

變更林口特定區(工五工業區)細部計畫
(第二種產業專用區(附)-桃園市龜山區
華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地
修正變更理由及指定用途)書

變更機關：內政部

中華民國 111 年 7 月

目錄

第一章 緒論	1
壹、 計畫緣起	1
貳、 辦理依據	3
第二章 現行計畫概要	4
壹、 計畫範圍與面積	4
貳、 計畫年期	4
參、 土地使用分區計畫	4
肆、 公共設施計畫	5
伍、 土地使用分區管制	5
第三章 變更位置與範圍	9
壹、 變更位置	9
貳、 土地權屬	10
參、 變更範圍	12
第四章 變更內容	13
壹、 變更前後差異	13
貳、 變更理由	13
參、 變更內容	14
第五章 變更後計畫	17
壹、 土地使用分區計畫	17
貳、 公共設施計畫	17
參、 土地使用分區管制	20
第六章 事業及財務計畫	23
壹、 開發時程	23
貳、 經費來源	23
第七章 其他表明事項	24
附錄一 重大設施認定函	附 1-1
附錄二 開發計畫書核可函	附 2-1
附錄三 協議書	附 3-1
附錄四 同意延長開發期限函	附 4-1
附錄五 公開展覽前座談會紀錄	附 5-1

圖目錄

圖 1	土地使用計畫示意圖	8
圖 2	基地位置示意圖	9
圖 3	基地區位示意圖	10
圖 4	基地土地權屬示意圖	11
圖 5	本計畫變更位置示意圖	12
圖 6	變更內容示意圖	16
圖 7	變更後計畫示意圖	18

表目錄

表 1	土地使用計畫面積表.....	7
表 2	土地清冊表	11
表 3	變更理由對照表	13
表 4	變更內容明細表	15
表 5	變更後土地使用計畫面積表	19
表 6	事業及財務計畫表.....	23

第一章 緒論

壹、計畫緣起

華亞科技園區為建構園區自給自足的產業環境，且響應政府「科技之島」政策，結合工五工業區周邊發展與捷運桃園機場線通車，營造產業投資環境。園區內有廣達電腦、友達光電、中環等科技大廠進駐，引進高科技產業，對於帶動地方經濟建設，促進國家經濟繁榮，增加國家外匯順差，以及創造就業機會，有卓越貢獻。

為因應工五工業區產業轉型及發展，於 103 年發布實施「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)」案將部分乙種工業區規劃為允許變更為第二種產業專用區(附)，引進支援性產業，用以支援核心產業發展，增加生活、研發、倉庫及辦公室(所)等設施使用，支援產業需求之空間，以供未來產業發展所需。

於 106 年 10 月 23 日發布實施「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))」計畫書，已同意本基地由工(二)變更為第二種產業專用區(附)，後續之開發計畫使用項目將依據第二種產業專用區(附)之土地使用管制項目辦理，現今本基地業已完成開發計畫、回饋等附帶條件。

原計畫撰寫背景係參考交通部統計資料之 101 年桃園市觀光旅館住宿率約達 83.30%為基準，資料顯示觀光旅遊尚有成長空間，故推動產業轉型結合觀光發展，規劃朝商務旅行、觀光旅遊發展。然因時代變遷，中美貿易、兩岸交流停滯等變化，加上近年的疫情影響，導致商務旅行、觀光旅遊不如預期，從交通部 109 年統計資料得知桃竹苗地區旅館住宿率降至約 61.61%，鄰近的旅館甚至有降至約 29.61%者，顯示觀光發展趨勢已偏向緊縮，已無當時想像之榮景。

疫情來勢洶洶，為防止疫情擴散，全球邊境管制出入，外國觀光客、陸客進不來，在供給大於需求的環境下，對旅館業造成相當嚴重的衝擊，使得觀光旅館難以經營，急需予以轉型，以活化不動產使用，擴大產業發展效益。

根據國土計畫調查顯示近10年來桃園市產業用地使用率約達9成，已趨近飽和，預估未來將因產業發展、企業擴大投資、台商回流磁吸效應等因素而增加廠辦空間需求，爰此，本計畫為因應未來產業成長與土地資源合理使用，變更觀光商旅空間使用為提供廠辦空間與相關設施使用，使本案實際使用符合產業發展。

貳、 辦理依據

一、 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。」。

二、 本計畫爰依 103 年 3 月 18 日內政部都市計畫委員會第 823 次會議審議通過「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)」 「柒、後續配合辦理事項」之土地使用細項辦理，回饋條件則依「條件二開發條件、回饋、許可使用強度及項目」相關規定已辦理完成。

三、 依內政部營建署城鄉發展分署 105 年 11 月 3 日城規字第 1051002387 號函同意開發計畫內容，現今業已完成開發計畫之回饋內容(如附錄二)。

四、 於 106 年 10 月 23 日發布實施「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))」計畫書，已變更本基地為第二種產業專用區(附)。

五、 內政部營建署城鄉發展分署 110 年 12 月 21 日城規字第 1109017724 號函，授權由桃園市政府本於職權自行釐清爭議事項，提該市政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。

第二章 現行計畫概要

依據內政部 103 年 5 月 16 日台內營字第 1030805343 號函及桃園市政府 103 年 6 月 6 日府城都字第 10301189952 號函發布實施之「變更暨擴大林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)」，本計畫位於該細部計畫北側，原屬乙種工業區。

爾後於 106 年 10 月 23 日府都計字第 1060217098 號函發布實施「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案」，本計畫位置已變更為第二種產業專用區(附)，並已完成開發計畫、回饋等附帶條件。本計畫將依前述計畫書之土地使用分區管制辦理，第二種產業專用區(附)之建蔽率不得大於 70%，基準容積率不得大於 420%，計畫內容摘錄如下。

壹、計畫範圍與面積

變更林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍，北臨文化一路，西臨復興三路，南至台地邊緣，大埔國小北面約三百公尺之地區，東至工五工業區東側土地，包含原工五工業區計畫面積 157.97 公頃與工五工業區東側部分面積為 9.12 公頃，面積共計約 167.09 公頃。

貳、計畫年期

計畫目標年訂為民國 110 年。

參、土地使用分區計畫

林口特定區(工五工業區)細部計畫之土地使用計畫，分為乙種工業區、第 1 種工業區、第二種產業專用區(附)、農業區等使用分區(如表 1、圖 1)。有關乙種工業區允許變更為第二種產業專用區(附)部分，俟區內土地所有權人完成開發計畫、回饋等附帶條件並報部核定後，分階段發布實施。

肆、 公共設施計畫

公共設施計畫包括機關用地、公園用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、變電所用地、環保設施用地、污水處理廠用地、綠化步道用地及道路用地等十種公共設施用地，(如表 1、圖 1)。

伍、 土地使用分區管制

本計畫之土地使用分區管制要點，依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。本要點未規定事項，依變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」規定、「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園市政府本於職權自行釐清爭議事項，提該市政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。本變更範圍之土地使用分區管制要點，如下：

(一) 總則

1. 本要點依都市計畫法第二十二條、第二十三條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂之。
2. 本變更範圍土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，依「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」規定、「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。

(二) 第二種產業專用區(附)

1. 第二種產業專用區(附)之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 420%。
2. 第二種產業專用區(附)為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：

(1) 核心產業

生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

(2) 次核心產業

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(3) 支援性產業或設施

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

(4) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(5) 其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。

3. 第二種產業專用區(附)之建築開發行為，應經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。

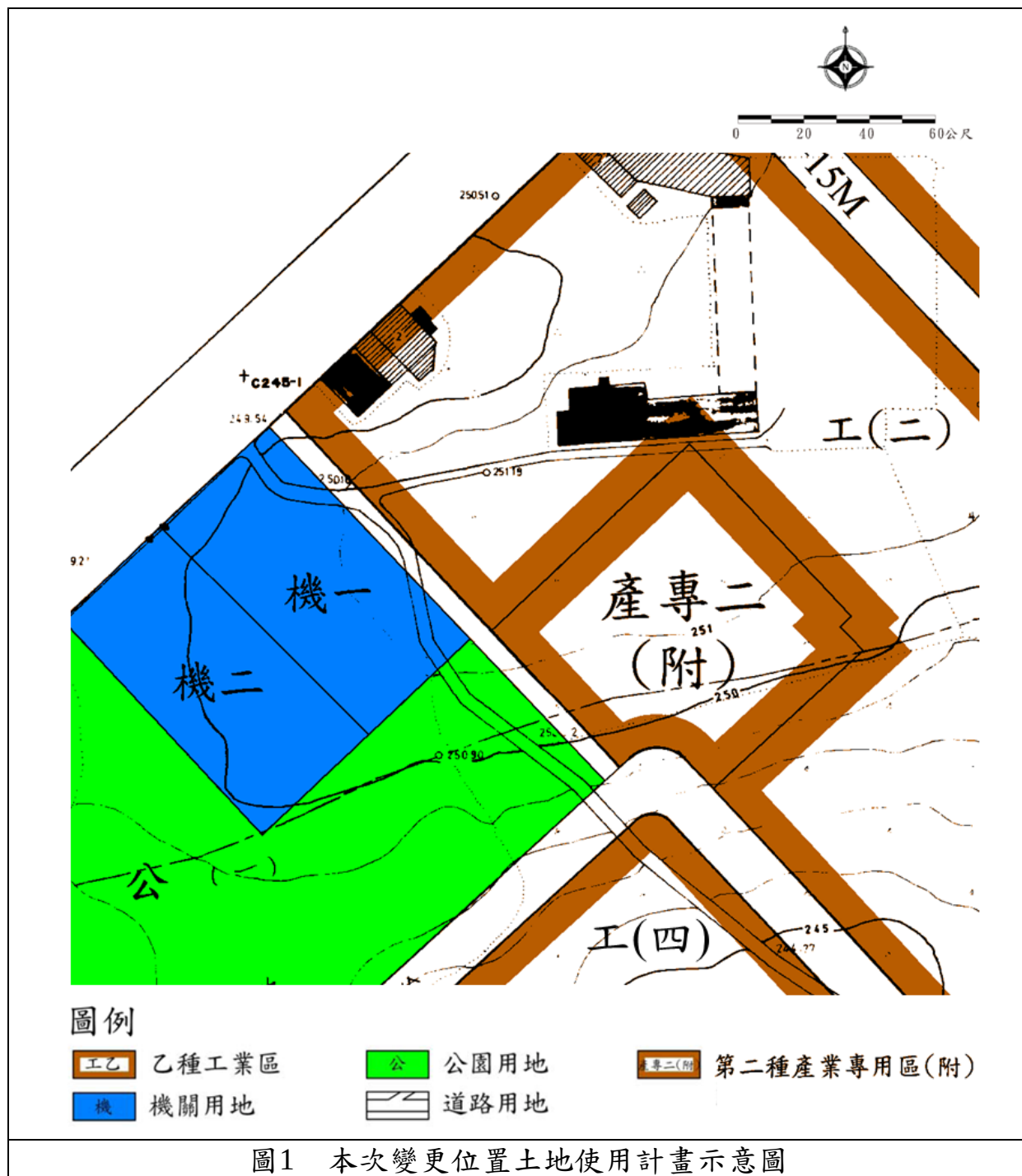
表1 土地使用計畫面積表

使用分區項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積 百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)	備註
土地使用分區	乙種工業區	80.13	50.73	47.96	供變更為產業專用區，俟區內土地所有權人完成細部計畫之附帶條件並報部核定後分階段實施，尚未報請內政部核定前，仍維持乙種工業區使用。
	第1種工業區	12.12	7.67	7.25	
	第二種產業專用區(附)	0.98	0.62	0.58	
	農業區	9.12	-	5.46	
公共設施用地	小計	102.35	59.02	61.25	
	機關用地	0.53	0.34	0.32	
	公園用地	22.08	13.98	13.21	
	廣場用地	3.52	2.23	2.11	
	廣場兼停車場用地	2.87	1.82	1.72	
	停車場用地	3.53	2.23	2.11	
	變電所用地	2.12	1.34	1.27	
	環保設施用地	1.57	0.99	0.94	
	污水處理廠用地	2.51	1.59	1.50	
	道路用地	24.32	15.40	14.56	
都市發展用地面積	綠化步道用地	1.67	1.06	1.00	
	小計	64.74	10.98	38.75	
都市發展用地面積		157.97	100.00	-	
計畫總面積		167.09	-	100.00	

註：1.都市發展用地面積不含農業區面積。

2.表內各項面積應依核定圖實際測量分割為準。

資料來源：變更林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案、變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106年第2季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案。



資料來源：變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106年第2季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案。

第三章 變更位置與範圍

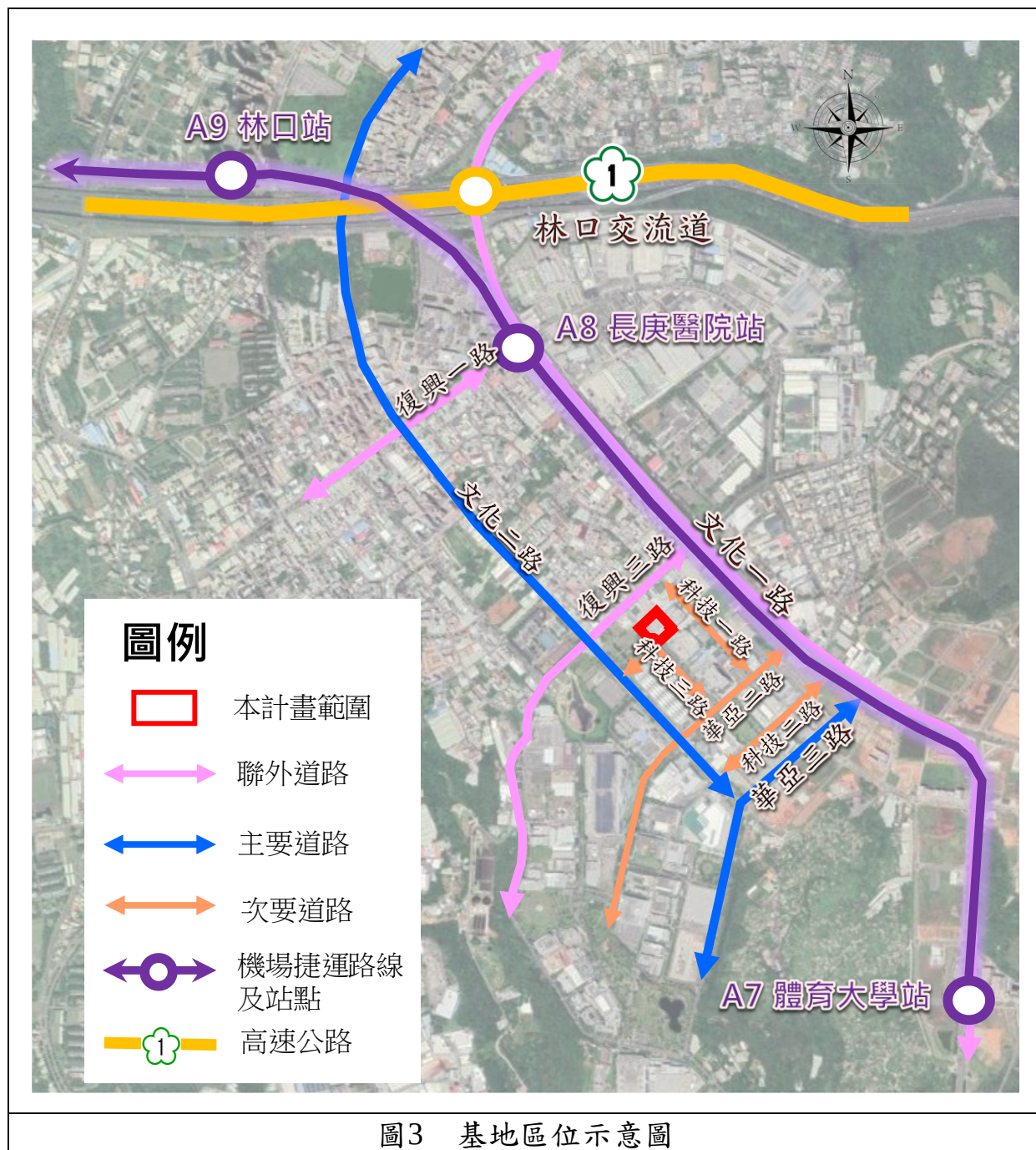
壹、變更位置

本基地位於桃園市龜山區「華亞科技園區」內，亦即位於林口特定區計畫的工五工業區內。鄰近重要交通設施，包括機場捷運及國道 1 號，本基地位置距離機場捷運 A7 站約 1,200 公尺，距離 A8 站約 1,400 公尺，距離國道 1 號林口交流道約 1,800 公尺，往來桃園機場及新北市、臺北市中心方便且快速，如圖 2 所示。

本基地北側臨復興三路，南側臨科技三路，東側臨科技一路，並以科技三路為主要出入道路，相關區位關係如圖 3 所示。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

貳、 土地權屬

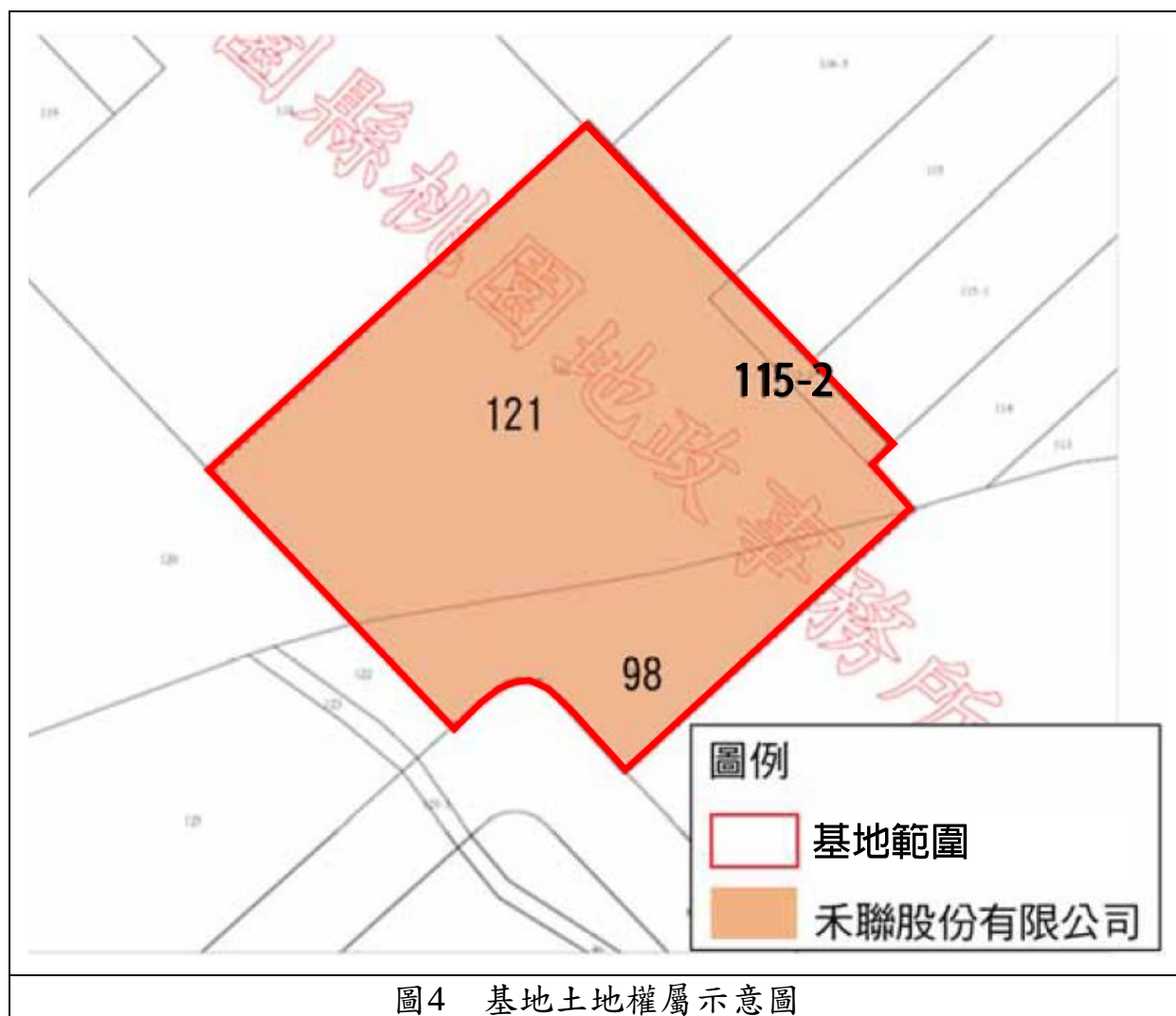
基地座落於桃園市龜山區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地，面積約 0.62 公頃，土地所有權屬禾聯股份有限公司所有，如表 2、圖 4 所示。

表2 土地清冊表

序	鄉鎮市區	地段	地號	權利範圍	面積 (平方公尺)	土地權屬	備註
1	龜山區	華亞段	98-0	1/1	1,385.28	禾聯股份有限公司	建號： 華亞段 127、128
2	龜山區	華亞段	115-2	1/1	173.84		
3	龜山區	華亞段	121-0	1/1	4,673.50		
合計					6,232.62		

註：表內面積為土地謄本登記面積。

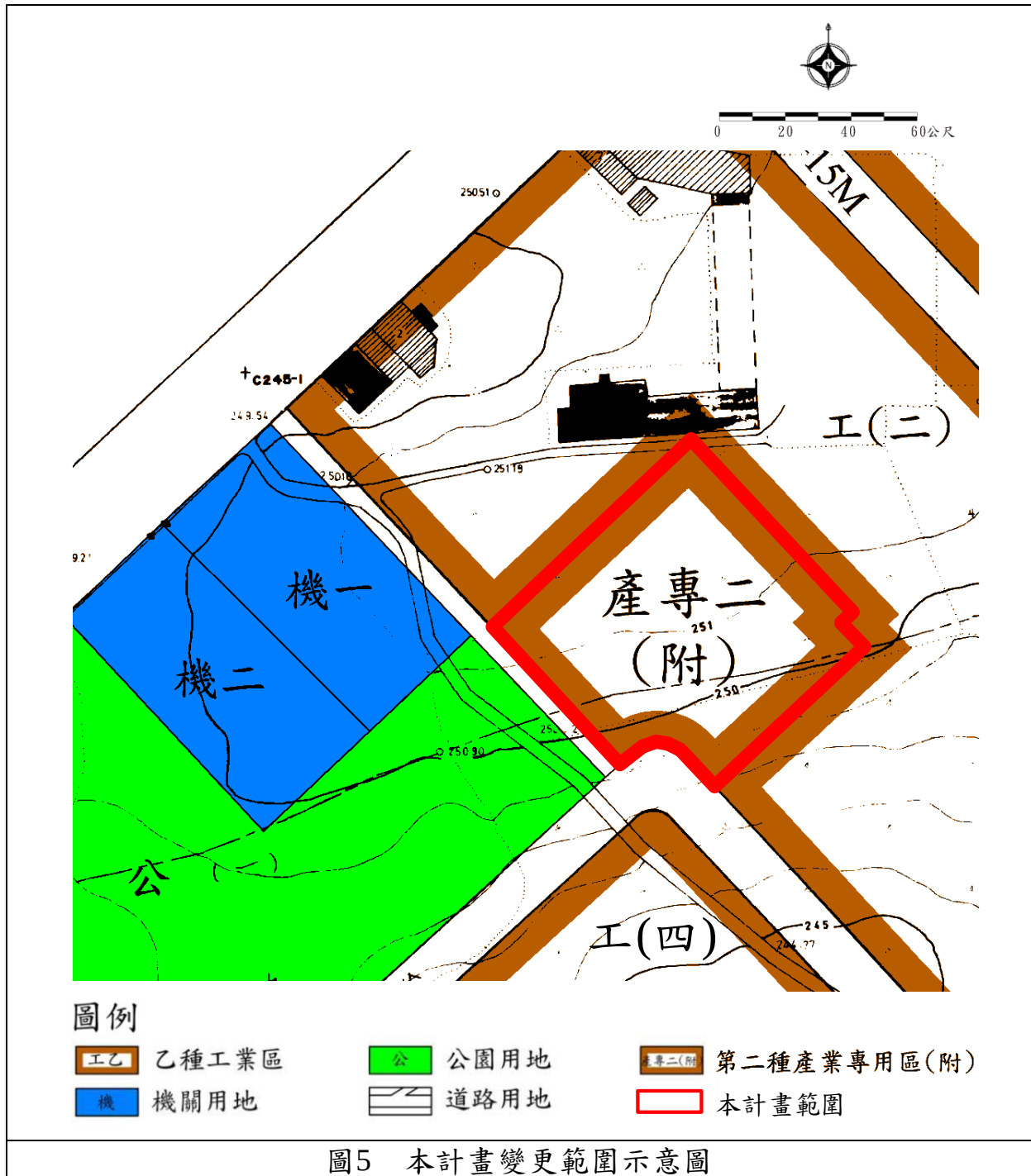
資料來源：本基地彙整。



資料來源：本計畫彙整。

參、 變更範圍

本次變更位置之現行都市計畫為第二種產業專用區(附)，面積約為 0.62 公頃，變更範圍如圖 5 所示。



資料來源：本計畫繪製。

第四章 變更內容

壹、 變更前後差異

本計畫變更前係規劃以商務旅行、觀光旅遊之相關產業為發展主軸，然因時代變遷，中美貿易、兩岸交流停滯等變化，加上近年的疫情影響，導致商務旅行、觀光旅遊產業發展不如預期，為因應未來產業成長與土地資源合理使用，將調整變更理由及指定用途，以提供廠辦空間與相關設施為未來產業發展主軸，增加產業園區機能完整性，使本案實際使用符合產業發展。

表3 變更理由對照表

項目	變更前	變更後
變更理由	1. 推動產業轉型，結合觀光發展，以提升產業競爭力。 2. 本基地位於國門與首都之間，具商務、旅遊市場潛力。 3. 增加產業園區機能、提升林口地區商務及觀光服務產業之質與量，擴大產業發展效益。	1. 推動產業轉型，創造就業機會。 2. 提供廠辦空間與相關設施，增加產業園區機能完整性，擴大華亞科技園區對於林口地區之經濟效益。 3. 增加產業園區機能，擴大產業發展效益。 4. 順應環境變遷調整使用，活化不動產使用。 5. 變更後將提供廠辦空間與相關設施使用。

貳、 變更理由

一、 推動產業轉型，創造就業機會

華亞科技園區內之工五工業區以乙種工業區為主要規劃產業類別，區內未規劃相關支援性產業，為推動產業轉型及配合國家產業發展政策，將乙種工業區變更為第二種產業專用區(附)，增加相關支援性產業，以提升產業競爭力並提供就業機會。

二、 擴大華亞科技園區對於林口地區之經濟效益

本計畫將提供工五工業區產業發展之廠辦空間與相關設施，不僅可增加產業園區機能完整性，吸引重視發展知識經濟、新創或高附加價值之產業進駐，提升林口地區商務活動、創造高品質的生活園區，同時亦可增加政府稅收以及增加在地就業機會。

三、 擴大產業發展效益

本基地位於國門與首都之間，變更後將可增加產業園區機能，使本產業園區的使用項目內容既保有原本之核心產業、次核心產業，還增加支援型產業、前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳...等設施，上列產業類別及其細項皆適用於本計畫範圍，可望提升林口地區產業之質與量，導入創新商品，擴大產業價值，提高產業競爭力。

四、 活化不動產使用效益

整體規劃開發順應大環境變遷而調整使用方式，持續有效利用舊有不動產，進行更具經濟價值之運用，提供產業發展之辦公室、作業廠房空間，使閒置之不動產活化再利用。

參、 變更內容

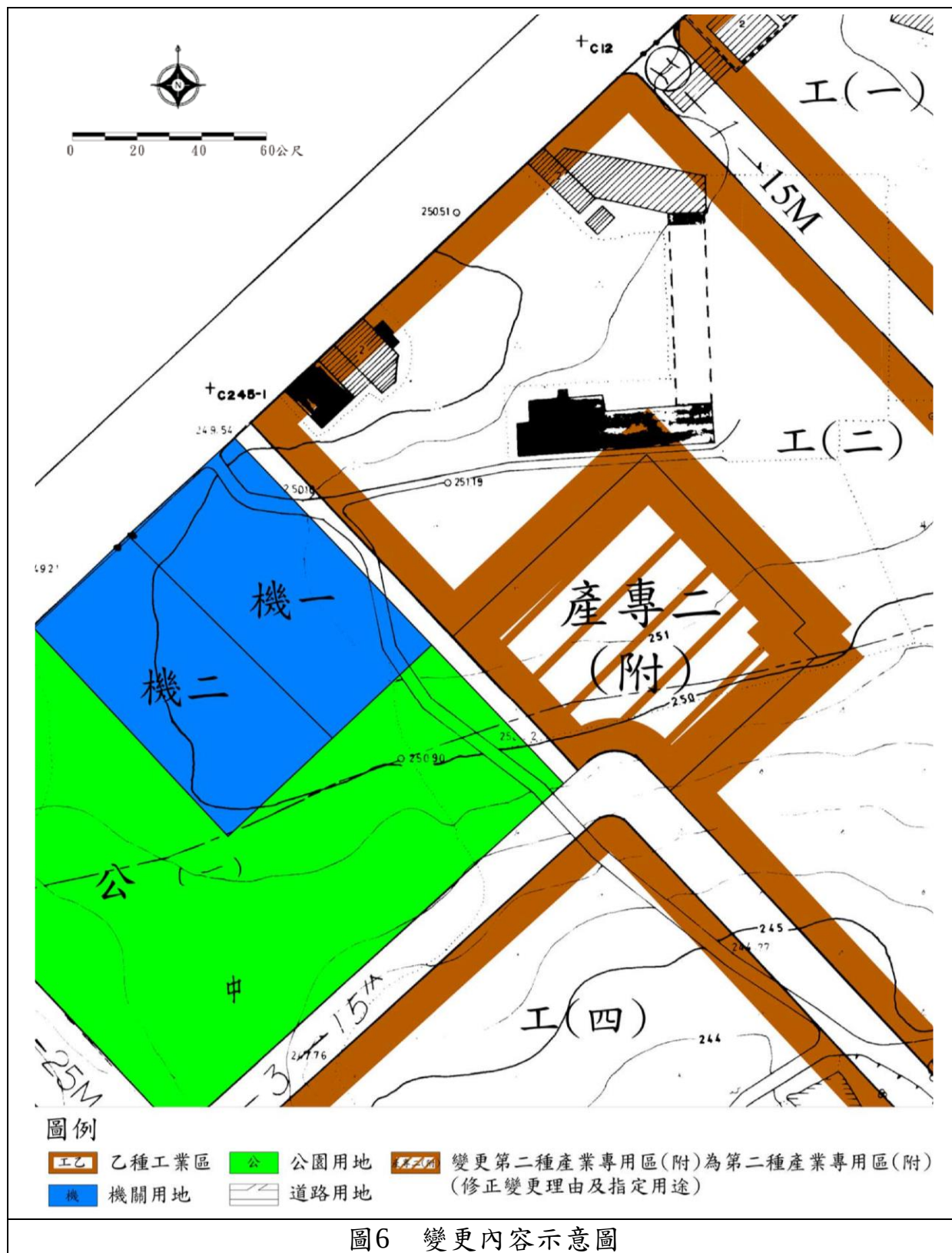
為推動產業轉型，擴大產業發展效益，並讓實際使用能更符合產業發展，修正本案變更理由及指定用途，變更原觀光商旅空間使用為提供廠辦空間與相關設施使用，使本案實際使用符合未來產業發展。變更內容如表 4、圖 6 所示，本案未指明變更部分，應以現行計畫為準。

表4 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	華亞科技 園區內 北側	第二種產業 專用區(附) (0.62)	第二種產業 專用區(附) (修正變更 理由及指定 用途)(0.62)	1. 推動產業轉型，創造就業機會。 2. 提供廠辦空間與相關設施，增加產業園區機能完整性，擴大華亞科技園區對於林口地區之經濟效益。 3. 增加產業園區機能，擴大產業發展效益。 4. 順應環境變遷調整使用，活化不動產使用。 5. <u>變更後將提供廠辦空間與相關設施使用。</u>	土地所有權人已完成開發計畫、回饋等附帶條件並報內政部核定同意變更為第二種產業專用區(附)。

註：1.凡本次未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

2.表內面積實際以核定圖實地分割測量面積為準。



註：凡本次未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

資料來源：本計畫繪製。

第五章 變更後計畫

本次僅調整使用項目內容、變更理由及開發時程，土地使用面積與變更後示意圖如表 5、圖 7 所示。

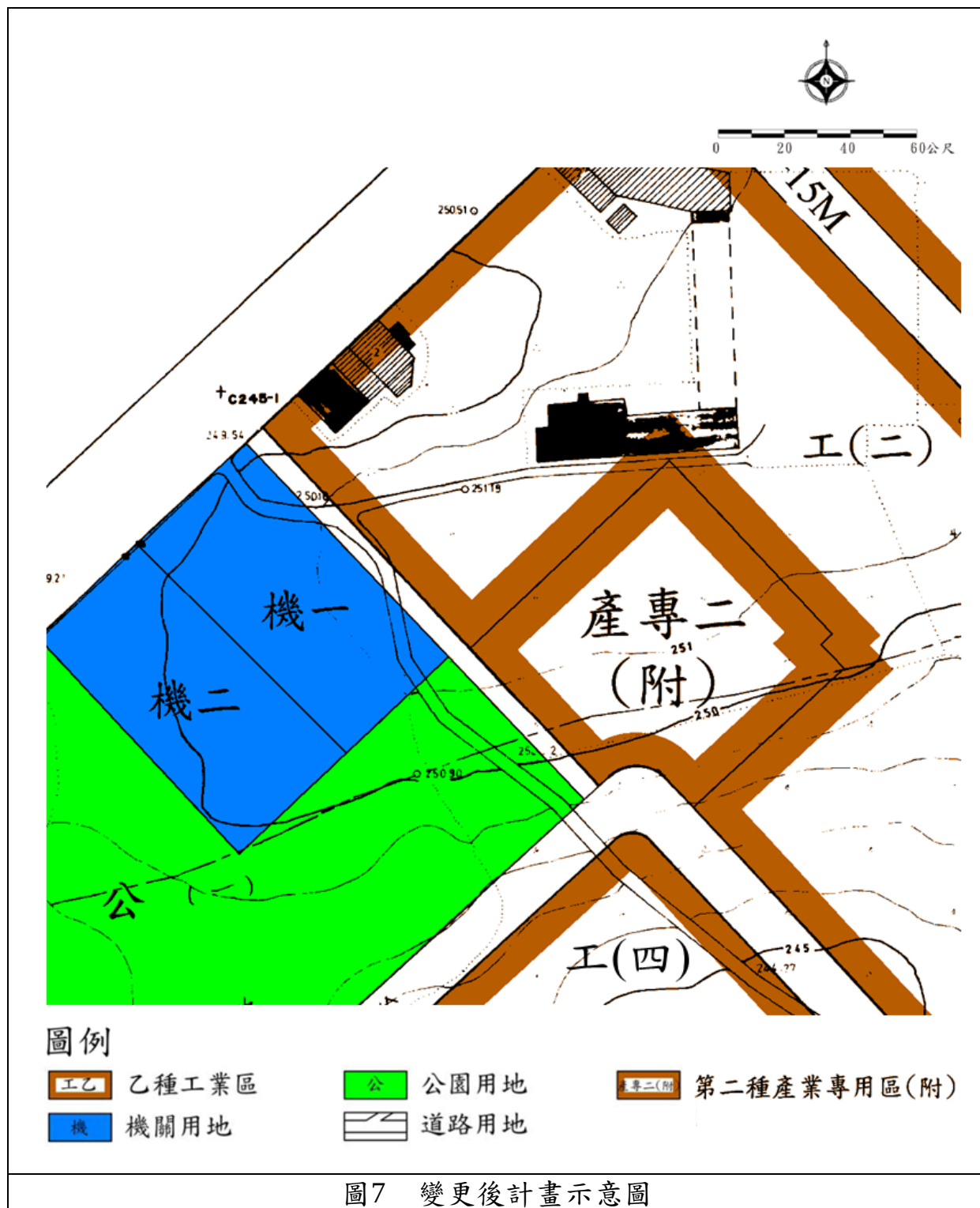
壹、 土地使用分區計畫

工五工業區之土地使用分區包括乙種工業區、第二種產業專用區(附)、農業區等，面積共計 102.35 公頃。

本次變更後第二種產業專用區(附)將提供廠辦空間與相關設施使用，例如提供作營運總部、研發中心、物流配送、媒體視訊傳播產業、法人機構、文教設施、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、倉儲批發、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、服務辦公室(所)、生產實驗室、員工宿舍、員工餐廳...等使用，以不超過法規得使用項目為準。

貳、 公共設施計畫

工五工業區之公共設施用地包括機關用地、公園用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、變電所用地、環保設施用地、污水處理廠用地、綠化步道用地及道路用地等，面積共計 64.74 公頃。



資料來源：本計畫繪製。

表5 變更後土地使用計畫面積表

使用分區項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積 百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)	備註
土地使用分區	乙種工業區	80.13	50.73	47.96	供變更為產業專用區，俟區內土地所有權人完成細部計畫之附帶條件並報部核定後分階段實施，尚未報請內政部核定前，仍維持乙種工業區使用。
	第1種工業區	12.12	7.67	7.25	
	第二種產業專用區(附)	0.98	0.62	0.58	
	農業區	9.12	-	5.46	
	小計	102.35	59.02	61.25	
公共設施用地	機關用地	0.53	0.34	0.32	
	公園用地	22.08	13.98	13.21	
	廣場用地	3.52	2.23	2.11	
	廣場兼停車場用地	2.87	1.82	1.72	
	停車場用地	3.53	2.23	2.11	
	變電所用地	2.12	1.34	1.27	
	環保設施用地	1.57	0.99	0.94	
	污水處理廠用地	2.51	1.59	1.50	
	道路用地	24.32	15.40	14.56	
	綠化步道用地	1.67	1.06	1.00	
	小計	64.74	10.98	38.75	
都市發展用地面積		157.97	100.00	-	
計畫總面積		167.09	-	100.00	

註：1.都市發展用地面積不含農業區面積。

2.表內各項面積應依核定圖實際測量分割為準。

資料來源：變更林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案、變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106年第2季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案。

參、 土地使用分區管制

本計畫之土地使用分區管制要點，依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條之規定訂定之。本要點未規定事項，依變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」規定、「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園市政府本於職權自行釐清爭議事項，提該市政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。

本次變更範圍之土地使用分區管制內容依規定辦理，使用項目著重於提供廠辦空間與相關設施使用，例如提供作營運總部、研發中心、物流配送、媒體視訊傳播產業、法人機構、文教設施、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、倉儲批發、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、服務辦公室(所)、生產實驗室、員工宿舍、員工餐廳...等使用，以不超過法規得使用項目為準。

一、 總則

- (一) 本要點依都市計畫法第二十二條、第二十三條及同法桃園市施行細則第三十九條之規定訂之。
- (二) 本變更範圍土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，依「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」規定、「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。

二、 第二種產業專用區(附)

第二種產業專用區(附)之建蔽率不得超過 70%，基準容積率不得超過 420%。

三、使用項目

第二種產業專用區(附)之使用項目應依變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)土地使用分區管制要點第四章第二種產業專用區之規定，惟不得作住宅使用，且不受該要點第 10 點內容限制。

第二種產業專用區(附)為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：

(一) 核心產業

生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

(二) 次核心產業

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(三) 支援性產業或設施

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

(四) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(五) 其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業(含LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。

四、第二種產業專用區(附)之建築開發行為，應經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。

第六章 事業及財務計畫

壹、 開發時程

本計畫應於變更都市計畫發布實施後三年內申請建造執照，但經內政部營建署城鄉發展分署同意屬特殊情形時，得申請展延一次，並以二年為限。本公司已向內政部營建署城鄉發展分署申請展延開發事宜，業於 109 年 9 月 23 日取得同意(城規字第 1090009749 號函)延長開發期限二年，如附錄四。

貳、 經費來源

本計畫範圍土地屬禾聯股份有限公司所有，未來於土地開發之經費由土地所有權人禾聯股份有限公司自行負擔，並負責相關管理與維護(如表 6)。

本計畫回饋基地面積 20%等值之公共設施共計六筆道路用地，依據「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之規定，本案回饋之公共設施興闢費用亦由禾聯股份有限公司負擔，並與桃園市政府訂定協議如附錄三。

表6 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式	開發經費(萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		其他 (都市計畫變更回饋)	工程費			
產專 二 (附)	0.62	-	-	禾聯股份有限公司	發布實施後五年內申請建造執照	私人自籌
道路	0.16	✓	940	桃園市政府	配合市府道路工程	私人捐贈

註：1.道路工程費以 6,000 元/平方公尺估算，開發經費詳如附錄三。

2.表內實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.本表開發經費及預定完成期限主辦單位得視狀況酌予調整。

第七章 其他表明事項

- 一、 本計畫回饋基地面積 20%等值之六筆道路用地及 15%之代金，實際代金繳納額度依「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之規定，與桃園市政府訂定協議如附錄三。
- 二、 本計畫回饋之公共設施共計六筆道路用地，依據「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之規定，本案回饋之公共設施興闢費用，與桃園市政府訂定協議如附錄三。
- 三、 本次未指明變更事項，應以現行計畫為準。

附錄一 重大設施認定函

編 3: 2022042001

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號： 0260

保存年限： 111.4.22

桃園市政府 函

33383

桃園市龜山區科技三路88號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：吳明璇

電話：(03)3322101分機5271

電子信箱：10021882@mail.tycg.gov.tw

受文者：禾聯股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月15日

發文字號：府經綜字第1110101823號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司申請辦理「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106年第2季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))計畫書」變更，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依桃園市政府都市發展局111年3月17日桃都計字第1110003669號函及貴公司111年1月27日禾聯開變1110101號函辦理。
- 二、旨揭開發計畫案業於111年4月14日簽報本府認定符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，請貴公司送相關資料至權責機關辦理都市計畫變更程序。

正本：禾聯股份有限公司

副本：桃園市政府都市發展局

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

附錄二 開發計畫書核可函

正本

檔 號：

保存年限：

內政部營建署城鄉發展分署 函

機關地址：臺北市八德路二段342號2樓

聯絡人：羅正剛

電 話：02-27721350#422

傳 真：02-27711809

電子信箱：hudluo@tcd.gov.tw

桃園縣龜山鄉華亞科技園區科技三路
88號

受文者：禾聯股份有限公司

發文日期：中華民國105年11月03日

發文字號：城規字第1051002387號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：有關「林口特定區工五工業區桃園市龜山區華亞段98地號
等3筆土地開發為第二種產業專用區（附）案」開發計畫
書乙案，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司105年10月19日禾聯1051004號函辦理。
- 二、旨揭開發計畫書經查核尚符合開發計畫應表明事項之規定，審查通過，後續請依據本分署105年9月9日城規字第1051001987號函（諒達）送會議紀錄辦理。

正本：禾聯股份有限公司

副本：桃園市政府、本分署北區規劃隊、城鄉規劃課

分署長 陳繼鳴

附錄三 協議書



「林口特定區工五工業區桃園市龜山區華亞段 98 地號等 3 筆土地開發為第二種產業專用區(附)案」協議書

立協議書人桃園市政府(以下簡稱甲方)與禾聯股份有限公司(以下簡稱乙方)，茲經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之目的及依據

本協議書之簽訂在落實都市計畫之執行，並依內政部營建署城鄉發展分署 105 年 11 月 3 日城規字第 1051002387 號函審查通過之「林口特定區工五工業區桃園市龜山區華亞段 98 地號等 3 筆土地開發為第二種產業專用區(附)案」開發計畫書辦理。

第二條 申請變更範圍與用途

乙方以座落龜山區華亞段 98、115-2 及 121 地號等 3 筆土地，總面積 6,232.62 平方公尺，申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附)。

第三條 變更條件

乙方應依內政部營建署城鄉發展分署審查通過之開發計畫書規定，捐贈申請變更範圍面積 35% 公共設施用地，其中捐贈 20% 林口特定區計畫屬桃園市轄區之等值公共設施用地予甲方、15% 以申請建築當期公告現值加 4 成之代金繳交予甲方，否則維持原計畫。

第四條 土地變更回饋事項

一、捐獻代金

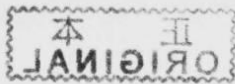
(一) 乙方應捐獻申請變更範圍面積 15% 之代金，捐獻代金之數額暫先以 106 年公告土地現值 1.4 倍計算，總計為新台幣 53,793,744 元，並應於本案都市計畫發布實施前一次預繳予甲方完訖。

(二) 乙方另應於甲方核發建造執照或核准變更使用執照前，以申請建築當期公告現值重新核算捐獻代金之數額，如應繳納金額高於預繳金額，乙方應於核發建造執照或核准變更使用執照前繳清差額予甲方；如有溢繳部分，甲方應於核發建造執照或核准變更使用執照後 120 日內將溢繳金額無息退還乙方。

二、捐贈公共設施用地

(一) 乙方應捐贈申請變更範圍面積 20% 之等值公共設施用地(詳





如附件二)，暫先以 106 年公告土地現值計算，預贈土地面積為 1,567.11 平方公尺，並應於本案都市計畫發布實施前一次預贈予甲方完竣。

- (二)乙方另應於甲方核發建造執照或核准變更使用執照前，以申請建築當期公告現值重新核算捐贈公共設施用地價值，如應捐贈價值高於預贈價值，乙方應補足差額，並於核發建造執照或核准變更使用執照前捐贈公共設施用地予甲方完竣；如有溢贈部分，已完成所有權移轉登記予甲方之公共設施用地不予發還乙方。

三、捐贈公共設施用地之興闢及管理維護費用

- (一)興闢費用：以 6,000 元/平方公尺計算，並暫先以預贈土地面積 1,567.11 平方公尺核計，總計為新台幣 9,402,660 元，乙方應於本案都市計畫發布實施前一次繳納予甲方完訖。
- (二)管理維護費用：以 80 元/平方公尺/年，一次繳納 25 年計算，並暫先以預贈土地面積 1,567.11 平方公尺計算，總計為新台幣 3,134,220 元，乙方應於本案都市計畫發布實施前一次繳納予甲方完訖。
- (三)上開興闢及管理維護費用，乙方應另於甲方核發建造執照或核准變更使用執照前，以申請建築當期公告現值重新核算捐贈之公共設施用地面積，如應繳納金額高於預繳金額，乙方應於核發建造執照或核准變更使用執照前繳清差額予甲方；如有溢繳部分，甲方應於核發建造執照或核准變更使用執照後 120 日內將溢繳金額無息退還乙方。

第五條 開發時程

乙方應於本案都市計畫發布實施後 3 年內申請建造執照或變更使用執照，但經內政部營建署城鄉發展分署同意屬特殊情形時，得申請展延一次，並以 2 年為限。

第六條 土地之移轉

乙方於申請變更範圍土地取得使用執照前，不得為土地所有權之移轉。

第七條 回復原分區變更費用之繳交

乙方應於本案都市計畫發布實施前繳交保證金新台幣 10 萬元整予

甲方，以作為如需回復為原分區之變更都市計畫費用。甲方查明乙方確實依本協議書之相關規定執行完畢後，應於 120 日內無息退還上述之保證金。

第八條 違約處理

乙方違反本協議書或開發計畫書之規定時，願受甲方下列方式處理，乙方不得請求任何損害賠償：

- 一、依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。
- 二、已繳納之捐獻代金、公共設施用地興闢及管理維護費用不予發還。
- 三、已繳納之回復原分區變更費用之保證金不予發還。
- 四、已完成所有權移轉登記予甲方之公共設施用地不予發還。
- 五、廢止本案都市計畫發布實施後甲方核發之建築執照。

第九條 協議書之補充規定

本協議書如有未盡事宜，雙方得另以換文方式商訂之。

第十條 協議書之附件

- 一、申請變更範圍示意圖。
- 二、申請變更範圍土地清冊。
- 三、申請變更範圍地籍圖謄本。
- 四、申請變更範圍土地登記謄本。
- 五、捐贈之公共設施用地土地清冊。
- 六、捐贈之公共設施用地地籍圖謄本。
- 七、捐贈之公共設施用地土地登記謄本。

第十一條 協議書之生效及作成書面

本協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本 2 份、副本 7 份，由甲乙雙方各執正本 1 份、甲方執副本 5 份、乙方執副本 2 份。



立協議書人

甲方：桃園市政府

法定代理人：市長 鄭文燦

地址：桃園市桃園區縣府路1號



乙方：禾聯股份有限公司

負責人：蔡金土

統一編號：16597791

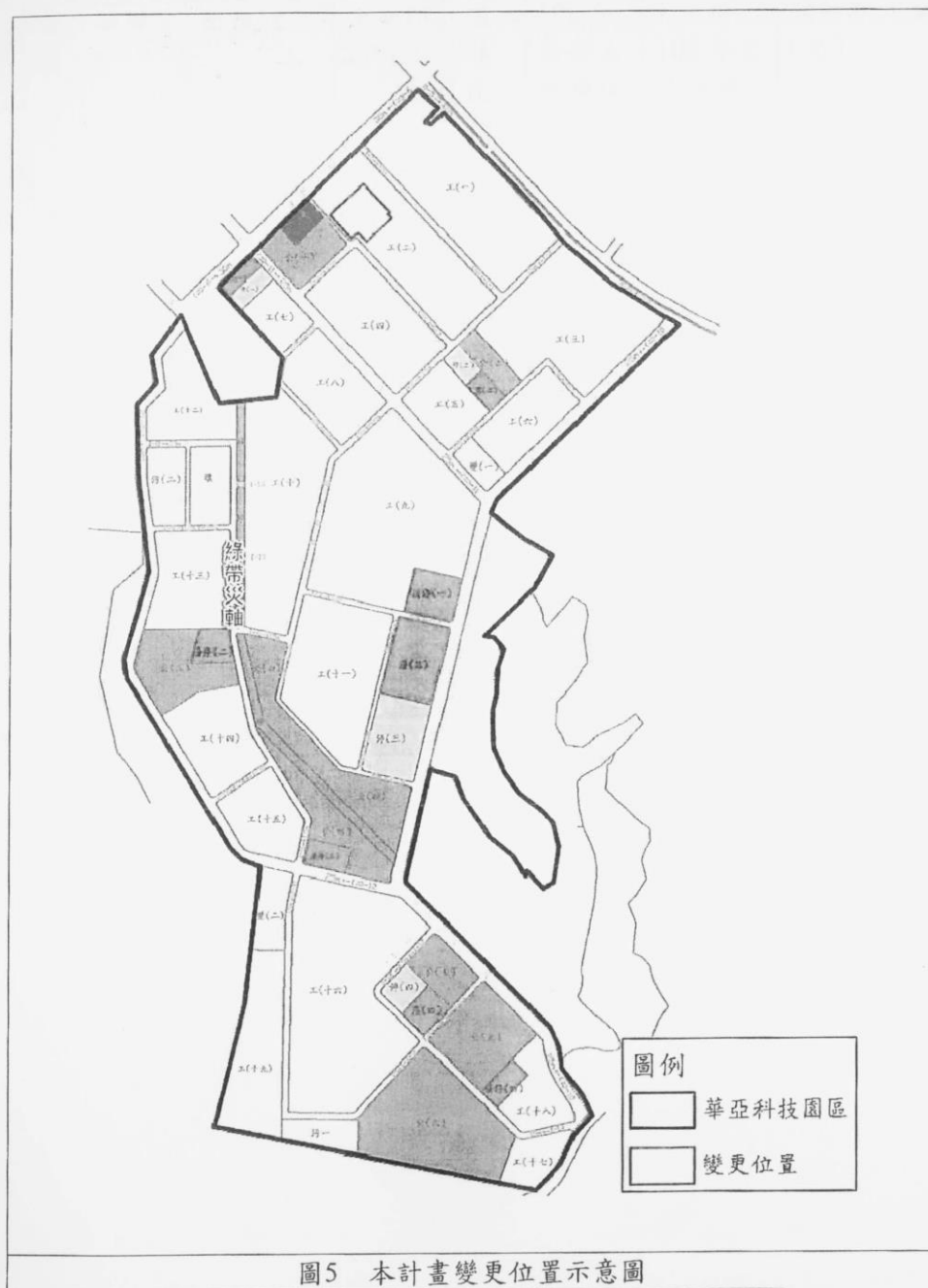
地址：桃園市龜山區科技三路88號



中 華 民 國 1 0 6 年 3 月 日

附件一

申請變更範圍示意圖



附件二

申請變更範圍土地清冊

編號	區別	地段	地號	面積(m ²)	土地所有權人	回饋比例(%)	106年公告土地現值(元/m ²)	1.4倍106年公告土地現值(元/m ²)	預捐獻代金(元)
1	龜山區	華亞段	98	1,385.28	禾聯股份有限公司	15	41,100	57,540	11,956,351.68
2			115-2	173.84		15	41,100	57,540	1,500,413.04
3			121	4,673.50		15	41,100	57,540	40,336,978.50
總計				6,232.62					53,793,743.22

編號	區別	地段	地號	面積(m ²)	土地所有權人	回饋比例(%)	106年公告土地現值(元/m ²)	預捐贈土地現值(元)
1	龜山區	華亞段	98	1,385.28	禾聯股份有限公司	20	41,100	11,387,001.6
2			115-2	173.84		20	41,100	1,428,964.8
3			121	4,673.50		20	41,100	38,416,170.0
總計				6,232.62				51,232,136.4



附件三

申請變更範圍地籍圖謄本



地籍圖謄本

龜山電謄字第021660號

土地坐落：桃園市龜山區華亞段98,121,115-2地號共3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）



資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所

本謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

中華民國 106年03月13日11時13分

主任：王蕙蕙



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：DNSDVKLD3FW，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。



附件四

申請變更範圍土地登記謄本



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

龜山區華亞段 0098-0000地號

列印時間：民國106年03月08日13時54分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：FGLMBB7B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主 任 王蕙蕙
龜山電謄字第019886號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年11月07日 登記原因：地籍整理
面 積：****1,385.28平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國106年01月 公告土地現值：***41,100元/平方公尺
地上建物建號：0103棟
其他登記事項：（一般註記事項）地籍整理前：坪頂山尾段山尾小段4地號
（權利註記事項）華亞段127、128建號建築基地地號：華亞段98、
115、121地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0005
登記日期：民國099年03月15日 登記原因：塗銷信託
原因發生日期：民國099年03月01日
所有權人：禾聯股份有限公司
統一編號：16597791
住 址：桃園市龜山區文化里科技三路88號一樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：104桃資地字第023796號
當期申報地價：105年01月****6,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年12月 ****20,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000 0002-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0001-000
收件年期：民國097年
登記日期：民國097年03月24日
權 利 人：台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號：03793407
住 址：台北市塔城街30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****1,260,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在
本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、
貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯
、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交
易契約及特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國127年3月20日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定：1．取得執行名義之費用。2．保全抵押物之費用。3．因債務不履
行而發生之損害賠償。4．因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權
種類及範圍所生之手續費用。5．抵押權人墊付抵押物之保險費及按
墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4．733%之利息。
（續次頁）

龜山區華亞段 0098-0000地號

列印時間：民國106年03月08日13時54分

頁次：2

權利標的：所有權
標的登記次序：0005
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：105山他字第000513號
共同擔保地號：華亞段 0098-0000 0115-0002 0121-0000
共同擔保建號：華亞段 00127-000 00128-000
其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0002-000
收件年期：民國104年
登記日期：民國104年11月05日
權利人：臺灣土地銀行股份有限公司
統一編號：03700301
住址：台北市中正區館前路46號

權利種類：最高限額抵押權
字號：桃資登字第301170號
登記原因：設定

債權額比例：全部 *****1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****1,000,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、匯兌、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證及依信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約所負之債務。

擔保債權確定日期：民國134年10月30日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算

其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費及自墊付日起按抵押權人借款利率加4.75%計算之利息。

權利標的：所有權
標的登記次序：0005
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：104桃資他字第013725號
共同擔保地號：華亞段 0098-0000 0115-0002 0121-0000
共同擔保建號：華亞段 00127-000 00128-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔，明地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

龜山區華亞段 0115-0002地號

列印時間：民國106年03月08日13時54分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：FGLMBB7B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主 任 王蕙蕙
龜山電謄字第019886號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國095年05月17日 登記原因：土地重劃
面 積：*****173.84平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國106年01月公告土地現值：***41,100元/平方公尺
地上建物建號：0115-0002棟
其他登記事項：（一般註記事項）本筆係重劃抵費地
（權利註記事項）華亞段127、128建號建築基地地號：華亞段98、
115、121地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國099年03月15日 登記原因：塗銷信託
原因發生日期：民國099年03月01日
所有權人：禾聯股份有限公司
統一編號：16597791
住 址：桃園市龜山區文化里科技三路88號一樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：104桃資地字第023797號
當期申報地價：105年01月***6,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年12月 ***30,857.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000 0002-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國097年 字號：桃資字第060380號
登記日期：民國097年03月24日 登記原因：設定
權 利 人：台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號：03793407
住 址：台北市塔城街30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****1,260,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在
本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、
貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯
、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交
易契約及特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國127年3月20日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定：1．取得執行名義之費用。2．保全抵押物之費用。3．因債務不履
行而發生之損害賠償。4．因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權
種類及範圍所生之手續費用。5．抵押權人墊付抵押物之保險費及按
墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4．733%之利息。
（續次頁）

龜山區華亞段 0115-0002地號

列印時間：民國106年03月08日13時54分

頁次：2

權利標的：所有權
標的登記次序：0004
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：105山他字第000513號
共同擔保地號：華亞段 0098-0000 0115-0002 0121-0000
共同擔保建號：華亞段 00127-000 00128-000
其他登記事項：(空白)

(0002) 登記次序：0002-000
收件年期：民國104年
登記日期：民國104年11月05日
權利人：臺灣土地銀行股份有限公司
統一編號：03700301
住址：台北市中正區館前路46號

權利種類：最高限額抵押權
字號：桃資登字第301170號
登記原因：設定

債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****1,000,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證及依信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約所負之債務。

擔保債權確定日期：民國134年10月30日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費及自墊付日起按抵押權人借款利率加4.75%計算之利息。

權利標的：所有權
標的登記次序：0004
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：104桃資他字第013725號
共同擔保地號：華亞段 0098-0000 0115-0002 0121-0000
共同擔保建號：華亞段 00127-000 00128-000
其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔，地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

龜山區華亞段 0121-0000地號

列印時間：民國106年03月08日13時54分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：FGLMBB7B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主任 王蕙蕙
龜山電謄字第019886號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國093年03月03日 登記原因：土地重劃
面積：***4,673.50平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國106年01月公告土地現值：***41,100元/平方公尺
地上建物建號：0898棟
其他登記事項：（權狀註記事項）華亞段127、128建號建築基地地號：華亞段98、115、12、121地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國099年03月15日 登記原因：塗銷信託
原因發生日期：民國099年03月01日
所有權人：禾聯股份有限公司
統一編號：16597791
住 址：桃園市龜山區文化里科技三路88號一樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：104桃資地字第023798號
當期申報地價：105年01月***6,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年12月 ***30,854.9元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000 0002-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0001-000
收件年：民國097年
登記日期：民國097年03月24日
權利人：台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號：03793407
住 址：台北市塔城街30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****1,260,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國127年3月20日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定：1．取得執行名義之費用。2．保全抵押物之費用。3．因債務不履行而發生之損害賠償。4．因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5．抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4．733%之利息。
權利標的：所有權

（續次頁）

龜山區華亞段 0121-0000地號

列印時間：民國106年03月08日13時54分

頁次：2

標的登記次序：0004
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：105山他字第000513號
共同擔保地號：華亞段 0098-0000 0115-0002 0121-0000
共同擔保建號：華亞段 00127-000 00128-000
其他登記事項：(空白)

(0002) 登記次序：0002-000
收件年期：民國104年
登記日期：民國104年11月05日
權利人：臺灣土地銀行股份有限公司
統一編號：03700301
住 址：台北市中正區館前路46號

權利種類：最高限額抵押權
字號：桃資登字第301170號
登記原因：設定

債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****1,000,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在
本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、
匯兌、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯
票據、保證及依信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品
交易契約及特約商店契約所負之債務。
擔保債權確定日期：民國134年10月30日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履
行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權
種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費及自
墊付日起按抵押權人借款利率加4.75%計算之利息。

權利標的：所有權
標的登記次序：0004
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：104桃資他字第013725號
共同擔保地號：華亞段 0098-0000 0115-0002 0121-0000
共同擔保建號：華亞段 00127-000 00128-000
其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔，經地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以本電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本
之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件五

捐贈之公共設施用地土地清冊

編號	區段	地段	地號	面積(m ²)	權利範圍	預捐贈土地面積(m ²)	106年公告土地現值(元/m ²)	預捐贈土地現值(元)	土地所有權人
1	龜山區	公華段	599	47.21	525/15589	1.58	36,500	57,670	禾聯股份有限公司
2			743	687.38	6/10	412.42	73,000	30,106,660	
3		楓樹坑段楓樹坑小段	251-10	976.00	2/3	650.66	26,600	17,307,556	
4		大崗段	120	9.91	1/1	9.91	73,000	723,430	
5			945	1531.40	30/1504	30.54	40,400	1,233,816	
6	蘆竹區	坑子段貓尾崎小段	50-18	693.00	20/30	462	3,937	1,818,894	
總計						1,567.11		51,248,026	



附件六

捐贈之公共設施用地地籍圖謄本



地籍圖謄本

龜山電謄字第021670號

土地坐落：桃園市龜山區公華段599,743地號共2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）

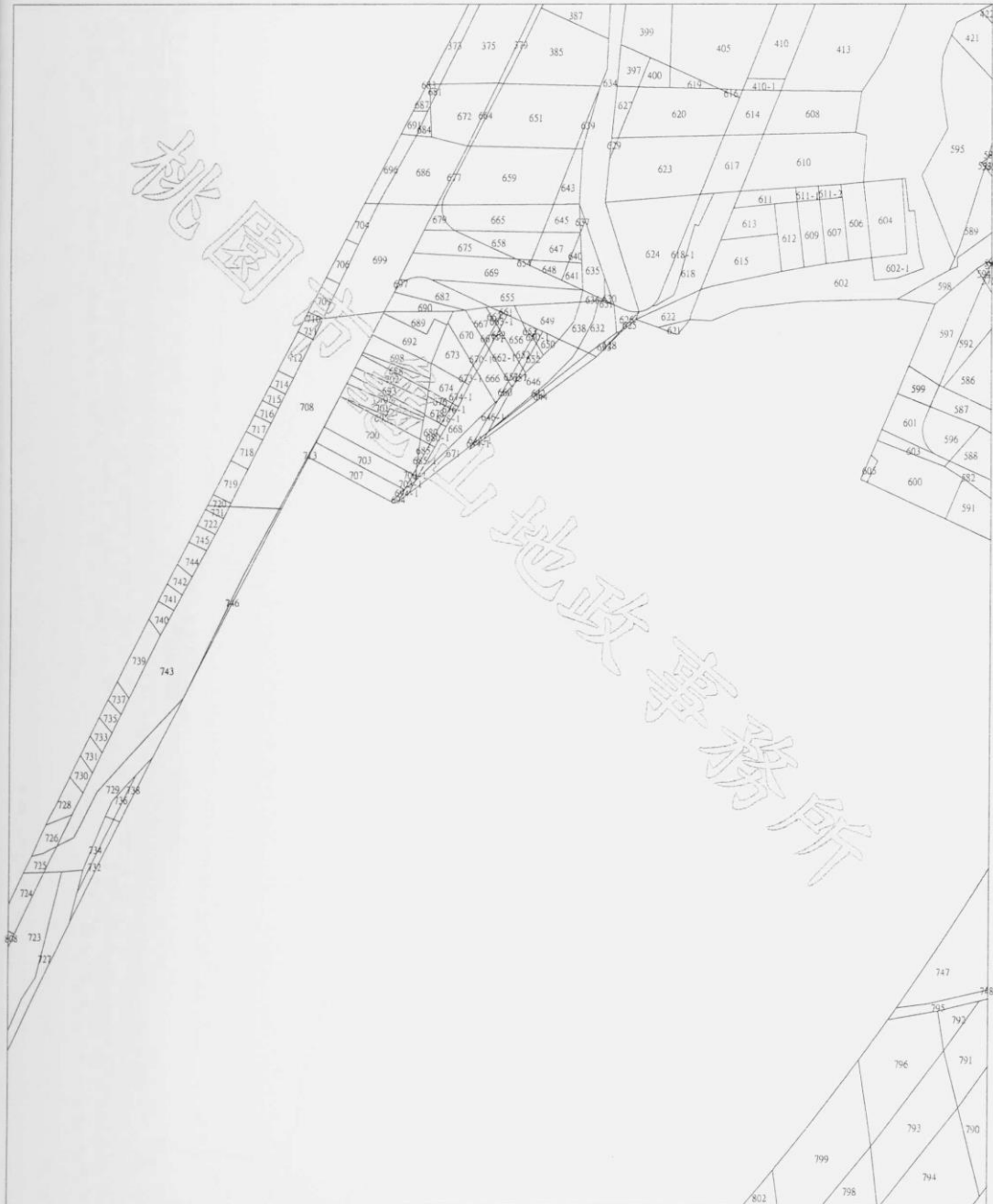


資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所

本謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

主任：王蕙蕙

中華民國 106年03月13日11時25分



比例尺：1/1200

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8SAF*7GA，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。



地籍圖謄本

龜山電謄字第021676號

土地坐落：桃園市龜山區楓樹坑段楓樹坑小段251-1地號共1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）



資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所

本謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

中華民國 106年03月13日11時41分

主任：王蕙蕙



比例尺：1/1200

本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：W9VD4HLAKMA，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。



地籍圖謄本

龜山電謄字第021669號

土地坐落：桃園市龜山區大崗段120,945地號共2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：桃園市龜山地政事務所

本謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

中華民國 106年03月13日11時22分

主任：王蕙蕙



比例尺：1/5000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：GSG2LV2XQ3F，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。

地籍圖謄本

蘆竹電謄字第039771號

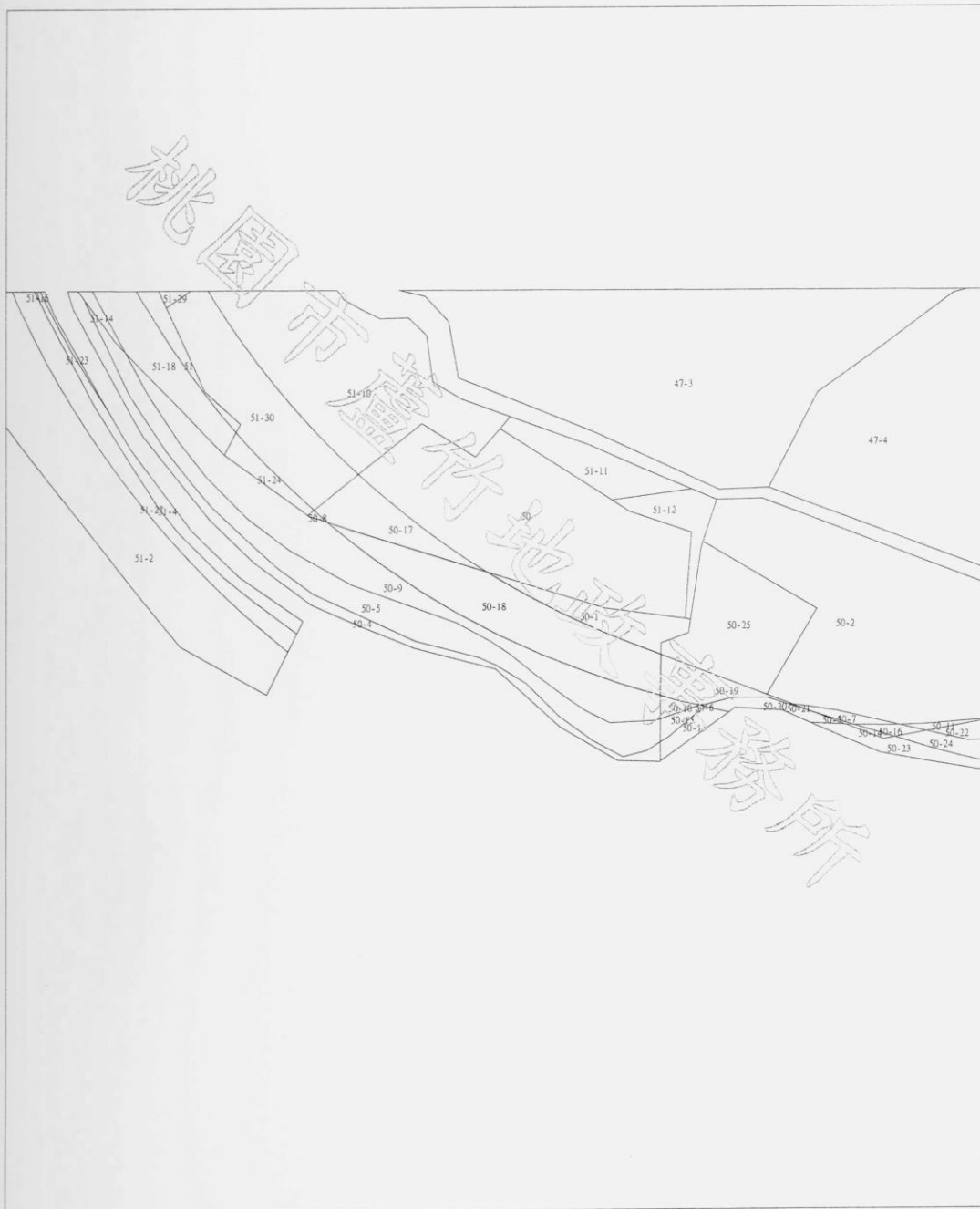
土地坐落：桃園市蘆竹區坑子段貓尾崎小段50-18地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所
本謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所
中華民國 106年03月13日11時44分

主任：陳振南



比例尺：1/1200

本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：SK8JPCDFLPP，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。



附件七

捐贈之公共設施用地土地登記謄本



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

龜山區公華段 0599-0000地號

列印時間：民國106年03月08日14時01分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7VPCCUL9，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主 任 王蕙蕙
龜山電謄字第019901號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國095年11月17日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****47.21平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國106年01月公告土地現值：***36,500元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：楓樹坑段坪頂頂湖小段0023-0002地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國104年12月28日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國104年12月14日
所有權人：禾聯股份有限公司
統一編號：16597791
住 址：桃園市龜山區文化里科一路88號一樓
權利範圍：*****15589分之525*****
權狀字號：104桃資地字第055560號
當期申報地價：105年01月***6,080.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****700.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****15589分之375*****
092年02月 ***16,700.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****15589分之150*****
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查詢或上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核對者為依據。



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

龜山區公華段 0743-0000地號

列印時間：民國106年03月08日14時01分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印

謄本種類碼：7VPCCUL9，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

龜山地政事務所 主任 王蕙蕙

龜山電謄字第019901號

資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國095年11月17日

登記原因：地籍圖重測

面積：*****687.38平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國106年01月公告土地現值：***73,000元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：重測前：坪頂大湖段0497-0002地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記原因：買賣

登記日期：民國104年12月28日

原因發生日期：民國104年12月14日

所有權人：禾聯股份有限公司

統一編號：16597791

住址：桃園市龜山區文化里科技一路88號一樓

權利範圍：*****10分之6*****

權狀字號：104桃資地字第055563號

當期申報地價：105年01月***12,080.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

070年09月 ****2,200.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：*****10分之2*****

070年09月 ****2,200.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：*****10分之2*****

089年12月 ***25,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：*****10分之2*****

其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

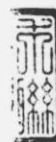
（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以本電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

龜山區楓樹坑段楓樹坑小段 0251-0010地號

列印時間：民國106年03月08日14時08分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：JWJDVM3X2C7，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主 任 王蕙蕙
龜山電謄字第019908號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國080年05月08日 登記原因：逕為分割
面 積：*****976.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國106年01月 公告土地現值：***26,600元/平方公尺
地上建物建號：0000棟
其他登記事項：分割自：251之2地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0090 登記原因：買賣
登記日期：民國104年12月28日
原因發生日期：民國104年12月14日
所有權人：禾聯股份有限公司
統一編號：16597791
住 址：桃園市龜山區文化里科技三路88號一樓
權利範圍：*****3分之2*****
權狀字號：104桃資地字第055551號
當期申報地價：105年01月****4,480.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
070年07月 *****90.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****27分之2*****
078年02月 *****130.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****15分之5*****
086年03月 ****1,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****108分之24*****
087年05月 ****2,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****27分之1*****
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

龜山區大崗段 0120-0000地號

列印時間：民國106年03月08日16時04分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印

謄本種類碼：!QRBFM9HGB6K，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

龜山地政事務所 主任 王蕙蕙

龜山電謄字第020126號

資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國095年11月17日

登記原因：地籍圖重測

面積：*****0.91平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國106年01月公告土地現值：***73,000元/平方公尺

地上建物建號0620棟

其他登記事項：重測前：坪頂大湖段0195-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0007

登記日期：民國104年12月26日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國104年12月18日

所有權人：禾聯股份有限公司

統一編號：16597791

住址：桃園市龜山區文化里科技三路88號一樓

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：104桃資地字第055567號

當期申報地價：105年01月***12,080.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

066年10月 *****700.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：*****5分之1*****

077年01月 ****2,200.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：*****5分之4*****

其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案，地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

龜山區大崗段 0945-0000地號

列印時間：民國106年03月08日16時04分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印

謄本種類碼：!QRBFM9HGB6K，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

龜山地政事務所 主任 王蕙蕙

龜山電謄字第020126號

資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國095年11月17日

登記原因：地籍圖重測

面積：****1,531.40平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國106年01月公告土地現值：***40,400元/平方公尺

地上建物建號：0620棟

其他登記事項：重測前：坪頂大湖段0485-0015地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0017

登記日期：民國104年12月26日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國104年12月18日

所有權人：禾聯股份有限公司

統一編號：16597791

住址：桃園市龜山區文化里科技三路88號一樓

權利範圍：*****1504分之30*****

權狀字號：104桃資地字第055569號

當期申報地價：105年01月****6,720.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

066年10月 ****1,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：*****1504分之30*****

其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本不具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

蘆竹區坑子段貓尾崎小段 0050-0018地號

列印時間：民國106年03月08日14時15分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由禾聯股份有限公司自行列印
謄本種類碼：24XBET3D，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
蘆竹地政事務所 主任 陳振南
蘆竹電謄字第036810號
資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所 謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年12月08日 登記原因：逕為分割
面積：*****693.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國106年01月公告土地現值：****3,937元/平方公尺
地上建物建號：0440棟
其他登記事項：分割自：50-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0007
登記日期：民國104年12月28日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國104年12月14日
所有權人：禾聯股份有限公司
統一編號：16597791
住址：桃園市龜山區文化里科技三路88號一樓
權利範圍：*****30分之20*****
權狀字號：104蘆資地字第042013號
當期申報地價：105年01月*****650.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****20.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****60分之15*****
066年10月 *****20.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****12分之1*****
103年08月 *****3,661.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****60分之15*****
103年08月 *****3,661.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****12分之1*****
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附錄四 同意延長開發期限函

內政部營建署城鄉發展分署 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：羅正剛

聯絡電話：(02)27721350#422

電子郵件：hudluo@tcd.gov.tw

傳真：(02)27711809

333

333 桃園市龜山區科技3路88號

受文者：禾聯股份有限公司

發文日期：中華民國109年9月23日

發文字號：城規字第1090009749號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函請「林口特定區工五工業區桃園市龜山區華亞段98地號等3筆土地開發為第二種產業專用區(附)案」延期開發1案，本分署同意延長開發期限2年，復請查照。

說明：復貴公司109年9月17日禾聯華亞字第1090901號函。

正本：禾聯股份有限公司

副本：桃園市政府、本分署北區規劃隊、城鄉規劃課

分署長陳興隆

禾聯股份有限公司 函

公司地址：桃園市龜山區科技三路88號
電話：03-3961188 轉 3251 0983-107606
傳真：03-3261199
聯絡人：郭宏恩

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

速 別：

發文日期：中華民國109年9月17日

發文字號：禾聯華亞字第1090901號

附 件：

主 旨：有關「林口特定區工五工業區桃園市龜山區華亞段98地號等3筆土地開發為第二種產業專用區(附)案」，擬申請延期開發事宜，本公司補充如說明，請查照。

說 明：

- 一、覆 貴分署109年08月28日城規字第1090007949號函。
- 二、依旨揭開發計畫書第二章第六節「產業分析」三、商務旅館需求..中，本開發計畫當時撰寫時空，以交通部統計，101年桃園市觀光旅館住用率達83.3%為基準(如附件一)；至109年12月桃竹苗區一般旅館平均住房率降至61.61%，甚至鄰近旅館尚有降至29.61%者(如附件二)。這期間雖經過大約3年(102－105)榮景(如附件三)，惟觀光趨勢已偏向緊縮。
- 三、及至本年度2020年上半年觀光局統計，桃竹苗區一般旅館平均住房率降至22.60%，甚至鄰近旅館尚有降至24.12%者(如附件四)；尤其本開發計畫設定陸客為主體客源來量，亦大受疫情與國際情勢影響，已看不到榮景曙光。
- 四、為因應近年來觀光景氣變化，本公司經慎重考量應先規避可預見之風險而暫緩執行計畫二年，敬請 貴署惠予核覆。

正本：內政部營建署城鄉發展分署

副本：桃園市政府都市發展局

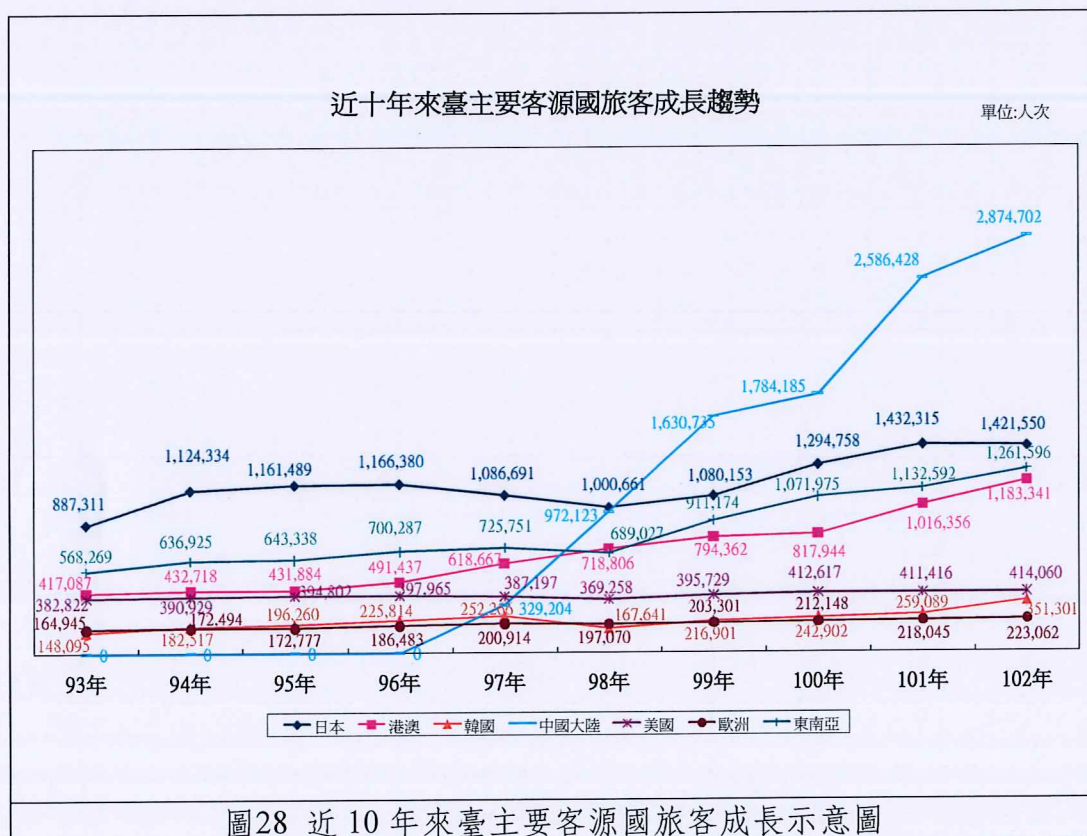
三、 商務旅館需求

依交通部統計，101 年桃園市觀光旅館住用率達 83.3%，居全國之冠。

(一) 近年我國觀光及旅館業表現

1. 國際觀光旅次持續成長

依據交通部觀光局公布之觀光統計資料，我國近十年主要客源國旅次均呈現成長趨勢，其中 2008 年開放中國大陸旅客來臺觀光後，該國旅次更呈現爆炸性成長，勢必帶動國內旅館產業整體同步走揚(參見圖 28)。



資料來源：交通部觀光局行政資訊系統網站，觀光統計，2014 年 4 月。

觀光旅館營運月報表單月-彙整表 (Monthly Report on Tourist Hotel Operations in Taiwan)

列印日期		2020/04/06		資料期間:		2019年1月至2019年12月(Data for 2019/1~2019/12)						
				住用及營收概況				各部門職工概況(No. of Employees)				
地區名稱Region		客房住用數No. of Rooms Occupied	住用率 Occupancy Rate	平均房價Average Room Rate	房租收入Room Revenue	餐飲收入F & B Revenue	總營業收入 Total Revenue	客房部 Room Dep.	餐飲部 F&B Dep.	管理部 Adm. Dep.	其他部門 Other Dep.	員工合計 Total
臺北地區	國際Internation	2,343,287	74.77%	4,612	10,807,221,667	12,389,188,876	26,573,820,700	32,048	59,397	20,099	9,766	121,330
臺北地區	一般Standard	724,153	74.49%	3,648	2,641,494,174	2,229,665,833	5,592,470,135	8,774	11,702	5,446	2,881	28,803
臺北地區	小計	3,067,440	74.70%	4,384	13,448,715,841	14,618,854,709	32,166,290,835	40,822	71,099	25,545	12,667	150,133
高雄地區	國際Internation	812,516	67.49%	2,348	1,908,066,578	2,477,938,793	4,849,073,959	9,334	15,698	4,079	5,001	34,112
高雄地區	一般Standard	78,759	54.35%	2,760	217,360,390	201,403,252	455,654,080	1,148	1,429	721	51	3,349
高雄地區	小計	891,275	66.07%	2,385	2,125,426,968	2,679,342,045	5,304,728,039	10,482	17,127	4,800	5,052	37,461
臺中地區	國際Internation	260,939	62.93%	2,422	632,103,910	898,474,654	1,842,152,930	4,259	5,705	2,003	975	12,942
臺中地區	一般Standard	87,215	68.47%	2,917	254,447,664	363,903,167	689,132,896	1,367	2,008	452	485	4,312
臺中地區	小計	348,154	64.23%	2,546	886,551,574	1,262,377,821	2,531,285,826	5,626	7,713	2,455	1,460	17,254
花蓮地區	國際Internation	251,468	53.53%	3,659	920,156,350	518,072,146	1,582,973,125	3,686	3,722	1,461	2,519	11,388
花蓮地區	小計	251,468	53.53%	3,659	920,156,350	518,072,146	1,582,973,125	3,686	3,722	1,461	2,519	11,388
風景區	國際Internation	512,478	66.54%	5,571	2,855,240,071	1,283,902,949	4,552,728,928	7,890	9,231	3,537	6,531	27,189
風景區	一般Standard	113,519	38.15%	4,413	500,973,811	211,207,956	731,680,725	1,786	1,676	855	838	5,155
風景區	小計	625,997	58.63%	5,361	3,356,213,882	1,495,110,905	5,284,409,653	9,676	10,907	4,392	7,369	32,344
桃竹苗地區	國際Internation	587,009	69.53%	2,837	1,665,273,500	1,937,432,991	3,963,180,840	6,696	11,721	3,665	2,373	24,455
桃竹苗地區	一般Standard	313,037	61.61%	2,456	768,824,995	602,625,180	1,443,545,965	3,149	4,138	1,009	792	9,088
桃竹苗地區	小計	900,046	66.55%	2,704	2,434,098,495	2,540,058,171	5,406,726,805	9,845	15,859	4,674	3,165	33,543
其他地區	國際Internation	790,790	61.84%	3,864	3,055,729,659	2,882,022,794	6,665,070,066	11,781	17,763	7,049	4,830	41,423
其他地區	一般Standard	217,526	46.37%	2,545	553,651,120	408,815,268	1,028,448,154	2,971	3,016	1,527	633	8,147
其他地區	小計	1,008,316	57.69%	3,580	3,609,380,779	3,290,838,062	7,713,518,220	14,752	20,779	8,576	5,463	49,570
	總計	7,092,696	66.69%	3,776	26,780,543,889	26,404,653,859	59,989,932,503	94,889	147,206	51,903	37,695	331,693
類別Kind	客房數No. of Rooms	客房住用數No. of Rooms Occupied	住用率 Occupancy Rate	平均房價Average Room Rate	房租收入Room Revenue	餐飲收入F & B Revenue	總營業收入 Total Revenue	客房部 Room Dep.	餐飲部 F&B Dep.	管理部 Adm. Dep.	其他部門 Other Dep.	員工合計 Total
國際Internation	266,841	5,558,487	68.49%	3,930	21,843,791,735	22,387,033,203	50,049,000,548	75,694	123,237	41,893	32,015	272,839

附件 = 1/2

2/2

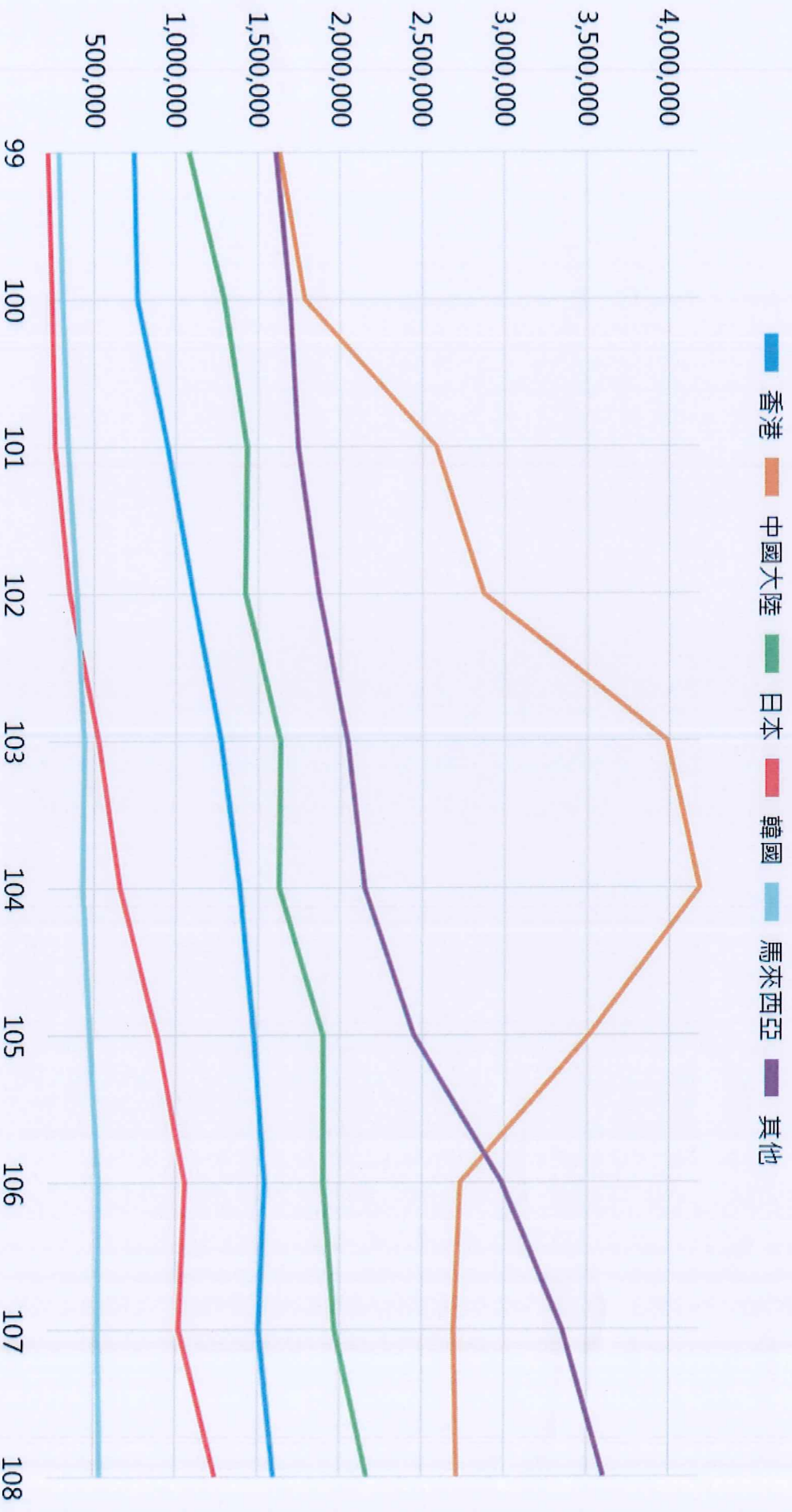
旅館名稱Hotel Name	客房數No. of Rooms	客房住用數No. of Rooms Occupied	住用率 Occupancy Rate	平均房價Average Room Rate	房租收入Room Revenue	餐飲收入F & B Revenue	總營業收入 Total Revenue	客房部 Room Dep.	餐飲部 F&B Dep.	管理部 Adm. Dep.	其他部門 Other Dep.	員工合計 Total
花蓮亞士都飯店 Astar Hotel	2,005	23,430	38.42%	1,175	27,525,588	11,377,458	39,149,362	227	55	83	0	365
花蓮翰品酒店 Hualien Chateau de Chine Hotel	2,364	49,895	69.39%	2,435	121,476,832	120,529,223	252,652,186	659	705	307	0	1,671
美侖大飯店 Parkview Hotel	4,116	79,474	63.48%	2,212	175,814,494	120,054,265	307,296,099	800	1,109	151	872	2,932
遠雄悅來大飯店 Farglory Hotel, Hualien	4,582	62,524	44.86%	5,414	338,508,044	144,927,678	551,099,760	1,267	1,157	461	946	3,831
瑞穗天合國際觀光酒店 Grand Cosmos Resort Ruissui, Hualien	2,376	36,145	50.01%	7,106	256,831,392	121,183,522	432,775,808	733	696	459	701	2,589
總計Total	15,443	251,468	53.53%	3,659	920,156,350	518,072,146	1,582,673,125	3,686	3,722	1,461	2,519	11,388

觀光旅館營運月報表單月-彙整表 (Monthly Report on Tourist Hotel Operations in Taiwan)

旅館名稱Hotel Name	客房數No. of Rooms	客房住用數No. of Rooms Occupied	住用率 Occupancy Rate	平均房價Average Room Rate	房租收入Room Revenue	餐飲收入F & B Revenue	總營業收入 Total Revenue	客房部 Room Dep.	餐飲部 F&B Dep.	管理部 Adm. Dep.	其他部門 Other Dep.	員工合計 Total
晶悅國際飯店 Pleasant Hotels International	4,647	91,652	64.84%	1,676	153,594,977	72,252,499	238,201,744	830	985	270	49	2,134
尊爵天際大飯店 Monarch-Skyline Hotel	3,000	75,065	82.26%	2,257	169,450,390	331,779,956	507,126,502	559	1,322	262	190	2,333
桃園豐萊登酒店 SHERATON TAOYUAN HOTEL	2,244	20,210	29.61%	2,602	52,594,426	85,668,270	149,615,102	659	953	407	147	2,166
南方莊園渡假飯店 South Gardens Resort	1,332	26,432	65.24%	4,327	114,371,738	155,806,593	336,164,912	510	1,133	448	331	2,422
台北諾富特華航桃園機場飯店 Novotel Taipei Taoyuan International Airport	6,192	133,590	70.93%	2,773	370,432,516	186,340,768	617,826,450	1,142	1,502	714	172	3,530
新竹喜來登大飯店 Sheraton Hsinchu Hotel	4,632	116,951	83.01%	3,712	434,164,586	514,232,981	1,072,333,139	1,016	2,175	389	1,168	4,748
新竹老爺大酒店 Hotel Royal Hsinchu	2,496	50,745	66.84%	3,040	154,240,810	164,716,863	333,280,113	612	1,131	566	108	2,417
新竹國賓大飯店 The Ambassador Hotel Hsinchu	3,084	72,100	76.86%	2,983	215,080,424	412,098,420	685,422,551	1,255	2,283	500	191	4,229
尊爵大飯店 Monarch Plaza Hotel	2,772	63,859	75.74%	2,236	142,806,674	166,022,640	329,688,394	664	1,068	292	241	2,265

近十年（～）日・韓・馬・大陸・港來台旅客總人次變化

（單位：人次）



4

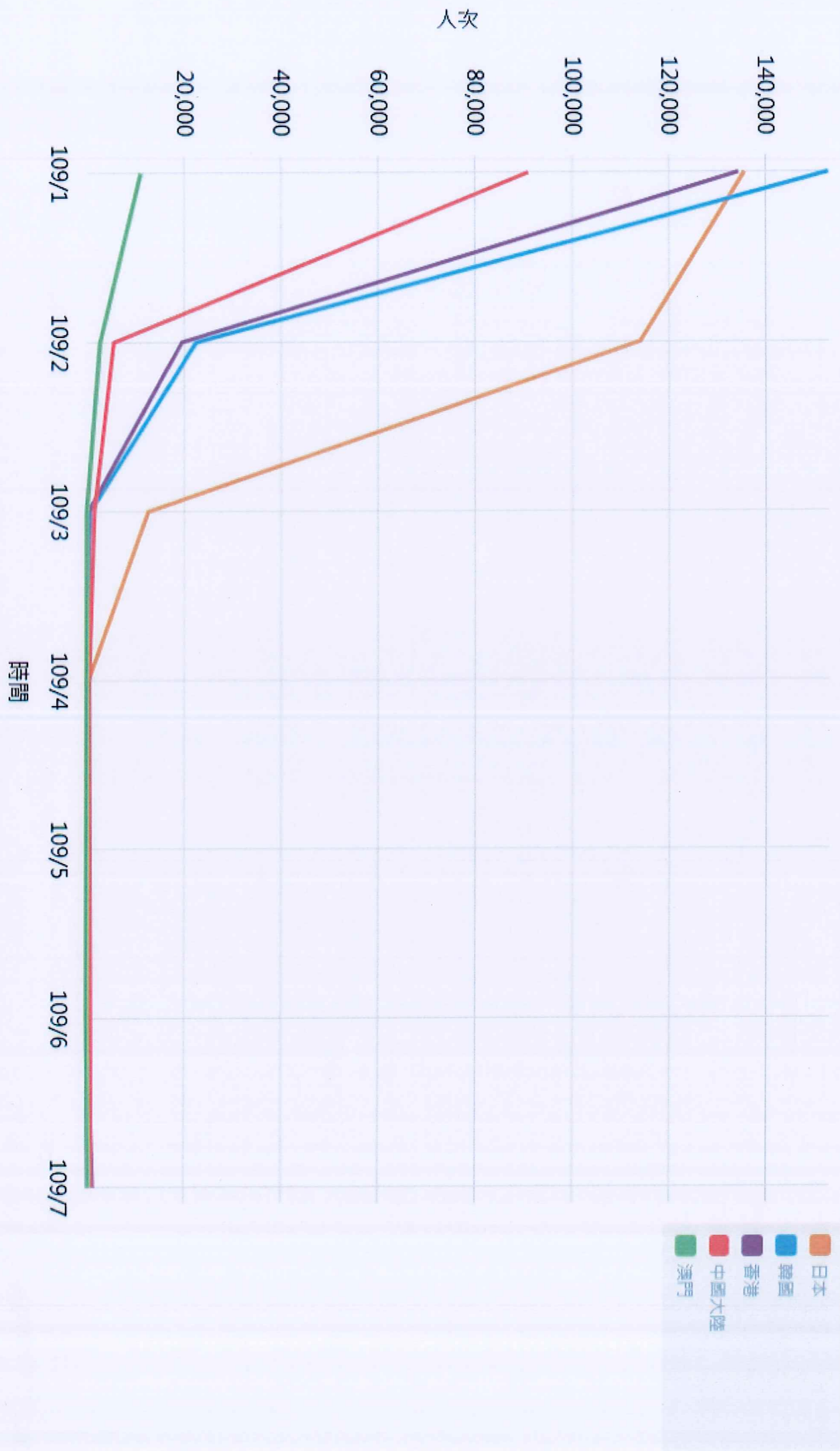
附件四

觀光旅館營運月報表單月-彙整表 (Monthly Report on Tourist Hotel Operations in Taiwan)													
列印日期		2020/08/10		資料期間:		2020年1月至2020年6月(Data for 2020/1~2020/6)							
		住用及營收概況						各部門職工概況(No. of Employees)					
地區名稱Region		客房住用數No. of Rooms Occupied	住用率Occupancy Rate	平均房價Average Room Rate	房租收入Room Revenue	餐飲收入F & B Revenue	總營業收入Total Revenue	客房部Room Dep.	餐飲部F&B Dep.	管理部Adm. Dep.	其他部門Other Dep.	員工合計Total	
臺北地區	國際Internation	363,815	23.24%	4,053	1,474,640,689	4,015,730,264	6,523,873,356	14,984	28,335	9,700	4,783	57,802	
臺北地區	一般Standard	130,306	26.96%	3,460	450,872,740	679,542,239	1,387,154,490	3,959	5,092	2,411	1,325	12,787	
臺北地區	小計	494,121	24.12%	3,897	1,925,513,429	4,695,272,503	7,911,027,846	18,943	33,427	12,111	6,108	70,589	
高雄地區	國際Internation	150,394	30.03%	2,444	367,545,425	777,717,002	1,273,276,277	3,869	6,814	1,397	2,334	14,414	
高雄地區	一般Standard	17,093	23.66%	3,650	62,390,360	79,340,293	153,247,608	626	781	386	20	1,813	
高雄地區	小計	167,487	29.22%	2,567	429,935,785	857,057,295	1,426,523,885	4,495	7,595	1,783	2,354	16,227	
臺中地區	國際Internation	64,541	31.24%	2,394	154,515,723	277,801,492	522,590,992	1,937	2,503	972	469	5,881	
臺中地區	一般Standard	29,266	46.08%	2,715	79,460,544	122,570,963	227,723,831	631	885	213	246	1,975	
臺中地區	小計	93,807	34.73%	2,494	233,976,267	400,372,455	750,314,823	2,568	3,388	1,185	715	7,856	
花蓮地區	國際Internation	106,824	45.64%	3,111	332,336,544	193,817,185	587,826,051	1,796	1,648	856	1,159	5,459	
花蓮地區	小計	106,824	45.64%	3,111	332,336,544	193,817,185	587,826,051	1,796	1,648	856	1,159	5,459	
桃園苗地區	國際Internation	119,910	26.73%	2,970	356,157,570	737,569,028	1,222,996,356	3,277	6,275	2,265	1,220	13,037	
桃園苗地區	一般Standard	57,244	22.60%	2,530	144,815,771	204,164,341	373,563,622	1,311	1,621	518	418	3,868	
桃園苗地區	小計	177,154	25.24%	2,828	500,973,341	941,733,369	1,596,559,978	4,588	7,896	2,783	1,638	16,905	
風景區	國際Internation	202,248	54.77%	5,624	1,137,493,953	481,572,575	1,818,372,101	3,704	4,265	1,731	3,160	12,880	
風景區	一般Standard	35,572	23.43%	3,744	133,182,412	64,486,142	204,684,182	843	746	429	326	2,344	
風景區	小計	237,820	45.64%	5,343	1,270,676,365	546,058,717	2,023,056,283	4,547	5,031	2,160	3,486	15,224	
其他地區	國際Internation	238,830	37.91%	3,797	906,895,365	969,218,071	2,160,084,622	5,307	7,906	3,407	2,350	18,970	
其他地區	一般Standard	62,701	28.22%	2,533	158,819,607	143,439,194	329,771,737	1,288	1,440	791	240	3,759	
其他地區	小計	301,531	35.38%	3,534	1,065,714,972	1,112,657,265	2,489,856,359	6,595	9,346	4,198	2,590	22,729	
總計		1,578,744	30.35%	3,648	5,759,126,703	8,746,968,789	16,785,165,225	43,532	68,331	25,076	18,050	154,989	

2/4

南方莊園渡假飯店 South Gardens Resort	666	7,218	35.73%	4,701	33,934,022	49,882,286	102,877,748	175	389	180	116	860
台北諾富特華航桃園機場飯店 Novotel Taipei Taoyuan International Airport	3,096	26,225	27.93%	3,021	79,229,805	54,525,660	148,349,902	509	948	327	74	1,858
桃園喜來登酒店 SHERATON TAOYUAN HOTEL	1,140	5,599	16.19%	2,596	14,532,723	33,876,304	52,376,120	241	338	172	62	813
名人堂花園大飯店 Fame Hall Garden Hotel	768	4,061	17.43%	5,594	22,716,547	72,500,538	127,696,511	627	1,274	659	105	2,665
新竹喜來登大飯店 Sheraton Hsinchu Hotel	2,316	28,981	41.25%	2,944	85,327,000	157,704,103	272,959,545	431	948	184	563	2,126
新竹老爺大酒店 Hotel Royal Hsinchu	1,248	11,774	31.10%	2,825	33,256,692	53,332,446	90,938,584	291	524	268	55	1,138
新竹國賓大飯店 The Ambassador Hotel Hsinchu	1,542	14,320	30.62%	2,953	42,283,635	145,218,367	207,799,649	530	995	242	91	1,858
尊爵大飯店 Monarch Plaza Hotel	1,386	7,501	17.84%	2,268	17,015,790	50,554,942	80,270,594	130	331	149	142	752
古華花園飯店 Hotel Kuva Chateau	1,530	17,918	38.61%	2,726	48,844,409	86,099,124	140,530,771	300	611	70	141	1,122
福容大飯店 桃園 Fullon Hotel Taoyuan	1,092	7,988	24.12%	2,039	16,291,186	19,639,595	38,144,095	156	180	42	60	438
福容大飯店 林口 Fullon Hotel Linkou	894	7,875	29.04%	2,529	19,915,142	10,956,724	31,065,399	166	146	68	0	380
豐邑喜來登大飯店 Sheraton Fongyi Hotel	2,304	4,803	6.87%	3,455	16,593,740	19,984,407	39,528,496	374	159	31	75	639
麗瑟金鬱金香酒店 Aesthetics Golden Tulip	1,146	11,159	32.10%	2,344	26,155,504	16,929,549	44,024,267	185	194	158	0	537
和逸飯店桃園青埔館 Cozzi Blu	218	0	0.00%		0	0	0	28	26	10	14	78
總計Total	23,141	177,154	25.24%	2,828	500,973,341	941,733,369	1,596,559,978	4,588	7,896	2,783	1,638	16,905

觀光旅館營運月報表單月-彙整表 (Monthly Report on Tourist Hotel Operations in Taiwan)												
列印日期	2020/08/10		風景區		資料期間:		2020年1月至2020年6月(Data for 2020/1~2020/6)					
旅館名稱Hotel Name	客房數No. of Rooms	客房住用數No. of Rooms Occupied	住用及營收概況			各部門職工概況						
			住用率 Occupancy Rate	平均房價Average Room Rate	房租收入 Room Revenue	餐飲收入F & B Revenue	總營業收入 Total Revenue	客房部 Room Dep.	餐飲部 F&B Dep.	管理部 Adm. Dep.	其他部門 Other Dep.	員工合計 Total



147181

年別 (年)	月別 (月)	日本 (日本)	韓國 (韓國)	香港 (香港)	中國大陸 (中國大陸)	澳門 (澳門)	小計 (總)
109	1個	135,614	152,937	134,385	91,085	11,087	525,108
109	2	114,053	22,486	19,521	5,540	2,665	164,265
109	3	12,638	674	250	1,511	9	15,082
109	4	308	124	66	476	3	977
109	5	242	117	83	581	4	1,027
109	6	471	164	165	767	12	1,579
109	7	715	333	1,334	908	484	3,774
總計 (總計)		264,041	176,835	155,804	100,868	14,264	711,812

※「-」表示該年度項目無資料

附錄五 公開展覽前座談會紀錄

變更林口特定區計畫(第二種產業專用區(附)-桃園市龜山區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途)案 暨 變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二種產業專用區(附)-桃園市龜山區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途)案

[公開展覽前座談會]

會議記錄

- 一、 時間：民國 111 年 6 月 29 日(星期三)下午 2 時
- 二、 地點：禾聯股份有限公司會議室(桃園市龜山區科技三路 88 號)
- 三、 主持人：禾聯股份有限公司 郭宏恩副總
- 四、 出(列)席單位及人員：詳如簽到簿
- 五、 會議報告事項：(略)
- 六、 與會者發言概要：

(一) 龜山區文化里 黃○助里長

龜山區華亞段 98、115-2、121 地號以前就是工廠使用，變更為原來使用沒有問題。

(二) 林俐玲議員辦公室 林○宗主任

在約 12 年前就已知此計畫，當年蔡董事長因看準中國大陸的發展，有設置旅館的需求，於是朝觀光旅館這方面著手規劃，但計畫趕不上變化，陸客都沒來，只好將計畫暫停。反觀近年來產業需求量越來越大，供應鏈都回歸臺灣，故現今朝工業發展會較適合。其實前面的程序都已完成，也已回饋，現在要變更回廠辦使用就是要再走一次程序。

禾聯蔡董事長在本土做經營到上市，也常與在地居民互動、回饋地方，今天配合程序辦此座談會，故就我所知原本的時空背景，與在座與會人士稍作補充。

(三) 龜山區大華里 潘○秋里長

之前 貴公司在華亞七路時有去看過，就覺得是個不錯的地方，搬到這裡是第一次來，其實新大樓內變更對我們而言沒太大差異，我不知道此計畫原本是要做旅館業，現在要變回做產業，對於地方型態也是好的，可以使產業提升產值，創造利多帶動周邊發展。

七、 會議結論

本次會議係依據內政部 107 年 1 月 22 日函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定，辦理公開展覽前座談會，以聽取地方民眾、公民團體意見，作為後續都市計畫草案之參考。後續將變更原觀光商旅空間使用為提供廠辦空間與相關設施使用。

八、 散會：下午 2 時 30 分

附件：座談會現場實錄



變更林口特定區(工五工業區)細部計畫
(第二種產業專用區(附)-桃園市龜山區華
亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修
正變更理由及指定用途)書

承辦人員	
主 管	

變更機關：內 政 部

編訂時間：中華民國 111 年 7 月