

# 財政部國有財產局委託經濟部加工出口區管理處辦理加工出口區臺中軟體園區開發工作計畫

1. 財政部 100 年 12 月 1 日台財產改字第 10000369561 號函核定
2. 財政部國有財產署 102 年 8 月 2 日台財產署改字第 10200218530 號函同意計畫標的修正（如後附修正後土地、建物清冊）

## 壹、計畫緣起

- 一、民國 100 年 3 月間經濟部施部長顏祥與台中市商業總會座談，會中台中市電腦公會建議設立「中部軟體專區」，以帶動軟體產業發展。經施部長指示交由該部所屬加工出口區管理處（以下簡稱加工處）研究及評估規劃。
- 二、從台灣地區軟體產業發展區位現況觀察，北部地區有經濟部工業局開發之南港軟體園區，南部有加工處開發之高雄軟體園區，為強化中彰投產業創新走廊，讓軟體產業群聚，並加強整合及創新之效益，營造中部地區之軟體產業園區為當前必要之務。
- 三、本計畫範圍內之國有土地及地上建築物原係作為前台灣省菸酒公賣局菸葉試驗所（以下簡稱菸葉試驗所）使用，於民國 91 年起陸續交由財政部國有財產局（以下簡稱國產局）接管，因臺中市政府蕭副市長家淇於 100 年 6 月 1 日研商臺中市第六期重劃區（干城地區）國、市有土地開發案會議中提及，加工處有意於中部地區設置臺中軟體園區，國產局臺灣中區辦事處（以下簡稱中區處）即主動協調聯繫並提供相關資訊，經加工處評估本案土地具備區位方正、位置適中、發展潛力大及交通便利等優點，遂選定為臺中軟體園區（以下簡稱本園區）之設置地點。為開發本園區，爰訂定本計畫。

## 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。

### 參、計畫範圍及其不動產權利狀況

一、計畫範圍位於臺中市大里區中興路一段 157 號菸葉試驗所，計有國產局經管之下列房地：

(一) 土地：臺中市大里區東湖段 275、308、311、318、327、328 地號 6 筆國有土地，合計面積 6.768014 公頃（詳附件 1 土地清冊、附件 2 計畫範圍圖）。

(二) 建築物：臺中市大里區東湖段 1、2、3、4、5、6、16、25、29、32、34、46、47、48、49、87、88、230、231、232、234、235、245、1170、1171、1507、1507-1、1507-2、1507-3、1507-4、1507-5 建號 31 棟建築物，合計面積 8,608.84 平方公尺（詳附件 3 建築物清冊）。其中 1、6 建號 2 棟建築物將保留運用，合計面積 293.32 平方公尺，其餘之建築物將循序辦理報廢後拆除，以利園區之開發利用。

二、本計畫執行期間將留設約 1.81 公頃土地供地方政府興闢公園使用，其餘土地由加工處使用，其詳細標的，俟都市計畫變更確定後，再由雙方協議以換文方式辦理。

### 肆、計畫目標

- 一、促進國有閒置土地有效利用，增益民眾福祉。
- 二、建構軟體產業聚落，提供產業良好經營環境。
- 三、增加就業人口，提高民眾生活水準。
- 四、促進地方建設，繁榮地方經濟。

### 伍、土地使用現況及使用分區之變更及其利用管制規定

一、土地使用現況：

本案房地原為菸葉試驗所使用，前臺中縣政府於民國 91 年劃設為生物科技研發專用區，但無開發行為，基地內之建築物類型包含試驗室、行政辦公大樓、倉庫、廚房、溫室及車庫等，目前空置。

## 二、使用分區之變更：

臺中市政府於辦理「變更大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)」案(以下簡稱大里三通案)擬將本案土地變更為機關、廣場與公園用地，為配合本園區開發，中區處與加工處已先行洽臺中市政府都市發展局協調同意維持原分區(不變更)，再由中區處委由加工處辦理都市計畫個案變更，並經大里三通案第四次專案小組會議審核同意在案。

本案土地目前土地使用分區為「生物科技研發專用區」，為配合本園區開發，已由國產局同意中區處委託加工處循都市計畫個案變更程序辦理變更，預計將目前「生物科技研發專用區」變更為「軟體產業專用區」(面積約 4.96 公頃)及「公園用地」(面積約 1.81 公頃)。

## 三、利用管制規定：

本案土地之利用應依未來核定之都市計畫書圖規定辦理。

## 陸、辦理機關及期間

一、委託機關:國產局。

二、受託機關:加工處。

三、委託期間：自委託契約簽訂之日起，至本園區經行政院核定廢止生效日止。

## 柒、辦理方式

一、國產局由所屬中區處代表國產局與加工處負責本計畫之執行及簽約事宜。

二、由加工處負責規劃開發、興闢園區內相關公共設施、辦理招商、出租及後續管理事宜。其中管理營運事宜，加工處得交由所屬分處辦理。

三、加工處為執行本計畫，得邀請中區處參與相關重要會議。

## 捌、雙方之權利義務

一、國產局

- (一) 國產局於本計畫報奉財政部核定後，責成中區處與加工處簽訂委託開發契約，及交付土地及地上建築物予加工處管理運用，並配合本計畫之執行。
- (二) 中區處應配合加工處將無需使用之國有財產辦理報廢手續。
- (三) 中區處應配合本計畫之需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- (四) 本案土地交付後，如查明交付前有遭非法棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，中區處應負責清除、改善及整治。

## 二、加工處

- (一) 加工處應於簽訂委託開發契約後，儘速辦理招商作業。
- (二) 辦理計畫範圍內已完成核准報廢手續之國有建築物之拆除。
- (三) 加工處於房地交付後應善盡管理及維護責任，避免遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，加工處應負責排除侵害或回復原狀，並得於基地進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。
- (四) 加工處應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，並處理因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係。
- (五) 本計畫期限屆滿或因故終止時，加工處應負責於期限內將計畫範圍內委託開發之國有不動產騰空交還中區處；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，加工處應清除、改善及整治後返還。
- (六) 代為繳納委託期間國有房地之地價稅、房屋稅。
- (七) 辦理本案相關公共設施基礎建設。

## 玖、土地改良物處理方式

本計畫期限屆滿或因故終止時，加工處負責於期限內拆（移）除騰空地上物，並將委託開發之國有不動產交還中區處。

## 拾、經費籌措方式

- 一、加工處負責招商相關作業所需經費及一切人事、行政、管理、經營費用。
- 二、中區處除負責提供本計畫之國有房地外，無需支付或分擔其他費用。
- 三、本計畫公共設施建設費用由加工處負擔，加工處為管理維護區內設施所收取之管理費用，均不列入執行本計畫之收益。

#### 拾壹、雙方分收比例及效益評估

##### 一、收益項目：

- (一) 加工處與承租廠商簽訂土地租賃契約所收取之租金。
- (二) 國有建築物提供使用之收益。

##### 二、租金收益計收標準：

###### (一) 土地租金

1. 土地長期收益(1 年以上)：按當期申報地價乘以 5%，乘以所使用土地面積計收年租金。
2. 土地短期收益(未達 1 年)：按當期申報地價乘以 10%，乘以所使用土地面積計收年租金。

###### (二) 建築物收益

按當期房屋課稅現值乘以 10%，乘以所使用建築物面積計收年收益。

- (三) 加工處得視營運狀況，酌予調整土地租金及建築物收益，惟調整前應先徵得國產局同意。

##### 三、雙方分收比例：

土地及建築物之收益統一由加工處收取，於扣除應繳地價稅及房屋稅後，依加工處 35%，中區處 65% 比例計算應分收之金額。

##### 四、收益撥付：

加工處於次年 3 月底前將上年度收取之使用收益結算（扣除已繳納之地價稅及房屋稅）並附清冊，依雙方分收比例計算金額撥付中區處。

##### 五、效益評估：

(一) 本案順利執行後，依目前租金標準，每年至少可收取租金約新台幣(以下同) 808 萬元，20 年之租金總收入約 1 億 6,160 萬元，增裕國庫收入。

(二) 預估本案之投資金額約為 80 億元以上，預估廠商約可創造 150 億元之年產值及提供約 5,000 名的就業機會。

#### **拾貳、其他相關事宜**

- 一、計畫未盡事宜，得視需要隨時協議。協議結果涉及計畫變更者，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。
- 二、委託開發期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由雙方協議之，雙方互相不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 三、中區處為瞭解本計畫不動產之營運情形，得定期或不定期通知加工處，就收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，加工處應予配合。

# 財政部國有財產署 函

機關地址：臺北市大安區光復南路 116 巷 18 號  
聯絡方式：李建榮 02-27718121#1313

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國 102 年 8 月 2 日

發文字號：台財產署改字第 10200218530 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：所報修正「加工出口區臺中軟體園區委託開發契約書」之委託開發範圍乙案，同意依貴分署意見辦理，後續請以換文方式與經濟部加工出口區管理處變更契約標的範圍，請 查照。

說明：

- 一、依貴分署 102 年 7 月 25 日台財產中改字第 10250008130 號函辦理。
- 二、關於本署委託經濟部加工出口區管理處辦理加工出口區臺中軟體園區開發工作計畫範圍內不動產業經土地合併分割、都市計畫變更及撥用，並完成報廢拆除地上建築物。爰計畫範圍標的修正如下（檢附土地、建物清冊 1 份），並請配合修正本案契約書之委託開發標的：
  - (一)土地：臺中市大里區東湖段 275、308-14、308-16、308-17、308-19、308-20、308-21、308-22、308-23、318、328-3 地號 11 筆國有土地，合計面積 4.963397 公頃。
  - (二)建築物：臺中市大里區東湖段 1、6 建號 2 棟國有建物，合計面積 293.32 平方公尺。

正本：財政部國有財產署中區分署

副本：經濟部加工出口區管理處

### 修正後土地清冊

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	面積 (公頃)
1	臺中市	大里區	東湖段	275	1.307349
2	臺中市	大里區	東湖段	308-14	0.285740
3	臺中市	大里區	東湖段	308-16	0.481712
4	臺中市	大里區	東湖段	308-17	0.200489
5	臺中市	大里區	東湖段	308-19	0.249905
6	臺中市	大里區	東湖段	308-20	0.147085
7	臺中市	大里區	東湖段	308-21	0.142485
8	臺中市	大里區	東湖段	308-22	0.151552
9	臺中市	大里區	東湖段	308-23	0.174572
10	臺中市	大里區	東湖段	318	1.680343
11	臺中市	大里區	東湖段	328-3	0.142165
面積合計					4.963397

### 修正後建物清冊

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	建號	面積(平方公尺)
1	臺中市	大里區	東湖段	1	218.18
2	臺中市	大里區	東湖段	6	75.14
面積合計					293.32