



# 嘉義中埔、水上產業園區 出租手冊概要說明



經濟部工業局  
Industrial Development Bureau  
Ministry of Economic Affairs

**2022. 10.18**

# 簡報大綱

- 壹、背景說明
- 貳、規劃內容
- 參、重要相關規定

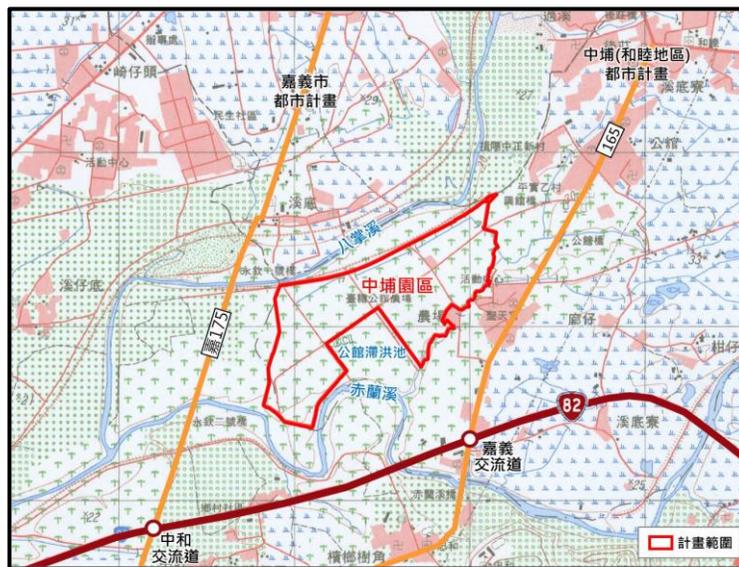
# 壹、背景說明-公告依據及出租範圍(中埔、水上)

## 開發緣起：

經濟部為解決用地需求，提供產業發展所需空間，積極邀集相關機關共同研商，以行政院「企業投資障礙五缺二【土地】」會議，確認後續推動作法，並奉行政院106年11月6日核定解決缺地三大策略，評估釋出台糖位於嘉義之土地，滿足產業用地需求及符合產業期待，同時促進改善投資環境，兼顧環保與經濟發展。

## 依據：

- 產業創新條例暨其施行細則
- 產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法。
- 嘉義中埔產業園區第一區產業用地(一)土地出租須知。
- 嘉義水上產業園區第一區產業用地(一)土地出租須知。



中埔產業園區位置圖



水上產業園區位置圖

# 壹、背景說明-土地現況說明(中埔)

- ◆ 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**100~103**(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**
- ◆ 預計最快**111年12月**同步交地予廠商建廠
- ◆ 中埔之**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年**。
- ◆ 土地使用強度：建蔽率**50%**、容積率**300%**
- ◆ 產**1-4**區臨滯洪池區需指定**留設10公尺**生態退縮區(可計**法定空地**)

編號	長x寬(m)	面積(坪)	臨路條件
1-3-1	74x46	1,035	2面臨路
1-3-2	74x40	900	1面臨路
1-3-3	74x40	899	1面臨路
1-3-4	74x40	895	1面臨路
1-3-5	74x40	879	1面臨路
1-3-6	71x46	920	2面臨路
1-3-7	81x46	1,095	2面臨路
1-3-8	81x40	978	1面臨路
1-3-9	81x40	978	1面臨路
1-3-10	81x40	978	1面臨路
1-3-11	81x40	978	1面臨路
1-3-12	81x46	973	2面臨路
1-4-1	30x60	541	1面臨路
1-4-2	37x64	519	1面臨路
1-4-3	53x26	727	1面臨路
1-4-4	30x60	545	1面臨路
1-4-5	30x60	545	1面臨路
1-4-6	30x60	545	1面臨路
1-4-7	30x60	545	1面臨路

坪	坵塊數量
500-1,000	17
1,000-1,500	2

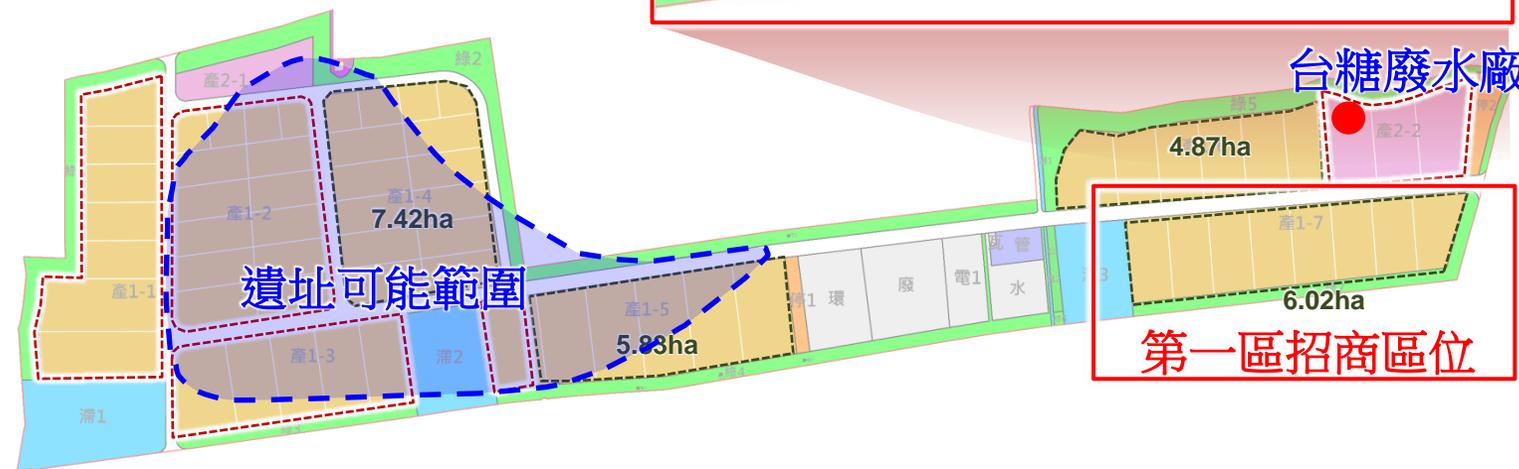
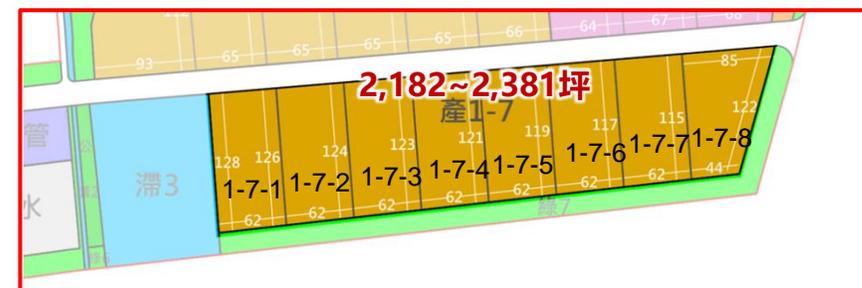


# 壹、背景說明-土地現況說明(水上)

- 第一區招商區位，共**8**筆土地(皆臨**22M**道路)
- 至112年9月30日前土地租金約**100**(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**
- 預計最快**111年12月**同步交地予廠商建廠
- 水上之**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
1-7-1	128x62	2,381	1面臨路
1-7-2	126x62	2,348	1面臨路
1-7-3	124x62	2,315	1面臨路
1-7-4	123x62	2,281	1面臨路
1-7-5	121x62	2,248	1面臨路
1-7-6	119x62	2,215	1面臨路
1-7-7	117x62	2,182	1面臨路 </td
1-7-8	115x44	2,242	1面臨路

坪	坵塊數量
2,000-2,500	8



- 產1 產業用地(一)
- 產2 產業用地(二)
- 管 園區管理機構用地
- 電 電力設施用地
- 水 自來水給水設施用地
- 環 環保設施用地
- 廢 廢棄物處理設施用地
- 瓦 瓦斯整壓站用地
- 停 公共停車場用地
- 滯 滯洪池用地
- 公 公園
- 廣 廣場用地
- 溝 溝渠用地
- 綠 綠地
- 計畫範圍

## 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「嘉義中埔、水上產業園區產業用地(一)容許引進產業類別一覽表」之產業類別(詳下頁所載之各區容許引進產業類別)

為因應台商回流之用地需求、本區土地公告後分二階段受理申請。

第一階段：自公告日起**30日**內(即自**111年09月30日**至**111年10月31日**止)，優先受理符合台商回流方案之廠商申請。

第二階段：自公告期滿抽籤後(即**111年11月2日**起)如仍有剩餘未登記出租土地，繼續受理一般申請案件，唯符合台商回流者仍保有優先權利，至全部土地登記出租完為止

# 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(採正面表列)

### 中埔園區

大行業別	中行業別
C.製造業	08食品及飼品製造業
	09 飲料製造業
	25金屬製品製造業
	26 電子零組件製造業 (不含261半導體製造)
	29機械設備製造業
	30汽車及其零組件製造業
G批發及零售業	45-46批發業
H運輸及倉儲業	53倉儲業
其他低污染產業	

### 水上園區

大行業別	中行業別
C.製造業	08食品及飼品製造業 09飲料製造業
	20藥品及醫用化學製品製造業
	25金屬製品製造業
	26電子零組件製造業 (不含261半導體製造)
	27電腦、電子產品及光學製品製造業
	29機械設備製造業
	其他低污染產業
G批發及零售業	45-46批發業
H運輸及倉儲業	53倉儲業

# 貳、規劃內容-引進產業類別細項(中埔園區)

大類	中類	小類	細類	行業名稱	大類	中類	小類	細類	行業名稱		
C.製造業	08			食品及飼品製造業	C.製造業	29			機械設備製造業		
		081		肉類加工及保藏業				291		金屬加工用機械設備製造業	
			0812	肉類其他加工及保藏業					2911	冶金機械製造業	
		083	0830	蔬果加工及保藏業					2912	金屬切削工具機製造業	
		085	0850	乳品製造業					2919	其他金屬加工用機械設備製造業	
		089		其他食品製造業				292		其他專用機械設備製造業	
			0891	烘焙炊蒸食品製造業					2921	農用及林用機械設備製造業	
			0892	麵條及粉條類食品製造業					2922	採礦及營造用機械設備製造業	
			0894	巧克力及糖果製造業					2923	食品、飲料及菸草製作用機械設備製造業	
			0895	製茶業					2924	紡織、成衣及皮革生產用機械設備製造業	
			0897	膳食及菜餚製造業					2925	木工機械設備製造業	
			0898	保健營養食品製造業					2926	化工機械設備製造業	
		09		飲料製造業					2927	橡膠及塑膠加工用機械設備製造業	
			091	酒精飲料製造業					2928	電子及半導體生產用機械設備製造業	
				0911		啤酒製造業			2929	未分類其他專用機械設備製造業	
				0919		其他酒精飲料製造業			293	通用機械設備製造業	
		092	0920	非酒精飲料製造業					2931	原動機製造業	
		25		金屬製品製造業					2932	流體傳動設備製造業	
			251	金屬刀具、手工具及模具製造業					2933	泵、壓縮機、活栓及活閥製造業	
				2511		金屬刀具及手工具製造業			2934	機械傳動設備製造業	
				2512		金屬模具製造業			2935	輸送機械設備製造業	
			252	金屬結構及建築組件製造業					2936	事務機械設備製造業	
				2521		金屬結構製造業			2937	污染防治設備製造業	
				2522		金屬建築組件製造業			2938	動力手工具製造業	
			253	金屬容器製造業					2939	其他通用機械設備製造業	
				2531		鍋爐、金屬貯槽及壓力容器製造業			30		
				2539		其他金屬容器製造業				301	3010
			259	其他金屬製品製造業							汽車製造業
				2591		螺絲、螺帽及鉚釘製造業					汽車及其零件製造業
				2592		金屬彈簧及線製品製造業					
		26				電子零組件製造業					
			264			光電材料及元件製造業					
			2642	發光二極體製造業							

大類	中類	小類	細類	行業名稱
		302	3020	車體製造業
		303	3030	汽車零件製造業
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。				
45-46	45-46批發業不含453農產原料及活動物批發業、463燃料及相關產品批發業及469其他專賣批發業。			
53	H.運輸及倉儲業			

產業類別 (請參照產業類別項目號碼填列)		主要產品 (請參照產業類別項目號碼填列)	
代碼	名稱	代碼	名稱

**本表為出租申請書附表3\_產業類別及主要產品填寫依據**

# 貳、規劃內容-引進產業類別細項(水上園區)

大類	中類	小類	細類	行業名稱	大類	中類	小類	細類	行業名稱	大類	中類	小類	細類	行業名稱			
C. 製造業	08			食品及飼品製造業	C. 製造業		264		光電材料及元件製造業	C. 製造業			2924	紡織、成衣及皮革生產用機械設備製造業			
		081		肉類加工及保藏業				2642			發光二極體製造業				2925	木工機械設備製造業	
			0812			肉類其他加工及保藏業						電腦、電子產品及光學製品製造業				2926	化工機械設備製造業
			083	0830		蔬果加工及保藏業		27				電腦及其週邊設備製造業				2927	橡膠及塑膠加工用機械設備製造業
			085	0850		乳品製造業			271			電腦製造業				2928	電子及半導體生產用機械設備製造業
			087	0870		動物飼品製造業					2711	顯示器及終端機製造業				2929	未分類其他專用機械設備製造業
			089			其他食品製造業					2712	其他電腦週邊設備製造業		293		2931	通用機械設備製造業
				0891		烘焙炊蒸食品製造業			272			通訊傳播設備製造業				2932	原動機製造業
				0892		麵條及粉條類食品製造業					2721	電話及手機製造業				2933	流體傳動設備製造業
				0894		巧克力及糖果製造業					2729	其他通訊傳播設備製造業				2934	泵、壓縮機、活栓及活閥製造業
				0895		製茶業					273	其他通訊傳播設備製造業				2935	機械傳動設備製造業
				0897		膳食及菜餚製造業					2730	視聽電子產品製造業				2936	輸送機械設備製造業
				0898		保健營養食品製造業					274	資料儲存媒體製造業				2937	事務機械設備製造業
			09			飲料製造業			275			量測、導航、控制設備及鐘錶製造業				2938	污染防治設備製造業
		091				酒精飲料製造業					2751	量測、導航及控制設備製造業				2939	動力手工具製造業
				0911		啤酒製造業					2752	鐘錶製造業					其他通用機械設備製造業
			0919	其他酒精飲料製造業					276		輻射及電子醫學設備製造業		G. 批發及零售業	45-46		45-46批發業不含453農產原料及活動物批發業、463燃料及相關產品批發業及469其他專賣批發業。	
		092	0920	非酒精飲料製造業					2760		輻射及電子醫學設備製造業				其他低污染產業	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。	
		20	200			藥品及醫用化學製品製造業					277	光學儀器及設備製造業		H. 運輸及倉儲業		53	
				2002		西藥製造業				2771	照相機製造業						
				2003		醫用生物製品製造業				2779	其他光學儀器及設備製造業						
				2004		中藥製造業					279	機械設備製造業					
				2005		醫用化學製品製造業				291	金屬加工用機械設備製造業						
		25				金屬製品製造業				2911	冶金機械製造業						
			251			金屬刀具、手工具及模具製造業				2919	其他金屬加工用機械設備製造業						
				2511		金屬刀具及手工具製造業				292	其他專用機械設備製造業						
			2512	金屬模具製造業					2921	農用及林用機械設備製造業							
		252		金屬結構及建築組件製造業					2922	採礦及營造用機械設備製造業							
		2521	金屬結構製造業						2923	食品、飲料及菸草製作用機械設備製造業							
		2522	金屬建築組件製造業														
	253		金屬容器製造業														
		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														
	259		其他金屬製品製造業														
		2591	螺絲、螺帽及鉚釘製造業														
		2592	金屬彈簧及線製品製造業														
	26			電子零組件製造業													

產業類別 (請參照產業類別項目號碼填列)		主要產品 (請參照產業類別項目號碼填列)	
代碼	名稱	代碼	名稱

**本表為出租申請書附表3\_產業類別及主要產品填寫依據**

## 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**義力公司**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。(附表3)
2. 申租標的位置圖。(附圖1)
3. 原料來源及性質說明書。(附表4)
4. 產品製造流程說明書。(附表5)
5. 投資計畫書。(附表6)
6. 污染防治說明書。(附表7)
7. 申租土地承諾書及切結書。(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。(附表10)
9. 民間新增投資案件資料表。(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：嘉義縣太保市太子大道180號

### 入園資格審查

開發商義力公司收件初審  
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(第一階段)

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09月30日至111年10月31日止

### 申租作業程序(第二階段)

111年11月2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，**義力公司**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。(申租送件時須先繳納**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**義力公司**辦理點交土地，
- ◆ 工業局掣發**土地使用同意書**。
- ◆ 申請人無故不到場點交者，視同已點交。

# 參、新增重要相關規定-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(概估)

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：

### 嘉義中埔產業園區

- 1)一般公共設施維護費建議費率為1.80元/m<sup>2</sup>
- 2)污水處理系統使用費
- 3)其他特定設施使用費為1.53元/m<sup>2</sup>

中埔產業園區：空氣品質、噪音振動、河川水文水質、地下水文水質、土壤、交通及生態調查。

### 嘉義水上產業園區

- 1)一般公共設施維護費建議費率為1.65元/m<sup>2</sup>
- 2)污水處理系統使用費
- 3)其他特定設施使用費為1.22元/m<sup>2</sup>

水上產業園區：空氣品質、噪音振動、河川水文水質、地下水文水質、土壤、交通及生態調查。

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、新增重要相關規定-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. 空氣污染防治   | 8. 土石方暫置空氣汙染防制措施 |
| 2. 噪音振動防治   | 9. 緊急應變計畫        |
| 3. 排水功能維護   | 10. 生態維護         |
| 4. 水汙染防治    | 11. 景觀環境維護       |
| 5. 廢棄物管理    | 12. 交通維持         |
| 6. 土石方暫置區規劃 | 13. 文化資產維護       |
| 7. 土石方管理計畫  | 14. 敦親睦鄰         |

### 二. 營運期間

- |                |           |
|----------------|-----------|
| 1. 空氣汙染防制      | 6. 地質災害防治 |
| 2. 溫室氣體減排及抵換措施 | 7. 廢棄物管理  |
| 3. 噪音振動防治      | 8. 防災計畫   |
| 4. 水文維護        | 9. 綠建築    |
| 5. 水汙染防治       |           |

### 三. 其他應注意事項

應依核定計畫(如：營建工地逕流廢水汙染削減計畫、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。

### 四. 園區總量管制事項

進駐廠商應依核配量執行各項汙染物排放，並配合園區管理機構提報汙染量、查核等，且不得任意變更。

## 重要審查規定

申租申請書之附表7

- 資源物單位面積核配基準  
EX：用水、用電、廢水、空汙限值是否超出參考出租手冊附錄五核配基準
- 汙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  
參考出租手冊附錄五核配基準
- 溫室氣體計算及空汙量抵減  
EX：溫室氣體計算  
採每日8時，每月20日，每度電0.502公斤CO<sub>2</sub>排放量來計算，廠商工作時數與日數與上述數據不同時，應以實際工時及工作日來計算，以免申請量不足。
- 有害性化學物質種類及數量  
EX：130種化學物質種類管制
- 廢棄物種類及數量  
EX：一般廢棄物、事業廢棄物



簡報結束

2022. 10.18