法益

檔　　號:
保存年限:

台灣糖業股份有限公司雲嘉區處 函

地址：632402雲林縣虎尾鎮中山路2號
聯絡人：邱士哲
電話：(05)-3800215 分機241
電子郵件：a08663@taisugar.com.tw
傳真：(05)-3800270

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國111年5月12日
發文字號：雲土二字第1110003577號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (11178P001837_1110003577_111D2010186-01.pdf)

主旨：檢送本區處「高鐵嘉義站特定區、縣治特區暨馬稠後產業園區(後期)」可開發土地招商資訊及投資意願調查表，詳如說明，請查照。

說明：

一、旨案招商區位鄰近故宮南院、馬稠後產業園區、微型文創園區等重大建設，再加上未來嘉義科學園區、水上及中埔產業園區開發等利多因素，將吸引人口進駐及產業聚集，有望帶動區域經濟發展，成為南台灣的發展新星。

二、本區處為促進地方發展，提供商業區、購物中心區、產業服務專用區及產業專用區等黃金地段辦理招商，未來發展深具潛力，歡迎有意參與開發之產、官代表，填具意願調查表或向本區處洽談。

三、隨文檢附旨揭土地招商資訊，另投資意願調查表採線上方式填具，網址為：https://reurl.cc/lodR0E。

正本：中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國產物保險商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、宏匯股份有限公司、麗豐資產管理股份有限公司、國揚實

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會 收文 111年5月12日 1102號

法益

檔　　號:
保存年限:

台灣糖業股份有限公司雲嘉區處 函

地址：632402雲林縣虎尾鎮中山路2號
聯絡人：邱士哲
電話：(05)-3800215 分機241
電子郵件：a08663@taisugar.com.tw
傳真：(05)-3800270

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國111年5月12日
發文字號：雲土二字第1110003577號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (11178P001837_1110003577_111D2010186-01.pdf)

主旨：檢送本區處「高鐵嘉義站特定區、縣治特區暨馬稠後產業園區(後期)」可開發土地招商資訊及投資意願調查表，詳如說明，請查照。

說明：

一、旨案招商區位鄰近故宮南院、馬稠後產業園區、微型文創園區等重大建設，再加上未來嘉義科學園區、水上及中埔產業園區開發等利多因素，將吸引人口進駐及產業聚集，有望帶動區域經濟發展，成為南台灣的發展新星。

二、本區處為促進地方發展，提供商業區、購物中心區、產業服務專用區及產業專用區等黃金地段辦理招商，未來發展深具潛力，歡迎有意參與開發之產、官代表，填具意願調查表或向本區處洽談。

三、隨文檢附旨揭土地招商資訊，另投資意願調查表採線上方式填具，網址為：https://reurl.cc/lodR0E。

正本：中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國產物保險商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、宏匯股份有限公司、麗豐資產管理股份有限公司、國揚實

業股份有限公司、太子建設開發股份有限公司、國泰建設股份有限公司、美孚建設股份有限公司、台灣三井不動產股份有限公司、第一太平戴維斯股份有限公司、三菱地所股份有限公司、富邦建設股份有限公司、日勝生活科技股份有限公司、冠德建設股份有限公司、鼎越開發股份有限公司、將捷建設股份有限公司、潤泰創新國際股份有限公司、興富發建設股份有限公司、遠東百貨股份有限公司、新光三越百貨股份有限公司、微風廣場實業股份有限公司、環球購物中心股份有限公司、中友百貨股份有限公司、宜家家居股份有限公司IKEA、大魯閣實業股份有限公司、派帝娜實業股份有限公司、誠品生活股份有限公司、國泰人壽保險股份有限公司、富邦人壽保險股份有限公司、台灣人壽保險股份有限公司、新光人壽保險股份有限公司、中國人壽保險股份有限公司、全球人壽保險股份有限公司、元大人壽保險股份有限公司、南山人壽保險股份有限公司、遠雄人壽保險事業股份有限公司、嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會、嘉義縣不動產開發商業同業公會、嘉義市不動產開發商業同業公會

副本：土地開發處、嘉義縣政府(均含附件) 電子公文交換章 2022/05/12 09:24:51

台糖公司雲嘉區處
嘉義高鐵站、縣治特區
暨馬稠後產業園區(後期)
台糖土地資料說明

台糖公司雲嘉區處

111年5月

簡報大綱

01、基地區位介紹

02、招商區位周邊重大建設

03、本公司招商規定及租金試算

04、馬稠後產業園區(後期)土地資訊

05、其他台糖土地出租資訊揭露

簡報大綱

01、基地區位介紹

(1).高鐵嘉義站特定區

(2).嘉義縣治特區

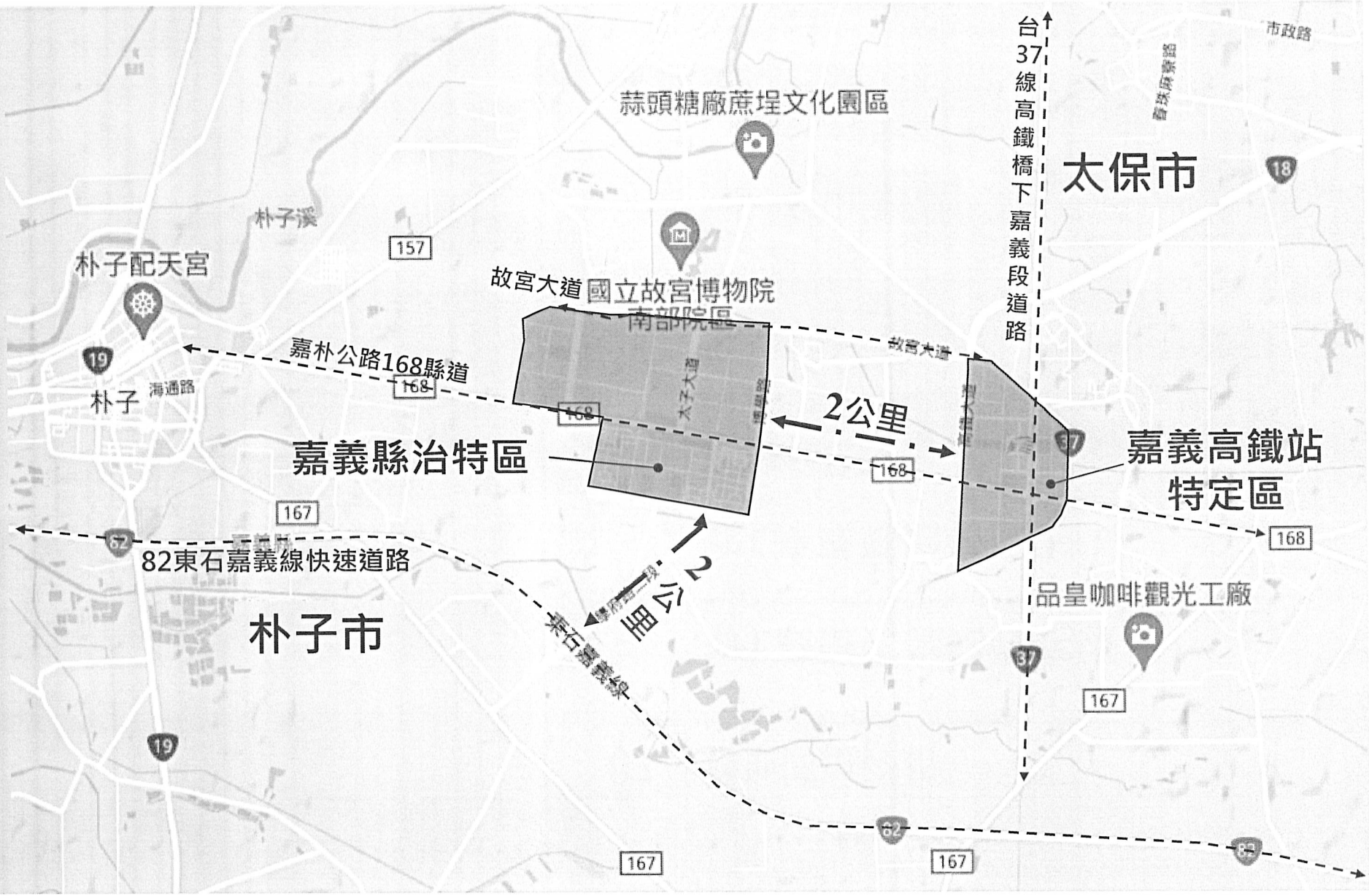
02、招商區位周邊重大建設

03、本公司招商規定及租金試算

04、馬稠後產業園區(後期)土地資訊

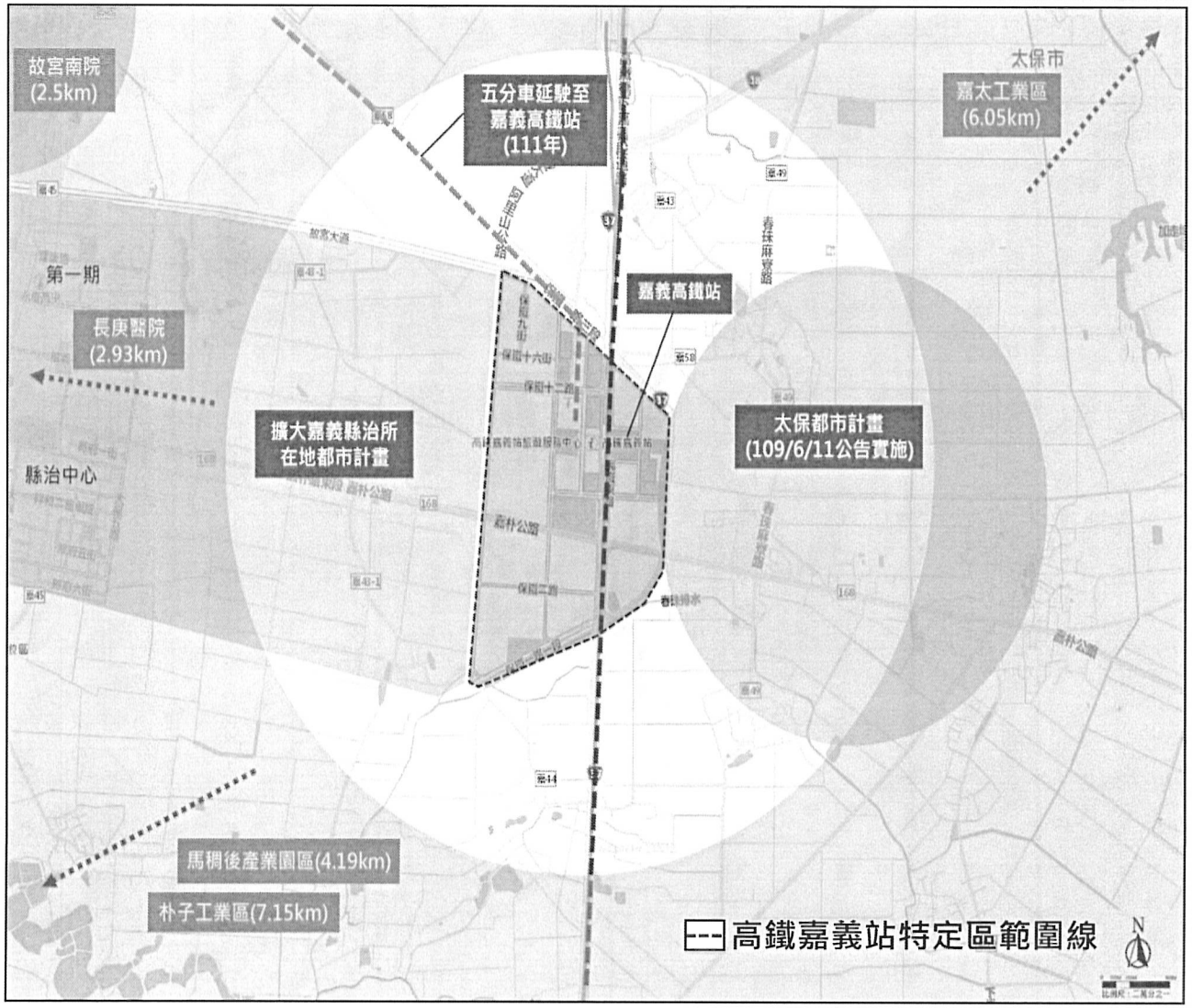
05、其他台糖土地出租資訊揭露

基地區位介紹


蒜頭糖廠蔗埕文化園區
太保市
台37線高鐵橋下嘉義段道路
市政路
朴子溪
朴子配天宮
故宮大道 國立故宮博物院
南部院區
嘉朴公路168縣道
故宮大道
2公里
嘉義縣治特區
嘉義高鐵站
特定區
82東石嘉義線快速道路
朴子市
東石嘉義線
2公里
品皇咖啡觀光工廠
157
168
167
19
62
37
18

01、高鐵嘉義站特定區-區位介紹(1/4)

- 本計畫區位於嘉義縣太保市，周邊相鄰太保都市計畫及縣治特區。
- 五分車觀光糖鐵將由蒜頭糖廠往東延伸至高鐵站，往西串聯故宮南院，可望提高觀光人潮。
- 中埔、水上產業園區預計111年底動工，距離高鐵嘉義站僅需15~20分鐘，待開發完成後將帶來就業人口及住商需求。



01、高鐵嘉義站特定區-土管規定(2/4)

- 計畫區內之開發建築，應於發照前經嘉義縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。
- 產業專用區：不得供住宅使用及有污染性之相關產業進駐，且應提整體開發計畫，以完整街廓分期開發為原則。

高鐵嘉義站-台糖可開發土地面積及開發強度綜整表

使用分區	數量(筆)	面積(公頃)	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	12	26.72	50	200
商業區	3	8.35	70	240
產業專用區	1	5.25	1.供高科技專業使用：50 2.供工商服務及展覽：40 3.供購物中心使用： 3-1.大型購物中心：40 3-2.倉儲購物中心：60 4.供文教休憩使用：40 5.供其他使用：40	240
總計	16	40.32	-	-

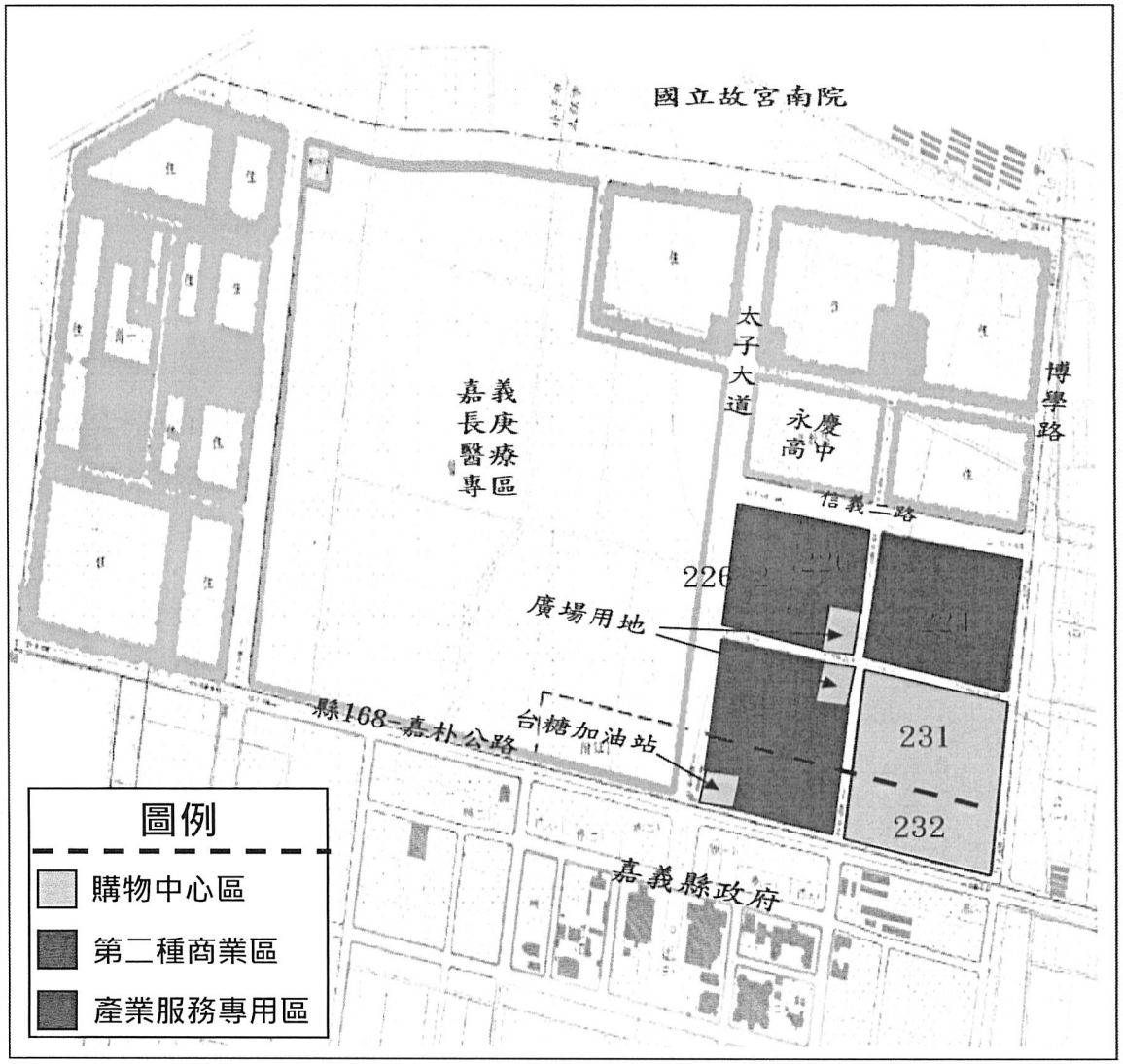
01、嘉義縣治特區-區位介紹(3/4)

- 縣治特區位於嘉義縣太保市與朴子市交界處，係屬「擴大一期」及「縣治所在地」二都市計畫合併之區域。
- 嘉義縣政府、長庚醫院(長庚大學)及長榮酒店等據點，吸引就業、學及觀光人口進駐。
- 交通便捷：嘉朴公路(168縣道)為主要道路，開車2公里可到達82快速道路及高鐵嘉義站。

01、嘉義縣治特區-土管規定(4/4)

- 擴大一期計畫區內所有建築基地需經嘉義縣「都市設計審議委員會」審議通過後，始准發照建築。
- 最小開發規模：商(二)需達1/5 、 購物中心區需達1/4、產服專區須達1/10之街廓面積。
- 商業區(235地號)及購物中心區(232地號)須至鄰接道路退縮107公尺建築線(惟經「都設審議會」審議通過者，不在此限)。

計畫區	使用分區	數量(筆)	面積(公頃)	建蔽率(%)	容積率(%)
擴大嘉義縣治所在地第一期發展區細部計畫(98.09)	第二種商業區	2	7.22	40	230
	產業服務專用區	3	11.76	40	230
	購物中心區	2	8.84	40	330
面積合計		7	27.82	-	-



簡報大綱

01、基地區位介紹

02、招商區位周邊重大建設

03、本公司招商規定及租金試算

04、馬稠後產業園區(後期)土地資訊

05、其他台糖土地出租資訊揭露

02、招商區位周邊重大建設(1/2)

國立故宮博物館南部院區

- 亞洲多元文化優質環境，帶動中南部文化觀光旅遊發展，一館已於104年12月營運。
- 二館(又稱國寶館)預計2022年工程發包，2026年底試營運，提升南院觀光量能。

嘉義科學園區

- 比照經濟部屏東科技產業園區擴區模式，採取向台糖租地(約88公頃)模式。
- 預計112年4月公共設施與廠商建廠同步進行，預估年產值約380億元，及創造5,700個就業機會。

嘉義縣微型文創園區

- 位居故宮南院與嘉義科學園區旁的微型文創園區(約9.9公頃)，縣府於111年2月與得標廠商簽約完成，預計總投資金額高達14.5億元。
- 未來將發展為「文創科技旅遊園區」，搭配科學園區的落定與發展，將帶動區域經濟發展。

02、招商區位周邊重大建設(2/2)

嘉義蒜頭糖廠五分車延伸計畫

- 第1期軌道自蒜頭糖廠延伸至高鐵站，預計111年8月底完工，第1.5期則延伸至故宮南院(預計112年8月完工)，期能達成低碳運輸與觀光產業互利共榮效益。

馬稠後產業園區(後期)

- 依公告標售結果，已有81家廠商得標。
- 俟整體廠區開發完成後，預期可提供300 家廠商進駐，創造2萬個就業機會。

中埔產業園區

- 預計111年取得開發許可，並於同年12月底提供廠商同步建廠使用，115年招租完成。
- 預估年產值約86億元及創造2,199個就業機會。

水上產業園區

- 111年取得開發許可，並於同年12月底提供廠商同步建廠使用，115年招租完成。
- 預估年產值約100億元及創造2,448個就業機會。

台糖

簡報大綱

01、基地區位介紹

02、招商區位周邊重大建設

03、本公司招商規定及租金試算

04、馬稠後產業園區(後期)土地資訊

05、其他台糖土地出租資訊揭露

03、設定地上權方式 (1/3)

採公開招標設定地上權方式

投標人資格

具有行為能力之中華民國國民或依法設立登記之法人，但不得由二人(含)以上共同投標。

設定地上權之存續期間

1. 首次契約年期20年為原則者：屬商業區、工業用地、需經用地變更或經評估10年權利金總額達1千萬元以上者。
2. 其餘情形者：首次契約年期原則10年以下，最短為5年。
3. 未滿70年者，期滿經本公司同意者得延長之，但設定地上權期間，累積不得逾70年。

權利金收取標準

招標當期公告土地現值總額1%×存續期間之年數。

年租金收取標準

固定租金+浮動租金(招標當期申報地價×4.5%+當年度申報地價×5.5%)。

決標方式

以合於招標文件規定之投標人於標單上所載投標金額最高標價且不低於底價者為得標人。

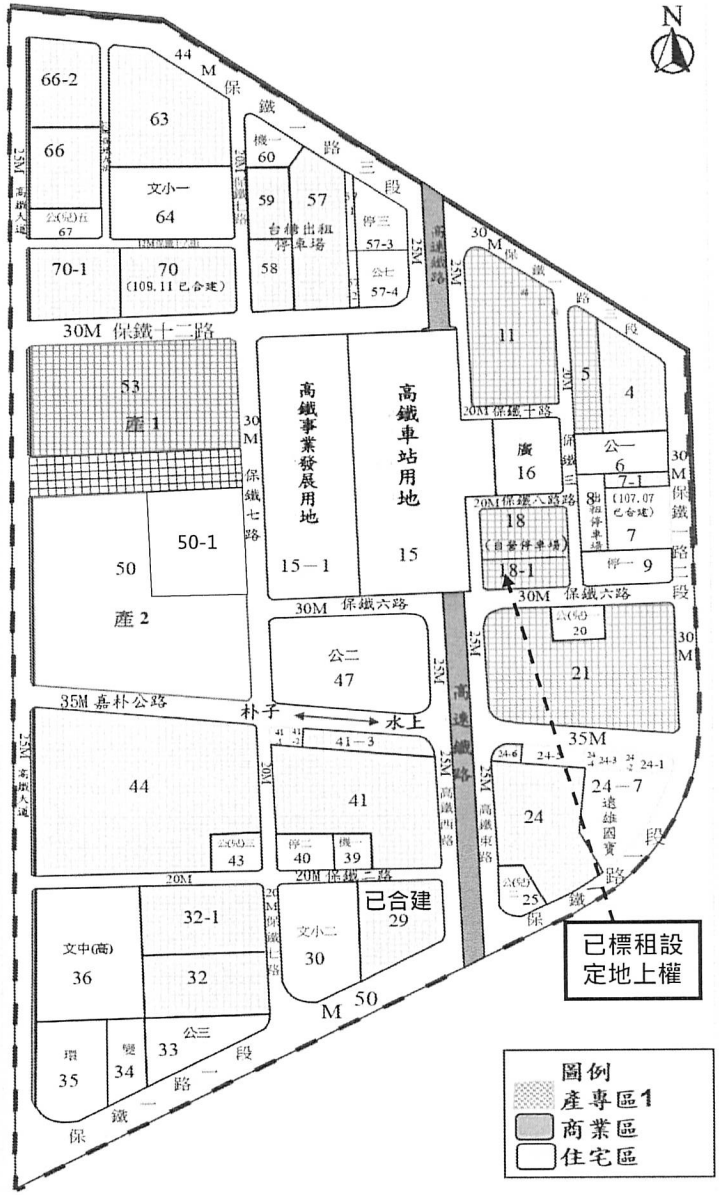
03、設定地上權方式及租金試算(2/3)

高鐵嘉義站特定區-台糖商業區土地(未含營業稅)

地號	面積(m^2)	年租金(元)			年權利金(元)	試算租期20年之權利金(元)	第1年應收取總額(元)
		固定租金(4.5%)	浮動租金(5.5%)	合計			
5	7,843.11	451,763	552,155	1,003,918	690,194	13,803,880	14,807,798
11	27,966.92	1,610,895	1,968,871	3,579,766	2,461,089	49,221,780	52,801,546
21	47,644.84	2,832,248	3,461,636	6,293,883	4,324,246	86,484,920	92,778,804
合計	**89,483.79**	以111年度申報地價試算。			以111年度公告現值試算		

台糖產業專用區土地(未含營業稅)

地號	面積(m^2)	年租金(元)			年權利金(元)	試算租期20年之權利金(元)	第1年應收取總額(元)
		固定租金(4.5%)	浮動租金(5.5%)	合計			
53	52,545.67	3,026,631	3,699,215	6,725,846	4,624,019	92,480,380	99,206,226
合計	**52,545.67**	以111年度申報地價試算。			以111年度公告現值試算		



03、設定地上權方式及租金試算(3/3)

高鐵嘉義站特定區-台糖「購物中心」土地(未含營業稅)

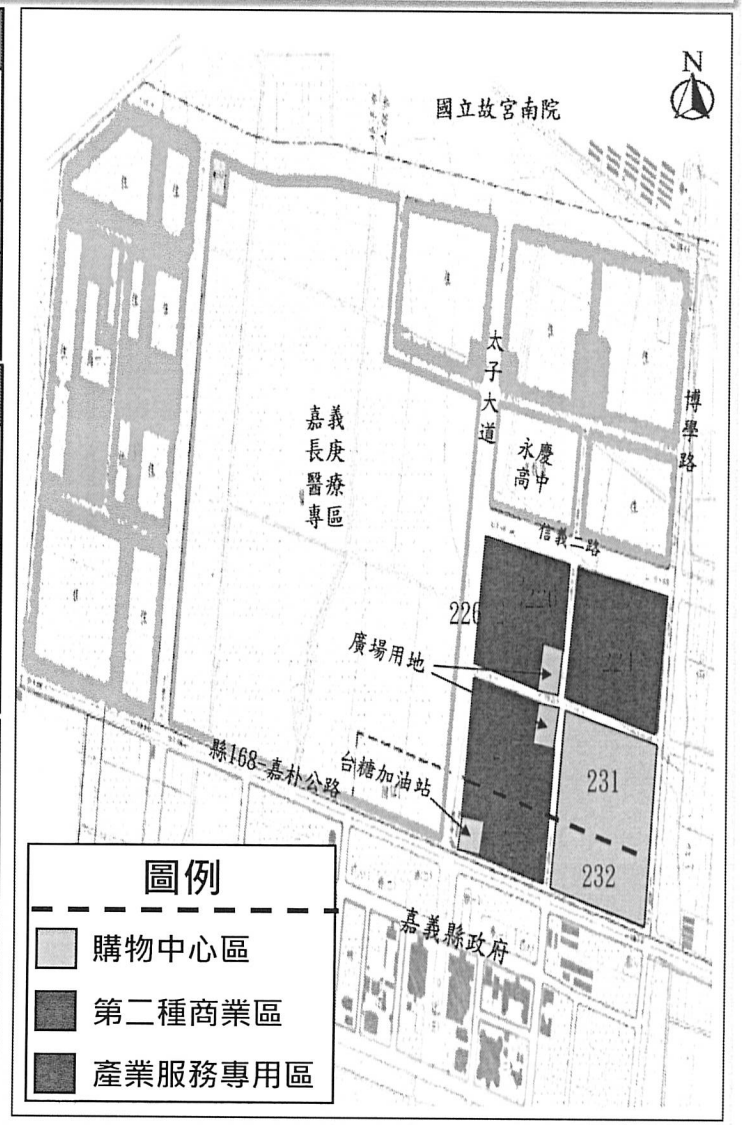
地號	面積 (m^2)	年租金(元)			年權利金(元)	試算租期20年之權利金(元)	第1年應收取總額(元)
		固定租金(4.5%)	浮動租金(5.5%)	合計			
231	53,164.94	3,062,301	3,742,812	6,805,113	5,635,484	112,709,680	119,514,793
232	35,278.51	2,117,769	2,588,384	4,706,153	4,012,931	80,258,620	84,964,773
合計	**88,443.45**	以111年度申報地價試算。			以111年度公告現值試算		

高鐵嘉義站特定區-台糖「第二種商業區」土地(未含營業稅)

地號	面積 (m^2)	年租金(元)			年權利金(元)	試算租期20年之權利金(元)	第1年應收取總額(元)
		固定租金(4.5%)	浮動租金(5.5%)	合計			
234	43,466.37	2,503,663	3,060,032	5,563,695	4,607,435	92,148,700	97,712,395
235	28,738.11	1,714,803	2,095,870	3,810,673	3,234,187	64,683,740	68,494,413
合計	**72,204.48**	以111年度申報地價試算。			以111年度公告現值試算		

高鐵嘉義站特定區-台糖「產業服務專用區」土地(未含營業稅)

地號	面積 (m^2)	年租金(元)			年權利金(元)	試算租期20年之權利金(元)	第1年應收取總額(元)
		固定租金(4.5%)	浮動租金(5.5%)	合計			
224	63,998.81	3,686,331	4,505,516	8,191,847	6,783,874	135,677,480	143,869,327
226	26,805.36	1,543,989	1,887,097	3,431,086	2,841,368	56,827,360	60,258,446
226-2	26,805.36	1,543,989	1,887,097	3,431,086	2,841,368	56,827,360	60,258,446
合計	**117,609.53**	以111年度申報地價試算。			以111年度公告現值試算		



簡報大綱

01、基地區位介紹

02、招商區位周邊重大建設

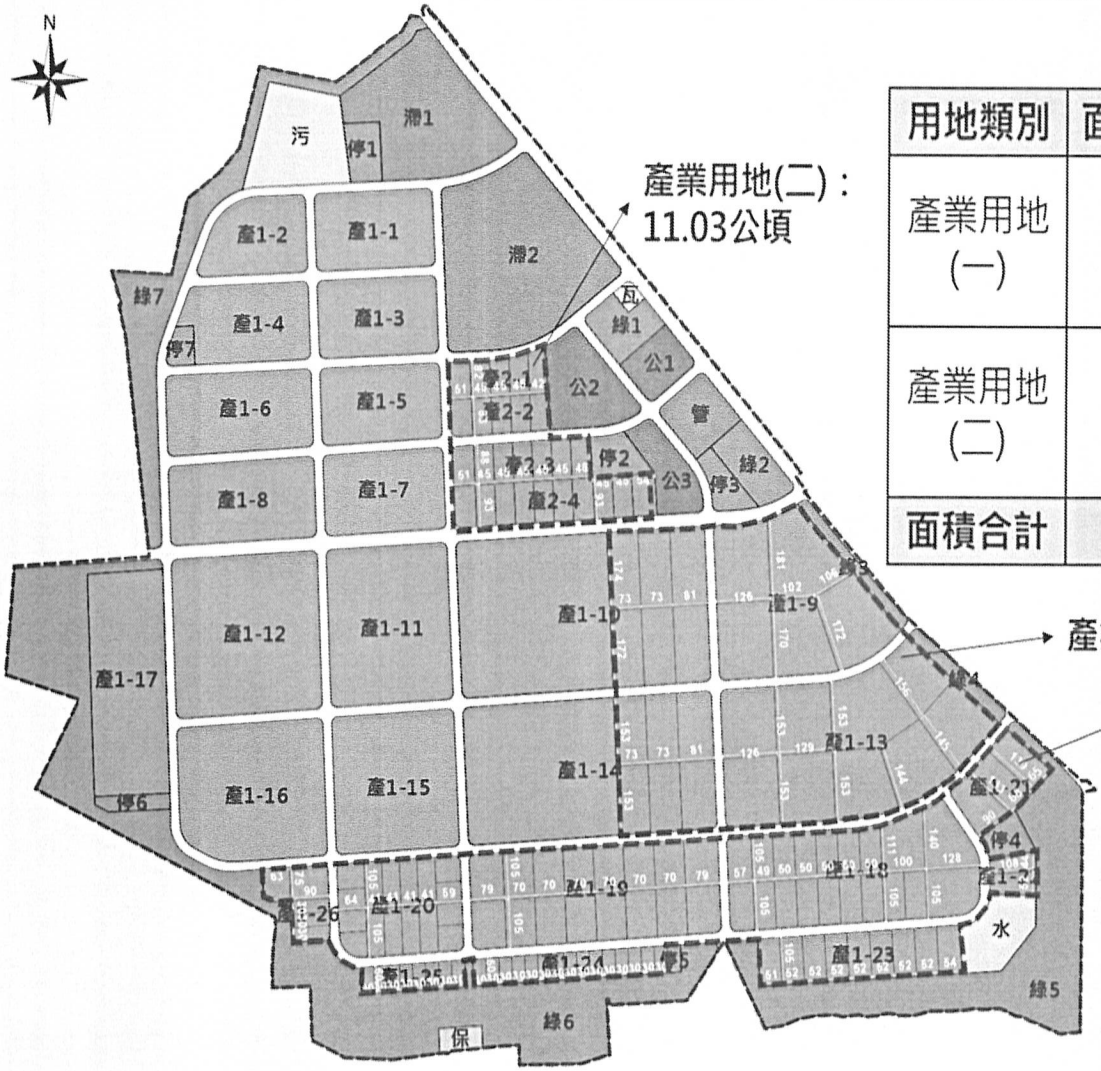
03、本公司招商規定及租金試算

04、馬稠後產業園區(後期)土地資訊

05、其他台糖土地出租資訊揭露

04、馬稠後產業園區(後期)土地資訊(1/1)

- 產業用地(二)預計112年7月完成主要公共設施工程，預計112年底辦理招商。
- 產業用地(一)預計分別於112年11月及113年7月完成主要公共設施工程，預計分別於113年中及年底辦理招商。



用地類別	面積(公頃)	容許使用類別
產業用地(一)	89.69	綠能、電子、精密機械、橡膠塑膠、汽車及其零件等產業、其他。
產業用地(二)	11.03	住宿及餐飲業、金融及保險業、醫療保健服務業、資訊及通訊傳播業。
面積合計	100.72	-

圖例	
	產業用地(一)
	產業用地(二)
- - -	台糖公司分回土地範圍線

簡報大綱

01、基地區位介紹

02、招商區位周邊重大建設

03、本公司招商規定及租金試算

04、馬稠後產業園區(後期)土地資訊

05、其他台糖土地出租資訊揭露

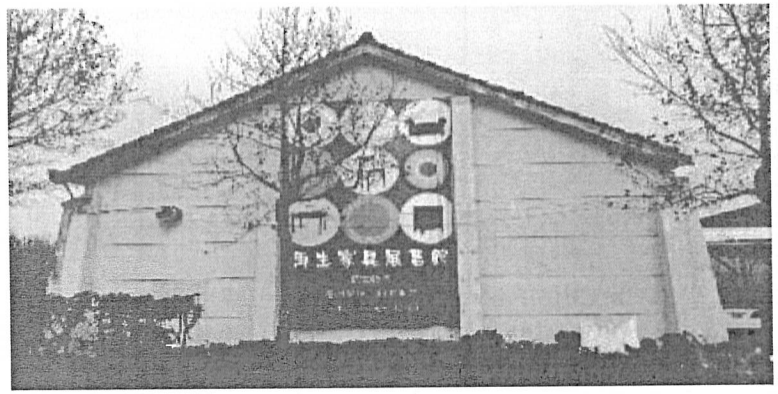
05-(1)、嘉義蒜頭糖廠房地出租(1/2)

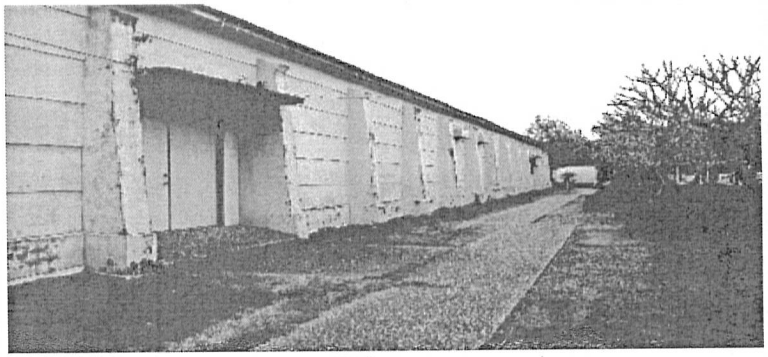
嘉義蒜頭糖廠房地出租區位

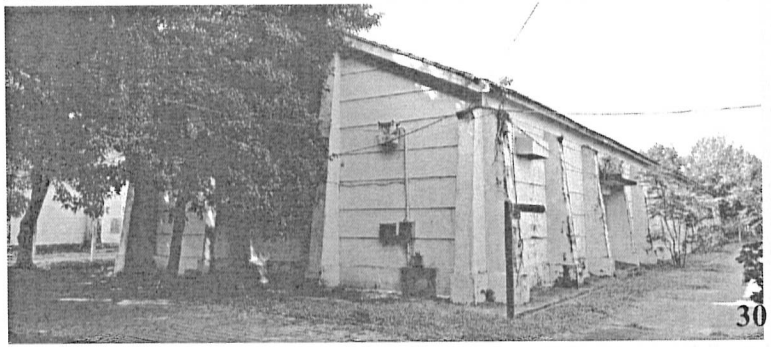
05-(1)、嘉義蒜頭糖廠房地出租(2/2)

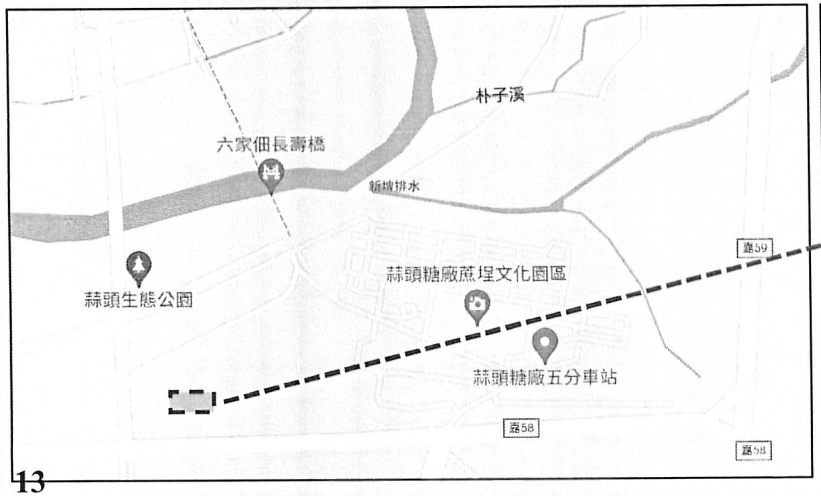
嘉義蒜頭糖廠出租房地明細表

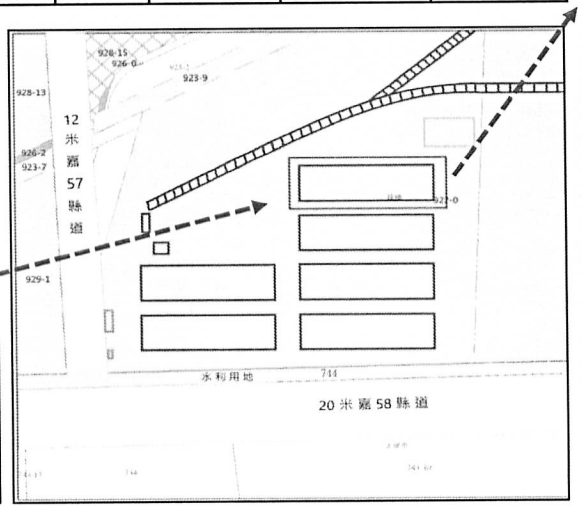
編號	房地標示					資產名稱	房屋樓層	浮動年租金(元)	固定年租金(元)	各棟年租金(未稅)(元)
	地號	使用分區	111年申報地價	土地面積(㎡)	房屋面積(坪)					
1	922內	特定專用區/特定目的事業用地	448	1,239	170	砂糖倉庫	1	30,529	648,198	678,727











05-(2)、嘉義南靖糖廠房地出租(1/2)

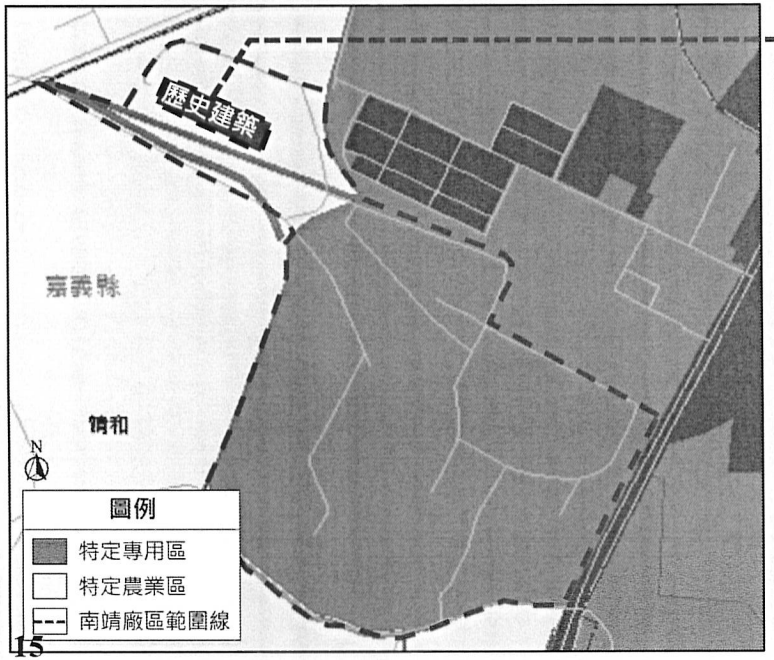
嘉義南靖糖廠房地出租區位

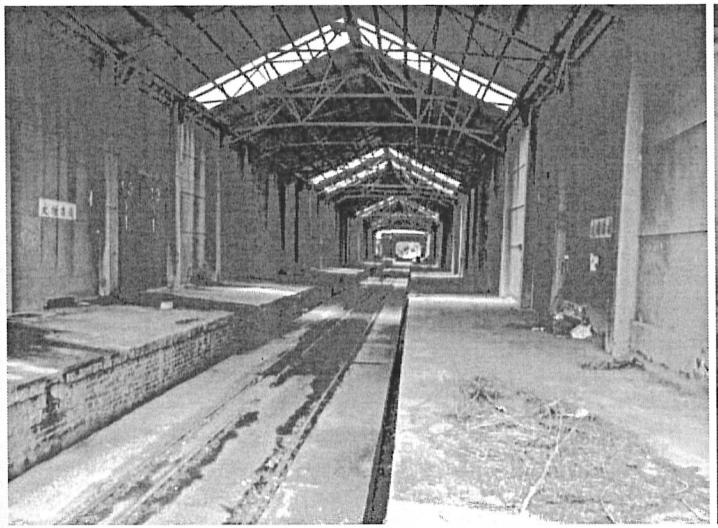
05-(2)、嘉義南靖糖廠房地出租(2/2)

嘉義南靖糖廠出租房地明細表

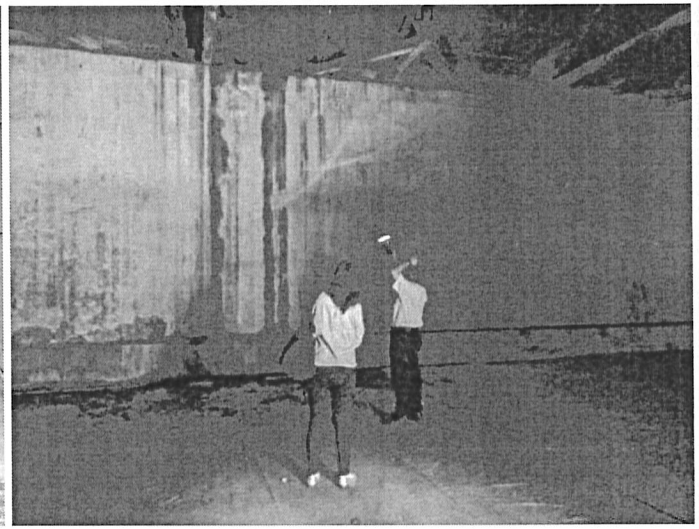
編號	房地標示					資產名稱	房屋樓層	浮動年租金(元)	固定年租金(元)	各棟年租金(未稅)(元)
	地號	使用分區	111年申報地價	土地面積(㎡)	房屋面積(坪)					
1	23內	特定農業區/特定目的事業用地	752	958.68	290	砂糖倉庫	1	11,387	90,096	101,483

備註：上表為1棟建物之年租金，現場共有4棟待出租。





倉庫外觀現況照



倉庫內部現況照

洽詢電話

土地出租設定地上權(含嘉義蒜頭廠區倉庫)–「蒜頭資產課」：

電話：05-3800215 分機 221、222

嘉義南靖廠區倉庫出租–「南靖資產課」：

電話：05-2689077

土地合建開發–「土地開發二課」：

電話：05-3800215 分機 250

投資意願調查表-QR code