

陸、市有財產管理

一、市有財產概況：108年市有財產量值

財產分類項目	入帳金額(億元)	比例(%)
土地	38,713	97.88
土地改良物	40	0.10
房屋建築及設備	613	1.55
動產	145	0.37
有價證券	31	0.08
權利	9	0.02
總計	39,551	100.00

備註：1. 土地金額以公告現值或取得成本計。

2. 土地量值含已被他級政府機關撥用之市有土地。(以下同)

市有土地		面積(公頃)	公告現值(億元)
公用土地		4,913	37,129
非公用土地	建築用地	80	494
	農林用地	1,872	275
	非都市土地	31	23
	其他地區	489	792
	小計	2,472	1,589
合計		7,385	38,713

二、市有公用財產資源共享平台

(一) 統籌市有房地供需調配

1. 機制：為有效管理公有不動產，以提昇其使用效能及減少財政支出，本府訂定相關計畫，對於可用空間依政策急迫性及各機關需求辦理調配，將公有建物以轉型利用、複合式使用或內部空間調整的方式加值使用，以不支出興建經費或租金方式取得可用空間，大幅節省政府支出。
2. 成果：自改制後截至108年底累計已調配383件，面積計209,427.32平方公尺，初估至少節省57億元興建廳舍經

費支出(不含土地成本)。

100 年-108 年公有房地調配成果表

調配類別	件數
原辦公廳舍老舊或不足(含租金偏高)	148
社福設施(公共托老中心、身心障礙、老人日照中心、社區關懷、圖書館、活動中心等)	133
公共托育中心	91
新成立機關	11
合計	383

(二)建置公有財產共用及再利用機制

1. 本市各轄區中大型會議室場地資訊平台

- (1) 機制：將中大型場地資訊整合至公務雲場地租借系統供新北市政府各機關舉辦各式活動或教育訓練查詢使用，以節省新北市政府各機關場地租借及興建費用支出。
- (2) 成果：自 101 年 4 月平台推動至 108 年底，經調查新北市政府各機關借用情形，總借用場次計 50,813 次，估計可節省 1 億 162 萬 6,000 元之租借場地支出。

2. 堪用動產及報廢財物再運用平台

- (1) 機制：為提昇堪用動產再利用效能，於新北市政府財產管理系統建置再利用平台，供各機關媒合使用。另為促進報廢財產再利用，並增加市庫收入，本府與臺北市動產質借處簽訂「臺北惜物網處理動產網路拍賣合作備忘錄」合作加入臺北惜物網，供各機關將報廢財產公開上網拍賣。
- (2) 成果：
 - a. 堪用動產自 101 年 6 月起至 108 年底，共計媒合完成 11,980 件，估計可減少 3 億 3,449 萬 4,692 元購置財產支出。
 - b. 報廢財物自 100 年至 108 年，累計總拍賣金額達 1 億 2,561 萬 6,901 元，拍賣總金額逐年增加。

(三) 建置公共設施(備)認養專區

1. 機制：為提升民眾、社區及企業對公共事務參與之廣度與深度，並節省政府支出，自 102 年起陸續推廣公共設施(備)認養機制，並於本府網站建置公共設施(備)認養專區，將認養法規及可供認養資料庫放置網站供民眾快速查詢。
2. 成果：可供認養標的已由 7 類增加至 12 類財產，自 103 年推動起至 108 年底，累計總節流效益 6 億 6,643 萬 292 元。

(四) 建置公用財產園地專區

於財產管理系統中建置單一入口公用財產園地專區，整合財產重要工作手冊及業務(法令)參考資訊相關計畫、可利用財產資訊、財產管理相關公文範例、財產管理系統專區、教育訓練專區等資訊，供各機關迅速查閱使用。

三、財產管理檢核與輔導

為健全各機關財產管理工作，訂定公有財產管理檢核暨輔導計畫，積極督導各機關進行盤點及檢核作業，每年 6 至 10 月定期抽檢 20 至 50 個機關學校辦理實地檢核業務，以加強各管理機關對於財產之有效管理及規劃運用。另自 106 年起辦理之財產管理人員教育訓練，納入主題性課程，如國有財產管理相關法規及系統增修功能等，以有效協助各機關辦理財產管理事宜。

又為擴大輔導績效，自 104 年起，新北市政府於辦理實地檢核業務時，並同時邀集受檢機關鄰近機關學校參加實地檢核觀摩及進行現場解說，並自 106 年起增加專案檢核項目，檢視已調配公有建物進駐情形及提供空間使用建議，於 108 年 5 月起擴大辦理公有建物供需調配專案檢核作業，搭配本府專案會議控管空間釋出及進駐進度，以提高財產使用效能。

四、市有非公用不動產利用及出售

(一) 定期執行清查計畫

1. 訂定清理計畫

本局經管市有非公用土地，依據新北市市有財產管理規則、新北市市有財產產籍管理要點、新北市市有非公用不動產標租作業要點等規定，逐年訂定各年度「市有非公用不動產清理計畫」，掌握市有財產使用現況及管理情形，增進使用效益。

2. 計畫重點內容

執行清理計畫作業，主要包括產籍資料核對、實地調查、財產管理系統產製清查調查表及登錄資料、定期召開清查會議及年度成果彙整造冊等五大工作項目，及研訂各年度階段性清查重點，詳如下表。

本局自改制以來每年均訂有清理計畫，108 年度清理計畫著重於既有公務雲清查功能擴增智慧清查建物 APP 功能，以積極活化建物，並加強追蹤已列管之空地、勘選提供綠美化之空地、提報活化標租或短期出租之土地等。108 年度依清理計畫完成清查並於系統登錄筆數達 1,891 筆，超過年度清查目標約 34.11%。

本市升格後歷年清理計畫重點整理表

年度	重點項目	清理計畫及成果
100 年	積極清理接管原鄉鎮市公所土地	1. 清理接管原鄉鎮市公所訂定租約計 286 筆(戶)。 2. 清查繁盛地區土地(住商)面積達 330 平方公尺者計 301 筆。 3. 釐正並建置非都市土地產籍資料計 547 筆。 4. 清查非公用建物計 67 棟。 5. 大面積土地占用專案清理共 108 筆 235 戶。
101 年	全面檢討大面積出租及以占用列管土地	1. 落實舉報違建及民事拆屋還地處理共計 68 件。 2. 建立再利用評估準則，提報標租計 5 筆建物。 3. 訂定「公有土地除草及清潔維護開口採購契約」定期清理維護市容。 4. 建置 1,000 平方公尺以上大面積土地資料庫計 41 處。

年度	重點項目	清理計畫及成果
102年	明定占用訴訟處理原則	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全面清理財產系統異常或待勘查計374筆土地及使用分區未分割管理權責釐正69筆。 2. 訂定聲請支付命令、拆屋還地及刑事告發之訴訟處理原則，積極排除占用已拆除騰空計18件。 3. 擴增並充實大面積資料庫，共計194處。 4. 定期核對不符租金優惠並追收租金差額計19戶。
103年	積極辦理非公用建物巡查及活化利用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 維持空地清理149筆。 2. 充實大面積資料庫149處。 3. 釐正產籍408筆。 4. 清查非公用閒置建物15棟。
104年	協助他機關加速清理所經管之住商土地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 篩選近三年內未辦理清查之土地全面清查計861筆。 2. 賡續將繁盛地區空地列為例行性清查標的計77筆。 3. 協助各機關加速清理所經管之非公用住、商土地計392筆。 4. 賡續擴增大面積資料庫，共計134處。
105年	建置短期出租標的	<ol style="list-style-type: none"> 1. 清查釐正財產系統管理使用關係異常資料計82筆。 2. 加速辦理接管他機關住商土地之占用清理計176筆。 3. 勘選繁盛地區可供短期出租土地。 4. 鼓勵私人認養及委託機關短期綠美化。
106年	結合其他機關推廣市有土地認養綠美化	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強巡查空地、空屋計766筆。 2. 勘選可優先辦理處分或標租之基金不動產計187筆。 3. 勘選可綠美化標的計24筆，尋訪認養人。 4. 檢視大面積租占計333筆土地之使用情形。
107年	智慧清查 app 開發完成	<ol style="list-style-type: none"> 1. 透過智慧清查 APP 加速例行性清理，已達1,763筆，清查筆數相較去年成長38%。 2. 加強空地巡查避免新占，經清查新發現占用者，限期完成騰空20筆土地，其餘已向占用人追收5年使用補償金共計48戶。 3. 因應茲卡、登革熱及紅火蟻等疫情防範，建置環境維護土地清冊。 4. 勘選提供綠美化之空地，已委託管理及認養之土地共有85筆。

年度	重點項目	清理計畫及成果
108年	智慧清查建物app功能開發完成	1. 利用 APP 完成清查筆數已達 1,891 筆，超過年度清查目標 34.11%。 2. 追蹤已列管之空地加強巡查避免新占用，已向占用人收取 5 年使用補償金計 6 戶；透過協調自拆、舉報違建拆除或民事訴訟方式處理等計 8 戶。 3. 為防範茲卡、登革熱、屈公病及紅火蟻疫情，針對高風險區域市有土地提高巡查頻率、適時除草維護並張貼防疫公告及宣導滅蚊四招。 4. 截至 108 年底經勘選提供綠美化之空地已達 106 筆。

3.執行清理效益

新北市改制後迄 108 年底占用清理成果，詳如下表，累計清理 1 萬 198 筆土地，新發現占用土地共計 466 筆，占用戶數 754 戶，溯及追收使用補償金為本府開源約 1 億 80 萬元，著有成效。

本市升格後歷年追收使用補償金計算表

項次 年度	A 清理 筆數 (筆)	B 占用 筆數 (筆)	C 占用 戶數 (戶)	D 追收 5 年 使用補金 (萬元)	E 輔導占轉承 租戶數(不限 當年度新增占 用戶)
100	409	108	235	4,884	154
101	905	84	189	1,065	63
102	1,122	60	80	1,226	33
103	706	24	44	305	10
104	1,464	29	18	1,128	8
105	628	64	53	192	15
106	1,310	69	81	423	35
107	1,763	20	48	799	16
108	1,891	8	6	58	9
總計	10,198	466	754	10,080	343

4.落實以訴訟或違建舉報排除占用

經清理後以占用列管者，如屬空地新發現占用或租占戶增改建或擴占之情形，為積極處理此類惡性占用，已訂定以訴訟處理占用原則及作業流程，優先以違建報拆或視占用情節訴諸民刑事途徑拆除結案計 54 件，詳如下表。

本市升格後訴訟或違建舉報排除占用統計表

年度 (件數)	民事拆屋還地訴訟	查報違建拆除
	拆除結案	拆除結案
100	6	5
101	1	2
102	2	2
103	4	2
104	2	4
105	1	7
106	1	9
107	0	1
108	0	5
總計	17	37

(二)提供多元活化利用方式

經清理後為發揮非公用不動產使用效益，於尚未有出售或利用計畫前，積極辦理出(標)租或其他短期利用：

1. 出租

截止 108 年底，非公用不動產出租計 1,383 筆(包括逕予出租及標租)，面積 87.3 公頃，1,930 租約戶，每年收取租金約 2 億 409 萬餘元，詳如下表。

截止 108 年底非公用不動產出租情形

使用關係	筆數	面積 (公頃)	戶數	年租金收入 (萬元)
逕予出租	1,338	86.06	1,900	17,017
標租	45	1.24	30	3,392
總計	1,383	87.3	1,930	20,409

(1) 逕予出租

依新北市市有財產管理規則第 21 條第 1 項但書各款規定，得逕予出租並已辦妥程序之非公用不動產計 86.06 公頃、1,900 戶，每年收取租金總額 1 億 7,017 萬元，改制升格迄今累計收取租金 13 億 2,852 萬餘元。

(2) 標租

為積極利用閒置房地，增益市庫收入，截止 108 年底已標租 19 筆建物及 26 筆土地，每年收取租金總額 3,392 萬元，改制升格迄今累計收取租金 2 億 1,339 萬餘元。

(3) 短期出租

依新北市市有財產管理規則第 24 條規定訂定「新北市市有非公用不動產短期出租要點」，已於本局網站公告繁盛地區適宜提供短期出租之土地計 14 筆，面積 0.87 公頃。

2. 委託管理或綠美化

其餘未能提供出租之閒置土地，為提升使用效益並節省管理成本，依下列方式委託他機關或民間團體代為整理維護環境：

(1) 委託管理

配合市府政策或公用需求提供使用，本市改制後迄今委託他機關管理之土地計 82 筆，面積 23.16 公頃，有助改善市容景觀，提

升市民生活品質。

(2) 認養或綠美化

為促使公私協力美化市容景觀並防止未利用前衍生占用、公共環境衛生問題，改製造今已提供認養之市有土地計 23 筆，面積 1.44 公頃。未來將配合本局已制定「推廣本市市有土地提供認養機制之精進作業方式」，優先勘選可提供認養之市有土地，與本府機關機關橫向合作試辦開放予民眾或團體施作可食地景及配撥苗木等方式推廣認養。

(三)非公用不動產出售

1. 處分原則

依新北市市有財產管理規則規定第 26 條規定，非公用不動產之出售方式以標售為原則，但符合第 1 項但書之情形者，得辦理讓售，實務上以畸零地讓售及共有地讓售為主。

2. 主要處分方式

- (1)依公有土地經營及處理原則，經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用，或面積在 500 平方公尺以下且無鄰接公有土地可合併建築使用之土地得予出售。
- (2)依新北市政府辦理市有不動產共有應有部分讓售原則，共有土地之市有應有部分，經評估無保留利用需要者，不予讓售，但得辦理標售。
- (3)依新北市政府辦理市有畸零地讓售處理原則，市有畸零地於合併相鄰可供建築市有土地之面積，小於土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定之最小建築單元面積者；或合併範圍內私有土地面積大於市有土地，經協議調整地形不成立或申購人切結不願協議調整者，得辦理讓售。
- (4)依新北市政府辦理已出租市有非公用不動產讓售處理原則，除符合該原則第 4 點、第 5 點另有規定外，坐落私有土地之市有房

屋或非位於本市或臺北市行政區域內之市有基地，得辦理讓售。

3. 處分情形統計

100 年至 108 年底公務及基金預算項下已完成處分程序之非公用不動產計 135 筆，面積 7,484.19 平方公尺，價金計 13.76 億元，詳如下表：

本市升格後非公用不動產完成處分統計表

處分類型	筆數 (筆)	面積 (平方公尺)	價金 (億元)
共有地出售	28	358.09	0.66
租地讓售	44	1,427.73	3.65
畸零地讓售	41	2,436.64	2.88
公營事業讓售	1	1,213.89	0.55
標售	21	2,047.84	6.02
總計	135	7,484.19	13.76

五、市有不動產活化開發

(一) 主導都市更新

為提升市有土地利用效能，陸續清查區位適當之市有土地主導辦理都市更新，施工中有板橋民權段，整合中或計畫書圖審議中有新莊文德段、板橋介壽段、土城運校段、汐止智興段、三重光興段等 5 處，刻辦理招商及評估中為板橋府中段、樹林東昇段及新店民安段等 3 處。本局推動之公辦都市更新案共計 9 案，面積約 4.35 公頃，詳如下表：

案名	計畫背景	基地位置	面積(m ²)
新莊文德段 (新莊派出所)	配合捷運新莊線通車及本府新莊廟街園區改造計畫，改善基地破舊窳陋、防災機能不足情形。另範圍內歷史建築武德殿將原地保存、修復，創下公辦都更保存歷史建築的首例。	新莊新海橋下西側街廓，近捷運新莊站，臨大觀街、新莊路。	7,530.80
板橋介壽段 (民族路)	為促進市有不動產之活化利用，並透過都市更新達到提升都市機能、改善環境品質及引導地區再發展等目標。	位於板橋府中商圈，緊鄰新板特區且具有交通便捷優勢。	1,275.00

板橋民權段 (民權路)	美板橋區新板特區周邊地區都市風貌，改善本基地窳陋環境及低度利用情形。	新板地區周邊，近板橋車站、捷運板橋站，臨民權路。	3,692.00
土城運校段 (捷運頂埔站)	因應捷運頂埔站即將通車，改善當地巷道狹窄破舊髒亂之環境及提升應有生活機能。	鄰近捷運頂埔站，產專區北側，臨中央路四段及頂埔街。	11,591.74
三重光興段 (三重消防隊)	基地現況為消防隊使用，為提升土地利用效能，期以都市更新方式重建消防分隊、活化區域環境，提升環境品質。	基地北側近捷運臺北橋站、文化南路。	2,617.34
汐止智興段 (汐止國小周邊)	改善汐止國小眷舍用地周邊環境，靈活開發利用大面積市有土地，改善該基地破舊窳陋現況，提升市民生活品質。	近汐止國小、鄰大同路二段。	4,445.44
板橋府中段 (市長宿舍)	範圍內建物多已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間，存在潛在耐震能力不足，有妨礙公共安全之虞。	新板地區周邊，近板橋車站、捷運板橋站，臨文化路一段。	4,456.00
樹林東昇段 (中山路)	現況為圖書館、市民活動中心及衛生所使用，地上建物老舊，透過都更新方式改善地區環境、調整市有土地使用機能。	鄰近育林國中及育林國小，中山路二段。	4,129.37
新店民安段 (公崙市民活動中心)	本計畫透過檢討「新店公崙市民活動中心」公有土地再發展利用潛力，研議公有土地最適發展方案，並且配合招商作業評選實施者，以靈活開發利用大面積市有土地，提高市有資產運用效能。	鄰近安坑國小、安忠路及西側臨安康路二段 85 巷。	3,811.05
總計			43,548.74

(二)參與其他都市更新案

市有土地共參與 100 案都市更新案，分為參與民間自辦都市更新及其他機關主導辦理之都市更新，參與情形如下圖：

參與都市更新 100案

民間自辦

92案

其他機關主導

8案

已
結案
8案

權利
變換
18案

事業
計畫
47案

期初
整合
19案

已
結案
1案

權利
變換
6案

期初
整合
1案

(三)公有不動產活化利用

淡水區公所搬遷至淡海新市鎮內行政大樓後，本局將原有舊淡水區公所地下1樓-3樓及後方空地委外活化利用，以增加淡水老街之遊憩及文創消費空間。另本棟建物4樓為身心障礙者小型作業所，5樓則作為市民活動中心。



中正路	5F	市民活動中心	用途
	4F	小作所	
	3F	招商	
	2F	招商	
	1F	招商+旅服	
	B1F	避難/機電	
		空地	