

陸、市有財產管理

一、市有財產概況：110年市有財產量值

財產分類項目	入帳金額(億元)	比例(%)
土地	40,058	97.61
土地改良物	64	0.16
房屋建築及設備	687	1.67
動產	179	0.44
有價證券	38	0.09
權利	12	0.03
總計	41,038	100.00

備註：1. 土地金額以公告現值計。

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)	現值價值(億元)
公用土地		5,009	38,548
非公用土地	建築用地	74	488
	農林用地	1,923	274
	非都市土地	34	82
	其他地區	444	666
	小計	2,475	1,510
合計		7,484	40,058

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，本府訂定相關計畫，依政策急迫性及各機關需求，優先透過調配現有閒置、低度使用之公有建物空間，或業者依容積獎勵相關法令規定捐建之公益設施空間予以滿足，以節省土地購置及建物興建費用。倘未能媒合滿足者，始得由各機關提報建物興建計畫，依施政優先順序審議後編列預算辦理。
2. 成果：自101年截至110年底累計已調配390件，面積計約220,078

平方公尺，節省興建及土地取得成本約 326 億元。

101 年-110 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(含承租廳舍)	126
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)	158
公共托育中心	98
新成立機關	8
合計	390

(二)以多目標方式改建或興建公有建物

1. 機制：為擷節土地取得經費，要求各機關在興(改)建公有建物或校舍時，應採多目標方式規劃使用。以老舊校舍改建為例，本府在擬定改建計畫時，倘基地條件容許且地方亦有實際需求，即要求教育局應配合其他局處需要採多目標用途規劃，將公托、托老及幼兒園等設施納入，以充分運用土地資源。
2. 成果：108 年至 110 年本府公有建物多目標使用共 67 件，節省土地取得經費約 49 億元。

108 年-110 年多目標使用成果表

多目標使用類型	公托	托老	健身中心	幼兒園	社福設施	辦公廳舍	其他	合計
件數	11	11	4	12	23	2	4	67

(三)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 110 年底，經調查新北市政

府各機關借用情形，總借用場次計 42,312 次，估計可節省約 8,463 萬元之租借場地支出。

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 年起至 110 年底，媒合完成約 13,250 件，估計減少約 3 億 7,660 萬元購置財產支出。
- b. 報廢財物自 101 年至 110 年，累計總拍賣金額約達 1 億 9,249 萬元，拍賣總金額逐年增加。

(四) 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 110 年底，累計總節流效益約 9 億 4,677 萬元。

(五) 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。

為提高財產使用效能，除自 108 年起擴大辦理公有建物供需調配專案檢核作業，組成跨局處專案檢核小組，搭配本府專案會議控管空間釋出及進駐進度外，並於 110 年增修檢核計畫內容，加強輔導各機關產籍維護及財產被占用、閒置及活化運用等收益情形，以保障財產權益。

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自治條例、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原則等規定，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，110 年度清理計畫著重於大面積土地資料庫持續更新、配合中央社會住宅選定標的，建置市有土地資料庫、針對房地課稅明細查核比對，並遏阻新占用。110 年度依清理計畫完成清查並於系統登錄筆數達 1,256 筆，已達年度清查目標 1,226 筆。

110 年度除依清理計畫執行完畢外，尚辦理下列事項，以促進市有土地活化並提升管理效率：

(1) 定期除草及垃圾清運開口合約。

(2) 另為辦理今年度市有非公用不動產處分案，有關價格查估及房地

委託帶看等服務，為提升行政效率及標售服務水準，爰辦理委託估價及都更分回房地委託代看等服務開口合約勞務採購案。

101年至110年清理計畫重點整理表

年度	重點項目	清理計畫及成果
101年	全面檢討大面積出租及以占用列管土地	<ol style="list-style-type: none"> 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。
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。

年度	重點項目	清理計畫及成果
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。
108年	智慧清查建物 app 功能開發完成	<ol style="list-style-type: none"> 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。
109年	積極活化及追蹤已列管空地提供綠美化、標租或短期出租	<ol style="list-style-type: none"> 1. 藉由 APP 完成清查筆數達 1,235 筆，已達年度清理目標 1,222 筆。 2. 加強空地巡查避免新占，已向 19 戶占用人追收 5 年使用補償金；透過協調自拆或舉報違建處理完竣 3 戶。 3. 為提前防範登革熱及屈公病等疫情，除針對高風險區域提高巡查頻率外，並加強除草、張貼防疫公告及向租占戶進行宣導。 4. 截至 109 年底已勘選提供綠美化空地計 117 筆。 5. 109 年度辦理 4 次公開標租並於局網站揭示可提供短期出租之標的。
110年	積極活化及追蹤已列管之空地，以勘選提供綠美化、評估出租及短期出租等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 利用 APP 完成清查筆數已達 1,256 筆，已達年度清理目標 1,226 筆。 2. 透過經常性巡查控管避免新占，已向占用人收取 5 年使用補償金計 17 戶；透過協調自拆、舉報違建拆除處理完竣 2 戶。 3. 為防範登革熱及紅火蟻疫情，於巡查中視環境狀態主動清理，若環保單位通報有環境髒亂、雜草過高、積水或廢棄物堆置等情形，即予委請廠商進行除草及垃圾清理，以維護環境清潔。 4. 截至 110 年底已委託管理及認養之土地計 115 筆。 5. 110 年度辦理 4 次公開標租於局網站揭示可提供短期出租之標的。

3.執行清理效益

101 年至 110 年底占用清理成果，詳如下表，累計清理 1 萬 2,280

筆土地，新發現占用土地共計 380 筆，占用戶數 531 戶，溯及追收使用補償金為本府開源約 5,563 萬元，著有成效。

101 年至 110 年追收使用補償金計算表

年度	項次	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 租戶數(不限 當年度新增 占用戶) (戶)
	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
	109	1,235	5	4	133	10
	110	1,256	17	8	234	6
	總計	12,280	380	531	5,563	205

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 48 件，詳如下表。

101 年至 110 年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
101	1	2
102	2	2
103	4	2
104	2	4
105	1	7
106	1	9
107	0	1
108	0	5
109	0	3
110	0	2
總計	11	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 110 年底，非公用不動產出租計 1,418 筆(包括逕予出租及標租)，面積 86.12 公頃，2,011 租約戶，每年收取租金約 2 億 2,889 萬餘元，詳如下表。

截止 110 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	1,351	85.02	1,993	19,471
標租	67	1.1	18	3,418
總計	1,418	86.12	2,011	22,889

(1) 逕予出租

依新北市市有財產管理自治條例第 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 85.02 公頃、1,993 戶，每年收取租金總額 1 億 9,471 萬元，近 10 年累計收取租金 15 億 2,323 萬餘元。

(2) 標租

為積極利用閒置房地，增益市庫收入，截止 110 年底已標租 25 筆建物及 42 筆土地，每年收取租金總額 3,418 萬元，近 10 年累計收取租金 2 億 8,629 萬餘元。

(3) 短期出租

依新北市市有財產管理自治條例第 22 條及「新北市市有非公用不動產短期出租原則」，已於本局網站公告繁盛地區適宜提供短期出租之土地計 9 筆，面積 0.63 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，近 10 年委託他機關管理之土地計 93 筆，面積 23.05 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，近 10 年已提供認養之市有土地計 28 筆，面積 0.97 公頃。未來將持續配合本局已制定「推廣本市市有土地提供認養機制之精進作業方式」及依據新北市市有土地提供綠美化作業原則規定，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自治條例規定第 30 條規定，市有非公用不動產無預定用途或使用計畫者，得由管理機關辦理標售。但有第 32 條各款情形者，得辦理讓售。故非公用不動產之出售方式以標售為原則，但符合但書之情形者，得辦理讓售，實務上以畸零地讓售及都更分回房地標售為主。

2. 主要處分方式

- (1)依新北市市有財產管理自治條例第 30 條規定，都更分回之市有房地，經評估無保留利用需要者，以標售方式處分。
- (2)依新北市市有財產管理自治條例第 32 條第 1 款規定，已有租賃關係且出租土地併計市有可建築土地面積未逾 330 平方公尺得予讓售。
- (3)依新北市市有財產管理自治條例第 32 條第 9 款及新北市政府辦理市有非公用不動產讓售原則第 3 點規定，市有畸零地併計市有可建築土地面積未逾 330 平方公尺；或市有畸零地併計市有可建築土地面積逾 330 平方公尺，且合併範圍內之私有土地面積大於市有土地者，取得公有畸零（裡）地合併使用證明書之鄰地所有權人得申請讓售。

3. 處分情形統計

101 年至 110 年底已完成處分程序之非公用不動產計 257 筆，面積 19,546.46 平方公尺，價金計 33.40 億元，詳如下表：

101 年至 110 年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	27	357.42	0.66
租地讓售	44	1,427.73	3.65
畸零地讓售	43	3,452.73	4.50
公營事業讓售	1	1,213.89	0.55
標售	142	13,012.76	24.04
總計	257	19,546.46	33.40

註：本表統計本局公務預算及本市公共建設用地基金預算項下市有不動產。

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，板橋民權段已完工，新莊文德段施工中，土城運校段計畫書圖核定，整合中或計畫書圖審議中計有汐止智興段、三重光興段、板橋府中段及樹林東昇段等 4 處，辦理招商作業中計有新店民安段及板橋介壽段等 2 處，辦理都市計畫變更為三重行政園區及新莊行政園區等 2 處。本局推動之公辦都市更新案共計 11 案，面積約 5.72 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，改善基地老舊窳陋、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
板橋民權段 (民權路)	美化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。	2,135.90
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，改善該基地老舊窳陋現況，提升市民生活品質。	近汐止國小、臨大同路二段。	4,436.00
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，藉由更新重建方式，創造友善宜居生活環境，增加公益服務設施。	新板地區周邊，近板橋車站、捷運府中站，臨文化路一段。	4,456.00
樹林東昇段 (中山路)	現況為圖書館及市民活動中心使用，地上建物老舊，透過都市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。	4,061.10
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。	5,609.57
三重行政園區 (重陽路)	本計畫範圍內消防分隊、光明派出所及稅捐處三重分處等機關林立分散，且賦稅署宿舍建物老舊，期透過立體整合將行政服務集中化，以提高市產運用效能，並活化區域環境。	捷運菜寮站周邊、重陽路一段、過圳街。	6,106.02
新莊行政園區 (捷運新莊站)	現況為警察局新莊分局、戶政事務所及地政事務所，期以靈活開發利用公有土地方式，提高市產運用效能，活化區域環境，並提升市民生活品質。	鄰近捷運新莊站、中正路及中華路一段。	6,306.38
板橋介壽段 (民族路)	本計畫範圍內建物屋齡已逾 50 年，透過都市更新引進民間資源，達到復甦都市機能、提升土地效用、增進公共利益之目標。	鄰近捷運府中站、民族路及中山路一段。	1,275.00
總計			57,200.51

(二)參與其他都市更新案

市有土地共參與 127 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：

