

財政部國有財產署與新北市政府合作辦理新北市林口區建林段 386 地號等 3 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 108 年 10 月 7 日台財產改字第 10850003410 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、新北市政府（下稱市府）於該市林口區推動新北影視城計畫，於文化二路二段、信義路與文化一路二段所圍街廓，成功招商民視、TVBS 等影視業者進駐，為形成產業群聚及因應新興匯流服務發展，鑑於本計畫國有土地區位優勢，故採招標設定地上權方式招選民間廠商投資開發。
- 二、上開土地原為機關（機一）用地，位機場捷運林口站旁，處中心商業軸帶，具國家國際門戶區位意象，經 103 年 10 月 9 日「國有土地清理活化督導小組」第 18 次會議決議，由於區位條件極佳，為帶動區域整體發展，創造更高活化效益，朝全數配置為產業專用區為宜，加速辦理都市計畫變更相關事宜。經內政部都市計畫委員會 108 年 6 月 4 日第 947 次會議審議通過，變更為第六種產業專用區，供影視音開發、製作、後製、發行等上、中、下游產業使用，結合文化創意、觀光交流、休閒娛樂及生活服務等關聯產業，兼具工作、學習、生活、消費等機能，藉由優質產業投資環境，吸引創意人才進駐，帶動地區發展及擴大公共投資效益。
- 三、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，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林口區建林段 386 地號等 3 筆，為國產署經管國有土地，面積 27,920.77 平方公尺（詳附件 1 國有土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 市區街道套繪圖）。
- 二、國產署與市府依本計畫簽訂合作改良利用契約後，如因配合都市計畫變更須增加或減列改良利用標的，得協議後以換文方式辦理。

肆、計畫目標

- 一、促進公有土地改良利用，提高資產利用效率，增裕政府財政。
- 二、形成產業群聚效應，鼓勵影視音及關聯產業上、中、下游業者進駐，促進相關產業聯結、跨界與跨業資源交流，強化產業競爭力。
- 三、延續林口地區中心商業軸帶，引入觀光交流、娛樂休閒及生活支援等服務機能，成為媒體、影視音、觀光休閒活動重要熱點。
- 四、藉由民間業者投資參與，增加就業機會，繁榮地方經濟，共創民間與政府雙贏局面。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫土地現況為雜草地及人行腳踏車步道。
- 二、利用管制規定：本計畫土地原都市計畫使用分區為機關用地，經內政部都市計畫委員會 108 年 6 月 4 日第 947 次會議審議通過，將機關用地變更為第六種產業專用區，建蔽率 60%、容積率 300%，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）負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地以設定地上權方式由經發局規劃辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程、公共設施

開闢等條件，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由北區分署與廠商簽訂。

三、本計畫土地設定地上權存續期間最長 70 年。

四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，所興建地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經北區分署同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。

五、經發局完成公開招商前，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，得提供其不超過 3 個月之短期利用，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，責成北區分署與經發局簽訂合作改良利用契約，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，會同辦理招商作業文件擬訂，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)經發局點收本計畫土地後，應善盡土地管理及維護責任，避免遭他人占用，得進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用情事，應負責排除占用及向實際占用人追收使用補償金。
- (二)經發局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，洽得北區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依期限完成，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)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同意無償移轉為國有外，經發局應自行或督促廠商限期內拆除騰空，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地上權契約中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、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止契約者，地上建物及設施除經北區分署同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責廠商事由終止契約者，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、本計畫國有土地相關稅捐：

(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

一、收益項目：包括北區分署與廠商簽訂地上權契約所收取地上權開發權利金與營運權利金(下合稱地上權權利金)、土地地租、經發局將本計畫土地提供短期利用使用費及排除占用所收取使用補償金等收益。

二、收益計收基準

(一)地上權權利金：依決標開發權利金與營運權利金計收。

(二)土地地租：按下列約定加總計收。

1、按土地簽訂地上權契約當期申報地價年息 2.4%計收，申報地價調整時，不隨同調整。

2、按土地當期申報地價年息 1.1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。但低於依法應繳納地價稅及其他費用者，改按地價稅總和加 10%計收。

(三)短期利用使用費：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，收費基準由市府依個案情形訂定，但不得低於下列基準： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。各級政府機關屬臨時性或緊急性之公務用或公共共用等特殊情形，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廠商事由終止契約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定地租及營運權利金總和低於法令規定租金基準者，改按法令規定租金基準計算。

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、3目使用補償金(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)13億7,672萬6,249元	95%	5%
2	累計分收收益金額逾13億7,672萬6,249元，未逾18億3,563萬4,998元之部分	95%	5%
3	累計分收收益金額逾18億3,563萬4,998元之部分	96%	4%

(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。

四、收益撥付

(一)地上權權利金、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。

(二)土地地租，除第1年地租應由地上權人於本計畫土地地上權契約簽訂日繳付，其餘年地租應於當年1月底前繳付北區分署。

五、效益評估

(一)增裕公庫收益：

1、本案完成招商後，預估國產署可收取地上權權利金 8.72 億元及 50 年地租 12.74 億元，共 21.46 億元；市府可收取地上權權利金 0.46 億元，總計 21.92 億元。

2、預估 50 年政府可課徵地價稅 4.82 億元、房屋稅 4.56 億元及營業稅 7.64 億元。

(二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 62.14 億元、可創造總產值 152.73 億元及提供 1,360 個就業機會。

(三)本計畫土地可節省管理成本：預估每年節省勘查、除草及管理維護費用 173 萬元。

(四)配合中央與地方政府產業發展政策：配合政府積極推動影視音發展政策及行動網路時代來臨，多元平台須豐富節目內容、創意設計及技術支援，本計畫結合民間投資及現有資源，提供上中下游產業進駐，推動林口成為影音重鎮，促進觀光旅遊、文化創意、休閒娛樂等發展。

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合作改良利用契約及點收本計畫土地。
 - (三)經發局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：國有土地清冊

編號	行政 轄區	地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
1	林口區	建林段	386	27,810.84	中華民國	財政部 國有財產署
2	林口區	建林段	387	23.12	中華民國	財政部 國有財產署
3	林口區	建林段	388	86.81	中華民國	財政部 國有財產署
合 計				27,920.77		

附件 2：地籍圖

第六種產業專用區地籍圖



本計畫地籍圖



