

財政部國有財產署與新北市政府合作辦理新北市淡水區竹圍段 82-13 地號等 4 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 110 年 12 月 28 日台財產改字第 11050005240 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、捷運淡水線通車後，竹圍、紅樹林二站周圍住宅供給增加，引進大量臺北都會區通勤人口，近年計畫區人口不斷成長。
- 二、為滿足竹圍市 5 用地周邊居民對零售市場之需求，並提供足夠空間容納該址周邊外攤及未合法列管之攤商，同時考量政府財政負擔，新北市政府（下稱市府）擬依促進民間參與公共建設法等規定，將本計畫土地併同毗鄰新北市市有土地（詳附件 1-2 市有土地清冊）以設定地上權方式，甄審民間機構投資開發，以提高市場改建之行政效率，並避免人力及經費之浪費，新建優質淡水區竹圍市場及其附屬設施。經財政部國有財產署（下稱國產署）與市府協商同意以合作方式辦理改良利用，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。
- 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淡水區竹圍段 82-13、82-14 地號，飛歌段 736-22、737 地號 4 筆，為國產署經管國有土地，面積合計 61 6.90 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合作改良利用契約後，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、提供竹圍地區零售市場及相關產業發展所需用地與環境，吸引民間機構投資進駐，強化當地生活機能，促進經濟活絡，增加就業機會。
- 二、促進民間參與地方建設，提高土地使用強度，增裕政府財政，創造公、私部門雙贏局面。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫土地現況為空地。
- 二、利用管制規定：本計畫土地都市計畫使用分區為市場用地，依淡水（竹圍地區）都市計畫細部計畫規定，基地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 240%，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定使用。如須辦理都市計畫變更相關事宜，由市府依規定循序辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署北區分署（下稱北區分署），市府由市府市場處（下稱市場處）負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地以設定地上權方式由市場處規劃辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、申請人資格、投資金額、興建期程等條件，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），並與民間機構簽訂投資開發契約。地上權契約由北區分署與民間機構簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權存續期間為 50 年，並得經雙方同意予以延長，延長期間最多 20 年。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，民間機構所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但有下

列情形之一者，得經北區分署同意後，辦理全部或部分轉讓：

- (一)併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- (二)市場處為辦理招商必要，要求民間機構捐贈其興建地上部分私有建物及設施之所有權予地方政府作為公益用途。

五、市場處於完成公開招商前，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、合作機關：國產署及市府。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂日起，至改良利用標的地上權存續期間屆滿或地上權契約終止日止。

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，責成北區分署與市場處限期簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予市場處管理運用，並配合本計畫執行。
- (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)北區分署應配合市場處招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與申請人評審作業。
- (四)北區分署於市場處未能於本點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止合作改良利用契約；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，市場處應依北區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫土地，點收後應善盡管理及維護責

任，避免遭他人占用，並得進行環境維護、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)市場處應於簽訂合作改良利用契約日起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徵得國產署同意延期。

(三)市場處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於民間機構情形外，均由市場處負責監督及處理。

(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，市場處應負責督促民間機構或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。

(五)合作改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經北區分署、市場處協議按比率移轉為國有或新北市有，且市有部分經市場處取得國有土地合法使用權源外，市場處應自行或督促民間機構於限期內拆除騰空，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、市場處應於招商文件及地上權契約明訂民間機構於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，並以中華民國（北區分署）為權利人之一。

二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於民間機構之事由而終止契約者，地上建物及設施除經北區分署、市場處協議按比率移轉為國有或新北市有，且市有部分經市場處取得國有土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於民間機構之事由而終止契約者，由北區分署、市場處與民間機構三方協議處理。

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)前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由市場處負擔。

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）：由市場處負擔。

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）：由市場處負擔。

拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目：包括北區分署與民間機構簽訂地上權契約所收取開發權利金及營運權利金（下合稱地上權權利金）、土地地租、市場處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。

二、收益計收基準：

(一)地上權權利金：市府收取後，應按本計畫土地價值占全部招商土地價值比率，計算本計畫土地地上權權利金。

1、開發權利金：按下列規定計收。

(1) 依決標開發權利金計收，並應於簽訂地上權契約或設定地上權負擔時一次收取。

(2) 民間機構申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於得標之次日起 5 日內向市場處提出申請，先行繳納 3 成（含）以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由市場處通知北區分署簽訂地上權契約，並應於設定負擔後 1 個月內繳清賸餘開發權利金。

(3) 民間機構於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向市場處提出申請，並繳清賸餘開發權利金後，始得同意辦理。

2、營運權利金：依決標營運權利金及履約時實際收取超額權利金

計收。

(二)土地地租：按下列規定計收，但第 1 目至第 3 目計收之年地租低於本計畫土地依法應繳納之地價稅及應收取之作業費總和者，應改按地價稅及應收取之作業費總和金額計收年地租。

1、興建期：按本計畫土地當期申報地價年息 1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。除因不可抗力事由經市場處同意外，自簽訂地上權契約起不得超過 5 年。

2、營運期：按下列規定加總計收。倘逾前目規定之興建期，民間機構尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收年地租。

(1) 按本計畫土地當期申報地價年息 1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

(2) 按本計畫土地簽訂地上權契約當期申報地價年息 2%計收，申報地價調整時，不隨同調整。

3、同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其年地租按兩者實際使用土地比率或建築物樓地板面積比率計收。

(三)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，收費基準由市場處依個案情形訂定，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，經徵得北區分署同意者，得無償提供，惟不得供建築使用。

(四)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、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於民間機構之理由而終止契約，民間機構未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定營運期之年地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定營運期之年地租及營運權利金總和低於法令規定基地年租金基準者，改按法令規定基地年租金基準計算。

三、分收比率：

(一)地上權權利金、短期利用使用費及前項第(四)款第2目、第3目使用補償金，由市場處依30%之分收比率計算分收後，其餘撥付北區分署。

(二)土地地租及前項第(四)款第1目使用補償金：全數歸北區分署所有。

四、收益撥付：地上權權利金、土地地租、短期利用使用費及使用補償金，市場處應於收取後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。

五、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50年合作期間可收取地上權權利金新臺幣(下同)1,580萬元及地租2,393萬元，共3,973萬元；市府50年可收取地上權權利金677萬元。

- 2、預估每年政府可課徵地價稅14.6萬元、房屋稅43.3萬元、營利事業所得稅20.8萬元及營業稅46.4萬元，共125.1萬元。

(二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額1.13億元、可創造總產值1.26億元及提供15個就業機會。

(三)節省管理成本：預估每年可節省管理維護費用 20 萬元。

(四)其他不可量化無形效益：結合民間投資及現有資源，強化當地生活機能，活絡商業行為，帶動經濟發展。

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，應依原計畫報核程序辦理修正。

二、依下列情形終止本計畫者，北區分署與市場處不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且市場處應依北區分署通知期限內返還本計畫土地：

(一)市場處於公開招商前，北區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二)市場處未於北區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫土地。

(三)市場處於簽訂合作改良利用契約後，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)合作期間，因情事變更或其他因素，經北區分署與市場處協議終止本計畫。

三、北區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知市場處，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，市場處應予配合。

附件 1-1：國有土地清冊

編號	行政區	地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
1	淡水區	竹圍段	82-13	58.45	中華民國	財政部 國有財產署
2	淡水區	竹圍段	82-14	3.48	中華民國	財政部 國有財產署
3	淡水區	飛歌段	736-22	81.67	中華民國	財政部 國有財產署
4	淡水區	飛歌段	737	473.30	中華民國	財政部 國有財產署
合計				616.90	-	-

附件 1-2：市有土地清冊

編號	行政區	地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
1	淡水區	竹圍段	83	286.99	新北市	新北市政府 市場處
2	淡水區	竹圍段	84	255.69	新北市	新北市政府 市場處
3	淡水區	飛歌段	738	200.46	新北市	新北市政府 市場處
合計				743.14	-	-

附件 3：街道套繪圖

