



高雄市和發產業園區
第一期(大發基地)土地出售(第三次公告)
第二期(和春基地)土地出(標)售(第二次公告)
招商說明會

壹、和發產業園區簡介

貳、開發期程

參、出(標)售坵塊及價格

肆、應繳價款

伍、出(標)售流程

陸、出(標)售手冊重點摘要

壹、和發產業園區簡介

聯外交通便捷，鄰近既有工業區

一、計畫位置

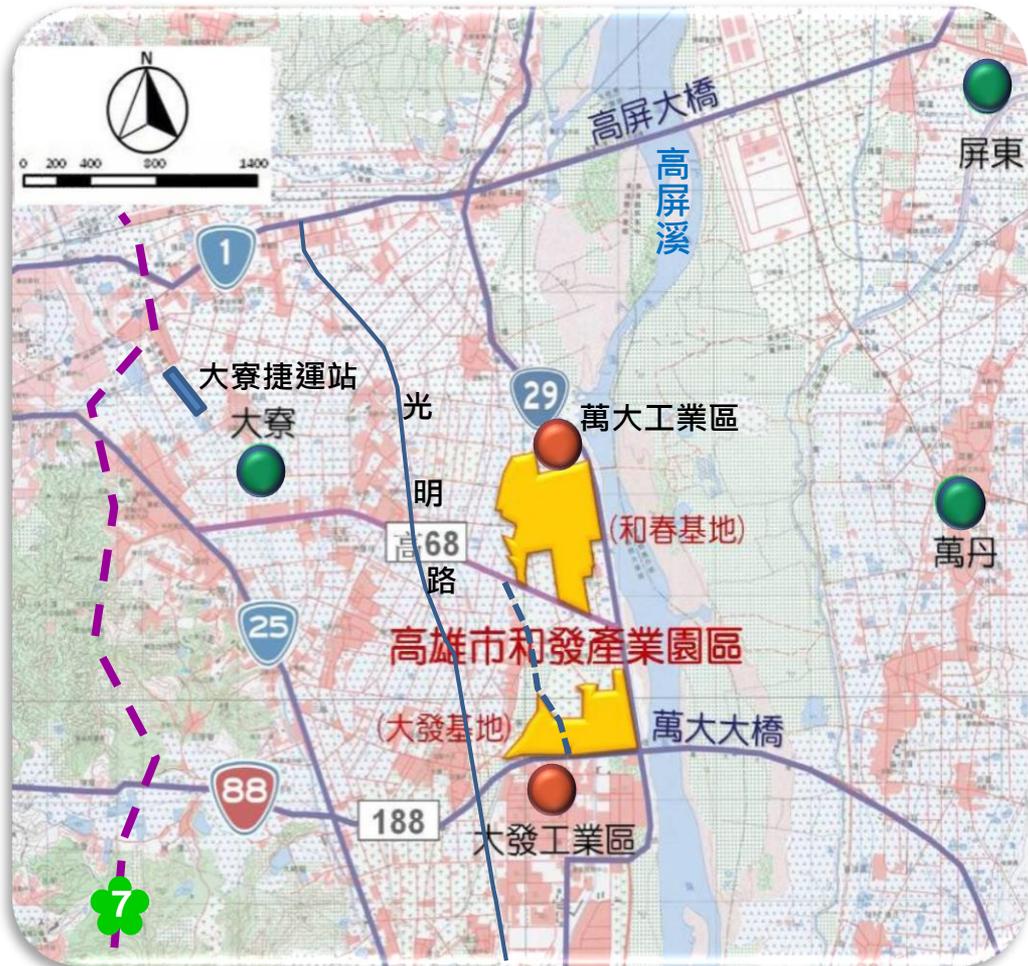
- 大寮區琉球里、上寮里及大寮里
- **大發工業區**北側
- **萬大工業區**南側

二、計畫範圍

- 屬「大坪頂以東地區都市計畫」
- 面積**136.13公頃**

三、聯外交通

- 緊鄰**88快速道路**及**台29省道**，並新闢30米計畫道路，30分鐘可達機場、港口及高鐵站
- 鄰近**高雄捷運大寮站**



壹、和發產業園區簡介

引進六大產業，加速高雄產業轉型

和發
產業
園區

電子產品
及光學製品
製造業

金屬製品
製造業

機械設備
製造修配業

電子零組件
製造業

電力設備
製造業

運輸工具
製造業

重工
業區



壹、和發產業園區簡介

配合在地產業群聚，強化產業鏈結

● 高雄地區主要產業

設廠家數500家以上	金屬製品、機械設備
員工人數1萬人以上	金屬製品、金屬基本工業
年營收1千億以上	金屬製品、金屬基本工業、化學材料、石油及煤製品、電子零組件

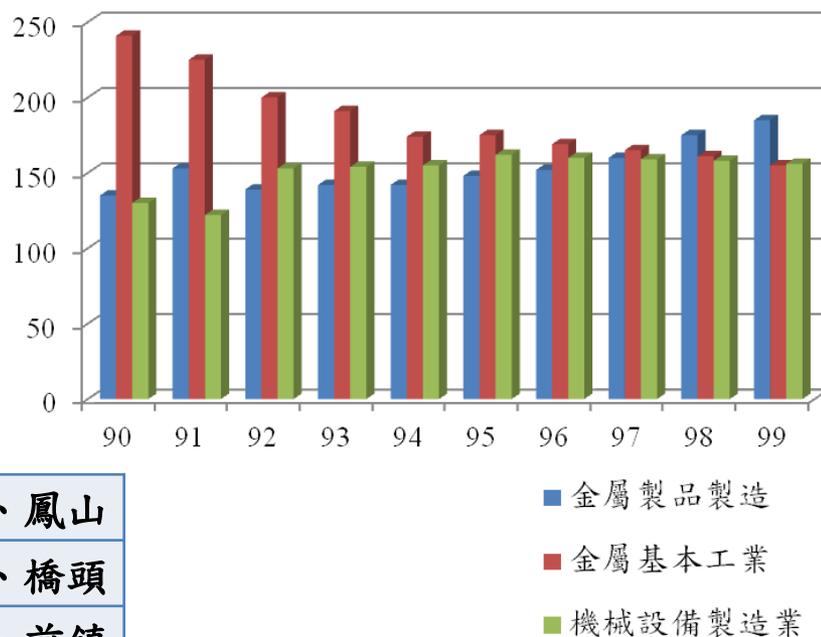
● 三大產業主要營收細項：

	金屬製品	金屬基本工業	機械設備
1	其他金屬加工處理	鋼鐵軋延及擠型	其他通用機械設備
2	金屬表面處理	鋼鐵冶煉	金屬切削工具機
3	螺絲螺帽及鉚釘	銅材軋延擠型伸線	未分類其他專用機械設備

● 三大產業分布區位：

金屬製品	岡山、大寮、仁武、路竹、燕巢、鳳山
金屬基本工業	大寮、小港、岡山、仁武、路竹、橋頭
機械設備	仁武、大寮、岡山、三民、鳳山、前鎮

● 大寮區三大產業發展趨勢：



壹、和發產業園區簡介

容許引進產業類別(已核准)

一、製造業，其容許使用之產業類別細分為：

(一)金屬製品製造業(25)

(二)電子零組件製造業(26)

(三)電腦、電子產品及光學製品製造業(27)：

1. 量測、導航、控制設備及鐘錶製造業(275)

2. 輻射及電子醫學設備製造業(276)

3. 光學儀器及設備製造業(277)

(四)電力設備製造業(28)，但不包含電池製造業(282)

(五)機械設備製造業(29)

(六)汽車及其零件製造業(30)

(七)其他運輸工具及其零件製造業(31)

二、其他相關產業：包含電力及燃氣供應業、批發業(不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業)、倉儲業(含儲配運輸物流)、資訊及通訊傳播業(不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業)、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業、污染整治業、洗衣業(具中央工廠性質)。

申請開放中之引進產業類別

(一)食品及飼品製造業 (08)

(二)塑膠製品製造業 (22)

(五)其他經本府工業主管機關核定之低污染製造業

(三)家具製造業 (32)

(四)其他製造業 (33)

除上開列舉之產業外，放射性工業(包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業)與專門從事表面處理之行業，不得進駐本園區。

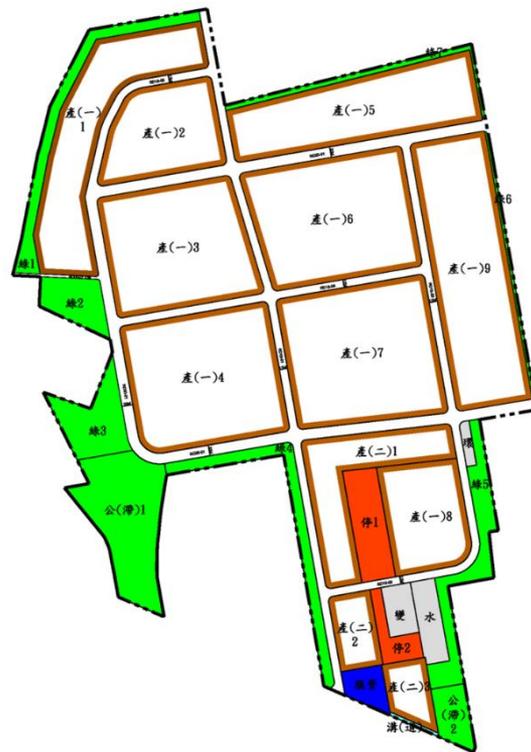
壹、和發產業園區簡介

公共設施完善，提供優質產業環境

- 公共設施比例**高於 30%**，其中公園、滯洪池、綠地所佔比例約**15%**，藍綠資源豐富
- 可提供產業用地**92.47 公頃**

項 目	和春基地		大發基地	
	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
產業用地(一) (供工業使用)	51.14	62.51	34.28	63.11
產業用地(二) (供商業及服務業使用)	5.36	6.55	1.69	3.11
公共設施用地 (公園兼滯洪池、綠地、管理服務、環保設施、自來水、電力事業、停車場、道路等)	25.31	30.94	18.35	33.78
總 計	81.81	100.0	54.32	100.0

和春基地



大發基地



壹、和發產業園區簡介

■ 道路系統

- 主要道路為連接基地與聯外道路之主要出口，並聯繫各坵塊(和春:1,998公尺；大發1,085公尺)
- 次要道路為輔助主要道路之功能，連繫各廠區、辦公室、公共服務設施(和春:3,382公尺；大發2,607公尺)

■ 綠地及綠帶

- 和春基地共有7處綠帶，2處公園兼供滯洪池使用
- 大發基地共有12處綠帶，2處公園兼供滯洪池使用

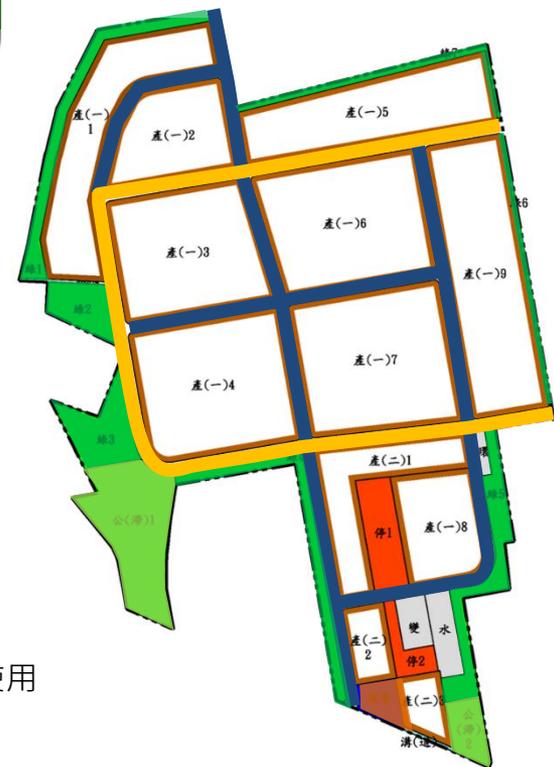
■ 公共服務設施

- 和春基地設立服務中心，提供園區內廠商行政服務、會議展示、人才培訓、餐飲接待、資訊控制、防災中心等功能

和春基地

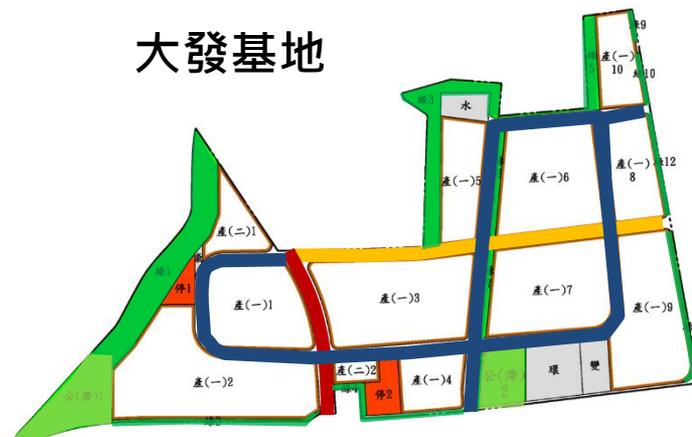
- 主要道路30m
- 主要道路20m
- 次要道路15m
- 服務道路5m

- 綠帶
- 公園兼供滯洪池使用



大發基地

- 服務中心



壹、和發產業園區簡介

■ 污水系統

- 雨污排水採分流方式規劃，污水處理廠設置於大發基地，收納大發基地及和春基地基地污水下水道所匯集之工業廢水和生活污水
- 和春基地規劃污水抽水站，污水收集後經撈污除砂，以泵揚藉壓力管線輸送至大發基地污水廠初級處理單元(PH調整池)，與大發基地之污水合併處理至陸放標準後，排放至林園大排

■ 廢棄物處理系統

- 一般事業廢棄物適燃部份可送至仁武垃圾資源回收(焚化)廠
- 一般事業廢棄物不適燃部份須直接掩埋者，送至高雄市境內公民營廢棄物處理機構之掩埋設施處置

■ 雨(排)水系統

- 透過道路側溝收集系統，經由排水分線、支線及排水幹線，收集匯流至排水閘門，而後排放至各水道或外海

■ 給水系統

- 平均日用水量推估為5,500 CMD，最大日、最大時需水量以平均日需水量之1.3、2.0倍估算，分別為7,150 CMD、11,000 CMD
- 短期水源部分，預定由鳳山給水廠供給，區外輸水幹管為基地東側台21省道φ400mm幹管

貳、開發期程

- 和發產業園區預計於 **4 年內完成開發**，並採公共工程與廠商建廠**同步施工**，市府亦已成立**跨局處推動小組**，以最高效率協助開發商及進駐廠商如期完成

土地取得

- 104/09 內政部核准徵收計畫
- 104/10 完成土地取得

土地租售

- 104/12/01 公告第一期土地第一次出售
- 105/03/08 公告第一期土地第二次出售
- 105/03/04 公告 第二期標售
- 105/12/01 公告 第一期土地第三次出售
- 105/12/01 公告 第二期土地第二次出(標)售

工程施工

- 104/11 公共工程開工
- 107/10 公共工程完工

廠商建廠

- 105/12 廠商同步建廠
- 廠商三年內完成建廠使用

參、出(標)售坵塊及價格-大發基地

■ 土地面積及售價



圖例

— 本次出售範圍

▨ 已售出坵塊



審定單價考量交通、
區位、形狀、鄰避
設施等因素調整

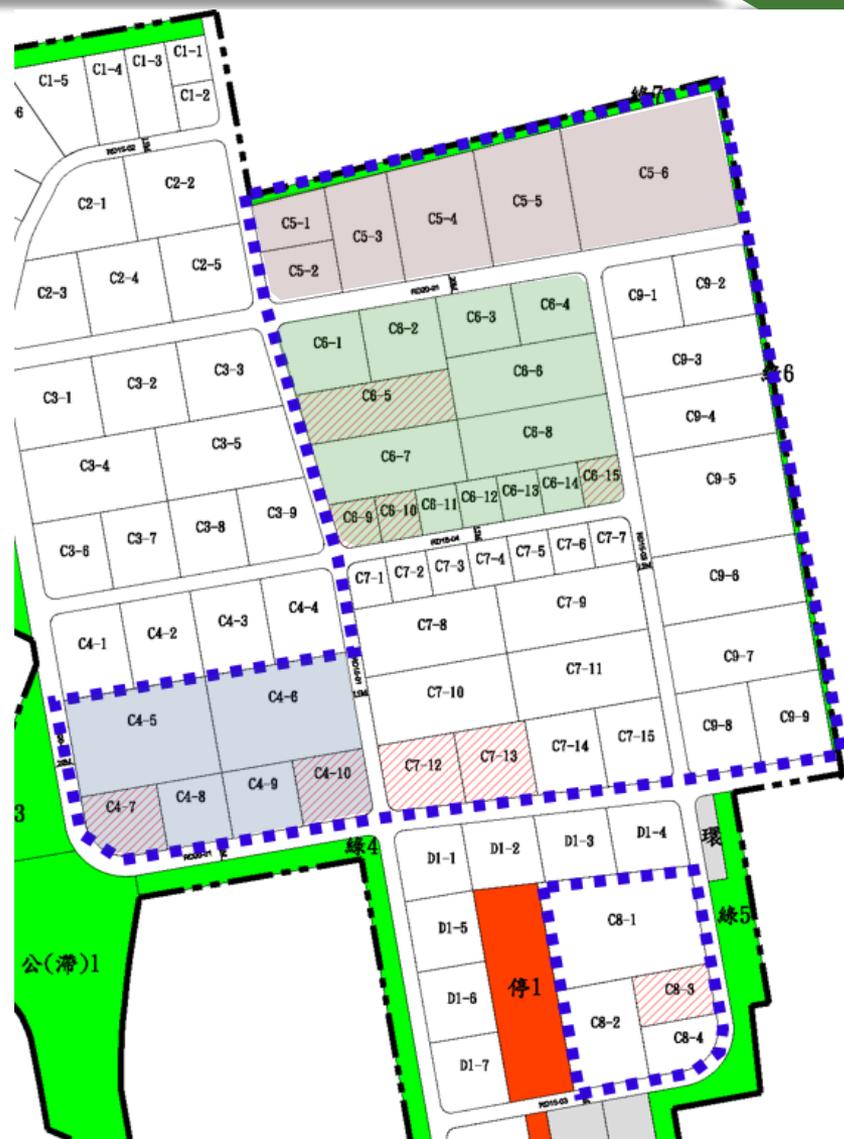
坵塊編號	面積(m ²)	審定單價(元/m ²)	審定單價(元/坪)	總價(元)	3%保證金(元)
A1	34,130	27,951	92,400	953,967,630	28,619,029
A2	60,320	27,685	91,521	1,669,959,200	50,098,776
A3-2	19,840	27,152	89,759	538,695,680	16,160,870
A3-5	6,290	26,886	88,879	169,112,940	5,073,388
A4	15,480	27,419	90,641	424,446,120	12,733,384
A5-3	9,920	26,620	88,000	264,070,400	7,922,112

備註：各坵塊面積為電腦圖估算面積，實際面積以地政機關實測者為準。

參、出(標)售坵塊及價格-和春基地

■ 土地面積及售價

坵塊編號	面積(m ²)	審定單價(元/m ²)	審定單價(元/坪)	總價(元)	3%保證金(元)
C4-5	13,390	26,354	87,121	352,880,060	10,586,402
C4-6	13,390	26,088	86,241	349,318,320	10,479,550
C4-8	4,230	26,354	87,121	111,477,420	3,344,323
C4-9	4,550	26,354	87,121	119,910,700	3,597,321
C5-1	3,570	26,088	86,241	93,134,160	2,794,025
C5-2	3,790	26,620	88,000	100,889,800	3,026,694
C5-3	6,670	26,354	87,121	175,781,180	5,273,435
C5-4	9,820	26,354	87,121	258,796,280	7,763,888
C5-5	10,380	26,620	88,000	276,315,600	8,289,468
C5-6	19,980	26,886	88,879	537,182,280	16,115,468
C6-1	5,630	26,620	88,000	149,870,600	4,496,118
C6-2	5,450	26,354	87,121	143,629,300	4,308,879
C6-3	4,530	26,354	87,121	119,383,620	3,581,509
C6-4	4,510	26,620	88,000	120,056,200	3,601,686
C6-6	9,060	26,088	86,241	236,357,280	7,090,718
C6-7	8,620	26,088	86,241	224,878,560	6,746,357
C6-8	9,060	26,088	86,241	236,357,280	7,090,718
C6-11	1,820	26,088	86,241	47,480,160	1,424,405
C6-12	1,820	26,088	86,241	47,480,160	1,424,405
C6-13	1,820	26,088	86,241	47,480,160	1,424,405
C6-14	1,820	26,088	86,241	47,480,160	1,424,405

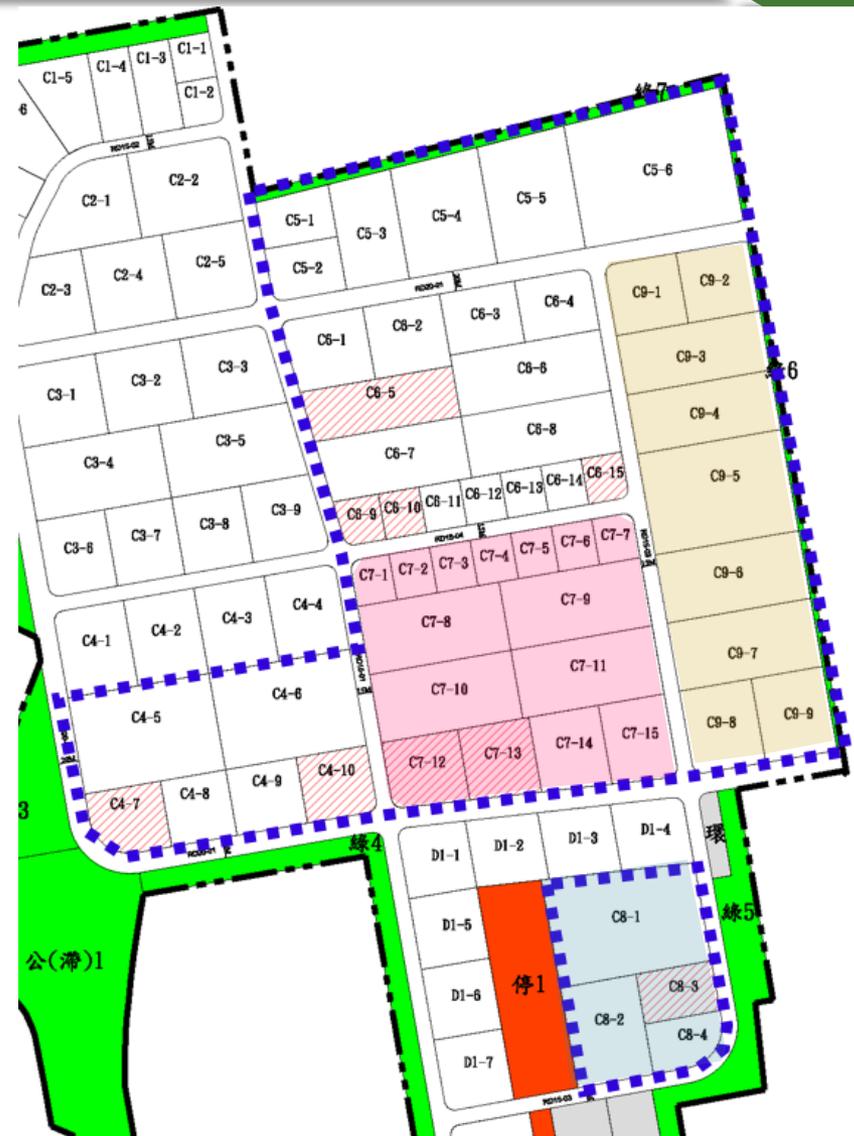


備註：各坵塊面積為電腦圖估算面積，實際面積以地政機關實測者為準。

參、出(標)售坵塊及價格-和春基地

■ 土地面積及售價

坵塊編號	面積(m ²)	審定單價(元/m ²)	審定單價(元/坪)	總價(元)	3%保證金(元)
C7-1	1,740	26,354	87,121	45,855,960	1,375,679
C7-2	1,820	26,088	86,241	47,480,160	1,424,405
C7-3	1,820	26,088	86,241	47,480,160	1,424,405
C7-4	1,820	26,088	86,241	47,480,160	1,424,405
C7-5	1,820	26,088	86,241	47,480,160	1,424,405
C7-6	1,820	26,088	86,241	47,480,160	1,424,405
C7-7	1,800	26,354	87,121	47,437,200	1,423,116
C7-8	9,510	26,088	86,241	248,096,880	7,442,906
C7-9	9,510	26,088	86,241	248,096,880	7,442,906
C7-10	9,510	26,088	86,241	248,096,880	7,442,906
C7-11	9,510	26,088	86,241	248,096,880	7,442,906
C7-14	5,290	26,354	87,121	139,412,660	4,182,380
C7-15	5,240	26,620	88,000	139,488,800	4,184,664
C8-1	15,340	25,821	85,359	396,094,140	11,882,824
C8-2	7,460	25,555	84,479	190,640,300	5,719,209
C8-4	3,350	25,821	85,359	86,500,350	2,595,011
C9-1	4,960	26,886	88,879	133,354,560	4,000,637
C9-2	4,960	27,152	89,759	134,673,920	4,040,218
C9-3	8,390	26,620	88,000	223,341,800	6,700,254
C9-4	8,390	26,620	88,000	223,341,800	6,700,254
C9-5	14,300	26,620	88,000	380,666,000	11,419,980
C9-6	9,620	26,620	88,000	256,084,400	7,682,532
C9-7	9,640	26,620	88,000	256,616,800	7,698,504
C9-8	5,890	26,886	88,879	158,358,540	4,750,756
C9-9	5,920	27,152	89,759	160,739,840	4,822,195



備註：各坵塊面積為電腦圖估算面積，實際面積以地政機關實測者為準。

肆、應繳價款

投標階段

申購保證金：
按**土地價款之3%**
計算

本項保證金於承購案核准時，得**無息抵充應繳之土地價款**；未經核准承購者，無息退還。無故未依規定履行承購之義務者，沒入本項保證金。

核准承購者，
接獲繳款通知
起**2個月內**

第1期土地價款：
按**土地價款之15%**
計算

+

完成使用保證金：
按**土地價款之10%**
計算

第1期土地價款應併同10%完成使用保證金（**原繳申購保證金得無息抵充應繳之土地價款**）向指定行庫帳戶繳付

土地點交之次
日起**3年內**

第2期土地價款：
按**土地價款之85%**
計算

+

產業園區
開發管理基金：
按**土地價款之1%**
計算

第2期土地價款(得標人依規定完成使用者，**原繳完成使用保證金得無息抵充應繳之第2期土地價款**)應併同1%產業園區開發管理基金向指定行庫帳戶繳付

肆、應繳價款-價格優惠

【價格優惠措施】

	大發基地	和春基地
要點三十	<p>為獎勵標竿企業進駐，給予先期進駐廠商價格優惠，並對初期公共設施無法完整供給予以補償。申請人倘於106年6月底前申購，且於107年6月底前完成使用並繳清第2期土地價款者，給予百分之十之售價折讓獎勵。申請人倘於106年6月底前申購，且於107年12月底前完成使用並繳清第2期土地價款者，給予百分之六之售價折讓獎勵。</p>	<p>為獎勵企業進駐，給予先期進駐廠商價格優惠，並對初期公共設施無法完整供給予以補償。申請人倘於106年6月底前申購，且於107年12月底前完成使用並繳清第2期土地價款者，給予百分之三之售價折讓獎勵。</p>
要點三十一	符合優惠售價資格之申請人，得以售價折讓金額抵充第2期應繳之土地價款。	
要點三十二	符合優惠售價資格之申請人，其應繳納之 1%產業園區開發管理基金 ，以優惠售價計算，惟完成使用保證金仍應以原審定之土地價款計算。	

伍、出(標)售流程1/3

申請人

以符合容許引進
產業類別者為限

受託開發單位

合發土地開發股份有限公司

高雄市政府

經濟發展局

公告第二期(和春基地)
土地出(標)售

領取申請書表

繳交3%申購保證金

和發產業園區信託專戶

提送購地設廠書件

收件初審/召開初審會議

申請書、投資營運計畫書、
用水回收計畫、污染防治說明書、
申購土地位置圖

- 1.文件齊備性
- 2.用水、用電、污水排放審查
- 3.污染物排放總量審查及污染物排放量超標時申請調撥審查
- 4.危害性化學物質使用量審查
- 5.必要時，得邀集專家學者及相關機關召開會議釐清，並提請高雄市政府經濟發展局審查確認。

以2個星期為1批次檢視受理案件，如有重複申購情形，由高雄市政府擇期請申請人提出價格標單辦理比價，並以最高價且超過公告出(標)售價格者得標。

補正

申請內容應補正

資格符合

提請高雄市政府經濟發展局審查確認

通知補正之日起1個月內補正，逾期末補正，視為放棄申購，已繳申購保證金無息退回。

不通過

通過

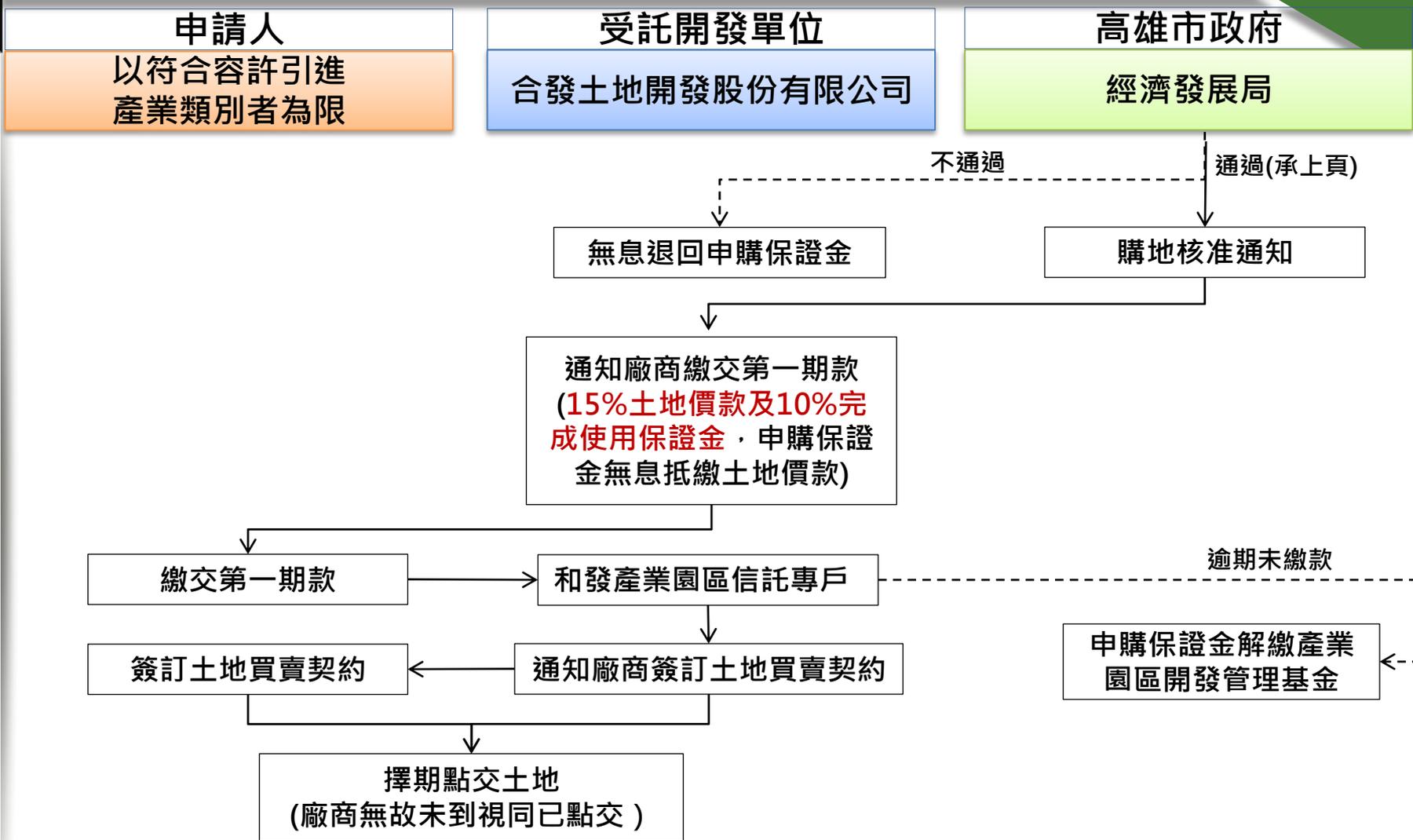
(接下頁)

備註：大發基地目前僅開放標竿區，尚須進行標竿企業資格審查

申購階段

伍、出(標)售流程2/3

申購階段



伍、出(標)售流程3/3

申請人

以符合容許引進
產業類別者為限

受託開發單位

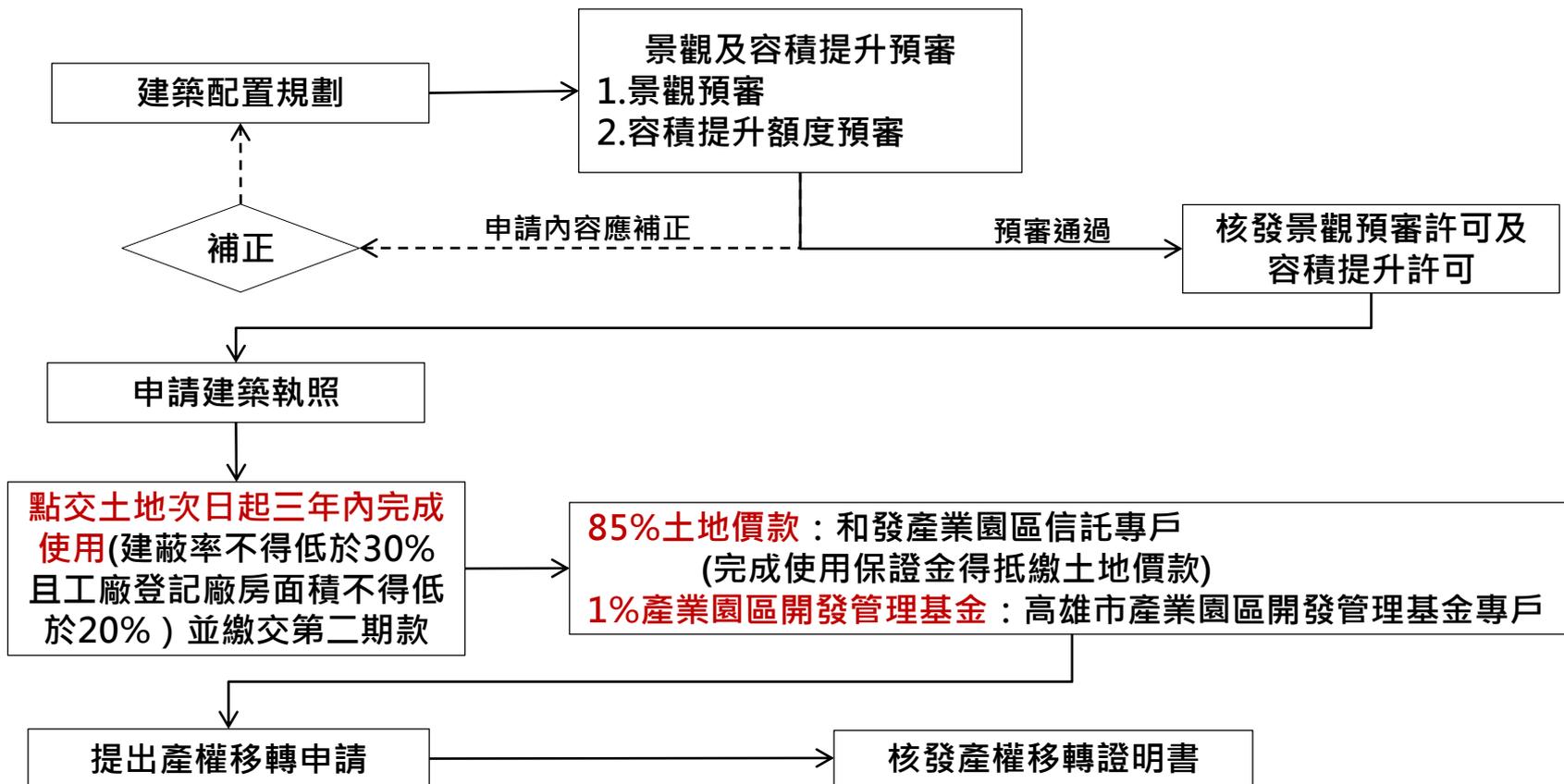
合發土地開發股份有限公司

高雄市政府

經濟發展局

請照階段

建廠階段



陸、出(標)售手冊重點摘要

【投標申購書件備索地點】

公告二	(一)	自行於高雄市政府經濟發展局網站(表單下載-工業輔導科)下載 網址： http://edbkcg.kcg.gov.tw
	(二)	高雄市政府(以下簡稱本府)經濟發展局 地址：高雄市苓雅區四維三路2號9樓 電話：07-3310198
	(三)	合發土地開發股份有限公司(以下簡稱合發公司) 地址：高雄市苓雅區四維三路80號4樓之2 電話：07-3315398

陸、出(標)售手冊重點摘要

【受理投標時間、地點及應備文件】

- | | | |
|-----|-----|--|
| 公告五 | (一) | 參與標購人自即日起至 106年6月30日於上午8時至下午5時30分止 ，可分別向公告事項二之網站或地點自行下載列印或領取申請書表。 |
| | (二) | 參與標購人應備文件內容及份數，請參閱本標售手冊「參、高雄市和發產業園區第二期(和春基地)土地出(標)售要點」之規定。 |
| | (三) | 受理期間：即日起至 106年6月30日止 ，每日上午8時至下午5時30分(例假日除外，中午12時至下午1時30分休息)，在合發公司受理申請。 通訊申請者，恕不受理。 |
| | (四) | 申請案件由合發公司初審，必要時，得邀集專家學者及相關機關召開會議，申請人應配合出席簡報，並於文件齊全、資格符合後，提請本府經濟發展局審查確認。 |
| | (五) | 申請案件經初審其文件不齊或不符合和發產業園區使用相關規定者，視為資格不符，無息退回申購保證金。 |
| | (六) | 申請案件經初審應予補正者，申請人應自合發公司通知補正之日起 1個月內 補正，未於期限內補正者，視為放棄申購資格，並無息退還已繳交之申購保證金。 |

陸、出(標)售手冊重點摘要

【受理投標時間、地點及應備文件】

	大發基地	和春基地
公告五	<p>為促進土地合理及整體利用，本府得依可售土地規模並綜合申請人之用地需求計畫，協調並核准申購土地面積或位置。若經協調仍有重複申請之情況，由本府依各申請人所提申請計畫書件審查議決之。</p>	<p>公告受理期間，以每2個星期為1批次檢視受理案件申請狀況（每月第1批次以當月第1日為起始日，當月第15日為截止日；每月第2批次以當月第16日為起始日，當月最後1日為截止日。各批次起始日或截止日倘遇例假日不順延，申請人應自行注意並提前申請），如同一批次有二申請人以上申購同一土地坵塊且經合發公司初審符合資格者，由本府擇期邀請申請人提出價格標單，並以有效標單之投標金額超過公告出(標)售價格且為最高價額者為得標廠商；次高標價者為次得標人。最高價額有二標以上相同者，授權標場主持人抽籤決定得標人及次得標人；次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。</p> <p>為促進土地合理及整體利用，本府得依可售土地規模並綜合申請人之用地需求計畫，協調並核准申購土地面積或位置。</p>

陸、出(標)售手冊重點摘要

【出(標)售對象】

大發基地-標竿企業資格

(一) 企業符合下列情形之一者：

- 1.本市登記設立之公司。
- 2.股票已在證券交易所上市或在證券商營業處所買賣之公司經政府核定於本市設立分公司或研發中心。
- 3.公司承諾於完成使用前，於高雄市設立百分之百投資之子公司。

(二) 企業實績具備下列情形之一者：

- 1.自有品牌國際行銷。(最近二年以自有品牌海外出貨占產量百分之五十以上)
- 2.國際供應鏈居於關鍵地位。(最近一年國際供應鏈重要環節前五大供應商或國際市場占有率達百分之十以上)
- 3.屬高附加價值產品及關鍵零組件相關產業。(屬六大新興產業、四大智慧產業、傳統產業維新等高附加價值產品或關鍵產品登峰造極計畫核定之關鍵產品項目)
- 4.台資跨國公司在台設立研發中心或營運總部。(經濟部工業局核發之研發中心核定函或營運總部認定函)

(三) 投資金額或創造就業人口達下列條件之一者：

- 1.投資金額新臺幣5億元以上(不含土地價款)且公司資本額10億元以上。
- 2.本投資案所僱用之勞工以本市勞工為優先，並於每公頃創造就業人口200人以上。

大發
要點八

陸、出(標)售手冊重點摘要

【出(標)售程序】(1/3)

申請人應依本區土地出(標)售公告所指定之時間、地點，檢齊下列文件一式十份向**合發公司**申請。

(一)申請書

(二)投資營運計畫書：投資營運計畫書之內容，於日後雙方簽訂土地買賣契約時，視為該契約之一部，申請人應依投資營運計畫書所載內容切實執行。

- | | |
|--------------|-------------|
| 1.投資營運計畫書摘要表 | 2.原料來源及性質 |
| 3.產品與技術 | 4.研究與發展 |
| 5.市場與行銷 | 6.土地利用與建廠計畫 |
| 7.財務與投資計畫 | 8.投資效益分析 |

(三)用水回收計畫

(四)污染防治說明書

(五)標竿企業資格證明文件(適用於大發基地)

(六)繳納土地價款3%計算之申購保證金憑證影本，請向指定行庫帳戶繳納取據(未附申購保證金繳納憑證影本或金額不足或不符合規定繳交方式等，屬無法補正事項，視為資格不符，並不受理其申請)

(七)申購土地位置圖

(八)和發產業園區貸款優先清償與代辦產權移轉及貸款抵押權設定登記同意書(無則免附，由申請人依其需求檢附)

(九)完成使用保證金保證書(無則免附，由申請人依其需求檢附)

大發
要點九
/和春
要點八

陸、出(標)售手冊重點摘要

【申購保證金不予退還之事由】

- 要點
十六
- 參與標購人有下列情形之一者，**本府得撤銷其承購之核准，其原繳申購保證金不予退還**，解繳高雄市產業園區開發管理基金：
- (一)申請人於接獲核准承購通知書後，無故未依規定履行承購之義務者。
 - (二)逾期末繳清第1期土地價款或未於通知期限內完成簽約者。

【使用限制】

- 要點
十九
- 申購土地上興建建築物請領建築執照及申請工廠登記應以**得標人**為名義，另得標人在未完成土地產權移轉登記前，**不得將其申購之土地全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用，亦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。**

【名義變更之限制】

- 要點
二十
- 申請人自申請承購本區土地之日起，在未完成土地所有權移轉登記前，除依法更名外，不得變更申請人名義。

陸、出(標)售手冊重點摘要

【完成使用認定標準及產權移轉規定】

要點 二十一

申請人應於土地點交之次日起3年內，依照核定計畫建廠完成並取得工廠登記，其建築物使用執照所載建蔽率不得低於承購土地面積之30%，且工廠登記之廠房面積不得低於承購土地面積之20%，申請人符合前述標準者始符合完成使用之規定。申請人倘屬依法無需申請工廠登記者，應於土地點交之次日起3年內，依照核定計畫建廠完成並取得商業或營業登記，其建築物使用執照所載建蔽率不得低於承購土地面積之30%，始符合完成使用之規定。

要點 二十一

申請人依前點規定完成使用，並繳清土地價款及產業園區開發管理基金後，本府始得核發**土地產權移轉證明書件**供申請人辦理所有權移轉登記，所需各項稅捐及費用由申請人負擔。申請人未依規定期限完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳高雄市產業園區開發管理基金，本府並得解除土地買賣契約。

要點 二十三

土地所有權移轉予申請人前，由本府核發**土地使用同意書**供申請人使用。

陸、出(標)售手冊重點摘要

【完成使用認定標準及產權移轉規定】

要點
二十四

依內政部都市計畫委員會第892次會議決議，和發產業園區產業用地（一）完成使用滿5年後始得轉讓，並得由本府買回，買回土地金額以原土地價款加一般行庫定存利息計算。

要點
二十五

申請人如向行庫辦理貸款者，得簽署**代辦產權移轉及抵押權設定予指定行庫同意書**並正式行文本府，本府得配合申請人之請求發函通知該指定行庫，並於申請人依規定完成使用且繳清應繳價款時，將其產權移轉證明書件送請該指定行庫代辦產權移轉及抵押權設定登記。

申請變更中

陸、出(標)售手冊重點摘要

【完成使用保證金不予退還之事由】

- 要點 申請人有下列情形之一者，其原繳**完成使用保證金不予退還**，解繳高雄市產業園區開發管理基金：
- 三十三 (一)未依本要點第二十一點規定期限內完成使用者。
(二)經本府解除土地買賣契約者。

【土地點交】

- 要點 申請人依繳款通知繳清第1期土地價款及完成使用保證金，且與本府完成簽訂買賣契約後，由本府以書面通知申請人至現場按現況點交土地，並確認申購土地邊界及樁位點，申請人無故不到現場點交者，視同已點交。
- 要點 申購土地自點交之日起，其所受之利益及危險，均歸屬申請人負擔，不因土地產權未移轉而受影響，申請人對其承購之土地應負責維護管理，並須盡善良管理人之注意義務。
- 三十五
- 要點 得標人於點交土地時應對公共設施尚未完成之情形充分了解，並同意日後不得就此等情形要求補償或拒絕繳款或點交
- 三十六

陸、出(標)售手冊重點摘要

【買賣契約簽訂、解除及違約責任】(1/2)

要點
三十七

為明確申請人與本府土地買賣相關權利義務關係，申請人應於繳交第1期土地價款及完成使用保證金後，於本府通知期限內完成買賣契約之簽訂；**申請人無故未依規定簽訂契約者，沒入原繳申購保證金，其餘價款無息退還。**

要點
三十八

申請人於申購土地產權移轉前如有下列情事之一者，經本府通知限期改善，屆期未改善者，**本府得解除買賣契約：**

- (一)違反買賣契約規定者。
- (二)擅自轉租、借用或以其他方式將申購土地或其上興建之建築物及設施供他人使用者。
- (三)以申購土地供違反法令之使用者。
- (四)自土地點交之次日起三年內未完成使用者。
- (五)申購土地上興建建築物請領建築執照及申請工廠登記未以得標人為名義者。
- (六)任一期價款逾應繳期限二個月仍不繳納者。
- (七)因違反建築法開工及建築期限規定致建照執照逾期經主管機關作廢者。
- (八)未依本府通知按時繳納土地賦稅者。
- (九)未依產業創新條例第53條規定繳交各項維護費或使用費者。
- (十)違反土壤及地下水污染整治法或相關環保法令，致申購土地遭污染者。

陸、出(標)售手冊重點摘要

【買賣契約簽訂、解除及違約責任】(2/2)

要點 三十九

申請人因前點各款事由致買賣契約解除時，已繳交之完成使用保證金概不退還，並解繳高雄市產業園區開發管理基金，其餘已繳土地價款應先扣除申請人**無權占用期間之土地使用對價**後無息退還。但如申購土地或其上建築物涉及金融機構融資質設者，本府得**優先代為清償貸款本息後，其餘價金始無息退還。**

要點 四十

前點無權占用期間係以申購土地點交日起至土地回復原狀日止計算實際使用天數；土地使用對價以每日租金按實際使用天數計算（**年租金按申購土地價款之5%計算**，日租金以年租金除以365日無條件進位至整數計算）。本項費用本府得主張自申請人已繳納之土地價款抵扣，但申請人不得主張以完成使用保證金抵扣之。

要點 四十一

申請人因違反買賣契約規定致本府受有損害時，本府除得將完成使用保證金沒入外，申請人並應依法賠償本府所受之一切損害。

要點 四十二

申請人如向行庫辦理貸款者，得簽署**優先清償指定行庫同意書**並正式行文本府，本府得配合申請人之請求發函通知該指定行庫，並於申請人土地買賣契約解除後，自應退還申請人之土地價款中代為優先清償該指定行庫，其餘價金始無息退還申請人。

陸、出(標)售手冊重點摘要

【地上物之處理】

要點 四十三 申請人簽訂土地買賣契約後因故放棄承購土地或買賣契約解除時，除經本府同意得於一定期限內轉讓地上物者外（申請人於完成地上物轉讓前，應依本要點第四十點規定給付本府土地使用對價），申請人應於**契約解除之日起30日內返還土地，並應回復土地原狀**。

要點 四十四 逾前點期限申請人仍未回復土地原狀者，本府得將申請人留置物品逕行以廢棄物加以清理，申請人不得以任何理由異議或爭執。

【未回復原狀及逾期返還土地之賠償】

要點 四十五 申請人未依本要點第四十三點所訂期限回復土地原狀者，每逾1日申請人應按**每日租金**（年租金按申購土地價款之5%計算，日租金以年租金除以365日無條件進位至整數計算）**之3倍計算違約金**給付予本府。本府並得逕自申請人已繳納之土地價款抵扣，但申請人不得主張以完成使用保證金抵扣之。本項違約金為懲罰性違約金，本府如受有財產上之損害，仍得向申請人請求損害賠償。

要點 四十六 申請人未依本要點第四十三點所訂期限回復土地原狀而由本府代為回復者，該回復原狀所需之費用（包括但不限於拆遷費、搬運費、廢棄物清運費、工資、管理費等），**本府得向申請人追繳，並得主張自己繳納之土地價款抵扣**，但申請人不得主張以完成使用保證金抵扣之。

陸、出(標)售手冊重點摘要

【興建須知】(1/4)

要點五十 申請人使用申購土地，所需用水量、廢（污）水排放量、用電量、污染物總量及危害性化學物質應確實依本府審查決議事項辦理。

要點五十一 申請人構築建物、設立工廠，應依照建築法、環保法規、本園區都市計畫書圖、本園區土地使用分區管制要點、本園區污水下水道系統管制要點、本園區污水下水道排水設備裝置要點、本園區建築景觀預審規範、本園區第一種產業專用區容積總量管制執行要點、工廠管理輔導法及其他相關法規辦理，並應以申請人之名義為起造人。申請人依「和發產業園區第一種產業專用區容積總量管制執行要點」申請增加建築容積率者，應依規定繳納容積增量回饋代金。申請人於建廠前，前開規定如有變更，悉依最新規定辦理。

要點五十二 申請人若在高雄市原已有設廠且需申請空污排放許可者，**應優先於舊廠自行減量**。

陸、出(標)售手冊重點摘要

【興建須知】(2/4，污染物排放總量管理)

要點
五十三

申請人須提出污染物排放量向本府申請，若超出本園區排放污染物核配基準時，於符合「**和發產業園區污染物排放總量管理原則**」規定時，超出之污染量得向本府申請調撥污染物排放量，**調撥百分比不得超出核配基準量之20%**，惟經專案申請經本府同意者，不在此限。申請人應於調撥期間繳納**環境回饋金**，環境回饋金依「和發產業園區污染物排放總量管理原則」規定計算，申請人需簽訂調撥及減量切結書，後續仍需配合本府進行污染物核配量減量檢討或增加污染防制設備以提升防制效率。前述**污染物調撥量為暫時撥借**，並非可無限期進行調撥，未來如區內廠商或後續入區廠商有需求必要，應無條件歸還或配合調整調撥量，故申請人應自行考量未來污染物排放許可量可能不足之設廠風險，不得拒絕歸還污染調撥量。

陸、出(標)售手冊重點摘要

【興建須知】(3/4)

- 要點五十四 申請人須提出**危害性化學物質**運作種類及數量向本府或本園區服務中心申請，以統計是否符合本園區環評承諾運作量，若超出危害性化學物質管制種類及總量，需辦理環境影響評估變更後始得進駐。後續若因製程或原料改變，而導致原申請危害性化學物質運作種類及數量增加時，需向本府或本園區服務中心申請，並辦理環境影響評估變更經環保主管機關審查通過始得增加。
- 要點五十五 本園區**總致癌風險值增量**上限為 3.51×10^{-7} 。若經計算之健康風險有超出前開上限值情形，申請人應配合本府要求進行危害性化學物質減量等相關措施，若因申請人因素而需辦理環境影響評估變更時，申請人應自行付費辦理。
- 要點六十一 申請人應考量提高廠房用地之**防洪**標準，建築基地一樓樓地板之建議高程如本要點附圖所示。
- 要點六十二 本園區採用**雙元供水**系統，工業用水與民生用水由不同管線供給，申請人建廠時應預留雙元供水系統之管線及接水點。

陸、出(標)售手冊重點摘要

【興建須知】(4/4)

- | | |
|-----------|--|
| 要點
六十三 | 申請人應考量可承擔之缺水風險後，自行設置1日以上用水量之 蓄水設施 ；若用水量大於1000 CMD 者，應自行設置滿足3日以上用水量之蓄水設施。 |
| 要點
六十四 | 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，以維持交通安全。 |
| 要點
七十五 | 本園區電力供應採11.4/22.8仟伏特系統配電，申請人申請用電契約容量未達15,000瓩者，採11.4/22.8仟伏特系統供電；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。 |
| 要點
七十八 | 申請人於構築建物、設立工廠，於進行整地、地下基礎開挖等工事前，應行文報知本府；倘因而違反「環境影響評估法」及「高雄市和發產業園區環境影響說明書（定稿本）」及相關環保規定， 應負連帶賠償責任 ，並依相關規定辦理。 |

首創開發 **和** 作新模式 轉動南台灣新 **發** 展

洽詢專線：

高雄市政府經濟發展局 (07)331-0198

合發土地開發股份有限公司 (07)331-5398



大發基地



和春基地