

第 02.02 章 租地自建廠房

1. 申請時機

投資申請案核准並繳納投資保證金後。

2. 內容說明

- (1) 廠商於獲配土地後，除因特殊原因經本局同意延期起租外，應自接獲核配公文起一個月內起租使用，逾期不起租者視為放棄，本局將取消獲配權。
- (2) 另廠商於獲配土地後，應於一個月內檢送建廠計畫書送本局建管組核備，依土地租賃契約書規定於起租土地後三個月內申請建造執照，且依所提出之興建時程進行建築，除有正當理由並經本局同意，得展延期限，惟以六個月為限。逾期末領照者，將予終止租約收回土地。
- (3) 建廠計畫書內容應含建廠時程(起租土地、申請建造執照、領取建造執照、取得使用執照)、建築情形(附比例尺之土地使用配置圖、建蔽率、容積率、汽機車停車位之檢討)、財務計畫、廠商營業項目及環保約定書，本局將依所列時程列管。
- (4) 租期最長為 20 年，期滿得續約。

3. 應備文件

- (1) 投資申請案核准函。
- (2) 以公文提出申請，如有可供核配土地並經本局通知辦理租地簡報者，應提送「租用土地申請審查表」及租地簡報書面資料。

4. 申請資格或要件

經園區審議委員會核准於園區投資之園區事業或其他研究機構等。

5. 主會辦單位

主辦：建管組

協辦：各組

6. 規費及其他事項

(1) 無須繳交規費。

(2) 支付租金方式：

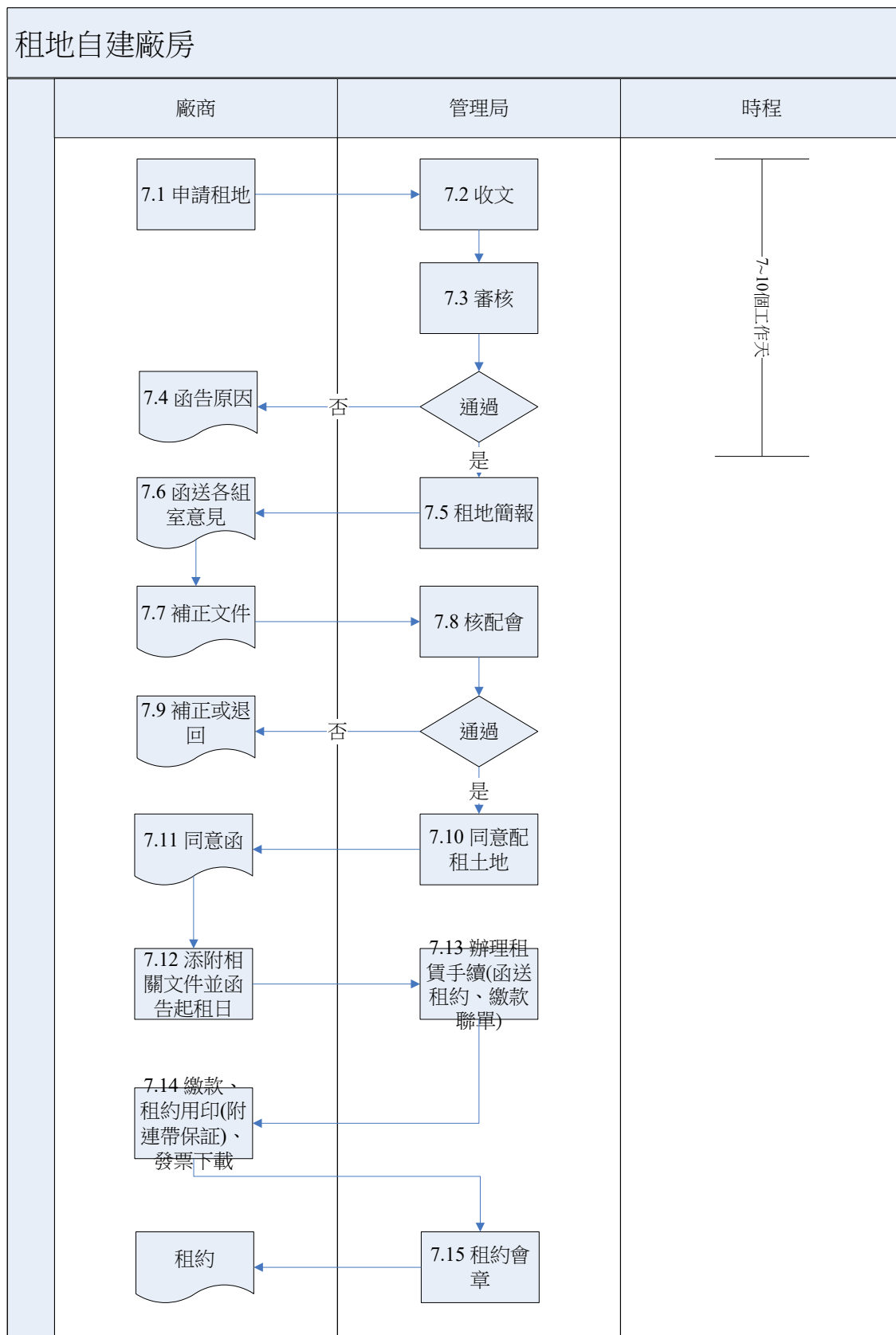
A. 每月繳付 1 次。

B. 為簡化作業流程及貫徹簡便、快捷之原則，本局已自 91 年 7 月起採由繳費單位自行於本局網站下載租金繳款聯單；除起租第 1 個月之租金繳款聯單併租約函送各公司外，自次月起每個月之繳款聯單，本局將提前在前一個月 12 日即置於本局網頁中，務請配合自行查詢下載，並依限（當月 15 日前）繳納。操作步驟如下：

(1). 請先向公司之單一簽入管理者申請「廠商單一窗口服務 e 網通」帳號及「租賃管理系統」使用權限，若有操作相關問題可洽詢本局資訊服務台（電話：5773311-1680）。

(2). 連結管理局首頁 <http://www.sipa.gov.tw>→ 廠商服務 e 網通→業務申辦（系統登入）→「正式營運」→「租賃系統」進入廠商端介面。

7. 流程圖



7.1 申請租地：

A. 園區事業經審議委員會通過投資後，得向本局申請租地。

B. 申請時應檢附：(1)申請函(加蓋公司及負責代表人印章)；(2)新入區廠商加附投資案核准函影本。

7.3 審核：

依所附資料暨現有土地供租情形初審。

7.5 租地簡報：

函請廠商檢附「科學園區租用土地申請審查表」並備妥建廠規劃來局簡報。

7.6 函送各組室意見：

本局函送租地簡報紀錄予申租公司，並請補充說明或添附相關資料。

7.8 核配會：

建管組依據可供出租之土地，邀集投資組等(竹南園區/企劃組、銅鑼園區/營建組)召開核配會後，將會議結論呈核。

7.9 補正或退回：

說明無法配租事由：

- (1). 建廠規劃如建蔽率及容積率不合法規等。
- (2). 未依限提出應添附之證明文件（如建廠資金等）。
- (3). 未有適用土地。

7.10 同意配租土地：

獲本局核配土地之廠商，應於獲配後 1 個月內提具建廠計畫書等文件起租土地，並應依建廠計畫進行建廠。

建廠計畫書內容應含：

- (1) 建廠時程：起租土地、申請建造執照、領取建造執照、取得使用執照。
- (2) 建築情形：附比例尺之土地使用配置圖、建蔽率、容積率、停車位(含機車停車位之檢討)。
- (3) 財務計畫及廠商營業項目。
- (4) 如有分期建廠計畫，亦需列明分期建廠時程及配置情形。

(5) 添附環保約定書。

7.13 辦理租賃手續(函送租約、繳款聯單)：

- A. 本局將租地面積、租金、租期、承租者等資料輸入電腦，開具繳款聯單(1式4份)，該租金含應負擔公共設施建設費用在內，並依規外加法定營業稅。
- B. 本局依配租情形繕製租賃契約1式2份，函送承租廠商用印。
- C. 為簡化作業流程及貫徹簡便、快捷之原則，本局已自91年7月起採由繳費單位自行於本局網站下載租金繳款聯單；除起租第1個月之租金繳款聯單併租約函送各公司外，自次月起每個月之繳款聯單，本局將提前在前一個月12日即置於本局網頁中，務請配合自行查詢下載，並依限(當月15日前)繳納。操作步驟如下：

- (1). 請先向公司之單一簽入管理者申請「廠商單一窗口服務e網通」帳號及「租賃管理系統」使用權限，若有操作相關問題可洽詢本局資訊服務台(電話：5773311-1680)。
- (2). 連結管理局首頁 <http://www.sipa.gov.tw>→ 廠商服務e網通→業務申辦(系統登入)→「正式營運」→「租賃系統」進入廠商端介面。

7.14 繳款、租約用印(附連帶保證)、發票下載：

- (1). 承租廠商於繳款後，銀行即將繳款資料傳回本局，提供本局主計室、資訊室隨時入帳，建管組將隨時掌握繳款狀況，以為催繳租金之依據，並於繳款限期之次月5日，與會計室對帳並呈核。
- (2). 承租廠商應以銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單、設定質權之金融機構定期存款單或其他經本局許可之方式，連帶擔保債務之履行，並備文將1式2份租約擲還建管組續辦本局會章手續。
- (3). 廠商繳納租金後，發票之下載列印，本局自99年1月1日起已採電子發票整合服務平台作業，為後續作業需要，請先進行電子發票作業之申請，財政部電子發票整合服務平台網址：
<https://www.einvoice.nat.gov.tw/wSite/mp>。
- (4). 廠商逾租金限繳日(每月15日)如仍未繳款，本局將於限繳日後之

第 3 日（即當月 18 日），即將原應繳租金等費用加計違約金之聯單重新上掛網頁並同時以雙掛號函附加計違約金後之書面聯單催請租用公司繳付；廠商如有三期未繳款，本局除仍以雙掛號函催外，並將由法制單位循司法程序提起訴訟追償。

7.15 租約會章：

本局辦理會章後，即函寄 1 份生效合約予承租廠商，本局留存 1 份（歸檔）。

8. 相關法規

科學園區設置管理條例第 13 條第 4 項。

科學園區設置管理條例暨施行細則第 10 條。

9. 業務諮詢服務

9.1 FAQ

Q：土地租金如何計算？目前租金單價為何？

A：1. 園區土地租金係依下述規定計收：

土地租金=素地租金+公共設施建設費用

素地租金單價 $t = \text{地價稅 } t + (\text{素地租金單價 } t-1 - \text{地價稅 } t-1) \times (1 + \min(\text{公告地價漲幅 } t, \text{漲幅限制}))$

t:公告地價調整年度

t-1:前次公告地價調整年度

(一)公告地價調漲:素地租金隨公告地價調漲時一併檢討，扣除當年度應繳地價稅後，素地租金單價調幅比照公告地價調幅，但漲幅以 10 %為上限。

(二)公告地價調降:因素地租金公式設計係以 105 及 106 年優惠素地租金(維持 104 年素地租金)為基準，如公告地價調降，仍高於 104 年公告地價，不隨之調降，如低於 104 年公告地價，則隨之調降。

公共設施建設費用=實際投入建設費用/可出租面積/20 年/12 月

(註：公共設施建設費用係依科學工業園區設置管理條例第 12 條第 3 項暨施行細則第 11 條規定含本局實際投入之道路及交通設施、地下管線、路燈照明、排水設施、水電供應設施、景觀設施及其他基礎建設等費用，分 20 年逐年攤還。)

2. 111 年各基地土地租金單價詳如附表：

基地別	租金單價(元/m ² 月)
新竹	59.54
竹南	26.82
龍潭	18.26
生醫	83.51
銅鑼	23.71
宜蘭	24.14

Q：租用期間內，租金如何調整？多久調一次？

A：1. 依雙方土地租賃契約第 7 條約定，土地之公告地價、行政院核定之國有土地租金率及其他原因必須調整時，土地之租金應自調整確定之次月起，依其比例自動調整，已繳付租金之期間仍應追收或退還；另公共設施建設費則配合於素地租金調整時一併辦理。

2. 若無特殊因素，土地租金原則上配合縣、市政府每 2 年重新規定地價時辦理調整，下次調整時間預定為 113 年 1 月。

9.2 公佈欄：無

9.3 聯絡人：新竹：錢小姐 分機 2616

生醫、竹南：俞小姐 分機 2613

銅鑼、宜蘭：施先生 分機 2614

龍潭：張小姐 分機 2606

10. 表單範例

● 租地簡報格式

租地簡報（制式）稿

一、摘要：

（一）營業額預估

（二）投資金額

（三）租地面積

（四）建蔽率

（五）容積率

（六）建廠時程

二、簡報內容

（一）公司概况

1.1 公司現況

1.2 公司沿革

1.3 產品與市場

1.4 經營團隊（含目前員工數並估算建廠完成後員工數）

1.5 研發支出與成效

（二）營運計畫

2.1 營運策略

2.2 營運目標

2.3 產能規劃

2.4 發展策略

（三）建廠計畫

3.1 土地及新建廠房需求預估

3.2 建廠土地使用概況

3.3 各層樓使用規劃

3.4 工程興建進度表

3.5 水電需求（含用水回收率）

3.6 污染防治計畫（含空氣、水、特殊污染物）

（四）財務計畫

4.1 建廠財物估算

4.2 建廠資金來源

4.3 未來五年預估營運投資報酬率

（五）結語

● 租用土地申請審查表

新竹科學園區租用土地申請審查表

壹、基本資料

- 一、申請廠商名稱：_____申請日期：_____
- 二、入區日期：_____目前員工數：_____
- 三、核定資本額：_____實收資本額：_____
- 四、申請面積 (m²)：_____
- 五、申租地區(新竹、竹南、龍潭、銅鑼、生醫、宜蘭)：_____
- 六、公司聯絡人：_____電話：_____
- 七、營運期間緊急狀況聯繫窗口及聯絡資訊：
聯絡人：_____電話：_____

貳、審核要項

一、企劃業務

1. 已入區之廠商，最近三年內經會計師簽證之各年研發投入金額及占營業額之比例
____年 (____ %) 、 ____年 (____ %) 、 ____年 (____ %)
2. 歷年來核准與申請中之專利項目_____
3. 歷年來申請國內各機關補助開發計畫情形_____

二、投資業務

1. 生產產品項目：_____
2. 產品之競爭分析 (國內外) _____
3. 新入區廠商之建廠資金來源_____
4. 員工人數成長情形_____
5. 原已入區之廠商，請提供最近三年之研發人數及佔全員工之比例
____年 (____ %) 、 ____年 (____ %) 、 ____年 (____ %)
6. 投資保證金_____

三、勞資業務

1. 空氣污染物排放量 (公噸/年)
H₂SO₄____、HNO₃____、HF____、HCl____、
H₃PO₄____、Cl₂____、NH₃____、VOCs____

2. 污水排放量_____CMD

3. 生物科技產業，請註明生物安全等級_____

備註：1. 半導體及光電製造業空氣污染物排放量應符合環保署所訂
定標準

2. 污水排放量請依自來水使用量預估每日污水排放量

3. 生物科技產業請依產品類別註明生物安全等級

4. 環保約定書（請至本局網頁 www.sipa.gov.tw/點選資訊服
務/表單下載/環保業務/環評業務 下載）_____

四、工商業務

1. 已入區之廠商，建廠資金來源_____

2. 請註明是否有以下情形：

☐ 負債大於資產

☐ 累積虧損達實收資本額 1/2

☐ 最近三年連續虧損，但累積虧損未達實收資本額 1/2

五、營建業務

1. 用水：每日用水量(CMD)：目前_____最終_____

用水時程：_____製程用水回收率：_____

全廠回收率：_____排放率：_____

雨水儲存再利用規劃：_____

2. 用電：每日用電量(KW)：目前_____最終_____

用電時程：_____再生能源規劃：_____

六、建管業務

1. 目前已租用 A. 標準廠房：_____單位（_____坪）

位置：_____

B. 土地面積：_____m²

位置：_____

C. 租用其他公司自建廠房：_____坪

轉租廠商：_____位置：_____

租賃期間：_____年_____月_____日止

D.將廠房轉租供其他廠商使用：_____坪

租用廠商：_____ 位置：_____

租賃期間：_____年_____月_____日止

2.建廠計畫說明：建廠時程_____動工、_____完工

是否有分期建廠計畫：☐否、☐是_____期

建築情形：建蔽率_____％、容積率_____％(一期)

建蔽率_____％、容積率_____％(二期)

備註：1.建廠計畫若有分期計畫，應取得本局之核備文件。

2.建廠各分期應滿足細部計畫土地使用管制要點等相關規定
所應設置公共設施之最小標準。

3.若為垂直立體分期開發，應於前期即設置滿足相關法令所
規定之公共設施設置標準。

4.所填營運期間緊急狀況聯繫窗口及聯絡資訊，日後如有變
更應盡速報請本局備查。

〈本章結束〉