

「臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法」訂定總說明

- 一、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使用費規定計算之使用費，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、本辦法共十二條，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為本府產業發展局（以下簡稱產業局）。
 - (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。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。
 - (五)第五條明定執行機關得視公用房地特性及提供使用目的，指定其中一項或數項政策性產業辦理公開招標或申請使用；並明定使用人如需變更改用途，應報經執行機關核准。
 - (六)第六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。
 - (七)第七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。
 - (八)第八條明定採公開招標時最優廠商之評選與無法決標時若屬價格因素其使用費得減價及減價比例。
 - (九)第九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。
 - (十)第十條明定駁回申請使用之情形。

- (十一)第十一條明定產業局得調查本市市有公用房地相關資訊，以供辦理公用房地提供政策性產業使用之參考。
- (十二)第十二條明定本辦法施行日期。

「臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法」逐條說明

條 文	說 明
名稱：臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法	明定本辦法名稱。
<p>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，帶動區域發展，特訂定本辦法。</p>	<p>一、明定本辦法訂定之目的。 二、為執行臺北市市有財產管理自治條例第二十一條規定：「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、原定用途或經法定程序辦理，報經市政府核准有案者，不在此限。」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>	明定本辦法之主管機關。
<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</p>	<p>一、第一款：考量全球產業發展趨勢，資通訊、生物科技、綠能科技、智</p>

<p>機械及電子、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扶植之產業。</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：公用房地之管理機關或經公用房地管理機關同意由其對外提供公用房地使用之機關。</p>	<p>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。然產業發展日新月異，為能因應產業變動及最新發展趨勢，保有執行彈性，增訂其他經本府公告具前瞻性發展潛力而應扶植之產業。</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。</p> <p>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</p>	<p>一、為使公用房地招標作業程序公開透明，及考量公用房地提供之資源有限，第二項明定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</p>

<p>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人協商之，協商不成，應採公開招標方式辦理。</p>	<p>且無續約約定者，得採申請使用方式辦理。</p> <p>二、第二項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。</p>
<p>第五條 執行機關得依公用房地特性及提供使用目的，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>一、第一項明定執行機關得視公用房地特性（例如周邊概況及公用房地現況等因素），判斷公用房地未來適合發展方向，就本辦法所定之政策性產業類別指定其中一項或數項執行。</p> <p>二、第二項明定公用房地提供政策性產業使用時，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</p>

	<p>，惟仍應符合第三條第一款所定政策性產業之規定，且未經執行機關核准者，不得變更其原使用目的。</p>
<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，陳請市長核准後辦理為原則。但依第四條第一項但書採申請使用方式辦理者，由本府各一級機關首長（各區公所陳報民政局）核准後逕予辦理，無須加會本府財政局及產業局。</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，故將總使用期間(含續約)訂為不超過十年。</p>
<p>第七條 公用房地提供政策性產業使用，應計收使用費及使用回饋金，其計收基準如附表。</p>	<p>一、臺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</p>

依前條第三項續約後之使用費，其期間應加總續約前之契約期間，依附表所定之基準計收。

第五條計收使用費規定計算之土地使用費，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，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。

二、附表說明：

(一) 土地使用費：

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計收。

2. 六年以上未滿十年：

依國有非公用土地設定地上

	<p>權作業要點第五點第一項第三款規定，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比例，按訂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： 參採促參案件權利金設定及調整原則第四點變動百分比定之。</p>
<p>第八條 公用房地提供政策性產業使用，採公開招標方式辦理時，以評選方式選出最優廠商，且價格不納入評選。 依前項規定辦理公開招標，無法決標時，經審酌檢</p>	<p>一、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，而非考量價格，</p>

<p>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，按原計算基準使用費減價計算。但減價比例不得低於應計收之使用費百分之四十。</p> <p>使用費依前項規定減價計算時，其續約之使用費得依附表按比例酌減計收。</p>	<p>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依附表計收，無須為價格競標。</p> <p>二、第二項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，原使用費減價方式。</p> <p>三、第三項明定減價計算時，其續約之使用費計算方式。</p>
<p>第九條 公用房地提供政策性產業使用，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。</p>	<p>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。</p>
<p>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：</p> <p>一 不符臺北市市有公用房地提供使用辦法第二條規定。</p>	<p>參照臺北市市有公用房地提供使用辦法第九條規定，明定執行機關對申請使用之駁回情形。</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臺北市市有公用房地提供使用辦法第八條規定，經限期補正，逾期仍未補正。</p> <p>五 使用公用房地曾有違規紀錄，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事由。</p>	
<p>第十一條 為辦理公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資料。</p>	<p>為扶植產業，明定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資料，備供篩選使用。</p>
<p>第十二條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>明定本辦法之施行日期。</p>
<p>「臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法」訂定草案</p>	
<p>訂 定 條 文</p>	<p>說 明</p>
<p>名稱：臺北市市有公用房地提供政策性產業使用辦法</p>	
<p>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</p>	<p>一、明定本辦法訂定之目的。</p> <p>二、為執行臺北市市有財產管理自治條</p>

<p>性產業，完善產業創新環境，促進產業群聚，帶動區域發展，特訂定本辦法。</p>	<p>例第二十一條規定：「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、原定用途或經法定程序辦理，報經市政府核准有案者，不在此限。」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>明定本辦法之主管機關。</p>
<p>第三條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一 政策性產業：指資通訊、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扶植之產業。</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：公用房地之管理機關或經公用房地管理機關同意由其對外提供公用房地使用之機關。</p>	<p>三、第一款：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。然產業發展日新月異，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</p>

	<p>經本府公告具前瞻性發展潛力而應扶植之產業。</p> <p>四、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。</p> <p>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人協商之，協商不成，應採公開招標方式辦理。</p>	<p>二、為使公用房地招標作業程序公開透明，及考量公用房地提供之資源有限，故明定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。</p> <p>三、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。</p>
<p>第五條 執行機關得依公用房地特性及提供使用目的，依第三</p>	<p>一、明定執行機關得視公用房地特性</p>

<p>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>(例如周邊概況及公用房地現況等因素)，判斷公用房地未來適合發展方向，就本辦法所定之政策性產業類別指定其中一項或數項執行。</p> <p>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。</p>
<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，並以執行機關名義簽訂契約為原則。</p>	<p>三、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>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，陳請市長核准後辦理為原則。但依第四條第一項但書採申請使用方式辦理者，由本府各一級機關首長（各區公所陳報民政局）核准後逕予辦理，無須加會本府財政局及產業局。</p>	<p>四、為使公用房地資源有效配置利用，並持續扶植政策性產業，故將總使用期間(含續約)訂為不超過十年。</p>
<p>第七條 公用房地提供政策性產業使用，應計收使用費及使用回饋金，其計收基準如附表。</p> <p>依前條第三項續約後之使用費，其期間應加總續約前之契約期間，依附表所定之基準計收。</p>	<p>三、臺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使用費規定計算之土地使用費，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，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>四、附表說明：</p>

(一) 土地使用費：

3. 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計收。

4. 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。

(二) 房屋使用費：

比照「臺北市市有公用房地使

	<p>用費收費基準表」所定依使用面積占總樓地板面積之比例，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：</p> <p>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四點變動百分比定之。</p>
<p>第八條 公用房地提供政策性產業使用，採公開招標方式辦理時，以評選方式選出最優廠商，且價格不納入評選。</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，按原計算基準使用費減價計算。但減價比例不得低於應計收之使用費百分之四十。</p> <p>使用費依前項規定減價計算時，其續約之使用費得依附表按比例酌減計收。</p>	<p>一、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依附表計收，無須為價格競標。</p> <p>二、第二項及第三項明定以公開招標方</p>

	<p>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，原招標價格減價方式。</p> <p>三、第三項明定減價計算時，其續約之使用費計算方式。</p>
<p>第九條 公用房地提供政策性產業使用，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。</p>	<p>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。</p>
<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 不符臺北市市有公用房地提供使用辦法第二條規定。 二 不符第三條第一款規定之定義。 三 依第四條規定應採公開招標方式辦理。 四 所檢送之申請書內容不符臺北市市有公用房地提供使用辦法第八條規定，經限期補正，逾期仍未補正。 五 使用公用房地曾有違規紀錄，情節重大。 	<p>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。</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事由。</p>	
<p>第十一條 為辦理公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資料。</p>	<p>為扶植產業，明定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資料，備供篩選使用。</p>
<p>第十二條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>明定本辦法之施行日期。</p>