

財政部國有財產局與新北市政府合作辦理淡水遊憩區公有土地改良利用工作計畫

財政部100年8月8日台財產改字第10050003491號函核定

壹、計畫緣起

- 一、淡水地區為近年來國內旅遊熱門景點，每逢假日人潮絡繹不絕，除具有豐富特色小吃，所擁有之文化資產堪稱新北市各區最為豐富者。當地人潮活動範圍主要集中在老街與漁人碼頭兩大觀光景點，兩地之間形成明顯活動斷層，雖有紅毛城、滬尾砲臺等重要景點，然由於周邊支援性服務設施付之闕如，遊客不易長時間停駐。本案基地處中間地帶，對於串連淡水地區整體觀光發展軸線，具有指標性意義，是以，新北市政府於98年間將都市計畫使用分區，由原先之住宅區與綠地變更為遊憩區，計畫引進優質休閒遊憩（如藝術市集及設計旅館等）設施，提供多元觀光服務。
- 二、為完成淡水觀光軸線之建置，帶動地區觀光、藝文之整體發展，建立無煙囪經濟典範，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合作方式辦理淡水遊憩區公有土地改良利用，由新北市政府依促進民間參與公共建設法擔任主辦機關，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、計畫範圍及不動產權利狀況

- 一、計畫範圍位於新北市中正路一段6巷東側，鄰近中正路。土地標示為新北市淡水區天生段1613、1621、1622、1623、1624、1636地號6筆國有土地及同段1617-2、1626-1、1627、1631-1地號4筆新北市有土

地，面積合計21,572.49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）。國有土地與新北市有土地，面積比例約為94：6。

二、國產局與新北市政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同意辦理。

肆、計畫目標

- 一、配合地方政府施政建設，釋出國有土地使用權，帶動當地觀光及藝文產業，活絡經濟，創造聚集效益。
- 二、在永續經營之前提下，有效提高利用效率，增裕政府財政，並避免土地閒置荒廢。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本基地為一山坡地，除西南邊地形平緩處提供作為臨時停車場使用外，其餘多為雜林及草地。目前基地內仍有部分遭私人占用所留之農作、臨時工作物及違章建築，新北市政府於簽訂合作改良利用契約後，將配合招商時程處理占用事宜。
- 二、利用管制規定：本計畫土地之使用分區為遊憩區，依「變更淡水都市計畫(部分旅館區、保護區、公園用地及綠地用地為道路用地、部分住宅區為公園用地及部分住宅區、綠地用地為遊憩區)」書，及相關法令之管制規定辦理。

陸、辦理機關及期間

- 一、合作機關：國產局及新北市政府。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂之日起，至合作標的地上權存續期間屆滿或契約終止之日止。
- 三、執行機關：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。

柒、辦理方式

- 一、本計畫土地以設定地上權方式，由經發局依規劃辦理公開招商，研訂招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及地上權契約內容等），並與得標廠商簽訂投資契約。地上權契約，依國、市有土地，由北區處、經發局分別與得標廠商簽訂。
- 二、本計畫土地設定地上權之存續期間為50年，並得經雙方協商同意予以延長，惟延長期間最多20年。
- 三、依本計畫設定之地上權，經北區處及經發局同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部轉讓予第三人。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。
- 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需用本案土地，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、本計畫土地之地價稅，依國、市有土地，分由北區處、經發局各自繳納。

捌、雙方之權利義務

一、國產局

- （一）國產局應於本計畫報奉財政部核定後，責成北區處與經發局簽訂合作改良利用契約，及交付國有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) 經發局於完成公開招商前，國產局倘另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，經發局不得請求任何賠償。

二、新北市政府

(一) 經發局應於簽訂合作改良利用契約後，儘速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。

(二) 經發局於國有土地交付後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，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。

(三) 經發局負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前提供各級政府機關或民眾作短期利用。

(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，除有第玖點非可歸責於地上權人而終止地上權契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，地上建物及相關設施除經北區處與經發局協調同意移轉為國有或市有外，經發局應負責督促地上權人於限期內拆除騰空，並將國有土地交還北區處；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，經發局應責成地上權人清除、改善及整治後返還土地。

玖、土地改良物處理方式

地上權契約屆滿前因可歸責於地上權人之事由而終止地上權契約，或地上權契約屆滿時，地上建物及相關設施除經北區處與經發局協調同意無償移轉為國有或市有外，地上權人應負責自行拆除騰空，返還土地。地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物及相關設施之處理方式，由經發局、北區處與地上權人三方協議處理。

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國有土地地價稅外，無

需支付或分擔其他費用。

二、經發局負責繳納新北市有土地地價稅及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、收益項目、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目：

- (一) 設定地上權權利金：依決標權利金計收。
- (二) 土地租金：依照「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，計收標準如下。
 - 1. 興建期：按土地申報地價年息 1% 計收。
 - 2. 營運期：按土地申報地價年息 3% 計收。
 - 3. 同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其租金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. 依前述第 2 目、第 3 目計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。
 - 5. 本計畫土地未來申報地價與得標廠商之原財務計畫預估之當年地價漲幅逾 50% 時，經發局及北區處得酌予減收應繳納之租金。實際減收金額由經發局、北區處與得標廠商另行議定。
- (三) 短期使用收益：指經發局完成招商前，辦理短期提供使用之租金或權利金，其計收標準如下。
 - 1. 各級政府機關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： $(土地當期公告現值 \times 面積 \times 1\%) \times 提供使用日$

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。

二、分收方式：

(一) 前項(一)、(三)設定地上權權利金及短期使用收益：由經發局按38%計算分收後，其餘62%撥付北區處，由雙方各自依規定解繳。

(二) 前項(二)土地租金：由北區處及經發局各依國、市有土地面積計收租金。

三、收益撥付：地上權權利金及短期使用收益，經發局應於收取後1個月內，或合作期間終止、屆滿後1個月內結算，依雙方分收比例計算金額撥付北區處。土地租金於次年1月底前及合作期間終止或屆滿後1個月內，由地上權人依國、市有土地，分別撥付北區處與經發局。

四、效益評估：

(一) 本計畫順利執行後，於50年地上權期間，預估可收取地上權權利金約6.67億元及土地租金約3.91億元。依分收(62:38)及面積(94:6)比例概算，國產局可收取地上權權利金約4.14億元(6.67億元×62%)及租金約3.68億元(3.91億元×94%)，共計約7.82億元，增裕國庫收入；另新北市政府可收取地上權權利金約2.53億元(6.67億元×38%)及租金約0.23億元(3.91億元×6%)，共計約2.76億元，挹注市庫。

(二) 依本計畫引入之產業性質及土地規模，參酌95年臺閩地區工商及服務業普查每工作人員使用之建築物樓地板面積統計資料，預估廠商可創造約2.5億元國民所得及提供474名就業機會。

(三) 本基地開發後，預期可帶動臺二線周邊之開發與建設，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。

(四) 本計畫民間投資總額預計為7.28億元，其所增加之社會總產出

可望對總體經濟產生乘數效果(依行政院經濟建設委員會所定之乘數效果，政府公共投資支出增加1塊錢，將使得國家整體產出獲得1.17元的成長)，使投資效益成長為8.52億元，擴大內需、帶動經濟成長與發展。

(五)本計畫契約存續期間，預估將產生地價稅1.37億元、房屋稅1.17億元、營業稅6.14億元及營利事業所得稅9.39億元等稅收。

(六)本計畫順利執行後，可作為其他國有土地開發利用及加強管理之典範。

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、合作改良利用期間，如因情事變更或其他因素須終止本計畫之執行，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之執行情形，得定期或不定期通知經發局，就招商、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 (m ²)	所有 權人	管理者	備註
1	淡水區	天生段	1613	1,580.32	中華民國	財政部國有財產局	
2	淡水區	天生段	1621	146.59	中華民國	財政部國有財產局	內政部營建署 中央國民住宅 基金財產
3	淡水區	天生段	1622	1,140.19	中華民國	財政部國有財產局	內政部營建署 中央國民住宅 基金財產
4	淡水區	天生段	1623	661.81	中華民國	財政部國有財產局	內政部營建署 中央國民住宅 基金財產
5	淡水區	天生段	1624	238.01	中華民國	財政部國有財產局	
6	淡水區	天生段	1636	16,491.17	中華民國	財政部國有財產局	內政部營建署 中央國民住宅 基金財產
7	淡水區	天生段	1617-2	491.40	新北市	新北市政府經濟發展局	
8	淡水區	天生段	1626-1	27.70	新北市	新北市政府經濟發展局	
9	淡水區	天生段	1627	715.24	新北市	新北市政府經濟發展局	
10	淡水區	天生段	1631-1	80.06	新北市	新北市政府經濟發展局	
合計				21,572.49			

附件二：地籍圖

新北市淡水區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國100年05月09日14時17分 收件號：100FE005402

土地坐落：新北市淡水區天生段1636地號共1筆

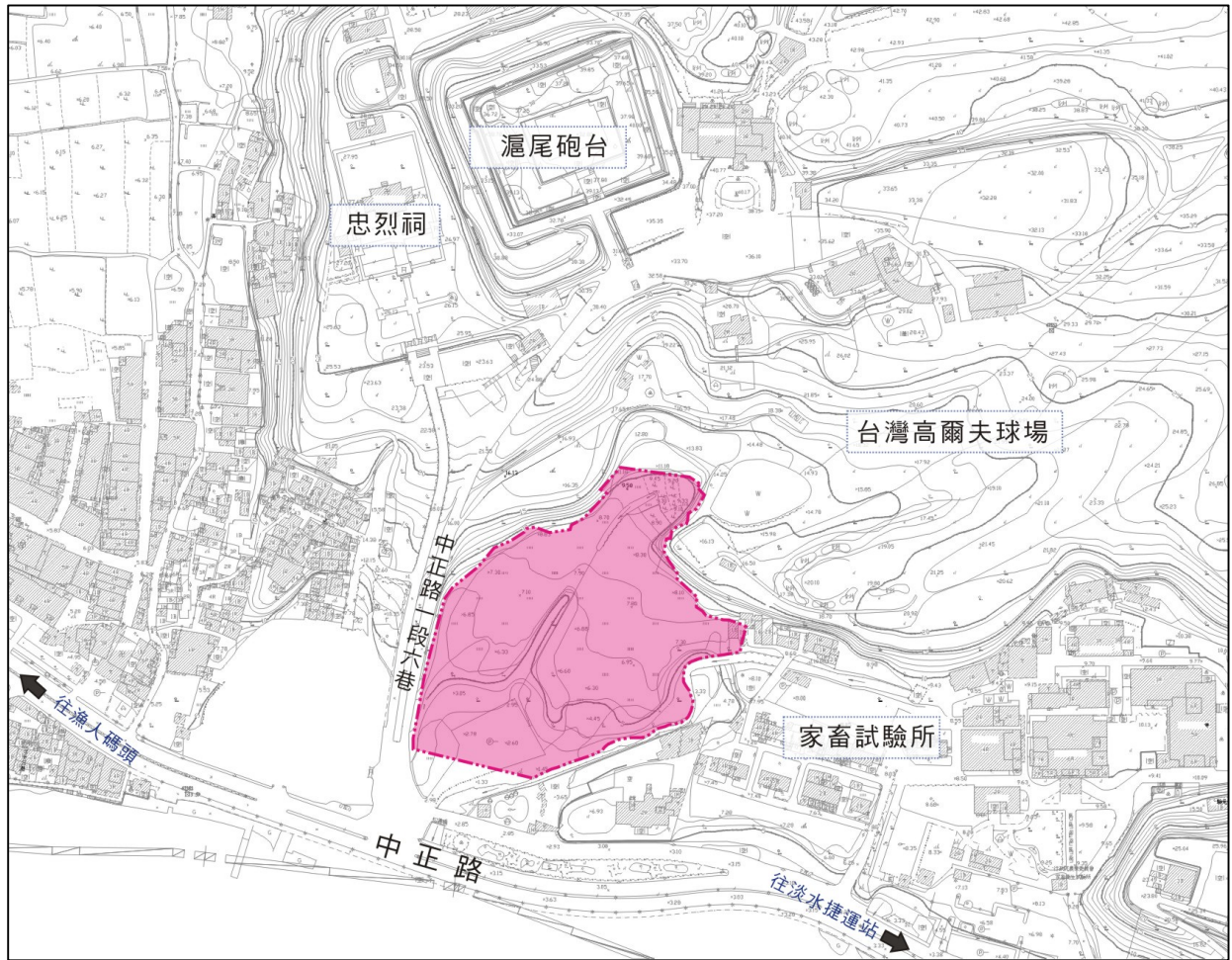


列印人員：黃昱中



比例尺：1/1200 原比例尺：1/500
查驗碼：100FE005402PIC1C50647BD49C8B99ED2687656C946

附件三：計畫範圍圖



新北市淡水遊憩區公有土地合作改良利用契約書

財政部國有財產局（以下簡稱國產局）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）為辦理淡水遊憩區公有土地改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產局與新北市政府合作辦理淡水遊憩區公有土地改良利用工作計畫」（以下簡稱工作計畫），由甲方與乙方合作辦理，並簽訂本契約書共同遵行。約定條款如下：

第一條：合作改良利用標的

- 一、新北市淡水區天生段 1613、1621、1622、1623、1624、1636 地號 6 筆國有土地及同段 1617-2、1626-1、1627、1631-1 地號 4 筆新北市有土地，面積合計 21,572.49 平方公尺。
- 二、合作期間得因實際需要，經雙方各自陳報國產局及新北市政府同意後，以換文方式增減列標的，變更契約範圍。

第二條：合作期間

自甲、乙雙方簽訂本契約之日起，至合作標的地上權契約屆滿或終止之日止。

第三條：辦理方式

- 一、本契約標的以設定地上權方式，由乙方規劃辦理公開招商，研訂招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及地上權契約內容等）。
- 二、乙方完成公開招商後，應與得標廠商簽訂投資契約。地上權契約，依國、市有土地，由甲、乙雙方分別與得標廠商簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權之存續期間為 50 年，並得經雙方協商同意（甲方需陳報國產局同意）予以延長，延長期間最多 20 年。
- 四、依本計畫設定之地上權，經甲、乙雙方同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部轉讓予第三人。
- 五、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，

應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。

六、乙方於完成公開招商前，如各級政府機關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。

七、本計畫土地之地價稅，依國、市有土地，分由甲、乙雙方各自繳納。

第四條：甲方應辦理之事項

一、甲方應於簽訂本契約後，將本案國有土地交付乙方管理運用。

二、甲方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、甲方應配合乙方招商作業進度，會同研議招商作業文件、派員參與廠商評選作業。

第五條：乙方應辦理之事項

一、乙方應於簽訂本契約後，儘速擬訂招商之相關文件洽得甲方同意後，辦理招商作業。

二、國有土地交付乙方後，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，乙方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。

三、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。

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，除有非可歸責於地上權人之情形外，均由乙方負責、監督及處理。

五、本計畫期限屆滿或因故終止時，地上建物及相關設施除經甲乙雙方協調同意移轉為國有或市有外，乙方應負責督促地上權人於限期內拆除騰空，並將國有土地交還甲方；如有遭棄置廢棄物或土

壤、地下水污染情事者，乙方應責成地上權人清除、改善及整治後返還土地。

第六條：經費籌措方式

- 一、甲方除負責提供本計畫之國有土地及繳納國有土地地價稅外，無需支付或分擔其他費用。
- 二、乙方負責繳納新北市有土地地價稅及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、分收與撥付

一、收益項目：

- (一) 設定地上權權利金：依決標權利金計收。
- (二) 土地租金：依照「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，計收標準如下。
 1. 興建期：按土地申報地價年息 1% 計收。
 2. 營運期：按土地申報地價年息 3% 計收。
 3. 同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其租金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. 依前述第 2 目、第 3 目計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。
 5. 本計畫土地未來申報地價與得標廠商之原財務計畫預估之當年地價漲幅逾 50% 時，甲方及乙方得酌予減收應繳納之租金。實際減收金額由甲方、乙方與得標廠商另行議定。
- (三) 短期使用收益：指乙方完成招商前，辦理短期提供使用之租金或權利金，其計收標準如下。
 1. 各級政府機關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。其訂約

權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值} \times \text{面積} \times 1\%) \times \text{提供使用日數} / 365 \times 1.3$ ；使用權利金計收方式為： $(\text{土地申報地價} \times \text{面積} \times 6\%) \times \text{提供使用日數} / 365$ 。

二、分收方式：

(一) 前項(一)、(三)設定地上權權利金及短期使用收益，由乙方按38%計算分收後，其餘62%撥付甲方，由雙方各自依規定解繳。

(二) 前項(二)土地租金，由甲、乙方各依國、市有土地面積計收。

三、收益撥付：地上權權利金及短期使用收益，乙方應於收取後1個月內，或合作期間終止、屆滿後1個月內結算，依雙方分收比例計算金額撥付甲方。土地租金於次年1月底前及合作期間終止或屆滿後1個月內，由地上權人依國、市有土地，分別撥付甲方與乙方。

第八條：土地改良物處理方式

地上權契約屆滿前因可歸責於地上權人之事由而終止地上權契約，或地上權契約屆滿時，地上建物及相關設施除經甲、乙雙方協調同意無償移轉為國有或市有外，地上權人應負責自行拆除騰空，返還土地。地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物及相關設施之處理方式，由甲方、乙方與地上權人三方協議處理。

第九條：其他事項

一、乙方於公開招商前，甲方倘另有處分、利用需要，經報奉終止工作計畫後，本契約即行終止，乙方不得請求任何賠償。

二、甲方為瞭解本契約之執行情形，得定期或不定期通知乙方，就招商、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)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、乙雙方及國產局、新北市政府各執一份為憑。

附件：財政部國有財產局與新北市政府合作辦理淡水遊憩區公有土地改良利用工作計畫

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：
地 址：
電 話：

乙 方：新北市政府經濟發展局
代 表 人：
地 址：
電 話：

中 華 民 國 100 年 月 日