

新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則第三條、第六條修正總說明

新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則（以下簡稱本準則）係依新市鎮開發條例第十六條第五項規定授權訂定，本準則於八十八年二月五日發布施行，迄今未曾修正，為促進新市鎮加速發展，參酌歷年新市鎮招標之實務經驗，爰修正本準則第三條、第六條，其修正要點如下：

- 一、為使用詞一致，將標租土地者修正為標租土地之投資人。（修正條文第三條）
- 二、為配合新市鎮發展政策與土地租期長短調整出租土地建築強度之彈性需要，增訂新市鎮土地標租時最低建設使用程度之除書規定，以符實需。（修正條文第六條）

新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則第三條、 第六條修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第三條 投資計畫之內容應包括下列事項： 一、投資土地標示。 二、土地使用分區及其使用管制。 三、建設內容概要。 四、營運計畫。 五、投資進度表。 六、財務計畫。 七、得標後價款繳付計畫。 八、其他必要之事項。 前項第五款投資進度表包括各階段設計完成時間、開工時間、工程施工進度及竣工時間等。 第一項第七款價款繳付計畫選擇分期繳付者，應依主管機關公告之繳款期數、時間及每期繳付價款百分比逐項填寫。 參與標租土地之<u>投資人</u>，免填寫第一項第七款事項。	第三條 投資計畫之內容應包括下列事項： 一、投資土地標示。 二、土地使用分區及其使用管制。 三、建設內容概要。 四、營運計畫。 五、投資進度表。 六、財務計畫。 七、得標後價款繳付計畫。 八、其他必要之事項。 前項第五款投資進度表包括各階段設計完成時間、開工時間、工程施工進度及竣工時間等。 第一項第七款價款繳付計畫選擇分期繳付者，應依主管機關公告之繳款期數、時間及每期繳付價款百分比逐項填寫。 參與標租土地者，免填寫第一項第七款事項。	一、為使本準則用詞一致，將標租土地者修正為標租土地之投資人，第四項酌作文字修正。 二、主管機關標租土地之公告業依新市鎮土地標售標租辦法第三條第一項第九款及第十三款規定記載履約保證金及地上權權利金金額，以及租金及地上權權利金繳款期限等，因此，標租土地投資人檢送之投資計畫書應依主管機關前揭公告事項記載，故第四項規定其無須重複提送第一項第七款繳付計畫。又該投資人得標後與主管機關簽訂之租賃契約依新市鎮土地標售標租辦法第十五條第五款、第六款、第八款及第九款規定應載明租金、履約保證金、地上權權利金等費用繳款方式及期限，以及未依約繳交租金之處理方式等，不因其未提送第一項第七款繳付計畫而產生標租案件金錢給付之爭議。

第六條 投資計畫之各階段投資進度及建設內容，應符合主管機關公告之新市鎮開發建設期限及最低建設使用程度。

前項最低建設使用程度，除主管機關依新市鎮土地發展及實際建設使用需求，於標租土地公告另有規定外，為下列情形之一：

一、投資建設之建築改良物價值不低於所投資土地依本條例第八條第四項規定所估定地價之百分之二十。

二、投資建設之建築改良物總容積不低於所投資土地法定容積之二分之一。

投資人採分期分區開發投資者，其第一期投資建設之建築改良物價值不得低於所投資土地依本條例第八條第四項規定所估定地價之百分之十或其投資建設之建築改良物總容積不得低於所投資土地法定容積之三分之一。

第六條 投資計畫之各階段投資進度及建設內容，應符合主管機關公告之新市鎮開發建設期限及最低建設使用程度。

前項最低建設使用程度，係指下列情形之一者：

一、投資建設之建築改良物價值不低於所投資土地依本條例第八條第四項規定所估定地價之百分之二十者。

二、投資建設之建築改良物總容積不低於所投資土地法定容積之二分之一者。

投資人採分期分區開發投資者，其第一期投資建設之建築改良物價值不得低於所投資土地依本條例第八條第四項規定所估定地價之百分之十或其投資建設之建築改良物總容積不得低於所投資土地法定容積之三分之一。

一、第二項本文、第一款及第二款酌作文字修正。

二、為有效發展新市鎮土地，考量土地出租時，經常有配合政策發展與推動期程保留訂定租期長短之彈性需求，以利多元建設使用方式活化新市鎮土地，爰增訂第二項本文之除書規定，主管機關於辦理標租新市鎮土地公告時，得視新市鎮土地發展及實際建設使用需求，於該公告訂定不同於第二項第一款及第二款之最低建設使用程度，以符實需。