

光華樂活創意園區後期產業用地(一)
出租手冊(本縣吉安鄉光華段二小段 201、
212 及 213 地號)

花蓮縣政府

中華民國 114 年 3 月

目錄

壹、	光華樂活創意園區簡介	1
貳、	光華樂活創意園區後期「產業用地（一）」土地出租須知.....	2
參、	光華樂活創意園區後期「產業用地（一）」土地承租評選作業程序.....	18

壹、 光華樂活創意園區簡介

一、 區位優勢絕倫

基地位於花蓮市中心南端，東部海岸風景特定區北端，位居花東海岸觀光景點的節點，周邊有遠雄海洋公園、後山・山後故事館、洄瀾灣開心農場（臺開心農場）等遊憩景點及東華大學所圍繞。

基地位處花蓮溪及木瓜溪交會出海口處，緊臨太平洋海岸線，具親水性，風景秀麗，深具發展潛力。

基地緊鄰花蓮市，與花蓮市形成共同生活圈，相關產業支援充足，生活機能強。

二、 交通網路便捷

基地位於 193 號縣道（濱海公路）兩側，往北約 5 分鐘至花蓮市中心，約 15 分鐘可連接至花蓮港，經臺 9 號省道約 10 分鐘可至慈濟醫院及花蓮車站，約 20 分鐘可抵達花蓮機場。

往南經臺 11 號省道（海岸公路）約 15 分鐘至海洋世界、臺 11 支線約 15 分鐘至東華大學、經臺 9 號省道往南通往花蓮各鄉鎮及臺東縣。

三、 公共設施完善

本工業區道路、自來水、雨水、電力、電信等公共設施規劃齊全。

四、 土地使用分區

屬《產業創新條例》規範工業區內之「產業用地（一）」，依土地使用分區之規定，以供生產、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，同時須為經花蓮縣政府審查同意之低污染性產業，並以附件 1 所列產業為原則。

五、 建蔽率、容積率

依非都市土地丁種建築用地規定，建蔽率 70%，容積率 300%。

貳、 光華樂活創意園區後期「產業用地（一）」土地出租須知

【訂定依據】

- 六、 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 15 條規定訂定之。
- 七、 花蓮縣政府（以下稱本府）開發之「光華樂活創意園區後期『產業用地（一）』」土地（以下簡稱本區土地）之出租，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。

【受理申請單位】

- 八、 本區土地之出租相關事宜，由本府觀光處工業管理科辦理，並依規定公告之。

【出租標的】

- 九、 本出租須知適用範圍為「光華樂活創意園區後期『產業用地（一）』」光華二小段 0201-0000 地號等 3 筆土地，坵塊劃分詳附圖 1 所示。
- 十、 本區土地之出租依本府規劃開發圖說辦理，並依規劃坵塊申請，不再辦理分割。申請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。
- 十一、 本區土地之申請案件皆應檢齊出租公告及本須知規定之承租時應提之書件及興辦事業能力計畫書。
- 十二、 為促進本區土地合理及整體利用，本府得依土地規模並綜合申請人之興辦事業能力計畫書內容，協調並核准出租土地面積或位置。

【出租對象及限制】

十三、本區土地之申請人以商號、法人或政府依法設立之事業機構為限。

十四、本出租案不受理二人以上（含二人）共同申請。

十五、申請人應於廢棄物清理完畢後經甲方會同本縣環保局勘驗無虞後，核發公文日起3年內建廠完成建築使用。有關完成建築使用認定標準依照「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」第3條規定辦理。

十六、申請人於規定期限內完成使用後，始得申請無息退還完成使用保證金；未依規定期限完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳花蓮縣產業園區開發管理基金，本府並得終止租賃契約。

【使用目的、用途及限制】

十七、租賃標的僅限於興建建築物並將該建築物作為工業生產直接或相關之用，申請人不得向本府申請變更用途。使用限制如下：

- （一）申請人應以自己為起造人於租賃標的上興建地上建物、請領建築執照，並以自己名義申請工廠登記、營業或商業登記。
- （二）申請人於租賃標的從事業務，應符合工業園區各種用地用途，並應符合「光華樂活創意園區後期『產業用地（一）』」容許引進行業類別。
- （三）除土地租賃契約另有約定外，依土地租賃契約所生之權利義務，申請人不得分割轉讓；所興建之地上建物及設施，申請人應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。
- （四）申請人應依土地租賃契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依非都市土地使用管制規則或區域計畫法及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。
- （五）申請人不得以租賃標的申請容積移轉。

【租賃契約與租賃標的轉讓、出租(借)之限制】

十八、申請人不得將租賃標的之全部或一部出租、出借、出

售、轉讓或以其他方式供他人使用。

十九、非經本府書面同意，申請人不得將本契約轉讓予他人，亦不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

二十、申請人如經本府同意為前項行為時，應同時告知他人「光華樂活創意園區後期『產業用地（一）』土地出租須知」所規範之自來水用水、生活廢(污)水、用電量、事業廢水排放量等規範及用地須知之規定。

二十一、若有用水量、生活廢(污)水、用電量及事業廢水排放量超過或不符合規範標準，無論申請人或他使用人所為，申請人均應負改善或回復原狀之義務，因此造成本府損害時，並應負損害賠償責任。

【名義變更之限制】

二十二、申請人自申請承租本區土地之日起，除依法更名、合併、新設立公司組織者(限由原商號登記負責人或合夥人成立百分之百投資之公司，且於土地完成使用前，不得變更公司股東人數與成員)外，不得變更申請人名義(獨資商號變更登記負責人者視同申請人名義變更)。

【出租程序】

二十三、本區土地受理申請之作業程序採三階段辦理。

(一) 第一階段：文件形式審查

1、申請案件由受理單位審查，文件齊全後，送至目的事業主管機關進行第二階段初審作業；申租案件有缺漏應予補正者，申請人應自本府通知補正之日起1個月內補正，如補正期滿未補正或未完成補正(逾期補正視為未完成補正，以送達本府為準)者，則視為放棄申租不再給予補正。

2、待1個月補正期間屆滿後，將原未缺件廠商之申請案件及補正完成之申請案件，一併送第二階段初審。

(二) 第二階段：目的事業主管機關初審(本階段由本府視情況與第三階段併同辦理)

申請案件由目的事業主管機關進行初審後，彙整初審意見轉呈甄審委員會評核時參考使用；前述甄審委員會將由本府擇日設置廠商甄審委員會(以下簡稱甄審委員會)召開。

(三) 第三階段：甄審委員會將依申請案件之興辦事業能力計畫書綜合考量進行評核。相關規範如以下說明：

- 1、本府擇日召開甄審委員會，就第二階段通過資格審查之申請人所提興辦事業計畫書內容進行考量與評核。本階段審查不包含廠商簡報說明評選。
- 2、興辦事業能力評核項目及比重詳「光華樂活創意園區後期『產業用地(一)』土地申租評選作業程序」所示。
- 3、申請人評鑑總平均評分分數達 70 分者始取得承租資格。
- 4、本區土地有 2 以上申請人同時申請承租之案件，依廠商別加總各委員評定之個別名次，名次加總值最少者，總名次為第 1 名，次者為第 2 名，依次類推。總名次第 1 者為該案之優先承租廠商。
- 5、名次相同時，以所有委員「評鑑總分」加總計算，分數較高者為優勝。如「評鑑總分」加總分數相同者，則按甄審要項中「營運計畫」之所有委員「要項總和分數」高者為優先，仍相同時則由本府另行通知同分申請廠商，以抽籤方式決定之，未出席抽籤廠商則視同放棄其申購權利。
- 6、申請人申請承租之土地，本府得視申請人欲興辦之事業種類調整承租區塊，申請人如不接受本府調整得放棄承租，本府將退還申租保證金。

二十四、 於甄審程序結束後，倘有本次出租之土地中無廠商申租或該土地未能甄審出優先承租廠商時，本府得就未能依前點取得優先承租資格之廠商，按所有委員評鑑總分高低，依序洽個別廠商洽租，倘有總分相同之情形，則按甄審要項中「營運計畫」之所有委員「要項總和分數」高者為優先，仍相同時則抽籤決定。惟是否洽個別廠商洽租為本府裁量事項，廠商不得有任何異議。

【應提之書件】

二十五、 申請人應依本區土地出租公告指定之時間、地點，檢齊興辦事業能力計畫書 1 式 15 份與下列文件 1 式 15 份向本府提出申請：

- (一) 申租土地申請書（如附件 3）
- (二) 申租標的位置圖。
- (三) 原料來源及性質說明書（如附件 4）。
- (四) 產品製造流程說明書（如附件 5）。
- (五) 投資計畫書簡表（如附件 6）。
- (六) 污染防治說明書（如附件 7）。
- (七) 土地承諾書及切結書（如附件 8 至附件 11）
- (八) 匯款繳納申租保證金之金融機構繳款憑證影本（如檢附票據者，免附此影本）（附件 12）。
- (九) 申請人資格證明文件：（附件 13）
 - 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。
- (十) 節約用水計畫書（用水量如超過標準者）。

前項各款文件應裝訂成冊，加蓋法人、商號及代表人印章，影本並應加註「與正本相符」字樣。

二十六、 申租案件經審查應予補正者，申請人應自本府通知補正之日起 1 個月內補正，未於期限內補正者，視為放棄申租資格。補正案件經審查而仍未通過審查者，取消其申租資格。

【興辦事業能力計畫書】

二十七、 興辦事業能力計畫書之格式以 A4 直式橫書為原則，圖表部分得 A4 橫式橫書或 A3 摺頁方式撰寫，並以雙面印刷為原則，內容以不超過 100 頁為原則（不含封面、摘要、目錄及附件），於左側裝訂成冊，1 式各 15 份，封面應註明「光華樂活創意園區後期「產業用地（一）」興辦事業能力計畫書」及「申租坵塊編號：00 等 00 筆土地」字樣，並提供光碟片乙式 3 份或隨身碟乙式 1 份。光碟片（或隨身碟）內含資料應包括興辦事業能力計畫書（PDF 格式）。申請人所提送之興辦事業能力計畫書與

光碟片（或隨身碟），不論甄審結果如何，均不退還予申請人。

二十八、 任何筆誤修正處需清楚訂正並加蓋申請人之負責人印章。

二十九、 申請文件使用文字，以使用正體中文為原則，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文或其他語文。

三十、 興辦事業能力計畫書各頁均應標示章數及頁碼。

三十一、 申請人應製作興辦事業能力計畫書之摘要，以說明所提興辦事業能力計畫書各章節重要內容，且其頁數以A4規格4頁以內為原則。

三十二、 興辦事業能力計畫書撰寫內容至少應包含以下章節：

（一）公司簡介與經營能力

- 1、申請人經營能力說明
- 2、營運組織架構及經理人資歷經驗
- 3、公司經驗實績

（二）投資計畫

- 1、管理組織計畫
- 2、開發理念及土地配置計畫
- 3、建築量體規劃
- 4、工程技術規劃
- 5、動線及景觀計畫
- 6、經費及時程控管計畫
- 7、規劃設計及品質管理計畫
- 8、建廠計畫期程

（三）營運計畫

- 1、經營組織及管理作業規劃
- 2、產業引進及行銷計畫
- 3、產業人才引進計畫（含研發人員、設計人員、顧問…等）
- 4、事業廢棄物處理方式
- 5、產業營運構想
- 6、風險管理及保險計畫
- 7、防災及緊急應變計畫
- 8、資產及設備維護與重置計畫

- 9、睦鄰計畫
- 10、企業責任（廢水處理、空氣汙染防制、廢棄物處理與噪音防治…等）
- 11、R&D 費用（含教育訓練費、電腦軟體硬體設備…等）

（四）財務計畫

- 1、財務效益分析（包含營運收支、重增置成本、償債能力及敏感性分析等）
- 2、資金籌措計畫（包含股本籌措、融資計畫）
- 3、金融機構融資意願書（無則免付）

三十三、申請人所提供之興辦事業能力計畫書如有下列情形者，甄審委員得視情形給予相對較低之分數：

- （一）所製作興辦事業能力計畫書內容、項目、格式，未依本府建議內容、格式填具者。
- （二）興辦事業能力計畫書所附之文件不足，或所附文件不足以證明所服務之內容者。

【本區土地之水、電使用限制】

三十四、本區土地規劃供水量、廢（污）水排放量及供電量平均標準如下：

- （一）自來水用水量每日 200 噸。
- （二）用電量依台電核准之用電計畫規定。

【廢、污水處理規定】

三十五、申請人從事事業所產生之廢（污）水依環保局核定許可自行處理至符合放流水標準後排放至專管排放區內承受水體。

【空氣污染物排放量限制】

三十六、本區土地排放之空氣污染物依據「空氣汙染防制法」第 24 條及相關規定辦理。

【應繳價款與方式】

三十七、 申請人經審查核准承租土地者，應於接獲本府書面繳款通知之日起二個月內向本府指定行庫繳納第一期土地租金、擔保金(原繳申租保證金得無息抵繳擔保金)、營業稅及完成使用保證金，並於本府通知期限內簽訂土地租賃契約及辦理公證，所需費用由申請人負擔。申請人未於通知期限內完成簽約或公證者，視為放棄承租，其已繳價款應先扣除申租保證金解繳花蓮縣產業園區開發管理基金，剩餘價款始無息退還。

三十八、 申請人申租本區土地應繳價款包含申租保證金、擔保金、土地租金、營業稅及完成使用保證金，其計算方式如下：

(一) 申租保證金：按年租金之 3%計算：

- 1、申租保證金於承租案核准時，得無息抵繳應繳之擔保金；未經核准承租者，無息退還；但申請人經核准承租，於接獲核准承租通知書後，放棄承租者或逾期未繳清第一期土地租金、擔保金及完成使用保證金或未於通知期限內完成簽約或公證者，沒入本項申租保證金。
- 2、申請人應以匯款、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票方式繳納申租保證金。

(二) 擔保金：按 6 個月租金同額計算：

- 1、於租約終止且無違約需扣除擔保金之情事者，全額無息退還。
- 2、申請人應以匯款、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、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繳納，或取具銀行之書面連帶保證繳納剩餘擔保金。

(三) 土地租金：依《產業創新條例》第 46 條規定審定，詳『光華樂活創意園區後期「產業用地（一）」土地出租坵塊地號、面積、土地租金、申租保證金、完成使用保證金及擔保金一覽表』（附件 2）。

- 1、土地租金調整之價格自第 2 年起每滿 3 年調整一次，按基期租金以增加幅度比率 3%調整之。如因土地市場價格波動，或因本府開發成本考量，得將前述調整幅度提升，惟上限不得逾 15%。
- 2、申請人應以匯款、金融機構簽發之本票或支票、保付

支票、郵政匯票方式繳納土地租金。

(四) 營業稅：按當期應繳租金數額之 5%計算，申請人應以匯款、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票方式繳納營業稅。

(五) 完成使用保證金：按 1 年租金同額計算。

1、申請人於規定期限內完成使用者，經申請後無息退還。

2、申請人應以現匯款、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、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繳納，或取具銀行之書面連帶保證繳納完成使用保證金。

三十九、 本案相關價款如採金融票據繳納者，受款人應為「花蓮縣政府」；如採匯款方式辦理，匯款解繳行庫資訊：

(一) 行庫名稱：臺灣銀行花蓮分行

(二) 戶 名：花蓮縣政府產業園區開發管理基金

(三) 帳 號：018038065823

四十、 實際應繳價款以本府繳款通知指定簽約繳款當月之價額為準。

四十一、 租金給付以 3 個月為一期，並於首月一次繳清。但申請人有特殊情形者，得由本府同意按月分期、按月繳納。

【第一期租金、擔保金及完成使用保證金】

四十二、 申請人不得延期繳納第一期租金及擔保金，逾期未繳清價款者，視為放棄承租，其原繳申租保證金不予退還，解繳花蓮縣產業園區開發管理基金。

四十三、 申請人未依指定期限繳付租金時，應依下列規定累計繳付逾期之違約金：

(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金額加收 10%，另按未繳第 3 個月月租金金額加收 5%。
- (四) 申請人逾期 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，本府得終止租約。
- (五) 申請人逾期 4 個月以上不繳清逾期違約金者，其累積達第 1 次未繳首月月租金之數額時，本府亦得終止租約。

【放棄申租及已繳款項之處理】

四十四、 申請人於接獲本府繳款通知後至完成租賃契約簽訂前放棄申租或未依規定期限繳款、簽約者，其原繳申租保證金不予退還，解繳花蓮縣政府產業園區開發管理基金，並取消其申租資格。

【放棄承租或終止租約時租金及擔保金之處理】

四十五、 申請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本府終止租約者，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，按當期剩餘月數折算，無息退還。其剩餘月數之計算，未滿 30 天者，不予計入。
- (二) 已繳之擔保金不予退還，解繳花蓮縣產業園區開發管理基金。

【申租保證金無息退還之事由】

四十六、 申請人符合下列情形之一者，所繳申租保證金無息退還：

- (一) 申租案件自收件日起至接獲本府繳款通知之前一日止自動申請放棄申租者。
- (二) 申租案件經評選結果，未獲承租資格者，已繳申租保證

金將無息退還。

(三) 申租案件經審查應補正而未於期限內補正者。

(四) 申租案件經審查未核准承租或因不可歸責於申請人之理由無法建設者。

【面積結算】

四十七、 申租本區土地實際面積以地政機關土地登記簿所載面積為準。其較原申租時之面積有增減者，應按依比例結算互為退補租金。惟較原申租時之面積增減比例於1%內，不互退補租金。

【土地點交】

四十八、 申請人與本府完成簽訂土地租賃契約後，由本府以書面通知申請人於本府所指定期日會同至現場點交租賃標的，租賃標的以現況點交，並由雙方確認租賃標的之土地邊界及樁位點。申請人無故不到現場點交者，視同已點交。

四十九、 土地租金之計算日期由廢棄物清理完畢後經甲方會同本縣環保局勘驗無虞後，核發公文日起算。

五十、 自租賃標的之點交日起，租賃標的所受之利益及危險，均歸屬申請人負擔。

五十一、 土地使用同意書應於土地點交日核發。

五十二、 申請人於簽訂契約時已對本園區內之公共設施供給情形充分了解，並同意不得就此等情形要求補償、拒絕繳款或拒絕點交。

五十三、 租賃標的點交後，申請人、申請人之受僱人、代理人、使用人或其他經申請人允許使用租賃標的之人，均應善盡善良管理人之注意義務，使用、維護或管理租賃標的。申請人應督導其受僱人、代理人、使用人或其他經申請人允許使用租賃標的之人，不得有違反租賃契約約定之行為，亦不得將租賃標的作違反法令或約定用途之使用。

五十四、 申請人之受僱人、代理人、使用人或其他經申請人

允許使用租賃標的之人，關於租賃契約之履行有故意或過失時，申請人應與自己之故意或過失負同一責任。申請人之受僱人、代理人、使用人及其他經申請人允許使用租賃標的之人違反租賃契約之約定者，均視為可歸責於申請人之事由。

【終止租賃契約】

五十五、 申請人如有下列各款情事之一者，本府得終止租賃契約，收回土地，已繳交之擔保金概不退還：

- (一) 違反租賃契約者。
- (二) 擅自轉租、借用或以其他方式供他人使用者。
- (三) 租賃物供違反法令之使用者。
- (四) 廢棄物清理完畢後經甲方會同本縣環保局勘驗無虞後，核發公文日起3年內未建廠完成，有關完成使用認定標準依照「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」第3條規定辦理。
- (五) 未經本府同意，擅自開挖土石方，違反土石採取法者。
- (六) 申請人從事違反《土壤及地下水污染整治法》或相關環保法令，致租賃標的物遭污染者。

五十六、 申請人擬於租期屆滿前放棄承租，應於1個月前以書面通知本府，租金應計算至終止契約當月止。

五十七、 申請人於租期未滿6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】

五十八、 申請人於租期屆滿前放棄承租或經本府終止租約或租期屆滿不再續租者，本府應限期承租人回復原狀；逾期未辦理者，由本府訴請法院取得執行名義後，聲請法院強制執行，所需費用由原承租人負擔；其拒不繳納者，自己繳租金或擔保金項下扣抵。

五十九、 前項建築物之回復原狀，本府得視實際情況，同意承租人以同品質之材料為之。產業園區建築物於租賃契約終止再行出租時，經原承租人繳交相當於二個月租金同額之回復原狀保證金，並切結如次承租人不願按現況

承租時，仍負擔回復原狀之義務者，本府得暫不要求原承租人履行回復原狀義務。

【用地需知】

六十、申請人構築建物、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》及其他相關法令規定辦理。

六十一、申請人於取得土地使用權同意書前，不得擅自開挖土方、傾倒廢棄物或構築工事及其他違反申購目的之行為，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。

六十二、申請人需先經本府同意，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。

六十三、申請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。

六十四、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。

六十五、申請人如需變更既有公共設施者，應先提出施工計畫書送經本府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。

六十六、申請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。

六十七、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，必要時本府並得派員進入清理維護該等公共設施，申請人不得拒絕。

六十八、申請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。

六十九、申請人使用本區土地所產生之廢（污）水依環保局核定許可，自行處理至符合放流水標準後排放至專管排放區內承受水體。

七十、申請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。

七十一、申請人承租土地內之建築構造物主要結構應以具有安全性之耐火材料為主，建築構造物及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。

七十二、本區電力申請人應依其生產方式及用電需求，自行向臺灣電力公司申請供電或自行設置發電或汽電共生設備，並依臺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。

七十三、申請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。

七十四、申請人應依《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）其他特定設施之使用費或維護費。
- （三）其他法規規定應繳之費用。

七十五、前點各項費用由本府依法審定後，通知各申請人繳納，承租廠商應補繳自土地點交之時起算之各項應繳納費用。

七十六、申請人屆期不繳納第七十四點之各項費用者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；加徵之滯納金額，以應納費額之百分之十五為限。

【其他】

七十七、申請人於構築建物、設立工廠，於進行整地、地下基礎開挖等工事前，應行文報知本府。

七十八、申請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，所需費用由申請人自行負擔。

- (一) 前項污染檢測資料應同時檢送本府 1 份。
- (二) 申請人於終止租賃契約交還土地時，應比照第 1 項規定，提供土壤污染檢測資料予本府。

七十九、 本區土地租售公告視同本須知之一部分，申請人承租本區土地除應先詳閱本府提供之「光華樂活創意園區後期『產業用地（一）』」土地租賃契約書」範本外，並應書面承諾確實遵照本須知及出租公告之相關規定辦理。



附圖1 土地坵塊劃分圖

參、光華樂活創意園區後期「產業用地（一）」土地申租評選作業程序

一、甄審項目及配分標準

本案之「甄審項目及配分標準表」如下表所示。申請人之甄審要項分為「公司簡介與經營能力」、「投資計畫」、「營運計畫」與「財務計畫」等四大要項，甄審委員將依申請人所提之興辦事業能力計畫書內容，按下表之「單項分數」給分再加計為「評鑑總分」。

表 1 甄審項目及配分標準表

項次	甄審要項	甄審標準與內容	配分
1	公司簡介與經營能力	1. 申請人經營能力說明 2. 營運組織架構及經理人資歷經驗 3. 公司經驗實績	15
2	投資計畫	1. 管理組織計畫 2. 開發理念及土地配置計畫 3. 建築量體規劃 4. 工程技術規劃 5. 動線及景觀計畫 6. 經費及時程控管計畫 7. 規劃設計及品質管理計畫 8. 建廠計畫期程	20
3	營運計畫	1. 經營組織及管理作業規劃 2. 產業引進及行銷計畫 3. 產業人才引進計畫（含研發人員、設計人員、顧問…等） 4. 事業廢棄物處理方式 5. 產業營運構想 6. 風險管理及保險計畫 7. 防災及緊急應變計畫 8. 資產及設備維護與重置計畫 9. 睦鄰計畫 10. 企業責任（廢水處理、空氣汙染防制、廢棄物處理與噪音防治……等） 11. R&D 費用（含教育訓練費、電腦軟體硬體設備…等）	40
4	財務計畫	1. 財務效益分析（包含營運收支、重增置成本、償債能力及敏感性分析等） 2. 資金籌措計畫（包含股本籌措、融資計畫） 3. 金融機構融資意願書（無則免付）	25
評鑑總分			100

二、 名次評定及核配土地方式：

- (一) 甄審委員會依後列作業原則評定申請人優先申租土地順位：
 - 1、個別名次：甄審委員審查投資營運計畫書，並依「甄審要項及計分標準」給予分數，並依分數高低排定名次。
 - 2、總名次：依廠商別加總各委員評定之個別名次，名次加總值最少者，總名次為第一名，次者為第二名，依次類推。
 - 3、名次相同時，以所有委員「評鑑總分」加總計算，分數較高者為優勝。如「評鑑總分」加總分數相同者，則按甄審要項中「營運計畫」之所有委員「要項總和分數」高者為優先，仍相同時則由本府另行通知同分申請廠商，以抽籤方式決定之，未出席抽籤廠商則視同放棄其申購權利。
 - 4、總名次第一名廠商有優先申租土地之權利，如有棄權者，以次名廠商遞補，以此類推。
- (二) 最後獲優先申租土地之申請人始為申租資格暫定廠商。

三、 甄審委員會組成及運作方式：

- (一) 甄審委員會委員為 3 人至 11 人(含召集人)，由本府邀集財政處、建設處、農業處、地政處、觀光處、主計處與政風處等業務單位；並得邀請產業、財經、建築景觀等專業背景之專家學者組成。
- (二) 甄審委員會視參加甄審之廠家數，機動密集地由召集人召開會議，召集人因故不能參加時，始指定委員一人主持之。
- (三) 甄審會議應有二分之一以上委員出席，始得開會；決議事項應經由出席委員半數之同意，始得為之；表決同數時，由主席裁決之。
- (四) 甄審會議審查結果應作成會議紀錄，俾供後續作業依循。
- (五) 甄審委員會委員於甄審作業過程中，除適用行政程序法有關迴避之規定外，有下列各款情形之一者，應自行迴避：

- 1、本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者，為參加甄審之廠商時。
 - 2、本人或其配偶、前配偶，就甄審事件與參加甄審廠商有共同權利人或共同義務人之關係者。
 - 3、現為或曾為參加甄審廠商之代理人、輔佐人。
 - 4、於該甄審事件，曾為證人、鑑定人者。
- (六) 甄審委員會委員有前項各款情形而不自行迴避，或有具體事實足認其執行職務有偏頗之虞者，本府得請其迴避。
- (七) 甄審委員會召開委員會議或審查作業期間，以無給職但得參照出租價格審定小組設置要點規定酌支會議出席費或審查費之方式運作。
- (八) 甄審委員會運作所需經費，納入本園區開發成本項下支應。

四、 凡經「土地申租評選作業程序」甄審後未核准承租者，所繳納之申租保證金將無息退還。