

高雄市岡山本洲產業園區 土地標售手冊

開發單位： 高雄市政府

中華民國 107 年 6 月

目 錄

壹、高雄市岡山本洲產業園區地理位置圖	1
貳、高雄市岡山本洲產業園區土地標售要點	2
參、高雄市岡山本洲產業園區「廠房用地」不容許引進行業類別一覽表	15
肆、高雄市岡山本洲產業園區坵塊範圍示意圖及岡工段 22、22-2 地號地籍圖	16
伍、高雄市岡山本洲產業園區標售土地面積及標售底價一覽表	18
陸、指定繳款行庫帳戶一覽表	19
柒、高雄市岡山本洲產業園區下水道各管制項目之進廠限值	20
捌、高雄市岡山本洲產業園區各類空氣汙染物單位面積排放核配上限表	22
玖、高雄市岡山本洲產業園區土地買賣契約書	23
拾、高雄市岡山本洲產業園區土地標售作業流程圖	29
拾壹、高雄市岡山本洲產業園區土地標售申請書件	30
一、外標封	30
二、證件封	31
(一) 土地投標申請書	32
(二) 申購保證金繳納憑證影本	34
(三) 參與標購人資格證明文件(含負責人或代表人身分證影本)	35
(四) 代理人委任書(無則免附)	36
三、價格標封	37
高雄市岡山本洲產業園區土地標售案價格標單	38
四、投資營運計畫書	39
(一) 投資營運計畫書簡表	39
(二) 原料來源及性質說明書	41
(三) 產品製造流程說明書	42
(四) 用水回收計畫	43
(五) 污染防治(制)說明書	44

附錄一、土壤及地下水污染整治法	47
附錄二、資格審查表	49
附錄三、貸款優先清償與代辦所有權移轉及貸款抵押權設定登記同意書	50
附錄四、完成使用保證金保證書	52
附錄五、土地使用分區管制	53

壹、高雄市岡山本洲產業園區地理位置圖



◎便捷交通網路



- 公路：台 1 省道（直接臨接）
- 台 17 省道（約距 2 公里）
- 186 縣道（直接臨接）
- 南科高雄園區中山高聯絡道（約距 2 公里）
- 中山高速公路（國道 1，約距 2 公里）



鐵路：岡山火車站（約距 3 公里）



空運：高雄國際航空站（約距 30 公里）、台南航空站（約距 20 公里）



海運：高雄港（約距 30 公里）



捷運：南岡山站（約距 5 公里）

貳、高雄市岡山本洲產業園區土地標售要點

(法規依據)

- 一、本標售要點依產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法第 10 條規定訂定之。
- 二、高雄市政府開發之高雄市岡山本洲產業園區(以下簡稱本園區)廠房用地、乙種工業區、相關產業用地、服務中心用地(以下簡稱本區土地)之標售，依本要點規定辦理。本要點未規定者，依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及其他相關法令規定辦理。

(公告期間、受理投標時間及截標時間)

- 三、本區土地之標售由高雄市政府經濟發展局(以下簡稱本府經濟發展局)辦理，並依規定公告之，公告期間一個月。

(一)公告期間：自 107 年 8 月 8 日起至 107 年 9 月 6 日止，參與標購人可自行於高雄市政府、高雄市政府經濟發展局或岡山本洲產業園區網站自行下載列印，或於每日上午 8 時 30 分至下午 5 時 30 分(例假日除外，上班日中午 12 時至下午 1 時 30 分休息)親至高雄市政府經濟發展局秘書室(高雄市苓雅區四維三路 2 號 9 樓)或岡山本洲產業園區服務中心免費領取標售手冊及電子檔光碟。

(二)受理投標時間：參與標購人得郵寄或親至高雄市政府經濟發展局秘書室(高雄市苓雅區四維三路 2 號 9 樓)投標，截標時間 107 年 9 月 6 日下午 5 時 30 分，逾期不予受理，以高雄市政府經濟發展局秘書室收件時間為準(以郵寄方式投標者，應自行計算在途期間，負擔逾期送達風險)。

(標售標的)

- 四、本次標售標的為本園區岡工段 22 及 22-2 地號土地(合併標售)，土地面積及標售底價詳本標售手冊「伍、高雄市岡山本洲產業園區標售土地面積及標售底價一覽表」。

- 五、本區土地之標售依本府規劃開發圖說辦理，並按現況標售，參與標購人應先行赴

現場勘查，不得要求增設任何公共設施。

(申請資格及行業類別限制)

六、本區土地以供公司、商號或政府依法設立之事業機構，從事產業園區各種用地用途及使用規範辦法相關規定使用為限，並應符合標售公告所載各類用地行業類別限制。參照行政院主計總處第10次修訂之中華民國行業標準分類。

(承購權利移轉名義變更之限制)

七、參與標購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，不得變更參與標購人名義。

(投標程序)

八、參與標購人應依標售公告所指定之時間、地點，檢齊下列文件裝入自備之紙箱(袋)或不透明容器，於外包裝黏貼【外標封】密封後，向本府經濟發展局秘書室投標。標封樣式列載於本標售手冊內，參與標購人不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫，並應標示參與標購人名稱、地址、聯絡電話。

(一) 證件封：證件封內文件應加蓋參與標購人及其負責人或代表人印章，影本加註「與正本相符」字樣，依序裝訂成冊，共一式1份，裝入證件封中密封。

1. 投標申請書。

2. 申購保證金繳納憑證影本。

申購保證金依申購坵塊土地標售底價之3%計算，詳本標售手冊「伍、高雄市岡山本洲產業園區標售土地面積及標售底價一覽表」，向指定行庫帳戶(詳本標售手冊「陸、指定行庫帳戶一覽表」)繳付

3. 參與標購人資格證明文件

(1) 以商號名義申請者，檢附商號設立或變更登記證明文件影本及負責人身分證影本。

(2) 以公司名義申請者，檢附公司設立或變更登記證明文件影本及代表人身分證影本。

(3) 政府依法設立之事業機構，檢附設立證明文件影本。

4. 代理人委任書(無則免附)。

(二) 價格標封：價格標單填妥投標價金，加蓋參與標購人及其負責人或代表人印章後，裝入價格標封密封。有下列情形之一者，其所投價格標單無效：

1. 未使用標售手冊規定之價格標單或標封樣式者。
2. 投標信封未封口或封口破損，足以影響開標之公正者。
3. 價格標封內未附價格標單者。
4. 價格標單所填參與標購人及其負責人或代理人與印章不符。
5. 投標單附有條件者。
6. 同一投標信封內裝有 2 張或 2 張以上之價格標單者。
7. 投標標價、投標人名稱書寫錯誤、或字跡模糊、或經塗改挖補而未認章、或雖經認章而無法辨認者。

(三) 投資營運計畫書：投資營運計畫書應包含下列內容，加蓋參與標購人及其負責人或代表人印章，依序裝訂成冊，並檢齊一式 5 份。

1. 投資營運計畫書摘要表。
2. 原料來源及性質說明書。
3. 產品製造流程說明書。
4. 用水回收計畫。
5. 污染防治說明書。

(申購案件之審查)

九、標售審查程序分為資格審查、價格標開標(公告開標日辦理資格審查及價格標開標)、投資營運計畫書審查暨申購核准確認等階段，由本府經濟發展局會同岡山本洲產業園區服務中心辦理審查作業。

十、資格審查作業

(一) 於投標申請書件統一截止收件後，由本府經濟發展局會同岡山本洲產業園區服務中心驗明標封妥封無損後，當場開標辦理資格審查作業，未附申購保證金繳納憑證影本或金額不足或不符規定繳交方式、未檢附資格證明文件、檢附無效資格證明文件、未檢附投資營運計畫書或行業類別不符者(詳本標售手冊參、高雄市岡山本洲產業園區「廠房用地」不容許引進行業類別一覽表)，資格審查不合格，不得參與下一階段價格標開標作業。無息退還申購保證金。

- (二) 參與標購人得於本府經濟發展局公告開標日至本府經濟發展局會議室（高雄市苓雅區四維三路2號9樓）到場參加資格審查（不另行通知），參加資格審查者限參與標購人之負責人、代表人或經書面授權之代理人，每一參與標購人原則以不超過2人出席，並應出示身分證件確認，參與標購人未出席者，不影響投標效力。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進行者，得取消其投標資格並勒令退出會場。
- (三) 各標售標的資格標開標後，宣佈資格審查合格者，隨即進行下一階段價格標開標作業。
- (四) 各標售標的若僅1家參與標購人投標且符合規定資格條件時，仍得進行下一階段價格標開標作業。

十一、價格標開標作業

- (一) 前階段資格審查合格者為有效標單，其參與標購人方得參與價格標開標、決標作業。
- (二) 價格標開標時，以有效標單之投標價金達標售底價且為最高價額者為得標人，有效標單之投標價金達標售底價且為次高標價者為次得標人，以此類推；最高價額有2標以上相同者，以抽籤決定之，由參與標購人抽籤並以本局收受標售申請書件之時間依序抽籤，參與標購人若未到場，則授權開標主持人代為抽籤決定得標人及次得標人；如有效標單僅1標，其投標金額達標售底價以上者亦為得標人。
- (三) 價格標單無效者，無息退還申購保證金。

十二、投資營運計畫書審查暨申購核准確認作業

- (一) 依據前階段價格標開標結果，由本府經濟發展局及岡山本洲產業園區服務中心擇期審查得標人之投資營運計畫書，必要時得標人應列席並就投資營運計畫書簡報與說明。
- (二) 得標人投資營運計畫書經審查應予補正者，應於接獲本府經濟發展局通知補正之次日起14日內補正，未於期限內補正或經補正而仍未通過審查者，取消其得標資格。無息退還申購保證金。
- (三) 得標人之投資營運計畫書經審查通過，且經核發得標通知後，該得標人始為

核准承購人。

(四) 投資營運計畫書審定之內容，於日後雙方簽訂土地買賣契約時，視為該契約之一部，核准承購人應依投資營運計畫書所載內容切實執行。

十三、 得標人未於期限內補正投資營運計畫書或經補正而仍未通過審查者，或得標人有放棄得標、逾期簽訂土地買賣契約、逾期未繳清第一期價款等情形者，本府經濟發展局得通知次得標人遞補之，並依前點規定辦理審查。無候補得標人時，本府經濟發展局得重行辦理標售或另依其他方式處理。

(買賣契約之簽訂)

十四、 為明確核准承購人與本府土地買賣相關權利義務關係，核准承購人應於本府經濟發展局通知期限內完成買賣契約之簽訂，核准承購人未於通知期限內完成買賣契約之簽訂者，沒入原繳申購保證金，解繳高雄市產業園區開發管理基金。

(應繳價款)

十五、 核准承購人應繳價款包含土地價款、產業園區開發管理基金及完成使用保證金，其計算方式如下：

(一) 土地價款：按核准承購人得標價金計算。

(二) 完成使用保證金：按核准承購人得標價金之 10%計算，依規定完成使用者，經申請後無息退還。

(三) 產業園區開發管理基金：按核准承購人得標價金之 1%計算。

(繳款方式)

十六、 核准承購人應分 2 期繳納土地價款及 1 次繳清完成使用保證金及產業園區開發管理基金。

(一) **第一期價款**：按核准承購人得標價金 15%計算之土地價款及按得標價金 10%計算之完成使用保證金。核准承購人原繳申購保證金得無息抵充應繳之第一期土地價款。核准承購人應於接獲本府經濟發展局繳款通知之次日起 60 日內，向指定行庫帳戶（詳本標售手冊「陸、指定行庫帳戶一覽表」）繳付第一期土地價款及完成使用保證金。

1. 完成使用保證金應以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行

開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證繳納。

2. 完成使用保證金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證之完成使用保證金有效期至第一期土地價款繳交日起3年9個月。以取具銀行之書面連帶保證繳納者，其格式參見本標售手冊「附錄四、完成使用保證金保證書」，並載明保證人拋棄民法第745條規定之先訴抗辯權。

(二) **第二期價款**：按核准承購人得標價金85%計算之土地價款及按得標價金1%計算之產業園區開發管理基金。核准承購人應於土地點交之次日起3年內，向指定行庫帳戶（詳本標售手冊「陸、指定行庫帳戶一覽表」）分別繳付第二期土地價款及產業園區開發管理基金。核准承購人依規定期限內完成使用且以現金形式繳納完成使用保證金者，原繳交完成使用保證金得無息抵充應繳之第二期土地價款。

(三) 核准承購人因故延期繳款，應於繳款期限屆滿前向本府經濟發展局提出申請，並應切結負擔按日計算之延遲利息(依年息5%乘以延遲日數除以365日無條件進位至整數計算)，展延次數以1次為限，且不得超過60日；逾期未繳清價款者，本府得解除買賣契約。

十七、核准承購人如向行庫辦理貸款者，得簽署代辦所有權移轉及抵押權設定予指定行庫同意書並正式行文本府，本府得配合核准承購人之請求發函通知該指定行庫，並於核准承購人依規定完成使用且繳清應繳價款後，由本府將所有權移轉證明書件逕送該指定行庫，由該指定行庫代辦所有權移轉及抵押權設定登記。同意書格式參見本標售手冊「附錄三、貸款優先清償與代辦所有權移轉及貸款抵押權設定登記同意書。」

(土地面積結算)

十八、申購土地實際面積以地政機關土地登記簿之記載為準，如有誤差，應按全部土地價款除以原公告標售面積計算每平方公尺價格，就超過或不足部份相互找補

土地價款(無條件進位至整數計算)。

十九、 核准承購人於辦妥所有權移轉登記後，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)

二十、 核准承購人於繳清本要點第十六點第(一)款所定之第一期款項後，由本府經濟發展局核發土地使用同意書，並書面通知核准承購人至現場按現況點交土地，並確認申購土地邊界及樁位點，核准承購人無故不到現場點交者，視同已點交。

二十一、 申購土地自點交之日起，其所受之利益及危險，均歸屬核准承購人負擔，不因土地所有權未移轉而受影響，核准承購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。

(土地稅賦)

二十二、 核准承購人應自土地點交之日起依本府通知期限按時繳交申購土地相關土地稅賦，未滿1年者，按日計算。

(本區土地之使用限制)

二十三、 核准承購人同意確實遵照申購土地審查時所提出之「投資營運計畫書」於預定完成使用期限內盡其最大努力，具體實現該計畫之內容。但因產業發展趨勢、經濟變遷或其他企業營運考量，致需變更或調整「投資營運計畫書」之內容者，不在此限。

二十四、 前點但書情形，於核准承購人提出變更或調整「投資營運計畫書」時，經本府經濟發展局以書面通知後，核准承購人應於期限內檢具具體事證及說明(如具公信力之第三單位之產業報告或調查)向本府經濟發展局書面說明或出席會議報告。核准承購人逾期未提出相關說明或出席會議者，視為違反買賣契約之約定，經本府經濟發展局認定情節嚴重者，得解除買賣契約。

(完成使用認定標準)

二十五、 核准承購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應取得工廠登記，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%，核准承購人符合前述標準者始符合完成使用之規定。

二十六、 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核准承購人為名義，在未完成土地所有權移轉登記之前，核准承購人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。

二十七、 核准承購人依第二十五點規定完成使用，無息退還完成使用保證金。核准承購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。

(本區水、電、空污量限制)

二十八、 本園區係通過環境影響評估審查之園區，在廢(污)水排放量、空氣污染物排放量、廢棄物產生量及流向，受環境影響評估報告書之總量管制。申購本區土地，所需之廢(污)水排放量、空氣污染物排放量、廢棄物產生量及流向，均需向本園區服務中心申請核配量及配合申報。參與標購人申購本區土地之廢(污)水排放量、用水回收率、用電量、空氣污染物排放量、廢棄物產生量及流向之標準如下，如超過下列標準者，得不准其承購：

- (一) 廢(污)水排放量每日不得超過60 CMD/公頃。
- (二) 用水回收率應高於70%。
- (三) 用電量每公頃不得超過700瓩。
- (四) 空氣污染物排放量(TSP、SO_x、NO_x、HCl、CO、VOCs)不得超過本標售手冊「捌、高雄市岡山本洲產業園區各類空氣汙染物單位面積排放核配上限表」之標準。
- (五) 廢棄物應委託合格之代處理機構清理。

(買賣契約之解除及違約責任)

二十九、 核准承購人於申購土地完成使用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) 未依繳款期限繳付土地價款、完成使用保證金及產業園區開發管理基金者。
- (三) 未於土地點交日之次日起 3 年內完成使用者。
- (四) 未完成土地所有權移轉登記之前，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，或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。
- (五) 以申購土地供違反法令之使用者。
- (六) 興建建築物請領建築執照或申請工廠登記，未以核准承購人為名義者。
- (七) 未依產業創新條例第53條及規定繳交各項維護費或使用費者。
- (八) 違反本園區服務中心園區相關管理規定，情節重大者。
- (九) 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。
- (十) 違反本園區環評承諾事項，經本府認定違反情節重大者。

三十、 核准承購人放棄承購或因前點各款事由致買賣契約解除時，除得沒收完成使用保證金外，已繳土地價款應先扣除核准承購人無權占用期間之土地使用對價後無息退還。

三十一、 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（年租金按全部土地價款之 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核准承購人已繳納之土地價款抵扣，但核准承購人不得主張以完成使用保證金抵扣之。

三十二、 核准承購人因違反買賣契約規定致本府受有損害時，核准承購人應依法賠償本府所受之一切損害。

三十三、 核准承購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，本府得配合核准承購人之請求發函通知該指定行庫，並於核准承購人土地買賣契約解除後，自應退還核准承購人之土地價款中，先扣除核准承購人無權占用土地期間之土地對價，代為清償核准承購人積欠該指定行庫之貸款本息後，餘款始無息退還核准承購人。同意書格式參見本標售手冊「附錄三、貸款優先清償與代辦所有權移轉及貸款抵押權設定登記同意書。」

(完成使用保證金不予退還之事由)

三十四、 核准承購人有下列情形之一者，其所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：

- (一) 未依本要點第二十五點規定期限內完成使用者。
- (二) 未完成使用土地所有權移轉登記之前，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，或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。
- (三) 核准承購人放棄承購或經本府解除土地買賣契約者。

(地上物之處理)

三十五、 核准承購人簽訂土地買賣契約後放棄得標土地或經本府解除買賣契約時，除經本府同意得無償讓與地上物予本府者外（核准承購人於完成地上物無償讓與本府前，應依本要點第三十一點及第三十二點規定給付本府土地使用對價），核准承購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。

三十六、 逾前點期限核准承購人仍未回復土地原狀者，本府得將核准承購人留置物品逕行以廢棄物加以清理，核准承購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)

三十七、 核准承購人未依本要點第三十六點所訂期限回復土地原狀者，每逾 1 日核准承購人應按每日租金（年租金按全部土地價款之 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，本府並得主張自核准承購人已繳納之土地價款抵扣，但核准承購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，仍得向核准承購人請求損害賠償。

三十八、 核准承購人未依本要點第三十六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），本府得向核准承購人追繳，並得主張自己繳納之土地價款抵扣，但核准承購人不得主張以完成使用保證金抵扣之。

(所有權移轉)

三十九、 核准承購人完成使用後，提出所有權移轉申請，由本府核發所有權移轉證明書件供辦理所有權移轉登記，所需費用由核准承購人負擔。

(興建需知)

四十、 核准承購人構築建物、設立工廠，應依照建築法、工廠管理輔導法、環保法規、本園區土地使用分區管制計畫、本園區下水道管理辦法、本園區污染物總量管制及其他相關法令辦理，並應以核准承購人之名義為起造人。

四十一、 核准承購人在取得土地使用同意書、建築執照並申報開工前，不得擅自構築工事、開挖土方、傾倒廢棄物或其他違反承購目的之行為，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。

如有營建剩餘土石方之處理，應以本區土地內就地挖填平衡為原則，如需外運需先經本園區服務中心同意，方得向主管機關申請營建剩餘土石方內容及土石方流向之證明文件。

四十二、 核准承購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，不得私設地下水井取水使用。

四十三、 本園區建築物主要結構應以具有安全性之耐火材料為主，建築物及基地出入口不得阻礙或破壞現有公共設施，且不得對道路交叉口截角開設，以維護交通安全。

四十四、 核准承購人整地或構築建物時，應設置排水及沉砂設施，工區之降雨逕流導引至沉砂設施沉砂後始得排入園區排水系統，不得造成漫地流或土壤沖刷而危害區內排水系統及構造物之安全。

核准承購人設計雨、污水收集系統應採分流設計，不得將污水排入雨水系統中或將雨水排入污水系統中，且應加強廢水再回收利用。

四十五、 本區內各項公共設施不得加以破壞，違者應負責修復或賠償。

核准承購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。

- 四十六、 核准承購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水點。
- 四十七、 本區土地內如有地下管線等公共設施或護坡，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，核准承購人不得拒絕。
- 四十八、 核准承購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。
- 四十九、 核准承購人使用本區土地所產生之廢（污）水應依「下水道法」、「高雄市岡山本洲產業園區下水道管理辦法」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府經濟發展局公告之下水道納管限值後始得排入。
- 五十、 核准承購人使用本區土地所產生之污染，應依前項規定及各相關環保法規辦理。
- 五十一、 核准承購人應依其生產方式及用電需求，自行向臺灣電力股份有限公司申請供電或自行設置發電或汽電共生設備，並依臺灣電力股份有限公司規定及供電系統所需，提供場地供裝設開關箱或變電箱之用。
- 五十二、 核准承購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。
- 五十三、 核准承購人應依產業創新條例第 53 條規定繳交下列維護費用：
- （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。
- 五十四、 核准承購人於構築建物、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；並應依環境影響評估法、本園區環境評估承諾事項及相關環保規定辦理。倘有違反情事，致本府遭受主管機關裁罰，核准承購人應負連帶賠償責任，並依相關規定辦理。經本府認定違反情節重大者，得解除買賣契約。

五十五、 核准承購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，於設立、變更、停業、歇業或移轉土地所有權時，應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評估調查及檢測作業，所需費用由核准承購人自行負擔。

五十六、 本園區各類公告之相關規定視同本要點之一部分，參與標購人申購本區土地應確實遵照本要點及公告之相關規定辦理。

參、高雄市岡山本洲產業園區「廠房用地」不容許引進行業類別一覽表

- 一、金屬冶煉工業：以礦石為原料之金屬冶煉工業，包括煉銅、鋅、鎳、鋁、鎳、鉛、鋼鐵等工業。
- 二、煉油工業：以原油為原料之煉製工業。
- 三、石油化學工業：以石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
- 四、紙漿工業：以稻草、蔗渣、木片、樹皮為原料之化學紙漿製造工業（包括螺螄紙漿）。
- 五、水泥製造工業：以礦石為原料製造水泥之工業。
- 六、農藥、環境衛生用藥及人用藥原體製造工業：指農藥、環境衛生用藥及人用藥原體製造工業（含環境衛生用微生物製劑）。
- 七、煉焦工業：以煤為原料煉製焦炭之工業。
- 八、皮革工業：以生、熟皮或鹽漬皮為原料，經鞣革作業「濕操作」之皮革製造工業（但無濕操作之加工業除外）。
- 九、肥料工業：指各種有機、無機肥料之製造工業（但僅摻配者除外）。
- 十、石油化學中間原料工業：以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
- 十一、廢料處理業：以廢料、渣為原料之製造工業，包括蝕刻液、廢油、廢溶劑煉製業、廢鉛、鋅、銅、鎳或其廢渣為原料之冶煉業及廢鐵為原料之電弧爐煉鋼業、廢酸、鹼處理業、廢五金焚化處理業。
- 十二、劇毒性或危險性化工原料製造業：氰化鈉、鉀、鋅之製造，溴化氰之製造，硬脂酸鎳、鉛之製造，有機過氧化物之製造，氯，石棉工業，火藥工業，鎳、鎳、鉛、汞電池製造工業。
- 十三、汽電共生工業：以化石燃料為燃料之發電工業（廢熱發電除外）。
- 十四、磚瓦窯業：從事紅磚之製造，主要生產設備為燒成窯。
- 十五、無機酸製造業：從事硫酸、鹽酸、硝酸、磷酸及氫氟酸之製造工業。
- 十六、其他經環境保護主管機關認定之事業。
- 十七、表面處理工業：係專門從事表面處理之工業。

肆、高雄市岡山本洲產業園區坵塊範圍示意圖及岡工段 22、22-2 地號地籍圖



岡工段 22、22-2 地號 地籍圖



伍、高雄市岡山本洲產業園區標售土地面積及標售底價一覽表

用地類別	地號	面積 (m ²)	售價 (m ² /元)	售價 (坪/元)	標售底價 (元)	3%申購 保證金
廠房用地	22	4132.61	32,700	108,100	137,815,458	4,134,464
	22-2	81.93				

陸、指定繳款行庫帳戶一覽表

款項類別	帳戶名稱	帳戶帳號
土地價款、申購保證金、完成使用保證金	高雄市產業園區開發管理基金岡山本洲產業園區土地價款專戶	高雄銀行公庫部 102103033354
產業園區開發管理基金	高雄市政府經濟發展局產業園區開發管理基金	高雄銀行公庫部 102103032960

柒、高雄市岡山本洲產業園區下水道各管制項目之進廠限值

項目	進廠限值	項目	進廠限值
氫離子濃度指數 (pH)	5.0~9.5	懸浮固體 (SS)	330
五日生化需氧量 (BOD ₅)	260	化學需氧量 (COD)	710
硝酸鹽氮	50	酚類	1.0
陰離子界面活性劑 (ABS)	10	氟化物	15
氰化物 (CN ⁻)	1.0	硫化物	1.0
鋅 (Zn)	5	礦物性油脂	10
動植物性油脂	30	溶解性鐵 (Fe)	10
溶解性錳 (Mn)	10	鋁 (Al)	5.0
鈹 (Be)	0.5	鈷 (Co)	0.05
鋰 (Li)	2.5	鈮 (V)	10
鎘 (Cd)	0.03	鉛 (Pb)	1.0
總鉻 (T-Cr)	2.0	六價鉻 (Cr ⁺⁶)	0.5
有機汞	不得檢出	總汞 (Hg)	0.005
銅 (Cu)	3.0	鎳 (Ni)	1.0
銀 (Ag)	0.5	砷 (As)	0.5
硒 (Se)	0.5	甲醛 (HCHO)	3.0
硼 (B)	1.0	靈丹	不得檢出
多氯聯苯	不得檢出	油漆類	完全禁止
動物羽毛	完全禁止	有毒物質	完全禁止
易燃或爆炸性物質	完全禁止	惡臭物	完全禁止
大型物體	完全禁止	阻塞或影響下水道之物質	完全禁止
水溫	35度(攝氏， 於污水排放 口)	放射性物質	完全禁止
除草劑	不得檢出	安殺番	不得檢出
安特靈	不得檢出	總有機磷劑	0.5

項目	最大限值	項目	最大限值
飛佈達及其衍生物	不得檢出	滴滴涕及其衍生物	不得檢出
阿特靈、地特靈	不得檢出	五氯酚其鹽類	不得檢出
毒殺芬	不得檢出	五氯硝苯	不得檢出
福爾培	不得檢出	四氯丹	不得檢出
蓋普丹	不得檢出	總氨基甲酸鹽	0.5
比導電度	(刪除)	真色色度	400
總毒性有機物 (總毒性有機物為下列三十項化合物之濃度總和： 1,2-二氯苯、1,3-二氯苯、 1,4-二氯苯、1,2,4-三氯 苯、甲苯、乙苯、三氯甲烷、 1,2-二氯乙烷、二氯甲烷、 1,1,1-三氯乙烷、1,1,2-三 氯乙烷、二氯溴甲烷、四氯 乙烯、三氯乙烯、1,1-二氯 乙烯、2-氯酚、2,4-二氯酚、 4-硝基酚、五氯酚、2-硝基 酚、酚、2,4,6-三氯酚、鄰 苯二甲酸乙己酯、鄰苯二甲 酸二丁酯、鄰苯二甲酸丁苯 酯、蒽、1,2-二苯基聯胺、 異佛爾酮、四氯化碳、萘。)	1.37	氨氮	有製程廢水者 既設廠：60 新設廠：40

註：1. 水質限值除 pH 值無單位外，其餘為 mg/L。

2. 本表僅供參考，如有變動，悉依本府經濟發展局公告之「高雄市岡山本洲產業園區下水道各管制項目之進廠限值」為準。

捌、高雄市岡山本洲產業園區各類空氣汙染物單位面積排放核配上限表

本園區各類空氣汙染物單位面積排放核配限值如下表，申購本區土地廠商應先行檢核可能之空氣汙染物排放量並比對計算。

項目	單位面積核配量		
	公噸/年/m ²	公噸/年/1000 m ²	公噸/年/1000 坪
TSP	0.000248	0.24801	0.0750230
SO _x	0.0002606	0.26064	0.0788449
NO _x	0.0001549	0.15487	0.0468467
HCl	0.0000349	0.03489	0.0105555
CO	0.0003235	0.32353	0.0978671
VOCs	0.000283	0.28302	0.0856145

玖、高雄市岡山本洲產業園區土地買賣契約書

立買賣契約人 出賣人：高雄市政府（以下簡稱甲方）

法定代理人：

代理機關：經濟發展局

法定代理人：

承買人：○○○○○（以下簡稱乙方）

法定代理人：

本契約土地所有權買賣事項，經甲乙雙方一致同意訂立條款如後，以資共同遵守：

第1條 買賣標的

高雄市岡山區岡工段○○地號等○筆土地（以下簡稱買賣標的），面積計○○○○平方公尺。

第2條 面積誤差

- 一、前條土地面積以地籍整理後地政機關土地登記簿之記載為準，如有誤差，應按全部土地價款除以原公告標售面積計算每平方公尺價格，就超過或不足部份相互找補土地價款（無條件進位至整數計算）。
- 二、乙方於辦妥所有權移轉登記後，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。

第3條 應繳價款

- 一、土地價款：新臺幣○○○○○○元整。
- 二、完成使用保證金：新臺幣○○○○元整，本項保證金金額按前項土地價款之10%計算，依規定完成使用者，經申請後無息退還。
- 三、產業園區開發管理基金：新臺幣○○○○元整，本項費用依本條第一項土地價款之1%計算。

第4條 應繳價款給付方式

乙方應分2期繳納土地價款及1次繳清完成使用保證金及產業園區開發管理基金。

- 一、第一期價款：按土地價款15%計算之第一期土地價款及按土地價款10%計算之完成使用保證金。乙方原繳申購保證金得無息抵充應繳之第一期土地價款。乙方應於接獲甲方繳款通知之次日起60日內，向甲方指定行庫帳戶繳付第一期土地價款及完成使用保證金。
- 二、第二期價款：按土地價款85%計算之第二期土地價款及按土地價款1%計算之產業園區開發管理基金。乙方應於土地點交之次日起3年內，向甲方指定行庫帳戶分別繳付第二期土地價款及產業園區開發管理基金。乙方於規定期限內完成使用且以現金形式繳納完成使用保證金者，原繳交完成使用保證金得無息抵充應繳之第二期土地價款。

- 三、 乙方因故延期繳款，應於繳款期限屆滿前向甲方提出申請，並應切結負擔按日計算之延遲利息(依年息 5%乘以延遲日數除以 365 日無條件進位至整數計算)，展延次數以 1 次為限，且不得超過 60 日；逾期未繳清價款者，甲方得解除買賣契約。
- 四、 本條第一項完成使用保證金乙方應以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證繳納。
- 五、 完成使用保證金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證之完成使用保證金有效期至買賣標的第一期土地價款繳交日起 3 年 9 個月。以取具銀行之書面連帶保證繳納者，保證金保證書應載明保證人拋棄民法第 745 條規定之先訴抗辯權。

第5條 土地點交

- 一、 乙方於繳清第一期土地價款及完成使用保證金後，且與甲方完成簽訂本契約後，由甲方核發土地使用同意書，並書面通知乙方至現場按現況點交土地，並確認申購土地邊界及樁位點，乙方無故不到現場點交者，視同已點交。
- 二、 買賣標的自點交之日起，其所受之利益及危險，均歸屬乙方負擔，不因土地所有權未移轉而受影響，乙方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。

第6條 土地稅賦

乙方應自土地點交之日起依甲方通知期限按時繳交申購土地相關土地稅賦，未滿 1 年者，按日計算。

第7條 使用限制

- 一、 乙方同意確實遵照買賣標的審查時所提出之「投資營運計畫書」於預定完成使用期限內盡其最大努力，具體實現該計畫之內容。但因產業發展趨勢、經濟變遷或其他企業營運考量，致需變更或調整「投資營運計畫書」之內容者，不在此限。
- 二、 前項但書情形，於乙方提出變更或調整「投資營運計畫書」時，經甲方以書面通知後，乙方應於期限內檢具具體事證及說明（如具公信力之第三單位之產業報告或調查）向甲方書面說明或出席會議報告。乙方逾期未提出相關說明或出席會議者，視為違反本契約之約定，經甲方認定情節嚴重者，得解除本契約。
- 三、 買賣標的上興建建築物請領建築執照及申請工廠登記應以乙方為名義，另乙方在未完成土地所有權移轉登記前，不得將買賣標的全部或一部轉租、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。

第8條 名義變更之限制

乙方自申請承購買賣標的之日起，在未完成土地所有權移轉登記前，除依法更名外，不得變更乙方名義。

第9條 完成使用認定標準及所有權移轉規定

- 一、 乙方應於土地點交之次日起 3 年內，依照核定計畫興建完成並應取得工廠登記，其建築物使用執照所載建蔽率不得低於買賣標的面積之 30%，且工廠登記之廠房面積不得低於買賣標的面積之 20%，乙方符合前述標準者始符合完成使用之規定，乙方符合前述標準者始符合完成使用之規定。

- 二、 乙方依前項規定完成使用，並繳清土地價款及產業園區開發管理基金後，甲方始得核發土地所有權移轉證明書件供乙方辦理所有權移轉登記，所需各項稅捐及費用由乙方負擔。乙方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，甲方並得解除本契約。
- 三、 土地所有權移轉予乙方前，由甲方核發土地使用同意書供乙方使用。
- 四、 乙方如向行庫辦理貸款者，得簽署代辦所有權移轉及抵押權設定予指定行庫同意書並正式行文甲方，甲方得配合乙方之請求發函通知該指定行庫，並於乙方依規定完成使用且繳清應繳價款後，由甲方將所有權移轉證明書件逕送該指定行庫，由該指定行庫代辦所有權移轉及抵押權設定登記。

第10條 完成使用保證金不予退還之事由

乙方有下列情形之一者，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：

- 一、 未依本契約第 9 條第 1 項規定期限內完成使用者。
- 二、 未完成土地所有權移轉登記之前，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，或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。
- 二、 乙方放棄承購買賣標的或經甲方解除本契約者。

第11條 設廠規定

乙方設廠時，構築建物、設立工廠，應依照建築法、工廠管理輔導法、環保法規、本園區土地使用分區管制計畫、本園區下水道管理辦法、本園區汙染物總量管制及其他相關法令辦理，並應以乙方之名義為起造人，否則即屬違約。

第12條 維護費

乙方應依產業創新條例第 53 條規定繳交下列各項維護費用：

- 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。

第13條 工作安全

乙方應於施工期間在工地設置安全設施，設置方式和地點應按勞工安全衛生法辦理。因工作安全或其設施所致之任何損害、糾紛概由乙方自行負責一切民、刑事及相關責任，與甲方無涉。

第14條 放棄承購及已繳價款之處理

乙方於買賣標的所有權移轉前放棄承購者，除符合本契約第 23 條不可抗力事由並經甲方同意外，悉依本契約第 15 條至第 17 條規定辦理。

第15條 契約解除及違約責任

- 一、 乙方於買賣標的所有權移轉前有下列情事之一者，經甲方通知限期改善，屆期未改善者，甲方得解除本契約：

1. 違反本契約規定者。
 2. 未依繳款期限繳付土地價款、完成使用保證金及產業園區開發管理基金者。
 3. 自土地點交之次日起 3 年內未完成使用者。
 4. 將買賣標的之全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用，或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。
 5. 以買賣標的供違反法令之使用者。
 6. 買賣標的上興建建築物請領建築執照或申請工廠、商業或營業登記，未以乙方為名義者。
 7. 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。
 8. 違反岡山本洲產業園區服務中心園區相關管理規定，情節重大者。
 9. 違反土壤及地下水污染整治法或相關環保法令，致賣賣標的遭污染者。
 10. 違反岡山本洲產業園區環評承諾事項，經本府認定違反情節重大者。
- 二、 乙方放棄承購買賣標的或因前項各款事由致本契約解除時，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乙方無權占用買賣標的期間之土地使用對價後無息退還。乙方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甲方，甲方得配合乙方之請求發函通知該指定行庫，並於買賣契約解除後，自應退還乙方之土地價款中，先扣除乙方無權占用買賣標的期間之土地使用對價，代為清償乙方積欠該指定行庫之貸款本息後，餘款始無息退還乙方。
- 三、 前項無權占用期間係以買賣標的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（年租金按買賣標的全部價款之 5%計算，日租金以年租金除以 365 日無條件進位至整數計算）。本項費用甲方得主張自乙方已繳納之土地價款抵扣，但乙方不得主張以完成使用保證金抵扣之。
- 四、 乙方因違反本契約規定致甲方受有損害時，甲方除得將完成使用保證金沒入外，乙方並應依法賠償甲方所受之一切損害。

第16條 地上物之處理

- 一、 乙方放棄承購買賣標的或經甲方解除本契約時，除經甲方同意得於一定期限內無償讓與地上物予甲方者外（乙方於完成地上物無償讓與甲方前，應依本契約第 15 條第 3 項規定給付甲方土地使用對價），乙方應於本契約解除之日起 30 日內返還土地，並應回復土地原狀。
- 二、 逾前項期限乙方仍未回復土地原狀者，甲方得將乙方留置物品逕行以廢棄物加以清理，乙方不得以任何理由異議或爭執。

第17條 未回復原狀及逾期返還土地之賠償

- 一、 乙方未依前條所訂期限回復土地原狀者，每逾 1 日乙方應按每日租金（年租金按買賣標的全部價款之 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甲方，甲方並得逕自乙方已繳納之土地價款抵扣，但乙方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，甲方如受有財產上之損害，仍得向乙方請求損害賠償。

二、 乙方未依前條所訂期限回復土地原狀而由甲方代為回復者，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)，甲方得向乙方追繳，並得主張自己繳納之土地價款抵扣，但乙方不得主張以完成使用保證金抵扣之。

第18條 違反岡山本洲產業園區環評承諾事項

乙方於構築建物、設立工廠，於進行整地、地下基礎開挖等工事前，應行文報知甲方；並應依環境影響評估法、岡山本洲產業園區環境評估承諾事項及相關環保規定辦理。倘有違反情事，致甲方遭受主管機關裁罰，乙方應負連帶賠償責任，並依相關規定辦理。經甲方認定違反情節重大者，得解除本契約。

第19條 轉讓、合併及其他之限制

本契約為甲乙雙方專屬享有及行使之權利，在本契約之有效存續期間，乙方不得將本契約轉讓、贈與、分割或為其他方式之處分。但經甲方書面同意者，不在此限。

第20條 繼受

本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第21條 通知

- 一、 依本契約規定應給予對方之任何通知或文件均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址。
- 二、 若甲乙雙方地址變更，應於變更地址後7日內以書面通知對方。
- 三、 如甲方無法送達乙方或乙方拒收時，雙方同意以甲方第1次書面投郵日期為合法送達日；如無法送達催告時，本契約視為經甲方解除，悉依本契約第15條至第17條規定辦理。

第22條 契約之修正

本契約之修正經雙方同意後，應以書面為之。

第23條 不可抗力

本契約存續期間如發生天災、戰爭等不可抗力情事或其他不可歸責於雙方之事由，致乙方未能繼續依核定計畫執行者，得經雙方同意後修改契約內容或解除本契約。

第24條 適用法律及紛爭解決

- 一、 本契約之準據法為中華民國法律。
- 二、 就本契約所生之爭議，而致發生訴訟時，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第25條 契約份數

本契約正本1式2份，由甲、乙雙方各執1份為憑；副本5份，甲方執4份，乙方執1份。

第26條 附則

本契約若有未盡事宜，悉依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及其他相關法令規定辦理。

第27條 附件

本契約附件：

- 一、土地標示及面積清冊。
- 二、買賣標的位置圖。
- 三、買賣標的審查會議紀錄。
- 四、投資營運計畫書。
- 五、高雄市岡山本洲產業園區土地標售要點。
- 六、貸款優先清償與代辦所有權移轉及貸款抵押權設定登記同意書。(或有)
- 七、完成使用保證金保證書。(或有)

立契約人（甲方）：高雄市政府

法定代理人：

代理機關：高雄市政府經濟發展局

法定代理人：

地 址：

立契約人（乙方）：

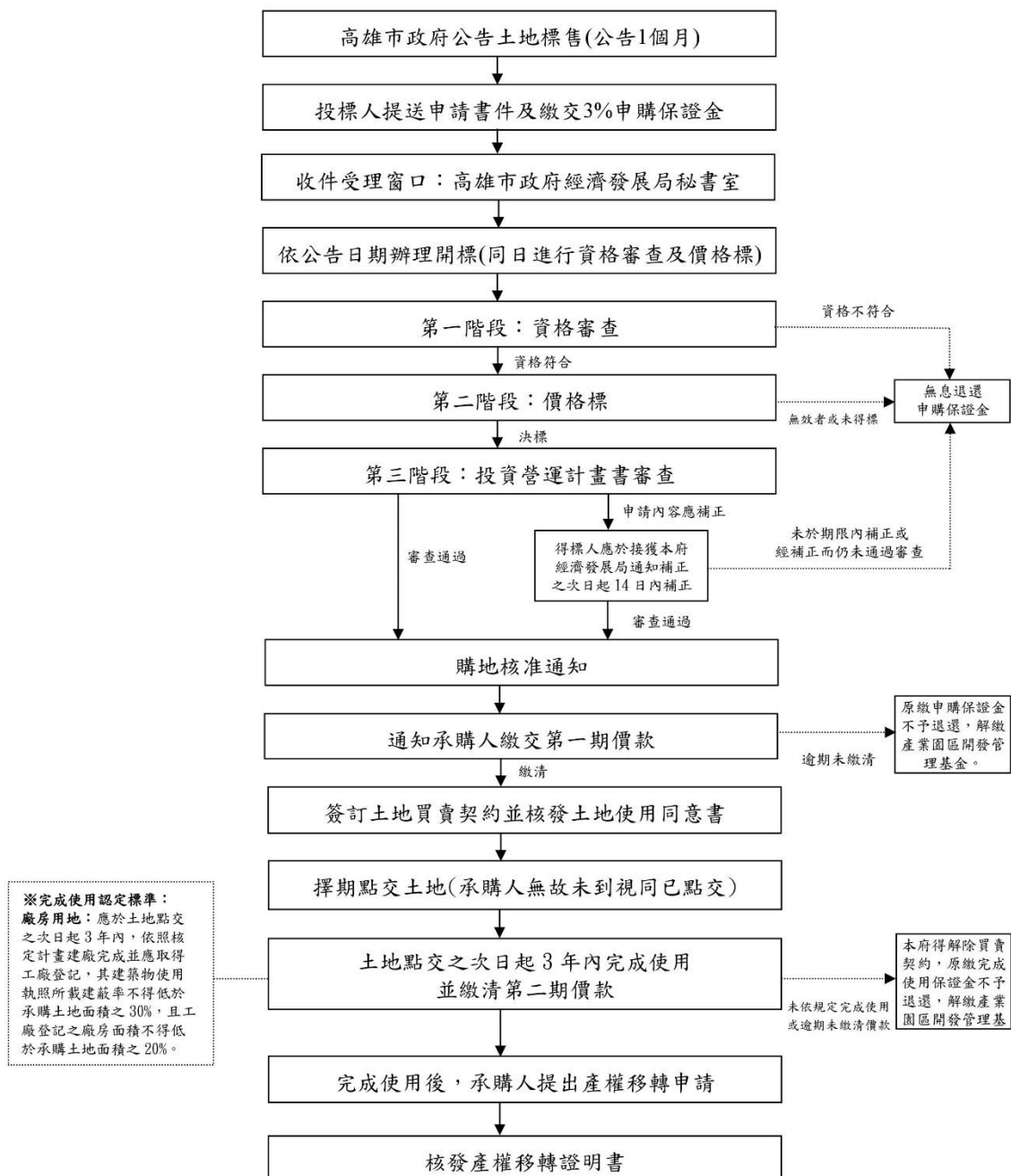
法定代理人：

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

拾、高雄市岡山本洲產業園區土地標售作業流程圖

標購作業流程圖



拾壹、高雄市岡山本洲產業園區土地標售申請書件

一、外標封

參與標購人名稱：

聯絡地址：

聯絡電話：

高雄市政府經濟發展局 公啟

◆內裝：1. 證件封、2. 價格標封、3. 投資營運計畫書一式 5 份

標案名稱：高雄市岡山本洲產業園區土地標售案

截標時間：107 年 9 月 6 日下午 5 時 30 分止(依本局秘書室收件時間為準、逾期送達不予受理)

投標地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 9 樓

二、證件封

標案名稱：高雄市岡山本洲產業園區土地標售案

高雄市政府經濟發展局 公啟

◆內裝：

1. 投標申請書
2. 申購保證金繳納憑證影本
3. 參與標購人資格證明文件(含負責人或代表人身分證影本)
4. 代理人委任書(無則免附)

(依序裝訂成冊，共一式 1 份)

參與標購人名稱：

聯絡地址：

聯絡電話：

(一) 土地投標申請書

茲擬申購高雄市岡山本洲產業園區土地經營下列業務使用，檢附有關申請書件，請 惠予審查。

此致 高雄市政府經濟發展局

申請日期：○年○月○日

<input type="checkbox"/> 參與標購人已詳細閱讀本計畫相關書件					
參與標購人	名稱			營利事業 統一編號	
	資本額	登記	新臺幣 整	元	實收
	組織型態	<input type="checkbox"/> 股份有限公司 <input type="checkbox"/> 有限公司 <input type="checkbox"/> 獨資 <input type="checkbox"/> 合夥 <input type="checkbox"/> 其他			
	地址			電話	
代表人	姓名			身分證統一編號	
	住址			電話	
通訊地址					
申請屬性 <input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 擴廠 <input type="checkbox"/> 遷廠					
申購標的 岡工段22及22-2地號 面積：4214.54平方公尺					
產業類別 請參照行政院主計總處之中華民國行業標準分類第10次修訂之中類編號(2碼)填列。			主要產品 請參照行政院主計總處之中華民國行業標準分類第10次修訂之小類編號(3碼)填列。		
申購廠房用地者，產業類別應非屬本標售手冊「參、高雄市岡山本洲產業園區廠房用地不容許引進行業類別一覽表」。主要產品應與投資營運計畫書(三)製造流程之最終產品相符。					
代碼	名稱		代碼	名稱	
			預計年營業額	_____億元	
預計取得土地時間	○年○月	預計開始興工時間	○年○月	預計開始營運時間	○年○月
附件					
一、證件封 <input type="checkbox"/> 1. 投標申請書 <input type="checkbox"/> 2. 申購保證金繳納憑證影本 <input type="checkbox"/> 3. 參與標購人資格證明文件 <input type="checkbox"/> 公司或商號：設立或變更登記證明文件影本 政府依法設立之事業機構：設立證明文件影本 <input type="checkbox"/> 代表人或負責人身分證影本 <input type="checkbox"/> 4. 代理人委任書(無則免附) 二、價格標封 <input type="checkbox"/> 1. 價格標單					

	<p>三、投資營運計畫書</p> <p><input type="checkbox"/>1. 投資營運計畫書摘要表</p> <p><input type="checkbox"/>2. 原料來源與性質說明書</p> <p><input type="checkbox"/>3. 產品製造流程說明書</p> <p><input type="checkbox"/>4. 用水回收計畫</p> <p><input type="checkbox"/>5. 污染防治說明書</p>
--	---

註 1. : 產業類別查詢網址 <https://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=38933&ctNode=3111&mp=1>

2. : 本表各欄如不敷使用，得以附表為之。

(二) 申購保證金繳納憑證影本

申購保證金憑證影本粘貼單

單據影印粘貼處

本影印本與正本相符，如有不實願負法律責任。

參與標購人名稱：

申購土地：岡工段22及22-2地號

(請蓋參與標購人其負責人或代表人印章)

(三) 參與標購人資格證明文件(含負責人或代表人身分證影本)

(四) 代理人委任書(無則免附)

本投標廠商為參與高雄市岡山本洲產業園區土地標售案(以下簡稱本案)，謹此授權本投標廠商(職稱及姓名、職稱及姓名)(至多2人)為本案之全權代理人，有權為本投標廠商參與資格審查、價格標開標、投資營運計畫書審查等相關事宜。該員所做之任何承諾或簽認事項直接對本投標廠商發生效力，本投標廠商確認被授權人之下列簽樣真實無誤。本委任書自簽發之日起生效。

被授權人之簽樣：_____

被授權人之簽樣：_____

請惠予核備。

此致

高雄市政府經濟發展局

參與標購人名稱：

授權人簽署(請蓋參與標購人及其負責人或代表人章)：

中 華 民 國 1 0 7 年 月 日

三、價格標封

標案名稱：高雄市岡山本洲產業園區土地標售案

高雄市政府經濟發展局 公啟

◆內裝：

1. 岡山本洲產業園區土地標售案價格標單

(依序裝訂成冊，共一式 1 份)

參與標購人名稱：(蓋章)

聯絡地址：

聯絡電話：

高雄市岡山本洲產業園區土地標售案價格標單

投標標的	申購土地：岡工段 22 及 22-2 地號	
投標金額	新臺幣(中文大寫)： _____ 億 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 元整 (請以中文零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)	
參與標購人	名稱	
	營利事業 統一編號	
	地址	
負責人 或代表人	姓名	
	身分證字號	
	地址	
簽章	(參與標購人)	(負責人或代表人)
承諾事項	本公司(商號、機構)願以上開投標金額標購本案土地，一切手續悉願依照標售公告及標售手冊相關文件規定辦理	
中 華 民 國 1 0 7 年 月 日		

四、投資營運計畫書

(一) 投資營運計畫書簡表

基本資料	
參與標購人	參與標購人名稱： 營利事業統一編號： 住址： 聯絡電話： 傳真電話： 電子信箱：
負責人或代表人	姓名： 身分證統一編號： 聯絡電話：
資本額	登記：新臺幣 億元整 實收：新臺幣 億元整
近3年營業收入	億元、 億元、 億元
近3年員工人數	人、 人、 人
近3年法人淨值	億元、 億元、 億元
設立研發中心或營運總部	<input type="checkbox"/> 研發中心，設立地點： <input type="checkbox"/> 高雄市 <input type="checkbox"/> 其他地區，_____ <input type="checkbox"/> 營運總部，設立地點： <input type="checkbox"/> 高雄市 <input type="checkbox"/> 其他地區，_____
在國際供應鏈居關鍵地位	<input type="checkbox"/> 最近1年為國際供應鏈重要環節的前五大供應商； 業第 大廠商 <input type="checkbox"/> 最近1年之國際市場占有率達10%以上； 業 產品，佔有率 %
申請土地坵塊編號	
用地類別	
需求建廠營運時間	預計開始興工時間： 年 月(應與申請書所載時間相同) 預計開始營運時間： 年 月(應與申請書所載時間相同)
預估資源需求	用電量： hp 或 kw 或 度/月 需水量： M3/日 廢(污)水量： M3/日 用水回收率： % 空氣污染物排放量(公噸/年)： TSP： 、SOx： 、NOx： 、HCl： 、 CO： 、VOCs：

產品與市場	主要產品名稱	預估年產量	產品用途	內/外銷
財務與投資	預估投入項目	預估金額	資金來源	
	土地	萬元	自有資金 約 % 銀行借款 約 % 其他 約 %	
	建廠	萬元		
	機器設備	萬元		
	年營運資金	萬元		
	其他	萬元		
	合計	萬元		
	預估年營業額	萬元		
研究發展	預估年度研發費用	佔年營業額比例	預估專技研發人數	佔總員工比例
	萬元	%	人	%
其他				

(二) 原料來源及性質說明書

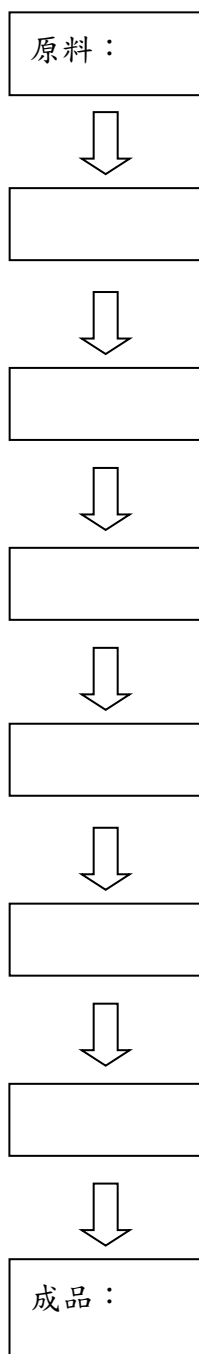
主要原料名稱	年需求量	原料性質及用途	原料來源

備註

--

(三) 產品製造流程說明書

說明：



(四) 用水回收計畫

計畫用水量 (不含冷卻水循環量) (噸/日)		平均日用水量					
		最大日用水量					
計畫需水量(噸/日)		平均日需水量					
		最大日需水量					
營運年期		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	最終 (年)
項目							
計畫需水量(噸/日)							
總回 用水量 (噸/日)	廠內回收 再利用水量						
	冷卻水 循環量						
	合計						
計畫 用水量 (噸/日)	含冷卻水 循環量						
	不含冷卻水 循環量						
回收率 (%)	含冷卻水 循環量						
	不含冷卻水 循環量						
污水排放量(噸/日)							
污水排水率(%)							
節約用水措施							
缺水緊急應變措施 說明							
蓄水池設施容量							
附件		用水超過核配基準者，應提出節約用水計畫，其內容應包含： (1) 用水量推估；(2) 節約用水計畫(含繪製水平衡圖並 估算用水回收率)。					

註：

一、節約用水措施填報方式：

1. 應說明水量回收、重複再使用、廢水處理再利用、雨水貯留系統等廠內用水聯合回用之節約用水措施。

2. 用水需求、回收率、排放率等計算公式：

總回用水量=廠內回收再利用水量+冷卻水循環量

計畫需水量=計畫用水量(含冷卻水循環量)- 總回用水量

回收率(含冷卻水循環量)=總回用水量÷計畫用水量(含冷卻水循環量)*100%

回收率(不含冷卻水循環量)=廠內回收再利用水量÷計畫用水量(不含冷卻水循環量)*100%

污水排水率=污水排放量÷計畫需水量*100%

3. 節約用水設施之規劃，應說明用水減量措施(如省水型製程或省水器材等)、節約用水措施配置或其他節水規劃等。

二、進駐廠商設置省水器材比率應達 70%以上、用水回收率應達 70%以上；另進駐營運後，需配合園區服務中心定期填報用水回收資料

(五) 污染防治(制)說明書

第一頁，共三頁

申購岡山本洲產業園區土地污染防治(制)說明書	
興辦工業人名稱	申購土地面積(平方公尺)
使用動力(瓩)	每日用水量(噸/日)
行業別	
主要產品名稱	
主要機器設備名稱 (含污染防治設備)	
廢 水 處 理	廢(污)水來源
	廢(污)水生產量 公噸/日
	廢水水質(mg/l)
	處理方式及流程
	處理後水質 (mg/l)
廢水排放方式	

申購岡山本洲產業園區土地污染防治(制)說明書

興辦工業人名稱

申購土地面積(平方公尺)

使用動力(瓩)

每日用水量(噸/日)

行業別

主要產品名稱

主要機器設備名稱
(含污染防治設備)

廢(污)水來源

廢(污)水生產量

公噸/日

廢水水質(mg/l)

可能排放之特徵污染物

一、BOD 二、COD 三、SS

四、鉛 五、鎘 六、銅

七、鎳 八、鋅 九、鉻

十、六價鉻 十一、汞 十二、砷

十三、溶解性鐵 十四、鈇

十五、其他重金屬 _____

十六、氰化物 十七、有機氯劑 十八、有機磷劑

十九、酚類 二十、其他危害性化學物質 _____

二十一、氨氮 二十一、其他 _____

說明：廠商應揭露衍生廢水性質，以利擬定預防措施

處理方式及流程

(有前處理者始須填報本項)

處理後水質
(mg/l)

(有前處理者始須填報本項)

符合本園區納管限值

委託代處理

其他 _____

廢水排放方式

納入園區污水處理廠處理。

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。

空氣 污 染 防 制	空氣污染物排放 種類及排放總量 (公噸/年)	TSP: 公噸/年	NOx: 公噸/年
		SOx: 公噸/年	HCl: 公噸/年
		CO: 公噸/年	VOCs: 公噸/年
		其他:	
防 制	<p>一、<input type="checkbox"/>任一污染物未經控制前之排放總量超過 50 噸/年</p> <p>二、<input type="checkbox"/>將使用焚化爐總設計處理量或總實際處理量_____公斤/小時</p> <p>三、<input type="checkbox"/>將使用鍋爐、氣渦輪機有下列燃燒設施之一者：(請打√)</p> <p>(一)<input type="checkbox"/>燃用生煤、石油焦之鍋爐。</p> <p>(二)<input type="checkbox"/>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。</p> <p>(三)<input type="checkbox"/>屬同一排放口而每小時總蒸氣蒸發量五公噸以上之渦爐。</p> <p>(四)<input type="checkbox"/>將不使用上述設備。</p>		
	防 制 方 法		
	處 理 後 排 放 值	空氣污染物排放量(公噸/年)：詳見本標售手冊「捌、高雄市岡山本洲產業 園區各類空氣汙染物單位面積排放核配上限表」 TSP：_____、SOx：_____、NOx：_____、HCl：_____、 CO：_____、VOCs：_____、 其他：_____	
廢 棄 物 處 理	廢棄物總類及數量		
	處 理 方 法		

噪音 防制	噪音來源	
	防制方法	
土壤及 地下水	可能污染來源	
	防治方法	說明：事業運作之物質為地下水污染管制標準污染物項目中之有機物者，其貯存與輸送前述物質之設施，應視滲漏潛勢，選用足以防止滲漏之適當材質，並定期巡查檢視，以預防污染土壤、地下水。

本公司(商號、機構)對表內所填寫事項如有不實，願負法律上一切責任，特立據為憑。

參與標購人名稱： (蓋章)

地址：

負責人或代表人： (蓋章)

身份證號碼：

地 址：

中華民國 年 月 日

附錄一、土壤及地下水污染整治法

中華民國八十九年二月二日總統（89）華總一義字第 8900023580 號令制定公布全文 51 條；並自公布日起施行。

中華民國九十二年一月八日總統華總一義字第 09100255710 號令修正公布第 10、34、42 條條文。

中華民國九十九年二月三日總統華總一義字第 09900024211 號令修正公布全文 57 條；除第 11 條自公布一年後施行外，其餘自公布日施行。

第一章 總則

第一條 為預防及整治土壤及地下水污染，確保土地及地下水資源永續利用，改善生活環境，維護國民健康，特制定本法。

第三條 本法所稱主管機關：在中央為行政院環境保護署；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第二章 防治措施

第八條 中央主管機關公告之事業所使用之土地移轉時，讓與人應提供土壤污染評估調查及檢測資料，並報請直轄市、縣（市）主管機關備查。
土地讓與人未依前項規定提供受讓人相關資料者，於該土地公告為控制場址或整治場址時，其責任與本法第三十一條第一項所定之責任同。

第九條 中央主管機關公告之事業有下列情形之一者，應於行為前檢具用地之土壤污染評估調查及檢測資料，報請直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查：

一、依法辦理事業設立許可、登記、申請營業執照。

二、變更經營者。

三、變更產業類別。但變更前、後之產業類別均屬中央主管機關公告之事業，不在此限。

四、變更營業用地範圍。

五、依法辦理歇業、繳銷經營許可或營業執照、終止營業（運）、關廠（場）或無繼續生產、製造、加工。

前條第一項及前項土壤污染評估調查及檢測資料之內容、申報時機、應檢具之文件、評估調查方法、檢測時機、評估調查人員資格、訓練、委託、審查作業程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十條 依本法規定進行土壤、底泥及地下水污染調查、整治及提供、檢具土壤及地下水污染檢測資料時，其土壤、底泥及地下水污染物檢驗測定，除經中央主管機關核准者外，應委託經中央主管機關許可之檢測機構辦理。

前項檢測機構應具備之條件、設施、許可證之申請、審查、核（換）發、撤銷、廢止、停業、復業、查核、評鑑程序、儀器設備、檢測人員、在職

訓練、技術評鑑、盲樣測試、檢測方法、品質管制事項、品質系統基本規範、檢測報告簽署、資料提報、執行業務及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

依第一項規定進行土壤、底泥及地下水污染物檢驗測定時，其方法及品質管制之準則，由中央主管機關定之。

第十一條 依本法規定須提出、檢具之污染控制計畫、污染整治計畫、評估調查資料、污染調查及評估計畫等文件，應經依法登記執業之環境工程技師、應用地質技師或其他相關專業技師簽證。

附錄二、資格審查表

標的名稱：高雄市岡山本洲產業園區土地標售案

參與標購人：

*資格審查所需文件以標售手冊為主。

項 目	符合	不符合	備註
一、土地投標申請書			本表係供本局承辦人員於開標時作為審查參與標購人資格之用，請勿填寫。
二、申購保證金繳納憑證影本			
三、資格證明文件			
(一) 公司或商號：設立或變更登記證明文件影本 政府依法設立之事業機構：設立證明文件影本			
(二) 公司或商號代表人或負責人身分證影本			
(三) 代理人委任書（無則免附）			
四、價格標封（應密封）			
五、投資營運計畫書一式 5 份			

審查結果：合格 不合格

審查人簽名：

經濟發展局人員簽名：

岡山本洲產業園區服務中心人員簽名：

附錄三、貸款優先清償與代辦所有權移轉及貸款抵押權設定登記同意書

(無則免附，由核准標購人依其需求檢附)

○○○○公司(商號、機構) 函

地址：○○○○○○

電話：○○○○○○

傳真：○○○○○○

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國○○年○月○日

發文字號：○○○○○○○○○○

速 別：普通

密等及解密條件或保密期限：

附 件：如文

主旨：檢送本公司(商號、機構)簽署貸款優先清償與代辦所有權移轉及貸款抵押權設定登記同意書乙式二份，請貴府配合發函通知○○○○銀行○○分行，敬請查照。

說明：為本公司(商號、機構)向貴府承購高雄市岡山本洲產業園區土地(地號：岡山區岡工段○○○○)貸款所需，茲依貴府公告「高雄市岡山本洲產業園區土地標售手冊」有關貸款優先清償與代辦所有權移轉及貸款抵押權設定登記同意書規定，簽署旨揭同意書乙式二份，請貴府配合發函通知本公司(商號、機構)指定行庫(○○○○銀行○○分行)，並函轉同意書一份予○○○○銀行○○分行，以茲擔保本公司(商號、機構)對該行所負借款之清償。

正本：高雄市政府(含附件乙式二份)

副本：○○○○銀行○○分行

同 意 書

立同意書人（以下簡稱立書人）茲因承購高雄市岡山本洲產業園區土地（地號：岡山區岡工段○○○○），並與高雄市政府簽訂「高雄市岡山本洲產業園區土地買賣契約書」（以下簡稱土地買賣契約），為繳納土地價款及完成使用保證金，向貴行辦理融資貸款，為擔保對貴行所負借款之清償，茲立書同意下述事項條款，特立本同意書為證。

- 一、立書人同意倘立書人放棄承購買賣標的或經高雄市政府解除買賣契約時，由高雄市政府自應退還立書人之土地價款中，先扣除立書人無權占用買賣標的期間之土地對價，代為清償立書人積欠貴行之貸款本息後，餘款始無息退還立書人。
- 二、立書人同意於依土地買賣契約規定完成使用並繳清應繳價款後，高雄市政府將所核發之土地產權移轉證明書件逕送貴行，由貴行代辦買賣標的之所有權移轉及抵押權設定登記。

此致

○○○○○○銀行○○分行

立 書 人：
地 址：
法定代理人：
身分證字號：
地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附錄四、完成使用保證金保證書

(無則免附，由核准標購人依其需求檢附)

完成使用保證金保證書

- 一、立完成使用保證金保證書人○○○○○○○(以下稱本行)，茲因○○○○○○○(以下稱被保證人)承購高雄市岡山本洲產業園區土地(地號：岡山區岡工段○○○○)(以下稱買賣標的)，並與高雄市政府簽訂「高雄市岡山本洲產業園區土地買賣契約書」(以下稱土地買賣契約)，依照土地買賣契約規定，應繳交高雄市政府之完成使用保證金(以承購土地價款之10%計算)合計新臺幣○○○○元整(以下稱保證金)，該項保證金由本行開具本保證書負責擔保。
- 二、本保證書有效期間自買賣標的第一期土地價款撥付之日即民國○○年○○月○○日起，至民國○○年○○月○○日止。被保證人如提前依土地買賣契約規定完成使用並經高雄市政府核准通知後，本行得提前解除保證責任，其解除日以高雄市政府退還本保證書之發文日為準。(本保證書有效期應至買賣標的第一期土地價款撥付日起3年9個月)
- 三、被保證人與高雄市政府簽訂土地買賣契約後，如未依土地買賣契約之規定履行，經高雄市政府書面通知本行後，本行當即按前開保證金總額，無條件償付，高雄市政府得自行處理該款，無需經過任何法律或行政程序，本行亦絕不提出任何異議，並放棄民法第745條之先訴抗辯權。本行絕不因任何原因對高雄市政府逕為行使抵銷權。
- 四、本保證書以中華民國法律為準據法。本保證書如發生訴訟時，本行與被保證人均同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 五、本保證書由本行負責人或法定代理人簽署並加蓋本行印信後生效。
- 六、本保證書正本乙式三份，由本行、被保證人及高雄市政府各執一份；副本乙式二份，由高雄市政府存執。

此致

高雄市政府

立保證書人：

負責人(或法定代理人)：

營業地址：

連絡電話：

被保證人：

代表人：

營業地址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附錄五、土地使用分區管制

第一章 土地使用計畫

1、土地使用分區管制計畫

依據促進產業升級條例第 27 條及其施行細則第 64 及 72 條，與非都市土地使用管制規則第 9 條之規定，並參考非都市土地工業區開發審議規範（草案）細部計畫篇第 32 條至 38 條之規定訂定如下。

一、土地使用項目

（一）第一種：廠房用地

廠房用地主要供工業區製造業設廠作廠房、製程中必要之相關附屬設施。

（二）第二種：公共設施用地

工業主管機關、公民營事業及土地所有權人開發之工業區，公共設施用地面積，與綠地面積合計應達工業區全區面積百分之三十至四十。

（三）第三種：休閒設施用地

工業區開發，得設休閒設施用地，限為休閒遊憩設施，設置規模，以作為工業區內員工及居住人口使用為限。其建築物基地面積不得超過休閒設施用地陸域面積百分之十。

（四）第四種：綠地及公園

綠地包括防風林、綠帶及隔離帶，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。

工業主管機關、公民營事業及土地所有權人開發之工業區內綠地及公園之面積至少佔工業區全區面積百分之十。且其面積不得與建築基地內綠地面積合併計算。

（五）第五種：服務及管理中心用地

工業區開發，得劃定指定之區域設服務及管理中心用地，其設置面積訂定原則如下：

- 1、工業區面積在五十公頃以下，設置面積不超過二公頃。
- 2、工業區面積滿五十公頃，未達三百公頃部份，設置面積
- 3、岡山本洲工業區服務中心及管理中心用地設置面積上限值 $(207.7-50) \times 1.5\% + 2.0 = 4.3655$ 公頃

（六）第六種：其他經主管機關核准之用地。

二、土地使用細分管制

(一) 細分原則

本工業區土地使用計畫內各種使用分區街廊大小之劃設，除公共設施用地內之使用分區係依實際之需求量推算求得外，其餘之使用分區如廠房用地、服務及管理中心，則以大基地、大街廊為劃設原則，其街廊大小之規劃則依據可行性規劃階段岡山本洲工業區工業用地需求調查結果規劃。詳如見表 1-1「岡山本洲工業區工業用地需求調查表」及圖 1-1「岡山本洲工業區坵塊細分示意圖」所示。有關土地使用細分(subdivision)再依彈性原則視實際發展需要做為基地或街廊細分之基礎。

1、廠房用地細分

廠房區之土地使用細分係依廠商由設廠規模大小，由本工業區統籌分配劃分，其細分之原則為：

- (1)相同產業儘可能分配於同一街廊。
- (2)規模近似者儘可能分配於同一街廊。
- (3)同一街廊內分配之廠商，皆可臨接街廊旁容許車輛出之道路。
- (4)除非必要儘可能不在街廊內再行劃設進出道路。

2、管理中心用地

管理中心用地位於區域性焚化廠用地北側，面積約 0.7 公頃，其土地使用細分係以都市設計手段，依據工業區擬提供之服務設施內容(包含行政管理中心、地標、停車場、人工湖、綠帶及庭園等)作整體性之規劃配置而得。現將土地細分構想略述如下：

- (1)管理中心為工業區主要行政、金融、商務、展示、研討、表演以及娛樂、餐飲、購物等多功能活動聚集所在，為突顯其中心角色與地住，在視覺及開放空間系統的串聯上，均應塑造成”焦點”的意象。
- (2)地標的建立最容易突顯視覺焦點的意象，而行政管理中心在名稱的意念上係屬全區中樞之所在，因而以其做為建立本工業區地標乃是理所當然，在區位的考量上則以主要幹線入口位置為最理想。
- (3)綠帶及庭園的設立，其目的亦是在突顯管理中心用地全區戶外活動焦點之所在。在此廣場內，藉由精緻的鋪面、景園、戶外雕塑、街具之設置，促使人群群聚於此，靜思、交談、休憩之活動。

為促使岡山本洲工業區土地作合理有效之利用，塑造本工業產業之建築風格，使整體環境符合公共安全、環境衛生與寧適之目標，特於開發細部計畫中訂定土地使用分區管制要點（以下簡稱本要點），茲列述如下：

一、工業區內土地及建築物之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依其他相關法令辦理。

二、本要點之執行土地使用管制與建築管理機關為高雄縣政府。

三、本工業區依其土地使用性質劃設下列用地：

（一）廠房用地

提供事業廠商與興建建築廠房。

（二）公共設施用地

提供工業廠商研發、生產、管運及生活所需之各項基本設施及公用設備使用。

（三）服務及管理中心用地

提供工業區事業廠商所需工商服務設施和行政支援以及員工日常生活所需各項公共設施使用。

（四）公園用地

提供工業區員工調劑身心及舒緩作壓力之休憩場所。

（五）綠地

綠地為工業區帶狀開放空間，作援街隔離或視覺景觀使用為主。

四、廠房用地允許用之產業類別細分包括：

（一）電力及電子機械器材製造修配業

（二）金屬製品製造業

（三）機械設備製造修配業

（四）金屬基本工業

（五）精密機械製造業

（六）化學材料製造業

（七）木竹製品及非金屬依俱製造業

（八）食品製造業

（九）相關產業

1、研發中心

2、運輸服務業

3、倉儲服務業

4、其他相關服務業

（十）其他經工業主管機關核准之產業。

五、各項用地允許使用項目

(一)廠房用地得作下列使用

廠房得配合工廠製程、生產需要，附設下列之附屬設施：

- 1、附屬辦公室或倉庫
- 2、附屬生產實驗或訓練房
- 3、單身員工宿舍
- 4、附屬露天設施或堆置場所
- 5、附屬停車場
- 6、附屬公害防治設備
- 7、其他附屬生產所需設備

(二)公共設施用地得作下列使用：

- 1、環保設施
包括污水處理、垃圾處理、廢品處理及環境監測等設施。
- 2、公用事業設施
配合工業區生產營運得設置各種公用事業如給水、電力、電信等設施。
- 3、排水設施
- 4、道路及停車場
- 5、其他經高雄縣政府同意設置之公共設施

(三)服務中心用地得作為下列使用：

1. 行政機關
2. 金融、保險分支機構
3. 產品展示陳列設施
4. 集會堂及會議設施
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. 通訊設施、機構
9. 公用事業設施、營業處所
10. 招待所、員工活動中心
11. 轉運設施、停車場
12. 餐飲及零售服務業
13. 花園、廣場
14. 相關醫療設施
15. 其他經高雄縣政府同意設置之服務設施

(四)相關產業用地得作為下列各種使用：

1. 運輸倉儲
2. 批發及零售業
3. 住宿及餐飲業
4. 醫療保健及社會福利服務業
5. 運輸及通信業

6. 文化、運動及休閒服務業

7. 金融及保險業

8. 不動產及租賃業

(五) 管理及商業服務用地得作為下列各種使用：

- 1、批發、零售及餐飲業。
- 2、工商服務業
- 3、運輸、倉儲及通信業
- 4、社會服務及個人服務業
- 5、金融、保險及不動產業
- 6、其他經中央工業主管機關核定之產業

(六) 公園用地得作下使用

- 1、遊憩設施、戶外遊樂設施
- 2、運動設施
- 3、水景設施
- 4、其他經高雄縣政府同意設置之服務設施

(七) 綠地以綠化使用為原則，得作為下列使用：

- 1、防風林
- 2、景觀綠帶
- 3、隔離綠帶
- 4、休憩設施、指示服務設施
- 5、步道、腳踏車道及巡邏道
- 6、排水設施
- 7、其他不妨害綠地功能且經高雄縣政府同意之設施

六、位於軍事設施四周限建範圍內之用地(圖1-1)，應避免引進高煙囪、危險性、易燃性及爆炸性工業，其工廠排氣亦應妥善處理

，以避免造成區域性亂流，影響飛行安全。故未來位於限建區內之廠房高度限制 20-40 公尺，並要求廠商除遵照禁限建規定外，必要時應配合國防部意見裝設靜電集塵設備，以控制區域內懸浮微粒排放量避免造成視障，影響飛航安全。

七、廢棄物處理中心用地應依照內政部頒「非都市土地開發審議規範」總篇及相關法令規定辦理，並留設三成保育區作為隔離綠帶。

八、停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，基地或建築物應附設之停車空間依表 1-1 辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經主管機關之核准。

圖 1-1 計劃區飛航管制禁限建範圍示意圖

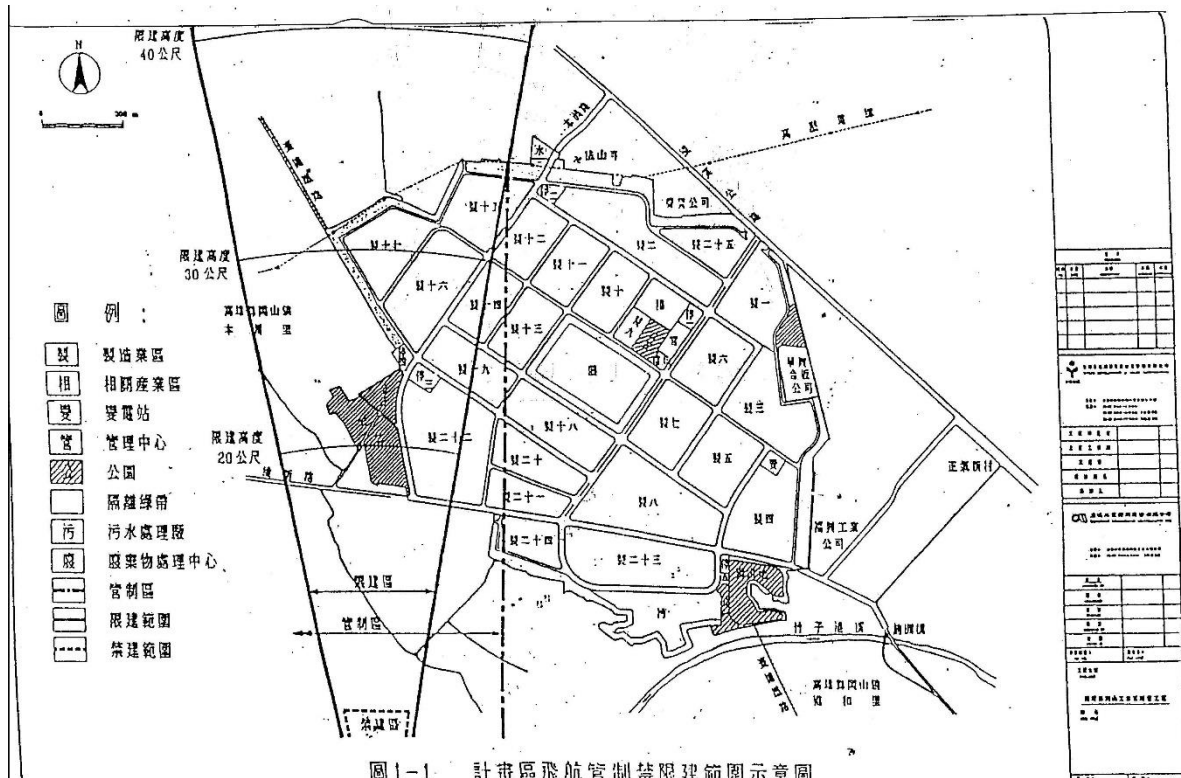


圖1-1 計畫區飛航管制禁限建節圖示意圖

九、本工業區建築物之退縮深度應符合下列標準，街廊退縮線詳如圖1-2所示。

- (一) 面臨十六公尺以下(包括十六公尺)之道路，應自界址退縮二·五公尺為保留空地。
- (二) 面臨超過十六公尺之道路，應自界址退縮三公尺為保留空地。
- (三) 圍牆可沿界址建築，惟面臨道路部份除應保留污水放集陰井及污水管制間用地外，並應自界址退縮三十公分建築。

十、為提昇工業區之規覺景觀、生活環境及休憩品質，維護美好、工作居住環境，本工業區建築或開發中有關退縮地、地形整地、廣告標示物、街俱、停車場、植物栽植、步道、廣場、屋頂、窗台、陽台、露台、平台、庭院及其它設施物依下列規定辦理：

(一) 退縮地

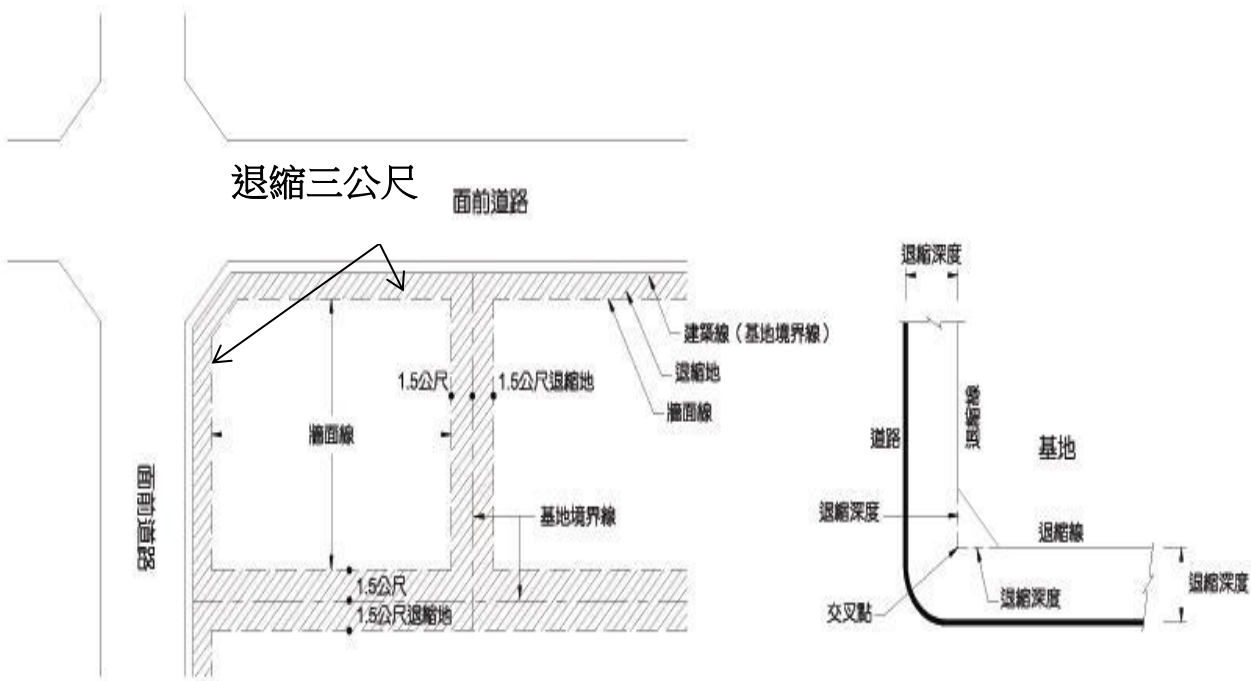
- 1、退縮地應以綠化為主，並與整體景觀配合。
- 2、退縮地除經高雄縣政府核准之出入口外，不得做為車道、停車場或放置任何未經核准的雜項工作物。
- 3、退縮地植栽應與鄰接基地之退縮地植栽之品種及種植方式自然銜接，與人行道間之綠地，視覺上須對外開放，不得另設圍牆隔離。

- 4、退縮地綠化之部份應具 5%以上之排水坡度，為增加景觀上之變化或遮蔽不雅之景觀，可設置和緩之綠化土坡。
- 5、區內所有公用或私用設施管線均須地下化，避免破壞道路與退縮地之完整性。若必須設置於地面上者(如：電力、電信箱等)，應距離基地界線至少 1.5 公尺，並應隔離於公共道路及公園綠地的視野外，以遮蔽設施並加以綠化植栽處理，且須符合各事業單位之相關規定。

(二)地形整地原則

- 1、整地規劃應與周遭環境配合，考慮道路進出與基地排水，所有整地計畫需經管理中心同意後方可執行。
- 2、因整地造成之裸地應儘早綠化、美化以防沖刷。
- 3、在整地如有經核准之填土區，其填土不可廢物、石塊或任何有毒異物填充之。
- 4、開發中棄土之運輸無論是搬離基地或搬離園區，必須向管理中心申請並運至核准地點。

圖 1-2 岡山本洲工業區建築基地退縮示意圖



說明：修正退縮地界係依據高雄縣政府89.4.13八九府建工字第058516號函內容辦理。

岡山本洲工業區停車空間規定：

- 1、廠房用地樓地板面積超過 500 m²部分，每 250 m²設置一輛，其零數應增設一輛。
- 2、公共設施用地
 - (1)污水處理機：每一處至少設 10 個停車位
 - (2)廢棄物處理中心：每一處至少設 10 個停車位
 - (3)配電變電站：每一處至少設 10 個停車位
- 3、服務中心用地：樓地板面積每超 75 m²或其零數應增設一停車位
- 其他設施用地：樓地板面積每超 75 m²或其零數應增設一停車位

說明：

- 1、總樓地板面積之計算，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，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。
- 2、停車場設計除少數供殘障、防客及裝卸停車為地面停車外，原則以地下停車或立體停車場為主。
- 3、建物應提供不少於百分之二停車數量為殘障停車位。
- 4、同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
- 5、停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廊或相鄰街廊之基地同時請領建照者，得經起造人及主管機關、建管機關之同意，將停車空間集中留設。
- 6、停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度二公尺以上之無礙視線綠地。
- 7、停車空間之汽車出入口應儘量避免設置於道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越班馬線、棋越天橋或地下道出入口。
- 8、機踏車停車需求數量，應於各建築基地內提供至少小客車數量的一半。
- 9、其他未盡事宜依「建築技術規則」規定辦理。

表 1-1-1 岡山本洲工業區停車空間規定

土地使用	停車位數量
廠房用地	廠房用地樓板面積超過 500 m ² 部份每 250 m ² 設置一輛，其零數應增設一輛。
公共設施用地 (1)污水處理廠 (2)廢棄物處理中心 (3)配電變壓站	每一處至少設 10 個停車位
服務及管理中心用地	樓地板面積每超 75 m ² 或其零數應增設一停車位
其他設施用地	樓地板面積每超 75 m ² 或其零數應增設一停車位

(三)工業區廠商必要時得設置廣告標示物，並應符合下列原則：

1、廠商地面標示物

(1)基地出入口標示物

- A、應設置於基地地址道路之訪客主要出入口旁退繪地，距基地界線至少 1.5 公尺，不得有植栽或其它設施物遮蔽訪客之視線。
- B、標示物共用於標示地址、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。
- C、標示物之造型、質感、材料、色彩及未體應與基地建築及整體景觀配合，且須於整體設計時經高雄縣政府核准後方可設置。
- D、總面積設置管制、道路、強度、高度。

(2)廠商壁面標示物

- A、僅限自建廠房使用，且僅能標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌，經核准後方可裝設。
- B、每棟建築物之臨街立面只能有一處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂附加物上出現。該標示物大小及位置須與建築物搭配，比例要相稱，總面積以外圍長方形面積來量，不得超過 4.5 公尺平方公尺，字高不得超過 1.2 公尺，如有必要增設牆標示物或加大總面積需經高雄縣政府核准後設置。
- C、標示物之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合，且不得與內政部發布之廣告物管理辦法抵觸。

(3)建築物標示牌

建築物名稱、設計人、承造人、建造日期等資料，應做成標示牌樹立於建築物上，總面積不得超過 0.12 平方公尺，其材質、大小、字體、設置地點應由建築師設計並經高雄縣政府核可後執行。

2、臨時性性指標

(1)區內各事業單位及各分支機械因舉辦活動而需設置臨時性指標者，應於設置前先備文向高雄縣政府提出申請，經准予核備後始得設立。申請文內應敘明：

- A、申請單位全銜及地址
- B、聯絡人姓名及電話
- C、活動內容及時間、地點
- D、設置路線、位置及數量
- E、設置時間及拆除時間
- F、指標圖樣、尺寸及施工圖

(2)臨時性指標設置時，得由工業區大門口至活動地點選定一條路線做為設置路線。在每一交叉路口前二十公尺中央分隔島者可設在右側處，以不妨礙交通安全為原則。

- (3)每一設置位置僅得安得指標乙座，圖樣應包括活動名稱及方向指標，高度不超過 120 公分，寬度不超過 50 公分。不得附加旗幟及未經申請許可之標示。
- (4)臨時性指標施工時，不得破壞現有植栽及公共設施，倘有損毀，應負復原或損害賠償之責。
- (5)臨時性指標經核准後得於活動前一天下午開始設立。活動時程為一天者，應於活動結束後立即自行拆除；活動時程為兩天或兩天以上者，其臨時性指標設置時間仍不得超過兩天，應於活動開始後第二天下午自行拆除。
- (6)活動所需之其它標示物，應設置於活動地點內且不妨礙鄰接基地之使用。
- (7)未經申請核准擅自設置之臨時性指標，高雄縣政府得依行政執行法代執行之規定代拆除，並向違規設置單位收取拆除費用。

四、街俱

1、照明設施

- (1)燈具造型、顏色之選擇應整體考慮，以避免內燈具形式過於紊亂。
- (2)燈具功能之設計須滿足照明之需求，且應避免干擾行人及車輛駕駛之視線以維安全。

2、座椅、垃圾筒等其它街俱

- (1)公園綠地、開放空間及人行道旁可設置休閒座椅，園區內座椅應具一致風格，以免過於紊亂。並可設置風格一致之垃圾筒。
- (2)街俱之設計應考慮材質之易於維護、符合人體功學及整體景觀之協調。

五、停車場

- 1、戶外停車場週邊應有寬2公尺以上之綠帶，以遮蔭喬木及綠籬適當分隔停車空間。
- 2、每個停車場聯外出入口不得超過兩個。
- 3、每三個停車位至少種植一株遮蔭喬木，每十個併排汽車停車位或二十五部併排機車位間須設能自然排水之栽植槽。
- 4、設於主要入口處之停車位需距離建築物 1.2 公尺以上。
- 5、所有停車場須以至少 1.2 公尺高(以停車場高程為基準)之綠化土坡及植栽予以隔離。
- 6、停車場及機車棚應與整體建物相配合，戶外停車場不得全面鋪設柏油或水泥，應儘量採用高壓透水磚或植草磚，以助地下水回注土壤，並減少地面逕流。

六、綠化栽植

法定空地扣除必要設施應予全部綠化，綠化部份應儘量栽植喬木。公園綠地綠化面積應大於基地總面積的百分之八十。

相關產業用地(限岡山鎮岡工段 48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62 及 63 地號等 16 筆土地)、服務中心用地(限岡山鎮岡山段 249、253 等 2 筆土地) 應依據建築技術規則建築設計施工篇第二百零二條：建築基地之綠化，除應符合其直轄市、縣(市)主管建築機關之綠化相關規定外，其綠化總二氧化碳固定量應大於二分之一最小綠化面積與二氧化碳固定量基準值(300 公斤/平方公尺)之乘積。

- (1) 中型以上喬木應佔總植栽量之 20% 以上，且其苗木應為樹徑大於 7 公分、樹高 3 公尺以上、樹冠幅度 1.2 公尺以上；小型喬木應佔總植栽量之 25% 以上，且其苗木應為樹徑大於 4 公分、樹高 2 公尺以上、樹冠幅度 1 公尺以上。使用盆栽苗者，得另申請。
- (2) 灌木應以叢植或列植為主，自然形成密植之灌木叢，外緣應為不規則形，株寬等於株距，三角形等間距法栽植。遮蔽性綠籬應為雙排以上列植、修整成形之灌木，株高 60 公分以上，株寬等於株距且不得小於 20 公分。
- (3) 植栽槽之淨寬與淨深均不得小於 1 公尺。
- (4) 景觀規劃時應考量週邊及基地內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以做最小改變為原則，基地內原有植物應儘量保留，經申請核准後，方得砍伐或遷移。
- (5) 為有效控制地表逕流，廣場、停車場或車道鋪面若使用透水材料者，可以鋪面面積乘以獎勵係數計入綠化面積。植草磚鋪面的獎勵係數為一，連鎖式透水磚的獎勵係數為零點五。
- (6) 基地分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區的地被綠化。

七、步道、廣場

- 1、步道、廣場之鋪面材料、色澤應與建築相配合，並應為防滑性材料，且儘量使用透水性材料，不得全面鋪設柏油或水泥。
- 2、步道、廣場鋪面之雨水排水應能先進入植栽穴供植物使用，以減低澆水之需要。
- 3、街接車道、停車場之步道、廣場，其鋪面材料應力求相互調和。
- 4、高程變化須以階梯銜接時，須同時設置坡度緩於 1:12 之坡道以創造無障礙環境。

八、屋頂、窗台、陽台、露台、平台、庭院

- 1、屋頂、窗台、陽台、露台、平台等綠化以栽植灌木、草花、地被或盆栽為主。

- 2、屋頂、窗台、陽台、露台、平台等植栽應保持整體堅固美觀及安全衛生並隨時保養。
- 3、庭院之設置應維持原有植栽設施，不得擅自變更。

九、其它設施物

- 1、基地須設置水塔、儲液(氣)槽、風扇、冷卻塔、機房等設備須先經管理中心同意，其設施本身必須以與建物相容之方法美化處理，並在視覺上予以遮蔽，遮蔽設施至少要一公尺八十公分高，可以建物材質、顏色配合之材料遮蔽，並以常青綠籬柔化之，或僅以常青綠籬遮蔽，卸貨區亦應以同樣方式處理。
- 2、基地所有之公用或私用設施管路均須地下化，以避免破壞道路與開放空間之完整。
- 3、建築物不得以簡易鋼架構築。
- 4、建築物之造型、外觀材料、色彩及質感應配合整體景觀。

建築物景觀管制要點

一、建築物景觀意象

整體工業區之建築物景觀應能表現以下之意象：

- (一)合諧與平衡的量體關係。
- (二)簡潔、明亮與虛實牆面具豐富變化的立面表現。
- (三)先進建築技術與材料之應用，以表現現代與高科技之時代意象。

建築設計原則

(一)立面開口

主要出入口所在之建築立面及緊臨永久性公園、綠地之建築立面，其開口面積不得小於該立面總面積的百分之十五。

(二)立面附加物

主要出入口所在之建築立面禁止設置附加物；附加物的遮蔽設施配合原建築立面設計。

(三)立面材料

建築物之立面不得使用下列建材或表面處理：木材、鐵皮浪板、石棉瓦、塑膠浪板、其它具公害或易燃性材料。

(四)立面顏色

建築物外觀顏色須淡雅，且應與周圍環境配合。

(五)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，且其式樣應與建築相配合。

土地使用強度

一、依據促進產業升級條例施行細則第 87 及 88 條

- (一)設廠用地建築率最高為百分之七十，最低為百分之二十。
- (二)興辦工業人租購工業區土地，其設廠用地面積應在七百平方公尺以上。

二、非都市土地使用管制規則第 9 條非都市土地建蔽率、容積率不得超過下列規定：

- (一)丁種建築用地(工業用地)：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
- (二)交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- (三)遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- (四)特定目地事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。

土地使用強度

一、本工業區土地建蔽率、容積率不得超過下列規定：

- (一)廠房或作業場所：建蔽率百分之七十。容積率百分之二百四十。
- (二)標準廠房：建蔽率百分之六十。容積率百分之三百。
- (三)專業辦公大樓：建蔽率百分之六十。容積率百分之三百。
- (四)試驗研究設施：建蔽率百分之五十。容積率百分之三百。
- (五)運輸倉儲設施：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- (六)公用事業設施：建蔽率百分之五十。容積率百分之一百六十。
- (七)遊憩用地之建築物：建蔽率百分之十。容積率百分之三十。
- (八)服務中心用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。
- (九)管理及商業服務用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百六十。
- (十)相關產業用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。

部份相關產業用地(岡山鎮岡工段 48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62 及 63 地號等 16 筆土地)容積率為百分之二百四十。

- (十一)交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

岡山本洲工業區建廠處理原則會議紀錄

依據高雄縣政府 93.8.2 建局工字第 0931000048 號函辦理

- 一、南區環保科技園區內建築物高度未超過 60 公尺者、以及其他本洲工業區內範圍建築物高度未超度 20 公尺者，『免取得空軍軍官學校限制高度許可函』得逕予

申請建築執照。

建築物高度係包括屋頂突出物、屋脊裝飾物、避雷設備等之建築物最高點。

- 二、本洲工業區比照大發工業區免申請指定建築線，建築物是否抵觸建築線，由岡山本洲工業區服務中心管制。
- 三、刪除岡山本洲工業區服務中心九十一年七月一日所編印之「高雄縣岡山本洲工業區土地使用管制計劃」中土地使用強度表，該強度以文字描述為主。