

嘉義縣馬稠後產業園區第一期

公告標售招商說明會 簡報



嘉義縣政府

2017.2.8

簡報大綱

一、馬稠後產業園區介紹

二、引進產業與土地標售方式

三、建廠流程與土地使用規定

四、標售期程及招商窗口

北回23度半 愛情天際線
開創嘉義新時代

*New
Era
of
Chiayi*

嘉
義

23.5°N





一-1



平衡城鄉發展 促進在地就業



一-2

交通便捷快速 生活機能完善

● 周邊教育資源豐源
● 縣境內尚有中正大學、工研院南部分院、嘉義產業創新研發中心等9所產學資源

● 台82線以北
行政、生活、醫療、文化、交通機能

● 台82線以南
產業機能

● 商務洽公:至高鐵5分鐘

● 貨物運輸:緊鄰台82線,至國道1號10分鐘

- 緊鄰82號快速道路祥和交流道、167縣道、嘉45線、高速鐵路
- 嘉義縣治擴大都市計畫區
- 嘉義縣治所在地都市計畫
- 朴子、鹿草都市計畫
- 高鐵太保車站特定區
- 長庚醫療專區
- 朴子工業區



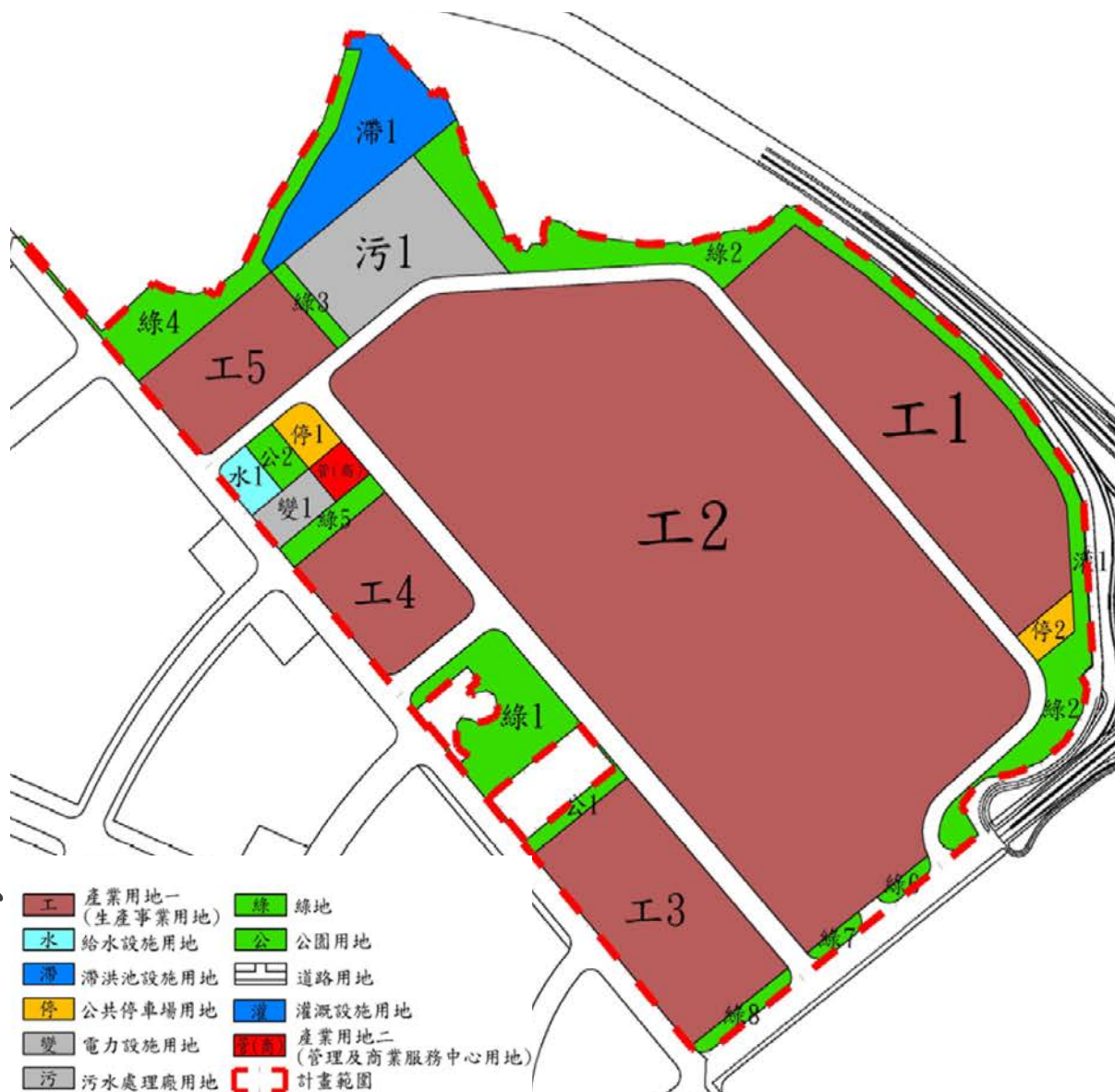
一-3 交通區位與行政效能優勢

1. 位處西南部產業鏈中心位置，近縣治特區、故宮
2. 近高鐵、快速道路、高速公路，交通極為便捷
3. 單一窗口服務，行政效能快速(全國招商評比第4名)
4. 台灣西南部，區位、價格最具競爭力之園區



一-4 園區土地使用計畫

- 產業用地一(生產事業用地) 共59.03公頃，
- 編訂別：丁種建築用地， 建蔽率70%容積率300%
- 公共設施包含：公園、綠地、公共停車場、道路、污水處理廠、滯洪池設施等用地
- 道路、排水、污水系統、電力、電信寬頻、自來水、瓦斯等設施充足完善





一、馬稠後產業園區介紹

二、引進產業與土地標售方式

三、建廠流程與土地使用規定

四、標售期程及招商窗口



二-1 土地處分法令依據

1. 「產業創新條例」第45條及第46條
2. 「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第10條~第14條(標售)
3. 「嘉義縣政府產業園區土地或建築物租售及價格審定小組設置要點」
4. 強化產業類別篩選，採標售方式辦理
(經濟部工業局：台南科技工業區、彰濱工業區鹿港區
台中市政府：台中精密機械創新園區 採相同處分方式)

二-2

標售標的-生產事業用地共59.03公頃，僅餘4筆坵塊



1. 坵塊實際面積以地政機關地籍整理後實際登記面積為準

二-3 引進廠商資格條件

1. 符合開發細部計畫及環評核准引進七大產業類別：

1. 醫藥生物及精緻農業科技 2. 環保能源科技 3. 運動休閒器材 4. 精密機械科技 5. TFT-LCD 面板類產業 6. 精緻文化及數位內容科技 7. 轉型升級之傳統產業

2. 屬於低污染、低耗能、低耗水、高產值產業

大坵塊區優先引進設定產業：

醫藥生物科技、自動化物流倉儲系統、智慧電動車、高階複合工具機、智慧型機器人、高強度輕量化自行車與運動健康科技、航空級複材結構件、聯網電視產品、雲端運算產品、高階醫療器材、利基型藥品、精緻農業科技、智慧型手持產品、MIT 品牌服飾、數位手工工具、高階系統家具櫥櫃製品、產業用紡織品、LED 照明系統、特色烘焙食品、智慧綠建築綠建材產品

中小坵塊區優先引進設定產業：

屬七大引進產業類別且屬三低一高產業

二-4 企業資格評估要項

<p>投標申請廠商 資格評估要項</p>	<p>一、財務體質</p>	<p>二、產業優勢</p>	<p>三、在地企業優先</p>	<p>四、投資營運效益</p>
<p>評估內容細項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 實收資本額 過去3年平均年營業額 最近2年內法人淨值 	<p>大坵塊：</p> <ol style="list-style-type: none"> 屬高附加價值產品及關鍵零組件相關產業 <p>中小坵塊：</p> <ol style="list-style-type: none"> 扶植在地產業(屬七大引進產業類別及三低一高產業) 獎勵優質關鍵產業 	<ol style="list-style-type: none"> 是否在嘉義縣登記 承諾完成營運登記後3年內公司遷移登記於嘉義縣者 	<ol style="list-style-type: none"> 未來三年之投資金額(含廠房、生產設備等，不包含購地價款) 未來三年預計可創造之就業人口數

二-5 大坵塊區企業資格評估要項-1

大坵塊(大於7200坪)

投標申購廠商資格評估要項		符合給分	備註說明
財務體質	1.實收資本額	資本額<1.5億(不含)	3
		資本額≥1.5億	5
		資本額>1.5億，每增加0.5億增加1分，最多合計10分	6~10
	2.過去3年平均年營業額	平均年營業額<6億(不含)	3
		平均年營業額≥6億	5
		平均年營業額>6億，每增加2億增加1分，最多合計10分	6~10
	3.最近2年內法人淨值	淨值<實收資本額	0
		淨值≥實收資本額	8
		淨值≥實收資本額資本額2倍	10
產業優勢	4.屬高附加價值產品及關鍵零組件相關產業(並應符合引進產業類別)	25	醫藥生物科技、自動化物流倉儲系統、智慧電動車、高階複合工具機、智慧型機器人、高強度輕量化自行車與運動健康科技、航空級複材結構件、聯網電視產品、雲端運算產品、高階醫療器材、利基型藥品、精緻農業科技、智慧型手持產品、MIT品牌服飾、數位手工具、高階系統家具櫥櫃製品、產業用紡織品、LED照明系統、特色烘焙食品、智慧綠建築綠建材產品

1.相關財務資料須經會計師簽證
2.外國或台商企業財務資料須經當地會計師簽證，並經公證或認證

公司設立未達3年者，已設立迄今年期，經會計師查核簽證財務報告書計算。

二-6 大坵塊區企業資格評估要項-2

大坵塊(大於7200坪)

投標申購廠商資格評估要項		符合給分	備註說明
在地企業優先	5.公司登記地點	在嘉義縣登記	15
		承諾完成營運登記後3年內公司遷移登記於嘉義縣者	14
		不在嘉義縣登記	12
投資營運效益	6.未來三年之投資金額 (含廠房、生產設備等，不包含購地價款)	投資金額<1億/每公頃	8
		投資金額≥1億/每公頃	10
		投資金額>1億/每公頃，每增加0.3億/每公頃，增加1分，最多合計15分	11~15
	7.未來三年預計可創造之就業人口數	創造就業人口<80人/每公頃	8
		創造就業人口≥80人/每公頃	10
		創造就業人口≥80人/每公頃，每增加20人/每公頃，增加1分，最多合計15分	11~15

以70分為資格門檻。

二-7 中小坵塊區企業資格評估要項-1

中小坵塊(小於7200坪)

投標申購廠商資格評估要項		符合給分	備註說明
財務體質	1.實收資本額	資本額<1500萬(不含)	3
		資本額≥1500萬	5
		資本額>1500萬，每增加500萬增加1分，最多合計10分	6~10
	2.過去3年平均年營業額	平均年營業額<1.2億(不含)	3
		平均年營業額≥1.2億	5
		平均年營業額>1.2億，每增加0.5億增加1分，最多合計10分	6~10
	3.最近2年內法人淨值	淨值<實收資本額	0
		淨值≥實收資本額	8
		淨值≥實收資本額資本額2倍	10
產業優勢	屬七大引進產業類別及三低一高產業	25	屬於優勢產業者，另外給分5分
	醫藥生物科技、自動化物流倉儲系統、智慧電動車、高階複合工具機、智慧型機器人、高強度輕量化自行車與運動健康科技、航空級複材結構件、聯網電視產品、雲端運算產品、高階醫療器材、利基型藥品、精緻農業科技、智慧型手持產品、MIT品牌服飾、數位手工具、高階系統家具櫥櫃製品、產業用紡織品、LED照明系統、特色烘焙食品、智慧綠建築綠建材產品	5	

二-8 中小坵塊區企業資格評估要項-2

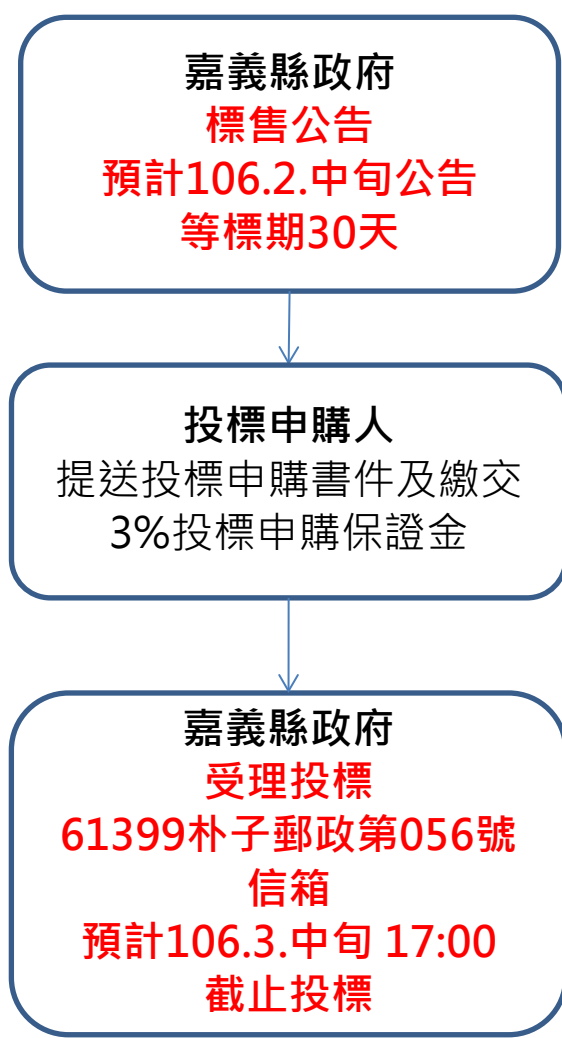
中小坵塊(小於7200坪)

投標申購廠商資格評估要項		符合給分	備註說明	
在地企業優先	5.公司登記地點	在嘉義縣登記	15	承諾事項納入投資營運計畫書，為契約一部份，並作為限制土地移轉登記解除要件
		承諾完成營運登記後3年內公司遷移登記於嘉義縣	14	
		不在嘉義縣登記	12	
投資營運效益	6.未來三年之投資金額 (含廠房、生產設備等，不包含購地價款)	投資金額<6千萬/每公頃	8	承諾投資金額納入投資營運計畫書為契約一部份，並作為限制土地移轉登記解除要件
		投資金額≥6千萬/每公頃	10	
		投資金額>6千萬/每公頃，每增加3千萬/每公頃，增加1分，最多合計15分	11~15	
	7.未來三年預計可創造之就業人口數	創造就業人口<40人/每公頃	8	承諾聘僱員工數納入投資營運計畫書，為契約一部份，並作為限制土地移轉登記解除要件
		創造就業人口≥40人/每公頃	10	
		創造就業人口≥40人/每公頃，每增加10人/每公頃，增加1分，最多合計15分	11~15	

以70分為資格門檻。

二-9

投標申購程序- 一次投標、分段開標



- 投標應備文件(外標封)**
- 一.證件封：**
 1. 用地投標申購表
 2. 申購用地位位置圖
 3. 保證金繳納憑證、
 4. 投標申購人資格文件(公司登記、3年財務報告書等)
 5. 投資營運計畫摘要表
 6. 投標申購承諾書
 - 二.價格標封：**
 1. 價格標單
 - 三.投資營運計畫書：**
 1. 投資營運計畫書 15份
 2. 電子資料檔1份

二-10

標售作業程序- 一次投標、分段開標

受託開發商/嘉義縣政府
開標審核

縣府業務單位/
專案管理單位/開發商
資格審查作業2工作日

資格
符合

縣府業務單位/
專案管理單位/開發商
價格標開標作業
共1日

得標
廠商

縣府業務單位/
投資營運審查小組
投資營運計畫及
相關應備文件分批次審查

提請
核定

嘉義縣政府
土地租售審定小組
投標申購核准確認

未核准承購

未核准者3%保
證金無息退還

核准承購

嘉義縣政府
函知核准承購廠商
核發頭期款(20%)(原繳 3%
保證金無息抵充) 繳款單

1. 於收到繳款通知單之次日起20天內繳納(得展延1次不超過1個月)
2. 核准承購人未繳納或放棄，函知次得標人遞補

1. 依標別代碼於7日內公開審查
2. 投標申購人得派員到場
3. 審查產業類別符合環評、開發細部計畫規定，屬於低污染、低耗能、低耗水、高產值產業
4. 審查投標應備文件(包含投標申購表、保證金憑證、資格證明(公司登記、財務報表)、投資計畫摘要表、投資金額、引進員工數,設籍嘉義等承諾書等)
5. 經審查符合企業資格評估項目70分以上，且無其他資格條件不符者

資格審查完成後隨即公布審查結果，並以正式公文通知結果資格不符者隨即退還保證金

1. 依標別順序公開開標
 2. 資格符合投標申購人得派員到場
 3. 有效標單標價高於底價，且為最高價者得標
 4. 次高價者為次得標人
 5. 最高價2標以上相同，以抽籤決定得標者
- 未得標者隨即退還保證金

1. 審查得標廠商投資營運計畫及相關應備文件
2. 符合產創條例及園區土地使用管制相關規定
3. 審查合格提請租售小組核准承購。
4. 審查得退回修正1次1個月內補正，修正後復審仍不合格或逾期送審，提請租售小組不核准承購。

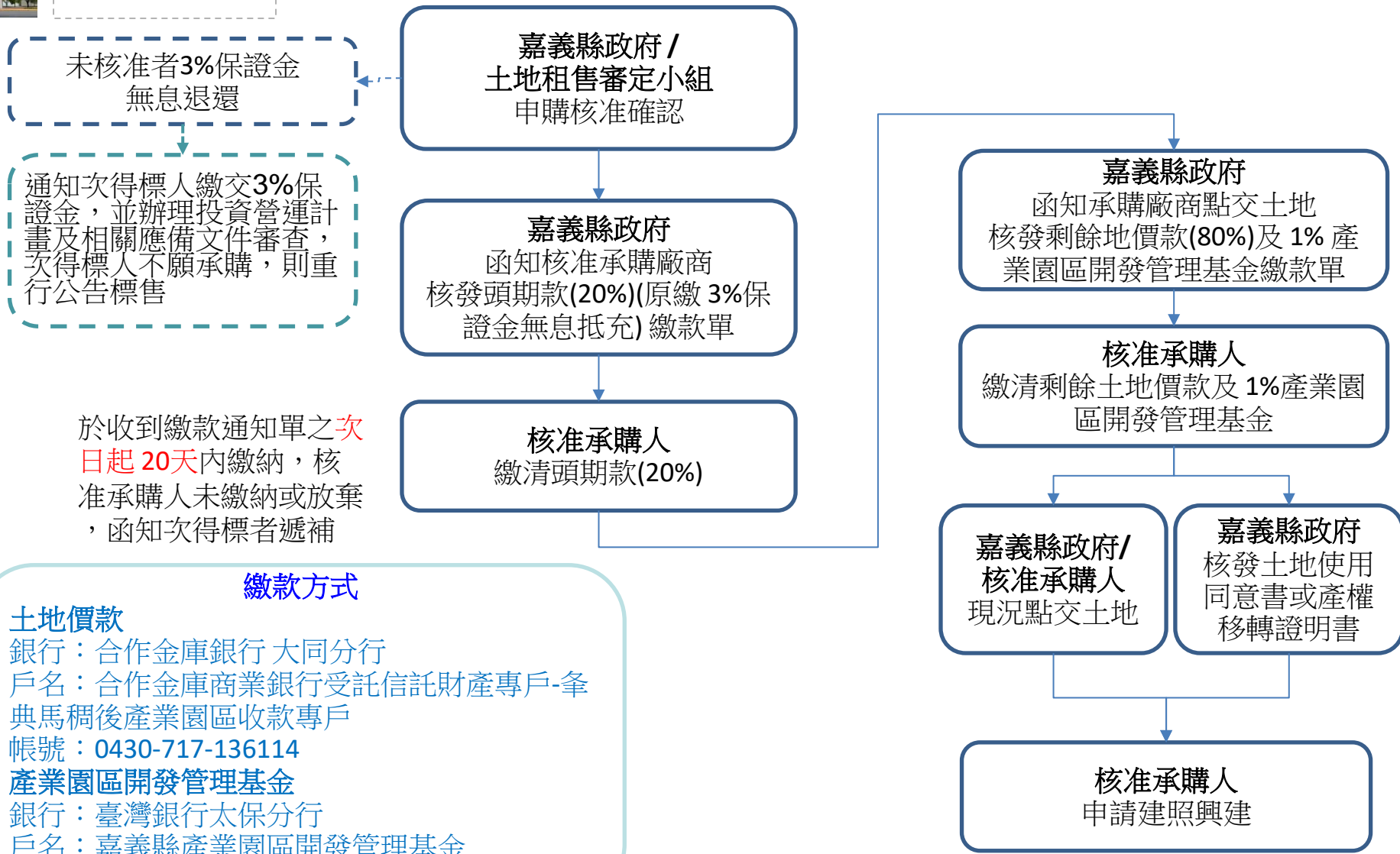
審查重點：

1. 興建及營運規劃：整體興建開發計畫
2. 財務與投資計畫：資本額及投資金額
3. 經濟效益：年產值及創造就業人口數

投標文件內容疑義之處理

1. 發現投標文件內容有不明確、不一致或明顯打字書寫錯誤以及文件疏漏之情形者，與標價無關，得正式通知投標申購人於接獲通知5日內，提出說明或補正，以確認其正確之內容，逾期未補正者，視為放棄投標申購資格。
2. 補正資料者，統一於106.3.29辦理公開審查。

二-11 繳款及土地點交作業程序



於收到繳款通知單之繳款期限內繳納

未核准者3%保證金無息退還

通知次得標人繳交3%保證金，並辦理投資營運計畫及相關應備文件審查，次得標人不願承購，則重行公告標售

於收到繳款通知單之次日起20天內繳納，核准承購人未繳納或放棄，函知次得標者遞補

繳款方式

土地價款
 銀行：合作金庫銀行 大同分行
 戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-峯典馬稠後產業園區收款專戶
 帳號：0430-717-136114

產業園區開發管理基金
 銀行：臺灣銀行太保分行
 戶名：嘉義縣產業園區開發管理基金
 帳號：067-038-065197



二-12 土地標售價格

1. 各坵塊土地標售底價：

園區土地標售價格，依據開發成本計算書核定總成本，經嘉義縣政府租售審定小組審查核定後公告，並於標售手冊內載明坵塊編號、面積及標售底價（注意：以總價投標）

2. 土地售價除土地價款外，另須再繳納土地價款1%之產業園區開發管理基金(產業創新條例第48條規定)

3. 進駐廠商另須繳納(產業創新條例第53條規定)：

1. 一般公共設施維護費 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

(各項費用收取起始日依產業創新條例施行細則第18條規定辦理)

二-13 坵塊標售底價

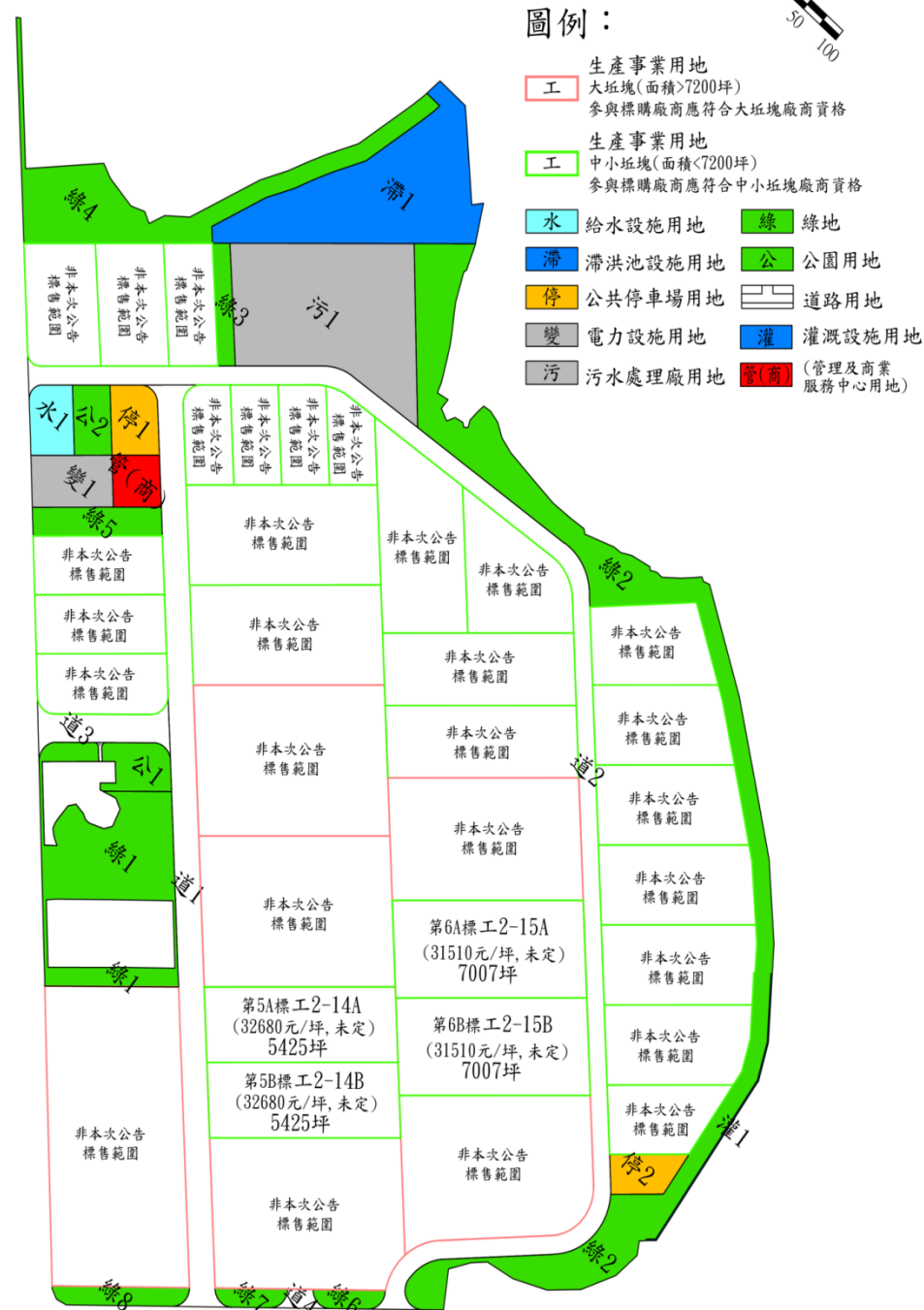
一坵塊標售價格分佈

地價評估條件

1. 面積
2. 寬深比
3. 形狀
4. 地勢
5. 臨街情形
6. 臨路寬度
7. 臨主要道路距離
8. 嫌惡設施
9. 未來發展潛力

價格區間 **31,510~32,680元/坪**

價格將依據嘉義縣政府產業園區土地或建築物租售及價格審定小組審定結果辦理公告





二-14 繳款期限與方式

1. 申請人經審查核准承購後，嘉義縣政府通知承購人依下列方式繳款

自備款：按承購土地價款20%計算，於核准承購接獲嘉義縣政府繳款通知之日起20天內，向指定行庫帳戶繳納，原繳3%保證金無息抵充

地價款：其餘80%土地價款，應於預計點交土地日之15日前，1次撥付本府指定帳戶。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繳款日，1次撥付本府指定帳戶

產業園區開發管理基金：申請人繳清土地價款時，應一併繳納1%產業園區開發管理基金，至本府產業園區開發管理基金帳戶

2. 承購人因故須延期繳款，應於繳款期限屆滿前7日向嘉義縣政府提出申請，並切結負擔延期之成本利息，其展延期限以1次為限，且不得超過20日；逾期未繳清價款者，視為放棄承購



二-15 土地點交與產權移轉

1. 全區配合公共設施工程進度及購地廠商同步建廠需求，於繳清地價款及產業園區開發管理基金後，辦理土地點交作業
2. 承購人繳清地價款及產業園區開發管理基金後，嘉義縣政府核發土地產權移轉證明書件供辦理所有權移轉登記時，所需各項稅捐及費用由申請人負擔
3. 承購人向行庫辦理貸款者，嘉義縣政府得配合將其產權移轉證明書件送放款行庫代辦產權移轉登記及抵押權設定登記



一、馬稠後產業園區介紹

二、引進產業與土地標售方式

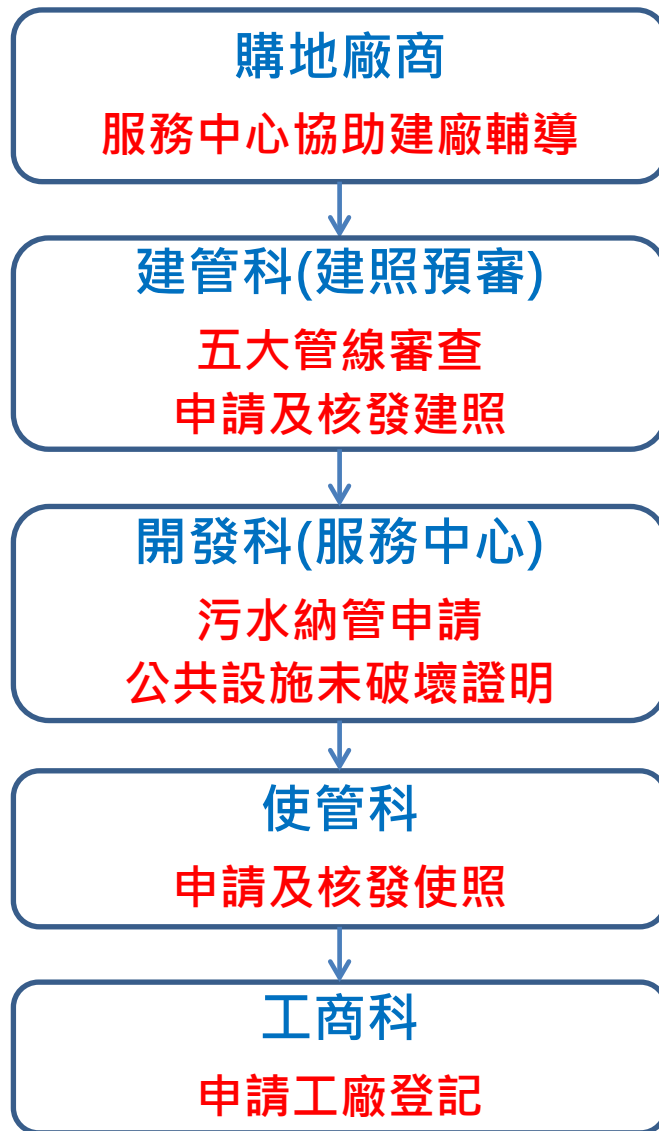
三、建廠流程與土地使用規定

四、標售期程及招商窗口



三-1

建廠營運申辦行政作業流程





三-2 土地使用規範-1

1. 產業用地一(生產事業用地)屬非都市土地，丁種建築用地，土地使用強度為**建蔽率70%**，**容積率300%**。
2. 建築退縮條件：臨園區20公尺、30公尺寬計畫道路及167縣道，應退縮6公尺以上

退縮建築空間應植栽綠化，臨道路側留設2公尺供作為喬木栽植帶，得計入法定空地。圍牆應自基地境界線至少退縮3公尺，圍牆高度不得高於1.5公尺，透空率應達50%以上



三-3 土地使用規範-2

3. 建築物高度管制：臨道路側之H/D(建築物高度/道路中心線與建築物距離)比值應以1.5/1之比例為上限
4. 停車空間設置標準：每250平方公尺提供1車位
5. 透水面積及綠覆率：產業用地扣除其建築物、道路及必要之作業營運等人工設施後之空地，透水率應達70%，綠覆率應達60%

三-4 供水、供電、污水排放量及污染物排放標準

1. 自來水用水量每日每公頃為90立方公尺
2. 園區平均廢污水量每日每公頃80立方公尺
3. 園區平均用電量每公頃為800kW(含電熱與動力)。
4. 全區用水總回收率需達70%以上。
5. 各污染物排放管制量如下表規定：

污染物種類	空氣污染物(公斤/日/公頃)					廢棄物(公斤/日/公頃)	
	TSP	SO _x	NO _x	CO	VOCs	一般事業廢棄物	有害事業廢棄物
平均污染管制量	0.989	6.752	10.593	1.847	1.099	319.837	32.526

三-5 環評規定園區廠商廢污水排放納管標準

水質項目	最大限值	水質項目	最大限值
水溫	45°C	有機汞	不得檢出
pH 值	5~9	銅	3
懸浮固體	200	鋅	5
生化需氧量	200	銀	0.5
化學需氧量	400	鎳	1
真色色度	550	硒	0.5
氟鹽	15	砷	0.5
硝酸鹽氮	100	硼	1
氨氮	10	甲醛	3
正磷酸鹽	4	多氯聯苯	不得檢出
酚類	1	總有機磷劑	0.5
陰離子界面活性劑	10	總氨基甲酸鹽	0.5
氰化物	1	安特靈	不得檢出
硫化物	1	靈丹	不得檢出
油脂(正己烷抽出物)	10	飛佈達及其衍生物	不得檢出
溶解性鐵	10	滴滴涕及其衍生物	不得檢出
溶解性錳	10	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	1	除草劑	1
總鉻	2	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

三-6 土地完成使用及產權移轉限制

1. 申購土地之土地，須依據投資營運計畫書承諾之預計興工時間及開始營運時間，依照核定計畫完成使用。
2. 預計興工時間最長不得超過土地產權移轉登記後2年，最多得向本府申請延長1年。未依核定計畫完成使用並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。
3. 投標申購書件之承諾事項，將納入投資營運計畫書，為契約之一部份，並作為限制土地移轉登記解除之要件。



三-7 園區優惠措施

依「嘉義縣振興經濟獎勵投資新開發產業園區補助自治條例」規定，購買本園區產業用地，開發設廠生產營運後五年內：

1. 地價稅補助百分之五十
2. 房屋稅補助百分之四十



三-8 園區提供服務及公共設施

1. 園區將成立**馬稠後產業園區管理服務中心**，統合園區各項申辦作業、管理維護作業及相關輔導作業
2. 未來管理及**商業服務中心**招商興建，將可提供**金融、商業、餐旅**等廠商進駐服務
3. 園區公共設施，除公共管線設施外，尚包含**2處公園、8處綠地、2處公共停車場、公共藝術、串連之步道自行車道**等設施，園區設施完善、綠意盎然



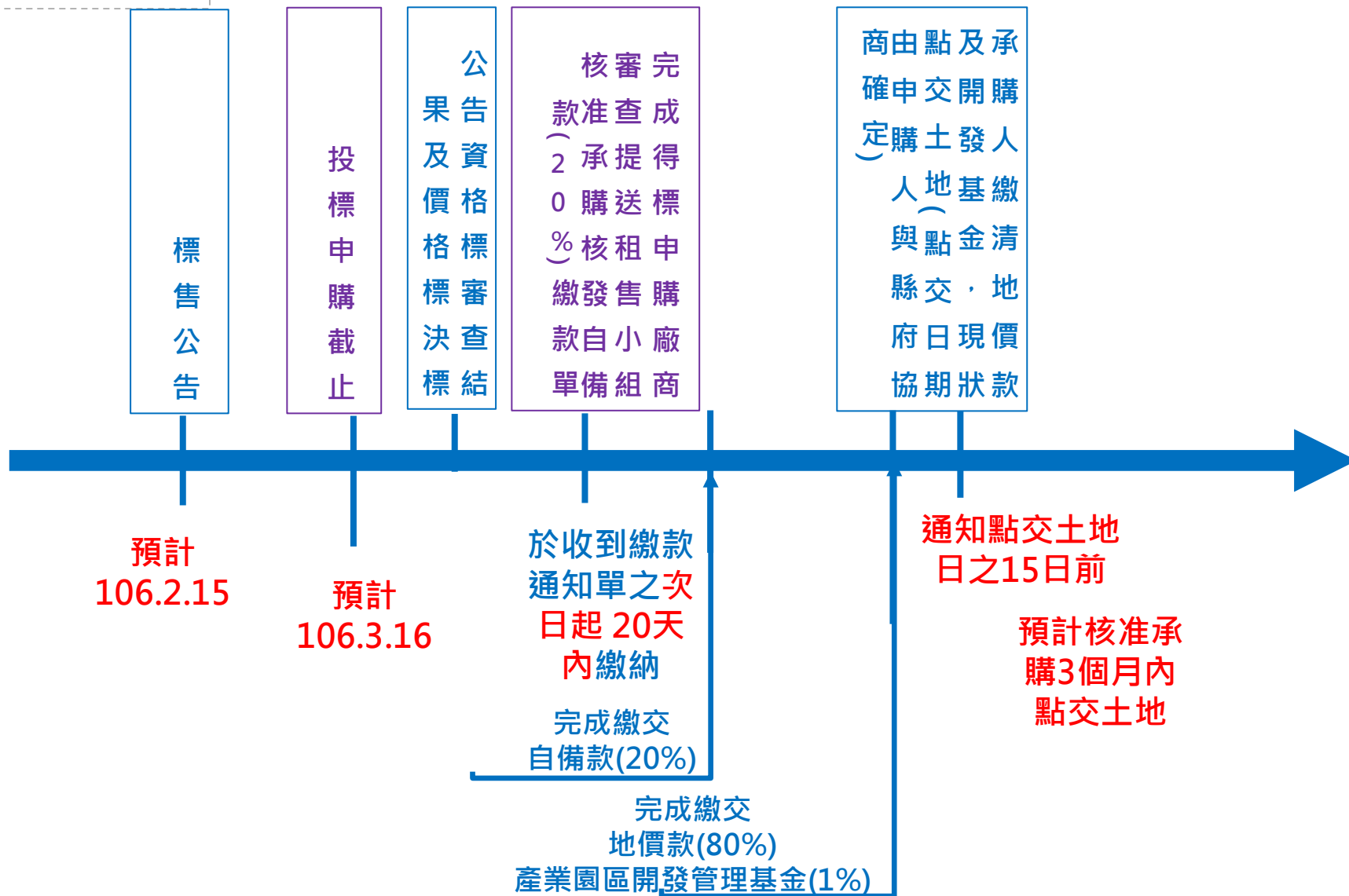
一、馬稠後產業園區介紹

二、引進產業與土地標售方式

三、建廠流程與土地使用規定

四、標售期程及招商窗口

四-1 土地標售與交地期程



四-2 洽詢聯繫方式

1. 招商服務單一窗口(嘉義縣政府經濟發展處)：

開發科顏小姐，電話05-3620123分機130、136

開發科蘇科長 分機159

副處長室 分機102

處長室 分機100、101

2. 受託開發商：

峯典科技開發股份有限公司，吳小姐，電話02-22234099

分機771；陳副總經理 分機736

3. 園區招商網站：

<http://invest.cyhg.gov.tw>



簡報結束 敬請指教