

財政部國有財產署與新北市政府合作辦理新北市樹林區樹新段99-2地號國有土地改良利用工作計畫

財政部 102 年 8 月 30 日台財產改字第 10250006710 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、本計畫土地基地完整，交通條件優良，屬都市計畫商業區，基地周邊住宅密集，且有大同科技園區、樹林工業園區及樹林產業園區等產業帶，在住宅與產業密集發展下，勢將衍生出相關商業、服務需求，具有商業發展潛力。新北市政府期望藉本基地順利招商開發為商業使用後，配合適切的規劃，提供符合當地居民所需商業服務設施，並且帶動樹林整體發展。
- 二、另本計畫土地東南側毗鄰臺灣桃園農田水利會所有同段 101-2、103-2、104 地號 3 筆土地，面積共 233.96 平方公尺，新北市政府規劃併同本計畫土地招商，以創造最佳的土地使用效益。經財政部國有財產署（以下簡稱國產署）與新北市政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。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

- 一、計畫範圍位於樹新路與保順街口，土地標示為新北市樹林區樹新段 99-2 地號國有土地，全筆面積為 10,315.90 平方公尺，扣除依法應劃設保留予相鄰之同段 173 地號私有土地合併建築之面積（約 64.88 平方公尺），本計畫使用土地面積約 10,251.02 平方公尺（實際面積應以地籍分割後之面積為準）。
- 二、國產署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、地號合併或分割，得經雙方協議以換文方式同意辦理。

肆、計畫目標

- 一、配合地方政府建設需要，開發商業區，有效提高國有土地之利用效益，避免土地閒置，提高資產運用效能，增裕財政。
- 二、促進民間業者投資參與，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

地上物現況作圍牆內水泥地及泥土地(部分種植樹木、部分雜草叢生)等使用，另有約 30 平方公尺為私人占用作鐵皮屋使用。

二、利用管制規定

- (一) 本計畫土地使用分區為商業區，建蔽率為 60%，容積率為 380%。
- (二) 依「變更樹林都市計畫（機一用地專案通盤檢討）」規定，整體開發需留設 10%以上公共設施供公眾使用。

陸、辦理機關及期間

- 一、合作機關：國產署及新北市政府。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂之日起，至改良利用標的地上權之存續期間屆滿或契約終止之日止。

柒、辦理方式

- 一、國產署由財政部國產署北區分署（以下簡稱北區分署），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。
- 二、本計畫土地以設定地上權方式招商開發，由經發局規劃研訂招商文件（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），辦理公開招商，並與得標廠商簽訂投資契約。地上權契約，由北區分署與得標廠商簽訂。
- 三、本計畫土地招標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，經北區分署同意後，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、經發局於完成公開招商前，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，得提供其為不超過3個月之短期利用。

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，由北區分署與經發局簽訂合作改良利用契約，及交付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之需要，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，會同協議招商作業文件，並得派員參與招標作業。
- (四) 北區分署應負責繳納本計畫範圍內國有土地之地價稅。

二、新北市政府

- (一) 經發局於接管國有土地後，應善盡土地管理及維護責任，就私人占用部分負責排除，並應避免新遭他人占用；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。
- (二) 經發局應於簽訂合作改良利用契約之日起2年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得北區分署同意後，辦理招商作業。如逾期未完成招商，除情形特殊，且徵得北區分署同意延期者外，北區分署得終止契約。
- (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不超過3個月期間之短期利用。

(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且屬可歸責於地上權人之事由，經發局應負責監督地上權人於限期內拆除騰空地上建物及相關設施，並將本計畫土地交還北區分署；如有遺棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，經發局應負責督促地上權人依環保相關法令於限期內清除、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，經發局應負責監督地上權人於限期內拆除騰空地上建物及相關設施，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，由北區分署、經發局與地上權人三方協議處理。

拾、經費籌措方式

一、北區分署負責繳納本計畫國有土地之地價稅，無須支付或分擔其他費用。

二、經發局負責招商相關作業所需經費，包括辦理排除占用、維護管理、先期規劃、公開招商、履約管理等作業所需人事、行政、管理、營運督導等費用。

拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目

包括北區分署與得標廠商簽訂地上權契約所收取之地上權權利金、土地地租，及經發局將本計畫土地提供短期利用之權利金等收益。

二、收益計收標準

(一) 地上權權利金：依決標權利金計收。

(二) 土地地租：按土地當期申報地價年息 6%計收年租金。

(三) 短期利用收益：各級政府機關及民眾辦理各項活動需用或申請短期

利用者，收取訂約權利金及利用權利金。其訂約權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值年息 } 1.3\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ ；利用權利金計收方式為： $(\text{土地當期申報地價年息 } 6\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。但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。

三、分收比例：

- (一)地上權權利金、短期利用收益：由經發局收取，按 20%計算分收後，其餘 80%撥付北區分署。
- (二)土地地租：全數由北區分署收取。

四、收益撥付：

- (一)地上權權利金及短期利用收益，經發局應於收取後 1 個月內或合作期間終止、屆滿前 1 個月內結算，依雙方分收比例計算金額撥付北區分署。
- (二)土地地租於次年 1 月底前，或合作期間終止、屆滿前 1 個月內，由地上權人依本計畫土地地上權契約，撥付北區分署。

五、效益評估：

- (一)增裕公庫收益：本案順利執行後，預估國產署 50 年地上權期間共可收取地上權權利金新臺幣（以下同）約 2 億 5,029 萬元及地租約 4 億 7,264 萬元，合計約 7 億 2,293 萬元；新北市政府 50 年共可收取地上權權利金約 6,257 萬元。
- (二)增加稅捐收入：本案土地開發後，預估每年政府可課徵地價稅 963 萬元、房屋稅 149.3 萬元及營業稅 1 億 6,653 萬元。
- (三)提升經濟動能：本計畫土地開發預估可吸引民間投資金額 6.46 億元以上，可創造年產值 21 億元，及提供約 121 個就業機會。
- (四)本基地以引入樹林地區市場供給較不足的休閒娛樂與零售產業為主，未來若能順利招商，對於促進地方發展提供正面貢獻。

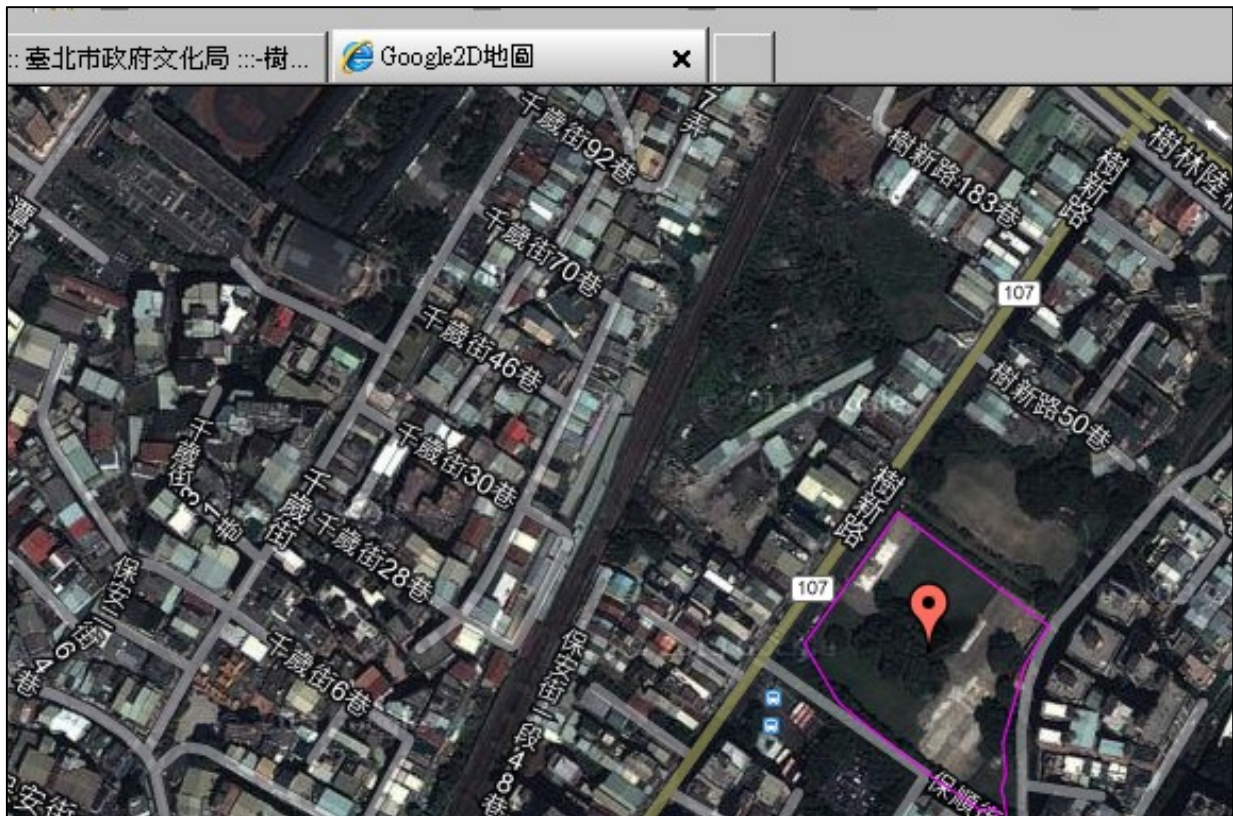
拾貳、其他相關事宜

- 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，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。
- 二、經發局於完成公開招商前，倘北區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會經發局，經發局不得請求任何賠償。
- 三、經發局於簽訂合作改良利用契約後，倘因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第（二）款所定期限前完成招商，而終止本計畫及契約時，經發局應依北區分署通知之限期內返還土地。
- 四、合作期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由北區分署及經發局協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 五、北區分署為瞭解本計畫土地營運情形，得為定期或不定期通知經發局就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，經發局應予配合。

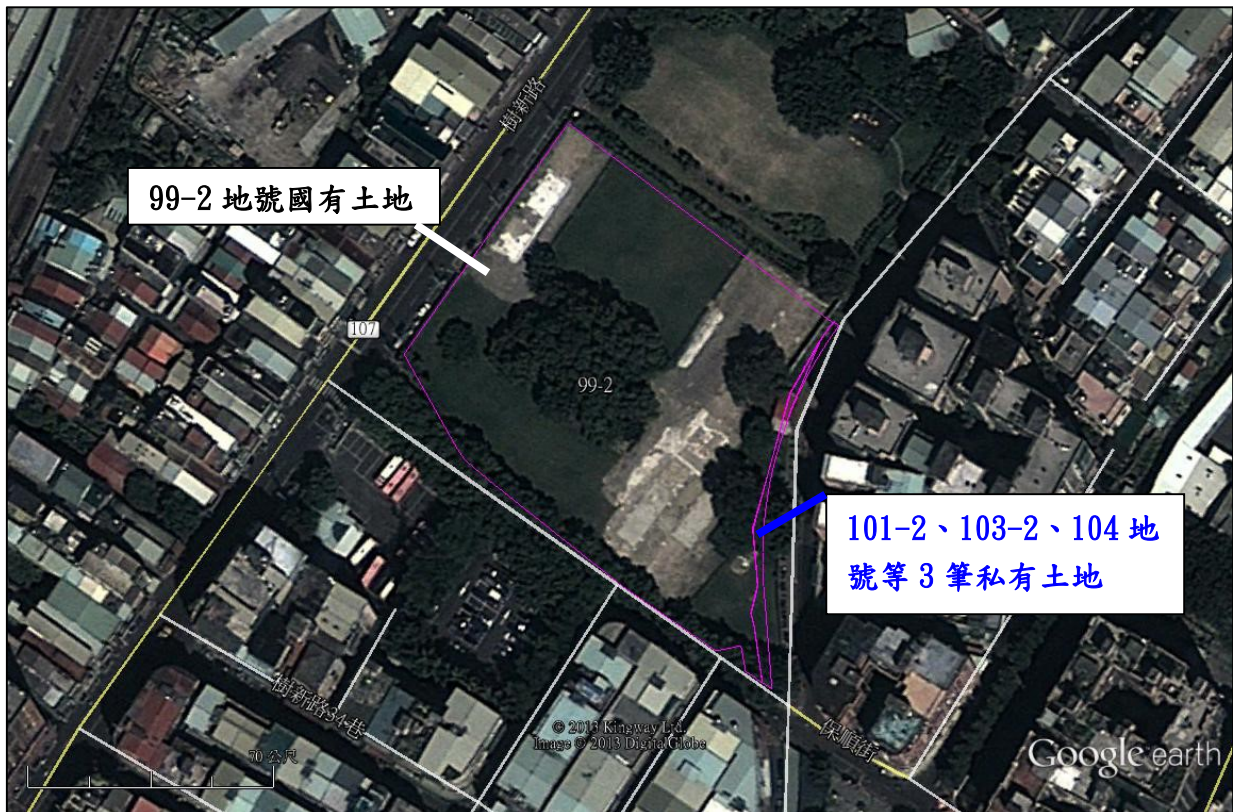
附件 1：市區街道套繪圖 1



市區街道套繪圖 2



市區街道套繪圖 3



附件 2：新北市政府規劃範圍圖


地籍圖謄本

樹地電謄字第046402號
 土地坐落：新北市樹林區樹新段99-2,101-2,103-2,104地號共4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 101年03月21日

主任：李文恭




本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
 謄本檢查號：101F1046402PIC1C942931C4833A7CF0194ADCA0209
 可至：<http://LAND.HINET.NET>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。