

附件

財政部國有財產署委託新北市政府辦理新北市樹林區東山段 740 地號等 9 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 104 年 1 月 20 日台財產改字第 10400011960 號函核定
財政部 107 年 4 月 20 日台財產改字第 10700090240 號函核定修正

壹、計畫緣起

- 一、本計畫土地位於新北市樹林區東豐街，屬新北市中環區域，配合國道 2 號、台 61 線、台 64 線快速道路串連之 B 軸帶及溪北溪南都心發展規劃，未來產業發展朝高附加價值型態為主；基地坐落山佳工業區範圍內，鄰近國道 3 號土城交流道及台鐵樹林、山佳火車站，交通條件便利，具備產業發展潛力。
- 二、新北市政府（下稱市府）為因應該市二級產業蓬勃發展，產業用地供不應求，配合產業發展佈局與空間規劃，規劃本計畫土地開發工業廠房，提供產業需求空間，促進當地產業發展，提升產業產值與競爭力。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，由市府公開招選民間企業投資開發，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

計畫範圍土地標示為新北市樹林區東山段 740 地號等 9 筆，為國產署經管國有土地，面積 3,802.59 平方公尺。（詳附件一土地清冊、附件二地籍圖、附件三計畫範圍圖及市區街道套繪圖）。

肆、計畫目標

- 一、永續利用前提下，釋出國有土地使用權供民間業者興建廠房，滿足新北市產業用地需求，提高資產利用效率，增裕政府財政。

- 二、創設新興產業發展所需用地與環境，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：地上有雜草木，基地周圍設有建築圍籬，西側計畫道路尚未開闢。
- 二、利用管制規定：本計畫土地屬都市計畫乙種工業區。依都市計畫相關規定，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 210%，開挖率不得超過 70%，前院深度 3 公尺，側院深度 2 公尺。

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》內容等）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明定廠商對承租土地，不得請求設定地上權，除有經營考量部分出租他人需要，並徵得經發局同意者，不得轉租他人。經發局於租約應訂明（但不限於）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比率限制、得允許出租對象條件、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，經北區分署及經發局同意後得予續租 2 次，每次續租租期最長 10 年。租約屆滿或終止，經發局得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 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、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，不得逾本計畫 107 年 4 月 20 日修正後首次簽訂租約日起 40 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，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)款所定期限前完成招商時，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 1 年內，擬訂招商作業相關文件，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) 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，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，除北區分署同意無償移轉為國有，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，地上建物及設施除北區分署同意無償移轉為國有，以拆除騰空方式處理；因不可歸責廠商事由終止租約者，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（含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）、招商、簽約及履約管理（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）所需經費：由經發局負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

- 一、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。
- 二、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，參考行情價格，設定租金率底價，但不得低於年租金率 5%。

2. 年租金按當期土地申報地價總額乘以得標年租金率計收，租賃期間土地申報地價變動時，租金應配合調整。但每期租金總額漲幅相較前期以 30% 為上限。

(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%×提供使用面積)×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。

(三) 使用補償金

1. 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。
2. 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。

三、雙方分收比例：租金、短期利用使用費及使用補償金，由經發局按 10% 計算分收後，其餘 90% 撥付北區分署。

四、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，依前項雙方分收比例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. 本案完成招商後，預估國產署 20 年委託期間可收取租金新臺幣 (下同) 2,741 萬元，經發局可收取租金 304 萬元。
2. 預估每年政府可課徵地價稅 25.4 萬元、房屋稅 15.8 萬元、營業稅 41.4 萬元，20 年稅收共 1,652 萬元。

- (二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額 6,100 萬元，引進 5 至 10 家廠商，創造總產值 32.45 億元及提供 186 個就業機會。
- (三) 節省管理成本：預估每年節省 148.8 萬元管理維護費用。
- (四) 其他不可量化無形效益：本計畫土地以引入低污染、產值高、附加價值大之綠能應用產業及綠能材料支援產業為主，對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、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) 經發局公告招商前，北區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
 - (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。

附件一：土地清冊

編號	行政轄區	地段	地號	面積 (平方公尺)	使用分區	所有權人	管理者
1	樹林區	東山段	740	422.16	乙種 工業區	中華民國	財政部國 有財產署
2			740-4	381.48			
3			741	519.85			
4			742	425.65			
5			743	749.65			
6			744	519.98			
7			745	134.04			
8			746	548.04			
9			748	101.74			
面積合計				3,802.59 平方公尺 (約 1,150 坪)			

附件二：本計畫基地地籍圖

地籍圖謄本

樹地電謄字第172629號
土地坐落：新北市樹林區東山段740, 740-4, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 748地號共9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 103年08月18日10時14分

主任：鄭貴春



比例尺：1/600

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳頌智自行列印
謄本種類碼：6N7130UHJ，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 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。

