

財政部國有財產署委託新北市政府辦理新北市汐止區長安段 390-2 地號等 10 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 109 年 7 月 22 日台財產改字第 10950002410 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、新北市政府（下稱市府）為配合汐止區之生技、物流及資通訊等核心產業群聚，深耕在地機械、電子、金屬製造等輕工業及低污染產業發展，將位於新北市汐止區長安路北側、五堵火車站東邊機關用地，報經內政部都市計畫委員會 108 年 7 月 16 日第 949 次會議審議通過，變更為乙種工業區，併同毗鄰台北市七星農田水利會（下稱水利會）有土地（詳附件 1-2 水利會土地清冊）整體開發，吸引廠商投資，期望達到強化都市產業機能、支援產業鏈結發展及促進經濟發展之目的。
- 二、經財政部國有財產署（下稱國產署）與市府協商同意以委託方式辦理改良利用，由市府依法辦理招標評選廠商，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。
- 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、計畫範圍土地標示為新北市汐止區長安段 390-2 地號等 10 筆，為國產署經管國有土地，登記面積 14,986.51 平方公尺，使用面積 14,931.51 平方公尺（詳附件 1-1 國有土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 街道套繪圖）。
- 二、國產署與市府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、配合地方政府施政政策，釋出國有土地使用權，帶動地方產業發展，活絡經濟效益。

二、有效提高土地利用效率，增裕政府財政，使全民共享土地利用效益。

伍、土地使用現況及利用管制規定

一、土地使用現況：本計畫土地現況為雜草地（部分上有樹木）、水泥柏油地（停車）、部分被占作種菜（堆置雜物）。

二、利用管制規定：本計畫土地都市計畫使用分區為乙種工業區，建蔽率 60%、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、國產署由國產署北區分署（下稱北區分署）、市府由市府經濟發展局（下稱經發局）負責本計畫之執行及簽約事宜。

二、本計畫土地由經發局以出租方式，規劃引進符合土地使用管制規定產業，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》等）辦理公開招商，與廠商簽訂租約。

三、經發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，除因經營考量有全部或部分出租他人需要，並徵得經發局書面同意者外，不得轉租他人。經發局於租約中應訂明（但不限於）租約期間轉讓限制（含時間、受讓資格）、廠商將全部或部分出租他人所允許出租對象條件、使用限制、出租期限及廠商因而衍生相關義務及責任。

四、租約存續期間最長 20 年。租約期滿，廠商無違約情事者，且於租期屆滿前申請續租者，經北區分署及經發局同意後得予續租 2 次，第 1 次續租租期為 20 年，第 2 次續租租期為 10 年。租約屆滿或終止時，經發局得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。

五、經發局完成公告招商前，如各級政府機關辦理各項活動，或有民眾

需用本計畫土地者，得提供其不超過 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：市府。

三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂日起，至經發局與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商日止，不得逾首次簽訂租約日起 50 年。

捌、雙方之權利義務

一、國產署

(一)國產署於本計畫報奉財政部核定後，責成北區分署與經發局限期簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫土地予經發局管理運用，配合本計畫執行。

(二)北區分署應配合本計畫需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。

(三)北區分署應配合經發局招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。

(四)北區分署於經發局未能於本點第二項第(二)款所定期限內完成招商時，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。

二、市府

(一)本計畫經財政部核定後，經發局應依北區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地，於點收後，善盡管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用情事，應負責排除占用及追收使用補償金。

(二)經發局應於簽訂委託改良利用契約日起 2 年內，擬訂招商作業相關文件，並洽北區分署同意後，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北區分署陳報國產署同意

延期。

- (三)經發局應負責招商作業完成前管理或經營工作，及招商後履約管理、經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責廠商情形外，均由經發局負責監督及處理。
- (四)本計畫土地點收後有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，經發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。
- (五)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北區分署同意無償移轉國有或經市府取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，經發局應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫土地。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、經發局應於招商文件及租約明定廠商辦理建物所有權第一次登記時，應會同北區分署連件向登記機關辦理預告登記，以中華民國（北區分署）為權利人。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止租約者，地上建物及設施除經北區分署同意無償移轉國有或經市府取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責廠商事由而終止租約者，由北區分署、經發局與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫土地相關稅捐：
 - (一)地價稅：由北區分署負擔。
 - (二)前款以外各項稅捐（包括但不限營業稅）：由經發局負擔。
- 二、招商前置作業所需經費（含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）：由經發局負擔。
- 三、招商、簽約及履約管理所需經費（含招商公告、宣導行銷、履約管

理、督導營運、維護管理等費用)：由經發局負擔。

拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

二、收益項目：包括經發局與廠商簽訂租約所收取租金、經發局將本計畫土地提供短期利用使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

三、收益計收基準：

(一)租金：

- 1、租金率底價：由經發局依本計畫引進產業特性，參考市場價格，設定租金率底價，但不得低於年租金率 5%。
- 2、年租金按土地當期申報地價總額乘以得標年租金率計收，租賃期間申報地價變動時，租金應配合調整，每期租金總額漲幅相較前期以 6%為上限。但前述計收土地租金不足支付土地依法應繳納地價稅及其他費用者，應改按所應繳納地價稅及其他費用之總和計收土地租金。

(二)短期利用使用費：

- 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，收費基準由經發局依個案情形訂定，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、各級政府機關因臨時性或緊急性公務用或公共用等特殊情形，經徵得北區分署同意者，得無償提供使用，惟不得供建築使用。

(三)使用補償金：

- 1、本計畫土地點交前倘遭私人占用，占用期間使用補償金，按法令規定租金基準計算。
- 2、本計畫土地點交後，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收費基準計算。
- 3、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止租約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原租約約定租金計算。但原租約約定租金低於法令規定租金基準者，

改按法令規定租金基準計算。

四、分收比率：

- (一)租金、短期利用使用費及前項第(三)款第 2 目、第 3 目之使用補償金（下合稱分收收益金額），由經發局按下列雙方分收比率設定級距表計算分收後，其餘撥付北區分署。

序次	級距	北區分署 分收比率	經發局 分收比率
1	累計分收收益金額未逾新臺幣(下同)1 億 5,351 萬元	75%	25%
2	累計分收收益金額逾 1 億 5,351 萬元，未逾 2 億 0,468 萬元之部分	77%	23%
3	累計分收收益金額逾 2 億 0,468 萬元之部分	80%	20%

- (二)前項第(三)款第 1 目之使用補償金：全數歸北區分署所有。

五、收益撥付：租金、短期利用使用費及使用補償金，經發局應於收取後 1 個月內，依前項雙方分收比率計算金額結算撥付北區分署。但契約期限屆滿或終止當期收益，應於屆滿或終止日起 1 個月內結算撥付。

六、效益評估：

- (一)增裕公庫收益：

- 1、本計畫完成招商後，預估國產署 20 年委託期間可收取租金約 7,676 萬元；經發局 20 年可收取租金約 2,559 萬元。
- 2、預估每年政府可課徵之地價稅約 85.2 萬元、房屋稅約 959 萬元、營利事業所得稅約 2,778 萬元、營業稅約 919.4 萬元，20 年稅收共計約 15 億 9,495 萬元。

- (二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額約 6.26 億元、可創造年產值約 12 億元及提供約 529 個就業機會。

- (三)節省管理成本：預估每年節省勘查、除草及管理維護費用約 30 萬元。

- (四)其他不可量化無形效益：本計畫招商後，預期可帶動地方產業發

展，提升產業技術及增加專業人才養成，使汐止區於產業市場中更具競爭力及增加長遠投資效益。

拾貳、其他相關事宜

- 一、本計畫未盡事宜，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，北區分署與經發局不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且經發局應依北區分署通知期限內返還本計畫土地：
 - (一)經發局於公開招商前，北區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫。
 - (二)經發局未於北區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地。
 - (三)經發局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，經北區分署與經發局協議終止本計畫。
- 三、北區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知經發局，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，經發局應予配合。

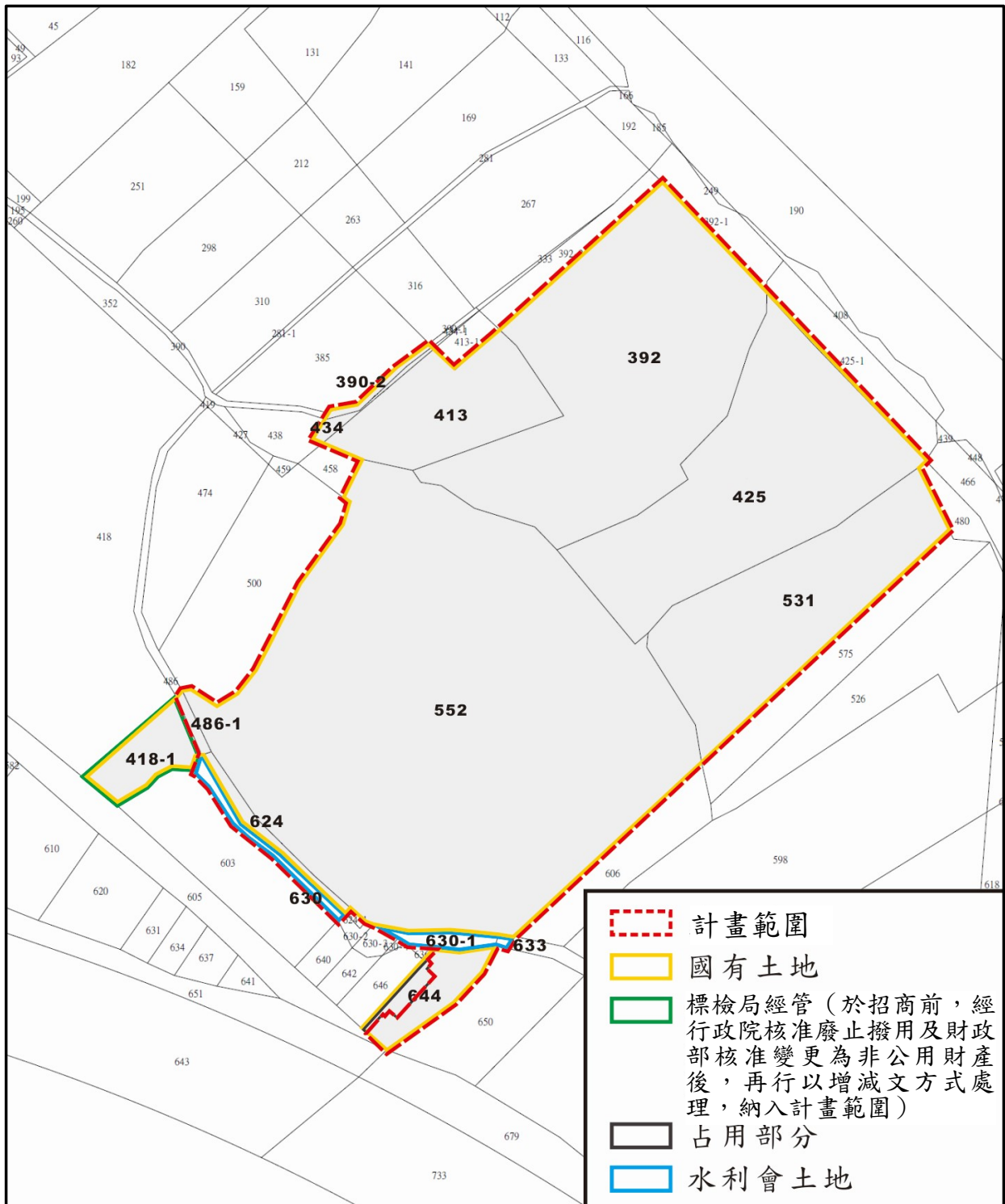
附件 1-1：國有土地清冊

編號	行政區	地段	地號	登記面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理者	使用分區	備註
1	汐止區	長安段	390-2	32.02	32.02	中華民國	財政部 國有財產 署	乙種 工業區	
2			392	2,964.37	2,964.37				
3			413	814.95	814.95				
4			425	2,243.27	2,243.27				
5			434	38.39	38.39				
6			486-1	28.43	28.43				
7			531	1,548.06	1,548.06				
8			552	6,958.15	6,958.15				
9			624	93.54	93.54				
10			644 (部分)	265.33	210.33				部分被占作鋼筋 混凝土造 2 層樓 房、搭棚、貨櫃 屋 (面積 55 平方 公尺)，將予以分 割，不納入計畫 範圍
合計				14,986.51	14,931.51				

附件 1-2：水利會土地清冊

編號	行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	使用分區
1	汐止區	長安段	630	94.80	台北市七星農田水利會	乙種工業區
2			630-1	81.55		
3			633	7.38		
合計				183.73		

附件 2：地籍圖



附件 3：街道套繪圖

