

# 臺南市新市產業園區 出租手冊概要說明

2022年11月18日

# 簡報大綱

1

背景說明

2

規劃內容

3

重要相關規定



# 壹、背景說明-公告依據及出租範圍

## ◆ 開發緣起：

因應美中貿易大戰及臺商回臺及在地廠商投資，解決用地需求，提供產業發展所需空間，經濟部報請行政院核定「配合台商回台土地需求，中南部產業園區開發方案」，針對中南部地區計畫主動開發、規劃台糖公司土地合作開發園區，以滿足產業用地需求及符合產業期待，同時改善投資環境，兼顧環保與經濟發展。

## ◆ 依據：

- 一、產業創新條例暨其施行細則。
- 二、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法。
- 三、臺南新市產業園區第一區產業用地(一)土地出租須知。

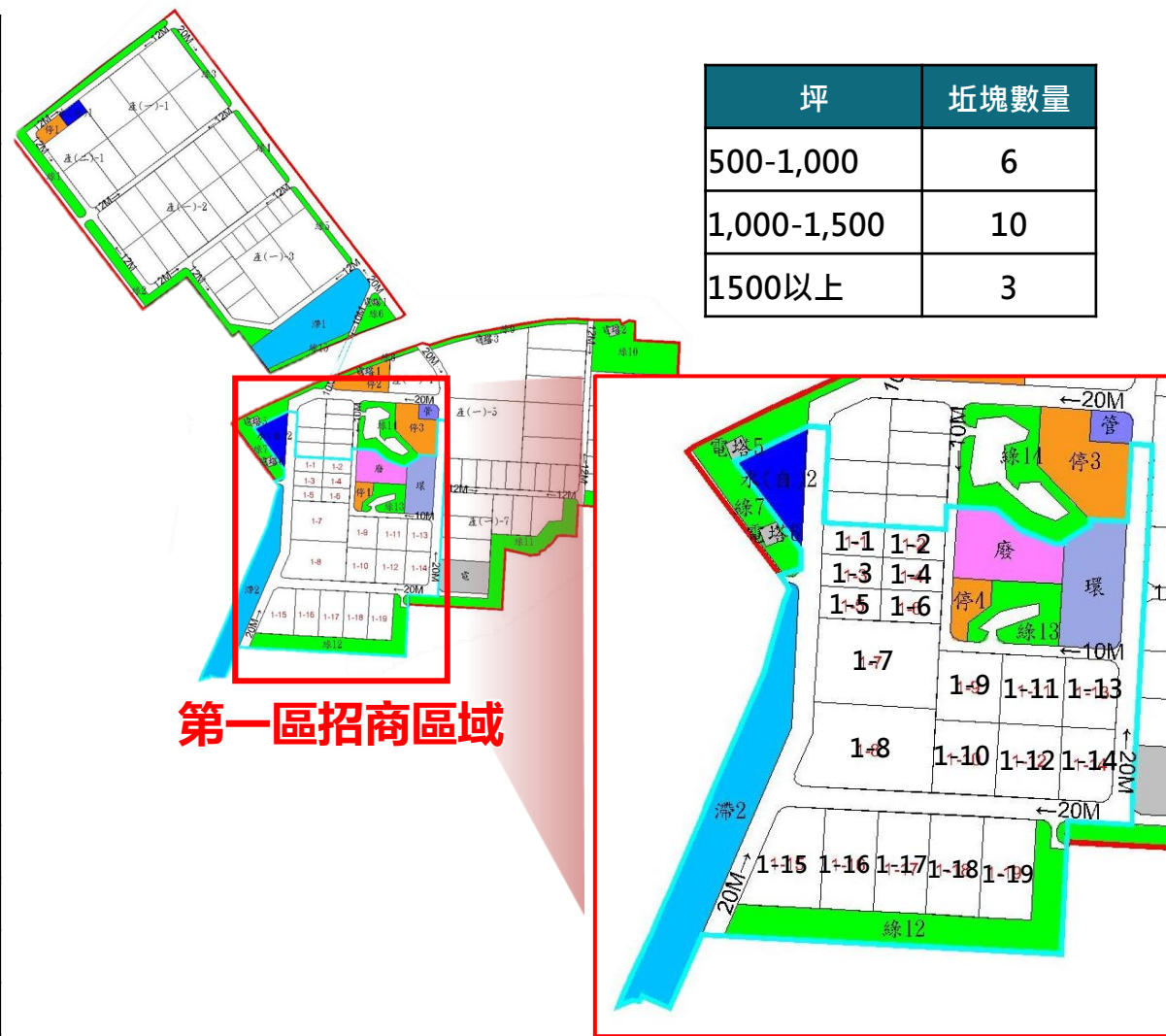


新市產業園區位置圖

# 壹、背景說明-土地現況說明

- ◆ 第一區招商區位，共**19**筆土地
- ◆ 至112年9月30日前土地租金約**124~130**(元/坪)
- ◆ 本區土地之出租依經濟部工業局(以下簡稱工業局)規劃開發圖說辦理，並依規劃坵塊申請，**不再辦理分割**
- ◆ 預計**112**年同步交地予廠商建廠
- ◆ 新市之**公共設施**工程**尚未**施作，將於申請人申租並繳交土地租金後施工，預計施工**時程**需**2.5**年。
- ◆ 土地使用強度：建蔽率**70%**、容積率**300%**

編號	長x寬(m)	面積(坪)	臨路條件
1-1	30.10*57.81	526	1面臨路
1-2	30.00*57.27	521	1面臨路
1-3	30.00*57.87	525	1面臨路
1-4	30.00*57.22	520	1面臨路
1-5	30.00*57.87	525	1面臨路
1-6	30.00*57.22	519	1面臨路
1-7	80.09*115.18	2,791	1面臨路
1-8	79.65*123.49	2,918	2面臨路
1-9	60.10*65.12	1,182	1面臨路
1-10	60.00*69.42	1,263	1面臨路
1-11	60.00*65.24	1,183	1面臨路
1-12	60.00*69.42	1,258	1面臨路
1-13	50.74*65.24	1,000	2面臨路
1-14	50.74*69.19	1,055	2面臨路
1-15	77.97*94.74	1,724	2面臨路
1-16	49.78*94.77	1,430	1面臨路
1-17	49.99*94.88	1,434	1面臨路
1-18	50.01*95.00	1,436	1面臨路
1-19	49.87*95.01	1,436	1面臨路



## 貳、規劃內容-出租對象及限制

### 出租對象限制

本區土地以出租供商號、法人或政府依法設立之事業機構從事工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條規定之使用為限，並應符合「臺南新市產業園區產業用地(一)容許引進產業類別一覽表」之產業類別(詳下頁)。

為因應台商回流之用地需求，本區土地於公告出租後**二年**內提供台商優先承租權，優先受理符合台商回流方案之廠商申請。

## 貳、規劃內容-園區容許引進產業類別

### 容許引進產業類別大項

大行業別	中行業別
C.製造業	24基本金屬製造業
	25金屬製品製造業
	26電子零組件製造業
	27電腦、電子產品及光學製品製造業
	29機械設備製造業
	30汽車及其零件製造業
H.運輸及倉儲業	53倉儲業
其他低污染產業	

## 貳、規劃內容-園區容許引進產業類別細項

分類代碼	引入中行業別	引入細行業別	分類代碼	引入中行業別	引入細行業別	分類代碼	引入中行業別	引入細行業別
C24	基本金屬製造業	2413鋼鐵軋延及擠型業 2414鋼鐵伸線業 2423鋁材軋延、擠型及伸線業 2433銅材軋延、擠型及伸線業 2499未分類其他基本金屬製造業(排除鋅、鎳、鎳、鉛等金屬冶煉者)	C27	電腦、電子產品及光學製品製造業	2711電腦製造業 2712顯示器及終端機製造業 2719其他電腦週邊設備製造業 2721電話及手機製造業 2729其他通訊傳播設備製造業 2730視聽電子產品製造業 2740資料儲存媒體製造業 2751量測、導航及控制設備製造業 2752鐘錶製造業 2760輻射及電子醫學設備製造業 2771照相機製造業 2779其他光學儀器及設備製造業	C29	機械設備製造業	2932流體傳動設備製造業 2933泵、壓縮機、活栓及活閥製造業 2934機械傳動設備製造業 2935輸送機械設備製造業 2936事務機械設備製造業 2937污染防治設備製造業 2938動力手工工具製造業 2939其他通用機械設備製造業
C25	金屬製品製造業	2511金屬刀具及手工工具製造業 2512金屬模具製造業 2521金屬結構製造業 2522金屬建築組件製造業 2531鍋爐、金屬貯槽及壓力容器製造業 2539其他金屬容器製造業 2541金屬鍛造業 2542粉末冶金業 2543金屬熱處理業(非屬符合經濟部109年3月20日經中字第10904601320號公告「低污染認定基準」負面表列產業別者) 2549其他金屬加工處理業 2591螺絲、螺帽及鉚釘製造業 2592金屬彈簧及線製品製造業 2599未分類其他金屬製品製造業	C29	機械設備製造業	2911冶金機械製造業 2912金屬切削工具機製造業 2919其他金屬加工用機械設備製造業 2921農用及林用機械設備製造業 2922採礦及營造用機械設備製造業 2923食品、飲料及菸草製作用機械設備製造業 2924紡織、成衣及皮革生產用機械設備製造業 2925木工機械設備製造業 2926化工機械設備製造業 2927橡膠及塑膠加工用機械設備製造業 2928電子及半導體生產用機械設備製造業 2929未分類其他專用機械設備製造業 2931原動機製造業	C30	汽車及其零件製造業	3010汽車製造業 3020車體製造業 3030汽車零件製造業
C26	電子零組件製造業	2642發光二極體製造業 2643太陽能電池製造業 2699未分類其他電子零組件製造業(不含2699210工業用電子管(影像專用))				H53	倉儲業	5301普通倉儲業 5302冷凍冷藏倉儲業
						-	其他	非屬符合經濟部109年3月20日經中字第10904601320號公告「低污染認定基準」負面表列產業別者。



## 貳、規劃內容-申請時應提之書件

申請人應依本土地出租公告指定之時間、地點，申請案件應檢齊下列文件1式2份向**德昌公司**提出申請：  
(公告事項指定一地點同時受理申請；**通訊申請**恕不受理。)

1. 申租土地申請書(如附表3)。
2. 申租標的位置圖(如附圖2)。
3. 原料來源及性質說明書(如附表4)。
4. 產品製造流程說明書(如附表5)。
5. 投資計畫書(如附表6)。
6. 污染防治說明書(如附表7)。
7. 申租土地承諾書及切結書(如附表8至表9-4)。
8. 繳納按申租土地年租金3%計算之保證金憑證影本(如附表10)。
9. 民間新增投資案件資料表(如附表11)。
10. 申請人資格證明文件：
  - (1) 以法人名義申請者檢附公司設立登記或變更登記表及代表人身分證影本。
  - (2) 以商號名義申請者檢附設立或變更登記證明文件及負責人身分證影本。
  - (3) 政府依法設立之事業機構檢附設立證明文件影本。
  - (4) 符合台商回流方案之申請人應檢附經濟部核發符合歡迎台商回台投資行動方案之證明文件。



## 貳、規劃內容-出租方式及限制

### 出租方式及限制

- ◆ 本區土地採**只租不售**方式提供廠商設廠使用。
- ◆ **首租最短不得少於6年，最長不得超過20年；續租最低不得少於2年。**
- ◆ 申請承租之土地**不得設定地上權**。
- ◆ 申請人應自簽訂租賃契約之日起**2年內**或經「經濟部工業局產業園區土地或建築物租售審查小組」審查會核定之建廠計畫期程內**取得使用執照**並按核定計畫**完成使用**。倘申請人於期限內未取得使用執照並按核定計畫完成使用者，工業局得終止租賃契約收回土地。
- ◆ 完成使用係以建蔽率不得低於申租**土地面積之30%**及完成**屋頂50%之面積設置太陽光電發電設備**為認定標準。
- ◆ 申租土地及建築物全部或一部分不得轉租、出借或以其他方式供他人使用。

# 貳、規劃內容-申租作業程序

## 申租廠商應備文件

1. 申租土地申請書
2. 申租標的位置圖
3. 原料來源及性質說明書
4. 產品製造流程說明書
5. 投資計畫書
6. 污染防治說明書
7. 申租土地承諾書及切結書
8. 繳納按申租土地年租金3%計算之保證金憑證影本
9. 民間新增投資案件資料表
10. 申請人資格證明文件

上述資料備齊後，請親送至公告收件地址  
收件地址：臺南市新市區社內6之7號  
電話：06-5892380

## 入園資格審查

開發商德昌公司收件初審  
1.文件齊全2.資格符合  
轉送各所屬權責單位審查

## 申租作業程序

優先受理符合**台商回流方案**之廠商申請。  
**公告期間**同一坵塊有2人以上登記申租時，以**抽籤**決定登記申租之優先次序。  
**公告期：111年10月31日至111年11月29日止**

## 公告期限屆滿後

**111年11月30日**起如仍有剩餘未登記出租土地，繼續**受理一般**申請案件

## 貳、規劃內容-申租應繳價款、簽約及點交

### 價款繳納方式

- 申租案件經審查核准後，**德昌公司**應於接獲工業局核准申租通知之日起**15日**內，通知申請人限期繳款。(申租時繳納**土地年租金3%計算之保證金**)

接獲通知後之次日起2個月內

- 繳納1、第一期之租金。2、擔保金(按**6個月租金**同額計算)。3、5%營業稅。(繳入指定銀行帳戶)
- ✓ 擔保金得以**銀行可轉讓定期存單設質、銀行保證**或**現金**繳納方式為之。
- ✓ 租金之給付以**3個月**為一期，並於首月一次繳清。
- ✓ 但申請人有特別請求時，得由服務中心同意後**按月分期、按月**繳交。



簽約

- ◆ 繳款完成後與**服務中心**簽訂租賃契約書
- ◆ 契約書用印完成後與申請人辦理**公證**



土地點交

- ◆ 申請人簽訂租賃契約後，由**服務中心**通知訂期並會同**德昌公司**點交土地，
- ◆ **土地所有權人**掣發土地使用同意書。
- ◆ 申請人無故不到場點交者，視同已點交。

# 參、重要相關規定-終止租賃契約及各項維護費或使用費

## 終止租賃契約

申請人如有下列各款情事之一者，工業局得終止租賃契約，收回土地，已繳交之擔保金概不退還：

- ① 違反租賃契約者
- ② 擅自轉租、借用或以其他方式供他人使用者
- ③ 租賃物供違反法令之使用者。
- ④ 自簽訂租賃契約之日起於期限內未取得使用執照並按核定計畫完成使用者。
- ⑤ 未經工業局同意，擅自開挖土石方，違反土石採取法者。
- ⑥ 申請人從事違反土壤及地下水污染整治法或相關環保法令，致租賃標的物遭污染者。
- ⑦ 違反相關環保法令之情事經通知限期改善，屆期仍不遵行者。

## 維護費或使用費

依產業創新條例第53條規定繳交下列各項維護費或使用費：

- 1)一般公共設施維護費為1.73元/m<sup>2</sup>/月
  - 2)污水處理系統使用費
  - 3)其他特定設施使用費為1.54元/m<sup>2</sup>/月
- 惟此部分費率仍應依後續工業區服務中心依產業創新條例第53條第2項陳報經濟部核定後為準。



# 參、重要相關規定-環境承諾事項及重要審查規定

## 環評承諾事項

詳見公告手冊之附錄三

### 一. 施工期間

- |             |          |
|-------------|----------|
| 1. 空氣品質     | 6. 生態環境  |
| 2. 噪音振動     | 7. 景觀遊憩  |
| 3. 水文水質     | 8. 交通運輸  |
| 4. 地形、地質與土壤 | 9. 社會經濟  |
| 5. 廢棄物及土石方  | 10. 文化資產 |

### 二. 營運期間

- |                |            |
|----------------|------------|
| 1. 空氣汙染防制      | 7. 生態環境    |
| 2. 溫室氣體減排及抵換措施 | 8. 景觀遊憩    |
| 3. 噪音振動        | 9. 交通運輸    |
| 4. 水文水質        | 10. 社會經濟   |
| 5. 地形、地質與土壤    | 11. 健康風險評估 |
| 6. 廢棄物及土石方     |            |

### 三. 化學物質稽核管理規劃

配合行政院環境保護署109年9月公告「國家化學物質管理行動方案」，規劃本園區化學物質管理制度，落實化學物質管控措施降低環境危害風險。

### 四. 其他應注意事項

應依核定計畫(如：營建工地逕流廢水污染削減計畫、交通維持計畫等)執行並指定專人負責環保工作之執行及現場監督、查核等等。

## 重要審查規定

申租申請書之附表7

- 資源或污染物單位面積核配基準  
EX：用水、用電、廢水、空污限值是否超出
- 污染物排放總量管理原則  
EX：氮氧化物、硫氧化物、揮發性有機物
- 溫室氣體計算及空污量抵減  
EX：溫室氣體計算
- 毒性及關注化學物質種類及數量  
EX：198種化學物質種類管制
- 廢棄物種類及數量  
EX：生活廢棄物、事業廢棄物





# 簡報結束