

紮根南瀛 立基 麻豆工業區

臺南麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權
招商案招商說明會

主辦機關： 臺南市政府地政局

招商顧問： 城都顧問公司

Content



基地條件簡介



投資潛力及優勢



招商條件及程序



01 PART ONE 基地條件簡介

01

地區產業發展

02

地理區位

03

周遭環境

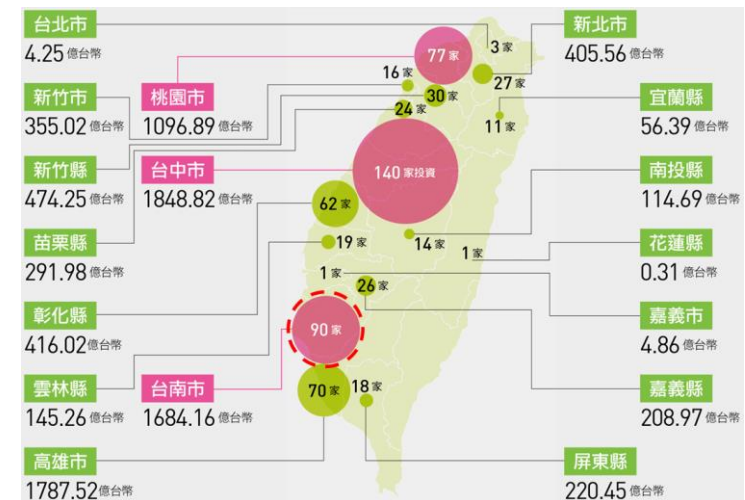
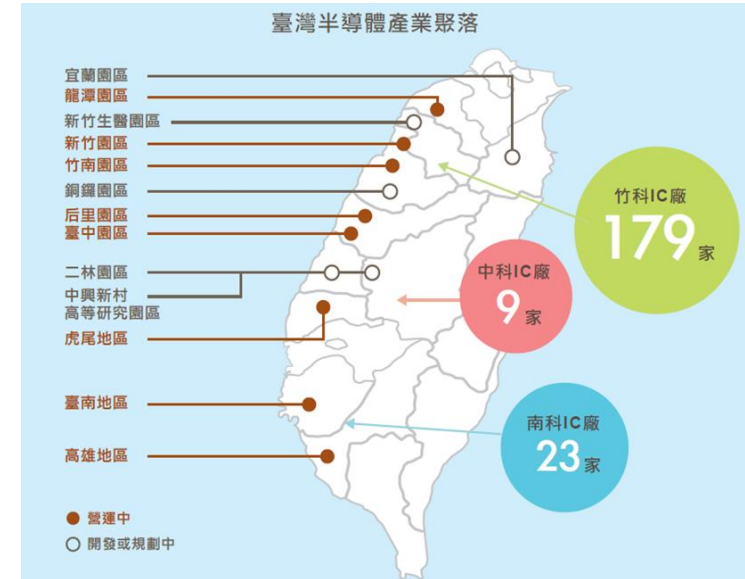
在半導體聚落及臺商回流效應下，臺南產業蓬勃發展

■ 半導體產業鏈引領先端科技廠商進駐

- 南科園區臺南基地已成為重要半導體生產聚落。
- 台積電與聯華電子進駐後，吸引設備供應商艾司摩爾 (ASML) 與材料供應商(昭和電工、台灣應用材料)等廠商到台南設立據點。

■ 投資環境友善，台商回流投資優選臺南，

- 臺商回流投資，全臺總投資額約1兆2583億元。
- 臺南市成績全國第二，總投資金額約1,684.16億元，創造10,008個就業機會。



資料來源：行政院。

座落大臺南科技S廊帶中核心，廠商進駐可掌握發展先機



資料來源：台南市經濟發展局

北核心

柳營、新營工業區

傳統金屬製造+環保科技



未來構想

環保科技、生物科技

中核心

官田、**麻豆工業區**

綜合性傳統產業



台南園區、樹谷園區

高科技、光電產業

南核心

台南、永康科工、永康、安平、保安工業區

綜合性傳統產業



綠能健康產業園區

科技智慧綠能健康產業

未來構想

綠能科技、醫療科技

交通條件便利、可及性高，可快速鏈結各大產業聚落

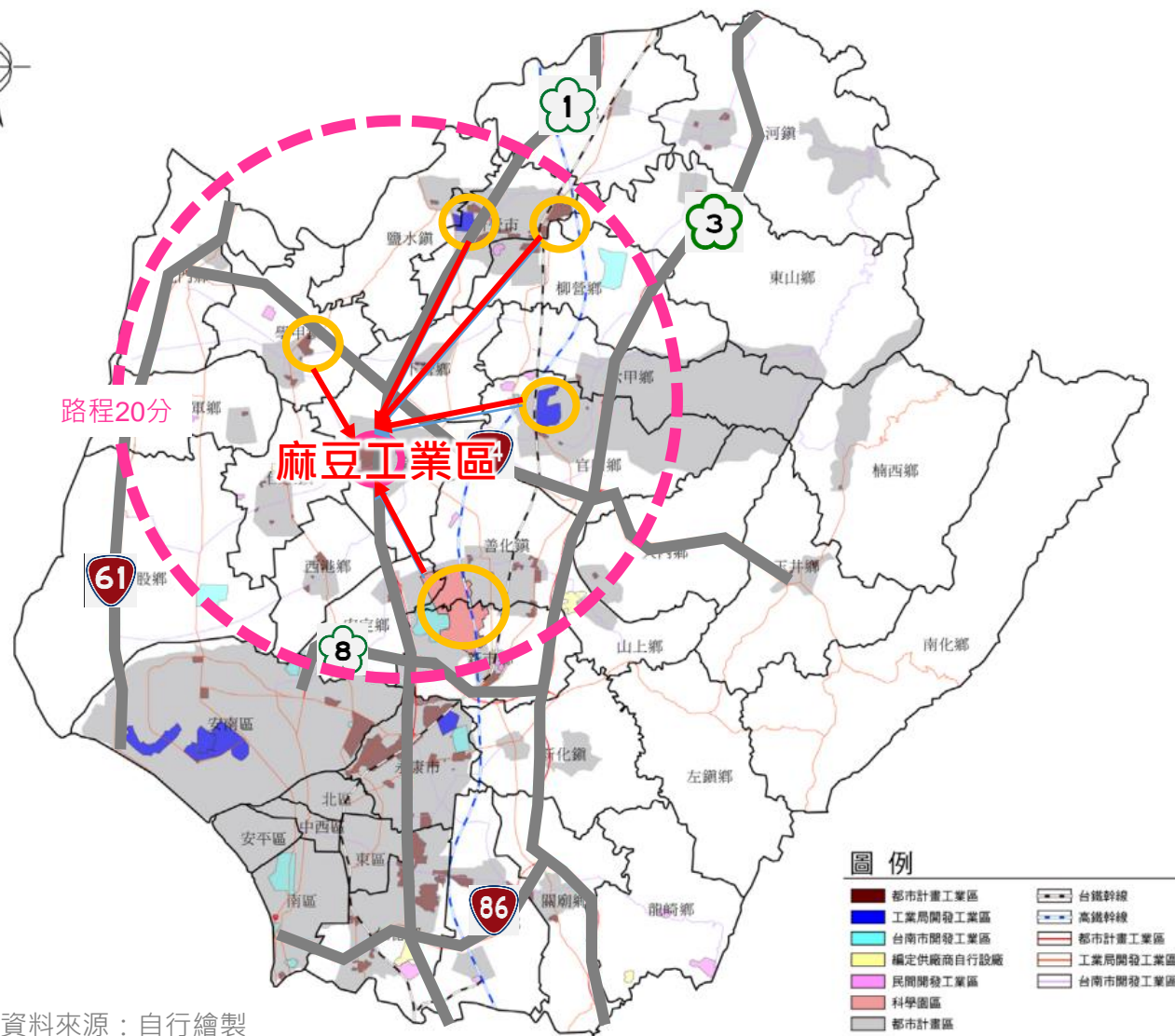


□ 麻豆工業區鄰近距離重要交通動線

- 國道一號：3分鐘
- 國道三號：15分鐘
- 快速道路84(北門玉井)：8分鐘
- 快速道路61(西濱)：25分鐘

□ 麻豆工業區距離產業聚落車程：

- 官田工業區：15分鐘
- 新營工業區：20分鐘
- 學甲工業區：15分鐘
- 柳營工業區：15分鐘
- 南部科學園區：20分鐘



資料來源：自行繪製

周遭環境

區內公共設施完善並緊鄰市區，商業服務機能完善且豐富



釋出標的



02 PART TWO 投資潛力與優勢

01

工業不動產市場分析

02

招商範圍概要說明

03

各宗土地介紹

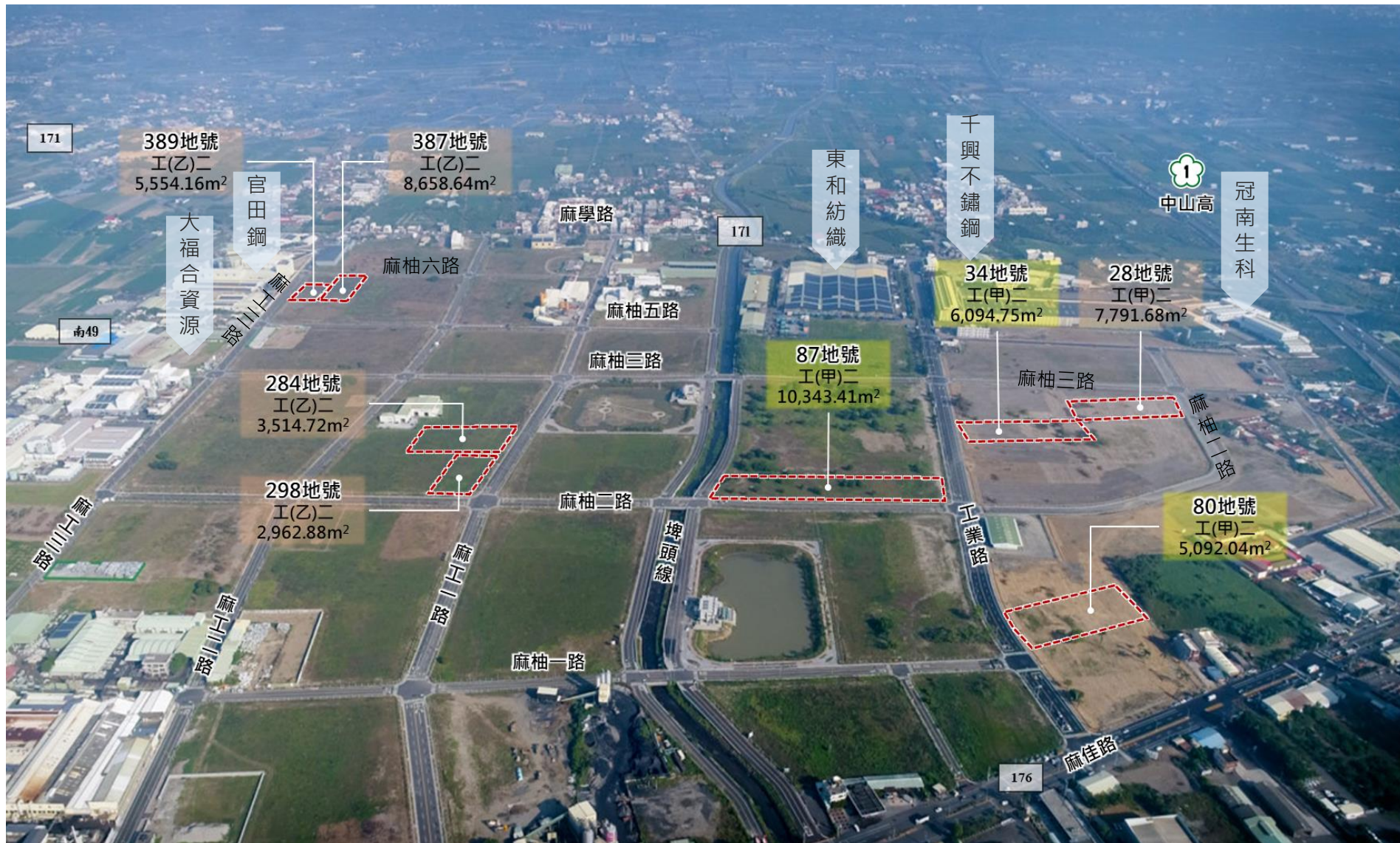
轄內工業用地釋出少，麻豆工業區條件佳，可多元發展

■ 工業用地稀缺，本區可供廠商進駐發展

- 發展成熟工業區使用率達約9成，設擴廠難。
- 本區為都市計畫法劃設工業區，廠商進駐後可立即開發。
- 交通及產業區位優異，未來發展潛力高。
- 麻豆工業區為綜合型工業區，且擁甲乙種工業區，有利於各類型廠商進駐，多元發展。

類型	區位	名稱	面積 (公頃)	產業類型	開發情形
科學園區	中臺南	南部科學園區 (臺南基地)	1,043	半導體業、光電產業、太陽能等	99.58%
工業區	中臺南	麻豆工業區	215	紡織、鋼鐵、塑膠、食品、機械等	招商中
		新吉工業區	123	金屬、汽車、電子零組件及機械等	82.00%
		七股科技工業區	142	食品飲料、塑膠、金屬、機械等	開發中 (116年完工)
		臺南科技工業區	709	筆電及3C、汽機車及貴金屬等	88.05%
		樹谷科技園區	247	液晶電視專區	68.59%
	北臺南	官田工業區	227	鋼鐵、食品、紡織、金屬及藥品等	100%
		新營工業區	124	金屬、機械、石油及煤製、食品等	97.90%
		柳營科技工業區	246	化學材料、塑膠、機械、電子等	94.00%

本案招商範圍 全區鳥瞰空拍圖



工業區使用項目如下，臨工業路標的部分允做商業使用

■ 使用分區

使用分區	建蔽率	容積率	容許使用項目(摘要)
第二種甲種工業區	70%	270%	<ul style="list-style-type: none"> 甲種工業區以供輕工業、無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用：包括煉油工業、放射性工業、易爆物製造等。
第二種乙種工業區	70%	270%	<ul style="list-style-type: none"> 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用：同甲種工業區、火藥及煤氣等項相關工業事業之經營等。 公共服務設施及公用事業設施，不在此限，如工廠必要附屬設施、工廠發展有關設施等

■ 土地使用分區管制要點

項目	說明
容許商業使用範圍	<ul style="list-style-type: none"> 臨20M-特五(麻學路一段)、30M-特四(麻學路一段)、20M特六(工業路)及15M-47(麻興路)之建築基地者(第二種甲種工業區、第二種乙種工業區)，除得供工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施使用外，並得供一般旅館、樓地板面積500m²以下之批發零售業或樓地板面積300 m²以下之餐飲業使用，惟其使用土地面積不得超過該基地50%。 本次釋出標之麻工段34、80及87地號適用容許商業機能規定。



資料來源：1. 107年擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區-麻佳路以北部分)細部計畫案; 2. 本計畫繪製。

依規定建築基地需退縮，設置光電設施可免計容積

■ 基地建築線退縮規定

- 工業區應自道路境界線至少退縮5公尺，並得計入法定空地面積，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。
- 建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，應依前述規定進行退縮，但因建築基地之限制，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

■ 免計容積規定

- 依據都市計畫法臺南市施行細則第三十七條「依本市太陽光電設施相關法令設置之屋頂太陽光電設施，得依其設置法令規定，免計入建築物之高度及容積」。

基地面積896~3,128坪不等，投資人可依需求選擇投標

項次	行政區	地段號	使用分區	面積(m ²)	權利金單價(元/m ²)	期間/地租	所有權人	管理者
1	臺南市 麻豆區	麻工 段	34	Ⅰ(甲)二	6,094.75m ² (約1,843.67坪)	12,761.62	50年/3.5%	臺南市 政府地政局
2			80	Ⅰ(甲)二	5,092.04m ² (約1,540.35坪)	13,044.55	50年/3.5%	
3			87	Ⅰ(甲)二	10,343.41m ² (約3,128.89坪)	13,248.62	50年/3.5%	
4			28	Ⅰ(甲)二	7,791.68m ² (約2,356.99坪)	12,409.70	50年/3.5%	
5			387	Ⅰ(乙)二	8,658.64m ² (約2,619.24坪)	12,406.70	50年/3.5%	
6			389	Ⅰ(乙)二	5,554.16m ² (約1,680.14坪)	12,628.34	50年/3.5%	
7			284	Ⅰ(乙)二	3,514.72m ² (約1,063.21坪)	12,694.98	50年/3.5%	
8			298	Ⅰ(乙)二	2,962.88m ² (約896.28坪)	12,761.62	50年/3.5%	
面積合計				50,012.28	--	--	--	--

資料來源：台南市政府

備註：實際土地面積依土地謄本登載面積為準

各宗土地介紹

麻工段34地號土地資料

說明	內容
宗地編號	1
地段地號	麻工段34地號
土地使用分區	甲種工業區
地籍登記面積	6,094.75平方公尺
主要臨路寬度	工業路：20公尺
土地寬深度	寬：42.12公尺、深144.46公尺
適宜產業	化學材料製造業、化學製品製造業、電子零組件製造業、機械設備製造業、食品加工業
周遭廠商	千興不鏽鋼股份有限公司、永益堆高機
周遭公共設施	麻工抽水站
特色	綜深足， 部分可商業使用 ，可設前店後廠
權利金參考單價:12,761.62元/m ² ；參考總價:77,778,861元	
111年申報地價:2,900元/m ² ；不隨申報地價調整之地租:2.5%；隨申報地價調整之地租:1%。111年租金單價102元/m ² 。	



註：1.本宗土地為允許部分樓板面積容許商業使用範圍
2.實際土地面積依土地謄本登載面積為準

各宗土地介紹

麻工段80地號土地資料

說明	內容
宗地編號	2
地段地號	麻工段80地號
土地使用分區	甲種工業區
地籍登記面積	5,092.04平方公尺
主要臨路寬度	工業路：20公尺
土地寬深度	寬：45.13公尺、深112.54公尺
適宜產業	化學材料製造業、化學製品製造業、電子零組件製造業、機械設備製造業
周遭廠商	惠光股份有限公司、台灣山本電氣工業股份有限公司
周遭公共設施	綠地、公園用地
特色	綜深足， 部分可商業使用 ，可設前店後廠
權利金參考單價:13,044.55元/m ² ；參考總價:66,423,377元	
111年申報地價:2,900元/m ² ；不隨申報地價調整之地租:2.5%；隨申報地價調整之地租:1%。111年租金單價102元/m ² 。	



註：1.本宗土地為允許部分樓板面積容許商業使用範圍
2.實際土地面積依土地謄本登載面積為準

各宗土地介紹

麻工段87地號土地資料

說明	內容
宗地編號	3
地段地號	麻工段87地號
土地使用分區	甲種工業區
地籍登記面積	10,343.41平方公尺
主要臨路寬度	工業路：20公尺 、麻柚二路：15公尺、苓子林二街：8公尺
土地寬深度	寬：225.16公尺、深45.81公尺
適宜產業	化學材料製造業、化學製品製造業、電子零組件製造業、機械設備製造業
周遭廠商	東和紡織股份有限公司、千興不鏽鋼股份有限公司、臺灣福基畜牧股份有限公司
周遭公共設施	麻工抽水站、公園用地、變電所用地
特色	三面臨路， 部分可商業使用 ，適宜產品轉運中心
權利金參考單價	13,248.62元/m ² ；參考總價:137,035,887元
111年申報地價	2,900元/m ² ；不隨申報地價調整之地租:2.5%；隨申報地價調整之地租:1%。111年租金單價102元/m ² 。



註：1.本宗土地為允許部分樓板面積容許商業使用範圍
2.實際土地面積依土地謄本登載面積為準

各宗土地介紹

麻工段28地號土地資料

說明	內容
宗地編號	4
地段地號	麻工段28地號
土地使用分區	甲種工業區
地籍登記面積	7,791.68平方公尺
主要臨路寬度	麻柚六路：12公尺
土地寬深度	寬：50.17公尺、深153.25公尺
適宜產業	化學材料製造業、化學製品製造業、電子零組件製造業、機械設備製造業
周遭廠商	千興不鏽鋼股份有限公司、永益堆高機
周遭公共設施	麻工抽水站
特色	面寬大、縱深足
權利金參考單價:12,409.70元/m ² ；參考總價:96,669,059元	
111年申報地價:2,900元/m ² ；不隨申報地價調整之地租:2.5%；隨申報地價調整之地租:1%。111年租金單價102元/m ² 。	

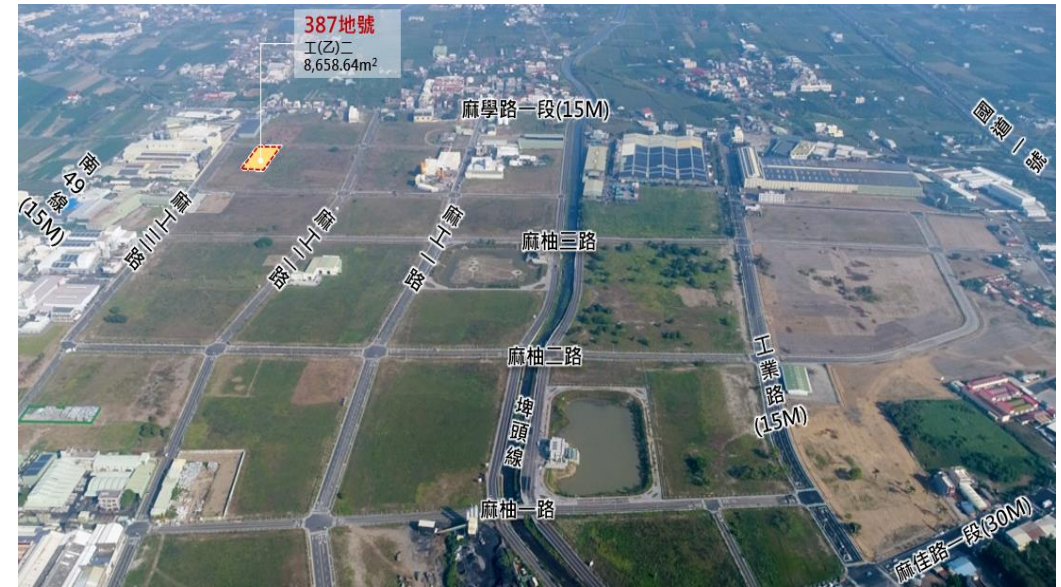


備註：實際土地面積依土地謄本登載面積為準

各宗土地介紹

麻工段387地號土地資料

說明	內容
5	5
地段地號	麻工段387地號
土地使用分區	乙種工業區
地籍登記面積	8,658.64平方公尺
主要臨路寬度	麻柚六路：12公尺
土地寬深度	寬：80.61公尺、深107.12公尺
適宜產業	食品製造業、工業產品展示服務業、觀光工廠、倉儲業、機械修理業
周遭廠商	官田鋼鐵股份有限公司、儀鎮精機股份有限公司、大福和資源再生股份有限公司、良展車體工業股份有限公司
周遭公共設施	-
特色	面寬大，縱深足
權利金參考單價:12,406.70元/m ² ；參考總價:107,425,169元	
111年申報地價:2,900元/m ² ；不隨申報地價調整之地租:2.5%；隨申報地價調整之地租:1%。111年租金單價102元/m ² 。	

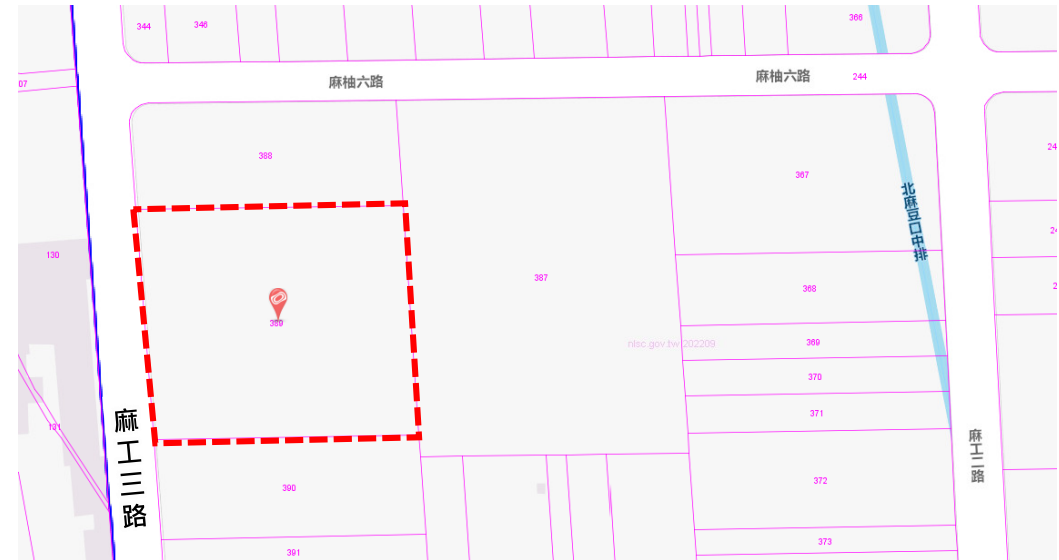


備註：實際土地面積依土地謄本登載面積為準

各宗土地介紹

麻工段389地號土地資料

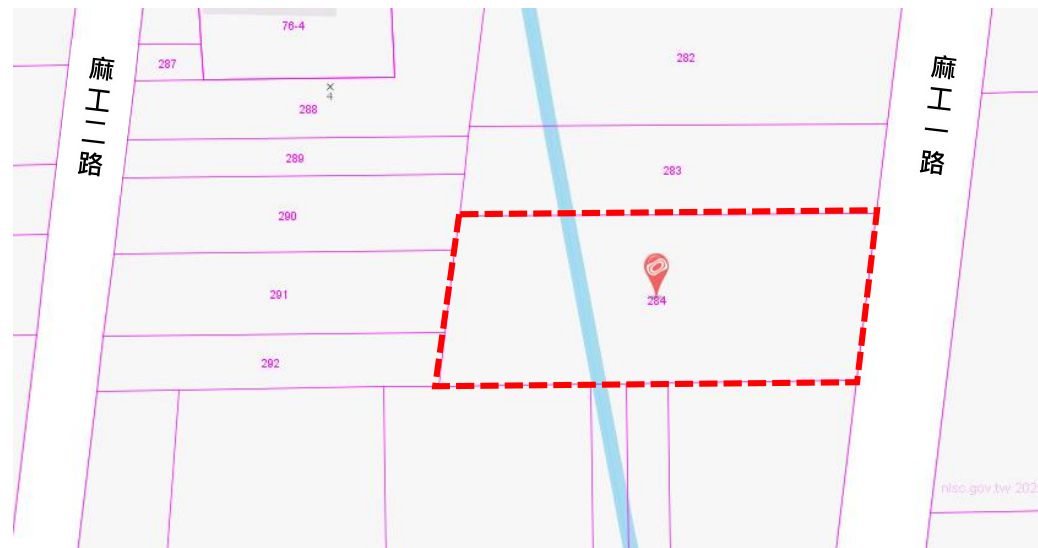
說明	內容
宗地編號	6
地段地號	麻工段389地號
土地使用分區	乙種工業區
地籍登記面積	5,554.16平方公尺
主要臨路寬度	麻工三路：15公尺
土地寬深度	寬：69.26公尺、深80.33公尺
適宜產業	食品製造業、工業產品展示服務業、觀光工廠、倉儲業、機械修理業
周遭廠商	官田鋼鐵股份有限公司、世堃塑膠股份有限公司、昇營實業股份有限公司
周遭公共設施	-
特色	地形方整，有利設廠配置
權利金參考單價:12,628.34元/m ² ；參考總價:70,139,806元	
111年申報地價:2,900元/m ² ；不隨申報地價調整之地租:2.5%；隨申報地價調整之地租:1%。111年租金單價102元/m ² 。	



備註：實際土地面積依土地謄本登載面積為準

麻工段284地號土地資料

說明	內容
宗地編號	7
地段地號	麻工段284地號
土地使用分區	乙種工業區
地籍登記面積	3,514.72平方公尺
主要臨路寬度	麻工一路：20公尺
土地寬深度	寬：37.34公尺、深93.22公尺
適宜產業	食品製造業、工業產品展示服務業、觀光工廠、倉儲業、機械修理業
周遭廠商	昇營實業股份有限公司、松鴻瑰柏木有限公司、台灣福基畜牧股份有限公司
周遭公共設施	公園用地、麻工抽水站
特色	面寬適宜，綜深足
權利金參考單價:12,694.98元/m ² ；參考總價:44,619,284元	
111年申報地價:2,900元/m ² ；不隨申報地價調整之地租:2.5%；隨申報地價調整之地租:1%。111年租金單價102元/m ² 。	



備註：實際土地面積依土地謄本登載面積為準

麻工段298地號土地資料

說明	內容
宗地編號	8
地段地號	麻工段298地號
土地使用分區	乙種工業區
地籍登記面積	2,962.88平方公尺
主要臨路寬度	麻工一路：20公尺、麻柚二路：15公尺
土地寬深度	寬：81.43公尺、深37.29公尺
適宜產業	工業產品展示服務業、觀光工廠、倉儲業、機械修理業、食品製造業
周遭廠商	昇營實業股份有限公司、松鴻瑰柏木有限公司、台灣福基畜牧股份有限公司
周遭公共設施	公園用地、麻工抽水站
特色	雙面臨路、地形方整
權利金參考單價:12,761.62元/m ² ；參考總價:37,811,139元	
111年申報地價:2,900元/m ² ；不隨申報地價調整之地租:2.5%；隨申報地價調整之地租:1%。111年租金單價102元/m ² 。	



備註：實際土地面積依土地謄本登載面積為準



01 招商條件

02 投標資格

03 投標及評選作業

04 招商期程初步規劃

03 PART THREE 招商條件及程序

招標方式、地上權存續期間、建設期限

招標方式	■ 設定地上權
存續期間	■ 50年
優先定約期間	■ 以 1次為限 ，續約條件另行議訂， 期限不得超過20年
允許開發項目	<ul style="list-style-type: none"> ■ 變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案 ■ 都市計畫法臺南市施行細則
建設開發期限	■ 設定地上權契約簽訂之日時起 4年內 ，以 建物取得使用執照 之日認定之
地上權分割轉讓	■ 依本契約設定之地上權，不得分割轉讓
地上權融資	■ 經甲方同意，乙方得申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款
建物出租	■ 建物出租與第三人使用，需取得甲方同意

招商條件

權利金計收機制

- 投標人投標金額不得低於底價，以得標人投標權利金為得標價計收

<p style="text-align: center;">現金繳納者 分四期，每期25%</p>	<p style="text-align: center;">申請地上權抵押貸款者 第一期30%、第二期70%</p>
<p>第一期：簽訂契約前5日，繳付權利金標單金額之25%</p>	<p>第一期：自得標之次日起5日內檢附申請書及金融機構融資意願書向招標機關提出申請，並先行繳付得標人之權利金標單承諾金額之30%後，再行簽訂設定地上權契約</p>
<p>第二期：簽訂契約之日起算第2年之6月30日前，繳付權利金標單金額之25%</p>	
<p>第三期：簽訂契約之日起算第3年之6月30日前，繳付權利金標單金額之25%</p>	<p>第二期：應於完成地上權設定登記後30日內簽訂融資契約送投標機關備查。核准貸款者，於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起3日內，由金融機構將未繳清之權利金全部餘額撥繳招標機關專戶</p>
<p>第四期：簽訂契約之日起算第4年之6月30日前，繳付權利金標單金額之25%</p>	

土地租金計收機制

■ 租金計收

1. 地上權標的之地租以一年為一期，每期地租應繳金額依下列兩款規定之地租**加總計收**。
2. 但當年度之地租應繳金額於扣除營業稅後若低於當年度依法應繳納之地價稅時，改按當年期地價稅計收

地租類型	標準	備註
不隨申報地價調整之地租	簽訂本契約當期土地申報地價 百分之二點五 計算（四捨五入至整數位）。	申報地價調整時，不隨同調整。
隨同申報地價調整之地租	按當期土地申報地價 百分之一 計算（四捨五入至整數位）。	申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

本案訂有完成使用保證金制度，需於規定期限內完成使用

■ 乙方完成使用之認定標準如下：

- 一. 需申請工廠登記者：點交日之次日起**四年內建廠完成**並取得使用執照及完成工廠登記。
- 二. 無需申請工廠登記者：點交日之次日起**四年內建廠完成**並取得使用執照及完成商業或營業登記。

投標人須為我國或外國公司，且須符合投資人資格限制

■ 投標方式

單一法人投標

- 我國公司：依中華民國法令成立之我國公司。
- 外國公司：外國公司依中華民國法令於境內設立之外國分支機構或依外國法令設立並存續之外國公司。

■ 基本資格證明

項目	內容
投資廠商(人)資格	<ul style="list-style-type: none"> • 需為「依法得在中華民國領土內取得土地之公、私法人及自然人。如以外國人身分參加投標，應受土地法第17條至20條之限制」或「大陸地區人民、法人、團體及其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受台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」。 • 本案投資廠商之工廠登記或營利事業登記項目，項目應符合本次招標作業所設定之允許使用項目之內容。

本案採一次投標，三階段審查

第一階段 資格審查

第二階段 綜合評選

第三階段 價格評決

投標人提送之文件進行審查

召開評選會（投資計畫書）

依價格標（權利金標單）評決

財務能力、開發經營能力
證明文件審查

合格投標人進行簡報詢答

依入圍投標人提送標單
所載權利金高低評決

資格審查結果

評選委員依評選項目、標準
予以評分

合格投標人

入圍投標人
(至多三名)

得標人、次得標人

投資計畫書評選項目及配分

- 出席審查委員評分平均達合格分數「**80分以上**」，採總評分轉序位法，至多**三名入圍投標人**

評選項目		初步配分
一、營運目標與開發經營理念		15
二、設廠計畫	經營項目/生產項目	30
	生產產品或提供服務與技術	
	建廠規劃(興建方式與年期)	
	經濟效益評估(年產值/招聘員工數)	
三、汙染管理計畫		20
四、財務(含權利金、地租)、資金籌措計畫與風險管理		20
五、廠商企業社會責任(CSR)指標。		5
六、簡報與答詢		10

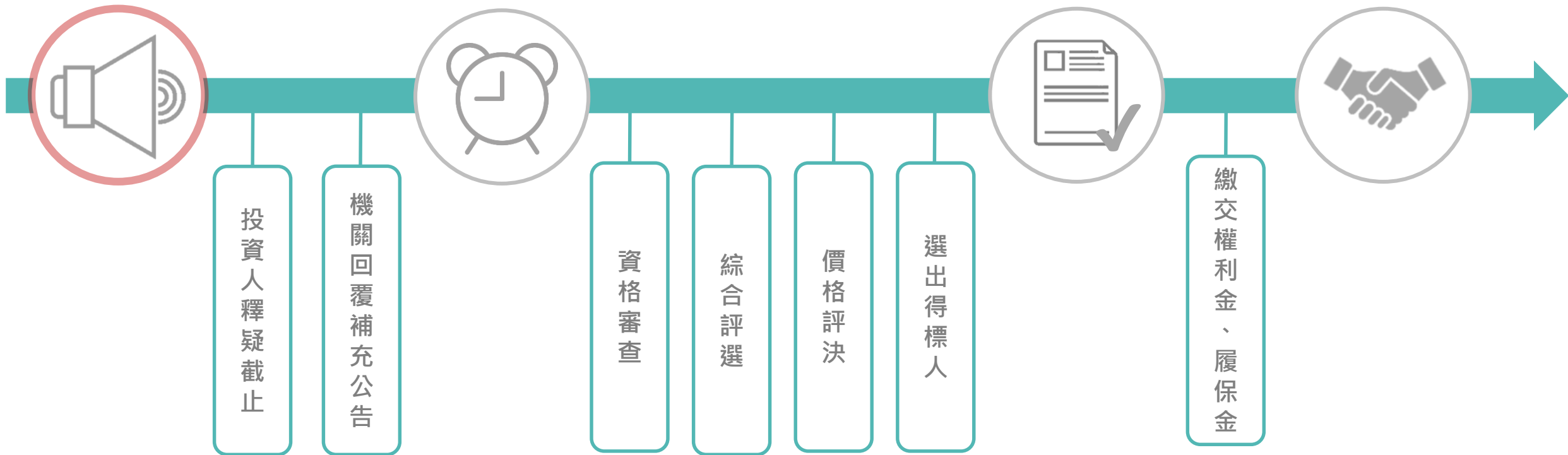
招商期程初步規劃

招商公告上網

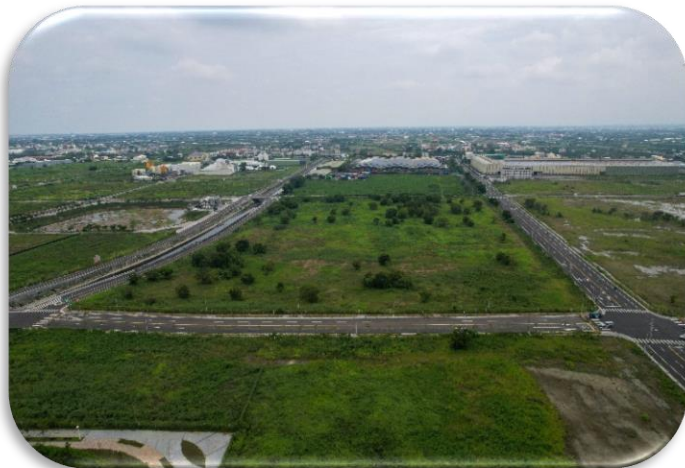
招商投標截止

招商決標

簽訂契約



本案投資效益



提供
優質產業基地
產業扎根麻豆



打造
南科衛星
產業聚落



吸引
民間投資
發揮群聚效應



創造
就業機會
吸引優秀人才

本案發展願景示意圖



本案發展願景示意圖



歡迎投資 扎根南瀛 創造雙贏

學甲工業區

新營工業區

新營市區

柳營工業區

官田工業區

佳里市區

善化市區

七股科技工業區

南部科學園區

新吉工業區
聯絡
資訊

樹谷工業區



臺南市政府地政局
BUREAU OF LAND ADMINISTRATION,
TAINAN CITY GOVERNMENT



城都顧問公司
URBANET GROUP

臺南市政府地政局

■ 聯繫窗口：顏小姐

■ 電話：06-3901539

招商總顧問 城都顧問公司

■ 聯繫窗口：謝經理

■ 電話：07-2696068 #28



廠商意見
回饋單