

「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案」

甄選須知

一、依據

- (一) 產業創新條例。
- (二) 產業創新條例施行細則。
- (三) 產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法。
- (四) 其他相關法令規定。

二、委託計畫內容

(一) 計畫名稱：

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案（以下簡稱本案或本園區）

(二) 計畫範圍：

基地位於屏東縣新園鄉新園村，土地範圍包括新房段 29 地號及 39 地號等共 71 筆土地，約 34.14 公頃；由縣道（屏 63 線）媽祖路貫穿，交通聯外條件良好，向北銜接台 27 線，通往 88 快速道路、小港國際機場及高雄市區，向南連接台 17 線通往高雄林園高值化產業園區，詳如附圖 1。

(三) 開發面積：

新園工業用地 24.50 公頃及新園產業園區 9.64 公頃，合計 34.14 公頃（以地政機關實測面積為準）。

(四) 引進產業類別：

依據新園工業用地變更可行性規劃報告（經濟部 110 年 11 月 29 日經授工字第 11020442220 號函核定）及新園產業園區可行性規劃報告（屏東縣政府 113 年 12 月 5 日屏府城工字第 1130198920 號函核定）同意之引進產業類別，分別詳附表 1、附表 2。

(五) 預估開發經費：

依據新園工業用地變更可行性規劃報告（經濟部 110 年 11 月 29 日核定）及新園產業園區可行性規劃報告（屏東縣政府 113 年 12

月 5 日核定) 編列開發成本，預估合計約新臺幣 38.77 億元 (內含折讓後之土地費用 19.9 億元)。惟本項經費將隨著物價上揚、土地取得價格之估價及地上物查估價格可能之波動等主客觀環境變動，參與之公民營事業應自行再評估開發之各項成本。

三、工作期限

自本契約簽訂之日起算五年。受託開發單位應積極於五年期限內完成委託契約之全部工作 (不含廢污水處理設施營運三年)，並辦理成本結算事宜。但因政策變更、土地取得因素或不可歸責於受託開發單位之事由，致無法在上述期限內完成時，受託開發單位應提出具體之書面理由及說明 (含佐證資料)，得經本府書面同意後延展之。

四、受託開發單位權責

受託開發單位之公民營事業 (以下併簡稱為「廠商」) 應自行籌措全部資金，辦理本園區土地取得及負責開發工程相關作業，並依本府核定之租售價格及條件，辦理土地及建物使用收益處分等相關業務，俟全部工程完成移交接管且土地全部租售完畢，依本案契約規定辦理總結算，詳見「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案契約書」 (以下簡稱委託契約)。

五、委託工作內容

- (一) 調查規劃及申請設置計畫變更。包括因開發計畫調整所涉及之可行性規劃報告書變更、開發計畫變更、出流管制計畫變更、用水及用電計畫書變更、交通影響評估報告變更及其他配合相關法令須辦理變更事項。
- (二) 協助辦理土地取得、地籍整理及地上物拆遷、補償及清除等相關工作。
- (三) 辦理本園區各項工程之規劃、設計、施工、施工管理 (含配合施工監造查驗) 及相關調查研究、測量、鑽探、施工預算及規範、環境監測等，並依工程屬性需求辦理相關專業技師或建築師簽證。
- (四) 開發資金之籌措、運用與管理，並撥付本園區開發費用及相關規費。
- (五) 編製開發成本計算書及辦理成本結算事宜。
- (六) 依本府核定之價格與租售條件，辦理土地及建築物使用收益處分與土地點交等相關事宜。

- (七) 負責未租售土地、建築物及各項公共設施工程完成後至移交予管理單位接管前之管理維護等相關事宜。
- (八) 配合依開發實際需要(如土地預售、提前交付設廠用地予進駐廠商等)或本府要求辦理之開發內容調整、規劃設計內容變更、可行性規劃變更、開發計畫變更、出流管制計畫、環評變更及開發施工順序調整等相關作業。
- (九) 訂定本園區廢污水處理系統使用費收費標準，並於驗收及取得操作許可後，依據本府核定之開發成本，辦理本園區廢(污)水處理設施營運相關事宜三年。
- (十) 應依本府委託之監造單位指示按圖施工，並接受監造單位之監督及查驗。
- (十一) 協助本園區管理機構之設置及法規制度之制(訂)定。
- (十二) 其他由本府交辦或經本府同意之本園區開發、租售、使用收益處分及管理等工作之相關配合事宜。

六、土地取得

- (一) 本案土地現階段登記為「東港鎮」，管理機關為「屏東縣東港鎮公所」。廠商應依產業創新條例及相關法令規定辦理土地取得相關作業，取得後登記為「屏東縣」所有，管理機關為「屏東縣政府」。
- (二) 依據經濟部產業園區管理局 113 年 2 月 16 日經園北辦字第 1130101045 號函檢送該局於 113 年 2 月 1 日召開之屏東縣新園產業園區(包括工業用地及產業園區等 2 部分)土地取得研商會議紀錄，會議結論一略以，按產業創新條例第 42 條第 2 項規定，本案需用東港鎮有之公有土地，即有排除土地法第 25 條及地方政府公產管理法令規定之適用，由屏東縣東港鎮公所逕行辦理讓售。會議結論二略以，爰參照國有財產估價作業程序第 19 點規定辦理鎮有土地估價，東港鎮公所於 112 年查估土地價格約新臺幣(以下同)28.36 億元，並同意按本開發計畫所列開發成本折讓減除土地計估價格之百分之三十，約 19.9 億元。
- (三) 本案於簽約後，廠商應立即辦理不動產價格查估作業，並加速用地取得。
- (四) 本案之新園產業園區(9.64 公頃)開發計畫業經屏東縣政府 113 年 12 月 5 日屏府地管字第 11351262540 號函許可開發計畫，故廠商應

依據「非都市土地使用管制規則」第 23 條第 1 項第 1 款規定，於 115 年 12 月 4 日期限屆滿前敘明理由協助向本府相關單位申請第 2 次展期 1 年，並積極於 116 年 11 月 1 日前完成土地取得，始提出辦理土地使用分區及使用地異動登記及提送出流管制計畫書（以公文為準）。

七、參與甄選資格

- （一）參與公開甄選之公民營事業以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限，實收資本額新臺幣 3 億元以上，其營業項目應包含特定專用區開發業（代碼：H701040）或投資興建公共建設業（代碼：H701050）其中之一種，並依法繳納稅捐，且無「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 25 條及「政府採購法」第 101 條第 1 項規定之情形。
- （二）另參與甄選廠商之工作團隊中負責工程設計及施工查驗等作業之廠商，應為政府登記合格之工程技術顧問公司或技術顧問機構，且曾承辦國內單一工業區、產業園區或科學園區之工程設計、施工監造等經歷，並依法繳納稅捐，且無「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 25 條及「政府採購法」第 101 條第 1 項規定之情形。

八、領取文件及閱讀

- （一）本案甄選作業文件包括：

- 1. 新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案甄選須知及附件。
- 2. 新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案契約書(草案)。
- 3. 參考書件：新園工業用地及新園產業園區可行性規劃報告及開發計畫書等相關書件資料，詳見屏東縣政府網站公告資料（網址 <https://www.pthg.gov.tw/planeab/cp.aspx?n=629E90E162B3303C>）

- （二）領取時間及方式：採網路下載方式領取，自公告之日起至 115 年 9 月 8 日止，於屏東縣政府全球資訊網（網址 <https://www.pthg.gov.tw/Default.aspx>）下載。

- （三）參選廠商應詳讀本府提供之甄選須知（含附件）、契約書（草案）等

相關作業文件，廠商於提出參與甄選文件時，即表示已瞭解並接受甄選作業文件之全部內容，日後不得再有異議。

九、現地勘察及資料蒐集

- (一) 參選廠商應自行至現地詳細勘察，瞭解及蒐集必要之資料，包括影響其投資成本、風險、意外及其他相關資料。
- (二) 如有疑問或不明瞭處應於 115 年 8 月 31 日前以書面向本府請求解釋或說明，逾期未提出者，不得再要求解釋或說明，爾後不得以任何事由提出抗辯。
- (三) 參選廠商如未蒐集足夠之資料或未赴現場勘察，致執行本案遭遇困難或預估成本錯誤時，概由參選廠商自行負責。

十、參與甄選書件

- (一) 參與甄選廠商資料表 1 份(格式如附件 1)。
- (二) 參與甄選廠商應檢附之資格及證明文件：
 - 1. 公司登記證明及變更登記事項表 1 份
 - 2. 參與甄選廠商之工作團隊中負責工程設計、施工查驗之廠商，檢附主管機關核發之工程技術顧問公司登記證影本、公會會員證影本及足資證明與參與甄選廠商合作關係之文件各 1 份。
 - 3. 相關工作實績證明 1 份：參與甄選廠商及工作團隊中負責工程設計、施工查驗等作業之廠商，其工業區、產業園區或科學園區之開發實績證明，包括但不限於服務工作證明或合約影本等證明文件。
 - 4. 參與甄選廠商最新一期會計師簽證財務報表。
- (三) 納稅證明：參與甄選廠商最近一期營業稅或所得稅納稅證明文件影本 1 份，若不及提出最近 1 期證明者，得以前 1 期之納稅證明影本代之。
- (四) 信用證明：檢附參與甄選廠商票據交換機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄證明 1 份。
- (五) 參與甄選承諾書 1 份（格式如附件 2）。
- (六) 參與甄選廠商聲明書 1 份（格式如附件 3）。

(七) 委託代理及印鑑授權書 1 份 (格式如附件 4)。

(八) 參與甄選押標金新臺幣 1,000 萬元。

參與甄選廠商應以現金、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、保險公司之連帶保證保險單繳納。

1. 參與甄選押標金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單，期限為參與甄選文件送達期限日延長 90 日。

2. 取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者，其格式如附件 5。

3. 參與甄選廠商有下列情形之一者，其所繳納之參與甄選押標金不予發還，其已發還者予以追繳：

(1) 以偽造、變造之文件參與甄選。

(2) 參與甄選廠商另行借用他人名義或證件參與甄選。

(3) 冒用他人名義或證件參與甄選。

(4) 公告甄選結果後優勝廠商不接受決標或拒不簽約。

(5) 優勝廠商未於本須知規定之期限內，繳足履約保證金或提供擔保。

(6) 參與甄選押標金轉換為履約保證金。

(7) 其他經本府認定有影響甄選公正之違法行為者。

(九) 融資機構融資意向書。

(十) 服務建議書 15 份。

十一、 參與甄選書件注意事項

(一) 參與甄選廠商提出之資格及證明文件影本應均屬事實，本府於必要時得通知廠商限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符、偽造或變造者，應不予甄審、撤銷優先簽約權、終止契約或解除契約，並得追償損失。

(二) 參與甄選廠商提送之書表文件記載事項應均屬事實，如有虛偽，經

本府認為足以影響甄選結果，得逕行撤銷其優先簽約權，且其所發生之任何糾紛及法律後果，概由參與甄選廠商自行負責。

- (三) 參與甄選廠商應保證所提送之服務建議書內容，不得侵犯第三人智慧財產權。倘本府因參與公開甄選廠商提供之資料而涉及侵害第三人之智慧財產權，致發生訴訟或仲裁時，參與甄選廠商應負全部法律責任，並賠償本府因此所受之損害，且包括律師費、訴訟費等相關費用。

十二、 參與甄選書件之送達

- (一) 參與甄選廠商應函(檢)送甄選相關書件資料，以郵遞或專人於 115 年 9 月 8 日下午 5 時前，送達本府城鄉發展處工商科(屏東縣屏東市自由路 527 號)，並以本府城鄉發展處工商科收文章或掛號送達本府郵戳之日為憑，逾期逾時概不受理。
- (二) 每 1 家參選廠商僅能投遞 1 份參與甄選文件，違者取消其參與甄選資格；凡經投遞之參與甄選書件，參與甄選廠商不得以任何理由請求發還、更正、作廢或撤銷。

十三、 資格審查

- (一) 時間及地點：由本府另行通知。
- (二) 本府於公告受理期限內收到 1 家(含)以上參與甄選廠商之書件，即於通知之資格審查時間及地點進行資格審查，參加資格審查之參選廠商代表人或代理人之總人數以 2 人為限，憑身分證出席。(代理人須攜委託代理授權書)。
- (三) 審查時依本須知之規定審查各項證明文件，如有變造或偽造者，認定為不符合資格。申請資格及應備書件不符本須知之規定者，服務建議書不予甄審。
- (四) 如經本府審查發現文件內容有不明確、不一致、不足、明顯打字錯誤或書寫錯誤之情形者，得請參與甄選廠商提出說明。
- (五) 資格審查不合格者，參與甄選文件及所繳之參與甄選押標金於本府通知後一併退還。

十四、 服務建議書內容及甄審

- (一) 服務建議書內容依下列架構說明：

1. 計畫目標
2. 計畫內容（對本案之瞭解）
3. 開發工程規劃設計及施工計畫
4. 土地取得與租售配合計畫
5. 整體財務計畫
6. 預定工作進度
7. 廠商實績及履約能力

（二）開發成本估算與控制（開發成本包括：A.調查規劃及申請設置計畫變更費用；B.施工中及營運期間（以購地及租地面積計算進駐率達30%為準）環境監測費用；C.土地費用；D.工程設計、施工監造（本府將於優勝廠商簽約後另案委託辦理，費用預估為服務建議書直接工程費之2%至4%）及開發費用；E.行銷、廣告及租售作業費用；F.公共設施維護管理費用；G.行政作業費用（含地上物查估、拆遷補償及救濟金、專案管理及會計師查核費用等）；H.保險費用；I.利息；J.代辦費；K.其他經甲方核定之費用等。

以上，除專案管理及會計師查核費用外，統計本府曾另案委託辦理及預估尚待拆遷補償費用，需納入開發成本者，其項目及金額如附表3：

附表3 本府委託辦理及尚待拆遷補償需納入開發成本項目及金額

項次	項 目	金額 (新臺幣/元)
1	園區申請設置費用	4,806,710
2	土地價格查估	146,000
3	土地鑑界規費及作業費	673,300
4	地上物查估費用	2,025,000
5	地上物拆遷補償(救濟)金	34,407,989
6	地上物待拆遷補償費(如未能納入工業區整體規劃需拆除預估費用)	64,883,160
7	新園工業用地道路及聯外道路工程委託設計監造費用	6,496,485
8	新園工業用地道路及聯外道路工程地上物查估費用	149,000
合 計		113,587,644

(三) 開發成本結算後繳至本府之產業園區開發管理基金之超成本（指出售及出租土地或建築物所得超過成本者）百分比率，其比率以超成本總金額之 60% 計算（訂約執行之廠商以超成本總金額之 40% 計算分配）。

(四) 服務建議書以中文直式橫書 A4 雙面列印（圖表可以較大紙張製作摺成 A4 尺寸），外加封面印製裝釘牢靠，且總頁數（不含附件）以不超過 150 頁為原則，如未依建議格式製作，得酌予扣分。

(五) 甄審方式

1. 參與甄選廠商資格合於甄選須知規定者，其服務建議書甄審簡報之時間及地點，本府將另行通知。
2. 依據產業創新條例及產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法等相關規定，由本府就具有與委託業務相關專業知識或經驗之專家、學者及府內人員，成立甄選會就申請人提出之資料，依公平、公正原則，辦理甄選事宜擇優評定之。

3. 作業流程

依資格審核通過之參與甄選廠商指派計畫主持人或代表，於甄選當日現場抽籤決定順序，並由計畫主持人或共同/協同主持人提出簡報 20 分鐘（15 分鐘響短鈴 1 次、18 分鐘響短鈴 2 次、20 分鐘響長鈴）。簡報結束後，進行 15 分鐘問題回答（採統問統答方式，委員提問時間不予計時）。

(1) 每一參與甄審廠商代表人或代理人（含資訊設備操作人員）之總人數不得超過 6 人，憑身分證出席（代理人須攜委託代理授權書）。參與廠商遲到 10 分鐘以上、計畫主持人或共同/協同主持人未出席皆視為放棄簡報，參與甄審廠商評分表之「簡報及答詢」評分項目以零分計算。

(2) 由甄選會委員按委託業務目的及實際需求，依甄選項目、權重及優勝廠商評定標準，選出優勝之公民營事業。

4. 優勝之廠商評定方式

(1) 採序位法，甄選會委員就各甄選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，再合計廠商之序位，合計值最低者為第 1 名，次低者為第 2 名，餘依此類推。惟參與甄選廠商須總平均得分達到 75 分(含)以上，方列入優勝廠商。（甄選評分表及甄選結果統計表詳附件 6、附件 7）。

- (2) 各甄選委員就甄選項目及權重，填寫評分表 1 份，並依總分高低排序；總分相同者，列同一序位時，序位採遞延跳號方式（如 1、2、2、4、5...）。
- (3) 如有 2 家(含)以上參與甄選廠商序位合計值相同時，擇獲得甄選委員評定「序位第 1」較多者為優勝廠商；「序位第 1」數量仍相同者，擇獲得甄選會委員評定單項分數評比「高分序位」較多者為優勝廠商；若仍相同者，當場抽籤決定序位名次。
- (4) 甄審結果排定名次後，經出席之甄選會委員過半數之同意，並經機關首長或其授權人員核定後，評定為優勝之廠商。

（六）甄審標準

甄審項目分為「廠商實績及履約能力」、「對本案之瞭解」、「開發工程規劃設計及施工計畫」、「土地取得與租售配合計畫」、「整體財務計畫」與「簡報及答詢」等六部分，分別評分。各甄審項目評分與細部內容如下：

1. 廠商實績及履約能力（佔 20 分）

- (1) 就委託業務具有相當經驗或實績。
- (2) 工作團隊組織及履約能力。包含組織架構、人力配置、團隊成員（工程設計、施工、配合施工監造查驗作業、招商等工作成員）曾參與開發國內工業區、產業園區或公共工程統包及施工等相關之經驗或實績。

2. 對本案之瞭解（佔 10 分）

- (1) 對本案開發背景、法令、權屬、開發計畫書件之瞭解。
- (2) 園區開發課題及其因應對策。

3. 開發工程規劃設計及施工計畫（佔 20 分）

- (1) 工程規劃設計構想。
- (2) 開發工作進度規劃與掌控。預定園區公共設施開發完竣、土地處分全數完成及收支總結算提出時間點，並提出加速開發策略或相關事宜之建議事項及方案。
- (3) 工程施工計畫（內容須包括施工技術說明、施工營建管理、施工品質管制、施工期間環境保護計畫、施工進度及界面管理）。

- (4) 園區公共設施工程施工品質保證及管制作業之執行（含工程施工之品質管制、執行內部施工品質稽核或查核作業及配合施工監造查驗等）。
- (5) 與公用事業管線單位施工、其他接管單位及進駐廠商間之施工界面處理構想。
- (6) 天然災害應變計畫。
- 4. 土地取得與租售配合計畫（佔 15 分）
 - (1) 土地取得及財務期程配合計畫。
 - (2) 招商及租售計畫，潛在招商對象規劃、招商宣傳構想方案。
 - (3) 開發期間及工程完工後辦理移交前之公共設施與土地之管理維護計畫。
- 5. 整體財務計畫（佔 25 分）
 - (1) 開發成本估算與控制（含參與甄選廠商內部會計稽核說明）。
 - (2) 資金籌措能力、運用與管理作法及執行收支總結算工作能力。
 - (3) 代辦費之計算百分比率（依規定不得超過計列開發成本項目金額之 10%）。
 - (4) 開發成本結算作業。
- 6. 簡報及答詢（佔 10 分）
 - (七) 其他：參與甄選廠商對於本府及甄選小組或任何公職人員，因辦理本甄選計畫而產生任何作業上之瑕疵或疏漏，不得據此向本府要求重新甄選或要求補償或賠償或提出其他形式之異議。審查結果參與甄選廠商願無異議接受，本府及有關人員均有不解釋任一參與甄選廠商未能獲選理由之權利。

十五、委託契約書之簽訂與履行

（一）訂約

- 1. 經甄選會評定為優勝之廠商，應於本府公告簽約期限內簽訂委託開發契約。
- 2. 獲選第 1 順位者應於接獲本府通知後 30 日內完成訂約手續，獲選者因故未能於期限內完成訂約者，得向本府申請展延，展延期限最多 30 日，未於期限內申請展延或已逾展延期限仍未完成訂

約手續者，本府得逕行取消其資資格，另由次順位者依序遞補，如無次優先順位廠商，本府得重新辦理甄選。

3. 履約保證

獲選優勝廠商於簽訂委託契約時，應以現金、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、保險公司之連帶保證保險單繳納履約保證金，並應符合行政院公共工程委員會「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定之格式。

- (1) 履約保證金金額：共新台幣 1 億 8,870 萬元整。(以本案預估總開發成本 38.77 億元，減除折讓土地費用 19.9 億元後之 10% 計算)。另履約保證金予以減收金額，為押標金保證金暨其他擔保作業辦法第 33 條之 5 第 2 項所稱優良廠商（行政院公共工程委員會有效名單列表公共工程金質獎之得獎廠商，提出有效日期內證明），履約保證金得予以減收原應繳額度之 20%。
- (2) 履約保證金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單至本府核發委託完成證明書止。
- (3) 以匯款方式繳納者，依本府指定之金融機構帳號處理。
- (4) 取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者（格式如附件 6），並載明保證人拋棄民法第 745 條規定之先訴抗辯權。

(二) 參與甄選押標金之退還

本府於完成簽約且無待解決事項後，無息退還簽約廠商及其以後順位廠商之參與甄選押標金，以銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者並副知保證機構。

(三) 契約之履行

1. 獲選優勝之廠商應於委託契約簽訂之日起 20 日內，就甄選階段所提送之服務建議書內容（可不含附件）及甄選簡報時提出之承諾或加值事項，並依甄選會委員甄審意見進行修正及補充為「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案工作計畫書」，提送本府核定，經本府或本府委託之專案管理單位審查如

有修正意見，廠商應於收文日起之 14 日內改正完畢，並送本府複核後，以為本案執行之依據。

2. 受託開發單位應按委託契約完成本案委託之全部工作。
3. 受託開發單位於訂約後，應指派 1 名專案計畫主持人，負責綜理本案，並指派 1 名專案經理，負責本案之推動與協調整合。前述主持人及計畫經理皆需有 3 年(含)以上工業區或產業園區等相關開發之工作經驗，廠商應造冊並檢附相關工作實績證明文件，報請本府同意，不得隨意更換。如有不稱職者，本府得要求更換，廠商應於 14 日內無條件完成更換。乙方如因故需更換者，應提報具體更換理由連同接替人員之相關證明文件，經本府同意後始得更換。
4. 受託開發單位須於本契約簽訂日起 90 日內派遣 1 名 2 年(含)以上相關工作經驗之專業人員，且需為受訓合格之品管人員，並熟悉政府採購法相關法規，駐點於本府指定辦公場所，協助辦理本案相關事宜，廠商應將派遣駐點人員之學經歷、勞動契約等資料及薪資相關費用報經本府同意後，其駐點人員之薪資相關費用始得納入開發成本。如有不稱職者，本府得要求更換，受託開發單位應於 30 日內無條件完成更換。
5. 本府已另案委託專案管理廠商及會計師，協助審查及管理本園區開發、租售與管理等相關事宜及成本查核作業，其所需經費由受託開發單位依本府通知按期撥付並納入本園區開發成本，受託開發單位不得拒絕。
6. 本府將視本園區用地取得等時程及實際工進需要，另案委託辦理工程監造廠商評選及簽約事宜，其所需經費由受託開發單位依本府通知按期撥付並納入本園區開發成本，受託開發單位不得拒絕。

十六、本府依據產業創新條例、產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法及本案甄選文件等規定，辦理委託本園區之開發、租售與管理等業務，參與甄選廠商應自行評估相關開發案執行風險，本府不保證依上述辦理過程、甄選文件規定之協助事項及土地取得方式必然成就，參與甄選廠商不得因本府前述事項未能成就，而主張本府違反甄選文件規定，或向本府提出補償或賠償之請求，亦不得據此要求減免參與甄選廠商應負之義務與責任。

- 十七、 參與甄選廠商之所有書件、契約書及雙方來往文件均以中文為準，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。
- 十八、 本甄選須知為契約書之一部分，其有未盡事宜，悉依「產業創新條例」暨其施行細則及「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」等有關規定辦理。
- 十九、 對本計畫之工作說明事項如有疑義者，請洽本府城鄉發展處工商科王專員（電話：08-7320415#3371）。
- 二十、 本甄選須知附件包括：
- 附件 1 參與甄選廠商資料表
 - 附件 1 之 1 參與甄選廠商代表人身分證影印本黏貼表
 - 附件 2 參與甄選承諾書
 - 附件 3 參與甄選廠商聲明書
 - 附件 4 委託代理及使用印鑑授權書
 - 附件 5 參與甄選押標金連帶保證書
 - 附件 6 履約保證金連帶保證書
 - 附件 7 甄選評分表
 - 附件 8 甄選結果統計表
 - 附件 9 參與甄選書件廠商自行檢核表
 - 附件 10 廠商參與甄選書件審查表
 - 附件 11 土地取得研商會議紀錄公文
 - 附件 12 甄選會委員名單（依姓氏筆劃排序）：（經徵求甄選會全體委員同意於甄選文件中公告委員名單）



附圖 1 新園產業園區及工業用地位置示意圖

附表 1 新園工業用地引進產業類別

中類代碼	行業類別	說明
25	金屬製品製造業	從事金屬刀具、手工具、金屬模具、金屬結構及建築組件、金屬容器、金屬加工處理及其他金屬製品製造之行業，但不包含金屬表面處理業。
14	木竹製品製造業	從事以木、竹、藤、柳條、軟木、草等製成材料、半成品或成品之行業。
15	紙漿、紙及紙製品製造業	從事紙漿、紙張、紙板及其製品製造之行業。
08	食品及飼品製造業	從事將農、林、漁、牧業產品處理成食品之行業，如肉類、水產及蔬果之加工及保藏、動植物油脂、乳品、碾穀、磨粉及澱粉製品等製造。
29	機械設備製造業	從事產業專用及通用機械設備製造之行業；機械設備專用之主要零組件製造原則上亦歸入本類。
22	塑膠製品製造業	從事塑膠製品製造之行業。
27	電腦、電子產品及光學製品製造業	從事電腦及其週邊設備、通訊傳播設備、視聽電子產品、資料儲存媒體、量測設備、導航設備、控制設備、鐘錶、輻射設備、電子醫學設備、光學儀器及設備等製造之行業。
	其他	1. 依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第3條之規定與製造業生產相關之行業： (1) 電力及燃氣供應業(35)。 (2) 批發業(45、46)。 (3) 倉儲業(53)。 (4) 資訊服務業(63)。 (5) 企業總管理機構及管理顧問業(70)、研究發展服務業(72)、專門設計服務業(74)、工程服務及相關技術顧問業(7112)、技術檢測及分析服務業(712)。 (6) 污染整治業(39)。 (7) 洗衣業(具中央工廠性質)(961)。 2. 「工廠管理輔導法第二十八條之七第三項」於民國109年3月訂定「低污染認定基準」核定之低污染製造業。

註1：放射性工業（包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業）、電池製造業與專門從事表面處理之行業，不得進駐本工業用地。

註2：其他經本府工業主管機關核定之低污染製造業係指單位面積污染需求量为園區平均值之80%以下之廠商。

註3：工業主管機關對於第一種產業專用區（產業用地（一））之使用用途規定有變更時，得依產業創新條例之相關規定調整。

附表 2 新園產業園區引進產業類別

中類代碼	行業類別	說明
25	金屬製品製造業	從事金屬刀具、手工具、金屬模具、金屬結構及建築組件、金屬容器、金屬加工處理及其他金屬製品製造之行業，但不包含金屬表面處理業。
08	食品及飼品製造業	從事將農、林、漁、牧業產品處理成食品之行業，如肉類、水產及蔬果之加工及保藏、動植物油脂、乳品、碾穀、磨粉及澱粉製品等製造。
	其他	產業用機械設備維修及安裝業…等既有行業或未登記工廠安置，以及其他經本府工業主管機關核定之低污染製造業。
		與工業生產相關之行業： 一、電力及燃氣供應業。 二、批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。 三、倉儲業（含儲配運輸物流）。 四、資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。 五、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。 六、污染整治業。 七、洗衣業（具中央工廠性質）。

註：1.放射性工業（包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業）、電池製造業與專門從事表面處理之行業，不得進駐本產業園區。

2.其他經本府工業主管機關核定之低污染製造業係指單位面積污染需求量為園區平均值之 80%以下之廠商。

3.本表所列產業類別之比例不做為後續環評管制依據，得於總量管制不變原則下，依實際售地調整。

附件 1

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案
參與甄選廠商資料表

廠 商 名 稱		
營 利 事 業 統 一 編 號		
登 記 地 址		
聯絡人姓名		
聯絡人電話		
代 表 人	姓 名	
	身分證字號	
應檢附文件： 1. 公司登記證明及變更事項登記表。 2. 參與甄選廠商代表人身分證影印本黏貼表 1 份。 3. 工程設計廠商之工程技術顧問公司登記證影本 1 份、公會會員證影本 1 份及雙方合作關係之證明文件。 4. 參與甄選廠商最近一期或前一期納稅證明影本 1 份。 5. 參與甄選廠商票據交換機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明 1 份。 6. 參與甄選廠商、工程設計及配合施工監造查驗等作業之廠商相關工作實績證明。 7. 參與甄選廠商承諾書 1 份。(格式如附件 2) 8. 參與甄選廠商聲明書 1 份。(格式如附件 3) 9. 委託代理及印鑑授權書 1 份。(格式如附件 4) 10. 參與甄選押標金新臺幣 1,000 萬元。 11. 融資機構融資意向書。 12. 服務建議書 15 份。 13. 參與甄選廠商最新一期會計師簽證財務報表。		

附件 1 之 1

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案

參與甄選廠商代表人身分證影印本黏貼表

正	面
背	面
本身分證影本與正本相符。	
簽名（蓋章）	

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案
參與甄選廠商承諾書

立承諾書人_____參加貴府辦理「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案」甄選，除已詳閱貴府編印之本案甄選須知與契約書外，立承諾書人對本案內容、規範、其他相關事項及法令規定均已充分了解。茲承諾依照前述甄選須知(含附件)與相關法令之規定辦理，如有違反，願負法律責任。

此致

屏東縣政府

立承諾書人：

廠商名稱：(簽章)

營利事業統一編號：

地址：

代 表 人：(簽章)

身分證統一編號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案
參與甄選廠商聲明書

立聲明書人_____為爭取辦理「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案」之業務，聲明下列事項：

茲聲明並保證本廠商及服務建議書內之工程設計及配合施工監造查驗廠商之負責人、董事、監察人、經理、執行業務之股東、顧問等人並無公務員服務法第 14 條之 1 條規定應迴避之對象，且無「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 25 條及「政府採購法」第 101 條第 1 項規定之情形，如有任何虛實或造假，願負一切法律責任，並對屏東縣政府因此所造成之一切損失，願負損害賠償之法律責任。

此致

屏東縣政府

立承諾書人

廠商名稱：

營利事業統一編號：

地 址：

代 表 人：

身分證統一編號：

地 址：

中 華 民 國

年

月

日

附件 4

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案 委託代理及印鑑授權書

甄選廠商名稱：_____ 設址於：_____

為「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案」甄選

特指定 _____ 先生（出生日期：民國_____年_____月_____日，

身分證字號：_____）為被授權代理人，處理甄選事宜（☐資格審查、☐甄選簡報☐訂約☐領退押標金等事項）事務。

本授權書賦予 _____ 先生（女士）全權處理上述指定授權範圍內之一切事宜，並自簽發之日起生效。

甄選廠商名稱：_____

負 責 人：_____

職稱

姓名

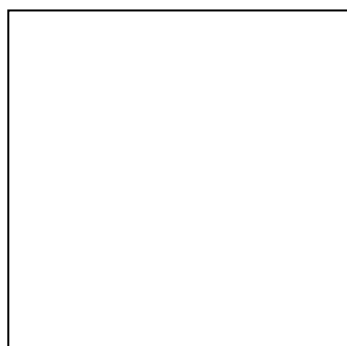
簽章

被授權代理人：_____

職稱

姓名

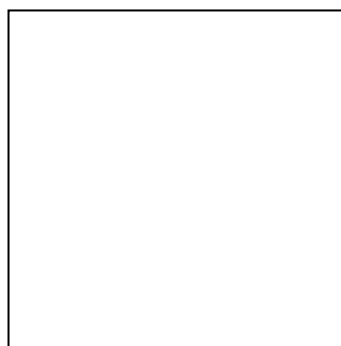
簽章



甄選廠商登記印信 (1)



負責人章 (3)



授權投標印信 (2)



被授權代理人章
(4)

中 華 民 國 年 月 日

※注意事項：

廠商負責人或代理人於參加甄選時，應依下列規定出示身分證件及本授權書：

- 一、印信授權：(1) 甄選廠商登記印信 (2) 授權於--授權投標印信 (3) 負責人章 (4) 授權於--被授權代理人章。
- 二、甄選廠商若由負責人攜帶投標文件相同之廠商及負責人印章親至開標地點者，應出示身分證件，本授權書則無須填寫出示。
- 三、甄選廠商若由負責人攜帶非投標文件相同之廠商及負責人印章親至開標地點者，甄選廠商應填寫並出示本授權書及身分證件，「代理人姓名」及「身分證字號」乙欄則免填寫。
- 四、甄選廠商若委由代理人出席開標現場，攜帶甄選文件相同之廠商及負責人印章者，則應填寫並出示本授權書及身分證件，但「代理權行使之廠商及負責人印章印模」欄位則免蓋章。
- 五、甄選廠商若委由代理人出席開標現場，攜帶非甄選文件相同之廠商及負責人印章者，則應完整填寫廠商本授權書及身分證。

附件 5

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案
參與甄選押標金連帶保證書

- 一、立參與甄選押標金連帶保證書人□□□□（以下簡稱本行），茲因□□□□公司參加「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案」甄選，經甄審獲選與屏東縣政府簽訂「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案契約書」應提交參與甄選押標金計新台幣 1,000 萬元整，該項押標金由本行開具本保證書負責擔保。
- 二、屏東縣政府依甄選文件/契約規定認定有不發還參與甄選押標金之情形者，一經屏東縣政府書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依屏東縣政府書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。押標金有依契約規定遞減者，保證總額比照遞減。
- 三、本行絕不因任何原因對屏東縣政府逕為行使抵銷權。
- 四、本保證書如發生訴訟時，本行與□□□□公司均同意以台灣屏東地方法院為第一審管轄法院。
- 五、本保證書有效期間自本保證書簽訂之日起，(一)至民國__年__月__日止。(二)至甄選須知規定之期限止，始可解除本行之保證責任。
- 六、本保證書由本行負責人或法定代理人簽署並加蓋本行印信後生效。
- 七、本保證書正本 2 份，副本 1 份，正本存屏東縣政府及本行各 1 份，副本存□□□□公司。

連帶保證人（銀行）：

負責人或法定代理人：

營業地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 6

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案

履約保證金連帶保證書

- 一、立履約保證金連帶保證書人□□□□(以下簡稱本行)，茲因□□□□公司受託辦理「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案」並與屏東縣政府簽訂「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案契約書」(以下簡稱本契約)，依照本契約規定，應提交屏東縣政府之履約保證金合計新台幣○○○○元整(以本契約總開發成本扣除土地取得費用之 10%計算)，該項保證金由本行開具本保證書負責擔保。
- 二、□□□□公司自與屏東縣政府簽訂本契約後，如未依本契約書之規定履行，經屏東縣政府書面通知，本行即按通知所載之金額償付，屏東縣政府得自行處理該款，無需經過任何法律或行政程序，本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之先訴抗辯權。履約保證有依契約規定遞減者，保證總額比照遞減。
- 三、本行絕不因任何原因對屏東縣政府逕為行使抵銷權。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽訂之日起，至屏東縣政府退還本保證書後，始可解除本行之保證責任。
- 五、本保證書由本行負責人或法定代理人簽署並加蓋本行印信後生效。
- 六、本保證書如發生訴訟時，本行與□□□□公司均同意以台灣屏東地方法院為第一審管轄法院。
- 七、本保證書正本 2 份，副本 1 份，正本存屏東縣政府及本行各 1 份，副本存□□□股份有限公司。

連帶保證人(銀行)：

負責人或法定代理人：

營業地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 7

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案

甄選評分表

甄選委員編號：

日期： 年 月 日

項 目	甄 審 配 分 (分)	參 與 甄 選 廠 商		
		1	2	3
		評 分	評 分	評 分
一、廠商實績及履約能力	20			
1. 就委託業務具有相當經驗或實績				
2. 工作團隊組織及履約能力				
二、對本案之瞭解	10			
1. 對本案開發背景、法令、權屬、開發計畫瞭解				
2. 園區開發課題及其因應對策				
三、開發工程規劃設計及施工計畫	20			
1. 工程規劃設計構想				
2. 開發工作進度規劃與掌控				
3. 工程施工計畫				
4. 園區公共設施工程施工品質保證及管制作業之執行				
5. 與公用事業管線單位施工、其他接管單位及進駐廠商間之施工界面處理構想				
6. 天然災害應變計畫				
四、土地取得與租售配合計畫	15			
1. 土地取得及財務期程配合計畫				
2. 招商及租售計畫				
3. 開發期間及工程完工後辦理移交前之公共設施與土地之管理維護計畫				
五、整體財務計畫	25			
1. 開發成本估算與控制				
2. 資金籌措能力、運用與管理				
3. 代辦費之計算百分比率				
4. 開發成本結算作業				
六、簡報及答詢	10			
總 分	100			
序 位				

備註：

1. 參與甄選廠商須總平均得分達 75 分(含)以上，方列入優勝廠商。
2. 廠商評分總分為 70 分以下者，請甄選委員述明理由。
3. 評分表需簽名。

彌 封

委員簽名處

彌封

彌封

彌 封

附件 8

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案

甄選結果統計表

共 1 張/第 1 張 日期： 年 月 日

編號	1		2		3							
廠商												
委員編號	分數	序位	分數	序位	分數	序位						
A												
B												
C												
D												
E												
F												
G												
H												
I												
總分平均												
序位合計												
序位名次												
一、甄選結果： ☐ 1. 無合格廠商。 ☐ 2. 廠商_____為優勝序位第一名。 二、出席甄選委員簽名： 中華民國 年 月 日 午 時 分												
備註： 1. 受評廠商：共_____家。 2. 本甄選委員會委員共_____人。												

附件 9

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案

參與甄選書件廠商自行檢核表

項目	內 容	檢核結果	
		符合	不符合
1.	參與甄選廠商資料表 1 份正本 1 份		
2.	設立或登記證明影本 1 份		
3.	代表人資格證明文件 1 份		
4.	工程技術顧問公司登記證影本及公會會員證影本各 1 份(工作團隊中負責工程設計及配合施工監造查驗之廠商檢附)		
5.	相關工作實績證明 1 份(參與甄選廠商及工作團隊中負責工程設計及配合施工監造查驗之廠商)		
6.	最近一期或前一期納稅證明影本 1 份 (年 月份)		
7.	票據交換機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄證明 1 份		
8.	參與甄選廠商承諾書 1 份		
9.	參與甄選廠商聲明書 1 份		
10.	委託代理及印鑑授權書		
11.	參與甄選押標金：新台幣 1,000 萬元整		
12.	融資機構融資意向書		
13.	服務建議書 15 份		
14.	參與甄選廠商最新一期會計師簽證財務報表		

填寫注意事項：

- 一、請廠商自行填入納稅年月份，未填者，機關得洽廠商澄清。
- 二、本表係供廠商參與甄選前準備文件之參考，請廠商於送件前仍需確實依甄選須知規定檢核。
- 三、本表如有遺漏，以甄選須知規定為準。

附件 10

新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案

廠商參與甄選書件審查表

編號：

項目	內 容	檢核結果	
		符合	不符合
1.	參與甄選廠商資料表 1 份正本 1 份		
2.	設立或登記證明影本 1 份		
3.	代表人資格證明文件 1 份		
4.	工程技術顧問公司登記證影本及公會會員證影本各 1 份(工作團隊中負責工程設計及配合施工監造查驗之廠商檢附)		
5.	相關工作實績證明 1 份(參與甄選廠商及工作團隊中負責工程設計及配合施工監造查驗之廠商)		
6.	最近一期或前一期納稅證明影本 1 份 (年 月份)		
7.	票據交換機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄證明 1 份		
8.	參與甄選廠商承諾書 1 份		
9.	參與甄選廠商聲明書 1 份		
10.	參與甄選押標金：新台幣 1,000 萬元整		
11.	融資機構融資意向書		
12.	服務建議書 15 份		
13.	參與甄選廠商最新一期會計師簽證財務報表		

填寫注意事項：編號為開標時之作業序號，參與甄選廠商請勿填入。

審查結果：☐合格☐不合格

審查人員：

土地取得研商會議紀錄公文

檔 號：
保存年限：

經濟部產業園區管理局 函

地址：11503 臺北市南港區園區街3號2樓之1

聯絡人：楊昀儒

聯絡電話：02-26558300 分機：9533

傳真：02-26558500

電子郵件：yryang5@bip.gov.tw

受文者：屏東縣政府

發文日期：中華民國113年2月16日

發文字號：經園北辦字第1130101045號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (A13080000G_1130101045_doc2_Attach1.pdf、
A13080000G_1130101045_doc2_Attach2.pdf)

主旨：檢送本局於113年2月1日召開之「屏東縣新園產業園區土地取得研商會議」紀錄1份，如附件，請查照。

說明：依據本局113年1月22日經園北辦字第1130100519號開會通知單續辦。

正本：屏東縣政府、屏東縣東港鎮公所、財政部國有財產署、內政部地政司、經濟部產業園區開發專案辦公室、經濟部產業園區發展推動辦公室、經濟部產業園區管理局開發營建組、經濟部產業園區管理局園區發展組法務科、臺北辦公室專案一科、林組長怡妉、陳副組長建堂

副本：電 2024/02/16 文
交 18:18:58 章



屏東縣新園產業園區土地取得會議紀錄

壹、時 間：113 年 2 月 1 日（星期四）上午 10 時

貳、地 點：本局臺北辦公室 E101 會議室

參、主 席：林組長怡妏(陳副組長建堂代) 紀錄：楊昀儒

肆、出席單位：略(詳簽名冊)

伍、會議結論：

- 一、按產業創新條例第 42 條第 2 項規定，本案屏東縣政府開發新園產業園區，需用東港鎮有之公有土地，即有排除土地法第 25 條及地方政府公產管理法令規定適用，由東港鎮公所逕行辦理讓售，其讓售價格依同條第 3 項規定計算。且現行尚無該府及該公所採以合作開發模式之相關法令依據。
- 二、屏東縣政府未訂有財產處分計價標準規範，爰參照國有財產估價作業程序第 19 點規定辦理鎮有土地估價。東港鎮公所依前揭規定於 112 年查估土地價格約新臺幣(以下同)28.36 億元，並同意按本開發計畫所列開發成本折讓減除土地計估價格之百分之三十，約 19.9 億元。另東港鎮公所亦表示同意屏東縣政府採分期付款方式撥付土地價款。
- 三、考量未來產業用地價格可能之波動，建請屏東縣政府評估透過分期付款、分期分區開發、租售地價款或委託受託開發單位等合作模式支付東港鎮公所土地價款之可能性，避免衍生未來土地價格波動造成園區土地查估價格再提高，增加園區土地取得之困難度。

陸、散會(上午 11 時 30 分)

附件 12

甄選會委員名單

(依姓氏筆劃排序):(經徵求甄選會全體委員同意於甄選文件中
公告委員名單)

丁澈士

余永隆

林沐陽

林耿芳

洪榮耀

倪國鈞

陳明吉

張宛婷

趙浩然