



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

# 嘉義縣中埔及水上產業園區

## 招商說明會

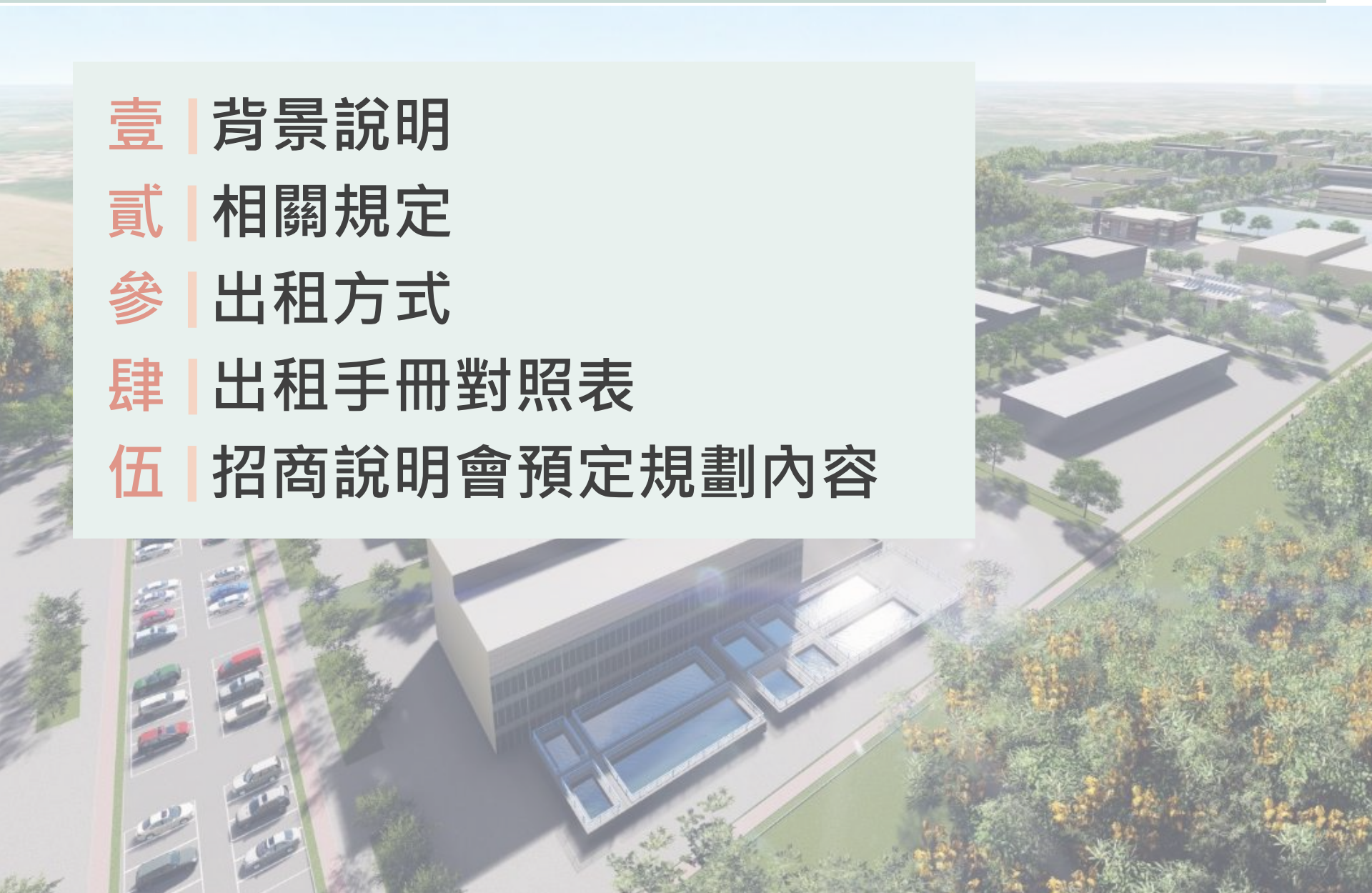
經濟部工業局

111年10月07日



# 簡報大綱

- 壹 | 背景說明
- 貳 | 相關規定
- 參 | 出租方式
- 肆 | 出租手冊對照表
- 伍 | 招商說明會預定規劃內容

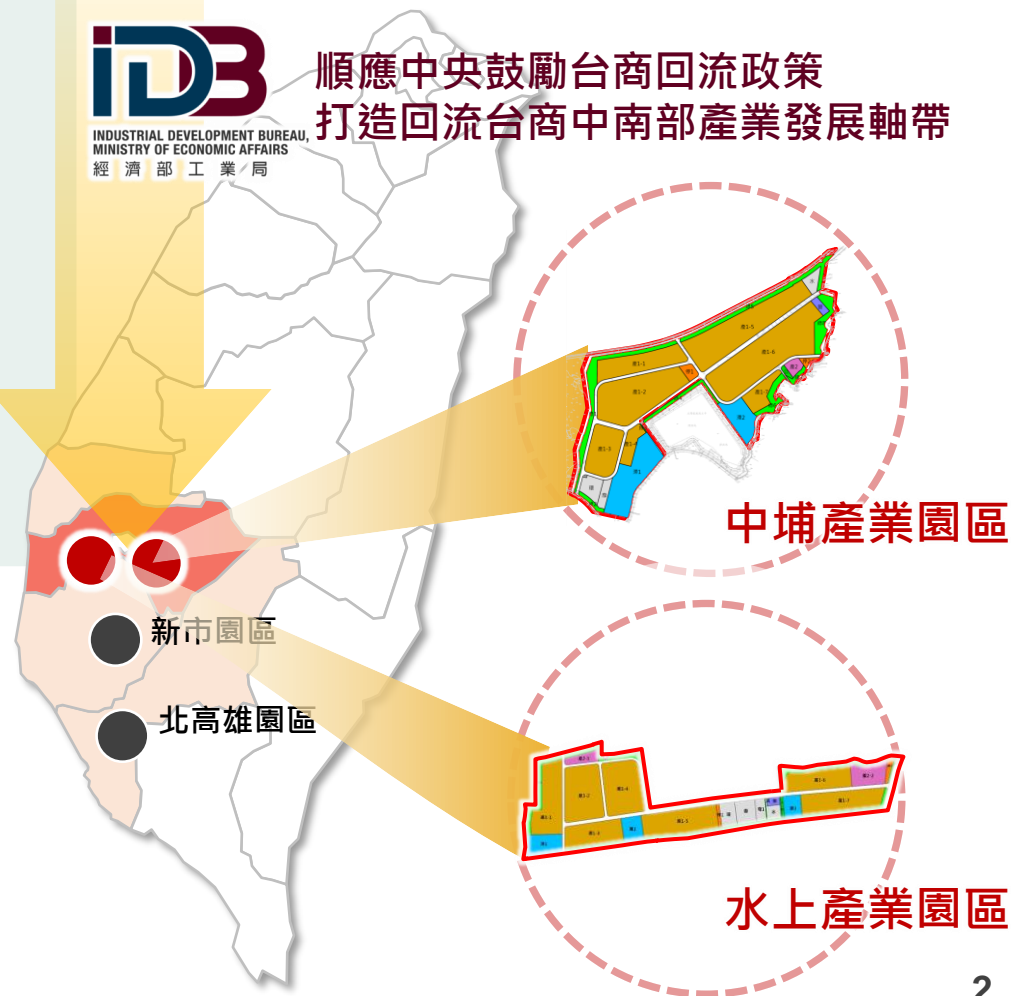


# 壹 背景說明 — 園區推動緣起

因應美中貿易大戰、  
解決台商回台投資用地需求，  
並配合「五加二產業創新」，  
推動中埔及水上產業園區設置。



順應中央鼓勵台商回流政策  
打造回流台商中南部產業發展軸帶



提供產業發展空間予

台商回台



在地廠商



# 壹 背景說明 – 中埔園區基礎數據

- 總面積**67.55公頃**，產業用地**40.70公頃**，公設用地**26.85公頃**
- 第一區招商區域**5.06公頃** / 租金：約30-31元/平方公尺/月(99-102元/坪/月)
- 園區用水量**2,693 CMD**，用電量**50,240 kW**，污水量**2,500 CMD**，水電自東側和興路引進，公共停車位約**200席**
- 配水池**8100立方公尺**（滿足3日用水量）、污水處理廠處理能力**2500CMD**
- 既有溫室約6公頃，台糖租約至**111.12.24**，並已納入地上物查估



## 園區植栽選用原生種

- 行道樹：苦楝、台灣欒樹、茄冬、水黃皮等
- 公園：灣欖、光蠟樹、欖仁、月桃、射干、穗花木藍等。
- 綠帶：樟樹、黃連木、苦楝、水黃皮、海桐、月橘、山黃梔等

使用強度	建蔽率	容積率
產業用地(一)	50%	300%
產業用地(二)	60%	180%

# 壹 背景說明 – 水上園區基礎數據

- 總面積**79.56公頃**，產業用地**47.82公頃**，公設用地**31.74公頃**
- 第一區招商區域**6.11公頃** / 租金：約**30元/平方公尺/月(99元/坪/月)**
- 現況造林地(台灣欒樹等)及環保林道(水黃皮)共**740株**，移植於園區公園綠地或現地保留
- 園區用水量**3,162 CMD**，用電量**57,191 kW**，污水量**2,800 CMD**，水電自東側台1線引進，公共停車位約**230席**
- 配水池**9600立方公尺** (滿足3日用水量)、污水處理廠處理量**2800CMD**



## 園區植栽保留既有及選用原生種

- 行道樹：樟樹、水黃皮、台灣欒樹等
- 公園：台灣欒、苦楝、魚木、山黃梔、月桃櫻等。
- 綠帶：樟樹、黃連木、苦楝、水黃皮、海桐、山芙蓉、山黃梔等

使用強度	建蔽率	容積率
產業用地(一)	70%	300%
產業用地(二)	60%	180%

# 嘉義縣重要園區發展分布圖

## 嘉義縣政府開發之產業園區

### 大埔美產業園區(一期、二期)

- 面積：382.62公頃
- 就業人口：25,000人
- 產值：1200億元/年
- 土地取得：一般徵收(一期)、協議價購(二期)
- 出售(租)：部分出售、部分標售(完售)
- 引進產業：機械設備、電子零組件、金屬、塑膠、電腦電子產品及光學、食品製造業等
- 代表性大廠：佳能、上銀、程泰、和大、佐登妮絲、科定、高鼎、比菲多
- 公設維護費：基本費率2.694元/m<sup>2</sup>
- 污水使用費：依水量水質計收

### 馬稠後產業園區(一期、後期)

- 面積：428.59公頃
- 就業人口：25,000人
- 產值：1000億元/年
- 土地取得：一般徵收(一期)、合作開發(二期)
- 出售(租)：部分出售、部分標售(一期完售、後期招商中)
- 引進產業：食品製造、電子零組件、電力設備、機械設備、金屬、塑膠等、藥品及醫用化學製品、汽車及其零件等
- 代表性大廠：食研、響賓、光鋼鐵、大成長城、新光鋼鐵、大成長城、光隆精密、聯德電子、貴族世家、干附精密
- 公設維護費：基本費率2.993元/m<sup>2</sup>
- 污水使用費：依水量水質計收

## 經濟部開發之產業園區

### 中埔產業園區

- 面積：67.55公頃
- 就業人口：2,199人 / 產值：86億元
- 土地取得：合作開發
- 出售(租)：全區採出租
- 公共工程時程：111年-114年(預計)
- 引進產業：食品製造、金屬、機械設備、汽車及其零組件、其它低污染等

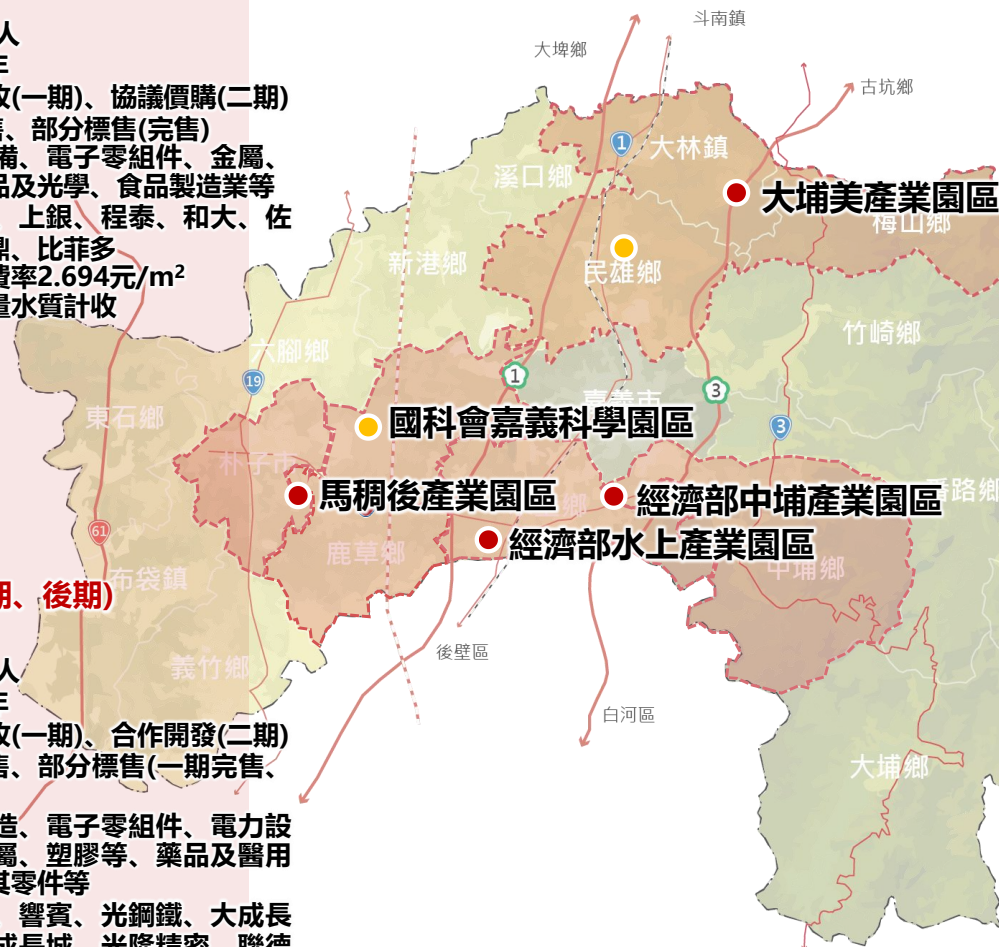
### 水上產業園區

- 面積：79.56公頃
- 就業人口：2,448人 / 產值：104億元
- 土地取得：合作開發
- 出售(租)：全區採出租
- 公共工程時程：111年-114年(預計)
- 引進產業：食品製造、藥品及醫用化學製品、金屬、機械設備、電子零組件、電子產品及光學、其它低污染等

## 國科會開發之科學園區

### 嘉義科學園區(規劃中)

- 面積：88公頃
- 就業人口：5,700人
- 產值：380億元
- 土地取得：租用
- 引進產業：精準健康、智慧載具、智慧農業及其他新興科技等
- 出售(租)：全區採出租



# 壹 背景說明 – 中埔園區範圍及現況

## 區位及配置

- 屬嘉義縣中埔鄉，鄰近嘉義市及台82線，交通便利
- 開發面積約**67.55**公頃
- 產業用地面積約**40.70**公頃(**60.25%**)
- 公共設施用地約**26.85**公頃(**39.75%**)



圖例：

產1 產業用地(一) 管 園區管理機構用地 水 自來水給水設施用地 瓦 瓦斯整壓站用地 公 公園 滯 滯洪池 細部計畫範圍

土地使用		面積(公頃)	百分比
產業用地	產業用地(一)	40.15	59.44%
	產業用地(二)	0.55	0.81%
	小計	40.70	60.25%
公共設施用地	園區管理機構用地	0.38	0.56%
	自來水給水設施用地	0.68	1.00%
	環保設施用地	1.04	1.54%
	廢棄物處理設施用地	0.62	0.92%
	瓦斯整壓站	0.02	0.04%
	公共停車場用地	0.74	1.09%
	滯洪池用地	7.81	11.56%
	公園	0.16	0.24%
	綠地	8.34	12.35%
	道路	7.06	10.45%
小計	26.85	39.75%	
總計	67.55	100.00%	



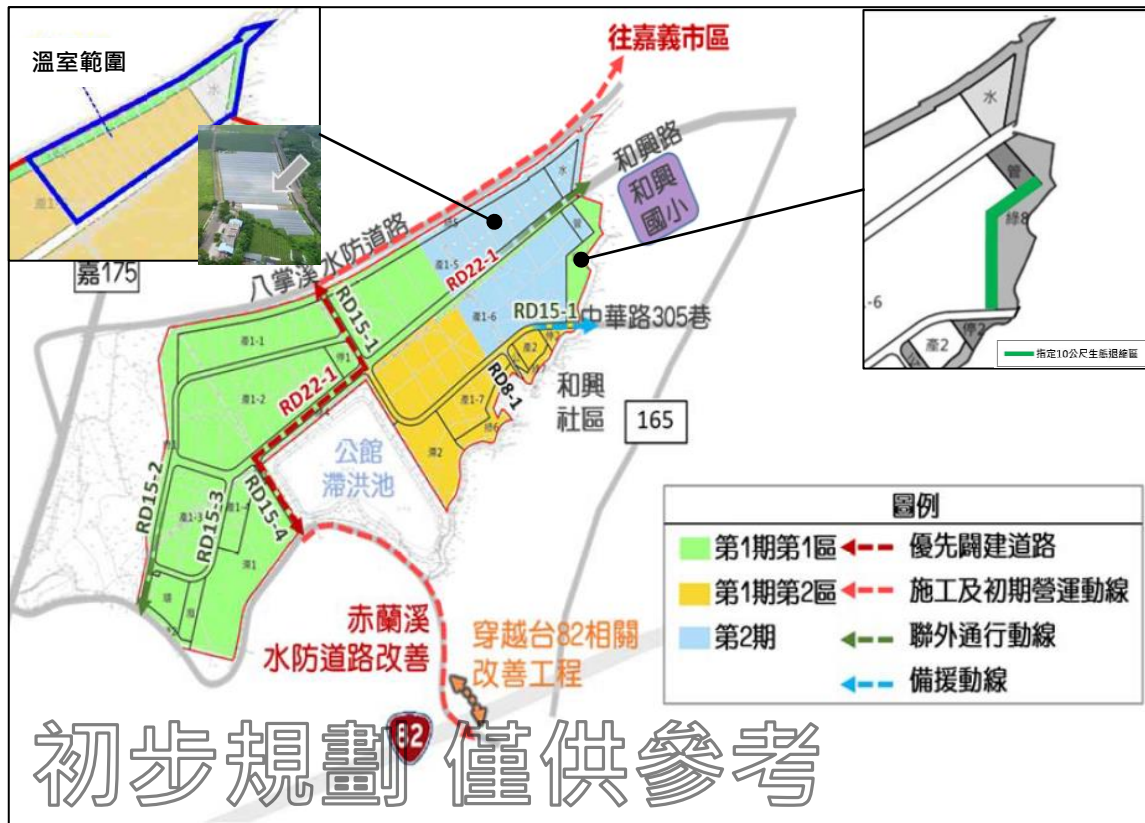
# 壹 背景說明 – 中埔園區開發願景

## 完善公設，打造三生一體園區



# 壹 背景說明 – 中埔分區開發構想

- 依集水區劃分為**2期**，並避開溫室範圍，初步劃分為第1區及第2區，後續滾動調整
- 預計**111.9**辦理**開工典禮**及**土地出租招商**作業，部分土地可提供廠商同步建廠，(最快**111.12**點交土地)，預計啟動後**5年內完成**開發工作



初步規劃 僅供參考

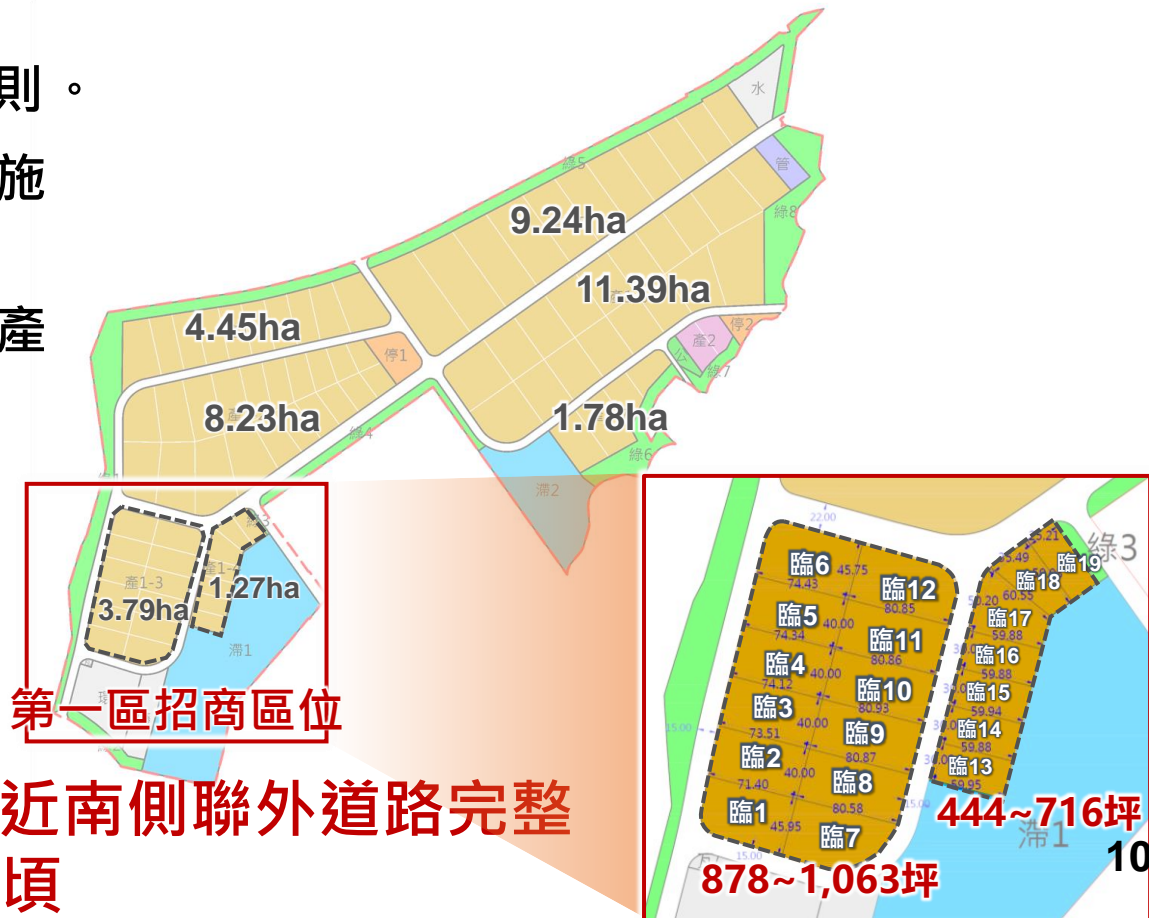
分期		面積(公頃)	備註
第1-1區	總面積	40.92	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 考量先期聯外道路及符合環頸雉棲地(綠8)優先營造。</li> <li>• 利用溫室南側既有農路銜接和興路用水、用電引供。</li> </ul>
	產業用地	22.49	
第1-2區	總面積	12.54	視廠商預登記成果彈性調整開發範圍。
	產業用地	10.19	
第2期	總面積	14.09	既有溫室拆遷後開發，並兼顧土方平衡，納入產1-6坵塊部分土地。
	產業用地	8.02	
合計	總面積	67.55	-
	產業用地	40.7	

# 壹 背景說明 – 中埔第一區招商區

依行政院核定開發方案期程，已完成編及環評，**現進入實質開發階段**  
預計於**111年12月起**陸續提供廠商同步承租設廠

## 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。

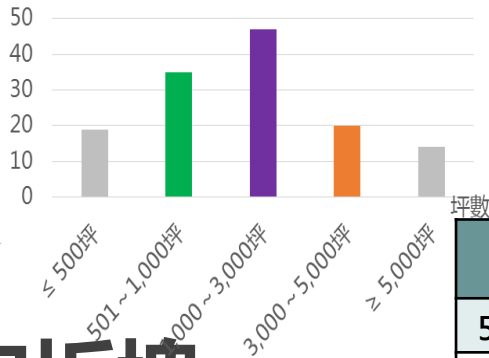


第一區招商區域以接近南側聯外道路完整  
坵塊為主，約5.06公頃

# 壹 背景說明 – 中埔第一區招商區域說明

**產業需求** ▶ 掌握**台商回流**及**在地廠商**需求約**117.02公頃**  
 ▶ 因應廠商需地規模劃設**適宜尺寸產業用地(500 ~ 5,000坪為主)**

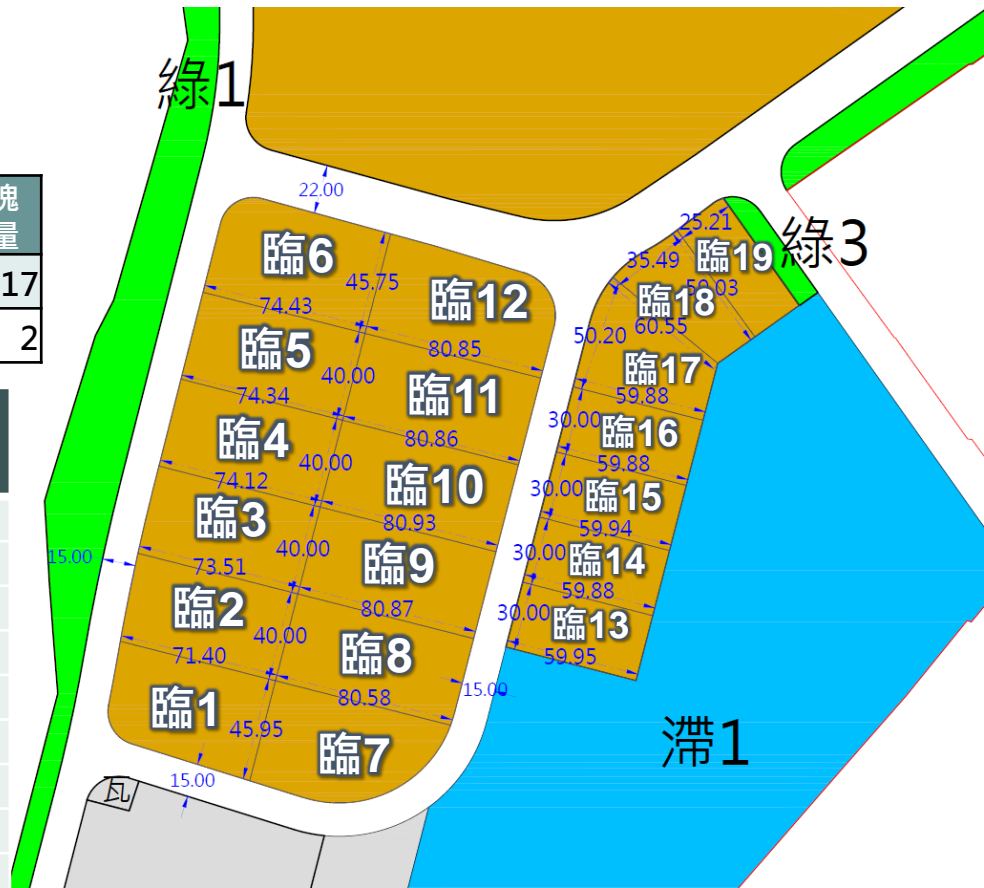
廠商家數



坪	坵塊數量
500-1,000	17
1,000-1,500	2

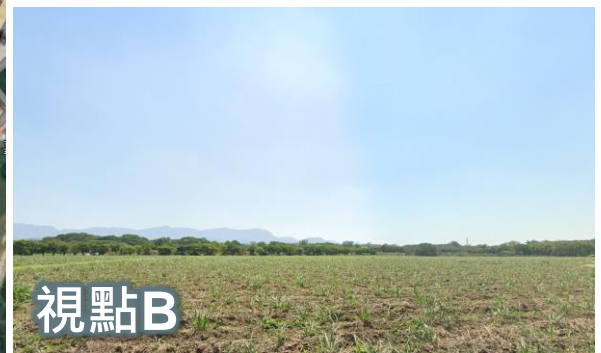
## 適宜坵塊

地段	坵塊編號	暫估面積 (m <sup>2</sup> )	地段	坵塊編號	暫估面積 (m <sup>2</sup> )
下六段	臨1	3,041	下六段	臨11	3,235
	臨2	2,905		臨12	3,516
	臨3	2,960		臨13	1,800
	臨4	2,971		臨14	1,800
	臨5	2,977		臨15	1,800
	臨6	3,413		臨16	1,800
	臨7	3,216		臨17	2,366
	臨8	3,234		臨18	1,664
	臨9	3,235		臨19	1,469
	臨10	3,235			



註：實際面積以地政機關實測面積為準。

# 壹 背景說明 – 中埔土地現況說明



# 壹 背景說明 – 水上園區範圍及現況

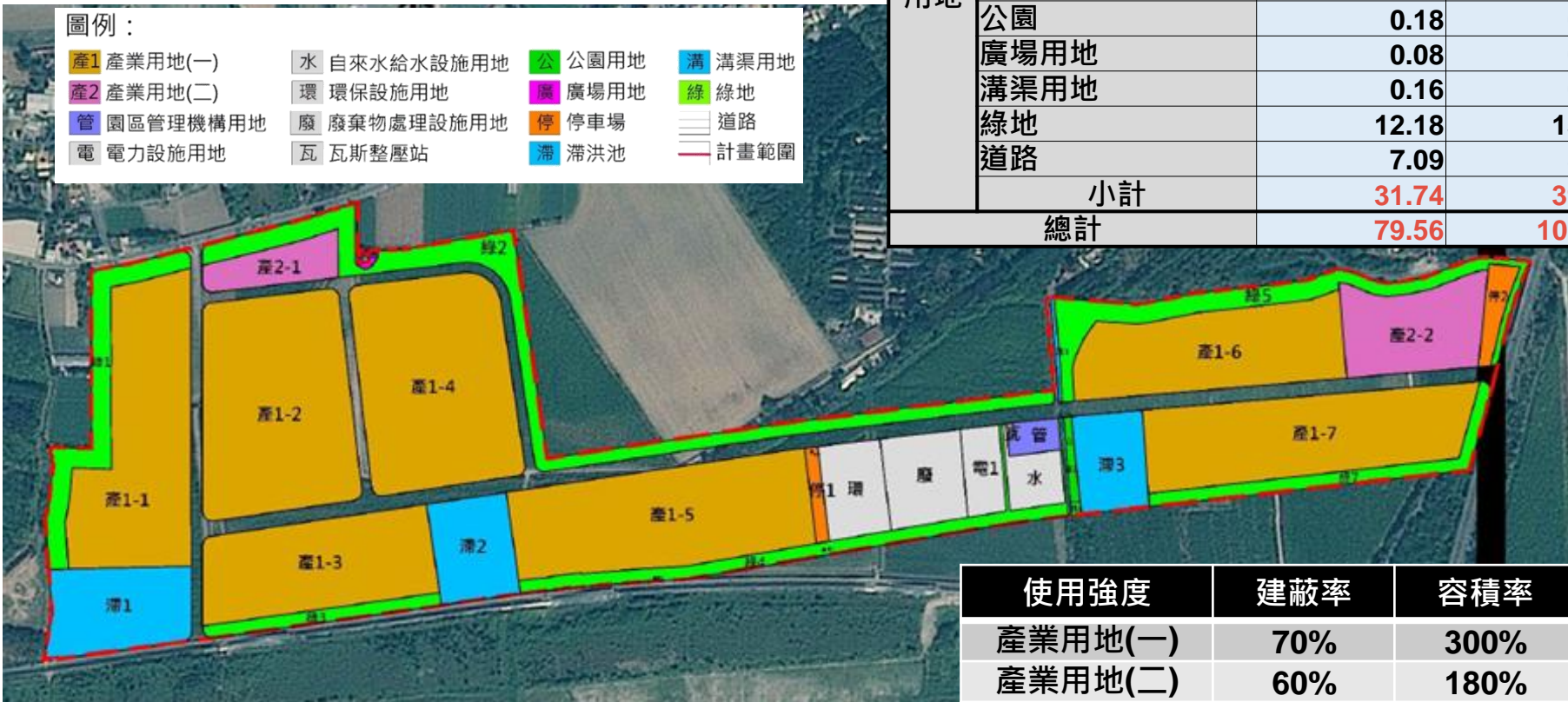
## 區位及配置

- 屬嘉義縣水上鄉，鄰近國道1號及台82線
- 開發面積約**79.56**公頃
- 產業用地面積約**47.82**公頃(**60.11%**)。
- 公共設施用地約**31.74**公頃(**39.89%**)。

土地使用		面積(公頃)	百分比
產業用地	產業用地(一)	43.81	55.07%
	產業用地(二)	4.01	5.04%
	小計	<b>47.82</b>	<b>60.11%</b>
公共設施用地	園區管理機構用地	0.38	0.48%
	電力設施用地	0.81	1.02%
	自來水給水設施用地	0.73	0.92%
	環保設施用地	1.38	1.73%
	廢棄物處理設施用地	1.68	2.11%
	瓦斯整壓站	0.02	0.03%
	公共停車場用地	0.78	0.98%
	滯洪池用地	6.27	7.88%
	公園	0.18	0.23%
	廣場用地	0.08	0.10%
	溝渠用地	0.16	0.20%
	綠地	12.18	15.31%
	道路	7.09	8.91%
	小計	<b>31.74</b>	<b>39.89%</b>
總計	<b>79.56</b>	<b>100.00%</b>	

圖例：

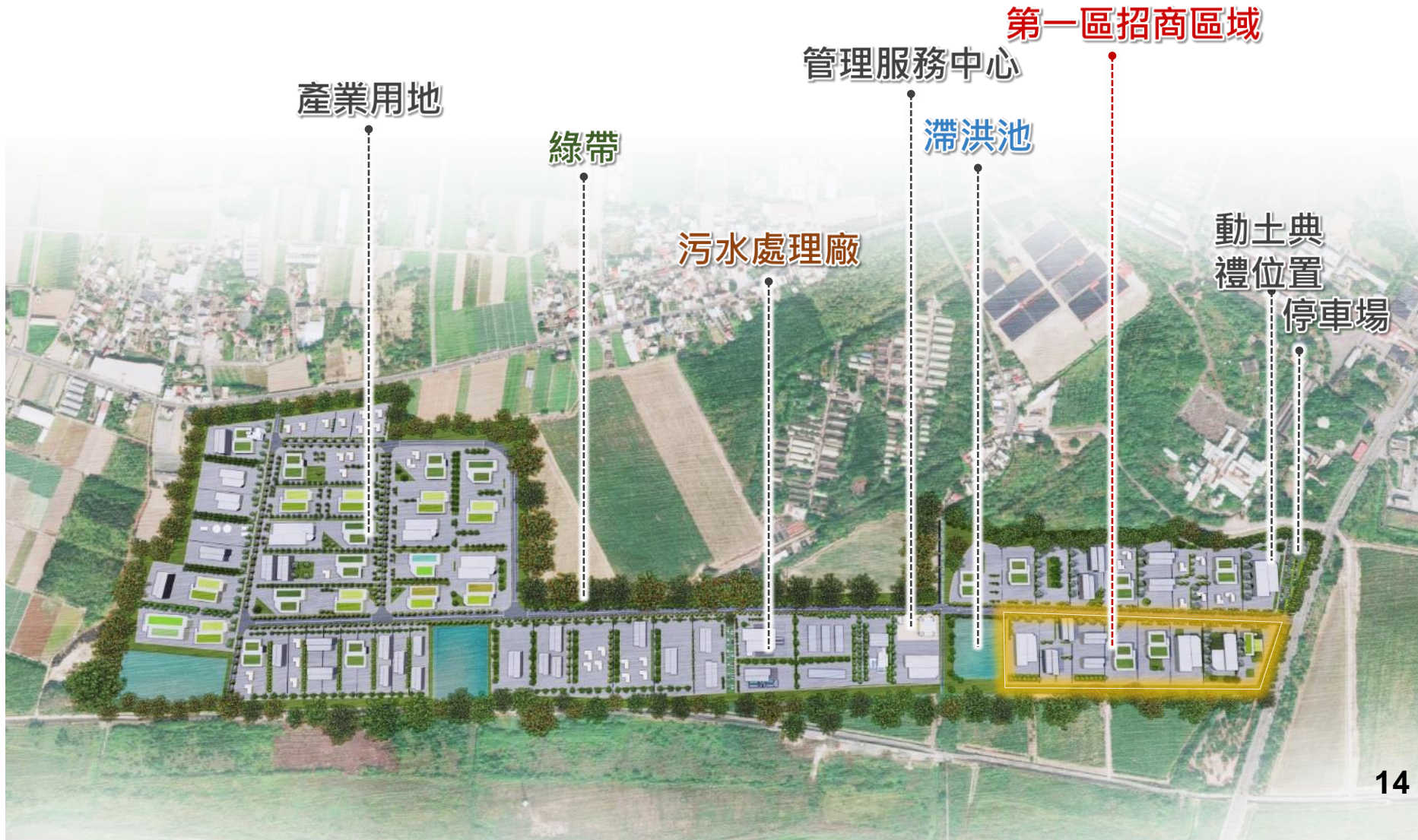
產1 產業用地(一)	水 自來水給水設施用地	公 公園用地	溝 溝渠用地
產2 產業用地(二)	環 環保設施用地	廣 廣場用地	綠 綠地
管 園區管理機構用地	廢 廢棄物處理設施用地	停 停車場	道 道路
電 電力設施用地	瓦 瓦斯整壓站	滯 滯洪池	計 計畫範圍



使用強度	建蔽率	容積率
產業用地(一)	70%	300%
產業用地(二)	60%	180%

# 壹 背景說明 - 水上園區開發願景

## 完善公設，打造三生一體園區



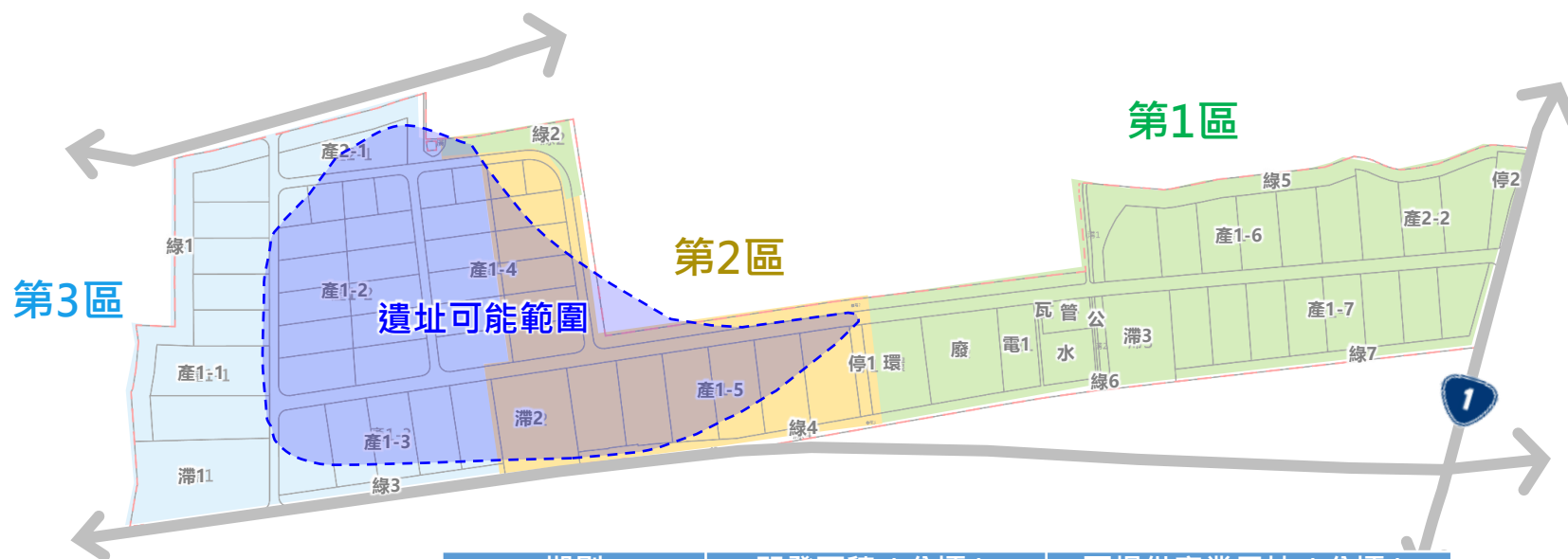
# 壹 背景說明 – 水上分區開發構想

## ■ 111.12優先部分交地

考量遺址、集水區、土方、維生管線、出入動線劃設三區，依預登記成果調整

**第1區**：東側較無遺址疑慮及廢棄物用地優先開發，環評棲地優先營造

**第2區** **第3區**：依集水分區、遺址審議結果、預登記成果彈性調整



期別	開發面積 (公頃)	可提供產業用地 (公頃)
第1區	29.76	13.71
第2區	16.86	10.39
第3區	32.94	23.71
合計	79.56	47.81



# 壹 背景說明 – 水上第一區招商區

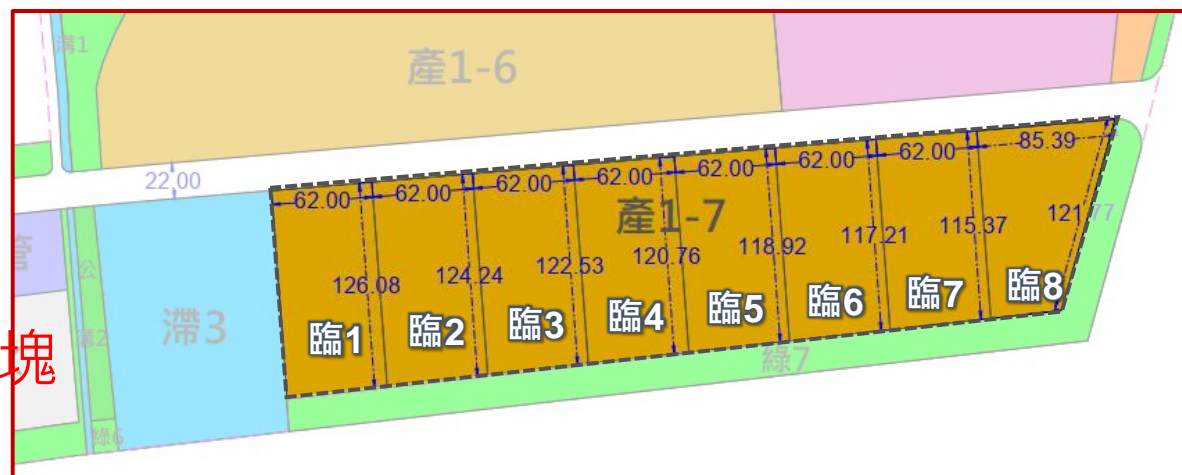
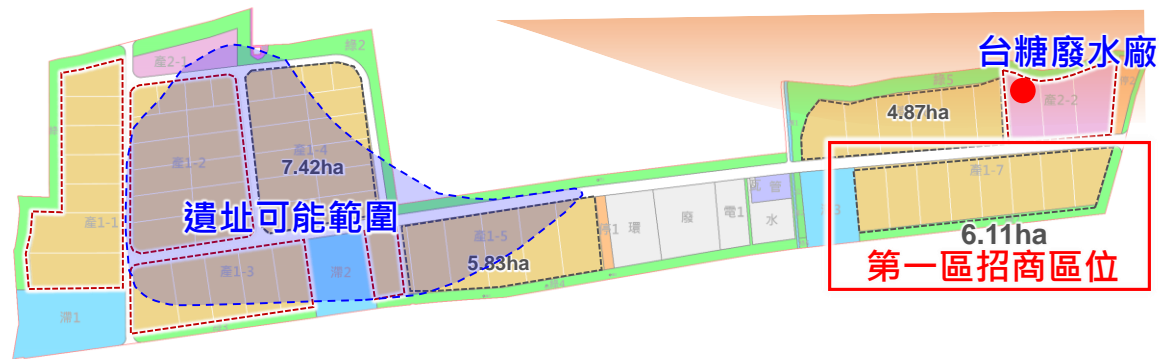
依行政院核定開發方案期程，已完成編及環評，**現進入實質開發階段**  
預計於**111年12月起**陸續提供廠商同步承租設廠

## 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。
- 嘉義水上產業園區第一區產業用地(一)土地出租須知。

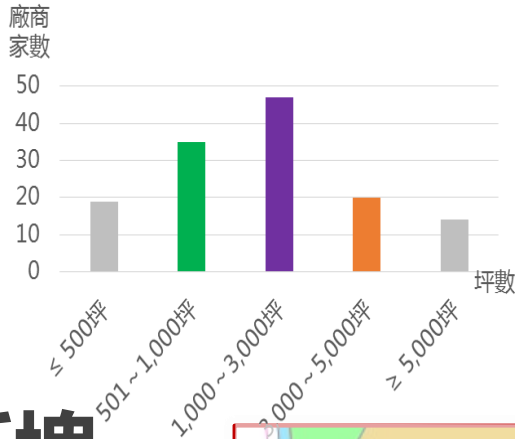


接近台1線之完整坵塊，約6.11公頃



# 壹 背景說明 – 水上優先招商區域

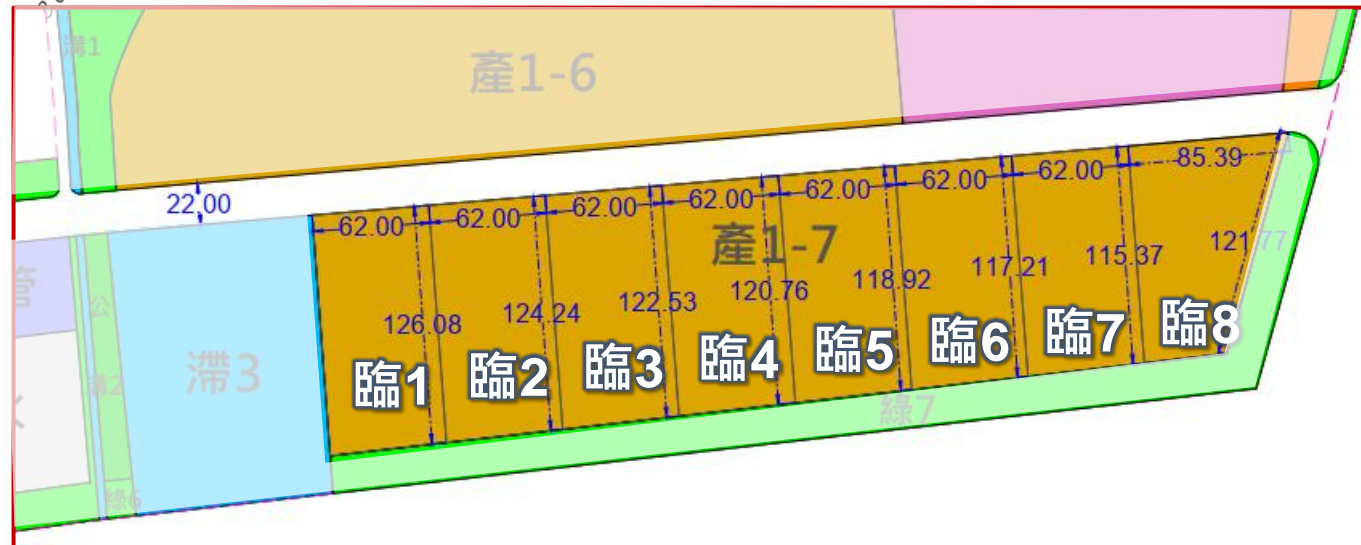
**產業需求** ▶ 掌握**台商回流**及**在地廠商**需求約**117.02公頃**  
 ▶ 因應廠商需地規模劃設**適宜尺寸產業用地(500 ~ 5,000坪為主)**



坪	坵塊數量
2,000-2,500	8

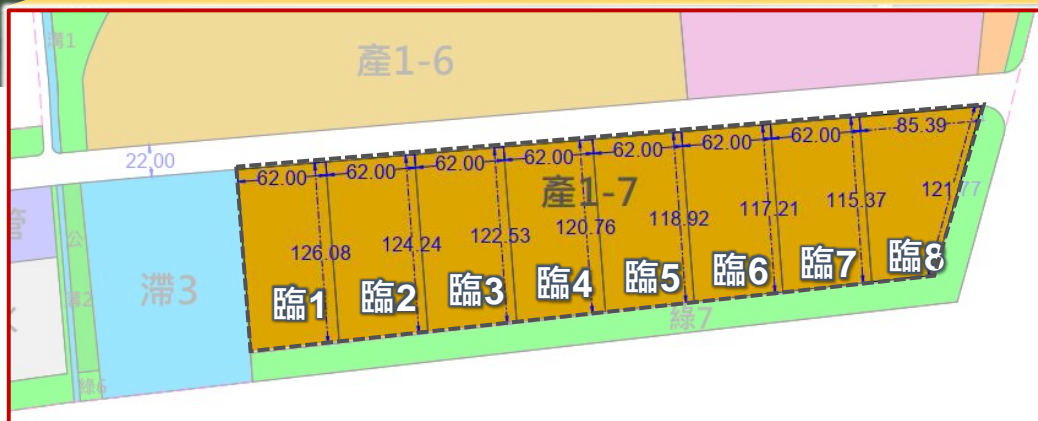
## 適宜坵塊

地段	坵塊編號	暫估面積 (m <sup>2</sup> )
靖和段	臨1	7,972
	臨2	7,862
	臨3	7,752
	臨4	7,642
	臨5	7,532
	臨6	7,422
	臨7	7,352
	臨8	7,551



註：實際面積以地政機關實測面積為準。

# 壹 背景說明 - 水上土地現況說明



# 貳 重要相關規定 – 引進產業類別

## 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(不含金屬表面處理業)
	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	
註：係指非屬符合經濟部109年03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	

## 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(不含金屬表面處理業)
	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	
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	
註：係指非屬符合經濟部109年03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 重要相關規定 – 中埔相關管制項目及標準

用水(回收)、用電、污水、空污、溫室氣體及水質，依據**引進產業類別**及**環評承諾**，擬定相關管制項目及審查標準：

產業類別		用水量(回收率) (CMD/公頃)	污水量 (CMD/ 公頃)	用電量 (KW/ 公頃)	空氣污染物(公噸/年/公頃)					
					PM10	PM2.5	SOx	NOx	VOCs	溫室 氣體
08	食品及飼品製造業	74.4 (55%)	59.5	500	0.367	0.267	0.685	0.893	-	880
09	飲料製造業	108 (55%)	86.4	500	0.016	0.014	0.078	0.204	-	880
25	金屬製品製造業	28.8 (70%)	23.0	550	0.028	0.020	0.026	0.126	1.296	967
26	電子零組件製造業 (不含261半導體製造)	172 (86%)	137.6	1,200	0.018	0.014	0.234	0.243	2.597	2,111
29	機械設備製造業	22.4 (75%)	17.9	500	-	-	-	-	0.532	880
30	汽車及其零組件製造業	16 (75%)	12.8	500	-	-	-	-	2.582	880
	其他低污染產業	50.4 (70%)	40.3	500	0.014	0.010	0.225	0.204	1.350	880
	批發及倉儲業	16 (30%)	12.8	500	-	-	-	-	-	20 880

# 貳 重要相關規定 – 水上相關管制項目及標準

用水(回收)、用電、污水、空污、溫室氣體及水質，依據**引進產業類別**及**環評承諾**，擬定相關管制項目及審查標準：

產業類別	用水量(回收率) (CMD/公頃)	污水量 (CMD/ 公頃)	用電量 (KW/ 公頃)	空氣污染物(公噸/年/公頃)					
				PM10	PM2.5	SOx	NOx	VOCs	溫室 氣體
08 食品及飼品製造業	74.4 (55%)	59.5	500	0.478	0.347	0.891	1.163	-	880
09 飲料製造業	108 (55%)	86.4	500	0.022	0.018	0.102	0.266	-	880
20 藥品及醫用化學藥品製造業	28.8 (45%)	23.0	800	0.004	0.004	0.047	0.102	0.293	1,407
25 金屬製品製造業	28.8 (70%)	23.0	550	0.037	0.026	0.033	0.164	0.929	967
26 電子零組件製造業 (不含261半導體製造)	172 (86%)	137.6	1,200	0.024	0.018	0.305	0.316	2.597	2,111
27 電腦、電子產品及光學製品 製造業	39.2 (75%)	31.4	900	-	-	-	-	1.470	1,583
29 機械設備製造業	22.4 (75%)	17.9	500	-	-	-	-	0.532	880
其他低污染產業	48.8 (70%)	39.0	500	0.010	0.006	0.153	0.122	0.427	880
批發及倉儲業	16 (30%)	12.8	500	-	-	-	-	-	21 880

# 貳 重要相關規定 – 水質納管標準

- 園區雨污分流，污水下水道系統可容納之污水水質限值標準如下：

項次	水質項目	限值標準
1	水溫	於污水排放口攝氏四十五度
2	五日生化需氧量(BOD5)	300mg/L
3	化學需氧量(COD)	500mg/L
4	總懸浮固體(SS)	300mg/L
5	氫離子濃度指數(PH)	5~9
6	油脂正己烷抽出物	10.0mg/L
7	油脂正己烷抽出物	10.0mg/L
8	酚類	1.0mg/L
9	銀	0.5mg/L
10	砷	0.35mg/L
11	鎘	0.02mg/L
12	六價鉻	0.35mg/L
13	銅	1.5mg/L
14	溶解性鐵	10.0mg/L
15	總汞	0.005mg/L
16	鎳	0.7mg/L

項次	水質項目	限值標準
17	鉛	0.5mg/L
18	硒	0.35mg/L
19	鋅	3.5mg/L
20	錫	1.0mg/L
21	溶解性錳	10.0mg/L
22	氰化物	1.0mg/L
23	氟鹽	15.0mg/L
24	硫化物	1.0mg/L
25	硼	5.0mg/L
26	甲醛	3.0mg/L
27	硝酸鹽氮	50mg/L
28	總鉻	1.5mg/L
29	氨氮	50.0mg/L
30	自由有效餘氯	2.0mg/L
31	酚類	1.0mg/L
32	真色色度	300
33	本表未列項目同放流水標準。	

上項限值得視處理廠之實際操作能力，訂期修正；污水中不得含有高濃度有色物質，避免引起民眾抗爭。

# 參 出租方式

## 出租方式 及限制

- 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。
  1. 第一階段：自公告日起30日內，優先受理符合台商回流方案之廠商申請，台商回流申請廠商並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。
  2. 第二階段：自公告期滿抽籤後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。
- 採只租不售方式提供廠商設廠使用。
- 租期以年為單位，首次承租者，最低不得少於6年，最高不得超過20年。
- 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。  
申請人經強化使用，惟於期限內仍未能取得使用執照並按核定計畫完成使用者，有不可歸責之原由時，得依經濟部工業局訂定之「經濟部工業局產業園區個案開發期程限期改善作業原則」規範協處。
- 前項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。前述屋頂50%之面積設置太陽光電發電設備認定標準，倘有情形特殊經提出申請並獲工業局同意者不在此限。
- 申請人申租之土地不得設定地上權。
- 申請人不得將申租土地全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用。
- 申請人不得將興建之建築物及設施全部或一部移轉、出租、出借或以其他方式供他人使用。





# 出租方式\_中埔產業園區

## 土地出租價格

- 本區土地**112年9月30日前**審定售價約為**16,600-17,000元/平方公尺**，實際以義力公司繳款通知所載價格為準，並加計開發成本利息至實際繳款日止。
- 土地租金按年租金率2.2%計列，112年9月30日前租金約為：**30**(元/m<sup>2</sup>/月)、約99-102 (元/坪/月)。

## 維護費或使用費

1. 一般公共設施維護費。  
依「中埔產業園區一般公共設施維護費費率」規定，**每平方公尺每月徵收新臺幣1.8元**。
2. 污水處理系統使用費。
3. 其他特定設施之使用費或維護費，**每平方公尺每月徵收新臺幣1.53元**。

## 其他特定設施之使用費或維護費說明

1. 依據**環境影響說明書承諾事項**內容，中埔產業園區**應辦理環境監測工作**。
2. 預估中埔產業園區環境監測特定設施使用費費率約為**每月每平方公尺徵收新臺幣1.53元**；惟此部分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 出租方式\_水上產業園區

## 土地出租價格

- 本區土地**112年9月30日前**審定售價約為**16,400-16,500元/平方公尺**，實際以義力公司繳款通知所載價格為準，並加計開發成本利息至實際繳款日止。
- 土地租金按年租金率2.2%計列，112年9月30日前租金約為：**30**(元/m<sup>2</sup>/月)、約**99**(元/坪/月)。

## 維護費或使用費

1. 一般公共設施維護費。  
依「水上產業園區一般公共設施維護費費率」規定，**每平方公尺每月徵收新臺幣1.65元**。
2. 污水處理系統使用費。
3. 其他特定設施之使用費或維護費，**每平方公尺每月徵收新臺幣1.22元**。

## 其他特定設施之使用費或維護費說明

1. 依據**環境影響說明書承諾事項**內容，水上產業園區**應辦理環境監測工作**。
2. 預估水上產業園區環境監測特定設施使用費費率約為**每月每平方公尺徵收新臺幣1.22元**；惟此部分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。



簡報結束