



財政部

Ministry of Finance, R.O.C.

行政院第3521次會議

國有土地閒置清查、活化利用 推動策略

財政部

報告人：國有財產署曾署長國基

105年11月3日

大綱

壹

• 國有財產概況

貳

• 國有土地閒置清查及活化策略

參

• 結語



財政部

Ministry of Finance, R.O.C.

壹、國有財產概況

544710F6BEEF7E6
行政院第5521次院會會議
行政院

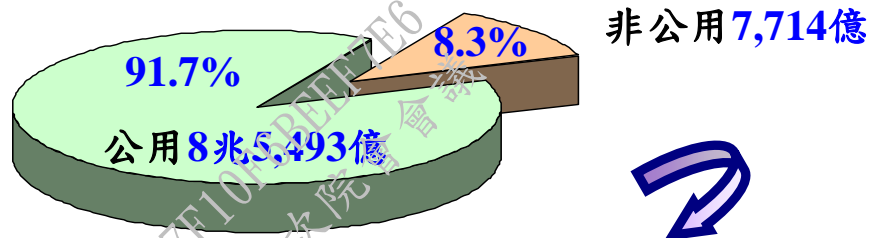


國有財產範圍及類別

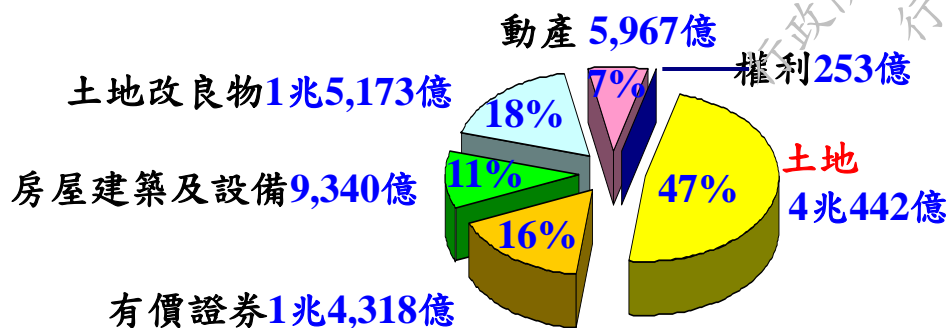


國有財產－量值

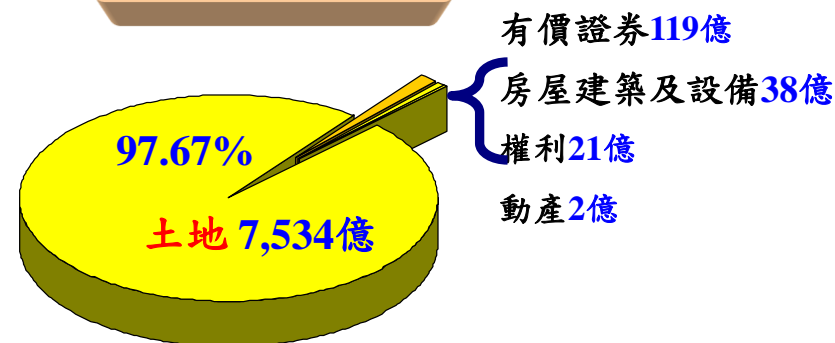
財產總值 9兆3,207億元



公用財產



非公用財產

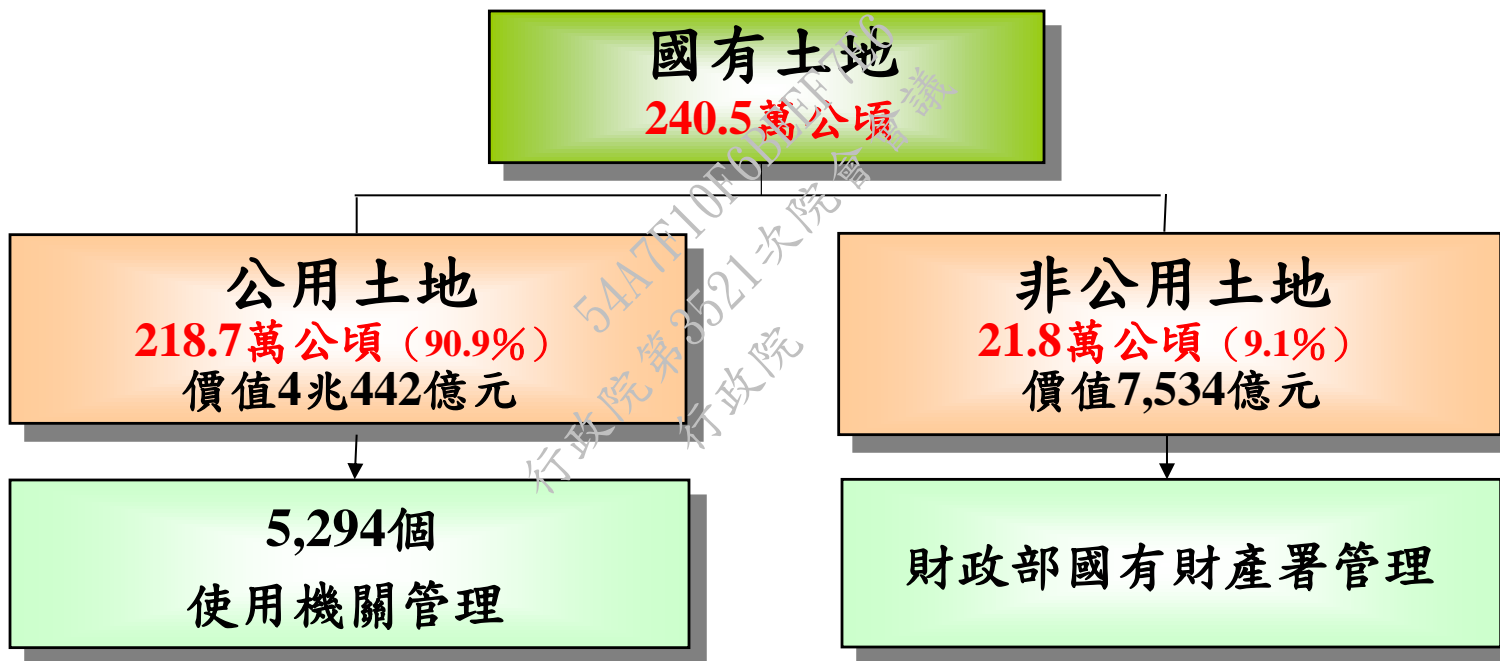


註：1.資料來源：104年度國有財產總目錄。

2.土地價值除實際取得成本外，公用土地及非公用土地按102年申報地價計列。

3.土地改良物、房屋建築設備、權利之價值除實際取得成本外，係按課稅現值或管理機關估列；有價證券之價值係按面額或出資額計列。

國有土地－量值



- 註：1.統計至104年12月31日，價值以102年申報地價計算。
2.未登記土地面積10.5萬公頃，依國有財產法第2條及同法施行細則第3條規定，視為國有土地，因此，國有土地總面積251萬公頃，占臺灣地區土地總面積360.1萬公頃之69.7%。



財政部

Ministry of Finance, R.O.C.

貳、國有土地閒置清查 及活化策略

國有公用土地

活化目標及方式

國有公用土地

活用土地
創造價值

依促參法等**特別法**規定
辦理BOT、ROT、OT
等。

促進資產
運用效益

依**國有財產法第28條但書**及國有公用不動產收益原則規定辦理出租、利用。

「經濟動能推升方案」行動計畫

1/2

1

- 中央主管機關督導所屬清理檢討閒置、低度利用及不經濟使用大面積國有建築用地。

2

- 須留用者，擬訂使用計畫據以執行。

3

- 財政部國有財產署每季彙整各機關辦理情形，於該署網站公開執行成效。



閒置、低度利用國有建築用地清查情形

2/2

中央主管機關督導所屬清理檢討，財政部國有財產署每季彙整其辦理情形。

數量		閒置		低度利用	
		筆數	面積 (公頃)	筆數	面積 (公頃)
類別					
有使用需求	已擬計畫	602	160.72	5,420	1,457.01
	尚未擬計畫	0	0	0	0
變更為 非公用財產 移交財政部 國有財產署	已申請	45	6.93	28	13.56
	尚未申請	119	18.24	230	17.23
合計		766	185.89	5,678	1,487.80

註：統計至105年6月底。

活化案例

松山機場商務航空中心

1/2

基本資料

- 土地面積約0.25公頃。
- 建物（機庫及航廈）面積約7,500平方公尺。

活化方式

- 依國有財產法第28條但書及國有公用不動產收益原則規定，以公開招標方式辦理出租。

成果效益

- 每年收取權利金及租金約5,520萬元。
- 每月增加政府營業稅約23萬元。
- 創造78個就業機會。



活化案例

松山機場商務航空中心

2/2

活化前



活化後



54A7F10F6BEEF7E6
行政院第3521次院會
行政院

中央機關辦公廳舍調配

機關提出
辦公廳舍
需求條件

財政部國有財產署選列國有
房地提供評選

協助機關
辦理撥用

減少機關
辦公廳舍
租用，
節省國庫
支出

註：截至105年10月底，已調配**73處**國有房地及**24處**國有土地供中央機關建置辦公廳舍使用。



調配案例

衛生福利部國民健康署

原衛生福利部辦公廳舍（臺北市塔城街）



調配案例

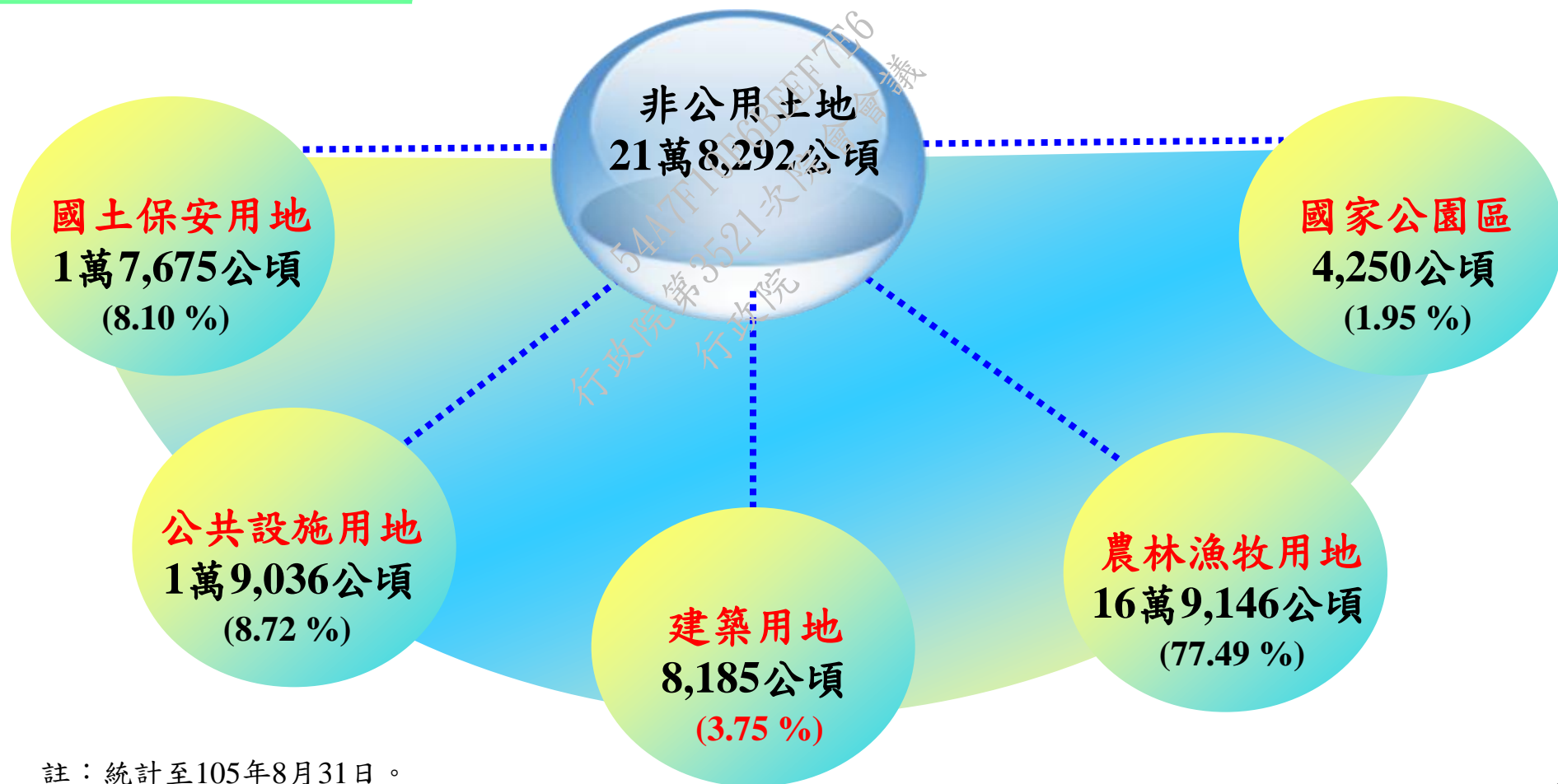
行政院環境保護署毒物及化學物質局

原立法院大安會館（臺北市大安路二段）



國有非公用土地

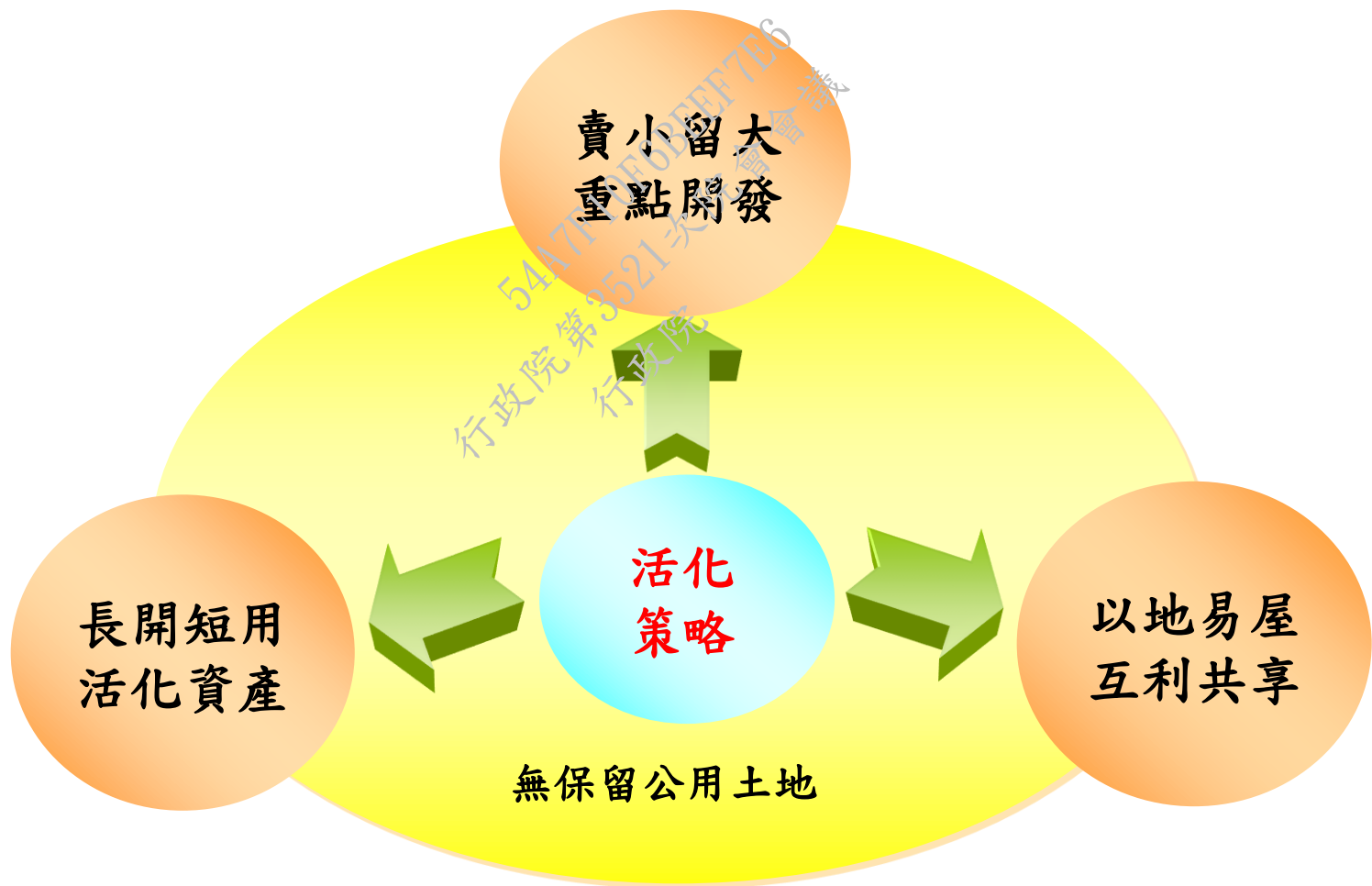
用地類型





國有非公用土地

活化策略





國有非公用土地

出售

政策

- 行政院98年10月8日第3165次院會，院長提示：**500坪（1,650平方公尺）以上國有土地不出售。**
- 行政院99年3月2日指示：**停止標售臺北市精華地區國有土地。**
- 行政院105年10月12日第23次政策列管會議結論：**大面積國有土地不出售政策仍予維持。**

法令

讓售	標售	1,650平方公尺以上不得標售。
	租用地讓售	<ul style="list-style-type: none">• 直轄市不讓售。• 直轄市以外區域：超過330平方公尺不讓售。
	畸零地讓售	<ul style="list-style-type: none">• 直轄市：330平方公尺以上不讓售。• 其他行政區域：500平方公尺以上不讓售。
	專案讓售	1,650平方公尺以上不讓售。

國有非公用土地 出租

依國有 財產法

- **標租**
 - 國有非公用財產類之空屋、空地，無預定用途者。
- **逕予出租**
 - 原有租賃期限屆滿，未逾6個月者。
 - 82.7.21前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。
 - 依法得讓售者。
- **放租**
 - 國有耕地、邊際及海岸地。

依特 別法

- **出租**
 - 例如：礦業法第45條、都市計畫法第53條、文化創意產業發展法第22條。

國有非公用土地

參與都市更新

使用方式 優先順序

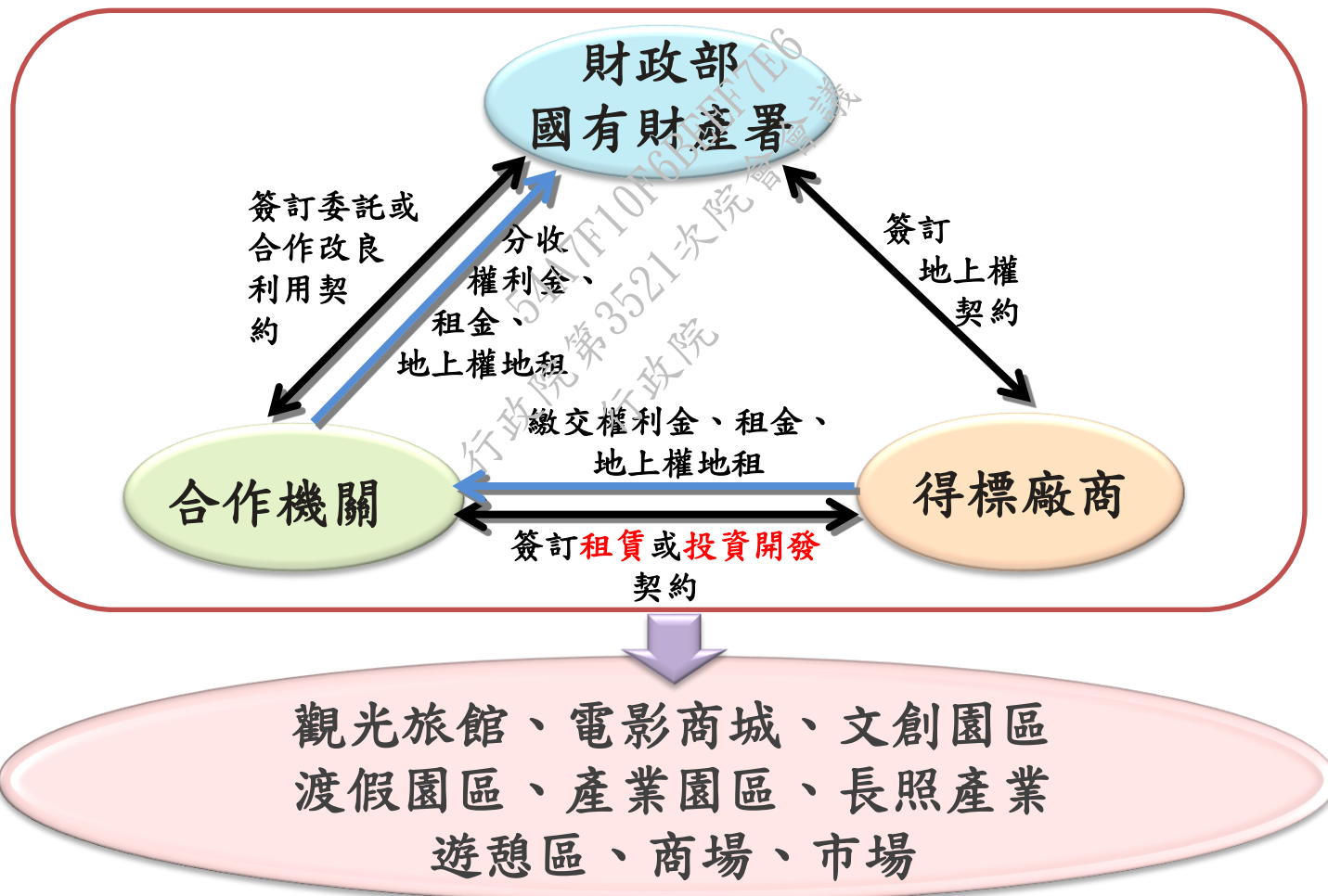
- 中央機關辦公廳舍。
- 公營出租住宅或社會住宅。
- 無以上使用需求，依實施者規劃產品參與分配更新後房地。

標租(售) 活化利用

- 無辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅需求者：
 - 採標租(售)方式活化利用。
 - 採標售應依行政院核示，先審酌區位、使用分區、市場價格影響及時機等。

國有非公用土地

結合地方政府等目的事業主管機關
以委託、合作方式開發利用



活化案例

委託臺中市政府改良利用光復新村國有房地案

1. 原為臺灣省政府舊宿舍群，土地面積約**9,521平方公尺**，地上建物**41棟**，樓地板面積約**2,658平方公尺**，屬住宅區，經臺中市政府公告登錄為**文化景觀**，極具文化創意產業發展潛力。
2. 臺中市政府規劃區隔為70個單位，以**出租方式**釋出使用權利，吸引有志創業青年進駐。於104年12月5日開幕，進駐率達**100%**，**每年收取租金138萬元**。



(開發前)



(開發中)

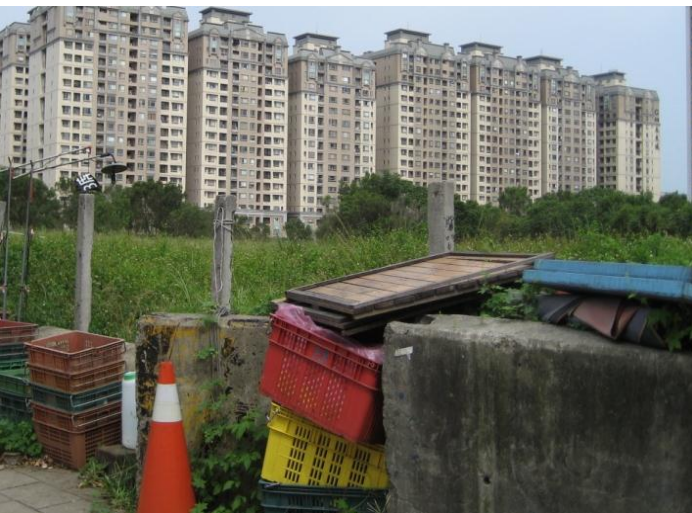


(開發後)

活化案例

與新北市政府合作改良利用林口中商36案

1. 國市有土地面積共約**6.7公頃**（國市有土地面積比例78：22），以**設定地上權50年**，引進民間資金及專業，興建全臺最大「暢貨中心」（outlet），滿足地區發展需求，增加就業機會。
2. 新北市政府102年6月完成招商，由日商三井不動產得標，**開發權利金5億元**，**每年收取地租5,670萬元及營運權利金**；於105年1月27日開幕。



（開發前）



（開發後）

國有非公用土地 設定地上權

99年1月訂定「國有非公用土地設定地上權作業要點」，
加強推動大面積國有土地辦理招標設定地上權。

➤存續期間：最長**70年**。

➤招標權利金底價：
以土地**市價3~7成**計算。

➤地租：
按土地**申報地價年息1%~5%**計收。

➤存續期間、權利金底價及地租年息率等，須經國有非公用土地設定地上權審議小組評定。

國有非公用土地

釋出土地權利與民間合作開發

公部門

私部門



創造商機、互利共享

以**合建分屋**概念釋出所有權或地上權與民間合作開發
國有土地，機關分回建物可作為辦公廳舍使用。

財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案

增加收益

- 102年決標，收取權利金13.88億元。
- 每年可收取地租約5,240萬元。

分回建物

- 取得下列建物空間及整修成果約19.94億元：
 - 政府辦公大樓9,190坪、學員宿舍2,569坪。
 - 財政部財政人員訓練所大樓結構補強暨外牆整修。

推廣模式

- 105年3月22日提供本開發案作業流程予各中央各機關，作為取得辦公廳舍作業之參考。
- 105年9月14日邀集辦公廳舍建置及改建需求機關說明本開發案模式及實地參訪。

政府辦公大樓模擬圖



財訓所模擬圖



學員宿舍模擬圖





參、結語

5457E10F6BEEF7E6
行政院第539次院會會議
行政院



閒置公用土地
儘速移交接管

重點開發
指標性案件

公用土地
提升運用效能

利用國有土地
引進民間資金
參與公共建設

運用地方特色
提供國有土地
協助地方產業發展

54A7F10F6BEEF
行政院第3521次院會會議



財政部

Ministry of Finance, R.O.C.

簡報完畢

547E10F6BEEF7E6
行政院第3521次院會會議
行政院