

財政部國有財產局委託新北市政府辦理新北市土城區域林段 75-2 地號等 4 筆國有土地改良利用工作計畫

1. 財政部 101 年 8 月 29 日台財產改字第 10150005211 號函核定
2. 財政部國有財產署 102 年 7 月 3 日台財產署改字第 10200181240 號函，同意計畫標的修正為新北市土城區域林段 75-3、75-4、75-5 及 75-6 地號 4 筆國有土地。（合計面積 1,727.64 平方公尺）

壹、計畫緣起

- 一、因近年來 500 坪(含)以上之國有非公用土地不辦理標售，為增進國有土地利用效能，財政部國有財產局（以下簡稱國產局）臺灣北區辦事處（以下簡稱北區處）於 99 年初選列本計畫土地為改良利用標的，提供清冊予臺北縣政府（改制後為新北市政府）評估合作辦理之意願。
- 二、新北市政府為提升轄內工業區公有土地利用效能，強化都市產業發展，冀透過綜合規劃本計畫範圍之國有土地，吸引適合之產業進駐、投資，促進新北市經濟繁榮。爰國產局與新北市政府協商同意以委託方式辦理本計畫國有土地之改良利用，公開招選民間企業投資開發，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。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

- 一、計畫範圍包含新北市土城區域林段 75-2、75-3、75-4 及 75-5 地號 4 筆國有土地，合計面積 2,266.23 平方公尺（詳附件 1 土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 區位圖）。
- 二、新北市政府刻循序辦理「變更土城（頂埔地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」，擬將計畫範圍部分土地變更為道路用地，面積約 537.96 平方公尺。其詳細標的，俟都市計畫變更確定後，再由雙方協議以

換文方式予以剔除。另如有增加或減列委託改良利用標的、地號合併或分割，亦得經雙方協議以換文方式同意辦理。

肆、計畫目標

- 一、 藉由國有土地之委託改良利用，提高資產運用效率，增裕政府財政。
- 二、 尋求符合經濟及社會發展需要之低污染產業形態進駐，帶動周邊地區經濟活絡。
- 三、 吸引民間參與投資、興建，以提升經營效能，促進土地有效利用，共創中央、地方、業者及民眾多贏之局面。

伍、土地使用現況及利用管制規定

一、 土地使用現況

基地三面臨路，西側為環河道路與城林橋聯絡之雙向便道，目前基地上有鐵皮屋、磚及鐵皮造二層樓房、搭棚、車棚、圍籬等私人占用情形，現場堆置板模及建築廢料。

二、 土地使用管制規定

- (一) 本計畫土地屬土城（頂埔地區）都市計畫乙種工業區，須依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定使用（供公害輕微之工廠與其必要附屬設施，及工業發展有關設施使用為主）。
- (二) 不得引進「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條第 1 項第 24 款第 1 目規定之工廠類別，及「土壤及地下水污染整治法」第 8 條第 1 項及第 9 條第 1 項之事業別。

陸、辦理機關及期間

- 一、 委託機關：國產局。
- 二、 受託機關：新北市政府。
- 三、 委託期間：自委託契約簽訂之日起，至新北市政府與得標廠商簽訂之租賃契約（以下簡稱租約）屆滿或終止之日止。

柒、辦理方式

- 一、國產局由北區處，新北市政府由新北市政府經濟發展局（以下簡稱經發局）負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、經發局應於北區處交付本計畫土地後，負責處理現有地上占用排除或違章建築拆除等事宜。
- 三、經發局應以出租方式規劃引進低污染之產業，於研訂招商文件（內容包含開發用途、廠商資格、興建期程及租約內容等）後辦理公開招商，並與得標廠商簽訂租約。
- 四、租約存續期間最長為 20 年，於租賃期間無違約情事，經洽得北區處同意後，得由得標廠商續租，租期為 10 年，並以 2 次為限。
- 五、經發局應於招商文件及租約中明定得標廠商對其承租之土地，不得請求設定地上權，且不得轉租他人；其興建之地上建物如有部分出租他人需要，應先徵得經發局同意後始得辦理。另，經發局於租約中應訂明（但不限於）得標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、出租期限及得標廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 六、經發局於完成公開招商前，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，得提供為期未超過 3 個月之短期利用。

捌、雙方之權利義務

一、國產局

- （一）國產局於本計畫報奉財政部核定後，責成北區處與經發局簽訂委託改良利用契約，及交付土地予經發局管理運用，並配合本計畫之執行。
- （二）北區處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）北區處應配合經發局招商作業進度，會同協議招商作業文件，並派員參與廠商評選作業。
- （四）北區處應負責繳納本計畫範圍內國有土地之地價稅。

二、新北市政府

- (一) 新北市政府責成經發局與北區處簽訂委託改良利用契約，經發局接管土地後負責排除現有私人占用情事，及善盡管理維護責任，避免再遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，經發局應負責排除侵害或回復原狀，並得於基地進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。
- (二) 經發局應於簽訂委託改良利用契約後3年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得北區處同意後，辦理招商作業。如逾期未完成，除情形特殊，且徵得北區處同意延期者外，北區處得終止契約。
- (三) 經發局負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前提供各級政府機關或民眾作短期利用。
- (四) 經發局應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，若因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點第二項非可歸責於得標廠商而終止租約情形之協議處理方式外，由經發局負責監督及處理。
- (五) 本計畫期限屆滿或因故終止時，地上建物除經徵得北區處同意移轉為國有外，經發局應負責監督得標廠商於限期內拆除騰空，並將土地交還北區處；如有遺棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，經發局應責成得標廠商清除、改善及整治後返還土地。

玖、土地改良物處理方式

- 一、 經發局應於招商文件及租約中明定得標廠商於辦理建物所有權第一次登記時，應會同經發局向地政機關辦理「得標廠商非經新北市政府經濟發展局書面同意，不得將地上建物之全部或一部移轉、設定抵押權或其他物權」約定事項之預告登記。
- 二、 租期屆滿前因可歸責於得標廠商之事由而終止租約，或租期屆滿不再續租時，地上建物除經北區處同意無償移轉為國有外，經發局應負責督導得標廠商於限期內拆除騰空，並將土地交還北區處。租約存續期間，非可歸責於得標廠商而終止租約時，其地上建物之處理方式，由北區處、經發局與得標廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、北區處負責提供本計畫之國有土地及繳納地價稅，無須支付或分擔其他費用。
- 二、經發局負責招商相關作業所需經費，包括辦理排除占用、先期規劃、公開招商、履約管理、維護管理等作業所需人事、行政、管理、營運督導等費用。

拾壹、雙方分收比例及效益評估

- 一、收益項目：包括經發局與得標廠商簽訂租約所收取之租金，及經發局將本計畫土地提供短期利用之權利金等收益。

二、租金或權利金之計收

(一) 公開招商出租部分

1. 租金率底價：以年租金率 8%作為底價。
2. 年租金按當期土地申報地價總額乘以得標之租金率（租金率指依當期土地申報地價總額為基準計算年租金之比率）計收，租賃期間土地申報地價有變動時，租金應配合調整。但每期租金總漲幅超過前期之 30%時，經發局得視市場行情等因素，洽北區處同意後予以酌減。

(二) 完成招商前之短期提供利用部分

各級政府機關辦理各項活動需用，或民眾申請短期利用者：收取訂約權利金及利用權利金。其訂約權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值年息 } 1.3\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ ；利用權利金計收方式為： $(\text{當期土地申報地價年息 } 6\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。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，經徵得北區處同意者，得無償提供。

- 三、雙方分收比例：前項（一）之租金，由經發局按 40%計算分收後，其餘 60%及前項（二）短期提供利用收取之權利金均全數撥付北區處解繳國庫。

四、 收益撥付：土地租金及短期利用收益，經發局應於收取後 1 個月內，或租約期限屆滿或終止前 1 個月內結算，依前項雙方分收比例計算金額撥付北區處。

五、 效益評估

(一) 實質效益：

1. 本案於剔除變更道路用地面積約 537.96 平方公尺之土地，並順利招商後，依目前租金底價，每年至少可收取租金約新臺幣（以下同）134 萬元；未來經由公開招商之程序，由投標廠商進行競標，再以每 3 年申報地價漲幅預估 2.11% 計算租金收入，20 年之租金總收入約 2,846 萬元，扣除經發局分收金額後，北區處可分收約 1,708 萬元，增裕國庫收入。
2. 本案房屋稅依房屋稅條例規定採房屋現值課徵 3%。本案建築物構造為鋼筋混凝土，用途分類為第四類，依新北市稅捐稽徵處提供之一般房屋構造標準單價表，本案房屋構造標準單價為 2,890 元/平方公尺，並以折舊率 1%，每年調降房屋現值，合計 20 年之房屋稅約 744 萬元。
3. 參酌 95 年工商普查資料，每 1 坪樓地板面積之營業收入為 0.46 百萬元/年，本案興建廠房總樓地板面積約 1,568.41 坪，開發後可為國庫增加約 3,607 萬元/年之營業稅收入。

(二) 無形效益：

1. 預估本案投資金額若蓋廠房約 1 億 3,710 萬元以上、蓋廠辦約 1 億 8,147 萬元以上。營運後，預估每年產值約 7 億 2,147 萬元。
2. 參酌 95 年工商普查資料可知，一般製造業平均每名員工享有之樓地板面積為 16.63 坪/人，依據上述興建廠房樓地板面積計算，預估可提供約 94 名就業機會。
3. 本基地以引入低污染、低用水量、產值高、附加價值大之新興策略性產業為主，若能順利招商，對於促進當地產業再次升級及地方發展提供正面貢獻。

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、經發局於公告招商前，倘北區處另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會經發局，經發局不得請求任何賠償。
- 三、經發局於招商作業完成前，倘因故未能辦理招商，或未能於所定期限完成，而終止本計畫時，經發局應依北區處通知之限期內返還土地。
- 四、委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由雙方協議之，雙方互相不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 五、北區處為瞭解本計畫土地營運情形，得為定期或不定期通知經發局，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，經發局應予配合。

附件 1：土地清冊


編號	行政 轄區	地段	地號	地籍 面積(m ²)	都市計畫 使用分區	所有權人	管理機關
1	土城區	城林段	75-2	557.66	乙種工業區	中華民國	財政部國有財產局
2	土城區	城林段	75-3	570.05	乙種工業區	中華民國	財政部國有財產局
3	土城區	城林段	75-4	510.37	乙種工業區	中華民國	財政部國有財產局
4	土城區	城林段	75-5	628.15	乙種工業區	中華民國	財政部國有財產局
合計				2,266.23			

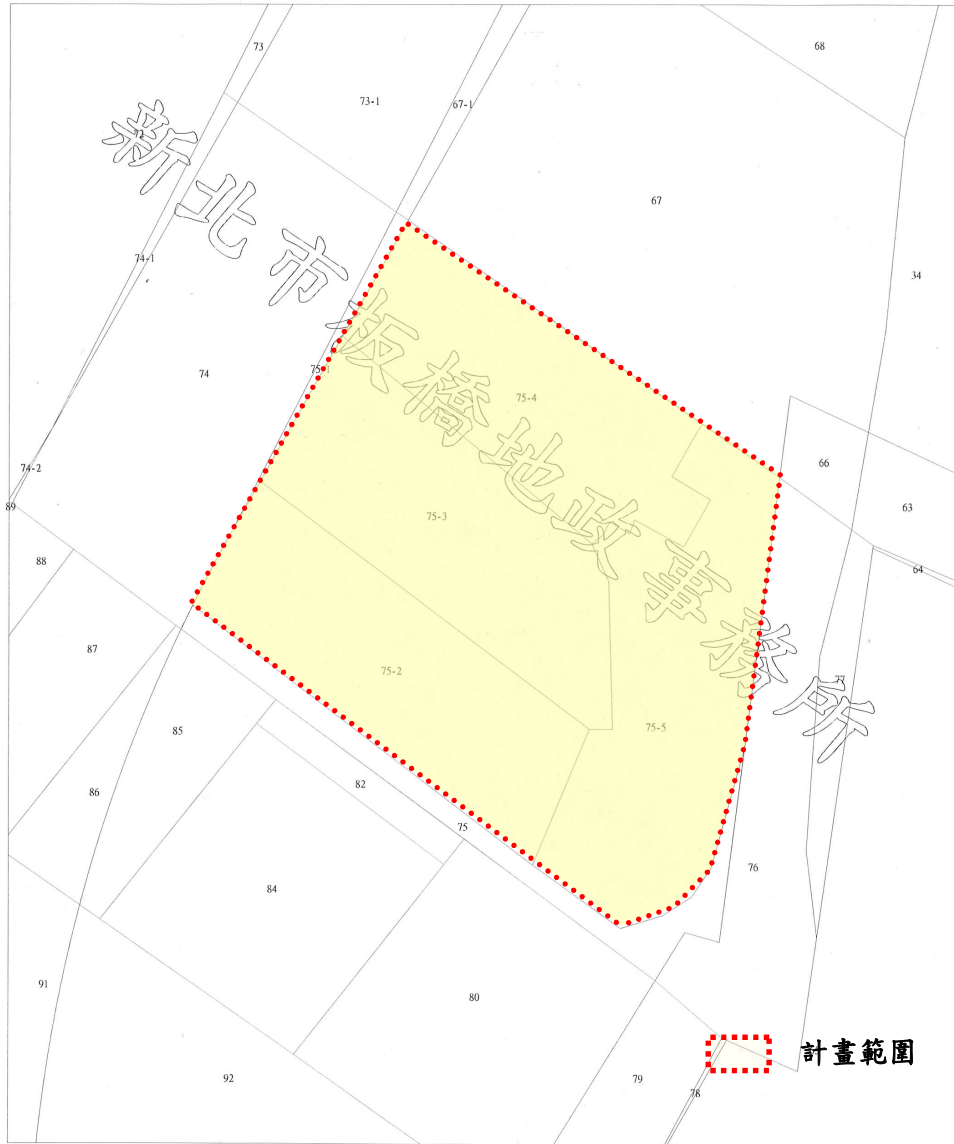

附件 2：地籍圖

地籍圖謄本

板地電謄字第126307號
土地坐落：新北市土城區城林段75-2, 75-3, 75-4, 75-5地號共4筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

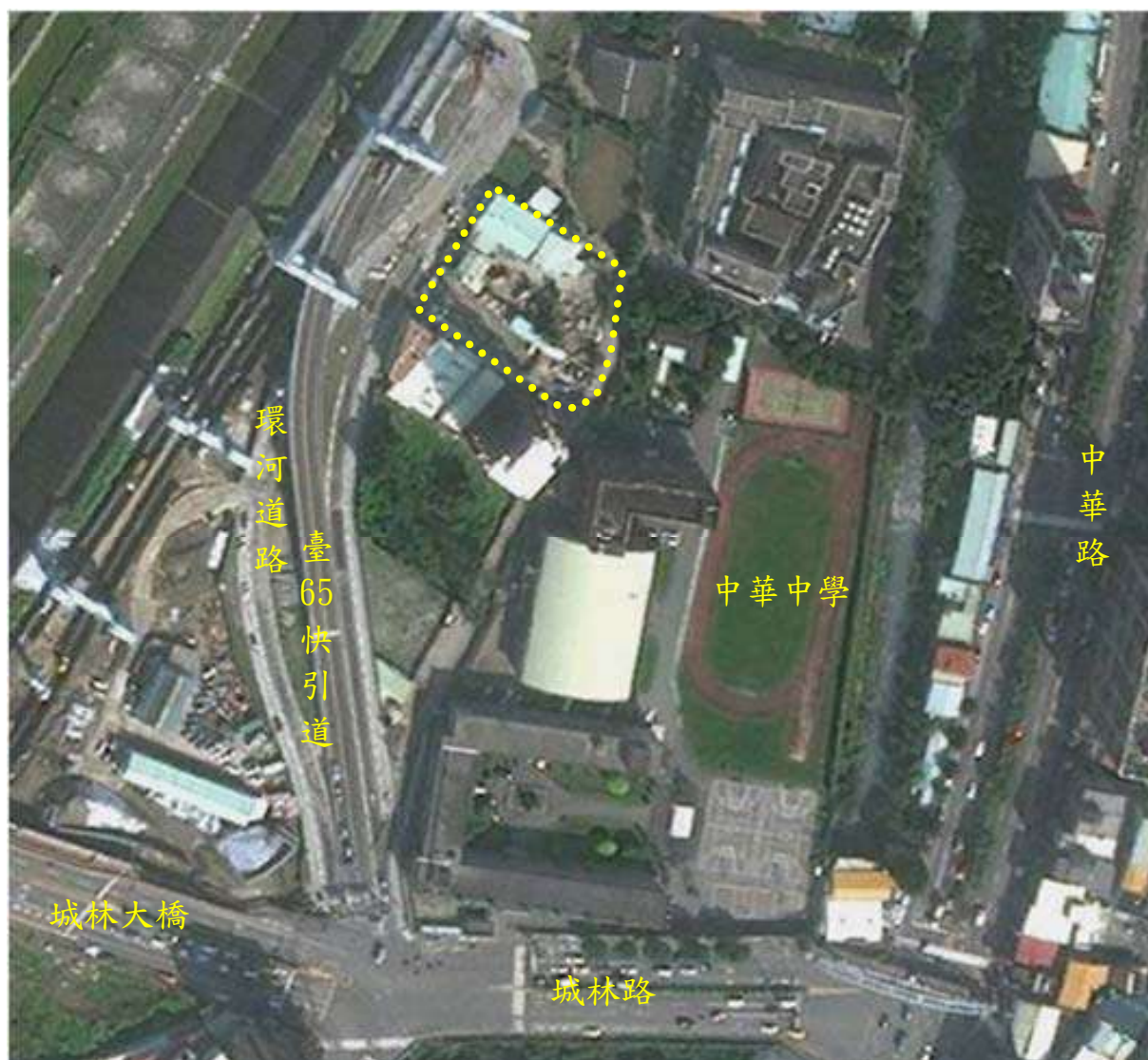
北 	資料管轄機關： 新北市板橋地政事務所 本謄本核發機關： 新北市板橋地政事務所 中 華 民 國 101年04月13日	主任：鄭貴春
--	---	--------



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由財政部國有財產局台灣北區辦事處自行列印
謄本檢查號：101FA126307P1C16DDBEBO74917851467891396154A
可至：<http://LAND.HINET.NET>查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件 3：區位圖



財政部國有財產署 函

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號

聯絡方式：李建榮 02-27718121#1313

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國102年7月3日

發文字號：台財產署改字第10200181240號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於本署委託 貴府辦理新北市土城區員仁段979地號等10筆及同區城林段75-2地號等4筆國有土地2案改良利用工作計畫範圍減列標的乙案，請 查照。

說明：

- 一、依本署北區分署102年6月24日台財產北改字第10250005450號函陳 貴府經濟發展局102年5月6日北經招字第1021767512號函辦理。
- 二、旨述2案委託改良利用工作計畫參、二規定，貴我雙方簽訂委託改良利用契約後，如有增加或減列委託改良利用標的、地號合併或分割，得經雙方協議以換文方式同意辦理。爰辦理計畫範圍減列情形如下：
 - (一)員仁段工作計畫：原計畫範圍包含新北市土城區員仁段979、979-1、979-2、979-3、980、987、994、994-1、995及995-1地號10筆國有土地，合計面積4,416.26平方公尺，減列979-3地號後，工作計畫標的修正為新北市土城區員仁段979、979-1、979-2、980、987、994、994-1、995及995-1地號9筆國有土地，合計面積4,411.62平方公尺。
 - (二)城林段工作計畫：原計畫範圍包含新北市土城區城林段

75-2、75-3、75-4及75-5地號4筆國有土地，嗣75-2、75-5地號2筆國有土地完成地籍逕為分割後，新增75-6、75-7地號2筆國有土地，6筆國有土地合計面積2,266.23平方公尺，經減列75-2、75-7地號2筆國有道路用地後，工作計畫標的修正為新北市土城區城林段75-3、75-4、75-5及75-6地號4筆國有土地，合計面積1,727.64平方公尺。

三、副本抄送本署北區分署，請逕辦理旨述委託改良利用契約標的減列作業，並注意辦理該等減列標的之後續管理事宜。

正本：新北市政府

副本：新北市政府經濟發展局、財政部國有財產署北區分署