

桃園市沙崙產業園區 廠房用地出售手冊

民國112年2月



桃園市政府
Taoyuan City Government

目錄

第一章、桃園市沙崙產業園區開發簡介.....	3 -
第二章、桃園市沙崙產業園區廠房用地出售須知	11 -
【法令依據】	11 -
【受理單位】	11 -
【公告期間】	11 -
【受理申購期間及各梯次申購優先次序】	11 -
【申購書件備索】	12 -
【出售價格及標的】	12 -
【申購面積規定及調配權】	12 -
【出售對象及使用限制】	13 -
【完成使用認定標準】	14 -
【名義變更之限制】	14 -
【申購方式】	14 -
【申購案件審查作業】	15 -
【應繳價款及繳納方式】	16 -
【展延繳款期限】	18 -
【買賣契約之簽訂及土地點交】	18 -
【土地稅賦】	18 -
【所有權移轉】	18 -
【放棄承購及已繳價款之處理】	18 -
【完成使用保證金不予退還之事由】	19 -
【買賣契約之解除及違約責任】	19 -
【地上物之處理】	20 -
【未回復原狀及逾期返還土地之賠償】	20 -
【面積結算】	20 -
【園區公共設施維護費及下水道使用費】	21 -
【興建及管理須知】	21 -
附件 1、申購人資格檢核要項表	23 -
附件 2、桃園市沙崙產業園區廠房用地容許引進行業類別一覽表	24 -
附件 3、桃園市沙崙產業園區污水下水道排入限值表	25 -
附件 4、出售作業代理人委任書(無則免附)	26 -
附件 5、桃園市沙崙產業園區土地使用分區管制計畫	27 -

附件 6、桃園市沙崙產業園區出售廠房用地位置示意圖	- 33 -
附件 7、沙崙產業園區公共設施管理費及污水下水道使用費	- 34 -
附件 8、桃園市沙崙產業園區廠房用地土地買賣契約書	- 35 -
第三章、申購流程及應備書件	- 41 -
一、桃園市沙崙產業園區廠房用地出售作業流程	- 42 -
二、桃園市沙崙產業園區廠房用地申購書件說明	- 43 -
申購封	- 44 -
1. 桃園市沙崙產業園區廠房用地申購表	- 45 -
2. 申購位置示意圖	- 47 -
3. 投資營運計畫書	- 48 -
4. 污染防治說明書	- 49 -
5. 申購人資格證明文件	- 51 -
6. 申購土地承諾書	- 54 -
7. 土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本	- 56 -
8. 退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料	- 57 -
9. 桃園市沙崙產業園區廠房用地出售共同申購協議書	- 58 -

第一章、桃園市沙崙產業園區開發簡介

一、開發緣起與目的

桃園市位於北臺灣地理與人口、經濟中心，憑藉優越的地理區位、產業群聚、人力資源和便捷的交通基礎建設，為各產業軸帶之樞紐及臺灣經濟櫥窗，具有深厚的產業基礎，為全臺第一工商大市，全市工業產值更突破 2 兆 4 千億元，尤以物流運籌、光電半導體、汽車電子零件等最具優勢與發展利基。

綜觀全球化新經濟發展模式，產業群聚優勢儼然成為經濟發展之關鍵，因應桃園市工商業發展衍生之倉儲物流業用地需求，及「桃園市產業政策白皮書」指認「商貿運籌」為未來推動之重點產業之一，如何即時提供倉儲物流發展腹地成為近年桃園市提升產業分工加值、擴大產業利基效益之首要課題。

爰此，因應地區倉儲物流業用地需求，桃園市政府勘選桃園市大園區境內位屬沙崙段沙崙小段、以公有土地為主之非都市土地，依循「產業創新條例」及相關子法規定，推動辦理產業園區，引入倉儲業(含儲配運輸物流)，透過整體規劃開發，營造優質之產業環境，除可提昇物流及整體產業競爭力，健全產業經濟發展外，並促進土地資源有效利用，增加就業機會及帶動地方繁榮發展。

二、區位概述

沙崙產業園區位於桃園市大園區，集 6 大交通地理優勢於一身，包括緊鄰台 61 線、台 15 線、台 4 線、國道 2 號以及桃園國際機場、台北港等，且未來國道 2 號將延伸至園區旁台 61 線，使整體交通更四通八達，陸海空交通優勢兼具。園區地理位置示意圖詳圖 1-1。

本園區計畫範圍北側以台 61 線西濱快速公路為界，東側鄰鄉道桃 25，南側以鄉道桃 26 與中油沙崙油庫相隔，西側以埔心溪河川治理線為界，園區東西長約 800 公尺，南北寬約 400 公尺，面積 28.44 公頃。



圖 1-1 園區地理位置示意圖

三、土地使用計畫

本園區係考量園區內原土地所有權人之安置及員工宿舍需求、供倉儲物流產業為使用主軸，並配合地區未來活動衍生相關服務及公用設備需求，規劃廠房用地、住宅社區用地、相關公共設施及公用設備。有關土地使用計畫內容詳表 1-1 及圖 1-2 所示，用地強度詳表 1-2。

表 1-1 本園區土地使用計畫表

類型	產創用地名稱	開發許可名稱	用地編定	面積(公頃)
廠房用地	產業用地(一)	廠房用地	丁種建築用地	17.016384
住宅社區用地	社區用地	住宅社區用地	丁種建築用地	0.255519
小計				17.271903
公共設施用地	社區中心用地	社區中心用地	特定目的事業用地	0.015519
	綠地用地	綠地	國土保安用地	3.278709
	公園用地	公園	遊憩用地	1.688199
	滯洪池用地	滯洪池	水利用地	1.651601
	污水處理廠用地	污水處理廠	特定目的事業用地	0.464884
	停車場用地	停車場	交通用地	0.677673
	道路用地	道路	交通用地	3.395335
小計				11.171920
合計				28.443823

資料來源：本園區開發計畫案申請書暨開發計畫 第一次變更內容對照表

表 1-2 本園區各種用地使用強度表

類型	產創用地項目	開發許可名稱	用地編定	建蔽率(%)	容積率(%)
廠房用地	產業用地(一)	廠房用地	丁種建築用地	70	300
住宅社區用地	社區用地	住宅社區用地	丁種建築用地	50	200
公共設施用地	社區中心用地	社區中心用地	特定目的事業用地	60	180
	污水處理廠用地	污水處理廠	特定目的事業用地	60	180
	公園用地	公園	遊憩用地	15	45
	滯洪池用地	滯洪池	水利用地	--	--
	綠地用地	綠地	國土保安用地	--	--
	停車場用地	停車場	交通用地	--	--
	道路用地	道路	交通用地	--	--



圖 1-2 本園區土地使用計畫示意圖

四、公共設施

(一) 道路系統計畫

本園區道路系統依其功能性與設施容量概分為聯絡道路、主要道路以及服務道路等道路等級，茲分別說明如后。

1. 聯絡道路

本園區以台 61 線快速公路(含 10M-2 號道路)、東側鄉道桃 25 線(8~20 公尺，含 10M-1 號道路)以及南側鄉道桃 26 線(6~9 公尺)為園區聯絡道路，銜接台 61、台 15、台 4、縣 110、國道 2 號等聯外道路，表詳圖 1-3。

2. 主要道路

本園區以 25M-1 號道路為本園區動線主軸貫穿全區，道路全長約 780 公尺，北側銜接台 61 橋下道路、東側銜接鄉道桃 25 聯繫台 15，為本園區內各廠房聯外進出之主要幹道，提供區內人員貨物通勤運送之重要交通服務

3. 服務道路

本園區內規劃四條服務道路，用以服務住宅社區用地及相關公共設施用地進出之交通需求，其中 8M-1 號道路位於本園區東北側，全線長約 150 公尺，為園區公園及東北側滯洪池聯絡道路；8M-2 號道路位於園區西南側，全線長約 180 公尺，為園區污水處理廠與滯洪池 1 之進出要道。

本園區於南側產業用地與公園間規劃 8M-3 號道路，該道路呈西北-東南向銜接 25M-1 號道路與鄉道桃 26 線，全長約 200 公尺，雙向雙車道配置，可作為園區通勤與洽公旅次往來園區與鄉道桃 26 線間之替代道路，減少旅次集中於 25M-1 號道路與桃 25 線路口進出所衍生之交通壓力；8M-4 號道路位於園區東北側，全線長約 135 公尺，為住宅社區用地之進出要道。

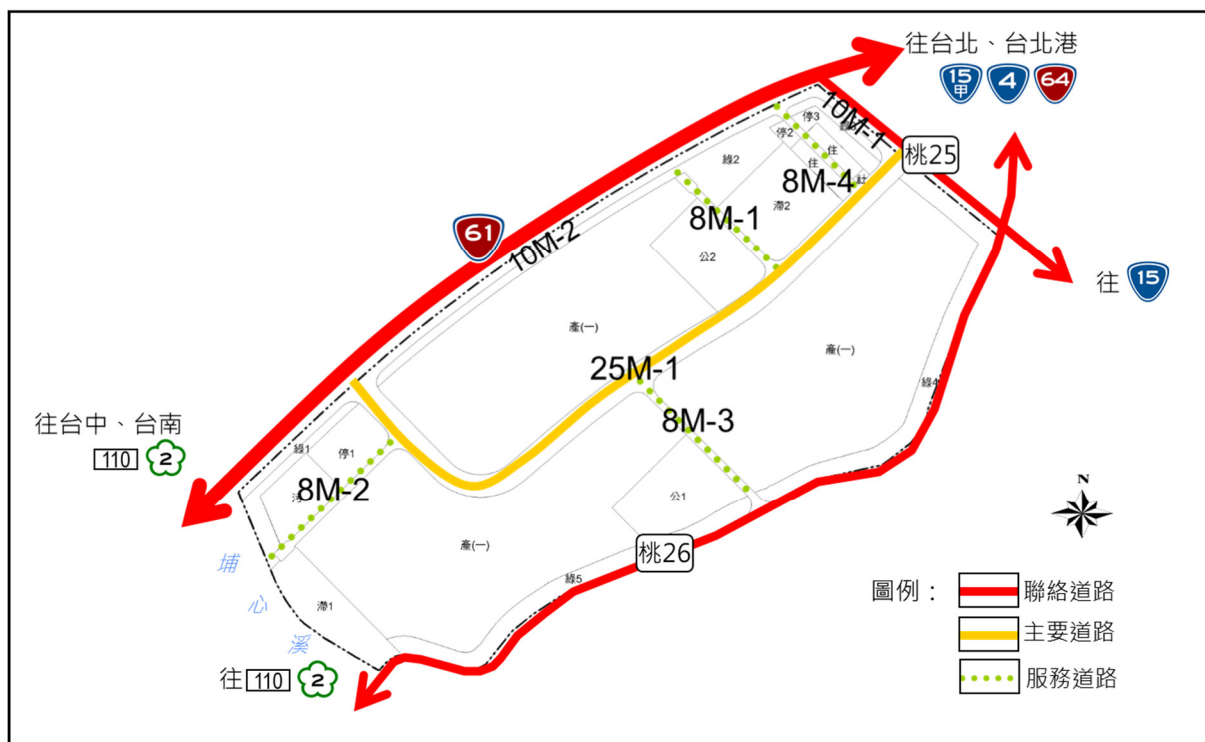


圖 1-3 本園區道路系統配置示意圖

(二) 電力系統

1. 電力供應現況

本園區位於桃園市大園區沙崙地區，其配電系統於高壓部份係採三相 22.8KV 系統供電，主要由蘆竹 (D/S) 及大園 (S/S) 等變電所供應用電，目前供電能力尚稱足夠。本園區現況無高壓輸電力線經過。

2. 需用電量推估

本園區用地性質包含廠房、公共設施等用地，各區需用電量之推估係採用土地使用目的面積乘以其平均用電密度計算。

各土地使用目的區域之平均用電密度推估如下：

- A. 廠房用地：用電密度平均以 500 KW/公頃推估。
- B. 住宅社區用地：用電密度平均以 400 KW/公頃推估。
- C. 公共設施用地
 - i. 污水處理廠：用電密度以 400 KW/公頃推估。
 - ii. 綠地：用電密度以 20 KW/公頃推估。

iii. 其他設施：用電密度以 40 KW/公頃推估。

其他設施用地包含停車場、公園及道路等用地。

根據上述各相關土地使用目的之需用電量推估計算結果詳表 1-3，本園區全區之需用電量推估約為 10,000 KW。

表 1-3 本園區需用電量估計表

使用別		面積 (公頃)	用電密度(KW/ 公頃)	合計(KW)	備註
廠房用地		17.016384	500	8,509	
住宅社區用地		0.255519	400	102	
小計		17.271903		8,611	
公共設施 用地	社區中心用地	0.015519	40	1	
	綠地	3.278709	20	64	
	公園	1.688199	40	68	
	滯洪池	1.651601	40	66	
	污水處理廠	0.464884	400	186	
	停車場	0.677673	40	27	
	道路	3.395335	40	135	
小計		11.171920		547	
合計		28.443823		9,158	取 10,000KW 規劃

(三) 電信系統

考量電信服務業者所能提供用戶與公共設施等多樣的電信服務需求如電話、傳真、資訊及寬頻網路等，本電信工程將以提供園區內電信服務需求之基礎建設為主。

(四) 自來水系統

(1) 總用水量

- A. 產業用水為開發後廠房用地之用水量，概估平均每日約 851 CMD。
- B. 生活用水為開發後住宅用地生活雜用水，概估平均每日約 43 CMD。
- C. 本園區其他公共設施及公用設備用水，總用水需求約 190 CMD。

(2)計畫用水量

計畫用水量為本園區之總用水量扣除節約用水措施後之用水量，節約用水措施水量主要為回收用水及雨水貯留水共 484 CMD，故計畫用水量約 595 CMD(取 600 CMD)。

(3)最大日/最大時需水量

假設最大日需水量以平均日需水量之 1.3 倍估算，最大時需水量以最平均日需水量之 2 倍估算，則本園區終期平均日用水量需求約 600 CMD，最大日需水量約 780CMD，最大時需水量約 1,200CMD，詳表 1-4。

表 1-4 本園區自來水需水量推估表

類型	土地使用項目	面積(公頃)、規模(人)	單位用水量	總用水量(CMD)	計畫用水量(CMD)	計畫最大日用水量(CMD)	計畫最大時用水量(CMH)
相關產業用水	廠房用地	17.0174	50 CMD/ha	851	554	720	1,108
生活用水	社區用地	0.2545	250 lpcd	43	40		
		170 人					
小計				894	594	772	1,188
其他用水	社區中心	0.0154	20 CMD/ha	1	1	1.3	2
	綠地	3.2194	20 CMD/ha	64	0	0	0
	公園	1.6882	20 CMD/ha	34	0	0	0
	滯洪池	1.6516	--	0	0	0	0
	污水處理廠	0.4650	20 CMD/ha	9	0	0	0
	停車場	0.6752	20 CMD/ha	14	0	0	0
	道路	3.3755	20 CMD/ha	68	0	0	0
小計				190	1	0	0
總計				1,084	595 (取 600)	780	1,200

註：1. 本園區預定引進產業類型包括：運輸輔助、倉儲及儲配運輸物流業使用等，參考「苗栗縣後龍科技園區」之相關產業用地(倉儲物流業、服務性產業)設計水量以每公頃每日 50CMD 估算。

2. 依經濟部水利署「用水計畫書審查作業要點」建議值，住宿人員每人每日 250 公升之用水量(即 0.25CMD/人)推估。

3. 本園區其他用水需求主要為公共設施及公用設備用水，其每日用水量係參考「用水計畫書審查作業要點」之相關規範，採平均日需水量每公頃 20CMD 估計。

第二章、桃園市沙崙產業園區廠房用地出售須知

【法令依據】

- 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、沙崙產業園區整體開發計畫案申請書暨開發計畫(含細部計畫)(以下簡稱開發計畫)、沙崙(倉儲)產業園區整體開發計畫環境影響說明書(以下簡稱環境影響說明書)及其他相關法令規定辦理。

【受理單位】

- 三、桃園市沙崙產業園區(以下簡稱本園區)廠房用地出售相關事宜，由桃園市政府(以下簡稱本府)委託亞朔開發股份有限公司(以下簡稱亞朔公司)辦理，並依規定公告之。

【公告期間】

- 四、本次出售公告期間自中華民國 112 年 2 月 22 日起至土地售完或公告終止受理申購為止。

【受理申購期間及各梯次申購優先次序】

- 五、本次出售分為 2 梯次受理申購，申購廠商(以下簡稱申購人)應備齊申購文件並在各梯次受理時間內，以掛號方式郵寄送達收件地點【亞朔開發股份有限公司(地址：10508 台北市松山區敦化北路 201 之 36 號 5 樓)】(請自行考量郵遞時程)，超過受理時間則視為放棄該梯次申購權利。
第 1 梯次：自 112 年 2 月 22 日起至 112 年 3 月 30 日下午 5 時止，受理申購截止後，將統一辦理申購文件審查，本梯次如有 2 家(含)以上申購者，以申購面積最大者有優先申購權，並由亞朔公司依面積大至小依序辦理申購審查作業程序。
第 2 梯次：如第 1 梯次出售辦理後如尚有賸餘土地，除達本須知第七

點條件或另有公告外，自 112 年 3 月 31 日起，由亞朔公司
依申購人繳交應備文件先後順序，繼續受理申購至售完為
止。

【申購書件備索】

六、本次出售公告、出售須知及土地位置圖說等資訊，陳列於亞朔公司及本府地政局網站公開陳覽及備供索閱，查詢地點及網站如下：

(一) 亞朔開發股份有限公司【地址：10508 台北市松山區敦化北路 201 之 36 號 5 樓；電話：(02)2545-6268，分機 18】

(二) 桃園市政府地政局網站【<https://land.tycg.gov.tw/>，網頁之土地開發→工業區開發→工業區招商專區（出售）】

【出售價格及標的】

七、本次土地出售單價為每平方公尺 51,425 元（每坪 17 萬元），申購面積（以平方公尺計）乘上出售單價即為土地價金；本次出售可供申購廠房用地面積共 94,192 m^2 ，廠商得參考坵塊位置標示及圖說申購（附件 6），如本次受理申購廠房用地累計達 60,159 m^2 ，剩餘土地得不經公告即終止受理申購。

出售土地均採現況點交，申購人應確實瞭解土地現況後再行申購，如需赴現場勘查或查詢最新坵塊出售狀況，請電洽亞朔公司。

【申購面積規定及調配權】

八、考量園區整體開發及土地使用效益，本次出售土地依不同申購位置及方向性設有最小申購面積（詳附件 6），並將從指定申購起始線及方向劃設符合申購面積之坵塊，如已有售出之土地，則指定申購起始線依照最終坵塊分割線為主；另本次最大申購面積為不得超過 60,159 m^2 ，亞朔公司得視申購土地形狀及其剩餘土地使用效益，調配申購土地面積及位置。

【出售對象及使用限制】

九、出售對象及使用限制：

- (一) 設廠從事之產業類別以行政院主計總處行業統計分類定義之 5301 細類（普通倉儲業）及 5302 細類（冷凍冷藏倉儲業）為限（詳桃園市沙崙產業園區廠房用地容許引進行業類別一覽表），並限制作本園區整體開發計畫案申請書暨開發計畫（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) 本園區得允許多家廠商共同申購同一坵塊（以下簡稱共同申購），並以 3 家為上限。共同申購人應於申購文件檢附桃園市沙崙產業園區廠房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代表申購人，代理其他共同申購人之申購事宜，比例相同時則推派出 1 家廠商為代表申購人。
- (三) 代表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。
- (四) 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。
- (五) 以從事本園區整體開發計畫案申請書暨開發計畫及環境影響說明書規定之使用為限。

十、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。

十一、本園區廠房用地規劃各項公共設備平均標準如下，原則不得超過，除申請後經本府同意者不在此限，惟須自行負擔超額之處理量。

(一) 自來水用水量：每日每公頃為 50 立方公尺。

(二) 污水排放量：每日每公頃為 25.97 立方公尺。

（申購人申請污水納管時，應自設污水流量計及取樣井，並依據本園區下水道使用管理規章辦理。）

(三) 廠房用地：用電密度平均以 500 KW/公頃推估。

(四) 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。

【完成使用認定標準】

- 十二、申購人應於土地點交之次日起 3 年內完成建廠並取得使用執照，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，申購人應以書面向本府申請土地所有權移轉登記。未依規定期限完成使用者，本府將通知申購人解除買賣契約，完成使用保證金不予退還，申購人不得異議，惟事先報經本府同意展期者，不在此限。
- 十三、申購土地上興建建築物請領建築執照及申請使用執照應以申購人為名義，申購人於辦理土地所有權移轉登記之次日起 3 年內不得將土地之全部或一部移轉他人且不得分割，並應同意本府辦理預告登記，若有違反由本府依出售價格無息買回，申購人不得異議。

【名義變更之限制】

- 十四、申購人申購本園區土地，除依法更名外，不得變更申購人名義，惟依法更名者仍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。

【申購方式】

- 十五、申購人依本園區出售公告及出售須知規定，檢齊下列申購書件正本一式 1 份，副本一式 2 份，裝入信封並黏貼【申購封】密封後，於受理申購各梯次截止時間內寄達指定之收件單位。
- 申購封樣式請詳參「桃園市沙崙產業園區廠房用地申購書件」，申購人不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫，並應標示申購人名稱、地址。

1. 廠房用地申購表(共同申購者，共同申購申請人須於申購表一併用印)
 2. 申購位置示意圖
 3. 投資營運計畫書
 4. 污染防治說明書
 5. 申購人資格證明文件
- 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。

- 以法人名義申請者，檢附最新之內公司設立登記或變更登記表及代表人身分證影本。
- 政府依法設立之事業機構，檢附最新之設立證明文件影本。
- 共同申購者，共同申購人須一併檢附其資格證明文件。

6. 申購土地承諾書(共同申購者，共同申購人須一併檢附申購土地承諾書)

7. 土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本

8. 退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料

9. 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。

【申購案件審查作業】

十六、申購文件審查作業程序，包括申購書件初審及申購書件複審與資格審定兩階段，第 1 梯次受理申購截止後，將統一辦理文件審查，第 2 梯次則依繳交應備文件之先後順序辦理審查。

(一) 申購書件初審

1. 由亞朔公司對申購書件進行初審，文件齊全、引入產業類別及申購面積等項目符合規定後，由亞朔公司依照申購面積進行坵塊劃分調配。
2. 第 1 梯次公告受理申購期間有兩家(含)以上申請時，以申購面積大小決定申購優先序位，申購面積最大者具優先申購權，如申購面積相同則由亞朔公司辦理公開抽籤，決定申購資格序位，未取得第 1 序位之申購者，得依抽籤順序及剩餘坵塊面積及區位，調整申購坵塊位置、面積或者放棄申購。
3. 經初審取得優先申購權者，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，

提送至亞朔公司，再由亞朔公司轉送本府進行文件複審。

(二) 申購書件複審及資格審定

1. 由本府對申購書件進行複審，檢核文件齊全、引入產業類別及申購面積等項目符合規定。
2. 經複審審定核准申購者，由本府地政局通知申購人繳納第一期款項，先繳納 15% 土地款(租金)及完成使用保證金，並於點交土地後 3 年內完成使用，並繳納剩餘 85% 土地款及產業園區開發管理基金。

【應繳價款及繳納方式】

十七、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 1,542.75 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（四捨五入）後繳款。

(二) 第一期土地價款(土地使用費)及完成使用保證金：

1. 第一期土地價款(租轉購價金)：本園區土地承購前應先行承租，並於完成使用後始得承購(完成使用認定標準詳出售須知第 12 點)。於前開承租期間，年租金按土地價金之 5% 計算，並採一次繳納 3 年租金(計 15%)之方式計收土地使用費(原繳申購保證金得無息抵充)。

2. 完成使用保證金：申購人需繳納「完成使用保證金」，按土地價金之 10% 計算，依規定期限內完成使用者，應書面申請無息退還完成使用保證金，惟以現金繳納者得申請無息抵充第二期土地價款；未依規定期限完成使用者，本府將通知申購人解除買賣契約，完成使用保證金不予退還，申購人不得異議。

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。

(三) 第二期土地價款：

土地價款之尾款按土地價金之 85%計算(完成使用保證金採現金繳納者得無息抵充)。

(四) 產業園區開發管理基金：

依產創條例第 48 條規定，按土地價金之 1%計算。

二十二、申購人應依下列方式繳款：

(一) 申購保證金：

申購人應於送件前向指定帳戶繳納，另共同申購者，由代表申購人統一繳納。

• 指定繳款帳戶：

銀行名稱：華南商業銀行

分行：民生分行

戶名：亞朔開發股份有限公司

帳號：987370000247

(二) 第一期土地價款(租轉購價金)及完成使用保證金：

申購人應於接獲本府通知之次日起 60 日內繳清。

(三) 第二期土地價款及產業園區開發管理基金：

申購人以書面申請產權移轉登記後，應於接獲本府通知之次日起 60 日內一次繳清。

二十三、申購人如向金融機構辦理貸款者，得簽署代辦所有權移轉及抵押權設定予指定金融機構同意書並正式行文本府，本府得配合申購人之請求發函通知該指定金融機構，並於申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金融機構，由該指定金融機構代辦所有權移轉及抵押權設定登記。

【展延繳款期限】

二十四、申購人經接獲本府第二期土地價款及產業園區開發管理基金繳款通知後，因故須展延繳款期限者，應於繳款期限屆滿前 7 日以書面向本府提出展延申請，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 30 日；逾期未繳清價款者，視為放棄承購。

【買賣契約之簽訂及土地點交】

二十五、申購人繳清「第一期土地價款」及「完成使用保證金」，並完成買賣契約之簽訂後，由本府核發土地使用同意書，並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，視同已點交。

未於通知期限內完成買賣契約之簽訂者，視為放棄承購，依須知第二十八點辦理。

申購土地自點交之日起，其所受之利益及危險，均歸屬申購人負擔，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。

【土地稅賦】

二十六、申購人應自土地點交之日起，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。

【所有權移轉】

二十七、申購人以書面申請產權移轉登記並繳清應繳價款後，由本府核發產權移轉證明書件，移轉登記所需費用由申購人自行負擔。

【放棄承購及已繳價款之處理】

二十八、申購人於接獲本府核准申購通知後，放棄承購或未依規定期限繳清「第一期土地價款」或「完成使用保證金」者，取消承購資格，所繳申購保證金不予退還，其餘款項無息退還。

二十九、申購人因資格審查不符或因調配後土地不符申購人需求者，無息退還所繳全部申購保證金。

【完成使用保證金不予退還之事由】

三十、申購人有下列情形之一者，其所繳完成使用保證金不予退還：

- (一) 未依本須知第十二點規定期限內完成使用者。
- (二) 簽訂契約後，申購人放棄承購或經本府解除土地買賣契約者。

【買賣契約之解除及違約責任】

三十一、申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) 未依繳款期限繳付第二期土地價款或產業園區開發管理基金者。
- (三) 未於土地點交次日起3年內完成使用者。
- (四) 以申購土地供違反法令之使用者。
- (五) 興建建築物請領建築執照或申請使用執照，未以申購人為名義者。
- (六) 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。
- (七) 違反本園區服務中心園區相關管理規定，情節重大者。
- (八) 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。
- (九) 違反本園區環評承諾事項，經本府認定違反情節重大者。

三十二、申購人於簽訂契約後放棄承購或因前點各款事由致買賣契約解除時，除應沒收完成使用保證金外，本府得主張自申購人已繳之土地價款扣除實際使用期間之土地使用費後無息退還，申購人不得主張以完成使用保證金抵扣之。

三十三、前點實際使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；土地使用費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)。

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

【地上物之處理】

三十五、申購人放棄承購或經本府解除買賣契約時，申購人應於契約解除之次日起 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。

三十六、逾前點期限申購人仍未回復土地原狀者，本府得將申購人之地上的物或留置物品逕行以廢棄物加以清理，申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、申購人未依本須知第三十五點所訂期限回復土地原狀者，每逾 1 日應按每日租金之 3 倍計算違約金。本府得主張自己繳納之土地價款抵扣，不足者本府得向該申購人追繳，申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，得向申購人請求損害賠償。

三十八、申購人未依本須知第三十五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。

【面積結算】

三十九、本園區土地實際面積應以地政事務所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(包含土地價款及產業園區開發管理基金)。
申購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。

【園區公共設施維護費及下水道使用費】

四十、申購人應依產創條例第 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。

（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。

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。各項費用費率詳「沙崙產業園區公共設施管理費及污水下水道使用費」，惟實際費率依本府最新公告費率為準。

四十一、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。

【興建及管理須知】

四十二、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、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。

四十三、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。

四十四、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。

四十五、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，申購人應負賠償責任，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。

- 四十六、申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。
- 四十七、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。
- 四十八、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。
- 四十九、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。
- 五十、本園區不得儲放「公共危險物品及可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨安全管理辦法」之公共危險物品及經本園區管理機構公告之禁止儲放物品。

附件 1、申購人資格檢核要項表

要項				檢核
申請案基本資料	代表申購人	☐ 獨資 ☐ 有限公司 ☐ 股份有限 公司		☐ 尚 符 ☐ 不 符
	※ 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		
	坵塊位置	沙園段_____地號 ☐ 整筆 ☐ A 方向 ☐ B 方向	申購面積：_____ (m ²)	
	進駐從事之產業類別	☐ 5301 普通倉儲業 ☐ 5302 冷凍冷藏倉儲業		
書件完整性	檢附文件		填寫完整	☐ 尚 符 ☐ 不 符
	1. 廠房用地申購表(※共同申購人需填寫及用印)		☐	
	2. 申購位置示意圖		☐	
	3. 投資營運計畫書		☐	
	4. 污染防治說明書		☐	
	5. 申請人資格證明文件(※共同申購人需各檢附1份)		☐	
	6. 申購土地承諾書(※共同申購人需各檢附1份)		☐	
	7. 土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本		☐	
	8. 退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料		☐	
	9. 共同申購協議書(※非共同申購者免附)		☐	
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		

附件 2、桃園市沙崙產業園區廠房用地容許引進行業類別一覽表

依據本園區申請書暨開發計畫(含細部計畫)、行政院主計總處行業標準分類第 11 次修正(110 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(110 年 6 月)，本園區容許引進產業類別如下：

中類	細類	參考經濟活動	備註
H53 倉儲業	5301 普通倉儲業	從事提供倉儲設備，經營堆棧、倉庫、保稅倉庫等之行業。	經濟部商業司公司行號及有限合夥營業項目代碼 【G801010】倉儲業
	5302 冷凍冷藏倉儲業	從事提供低溫裝置，經營冷凍冷藏倉庫之行業。	

附件 3、桃園市沙崙產業園區污水下水道排入限值表

項目	最大容許限值	項目	最大容許限值
1.水溫	不得超過攝氏 45 度(於污水排放口以下)	19.鐵(溶解性)	10.0 mg/L
2.氫離子濃度指數(pH)	5~9	20.錳(溶解性)	10.0 mg/L
3.硫化物(以 S ⁻² 計算)	90 mg/L	21.鎳	1.0 mg/L
4.生化需氧量(5 天攝氏 20 度)	200 mg/L	22.銀	0.5 mg/L
5.化學需氧量	350 mg/L	23.陰離子界面活性劑	10.0 mg/L
6.懸浮固體	200 mg/L	24.硼	1.0 mg/L
7.油脂	礦物：10 mg/L 動植物：30mg/L	25.硒	0.5 mg/L
8.酚類	3.0 mg/L	26.氟鹽	150 mg/L
9.氰化物	1.0 mg/L	27.氨氮	50 mg/L
10.總汞	0.005 mg/L	28.甲醛	3.0 mg/L
11.總磷	1.0 mg/L	29.總氨基甲酸鹽	0.5 mg/L
12.鎘	0.3 mg/L	30.真色色度	400
13.鉛	1.0 mg/L	31.多氯聯苯	不得檢出
14.總鉻	2.0 mg/L	32.動物羽毛及纖維	不得檢出
15.鉻(六價)	0.5 mg/L	33.有毒物質	不得檢出
16.砷	0.5 mg/L	34.放射性物質	不得檢出
17.銅	3.0 mg/L	35.易燃或爆炸性物質	不得檢出
18.鋅	5.0 mg/L	36.硝酸鹽氮	50 mg/L

註：

- 1.單位除 pH 值及另有註明者外，均為毫克/公升(mg/L)。
- 2.各用戶排放污水之水質超過本表限值者，應處理至該限值以下始可排放。
- 3.除上列項目與限值外，其他於表中未列者，依行政院環境保護署最新頒佈之放流水標準規定辦理。

附件 4、出售作業代理人委任書(無則免附)

- (1). 本公司為參與桃園市沙崙產業園區廠房用地出售案(以下簡稱本案)，
謹此授權_____為本案之代理人，全權參與出售作業、資格審查程序及調配土地協商相關事宜。
- (2). 本委任書之委任事項，非經事先以書面通知桃園市政府者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗桃園市政府。
- (3). 代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知桃園市政府者，不生終止效力。
- (4). 本委任書自簽發之日起生效。

委任人(申購人)

公司名稱：_____ (蓋章)

公司地址：_____

公司電話：_____

公司代表人姓名：_____ (蓋章)

身分證字號：_____

戶籍地址：_____

電話：_____

公司章	代表人章
-----	------

被委任人(代理人)

姓名：_____ (蓋章)

身分證字號：_____

戶籍地址：_____

電話：_____

代理人章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 5、桃園市沙崙產業園區土地使用分區管制計畫

下列條文節錄自本園區開發計畫第二次變更內容對照表：

一、依據桃園市「沙崙產業園區整體開發計畫案可行性規劃報告」辦理。

二、本產業園區土地依土地使用性質劃定下列各種用地：

(一)廠房用地。

(二)住宅社區用地。

(三)公共設施用地，包括社區中心用地、綠地、公園、滯洪池、污水處理廠、停車場、道路等。

前項各種用地之範圍以主管機關核准之土地使用分區計畫圖劃定之界線為準。

三、廠房用地供產業園區核准入區之產業、設計、研究發展、環境檢測所需之廠房或作業場所，及其必要附屬設施之使用。

不得儲放「公共危險物品及可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨安全管理辦法」之公共危險物品及經本園區管理機構公告之禁止儲放物品。

前項所稱必要附屬設施係指下列設施：

(一)辦公室。

(二)倉庫、訓練房舍。

(三)環境保護設施。

(四)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 10。

2. 宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，其建築物棟距應大於 5 公尺，並經整體景觀規劃，以植栽與作業設施隔離遮蔽。

3. 宿舍應設置規模適當的公共空間，作為圖書、交誼、康樂、醫療保健或其他相關生活及休閒設施之使用，其面積應不小於容納居住人數每人 0.6 平方公尺。

4. 基地應設置最少容納居住人數每人 3 平方公尺作為休憩庭園，其設置應緊鄰宿舍建築，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。

(五)附屬員工餐廳。

四、住宅社區用地係劃設供做住宅使用。

五、社區中心用地係劃設供做社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施之使用，

六、綠地以供作為緩衝或視覺景觀使用，並以綠化使用為原則，得作為下列使用：

(一)防風林、隔離綠帶、景觀綠帶。

(二)指示服務設施、休閒設施。

(三)灌溉溝渠。

(四)其他經中央主管機關核定之公共設施。

七、公園以供產業園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩、可供一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀及生態保育等設施使用。

八、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。

九、污水處理廠得作為污水處理、廢棄物處理、環境監測及其他相關附屬設施等使用。

十、停車場為供路外公共停車使用，其中停 2 係供作住宅社區停車使用。

十一、道路供園區交通運輸系統層級劃設不同寬度與功能的道路設施使用。

十二、本園區內各項土地使用項目內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

表 4-1. 土地使用分區之建蔽率與容積率規定一覽表

土地使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)
廠房用地	70	300
住宅社區用地	50	200
社區中心用地	60	180
污水處理廠	60	180
公園	15	45
滯洪池	—	—
綠地	—	—
停車場	—	—
道路	—	—

十三、公共設施及建築基地應依下列各項配置及設計原則辦理。

(一)地下層開挖率

建築物地下層之開挖率不得大於 80%；如有特殊需求，經桃園市政府核准者，不在此限。

(二)景觀設計原則

1. 基本綠化要求

(1)園區基地內不得有裸露土面，廠房用地之綠覆面積應大於廠房基地面積的 20%；住宅社區用地之綠覆面積應大於住宅社區基地面積的 30%；社區中心用地、污水處理廠等用地之綠覆面積應大於各使用基地面積的百分之 30%；綠地、滯洪池用地之綠覆面積應為各使用基地面積的 90%；公園綠覆面積應大於公園基地面積的 80%；停車場之綠覆面積應大於停車場基地面積的 50%。

(2)基地植栽量，廠房及住宅社區用地以基地法定空地總面積每 50 平方公尺栽植喬木一株計，餘數不滿 50 平方公尺者以 1 株計；綠地以基地總面積每 25 平方公尺栽植喬木一株計，餘數不滿 25 平方公尺者以 1 株計；停車場用地以基地總面積每 300 平方公尺栽植喬木一株計，餘數不滿 300 平方公尺者以 1 株計。

(3)污水處理廠用地於基地臨路退縮建築空間及用地周界應每隔 5 公尺栽植喬木一株(留設車道出入口之空間，不受此限)，且納入基地植栽量計算。

(4)前述作為綠化之植栽、喬木等應以台灣原生物種或其他常見物種為限；並採複層植栽之方式進行綠化。

2. 透水率要求

廠房用地可供透水之面積應不小於廠房基地總面積的 25%，或開發後基地之保水指標應達「建築基地保水設計技術規範」基地保水基準值之 1.67 倍；住宅社區可供透水之面積應大於住宅社區基地面積的 40%；社區中心用地、污水處理廠等用地可供透

水之面積應大於各使用基地總面積的 35%；綠地、滯洪池用地可供透水之面積應為各使用基地總面積的 100%；公園可供透水之面積應大於公園基地面積的 85%；停車場可供透水之面積應大於停車場基地面積的 70%。

3. 停車場景觀

- (1) 戶外停車場相對車位行間要設置淨寬及淨深皆 1 公尺以上之栽植槽，栽植灌木及地被植物，強化停車場景觀。
- (2) 為減少戶外停車場連續鋪面，每 10 個併排汽車停車位或 25 部併排機車停車位之間，須設淨寬及淨深皆 1 公尺以上，能自然排水之栽植島，並儘量連至週邊綠帶。

(三) 指標設置原則

1. 基地出入口標示物

應設置於訪客出入口旁之退縮地內，得以中英對照標示地址、建築物名稱、公司機構名稱或企業標誌，每宗基地之標示物不得大於 1 個。

2. 建築物壁面標示物

- (1) 僅限設置於自建廠房，得以中英對照標示地址、建築物名稱、公司機構名稱或企業標誌。
- (2) 每棟建築物的臨街立面僅能有 1 處設置標示物；總面積以外圍長方形面積測量，不得超過 4.5 平方公尺，字高不得大於 1.5 公尺。

(四) 建築物退縮規定

1. 面臨 25M-1 道路之建築基地除社區中心用地及住宅社區用地外應自建築線退縮 6.5 公尺建築；鄰接公 1 用地之建築基地應自公 1 用地界線退縮 3 公尺建築；其餘建築基地應自建築線退縮 3 公尺建築。前述之建築退縮得計入法定空地。
2. 建築退縮地應作為植栽綠化之使用且不得設置圍牆，並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及地下公共管線

之埋設等，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。



圖 4-1. 本園區建築退縮及開放空間示意圖

(五)建築物設計

1. 各開發基地之建築物高度應符合「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」之限建高度規定。
2. 屋頂附加物(及設施)高於屋頂女兒牆時，應設置遮蔽設施，其立面之遮蔽效果應達 50%以上，且式樣應與建築物整體設計。
3. 住宅社區用地之建築物達一定規模者，應符合建築技術規則第十七章綠建築基準第 298 條之規定。
4. 社區中心用地之建築物應符合建築技術規則第十七章綠建築基準第 298 條綠建材之規定。

5. 廠房用地內倉儲類、員工宿舍之建築物，應符合建築技術規則第十七章綠建築基準第 298 條之規定。

(六)停車空間設置標準

除已劃設為停車場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下表辦理，且不得移作他途使用。

表 4-2 停車場設置標準表

土地使用別	停車位數量
1. 廠房用地	樓地板面積每超過 350 平方公尺或其零數應增設一停車位
2. 住宅社區用地	每一住戶至少應設置一停車位
3. 社區中心用地	樓地板面積每超過 250 平方公尺或其零數應增設一停車位
4. 污水處理廠	每一處至少設 10 個停車位
5. 公園	配合需求設置停車位

說明：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。

(七)道路設計標準

1. 本園區內道路應依道路層級及實際需求、環境特性等因素，並考量行車安全性及路段標準之一致性，依公路路線設計規範等有關設計規範辦理。
2. 廠區道路設計標準：建築基地之車行出入動線以配置在 25M-1 計畫道路上為原則。

(八)基地出入口配置原則

作為運輸倉儲場站使用之用地者，其出入口大門應規劃單向兩車道以上之空間，並於基地內適度留設暫停空間與加減速轉彎車道，且暫停空間至少離道路 10 公尺。

十四、其他未規定事項，悉依其他有關法令之規定辦理。

附件 6、桃園市沙崙產業園區出售廠房用地位置示意圖

可供申購地號	面積(坪)	面積(m^2)	使用分區
沙園段 41 地號	18,198	60,159	工業區 丁種建築用地
沙園段 39-2 地號	10,295	34,033	

最大申購面積

60,159 m^2 (需於同一坵塊)

出售價格

51,425元/ m^2
(每坪17萬元)

最小申購面積

41地號A方向-20,671 m^2

41地號B方向-18,181 m^2

39-2地號- 34,033 m^2 (須整筆)



附件 7、沙崙產業園區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，後續各項費用實際費率依照桃園市政府最新公告為準；另有關各項費用收取起始日則依產業創新條例施行細則第 18 條規定辦理。

本園區公共設施管理費及污水下水道使用費表

公共設施管理費	
產專區(未含退縮帶)	35 元/坪/月
退縮帶	17.5 元/坪/月
污水下水道使用費	
水量(m^3)	31.7 元/ m^3
SS(懸浮固體)	181 元/kg
COD(化學需氧量)	122 元/kg
氨氮	400 元/kg

附件 8、桃園市沙崙產業園區廠房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：市長張善政

買受人：_____（以下簡稱乙方）

代表人：_____

關於甲方出售桃園市大園區沙園段之土地事宜，經乙方申購後，甲、乙雙方商議同意訂立條款如桃園市沙崙產業園區廠房用地土地買賣契約書（下稱「本契約」），以資共同遵守：

一、買賣標的

桃園市大園區沙園段_____地號土地（以下簡稱買賣標的），面積計平方公尺。

二、契約價金與應繳價款及繳付方式

（一）申購保證金按土地價金3%計算，即新臺幣_____元整，後續待甲方通知繳納第1期款項時，甲方應將第1期款項扣除該已存入開發專戶之申購保證金。

（二）契約價金，按核准土地價金計算即新臺幣_____元整，緣本契約係以先行承租，於完成使用後方得承購，並得將第1期繳納之租金轉為契約價金，故其給付方式分為2期，分別為第1期、第2期款項給付如下：

1. 第1期款項（租轉購價金），即本契約因應整體開發需求，故乙方同意申購後，須先繳付承租3年之金額藉以使用本件買賣標的，年租金按土地價金5%計算即新臺幣_____元整，共計三年為新臺幣_____元整，乙方應一次繳足。
2. 第2期款項，應於乙方完成本買賣契約第三條之使用，獲得承購權利後，其剩餘價金按土地價金85%計之，即新臺幣_____元整（完成使用保證金以現金繳納者，得無息抵充之）。

（三）完成使用保證金

1. 按土地價金10%計算，即新臺幣_____元整。依規定於期限內完成使用者，除以現金繳納者，得申請無息抵充第二條第

二項第二款之買賣價金外，應以書面申請退還保證金。

2. 未依規定期限完成使用者，其保證金不予退還。
3. 乙方放棄承購，或經甲方解除本土地買賣契約者，亦不予退還完成使用保證金。
4. 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3年又120日，如乙方於完成本契約第三條之使用前，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。

(四) 產業園區開發管理基金：依產業創新條例第48條規定，按契約價金之1%計算款項，即新臺幣_____元整。

(五) 繳付方式

1. 乙方應於接獲甲方通知之期限內繳清本契約第二條第二項第一款、第二條第三項第一款之金額或保證書。
2. 乙方於期限內完成使用，並以書面申請產權移轉登記後，經甲方通知繳款之次日起60日內，一次繳清本契約第二條第二項第二款及第二條第四項之款項。惟乙方如向金融機構辦理貸款者，得簽署代辦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，甲方得配合乙方之請求發函通知該指定金融機構，並於乙方依規定完成使用且繳清價款後，由甲方將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所有權及抵押權設定登記。

(六) 稅賦

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

(七) 展延繳款期限

乙方經接獲甲方第2期款項繳款通知後，因故須展延繳款期限者，應於繳款期限屆滿前7日向甲方提出展延申請，並負擔展延期間之租金及利息5%(年利率)，其展延期限以1次為限，且不得超過30日；逾期未繳清價款者，視為放棄承購。

三、完成使用認定標準及使用限制

- (一) 乙方應於土地點交之次日起3年內完成建廠並取得使用執照，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。乙方完成前述使用後，應以書面向甲方申請土地所有權移轉登記。未依規定期限完成使用者，除向甲方申請獲得同意展期許可外，其保證金依照本契約第二條第三項第二款處理。
- (二) 申購土地上興建建築物請領建築執照及申請使用執照應以乙方為名義，乙方於辦理土地所有權移轉登記之次日起3年內不得將土地之全部或一部移轉他人，並應出具同意書，同意配合甲方辦理預告登記，限制3年內不得移轉，若乙方違約則甲方可請求附條件之買回。
- (三) 乙方購買本標的之日起，除依法更名之外，不得變更乙方名義。如因併購之情形，併購後之存續公司亦應承擔本契約之責任。
- (四) 乙方須依本園區整體開發計畫案申請書暨開發計畫(以下簡稱本園區開發計畫)及環境影響說明書規定之使用為限，乙方亦不得要求甲方增設公共設施。
- (五) 園區廠房用地規劃各項公共設備使用平均標準如「桃園市沙崙產業園區廠房用地出售須知第十一點」，乙方除經向甲方申請並經同意外，不得超過，超出須自行負擔超額之處理量。
- (六) 乙方承購後，願遵守桃園市沙崙產業園區之各項管理規範，乙方應同意甲方依照各項法令及政策規劃隨時修訂之。

四、所有權移轉及瑕疵擔保

- (一) 乙方繳清「第1期款項」及「完成使用保證金」，並完成本契約之簽訂後，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，視同完成點交。
- (二) 雙方同意，自標的物點交之日起，買賣標的之物之危險負擔亦隨同移轉。對此，甲方保證乙方承購之土地絕無一物二賣或遭第三人設定權利之情事，且甲方應提出土壤檢測報告後，乙方同意放棄民法瑕疵擔保之權利。惟乙方不履行買賣契約而致買賣契約解除時，除本契約另有約定外，應負擔回復原狀之責任。
- (三) 乙方以書面申請產權移轉登記並繳清應繳價款後，由甲方核發產權移轉證明書件，並應同意配合甲方辦理預告登記，另移轉登記所需

費用由乙方自行負擔。

五、契約解除及違約責任

(一)乙方於契約簽訂後至塗銷預告登記前，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買賣契約：

1. 違反本契約之規定者。
2. 未依繳款期限繳付第2期款項或產業園區開發管理基金者。
3. 未於土地點交日之次日起三年內完成使用者。
4. 以申購土地供違反法令之使用者。
5. 興建建築物請領建築執照或申請使用執照，未以乙方為名義者。
6. 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。
7. 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。
8. 違反本園區環評承諾事項，經甲方認定違反情節重大者。
9. 違反本園區服務中心園區相關管理規定，經甲方認定違反情節重大者。
10. 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)乙方放棄承購或因本條第一項事由致本契約解除時，除應沒收完成使用保證金外，甲方得自乙方已繳之價款中扣除「實際使用期間」租金後無息退還，乙方不得主張以完成使用保證金抵扣。

(三)前項「實際使用期間」係以土地點交日起至土地回復原狀日止計算實際使用天數；租金係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。

(四)因乙方放棄承購、不履約或有本條第一項甲方解除買賣契約之情事時，若土地有地上物，乙方應於契約解除之次日起，60日內將土地點交返還予甲方，並負擔回復原狀責任；惟經甲方同意受讓地上物者不在此限。乙方逾期未回復原狀者，每逾1日甲方得按原繳納之每日租金之3倍計算乙方懲罰性違約金，得自乙方已繳納之款項或保證金扣除，不足得再向乙方請求。逾期後乙方視為放棄地上物之所有權及事實上處分權。甲方為乙方清理者，乙方應負擔清理與拆除費

用及其他一切回復原狀之費用，其費用亦得自乙方已繳納之價款扣除。

- (五)乙方因違反買賣契約規定，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，且乙方均不得主張自完成使用保證金抵扣。

六、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，應按出售單價(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)。

七、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)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。

八、連帶履約保證

乙方之「桃園市沙崙產業園區廠房用地申購書件」中有「桃園市沙崙產業園區廠房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。

九、契約修訂

本契約之修訂，應經雙方同意以書面為之。

十、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。

十一、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」、「沙崙產業園區整體開發計畫案申請書暨開發計畫(含細部計畫)」、「沙崙倉儲產業園區整體開發計畫環境影響說明書」、「桃園市沙崙產業園區廠房用地出售須知」、「桃園市沙崙產業園區廠房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。

十二、 附件

(一)乙方申購桃園市沙崙產業園區廠房用地書件。

(二)核准承購公文。

(三)桃園市沙崙產業園區廠房用地出售須知。

立契約人（甲方）：桃園市政府

代表人：市長張善政

地址：330 桃園市桃園區縣府路1號3樓



立契約人（乙方）：

代表人：

地址：



中 華 民 國

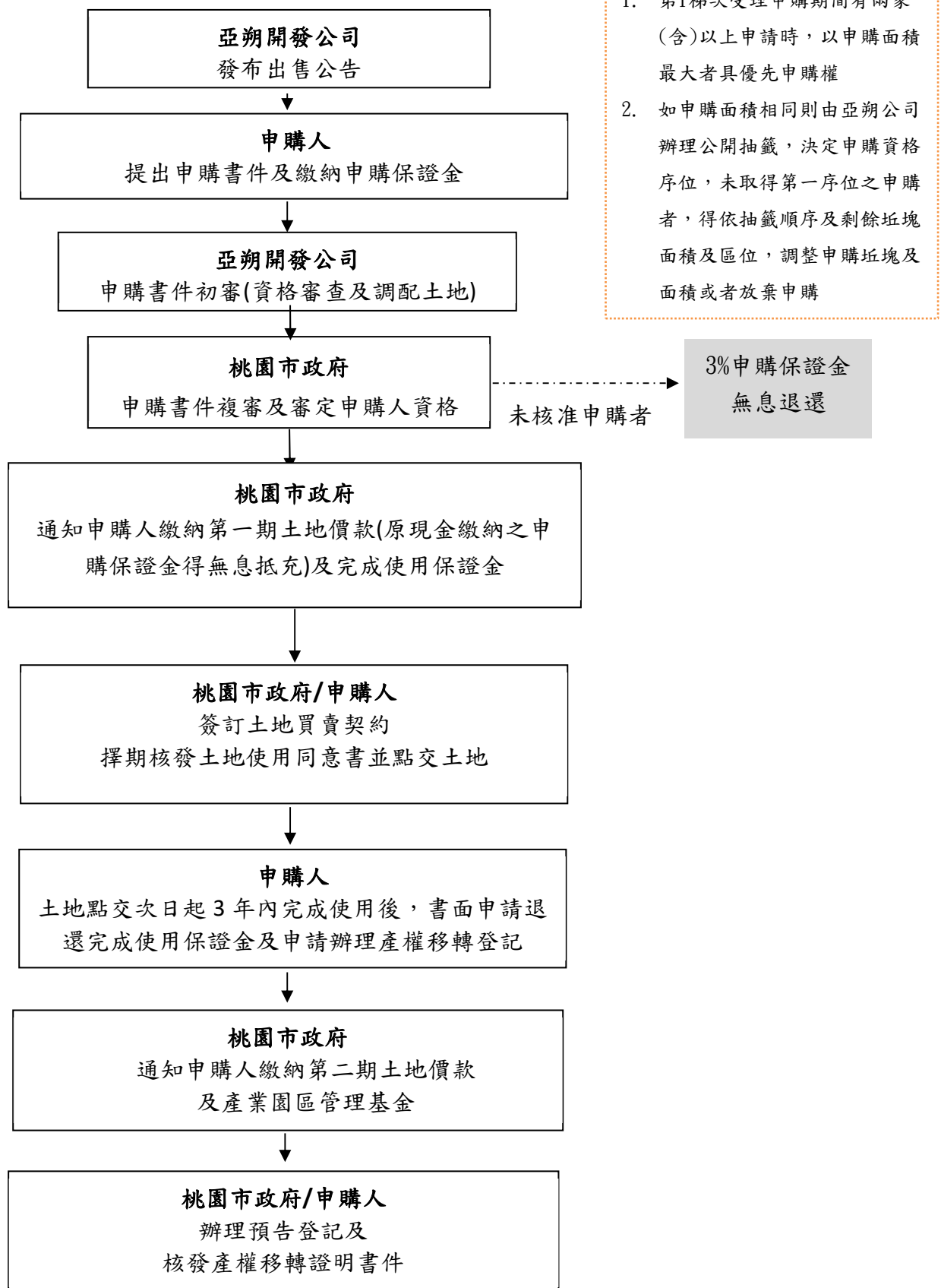
年

月

日

第三章 、申購流程及應備書件

一、桃園市沙崙產業園區廠房用地出售作業流程



二、桃園市沙崙產業園區廠房用地申購書件說明

- (一)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，信封內各書件須依序擺放。文件應裝入自備之紙箱或不透明容器，外包裝黏貼【申購封】密封，標示申購人名稱、地址，並加蓋公司行號、事業機構及代表人印章後，於受理申購各梯次截止時間內，寄達指定之收件單位。申購封樣式列載於本出售手冊內，申購人不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫。
- (二)文件按下列順序裝訂成冊(檢附正本一式一份，副本一式二份)：
- (1)廠房用地申購表(共同申購人須填寫及用印)
 - (2)申購位置示意圖
 - (3)投資營運計畫書
 - (4)污染防治說明書
 - (5)申購人資格證明文件(共同申購人須各檢附 1 份)
 - (6)申購土地承諾書(共同申購人須各檢附 1 份)
 - (7)土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本
 - (8)退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料
 - (9)共同申購協議書(非共同申購者免附)。

申購人如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 分機 18

申購封

掛號

--	--	--	--	--

申購人名稱：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

公司章

代表人章

1	0	5	0	8
---	---	---	---	---

台北市松山區敦化北路 201 之 36 號 5 樓 啟

1. 申購面積：_____平方公尺

2. 擬申購位置：

☐ 沙園段 41 地號 A 方向

☐ 沙園段 41 地號 B 方向

☐ 沙園段 39 地號

3. 本件是否為共同申購：☐是 ☐否

◆內附(申購人自行檢查確認)：

- ☐ 1. 廠房用地申購表(共同申購人須填寫及用印)
- ☐ 2. 申購位置示意圖 ☐ 3. 投資營運計畫書 ☐ 4. 污染防治說明書
- ☐ 5. 申購人資格證明文件(共同申購人須各檢附 1 份)
- ☐ 6. 申購土地承諾書(共同申購人須各檢附 1 份)
- ☐ 7. 土地價金百分之三申購保證金繳款憑證影本。
- ☐ 8. 退回土地價金百分之三申購保證金之帳戶資料。
- ☐ 9. 共同申購協議書(非共同申購者免附)。

(以上文件須依序裝訂成冊，正本一式 1 份，副本一式 2 份)

出售案名稱：桃園市沙崙產業園區廠房用地出售案

聯絡方式：電話 02-25456268 分機 18

1. 桃園市沙崙產業園區廠房用地申購表

茲擬申購「桃園市沙崙產業園區」廠房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 2 份。

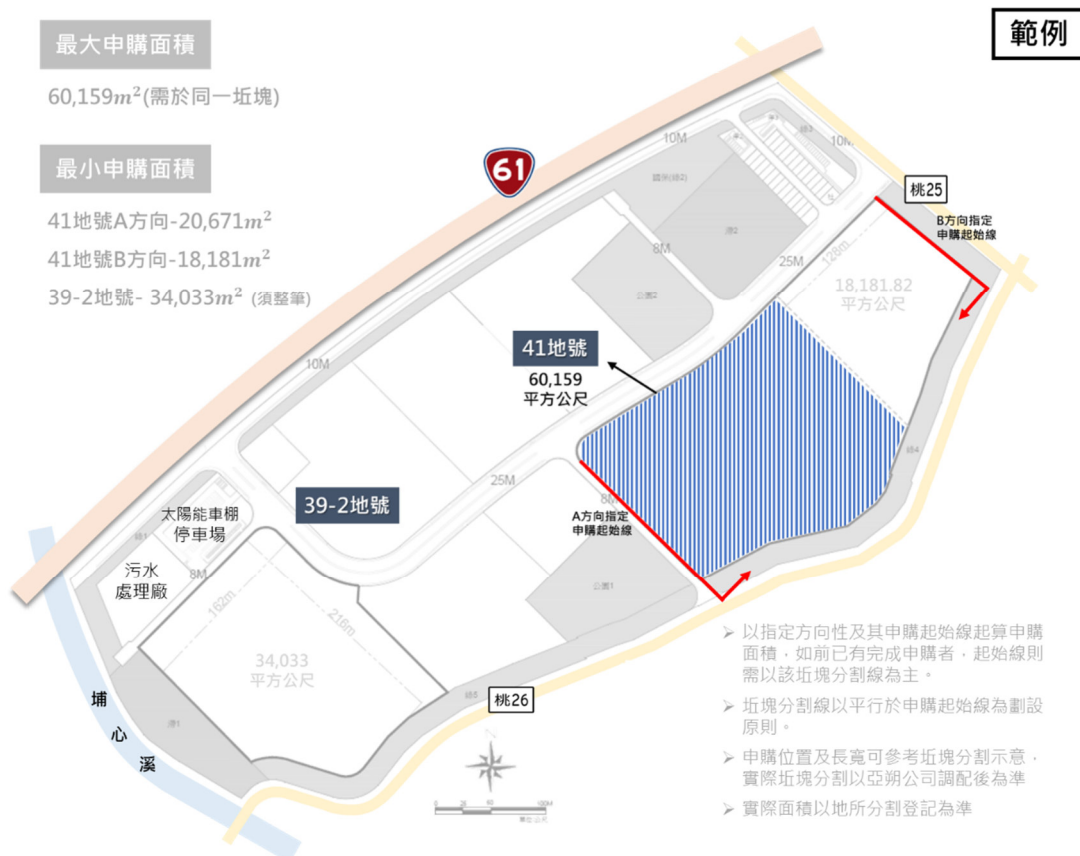
申請日期：____年____月____日

代 表 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		縣市區	申購地號		申購面積(m ²)
土地		桃園市大園區	沙園段_____地號_____方向		
進駐從事之產業類別					
行業標準分類-中類		行業標準分類-細類			
H53 倉儲業		☐ 5301 普通倉儲業			
		☐ 5302 冷凍冷藏倉儲業			
申購人及代表人印章					
公司章 代表人章					

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						
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						
公司章 代表人章 ※無則免填						

2. 申購位置示意圖



3. 投資營運計畫書

項目	內容		
代表申購人		申購位置	沙園段 地號 方向
設立目的	☐ 物流中心 ☐ 營運總部 ☐ 其他_____		
預估建廠	☐ 全區一次開發，無分期興建計畫：_____年_____月。		
	☐ 全區分期興建，預計開始興工時間分別如下： 一期興建_____年_____月；二期興建_____年_____月；三期興建_____年_____月		
預估營運時間	☐ 全區一次開發，無分期啟用計畫：_____年_____月。		
	☐ 全區分期啟用，預計開始營運時間分別如下： 一期營運_____年_____月；二期營運_____年_____月；三期營運_____年_____月。		
預估資源需求	1. 預估用電量(營運期)：_____ (KW/公頃)		
	2. 預估用水量(營運期)：_____ (m ³ /日/公頃)		
	3. 預估廢(污)水排放量：_____ (m ³ /日/公頃)		
營運期間預估車輛數	_____ 輛/日。		
經濟效益	預估年營業收入		預估員工人數
	_____ 萬元		_____ 人
財務與投資	預估投入項目	預估金額	資金來源
	1. 土地	_____ 萬元	自有資金約_____ % 銀行借款約_____ % 其他約_____ %
	2. 建廠	_____ 萬元	
	3. 事務機器設備	_____ 萬元	
	4. 辦公用品	_____ 萬元	
	5. 年營運資金	_____ 萬元	
	6. 其他	_____ 萬元	
合計	_____ 萬元		
其他			

4. 污染防治說明書

填表日期：____年____月____日

興辦工業 人名稱		申購 位置	桃園市沙崙產業園區 沙園段_____地號_____方向
主要機器設備名稱(含 污染防治設備)			
廢 水 處 理	廢水來源		
	廢水生產量	(公噸/日)	
	廢水水質(mg/l)	化學需氧 COD	mg/l
		懸浮固體 SS	mg/l
		氨氮	mg/l
		☐ 廢水所含各類成分濃度皆符合桃園市政府公告之排入限值規定(請參閱桃園市沙崙產業園區污水下水道排入限值表)。	
	處理方式及流程		
	處理後水質(mg/l)		
廢水排放方式	☐ 申購人已充分了解沙崙產業園區污水下水道排入限值，並同意廠房廢水統一由園區污水處理廠處理		
空 氣 污 染 防 治	空氣污染物排放種類及排放總量(公噸/年)	粒狀污染物(TSP)_____公噸/年/公頃 硫氧化物(SO _x)_____公噸/年/公頃 氮氧化物(NO _x)_____公噸/年/公頃 總碳氫有機氣體(THC)_____公噸/年/公頃	

	處理方法	☐ 申購人已充分了解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。
	處理後排放值	
廢棄物處理	廢棄物總類及數量	
	處理方法	☐ 申購人已充分了解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。
噪音防治	噪音來源	
	防治方法	☐ 申購人已充分了解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。

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：_____

代表人：_____（蓋章）

身分證字號：_____

地址：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

5. 申購人資格證明文件

(1) 代表申購人(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

6. 申購土地承諾書

(※共同申購人需各檢附1份)

本公司茲向貴府申購桃園市沙崙產業園區廠房用地，經參閱桃園市沙崙產業園區廠房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，本公司已詳細閱讀確實了解，並同意遵守沙崙產業園區整體開發計畫案申請書暨開發計畫(含細部計畫)及沙崙(倉儲)產業園區整體開發計畫環境影響說明書相關書圖及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：沙園段_____地號____方向；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、本公司未取得土地使用同意書前，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，自貴府點交土地或核發產權移轉證明書件之日起，應繳納之各項稅賦、移轉登記所需費用均由本公司負擔。
- 七、本公司如向金融機構辦理貸款，如積欠貸款本息達三期以上，經放款金融機構通知貴府時，同意視同放棄承購，並同意貴府自本公司已繳之土地價款中，先扣除實際使用期間之土地使用費並代為清償申購人積欠該金融機構之貸款本息後，餘款始無息退還。
- 八、本公司承購土地之建築開發行為，同意依沙崙產業園區整體開發計畫案申請書暨開發計畫(含細部計畫)及沙崙(倉儲)產業園區整體開發計畫環境影響說明書及相關規範辦理。
- 九、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、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。

- 十一、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。
- 十二、本公司同意按桃園市沙崙產業園區廠房用地出售須知規定，於土地點交之次日起3年內完成建廠並取得使用執照，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，方得以書面向貴府申請土地所有權移轉登記，本公司不得異議。
- 十三、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，除同意沒收完成使用保證金外，自應退還本公司土地價款中，先扣除本公司實際使用期間之土地使用費，餘款始無息退還本公司。
- 十四、如有地上物，本公司同意於契約解除之次日起60日內返還土地，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。

此致 桃園市政府

立承諾書人：_____ (蓋章)

地址：_____

代表人：_____ (蓋章)

身分證字號：_____

戶籍地址：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

7. 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：_____	申購坵塊：沙園段_____地號_____方向
(申購人及代表人蓋章)	

8. 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)	

9. 桃園市沙崙產業園區廠房用地出售共同申購協議書

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）

同意共同申購桃園市沙崙產業園區廠房用地面積_____平方公尺

（沙園段_____地號____方向），並協議如下：

一、共同申購人同意由_____（申購人名稱）_____為主要申購人，並以主要申購人之負責人為代表人，負責申購作業及意見之聯繫，任何由主要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，對主要申購人之通知，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

申購人名稱：_____（簽章）

代表人：_____（簽章）

地址：_____

電話：_____

申購人名稱：_____（簽章）

代表人：_____（簽章）

地址：_____

電話：_____

申購人名稱：_____（簽章）

代表人：_____（簽章）

地址：_____

電話：_____

中 華 民 國_____年_____月_____日