

檔 號：

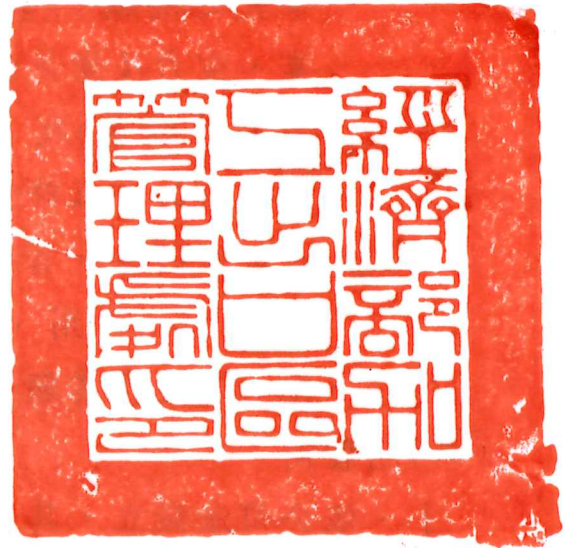
保存年限：

經濟部加工出口區管理處 公告

發文日期：中華民國111年5月12日

發文字號：經加二規字第1110102375號

附件：如文



主旨：經濟部加工出口區管理處（下稱本處）第三次公告所轄高雄軟體園區第二園區（下稱本園區）範圍內土地受理投資申請，歡迎有意投資進駐之投資人提出申請。

依據：科技產業園區設置管理條例第10條、第17條規定及行政院110年6月15日院臺經字第1100176385號函。

公告事項：

一、園區位址：本園區位於高雄軟體園區北側之特倉三土地，面積約24,461平方公尺，園區坵塊配置圖（如附件1）。

二、各坵塊出租原則：本園區建築用地共分為A、B、C，3個坵塊，A坵塊由本處規劃興建第1棟產業辦公大樓，B、C坵塊受理投資申請，申請人得依需求選定1個（含）以上坵塊提出申請。

三、投資申請人（下稱申請人）資格條件：

（一）依公司法成立之公司

1、申請人應有健全之財務計畫，個別申請者或採聯合申請者（採各事業實收資本額合計數）之實收資本額應達新臺幣（以下同）1億元以上。

2、准許進駐產業

(1)營業項目符合「科技產業園區准許設立在區內營業之事業之種類」(製造業、產業用機械設備維修及安裝業、電力及燃氣供應業、運輸及倉儲業限於高雄軟體園區外經營)及「土地使用管制要點及都市設計基準」所訂之容許使用項目(如附件2)。

(2)以數位內容、資訊軟體、智慧應用、電子電信研發等5G、AIoT應用、研發及測試等知識密集型產業為優先引進之產業類別。

(二)開發商

1、依公司法設立，其營業項目具有辦公室、廠房、大型商用不動產之開發租售或其相關業務，且實收資本額在1億元以上之公司或財團法人(若採聯合申請者，其實收資本額為各公司或財團法人之合計數)。

2、開發商投資興建之建築物，提供經本處核准之投資人進駐，並以數位內容、資訊軟體、智慧應用、電子電信研發等5G、AIoT應用、研發及測試等知識密集型產業為優先。

(三)申請人得個別或聯合其他合於資格之投資者共同提出申請，採聯合申請者應指定1家事業為代表。個別申請人不得同時為本案之聯合申請人成員，聯合申請人成員亦不得同時為其他參與本案之單一公司申請人或聯合申請人成員。

四、審查機制:申請人經本處依據上述資格條件審查後，符合資格之申請人進行下列審查作業：

(一)採二階段審查

1、第一階段:申請人須備妥「整體規劃計畫書」一式15份，並加蓋公司、負責人登記印鑑章(採聯合申請者，全部申請人均須用印)及騎縫章(逐頁)(採聯合申請者，由代表公司用印)送本處提出申請，本處召開評選委員

會進行評選，評定申請人之優先次序。

2、第二階段:申請人於第一階段經評選並核定優先次序者(若不同申請人選定之坵塊有重疊者，由本處進行協處後核配土地)，進入第二階段審查:

(1)若為進駐產業業者，申請人須於整體規劃計畫書核定之日起1個月內，依「科技產業園區設置管理條例」第10條規定，備妥投資計畫書(如附件3)申請設立為在區內營業之事業(採聯合申請者，個別提送)，申請核准投資興建。

(2)若為開發商，申請人須於整體規劃計畫書核定之日起1個月內，依「科技產業園區內建築物由公民營事業投資申請核准興建程序審查及租售辦法」第4條規定，備妥公民營事業投資興建計畫書(如附件4)，申請核准投資興建。

3、第一、二階段之計畫書內容須一致。

(二)整體規劃計畫書內容：(採聯合申請者，須分別載明個別公司負責部分)

1、申請人從事業務與實績。

2、整體開發規劃。

3、土地使用及建築物興建計畫(含使用規劃及分配)。

4、交通動線規劃(含停車規劃)。

5、無償提供公共服務空間及承諾事項。

6、開發期程。

7、整體效益。

8、財務計畫(公司財務狀況、資金籌措計畫、資金償還計畫、開發費用項目、開發總成本、利潤、物調指數、資金回收計畫及租售價格等)。

9、其他。

- 10、附件-申請人資格文件(如公司登記、財務證明相關文件等)、採聯合申請者，另請檢附合作同意書(如附件5)。
- (三)前項整體規劃計畫書以郵遞或專人送達方式送至本處秘書室總收發(郵遞者以郵戳為憑)，地址:81170高雄市楠梓區加昌路600號，總機(07)3611212。
- (四)評選委員會採批次評選制度，每月1日起至當月最後1日為1期。每期申請時間截止後，如有申請人提送整體規劃計畫書遞件申請，本處即召開評選委員會議辦理評選及審查。經評選優先次序者，計畫書內容倘經評選委員會議決議應調整修正時，申請人應配合承諾事項辦理，並載明於計畫書檢送本處核定備查。
- (五)有關評選委員會人數、評選作業流程、評選項目及配分、申請人序位排定方式等，悉依「投資申請人評選須知」辦理(如附件6)。

五、土地租用：

- (一)本園區土地只租不售，土地就現況辦理出租，投資人需依園區坵塊配置，租用至少1坵塊(含)以上土地。如同期遞件申請之申請人，所申租之坵塊發生競合時，以從事5G AIoT應用發展相關產業者為優先考量對象。為使園區土地達到整體最佳利用，本處具有重新調整土地租用面積及位置之核配權，租用面積以實際地籍分割為主。
- (二)經評選優先次序之申請人，須於整體規劃計畫書核定之日起1個月內，提送投資計畫書或公民營事業投資興建計畫書，經本處核定通知核配出租土地之日起60日內，照核配面積簽訂土地租賃契約。
- (三)土地租用相關應注意事項依高雄軟體園區第二園區土地租賃契約書辦理(如附件7)。
- (四)自訂定土地租賃契約之日起，應依約按月繳納租金。土地

租賃期間以10年為原則，惟可視個別廠商需求(如向銀行貸款)延長之，依加工出口區管理處及分處業務管理規則規定，最長不得超過20年，期滿得續租。

六、建築物興建及使用規範：

(一)興建規範：

- 1、本園區基地最低容積率下限以400%為原則(本區法定建蔽率為60%；法定容積率為490%)，有關退縮建築、建蔽率、容積率及綠化等事項，應依都市計畫、土地租賃契約及高雄軟體園區投資開發興建契約書(如附件8)辦理。
- 2、各投資人需按租用坵塊面積比例攤租臨港區85公尺綠帶及園區道路用地，如投資人有容積調配之需求，本處可依需求統籌分配。
- 3、本基地位於高雄多功能經貿園區都市設計審議範圍，投資人於申請建造執照前，需依都市設計審議基準提送報告書，由本處與高雄市政府共同召開都市設計幹事會審議會議，審查建築物量體規模、外觀、高度、色彩、綠化及植栽、停車及開放空間等事項，俟修正通過後再送高雄市都市設計委員會審議確認。
- 4、為力行節能減碳及推動智慧園區，興建之建築物至少需取得合格級綠建築及智慧建築標章。
- 5、投資人(限開發商)投資興建之建築物，須規劃留設日後5G AIoT相關設備佈設所需之管道空間。且興建前，應提送建築工程設計相關圖說(含主要材料設備如結構、機電、空調等)及整體工程預算書，經本處查核符合公民營事業投資興建計畫書核定之開發成本、期程、利潤及租售價格等，始得興建建築物；本處得按月查核施工進度、品質管制及材料檢驗等相關文件；開發項目及成本尚有變動，應由專業機構提出設計施工預算及圖

說變更說明書，報請本處核准同意後辦理變更設計；施工完成之總結算應報請本處核定。

6、須符合本園區環保相關事項。

(二)使用規範:

1、建築物用途限制:經營容許設置之商業服務業，所占樓地板面積不得超過該建築基地興建總樓地板面積30%，且限於該建築物3樓以下之樓層。

2、租售規定:

(1)在區內營業之事業，其建築物出租面積不得大於所有建築物樓地板面積50%。

(2)投資人興建之建築物出租後，承租者不得再轉租；承租者如係經營育成中心，得不受前述出租限制。

(3)興建之建築物租售價格，本處得組成「建築物出租售價評議小組」進行審查，審查完成後應公告周知；屬開發商興建之建築物其租售價格如有調整之必要時，應報請本處重新審查核定；倘違反前開本處審定之租售價格，本處得終止土地租約及解除投資開發興建契約書，尚未發還之保證金不予發還，土地上已興建完成之建築物，本處得依開發成本分年買回。

(4)投資人興建之建築物擬出租(售)之空間，於進行出租(售)前須先報請本處同意後，據以進行出租(售)作業；若未經本處同意逕行出租(售)作業，視同違約並將處以罰則。

七、主要費用:

(一)土地預約金

1、申請人應於提出投資申請前，先行繳交申請租用土地面積(含攤租園區道路及臨海85米退縮綠帶)6個月租金預估值之土地預約金(採聯合申請者，指定代表繳交)。

2、請將土地預約金繳至本處於兆豐國際商業銀行楠梓分行

之國庫帳戶【戶名：科技產業園區作業基金401專戶，帳號:003-260-3007-5】。

- 3、土地預約金於土地租約簽訂後，無息發還，逾期未簽約者，土地預約金解繳國庫，不得請求返還；如未經核准，預約金無息發還。

(二)投資興建保證金

- 1、投資人於簽訂土地租約前，應與本處簽訂高雄軟體園區第二園區投資開發興建契約書，並繳交投資興建保證金(以下簡稱保證金)，繳交額度按新建建築物預估之建造執照工程造價10%計算(採聯合申請者，指定代表繳交或於整體規劃計畫書內敘明個別公司負擔金額並繳納之)。
- 2、保證金得以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、銀行書面連帶保證、保險公司之保證保險單、現金或其他經本處許可之方式繳交。
- 3、本處依下列階段無息退還保證金：
 - (1)取得建築執照開工，退還40%。
 - (2)取得使用執照，退還40%。
 - (3)履行無償提供公共服務空間及承諾事項，退還20%。
- 4、保證金不予發還情形，詳如高雄軟體園區第二園區投資開發興建契約書(如附件8)。

(三)土地租金:

- 1、每月每平方公尺租金為所租土地當期申報地價乘以土地租金租率，除以12個月，各坵塊土地租金預估值(如附件9)(應另行加計5%營業稅)，租金屆時係以承租土地當期公告之申報地價重新核算。
- 2、土地租金租率為10.25%；經營容許設置之商業服務業，土地租金率為15%(含金融及保險業)。

3、本土地租金租率內含地價稅，本園區範圍內土地如取得政府地價稅優惠，優惠之稅率將自土地租金租率中扣減。

4、按核配面積承租土地前，應以1年土地租金總額設定作為履約保證。

(四)公共設施建設費:開發完成後依科技產業園區土地租用及費用計收標準第13條規定，依該公共設施建設已支付或已確定之金額，連同貸款本息折算年金，依租用土地面積比例分20年平均負擔之；目前依園區開發編列之公共工程預算核算之公共設施建設費預估值約為每月每平方公尺21.53元，屆時以園區公共工程結算後已支付或已確定之金額核算數為準。

(五)管理費:依科技產業園區管理費規費及服務費收費標準規定計收；高雄軟體園區第二園區之管理費收費方式，預依循法制作業將下列收費方式納入前述標準修正發布施行，惟仍以發布施行之條文為準:

1、在區內營業之事業:各業別以營業額乘上費率按月計收，其每月未達按建築物樓地板面積每平方公尺13.8元計算之數額者，改按建築物樓地板面積每平方公尺13.8元計收。各業別計收費率如下:

(1)貿易業:貨物進區者，以全年營業額採累退費率(千分之一點三~零點三)計收；貨物不進區者，以全年營業額採累退費率(千分之零點四~零點一)計收。

(2)服務業:按營業額千分之一點八計收(資訊服務、文化創意產業等皆按此費率)。

(3)金融及保險業:按營業額千分之零點九計收。

(4)經營門市之商業服務業(金融及保險業除外):按營業額千分之三計收。

2、開發商:在區內投資興建租售建築物之公民營事業，依

所興建租售建築物之營業額千分之一點五計收，其每月未達1,000元者，按1,000元計收。

(六)前述應繳納之租金及費用，如有修正，依修正後之規定計收。

八、無償提供公共服務空間:

(一)在區內營業之事業應於投資興建之建築物，無償提供總樓地板面積(計入容積部分)至少1%之3樓以下空間(如辦公空間及停車位，產權無償提供本處)，供本處產業輔導育成或產業服務使用。

(二)投資人身分為開發商者，應於投資興建之建築物，無償提供總樓地板面積(計入容積部分)至少2%之1至3樓空間(產權無償提供本處)，供本處作為公共服務空間。

(三)若採分期開發者，以各分期開發之建築物總樓地板面積核算；若分期開發期程確定，經本處同意採整體開發建築物之總樓地板面積核算，不在此限。

(四)上述無償提供公共服務之空間位址需集中留設，且須經本處同意，並於使用執照申請圖說標註贈與空間位址，據以辦理所有權登記。

(五)無償提供公共服務空間列為評選項目之一，申請人應於計畫書中具體載明無償提供之公共服務空間內容及時程；倘經評選委員會決議應修正者，申請人應配合承諾辦理，並於整體規劃計畫書中修正載明，經本處審查同意。

九、環保應注意事項(如附件10)。

十、本公告未盡事宜，悉依科技產業園區設置管理條例及其相關法令規定辦理。

十一、服務窗口:07-3611212 分機215(李專員)。

十二、本投資公告訊息登載於本處網站(網址 <https://www.epza.gov.tw>)「訊息公告/高軟二期專區/招商公告」，歡迎有意投資者上網查詢，並下載相關文件及表

格。

處長楊伯耕