

彰化濱海工業區線西西三區環保用地標售須知

經濟部工業局 105 年 6 月 17 日工地字第 10500523410 號函核定

(訂定依據)

- 一、本須知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。

(本區土地出售之法規依據)

- 二、經濟部工業局(以下稱工業局)開發之彰化濱海工業區線西西三區環保用地(以下簡稱本區土地)之標售,依本須知規定辦理,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及其他相關法令規定辦理。

(委託標售單位)

- 三、本區土地之標售相關事宜,由工業局委託中華工程股份有限公司(以下簡稱中工公司)辦理。

(標售標的)

- 四、本標售須知適用範圍為彰化濱海工業區線西西三區環保用地線西鄉伸海段 56-16 地號及 56-22 地號土地,詳附圖一坵塊位置示意圖所示。
- 五、本區土地之標售依工業局規劃開發圖說辦理,並依規劃坵塊申請,不再辦理分割。投標人於提送申請文件前,應先行赴現場勘查,不得要求增設任何公共設施。

(標售底價及保證金)

六、標售底價、保證金

(一)標售底價

伸海段 56-16 地號標售底價為每平方公尺新台幣 11,049 元整。

伸海段 56-22 地號標售底價為每平方公尺新台幣 10,832 元整。

- (二)保證金：依公告標售總底價 3% 計算,投標人於得標時無息抵充應繳第 1 期地價款;未得標時無息退還。放棄得標者,其原繳保證金不予退還。

(出售對象及限制)

- 七、本區土地以標售供商號、法人或政府依法設立之事業機構從事工業園區各種用地用途及使用規範辦法第 6 條規定之使用為限，並應符合本區土地容許引進產業類別之規劃使用(詳彰化濱海工業區線西西三區環保用地容許引進產業類別所示)。
- 八、投標廠商資格應依本區土地標售公告所載之規定辦理。
- 九、投標人標購本區土地限提送一件申請案件，且申請土地筆數以 1 筆為限，並以整筆申請為原則，不受理分割申請。

(標購權利移轉之限制及完成使用之規定)

- 十、得標人於標購之土地完成使用前(即取得使用執照前)，不得將其標購之權利義務轉讓予他人。
- 十一、得標人應於工業局核發產權移轉證明書件(或發給土地使用同意書)發文之日起、或繳納本須知第 27 條第(二)項規定之第 1 期地價款並取得工業局核發土地使用同意書之日起一年內依規定自行辦理環境影響評估(含遞件申請審查)，該環境影響評估倘經駁回，亦須於一年內另案提送審查。且須於環境影響說明書或評估書審查通過之日起 2 年內取得使用執照並按核定計畫完成使用，且完成使用後可申請無息退還完成使用保證金；倘得標人 2 年內未取得使用執照並按核定計畫完成使用，其完成使用保證金不予退還，並解繳經濟部產業園區開發管理基金，且工業局得強制以原價無息買回土地，得標人並應負擔自標購之土地完成點交之日起至土地返還工業局之前 1 日止之使用對價(以標購土地總面積乘以土地公告現值 12% 計收)。

得標人經強化使用，惟 2 年內仍未能取得使用執照並按核定計畫完成使用，有不可歸責之原由時，得向本局提出申請，由本局依「個案開發期程限期改善作業原則」規範，召開專家協審會議協處。

- 十二、前述完成使用係以建蔽率不得低於標購土地面積之 30% 為認定標準。

(標購應提之書件)

- 十三、投標人應依本區土地標售公告指定之時間、地點，檢齊下列文件向工業局投標：

(一)資格標應備文件(1式2份)：

- 1.標購工業區土地申請書。(1~9之表格由中工公司提供)
- 2.標購標的位置圖。
- 3.原料來源及性質說明書。
- 4.處理流程或產品製造流程說明書。
- 5.投資計畫書。
- 6.污染防治說明書。
- 7.土地承諾書及切結書。
- 8.繳納依公告標售總底價 3%計算之保證金憑證影本(請向指定行庫帳戶繳納取據，並於匯款後將憑證影本傳送予中工公司)。
- 9.投標人資格證明文件：
 - (1) 以法人名義申請者檢附公司設立登記或變更登記表及代表人身分證影本。
 - (2) 以商號名義申請者檢附設立或變更登記證明文件及負責人身分證影本。
 - (3) 政府依法設立之事業機構檢附設立證明文件影本。

(二)興辦事業能力計畫書(1式15份)，項目需包含：

- 1.興辦事業計畫內容。
- 2.企業責任。
- 3.事業廢棄物處理及處置能力
- 4.最終處置污泥方式。
- 5.其他承諾事項
- 6.計畫時程、人力配置及過往經驗實績。

(三)價格標標單(由中工公司提供)，應依下列規定填寫：

- 1.以藍色或黑色之鋼筆、鋼珠筆、原子筆、毛筆書寫或機器打印。
- 2.投標金額應以中文大寫書寫，並不得低於公告標售總底價。
- 3.以商號或法人名義投標者，應載明商號或法人名稱、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，並註明投標人外出時代理收件人之姓名、住址。

前項(一)資格標應備文件、(二)興辦事業能力計畫書及(三)價格標標單應分別依序裝訂成冊，加蓋法人、商號及代表人印章，影本並應加註「與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣。

十四、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。

十五、投標人應將資格標應備文件、興辦事業能力計畫書及價格標標單分別封裝於資格封(含興辦事業能力計畫書)及標單封內，並分別於封口加蓋騎縫章，再以大封套合併封裝後於封口加蓋騎縫章。投標文件不齊者，不予受理。

十六、投標文件以雙掛號函件於投標期間內寄達指定地點。逾期(以送達收件時間為憑)寄達者，不予受理，原件退還。

(標售程序)

十七、本區土地標售作業採三階段開標。

(一)第一階段：投標廠商資格書面審查，符合資格者始得進入第二階段。

投標文件由工業局指派人員依開標時間及地點，當眾清點並拆封審查，每一投標人最多得派 2 人到場參加，現場需確認到場參加者應為投標人委託之代理人(工業局應核對委託代理人授權書、身份證明文件)。

(二)第二階段：廠商興辦事業能力評估，經評審委員會評核後，其平均分數達 60 分者，始得進入第三階段。

1.由工業局擇日召開評審委員會，第一階段通過資格審查之投標廠商就所提興辦事業計畫內容進行興辦事業能力簡報說明。投標廠商參加評審委員會人數至多不超過 5 人，簡報時間不得超過 25 分鐘。

2.興辦事業能力評核項目及比重：

(1) 興辦事業計畫內容：30%。包含計畫完整及可行性、對本計畫之瞭解程度、事業廢棄物處理技術、敦親睦鄰計畫及執行方式等，並優先支持再利用率高者。

(2) 企業責任：20%。包含環境保護、合理之廢棄物處理收費價格、

工業區內廢棄物進廠處理收費優惠等。

- (3) 事業廢棄物處理及處置能力：20%。包括廢棄物處理理念、廢棄物處理技術(含再利用技術)與應用能力及設施處理效能。
- (4) 計畫時程、人力配置及過往經驗實績：20%。包括整體興設時程(含環境影響評估作業及設施建置)、應具備之人員資格及過往相關經驗實績說明。
- (5) 簡報與答詢：10%。包含對處理廢棄物項目的瞭解、主要問題之認知及建議事項。

(三)第三階段：價格決標。

投標廠商參加價格決標人數比照第一階段之規定，於第二階段評審作業全數完成後，立即舉行。

- 1.本區土地標售之決標，以有效投標案件之投標金額超過公告標售總底價且為最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人，以此類推。
- 2.最高標價有 2 標以上(含 2 標)相同者，應當場加價競標，由出價最高者得標，如均不願加價時，由主持人抽籤決定得標人及次得標人；次高標價者有 2 標以上(含 2 標)相同時，比照辦理。

十八、有下列情形之一者，投標無效：

- (一)資格標應備文件及價格標標單未加蓋投標人印章或未填寫完整者。
- (二)價格標標單及保證金繳款憑證影本，二者缺其一者。
- (三)保證金金額不足。
- (四)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、或低於公告標售總底價者、或未依規定填寫者。
- (五)資格標應備文件及價格標標單之格式與工業局規定之格式不符者。
- (六)其他未依本須知規定者或經認為不合法者。

十九、得標人放棄者，由中工公司依序以書面通知次得標人於接獲得標通知之次日起 2 個月內按最高標價繳款承購；次得標人不願承購時，則重行公告標售或另依其他方式處理。

二十、保證金於得標時無息抵充應繳第 1 期地價款；未得標時無息退還。放棄得標者，其原繳保證金不予退還。

二十一、標購案件於完成本須知第 17 條程序後，提請工業局產業園區土地或建築租售審查小組同意備查。

(水、電使用限制)

二十二、投標人應遵守本區土地規劃用地需知、用水、用電量及廢(污)水排放量規範。

投標人用水量、用電量及廢(污)水排放量，未經工業局核准者，得不准其承購；惟投標人立切結書願自行洽各該事業主管機關同意者不在此限。工業局得要求提出節約用水計畫書，其內容應包含：

1. 用水量推估。

2. 節約用水計畫(含繪製用水平衡圖並估算用水回收率)。

(廢、污水處理規定)

二十三、投標人從事事業所產生之之廢(污)水，應申請納入本區污水下水道系統，並依經濟部核定之污水處理系統使用費費率，按月繳交污水處理系統使用費；倘其排放之廢(污)水量大於規定之標準或排放水質超過下水水質標準，另依該費率分級徵收之。

(廢、污水排放超限之處理)

二十四、投標人從事事業所排放之廢(污)水量如超過本區原規劃設置之污水管線容許量時，應自行評估設置專用污水排放管線銜接至污水處理廠，並提出施工計畫送經本區服務中心核可後施作，所需各項費用自行負擔。

(土地標售價格)

二十五、標購本區土地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) 土地價款為得標最高標價額。

(二) 產業園區開發管理基金：按最高標價額之 1% 計算。

(三)完成使用保證金:按最高標價額之 20%計算,依規定完成使用者,經申請後無息退還。

(貸款)

二十六、本區土地之標售,得標人可逕洽請有關行庫配合提供貸款,其貸款條件以得標人申貸時放款行庫頒布之貸款規定為準。

(繳款方式)

二十七、得標案件經審查核准後,中工公司應於接獲工業局核准通知之日起 15 日內,通知得標人依下列方式繳款:

- (一)標購土地之造地、整地、排水、污水管線、自來水、道路、路燈、配電管路等公共設施已完工者,應於接獲繳款通知之次日起 2 個月內繳清土地款價、產業園區開發管理基金及完成使用保證金。
- (二)標購土地之造地、整地、排水、污水管線、自來水、道路、路燈、配電管路等公共設施尚未完工者,應分 2 期繳納土地價款及 1 次繳清產業園區開發管理基金及完成使用保證金:
 - 1.第 1 期地價款:按最高標價額 20%計算,於接獲繳款通知之日起 2 個月內,向指定行庫帳戶繳納,不得申請展延繳款期限。
 - 2.第 2 期地價款:按最高標價額 80%計算,應於預計點交土地日之 30 日前,併同產業園區開發管理基金及完成使用保證金一次繳付。
- (三)得標人向指定行庫辦理購地貸款者,由各放款行庫依中工公司繳款通知指定繳款日撥付中工公司指定帳戶。
- (四)投標繳納之保證金無息抵充應繳第 1 期地價款。
- (五)各期應繳價款應按中工公司繳款通知指定繳款期限當期之價額計算。
- (六)本區土地提前完成造地工程時,中工公司得通知得標人提前繳清地價款、產業園區開發管理基金後及完成使用保證金,提前點交土地。

(展延繳款期限之規定)

二十八、得標人因故須展延本須知第 27 條第一項及第二項規定之第 2 期地價款繳款期限者，應於繳款期限屆滿前向中工公司申請，並切結負擔展延期間之成本利息，其展延期限以 1 次為限，且不得超過 2 個月；逾期未繳清價款者，視為放棄承購。

(放棄承購及已繳價款之處理)

二十九、得標人或次得標人放棄承購或未依規定期限繳清價款經取消承購資格者，除不可歸責之原因外，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，其餘價款無息退還，如係辦理貸款者，中工公司得優先代為清償貸款本息後，其餘價款無息退還。

(於繳款額度內得代償貸款)

三十、得標人向指定行庫辦理購地貸款，在辦妥土地所有權移轉登記前，積欠本標的之購地貸款本息連續達 3 期以上，經放款行庫依貸款之規定，要求收回貸款時，中工公司得於得標人所繳價款額度內，代為歸還積欠行庫之貸款本息。

(保證金無息退還之事由)

三十一、投標人符合下列情形之一者，所繳保證金無息退還：

(一)投標案件經審查未核准承購或因不可歸責於得標人之理由無法建廠者。

(二)工業局中止本區土地開發事宜時。

(面積結算)

三十二、標購本區土地實際面積以地政機關土地登記簿所載面積為準。其較原標購時概估之面積有增減者，應按原得標價格計算之單價辦理結算，補繳或退還價款。

得標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土地面積有變更者，應依地政法規相關規定辦理。

(土地點交及產權移轉)

三十三、得標人依規定繳清地價款、產業園區開發管理基金及完成使用保證金後，由中工公司通知定期點交土地，得標人無故不到場點交

者，視同已點交。

得標人於造地及相關配套公共設施工程完成前，需先行使用土地者，在不妨礙開發工程進行之原則下，應先行繳清地價款、產業園區開發管理基金及完成使用保證金後，由中工公司按現況點交土地，得標人應對造地及相關配套公共設施工程尚未完成之情形充分了解，並同意不得就此等情形要求補償、拒絕繳款或點交。

得標人依前項規定使用土地，中工公司應負責提供其建廠機具、車輛及人員進出土地之便利。

三十四、得標人依本須知規定繳清地價款、產業園區開發管理基金及完成使用保證金後，由中工公司函請工業局核發土地產權移轉證明書件供辦理所有權移轉登記，所需各項費用由得標人負擔。

得標人如向行庫辦理貸款者，工業局得配合放款行庫貸款辦法之規定，將其土地產權移轉證明書件送請放款行庫代辦所有權移轉登記及抵押權設定登記。

第 1 項土地產權移轉證明書件如因地籍整理尚未完成致未能核發者，由工業局先行發給土地使用權同意書供得標人使用土地。

(公共設施完成前先行公告標售之處理)

三十五、本區土地於造地、整地、排水、污水管線、自來水、道路、路燈、配電管路等公共設施完成前先行公告標售者，應公告載明預定開始點交土地日期。

中工公司如未能如期點交土地，除不可歸責之原因外，其延遲期間中工公司應按得標人已繳價款計算法定利息補償之，得標人不得再要求任何型態之損害賠償。

得標人如因而放棄承購者，其原繳保證金依本須知第 29 條規定辦理。

(用地需知)

三十六、得標人構築建物、設立工廠，應依照建築法、工廠管理輔導法、土壤及地下水污染整治法、本區土地使用分區管制要點、本區景觀管理要點、本區污水下水道系統管制要點、本區污水下水道排水設備裝置要點及其他相關法令規定辦理。

三十七、得標人於取得土地使用權同意書或辦妥土地所有權移轉登記前，不得擅自開挖土方、傾倒廢棄物或構築工事及其他違反標購目的之行為，倘因而發生損害時，應負賠償責任。但經工業局同意其須於土地上作檢測等必要工事者，不在此限。

營建剩餘土石方之處理，以於本區土地內就地整平不外運為原則。

得標人需先經本區服務中心同意，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。

三十八、得標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。本區服務中心應提供必要之協助。

三十九、本區建築物主要結構應以具有安全性之耐火材料為主，基地出入口不得阻礙或破壞現有排水系統並不得對道路交叉口截角開設，以維交通安全。

四十、得標人整地或構築建物時，應自行設置排水系統將廠區之排水導入排水溝內，不得漫流，以免危害土坡及構造物之安全。雨污水收集系統並應採分流設計，不得將污水排入雨水系統中或將雨水排入污水系統中。

四十一、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。

得標人如需變更既有公共設施者，應先提出施工計畫書送經本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。

四十二、得標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。

四十三、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、挖除或加以破壞，必要時本區服務中心並得派員進入清理維護該等公共設施，得標人不得拒絕。

四十四、得標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。

四十五、得標人使用本區土地所產生之廢(污)水應依「下水道法」、「工業區下水道使用管理規章」及「工業區污水處理廠營運管理要點」之規定申請納入本區污水下水道系統處理，其排放水質並應符合本區服務中心公告之下水水質標準後始得排入。

四十六、得標人使用本區土地所產生之污染，應依前點規定及各相關環保法規辦理。另本區有害事業廢棄物應於彰化濱海工業區內處理(依法進行再利用者及屬醫療事業廢棄物者除外)，不得外運。

四十七、本區電力供應採 22.8 仟伏特系統配電，得標人申請用電契約容量未達 15,000 瓩者，採 22.8 仟伏特系統供電；達 15,000 瓩以上者，採 161 仟伏特系統供電，並應依台灣電力公司之規定設置接電裝置。

得標人應依其生產方式及用電需求，自行向台灣電力公司申請供電或自行設置發電或汽電共生設備，並依台灣電力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。

四十八、得標人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。

四十九、得標人應依產業創新條例第 53 條規定繳交下列各項維護費或使用費：

(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。

(其他)

五十、得標人所從事之事業如為行政院環境保護署依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」認定應實施環境影響評估之開發行為，應於完成本區土地所有權移轉登記後或於繳納本須知第 27 條第(二)項規定之第 1 期地價款並取得工業局發給土地使用權同意書後，一年內依規定自行辦理環境影響評估(含遞件申請審查)，該環境影響評估倘經駁回，亦須於一年內另案提送審查；前開環境影響評估作業所需費用由得標人自行負擔。其環境影響

評估審查結果不得做為得標人放棄承購之理由。

倘得標人放棄承購或未於規定期限內取得使用執照並按核定計畫完成使用，且經工業局以原價無息買回土地時，得標人應承諾配合辦理申請撤回或廢止本環境影響評估案。

五十一、得標人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，應於設立、停業、歇業或移轉土地時，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檢測作業，所需費用由得標人自行負擔。

前項污染檢測資料應同時檢送本區服務中心 1 份。

五十二、得標人於取得使用執照後，如將土地出售、出租或以其他方式提供予他人使用時，應同時告知他人關於本須知所規範之用水、用電量及生活廢(污)水、事業廢(污)水排放量等規範及用地需知之規定。如因得標人未善盡告知義務，導致未來土地受讓人、承租人或使用人之用水、用電量及生活廢(污)水、事業廢(污)水排放量超過本須知所規範之標準，或不符合用地需知所規範之標準，因而造成工業局之損害時，得標人應負賠償責任。

五十三、本區土地標售公告視同本須知之一部分，投標人標購本區土地應書面承諾確實遵照本須知及標售公告之相關規定辦理。