制規定：本計畫土地使用分區為海洋產業專用區(附)，建蔽率 70%，容積率 210%，應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）與能源局負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫國有土地由能源局以出租方式，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、能源局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，其興建之地上建物，除有經營考量部分出租他人需要，並徵得能源局同意者，不得轉租他人。能源局於租約中應訂明(但不限於)廠商將地上建物部分出租他人面積占全部建物樓地板面積之比率限制、得允許出租之對象條件、使用限制、租金上限、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 四、租約存續期間最長 20 年。租約期滿，廠商無違約情事者，經南區分署及能源局同意後得予續租 5 次，每次續租租期最長 10 年。租約屆滿或終止時，能源局得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 五、能源局完成公告招商前，如各級政府機關辦理各項活動，或民眾需用本計畫國有土地者，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：能源局
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，至能源局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 70 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，責成南區分署與能源局限期簽訂委託改良利用契約，點交本計畫國有土地予能源局管理運用，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) 南區分署應配合能源局招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 南區分署於能源局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。
- (五) 本計畫國有土地之地上國有房屋報廢事宜，由南區分署依相關規定辦理。

二、能源局

- (一) 本計畫經財政部核定後，能源局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國有土地，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) 能源局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) 本計畫國有土地之地上國有房屋完成報廢後，由能源局自行或依招商文件督促廠商依相關規定辦理拆除、處理廢料作業。建物拆除後，能源局應通知南區分署辦理滅失登記、註銷稅籍等相關事宜。
- (四) 能源局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，均由能源局負責監督及處理。
- (五) 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，能源局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) 委託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外，能源局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、委託期間能源局及廠商於本計畫國有土地興建之地上建物及設施，屬得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，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之事由而終止租約者，地上建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、能源局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) 本計畫國有土地之地價稅: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):由能源局負擔。

二、招商前置作業(含先期規劃、研擬招商文件、看管維護、相關工程等費用)、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:由能源局負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

一、收益項目:包括能源局與廠商簽訂租約所收取之土地租金、能源局將本計畫國有土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) 土地租金:由能源局依產業創新專區計畫政策目標、發展方向及主管相關法令、開發事業特性、招商策略訂定土地租金計收基準。但前述計收之土地年租金低於當期申報地價總額5%者,應改按當期土地申報地價年息5%計收土地租金。

(二) 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,收費基準由能源局依個案情形訂定,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。

(三) 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. 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國有土地時,占用期間使用補償金,依原租約約定之土地租金計算。但原租約約定之土地租金低於

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、雙方分收比例：土地租金、短期利用之使用費及使用補償金，由能源局按 50% 計算分收後，餘 50% 撥付南區分署。

四、收益撥付：土地租金、短期利用之使用費及使用補償金，能源局應於收取後 1 個月內，依前項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，預估本計畫 70 年委託期間可收取租金收益新臺幣（下同）8.956 億元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 256 萬元、營業稅 5,000 萬元，70 年之稅收 36.8 億元。

(二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額 60 億元，每年可創造產值 96 億元，70 年創造總產值 6,720 億元及提供超過 1,000 個就業機會。

(三) 節省管理成本：預估每年可節省 200 萬元管理維護費用。

(四) 帶動地方發展：本案順利營運後，將吸引上中下游廠商於興達漁港暨鄰近區域投資設廠，可帶動周邊餐飲與觀光服務產業，有效活化地方產業發展，改變鄰近產業形貌。

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，南區分署與能源局不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付之費用，且能源局應依南區分署通知之期限內返還本計畫國有土地：

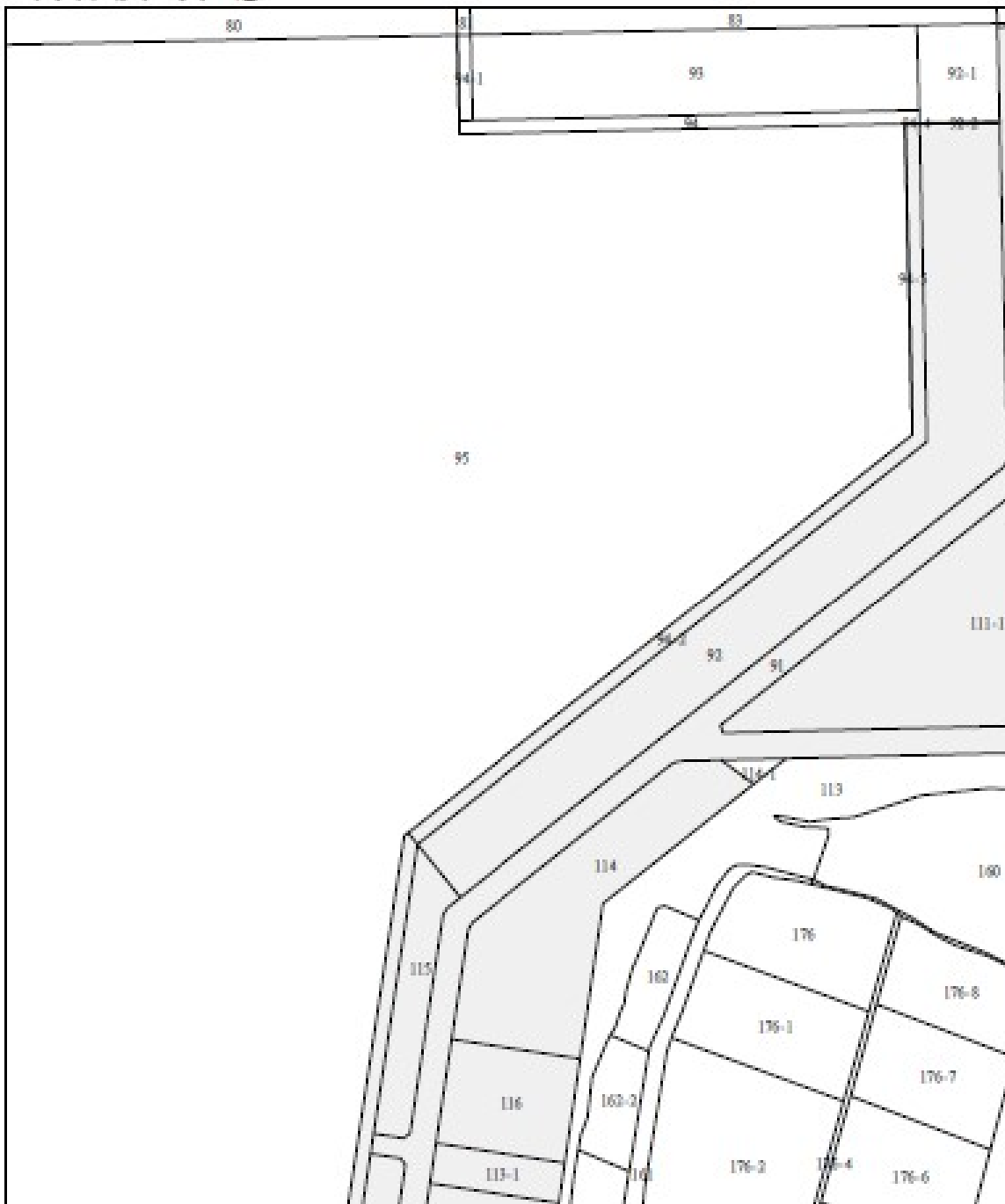
- (一) 能源局於公告招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
- (二) 能源局未於南區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫國有土地。
- (三) 能源局於簽訂委託改良利用契約後，因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第(二)款所定期限前完成招商。
- (四) 委託期間，因情事變更或其他因素，經南區分署與能源局協議終止本計畫。

三、南區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知能源局，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪視，能源局應予配合。

附件 1：土地清冊

序號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	使用面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理機關
1	高雄市	茄萣區	興達段	88	11,948.87	海洋產業專用區(附)	中華民國	財政部國有財產署
2	高雄市	茄萣區	興達段	89	2,990.55	海洋產業專用區(附)		
3	高雄市	茄萣區	興達段	90	7,506.41	海洋產業專用區(附)		
4	高雄市	茄萣區	興達段	91	38,580.04	海洋產業專用區(附)		
5	高雄市	茄萣區	興達段	92	39,545.1	海洋產業專用區(附)		
6	高雄市	茄萣區	興達段	94-2	7,662.05	海洋產業專用區(附)		
7	高雄市	茄萣區	興達段	94-3	6,583.64	海洋產業專用區(附)		
8	高雄市	茄萣區	興達段	111	24,600.08	海洋產業專用區(附)		
9	高雄市	茄萣區	興達段	111-1	50,849.12	海洋產業專用區(附)		
10	高雄市	茄萣區	興達段	113-1	2,911.17	海洋產業專用區(附)		
11	高雄市	茄萣區	興達段	114	18,351.81	海洋產業專用區(附)		
12	高雄市	茄萣區	興達段	115	5,540.11	海洋產業專用區(附)		
13	高雄市	茄萣區	興達段	116	7,536.61	海洋產業專用區(附)		
14	高雄市	茄萣區	興達段	117	8,123.83	海洋產業專用區(附)		
15	高雄市	茄萣區	興達段	118	28,796.65	海洋產業專用區(附)		
16	高雄市	茄萣區	興達段	119	7,759.98	海洋產業專用區(附)		
17	高雄市	茄萣區	興達段	120	1,356.68	海洋產業專用區(附)		
18	高雄市	茄萣區	興達段	121	162.05	海洋產業專用區(附)		
19	高雄市	茄萣區	興達段	122	4,347.31	海洋產業專用區(附)		
合計					275,152.06			

附件 2：地籍圖



附件 3：市區街道圖

