表單的頂端

連江縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範

中華民國104年6月26日連財產字第1040026995號函訂定發布

原法規名稱：

說　　明：

辦　　法：

一、為利各管理機關（單位）依連江縣縣有財產管理自治條例第十八條但書規定，加強縣有公用不動產管理及積極活化運用縣有不動產空間，提升使用效益，使地盡其利，物盡其用，增裕縣庫，特訂定本規範。

二、本規範所稱縣有公用不動產係指縣有公用之土地及建築改良物。

三、本規範所稱主管機關為連江縣政府（以下簡稱本府），管理機關（單位）依連江縣縣有財產管理自治條例第七條規定區分之。

四、本規範所稱利用，係指除出租方式以外，按次或按期收取費用，提供使用。與無償借用（使用）不同。

五、管理機關（單位）對於縣有不動產應妥善經營、管理及維護，並在不違背其事業目的或原定用途下，積極辦理出租或利用等短期活化運用措施。

六、如有前點所述符合連江縣縣有財產管理自治條例第十八條但書規定，得辦理出租或利用者，其處理方式規定如下：

（一）出租：

1.出租之方式

（1）公開標租：參照國有非公用基（房）地標租作業程序或政府採購法規定之招標及決標程序辦理。

（2）逕予出租：管理機關配合業務需要、公用事業需要或公共工程需要，得出租予特定對象。

2.出租之租金標準

（1）公開標租者：

Ⅰ.標租底價，基地年租金率不得低於百分之五，房屋年租金率不得低於百分之十。依租金率競標，基地及房屋一併標租時，以基地年租金率競標。

Ⅱ.得標後不動產之年租金，按當期申報地價總額或當期房屋課稅現值，乘以得標之租金率計收。但基地及房屋一併標租時，基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。

（2）逕予出租者：

Ⅰ.基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之五，符合行政院訂頒「國有出租基地租金率調整方案」第二點各款規定者，得按租金額百分之六十計收；房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之十。

Ⅱ.出租予機關員工消費合作社者：基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之二，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之五。

Ⅲ.出租予學校員生消費合作社者：基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之一，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之二。

（3）管理機關以其經管之縣有不動產提供有關機關辦理、出租或其他方式為適當事業之開發經營，本府應有之收益，應由辦理機關審酌實際情形擬訂後，報請本府核定之。

3.出租之契約內容：

出租應訂定書面契約，契約約定內容包含下列項目：(參考格式如附件一)

（1）不動產標示、面積、範圍。

（2）用途。

（3）契約存續期間。

（4）租金。

（5）稅捐及其他費用負擔。

（6）雙方權利義務。

（7）使用限制。

（8）違約處理。

（9）契約終止條款。

（10）其他特約事項。

（二）利用：

1.利用之辦理方式：非以出租方式，按次或按期收取費用，提供使用。

2.利用之費用標準：管理機關得依逕予出租租金標準計收，或依提供設施之特性、管理成本，並考量市場因素訂定收費標準。

3.利用之申請程序：按次或按期收取費用，經管理機關認定須以書面規範雙方權利義務者，申請人應填具申請書向管理機關提出申請，經同意後提供使用。申請書內容包含下列項目：(參考格式如附件二)

（1）使用場地之標示或位置、使用面積、使用範圍。

（2）使用時段或期間。

（3）費用。

（4）活動內容或使用用途。

（5）使用說明或注意事項。

七、縣有公用不動產之出租或利用，為點狀或附掛於牆面使用等情形，無法計算樓地板面積或土地面積時，由管理機關參考市場行情訂定收費標準。

八、縣有公用不動產出租或利用之期限，管理機關在不影響公用用途情況下，依提供設施之特性、使用方式定之。

九、縣有公用不動產出租或利用，除因業務性質或機關需求，有提供多元服務之必要，且經主管機關同意者外，應於契約或申請書中明定，承租人或使用人不得轉租或委託經營或與他人合作經營或提供第三人使用。

十、縣有公用不動產出租或利用之收入及所需費用，依預算法相關規定辦理。

十一、管理機關（單位）應於每年度定期、不定期清查有無可以提供短期使用之資產空間，並按已提供使用(如附表一-1)及尚可提供使用(如附表一-2)分別造冊(如附表一)追蹤列管。管理機關（單位）對其經管縣有公用不動產短期活化運用之辦理情形，每年應至少開會檢討一次，以提昇資產運用效益。

十二、管理機關（單位）應於每年一月十五日、七月十五日前填報前半年經管不動產短期活化運用情形清冊（如附表二）送本府備查。

立法理由：

附錄

[附件一：公有房地租賃契約書(參考格式).doc](file:///I%3A%5CUsers%5CJeff%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.Outlook%5C0SG3RB12%5C%E9%99%84%E4%BB%B6%E4%B8%80%EF%BC%9A%E5%85%AC%E6%9C%89%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%A7%9F%E8%B3%83%E5%A5%91%E7%B4%84%E6%9B%B8%28%E5%8F%83%E8%80%83%E6%A0%BC%E5%BC%8F%29.doc)

[附件二：場地使用申請書(參考格式).doc](file:///I%3A%5CUsers%5CJeff%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.Outlook%5C0SG3RB12%5C%E9%99%84%E4%BB%B6%E4%BA%8C%EF%BC%9A%E5%A0%B4%E5%9C%B0%E4%BD%BF%E7%94%A8%E7%94%B3%E8%AB%8B%E6%9B%B8%28%E5%8F%83%E8%80%83%E6%A0%BC%E5%BC%8F%29.doc)

[附表一：縣有公用不動產短期活化運用調查清冊.xls](file:///I%3A%5CUsers%5CJeff%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.Outlook%5C0SG3RB12%5C%E9%99%84%E8%A1%A8%E4%B8%80%EF%BC%9A%E7%B8%A3%E6%9C%89%E5%85%AC%E7%94%A8%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E7%9F%AD%E6%9C%9F%E6%B4%BB%E5%8C%96%E9%81%8B%E7%94%A8%E8%AA%BF%E6%9F%A5%E6%B8%85%E5%86%8A.xls)

[附表二：縣有公用不動產短期活化運用情形清冊及彙總表.xls](file:///I%3A%5CUsers%5CJeff%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.Outlook%5C0SG3RB12%5C%E9%99%84%E8%A1%A8%E4%BA%8C%EF%BC%9A%E7%B8%A3%E6%9C%89%E5%85%AC%E7%94%A8%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E7%9F%AD%E6%9C%9F%E6%B4%BB%E5%8C%96%E9%81%8B%E7%94%A8%E6%83%85%E5%BD%A2%E6%B8%85%E5%86%8A%E5%8F%8A%E5%BD%99%E7%B8%BD%E8%A1%A8.xls)

表單的底部