

參、台中市精密機械科技創新園區

生產事業用地預售要點

【依據】

- 一、本要點依工業區土地或建築物租售辦法第3條規定訂定之。
- 二、臺中市政府開發之台中市精密機械科技創新園區生產事業用地（以下簡稱本園區土地或園區土地）之預售，依本要點規定辦理。本要點未規定者，依促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建築物租售辦法（以下簡稱租售辦法）及其他相關法令規定辦理。

【受託出售單位】

- 三、本園區土地預售由臺中市政府委託台灣土地開發信託投資股份有限公司（以下簡稱台開公司）辦理，並公告租售辦法第5條規定應公告事項。

【出售標的】

- 四、為形塑園區意象並扶植小規模廠商進駐，本園區土地按街廓坵塊規模及區位劃分申購用地分區（以下簡稱申購分區或分區）：
 - （一）工1區（大廠區）：規劃為3,000坪以上之大坵塊
 - （二）工2區（中廠區）：規劃為1,000~3,000坪中坵塊
 - （三）工3區（小廠區）：規劃為1,000坪以下之小坵塊
- 五、本園區土地依規劃坵塊申請，原則不再辦理分割。為避免公共設施規劃浪費，工2區及工3區土地之合併申購坵塊數，最大不得超過4塊。

出售標的之分區、位置、坵塊地號標示及圖說列載於本園區土地預售手冊內，申請人應先行赴現場勘查。
- 六、本園區公共設施依臺中市政府規劃開發內容辦理，申請人不得要求增設任何公共設施。

【出售對象及使用限制】

- 七、 本園區土地以出售廠商號、法人或政府依法設立之事業機構從事本園區都市計畫規定之使用為限，並應符合本要點附件 3-1 所列引進產業類別限制。
- 八、 申請人申購本園區土地，須承諾於土地產權移轉登記後二年內依照核定計畫完成使用，在未依照核定計畫完成使用並依法取得營運所需相關證照前，不得將全部或一部轉讓他人使用及同意於土地登記簿作限制註記。。

【名義變更之限制】

- 九、 申請人申購本園區土地，除依法更名外，不得變更申請人名義。

【申購程序】

- 十、 申請人應依本園區土地預售公告所指定之時間、地點，檢具下列文件 1 式 4 份向台開公司申請：
 - (一)申購園區土地申請書(表格由台開公司提供)
 - (二)申購標的位置圖(由台開公司提供)
 - (三)投資營運計畫書表(表格由台開公司提供；非工廠類依擬籌設事業類別檢附，原則上，應包括 3、5、6、7 款書表)
 - 1. 原料來源及性質說明
 - 2. 產品與技術
 - 3. 研究與發展
 - 4. 市場與行銷
 - 5. 土地利用與建廠計畫
 - 6. 財務與投資計畫
 - 7. 經濟效益分析
 - (四)污染防治說明書(表格由台開公司提供)
 - (五)申請人資格證明文件：
 - 1. 以法人名義申請者，檢附公司設立或變更登記證明文件及代表人身分證影本。

2. 以商號名義申請者，檢附商號設立或變更登記證明文件及負責人印鑑證明、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。

(六) 申購土地承諾書(表格由台開公司提供)

(七) 保證金繳納憑證影本(按擬申購土地總地價款 3%計算，向指定行庫帳戶繳納取據)

(八) 其他應備書件(如：超過設計規範之用水、用電需求及廢(污)水排放量之切結書等書件)

前項各款文件應分別依序裝訂成冊，加蓋公司行號、事業機構及代表人印章，影本並應加註「與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣，文件不齊者，概不受理。

除前項規定應檢具文件之份數外，配合甄審作業需要，申請人並應將投資營運計畫書表應獨立成冊另備 13 份。

十一、本園區土地規劃供水量、廢(污)水排放量及供電量平均標準如下：

(一) 自來水用水量每日每公頃為 70 立方公尺。

(二) 廢(污)水排放量每日每公頃為 60 立方公尺。

(三) 用電量每公頃為 980 瓩(含電熱與動力)。

申請人用水、廢(污)水排放量及用電量超過前項標準者，得不准其申購；惟申請人經洽各該事業主管機關同意另行配合提供者不在此限。

【出售審查程序】

十二、本園區土地分階段公告預售，第一階段預售核配土地比例，由臺中市政府設置之「臺中市精密機械科技創新園區廠商甄審委員會」(以下簡稱甄審委員會)依實際收件審查結果決定。

十三、為加速審查作業之執行，本園區土地依申購分區分別審查。

十四、申請案件由台開公司初審，於文件齊全、資格符合後，轉送甄審委員會甄審。

十五、申請案件經初審應予補正者，申請人應於台開公司通知補正之期限內補正，未於期限內補正者，視為放棄申購資格。補正案件未

- 能符合初審要求者，取消其參與後續審查之權利。
- 十六、投資營運計畫之甄審序位，依各申購分區申請人遞件時間順序安排，並由申請人就投資營運計畫進行簡報及答詢。
- 十七、甄審委員會依投資營運計畫之實質審查結果，排定各申購分區申請人優先入園序位。
- 十八、臺中市政府依甄審委員會排定之入園序位，通知各申購分區申請人依序選地。當申請人擬申購區位已由前面序位申請人核配確定時，該申請人得圈選未經核配之土地或棄權。如有棄權者，以次名申請人遞補，以此類推，直至各分區土地核配完畢為止。
- 十九、當各分區申請人均已按入園序位完成土地核配作業而該分區用地仍有剩餘者，臺中市政府得視其他分區未能圈定土地之申請人需要，於兼顧園區整體利用下，協調跨區核配土地，直至各分區土地核配完畢。
- 二十、申請案件經甄審應予補正者，申請人應自台開公司通知補正之日起之2週內補正，未於期限內補正者，視為放棄承購資格。
- 二十一、臺中市政府將獲核配土地之入園申請人書件，提請「台中市工業區土地或建築物租售及價格審查小組」（以下簡稱租售審查小組）審核通過後，該圈定用地之申請人始為核准入園承購者。
- 二十二、申請案件經租售審查小組審查應予補正者，申請人應自台開公司通知補正之日起1個月內補正，未於期限內補正者，視為放棄承購資格。補正案件經審查決議再補正而仍未通過審查者，取消其承購資格。

【土地出售價格】

- 二十三、申請人承購本園區土地應繳價款包含土地售價及工業區開發管理基金，其計算方式如下：
- (一)土地售價依促進產業升級條例規定審定，並自審定土地開發成本利息結算基準日之次日起加計開發成本利息。
- (二)工業區開發管理基金按總承購土地價款（含開發成本利息）之1%計算。

【繳款方式】

二十四、台開公司辦理本園區土地出售，得洽請有關行庫配合提供貸款，其貸款條件以承購人申貸時放款行庫頒布之貸款要點為準。

二十五、申請人經審查核准承購後，台開公司應於接獲臺中市政府核准承購通知之日起 15 日內，通知承購人依下列方式繳款（參閱附件 3-2 圖示）。

（一）自備款：按承購土地價款 20%（原繳保證金無息抵充）計算，於接獲台開公司繳款通知之日起 1 個月內，向指定行庫帳戶繳納。

（二）分期款：

1. 自台開公司通知繳款日起至預定點交土地日止期間超過 3 個月者，應於接獲繳款通知日起，以 2 個月為 1 期，按應繳土地價款平均分期繳納，最末 1 期如未滿 2 個月者，得順延至滿 2 個月之日。
2. 自台開公司通知繳款日起至預定點交土地日止期間未滿 3 個月者，或於預定點交土地日後始獲核准承購者，應於接獲繳款通知日起，2 個月內繳清全部土地價款。
3. 向金融行庫辦理購地貸款者，由各放款行庫依繳款通知指定各期繳款日分期或 1 次撥付台開公司指定帳戶。
4. 各期應繳價款應自台開公司繳款通知所載計算價格基準日之次日起至各期實際繳款前 1 日止加計開發成本利息，由承購人一併繳納。

（三）工業區開發管理基金

申請人繳清土地價款時，應一併繳納工業區開發管理基金。

二十六、申請人因故須延期繳款，應於繳款期限屆滿前向台開公司提出申請，並切結負擔延期之成本利息，其展延期限以 2 次為限，每次不得超過 3 個月；逾期未繳清價款者，視為放棄承購。

【放棄承購及已繳價款之處理】

二十七、申請人經審查核准承購並接獲台開公司繳款通知之日後，放棄

承購或未依規定期限繳清價款經取消承購資格者，其原繳保證金不予退還，解繳工業區開發管理基金，其餘價款無息退還，但如係辦理貸款者，台開公司得優先代為清償貸款本息後，其餘價款無息退還。

二十八、申請人向指定行庫辦理購地貸款，在辦妥產權移轉登記前，積欠本標的之購地貸款本息連續達 3 期以上，經放款行庫依貸款辦法之規定，要求收回貸款時，台開公司得於承購人所繳價款額度內，代為歸還結欠行庫之貸款本息。

二十九、申請人有符合下列情形之一者，所繳保證金無息退還：

- (一)申請案件自收件日起至接獲台開公司繳款通知之日前自動放棄承購者。
- (二)申請案件經審查應補正而未於期限內補正者。
- (三)申請案件經審查未核准承購者。

【面積結算】

三十、承購本園區土地實際面積以地政機關土地登記簿所載為準。其較原申購估算面積有增減者，應按原承購價格加計開發成本利息辦理結算，補繳或退還價款。

申請人於辦妥產權移轉登記後，如因地政機關地籍圖重測或複丈致面積變更者，應按地政法規相關規定辦理。

【土地點交與產權移轉】

三十一、申請人繳清地價款及工業區開發管理基金後，市府授權台開公司核發土地產權移轉證明書件供辦理所有權移轉登記，所需各項稅捐及費用由申請人負擔。

申請人如向行庫辦理貸款者，台開公司得配合放款行庫貸款辦法之規定，將其產權移轉證明書件送請放款行庫代辦產權移轉登記及抵押權設定登記。

第 1 項產權移轉證明書件如因地籍整理尚未完成致未能核發者，由台開公司先行發給土地使用同意書供申請人使用土地。

三十二、本園區土地分期分區開發，全區預計於民國 96 年 12 月 31 日前

完成整地、道路、排水、污水管線、自來水、路燈、配線管路等主要公共設施工程，並於完成後開始點交土地。申請人依規定繳清地價款及工業區開發管理基金後，由台開公司通知訂期點交土地，申請人無故不到場點交，亦未委託代理人到場者，視同點交完成。

三十三、各分區土地提前完成主要公共設施工程時，台開公司得通知承購人提前繳清地價款及工業區開發管理基金後，提前點交土地。

三十四、申請人於主要公共設施完成前，需先行使用土地者，在不妨礙開發工程進行之原則下，應先行繳清地價款及工業區開發管理基金後，由台開公司按現況點交土地，申請人應對公共設施尚未完成之情形充分了解，並同意不得就此等情形要求補償、拒絕繳款或點交。

申請人依前項規定使用土地，由台開公司協調提供建廠機具、車輛及人員進出土地之便利。

【興建需知】

三十五、申請人構築建物、設立工廠，應依照園區都市計畫書圖、建築法、環保法規、園區土地使用及建築景觀設計規範、園區污水下水道系統管制要點、園區污水下水道排水設備裝置要點、工廠管理輔導法及其他相關法規辦理。

三十六、申請人應承諾於園區土地產權移轉登記後二年內建築。申請人未於期限內按照核定計畫完成建築或未完成建築即轉讓他人使用者，臺中市政府得依原價無息買回，申請人不得異議。

三十七、申請人在取得土地使用同意書或辦妥產權移轉登記前，不得擅自開挖土方、傾倒廢棄土或構築工事，倘因而發生損害時，應負賠償責任，但經臺中市政府同意其須於土地上作檢測等必要工事者，不在此限。

三十八、申請人構築建物期間所需之臨時水、電及電信等設施應自行向各該事業主管機關申請，並由本園區服務中心提供必要之協助。

三十九、本園區建築物主結構應以鋼筋混凝土或鋼架等耐火材料為主，建築物及基地出入口不得阻礙或破壞現有排水系統，且不得對

道路交叉口截角開設，以維交通安全。

- 四十、申請人整地或構築建物時，應自行設置排水系統將廠區之排水導入排水溝內，不得漫流，以免危害土坡或構造物之安全。雨污水收集系統並應採分流設計，不得將污水排入雨水系統中或將雨水排入污水系統中。
- 四十一、申請人構築建物時若需埋設基樁，為避免損及鄰近地下及地上結構物，應注意適當之安全距離並遵守相關法規規定，以避免造成施工公害；倘因而發生損害或公害時，應負賠償或修復責任。
- 四十二、申請人使用各項公共管線，除接戶線部分需自行洽各該事業主管機關辦理外，必要時並應無條件提供鄰地使用人共同使用接點。
- 四十三、本園區土地內如有地下管線、雨污水收集、邊坡擋土等公共設施，其地面除作空地、綠地及通道外，不得構築建築物或加以破壞，必要時本園區服務中心並得派員進入清理維護該等公共設施，申請人不得拒絕。
- 四十四、本園區內各項公共設施不得加以破壞，違者應負責修復或賠償。申請人如需變更既有公共設施者，應先提出施工計畫書送經本園區服務中心核可並繳交公共設施復舊費後始得施工，所需費用自行負擔。
- 四十五、申請人使用本園區土地所產生之廢（污）水應依「下水道法」、「園區下水道使用管理規章」及「園區污水處理廠營運管理要點」等規定，申請納入本園區廢（污）水下水道系統處理，其排放水質並應符合本園區服務中心公告之下水道水質標準（參閱本要點附件 3-3）後始得排入。
申請人排放之廢（污）水量如超過本園區原規劃設置之污水管線容許量時，應自行評估設置專用污水排放管線銜接至園區污水處理廠或園區外之承受水體，於提出施工計畫送經本園區服務中心核可並依下水道法、水污染防治法規定申請排放許可後施作，所需各項費用自行負擔。
- 四十六、申請人承購本園區土地所產生之廢（污）水，申請納入本園區

污水處理廠處理時，應依臺中市政府核定之污水處理系統使用費率，按月繳交污水處理系統使用費；倘其排放之廢（污）水量大於第 11 點規定之標準或排放水質超過污水處理廠之進廠限質（參閱本要點附件 3-3），另依該費率分級徵收之。

四十七、申請人使用本園區土地所產生之污染，應依前點規定及各相關環保法規辦理。

四十八、本園區電力供應採 22.8 仟伏特系統配電，申請人申請用電契約容量未達 15,000 瓩者，採 22.8 仟伏特系統供電；達 15,000 瓩以上者，採 161 仟伏特系統供電，並應依台灣電力公司之規定設置接電裝置。

申請人應依其生產方式及用電需求，逕洽台灣電力公司申請供電，或自行設置發電或汽電共生設備，並依台灣電力公司規定及供電系統所需，提供場地供裝設開關箱／變電箱之用。

四十九、申請人應於工廠製程中自行回收部分用水，其回收率不得低於 65%。

五十、申請人於施工建築及營運期間不得在公共道路上裝卸貨物、堆置物品、棄置廢棄物及停放車輛，以維護交通安全。

五十一、申請人應依促進產業升級條例第 65 條規定繳交下列各項維護費或使用費：

- (一)一般公共設施維護費。
- (二)污水處理系統使用費。
- (三)其他特定設施之使用費或維護費。

【土地所有權人優先購買】

五十二、除依法配售之社區用地外，本園區被徵收土地所有權人得申請優先購買臺中市政府劃定範圍之生產事業用地。其申辦優先購買生產事業用地之權利，以一次為限。

五十三、臺中市政府於本園區土地公告預售前，將書面通知所有權人優先購買生產事業用地之權利價值及面積。所有權人申購土地面積不足最小單位面積時，應於園區土地公告預售之日起自行洽其他所有權人向臺中市政府申請合併。

- 五十四、所有權人應於臺中市政府以書面通知之日起，三十日內申請優先承購；，三十日內申請優先承購；所有權人未於前項期間內提出申購者，視為放棄優先購買權。
- 五十五、所有權人申請優先購買土地之價款，僅含依園區土地平均開發成本計算之地價款，無須繳納工業區開發管理基金。
- 五十六、所有權人申請優先購買土地，不受第 12 點～第 22 點暨第 8 點、第 36 點限制，惟其移轉對象須為經臺中市政府審查具核准入園資格之廠商。廠商於經由承購所有權人土地之途徑入園後，其行為規範應遵照本要點規定辦理。

【其他】

- 五十七、申請人承購土地所從事之事業如為行政院環境保護署依土壤及地下水污染整治法公告指定之事業，應於設立、停業、歇業或移轉土地時，依土壤及地下水污染整治法第 8 條及第 9 條規定自行辦理土壤污染檢測作業，所需費用由申請人自行負擔。
前項污染檢測資料應同時檢送本園區服務中心 1 份。
- 五十八、本要點規範之園區服務中心權責，於本園區服務中心成立前，由臺中市政府統籌辦理。
- 五十九、申請人承購本園區土地應書面承諾確實遵照本要點規定辦理。

附件 3-1 台中市精密機械科技創新園區生產 事業用地（乙種工業區用地）容 許引進產業別一覽表

生產事業用地(乙種工業區用地)係供下列產業之物品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢驗及環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業等使用為主。

一、地方優勢產業

具技術提昇潛力之機械設備製造修配業，包括：

- (一) 金屬切削工具機
- (二) 金屬成型工具機
- (三) 專用生產機械
- (四) 機械零組件
- (五) 其他機械製造修配業
- (六) 電力機械器材製造修配業
- (七) 金屬製品製造業

二、中科效應產業

利用專精核心技能搭配新技術、新零組件、新產品之高值專用生產設備；包括：

- (一) 電子精密機械設備製造業
- (二) 光電精密機械設備製造業
- (三) 半導體精密機械設備製造業

三、其他經工業主管機關核准產業

其他經工業主管機關及園區「廠商甄選委員會」評審後，認為足以促進地方產業發展者。

生產事業用地(乙種工業區用地)容許引進產業類別及產品一覽表

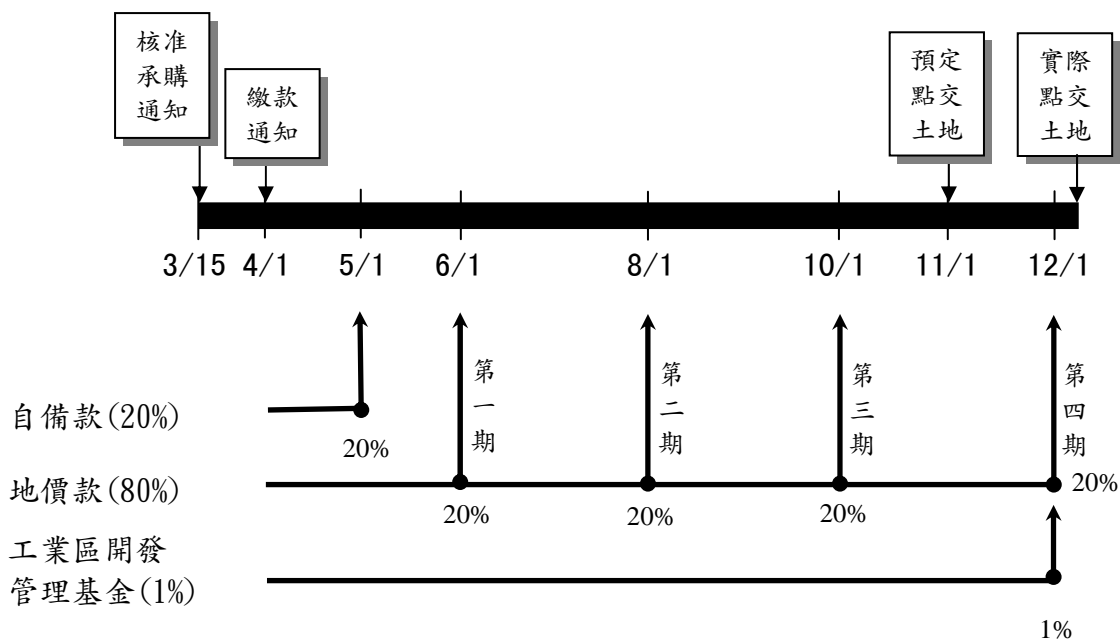
產業類別		產品	
24	金屬製品製造業	242	金屬手工具
		245	金屬表面處理及熱處理
		249	其他金屬製品
25	機械設備製造修配業	253	金屬加工用機械
		254	專用生產機械
		256	事務機器
		257	污染防治設備
		258	通用機械設備
		259	其他機械
		28	電力機械器材製造修配業
		284	電池
		289	其他電力器材
29	運輸工具製造修配業	291	船舶及其零件
		292	軌道車輛及其零件
		293	汽車及其零件
		294	機車及其零件
		295	自行車及其零件
		296	航空器及其零件
		299	其他運輸工具及零件
		30	精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業
302	光學器材		
303	醫療器材及設備		
304	鐘錶		
32	其他		

附件 3-2 土地價款繳款方式示意圖

情境一：通知繳款日起至預定點交土地日止期間超過 3 個月

假設條件：1. 95. 3. 15 台開公司接獲臺中市政府核准承購通知

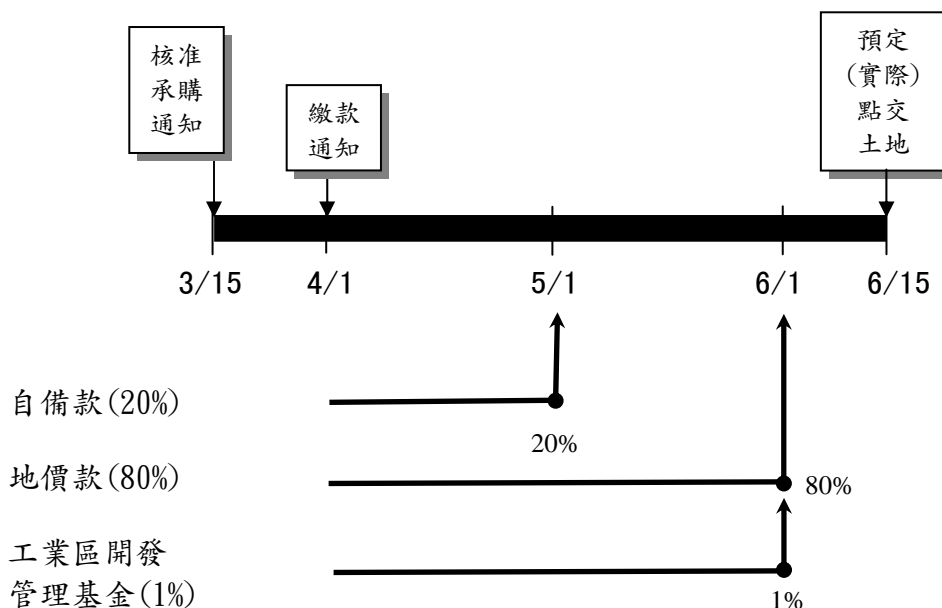
2. 95. 11. 1 為預定點交土地日



情境二：通知繳款日起至預定點交土地日止期間未滿 3 個月

假設條件：1. 95. 3. 15 台開公司接獲臺中市政府核准承購通知

2. 95. 6. 15 為預定點交土地日



附件 3-3 台中市精密機械科技創新園區污水處理廠進廠限值一覽表

水質項目	最大限值	水質項目	最大限值
水溫	45°C	銅	3.0
pH 值	5~9	鋅	5.0
懸浮固體	200	銀	0.5
生化需氧量	200	鎳	1.0
化學需氧量	400	硒	0.5
真色度	400	砷	0.5
氟化物	15.0	硼	1.0
硝酸鹽氮	100	甲醛	3.0
酚類	1.0	多氯聯苯	不得檢出
陰離子界面活性劑	10.0	總有機磷劑	0.5
氰化物	1.0	總氨基甲酸鹽	0.5
硫化物	1.0	安特靈	不得檢出
油脂 (正己烷抽出物)	10.0	靈丹	不得檢出
		飛佈達及其衍生物	不得檢出
溶解性鐵	10.0	滴滴涕及其衍生物	不得檢出
溶解性錳	10.0	阿特靈、地特靈	不得檢出
鎘	0.03	五氯酚及其鹽類	不得檢出
鉛	0.56	除草劑	1.0
總鉻	1.7	安殺番	不得檢出
六價鉻	0.5	毒殺芬	不得檢出
總汞	0.005	五氯硝苯	不得檢出
有機汞	不得檢出		

註：1. 水質限值除 pH 值及真色度無單位外，其餘為 mg/l。

2. 本進廠限值除 pH 值為一範圍外，其餘均為最大值。

3. 本進廠限值各項目之檢驗方法，依中央主管機關訂定公告方法檢驗。

4. 本進廠限值得依污水處理廠之處理功能，增修訂前項管制項目及進廠限值。