

## 審議事項

提案單位：法令事務第一科

承辦人：龔千雅 分機 2408

案由：為本府產業發展局函請訂定「臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法」案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

- 一、本府產業發展局（以下簡稱產業局）一〇五年十二月二十一日北市產業科字第一〇五三四〇五三五〇〇號函略以：為推動本府欲扶植發展之政策性產業，健全產業創新環境，促進產業群聚，帶動區域發展，藉由本府公用房地資源之釋出及善加利用，作為推動本市產業發展之實質政策工具，並提供適當合理之房地使用條件，吸引具前瞻性發展潛力之產業入駐本市，帶動產業升級與轉型，提升產業的競爭力、改善企業的利潤及增加新的工作機會，以帶動本市經濟發展，同時創造公用房地更高的使用價值和效益，爰訂定本辦法。
- 二、本市土地價值日益高漲，依現行臺北市市有公用房地提供使用辦法第五條計收租金規定計算之使用費，對政策性扶植之產業使用公有房地造成甚大營運成本壓力，不利政策性產業之引進及穩定發展，為減輕使用人負擔，營造政策性產業入駐本市之有利條件，故本辦法明定公用房地提供政策性產業使用應收之使用費、回饋金及其計算方式。
- 三、本辦法條文共計十一條，其重點說明如下：
  - （一）第一條明定本辦法之立法目的。
  - （二）第二條明定本辦法之主管機關。
  - （三）第三條明定本辦法用詞之定義。
  - （四）第四條明定公用房地提供政策性產業使用之方式為公開招標及申請使用。
  - （五）第五條明定公用房地提供政策性產業使用之行政程序、

契約簽訂、使用年限及續約方式。

- (六) 第六條明定公用房地提供政策性產業使用應收之使用費、回饋金及其計算方式。
- (七) 第七條明定採公開招標時最優廠商之評選、無法決標時之使用費減價。
- (八) 第八條明定公用房地提供政策性產業使用之保證金及其計算方式。
- (九) 第九條明定駁回申請使用之情形。
- (十) 第十條明定產業局得調查本市市有公用房地相關資訊，以辦理公用房地提供政策性產業使用。
- (十一) 第十一條明定本辦法施行日期。

四、本辦法經核與臺北市法規標準自治條例第二條第三項及第四項規定尚無不合，本科除就第四條第三項及第四項移列至本局修正條文第五條及配合條次遞改，並就部分條文及說明欄酌作文字及內容之修正外，擬予同意。

五、檢附本府產業發展局訂定本辦法草案與本科修正條文對照表及法規影響評估報告書各一份。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

產業發展局訂定「臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法」草案  
與法務局法一科修正條文對照表

法務局法一科修正條文	產業發展局訂定條文	產業發展局訂定說明	法務局法一科修正說明
名稱：臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法	名稱：臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法	依臺北市法規標準自治條例第二條第三項規定定名。	未修正。
第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理臺北市市有公用房地（以下簡稱公用房地）提供政策性產業使用，以推動政策性產業，完善產業創新環境，促進產業群聚，帶動區域發	第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為 <u>推動政策性產業，完善產業創新環境，促進產業群聚，帶動區域發展，爰辦理臺北市市有公用房地（以下簡稱公用房地）提供</u> 政策性產業使	一、明定本辦法訂定之目的及法源依據。 二、為執行臺北市市有財產管理自治條例第二十一條規定： <u>「管理機關對於公用財產不得為任何處分、設定負擔或擅為收益。但收益不違背其事業目的、原定用途或經</u>	本辦法係依職權訂定，爰依現行法制體例，將條文及說明欄酌作修正。

<p>展，特訂定本辦法。</p>	<p>用，特依<u>臺北市市有財產管理自治條例第二十一條但書</u>規定訂定本辦法。</p>	<p><u>法定程序辦理，報經市政府核准有案者，不在此限。</u>訂定本辦法。</p>	
<p>第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府產業發展局（以下簡稱產業局）。</p>	<p>第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府產業發展局（以下簡稱產業局）。</p>	<p>明定本辦法之主管機關。</p>	<p>未修正。</p>
<p>第三條 本辦法用詞定義如下： 一 政策性產業：指資通訊、生物科技、綠能科技、智慧機</p>	<p>第三條 本辦法用詞定義如下： 一 政策性產業： <u>（一）</u>指資通訊、生物科技、綠能科</p>	<p>一、第一款：<del>參酌國家發展委員會重大政策之五大創新產業（亞洲矽谷、智慧機械、綠能科技、生技醫藥及國防）</del>，並依據本市產業發展</p>	<p>一、經一〇六年一月二十五日及二月六日洽產業局表示，該局係考量全球產業發展趨勢，為跟隨全球發展動向，特擇定目前全球蓬勃</p>

<p>械及電子、金融科技、創業育成與創新性新創事業及其他經本府公告具前瞻性發展潛力應<u>扶植</u>之產業。</p> <p>二 使用人：依本辦法所定之公開招標或申請程序取得公用房地使用者。</p> <p>三 執行機關：公用房地之</p>	<p>技、智慧機械及電子、金融科技、創業育成及創新性新創事業等具前瞻性發展潛力之產業。</p> <p><u>(二) 其他經本府認定應扶植之產業。</u></p> <p>二 使用人：依本辦法所定之公開招標或申請程序取得公用房地使用者。</p>	<p><del>環境特性及推動中之優勢產業，明定「政策性產業」用詞定義</del><u>考量全球產業發展趨勢，資通訊、生物科技、綠能科技、智慧機械及電子、金融科技、創業育成及創新性新創事業為目前全球蓬勃發展之產業，為跟隨全球發展動向，特以上述產業為本辦法所定義之政策性產業。且考量科技然</u>產業發展日新月</p>	<p>發展之產業為本辦法所定義之政策性產業，然產業發展日新月異，後續擬由本府公告具前瞻性發展潛力而應扶植之產業，爰配合其說明修正本條條文及說明欄。</p> <p>二、其餘酌作文字修正。</p>
---	--	--	--

<p>管理機關或經公用房地管理機關同意由其對外提供<u>公用房地</u>使用之機關。</p>	<p>三 執行機關：公用房地之管理機關或經公用房地管理機關同意由其對外提供房地使用之機關。</p>	<p>異，為能因應產業變動及最新發展趨勢，保有執行彈性，增訂其他<u>經本府認定公告具前瞻性發展潛力而應扶植之產業</u>，<del>俾免因產業快速變化影響法規穩定性。</del></p> <p>二、第二款：明定「使用人」用詞定義。</p> <p>三、第三款：明定「執行機關」用詞定義。</p>	
<p>第四條 公用房地提供政策性產業使用，應以公開招</p>	<p>第四條 公用房地提供政策性產業使用，應以公開招</p>	<p>一、為使<u>市有公用房地</u>招標作業程序公開透明，及考量公用</p>	<p>一、產業局訂定條文第三項及第四項移列至本局修正</p>

標方式辦理。但使用期限未逾一年且無續約約定者，得採申請使用方式辦理。

公用房地採申請使用方式辦理者，於同意提供使用前，遇有他人申請使用同一公用房地時，應優先提供政策性產業使用。數申請人依本辦法申請使用同一公用房地時，執行機關應先請申請

標方式辦理。但使用期限未逾一年且無續約約定者，得採申請使用方式辦理。

採申請使用方式辦理者，於同意提供使用前，遇有他人申請使用同一房地時，執行機關應先請申請人協商之。協商不成，應再以公開招標方式辦理。

執行機關得依公用房地特性

房地提供之資源有限，故明定市有公用房地提供政策性產業使用應以公開招標方式辦理為原則，並規範使用期限未逾一年且無續約約定者，得採申請使用方式辦理。

二、參照臺北市市有公用房地提供使用辦法第三條第二項規定，明定同時申請使用之協商程序，並明定優先提供政策性產業使用之原則。

條文第五條。

二、經一〇六年一月二十五日洽產業局表示，公用房地採申請使用方式辦理者，於同意提供使用前，遇有他人依臺北市市有公用房地提供使用辦法申請使用同一公用房地時，應優先提供政策性產業使用。如數申請人依本辦法申請使用同一公用房地，應先協商，

<p>人協商之，協商不成，應採公開招標方式辦理。</p>	<p><u>及提供使用目的，依第三條第一款所定之政策性產業項目指定其中一項或數項辦理公開招標或申請使用。</u></p> <p><u>公用房地提供政策性產業使用，使用人於使用期間應符合政策性產業使用用途，如需變更用途，應報經執行機關核准。</u></p>	<p><del>三、明定執行機關得依公用房地特性及提供使用目的就本辦法所定之政策性產業項目指定其中一項或數項執行。</del></p> <p><del>四、明定公用房地提供政策性產業使用，使用人於使用期間應符合政策性產業使用用途，如需變更用途時應報經核准。</del></p>	<p>協商不成時，採公開招標方式辦理，爰配合其說明修正本條條文及說明欄。</p>
<p>第五條 執行機關得依公用房地特性</p>		<p><u>一、明定執行機關得視公用房地特性（例</u></p>	<p>本條由產業局訂定條文第四條第三項及第四項</p>



<p>及提供使用目的，依第三條第一款所定之政策性產業類別指定其中一項或數項辦理公開招標或申請使用。</p> <p>公用房地提供政策性產業使用，使用人於使用期間應符合政策性產業使用用途，如需變更改用途，應報經執行機關核准。</p>		<p><u>如周邊概況及公用房地現況等因素</u>)，<u>判斷公用房地未來適合發展方向</u>，就本辦法所定之<u>政策性產業類別指定其中一項或數項執行</u>。</p> <p><u>二、公用房地提供政策性產業使用時，其使用期間公用房地應全部符合政策性產業使用用途，如契約期間內需變更改用途時，應報經核准，惟仍應符合本辦法第三條第一款</u></p>	<p>移列，並依該局一〇六年一月二十五日之說明，補充說明欄。</p>
--	--	--	------------------------------------

		<u>所定政策性產業之規定，且未經機關核准者，不得變更其原使用目的。</u>	
<p>第六條 公用房地提供政策性產業使用，應由執行機關檢附使用行政契約草案及其他相關資料，詳述提供使用緣由、契約期間、使用費及適用法規，循行政程序簽報核准後辦理。</p> <p>契約期間以不超過五年，並</p>	<p>第五條 公用房地提供政策性產業使用，應由執行機關檢附使用行政契約草案及其他相關資料，詳述提供使用緣由、契約期間、使用費及適用法規，循行政程序簽報核准後辦理。</p> <p>契約期間以不超過五年，並</p>	<p>一、參照臺北市市有公用房地提供使用辦法第四條規定，明定本辦法所定市有公用房地提供政策性產業使用簽陳程序、行政契約簽訂方式、使用年限及續約方式。</p> <p>二、為使市有公用房地資源有效配置利用，並持續扶植政策性產業，故將總</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、經一〇五年一月四日洽商產業局表示，參考同屬公用房地提供使用之臺北市市有公用房地提供使用辦法第四條第三項但書之程序，例外採申請使用方式辦理者，仍宜由本府各一級主管機關首長核准後辦理，爰配合其說明</p>

<p>以執行機關名義簽訂契約為原則。</p> <p>契約期限屆滿前，使用人有意繼續使用者，應於使用屆滿前六個月，以書面向執行機關申請續約，經核准後另定契約。但使用期間累計不得超過十年。</p> <p>第一項專案簽報，以簽會本府財政局及產業局，陳請市長核</p>	<p>以執行機關名義簽訂契約為原則。</p> <p>契約期限屆滿前，使用人有意繼續使用者，應於使用屆滿前六個月，以書面向執行機關申請續約，經<u>執行機關首長</u>核准後另定契約。但使用期間累計不得超過十年。</p> <p>第一項專案簽報，以簽會本府財政局及產業</p>	<p>使用期間(含續約)訂為不超過十年。</p>	<p>修正本條第四項，俾資周延。</p>
--	--	--------------------------	----------------------

<p>准後辦理為原則。但依第四條<u>第一項但書</u>採申請使用方式辦理者，由<u>本府各一級機關</u>首長核准後逕予辦理，無須加會本府財政局及產業局。</p>	<p>局，陳請市長核准後辦理為原則。但依第四條採申請使用方式辦理者，由<u>執行機關</u>首長核准後逕予辦理，無須加會本府財政局及產業局。</p>		
<p><u>第七條</u> 公用房地提供<u>政策性產業使用</u>，應計收使用費及使用回饋金，<u>其計收基準</u>如附表。</p> <p>依前條第三項續約後之使用</p>	<p><u>第六條</u> <u>使用人使用</u>公用房地，應計收使用費及使用回饋金，<u>計算標準</u>如附表。</p> <p>依前條第三項續約後之使用費應加總續約前</p>	<p>一、<u>台臺</u>北市土地價值日益高漲，依現行臺北市市有公用房地提供使用辦法第五條計收<u>租金使用費</u>規定計算之土地使用費，對政策性扶植之產業使用公</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、經一〇六年二月六日洽商產業局表示，於未滿一年至未滿六年時，土地使用費係以該土地依法應繳納之地價稅計收，爰配合其說</p>

<p>費，<u>其期間</u>應加總續約前之契約期間，依附表所定之<u>基準</u>計收。</p>	<p>之契約期間，依附表所定<u>收費之費率計算收取</u>，<u>不得要求重新起算</u>。</p>	<p>有房地造成甚大營運成本壓力，不利政策性產業之引進及穩定發展，故另定使用費計費方式，不依臺北市市有公用房地提供使用辦法第五條方式計收。</p> <p>二、附表說明：</p> <p>(一) 土地使用費：</p> <p>1. 未滿一年至未滿六年： 參採「促進民間參與公共建設公有土地出租及</p>	<p>明刪除附表「土地使用費」項下之「及其他費用」。</p> <p>三、其餘酌作文字修正。</p>
---	---	--	---

		<p>設定地上權 租金優惠辦 法」第二條 規定，以該 土地依法應 繳納之地價 稅及其他費 用計收租 金。</p> <p>2. 六年以上未 滿十年： 依「國有非 公用土地設 定地上權作 業要點」第 五點第一項 第三款規</p>	
--	--	--	--

		<p>定：地租： 以土地申報 地價年息百 分之一至百 分之五計 算。故取百 分之二及百 分之三以遞 增方式計 收。</p> <p>(二) 房屋使用費： 比照「臺北市 市有公用房地 使用費收費基 準表」所定依 使用面積占總 樓地板面積之</p>	
--	--	---	--

		<p>比例，按簽約當期房屋評定現值年息百分之十計收。</p> <p>(三) 使用回饋金： 參採促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則第五點變動百分比定之。</p>	
<p>第八條 公用房地提供<u>政策性產業</u>使用，採公開招標方式辦理時，以評選方式選出最</p>	<p>第七條 公用房地提供使用，採公開招標方式辦理時，以評選方式選出最優廠商，</p>	<p>一、<u>因本辦法訂定目的係為扶植政策性產業，應注重於該產業未來是否具有發展性等因素，而非</u></p>	<p>一、條次遞改。 二、經一〇六年一月二十五日洽產業局表示，第二項減價計收之程序均應敘明理</p>



<p>優廠商，<u>且價格不納入評選</u>。</p> <p>依前項規定辦理公開招標，無法決標時，經審酌檢討屬價格因素，得敘明理由簽會本府財政局，並陳請市長核准，<u>按原計算基準使用費減價計算</u>。</p> <p>使用費依前項規定減價計算時，其續約之使用費得<u>依附表按</u>比例酌減計收。</p>	<p><u>無須為價格競標</u>。</p> <p>依前項規定辦理公開招標，無法決標時，經審酌檢討屬價格因素，得<u>逕按原計算基準中使用費所訂價格減價計算</u>。但所訂價格低於前條規定計算使用費百分之六十時，應敘明理由簽會本府財政局，並陳請市長核准。</p> <p>使用費依前</p>	<p><u>考量價格，且須政府扶植之企業，於創始初期未必具有雄厚資本，故第一項明定以評選方式選出最優廠商，且得標廠商之使用費</u><u>依附表計收，無須為價格競標</u>。</p> <p><u>二、第二項及第三項</u>明定以公開招標方式辦理時，以評選方式選出最優廠商，及無法決標時，其原因經評析可歸責於價格因素時，原招標價格減價方</p>	<p>由簽會本府財政局並陳請市長核准，尚不限其價格是否低於一定比例，爰配合其說明修正本條第二項。</p> <p>三、經一〇六年一月二十五日洽產業局表示，減價計算時，其續約之使用費得由執行機關依個案狀況審酌是否酌減計收，爰配合其說明修正本條第三項。</p> <p>四、依該局一〇六年一月二十五日之說明</p>
--	--	---	---

	項規定減價計算時，其續約後之使用費應依附表按比例酌減計算收取。	式。 三、第三項明定發生減價計算之情形時，其續約時之使用費計算方式。	，補充說明欄。 五、其餘酌作文字修正。
第九條 公用房地提供 <u>政策性產業</u> 使用，得視需要收取保證金；其金額以第一年之二個月使用費計算為原則。	第八條 公用房地提供使用，得視需要收取保證金；其金額以第一年之二個月使用費計算為原則。	參照臺北市市有公用房地提供使用辦法第七條規定，明定收取保證金及保證金數額。	一、條次遞改。 二、酌作文字修正。
第十條 採申請使用方式辦理者，有下列情形之一時，執行機關應予駁回：	第九條 採申請使用方式辦理者，有下列情形之一時，執行機關應予駁回：	參照臺北市市有公用房地提供使用辦法第九條規定，明定以申請使用者之申請駁回情形。	一、條次遞改。 二、經一〇六年一月四日洽商產業局表示，參考臺北市市有公用房地提供使用

<p>一 不符<u>臺北市市有公用房地提供使用辦法第二條</u>規定。</p> <p>二 不符第三條第一款規定之定義。</p> <p>三 依第四條規定應採公開招標方式辦理。</p> <p>四 所檢送之申請書內容不符<u>臺北市市有公用房地提供使用辦</u></p>	<p>一 不符<u>第一條規定之目的</u>。</p> <p>二 不符第三條第一款規定之定義。</p> <p>三 依第四條規定應採公開招標方式辦理。</p> <p>四 所檢送之申請書內容不符規定，經限期補正，逾期仍未補正。</p> <p>五 使用<u>市有房</u></p>		<p>辦法第九條，申請使用須符<u>臺北市市有公用房地提供使用辦法第二條</u>之規定，爰配合其說明修正本條第一款。</p> <p>三、經一〇六年二月六日洽商產業局表示，申請書應依<u>臺北市市有公用房地提供使用辦法第八條</u>所定格式，爰配合其說明修正本條第四款，以資明確。</p> <p>四、經一〇六年二月六日洽商產業局表示，本條第二款及第</p>
--	---	--	---

<p>法第八條規定，經限期補正，逾期仍未補正。</p> <p>五 使用<u>公用</u>房地曾有違規紀錄，情節重大。</p> <p>六 違反其他法令、政策或有害社會公益，情節重大。</p> <p>七 有其他不宜提供使用之理由。</p>	<p>地曾有違規紀錄，情節重大。</p> <p>六 違反<u>本辦法</u>或其他法令政策或有害社會公益，情節重大。</p> <p>七 有其他不宜提供使用之理由。</p>		<p>三款業已明確規定違反本辦法各該規定之情形，第六款所稱「違反本辦法」係屬贅文，爰配合其說明修正本條第六款。</p> <p>五、其餘酌作文字修正。</p>
<p>第十一條 為辦理公</p>	<p>第十條 為辦理公用</p>	<p>為扶植產業，明定產業</p>	<p>一、條次遞改。</p>

<p>用房地提供政策性產業使用，產業局得調查公用房地之空地、建築物現況、座落位置及使用年限等<u>資料</u>。</p>	<p>房地提供政策性產業使用，產業局得調查公用房地之空地、建築物現況、<u>使用房地</u>座落位置及使用年限等<u>項目</u>。</p>	<p>局得調查<del>市有</del>公用房地之空地、建築物現況、<del>地址使用房地</del>座落位置及使用年限等資料，備供篩選使用。</p>	<p>二、條文及說明欄酌作文字修正。</p>
<p>第十二條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第十一條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>明定本辦法之施行日期。</p>	<p>條次遞改。</p>

附表 臺北市市有公用房地提供政策性產業使用費及使用回饋金計算基準表(草案)

時期間	土地使用費	房屋使用費	使用回饋金
未滿一年	按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。	依使用面積占總樓地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。	-
一年以上未滿二年	按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。	依使用面積占總樓地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。	-
二年以上未滿三年	按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。	依使用面積占總樓地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。	-
三年以上未滿四年	按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。	依使用面積占總樓地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。	前一年度稅前營業收入百分之一。
四年以上未滿五年	按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。	依使用面積占總樓地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。	前一年度稅前營業收入百分之一。
五年以上未滿六年	按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。	依使用面積占總樓地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。	前一年度稅前營業收入百分之一。

六年以上未 滿七年	土地申報地價年息 百分之二。	依使用面積占總樓 地板面積之比例，按 訂約當期房屋評定 現值年息百分之十 計收。	前一年度稅前營業 收入百分之二。
七年以上未 滿八年	土地申報地價年息 百分之二。	依使用面積占總樓 地板面積之比例，按 訂約當期房屋評定 現值年息百分之十 計收。	前一年度稅前營業 收入百分之二。
八年以上未 滿九年	土地申報地價年息 百分之三。	依使用面積占總樓 地板面積之比例，按 訂約當期房屋評定 現值年息百分之十 計收。	前一年度稅前營業 收入百分之三。
九年以上未 滿十年	土地申報地價年息 百分之三。	依使用面積占總樓 地板面積之比例，按 訂約當期房屋評定 現值年息百分之十 計收。	前一年度稅前營業 收入百分之三。

# 訂定「臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法（草案）」法規影響 評估分析報告

## 壹、法規必要性分析

### 一、訂定法案背景：

臺北市(以下簡稱本市)為我國的首善之都，為臺灣的政經中心，位處於臺灣北部盆地，鄰近桃園國際機場及基隆港腹地，為亞太地區海空運樞紐，市區內大眾運輸系統完善，網絡四通八達，復以資金充沛、人文薈萃，向為我國政治、經濟、交通、文化及金融之主要匯集地。

運用地理區位及政經優勢，本府為吸引並扶植產業於本市穩定發展，健全產業創新環境，協助既有群聚之產業轉型升級，帶動區域發展，擬藉由本府公用房地資源之釋出及有效利用，作為推動本市產業發展之實質政策工具。

囿於本市土地價值日益高漲，即使依現行「臺北市市有公用房地提供使用辦法」第五條規定所計算之土地使用費仍金額龐大，對產業尤其是各類新興策略產業使用房地造成甚大之營運成本壓力，不利產業之引進與發展。為減輕使用人負擔，營造政策性產業入駐之有利條件，吸引具前瞻性發展潛力之產業入駐本市，利用創新來帶動產業升級與轉型，提升產業競爭力、改善企業進駐本市意願及增加就業機會，以帶動本市經濟發展，同時增進公用房地更高的使用價值和效益，爰有訂定本辦法之必要性。

### 二、政策目的：

本市土地價值日益高漲，不利政策性產業之引進及穩定發展，為推動本府欲扶植發展之政策性產業，健全產業創新環境，促進產業群聚，帶動區域發展，藉由本府公用房地資源之釋出及善加利用，作為推動本市產業發展之實質政策工具，並提供適當合理之房地使用條件，吸引具前瞻性發展潛力之產業入駐本市，利用創新來帶動產業升級與轉型，提升產業的競爭力、改善企業的利潤及增加新的工作機會，以帶動本市經濟發展，同時創造公用房地更高的使用價值和效益。

## 貳、法規替代方案審視

### 一、可否由民間自行處理：



特定之政策性產業扶植與發展，政府負有責無旁貸之義務，釋出閒置或低度使用之公用房地並以較合宜之使用費提供政策性產業使用，為政府協助支持各項政策性產業發展，可運用之政策工具；而為兼顧公有財產提供使用之公平合理，應由公部門循公開招標等程序辦理，並由得標廠商依相關法規規定及所訂契約約定運用房地訂定法規據以執行屬政府應有之作為，爰無法由民間自行處理。

## 二、可否訂定相關計畫輔導民間處理：

本辦法主要在規範市有公用房地提供從事政府欲推動之政策性產業企業之使用房地使用費計算與相關規範，且公用房地屬市有財產，其利用與處分應由政府自行處理，非以訂定相關計畫委託或輔導民間方式得以辦理。

## 三、有無其他替代方案及其利弊分析：

(一) 依臺北市市有公用房地提供使用辦法第一條規定：「...公用房地提供使用，除法令另有規定外，依本辦法之規定辦理。」，另第四條第二項規定略以：公用房地提供使用，其契約期間以不超過三年為原則；第五條規定略以：公用房地提供使用，應計收使用費；而使用費計收標準，依臺北市市有公用房地使用費收費基準表及臺北市市有土地出租租金計收基準規定，其土地或建築物屋頂之使用費以土地申報地價年息百分之五計收，在各業務主管局處未依其業務執行需求另訂市有公用房地提供使用費計收基準前，目前本府各機關學校所管理之市有公用房地提供使用，均依上開辦法辦理。

(二) 依臺北市市有公用房地提供使用辦法，除明定使用費計算方式外，對使用期間亦有明定，且以該使用辦法辦理公開招標時係以財務最大化為主要考量，於辦理公用房地提供政策性產業使用招標作業如逕以該使用辦法辦理，將面臨使用期間限制及使用費計收與決標方式問題，分述如下：

### 1. 使用期間限制部分：

目前公用房地提供使用限於市府預算限制與使用者需求差異性過大原因，多以現況點交，未編列相關整修預算，使用人於初期尚需投入經費修繕，若依臺北市市有公用房地提供使用辦法規定，契約期間以不超過三年為原則，使用人於評估裝修需投入之成本與裝修時間，以

三年為營運期間之財務試算，多不符投資成本效益，基於營運財務考量，將因而降低企業入駐使用意願。爰本辦法特以五年使用期限為原則，並得續約一次，總使用期間(含續約)不得超過十年之規定，以符合土地法第 25 條之規定並解決使用期間過短問題，提升民間投資效益。

2. 使用費計收方式部分：

因本市土地價格相較於其他縣市高出甚多，又房地若提供產業使用，無法適用臺北市市有公用房地提供使用辦法之土地使用費優惠計算方式規定，土地使用費需以土地申報地價年息百分之五計收，造成民間投資成本及財務負擔，對於發展初期的新創事業發展尤為不利。有鑒於此，為扶植具前瞻性發展潛力之產業入駐本市，本辦法之土地使用費以低於臺北市市有公用房地提供使用辦法規定土地使用費之計算方式收取，由本府協助具前瞻性潛力新創事業減輕發展初期之財務負擔，同時透過使用回饋金機制，共同分享未來發展成果與效益，共創民間與政府雙贏。

3. 公開招標之決標方式部分：

按現行之「臺北市市有公用房地提供使用辦法」採行公開招標案件決標係以標價最高者得標為原則，然本辦法係為扶植具前瞻性發展潛力之產業為目的，非以價格為優先考量，故本辦法決標方式採以評選程序選出最優者得標為原則。

(三) 綜上，本辦法之訂定係為本府將閒置市有房地於提供產業使用，協助提供本府擬扶植之政策性產業發展所需營運空間，訂定較符合產業經營需求之公用房地提供使用辦法，以減輕房地使用費負擔，並利用本市為我國政治、經濟、交通、文化及金融之主要匯集地既有優勢，以吸引具前瞻性發展潛力之產業入駐，利用創新來帶動產業升級與轉型，提升產業的競爭力、改善產業發展的限制及增加就業機會，以帶動本市經濟發展之目標。

參、法規訂定之影響評估

一、法規影響對象評估：

(一) 可能受影響對象分析：

1. 藉由本辦法之訂定，促使本市欲扶植發展之政策性產業使用市有公用房地，其使用費(土地使用費及房屋使用費)與使用回饋金計收方式，可不受「臺北市市有公用房地提供使用辦法」第五條，有關使用費收取規定之限制，提升各類政策性產業廠商入駐本市之可能性與意願。
2. 提供各目的事業主管機關於扶植政策性產業時之實質政策工具，同時亦促進市有財產管理機關得更有效利用市有公用房地，提升經濟效益，增益本市就業機會，創造產值。

(二) 受影響程度分析：

1. 促進產業發展

本府為提升產業競爭力、促進產業轉型升級與改善企業獲利及增加就業機會，特以較低之價格提供公用房地，減輕企業租金成本，以吸引資通訊、生物科技、綠能科技、智慧機械及電子、金融科技、創業育成及創新性新創事業等具前瞻性發展潛力之政策性產業入駐本市，進而帶動本市經濟發展。

2. 市府房地使用費及使用回饋金收益

(1) 土地使用費：

參採「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」第二條規定精神，於前五年先以收取所需土地地價稅成本方式計收土地使用費，第六年起則除支應地價稅外，可有多餘之土地使用費收入，增益市庫收入。

(2) 房屋使用費：

房屋使用費比照「臺北市市有公用房地提供使用辦法」收取，可為出租房屋帶來收益。

(3) 使用回饋金：

使用回饋金計算方式係依廠商稅前營業收入每年按一定百分比計收，其回饋金之收益更可充裕市庫，且隨著進駐之產業穩定成長，每年可得之回饋金收入亦將隨之成長。

(三) 訂定法規之正負面影響分析：

1. 正面影響：

本市擁有完善的軟硬體設施及地區優勢，形成了如資通訊與生物科技等產業聚落，身為國內政治、金融及商業發展之重鎮，本市更應善用優勢，培育發展具未來前瞻性之具潛力產業，積極培養並延攬具有創新、創意及執行力的人才。惟本市地價高漲帶給企業龐大的租金成本，不利產業於本市發展投資，若可透過本辦法，提供有效政策工具，引進較高附加價值之政策性產業，將可使本市公用房地使用更具效能，避免資源浪費，亦可藉此吸引產業入駐本市發展，以增進就業機會，提升經濟效益，促進本市產業發展之可能。

## 2. 負面影響：

本辦法係本市為扶植政策性產業所定市有公用房地提供使用辦法，其目的除協助政策性產業發展，亦在提升既有產業轉型機會，促進本市產業經濟成長，故經前述評估分析，本辦法並無負面影響。

## 二、經費分配：

### (一) 硬體及設施設備部分：

本辦法係規劃由民間自行出資修繕裝修市有公有房地，故無相關經費需求與分配。

### (二) 人事部分：

本辦法之實施，以公開招標方式辦理招商作業，場地設施(備)設置相關費用及行政申請作業均由得標之使用人負責，不增加市庫負擔；增加之行政文書作業及調查工作等相關業務與費用均由業務承辦人辦理，並於既有預算中支應，不致增加預算編列造成財政之負擔。

## 肆、法規成本效益分析

### 一、民眾守法成本：

本辦法訂定內容，民眾(得標人)除給付本府其使用市有財產之相關使用費與回饋金外，毋需另付出成本。

### 二、機關執行成本：

為辦理市有公用房地提供政策性產業使用，主管機關得定期調查市有房地空地、建築物現況、地址、使用年限等項目，並建置提供使用清單；以公開招標

方式辦理市有公用房地提供政策性產業使用招商作業；研擬使用契約、收取使用費及使用回饋金等新增行政作業，均由既有人力辦理，爰無需增加人力。

#### 伍、公開諮詢程序

- 一、本辦法業於一〇五年七月十三日邀請法務局、財政局、都市發展局開會研討，且參酌各單位意見後完成修訂，並經一〇五年八月十九日本局局務會議討論通過在案。
- 二、另本辦法已依行政程序法第一百五十四條第一項及臺北市法規標準自治條例第八條第一項之規定，於一〇五年九月十日預告訂定「臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法」草案，並於一〇五年九月九日刊登市府公報及臺北市法規查詢系統之「草案預告」，且自刊登公報之日起於十四日內(至一〇五年九月二十三日止)無人民或團體陳述相關意見。