

# 石門管理處

## 配合農水署修訂相關法令 活化多筆土地興建停車場

游振盛



活化前--荒廢、長草、閒置



活化後--整齊、停車、收租

### 一、農田水利署務實修法 石門管理處用力執行

都市地區停車位供給普遍不足，市民停車問題嚴重，農田水利署石門管理處看到這個嚴重的社會問題，用心盤點手上多處閒置資產，配合農水署修正「土地出租供經營平面式收費臨時路外停車場使用租金率」法令，在短短1年7個月時間內公開標租19筆土地，標租面積合計11,909平方公尺，創造土地租金收入，善用閒置資產充實作業基金，結合民間停車專業力量，共同解決市區嚴重的停車塞車問題，一舉數得效益可觀。

### 二、土地停車租金率的過去、現在與未來

#### (一)過去

水利會改制公務單位後，因土地租金計算基礎改按公告地價計算(高於改制前依公告地價80%計算之申報地價)，當時法令規定之租金率介於6%至10%之間；加上近年地價飛漲，造成許多土地租金標租底價過高

而難以標脫，影響該處土地租賃作業與資產活化效率，導致土地荒廢長草、環保罰鍰與土地侵占等問題，基層人員辦理土地出租業務時面臨無奈且嚴重的問題。

## (二) 現在

經基層反映，農水署於111年11月09日修正農田水利非事業用不動產活化收益辦法第21條「…其租金不得低於下列各款規



活化前--荒廢、長草、閒置



活化後--整齊、停車、收租



活化前--荒廢、長草、閒置



活化後--整齊、停車、收租

定：供經營平面式收費臨時路外停車場：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之一…」」。意即農水署修法調降停車場租金率下限至1%，使其符合當前土地出租實務運作需要。

自111年11月9日農水署修法將停車場租金率下限修訂為1%後，石門管理處立即盤點具潛力之土地資產，規畫設計相關案件，參考政府採購公告程序辦理公開標租閒置土地，目前已完成7座停車場標租案例，合計19筆土地，標脫總面積約11,909平方公尺，決標租金率介於3%至8%之間，是法定租金率下限1%之3倍至8倍，每年可為該處增加土地租金收入，使該處在短短1年7個月時間內土地租金收入大幅增加20%以上，同時增加市區停車格供給數量，也減輕該處土地管

理巡查除草、罰鍰、占用等負擔。

此外，按土地稅減免規則第7條第1項13款，公有土地「依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地」地價稅全免。即土地標租供經營合法設置之停車場可免地價稅，亦為該處每年節省了標租土地公告地價1%之地價稅負擔，可謂一舉數得，也為該處資產活化工作打入一劑強心針，足證本次農水署端出「停車場租金率下限1%」確實是個有效活化資產的好制度。



活化前--荒廢、長草、閒置



活化後--整齊、停車、收租

### (三) 未來

有了法令支持與標租經驗，未來石門管理處將持續盤點具開發活化潛力的土地資產，積極規劃設計標案資格與規格，在合法合規的情況下公開標租，讓公開市場制度決定租金價格。有一位資產管理的先進說「政府機關標租不動產只要好好設計標案的投標資格與契約規格即可，讓資格與規格都清楚透明，即不易衍生紛爭，至於價格的部分就經由公開程序，讓市場廠商完全競爭，則最高、最適或最好的價格自然就出現了」。農水署這次修法與石管處設計的停車場標案似乎戳中了市場心聲。

### 三、期待老舊法令再鬆綁 為陳年資產再開一扇窗

希望老舊法令持續鬆綁，避免不合時宜的法令影響資產活化速度，誤把資產綁成負債。由於石門管理處的林處長、財務組李組長與主辦人陳助工師都是資深工程背景專業人員，行政經驗豐富，善於規劃設計各種標案，看到農水署這次修法成果後，立即把握該處市區土地商機辦理標租，讓原本閒置荒廢的土地資產華麗轉身為整齊的現代化停車場，停車收費創租、創價、利己利人，把地留住，創造金流，已然走出一條屬於石管處的土地利用新模式。

(作者服務於石門管理處) ■