

南港軟體園區建築物及土地標租須知

中華民國 109 年 12 月 29 日工北管字第 1095007849 號簽核准
中華民國 112 年 11 月 30 日經園北營字第 1120100238 號簽核准

【依據】

- 一、 依產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法第 25 條規定訂定之。
- 二、 本須知未規定者，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、南港軟體園區建築物及土地標租須知及其他相關法令規定辦理。

【受理申請單位】

- 三、 本園區建築物及土地標租相關事宜，由經濟部產業園區管理局臺北分局(以下簡稱臺北分局)辦理。

【標租標的】

- 四、 本標租須知適用範圍為南港軟體園區(以下簡稱本園區)第一、二期執行標租之建築物及土地。
- 五、 本園區建築物係依經濟部產業園區管理局(以下簡稱園管局)規劃開發圖說辦理開發，並按現況標租，投標人於提送投標文件前，應先行赴現場勘查，不得要求增設任何公共設施。

【標租對象及使用限制】

- 六、 商號、法人或政府依法設立之事業機構均得參加投標。
- 七、 本園區建築物及土地以從事產業創新條例暨其施行細則相關規定之使用為限，並應符合本須知附表一及附表二所列引進產業類別限制。
- 八、 本標租案不受理 2 人以上(含 2 人)共同投標。

【標租權轉讓及共同標租之限制】

- 九、 投標人於標租本園區建築物及土地，不得將其標租權利義務轉讓與他人。
- 十、 投標不得將標租之建築物及土地全部或一部轉租、出借或以其

他方式供他人使用或將承租權利義務轉讓與他人。但為配合國家重大經濟發展政策且經園管局同意者不在此限。

- 十一、 投標人標租本園區二樓廣廊層作為支援服務機能之餐飲業、日常服務業、零售業及飲食業使用者，經園管局同意者准予一部轉租。

【標租底價及保證金】

- 十二、 標租底價及保證金金額：

- (一)標租底價：由園管局依產業創新條例第 46 條規定審定。
- (二)保證金：依標租標的之公告底價年租金之 3%計算，投標人所繳金額於得標時無息抵充應繳價款；未得標時無息退還。放棄得標者，其原繳保證金不予退還。
- (三)標租標的保證金於得標時無息抵充應繳價款或擔保金；未得標時無息退還。放棄得標者，其原繳保證金不予退還。

【標租程序】

- 十三、 投標人應依本園區建築物及土地標租公告所指定之時間、地點，檢齊下列文件向臺北分局投標：

- (一)資格標應備文件(1 式 2 份)：

- 1.投標廠商檢驗文件審查表(表格由臺北分局提供)。
- 2.標租工業區土地或建築物申請書(表格由臺北分局提供)。
- 3.標租標的位置圖及平面圖(由臺北分局提供)。
- 4.投資計畫書簡表(表格由臺北分局提供)。
- 5.污染防治說明書(書件由臺北分局提供)。
- 6.退還保證金申請書(書件由臺北分局提供)。
- 7.投標人資格證明。

- (1)以法人名義申請者

- A.公司：應檢附公司設立或變更登記表及代表人身分證影本。
- B.財團法人：應檢附法人登記證書及代表人身分證影本。
- C.其他法人：應檢附足資證明設立之文件及代表人身分證影本。

(2)以商號名義申請者，應檢附身分證影本。

(3)政府依法設立之事業機構應檢附設立證明文件影本

8.標租建築物及土地承諾書(書件由臺北分局提供)。

9.投標人以投標人名義繳納公告 3%保證金之繳款憑證影本
(請向指定行庫帳戶繳納取據)。

(二)價格標標單(表格由臺北分局提供)。

(三)前兩項資格標應備文件及價格標標單應加蓋公司行號及代表人之印章；影本並應加註「與正本相符」字樣。

(四)投標所需各項證照如有需申請或變更者，投標人應於送件前先行備妥，不得請求日後補件。

十四、 價格標標單之填寫應依下列規定：

(一)以藍色或黑色之鋼筆、鋼珠筆、原子筆或毛筆書寫。

(二)投標金額以中文大寫書寫，並不得低於標租底價。

(三)商號或法人投標者，應填明商號或法人名稱、地址、登記文件字號、電話號碼及負責人姓名、住址、國民身分證統一編號、電話號碼。

十五、 投標人應將資格標應備文件及價格標標單分別封裝於資格封及標單封內密封後，再以大封套合併封裝後密封。投標文件不齊者，不予受理。投標人一經投標後，不得撤標。

十六、 投標文件於投標期間內以郵遞或專人送達指定地點。逾期(採郵遞方式者以郵戳為憑)送達者，不予受理，原件退還。

十七、 開標決標：

(一)由臺北分局會同監標人員，於開標時當眾點名拆封審查，投標人可於開標時，每 1 單位至多派 2 人出席，現場需確認出席者是否為投標人委託之代理人，臺北分局應核對委託代理人授權書(書件由臺北分局提供)、身分證。

(二)有下列情形之一者，投標無效：

1.資格標應備文件及價格標標單未加蓋投標人之印章或未填寫完整者。

2.價格標標單及保證金繳款憑證影本，二者缺其一者。

- 3.保證金金額不足。
- 4.價格標標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。
- 5.價格標標單所填標的、姓名，經主持人及監標人員共同認定無法辨識者。
- 6.資格標應備文件及價格標標單之格式與標售機關規定之格式不符者。
- 7.其他未依本須知規定者或經認為不合法者。

(三)決標：

- 1.以有效投標單之投標金額超過底價且為最高價額者為得標者，次高標價者為次得標者。最高價額有 2 標以上相同者，應抽籤決定得標者及次得標者，次高標價者有 2 標以上相同時，比照辦理。
- 2.得標人放棄得標者，由臺北分局通知次得標人限期繳交最高標價 3%之保證金；次得標人不願承租時，則重行公告標租或另依其他方式處理。

十八、 保證金於得標時無息抵充應繳價款；未得標時無息退還。放棄得標者，其原繳保證金不予退還。

保證金於開標後，除得標者外，未得標者由臺北分局另以書面無息退還原繳納保證金。

十九、 標租案件於完成本須知第十七條程序後，由臺北分局轉送園管局審查。

二十、 投標人標租本園區建築物及土地，其用水量、生活廢（污）水、用電量及事業廢水排放量原則上依下列規定辦理：

(一)本園區一期建築物及土地規定

- 1.自來水用水量樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.0144 立方公尺。
- 2.廢(污)水排放量樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.009 立方公尺。
- 3.用電量樓地板面積每平方公尺不得超過 0.113 瓩。
- 4.前項用水、用電量及廢(污)水量超過設計規範時，得不准其標租，但投標人經洽各該事業主管機關同意者不在此限。

(二)本園區二期建築物及土地規定

- 1.自來水用水量樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.0108 立方公尺。
- 2.生活廢(污)水排放量每日每人以 0.08 立方公尺為基準；樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.006 立方公尺。
- 3.用電量樓地板面積每平方公尺不得超過 0.130 瓩。
- 4.本園區 F 棟 10 至 20 樓設有實驗室之樓層，其事業廢水排放量樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.00485 立方公尺。
- 5.投標人用水量、生活廢(污)水、用電量及事業廢水排放量超過前項標準者，得不准其標租，但投標人經洽各該事業主管機關同意者不在此限。

【應繳價款】

二十一、投標人標租本園區建築物及土地應繳價款包含租金、擔保金及營業稅。

【租金之計算與調整】

二十二、本園區建築物及土地之租金，由「經濟部產業園區管理局產業園區土地或建築物租售價格審定小組」(以下簡稱價格審定小組)審定。

得標人第 1 年之年租金為租賃標的之得標金額，並逐年於契約簽訂日之相當日依價格審定小組審定之當期租金調整之，並按繳款當期調整後之租金重新計算。

前開審定之當期租金如低於原租賃標的之得標金額，則以原得標金額作為當期之年租金。

【擔保金】

二十三、擔保金按 2 個月租金同額計算，於租約終止且無違約須扣除擔保金之情事者，全額無息退還。

【繳款方式】

二十四、園管局審查通過得標廠商投資計畫書簡表及相關應備文件（投資計畫書應符合產業創新條例及南港軟體園區業區引進產業類

別限制等相關規定，如經園管局審查後須修改者，得標人應於 14 日內修正)，並提送經濟部產業園區管理局產業園區土地或建築租售審查小組同意備查後，由臺北分局製發繳款通知，得標人應於接獲繳款通知之次日起 2 個月內繳納租金、擔保金及 5%營業稅。逾期未繳款視為放棄，原繳保證金不予發還，由次得標人得標。

得標人放棄得標者，由臺北分局通知次得標人限期

繳交最高標價 3%之保證金，嗣再通知次得標人於接獲於接獲繳款通知之次日起 2 個月內按最高標價繳納租金、擔保金（可扣除已繳交之保證金）及 5%營業稅。

【租賃期間】

二十五、投標人標租本園區建築物及土地之租期以年為單位，最低不得少於 3 年，最高不得超過 6 年。

投標人欲申請續租者，須於租賃期間無違反租賃契約情事，並於租期屆滿前 1 個月以書面向臺北分局提出申請。

前項申請續租之租期以年為單位，最低不得少於 1 年，最高不得超過 6 年。

【繳款方式及簽訂租賃契約】

二十六、投標人經審查核准承租者，應於接獲臺北分局繳款通知之次日起 2 個月內，向指定行庫帳戶繳納第 1 期租金、擔保金及 5%營業稅後，與臺北分局簽訂租賃契約書。

前項租金之給付以 2 個月為期，必要時臺北分局得依得標人個別需求情形核定分期繳納方式。

得標人原繳保證金得無息抵充應繳租金或擔保金。

【第 1 期租金及擔保金之繳交】

二十七、得標人不得延期繳納第 1 期租金、擔保金及 5%營業稅，逾期未繳清價款者，視為放棄承租，其原繳保證金不予退還，解繳經濟部產業園區開發管理基金。

【違約金】

二十八、得標人未依指定期限繳付第 2 期起各期租金時，應依下列規定累計並繳付逾期之違約金：

(一)逾期 1 個月以上未滿 2 個月者，按未繳首月月租金金額部分加收 5%。

(二)逾期 2 個月以上未滿 3 個月者，按未繳首月月租金金額部分加收 10%，並按未繳次月月租金金額部分加收 5%。

(三)逾期 3 個月以上未滿 4 個月者，按未繳首月月租金金額加收 15%，並按未繳次月月租金加收 10%，另按未繳第 3 個月月租金金額加收 5%。

得標人逾期 4 個月以上仍不繳付租金者，除追繳其使用期間租金及按未繳各月租金金額加收 15%違約金外，園管局得終止租約。

得標人逾期 4 個月以上不繳清逾期違約金者，或得標人未依約繳付違約金，其累積達第 1 次未繳首月月租金之數額時，園管局亦得終止租約。

【放棄承租及已繳價款項之處理】

二十九、得標人接獲臺北分局繳款通知後至完成租賃契約簽訂前放棄承租或未依規定期限繳款、簽約者，其原繳保證金不予退還，解繳經濟部產業園區開發管理基金，並取消其承租資格。

【放棄承租或終止租約時租金及擔保金之處理】

三十、得標人於完成租賃契約簽訂後至租賃期限屆滿前放棄承租或經園管局終止租約者，已繳款項依下列規定辦理：

(一)當期租金自放棄承租或終止租約之日起，租金未滿 1 個月者，不予退還。

(二)已繳擔保金於扣除依相關規定之處理費用後，如有餘款無息退還。

【建築物點交】

三十一、得標人簽訂租賃契約書後，由臺北分局通知訂期點交，無故不到場點交者，視同已點交。

三十二、得標人於租賃契約書簽訂完成前，如因裝潢需提前使用者，得經園管局同意，並簽訂提前使用同意書、繳付第 1 個月使用費(按租金計算)及擔保金後，由臺北分局通知訂期點交予得標人。

【終止租賃契約】

三十三、得標人如有下列各款情事之一者，園管局得終止租賃契約，收回租賃標的，已繳交之擔保金概不退還：

(一)違反租賃契約者。

(二)違反本須知之規定者。

(三)以租賃物供違反法令之使用者。

三十四、得標人擬於租期屆滿前放棄承租，應於 1 個月前以書面通知臺北分局，租金應計算至終止契約當月止。

三十五、得標者於租期未滿 3 年而要求提前終止租約時，已繳交之擔保金概不退還。

【終止租賃契約後之回復原狀】

三十六、得標人於租期屆滿前放棄承租或經園管局終止租約或租期屆滿不再續租者，應於租約終止或租期屆滿之日起 1 個月內將租賃標的物回復原狀返還，逾期未辦理者，每逾 1 日應支付按日租金(依租賃契約所定租金計算)3 倍計算之違約金予臺北分局，並負損害賠償責任，必要時園管局得訴請法院強制執行並代為清理拆除，所需費用由得標者負擔，並優先自已繳擔保金項下扣抵。

【承租需知】

三十七、得標人未來進駐本園區時，應備齊相關文件向臺北市政府申請營運相關證件等審查，如審查未通過時，得標人不得向園管局提出任何異議。

三十八、得標人於承租建築物內安裝電話及其他裝修設施，其費用自行負擔，並自點交日起負擔本戶之水電費、管理費及其他費用。

三十九、得標人未辦妥點交手續、繳交裝潢保證金前，不得擅自遷入裝修、搬運物品、安裝機器。

四十、得標人標租本園區建築物及土地自點交之日起，對建築物內一

切設施應以善良管理人之注意使用並負責保管與維護，並不得改變建物結構及原有配置。在租賃期間其設施如有損壞，應由得標者自行負責修復。

- 四十一、得標人保證就本園區原設計之挑空部份不加蓋違建。如違反規定經建築主管機關查報，得標者應無條件自行拆除並負擔所有拆除費用及放棄先訴抗辯權。
- 四十二、得標人標租本園區建築物及土地所產生之生活廢(污)水、事業廢水、廢氣及產生之噪音、廢棄物等各類污染應依照本須知、本園區生技實驗室管理相關辦法及各相關環保法規辦理。
- 四十三、本園區建築物之一切公共設施不得占用或損害，違者應返還、修復或賠償。
- 四十四、得標人標租本園區應依「建築法」及「建築物室內裝修管理辦法」規定取得室內裝修證明。
- 四十五、得標人應依產業創新條例第五十三條規定繳交下列各項費用：
 - (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。
- 四十六、得標人應以書面承諾遵守南港軟體工業園區第一期管理規約、第二期住戶規約，並負擔其管理費。

【其他】

- 四十七、得標人標租本園區建築物及土地，應先詳閱園管局提供之「租賃契約書」範本並書面承諾確實遵照本須知及標租公告之相關規定辦理。

附表一、

南港軟體園區 1 期引進產業類別或功能一覽表

- 一、從事資訊軟體之規劃、設計、開發、研究、分析、建置、組合、測試及維護。
- 二、電腦電子資訊電信等製造業之研發單位、自動化規劃設計公司、IC 設計公司等。
- 三、支援前述業別之共同資訊設施服務、軟體工具應用、軟體工程及管理訓練業。(本項各行業限設立於二樓)
- 四、支援服務單位：(本項各行業限設立於一樓)
 - (一)金融機構：1.銀行 2.保險 3.信託
 - (二)公用事業：1.電力事業 2.電信事業 3.郵政事業 4.自來水事業
 - (三)公務機關：1.稅務 2.海關 3.警察
 - (四)一般事務所：1.法律 2.會計 3.地政 4.保全 5.報關。

附表二

南港軟體園區 2 期引進產業類別或功能一覽表

- 一、從事資訊軟體或網際網路之規劃、設計、開發、研究、分析、建置、組合、測試及維護。
- 二、電腦電子資訊電信等製造業之研發單位、自動化規劃設計公司、IC 設計公司等。
- 三、支援前述業別之共同資訊設施服務、軟體工具應用、軟體工程及管理訓練業。
- 四、生物技術之設計、研發、貿易、分析、投資、工商登記、專利認證、產業資訊規劃、顧問諮詢服務等辦公服務業及公害較輕微生物技術服務業、環境檢測服務業。
- 五、前述業務產品垂直生產流程之修理、國際貿易與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務。
- 六、支援服務單位：F、G 棟三樓以上之支援服務單位使用總面積不得超過該二棟三樓以上使用總面積 15%。

下列產業限申租設立於地面層二樓以下，但地下僅限地下一層。

(一)社教設施：1.圖書館 2.社會教育館 3.藝術館、美術館 3.博物館、科學館、陳列館。

(二)文康設施：1.音樂廳 2.區民及社區活動中心 3.其他文康設施。

下列產業限申租設立於地面層二樓以下，但地下僅限地下一層。並限制下列產業使用總面積不得超過全區總面積 10%。

(一)餐飲業(營業樓地板面積 150 m²以上)：1.餐廳 2.咖啡館 3.茶藝館。

(二)日常服務業：1.洗衣 2.理髮 3.美容 4.錄影節目帶出租。

(三)一般零售業(甲組)：1.中西藥品 2.書籍、紙張、文具及體育用品 3.日用百貨(營業樓地板面積 300 m²以上，未滿 500 m²者) 4.鮮花、禮品 5.唱片、錄音帶、錄影節目帶。

(四)一般零售業(乙組)：1.汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示 2.打字機及其他事業用機器 3.電視遊樂器及其軟體 4.資訊器材及週邊設備 5.日用百貨(營業樓地板面積 500 m²以

上者) 6.光電器材 7.醫療器材。

(五)日常用品零售業：1.飲食成品 2.日用百貨(營業樓地板面積不超過 300 m²以上) 3.糧食 4.蔬果。

(六)學前教育設施：幼稚園。

(七)社區遊憩設施：戶內遊憩設施。

(八)社會福利設施：托兒所、兒童托育中心。

(九)飲食業(營業樓地板面積不超過 150 m²)：1.冰果店 2.點心店 3.飲食店 4.麵食店 5.自助餐廳 6.泡沫紅茶店 7.餐廳 8.咖啡館 9.茶藝館。

(十)健身服務業：1.健身房、韻律房 2.營業性浴室(含三溫暖)。

(十一)旅遊及運輸服務業：1.貨櫃、貨運業辦事處 2.航空、海運、內河運輸公司辦事處 3.報關行、快遞辦事處 4.船務代理業 5.營業性停車空間。

下列產業申租設立使用不受樓層限制，但地下僅限地下一層。

(一)公用事業設施：1.無線電或電視設施 2.有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司 3.電信機房 4.其他公用事業設施。

(二)一般服務業：1.職業介紹所、僱工介紹所 2.病媒防治業及環境衛生服務業 3.照相及軟片沖印業 4.錄音帶、錄影帶轉錄服務業。但不包括自行製作。5.提供場地供人閱讀(K 書中心)、資訊網路站 6.產品包裝設計業 7.機械設備租賃業 8.產品展示服務業 9.電影、電視攝製及發行業。

(三)自由職業事務所：1.律師 2.建築師 3.會計師 4.技師 5.土地登記專業代理人 6.不動產估價師 7.文化藝術工作室(使用樓地板面積不超過 200 平方公尺)。

(四)金融保險業：1.銀行、合作金庫 2.信用合作社 3.農會信用部 4.證券經紀業(含營業廳) 5.信託投資業 6.保險業 7.證券交易所 8.一般期貨經紀業 9.票券金融業。

(五)公務機關：1.各級行政機關 2.各級民意機關 3.外國政府駐華機關或辦事處 4.其他公務機關。

(六)一般事務所：1.不動產之買賣、租賃、經紀業 2.建築公司及營造業。

但不包括營造機具及建材儲放場所 3.開發、投資公司 4.貿易業 5.經銷代理業 6.報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所 7.廣告及傳播業。但不包括錄製場所 8.徵信業及保全業 9.資訊服務業 10.顧問服務業 11.翻譯業 12.公證業 13.專營複委託期貨經紀業 14.證券金融業 15.證券經紀業(不含營業廳)16.電信增值網路 17.電腦傳呼業 18.外國保險業聯絡處 19.剪接錄音工作室 20.文化藝術工作室 21.其他僅供辦公之場所(現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具)。

下列產業申租設立使用僅限地面層以上第一至四層。

(一)醫療保健服務業：1.醫院、診所 2.醫事技術業。

(二)社區通訊設施：1.郵政支局、代辦所 2.電信分支局、辦事處。

七、其他經中央工業主管機關核准之策略性產業、新興產業及職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用。

八、取得經濟部核發之營運範圍證明函之企業營運總部。

附表三

**南港軟體園區 1 期水電及生活廢(污)水排放量
使用限制一覽表**

南港軟體園區一期建築物規劃用水、廢(污)水排放量及用電量原則依下列規定辦理：

- 一、自來水用水量樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.0144 立方公尺。
- 二、廢(污)水排放量樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.009 立方公尺。
- 三、用電量樓地板面積每平方公尺不得超過 0.113 瓩。

得標人用水、用電量及廢(污)水量超過設計規範時，得不准其標租，但得標人經洽各該事業主管機關同意者不在此限。

附表四

**南港軟體園區 2 期水電及生活廢（污）水排放量
使用限制一覽表**

南港軟體園區二期建築物規劃用水量、生活廢（污）水排放量、用電量及事業廢水排放量原則上依下列規定辦理：

- 一、自來水用水量樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.0108 立方公尺。
- 二、生活廢（污）水排放量每日每人以 0.08 立方公尺為基準；樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.006 立方公尺。
- 三、用電量樓地板面積每平方公尺不得超過 0.130 瓩。
- 四、本園區 F 棟 10 至 20 樓設有實驗室之樓層，其事業廢水排放量樓地板面積每日每平方公尺不得超過 0.00485 立方公尺。

得標人用水量、生活廢（污）水排放量、用電量及事業廢水排放量超過前項標準者，得不准其標租，但得標人經洽各該事業主管機關同意者不在此限。

南港軟體園區建築物及土地標租作業流程圖

