

桃園科技工業園區第二期 產業用地出售手冊

—— 民國115年6月 ——

目錄

壹、桃園科技工業區園區第二期開發計畫案簡介	1
貳、桃園市政府公告文件	10
參、桃園科技工業園區第二期產業用地出售須知	12
附件 1、桃園科技工業園區第二期產業用地位置示意圖	22
附件 2、桃園科技工業園區第二期產業用地出售清冊	23
附件 3、桃園科技工業園區第二期產業用地容許引進行業類別一覽表	24
附件 4、桃園科技工業園區第二期土地使用分區管制計畫	28
附件 5、桃園科技工業園區第二期污水下水道排入限值表	38
附件 6、桃園科技工業園區第二期公共設施管理費及污水下水道使用費	39
肆、申購流程及應備書件	40
一、桃園科技工業園區第二期產業用地出售作業流程圖	40
二、桃園科技工業園區第二期產業用地申購書件說明	41
1. 申購人資格檢核要項表	43
2. 桃園科技工業園區第二期產業用地申購表	44
3. 申購人資格證明文件	46
4. 申購土地承諾書	49
5. 土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本	51
6. 退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料	52
7. 共同申購協議書	53
伍、桃園科技工業園區第二期產業用地土地買賣契約書	55

壹、桃園科技工業區園區第二期開發計畫案簡介

一、開發緣起與目的

本桃園科技工業區園區第二期開發計畫案(以下簡稱本案)係由桃園市政府(以下簡稱本府)為配合長期產業發展、延續桃園科技工業園區(以下簡稱桃科一期)開發效益、與因應廠商用地需求,依據「產業創新條例」勘選桃科一期開發計畫南側之桃園市觀音區非都市土地報編開發產業園區,以提供桃園地區就業機會與提升桃園暨台灣產業升級發展之競爭力。

業經經濟部於103年7月31日同意核定產業園區設置與內政部於106年11月30日同意開發許可在案暨細部計畫審定。桃園市政府於109年7月22日許可開發計畫第一次變更,於114年7月16日備查開發計畫第二次變更內容對照表。

本案計畫目的為

- (一) 塑造科技軸帶重心,呼應桃園航空城計畫,提供產業發展所需之腹地。
- (二) 以生態永續觀點保存地方生態紋理與文化地景,規劃優質園區。
- (三) 建立園區之廠商、員工、產業與地區居民之夥伴(partnership)關係。

二、區位概述

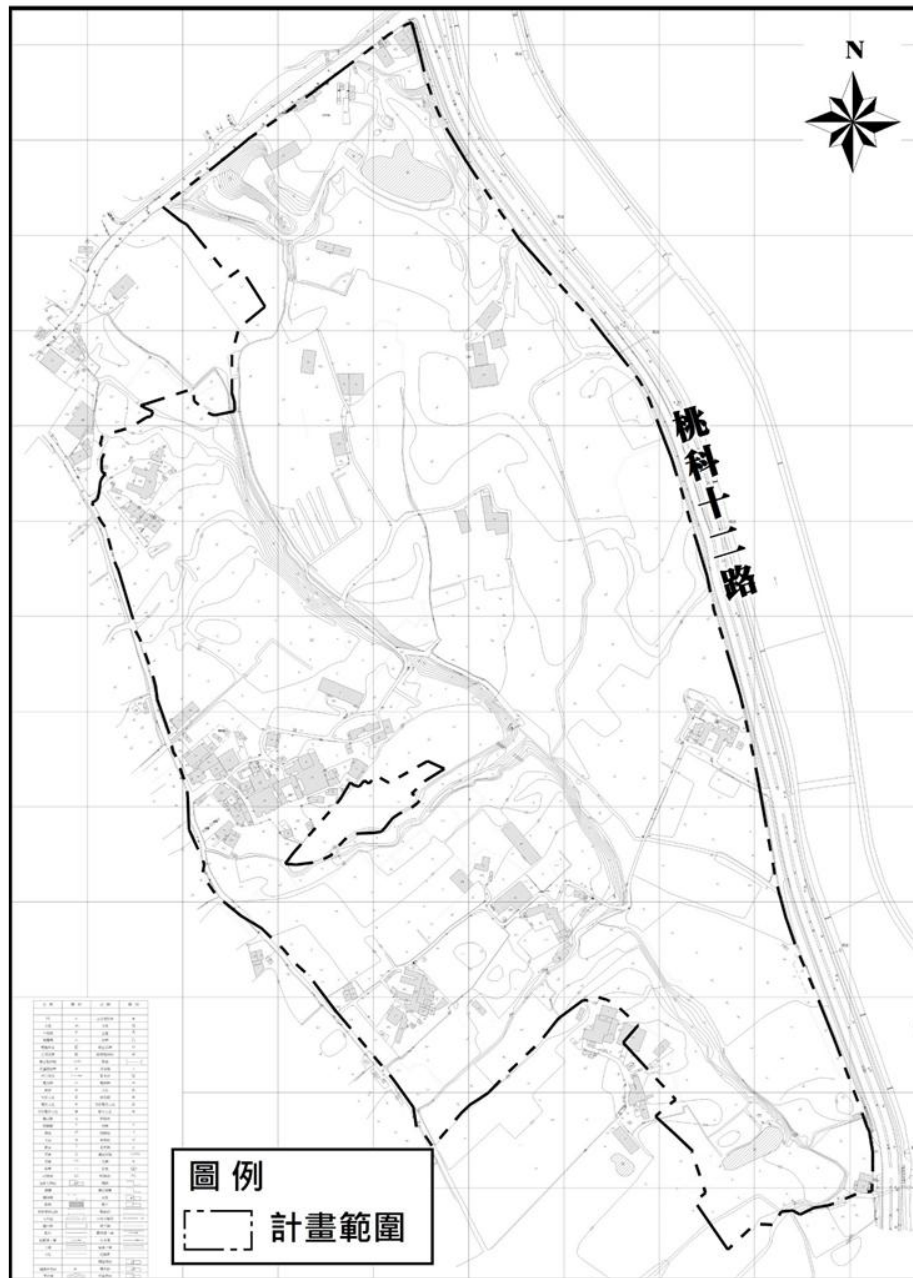
本案鄰近桃科一期、觀音工業區，基地北側可由桃科交流道銜接台 61 線西部濱海快速公路，往北至大園、蘆竹、新北市林口等地，接台 61 甲直抵台北港，工業區之貨物運輸便利；另可由省道台 15 線往南續接台 66 線，往東行約 17 公里接國道 1 號，對外交通便利。地理位置圖詳圖 1-1。



圖 1-1 園區地理位置示意圖

三、園區範圍

本案位於桃園市觀音區白玉里與廣興里，範圍北以玉林路一段(桃 32 線)為界，東以桃科十二路為界。本開發計畫許可面積為 54.009553 公頃，範圍圖詳圖 1-2。



四、土地使用計畫

本計畫面積為 540,095.53m² (54.009553 公頃)，其中生產事業用地面積為 343,838.09m² (34.383809 公頃)，佔全區面積之 63.66%，各用地別劃設面積詳土地使用計畫細項彙整表 1-1 及土地使用計畫圖 1-3。

表 1-1 土地使用計畫細項彙整表

用地別		面積 (m ²)	比例 (%)	用地別		面積 (m ²)	比例 (%)
生產事業 用地	產1	5,344.70	0.99	公共設施 用地	污水處理廠用地	8,943.70	1.66
	產2	23,599.91	4.37		滯洪池用地	15,775.36	2.92
	產3	8,361.16	1.55		綠地用地	62,579.71	11.59
	產4	64,902.79	12.02		停車場用地	停1	4,732.67
	產5	32,384.25	5.99			停2	7,399.27
	產6	41,952.48	7.77			停3	3,255.51
	產7	12,783.58	2.36			小計	15,387.45
	產8	36,589.46	6.77		公園用地	13,067.30	2.42
	產9	45,732.92	8.47		道路用地	78,378.52	14.51
	產10	32,985.07	6.11		小計	194,132.04	35.95
	產11	39,201.77	7.26				
	小計	343,838.09	63.66				
管理及商業服務 用地		2,125.40	0.39				
總計						540,095.53	100.00%



圖 1-3 土地使用計畫圖

使用編定及使用強度

依據非都市土地使用管制規則之規定，本產業園區之使用分區為「工業區」，各坵塊按其土地使用性質編定為丁種建築用地、特定目的事業用地、交通用地、水利用地、國土保安用地、遊憩用地，使用地編定詳圖 1-4 所示，各使用地之建蔽率、容積率及樓地板面積，詳如表 1-2。

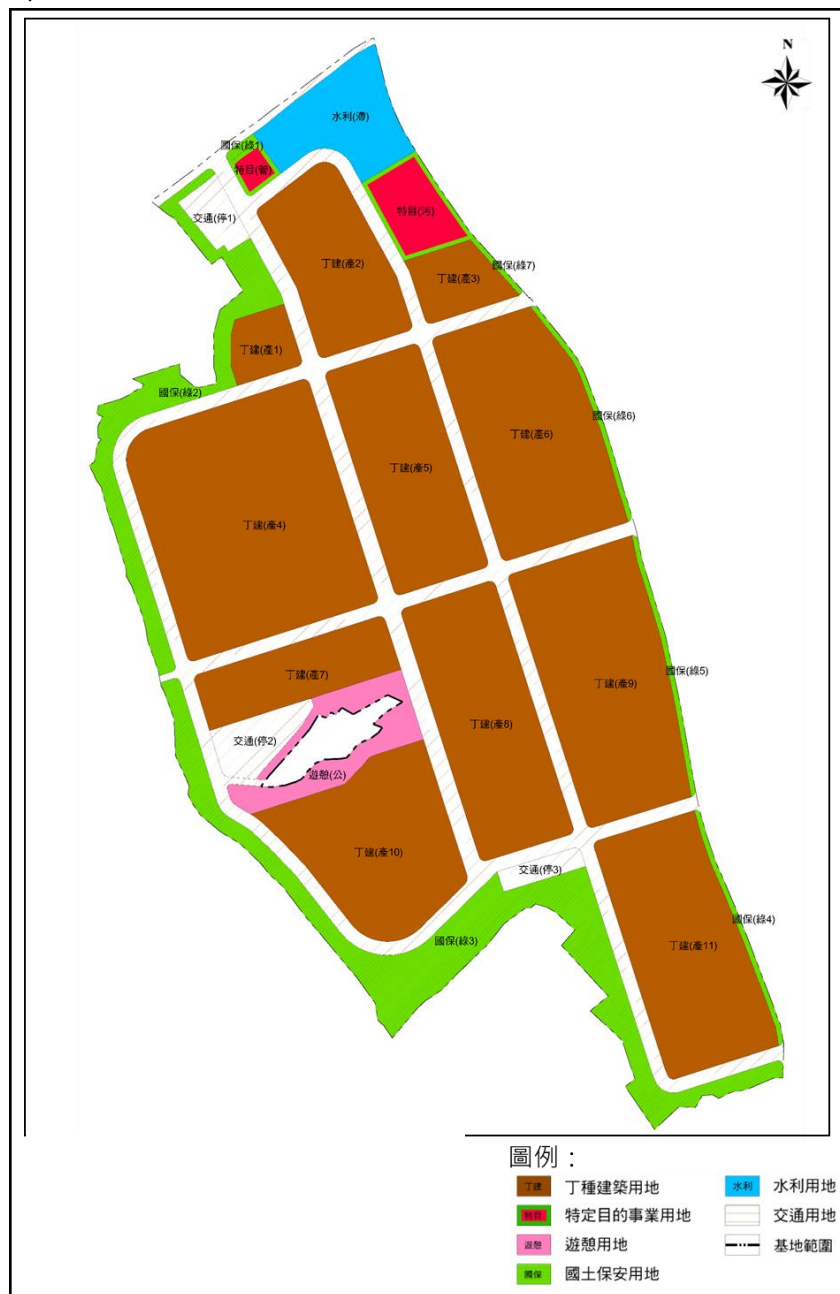


圖 1-4 分區及使用地編定圖

表 1-2 使用編定及強度彙整表

用地別		使用地編定	面積 (m ²)	比例 (%)	樓地板面積 (m ²)	建蔽率	容積率
生產事業用地		丁種建築用地	343,838.09	63.66	1,031,514.27	70%	300%
管理及商業服務用地		特定目的事業用地	2,125.40	0.39	3,825.72	60%	180%
小計			345,963.49	64.05	1,035,339.99	-	-
公共設施	污水處理廠用地	特定目的事業用地	8,943.70	1.66	16,009.22	60%	179%
	停車場用地	交通用地	15,387.45	2.85	1,231.00	5%	8%
	滯洪池用地	水利用地	15,775.36	2.92	-	-	-
	綠地	國土保安用地	62,579.71	11.59	-	-	-
	道路用地	交通用地	78,378.52	14.51	-	-	-
	公園用地	遊憩用地	13,067.30	2.42	1,045.38	5%	8%
小計			194,132.04	35.95	18,285.60	-	-
合計			540,095.53	100.00	1,053,625.59	-	-

註：1.表內面積以土地使用計畫圖實際分割丈量之面積為準。2.生產事業用地即經濟部「產業創新條例」及其子法所稱之產業用地（一）、管理及商業服務用地產業用地（二）。

五、公共設施完善

(一) 道路系統計畫

本計畫區主要以省道台 15 線、台 61 線、台 66 線、縣道 112 號、縣道 115 號等道路做為主要聯外道路(本園區道路系統配置示意圖詳 1-5 所示)。分述如下：

1. 台 61 線(西部濱海快速公路)：北起新北市八里區台北港，南迄台南市。目前桃園市境沿線設竹圍、沙崙、大園、桃科、觀音等五處交流道，採中央分隔雙向 4 快車道配置，兩側各設 2~4 車道之慢車道，路寬約 32~40 公尺，並由觀音交流道銜接省道台 66 線。距基地最近之交流道為桃科交流道，本計畫區可由台 61 線往北至大園、蘆竹、新北市林口等地，接台 61 甲直抵台北港，工業區之貨物運輸便利。
2. 台 66 線(東西向快速道路-觀音大溪線)：台 66 路線位於桃園市境內，西起桃園市觀音區大潭交流道(接台 61 線)，東迄桃園市大溪區大溪交流道(接縣道 112 甲線)；全線為雙向 6 車道(快車道：4、慢車道：2)，採快、慢車道分離方式，現況路寬為 25 公尺。本案可由台 15 線往南續接台 66 線，往東行約 17 公里接國道 1 號。
3. 台 15 線(西濱公路)：北起新北市淡水區，南至新竹市，串連西北部濱海鄉鎮，是台灣西北靠近海岸線的省道。台 15 線行經桃園國際機場東界、大園市區及大園、觀音、觀塘、大潭濱海等工業區。觀音至永安、觀音至大園路段路寬 25 公尺，台 15 線於觀音區境內串連台 66 線、縣道 112 號、縣道 115 號，本計畫區可藉由台 15 線，轉接其他聯外道路，往來台北港、桃園航空城是本計畫區聯外交通運輸主要幹道，位居交通往來之重要位置。
4. 縣道 112 號：縣道 112 號西起觀音區西濱外環道西端，東至大溪區仁和里蟠龍崎，全長 28.8 公里；本案附近路段路寬 25 公尺，雙向四車道。本案由此往東行，可抵中壢市區，是本案與中壢、大溪間東西向之主要聯外道路。
5. 縣道 115 號：自觀音市區往南，經觀音、新屋、楊梅，最後到達新竹縣芎林，是連接桃園、新竹兩縣之間的縣道。路寬在觀音段為 5~11 公尺，老飯店橋段為 9~12 公尺，亦為本案之聯外道路之一。
6. 桃 32(玉林路一段)：位於本計畫區北側，往北可通往觀音工業區，往南可達觀音市區，由觀音市區至觀音工業區移民新村全長共 7.2 公里，為本案重要聯絡道路。



貳、桃園市政府公告文件

依核定後公告函文為主

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國115年6月9日
發文字號：府地價字第1150159682號
附件：



主旨：公告出售桃園科技工業園區第二期（以下簡稱本園區）產業用地並受理申請，歡迎合格廠商踴躍申購。

依據：

- 一、產業創新條例及其施行細則。
- 二、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法。
- 三、桃園科技工業園區第二期產業用地出售須知。

公告事項：

一、出售標的物標示、用途及使用限制：

(一)出售標的物標示：本市觀音區白玉段5地號等7筆土地，請參閱出售須知內「桃園科技工業園區第二期產業用地位置示意圖」及「桃園科技工業園區第二期產業用地出售清冊」相關說明。

(二)出售標的物用途及使用限制：各筆土地使用分區/使用地類別皆為工業區/丁種建築用地，使用限制應符合本園區開發計畫暨可行性規劃報告(含細部計畫)(以下簡稱本園區開發計畫)及環境影響說明書規定之使用。

二、容許引進之產業類別：產業類別以設廠從事高科技產業、物流產業、轉型升級之傳統製造業、新興產業、AI智慧自動化產業為限(詳桃園科技工業園區第二期產業用地容許引進行業類別一覽表)。

三、申請承購資格及條件：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進駐。

四、申請承購程序：自公告次日起受理申購，申購人應依本園區出售公告及出售須知規定，檢齊出售須知所列申購書件，並標示申購人名稱、公司地址，洽受託開發單位-亞朔開發股份有限公司申購。

五、售價：各筆土地均以每平方公尺 63,525 元(每坪21萬元)出售。

六、應附具之文件(內容詳出售須知)：

- (一)申購人資格檢核要項表
- (二)產業用地申購表
- (三)申購人資格證明文件
- (四)申購土地承諾書
- (五)土地價金百分之三(3%)申購保證金繳款憑證影本
- (六)退回土地價金百分之三(3%)申購保證金之帳戶資料
- (七)共同申購協議書(非共同申購者免附)

七、其他應公布事項。

- (一)出售須知與申購書件之備(函)索：請逕上本府地政局網站(<https://land.tycg.gov.tw/>)—土地開發—土地標售專區—工業區招商專區(出售)，下載出售須知及申購書件，或於公告日後來函本府地政局地價科(地址：33058桃園市桃園區中山路486號10樓)索取相關文件，函索者請繕附書明收件人姓名、詳細住址及貼足郵資之回郵信封。
- (二)申購書件收件地點：亞朔開發股份有限公司(地址：臺北市內湖區石潭里南京東路六段380號1樓)。
- (三)申購人得於可出售土地中，依需求指定申購街廓並提出申購面積。惟考量園區整體開發及土地使用效益，本府保有最終調配申購土地面積、位置之權利。
- (四)申購人應於繳納第一期土地價款之次日起1.5年內提出建造執照申請，且於繳納第一期土地價款之次日起6.5年內取得建築物使用執照(建蔽率至少30%)。
- (五)本園區產業用地均依現況出售及點交，申購人應確實瞭解現況後再行申購，如有土地現勘及區位諮詢需求者，請電洽亞朔開發股份有限公司(電話：02-25456268)或招商顧問-香港商戴德梁行不動產投資顧問有限公司台灣分公司(電話：02-87883288)辦理。
- (六)申購人應受土地法第17條至第20條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條及相關規定之限制。
- (七)本園區產業用地出售相關規定請詳閱出售須知，公告如有未盡事宜，悉依本公告所依法規相關規定辦理。

市長張善政

參、桃園科技工業園區第二期產業用地出售須知

第一條 【依據】

- 一、依據產業創新條例(以下簡稱產創條例)暨其施行細則及「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)規定，茲訂定本須知。
- 二、本須知未規定者，依產創條例暨其施行細則、處分辦法、桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)(以下簡稱開發計畫)、桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書(以下簡稱環境影響說明書)及歷次變更(下載路徑：桃園市政府地政局網站/土地開發/工業區開發/桃園科技工業園區第二期)與其他相關法令規定辦理。

第二條 【受理單位】

桃園科技工業園區第二期(以下簡稱本園區)產業用地出售相關事宜，由桃園市政府地政局(以下簡稱本府地政局)委託亞朔開發股份有限公司辦理，並依規定公告之。

第三條 【公告期間、受理申購時間地點及申購書件】

- 一、本案土地自公告日民國 115 年 6 月 9 日次日起受理申購，由申購廠商(以下簡稱申購人)提出申購申請(申購書件)並送達指定收件地點。
- 二、出售須知與申購書件之備(函)索：
 - (一)書件備索：請逕上本府地政局網站(<https://land.tycg.gov.tw/>)—土地開發—土地標售專區—工業區招商專區(出售)，下載出售須知及申購書件。
 - (二)書件函索：於公告日後來函本府地政局地價科(地址：33058 桃園市桃園區中山路 486 號 10 樓)索取相關文件，函索者請繕附書明收件人姓名、詳細住址及貼足郵資之回郵信封(請自行考量郵遞時程)。
- 三、申購書件收件地點：亞朔開發股份有限公司(地址：臺北市內湖區石潭里南京東路六段 380 號 1 樓)。

第四條 【出售標的】

本次土地出售單價為每平方公尺 63,525 元(每坪 21 萬元)，申購面積乘上每平方公尺單價即為土地價金。出售標的之分區、位置、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須知內，本府保有

審酌及是否同意出售之權利，各坵塊均採現況點交，申購人應確實瞭解現況後再行申購，如需赴現場勘查或查詢最新坵塊狀況，請電洽本園區受託開發單位[亞朔開發股份有限公司(下稱亞朔公司)，電話：02-25456268。]

第五條 【申購面積規定及調配權】

申購人得於可出售土地中，依需求指定申購街廓並提出申購面積。惟考量園區整體開發及土地使用效益，本府保有最終調配申購土地面積、位置之權利。

第六條 【出售對象及使用限制】

一、 出售對象：

- (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。
- (二) 設廠從事之產業類別以高科技產業、物流產業、轉型升級之傳統製造業、新興產業、AI 智慧自動化產業為限（詳桃園科技工業園區第二期產業用地容許引進行業類別一覽表），並應遵守本園區開發計畫、環境影響說明書及歷次變更與其他相關法令之規定。
- (三) 本園區得允許多家廠商共同申購同一地號之坵塊（以下簡稱共同申購人），並以 3 家為上限。共同申購人應於文件檢附桃園科技工業園區第二期產業用地出售共同申購協議書（以下簡稱共同申購協議書），並以約定土地所有權之持分比例最高者為申購人，代理其他共同申購人之申購事宜，比例相同時則推派出 1 家廠商為申購人，代理其他共同申購人之申購事宜。
- (四) 申購人及共同申購人均應受土地法第 17 條至第 20 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及相關規定之限制。

二、 本園區公共設施依本府規劃開發內容辦理，申購人不得要求增設任何公共設施。

三、 本園區產業用地規劃各項標準如下，且園區主管機關保留各產業用地及各類使用量 20%之核配權利，申購人應接受不得有異議。

(一) 民生用水量:917.6CMD（每日立方米）。

(二) 產業用水量:1,351CMD（每日立方米）。

產業製程用水之水源係來自桃園科技工業園區淨水場，申購人應使用該淨水場提供之工業用水，並應依「桃園市桃園科技工業園區環保科技園區工業用水計收標準」及相關規定繳納工業用水費用。

(三) 廢水量：2,160 CMD（每日立方米）。

(四) 空氣污染物：

1. 總懸浮微粒：55 公噸/年
2. 硫氧化物：105 公噸/年
3. 氮氧化物：115 公噸/年
4. 揮發性有機物：290 公噸/年

(五) 電力:27,490KW。

(六) 本園區無設置事業廢棄物處理設施，各申購人需依據廢棄物清理法相關規定辦理。

第七條 【建廠時程及完成使用認定標準】

- 一、 申購人應於繳納第一期土地價款之次日起 1.5 年內提出建造執照申請。除本府同意展延外，未於前開期限內提出者，視為違約。惟申購人須展延前開之期限者，須於到期日前 3 個月內提出，逾期不予受理。展期以 1 次為限，展期 1 年。
- 二、 申購人應於繳納第一期土地價款之次日起 6.5 年內取得建築物使用執照，且該使用執照所載之廠房建蔽率不得低於承購土地之 30%，始為完成使用。
- 三、 申購人如需展延前項所訂之完成使用期限時，應於期限屆滿前 3 個月向本府提出書面展延計畫，載明預計完成使用日，並提出相關佐證資料供本府審核，由本府依實際情況及開發規模核給合理展延期限，逾期申請者，本府概不受理。展期以 1 次為限，最長可展期 2 年。
- 四、 除經本府同意展延者外，申購人未於前開規定期限內申請建造執照，或未於規定期限內取得使用執照並達到完成使用標準者，視為違約。

第八條 【名義變更及轉讓之限制】

申購人申購本園區土地後，其名義變更及土地移轉應依下列規定辦理：

- 一、 除依法更名及經本府准予轉讓予第三人外，不得變更申購人名義；申購土地上興建建築物申請建造執照及使用執照，亦應以申購人為名義。
- 二、 前項申購人依法更名，或經本府准予轉讓予第三人者，該更名後之主體或受讓之第三人，均應遵守本須知之相關規定，並繼受買賣契約之相關權利及義務。
- 三、 自土地所有權移轉登記完成後，於完成使用前，除經本府准予轉讓予第三人外，不得將該土地全部或部分移轉他人。
- 四、 申購人得於完成使用認定後，向本府書面申請塗銷預告登記，塗銷預告登記後不受前項移轉之限制。

第九條 【申請程序】

申購人應依本園區出售公告及出售須知規定，檢齊下列申購書件正本一式1份，並應標示申購人名稱、公司地址，洽亞朔公司申購。

一、 申購人資格檢核要項表

二、 產業用地申購表(共同申購者，共同申購人須於申購表一併用印)

三、 申購人資格證明文件

(一) 以商號名義申請者，檢附最新之商號設立、變更登記證明文件及代表人身分證影本。

(二) 以法人名義申請者，檢附最新之公司設立登記或變更登記表及代表人身分證影本。

(三) 政府依法設立之事業機構，檢附最新之設立證明文件影本。

(四) 共同申購者，共同申購人須一併檢附其資格證明文件。

四、 申購土地承諾書(共同申購者，共同申購人各自檢附申購土地承諾書)

五、 土地價金百分之三(3%)申購保證金繳款憑證影本

六、 退回土地價金百分之三(3%)申購保證金之帳戶資料

七、 共同申購協議書(非共同申購者免附)

前項各款文件應分別依序檢附裝訂成冊，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，另申購封之用印僅須由申購人為之。

第十條 【出售作業程序】

申購文件審查作業程序：

一、 由本府及亞朔公司對申購書件進行審查，文件齊全、引入產業類別及申購面積等項目符合規定後，依照申購面積進行坵塊劃分調配。如申購人資格不符，或不接受調配結果時，得申請無息退還申購保證金。

二、 取得申購權者，申購人應按最終調配土地位置及面積，於收到修訂通知日起算7日內修正應備文件內容後，提送本府核准申購，並由本府通知申購人繳納第一期款項。

第十一條 【應繳價款】

一、 申購人承購本園區土地應繳價款包含「申購保證金」、「土地價款」、「完成使用保證金」及「產業園區開發管理基金」，其計算方式如下：

- (一) 申購保證金：按土地價金之 3% 計算。申購保證金每平方公尺計 1,905.75 元，請申購人自行按申購面積乘上申購保證金單價計算總金額（無條件進位到萬元）後繳款。
- (二) 土地價款：
1. 計算方式：土地價款依申購人申購金額計算。
 2. 繳款期別(分二期繳納)：
 - (1) 第一期土地價款：繳納申購金額之 15% 價款。於申購時所繳之申購保證金，應無息抵充第一期土地價款。
 - (2) 第二期土地價款：繳納申購金額之 85% 價款。
- (三) 完成使用保證金：
1. 申購人於繳納第二期土地價款時，應一併繳納「完成使用保證金」，按申購金額之 5% 計算。
 2. 付款方式得以現金、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) 產業園區開發管理基金：繳納第二期土地價款時，應一併繳納產業園區開發管理基金，前述之產業園區開發管理基金依產創條例第 48 條規定，按申購金額之 1% 計算。

第十二條 【繳款方式】

一、 申購人應依下列方式繳款：

- (一) 申購保證金：申購人應於提送申購文件前，繳納至下列指定帳戶，另共同申購者，由申購人代表統一繳納。
- 申購保證金繳款帳戶：
- 銀行名稱 華南商業銀行(008)
- 分行：民生分行
- 戶名：亞朔開發股份有限公司
- 帳號：987370000192
- (二) 申購人應於簽訂土地買賣契約書之次日起 7 日內，依本府通知，繳清第一期土地價款至本府指定帳戶。
- (三) 申購人應自繳清第一期土地價款之次日起 1.5 年內，依本府通知，繳清第二期土地價款、完成使用保證金及產業園區開發管理基金至本府指定帳戶。

- 二、 申購人如向金融機構辦理貸款者，得簽署代辦土地所有權移轉及抵押權設定予指定金融機構並正式行文本府，本府應配合申購人之請求發函通知該指定金融機構，並於該金融機構墊付或特定方式支付價款或以申購人名義繳清價款後，由本府將土地所有權移轉證明書件逕送該指定金融機構，由該指定金融機構代辦土地所有權移轉及抵押權設定登記。

第十三條 【土地買賣契約書之簽訂及土地點交時程】

- 一、 申購人應於本府通知之期限內，完成土地買賣契約書之簽訂。未於通知期限內完成土地買賣契約書之簽訂者，視為放棄承購，申購保證金不予返還。
- 二、 申購人完成土地買賣契約書之簽訂，並繳清第一期土地價款後，由本府書面通知申購人至現場按現況點交土地，以確認申購土地邊界及樁位點，申購人無故不到現場點交者，視同已完成點交。惟申購人無法配合本府土地點交時程，得以書面與本府另行約定土地點交時間。
- 三、 申購土地自點交之日（含前項視同已點交之日）起，其所受之利益及風險，均歸屬申購人承擔，不因土地所有權未移轉而受影響，申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。

第十四條 【土地稅賦】

申購人應自土地點交之次日起，依本府通知期限內繳交申購土地相關土地稅賦，未滿 1 年者，按日計算。

第十五條 【土地所有權移轉】

申購人繳清應繳價款後，應以書面申請土地所有權移轉登記，並應一併檢附預告登記所需文件，以配合本府於完成土地所有權登記後辦理預告登記。由本府核發土地所有權移轉證明書件，移轉登記所需費用由申購人自行負擔。

第十六條 【放棄承購之處理】

申購人於接獲本府申購通知後，有放棄承購、逾期未簽訂土地買賣契約書或未依規定期限繳清「第一期土地價款」之情事者，取消申購人承購資格，所繳申購保證金不予退還。

第十七條 【土地買賣契約書之解除及違約責任】

- 一、 申購人於塗銷預告登記前，如有下列情事之一者，經本府通知限期改善，屆期未改善者，本府得以書面通知解除本契約：
 - (一) 違反本契約之規定者。

- (二) 除經本府同意展延外，未於繳納第一期土地價款之次日起 6.5 年內完成使用之認定者。
- (三) 申購土地後，土地用途違反法令之規定者。
- (四) 興建建築物請領建造執照或申請使用執照，未以申購人為名義者。
- (五) 未依產業創新條例第 53 條及相關規定繳交各項維護費或使用費者，經本府催告仍未繳納者。
- (六) 違反本園區相關管理規定，經本府認定違反情節重大者。
- (七) 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。
- (八) 違反本園區環評承諾事項，經本府認定違反情節重大者。
- (九) 申購人繳交之「完成使用保證金」以保證書或其他形式繳納，其保證書之期限不足 60 日以上，經本府定期催告更換，而申購人未於期限內更換者。

二、 申購人放棄承購、不履約或有本條第一項各款事由致本契約解除時，雙方同意依下列規定辦理結算與計罰：

(一) 未完成土地產權移轉登記前，經本府解除契約者：

申購人於簽訂土地買賣契約書後，未繳清第二期款、完成使用保證金及產業園區開發管理基金，或有其他違約情事致未能完成產權移轉登記者，申購人已繳交之第一期土地價款（含申購保證金），不予退還。

(二) 於完成土地產權移轉登記後，經本府解除契約者：

申購人已繳交之完成使用保證金及產業園區開發管理基金不予退還。

三、 申購人於塗銷預告登記前，因故無法繼續履行本契約之情事時，得於覓得符合本園區進駐行業資格之第三人後，檢具書面理由及相關證明文件，向本府申請塗銷預告登記，將買賣標的全部或一部轉讓予該第三人。前項情形，受讓人應概括承受申購人於本契約一切權利義務；如屬一部轉讓，受讓人應就本契約之履行與申購人負連帶責任。

第十八條 【地上物之處理】

一、 申購人放棄承購或經本府解除土地買賣契約書時，申購人應於本府通知解除契約之次日起 60 日內返還土地，並應回復土地原狀。經本府同意得無償讓與地上物予本府者不在此限。

二、 逾前項期限後，視為申購人放棄地上物之所有權及事實上處分權。本府得將申購人之地地上物或留置物品逕行以廢棄物加以清理，申購人應負擔清理與拆除費用及其他一切回復原狀之費用，其費用亦得自申購人已繳納之土地價款抵扣。

三、 申購人未依期限回復土地原狀而由本府代為回復者，該回復原狀所需費用（包括但不限於拆遷費、搬運費、廢棄物清運費、工資、管理費等），本府得向申購人追繳，並得自申購人已繳納之土地價款抵扣，申購人不得主張以完成使用保證金抵扣之。抵扣後如有剩餘，始無息退還申購人；如有不足，本府得賡續向申購人追繳。

第十九條 【面積結算】

申購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。若其較原申購估算面積有增減者，應按申購單價(每平方公尺單價)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)。

申購人於辦妥土地所有權移轉登記後，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。

第二十條 【園區公共設施維護費及下水道使用費】

一、 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，實際費率依本府最新公告費率為準：

(一) 申購人自土地點交之次日起，應繳納一般公共設施維護費及其他特定設施之使用費或維護費。

(二) 自污水處理廠完成納管及聯接使用之次日起，繳納污水處理系統使用費。

二、 申購人使用本園區土地所產生之廢(污)水，應依本園區下水道使用管理規章，申請納入本園區廢(污)水下水道系統處理，其排放水質應符合本園區最新公告之污水下水道排入限值後，始得排入。

第二十一條 【興建及管理須知】

本園區有關建廠時應注意事項、建物及景觀設計之規範，申購人應依本園區建廠施工規約(下載路徑:桃園市政府地政局網站/土地開發/工業區開發/桃園科技工業園區第二期)、土地使用分區管制計畫、環境影響說明書、下水道使用管理規章及本園區相關規定辦理。

- 一、 本園區若因公共設施工程新建或維修需要，申購人需配合公共工程提供施工動線用地。
- 二、 申購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，建築退縮地亦不得設置圍牆，並須配合無償提供作為留設供公眾使用之必要性公共設施，申購人不得拒絕。
- 三、 申購人於構築建物或廠房，於進行整地、地下基礎開挖等工事前，應行文報知本府；施工期間應依本園區環境影響評估法承諾事項、相關環保規定及文化資產保存法辦理。倘有違反情事，致本府遭受主管機關裁罰，申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。
- 四、 申購人在取得建造執照並申報開工前，不得擅自開挖土方或構築工事，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。
- 五、 申購人有(臨時)自來水、(臨時)電力及電信需求，應逕洽各事業主管機關及業者申請，並配合提供設備設置空間。
- 六、 申購人使用本園區土地所產生之污染，應依本園區環境影響說明書及相關環保法規規定辦理。
- 七、 為配合環評承諾及各相關環保法規，申購人需建立溫室氣體排放自願盤查及登錄機制，依法採行各項最佳可行控制技術。

第二十二條 【附則】

本須知如有未盡事宜，或因法令變更、政策及實際開發需求，本府得隨時修改或補充之。

相關檔案文件資料下載路徑：

桃園市政府地政局網站/土地開發/工業區開發/桃園科技工業園區

- 請掃描 QRcode 下載



開發計畫及變更

[106 年 11 月桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告（含細部計畫）](#)

[109 年 07 月桃園科技工業園區第二期開發計畫\(含細部計畫\)\(第一次變更\)](#)

[110 年 03 月桃園科技工業園區第二期開發計畫可行性規劃報告\(第一次變更\)](#)

[114 年 06 月桃園科技工業園區第二期開發計畫\(含細部計畫\)第二次變更內容對照表](#)

環境評估

[101 年 8 月桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書](#)

[109 年 9 月 桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響差異分析報告](#)

[109 年 12 月桃園科技工業園區第二期開發計畫環境現況差異分析及對策檢討報告](#)

[113 年 8 月桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書申請備查內容](#)

土地使用分區與建築景觀設計管制要點

[桃園市桃園科技工業園區第二期土地使用分區與建築景觀設計管制要點](#)

一般公共設施維護費費率

[桃園市桃園科技工業園區第二期一般公共設施維護費費率](#)

污水下水道使用管理及收費規定(修正後及公告)

[桃園科技工業園暨第二期工業園區下水道使用管理及收費規定](#)

[附件一廢污水納管聯接申請流程及說明](#)

[附件二 用戶辦理廢\(污\)水納管申請應檢附相關資料](#)

[附件三廢污水同意納管申請表](#)

[附件四廢污水納管切結書](#)

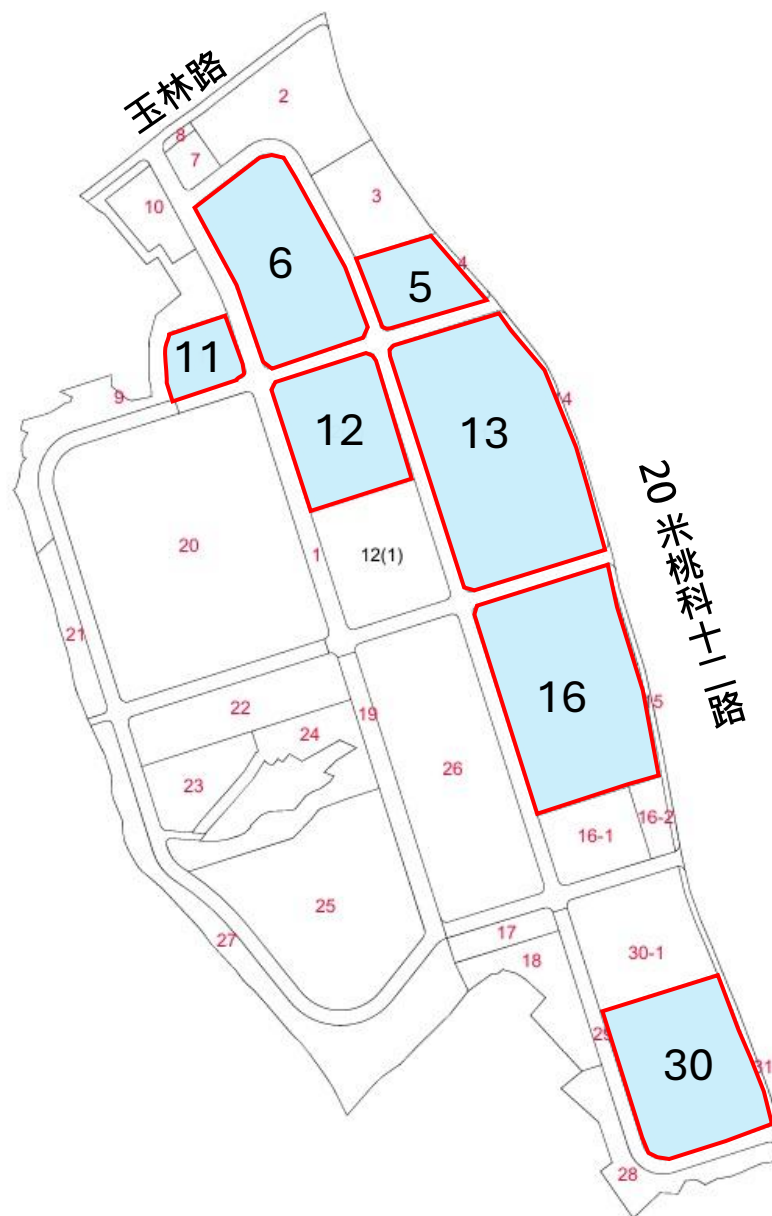
[附件五廢污水聯接使用證明應檢附相關資料](#)

[附件六 用戶辦理\(變更\)設立廢\(污\)水納管申請表](#)

建廠施工規約

[桃園科技工業園區\(第二期\)建廠施工規約](#)

附件 1、桃園科技工業園區第二期產業用地位置示意圖



附件 2、桃園科技工業園區第二期產業用地出售清冊

白玉段 地號	使用 分區	使用地編定	面積 (m ²)
11	工業區	丁種建築用地	5,344.70
6	工業區	丁種建築用地	23599.91
5	工業區	丁種建築用地	8,361.16
12	工業區	丁種建築用地	16,827.23
13	工業區	丁種建築用地	41,952.48
16	工業區	丁種建築用地	34,857.92
30	工業區	丁種建築用地	23,376.98

附件 3、桃園科技工業園區第二期產業用地容許引進行業類別一覽表

依據本園區申請書、桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)、行政院主計總處行業標準分類第 12 次修正(115 年 1 月)，以及經濟部商業司公司行號及有限合夥營業項目代碼表 V8.0(115 年 1 月)，本園區容許引進產業類別如下，且非屬經濟部依據「工廠管理輔導法第二十八條之七第三項」所訂定「低污染認定基準」(民國 109 年 3 月 20 日生效)及「桃園市非都市土地丁種建築用地容許作工業設施使用之低污染事業認定審查作業要點」第 3 點附表所列之產業。前揭規範如經修正或更新，應以主管機關公告之最新版本為準。

依「產業創新條例」及其子法規定之分區名稱	引入產業	行政院主計總處行業統計分類(第 12 次修正)			
		大類	中類	小類	產業別
產業用地 (一)	高科技產業	C	26		電子零組件製造業
		C	27		電腦、電子產品及光學製品製造業
	物流產業	H	53		倉儲業
	轉型升級之傳統製造業	C	08		食品及飼品製造業
		C	09		飲料製造業
		C	12		成衣及服飾品製造業
		C	19	193	化粧品製造業(1932)
		C	20		藥品及醫用化學製品製造業
		C	21		橡膠製品製造業
		C	22		塑膠製品製造業
		C	23		非金屬礦物製品製造業
		C	25		金屬製品製造業
		C	28		電力設備及配備製造業
		C	29		機械設備製造業
		C	32		家具製造業
		C	33		其他製造業(不含未分類其它製造業 339)
	新興產業	J	62		電腦程式設計、諮詢及相關服務業
		J	63		資訊服務業

低污染認定基準

經濟部依據「工廠管理輔導法第二十八條之七第三項」所訂定「低污染認定基準」(民國 109 年 3 月 20 日生效)

本認定基準採負面表列方式，凡不在下表所列舉之行業別或製程者，屬低污染事業。

編號	細類	非屬低污染行業別或製程
1	0896010	味精(麩胺酸鈉)(從事不具醱酵生產製程事業者除外。)
2	0896020	高級味精(從事不具醱酵生產製程事業者除外。)
3	0896090	其他胺基酸(從事不具醱酵生產製程事業者除外。)
4	0899210	酵母粉(含健素類)(僅從事摻配事業者除外。)
5	1140	染整業(從事無水加工、定型、刷毛、剪毛、壓光、塗佈、貼合等除外。)
6	1301	皮革及毛皮整製業
7	1401	製材業(僅以製程包含木材乾燥、浸漬防腐等保存處理之事業為限。)
8	1511	紙漿製造業
9	1700	石油及煤製品製造業(屬簡單加工之物理性製程，無化學反應者除外。)
10	1810	化學原材料製造業
11	1830	肥料及氮化物製造業(從事以非化學方法、非發酵腐熟方式製造之摻配者除外。)
12	1841	塑膠原料製造業(屬混合(compound)製程、押出造粒製程者除外。)
13	1842	合成橡膠原料製造業(屬混合(compound)製程、押出造粒製程者除外。)
14	1850	人造纖維製造業(從事酯粒抽絲生產之製程除外。)
15	1910	農藥及環境用藥製造業(從事 1910045 生物性農藥之製造加工者除外。)
16	1920	塗料、染料及顏料製造業
17	1990	未分類其他化學製品製造業(屬硬脂酸鹽安定劑製造業(含鎘、汞、鉛、砷、鉻、鎳重金屬)，以融溶法製造者除外。)
18	1990110	炸藥、煙火、火柴
19	2001	原料藥製造業
20	2101	輪胎製造業
21	2311010	平板玻璃(僅就玻璃以電熱爐加熱及吹風降溫，或從事玻璃切割、雕花或組裝事業除外。)
22	2311110	強化玻璃(僅就玻璃以電熱爐加熱及吹風降溫，或從事玻璃切割、雕花或組裝事業除外。)
23	2313	玻璃纖維製造業(從事玻璃纖維切割組裝事業除外。)
24	2322	黏土建築材料製造業

25	2331	水泥製造業
26	2332	預拌混凝土製造業
27	2333	水泥及混凝土製品製造業(高壓混凝土磚、預力混凝土管、纖維水泥板及矽酸鈣板事業除外。)
28	2399	未分類其他非金屬礦物製品製造業(僅限從事砂石碎解加工業者，但依法設置有廢水處理設施者除外。)
29	2399210	石綿水泥瓦
30	2399290	其他石綿製品
31	2399940	瀝青混凝土
32	2411	鋼鐵冶煉業
33	2412	鋼鐵鑄造業
34	2421	鍊鋁業
35	2422	鋁鑄造業
36	2431	鍊銅業
37	2432	銅鑄造業
38	2491	其他基本金屬鑄造業
39	2499	未分類其他基本金屬製造業(僅限鋅、鎘、鎳、鉛等金屬冶煉者。)
40	2543	金屬熱處理業 (一、非真空熱處理製程且符合下列 3 條件之一者除外：1. 採用天然氣為熱源之熱處理爐，且燃料爐具備熱回收及廢氣處理再利用系統。2. 加熱源為高效輻射、管式、噴流、板式器、熱管等熱交換器之熱處理設備。3. 以水和空氣為淬火介質的非燃料熱源之熱處理設備。 二、真空熱處理製程具備真空熱處理設備者除外。)
41	2544	金屬表面處理業
42	2611	積體電路製造業
43	2612	分離式元件製造業
44	2620	被動電子元件製造業
45	2630	印刷電路板製造業
46	2641	液晶面板及其組件製造業
47	2649	其他光電材料及元件製造業
48	2691	印刷電路板組件製造業
49	2699210	工業用電子管(影像專用)
50	2820	電池製造業
51	2841	電燈泡及燈管製造業(從事 LED 照明燈泡、LED 照明燈條等事業除外。)
52	非屬以上行業別，但製程含脫脂、酸洗、電鍍或陽極處理者。	
53	其他經直轄市、縣（市）主管機關審核增列者	

「桃園市非都市土地丁種建築用地容許作工業設施使用之低污染事業認定審查作業要點」第3點附表所列之產業

附表

認定方式	說明
工廠之行業或其產品非屬如下所列者，為低污染事業： 一、0896010 味精(麩胺酸鈉)(從事不具醱酵生產製程事業者除外。) 二、0896020 高鮮味精(從事不具醱酵生產製程事業者除外。) 三、0896090 其他胺基酸(從事不具醱酵生產製程事業者除外。) 四、0899210 酵母粉(含健素類)(僅從事摻配事業者除外。) 五、1140 染整業(從事無水加工、定型、刷毛、剪毛、壓光、塗佈、貼合等除外。) 六、1301 皮革及毛皮整製業 七、1401 製材業(僅以製程包含木材乾燥、浸漬防腐等保存處理之事業為限) 八、1511 紙漿製造業 九、1700 石油及煤製品製造業(屬簡單加工之物理性製程，無化學反應者除外。) 十、1810 化學原材料製造業 十一、1830 肥料及氮化物製造業(從事以非化學方法、非發酵腐熟方式製造之摻配者除外。) 十二、1841 塑膠原料製造業(屬混合(compound)製程、押出造粒製程者除外。) 十三、1842 合成橡膠原料製造業(屬混合(compound)製程、押出造粒製程者除外。) 十四、1850 人造纖維製造業(從事酯粒抽絲生產之製程除外。) 十五、1910 農藥及環境用藥製造業(從事1910045生物性農藥之製造加工者除外) 十六、1920 塗料、染料及顏料製造業 十七、1990110 炸藥、煙火、火柴 十八、2001 原料藥製造業 十九、2101 輪胎製造業 二十、23110 平板玻璃(僅就玻璃以電熱爐加熱及吹風降溫，或從事玻璃切割、雕花或組裝事業除外。) 二十一、23111 強化玻璃(僅就玻璃以電熱爐加熱及吹風降溫，或從事玻璃切割、雕花或組裝事業除外。) 二十二、2313 玻璃纖維製造業(從事玻璃纖維切割組裝事業除外。) 二十三、2322 黏土建築材料製造業	本認定方式所列之行業，係依行政院主計總處公告之「中華民國行業統計分類」(第12次修訂版)細類(4碼)及經濟部工業產品分類第16次修訂(7碼)進行分類對照。

二十四、2331 水泥製造業 二十五、2332 預拌混凝土製造業 二十六、2333 水泥及混凝土製品製造業(高壓混凝土磚、預力混凝土管、纖維水泥板及矽酸鈣板事業除外。) 二十七、2399 未分類其他非金屬礦物製品製造業(具砂石碎解、洗選非金屬礦物製品製造業) 二十八、2399210 石棉水泥板(瓦) 二十九、2399290 其他石棉製品 三十、2399940 瀝青混凝土 三十一、2411 鋼鐵冶煉業 三十二、2412 鋼鐵鑄造業 三十三、2421 鍊鋁業 三十四、2422 鋁鑄造業 三十五、2431 鍊銅業 三十六、2432 銅鑄造業 三十七、2491 其他基本金屬鑄造業 三十八、2499 未分類其他基本金屬製造業(僅限鋅、鎳、鎢、鉛等金屬冶煉者。) 三十九、2543 金屬熱處理業 四十、2544 金屬表面處理業 四十一、2611 積體電路製造業 四十二、2612 分離式元件製造業 四十三、2620 被動電子元件製造業 四十四、2630 印刷電路板製造業 四十五、2641 液晶面板及其組件製造業 四十六、2649 其他光電材料及元件製造業 四十七、2691 印刷電路板組件製造業 四十八、26991 影像管 四十九、26992 其他電子管 五十、2820 電池製造業 五十一、2841 電燈泡及燈管製造業(從事 LED照明燈泡、LED照明燈條等事業除外。) 五十二、其他經主管機關專案認定屬高污染者。	
--	--

附件 4、桃園科技工業園區第二期土地使用分區管制計畫

下列條文節錄自本園區開發計畫：

依據桃園市「桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)」(含歷次變更)辦理。

壹、土地使用分區管制要點

一、 本產業園區土地依土地使用性質劃定下列各種用地：

1. 生產事業用地（即產業創新條例及其相關子法所稱之產業用地(一)）
2. 管理及商業服務用地（即產業創新條例及其相關子法所稱之產業用地(二)）
3. 公共設施用地

二、 生產事業用地（即產業用地(一)）得允許下列使用：

1. 食品製造業
2. 飲料製造業
3. 成衣及服飾品製造業
4. 化粧品製造業
5. 藥品製造業
6. 橡膠製品製造業
7. 塑膠製品製造業
8. 非金屬礦物製品製造業
9. 金屬製品製造業
10. 電子零組件製造業
11. 電腦、電子產品及光學製品製造業
12. 電力設備製造業
13. 機械設備製造業
14. 家具製造業
15. 育樂用品製造業
16. 醫療器材及用品製造業
17. 其他附屬於上述使用之設施，包括：
 - A. 附屬辦公室
 - B. 附屬倉庫
 - C. 附屬生產實驗或訓練房舍

- D. 附屬露天設施或堆置場所
 - E. 附屬停車場
 - F. 防治公害設備
 - G. 單身員工宿舍
 - H. 其他附屬生產所需設備
- 18. 軟體工業
 - 19. 標準廠房
 - 20. 專業辦公大樓
 - 21. 試驗研究設施
 - 22. 運輸倉儲設施

三、生產事業用地供作附屬單身員工宿舍使用，應依下列有關規定如下：

- 1. 單身員工宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積的10%，其遮蔽率、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至少應 20 公尺以上，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、保健等相關休閒設施供員工使用，不得對外營業，其面積不得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，並於鄰近宿舍建築處設置最少容納居住人數每人每 3 平方公尺之休憩庭園。

四、公共設施用地

含污水處理廠、滯洪池用地、停車場用地、道路用地、及綠地、公園等項目。

1. 污水處理廠用地

供興建污水處理設備及其他相關附屬設施等使用。

2. 滯洪池用地

係用以有效收集並調節區內排水之功能，應供排水、防洪設施、滯洪、沉砂、生態保育及維護管理通道等設施使用，並得供再生能源相關設施使用。

3. 停車場用地

供興建停車場及其附屬設施使用，主要提供路外通公共停車、區內通勤者

及相關人員之停車需求，並得供再生能源相關設施使用。

4. 道路用地

供依區內交通系統層級劃設不同寬度與功能，聯繫各廠區交通動線之道路設施使用。

5. 綠地

以供作緩衝、視覺景觀或生態涵養使用，並以綠化使用為原則，並得作為下列使用：

- (1) 防風林、景觀綠帶、隔離綠帶
- (2) 保育復育生態相關設施
- (3) 人行步道、自行車道
- (4) 灌排水路

6. 公園

供區內員工及附近居民之休憩場所，得作為下列使用：

- (1) 一般休憩及步道設施
- (2) 戶外遊樂設施
- (3) 簡易運動設施
- (4) 公廁及販售亭設施
- (5) 保育、復育等生態相關設施
- (6) 灌排水路
- (7) 再生能源相關設施

7. 再生能源相關設施注意事項

- (1) 依「再生能源發展條例」第三條規定，再生能源種類包含：太陽能、生質能、地熱能、海洋能、風力、非抽蓄水力、國內一般廢棄物與一般事業廢棄物等直接利用或經處理所產生之能源，或其他經中央主管機關認定可永續利用之能源。依前開規定「再生能源」種類眾多，考量產業園區整體環境，倘於公園、滯洪池、停車場等場域布建（地面型）「再生能源相關設施」建議以風力發電或太陽光電為主。另後續再生能源發電設備，仍需依「再生能源發電設備設置管理辦法」之規定向（本府綠能專案推動辦公室）申請同意備案及設備登記事宜。

(2) 請依本案環境影響說明書審查通過內容切實執行，如涉及變更原環評書件申請內容，應事先依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 至 38 條相關規定辦理變更。

(3) 設置再生能源相關設施以不影響出流管制設施之滯洪效能。

一、本工業區各用地開發強度限制如下表：

土地使用分區		使用地編定	建蔽率	容積率	依經濟部「產業創新條例」及其子法規定之名稱
生產事業用地		丁種建築用地	70%	300%	產業用地（一）
管理及商業服務用地		特定目的事業用地	60%	180%	產業用地（二）
公共設施用地	污水處理廠用地	特定目的事業用地	60%	179%	公共設施用地
	滯洪池用地	水利用地	-	-	
	停車場用地	交通用地	5%	8%	
	道路用地	交通用地	-	-	
	綠地	國土保安用地	-	-	
	公園	遊憩用地	5%	8%	

六、透水面積及綠覆率之計算

1. 除本工業區規劃之公園用地、綠地用地及滯洪池用地應參照本案相關規定外，其餘土地應以全區透水率達 36.12%、綠覆率達 61.45%之方式計算
2. 上述透水率及綠覆率計算得納入道路用地兩側退縮地面積計算。

七、本要點之執行釋示單位為桃園市政府。

貳、建築景觀設計管制要點

一、基地整體配置管制

1. 最小建築基地規模

本工業區之各使用分區街廓內最小建築基地規模之建築基地角地開發面積至少需 1,000 平方公尺以上。

2. 退縮建築深度規定

主要包含供公共使用之開放空間退縮地及一般性建築基地的退縮建築深度兩個部份，依以下規定管制：

(1) 供公共使用之開放空間退縮地

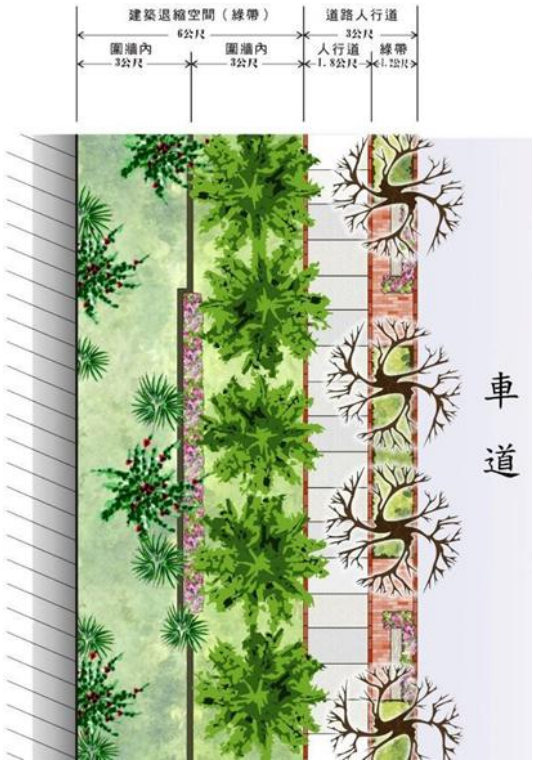
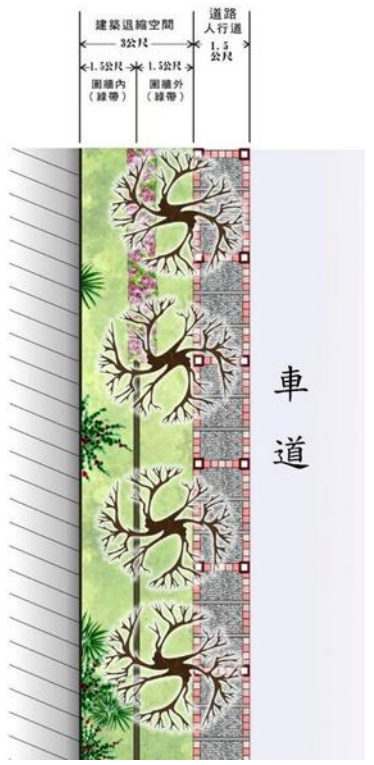
作為串連本工業區內重要景觀節點及延伸綠帶之公共空間使用，不得設置圍籬。

(2) 一般性建築退縮建築深度(詳如圖 3 建築退縮地示意圖)

- A. 面臨 20m 道路之各用地自道路境界線起須留設 6m 寬之退縮地，且應配合留設綠帶及人行步道作為開放空間，並由開發單位施作完成後由本工業區管理單位負責維護。
- B. 面臨 16m 道路之各用地自道路境界線起須留設 3m 寬之退縮地，且應配合留設綠帶及人行步道作為開放空間，並由開發單位施作完成後由本工業區管理單位負責維護。
- C. 生產事業用地(十)除依前開規定面臨道路寬度建築退縮外，北側臨公園用地側應留設 10m 寬之退縮地。

(3) 退縮地通則管制規定

- A. 退縮地植栽應與鄰接基地人行道間之綠地植栽在品種及種植方式上能自然相互銜接，使街道景觀在整體視覺上能具有一致性。
- B. 退縮地得計入法定空地比且應以綠化為主，但可與鄰接之人行道合併考慮設置人行步道及自行車道，並與整體景觀相結合。
- C. 退縮地範圍內之綠帶及人行道須配合無償提供作為留設供公眾使用之必要性公共設施如路燈、街道傢俱、客運車之候車亭、停車彎、道路指標等配置使用、地下公共管線之埋設等、灌排水路等，其必要性公共設施由開發單位施作完成後，由工業區管理單位負責維護。
- D. 退縮地除經管理機關核准之出入口外，不得作為車道、停車場或放置任何未經核准之雜項工作物，公共事業設施用地不在此限。
- E. 本工業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。

	
圖 1 臨 20m 道路退縮深度示意圖	圖 2 臨 16m 道路退縮深度示意圖

3. 地下開挖率

為維護基地內的保水性能改善土壤之活性，並促進自然生態之平衡，建物地下室開挖面積不得大於法定建蔽率+10%。

4. 基地出入口

- (1) 廠房用地之基地車輛進出口，與道路交叉口距離不得小於 15 公尺。
- (2) 基地不得設置二個以上之汽車出入口，但基地大於 3000 平方公尺以上者不在此限。

5. 公共人行道至建築物入口間應置無障礙戶外坡道，最小寬度 1.5 公尺。

6. 公共/私人停車車位

為有效滿足本工業區未來之停車需求，除透過大眾運輸系統規劃，減輕私人運具之使用外，並適度提高各進駐廠商應自行提供停車位比例，以降低公眾停車空間需求。

- (1) 每 250 平方公尺樓地板面積需設 1 輛小汽車位，機車停車位數量至少應

達小汽車位的 1/2 以上。

- (2) 每一廠房用地之基地至少須附設一裝卸位。
- (3) 為符合無障礙環境之設計，區內所劃設之停車場需留設有各該停車場車位總數 3% 以上之殘障車位。
- (4) 機車位面積不得小於 1x2 公尺。

7. 服務區

- (1) 所有的服務區（包括倉貯、特殊設備、維護、裝卸及垃圾暫存）的設施設備以及通信裝備（天線、衛星碟架等）應置於建地內部的側面或後院，並隱藏於公共視野之外。
- (2) 所有服務區應以景觀元素或建築體遮蔽，以避免相鄰街道及辦公室視窗直接看到服務區。
- (3) 電力及通信設備管線應埋設於地下，地面之電力設備及貯存槽應以濃密景觀元素遮掩或用符合建築風格之不燃材料作成遮擋圍牆。
- (4) 所有變壓器、灑水龍頭以及其他地上設施應設置於公共視野無法看見之位置，或以景觀元素、建築量體或圍牆遮蔽。
- (5) 垃圾暫存區應設置於基地內部側面或後院適當位置內，並符合環保規定。垃圾暫存區應以密實圍牆阻隔公共視線，圍牆之材料與顏色應與鄰近建築物相容，垃圾暫存區若有風流通，應予遮蓋。
- (6) 廢氣排出口、通風口應予以美化，並不得面對公園、人行步道、綠地及廣場設置。
- (7) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應設置適當之景觀綠化遮蔽處理。裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 20 公尺。
- (8) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時應以樹籬阻隔。而其高度應高於 1.2 公尺，且照明之光線不得面對鄰近建築直射。

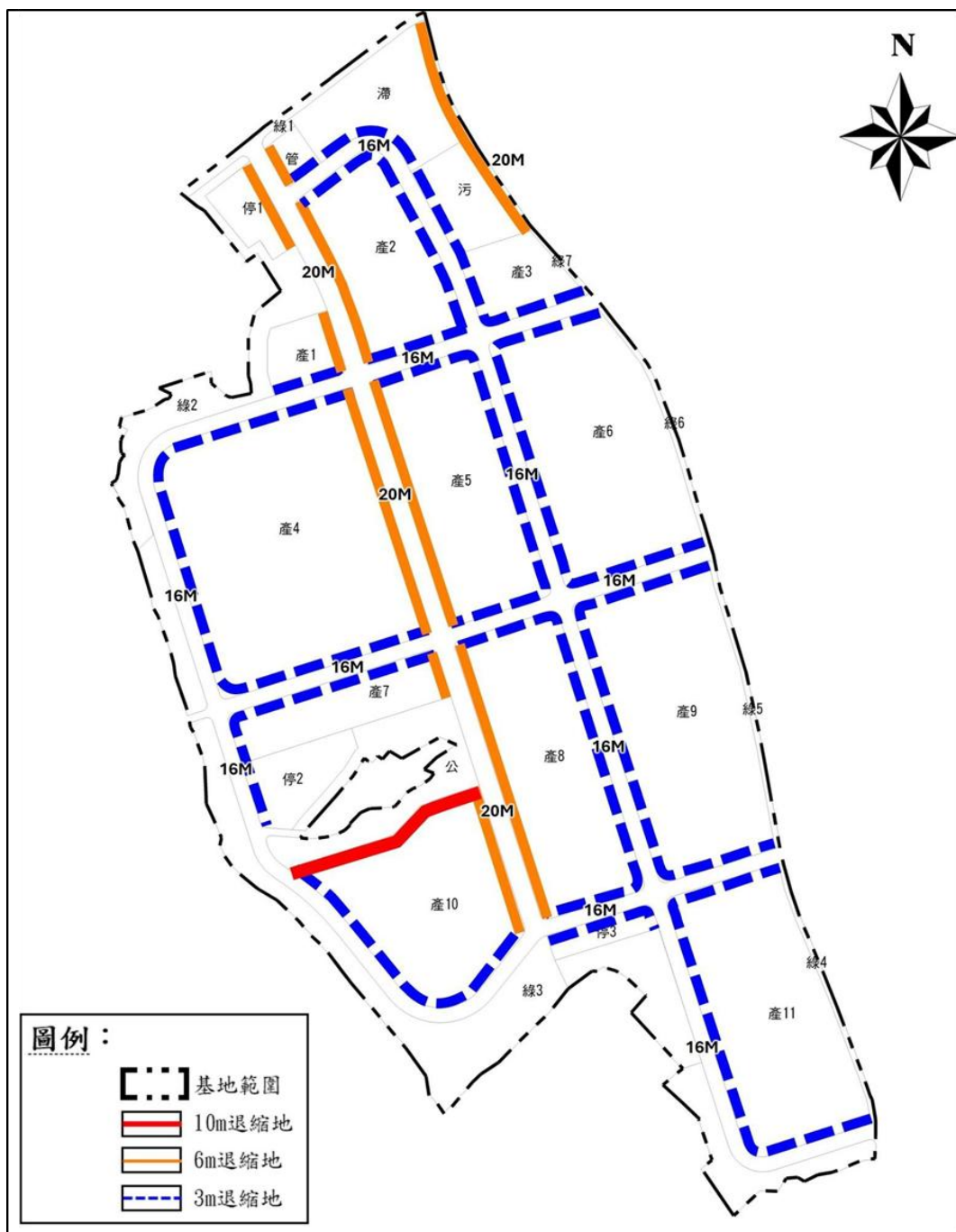


圖 3 建築退縮地示意圖

參、建築物設計管制

包含所有建築物的高度管制及外型管制。其中建築高度為全區式規範，建築外型管制則針對不同土地使用分區的建築風格、立面材料、立面顏色、立面開口、立面附加物等外型予以管制。

一、建築高度

1. 建築物高度管制目的在於有秩序地控制本工業區中央主軸建築物主、次量體的安排，產生層次變化天際線及豐富的外部空間感受。
2. 建築群之高度應力求街廓整體視覺與美感上之平衡，避免某些建築太過突出，造成視覺上的突兀感覺。
3. 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。
4. 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（第一條第九款）規定辦理。
5. 建築物因使用機能或特殊需求而超高者，須就整體量體和容積管制分析考量，經本工業區管理單位同意後為之。

二、外型管制

1. 通則

- (1) 建築風格：建築物實體的景觀元素，包含有建築物造型、立面設計、材料與色彩等，整體工業區之建築物應能表現以下之意像。
 - A. 和諧與平衡的量體關係。
 - B. 大型用地配置應考慮自然通風、採光，並運用配置塑造適宜之氣候環境。
 - C. 簡潔、明亮與虛實牆面具豐富變化的立面表現。
 - D. 多應用先進建築技術與材料的，以表現現代化、高科技時代意象。
 - E. 建築物增建、修建、改建時應與原建物配合以達成一致的整體意象。

(2) 立面材料

建築物之立面不得使用下列建材或表面處理：木料、金屬浪板、水泥粉光等表面處理、石棉瓦、塑膠浪板、其它具公害或易燃性材料。

建築物外觀顏色須淡雅輕快，且應與周圍環境配合，避免突兀不搭調之顏色，立面表材應考量永久性與濱海地區防鹽腐蝕之處理。

(3) 立面顏色

建築物外觀顏色須淡雅輕快以顯示現代形象，且應與周圍環境配合，避免突兀不搭調之顏色，並須提出色彩計劃，經本工業區管理單位核可。

(4) 立面開口

開口可採用門、窗、通風百葉或留空等方式處理，以協調機能及造型為原則，並能兼顧日照及通風之需求。

(5) 立面附加物

A. 建築物在設計時，應提供足夠廠房生產所需之管道空間，並應考慮未來擴建需求，如管道空間需求增加時，應設於建物內部，以維護立面完整性。

B. 附加物及其遮蔽設施應配合本工業區建築物立面設計。

C. 若有屋頂及屋頂附加物需於建築物立面設計上作視覺上的遮蔽。

(6) 其他設施物的外型色彩管制

戶外燈具、座椅、公共電話亭、花架、植栽槽、休憩設施、運動設施等之材料、外觀、色彩以配合建築物設計為原則。

2. 建築物之附屬設施

(1) 圍籬

A. 基地面臨主要道路（20m），設置圍籬高度應低於 1.5 公尺以下，透空率 75% 以上，設置位置不得設於 6m 寬之退縮地內。

B. 基地鄰接次要道路（16m）側及非鄰接道路之範圍，設置圍籬高度應低於 2 公尺以下，透空率 50% 以上，設置位置不得設於 3m 寬之退縮地內。

(2) 蓄水設施

A. 工業用水用戶最少須設置申請最大日用水一日量之工業用水蓄水設施。

B. 於地面層以上之蓄水設施應為 RC 構造應配合立面建材處理。

附件 5、桃園科技工業園區第二期污水下水道排入限值表

(以桃園市政府公告之最新版本為準)

項 目	限 值	項 目	限 值
1. 水溫(°C)	38	31. 總氨基甲酸鹽(mg/L)	0.5
2. PH 值	5~10	32. 除草劑(mg/L)	1.0
3. 硫化物	1	33. 安殺番(mg/L)	0.03
4. 化學需氧量(mg/L)	350	34. 錫	2.0
5. 生化需氧量(mg/L)	200	35. 甲基汞	0.0000002
6. 懸浮固體懸浮固體(mg/L)	200	36. 甲醛	3.0
7. 氨氮(mg/L)	70	37. 銻	0.1
8. 硝酸鹽氮(mg/L)	100	38. 鎂	0.1
9. 油脂(mg/L)	10	39. 鉬	0.6
10. 酚類(mg/L)	1	40. 安特靈(mg/L)	不得檢出
11. 氰化物(mg/L)	1	41. 靈丹(mg/L)	不得檢出
12. 總汞(mg/L)	0.005	42. 飛佈達及其衍生物(mg/L)	不得檢出
13. 有機汞(mg/L)	不得檢出	43. 滴滴涕及其衍生物(mg/L)	不得檢出
14. 鎘(mg/L)	0.02	44. 阿特靈、地特靈(mg/L)	不得檢出
15. 鉛(mg/L)	0.5	45. 五氯酚及其鹽類(mg/L)	不得檢出
16. 總鉻(mg/L)	1.5	46. 毒殺芬(mg/L)	不得檢出
17. 六價鉻(mg/L)	0.35	47. 五氯硝苯(mg/L)	不得檢出
18. 砷(mg/L)	0.35	48. 福爾培(mg/L)	不得檢出
19. 銅(mg/L)	1.5	49. 四氯丹(mg/L)	不得檢出
20. 鋅(mg/L)	3.5	50. 蓋普丹(mg/L)	不得檢出
21. 溶解性鐵(mg/L)	10	51. 真色色度	400
22. 溶解性錳(mg/L)	10	52. 氯鹽(mg/L)	3000
23. 鎳(mg/L)	0.7	53. 導電度(μs/cm)	15000
24. 銀	0.5		
25. 陰離子界面活性劑(mg/L)	10		
26. 硼(mg/L)	5.0		
27. 硒(mg/L)	0.35		
28. 氟鹽(mg/L)	15		
29. 多氯聯苯(mg/L)	0.00005		
30. 總有機磷劑(mg/L)	0.5		

備註：其餘未列入污水下水道水質標準之水質項目，該項目下水道水質標準與環境部公告各產業之放流水標準一致。

附件 6、桃園科技工業園區第二期公共設施管理費及污水下水道使用費

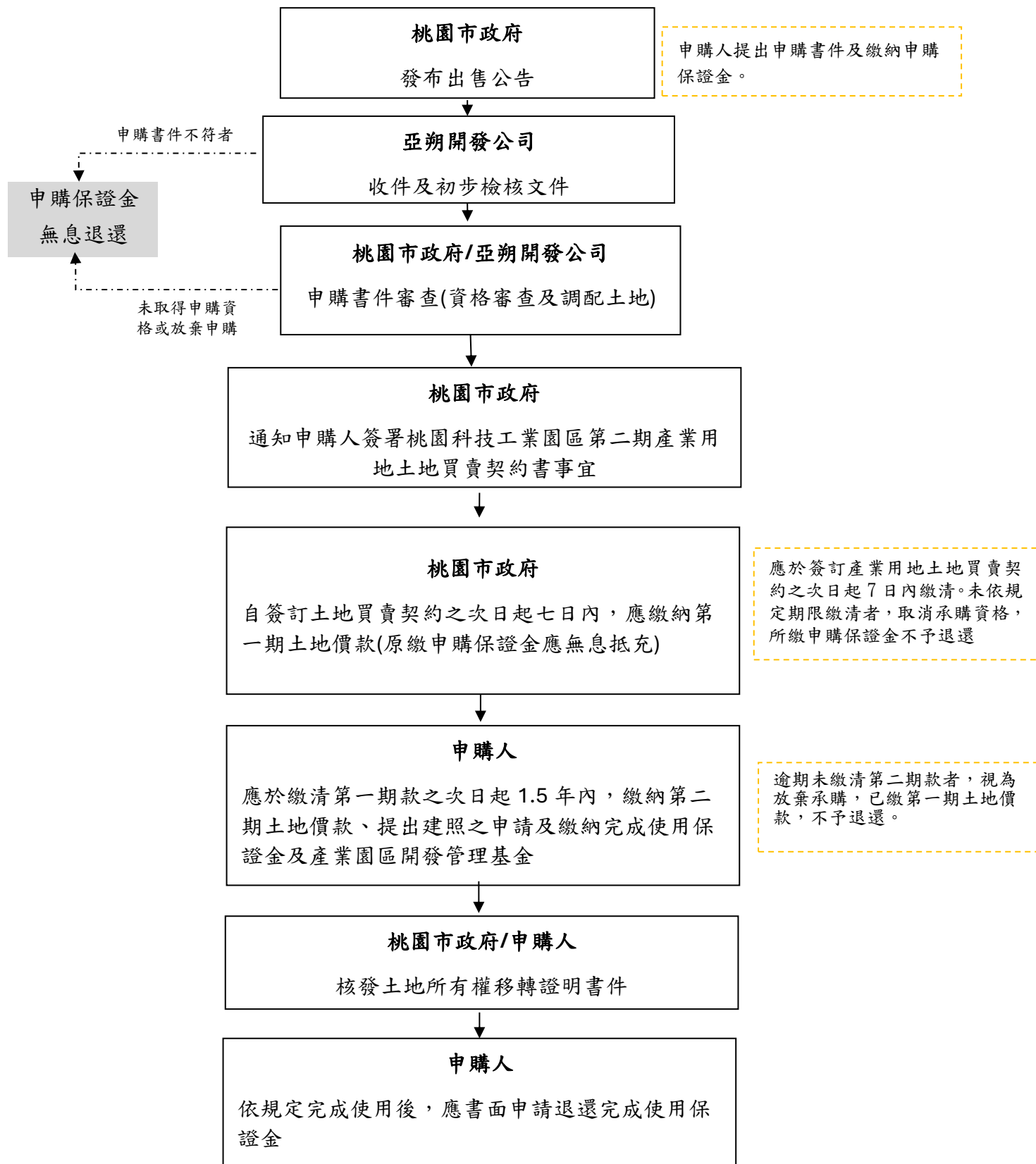
本園區依照產業創新條例第 53 條規定，申購人應繳納公共設施管理費及污水下水道使用費，相關費率估計如下列表所示，惟後續各項費用之實際費率，仍應依本府最新公告為準；各項費用之收取起始日，則依桃園科技工業園區第二期產業用地出售須知第 20 條第 1 項規定辦理之。(一般公共設施管理費及污水下水道使用費下載路徑：桃園市政府地政局網站/土地開發/工業區開發/桃園科技工業園區第二期)

本園區公共設施管理費及污水下水道使用費表（估計費率）

公共設施管理費 (以桃園市政府公告之最新版本為準)	
產專區（未含退縮帶）	20 元/坪/月
退縮帶	10 元/坪/月
污水下水道使用費 (以桃園市政府公告之最新版本為準) 備註：超過污水下水道水質標準者，另依水質分級費率加收費用	
水量（元／m ³ ）	12.38
COD（元／kg）	37.98
SS(元/kg)	56.3
PH(元/噸)	100
氨氮(元/kg)	400
硝酸鹽氮(元/kg)	400
氟鹽(元/kg)	1000
導電度(元/ m ³)	15：30：60：100

肆、 申購流程及應備書件

一、 桃園科技工業園區第二期產業園區產業用地申購流程圖



二、桃園科技工業園區第二期產業用地申購書件說明

1. 申購人依本園區出售公告及出售須知規定，檢齊下列申購書件(各書件須依序擺放)，並應標示申購人名稱、公司地址。
2. 申購文件按下列順序檢附，正本一式一份：(1)申購人資格檢核要項表、(2)產業用地申購表、(3)申購人資格證明文件、(4)申購土地承諾書、(5)土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本、(6)退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料、(7)共同申購協議書(非共同申購者免附)。申購封文件應加蓋公司行號、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。

申購人如於填寫申購書件有任何疑問，歡迎來電洽詢！

招商廠商：亞朔開發股份有限公司

電話：02-25456268

申購封

掛號

--	--	--	--	--

申購人名稱：_____

聯絡地址：_____

聯絡人名稱：_____

聯絡人電話：_____



1	1	4	7	0
---	---	---	---	---

臺北市內湖區石潭里南京東路六段 380 號 1 樓

亞朔開發股份有限公司 啟

名稱：桃園科技工業園區第二期產業用地出售案

聯絡方式：電話 02-25456268 分機 22

◆內附(申購人自行檢查確認)：

- ☐1. 申購人資格檢核要項表
- ☐2. 產業用地申購表(共同申購人須填寫及用印)
- ☐3. 申購人資格證明文件(共同申購人須各檢附 1 份)
- ☐4. 申購土地承諾書(共同申購人須各檢附 1 份)
- ☐5. 土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本。
- ☐6. 退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料。
- ☐7. 共同申購協議書(非共同申購者免附)。

(以上文件須依序檢附，正本一式 1 份)

1. 申購人資格檢核要項表

要項（申購人填寫）			
申請案基本資料	申購人	☐ 獨資 ☐ 有限公司 ☐ 股份有限公司	
	※ 共同申購者，需填寫以下資料		
	共同申購人	☐ 獨資 ☐ 有限公司 ☐ 股份有限公司	
	共同申購人	☐ 獨資 ☐ 有限公司 ☐ 股份有限公司	
	坵塊地號	地號	面積合計： (m ²)
書件完整性	檢附文件		填寫完整（申購人填寫）
	1. 產業用地申購表(※共同申購人需填寫及用印)		☐
	2. 申購人資格證明文件(※共同申購人需各檢附1份)		☐
	3. 申購土地承諾書(※共同申購人需各檢附1份)		☐
	4. 土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本		☐
	5. 退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料		☐
	6. 共同申購協議書(※非共同申購者免附)		☐
以下機關填寫			
審查結果	☐ 符合，審查通過。 ☐ 不符合，視為放棄申購資格，所繳申購保證金無息退還。		
初審單位		複核單位	

2.桃園科技工業園區第二期產業用地申購表

茲擬申購「桃園科技工業園區第二期」產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，惠請桃園市政府審查。

申請日期：____年____月____日

申購人	名稱			營利事業統一編號	
	資本額	登記：新台幣_____元整		實收：新台幣_____元整	
	組織型態	☐ 獨資 ☐ 有限公司 ☐ 股份有限公司 ☐ 其他			
	地址				
	電話			傳真	
代表人	姓名			身分證字號	
	住址			電話	
申請屬性		☐ 新設 ☐ 擴廠 ☐ 遷廠			
申請標的		縣市	鄉鎮市區	申購地號	面積(m ²)
土地		桃園市	觀音區		
規劃進駐從事之產業類別 大類/中類/小類/細類		備註說明 產業類別產品如為下列7碼產品則為不允許進駐產業類別，宜請注意			
		0896010 味精(麩胺酸鈉)		2311110 強化玻璃	
		0896020 高級味精		2399210 石綿水泥瓦	
		0896090 其他胺基酸		2399290 其他石綿製品	
		0899210 酵母粉(含健素類)		2399940 瀝青混凝土	
		1990110 炸藥、煙火、火柴		2699210 工業用電子管(影像專用)	
		2311010 平板玻璃			
如非屬規劃進駐從事之產業類別					
土地使用分區管制要點 允許使用項目		☐ 標準廠房 ☐ 專業辦公大樓 ☐ 試驗研究設施 ☐ 運輸倉儲設施			
申購人及代表人印章					
承諾事項:依所填規劃進駐從事之產業類別申購土地，一切手續悉願依照產業用地出售公告及產業用地出售手冊相關文件規定辦理。					
公司章		代表人章			
行業標準分類請參照-附件2 產業用地容許進行業類別一覽表及行政院主計總處行業統計分類					
共同申購者請續填下頁資料					

共同 申 購 人	名稱			營利事業統一編號		
	資本額	登記：新台幣_____元整		實收：新台幣_____元整		
	組織 型態	☐ 獨資 ☐ 有限公司 ☐ 股份有限公司 ☐ 其他				
	地址					
	電話			傳真		
代 表 人	姓名			身分證字號		
	住址				電話	

共同申購人及代表人印章

承諾事項：依所填規劃進駐從事之產業類別申購土地，一切手續悉願依照產業用地出售公告及產業用地出售手冊相關文件規定辦理。

公司章

代表人章

※無則免填

共同 申 購 人	名稱			營利事業統一編號		
	資本額	登記：新台幣_____元整		實收：新台幣_____元整		
	組織 型態	☐ 獨資 ☐ 有限公司 ☐ 股份有限公司 ☐ 其他				
	地址					
	電話			傳真		
代 表 人	姓名			身分證字號		
	住址				電話	

共同申購人及代表人印章

承諾事項：依所填規劃進駐從事之產業類別申購土地，一切手續悉願依照產業用地出售公告及產業用地出售手冊相關文件規定辦理。

公司章

代表人章

※無則免填

3. 申購人資格證明文件

(1) 申購人(代表人)身分證影本：

(影本正面)	(影本背面)
--------	--------

(2) 最新之申購人公司變更登記表(檢附於次頁)：

(3) 共同申購人(代表人)身分證影本：

(影本正面)	(影本背面)
---------------	---------------

(4) 共同申購人公司變更登記表(檢附於次頁)：

※無則免附

(5) 共同申購人(代表人)身分證影本：

(影本正面)	(影本背面)
---------------	---------------

(6) 共同申購人公司變更登記表(檢附於次頁)：

※無則免附

4. 申購土地承諾書

※本文件請雙面列印填寫，共同申購者請自行列印

本公司茲向貴府申購桃園科技工業園區第二期產業用地(以下簡稱本園區)，經參閱貴府 115年6月9日公告、桃園科技工業園區第二期產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，並請轉送貴府審查：

- 一、前述相關法令規章，本公司已詳細閱讀了解，並同意遵守桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)、桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書及歷次變更與相關書圖、法規、土地出售須知及園區管理規章各項規定，日後如有糾紛，本公司同意按前揭計畫及相關法令規定為仲裁之依據。
- 二、申購土地標示：_____地號；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。本公司於辦妥土地所有權移轉登記後，如因地政機關重測或複丈面積再有增減時，應依地政法規等相關規定辦理。
- 五、本公司在取得建造執照並申報開工前，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。
- 六、本公司承購之土地，自貴府點交土地次日起，應繳納之各項稅賦、移轉登記所需費用均由本公司負擔。
- 七、本公司承購土地之開發行為，同意依桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)、桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書及歷次變更與相關規範辦理。
- 八、本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。
- 九、本公司對於相關作業所產生之污染，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納管標準後向園區管理機構申請排放許可始予以排放。
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、本公司同意依貴府核定費率，繳交一般公共設施維護費、廢(污)水處理系統使用費及其他特定設施之使用費或維護費。
- 十一、本公司同意產業製程用水使用桃園科技工業園區淨水場提供之工業用水。

- 十二、本公司同意按桃園科技工業園區第二期產業用地出售須知第七條規定，於繳納第一期土地價款之次日起6.5年內完成建廠並取得使用執照，並同意貴府辦理預告登記，且建築物使用執照所載之廠房建蔽率不得低於承購土地之30%為符合完成使用之規定，本公司不得異議。
- 十三、本公司同意於契約解除之次日起 60日內返還土地，如有地上物應清除並應回復土地原狀。逾期仍未回復土地原狀者，貴府得將本公司之地上物或留置物品逕行以廢棄物加以清理，該回復原狀所需費用，貴府得向本公司追繳，並得自本公司已繳納之土地價款抵扣，本公司不得主張以完成使用保證金抵扣之，絕無異議。
- 十四、本公司同意依據本園區申請書、桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)、行政院主計總處行業標準分類第 12 次修正(115 年 1 月)，以及經濟部商業司公司行號及有限合夥營業項目代碼表 V8.0(115 年 1 月)之規定申購本園區產業用地，且本公司為前述規定之容許引進產業類別，且非屬經濟部依據「工廠管理輔導法第二十八條之七第三項」所訂定「低污染認定基準」(民國 109 年 3 月 20 日生效)及「桃園市非都市土地丁種建築用地容許作工業設施使用之低污染事業認定審查作業要點」第 3 點附表所列之產業，前揭規範如經修正或更新，應以主管機關公告之最新版本為準。
- 十五、本公司如未履行上開各項條款或違反土地出售須知及相關法令有關規定，視為放棄承購並解除土地買賣契約，同意完成使用保證金及產業園區開發管理基金不予退還，貴府得自應退還本公司之土地價款中，先扣除本公司應負之損害賠償，餘款始無息退還本公司。

此 致 桃園市政府

立承諾書人：_____ (蓋章) ※共同申購人應獨立簽署

公司地址：_____

公司統編：_____

代表人：_____ (蓋章)

身分證字號：_____

戶籍地址：_____

中華民國_____年_____月_____日

5.土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本

單據影印黏貼處	
申購人名稱：_____	坵塊地號：_____
(申購人及代表人蓋章) 公司章 代表人章	

6.退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料

銀 行 名 稱	
分 行 別	
帳 號	
戶 名	
銀行存摺影本(黏貼處)	
(申購人及代表人蓋章)	
公司章	代表人章

7.共同申購協議書

立共同申購協議書人（以下簡稱共同申購人）

(第 1 申購人名稱)

(第 2 申購人名稱)

(第 3 申購人名稱)

（成員數不得逾出售須知規定允許之家數）

同意共同申購桃園科技工業園區第二期產業用地（白玉段地號：_____）
（面積：_____平方公尺），並協議如下：

- 一、共同申購人同意由_____(申購人名稱)為申購人，並以申購人之負責人為代表人，負責申購作業及意見之聯繫，任何由申購人具名代表共同申購人之行為，均視為共同申購人全體之行為，對申購人之通知，亦視為對共同申購人之通知。
- 二、於申購後，共同申購人分別之土地所有權持分、土地價款繳納等各項權利義務之比例如下(比例合計應等於 1)：
第1申購人持分為_____分之_____。
第2申購人持分為_____分之_____。
第3申購人持分為_____分之_____。
- 三、共同申購人同意土地價款依據前條持分比例計算後，採無條件進位至個位數。
- 四、共同申購人於申購後負連帶履行契約責任，如有任意申購人未依申購須知及相關規定辦理土地買賣契約簽約時，視同全數共同申購人皆放棄承購資格，所繳申購保證金不予退還。
- 五、如土地買賣契約簽訂後共同申購人有其他重大情事或破產致無法繼續共同履約時，契約之一切權利義務應由其他共同申購人繼受。

六、本協議書於申購後列入契約，協議書內容非經桃園市政府同意不得變更，協議書內容與契約規定不符者，以契約規定為準。

七、本協議書由共同申購人之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋廠商印信後生效。

立協議書人

第 1 申購人名稱：_____（簽章）

公司統編：_____

代表人：_____（簽章）

公司地址：_____

公司電話：_____

第 2 申購人名稱：_____（簽章）

公司統編：_____

代表人：_____（簽章）

公司地址：_____

公司電話：_____

第 3 申購人名稱：_____（簽章）

公司統編：_____

代表人：_____（簽章）

公司地址：_____

公司電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

伍、桃園科技工業園區第二期產業用地土地買賣契約書

立買賣契約人

出賣人：桃園市政府（以下簡稱甲方）

代表人：

管理機關：桃園市政府地政局

買受人：○○○（以下簡稱乙方）

代表人：○○○

關於甲方出售桃園市觀音區之土地事宜，經乙方申購後，甲、乙雙方商議同意訂立條款如桃園科技工業園區第二期產業用地土地買賣契約書（下稱「本契約」），以資共同遵守：

第一條 定義

一、買賣標的：桃園市觀音區【白玉段○○-○○地號】土地（以下簡稱買賣標的），土地面積計【_____】平方公尺（約【_____】坪）。

二、點交日：係指依本契約第五條，由甲方通知或雙方約定點交買賣標的之日。

第二條 契約價金與應繳價款及繳付方式

乙方承購本園區土地應繳價款包含「申購保證金」、「買賣價金」、「完成使用保證金」及「產業園區開發管理基金」。

一、申購保證金

按土地價金3%計算，即新臺幣(下同) 0,000 萬 0,000 元整。於乙方繳納第1期款時，其申購保證金抵充該期價款。

二、買賣價金

按乙方申購金額即 0 億 0,000 萬 0,000 元整為買賣價金，給付方式分為2期。

(一)各期應繳納之價款列示如下：

單位：新臺幣元

期款	買賣標的之價款
第一期款（15%，含申購保證金）	0 億 0,000 萬 0,000 元整
第二期款（85%）	0 億 0,000 萬 0,000 元整
合計	0 億 0,000 萬 0,000 元整

(二)第一期款(買賣價金之 15%，含申購保證金)：

乙方於簽訂本契約之次日起 7 日內，繳付買賣價金之 15%。乙方於申購時所繳之申購保證金（即出售土地價金之 3%），應無息抵充前開 15%之價金。應繳納之金額為新臺幣 0 億 0,000 萬 0,000 元整。

(三)第二期款(買賣價金之 85%)：

乙方應自繳清第一期土地價款之次日起 1.5 年內，繳付買賣價金之 85%，即 0 億 0,000 萬 0,000 元整。

(四)倘若乙方擬就本買賣標的設定抵押權予貸款銀行作為擔保，並以該融資貸款用以支付部分買賣價款者，乙方仍應於本契約規定期限內履行付款義務。乙方不得以該貸款銀行未核准貸款、貸款金額不足、或貸款未如期撥付為由，主張全部或部分免除本契約下之付款義務，亦不得以此作為任一違約行為之抗辯理由。於貸款銀行正式同意提供融資貸款前，或於貸款銀行拒絕核貸時，乙方仍應自籌資金，依本契約規定如期繳清各期應付價款；否則，即構成乙方違約。

(五)如乙方為二人以上之共同買受人，乙方對全部買賣價金之給付義務負連帶責任；即使其中一人未依其內部約定繳清其分擔之金額，亦視為乙方違約，應共同負擔相關違約責任。

三、完成使用保證金

(一)繳納第二期款時，應一併繳納完成使用保證金。其金額按乙方買賣價金5%計算，總計0億0,000萬0,000元整。

(二)完成使用保證金得以現金、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。上開保證書之期限應不少於2年，保證書期限有未足60日以上之情事者，甲方得要求乙方更為交付符合期限之保證書；另乙方申請完成使用期限展延時，應於保證書有效期滿7日前完成更新，並更換為比核定展延期限長3個月之保證書或現金，未依限更換者將視為違約。

四、產業園區開發管理基金：

繳納第二期款時，應一併繳納產業園區開發管理基金。依產業創新條例第48條規定，按買賣價金之1%計算價款，即0,000萬0,000元整。

五、繳付方式

(一)乙方應於本契約約定之期限內，依甲方指定繳款帳戶，繳納本契約第二條所定各項款項：第二項第二款之第一期款、第二項第三款之第二期款、第三項之完成使用保證金及第四項之產業園區開發管理基金。

(二)乙方如向金融機構辦理貸款者，得簽署代辦土地所有權移轉及抵押權設定予指定金融機構並正式行文甲方，甲方應配合乙方之請求發函通知該指定金融機構，並於該金融機構墊付或特定方式支付價款或以乙方名義繳清價款後，由甲方將土地所有權移轉證明書件逕送該指定金融機構，由該指定金融機構代辦土地所有權及抵押權設定登記。

六、稅賦

乙方應自買賣標的點交之次日起，依甲方通知期限內繳交相關土地稅賦，包括但不限於地價稅等，未滿1年者，按日計之。

第三條 申請建造執照期限及展延機制

- 一、乙方應自繳納第一期款之次日起 1.5 年內提出建造執照之申請，除甲方同意展延外，未於前開期限內提出者，視為違約。惟乙方須展延前開之期限者，須於到期日前 3 個月內提出，逾期不予受理。
- 二、乙方申請前項展延時，應以書面方式提出，展期以 1 次為限，展期 1 年。

第四條 完成使用之認定標準及展延機制

一、完成使用之認定標準

- (一)乙方應於繳納第一期土地價款之次日起 6.5 年內取得使用執照，且建築物使用執照所載之廠房建蔽率不得低於承購土地之 30%，始為完成使用。
- (二)乙方得於完成使用認定後，向甲方書面申請塗銷預告登記。

二、展延完成使用期限之申請

乙方倘需展延完成使用期限，應提出書面展延計畫，載明預計完成使用日，並提出相關佐證資料供甲方審核，由甲方依實際情況及開發規模核給合理展延期限。申請展延完成使用期限須於到期日前 3 個月提出，逾期不受理。契約期間內展期以 1 次為限，最長可展期 2 年。

三、乙方購買買賣標的後，其名義變更及土地移轉應依下列規定辦理：

- (一)除依法更名，或依本契約第六條第六項規定經甲方准予轉讓予第三人外，不得變更乙方名義。申購土地上興建建築物申請建造執照及使用執照，亦應以乙方為名義。
- (二)乙方依法更名，或經甲方准予轉讓予第三人者，該更名後之主體或受讓之第三人，均應無條件繼受本契約之相關權利及義務；如因併購之情形，併購後之存續或新設公司亦應承擔本契約之一切責任。
- (三)乙方於辦理土地所有權移轉登記後，於完成使用前，除依本契約第六條第六項規定經甲方准予轉讓予第三人外，不得將該土地之全部或一部移轉他人。

四、乙方須依桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)(以下簡稱本園區開發計畫)及桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書(以下簡稱環境影響說明書)(含歷次變更)之規定使用為限，乙方亦不得要求甲方增設公共設施。

五、園區產業用地規劃各項標準如「桃園科技工業園區第二期產業用地出售須知」所示。且乙方同意園區主管機關保留各產業用地及各類使用量 20%之核配權利，乙方應接受不得有異議。

六、乙方承購後，願遵守本園區開發計畫、環境影響說明書(含歷次變更)及其他相關法令之各項管理規範，乙方應同意甲方依照各項法令及政策規劃隨時修訂之。

第五條 土地所有權移轉及點交

一、乙方應於甲方通知之期限內，完成土地買賣契約書之簽訂。未於通知期限內完成土地買賣契約書之簽訂者，視為放棄承購，申購保證金不予返還。

二、乙方完成土地買賣契約書之簽訂，並繳清第一期土地價款後，由甲方書面通知乙方至現場按現況點交土地，以確認申購土地邊界及樁位點，乙方無故不到現場點交者，視同已完成點交。惟乙方無法配合甲方土地點交時程，得以書面與甲方另行約定土地點交時間。

三、申購土地自點交之日(含前項視同已點交之日)起，其所受之利益及風險，均歸屬乙方承擔，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。

四、乙方繳清應繳價款後，應以書面申請土地所有權移轉登記，並應一併檢附預告登記所需文件，以配合甲方於完成土地所有權登記後辦理預告登記。由甲方核發土地所有權移轉證明書件，移轉登記所需費用由乙方自行負擔。

第六條 契約解除及違約責任

一、乙方於塗銷預告登記前，如有下列情事之一者，經甲方通知限期改善，屆期未改善者，甲方得以書面通知解除本契約：

(一)違反本契約之規定者。

(二)除經甲方同意展延外，未於繳納第一期土地價款之次日起 6.5 年內完成使用之認定者。

(三)申購土地後，土地用途違反法令之規定者。

(四)興建建築物請領建造執照或申請使用執照，未以乙方為名義者。

(五)未依產業創新條例第 53 條及相關規定繳交各項維護費或使用費者，經本府催告仍未繳納者。

(六)違反本園區相關管理規定，經甲方認定違反情節重大者。

(七)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。

(八)違反本園區環評承諾事項，經甲方認定違反情節重大者。

(九)乙方繳交之完成使用保證金以保證書或其他形式繳納，其保證書之期限不足 60 日以上，經甲方定期催告更換，而乙方未於期限內更換者。

二、乙方放棄承購、不履約或有本條第一項各款事由致本契約解除時，雙方同意依下列規定辦理結算與計罰：

(一)於未完成土地產權移轉登記前，經甲方解除契約者

乙方未依契約之規定繳清第二期款、完成使用保證金及基金，或有其他違約情事致未能完成產權移轉登記者，乙方已繳交之「第一期土地價款」(含申購保證金)，不予退還。

(二)於完成土地產權移轉登記後，經甲方解除契約者

乙方所繳納之完成使用保證金及產業園區開發管理基金，不予退還。

三、經甲方以書面通知解除本契約，且解除通知送達乙方後，乙方應於甲方通知之期限內，將土地點交返還予甲方。如土地有定著物，乙方應於契約解除通知送達之次日起 60 日內回復原狀，並將土地點交返還予甲方；惟經甲方同意得無償讓與地上物予甲方者，不在此限。乙方並應於甲方通知期限內，配合辦理買賣標的所有權返還移轉登記予甲方；相關登記、稅捐及必要費用，除法令另有規定外，均由乙方負擔。

四、乙方未於契約解除通知送達之次日起 60 日內回復原狀時，視為乙方放棄地上物之所有權及事實上處分權。甲方得將乙方之地上物或留置物品逕行

以廢棄物加以清理，乙方應負擔清理與拆除費用及其他一切回復原狀之費用，其費用得自乙方已繳納之價款抵扣，乙方不得主張以完成使用保證金抵扣之。抵扣後如有剩餘，始無息退還乙方；如有不足，甲方得賡續向乙方追繳。

五、乙方違反本契約規定者，甲方得附條件買回，相關移轉登記所需費用由乙方負擔，費用得自乙方已繳納之價款抵扣。除本契約另有約定懲罰性違約金外，乙方應依法賠償甲方所受之一切損害，包含但不限於土地清理費用、拆除費用、環保費用、律師費等。

六、乙方於塗銷預告登記前，因故無法繼續履行本契約之情事時，得於覓得符合本園區進駐行業資格之第三人後，檢具書面理由及相關證明文件，向甲方申請塗銷預告登記，將買賣標的全部或一部轉讓予該第三人。前項情形，受讓人應概括承受乙方於本契約一切權利義務；如屬一部轉讓，受讓人應就本契約之履行與乙方負連帶責任。

第七條 面積結算

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，應按申購單價(每平方公尺單價)辦理結算、補繳或退還價款(包含買賣價金及產業園區開發管理基金)，相關金額皆無條件進位至整數。其於辦理移轉登記後，因地籍圖重測或複丈之面積有增減，則依地政法規等相關規定辦理。

第八條 通知

- 一、本契約之通知依據本契約所載之地址為送達地址，如送達地址有變更應即通知他方，如未通知變更地址，其寄送視為已通知。
- 二、甲方通知如因乙方地址變更未通報，或拒收、未領導致逾期，視為有效送達，不得作為延遲繳款之抗辯理由。
- 三、如甲方通知文件經乙方拒絕收受時，雙方同意以甲方第一次投郵時間為合法送達日，並視為已送達通知。

第九條 連帶履約保證

乙方之「桃園科技工業園區第二期產業用地申購書件」中有「桃園科技工業園區第二期產業用地出售共同申購協議書」者，由協議書第1條所立之申購人代表簽署本契約，並由共同申購人負連帶履行責任。

第十條 契約修訂

本契約之修訂，應經雙方同意以書面為之。

第十一條 準據法及管轄

本契約之準據法為中華民國法律，雙方同意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 未盡事宜

- 一、本契約之契約範圍包括：本契約、本契約之附件、「產業創新條例及其細則」、「產業園區土地建築物與設施收益及處分辦法」、「桃園科技工業園區第二期開發計畫（含細部計畫）及歷次變更」、「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書及歷次變更」、「桃園科技工業園區第二期產業用地出售須知」、「桃園科技工業園區第二期產業用地申購書件及相關申購文件」及其他相關法令規定，如有未盡事宜悉依上開規範辦理。
- 二、前項之出售須知及申購文件，與本契約解釋有衝突之處，依本契約解釋為準；惟甲方因法令變更、政策需求或實際開發情形，公告修正或補充前項出售須知及相關規範時，該修正後之規定視為本契約之一部分，優先適用之。

第十三條 附件

- 一、乙方申購桃園科技工業園區第二期產業用地申購書件。
- 二、申購公文。
- 三、桃園科技工業園區第二期產業用地出售須知。