新竹縣鳳山工業區

生產事業用地出售手冊

（第 2 次公告）

107 年 5 月

目錄

壹、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售公告 ..... - 3 -

貳、新竹縣鳳山工業區開發簡介 ..... - 9 -

參、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售要點 ..... - 19 -

肆、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售作業流程圖 ..... - 36 -

伍、新竹縣鳳山工業區生產事業用地容許引進行業類別一覽表..... - 37 -

陸、新竹縣鳳山工業區土地使用規範 ..... - 38 -

柒、新竹縣鳳山工業區產業用地出售地價分布圖 ..... - 49 -

捌、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售坵塊編號、面積及土地價款對照表..... - 50 -

玖、新竹縣鳳山工業區廢污水排入污水管線系統之限值標準..... - 52 -

拾、新竹縣鳳山工業區生產事業用地申購書件 ..... - 54 -

壹、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售公告

發文日期：中華民國 107 年 05 月 08 日

發文字號：府產貿字第 1070058582 號

主旨：公告出售新竹縣鳳山工業區(以下簡稱本園區)生產事業用地並受理申請，歡迎合格廠商踴躍申購。

【依據】

一、產業創新條例暨其施行細則。

二、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法。

三、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售要點。

【公告事項】

四、公告期間：

公告之日起即受理申請，即自民國 107 年 5 月 10 日起至 107 年 6 月 08 日止共 30 日，申購廠商(以下簡稱申請人)未於期間內以郵戳為憑提出申請(申購書件)者，視為放棄申購之權利。

五、土地標示：

(一)、出售標的：

詳「柒、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售地價分布圖」及「捌、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售坵塊編號、面積及土地價款對照表」。

(二)、出售土地圖冊陳列、備索地點：

本府國際產業發展處

地址：30210 新竹縣竹北市光明六路 10 號

電話：03-5518101

玉新開發建設股份有限公司-新竹鳳山招商行銷中心

地址：404 台中市北區五權路 375 號 14 樓

電話：04-2301-9958

地址:新竹縣湖口鄉榮光路 323 號

電話:03-5983-686

(三)、申購書件收件地點：玉新開發建設股份有限公司-新竹鳳山招商行銷中心(地址：404 台中市北區五權路 375 號 14 樓)。

六、出售對象及使用限制

(一)、本園區土地出售係供商號、法人或政府依法設立之事業機構依本園區可行性規劃暨開發計畫報告書規定允許引進之產業類別為限，詳「伍、新竹縣鳳山工業區容許引進行業類別一覽表」，並以從事本園區可行性規劃報告暨開發計畫報告及環說報告書規定之使用為限。

(二)、本園區本次公告出售引進之產業如下：

電子零組件製造業(分類編號:26)及電腦、電子產品及光學製品製造業(分類編號:27)、機械設備製造業(分類編號:29)、其他運輸工具及其零件製造業(分類編號:31)、其他製造業(分類編號:33)，須結合節能、風力發電與太陽能應用等綠色產業或產品、製程採行清潔生產技術之廠商。

(三)、本園區各坵塊得允許多家申請人合併申購，申請人需各自填寫申購書件且資格需分別審查，另均應符合本園區生產事業用地出售手冊規定，其中一家不符合資格或放棄申請資格其合併申購資格等同喪失。

(四)、申請人申購本園區土地，於土地產權移轉登記之日起 3 年內完成使用，如未完成使用者，需取得建造執照且經縣府同意後得展延 2 年，且完成使用後 3 年始得移轉，並同意辦理預告登記。

前項完成使用係指取得建築物使用執照及完成工廠登記，且建築物建蔽率不得低於承購土地面積之 35%。

(五)、本園區公共設施依本府規劃開發內容辦理，申請人不得要求增設任何公共設施。

(六)、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。

(七)、本園區生產事業用地規劃各項公共設備平均標準如下：

1.自來水用水量，每日每公頃為 83 立方公尺。

2.污水排放量為每日每公頃 67 立方公尺。

3.生產事業用地用電量每公頃為 1000kW，

相關產業用地用電每公頃為 800kW。

4.空氣污染物排放量，粒狀污染物(TSP) 3 公噸/年/公頃、硫氧化物(SOx) 3 公噸/年/公頃、氮氧化物(NOx) 5 公噸/年/公頃、揮發性有機物(VOCs) 7 公噸/年/公頃。

入園廠商除應依核定在案之「環境影響說明書(定稿本)」暨「可行性規劃暨開發計畫報告書(定稿本)」相關空氣污染管制及防制規定外，亦應配合後續空氣污染防制法等相關法令增修訂之規定辦理。

5.區內廢棄物的處理方式上，將不自行設置事業廢棄物處理設施，而是由各事業單位依據廢棄物清理法相關規定，自行委託合格代清除處理機構或進行再利用，並向管理中心申報處理去處以備控管，若無報備適當去處時，將要求先於區內暫存以及採行其他必要的限制生產措施。

超過前項標準者，得不准其申購；惟用水、用電量經申請人自行向各該事業主管機關申請供應並簽具切結書，且依總量管制原則下經管理單位檢視尚有餘裕量而同意者不在此限。

七、承購土地應繳價款

(一)、土地售價:依產業創新條例規定審定，詳「捌、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售坵塊編號、面積及土地價款對照表」。

(二)、土地價款：繳款期別(分三期繳納)：

(1).第一期-土地價款之保證金：按土地價款之 3%計算。

(2).第二期-土地價款之自備款：按土地價款之 30%計算。(原繳第一期 3%保證金得無息抵充)。

(3).第三期-土地價款之尾款：按土地價款之 70%計算。

(三)、完成使用保證金：申請人需繳納「完成使用保證金」，按土地價款百分之十之計算，申請人於取得建造執照及申報開工時退還70%，取得建築物使用執照及完成工廠登記退還30%；依規定期限內完成使用者，始得申請無息退還完成使用保證金；未依規定期限完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳產業園區開發管理基金且本府得依原價無息買回，申請人不得異議。

(四)、產業園區開發管理基金:按承購土地售價之1%計算。

(五)、施工保證金：申請人於申報建照開工前，應先繳交施工保證金(按土地價款0.5%計算)，於接獲本府繳款通知後向指定金融行庫帳戶繳清「施工保證金」，本府始得同意開工。並於取得建築使用執照及公共設施移交接管後予以退還，若於本園區工程施工期間造成公共設施損壞，申請人應限期內修繕完成，若申請人未於限期內修繕完成，同意由本府代僱工修繕，並自施工保證金中扣除代僱工修繕費用。施工保證金如有不足者，應即補足差額，未補足差額者，應立即停工至補足差額始得復工。

八、受理申請時間、地點及應備文件

(一)、申請人依本園區出售公告及出售要點規定，檢齊下列申購書件正本一式1份，副本一式3份，送達本府委託開發單位：玉新開發建設股份有限公司(以下簡稱玉新公司)-新竹鳳山招商行銷中心(404台中市北區五權路375號14樓)進行初審，收件截止期限為出售公告期滿當日(公告期間為30日，以郵戳為憑)。

1.生產事業用地申購表

2.生產事業用地申購表(續表)

(附件1)、申購用地位置圖

(附件2)、原料來源及性質說明

(附件3)、產品製造流程說明

(附件4)、投資營運計畫書

(附件5)、污染防治說明書

(附件 6)、申請人資格證明文件

• 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。

• 以商號名義申請者，檢附各縣市政府核准函及代表人身分證影本。

• 政府依法設立之事業機構，檢附設立證明文件影本。

(附件 7)、申購土地承諾書

(附件 8)、申購用地土地價款百分之三保證金繳款憑證影本。

• 本案土地價款指定繳款帳戶：

銀行名稱：台灣土地銀行

分行：中港分行

戶名：土銀受託玉新開發鳳山工業區不動產信託專戶

帳號：094-001-02529-0

(附件 9)、退回土地價款百分之三保證金之帳戶資料

(附件 10)、其他應備書件：申請人應簽具切結書，如用水、用電、污水量超過本園區平均標準，切結將自行向各該事業主管機關申請另行配合供應。

• 用電切結書(附件 10-1)

• 用水切結書(附件 10-2)

• 廢(污)水切結書(附件 10-3)

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。

九、出售審查作業程序

(一)、公告收件截止後，由玉新公司對申購書件進行初審，文件齊全、產業類別符合、申購坵塊無重複者，直接成為「申購資格暫定廠商」，無須進入甄審委員會審查階段。

(二)、若申購書件中，任一筆坵塊如有 2 家(含)以上廠商申請時，則由玉新公司進行初審，文件齊全、資格符合者提送本府設置之廠商甄審委員會(以下簡稱甄審委員會)，辦理申請人投資營運計畫書之審查作業。

其次，甄審委員會依投資營運計畫書審查結果，評定申請人優先申購土地順位名次，名次第一之申請人為該坵塊申購資格暫定廠商。

(三)、最後，本府彙整申購資格暫定廠商之申購書件製成審查提案，召集「新竹縣政府產業園區土地或建築物租售及價格審定小組」(以下簡稱租售價格審定小組)審定廠商申購資格，通過後始核准申購。核准申購並接獲繳款通知後放棄申購者，原繳申購保證金不予退還。

十、其他

(一)、申請人申購本園區土地實際面積應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，應按原承購價格辦理結算，補繳或退還價款(土地價款、完成使用保證金、產業園區開發管理基金及施工保證金)。

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。

(二)、本園區生產事業用地土地出售有關規定詳「新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售手冊(第 2 次公告)」。

(三)、本公告未盡事宜，依公告所依法規事項辦理。

貳、新竹縣鳳山工業區開發簡介

【開發緣起】

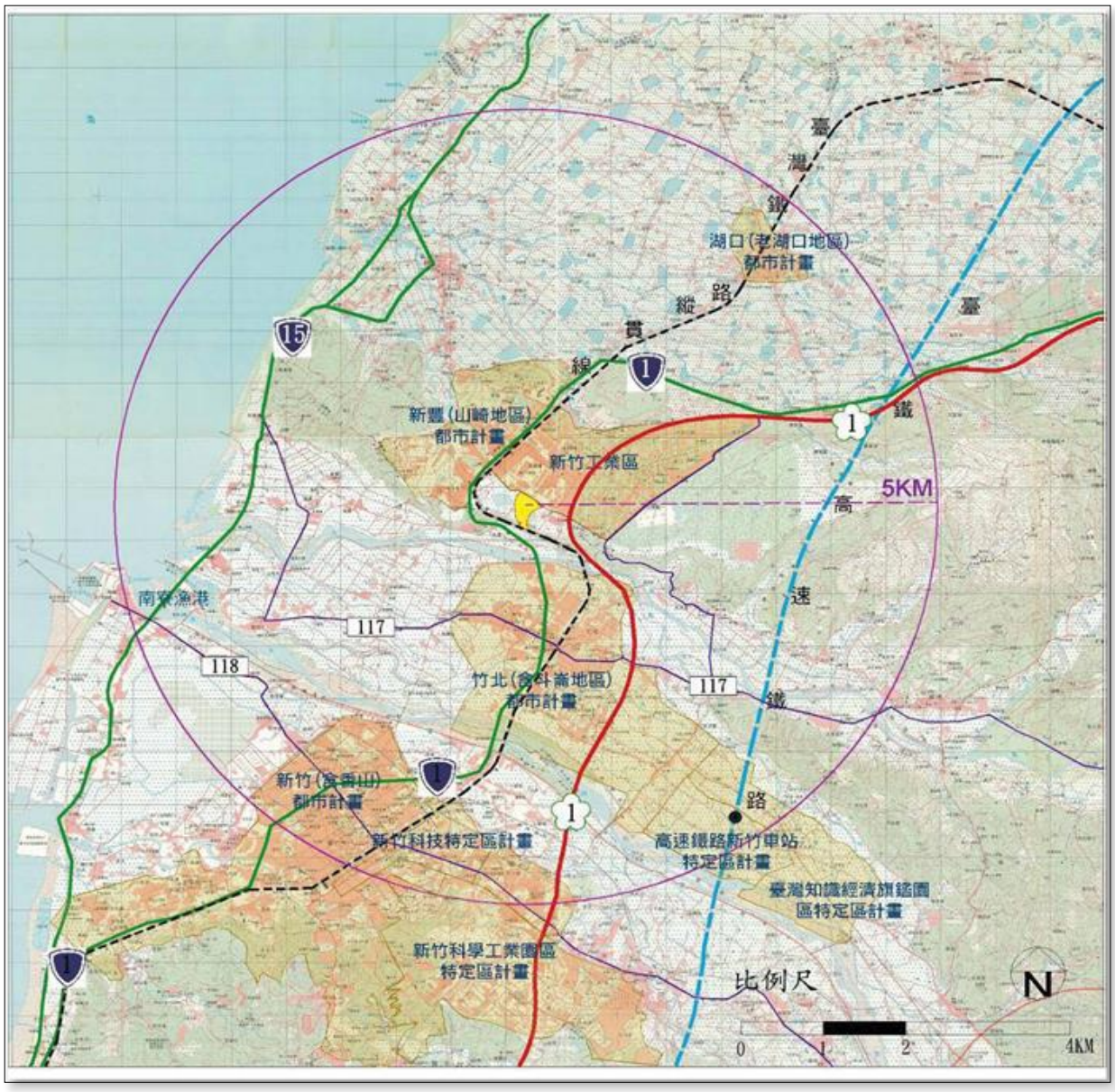
新竹地區自民國 69 年設置全台第一處科學園區後，即吸引高科技業及其上、中、下游與相關產業進駐大新竹區，加以工研院等相關研究單位及諸所國立大學學術單位亦設立於本區，多年來不但創造培育產業人才氛圍，亦帶動新竹縣產業發展及產業用地需求；另一方面，新竹縣自民國 69 年經濟部工業局完成新竹工業區後，即未再開發工業區，目前新竹工業區土地已全數售罄，且市價達 10~15 萬元／坪，讓欲進駐新竹縣設廠之廠商用地難求。

新竹縣因具有科技產業群聚效應，廠商設廠意願高。新竹縣政府(以下簡稱縣府或貴府)有鑑於此而於民國 99 年 10 月邀集廠商進行「新竹縣投資招商與產業發展座談會」，針對廠商用地需求面積、產業類別、設廠遭遇困難及需縣府協助等事項進行調查。調查結果顯示，「土地取得」是多數廠商需要政府提供協助的事項，且廠商增(擴)廠面積需求合計約有 10 公頃。又，新竹縣政府自 99 年成立「投資招商單一窗口服務中心」以來，逾七成之受理案件係屬用地需求之請求協助，需求面積約有 700 公頃，得知開發工業區之必要性與重要性。

緣此，新竹縣政府為提升境內土地利用效率、吸引更多產業進駐與發展經濟，乃依據促進產業升級條例(以下簡稱促產條例)第 23 條暨施行細則等相關法令規定，辦理鳳山工業區之編定開發，以增加境內產業用地資源、提供產業優良生產環境、提升地區就業機會、帶動地方產業轉型與升級。

【區位概述】

本園區座落於新竹縣湖口鄉鳳山村，北側緊鄰榮光路，南側鄰台灣鐵路縱貫線，東西側以既成道路為界，面積合計約 18.6376 公頃。(以實際地籍整理為準)，鄰近地區包含工業區以北之新竹工業區，西北側有新豐(山崎地區)都市計畫區，南側則為新竹縣政府所在之竹北(含斗崙地區)都市計畫區，詳圖貳-1 所示。



圖貳-1.園區地理位置圖

【園區範圍】

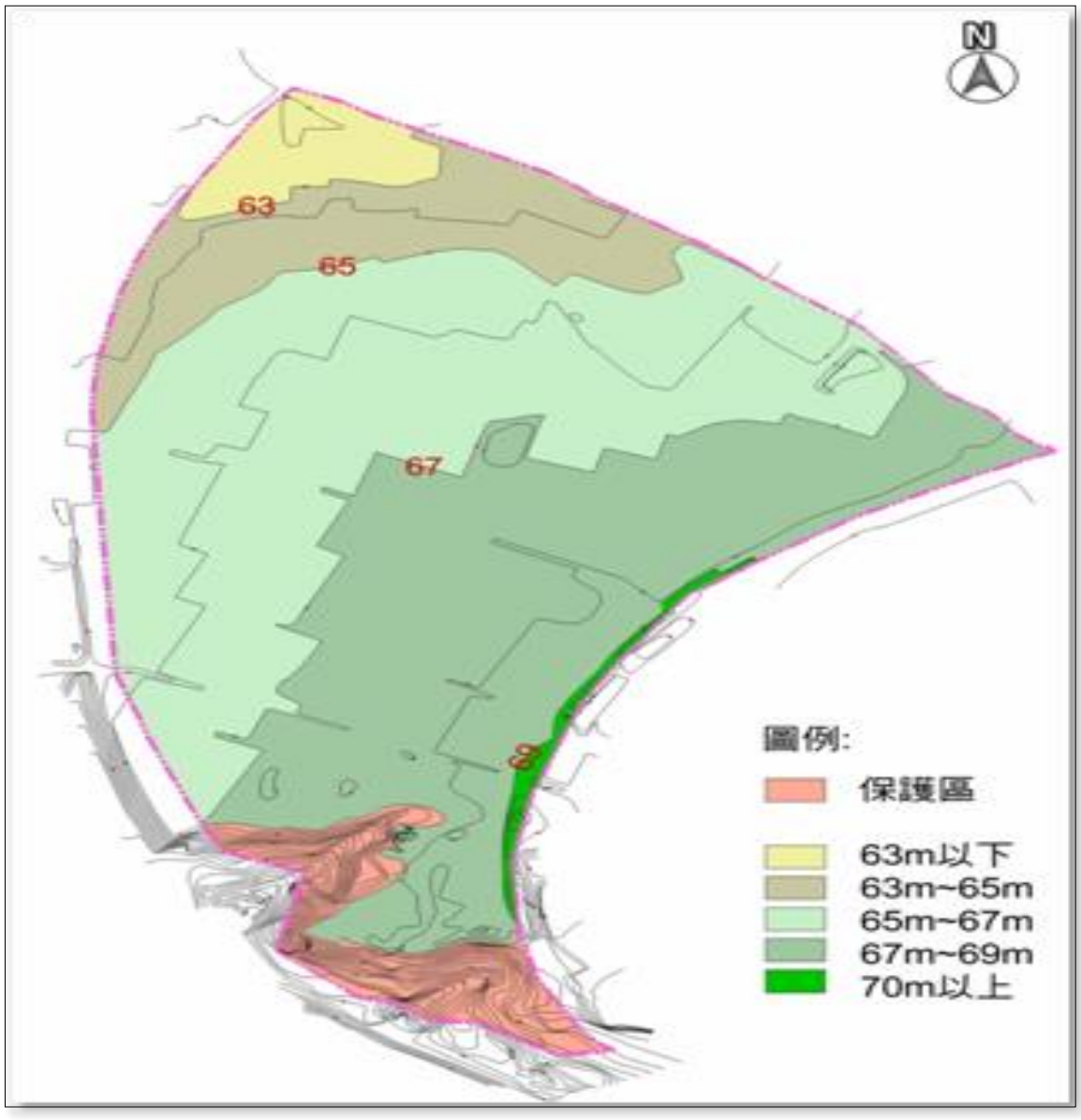
本園區座落於新竹縣湖口鄉鳳山村，位於新竹工業區南側中華路與榮光路交叉口。園區距高鐵新竹車站約 5 公里，鄰近之道路系統包括國道 1 號、省道台 1 線、縣道 117 線、鄉道竹 5 線。國道 1 號湖口交流道位於基地之東北側，距離約 3.5 公里；基地北側緊鄰鄉道竹 5 線(榮光路)，榮光路往東約 2 公里銜接縣道 117 線，榮光路往西約 1 公里可連接省道台 1 線，交通網絡十分便捷，詳圖貳-2 所示。



圖貳-2. 園區範圍圖

【地形地勢】

本園區位於新竹縣湖口鄉，地勢由東南向西北傾斜，區內並無河川穿越，僅灌溉水路通過。除西南隅山坡地保育區坡度為 4~6 級，其餘約百分之七十以上區域相當平坦，園區臨近地區高程大致分佈在 62m～70m 之間，詳圖貳-3 所示。



圖貳-3 園區現況地形圖

【規劃內容】

本園區依「促進產業升級條例」申請編定為工業區使用，計畫面積約18.64 公頃，依「區域計畫法」、「非都市土地使用管制規則」之規定，變更原土地使用分區為「工業區」。另依土地使用性質劃設各項用地，各項用地則依「區域計畫法施行細則」、「非都市土地使用管制規則」及「非都市土地開發審議作業規範」專編第九編工業區細部計畫之規定，分別編定為丁種建築用地、特定目的事業用地、水利用地、國土保安用地、交通用地及遊憩用地等，本園區土地使用計畫詳表貳-1 及圖貳-4 所示。

表貳-1.本園區土地使用計畫表

土地使用項目			面積(公頃)	百分比	分區	編定別
生產事業用地		產1	1.07	5.74%	工業區	丁種建築用地
		產2	0.60	3.22%		丁種建築用地
		產3	3.42	18.35%		丁種建築用地
		產4	1.34	7.19%		丁種建築用地
		產5	1.66	8.91%		丁種建築用地
		產6	1.06	5.69%		丁種建築用地
		小計	9.15	49.09%		
相關產業用地		相	0.85	4.56%		特定目的事業用地
公共設施用地	管理中心	管	0.21	1.13%		特定目的事業用地
	電力設施用地	電1	0.87	4.67%		特定目的事業用地
		電2	0.00	0.00%		特定目的事業用地
		小計	0.87	4.67%		
	滯洪池設施用地	滯	0.47	2.52%		水利用地
	公園	公	0.12	0.64%		遊憩用地
	停車場	停1	0.10	0.54%		交通用地
		停2	0.19	1.02%		交通用地
		小計	0.29	1.56%		
	綠地	綠1	0.38	2.04%		國土保安用地
		綠2	0.26	1.39%		國土保安用地
		綠3	1.30	6.97%		國土保安用地
		綠4	0.52	2.79%		國土保安用地
		小計	2.46	13.20%		
	保育區	保	1.41	7.56%		國土保安用地
	道路	道	2.46	13.20%		交通用地
	自來水用地	自	0.11	0.59%		特定目的事業用地
	廢水前處理設施用地	廢	0.24	1.29%		特定目的事業用地
	合計		8.64	46.35%		
總計			18.64	100.00%		

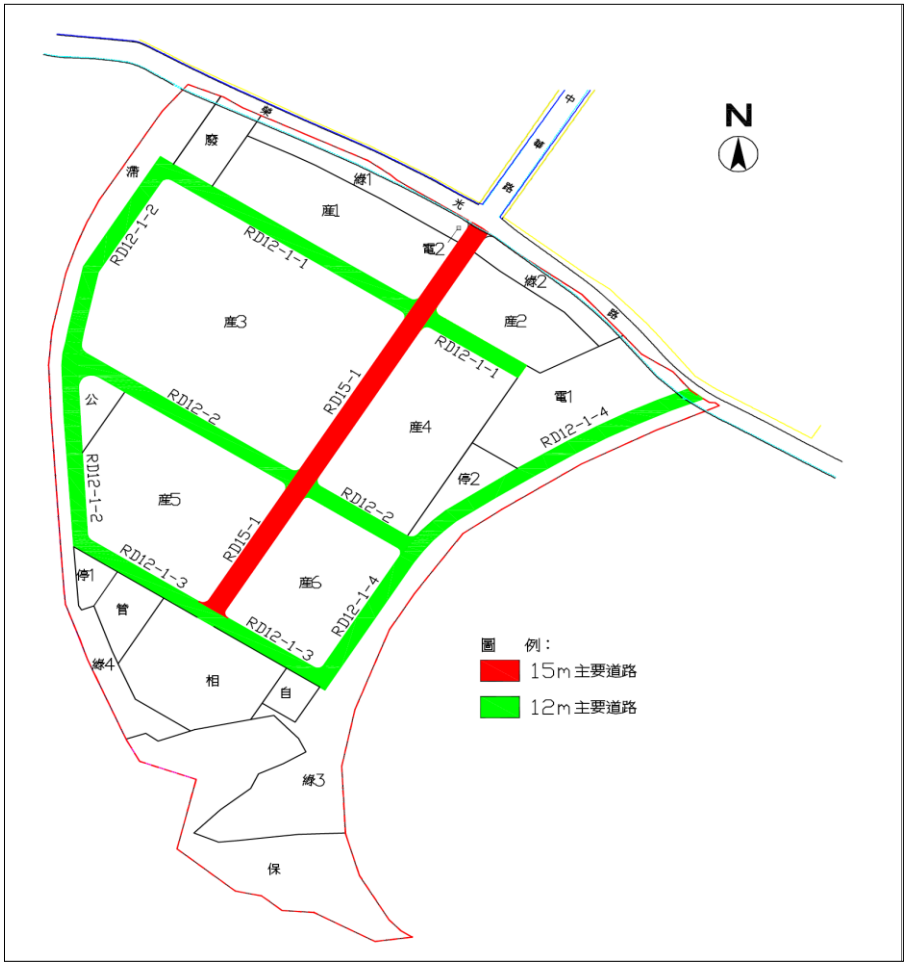


圖貳-4. 園區土地使用計畫圖

【公共設施完善】

一、道路系統

本園區依道路等級區分標準詳圖貳-5 及表貳-2



圖貳-5. 道路系統平面圖

表貳-2. 本園區道路等級區分表

道路等級	道路寬度(m)	備註
區外聯外道路	12~15m/20m	竹5線(榮光路)向東通往國道1號，向西接台1號。中華路向北可通新竹工業區。
主要道路	15m	可透過榮光路及中華路做為區外聯外道路，可通往國道1號、台1線省道之計畫區主要運輸動線。
次要道路	12m	供訪客洽公車及貨運車輛使用。
服務道路	12m	供廠區生活使用。

二、排水系統

本園區南端保育區附近區域屬於鳳山溪流域外，大部份區域屬於上坑排水之上游集水範圍。依據各用地區劃情形，並考量灌溉水路改道路徑，將園區劃分為 4 個主要排水區，利用道路側溝及綠地植生溝，分別導引水流排入滯洪池，經滯洪池調節流量後，向北排入新竹工業區排水渠道。道路兩側皆設置排水溝，以利各廠區雨水排放銜接。

三、自來水系統

本園區平均用水量 933CMD，最大日用水量 1,120CMD，最大時需水量 1,680CMD，台灣自來水股份有限公司第三區管理處同意供水。給水用途主要包括工業用水、民生用水及其他用水，詳表貳-3 所示。

表貳-3.本園區終期平均日總需水量評估表

用水項目			面積、人(ha、人)	單位用水量(CMD/ha、CMD/人)	計畫用水量
工業用水	生產事業用地	電子、通訊及視聽電子產品製造業	2.7(ha)	51.67	139.51
		電子零組件製造業	2.7(ha)	181.88	491.07
		精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業	2.7(ha)	42.25	114.08
		傳統產業	1.0429(ha)	33.67	35.11
	小計				779.77
民生用水	生產事業用地及相關產業用地民生用水		1000(人)	0.05	50.00
	管理中心 民生用水		20(人)	0.03	0.60
	公共設施用地		5.15(ha)	20	103.02
全區合計					933.37

四、污水系統

本園區平均日污水量 835CMD，污水管線將以全區範圍之污水收集為原則，並配合園區內廢水前處理設施之地理相對位置，由東南向西北收集，污水主幹管管徑為 300mm，用戶連接管採用 200 mm 之污水管線。

五、電力系統

本園區基地總面積約 18.64 公頃，其中規劃生產事業用地面積約 9.15 公頃、相關產業用地面積約 0.85 公頃及公共設施用地面積合計約 8.64 公頃。經概算本園區未來用電量約 11658KW，推估明細詳如表貳-4。

表貳-4.本園區需用電量推估表

土地使用類別		面積（公頃）	用電密度（kW/公頃）	合計（kW）
生產事業用地		9.15	1000	9150
相關產業用地		0.85	800	680
公共設施用地	管理中心	0.21	800	168
	電力設施用地	0.87	600	522
	滯洪池	0.47	300	141
	公園	0.12	120	14
	停車場	0.29	300	87
	綠地	2.46	50	123
	保育區	1.41	50	71
	道路	2.46	200	492
	自來水設施用地	0.11	600	66
	廢水前處理設施用地	0.24	600	144
總計		18.64		11658

六、電信系統

電信管道採用地下方式配置，並將本園區未來一般電話、網路、有線電視及園區公共工程所需之弱電系統等納入設計考量。管路規劃沿兩側人行道或車道下方埋設。以用戶連接管連接兩側坵塊，以免未來車道、人行道二次開挖。

七、瓦斯系統

本園區朝節淨能源發展，因應未來低污染、低耗能之趨勢，全區敷設瓦斯管線完成後由瓦斯公司負責管理，提供區內安全、方便、充足的天然氣供應服務。

參、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售要點

【依據】

一、依據產業創新條例(以下簡稱產創條例)、「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」(以下簡稱處分辦法)，以及「新竹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」規定，茲訂定本要點。

二、本要點未規定者，依產創條例及其施行細則、處分辦法及其他相關法令規定辦理。

【委託出售單位】

三、依「新竹縣鳳山工業區委託開發、租售及管理計畫」案契約，由新竹縣政府(以下簡稱本府)委託開發單位-玉新開發建設股份有限公司(以下簡稱玉新公司)辦理新竹縣鳳山工業區(以下簡稱本園區)生產事業用地之出售作業。

【出售標的】

四、出售標的之分區、位置、坵塊地號標示及圖說，應以本府公告內容為準，並列載於本園區土地出售手冊內，申購廠商(以下簡稱申請人)應先行赴現場勘查，並事先洽玉新公司查詢最新坵塊出售狀況。

五、本園區用地之申購按已編定之土地坵塊編號進行出售，原則不再辦理分割，但本府得依實際出售狀況調整坵塊大小。

【出售對象及使用限制】

六、本園區土地出售係供商號、法人或政府依法設立之事業機構依本園區可行性規劃暨開發計畫報告書規定允許引進之產業類別為限，詳

「伍、新竹縣鳳山工業區容許引進行業類別一覽表」，並以從事本園區可行性規劃報告暨開發計畫報告及環說報告書規定之使用為限。

七、本園區本次公告出售引進之產業如下：

電子零組件製造業(分類編號:26)及電腦、電子產品及光學製品製造業(分類編號:27)、機械設備製造業(分類編號:29)、其他運輸工具及其零件製造業(分類編號:31)、其他製造業(分類編號:33)，須結合節能、風力發電與太陽能應用等綠色產業或產品、製程採行清潔生產技術之廠商。

八、本園區各坵塊得允許多家申請人合併申購，申請人需各自填寫申購書件且資格需分別審查，另均應符合本園區產業用地出售手冊規定，其中一家不符合資格或放棄申請資格其合併申購資格等同喪失。

九、申請人申購本園區土地，於土地產權移轉登記之日起 3 年內完成使用，如未完成使用者，需取得建造執照且經縣府同意後得展延 2 年，且完成使用後 3 年始得移轉，並同意辦理預告登記。

前項完成使用係指取得建築物使用執照及完成工廠登記，且建築物建蔽率不得低於承購土地面積之 35%。

十、本園區公共設施依本府規劃開發內容辦理，申請人不得要求增設任何公共設施。

十一、本園區生產事業用地規劃各項公共設備平均標準如下：

(一)、自來水用水量，每日每公頃為 83 立方公尺

(二)、污水排放量為每日每公頃 67 立方公尺。

(三)、生產事業用地用電量每公頃為 1000kW，相關產業用地用電每公頃為 800kW。

(四)、空氣污染物排放量，粒狀污染物(TSP) 3 公噸/年/公頃、硫氧化物(SOx) 3 公噸/年/公頃、氮氧化物(NOx) 5 公噸/年/公頃、揮發性有機物(VOCs) 7 公噸/年/公頃。

入園廠商除應依核定在案之「環境影響說明書(定稿本)」暨「可行性規劃暨開發計畫報告書(定稿本)」相關空氣污染管制及防制

規定外，亦應配合後續空氣污染防制法等相關法令增修訂之規定辦理。

(五)、本園區無設置事業廢棄物處理設施，各廠商需依據廢棄物清理法相關規定，自行委託合格代清除處理機構或進行再利用，並向管理中心申報處理去處以備控管，若無報備適當去處時，先於區內暫存以及採行其他必要的限制生產措施。

超過前項標準者，得不准其申購；惟用水、用電量經申請人自行向各該事業主管機關申請供應並簽具切結書，且依總量管制原則下經管理單位檢視尚有餘裕量而同意者不在此限。

【名義變更之限制】

十二、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。

【申請程序】

十三、申請人依本園區出售公告及出售要點規定，檢齊下列申購書件正本一式 1 份，副本一式 3 份，送達本府委託開發單位：玉新公司-新竹鳳山招商行銷中心(404 台中市北區五權路 375 號 14 樓)進行初審，收件截止期限為出售公告期滿當日(公告期間為 30 日，以郵戳為憑)。

(一)、生產事業用地申購表

(二)、生產事業用地申購表(續表)

(附件 1)、申購用地位置圖

(附件 2)、原料來源及性質說明

(附件 3)、產品製造流程說明

(附件 4)、投資營運計畫書

(附件 5)、污染防治說明書

(附件 6)、申請人資格證明文件

- 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。

- 以商號名義申請者，檢附各縣市政府核准函及代表人身分證影本。
- 政府依法設立之事業機構，檢附設立證明文件影本。

(附件 7)、申購土地承諾書

(附件 8)、申購用地土地價款百分之三保證金繳款憑證影本。

- 本案土地價款指定繳款帳戶：

銀行名稱：台灣土地銀行

分行：中港分行

戶名：土銀受託玉新開發鳳山工業區不動產信託專戶

帳號：094-001-02529-0

(附件 9)、退回土地價款百分之三保證金之帳戶資料

(附件 10)、其他應備書件：申請人應簽具切結書，如用水、用電、污水量超過本園區平均標準，切結將自行向各該事業主管機關申請另行配合供應。

- 用電切結書(附件 10-1)
- 用水切結書(附件 10-2)
- 廢(污)水切結書(附件 10-3)

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。

【出售審查作業機制】

十四、公告收件截止後，由玉新公司對申購書件進行初審，文件齊全、產業類別符合、申購坵塊無重複者，直接成為「申購資格暫定廠商」，無須進入甄審委員會審查階段。

若申購書件中，任一筆坵塊如有 2 家(含)以上廠商申請時，則由玉新公司進行初審，文件齊全、資格符合者提送本府設置之廠商甄審

委員會(以下簡稱甄審委員會)，辦理申請人投資營運計畫書之審查作業。

其次，甄審委員會依投資營運計畫書審查結果，評定申請人優先申購土地順位名次，名次第一之申請人為該坵塊申購資格暫定廠商。

最後，本府彙整申購資格暫定廠商之申購書件製成審查提案，召集「新竹縣政府產業園區土地或建築物租售及價格審定小組」(以下簡稱租售價格審定小組)審定廠商申購資格，通過後始核准申購。核准申購並接獲繳款通知後放棄申購者，原繳申購保證金不予退還。

【出售審查作業程序】

十五、於申購書件統一截止收件後(出售公告期滿當日)，本園區出售審查作業程序包括申購書件資格審查、投資營運計畫書審查及申購資格審定三階段

十六、申購書件初審階段：

(一)、玉新公司依本園區土地出售要點規定，檢核申請人申購書件是否齊全、資格是否符合，產業類別、用水量、用電量、廢污水排放量是否符合要點規定；當用水量、用電量超過限值時，申購廠商是否簽具切結書，切結將自行向各該事業主管機關申請另行配合供應；以及申購坵塊是否重複，後將初審合格之申購書件提送本府。

(二)、申購書件經初審應予補正者，申請人應於玉新公司通知補正之次日起算 30 日內補正，未於期限內補正者，或補正後資格仍不符合者，視為放棄申購資格，所繳保證金無息退還。

(三)、申請人因資格不符或退出時，取消其參與後續審查之權利，原申購坵塊則可開放供其他申請人申購，所繳保證金無息退還。

十七、投資營運計畫書審查階段(有兩家以上廠商申購坵塊相同時)：

(一)、玉新公司通知申請人補正申購書件期限屆滿後，將資格審查合

格之申購書件提送本府，並由本府邀集相關業務單位或專家學者組成甄審委員會，正式進行投資營運計畫書之審查作業。

(二)、申請人投資營運計畫書之甄審序位，依申請人申購書件之遞件時間依序安排。甄審委員就投資營運計畫書內容進行審查，按「甄審要項及評選方式」給分並評定申請人優先申購土地順位名次。有關「甄審要項及評選方式」詳後述。

(三)、申請人依甄審名次之順位依序確認優先申購土地資格。

(四)、獲優勝者之申請人始為該坵塊申購資格暫定廠商。

十八、申購資格審定階段

本府彙整申購資格暫定廠商之申購書件製成審查提案，經本府召開產業園區土地或建築物租售及價格審定小組審查後核准申購。

【甄審要項及評選方式】

十九、於進行投資營運計畫書審查階段前，有關投資營運計畫書之甄審要項、計分標準、名次評定方式等作業規則，詳第十九點至第二十點之規定。

二十、甄審要項及計分標準：

本案之「甄審要項及計分標準」如下表參-1 所示。廠商之甄審要項分為建廠及營運規劃、財務與投資計畫、經濟效益、研究與發展四大要項，甄審委員將依廠商投資營運計畫書內容，按下表之「單項分數」給分再加計「評鑑總分」。

表參-1.投資營運計畫書甄審要項及計分標準

甄審要項			要項總和分數
(一)	建廠及營運規劃	1.建廠、營運及請照時程(可含廠商切結書及金融機構融資保證文件)	25
		2.廠房興建方式及允建容積樓地板面積等各項	

甄審要項			要項總和分數
		規劃內容	
		3.是否設立營運總部(檢附規劃內容)	
(二)	財務與投資計畫	1.公司資本額及最近三年公司財務分析	25
		2.本次申購土地及未來三年之投資金額說明	
(三)	經濟效益	1.最近三年已創造與未來三年預估可創造之年產值(含內/外銷比例)	20
		2.最近三年已創造與未來三年預估可創造之就業人口數	
(四)	研究與發展	1.最近三年與未來三年研發經費佔公司營業額比例	15
		2.公司產品創新研發能力及市場競爭力說明	
(五)	其他	1.採行節能、風力發電與太陽能應用等綠色產業之廠商(須檢附文件)。	10
		2.產品、製程採行清潔生產技術之廠商(須檢附文件)	
		3.符合低污染量、低用水量之廠商	
		4.符合新竹縣內列管之未登記工廠之廠商	5
評鑑總分			**100**

二十一、名次評定及核配土地方式：

(一)、甄審委員會依後列作業原則評定申請人優先申購土地順位：

1.個別名次：甄審委員審查投資營運計畫書，並依「甄審要項及計分標準」給予分數，並依分數高低排定名次。

2.總名次：依廠商別加總各委員評定之個別名次，名次加總值最少者，總名次為第一名，次者為第二名，依次類推。名次相同時，以所有委員「評鑑總分」加總計算，分數較高者為優勝。如「評鑑總分」加總分數相同者，則分別依

「甄審要項」中之建廠及營運規劃、財務與投資計畫、經濟效益、研究與發展之順序，以所有委員「要項總和分數」依該順序逐項加總計算，分數較高者名次為先，並至分出高低排定名次。如經逐項評比後再有同分情形，則由本府另行通知同分申請廠商，以抽籤方式決定之，未出席抽籤廠商則視同放棄其申購權利。

3. 總名次第一名廠商有優先申購土地之權利，如有棄權者，以次名廠商遞補，以此類推。

(二)、本府得視未取得優先申購土地權利之廠商規模及性質，於兼顧園區整體利用下，協調核配其他尚未申購之土地。

(三)、最後獲優先申購土地之申請人始為申購資格暫定廠商。

二十二、甄審委員會組成及運作方式：

(一)、甄審委員會委員為九人至十一人(含召集人)，由本府邀集經濟部工業局等上級主管機關；本府國際產業發展處、環境保護局、財政處、工務處、地政處、稅捐稽徵局、綜合發展處及主計處等業務單位；以及具產業、財經、建築景觀等專業背景之專家學者組成。

(二)、甄審委員會視參加甄審之廠家數，機動密集地由召集人召開會議，召集人因故不能參加時，始指定委員一人主持之。

(三)、甄審會議應有二分之一以上委員出席，始得開會；決議事項應經由出席委員半數之同意，始得為之；表決同數時，由主席裁決之。

(四)、甄審會議審查結果應作成會議紀錄，俾供後續作業依循。

(五)、甄審委員會委員於甄審作業過程中，除適用行政程序法有關迴避之規定外，有下列各款情形之一者，應自行迴避：

1. 本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者，為參加甄審之廠商時。

2.本人或其配偶、前配偶，就甄審事件與參加甄審廠商有共同權利人或共同義務人之關係者。

3.現為或曾為參加甄審廠商之代理人、輔佐人。

4.於該甄審事件，曾為證人、鑑定人者。

(六)、甄審委員會委員有前項各款情形而不自行迴避，或有具體事實足認其執行職務有偏頗之虞者，本府得請其迴避。

(七)、甄審委員會召開委員會議或審查作業期間，以無給職但得參照租售價格審定小組設置要點規定酌支會議出席費或審查費之方式運作。

(八)、甄審委員會運作所需經費，納入本園區開發成本項下支應。

二十三、經上述各階段「出售審查作業程序」審查後未核准承購者，所繳保證金無息退還。

【承購土地應繳價款】

二十四、申請人承購本園區土地應繳價款包含「土地價款」、「產業園區開發管理基金」，以及「完成使用保證金」，其計算方式如下：

(一)、土地價款：

1.計算方式：

依產創條例規定審定售價計算，並自審定土地開發成本利息結算基準日(109 年 9 月 10 日)之次日起加計開發成本利息。

2.繳款期別(分三期繳納)：

(1).第一期-土地價款之保證金：按土地價款之 3%計算。

(2).第二期-土地價款之自備款：按土地價款之 30%計算。(原繳第一期 3%保證金得無息抵充)。

(3).第三期-土地價款之尾款：按土地價款之 70%計算。

(二)、產業園區開發管理基金：

1.依產創條例第48條規定繳交予本府設置之產業園區開發管理基金，按土地價款之1%計算。

(三)、完成使用保證金：

1.申請人需繳納「完成使用保證金」，按土地價款之百分之十計算，申請人於取得建造執照及申報開工時退還70%，取得建築物使用執照及完成工廠登記退還30%；依規定期限內完成使用者，始得申請無息退還完成使用保證金；未依規定期限完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳產業園區開發管理基金且本府得依原價無息買回，申請人不得異議。

2.以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單或取具銀行之書面連帶保證繳納。

(四)、施工保證金：

1.申請人於申報建照開工前，應先繳交施工保證金(按土地價款0.5%計算)，於接獲本府繳款通知後向指定金融行庫帳戶繳清「施工保證金」，本府始得同意開工。並於取得建築使用執照及公共設施移交接管後予以退還，若於本園區工程施工期間造成公共設施損壞，申請人應限期內修繕完成，若申請人未於限期內修繕完成，同意由本府代僱工修繕，並自施工保證金中扣除代僱工修繕費用。施工保證金如有不足者，應即補足差額，未補足差額者，應立即停工至補足差額始得復工。

二十五、土地價款詳出售手冊「捌、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售坵塊編號、面積及土地價款對照表」。

二十六、本園區土地價款(售價)申請人應自行查閱最新公告價格。

【繳款方式】

二十七、本府辦理本園區土地出售，得洽請有關金融行庫配合提供貸款，其貸款條件以申請人申貸時放款金融行庫頒布之貸款要點為準。

二十八、申請人應依下列方式繳款：

(一)、土地價款之保證金：

申請人應於公告期間內向指定行庫帳戶繳納，並將繳款憑證影本檢附於申購書件內提出申請。

- 「土地價款之保證金」指定繳款帳戶：

  銀行名稱：台灣土地銀行

  分行：中港分行

  戶名：土銀受託玉新開發鳳山工業區不動產信託專戶

  帳號：094-001-02529-0

(二)、土地價款之自備款：

申請人經審定核准承購後，應於接獲本府繳款通知之次日起算 14 日內向指定行庫帳戶繳納土地價款之自備款。

- 「土地價款之自備款」指定繳款帳戶：

  銀行：台灣土地銀行

  分行：中港分行

  戶名：土銀受託玉新開發鳳山工業區不動產信託專戶

  帳號：094-832-○○○○○-○

  (備註：帳號為承購人專屬繳款帳號，繳款帳號後六碼因承購人而異，故以空格表示之。)

(三)、土地價款之尾款、產業園區開發管理基金，以及完成使用保證金：

於預定點交土地日前，申請人應於接獲本府繳款通知之次日起算 60 日內向指定金融行庫帳戶繳清「土地價款之尾

款」、「產業園區開發管理基金」，以及「完成使用保證金」。

向金融行庫辦理購地貸款者，由各放款金融行庫依繳款通知1次撥付本府指定帳戶。

※「土地價款之尾款」指定繳款帳戶：

銀行：台灣土地銀行

分行：中港分行

戶名：土銀受託玉新開發鳳山工業區不動產信託專戶

帳號：094-832-○○○○○-○

(備註：帳號為承購人專屬繳款帳號，繳款帳號後六碼因承購人而異，故以空格表示之。)

(四)、施工保證金：

申請人於提送建照開工申請後，應於接獲本府繳款通知後向指定金融行庫帳戶繳清「施工保證金」，本府始得同意開工。

二十九、申請人經核准承購後，因故須展延「土地價款之尾款」及「產業園區開發管理基金」繳款期限者，應於繳款期限屆滿前7日向本府提出展延之申請，並負擔展延期間之利息5%(年利率)，其展延期限以1次為限，且不得超過60日；逾期未繳清價款者，視為放棄承購。

【申請換購土地】

三十、申請人申請換承購本園區土地者，應以書面提出，並以一次為限，換承購後，售價增減部分，應按比例補退差額保證金。

前項申請，應於接獲繳款通知之次日起90日內為之。但本府已核發產權移轉證明書者，不得提出申請。

【放棄承購及已繳價款之處理】

三十一、申請人於接獲本府核准承購通知之日後，放棄承購或未依規定期限繳清「土地價款之自備款」，或產業園區開發管理基金，或「土地價款之尾款」，取消承購資格，其原繳保證金不予退還，其餘價款(包含已繳納之土地價款扣除原繳保證金；以及已繳納之產業園區開發管理基金)無息退還，但如係辦理貸款者，本府得以申請人所繳購地價款優先代為清償貸款本息後，其餘價款無息退還。

若為多家申請人合併申購，其中一家放棄承購或未依規定期限繳清「土地價款之自備款」，或產業園區開發管理基金，或「土地價款之尾款」，取消承購資格，且其他家合併承購資格等同喪失，其原繳保證金不予退還，其餘價款及辦理貸款者，規定同上。

三十二、申請人向指定金融行庫辦理購地貸款，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，經放款金融行庫依貸款辦法之規定，要求收回貸款時，本府得先要求申請人限期向金融行庫完成補繳納，未於期限內補繳，則得於申請人所繳價款額度內，代為歸還結欠金融行庫之貸款本息。

三十三、申請人有符合下列情形之一者，所繳 3%保證金無息退還：

(一)、申請人於接獲本府核准承購通知之日前自動放棄承購者。

(二)、申購書件經初審應補正而未於期限內補正，或補正後資格仍不符合者。

(三)、申購書件經「出售審查作業程序」審查未核准承購者。

【面積結算】

三十四、申請人申購本園區土地實際面積應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，應按原承購價格辦理結算，補繳或退還價款(包含土地價款及產業園區開發管理基金)。

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】

三十五、申請人繳清地價款及產業園區開發管理基金後，本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。

申請人之土地價款如向金融行庫辦理貸款者，申請人應先行函知本府，同意本府協助將土地移轉登記等相關文件交由申請人融資銀行辦理過戶移轉及設定第一順位抵押權。

倘因本府因素致未能完成過戶移轉與設定第一順位抵押權而發生違約者於申請人同意之情況下，本府同意融資銀行代墊土地價款部份可由該融資銀行優先取回。

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，由本府先行發給土地使用同意書供申請人使用土地。

三十六、本園區土地開發，於完成主要公共設施後由本府安排時程點交地。申請人依規定繳清土地價款後點交，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。

三十七、各分區土地提前完成主要公共設施工程時，本府得通知申請人提前繳清「土地價款尾款」後，提前點交土地。

三十八、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「土地價款尾款」後，由本府按現況點交土地，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。實際點交時間申請人可依實際需求與本府協商確定。

申請人依前項規定使用土地，本府將協調提供建廠機具、車輛及人員進出土地之便利。

三十九、本園區公共設施工程開發期間，申請人需配合公共工程提供施工動線用地。

四十、申請人構築建物、設立工廠，應依照本園區細部計畫書圖、建築法、環保法規、園區土地使用及建築景觀設計相關規範、園區污水下水道系統管制相關規範、工廠管理輔導法等相關規定辦理。

四十一、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，但經本府同意其須於土地上作檢測等必要工事者，不在此限。

四十二、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。

四十三、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，出入口位置須向園區管理單位申請，且不得於道路交叉口截角開設，以維交通安全。

四十四、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，以免危害環境或設施安全。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。

若有較高處廠家因高程排放問題(如排水設施)需經由較低處廠家退縮帶埋設相關管線，則較低處廠家需配合辦理，其費用由廠家間自行協調之。

四十五、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。

四十六、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。公共設施納管接點僅提供至計畫道路旁，若有分割小坵塊設置之廠家，其廠家間之道路、管線等需由申請人自行建設。

四十七、申請人承購本園區之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。

四十八、申請人對本園區內之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管理單位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。

四十九、申請人使用本園區土地所產生之廢(污)水應依「下水道法」及本園區相關規定，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公告之下水道水質標準後始得排入。

五十、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，應依本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。

五十一、申請人使用本園區土地所產生之固定空氣污染源，應由服務中心進行排放總量管制核配並依法取得許可證後方可正式營運生產。申請人正式營運後，由工業區管理單位(服務中心)妥善管制空氣污染排放，要求符合相關法令規定，對於固定空氣污染源應依法定期實施檢測及申報，以符合環境排放標準之最低要求。同時配合環保局進行稽查管制措施，並於空氣品質惡化情形下，協助要求申請人依法進行相關的污染物排放減量措施。

五十二、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。

五十三、本園區以 22.8 仟伏特供電，並依台灣電力公司之規定設置接電裝

置，惟實際用電申請，應依台電公司相關規定辦理。

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，並依台灣電力公司規定及供電系統所需，提供配電場所及通道供裝設供電設備之用。

五十四、本園區一般電信及寬頻網路供應由中華電信或其他電信固網業者提供服務，申請人應依其電信需求，逕洽相關電信業者申請服務，並依主管機關頒布之相關電信法規，提供電信設備及空間設置。

五十五、申請人應於廠區內自行設置雨水收集及儲留設施。

五十六、申請人於施工建築及營運期間不得任意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。

五十七、申請人應依產創條例第 53 條規定，向本園區管理機構繳交下列各項費用：

(一)、一般公共設施維護費:

暫估費用為 5 元/M^2/月，實際收費金額以管理機構擬訂並報經新竹縣政府核定為準。

(二)、污水處理系統使用費:

原則參照新竹工業區污水費收費標準，實際收費金額以管理機構擬訂並報經新竹縣政府核定為準。

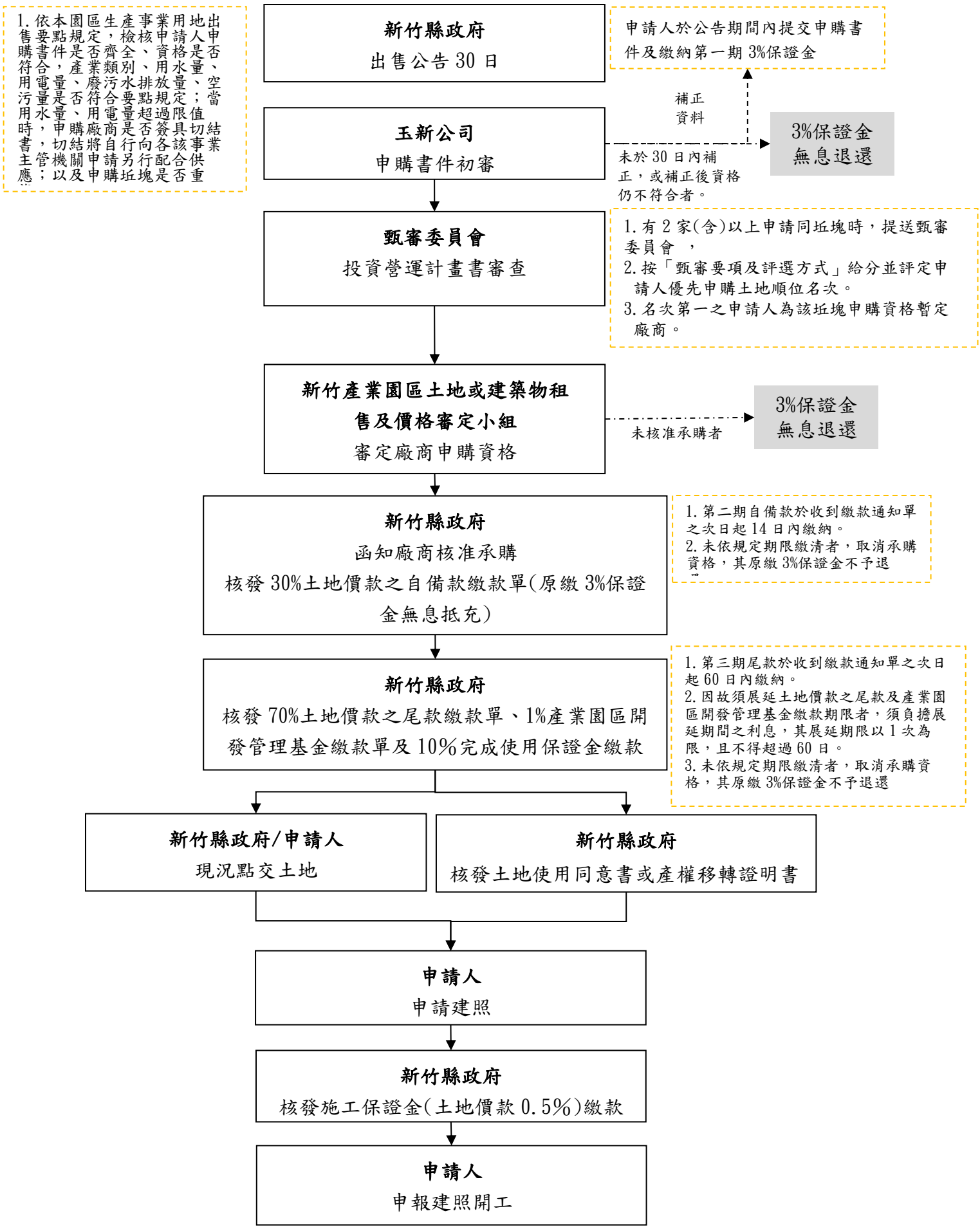
(三)、其他特定設施之使用費或維護費。

各項費用之收取起始日則依產業創新條例施行細則第十八條規定辦理。

五十八、申請人申購本園區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，所需費用由申購人自行負擔。前項污染檢測資料應同時檢送本園區管理機構 1 份。

五十九、本要點未盡事宜，依公告所依法規事項辦理。

肆、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售作業流程圖


1.依本園區生產事業用地出售要點規定，檢附申請人是否符合產業別、用水量、排放水量及污染物質總量申購結關及是否超過限值切結書，以供重售購書件，量是否超過限值切結書，以供重用時，量是否超過限值切結書，以供重用時，量是否超過限值切結書，以供重用時

伍、新竹縣鳳山工業區生產事業用地本次容許引進行業類別一覽表

項次	行業標準分類-中類	行業標準分類-小類
1	【C26】電子零組件製造業	261-半導體製造業
		262-被動電子元件製造業
		263-印刷電路板製造業
		264-光電材料及元件製造業
		269-其他電子零組件製造業
2	【C27】電腦、電子產品及光學製品製造業	271-電腦及其週邊設備製造業
		272-通訊傳播設備製造業
		273-視聽電子產品製造業
		274-資料儲存媒體製造業
		275-量測、導航、控制設備及鐘錶製造業
		276-輻射及電子醫學設備製造業
		277-光學儀器及設備製造業
3	【C29】機械設備製造業	291-金屬加工用機械設備製造業
		292-其他專用機械設備製造業
		293-通用機械設備製造業
4	【C31】其他運輸工具及其零件製造業	311-船舶及其零件製造業
		312-機車及其零件製造業
		313-自行車及其零件製造業
		319-未分類其他運輸工具及其零件製造業
5	【C33】其他製造業	331-育樂用品製造業
		332-醫療器材及用品製造業
		339-未分類其他製造業

陸、新竹縣鳳山工業區土地使用規範

壹、本要點依據「非都市土地開發審議作業規範(工業區細部計畫編)」第四條規定訂之。

貳、本工業區內土地及建築物之使用，除依相關之土地及建築法令規定辦理外，依本要點規定辦理之。

參、土地使用分區、容許使用項目及強度

一、本工業區內依其土地使用目的及性質劃設下列土地使用分區與用地：（土地使用分區及用地配置參見土地使用計畫圖）

(一)生產事業用地

(二)相關產業用地

(三)公共設施用地：包括管理中心用地、電力設施用地、自來水用地、廢水前處理設施用地、滯洪池、綠地、保育區、公園、停車場、道路。

二、生產事業用地

供工業區核准入區之製造業之生產、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得供下列附屬設施使用：

(一)辦公室

(二)倉庫、運輸倉庫等設施

(三)生產實驗及訓練房舍

(四)環境保護設施

(五)單身員工宿舍

1. 宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積百分之十，其建蔽率、容積率應併入該廠房用地之土地使用強度計算。
2. 宿舍建築應與廠房建築區隔，宿舍與廠房作業區之間棟距應大於 5 公尺，基地內應留設供人員進出步行動線。
3. 宿舍應提供適當之室內公共空間，作為圖書、交誼、康樂、醫療保健或其他相關生活或休閒設施之使用，不得對外營業，其面積應不小於宿舍建築總樓地板面積的 3%。

4. 宿舍設置應考量整體景觀，以複層式植栽與廠房隔離遮蔽，並於鄰近宿舍建築設置最少容納居住人數每人 3 平方公尺作為休憩庭園，並與作業區域及廠區道路有所緩衝區隔，且不得設置於退縮地上。

(六)員工餐廳

(七)停車場

(八)露天設施或堆置場所

(九)公害防治設備

(十)其他附屬生產所需設備

(十一)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務

(十二)其他經工業主管機關(新竹縣政府)核准之設施。

三、相關產業用地

供配合工業區營運所需產業使用：

(一)營造業

(二)批發及零售業

(三)住宿及餐飲業

(四)運輸及通信業

(五)金融及保險業

(六)不動產及租賃業

(七)專業、科學及技術服務業

(八)教育服務業

(九)醫療保健及社會福利服務業

(十)文化、運動及休閒服務業

(十一)環境衛生及污染防治服務業

(十二)其他經工業主管機關核定之產業。

四、公共設施用地

各項公共設施用地之容許使用項目如下：

(一)管理中心用地：以提供整體工業區之行政管理、教育展示及工商服務為主，其容許使用項目如下：

1.行政機關

2.金融、保險分支機構

3.產品展示陳列設施

4.集會堂、會議設施

5.職業訓練教育設施

6.創業輔導設施

7.安全衛生、福利設施

8.警政、消防設施

9.公用事業設施與營業處所

10.交通轉運設施、停車場

11.招待所、員工活動中心

12.其他經本工業區管理機構同意設置之服務設施

(二)電力設施用地:提供電力事業及其附屬設施或設備使用(包括供應全廠區足夠之電力設施、變電所、配電所、電路電塔、輸配電塔等)。

(三)自來水用地:提供自來水事業設施及其附屬設施或設備使用(包括依計畫供應給水量所需設置適當規模之水塔、配水池、加壓站等)

(四)廢水前處理設施用地:提供廢污水收集與處理之設施或設備、環境監測、灌溉水路及其附屬設施或設備使用。

(五)滯洪池:得供收集並調節區內排水所需之設施使用,包括滯洪沉砂池及一般雨水之排放設施、灌溉水路等。

(六)綠地:以供作緩衝或視覺景觀使用,並以綠化使用為原則,得作為防風林、隔離綠帶、景觀綠帶、休憩設施、指示服務設施、步道、自行車道、巡邏道、灌溉溝渠及其他不妨害綠地功能且經本工業區管理機構同意設置之設施使用。

(七)保育區:可供綠地、隔離綠帶、高架木棧道、透水性步道、休憩設施、指示服務設施(含生態導覽解說設施)等使用。

(八)公園用地:提供工業區員工及附近居民之休閒場所,可供一般遊憩設施、步道設施、簡易運動設施、公廁及販售亭設施、保育、復

育等生態相關設施、綠化景觀設施及其他經主管機關同意之服務設施使用。

(九)停車場用地：供興建平面停車場、相關交通服務設施及其附屬設施使用。

(十)道路用地：供道路、管制哨及經本工業區管理機構同意之相關道路附屬設施使用。

五、土地使用強度管制

本工業區土地使用強度管制如下：

土地使用項目		使用強度	
		建蔽率(%)	容積率(%)
生產事業用地		70	300
相關產業用地		60	180
公共設施用地	管理中心用地	60	180
	電力設施用地	60	180
	自來水用地	60	180
	廢水前處理設施用地	60	180
	滯洪池	—	—
	綠地	—	—
	保育區	—	—
	公園	5	10
	停車場	—	—
	道路	—	—

肆、建築及景觀管制計畫

一、建築退縮規定與退縮地使用管制

(一)建築退縮規定

區內各用地之建築退縮空間規定如下表：

用地別	建築退縮條件	退縮規定
生產事業用地	臨園區 15 公尺、12 公尺寬計畫道路	至少退縮 3 公尺
相關產業用地		
管理中心用地		
廢水前處理設施用地	臨園區 12 公尺寬計畫道路	至少退縮 3 公尺
	臨生產事業用地一側	至少退縮 3 公尺
電力設施用地(電 1)	臨園區 12 公尺寬計畫道路	至少退縮 3 公尺
	臨生產事業用地一側	至少退縮 3 公尺

(二)建築退縮空間之使用管制

1. 生產事業用地、相關產業用地及管理中心用地其退縮建築空間應植栽綠化，臨道路側應留設 1.5 公尺供作喬木植栽帶，得計入法定空地。
2. 前項建築退縮空間除經本工業區管理機構核准得設置出入口外，不得作為車道、停車場或放置未經核准之雜項工作物。
3. 生產事業用地如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 1.5 公尺，圍牆高度不得高於 1.5 公尺，透空率應達 50%以上。因特殊情形，經主管機關審查通過者不在此限。
4. 廢水前處理設施用地及電力設施用地(電 1)之建築退縮空間，除留設必要之通路外，均應植栽綠化，得計入法定空地。

二、建築設計管制

(一)建築物實體包含有建築物造型、立面設計、材料與色彩等，整體應能表現和諧平衡的量體關係，並符合簡潔、明亮及高科技化之視覺意象。

(二)建築立面設計：建築物面臨主要道路、公園、綠地(帶)側，其立面應加強細部處理，以符合視覺景觀多樣化。建築立面造型之處理，

應尊重建築群體間的協調性。

(三)立面附加物：建築物因生產或其他需求所須安置於建築體之立面附加物(如管線、設備、壁面標示等)，應與建築物本身作整體考量。

(四)建築物有需增建、修建、改建時，應與原建築物配合以達成一致的整體意象。

(五)整體建築配置應集中將法定空地配置於鄰道路或開放空間側，以使與鄰地具有較多之退縮地，增進周邊綠蔭遮蔽及減少建物高大量體之影響。

(六)施工期間建議於基地周圍設置安全監測系統，以確實掌握施工中地盤、建物之變化情形。

(七)建築基地綠化：鼓勵基地開放設計，利用建築基地內自然土層及屋頂、陽台、外牆、人工地盤上之覆土層栽種各類植物，儘量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間，並以多層次綠化功能增加基地綠化量。

(八)建築基地保水：建築基地應盡量降低建蔽率及地下室開挖率，盡量將空地全面綠化，並盡可能將車道、水道、廣場等人工鋪面設計為透水鋪面，以增加基地保水性能。另建築物應採用省水設備，並考量設置雨水回收儲存以利回收利用。

(九)生態多樣性規劃：鼓勵以生態化之埤塘、水池等空間，創造水域生態，以多孔隙環境及多層次生態綠化創造多樣性棲地環境，並利用原生植物、誘鳥誘蝶植物來營造多樣化環境。

三、建物高度管制

(一)廠房區內建築群之高度應符合整體視覺與美感上之平衡，避免太過突出之建物，造成視覺上的突兀感覺。

(二)區內廠房建物得依實際需要配合整體景觀興建較高樓層，惟不得與相關安全管制法規相牴觸。

(三)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間之距離)比值應以 1.5/1 之比例為上限增加建築物高度。

(四)建築物高度之計算，為自建築物地面計量至建築物最高部分之垂直高度，並依建築技術規則建築設施施工篇(第一條第九款及第十四條)規定辦理。

(五)建築物因使用機能或特殊需求而超高者(如煙囪或冷水塔等設施)，須就整體量體及容積管制分析考量，經主管機關同意後為之。

(六)建築物興建高度達 60 公尺以上者，應提供標示基地位置之二萬五千分之一或五萬分之一地形圖或經緯度(WGS84 系統)、基地高程及建物高度等資料予交通部民用航空局評估儀航程序。(交通部民用航空局 101 年 7 月 5 日系統字第 1010020846 號函)

四、建築附屬設施

(一)建築物主要門廊應配合做整體景觀設計。

(二)建築物周邊及屋頂平台必須設置的設施(如：儲液(氣)槽、水槽、風扇、機房、冷卻塔、垃圾存放處等)，應避免直接暴露於道路及永久性開放空間之公共視野內，須設置適當設施或植栽作有效美化及遮擋處理，其立面遮蔽效果至少達到 50%以上，以避免衝擊整體環境之視覺景觀。

(三)建築屋頂附加物：附加物高於屋頂女兒牆時，應設置遮蔽設施，其立面遮蔽效果必須達到百分之五十以上，且其樣式應予建築物相配合。

五、指標設置原則

(一)廠區出入口標示物：應設置於基地地址道路之訪客主要出入口旁之退縮地，不得有植栽或其他遮蔽訪客視線之設施物。

(二)建築物牆面標示物：每棟建築物的臨街立面僅能有 1 處設置標示物，且僅限設置於自建廠房；每一基地內之牆面標示物最多設二處。

伍、停車空間設置標準

基地建築物應附設之停車空間應依下表規定辦理，且不得移作其他用途：

生產事業用地		樓地板面積每超過250平方公尺設置一停車位，經計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一停車位。
相關產業用地		樓地板面積每超過250平方公尺設置一停車位，經計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一停車位。
公共設施用地	服務中心用地	樓地板面積每超過150平方公尺設置一停車位，經計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一停車位。
	電力設施用地	每處至少設置5個停車位
	自來水用地	
	廢水前處理設施用地	
	公園	
	綠地	配合需求設置停車場

說明：1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械、變電室、蓄水池、屋頂突出物等附屬部分。

2.其餘未規定者，依建築技術規則建築設計施工編之停車空間規定檢討；應設停車位數量標準因實際特殊需求或原因，經專案向主管機關申請同意者，得依個案予以彈性調整。

陸、道路設計標準

一、本工業區內道路系統應依道路層級及實際需求、環境特殊性等因素，並考量行車安全性與路段標準之一致性，依公路路線設計規範等有關設計準則辦理。

二、建築基地之車行出入動線以配置在12公尺計畫道路上為原則。

三、園區道路設計速率為每小時40公里。

四、生產事業用地使用作為「倉庫、運輸倉儲等設施」時，供貨櫃車進出之用地，其出入口應規劃單向兩車道以上空間，並於基地內留設適當貨車停等設施及加減速轉彎車道。

柒、植栽及景觀綠化

一、綠覆率及透水率

本工業區建築基地之綠覆面積與透水面積依下表之規定：

土地使用類別		面積（公頃）	建蔽率(%)	空地率(%)	空地面積（公頃）	透水率(%)	透水面積（公頃）	綠覆率(%)	綠覆面積（公頃）
		A	B	C	D=A*C	E	F=D*E	G	H=D*G
生產事業用地		9.1429	70	30	2.7429	70	1.9200	60	1.6457
相關產業用地		0.8527	60	40	0.3411	70	0.2388	60	0.2046
公共設施用地	管理中心	0.2106	60	40	0.0842	70	0.0590	60	0.0505
	電力設施用地	0.8705	60	40	0.3482	70	0.2437	60	0.2089
	滯洪池	0.4722	0	100	0.4722	90	0.4250	10	0.0472
	公園	0.1239	5	95	0.1177	80	0.0942	80	0.0942
	停車場	0.2871	0	100	0.2871	80	0.2297	80	0.2297
	綠地	2.4608	0	100	2.4608	90	2.2147	90	2.2147
	保育區	1.4088	0	100	1.4088	100	1.4088	100	1.4088
	道路	2.463	0	100	2.4630	20	0.4926	20	0.4926
	自來水	0.105	60	40	0.0420	70	0.0294	60	0.0252
	廢水前處理設施用地	0.24	60	40	0.0960	60	0.0576	60	0.0576
總計		18.6376			10.8640		7.4134		6.6798

二、植栽原則：

(一)園區週邊綠地之植栽設計，樹種及地被植物的選擇，應配合現況環境的植生風貌，優先選用具有地域特色，如潛在植物、人文特色之現地生長良好之地區原生植物為原則。

(二)人行及活動空間(如道路及停車場)宜選用樹形直立且分枝較高，強健、根深、不須經常修剪、落花落果不致造成污染鋪面等問題之

植物，並且避免具毒性或刺激性、表皮莖幹帶棘刺、花果組織易掉落、飄散、或易於腐爛、具有不快氣味造成使用困擾之種類。

(三)為展現園區內各空間形式的不同地景及季節風貌，應視各空間特性選擇樹形、樹姿良好，以及富季節變化、觀葉、觀花、觀果之植栽，或具有吸引鳥類、蝶類之植栽，以營造豐富具變化之地區景觀及生態系。

(四)儘量選用生性健強且耐旱、低維護的植物種類，以減輕維護管理負擔。

(五)公園綠地等休憩空間處應選擇遮蔭性較高之常綠大喬木。

(六)道路及緊鄰建築物之植栽則應避免根系發達或氣根功能旺盛之樹種，以免造成路面或建物結構損壞、維護困難；同時應注意樹冠形狀，避免影響建物採光。

(七)整地範圍內倘有樹型高大之植物將優先保留移植至綠地範圍。

(八)遮蔽性綠籬應為複層植栽，下層植栽應選用分枝茂盛之耐蔭灌木、小喬木，上層植栽的遮避高度需能達到視點高度。

(九)滯洪池需採生態濕地方式規劃設計，以期達成物種多樣性及教育解說與休閒功能。

(十)行道樹之種植應考量塑造出地域感及空間自明性。其選取原則應符合以下特點：

1. 選擇病蟲害少、移植存活率大、生長快速及維護容易，並能減輕空氣污染之樹種。
2. 選擇樹型整齊、無毒、無刺、無臭的植物。
3. 應考量道路寬度、建物形式與高度作配置。
4. 道路轉折處 15 公尺範圍內不得有妨礙視覺植栽。
5. 沿道路建築物退縮空間內應留設喬木植栽帶。

三、植栽計畫

(一)基地植栽量，以基地法定空間總面積每 25 平方公尺栽植一株計，餘數不滿 25 平方公尺者以 1 株計；綠地用地以基地總面積每 25 平方公尺栽植一株計，餘數不滿 25 平方公尺者以 1 株計。

(二)植栽樹種：

1. 道路：植物具抗污染、低維護、樹形可遮陰遮蔽不良視線之常綠樹種建議種類：青剛櫟、大葉楠、紅楠、樟樹、楝、茄苳、竹柏、光臘樹、台灣欒、月橘、鵝掌藤等。
2. 隔離綠帶：利用複層植栽方式減緩工業區視覺景觀及生產活動對於周遭環境之影響。建議種類：楝、台灣朴樹、朴樹、榕、杜英、木麻黃、黃槿、木槿、林投、賊仔樹、俄氏莉苳、台灣海棗等。
3. 公園綠地：建議種類以宜梧、青剛櫟、九芎、樟樹、大葉山欖、楓香、櫸木、羅漢松、流蘇樹、雀榕、黃槿、月橘、薜荔、日本女貞、山黃梔、石斑木等。
4. 滯洪池：建議種類以榔榆、水柳、茄苳、俄氏刺苳、金午時花、台灣海桐、海桐、野薑花等。

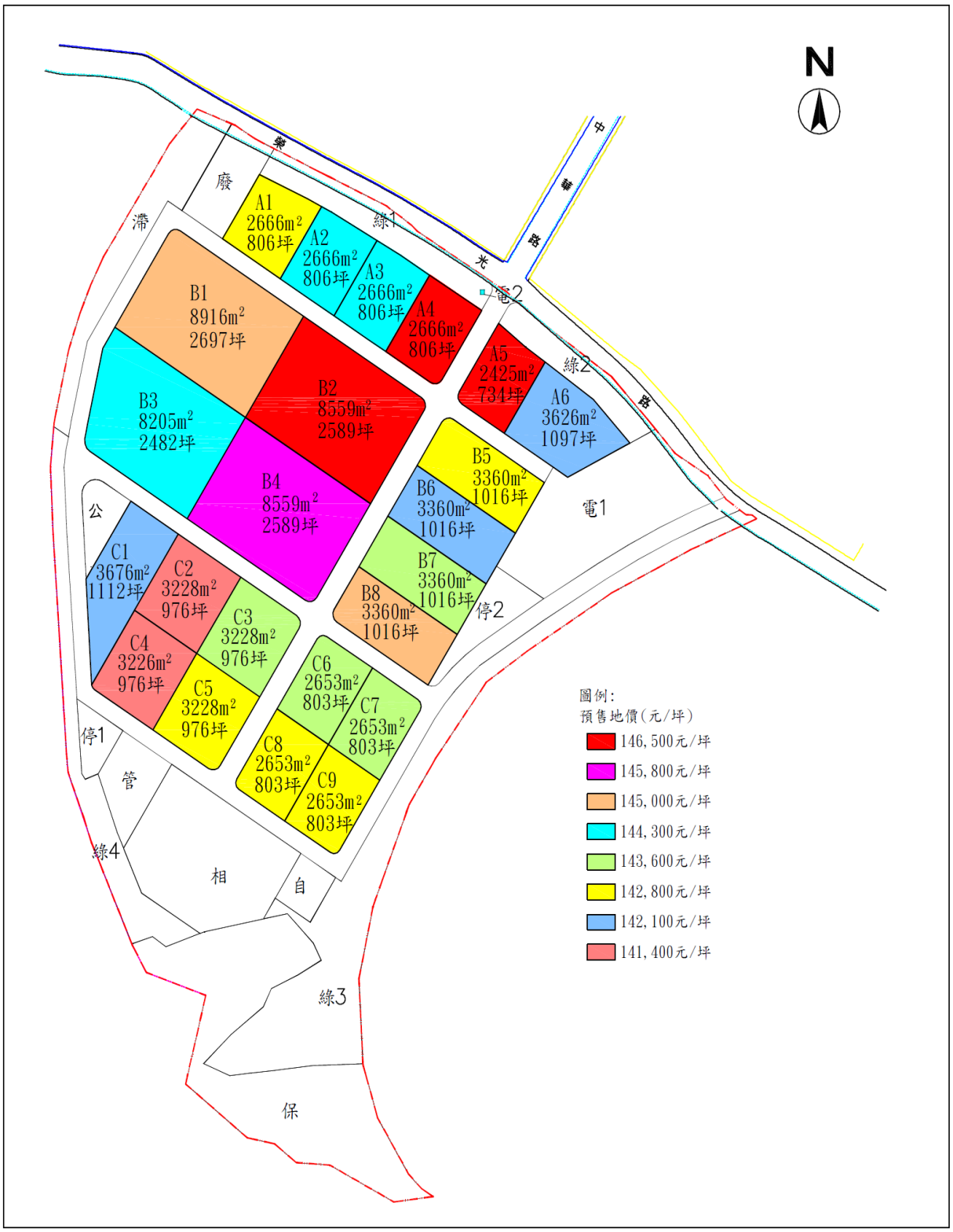
(三)停車場景觀

1. 停車場四周至少應有 1 公尺以上之緩衝綠帶，採用複層植栽的方式，下層植栽應選用分枝茂盛之灌木、小喬木及耐陰地被植物與綠化土坡相結合所形成之遮蔽綠帶。上層植栽部分為每五個停車位至少種植一株遮蔭喬木。
2. 停車場及機車棚應予整體建物相配合，戶外停車場不得全面鋪設柏油或水泥，應採用植草磚或高壓水磚組合，以高壓透水磚當分隔線及人行道，以助基地保水，減少地面逕流。
3. 為減少戶外停車場連續鋪面，每 10 個併排汽車停車位或 25 個併排機車停車位之間，須設淨寬及淨深皆 1 公尺以上，能自然排水之植栽島，並儘量連至周邊綠帶。

捌、本要點未規範事項依建築法、建築技術規則及相關法令之規定辦理。

柒、新竹縣鳳山工業區產業用地出售地價分布圖

新竹鳳山工業區現地示意圖



捌、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售坵塊編號、面積及土地價款對照表

坵塊序	坵塊編號	面積（m2）	面積（坪）	單價（元/m2）	土地價款（元）	3%保證金（元）
1	A1	2,666	806	43,197	115,163,202	3,454,896
2	A2	2,666	806	43,651	116,373,566	3,491,207
3	A3	2,666	806	43,651	116,373,566	3,491,207
4	A4	2,666	806	44,317	118,149,122	3,544,474
5	A5	2,425	734	44,317	107,468,725	3,224,062
6	A6	3,626	1,097	42,986	155,867,236	4,676,017
7	B1	8,916	2,697	43,863	391,082,508	11,732,475
8	B2	8,559	2,589	44,317	379,309,203	11,379,276
9	B3	8,205	2,482	43,651	358,156,455	10,744,694
10	B4	8,559	2,589	44,105	377,494,695	11,324,841
11	B5	3,360	1,016	43,197	145,141,920	4,354,258
12	B6	3,360	1,016	42,986	144,432,960	4,332,989
13	B7	3,360	1,016	43,439	145,955,040	4,378,651
14	B8	3,360	1,016	43,863	147,379,680	4,421,390
15	C1	3,676	1,112	42,986	158,016,536	4,740,496
16	C2	3,228	976	42,774	138,074,472	4,142,234
17	C3	3,228	976	43,439	140,221,092	4,206,633

坵塊序	坵塊編號	面積（m2）	面積（坪）	單價（元/m2）	土地價款（元）	3%保證金（元）
18	C4	3,226	976	42,774	137,988,924	4,139,668
19	C5	3,228	976	43,197	139,439,916	4,183,197
20	C6	2,653	803	43,439	115,243,667	3,457,310
21	C7	2,653	803	43,439	115,243,667	3,457,310
22	C8	2,653	803	43,197	114,601,641	3,438,049
23	C9	2,653	803	43,197	114,601,641	3,438,049
合計		**91,592**	**27,704**		**3,991,779,434**	

玖、新竹縣鳳山工業區廢污水排入污水管線系統之限值標準

排入項目		單位	放流水標準	進場現值	備註
水溫		℃	35~42	攝氏四十五度以下	
水量		立方公尺/日/頃	-	50	
生化需氧量(BOD)		mg/l	30	200	依新竹縣鳳山工業區開發計畫環境影響說明書納管標準。
化學需氧量(COD)		mg/l	100	480	
懸浮固體(SS)		mg/l	30	200	依新竹縣鳳山工業區開發計畫環境影響說明書納管標準。
氫離子濃度(pH)		-	6~9	5~9	
氟化物(不包括複合離子)		mg/l	15	15.0	
硝酸鹽氮		mg/l	50	100.0	
酚類		mg/l	1	5.0	
陰離子界面活性劑		mg/l	10	10.0	
氰化物		mg/l	1	1.0	
硫化物			10	1.0	
油脂	礦物性	10	10	礦物性 10.0	
	動植物性	-	-	動植物性30.0	
溶解性鐵		mg/l	10	10.0	
溶解性錳		mg/l	10	10.0	
鎘		mg/l	0.03	0.1	
鉛		mg/l	1	1.0	
總絡		mg/l	2	2.0	
六價鉻		mg/l	0.5	0.5	
有機汞		mg/l	不得檢出	不得檢出	
總汞		mg/l	0.005	0.005	
銅		mg/l	3	3.0	
鋅		mg/l	5	5.0	
銀		mg/l	0.5	0.5	
鎳		mg/l	1	1.0	
硒		mg/l	0.5	0.5	
砷		mg/l	0.5	0.5	
硼		mg/l	1	1.0	

排入項目	單位	放流水標準	進場現值	備註
硫化物	mg/l	1	1.0	
甲醛	mg/l	3	3.0	
多氯聯苯	mg/l	不得檢出	不得檢出	
總有機磷劑(如巴拉松、大利松達馬松、亞素靈、一品松等)	mg/l	0.5	0.5	
總氨基甲酸鹽(如滅必蝨、加保扶、安丹、丁基滅必蝨等)	mg/l	0.5	0.5	
安殺番	mg/l	0.03	0.03	
安特靈	mg/l	0.0002	0.03	
靈丹	mg/l	0.004	不得檢出	
飛佈達及其衍生物	mg/l	0.001	不得檢出	
滴滴涕及其衍生物	mg/l	1	不得檢出	
阿特靈、地特靈	mg/l	0.003	不得檢出	
五氯酚及其鹽類	mg/l	0.005	不得檢出	
毒殺芬	mg/l	0.005	0.005	
五氯硝苯	mg/l	不得檢出	不得檢出	
福爾丹	mg/l	不得檢出	-	
四氯丹	mg/l	不得檢出	-	
蓋普丹	mg/l	不得檢出	-	
氨氮	mg/l	10	-	
正磷酸鹽(以三價磷酸根計算)	mg/l	4	-	
真色色度	無	500	-	
總氮	mg/l		50	依新竹縣鳳山工業區開發計畫環境影響說明書納管標準。
總磷	mg/l		10	依新竹縣鳳山工業區開發計畫環境影響說明書納管標準。

備註:1.本表之限值須視處理廠之實際操作能力，定期檢討修正之。

2.其他如有毒物質，刺激性臭味，動物羽毛、毛髮，放射性油質，易燃或爆炸性物質，油漆類均完

全禁止。

3.BOD、COD、SS進廠限值，配合國家放流水標準修正公告，自105年1月1日起實施。

拾、新竹縣鳳山工業區生產事業用地申購書件

(一)、新竹縣鳳山工業區生產事業用地申購表..... - 55 -
(二)、新竹縣鳳山工業區生產事業用地申購表(續表)..... - 56 -
(附件 1)、申購用地位置圖 ..... - 57 -
(附件 2)、原料來源及性質說明 ..... - 58 -
(附件 3)、產品製造流程說明 ..... - 59 -
(附件 4)、投資營運計畫書-(一)建廠及營運規劃 ..... - 60 -
(附件 4)、投資營運計畫書-(二)財務與投資計畫 ..... - 62 -
(附件 4)、投資營運計畫書-(三)經濟效益 ..... - 63 -
(附件 4)、投資營運計畫書-(四)研究與發展 ..... - 64 -
(附件 4)、投資營運計畫書-(五)其他 ..... - 64 -
(附件 5)、污染防治說明書 ..... - 65 -
(附件 6)、申請人資格證明文件 ..... - 68 -
(附件 7)、申購土地承諾書 ..... - 69 -
(附件 8)、申購用地土地價款百分之三保證金繳款憑證影本.... - 71 -
(附件 9)、退回土地價款百分之三保證金之帳戶資料..... - 72 -
(附件 10-1)、用電切結書 ..... - 73 -
(附件 10-2)、用水切結書 ..... - 74 -
(附件 10-3)、廢(污)水切結書 ..... - 75 -

(一)、新竹縣鳳山工業區生產事業用地申購表

茲擬申購「新竹縣鳳山工業區」生產事業用地經營下列業務使用，檢附有關申購書件正本一式1份副本一式3份，請惠予核轉新竹縣政府審查。此致玉新開發建設股份有限公司。

申請日期：年月日

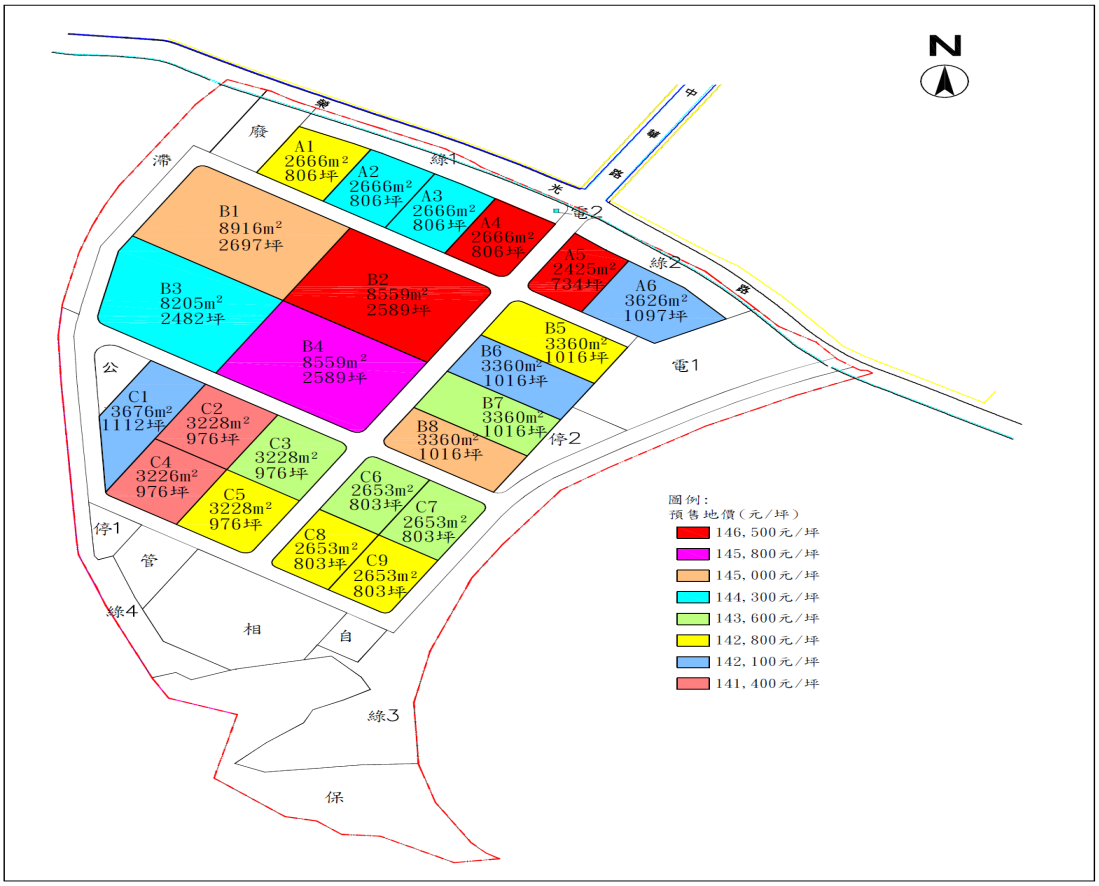
<table>
<tr><td rowspan="6">申請人</td><td>名稱</td><td colspan="3"></td><td>營利事業統一編號</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>資本額</td><td colspan="3">登記：新台幣元整</td><td colspan="3">實收：新台幣元整</td></tr>
<tr><td>組織型態</td><td colspan="6">□獨資 □有限公司 □股份有限公司 □其他</td></tr>
<tr><td>地址</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>電話</td><td colspan="2"></td><td>傳真</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">代表人</td><td>姓名</td><td colspan="2"></td><td>身分證統一編號</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>住址</td><td colspan="3"></td><td>電話</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">申請屬性</td><td colspan="6">□新設 □擴廠 □遷廠</td></tr>
<tr><td>申請標的</td><td>縣市</td><td colspan="2">鄉鎮市區</td><td colspan="2">申購坵塊編號</td><td>面積(㎡)</td></tr>
<tr><td>土地</td><td>新竹縣</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">行業標準分類-中類
(參照容許引進產業類別一覽表)</td><td colspan="5">行業標準分類-細類
(參照容許引進產業類別一覽表)</td></tr>
<tr><td>代碼</td><td colspan="2">名稱</td><td>代碼</td><td colspan="3">名稱</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

（二）、新竹縣鳳山工業區生產事業用地(申購表(續表)

<table>
<tr><td>預計開始興工時間</td><td>__年__月</td><td>預計開始營運時間</td><td>__年__月</td><td>預計員工人數</td><td>___人</td></tr>
<tr><td>預估用電量(KW /ha)</td><td></td><td>預估用水量(含民生用水)(m^3/日)</td><td></td><td>預估廢(污)水量(m^3/日)</td><td></td></tr>
<tr><td>附件</td><td colspan="5">1、申購用地位置圖
2、原料來源及性質說明
3、產品製造流程說明
4、投資營運計畫書
5、污染防治說明書
6、申請人資格證明文件
□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。
□以商號名義申請者，檢附各縣市政府核准函及代表人身分證影本。
□政府依法設立之事業機構，檢附設立證明文件影本。
7、申購土地承諾書
8、申購用地土地價款百分之三保證金繳款憑證影本
9、退回土地價款百分之三保證金之帳戶資料
10-1、用電切結書
10-2、用水切結書
10-3、廢(污)水切結書</td></tr>
<tr><td colspan="3">備註</td><td colspan="3">申請人及代表人印章</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

（附件 1）、申購用地位置圖

新竹鳳山工業區現地示意圖



※單獨申購：

本公司申購坵塊_____，面積計_____m^2。

※合併申購：

本公司與下列公司合併申購坵塊_____，面積合計_____m^2。

(1). 本公司_____公司（蓋章）申購面積：計 m^2。

(2). _____公司（蓋章）申購面積：._____計 m^2。

(3). _____公司（蓋章）申購面積：._____計 m^2。

(4). _____公司（蓋章）申購面積：._____計 m^2。

（附件 2）、原料來源及性質說明

主要原料名稱	年需求量	原料性質及用途	原料來源
備註			

(附件 3)、產品製造流程說明

(附件 4)、投資營運計畫書-(一)建廠及營運規劃

1.建廠、營運及請照時程(可含廠商切結書及金融機構融資保證文件)：

<table>
<tr><td colspan="4">建廠規劃</td></tr>
<tr><td>申請建照時程</td><td colspan="3">____年___月至____年___月</td></tr>
<tr><td rowspan="5">預估建廠時程</td><td>□全區一次開發，無分期興建計畫。</td><td colspan="2">預估時程：
____年___月至____年___月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">□全區分期興建。</td><td>預估時程：</td><td>使用面積：</td></tr>
<tr><td>一期：___年__月至___年__月</td><td>_____m^2</td></tr>
<tr><td>二期：___年__月至___年__月</td><td>_____m^2</td></tr>
<tr><td>三期：___年__月至___年__月</td><td>_____m^2</td></tr>
<tr><td colspan="4">營運規劃</td></tr>
<tr><td>申請使照時程</td><td colspan="3">____年___月至____年___月</td></tr>
<tr><td rowspan="5">預估營運時程</td><td>□全區一次開發，無分期啟用計畫。</td><td colspan="2">預估時程：
____年___月啟用。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">□全區分期啟用。</td><td colspan="2">預估時程：</td></tr>
<tr><td colspan="2">一期：___年__月啟用。</td></tr>
<tr><td colspan="2">二期：___年__月啟用。</td></tr>
<tr><td colspan="2">三期：___年__月啟用。</td></tr>
</table>

2.廠房興建方式及允建容積樓地板面積等各項規劃內容：

（單位：㎡）

申購坵塊編號：			土地面積：				_____㎡
廠地面積：	_____㎡		允建容積樓地板面積：				_____㎡
允許最高容積率：	300%		設計容積率：				_____%
層別 / 建築用途	地下一層	第一層	第二層	第三層	第四層	FR層	合計
停車							
廠房							
倉庫							
辦公室							
員工宿舍							
其他/公設/機房							
合計							
廠房興建方式及建築配置說明(檢附廠房配置圖)							

(附件 4)、投資營運計畫書-(二)財務與投資計畫

1.公司資本額及最近三年公司財務分析：

公司資本額：		_____(仟元)		
分析項目＼年度		104 年	105 年	106 年
財務結構(%)	負債總額(仟元)			
	股東權益總額(仟元)			
	自有資本率(%)			
獲利能力	稅後損益(仟元)			
	股東權益報酬率(%)			

註：(1)自有資本率=股東權益/(負債總額+股東權益總額)

(2)股東權益報酬率=稅後淨利/股東權益

(3)需檢附相關證明文件，年度別以各公司最近三年出具之文件為準。

2.本次申購土地及未來三年之投資金額說明

單位：仟元

項目＼投入時程	土地	廠房	生產設備	污染防治設備	合計
107 年					
108 年					
109 年					
合計					

(附件 4)、投資營運計畫書-(三)經濟效益

1.最近三年已創造與未來三年預估可創造之年產值

單位：仟元

年度 項目	最近三年			未來三年預估		
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
營業收入(產值)						
營業損益						
業外收支						
稅前損益						
內/外銷比例(%)	/	/	/	/	/	/

註：需檢附最近三年相關證明文件，年度別以各公司最近三年出具之文件為準。

2.最近三年已創造與未來三年預估可創造之就業人口數

單位：人

年度 項目	最近三年			未來三年預估		
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
員工人數(人)						
未來三年預估可創造之就業人口數簡要說明						

註：需檢附最近三年相關證明文件

(附件 4)、投資營運計畫書-(四)研究與發展

1. 最近三年與預估未來三年研發經費佔公司營業額比例

單位：仟元

年度 項目	最近三年			未來三年預估		
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
年度營業額(A)						
年度研發費用(B)						
(B)/(A)%						

註：需檢附最近三年相關證明文件，年度別以各公司最近三年出具之文件為準。

2. 公司產品創新研發能力及市場競爭力說明

主要產品名稱	產品用途
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
公司產品創新研發能力及市場競爭力說明(如：關鍵技術項目及其來源)	

(附件 4)、投資營運計畫書-(五)其他

1. 採行節能、風力發電與太陽能應用等綠色產業之廠商。
說明：
□須檢附文件(檢附於下一頁)：
2. 產品、製程採行清潔生產技術之廠商。
說明：
□須檢附文件(檢附於下一頁)：

(附件 5)、污染防治說明書

填表日期：年月日

<table>
<tr><td>興辦工業人名稱</td><td colspan="2"></td><td>申購地點</td><td>新竹鳳山工業區
坵塊</td></tr>
<tr><td>申購土地面積</td><td colspan="2">_____m^2</td><td>樓地板面積</td><td>_____m^2</td></tr>
<tr><td>使用動力</td><td colspan="2">_____KW</td><td>每日用水量</td><td>_____m^3</td></tr>
<tr><td colspan="3">主要產品名稱</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">主要機器設備名稱
(含污染防治設備)</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="6">廢水處理</td><td>廢水來源</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>廢水生產量</td><td colspan="3">（公噸/日）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">廢水水質(mg/l)</td><td colspan="3">一、□鉛 二、□鎘
三、□汞 四、□砷
五、□六價鉻 六、□銅
七、□氰化物 八、□有機氯劑
九、□有機磷劑 十、□酚類
十一、□其他（如 BOD、COD、SS 等）</td></tr>
<tr><td colspan="3">□ 含有上述一項至十項成分，但濃度皆低於放流水標準規定。</td></tr>
<tr><td>處理方式及流程</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>處理後水(mg/l)</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>廢水排放方式</td><td colspan="3">□ 納入工業區污水處理廠處理。
□ 依下水道法及水污染防治法規定逕向各目的事業主管機關申請排放許可後逕行排放。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="6">空氣污染防治</td><td>空氣污染物排放種類及排放總量(公噸/年)</td><td>粒狀污染物(TSP) _____公噸/年/公頃
硫氧化物(SOx) _____公噸/年/公頃
氮氧化物(NOx) _____公噸/年/公頃
揮發性有機物(VOCs) _____公頃/年/公頃</td></tr>
<tr><td colspan="2">一、□將生產任一污染物未經控制前之排放總量超過 50 噸/年
二、□將使用焚化爐總設計處理量或總實際處理量公斤/小時
三、□將使用鍋爐、氣渦輪機有下列燃燒設施之一者：(請打 V)
(一)□燃用生煤、石油焦之鍋爐。
(二)□屬同一排放口之鍋爐非交通用氣渦輪機，非交通用引擎而每小時總輸入熱值一千萬千卡以上。
(三)□屬同一排放口而每小時總蒸氣蒸發量五公噸以上之渦爐。
(四)□將不使用上述設備。</td></tr>
<tr><td>處理方法</td><td></td></tr>
<tr><td>處理後排放值</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">廢棄物處理</td><td>廢棄物總類及數量</td><td></td></tr>
<tr><td>處理方法</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">噪音防治</td><td>噪音來源</td><td></td></tr>
<tr><td>防治方法</td><td></td></tr>
</table>

本公司對表內所填寫事項如有不實，願負法律上一切責任，並放棄先訴抗辯權，絕無任何異議，特立據為憑。

公司名稱：_____（蓋章）

公司地址：_____

負 責 人：_____（蓋章）

身分證號碼：_____

地 址：_____

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

(附件 6)、申請人資格證明文件

(一)、負責人身分證影本：

(影本正面)	(影本背面)

(二)、 公司變更登記表(檢附於下頁)：

(附件 7)、申購土地承諾書

本公司茲向貴府申購新竹縣鳳山工業區生產事業用地，經參閱貴府 107 年_月_日公告、新竹縣鳳山工業區生產事業用地出售手冊及其相關法令規定，並實地勘查認為適合，同意按下列各項條件申購，並請轉送租售價格審定小組審查：

一、 前述相關法令規章，本公司已詳細閱讀確實了解，並同意遵守新竹縣鳳山工業區可行性規劃暨開發計畫報告書、環境影響說明書及相關書圖及土地出售要點各項規定，日後如有糾紛，本公司同意按申請承購當時之法令規定為仲裁之依據。

二、 申購土地標示：_____坵塊；面積_____平方公尺。

三、 本公司同意按 貴府核定之規劃設計內容承購土地，除原核定設計之公共設施項目外，不得請求改良或補償。

四、 本公司實際承購土地面積，同意以地政機關地籍整理土地登記簿所載者為準，面積 如有增減應依規定結算互為退補價款。本公司於辦妥產權移轉登記後，如因地政機關重測或複丈面積再有增減時，不得再請求退補。

五、 本公司申購書件經審查核准承購後，承諾先行洽園區服務中心取得廢(污)水同意納管證明，且切結同意於開始使用前取得廢(污)水連接使用證明，始由貴府核發土地使用同意書。

六、 本公司申購書件經審查核准承購後，承諾用電量超額之部分，願自行向台灣電力股份有限公司申請供應或自備發電設備供應。另本公司自來水用水量超額之部分，願自行向台灣省自來水股份有限公司申請供應。

七、 本公司未取得土地使用同意書或辦妥產權移轉登記前，保證不擅自使用土地構築工事，並同意自行向地政機關申請複丈鑑界，確認界址後始行興工建築，如有越界建築致發生損害時，願負賠償責任。

八、 本公司承購之土地，自 貴府點交土地或主管機關核發產權移轉證明書之日起，應繳納之各項稅捐、辦理產權移轉登記所需一切費用及公共設施維設費均由本公司負擔。

九、 本公司如向 貴府指定之行庫或其他行庫辦理承購貸款，在辦妥產權移轉登記前，如積欠貸款本息達三期以上，經放款行庫通知貴府時，同意視同申請退購，並同意貴府自應退還本公司價款中，代為清償行庫貸款本息。

十、 本公司承購土地之建築開發行為，同意依新竹縣鳳山工業區可行性規劃暨開發計畫報告書及相關規範辦理。

十一、 園區內各項公共設施，本公司當善盡維護之責，倘因可歸責於本公司之事由致發生損害時，本公司願負責修復或賠償。

十二、 本公司對於生產作業所產生之污染，保證依下列規定辦理：廢水：自行處理至符合本園區污水處理廠進廠標準或依下水道法及水污染防治法規定逕

向各目的事業主管機關申請排放許可後始予排放。

廢氣：處理至符合空氣污染物排放標準始予排放。

噪音：處理至符合噪音管制標準。

廢棄物：依照廢棄物清理法處理。

如未依前開事項辦理致發生損害時，本公司願負法律上之一切責任，前述排放標準 如有變更時，本公司並承諾依最新標準處理，絕無異議。

十三、 本公司同意依貴府核定費率，繳交一般公共設施維設費及污水處理系統使用費。

十四、 申請人申購本園區土地，於土地產權移轉登記之日起 3 年內完成使用，如未完成使用者，需取得建造執照且經縣府同意後得展延 2 年，且完成使用後 3 年始得移轉，並同意辦理預告登記。

前項完成使用係指取得建築物使用執照及完成工廠登記，且建築物建蔽率不得低於承購土地面積之 35%。

申請人需繳納「完成使用保證金」，按土地價款之百分之十計算，申請人於取得建造執照及申報開工時退還 70%，取得建築物使用執照及完成工廠登記退還 30%；依規定期限內完成使用者，始得申請無息退還完成使用保證金；未依規定期限完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳產業園區開發管理基金且本府得依原價無息買回，申請人不得異議。

申請人未於期限內按照核定計畫取得營運所需相關證照前即轉讓他人使用者，本府得依原價無息買回，申請人不得異議。

十五、 本公司如未履行上開各項條款或違反土地出售要點及相關法令有關規定或於接獲分配位置通知書之日後放棄承購時，同意貴府沒收保證金及得依原價無息買回土地，如有地上物，本公司同意無條件自行拆除清理回復原狀，逾期視為放棄，任由 貴府沒收全權處理，絕無異議，特具承諾書為憑。

此　致 新竹縣政府

立承諾書人：_____(蓋章)

地址：_____

法定代理人：_____（蓋章）

身分證字號：_____

戶籍地址：_____

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

(附件 8)、申購用地土地價款百分之三保證金繳款憑證影本

<table>
<tr><td colspan="2">單據影印黏貼處</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>申請人名稱：_____</td><td>坵塊編號：_____</td></tr>
<tr><td colspan="2">(申請人及代表人蓋章)</td></tr>
</table>

（附件 9)、退回土地價款百分之三保證金之帳戶資料

銀行名稱	
分行別	
帳號	
戶名	
銀行存摺影本(黏貼處)	
（申請人及代表人蓋章）	

(附件 10-1)、用電切結書

本公司知悉新竹縣鳳山工業區生產事業用地用電量規定(用電標準每公頃1000kw)，承諾本公司用電量超額之部分，

■願自行向台灣電力股份有限公司申請供應。
□自備發電設備供應。

此致　新竹縣政府

立切結書人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司（蓋章）
代　表　人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（蓋章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

(附件 10-2)、用水切結書

本公司知悉新竹縣鳳山工業區生產事業用地自來水用水量規定每日每公頃為83 立方公尺；另已考慮廠商自行回收 60.12%。
承諾本公司用水量超額之部分，願自行向台灣自來水股份有限公司申請供應。

此致　新竹縣政府

立切結書人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司（蓋章）
代　表　人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（蓋章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

(附件 10-3)、廢(污)水切結書

本公司知悉新竹縣鳳山工業區生產事業用地廢(污)水排放量規定(每日每公頃 67 立方公尺)，係本公司產出之污水量(扣除自行回收部份)已超過污水處理廠每日每公頃處理量，承諾本公司將自行設置污水前處理設施，將本公司廢(污)水處理至符合本園區排放標準及下水道法、水污染防治法等相關規定後始向本園區管理服務中心申請納管。

此致　新竹縣政府

立切結書人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司（蓋章）
代　表　人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（蓋章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日