

近年政府提升我國投資環境相關對策之探討

七、為增加產業用地供給，經濟部規劃與台糖合作開發產業園區，並僅以出租方式提供用地，允宜審慎考量開發之必要性與方式，以兼顧促進投資與產業園區基金財務健全

為提供台商返台投資、根留臺灣企業、中小企業及外商等企業投資之產業用地需求，經濟部提出解決對策(詳附表 3-5-1)中之產業用地開發與更新策略，除輔導地方政府及民間開發新產業園區外，並規劃以台灣糖業公司(下稱台糖)土地與台糖合作開發產業園區，以促進中小企業加速投資，園區土地初步規劃以「只租不售」方式辦理，惟恐將提高開發成本回收之期限與風險。茲述之如下：

(一)經濟部初步擇定規劃開發之 6 處台糖土地，皆位於中南部

據工業局提供資料，已初步擇定彰化二林、雲林馬光、嘉義南靖、公館及臺南沙崙、高雄九鬮等 6 處台糖農場土地規劃開發為產業園區，面積計 1,486 公頃，約可增加提供產業用地 1,040 公頃(詳附表 3-7-1)，已完成現勘作業及初步評估報告，若經核定，後續將與台糖公司研議採合作開發方式，並視產業需求辦理開發作業。

附表 3-7-1：經濟部初步擇定台糖土地供開發產業園區區位及面

積彙整表

單位：公頃

縣市	農場名稱	面積
彰化縣	二林	362
雲林縣	馬光	403
嘉義縣	南靖	226
	公館	75
台南市	沙崙	306
高雄市	九鬮	114
合計		1,486
約可提供產業用地面積		1,040

※註：1. 資料來源：工業局提供。

(二)經濟部盤點預估至 111 年可提供產業用地約 1,827 公頃，亦多數位於中南部，允宜審酌開發台糖土地為產業園區之必要性

經濟部經盤點產業用地後，預估自 106 年至 111 年可提供產業用地約 1,827 公頃，截至 108 年 6 月底可立即設廠用地約 532.13 公頃，以中南部地區計 377.5 公頃最多(詳附表 3-7-2)；又經濟部清查轄管 62 處工業區閒置用地，並依產業創新條例第 46 條之 1 規定於 107 年 9 月 26 日將閒置空地約 214.5 公頃(合計 344 筆)公告為閒置土地，其中北部 33.1 公頃，中部 142.1 公頃，南部 39.3 公頃，閒置土地亦多位於中南部；另前瞻基礎建設特別預算開發在地型產業園區-設置平價產業園區補助方案核定補助 27 案預估編定開發完成後可提供 501 公頃以上產業用地，其中位於中南部之補助案計 21 案(詳附表 3-5-2)。是以，中南部未來 3 年內可供投資者使用之產業用地多於北部地區，允宜審酌開發台糖土地為產業園區之必要性。

附表3-7-2：經濟部清查立即可供設廠產業用地一覽表 單位：公頃

區域	縣市	工業區/園區	供給面積	供給方式	縣市	工業區/園區	供給面積	供給方式
北部	宜蘭縣	科技部宜蘭園區	31.78	出租	桃園市	科技部龍潭園區	1.31	出租
		蘇澳港(自由貿易港區)4號倉庫周邊土地	1.81	出租	新竹縣	科技部新竹生物醫學園區	2.61	出租
		蘇澳港(物流及倉儲區)	6.25	出租		鳳山工業區	2.12	出售
		蘇澳港自由貿易港區-15號倉庫周邊土地	2.04	出租				
		小 計						
中部	苗栗縣	科技部銅鑼園區	25.86	出租	彰化縣	彰濱工業區崙尾區	4.75	出租/售
	臺中市	科技部后里園區	12.82	出租		彰濱工業區鹿港區	16.32	出租/售
		加工出口處中港園區	0.65	出租		彰濱工業區崙尾金屬專區	52.11	出租/售
		台中港(自由貿易港區)港埠產業發展專業區(1)	53.14	出租		科技部二林園區	18.44	出租
		台中港(非自由貿易港區)港埠產業發展專業區(3)	3.11	出租	南投縣	埔里地方特色產業園區	2.3	出售
		台中港(非自由貿易港區)港埠產業發展專業區(3)	1.16	出租		旺來微型園區	0.28	出售

區域	縣市	工業區/園區	供給面積	供給方式	縣市	工業區/園區	供給面積	供給方式
		區)工業專業區(4)						
		台中港(石化工業專業區)	1.96	出租		科技部中興園區	8.49	出租
		精密機械科技創新園區二期(標準廠房)	1.31	出售		雲林縣 雲林科技工業區 石榴班區	5.34	出租
				雲林縣 科技部虎尾園區	6.79	出租		
小計							214.83	
南部	嘉義縣	朴子市雙溪口段雙溪小段565、565-1地號	0.9	出租/地上權	高雄市	科技部高雄園區	17.63	出租
	臺南市	科技部台南園區	36.07	出租		和發產業園區	19.84	出租/售
		台南科技工業區	59.64	出租/售		高雄港【自由貿易港區】南星計畫區A6	2.5	出租
		新吉工業區	14.6	出租/售		高雄港(自由貿易港區)南星計畫區A9	3.07	出租
		安平港(自由貿易港區)10號碼頭後線	3.02	出租		高雄港(自由貿易港區)南星計畫區B2	1.80	出租
		安平港(自由貿易港區)5-7號碼頭露置場	2.19	出租		屏東縣 新豐段25-5地號(內埔工業區)	0.9	出租/地上權
		安平港(自由貿易港區)1-2號碼頭露置場	0.51	出租				
小計							162.67	
東部	花蓮縣	和平工業區	70.85	出租/售	花蓮縣	花蓮港(物流倉儲區)吉林路以北民生路以東	2	出租
		花蓮港(物流倉儲區)#23~25號碼頭後線	11.8	出租	光華樂活創意園區(後期)	22.06	洽縣政府	
	小計							106.71
合計							532.13	

※註：1. 資料來源：台灣工業用地供給與服務資訊網，統計日期 108 年 6 月 30 日。

(三)粗估不含土地費用之淨開發成本達 500 餘億元，若由產業園區基金籌措支應開發經費，基金財務負擔沉重

高雄市和發產業園區計有和春基地(面積 81.8074 公頃)及大發基地(面積 54.3168 公頃)，其前身主要分別為台糖大寮農場(面積 79.52 公頃)及小港農場(面積 51.98 公頃)，土地所有權人與經濟部擬開發台糖農場土地案近似。爰參採和發產業園區和春基地及大發基地不含土地費用之每公頃土地開發成本分別 3,806 萬 5 千元及 3,706 萬 2 千元(詳附表 3-7-3)，粗估前述 6 案台糖農場土地若均開發為產業園區，不含土地費用之開發總成本介於 565 億 6,499 萬 1 千元及 550 億 7,398 萬 3 千元之間。

經濟部若與台糖合作開發產業園區，勢將由產業園區開發管理基金(下稱產業園區基金)主政。然工業局所轄 62 個工業區其開發大部分係以委託方式辦理，依據委託開發契約書規定，委託開發單位辦理開發工業區業務，係由受託開發單位自行籌措資金辦理開發，並以工業區租售價款償還開發單位籌措之貸款本息，此開發方式對產業園區基金之財務負擔較輕。惟規劃中之台糖土地開發案，係以只租不售方式供投資人使用產業用地，致開發成本之回收期程不確性增高，加重產業園區基金之財務負擔。

又工業局執行之「全國循環專區試點暨新材料循環產業園區申請設置計畫」修正草案陳報行政院核定中，若以本計畫修正草案而言，計畫期程 106 年至 117 年，總經費 1,045.69 億元，產業園區基金需籌措 375.43 億元支應，查產業園區基金 107 年度決算累積賸餘計 14.6 億元，若同時負擔台糖土地開發案及全國循環專區試點暨新材料循環產業園區申請設置計畫案之開發資金，則基金財務調度困難度高，恐不利基金健全運作。

附表3-7-3：高雄市和發產業園區採政府自行開發成本彙總表

單位：新台幣千元；%

項 目	和春基地		大發基地	
	費用	占比	費用	占比
編定、規劃調查費	103,908	1.03	50,251	0.78
土地(及相關)費	6,967,332	69.11	4,409,072	68.65
開發工程費	2,481,719	24.62	1,682,427	26.20
行政作業費	87,682	0.87	55,169	0.86
公共設施管理基金	160,917	1.60	66,003	1.03
利息	279,795	2.78	159,234	2.48
總 計	10,081,353	100.00	6,422,156	100.00
單位土地平均開發成本	總開發成本/全區總面積(81.8074公頃)		總開發成本/全區總面積(54.3168公頃)	
含土地費	123,232.78		118,235.17	
不含土地費	38,065.27		37,061.90	

※註：1. 資料來源：高雄市和發產業園區可行性規劃報告(定稿本)，103 年 4 月。

2. 以年利率 2%，估算利息金額。

(四)宜慎擇台糖土地開發方式，以減輕產業園區基金之財務負擔

經濟部產業用地政策白皮書指出，為確保產業用地供給調控彈性，未來新闢產業園區用地將視財務狀況以租優於售為產業用地供給原則，惟開發資金回收不易乙節，建議可評估建立民間參與產業園區開發合作機制，引進民間參與投資。是以，經濟部與台糖合作開發產業園區以增加產業用地供給，允宜研議民間參與產業園區開發合作機制，以減輕產業園區基金之財務負擔。