

附件

## 財政部國有財產署與新北市政府合作辦理新北市淡水區望高樓段 520-2 地號等 13 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 109 年 9 月 4 日台財產改字第 10900260970 號函核定

### 壹、計畫緣起

- 一、淡水地區擁有豐富文化資產、多樣化特色小吃、優美景觀夕照與自然資源，以及獨特歷史背景，逐漸發展成為「追求獨特旅遊體驗者」最愛。近年新北市政府（下稱市府）積極規劃並引入藝文設施、觀光旅館及相關遊憩設施，觀光遊憩活動日益多元化，成為國人週末休閒旅遊熱門景點。本計畫土地位於中正路底端，為串聯北海岸旅遊線之重要節點，對於延伸淡水地區整體文化觀光發展軸線具有指標性意義，市府規劃引進民間資金與創新能力，有效提升國有土地利用效益，並藉以串聯當地藝術、文化與觀光能量，延伸觀光旅遊軸線，帶動地區整體發展。
- 二、為達到前述目的，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，由市府依法辦理招標評選廠商，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望高樓段 520-2、521、522-6、523、524、526-1、526-2、527、528、529、530-1、780-3、781-1 地號 13 筆，為國產署經管國有土地，面積合計 25,502.09 平方公

尺（詳附件 1 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、配合地方政府施政政策，釋出國有土地使用權，帶動地方觀光及藝文產業發展，活絡經濟效益。
- 二、提高土地有效利用，增裕政府財政，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：本計畫土地內除遺留 1 棟已報廢之市有建物外，餘為沙土、雜林及草生地。
- 二、利用管制規定：本計畫土地都市計畫使用分區屬「文化創意產業特定專用區」，建蔽率為 25%，容積率為 60%，應依「變更淡水都市計畫（海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地）書」及相關法令管制規定辦理。

#### 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之存續期間為 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，廠商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，責成北區分署與經發局限期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，並配合本計畫之執行。

(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，經發局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、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，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，並洽得北區分署同意後，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廠商之情形外，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徵得北區分署同意無償移轉為國有或經市府取得地上建物（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地上權契約明定廠商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。

二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約者，地上建物及設施除經北區分署同意無償移轉為國有或經市府取得地上建物（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；因不可歸責於廠商之事由而終止契約者，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、營運權利金(即投資開發契約約定應收取之超額營收權利金,連同開發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追收使用補償金等收益。

#### 二、收益計收基準:

##### (一)地上權權利金:

##### 1、開發權利金:按下列規定計收。

- (1) 依法標開發權利金計收,並應於簽訂地上權契約或設定地上權負擔時一次收取。
- (2) 廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者,應於得標之次日起五日內向經發局提出申請,先行繳納三成(含)以上之開發權利金後,簽訂投資開發契約及由經發局通知北區分署簽訂地上權契約,並應於設定負擔後一個月內繳清贖餘開發權利金。
- (3) 廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者,應向經發局提出申請,並繳清贖餘開發權利金後,始得同意辦理。

##### 2、營運權利金:依履約時實際收取超額營收權利金計收。

- ##### (二)土地地租:按下列規定加總計收,但加總計收之年地租低於依法應繳納之地價稅及應收取之作業費者,改按地價稅及應收取之作

業費之總和計收。

- 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，應於申報地價調整之日起隨同調整。但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。
  - (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，應於申報地價調整之日起隨同調整。
  - (2) 按本計畫土地簽訂地上權契約當期申報地價年息 1.5%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，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。
- 4、本計畫土地其中 780-3、781-1 地號 2 筆土地，面積合計 47.95 平方公尺，屬國軍營舍及設施改建基金財產，該等土地地租之計收加計作業費 1%。

(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廠商之事由而終止契約，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營運期之地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定營運期之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目、第3目使用補償金，由經發局按分收比率10%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，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。

### 五、效益評估：

#### (一)增裕公庫收益：

- 1、本計畫完成招商後，預估國產署可收取地上權權利金新臺幣(下同)135萬元及50年地租1億5,229萬元，共1億5,364萬元；市府可收取地上權權利金15萬元。
- 2、預估每年政府可課徵地價稅99.5萬元、房屋稅462.5萬元、營利事業所得稅5.4萬元及營業稅25.4萬元，共592.8萬元。

#### (二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額4.69億元、可創造年

產值 3.2 億元及提供 207 個就業機會。

(三)節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 51 萬元。

(四)其他不可量化無形效益：本計畫土地開發後，預期可帶動淡水沙崙地區之開發與建設，提升土地價值，促進地方繁榮，振興觀光事業，連帶使本地區於觀光遊憩市場中更具競爭力。

#### 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)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：土地清冊

編號	行政區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	使用分區	備註
1	淡水區	望高樓段	520-2	2,994.89	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
2	淡水區	望高樓段	521	2,952.44	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
3	淡水區	望高樓段	522-6	14,703.58	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
4	淡水區	望高樓段	523	3,551.41	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
5	淡水區	望高樓段	524	553.19	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
6	淡水區	望高樓段	526-1	0.31	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
7	淡水區	望高樓段	526-2	0.01	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
8	淡水區	望高樓段	527	25.24	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
9	淡水區	望高樓段	528	473.96	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
10	淡水區	望高樓段	529	196.17	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
11	淡水區	望高樓段	530-1	2.94	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	
12	淡水區	望高樓段	780-3	22.25	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	屬國軍營 舍及設施 改建基金 財產
13	淡水區	望高樓段	781-1	25.70	中華民國	財政部 國有財產署	文化創意產業 特定專用區	屬國軍營 舍及設施 改建基金 財產
合計			-	25,502.09	-	-	-	

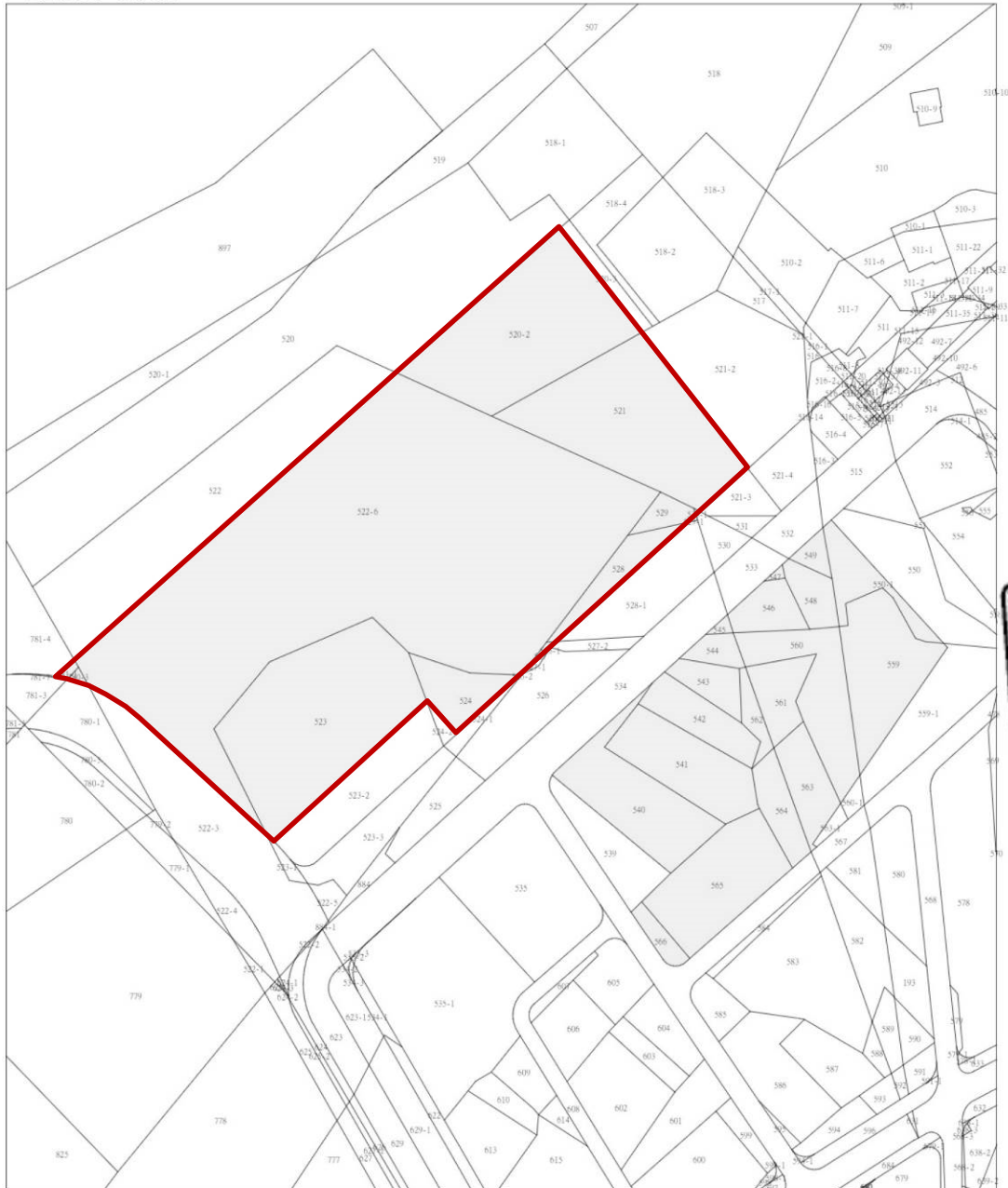
# 附件 2：地籍圖

新北市淡水區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國108年06月05日09時44分 收件號：108FE016282  
土地坐落：新北市淡水區望高樓段520-2,521,522-6,523,524,526-1,526-2,527,528,529,530-1,780-3,  
781-1,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550-1,559,560,561,562,563,564,565等32筆詳列於地號明細表

北


列印人員：蔡文銘



比例尺：1/2000


原比例尺：1/500

查驗碼：108FE016282PIC1E12F3E03C0F04791AEDCA2F5A138

 計畫範圍

附件 3：街道套繪圖



 計畫範圍