

法規名稱：科技產業園區社區開發及租用管理辦法

修正日期：民國 112 年 11 月 06 日

第一章 總則

第 1 條

本辦法依科技產業園區設置管理條例第十五條第二項規定訂定之。

第 2 條

位於科技產業園區內之員工宿舍、住宅等用地，或依都市計畫土地使用分區管制規定使用之社區土地，其開發及租用管理適用本辦法。

第二章 社區土地開發興建

第 3 條

- 1 社區土地之開發，應配合科技產業園區發展之需要，依科技產業園區設置計畫、都市計畫或區域計畫，由經濟部產業園區管理局（以下簡稱園管局）或分局擬具開發興建計畫報經濟部備查。
- 2 前項開發興建計畫包括開發興建目標、預定開發興建地區範圍、開發興建方式、開發進度、財務分析及預期效益。
- 3 第一項依都市計畫或區域計畫開發興建時，土地開發利用應依其土地使用分區管制規定辦理。

第 4 條

前條經備查之開發興建計畫由園管局或分局開發興建時，其細部開發興建計畫由園管局或分局自行核定。

第 5 條

- 1 依第三條核定之開發興建計畫，由在區內營業之事業或民間事業開發投資興建時，應以公開甄選方式評選開發投資興建人，並將甄選文件公告。
- 2 前項甄選文件包括甄選須知、評選要點及合約書草案。
- 3 第一項民間開發投資興建人以依公司法設立登記之公司或財團法人為限。

第 6 條

- 1 園管局或分局辦理開發投資興建人甄選時應成立甄選小組。
- 2 前項甄選小組應置成員九人至十五人，由所在區園管局局长或分局分局長為成員並擔任召集人，其餘成員由園管局或分局相關單位主管、外聘之專家、學者擔任，其中外聘之專家、學者人數不得少於三分之一。

第 7 條

- 1 參與公開甄選者，除須檢附第五條第三項所定之開發投資興建人資格文件外，並應檢附投資興建

計畫書及繳納押標金。

- 2 前項投資興建計畫書，其內容包括：
 - 一、投資計畫總說明：包括整體工作計畫。
 - 二、投資興建地點及範圍。
 - 三、財務計畫：包括資金籌措計畫、金融機構融資意願書、投資效益、資金償還計畫、風險管理、各項費用及開發成本之預估。
 - 四、興建計畫：包括合理建築成本規劃、建築物設計與空間規劃構想圖、環境與景觀規劃、土地建築物配置與規劃、開發執行進度、開發工程規劃及施工監造計畫。
 - 五、營運計畫：包括招商計畫、建築物出租管理計畫、建築物租金。
 - 六、公司最近三年會計師簽證財務報表、過去從事相關工作之實績、民營事業組成說明、執行計畫之人員組織及其他相關文件。
- 3 第一項押標金之繳納額度及方式，依押標金保證金暨其他擔保作業辦法辦理。

第 8 條

- 1 經甄選小組評選為最優開發投資興建人，應在甄選須知規定時間內與園管局或分局完成簽訂開發投資興建契約，並繳納履約保證金；逾期未簽約者，視為放棄權利，依前條規定繳納之押標金不予發還；押標金於簽約後，得轉為履約保證金之一部分。
- 2 前項履約保證金之繳納額度及方式，依押標金保證金暨其他擔保作業辦法辦理；其繳納額度為一定金額或投資金額之一定比例，由園管局或分局於甄選文件中規定。
- 3 前項履約保證金於取得使用執照後，無息發還。

第 三 章 社區土地租用與管理

第 9 條

社區土地開發興建時，開發投資興建人應向園管局或分局租用土地。

第 10 條

開發投資興建人應於簽訂開發投資興建合約後三十日內簽訂土地租約，依約繳付租金。

第 11 條

- 1 社區土地租期訂為二十年以下，期滿原承租人得申請續租；期滿若不續租，地上建築物，得由園管局或分局依重建成本折舊後取得。
- 2 前項原承租人申請續租，應於租期屆滿前三個月向園管局或分局提出。
- 3 第一項所稱重建成本指使用與勘估標的相同或類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。

第 12 條

社區之綠地、道路及後巷使用土地，應由開發投資興建人攤租。

第 13 條

出租土地之地價稅由園管局或分局負擔，其他法定稅捐及工程受益費等，由開發投資興建人繳納或攤付。

第 14 條

- 1 開發投資興建人租用之土地，應自土地租約簽訂之日起六個月內，按核定開發投資興建計畫申請建造執照；不能於期限內申請時，應敘明理由申請延期，延期以一次為限，延長期間不得超過六個月；逾期園管局或分局除收回土地外，已繳租金及履約保證金不予發還。
- 2 前項建築物應自簽約之日起三年內興建完成並取得使用執照；逾期未取得者，履約保證金不予發還，並終止土地租約及解除開發投資興建契約。

第 15 條

開發投資興建人對承租土地範圍內地上改良物及廢棄物應自行拆除及清理，園管局或分局不負擔任何費用。

第 16 條

開發投資興建人施工途中如因不可抗力之情事致無法繼續興建時，得經園管局或分局同意停工，另行協商善後事宜；因開發投資興建人之故意或過失無法進行，而致園管局或分局發生損害時，應依法負賠償責任，並由園管局或分局終止租約、收回土地及無償取得未完成建築物所有權，或由開發投資興建人自行拆除所有工事。

第 17 條

- 1 承租人於租約有效期間有以下情事之一者，園管局或分局應終止租約收回土地，已繳租金不予發還：
 - 一、承租人以基地供違反法令之使用。
 - 二、承租人轉租基地於他人。
 - 三、承租人積欠租金逾四個月。
 - 四、承租人其他違反租賃契約之情事。
- 2 前項租約終止後，地上建築物應由承租人自行拆除；如不自行拆除，經園管局或分局通知後六個月內仍不拆除完成者，該地上建築物所有權由園管局或分局無償取得。

第 四 章 附 則

第 18 條

本辦法自發布日施行。