

財政部國有財產署與○○○合作辦理桃園市楊梅區高獅段 888 地號等 8 筆國有土地改良利用工作計畫（草案）【合作改良利用工作計畫草案撰寫範例】

壹、計畫緣起

- 一、為響應行政院推動「亞洲·矽谷推動方案」中「推動物聯網產業創新研發」及「健全創新創業生態系」2 大主軸，○○○規劃將本計畫國有土地以「工業 4.0」及「健全青創生態系」概念為基礎，以招標設定地上權方式招選民間廠商投資開發。工業 4.0 部分，以「智慧能效馬達」為發展重點，打造「馬達·矽谷」專業園區；青年創業部分，設置「幼獅國際青年創業村」，提供創意交流場域，連結○○○規劃之虎頭山物聯網創新基地及中原創業村，形成○○○新創廊帶。
- 二、財政部國有財產署（下稱國產署）與○○○協商同意以合作方式辦理改良利用，依國有財產法第 47 條及其施行細則相關規定，訂定本計畫，據以執行。

貳、計畫依據

- 一、國有財產法第 47 條第 2 項第 3 款。
- 二、國有財產法施行細則第 48 條、第 48 條之 1、第 48 條之 3。
- 三、財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

- 一、計畫範圍位於桃園市楊梅區高獅路南側，鄰近國道 1 號幼獅交流道，土地標示為桃園市楊梅區高獅段 888 地號等 8 筆國產署經管之國有土地內部分土地，面積共約 113,769.05 平方公尺（詳附件一土地清冊、附件二地籍圖、附件三街道套繪圖）。
- 二、國產署與○○○依本計畫簽訂合作改良利用契約後，如有增加或減

列改良利用標的，得經雙方協議以換文方式辦理。

肆、計畫目標

- 一、配合地方政府施政政策，釋出國有土地使用權，帶動創新創業發展，創造聚集效益，活絡經濟。
- 二、有效提高土地利用效率，增裕政府財政，使全民共享土地利用效益。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：現況除原榮民化工廠廠區道路外，餘為草生地及雜林，地上有 26 筆已報廢國有建物及土地改良物。
- 二、利用管制規定：本計畫土地屬非都市土地之一般農業區丁種建築用地，建蔽率 70%、容積率 300%，應依非都市土地相關法令規定辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署北區分署(下稱北區分署)，○○○由經濟發展局(下稱經發局)負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地以設定地上權方式由經發局辦理公開招商，研擬招商文件(如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程、拆除已報廢建物等條件，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等)，與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由北區分署與廠商簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權存續期間 50 年，得經雙方同意予以延長，延長期間最多 20 年。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，所興建地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經北區分署同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- 五、經發局完成公開招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫土地者，得提供其不超過 3 個月之短期利用，惟不得供建築使用。

柒、辦理機關及期間

一、合作機關：國產署及○○○。

二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂日起，至改良利用標的地上權存續期間屆滿或地上權契約終止日止。

捌、雙方之權利義務

一、國產署

- (一)國產署於本計畫報奉財政部核定後，責成北區分署與經發局限期簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予經發局管理運用，配合本計畫執行。
- (二)北區分署應配合本計畫需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- (三)北區分署應配合經發局招商作業進度，會同辦理招商作業文件擬訂，並得派員參與廠商評選作業。
- (四)北區分署於經發局未能於本點第二項第（二）款所定期限前完成招商時，得終止合作改良利用契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

二、○○○

- (一)本計畫經財政部核定後，經發局應依北區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫土地後，善盡土地管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用情事，應負責排除占用及向實際占用人追收使用補償金。
- (二)經發局應於簽訂合作改良利用契約日起 2 年內，擬訂招商作業相關文件，洽得北區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依期限完成，應於期限屆滿前通知北區分署陳報國產署同意延期。
- (三)經發局就本計畫土地上已報廢之國有建物及土地改良物拆除後，應通知北區分署辦理滅失登記、註銷稅籍等相關事宜。
- (四)經發局負責招商作業完成前管理或經營工作，及招商後履約管理、

經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責廠商情形外，均由經發局負責監督及處理。

(五)本計畫土地點收後有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，經發局應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。

(六)合作改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除徵得經北區分署同意無償移轉為國有或經○○○取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，經發局應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫土地。屆期未交還者，應負責排除占用及追收使用補償金。

玖、土地改良物處理方式

- 一、經發局應於招商文件及地上權契約中明定廠商辦理建物所有權第一次登記時，應會同北區分署連件向登記機關辦理預告登記，以中華民國(北區分署)為權利人。
- 二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止契約者，地上建物及設施除經北區分署同意無償移轉為國有或經○○○取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責廠商事由終止契約者，由北區分署、經發局與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫國有土地之相關稅捐：
 - (一)地價稅：由北區分署負擔。
 - (二)前款以外各項稅捐（包括但不限營業稅）：由經發局負擔。
- 二、招商前置作業所需經費(含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用)：由經發局負擔。
- 三、招商、簽約及履約管理所需經費(含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用)：由經發局負擔。

拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目：包括北區分署與廠商簽訂地上權契約所收取地上權開發權利金（下稱開發權利金）、土地地租、經發局將本計畫土地提供短期利用使用費及排除占用所收取使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

（一）開發權利金：按下列規定計收。

- 1、依決標開發權利金計收，並應於簽訂地上權契約或設定地上權負擔時一次收取，或興建期間分期收取。
- 2、廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於得標之次日起五日內向經發局提出申請，先行繳納三成（含）以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由經發局通知北區分署簽訂地上權契約，並應於設定負擔後一個月內繳清賸餘開發權利金。
- 3、廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向經發局提出申請，並繳清賸餘開發權利金後，始得同意辦理。

（二）土地地租：按下列規定計收。

1、興建期：

- （1）一次全區開發：興建期自簽訂地上權契約日起，不得超過 5 年。
- （2）分期分區開發：得分二期開發，第一期開發面積不得低於本計畫土地 50%，第一期開發範圍興建期自簽訂地上權契約日起，不得超過 5 年、第二期開發範圍興建期不得超過 8 年。
- （3）興建期地租按土地簽訂地上權契約當期申報地價年息 1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

2、營運期：按下列約定加總計收。倘逾前目規定之興建期，廠商尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收地租。

- （1）按土地當期申報地價年息 1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

(2) 按土地簽訂地上權契約當期申報地價年息 2%計收，申報地價調整時，不隨同調整。

3、同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。

4、前述第 1 目至第 3 目計收之年地租低於依法應繳納之地價稅及應收取之作業費者，改按地價稅及應收取之作業費之總和計收。

(三)短期利用使用費：

1、各級政府機關或民眾辦理各項活動申請短期利用者，收取使用費，收費基準由經發局依個案情形訂定，但不得低於下列基準：
(土地當期申報地價年息 $5\% \times$ 提供使用面積) $\times$ 提供利用日數 / 365。

2、各級政府機關屬臨時性或緊急性之公務用或公共用等特殊情形，經徵得北區分署同意者，得無償提供，惟不得供建築使用。

(四)使用補償金：

- 1、本計畫土地點交前倘遭私人占用，占用期間使用補償金，按法令規定租金基準計算。
- 2、本計畫土地點交後，招商前置作業階段遭占用者，占用期間使用補償金，依前款提供短期利用規定收費基準計算。
- 3、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止契約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定營運期地租計算。但原地上權契約約定營運期地租低於法令規定租金基準者，改按法令規定租金基準計算。

三、分收比率：

(一)開發權利金、短期利用使用費及前項第(四)款第 2 目、第 3 目使用補償金(下合稱分收收益金額)：由經發局按下列雙方分收比

率設定級距表計算分收後，其餘撥付北區分署。

序次	級距	北區分署 分收比率	經發局 分收比率
1	累計分收收益金額未逾新臺幣(下同)14億2,500萬元	—%	—%
2	累計分收收益金額逾14億2,500萬元，未逾19億元之部分	—%	—%
3	累計分收收益金額逾19億元之部分	—%	—%

(二)土地地租及前項第(四)款第1目使用補償金：全數歸北區分署。

四、收益撥付：

(一)開發權利金、短期利用使用費及使用補償金，經發局應於收取後1個月內，依雙方分收比率計算金額結算撥付北區分署。但契約期限屆滿或終止當期收益，應於屆滿或終止日起1個月內結算撥付。

(二)土地地租，除第1年地租應由地上權人於本計畫土地地上權契約簽訂日繳付，其餘年地租應於當年1月底前繳付北區分署。

五、效益評估：

(一)增裕公庫收益：

1、本案完成招商後，預估國產署可收取開發權利金7.6億元及50年地租3.3億元，共10.9億元；○○○可收取開發權利金1.9億元。

2、預估50年政府可課徵地價稅1.7億元、房屋稅11.46億元及營業稅24億元。

(二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額88億元、可創造總產值229.8億元及提供2,471個就業機會。

(三)可節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用578萬元。

(四)其他不可量化之無形效益：本計畫招商後，可打造馬達產業智慧應用試驗場域，有助本國廠商穩固研發基盤，加速其建立多樣、量產、智慧之快速生產模式，提升服務品質、降低生產成本、增加國際競爭力，並激勵創新實踐與實作經驗，提升專業技術等級及增加專業人才養成，使智慧財產質量增加，驅動創新發展，創造多元長遠投資效益。

拾貳、其他相關事宜

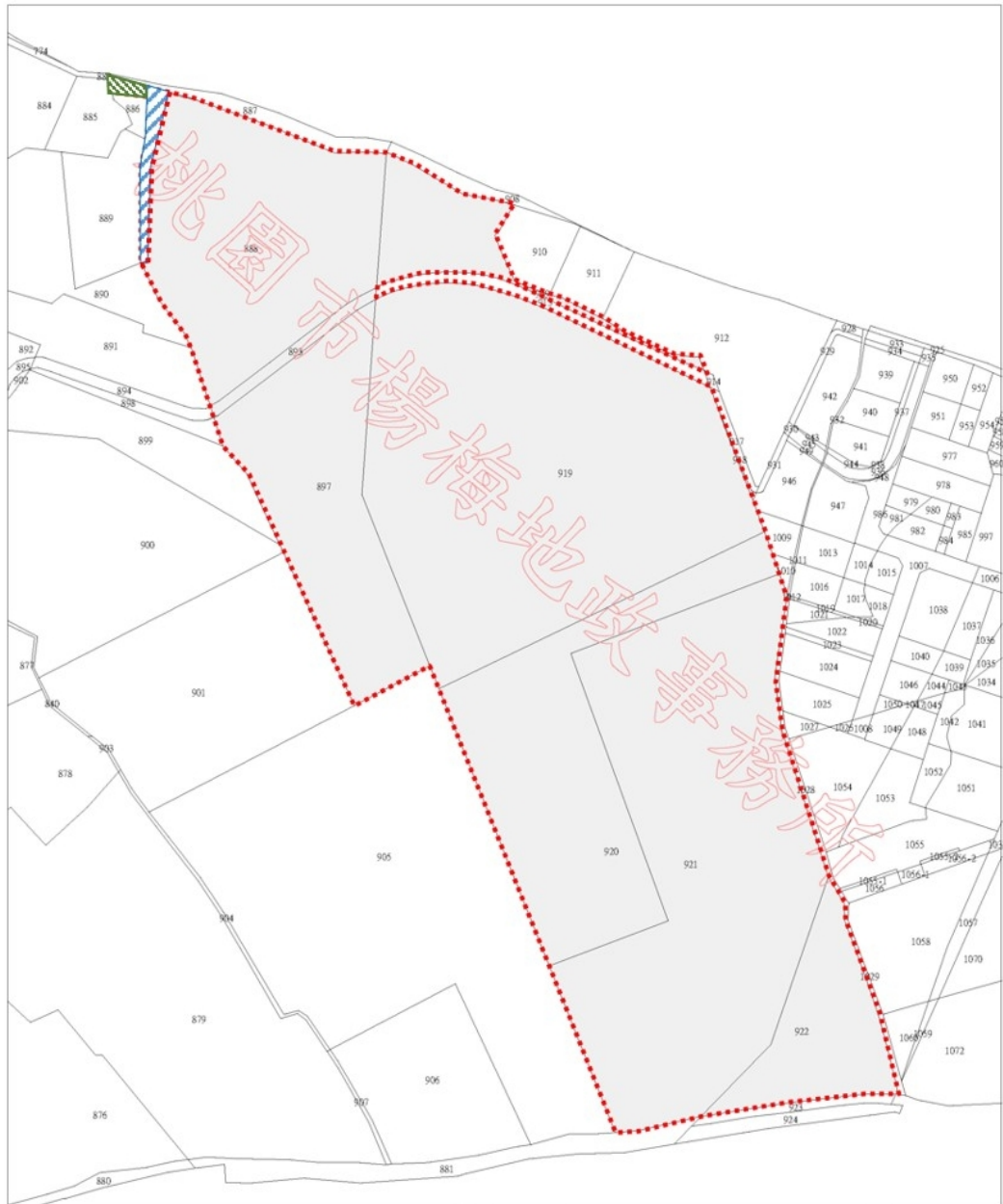
- 一、本計畫未盡事宜，得視需要隨時協議。協議結果涉計畫變更者，應依原計畫報核程序辦理修正。
- 二、依下列情形終止本計畫者，北區分署與經發局不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付費用，且經發局應依北區分署通知期限內返還本計畫土地：
 - (一)經發局公開招商前，北區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
 - (二)經發局未於北區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫土地。
 - (三)經發局於簽訂合作改良利用契約後，因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第(二)款所定期限前完成招商。
 - (四)合作期間，因情事變更或其他因素，經北區分署與經發局協議終止本計畫。
- 三、北區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知經發局，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，經發局應予配合。

附件一：土地清冊

編號	行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理者	使用分區
1	楊梅區	高獅段	888	15,115	中華民國	財政部 國有財產署	一般農業區 丁種建築用地
				土地總面積 15,867.88 m ² 剔除供袋地通行與 公路聯絡使用 628.07 m ² 及西北側零星土地 124.81 m ² 。			
2	楊梅區	高獅段	893	688.01	中華民國	財政部 國有財產署	一般農業區 丁種建築用地
3	楊梅區	高獅段	897	11,747.09	中華民國	財政部 國有財產署	一般農業區 丁種建築用地
4	楊梅區	高獅段	909	3,934.29	中華民國	財政部 國有財產署	一般農業區 丁種建築用地
5	楊梅區	高獅段	919	32,953.57	中華民國	財政部 國有財產署	一般農業區 丁種建築用地
6	楊梅區	高獅段	920	14,711.81	中華民國	財政部 國有財產署	一般農業區 丁種建築用地
7	楊梅區	高獅段	921	28,855.27	中華民國	財政部 國有財產署	一般農業區 丁種建築用地
8	楊梅區	高獅段	922	5,764.01	中華民國	財政部 國有財產署	一般農業區 丁種建築用地
合計			--	113,769.05	--	--	--

附件二：地籍圖

地籍圖謄本		
楊梅電謄字第141778號		
土地坐落：桃園市楊梅區高獅段888,893,897,909,919,920,921,922地號共8筆		
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）		
北 ↑	資料管轄機關：桃園市楊梅地政事務所 本謄本核發機關：桃園市楊梅地政事務所 中 華 民 國	主任：余郁芳
		



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由策威開發管理顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：9GKP877N，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



計畫範圍

附件三：街道套繪圖



計畫範圍