

# 財政部國有財產局委託新北市政府辦理樹林產業專用區改良利用工作計畫

財政部99年7月13日台財產改字第09950002761號函核定

財政部100年8月25日台財產改字第10000210701號函修正

## 壹、計畫緣起

- 一、樹林產業專用區位於新北市樹林區三多地區，原為駐軍防守之光華營區，經國防戰略任務調整及樹林地區整體發展考量，於93年9月依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更機關用地為產業專用區、文中用地、道路用地及公園用地，俾利土地合理開發利用。
- 二、本計畫範圍為擬定細部計畫後之產業專用區（依主要計畫變更之附帶條件，應擬定細部計畫，細部計畫公共設施用地面積應占該專用區面積20%以上，細部計畫並已於98年4月發布實施），該區歷經國軍營區搬遷及周邊道路開設，基地發展條件已臻成熟，爰配合臺北地區科技雙軸帶發展策略，以引進經濟部訂頒之新興重要性策略產業及相關工商服務業為發展定位，辦理後續招商作業。
- 三、為提供產業發展需求之空間，並帶動地方整體發展，財政部國有財產局（以下簡稱國產局）與新北市政府協商同意以委託方式辦理樹林產業專用區國有土地之改良利用，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、本案計畫範圍為樹林（三多里地區）都市計畫（產業專用區）細部計畫範圍內之產業專用區，包括新北市樹林區光武段150地號等8筆國有土地，面積合計46452.98平方公尺。（詳附件一土地清冊、附件二地

籍圖、附件三計畫範圍圖)。

- 二、國產局與新北市政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、地號合併或分割，得經雙方協議以換文方式同意辦理。

#### 肆、計畫目標

- 一、在永續利用之前提下，釋出國有土地使用權供新興產業相關業者興建廠房使用，提高利用效率，增裕政府財政。
- 二、創設新興產業發展所需用地及環境，吸引廠商進駐投資，促進周邊地區經濟活絡，增加就業機會。

#### 伍、土地使用現況及利用管制規定

##### 一、土地使用現況：

基地坐落於新北市樹林區三多路及保安街二段所圍成之街廓，地形平坦寬廣。原屬陸軍第六軍團司令部光華營區，已無軍事使用，現況為低矮草地及雜樹。

##### 二、利用管制規定：

依「擬定樹林(三多里地區)都市計畫(產業專用區)細部計畫書」，產業專用區之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%，以引進經濟部訂頒之新興重要策略性產業及相關工商服務業等產業，及以低用水量、低污染性之產業設施為限；並得視實際需要再予細分劃設下列分區使用：

- (一)新興重要策略性分區：供新興重要策略性產業及其相關研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。
- (二)工商服務分區：供設置金融、工商服務及相關行業之辦公建築、會議廳等相關設施使用。
- (三)其他分區：經新北市政府審查核准得供與產業有密切關係，且非供

「居住」及非「具污染性」之相關設施使用。

### 三、都市計畫相關開發附帶條件規定：

本基地原為機關用地，經臺北縣政府93年11月2日北府城規字第09307267951號公告實施「變更樹林（三多里地區）都市計畫（機二用地、部分公六用地暨臺北生活區圈道路系統三之二號道路第三期工程調整）案」變更為產業專用區，並於98年4月公告實施細部計畫。依該細部計畫，開發方式如下：

- (一)本細部計畫案之土地產權皆屬中華民國，故公共設施用地取得採公有土地無償撥用或捐贈方式辦理。
- (二)基於「社會成本內部化」之原則，本細部計畫區內公共設施用地（已配合於本案產業專用區南側劃設公園及道路用地）之闢建及管理維護應由未來進駐廠商共同負擔。惟為加速開發進度及提供良好之產業投資環境，區內公共設施用地由新北市政府先行籌措經費開闢，由新北市政府或樹林區公所負責後續管理維護作業，並得協調由未來進駐廠商認養管理維護。

### 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：自委託改良利用契約簽訂之日起，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、國產局由國產局臺灣北區辦事處（以下簡稱北區處），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、本計畫土地以出租方式由經發局規劃辦理公開招商，研訂招商文件（如

廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及租約內容等），並與得標廠商簽訂租約。

三、本計畫土地得因分期分區開發需要，經北區處同意後，辦理地號之合併或分割。

四、租約之存續期間最長為20年，於租賃期間無違約情事，得予續租，租期最長為10年，並以3次為限。

五、經發局於完成公開招商前，如有各級政府機關、新北市政府辦理各項活動需用本案土地者，或有民眾需要短期使用者，經發局得供其為不超過3個月期間之短期利用。

六、承租廠商對其承租之土地，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（經發局應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、使用限制及承租廠商因而衍生之相關義務及責任，於與承租廠商簽訂之租約中訂明）。

## 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，會同研議招商作業文件、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，並由經發局於土地交付後善盡管理及維護責任，避免遭他人占用；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) 經發局負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前供短期利用。
- (三) 經發局應擬訂招商作業之相關文件洽得北區處同意後，辦理招商作業。
- (四) 經發局應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，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承租廠商而終止租約情形之協議處理方式外，均由經發局負責、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，經發局應負責監督承租廠商於限期內拆除騰空，並將土地交還北區處；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，經發局應責成承租廠商清除、改善及整治後返還土地。

#### 玖、土地改良物處理方式

- 一、承租廠商於辦理建物所有權第一次登記時，應會同經發局連件向地政機關辦理「承租廠商非經經發局同意，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承租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，承租廠商應負責自行拆除騰空，返還土地。租約存續期間，非可歸責於承租廠商而終止租約時，其地上建物之處理方式，由北區處、經發局與承租廠商三方協議處理。

## 拾、經費籌措方式

- 一、北區處除負責提供本計畫之國有土地及繳納地價稅外，無需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，包括辦理先期規劃、公開招商作業等項目及一切人事、行政、管理、營運督導費用。

## 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租金、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5%作為底價，並由廠商依其產業性質進行競標（依租金率競標，納入評選廠商項目）。
- 2、年租金按產業專用區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。但每期租金總額漲幅超過前期之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使用部分：

- 1、各級政府機關、新北市政府辦理各項活動需用者：收取租金，以土地申報地價年息6.5%（以基地標租之租金底價為申報地價年息率5%，參酌「國有非公用財產委託經營實施要點」第12點，有關專案委託經營案件之訂約權利金為招標案件底價計算標準之1.3倍之規定，加計而得）計算，並按實際使用日數計收。
- 2、民眾申請短期使用者：收取訂約權利金及使用權利金。其訂約權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值} \times \text{面積} \times 1\%) \times \text{提供使用日數}$

/365×1.3；使用權利金計收方式為：(土地申報地價×面積×6%)×  
提供使用日數/365。

三、雙方分收比例：相關租金、權利金等收益，由經發局按收益期間當期土地申報地價總額0.5%計算分收後，其餘收益均撥付北區處解繳國庫。

四、收益撥付：

經發局應於收取收益1個月內，或租約期限屆滿或終止1個月內結算，依雙方分收比例計算金額撥付北區處。

五、效益評估：

- (一)本案順利執行後，依目前租金底價，每年至少可收取租金約1,716萬元；未來經由公開招商之程序，由承租廠商進行競標，以目前市場之租金水準估計，預期每年可收取租金約3,414萬元，扣除經發局分收金額，20年之租金總收入約6億5,030萬元，增裕國庫收入。
- (二)預估本案之投資金額約為10-20億元以上，依本案引入之產業性質，參酌經濟部主計處95年工商服務業普查資料—光學產業及電腦通信電子平均產值為13.8億元，再就本案土地規模，預估廠商約可創造200億元之年產值及提供約800名的就業機會。
- (三)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，未來若能順利招商，對於促進當地產業再次升級及地方發展提供正面貢獻。
- (四)本基地南側公共設施之建設經費由承租廠商簽約後一次支付，歸墊新北市政府，故本計畫之順利執行，亦有助於相關公共建設之推動。
- (五)本計畫順利執行後，可做為其他國有土地開發利用及加強管理之範例。

**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、委託改良利用期間，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。
- 三、北區處為瞭解本計畫土地之營運情形，得定期或不定期通知經發局，就收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，經發局應予配合。

## 附件一：土地清冊

編號	行政 轄區	地段	地號	地籍面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理單位	備註
1	樹林區	光武段	152-5	3429.71	中華民國	財政部國有財產局	
2	樹林區	光武段	151	1140.53	中華民國	財政部國有財產局	
3	樹林區	光武段	150	41701.73	中華民國	財政部國有財產局	
4	樹林區	光武段	161-5	33.19	中華民國	財政部國有財產局	
5	樹林區	光武段	162-3	18.24	中華民國	財政部國有財產局	
6	樹林區	光武段	163-4	9.22	中華民國	財政部國有財產局	
7	樹林區	光武段	160-4	5.93	中華民國	財政部國有財產局	
8	樹林區	光武段	150-7	114.43	中華民國	財政部國有財產局	
合計				46452.98			

## 附件二：樹林產業專用區地籍圖

### 地籍圖謄本

樹地電謄字第079573號

土地坐落：新北市樹林區光武段152-5,151,150,161-5,162-3,163-4,160-4,1

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

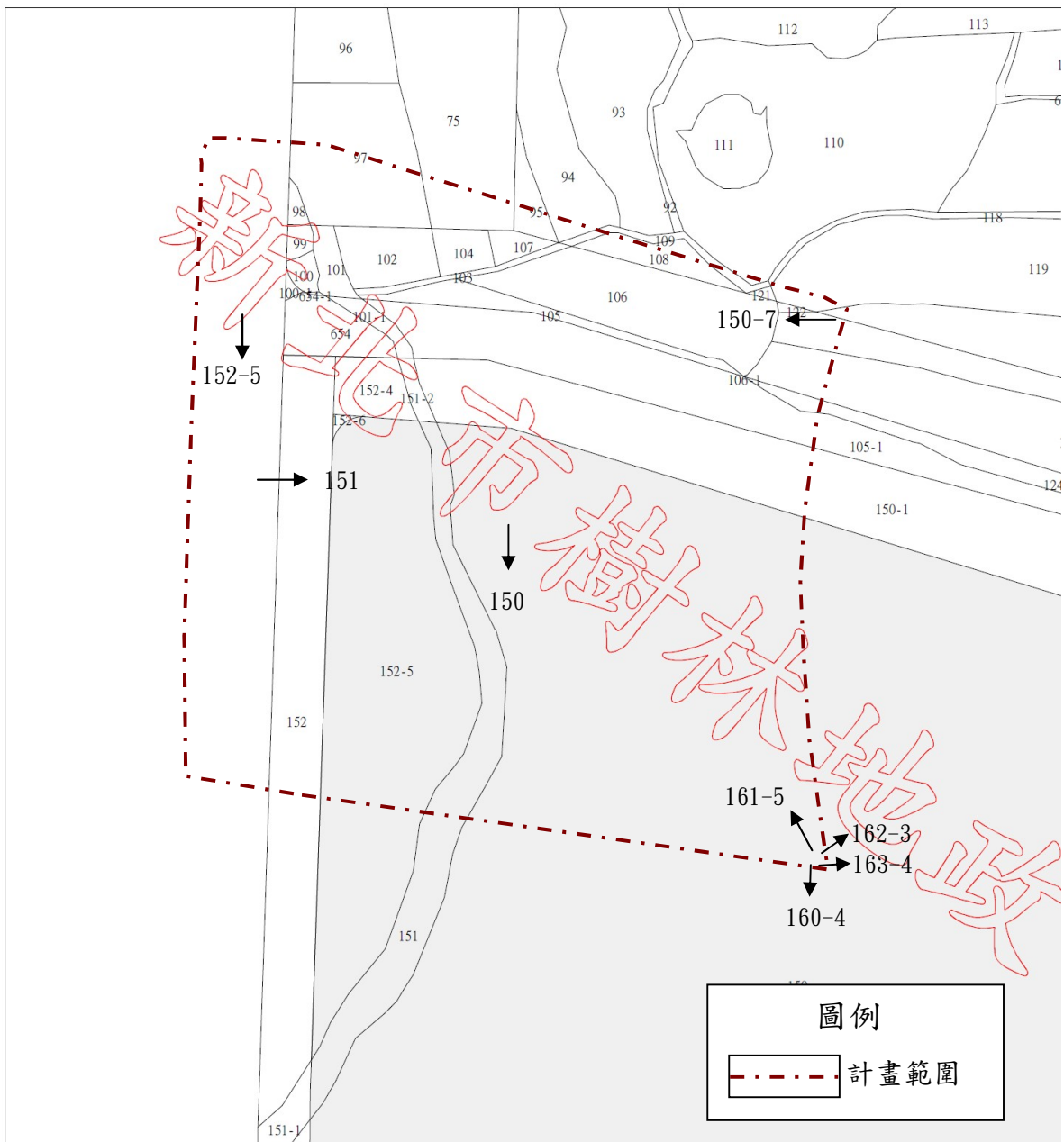
北



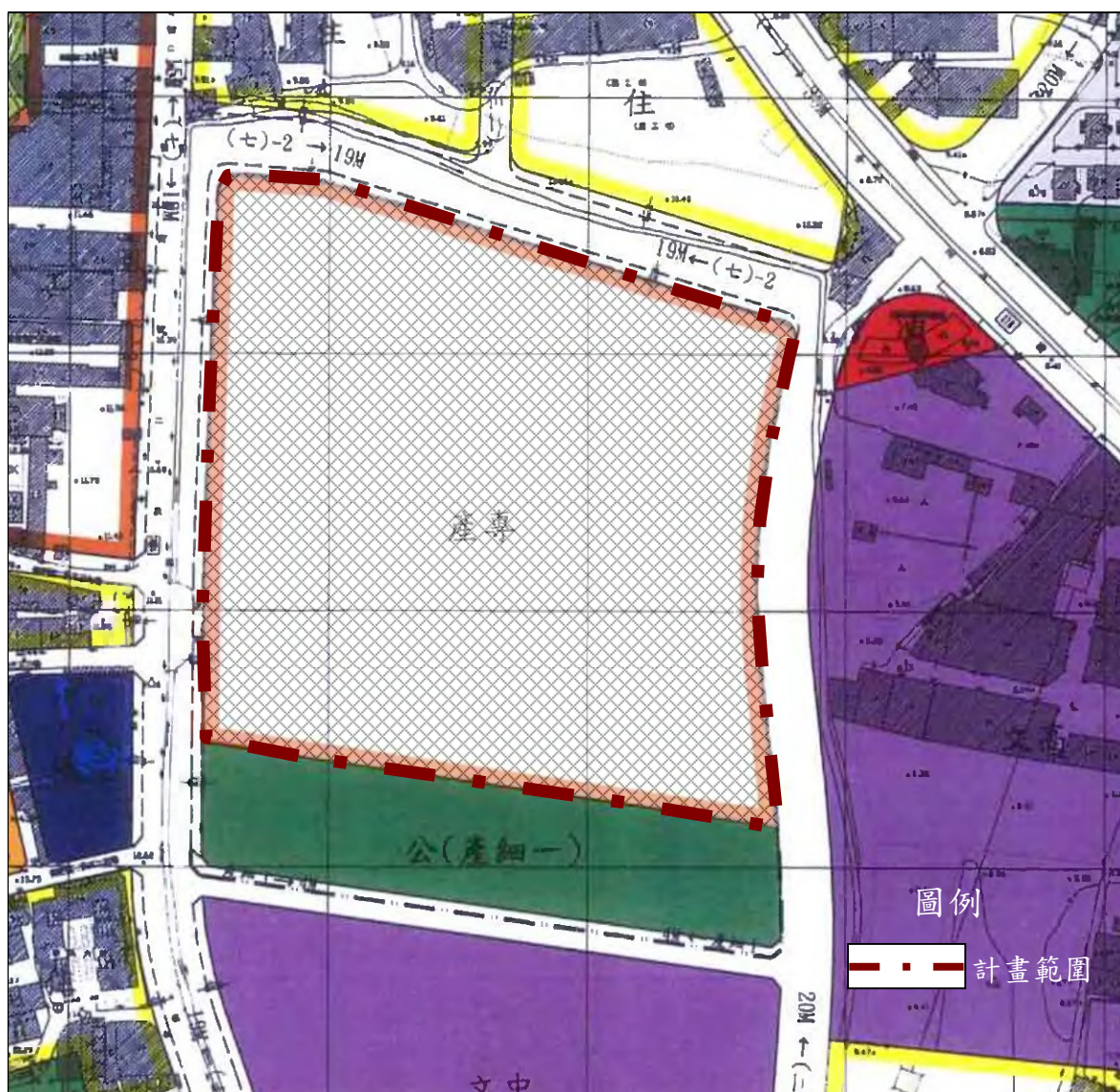
資料管轄機關： 新北市樹林地政事務所

本謄本核發機關： 新北市樹林地政事務所

中華民國 100年05月11日



### 附件三：樹林產業專用區計畫範圍圖



## 樹林產業專用區委託改良利用契約書

財政部國有財產局臺灣北區辦事處（以下簡稱甲方）、新北市政府經濟發展局（以下簡稱乙方）為辦理樹林產業專用區改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產局委託新北市政府辦理樹林產業專用區改良利用工作計畫」（以下簡稱工作計畫），由甲方委託乙方辦理，並簽訂本契約書共同遵行。約定條款如下：

### 第一條：委託改良利用標的

- 一、新北市樹林區光武段 150 地號等 8 筆國有土地，面積合計 46452.98 平方公尺（詳附件一：土地清冊；附件二：範圍圖）。
- 二、委託期間得因實際需要，經雙方各自陳報財政部國有財產局及新北市政府同意後，以換文方式增減列標的、辦理地號合併或分割，變更契約範圍。

### 第二條：委託期間

自甲乙雙方簽訂本契約之日起，至乙方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。

### 第三條：辦理方式

- 一、本計畫土地以出租方式由乙方規劃辦理公開招商，研訂招商文件（如廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及租約內容等），並與得標廠商簽訂租約。
- 二、本計畫土地得因分期分區開發需要，經甲方同意後，辦理地號之合併或分割。
- 三、租約之存續期間最長為 20 年，於租賃期間無違約情事，得予續租，租期最長為 10 年，並以 3 次為限。
- 四、乙方於完成公開招商前，如有各級政府機關、新北市政府辦理各項活動需用本案土地，或有民眾需要短期使用者，

乙方得供其為不超過3個月期間之短期利用。

五、承租廠商對其承租之土地，不得轉租他人；所興建之地上建物如有部分出租他人需要，應先徵得乙方同意後始得辦理（乙方應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、使用限制及承租廠商因而衍生之相關義務及責任，於與承租廠商簽訂之租約中訂明）。

#### 第四條：甲方應辦理之事項

- 一、甲、乙雙方於簽訂本契約後，甲方應將委託改良利用標的交付乙方管理運用。
- 二、甲方應配合乙方執行工作計畫範圍內事項所需，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- 三、甲方應配合乙方招商作業進度，會同協議招商作業文件、派員參與廠商評選作業。
- 四、甲方應負責繳納本計畫範圍內土地之地價稅。

#### 第五條：乙方應辦理之事項

- 一、土地交付乙方後，乙方應善盡管理及維護責任，避免遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，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、乙方負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前供短期利用。
- 三、乙方應擬訂招商作業之相關文件洽得甲方同意後，辦理招商作業。
- 四、乙方應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，除有非可歸責

於承租廠商之情形外，均由乙方負責、監督及處理。

五、本契約期限屆滿或因故終止時，地上建物除經徵得甲方同意移轉為國有外，乙方應負責監督承租廠商於限期內拆除騰空，並將土地交還甲方；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，乙方應責成承租廠商清除、改善及整治後返還土地。

#### 第六條：經費籌措方式

- 一、甲方除負責提供委託改良利用標的及繳納地價稅外，無需支付或分擔其他費用。
- 二、乙方負責招商相關作業所需經費，包括辦理先期規劃、公開招商作業等項目及一切人事、行政、管理、營運督導費用。

#### 第七條：收益項目、分配與撥付

一、收益項目：包括乙方與得標廠商簽訂租約所收取之租金，及乙方將本案土地提供短期利用之租金、權利金等收益。

二、租金或權利金計收標準：

(一) 公開招商出租部分：

1. 租金率底價：以租金率 5%作為底價，並由廠商依其產業性質進行競標（依租金率競標，納入評選廠商項目）。
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。但每期租金總額漲幅超過前期之 30%時，乙方得視市場行情等因素，洽甲方同意後予以酌減。

(二) 完成招商前之短期提供利用部分：

1. 各級政府機關、新北市政府辦理各項活動需用者：收取

租金，以土地申報地價年息 6.5% 計算，並按實際使用日數計收。

2. 民眾申請短期使用者：收取訂約權利金及使用權利金。  
訂約權利金為： $(\text{土地當期公告現值} \times \text{面積} \times 1\%) \times \text{提供使用日數} / 365 \times 1.3$ ；使用權利金為： $(\text{土地申報地價} \times \text{面積} \times 6\%) \times \text{提供使用日數} / 365$ 。

三、雙方分收比例：相關租金、權利金等收益，由乙方按收益期間當期土地申報地價總額 0.5% 計算分收後，其餘收益均撥付甲方解繳國庫。

四、收益撥付：乙方應於收取收益 1 個月內，或租約期限屆滿或終止 1 個月內結算，依雙方分收比例計算金額撥付甲方。

#### 第八條：土地改良物處理方式

- 一、承租廠商於辦理建物所有權第一次登記時，應會同甲乙方連件向地政機關辦理「承租廠商非經乙方同意，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承租廠商之事由而終止租約，或租期屆滿不再續租時，地上建物除經甲方同意無償移轉為國有外，承租廠商應負責自行拆除騰空，返還土地。租約存續期間，非可歸責於承租廠商而終止租約時，其地上建物之處理方式，由甲方、乙方與承租廠商三方協議處理。

#### 第九條：其他事項

- 一、委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約時，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。
- 二、甲方為瞭解本契約之營運情形，得定期或不定期通知乙

方，就收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，乙方應予配合。

第十條：本契約如有未盡事宜，悉依工作計畫（詳附件三）及有關法令規定辦理，或由雙方協議處理。協議結果涉及工作計畫之變更者，應報請財政部核定修正。

第十一條：本契約書一式四份，由甲、乙雙方及財政部國有財產局、新北市政府各執一份為憑。

附件一：土地清冊。

附件二：範圍圖

附件三：財政部國有財產局委託新北市政府辦理樹林產業專用區改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產局臺灣北區辦事處  
代 表 人：處長 陳文龍  
地 址：臺北市忠孝東路四段 290 號三樓  
電 話：(02)27814750

乙 方：新北市政府經濟發展局  
代 表 人：局長 江俊霆  
地 址：新北市板橋區中山路一段 161 號  
電 話：(02)29603456

中 華 民 國 100 年 月 日