

加強國有不動產活化運用計畫

壹、緣起

總統 103 年元旦發表「全民團結拼經濟」祝詞，宣示透過推動土地活化及都市更新、推行創投產業暨透過金融、政府基金等不同管道促進民間投資等財經政策，振興國內景氣，提升民間投資意願。並提出全面清點閒置土地及老舊房舍，釋出閒置軍事用地，推動大規模的土地活化。為落實推動國有不動產活化，爰訂定本計畫。

貳、目標

- 一、促進國有公用不動產有效管理使用，創造新臺幣(下同)800 億元收益。
- 二、透過多元方式活化運用國有非公用不動產，創造 2,397.2 億元收益及吸引民間資金投入 702 億元，並協助推動地區產業與都市發展，創造整體綜效，累積全民財富。

參、適用範圍

- 一、中央機關經管大面積閒置、低度利用及不經濟使用之國有建築用地。
- 二、中央機關經管之國有公用不動產。
- 三、財政部國有財產署(以下簡稱國產署)經管之國有非公用不動產。
- 四、公司組織之國營事業機構(以下簡稱國營事業)管有之不動產。

肆、計畫期程

103 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日，共 4 年。

伍、辦理機關

- 一、主辦機關：財政部
- 二、執行機關：

(一) 國有公用不動產之中央主管機關及管理機關

(二) 國營事業及其主管機關

(三) 國產署及所屬

陸、措施及辦理期程

一、國有公用不動產

(一) 活化運用已移交國產署之國有建築用地

各機關檢討已無公用需要移交國產署接管者 161 筆。辦理方式如下：

- 1、評估：國產署所屬逐筆評估適宜之活化運用方式，並規劃辦理期程。
- 2、活化：依評估之活化運用方式及期程辦理。
- 3、辦理期程：103 年 3 月 31 日前完成評估。

(二) 加速閒置、低度利用及不經濟使用之國有公用建築用地變更為非公用財產作業

各機關經管大面積國有建築用地已無公用需要，迄未申請變更為非公用財產，或已申請尚未獲核定者 381 筆，辦理方式如下：

1、273 筆尚未申請變更為非公用財產：國產署所屬先評估活化運用之可行性：

(1) 可即時活化運用者

國產署列冊請各主管機關督促管理機關限期於 103 年 6 月 30 日前申請變更為非公用財產。

(2) 無法即時活化運用者

國產署列冊請主管機關督促管理機關於 103 年 6 月 30 日前查填迄未申請變更為非公用財產之理由及預定辦理期程。

2、96 筆未核定變更為非公用財產：請各主管機關督促管

理機關於 103 年 9 月 30 日前完成須釐清辦理事項並重新申請變更為非公用財產。

3、12 筆國產署審核中：國產署於 103 年 6 月 30 日前完成審核。

(三) 收回各機關留用但適宜以非公用財產活化之國有建築用地

1、辦理方式

- (1) 篩選：國產署就各機關檢討有使用計畫之大面積國有建築用地，篩選可調整或合併至他處使用或騰空交回之標的。
- (2) 評估：國產署所屬評估活化運用之可行性。
- (3) 會勘：初步評估有活化效益者，由國產署邀同主管機關及管理機關辦理現地會勘。
- (4) 強制收回：會勘結果，確有活化效益者，由主管機關督促管理機關儘速申請變更為非公用財產；主管機關及管理機關未配合者，循國有財產法第 34 條規定，逕行變更為非公用財產，依法接管處理。

2、辦理期程

(1) 篩選、評估及會勘：

第一期：103 年 1 月 1 日至 103 年 6 月 30 日，完成臺北市、新北市、高雄市、臺中市、臺南市、桃園縣 30 處。

第二期：104 年 1 月 1 日至 104 年 6 月 30 日，完成基隆市、新竹市、嘉義市 10 處。

第三期：104 年 7 月 1 日至 104 年 12 月 31 日，完成宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、花蓮縣、臺東縣、澎湖縣、金門縣、連江縣 13 個縣市 20 處。

(2) 強制收回：

第一期：103 年 7 月 1 日至 103 年 12 月 31 日。

第二期：104 年 7 月 1 日至 104 年 12 月 31 日。

第三期：105 年 1 月 1 日至 105 年 6 月 30 日。

(四) 督促各機關提升國有公用不動產活化運用

1、加強宣導及教育訓練

(1) 透過財產檢核及教育訓練，加強宣導各機關在不影響其公用目的使用，就經管國有公用不動產依國有財產法第 28 條但書規定或依特別法或主管目的事業法令規定，積極活化運用資產空間。

(2) 辦理期程：國產署主辦教育訓練，及配合各機關管理業務需要薦派講師授課，每年達成 1,000 人次。每年至少辦理 10 場國有公用財產管理情形檢核，積極輔導機關活化運用。

2、辦理活化運用績效評比競賽

(1) 獎勵活化績效優良機關：辦理活化運用績效評比競賽，年度活化績效獲選優勝機關，於行政院召開之國有土地清理活化督導小組會議中，由召集人親自頒發獎牌，並列為各機關示範觀摩對象，讓有心活化資產之機關得到正面獎勵，提高辦理活化誘因。

(2) 辦理期程：每年辦理活化運用績效評比競賽 1 次。

3、提報活化運用亮點

(1) 各主管機關督導所屬管理機關提報具指標性活化運用案件，彙送國產署列管。

(2) 辦理期程：主管機關每季彙送國產署列管活化成效。

4、編製點石成金手冊

(1) 國產署就各機關以往辦理活化績效優良之案例，編

製點石成金手冊，提供各機關參考運用，快速複製成功案例，以利本計畫推動。

(2) 辦理期程：103 年 6 月 30 日前完成。

二、國有非公用不動產

(一) 建立備供活化運用不動產資料庫

1、就各機關檢討已無公用之大面積閒置、低度利用及不經濟使用之國有公用建築用地、國產署經管之大面積國有非公用土（房）地及國產署參與都市更新預計可分回或已分回之房地，建立資料庫，俾活化運用標的之篩選。

2、辦理期程：持續辦理。

(二) 開發利用

1、招標設定地上權

(1) 在政府保有所有權情形下，以招標設定地上權方式釋出使用權給民間開發，以活絡經濟，增加就業機會及稅收，永續財源。

(2) 辦理期程：每年推出 20 宗土地公開招標設定地上權，4 年共 80 宗。

2、結合目的事業主管機關共同開發

(1) 配合中央或地方目的事業主管機關產業發展需要，以合作或委託方式辦理，引進民間資金開發利用，帶動產業及區域發展，並增加庫收。

(2) 辦理期程：每年簽約 5 案，4 年共 20 案。

3、標租

(1) 無預定用途或處分計畫之國有非公用不動產，透過公開招標方式積極辦理出租，增加民間投資利用國

有財產途徑。

- (2) 辦理期程：103 年訂定國有非公用不動產標租作業要點並辦理標租 20 次；104 年至 106 年每年辦理標租 30 次。

4、參與都市更新

- (1) 依都市更新條例規定，參與內政部都市更新示範地區案件或民間發起之都市更新事業，符合主導都市更新條件者則主導推動。參與方式以分配更新後房、地為主，分回之房、地視需求調配作為中央機關辦公廳舍使用，解決興建財源不足問題。
- (2) 辦理期程：每年參與都市更新案 60 件，4 年共 240 件。

(三) 配合各項建設需要提供需地機關利用

各級政府機關為公務或公共需用者，得依國有財產法第 38 條或其他特別法（例如促進民間參與公共建設法）規定辦理撥用。

三、指標性開發案件

(一) 賡續推動之指標性開發案

1、空軍總部現址

- (1) 標的：臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有土地（位於臺北市仁愛路、建國南路口），面積 7.1543 公頃。使用分區為軍事機關用地。
- (2) 開發面積及方式
- A. 預估都市計畫變更需回饋 40% 土地面積，回饋後可開發面積約 4.2925 公頃。
- B. 依行政院核定之開發方式辦理。

- (3) 辦理期程：都市計畫細部計畫變更完成後 3 個月公告招商。
- (4) 效益評估：預計可引進 100 億元民間投資，創造 427 億元總收益（含權利金、租金及稅收）。

2、華光特區

- (1) 標的：臺北市大安區金華段三小段 561 地號等國有土地（位於臺北市愛國東路、杭州南路二段口），全區面積 10.5155 公頃。使用分區為住宅區、電信用地、郵政用地、變電所用地（內政部通過變更主要計畫將變更為特定專用區、公園用地、道路用地）。

(2) 開發面積及方式

- A. 國有土地於變更為非公用財產後，採分期分區，以招標設定地上權方式，引進民間資金投資開發。
- B. 編號 1 及 2 區（面積 2.8108 公頃）列為第一期開發。
- C. 中華電信股份有限公司、中華郵政股份有限公司及臺灣電力股份有限公司所有土地配合本案周邊整體環境規劃。

(3) 辦理期程

- A. 103 年 6 月前完成拆除非屬歷史建築之 333 戶國有宿舍及 1 戶（臨水宮）違建戶。
- B. 103 年 6 月底前，以招標設定地上權方式辦理第一期編號 1 及 2 區開發。
- (4) 效益評估：預計可引進 37 億元民間投資，創造 326 億元總收益（含權利金、租金及稅收）。

(二) 新列推動之指標性開發案

1、基信營區

(1) 標的：鄰近六張犁捷運站，臺北市大安區辛亥段三小段 554 地號等 2 筆國有土地(位於基隆路三段與和平東路三段交叉路口)，面積 2.2407 公頃。使用分區為第三種商業區。

(2) 開發方式

A. 以招標設定地上權方式，引進民間資金投資開發。

B. 權利金預估 41.47 億元。

(3) 辦理期程

自國產署接管後 2 年內完成招標設定地上權。

(4) 效益評估：預計可引進 73.41 億元民間投資，創造 236.28 億元總收益(含權利金、租金及稅收)。

2、國軍英雄館

(1) 標的：包含文藝中心、歷史文物館、三軍軍官俱樂部、北西福利站。鄰近西門捷運站，臺北市中正區城中區三小段 32 地號國有土地(位於中華路一段與貴陽街一段、長沙街一段交叉路口)，面積 1.0459 公頃。使用分區為第四種商業區。

(2) 開發方式

A. 以招標設定地上權方式，引進民間資金投資開發。

B. 權利金預估 28.24 億元。

(3) 辦理期程

自國產署接管後 2 年內完成招標設定地上權。

(4) 效益評估：預計可引進 48.95 億元民間投資，創造

159.74 億元總收益（含權利金、租金及稅收）。

3、國泰營區

(1) 標的：鄰近松山機場，臺北市松山區民生段 130 地號等 6 筆國有土地（位於民權東路四段 131 巷內），面積 0.9256 公頃。使用分區為住宅區。

(2) 開發方式

A. 以招標設定地上權方式，引進民間資金投資開發。

B. 權利金預估 13.94 億元。

(3) 辦理期程

自國產署接管後 2 年內完成招標設定地上權。

(4) 效益評估：預計可引進 10.83 億元民間投資，創造 52.2 億元總收益（含權利金、租金及稅收）。

四、國營事業管有之不動產

(一) 各主管機關負責督導及管考所屬國營事業之不動產活化運用情形。

(二) 透過「國有土地清理活化督導小組」運作，督導活化運用情形

1、於行政院「國有土地清理活化督導小組」會議，排定郵、油、電、糖、水公司等國營事業提報資產活化運用計畫、執行績效及管考方式，促其活化國家資產，提升運用效益。

2、辦理期程：配合「國有土地清理活化督導小組」會議期程辦理。

柒、預期效益

一、國有公用不動產

- (一) 提升管理效能：透過宣導、教育訓練及公用財產檢核等機制，提升各機關財產管理人員專業知能，進而活化運用機關經管之公用財產，提升管理效益。
- (二) 增裕國庫收入：活化運用國有公用不動產，預估可創造年度收益 200 億元以上。

二、國有非公用不動產

- (一) 積極辦理招標設定地上權，預計引進 230 億元民間投資，創造 834 億元總收益（含權利金、租金及稅收）。
- (二) 與目的事業主管機關合作開發，預計簽約 20 案，引進 202 億元民間投資，創造 358 億元總收益（含權利金、租金及稅收）。
- (三) 公開招標出租，預計增加租金收入 3.2 億元。
- (四) 配合各級政府機關興辦公共建設，辦理不動產撥用，每年提供 5,000 筆國有土地，支援國家建設發展。
- (五) 指標性開發案件預計引進 270 億元民間投資，創造 1,202 億元總收益（含權利金、租金及稅收）。
- (六) 透過有效利用，減少政府管理成本，避免閒置被占用，創造優質生活環境。

三、國營事業管有之不動產

提升國營事業資產運用效益，創造事業盈餘。

捌、管制及考核

- 一、財政部定期或不定期瞭解主管機關督導及管理機關辦理情形。
- 二、國產署每季彙整各機關執行情形簽報財政部。
- 三、主管機關、管理機關及國產署執行本計畫所需人力及經費，各依現有人力狀況及預算調派支應。