

科學園區財務及營運相關問題之探討

四、部分園區土地開發率及出租率偏低，且近 5 年核准投資仍未營運廠商家數及投資金額皆呈遞增趨勢，允宜積極輔導廠商加速進駐營運投資，俾增園區土地資源運用效益，充裕基金財務

科學園區開發完成後，廠商陸續進駐營運，對園區作業基金之財務狀況產生正面影響，進駐廠商透過租用土地及廠房，穩定提供租金與管理費收入，成為該基金主要財務來源，有效提升基金自償能力與營運穩定性。經查：

(一)部分衛星園區土地開發率及出租使用偏低，允宜積極加強開發及招商作業，俾提升土地使用效益

1. 科學園區區內用地概分為工業區(園專區)、住宅區及其他用地等 3 類¹，其中僅有工業區用地開發後可出租供廠商進駐營運使用，迄 114 年 5 月底，科學園區規劃開發完成後預估可供出租土地總面積 2,518.55 公頃，已開發完成可供出租土地總面積 2,066.87 公頃，整體土地開發率 82.07%，其中以成立最早之竹科園區土地已完全開發(土地開發率 100.00%)，其次為南科園區 79.18%及中科園區 72.39%，各衛星園區中多數土地開發率逾八成以上，另以南科屏東園區(1.73%)、橋頭園區(9.39%)及中科二林園區(49.65%)之土地開發率低於五成，可供出租土地有限。
2. 園區開發後可供出租土地增加，招商作業吸引廠商租用土地進駐營運，迄 114 年 5 月底，科學園區已出租土地總面積 1,917.25 公頃，整體土地出租率 92.76%，其中以南科園區土地出租率 98.67%為最高，其次為竹科園區 91.26%及中科園區 85.73%，各衛星園區中多數已接近滿租，僅有銅鑼(66.63%)、

¹國科會網站/統計資料庫，<https://wsts.nstc.gov.tw/STSWeb/main/Main.aspx?language=C>(最後瀏覽日：114 年 6 月 27 日)。

宜蘭(38.7%)、二林(54.32%)及中興(51.11%)等4園區未達七成，允宜加強辦理招商作業，積極輔導廠商加速進駐營運投資。

3. 土地開發率與土地出租率之乘積為土地利用率，即為規劃開發供廠商租用之土地總面積中，實際已出租給廠商使用之比率，亦即土地被實際使用之程度，若園區土地開發狀況良好與招商後廠商進駐積極，土地利用效率亦高，整體土地利用率以竹科 91.26%為最高，其次為南科 78.12%及中科 62.06%，衛星園區中以宜蘭園區(38.7%)、中興園區(37.43%)、二林園區(26.97%)、橋頭園區(9.39%)及屏東園區(1.73%)較低，土地利用率皆低於五成，顯示仍有較多土地未開發或開發後出租率偏低，致土地利用效率較低，允宜研謀改善，加速園區土地開發及增加廠商進駐誘因，以提升科學園區土地使用效益，避免土地閒置浪費(詳表 11)。

表 11 截至 114 年 5 月底科學園區各衛星園區土地開發及使用情形表

單位：公頃；%

園區別		規劃出租 土地面積 (A)	可供出租 土地面積 (B)	已出租 土地面積 (C)	土地 開發率 (D=B/A)	土地 出租率 (E=C/B)	土地 利用率 (D*E)
竹科	新竹園區	341.22	341.22	341.22	100.00	100.00	100.00
	竹南園區	78.24	78.24	78.24	100.00	100.00	100.00
	龍潭園區	42.72	42.72	41.87	100.00	98.01	98.01
	新竹生醫園區	24.50	24.50	24.05	100.00	98.16	98.16
	銅鑼園區	95.20	95.20	63.43	100.00	66.63	66.63
	宜蘭園區	33.82	33.82	13.09	100.00	38.70	38.70
	小計	615.70	615.70	561.90	100.00	91.26	91.26
中科	臺中園區	279.39	226.56	226.56	81.09	100.00	81.09
	虎尾園區	42.14	42.14	41.41	100.00	98.27	98.27
	后里園區	140.55	140.55	140.55	100.00	100.00	100.00
	二林園區	329.86	163.79	88.97	49.65	54.32	26.97
	中興園區	24.55	17.98	9.19	73.24	51.11	37.43
	小計	816.49	591.02	506.68	72.39	85.73	62.06

園區別		規劃出租 土地面積 (A)	可供出租 土地面積 (B)	已出租 土地面積 (C)	土地 開發率 (D=B/A)	土地 出租率 (E=C/B)	土地 利用率 (D*E)
南科	臺南園區	575.84	549.83	549.76	95.48	99.99	95.47
	高雄園區	258.91	246.47	235.06	95.20	95.37	90.79
	橋頭園區	155.44	14.60	14.60	9.39	100.00	9.39
	嘉義園區	35.20	25.79	25.79	73.27	100.00	73.27
	屏東園區	38.17	0.66	0.66	1.73	100.00	1.73
	楠梓園區	22.80	22.80	22.80	100.00	100.00	100.00
	小計	1086.36	860.15	848.67	79.18	98.67	78.12
總計		2,518.55	2,066.87	1,917.25	82.07	92.76	76.13

說明：1. 土地開發率(=可供出租土地面積/規劃出租土地面積)：園區中工業區用地規劃開發供廠商租用之總面積中已開發完成之比率。
2. 土地出租率(=已出租土地面積/可供出租土地面積)：園區中開發完成已可供廠商租用之面積中已出租之比率。
3. 土地利用率(=土地開發率*土地出租率)：園區中工業區用地規劃開發供廠商租用之總面積中實際已出租使用之比率。

資料來源：國科會提供及彙整自國科會統計資料庫網站。

(二)110 至 114 年度核准投資仍未營運廠商家數及投資金額概呈增加趨勢，允宜積極辦理輔導廠商進駐，俾增進土地資源利用效益

科學園區核准投資仍未營運廠商總家數，自 110 年度 104 家上升至 114 年 4 月底 161 家，增加 57 家(增幅 54.81%)，同期間核准投資仍未營運廠商投資總金額自 2,663.07 億元上升至 3,700 億元，增加 1,036.93 億元(增幅 38.94%)，核准投資仍未營運廠商家數及投資金額皆以南科增加最多，家數增加 45 家(增幅 562.50%)，投資金額增加 1,113 億 8,000 萬元(增幅 608.30%)，中科兩項數據皆略為減少，分別減少 3 家(減幅 3.70%)及 184.06 億元(減幅 7.58%)(詳表 12)。110 年度至 114 年 4 月核准進駐科學園區仍未營運投產廠商之家數及投資金額概呈增加趨勢，恐降低土地利用效率和經濟效益，並影響潛在廠商進駐，允宜研謀強化輔導廠商進駐作為，俾園區有限土地資源有效運用。

表 12 110 至 114 年度各園區核准投資仍未營運廠商統計表

單位：家；新臺幣億元

年度	園區 分類	竹科		中科		南科		合計	
		待營運 家數	待投資 金額	待營運 家數	待投資 金額	待營運 家數	待投資 金額	待營運 家數	待投資 金額
110	未滿1年	2	5.23	25	71.34	0	0	27	76.57
	1年以上未滿3年	5	5.70	22	50.02	2	9.00	29	64.72
	3年以上未滿5年	6	22.47	16	46.75	4	166.60	26	235.82
	5年以上	2	17.97	18	2,260.49	2	7.50	22	2,285.96
	合計	15	51.37	81	2,428.60	8	183.10	104	2,663.07
111	未滿1年	4	9.56	17	195.33	0	0	21	204.89
	1年以上未滿3年	5	8.43	27	76.80	18	484.19	50	569.42
	3年以上未滿5年	6	13.77	20	49.97	4	166.60	30	230.34
	5年以上	4	29.17	24	2,268.60	2	7.50	30	2,305.27
	合計	19	60.93	88	2,590.70	24	658.29	131	3,309.92
112	未滿1年	10	99.47	18	23.69	7	111.28	35	234.44
	1年以上未滿3年	6	14.79	27	236.01	24	561.10	57	811.90
	3年以上未滿5年	5	5.70	12	22.40	4	166.60	21	194.70
	5年以上	8	40.44	19	1,953.61	2	7.50	29	2,001.55
	合計	29	160.40	76	2,235.71	37	846.48	142	3,242.59
113	未滿1年	17	101.97	14	22.87	15	370.40	46	495.24
	1年以上未滿3年	8	25.26	26	228.98	26	561.10	60	815.34
	3年以上未滿5年	7	10.93	18	40.54	4	166.60	29	218.07
	5年以上	8	40.44	14	1,930.05	2	7.50	24	1,977.99
	合計	40	178.60	72	2,222.44	47	1,105.60	159	3,506.64
114 (截至 4月)	未滿1年	10	85.08	18	64.68	12	46.50	40	196.26
	1年以上未滿3年	9	40.15	27	193.17	26	714.70	62	948.02
	3年以上未滿5年	3	8.39	18	64.84	11	526.80	32	600.03
	5年以上	8	24.94	15	1,921.85	4	8.90	27	1,955.69
	合計	30	158.56	78	2,244.54	53	1,296.90	161	3,700.00

資料來源：國科會提供。