

科技產業園區風華再現計畫書 (核定本)

行政院 114.05.01 院臺經字第 1131032476 號函核定

中華民國 114 年 05 月

行政院 函

地址：100009臺北市忠孝東路1段1號

承辦人：

電話：

電子信箱：

受文者：經濟部

發文日期：中華民國114年5月1日

發文字號：院臺經字第1131032476號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 請至附件下載區(<https://attachmentnew.ey.gov.tw/attach/>)以文號：

1131032476 及識別碼：PK442M 下載檔案

主旨：所報「科技產業園區風華再現計畫書」(草案)一案，准予依核定本及照說明二辦理。

說明：

一、復113年8月27日經園字第11355600260號函。

二、以下意見，併請照辦：

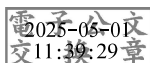
(一)有關楠梓科技產業園區老舊廠房釋出，需先與園區廠商多方協商，續進行建築物所有權之協議價購、徵收或強制拍賣後，始能取得周轉更新基地，推動時程及經費具不確定性，請積極與廠商溝通，適時推動辦理，所需經費另循科技產業園區作業基金年度預算程序編列支應。

(二)本計畫以土地使用效益最大化規劃，增加園區土地使用強度，將引入更多就業人口、交通旅次等，應妥為研議周邊交通及停車改善措施，規劃留設相關必要公共設施，強化園區生活服務機能，以免對園區周邊經營環境與品質產生衝擊。

三、檢附「科技產業園區風華再現計畫書」(核定本)1份。

正本：經濟部

副本：國家發展委員會(含附件)



目 錄

壹、計畫起源及目標.....	1-1
1.1 計畫緣起.....	1-1
1.2 計畫目標.....	1-2
1.3 辦理依據.....	1-2
1.4 績效指標、衡量標準及目標值	1-3
貳、相關政策與法令及園區現況.....	2-1
2.1 相關政策及法令研析.....	2-1
2.1.1 相關政策分析.....	2-1
2.1.2 相關法令分析.....	2-2
2.2 楠梓園區基本資料.....	2-9
2.2.1 楠梓園區現況資料	2-9
2.2.2 楠梓園區都市計畫現況	2-10
2.2.3 楠梓園區產業發展現況	2-15
2.3 前鎮園區基本資料.....	2-18
2.3.1 前鎮園區現況資料	2-18
2.3.2 前鎮園區都市計畫現況	2-20
2.3.3 前鎮園區產業發展現況	2-23
2.4 潭子園區基本資料.....	2-27
2.4.1 潭子園區現況資料	2-27
2.4.2 潭子園區都市計畫現況	2-28
2.4.3 潭子園區產業發展現況	2-31
參、執行策略及方法.....	3-1
3.1 園區更新遭遇課題.....	3-1
3.2 園區更新模式構想.....	3-3
3.3 公有建築相關構想.....	3-6

肆、更新發展規劃	4-1
4.1 楠梓園區更新規劃	4-1
4.1.1 園區更新規劃研擬	4-1
4.1.2 優先更新區位規劃	4-1
4.1.3 園區更新規劃備選方案研擬	4-5
4.2 前鎮園區更新規劃	4-7
4.2.1 園區更新規劃研擬	4-7
4.2.2 優先更新區位規劃	4-7
4.2.3 興建建築規劃	4-10
4.2.4 園區更新規劃備選方案研擬	4-17
4.3 潭子園區更新規劃	4-19
4.3.1 園區更新規劃研擬	4-19
4.3.2 優先更新區位規劃	4-19
4.3.3 興建建築規劃	4-24
伍、計畫期程與資源需求	5-1
5.1 計畫期程	5-1
5.2 資源需求	5-1
5.3 中程歲出概算額度配合情形	5-2
陸、財務計畫	6-1
6.1 基本財務假設之說明	6-1
6.2 投資開發資本支出	6-3
6.3 營運收入與成本估算	6-5
6.3.1 營運收入預估	6-5
6.3.2 營運成本預估	6-20
6.4 財務效益分析	6-21
6.5 風險及敏感性分析	6-31
6.6 舉債融通計畫	6-33

柒、民間參與可行性評估.....	7-1
7.1 民間參與公共建設目的.....	7-1
7.2 民間參與方式.....	7-2
7.3 可行性初步評估.....	7-3
捌、預期效益與風險評估.....	8-1
8.1 預期效益.....	8-1
8.1.1 不可量化經濟效益	8-1
8.1.2 可量化經濟效益.....	8-2
8.1.3 經濟效益評估.....	8-6
8.2 風險評估.....	8-7

附件目錄

附件一、中長程個案計畫自評檢核表

附件二、中長程個案性別影響評估檢視表

附件三、中長程個案淨零轉型通案自評檢核表

附件四、公共建設促參預評估檢核表

附件五、相關機關(單位)意見回應對照表

圖目錄

圖 2.1-1	設管條例之法令面相及相關條文分析圖.....	2-3
圖 2.2-1	楠梓園區計畫範圍及鄰近區位示意圖.....	2-9
圖 2.2-2	楠梓園區屋齡分布示意圖.....	2-10
圖 2.2-3	楠梓園區都市計畫示意圖.....	2-11
圖 2.3-1	前鎮園區計畫範圍及鄰近區位示意圖.....	2-18
圖 2.3-2	前鎮園區屋齡分布示意圖.....	2-19
圖 2.3-3	前鎮園區都市計畫示意圖.....	2-20
圖 2.4-1	潭子園區計畫範圍及鄰近區位示意圖.....	2-27
圖 2.4-2	潭子園區屋齡分布示意圖.....	2-28
圖 2.4-3	潭子園區都市計畫示意圖.....	2-29
圖 3.2-1	執行方法一：老舊廠房釋出作為周轉用地示意圖.....	3-4
圖 3.2-2	執行方法二：集中安置辦公釋出周轉用地示意圖.....	3-4
圖 3.2-3	園區更新循環示意圖.....	3-5
圖 3.3-1	園區綠建築概念示意圖.....	3-6
圖 4.1-1	楠梓園區優先更新區位說明圖.....	4-1
圖 4.1-2	龍生廠房說明圖.....	4-3
圖 4.1-3	龍生基地新建廠房空間規劃示意圖.....	4-4
圖 4.1-4	楠梓園區備選方案區位說明圖.....	4-5
圖 4.2-1	前鎮園區優先更新區位說明圖.....	4-7
圖 4.2-2	前鎮園區優先辦理基地說明圖.....	4-8
圖 4.2-3	前鎮園區土壤液化潛勢查詢成果示意圖.....	4-11
圖 4.2-4	前鎮園區聯合辦公大樓基地位置及範圍圖.....	4-12
圖 4.2-5	前鎮園區聯合辦公大樓建築量體規劃模擬圖.....	4-14
圖 4.2-6	前鎮園區聯合辦公大樓建築量體規劃平面配置圖.....	4-15
圖 4.2-7	前鎮園區備選方案基地說明圖.....	4-17
圖 4.3-1	潭子園區更新案源一（基地 B）區位說明圖.....	4-19
圖 4.3-2	潭子園區更新案源一（基地 B）說明圖.....	4-20
圖 4.3-3	潭子園區更新案源二（基地 C）說明圖.....	4-22
圖 4.3-4	潭子園區鄰近地質斷層位置示意圖.....	4-25
圖 4.3-5	潭子園區土壤液化潛勢查詢成果示意圖.....	4-26
圖 4.3-6	潭子園區聯合辦公室基地位置示意圖.....	4-27
圖 4.3-7	潭子園區聯合辦公室興建停車配置及出入動線示意圖.....	4-28
圖 4.3-8	潭子園區聯合辦公室興建規劃量體模擬示意圖.....	4-29

圖 4.3-9 潭子園區聯合辦公室空間用途規劃圖	4-30
圖 4.3-10 潭子園區聯合辦公室空間平面配置圖一	4-30
圖 4.3-11 潭子園區聯合辦公室空間平面配置圖二.....	4-31
圖 4.3-12 潭子園區金融行政大樓基地位置及範圍圖	4-32
圖 4.3-13 潭子園區金融行政大樓建築量體規劃模擬圖	4-34
圖 4.3-14 潭子園區金融行政大樓建築量體平面配置圖一	4-35
圖 4.3-15 潭子園區金融行政大樓量體規劃平面配置圖二	4-36

表目錄

表 1.4-1	風華再現計畫績效指標表.....	1-3
表 2.1-1	設管條例與本計畫相關條文整理表.....	2-3
表 2.1-2	設管條例細則與本計畫相關條文整理表.....	2-6
表 2.2-1	楠梓園區相關都市計畫變更歷程綜理表.....	2-12
表 2.2-2	楠梓園區產業經濟指標一覽表.....	2-15
表 2.2-3	楠梓園區各產業別公司登記家數一覽表.....	2-16
表 2.2-4	楠梓園區土地出租統計表.....	2-17
表 2.2-5	楠梓園區標準廠房出售統計表.....	2-17
表 2.3-1	前鎮園區相關都市計畫變更歷程綜理表.....	2-21
表 2.3-2	前鎮園區產業經濟指標一覽表.....	2-24
表 2.3-3	前鎮園區各產業別公司登記家數一覽表.....	2-24
表 2.3-4	前鎮園區土地出租統計表.....	2-26
表 2.3-5	前鎮園區標準廠房出售統計表.....	2-26
表 2.4-1	潭子園區相關都市計畫變更歷程綜理表.....	2-30
表 2.4-2	潭子園區產業經濟指標一覽表.....	2-32
表 2.4-3	潭子園區各產業別公司登記家數一覽表.....	2-32
表 2.4-4	潭子園區土地出租統計表.....	2-34
表 2.4-5	潭子園區標準廠房出售統計表.....	2-34
表 3.1-1	楠梓、前鎮、潭子園區土地出租情形統計表.....	3-1
表 3.1-2	楠梓、前鎮、潭子園區產業群聚分析表.....	3-1
表 3.3-1	本計畫綠建築技術執行手法示意表.....	3-7
表 3.3-2	智慧建築標章等級表.....	3-11
表 3.3-3	智慧建築指標項目說明表.....	3-11
表 4.1-1	龍生公司分租現況表.....	4-2
表 4.1-2	龍生基地新建廠房量體概估表.....	4-4
表 4.1-3	東南角標廠土地及建物租賃契約資料表.....	4-6
表 4.2-1	前鎮園區基地 A 規劃聯合辦公大樓量體概估表.....	4-8
表 4.2-2	前鎮園區基地 B 規劃量體概估表.....	4-9
表 4.2-3	前鎮園區聯合辦公大樓興建量體規劃面積表.....	4-12
表 4.2-4	前鎮園區聯合辦公大樓興建量體規劃成果表.....	4-13
表 4.2-5	前鎮園區基地 H 規劃聯合辦公大樓量體概估表.....	4-18
表 4.3-1	潭子園區基地 A 規劃量體概估表.....	4-20
表 4.3-2	潭子園區基地 B 規劃量體概估表.....	4-21

表 4.3-3	潭子園區基地 C 北側規劃量體概估表	4-23
表 4.3-4	潭子園區基地 C 南側規劃量體概估表	4-23
表 4.3-5	潭子園區聯合辦公室興建量體空間需求表	4-27
表 4.3-6	潭子園區聯合辦公室興建量體預估空間規模表	4-29
表 4.3-7	潭子園區金融行政大樓興建量體規劃面積表	4-33
表 4.3-8	潭子園區金融行政大樓建築量體規劃成果表	4-33
表 5.3-1	本計畫分年編列預算	5-2
表 5.3-2	龍生廠房殘值估算表	5-3
表 5.3-3	前鎮園區聯合辦公室整體工程價目表	5-3
表 5.3-4	前鎮園區聯合辦公室分年編列預算	5-8
表 5.3-5	前鎮園區聯合辦公室分年經費明細表	5-8
表 5.3-6	前鎮園區經費編列需求逐年概估表	5-11
表 5.3-7	潭子園區聯合辦公室整體工程價目表	5-12
表 5.3-8	潭子園區聯合辦公室分年經費明細表	5-15
表 5.3-9	潭子園區金融行政大樓整體工程詳細價目表	5-17
表 5.3-10	潭子園區金融行政大樓分年編列預算	5-22
表 5.3-11	潭子園區金融行政大樓分年經費明細表	5-23
表 5.3-12	潭子園區老舊公務單位殘值估算表	5-26
表 5.3-13	潭子園區經費編列需求逐年概估表	5-26
表 6.2-1	分年經費來源一覽表	6-3
表 6.3-1	前鎮園區第一期更新營運收入概估表	6-6
表 6.3-2	前鎮園區第二期更新營運收入概估表	6-7
表 6.3-3	前鎮園區第三期更新營運收入概估表	6-7
表 6.3-4	前鎮園區更新收入逐年概估表	6-9
表 6.3-5	潭子園區更新案源一（基地 B）第一期營運收入概估表	6-10
表 6.3-6	潭子園區更新案源一（基地 B）第二期營運收入概估表	6-11
表 6.3-7	潭子園區更新案源一（基地 B）第三期營運收入概估表	6-12
表 6.3-8	潭子園區更新案源一（基地 B）收入逐年概估表	6-14
表 6.3-9	潭子園區更新案源二（基地 C）第一期營運收入概估表	6-16
表 6.3-10	潭子園區更新案源二（基地 C）第二期營運收入概估表	6-17
表 6.3-11	潭子園區更新案源二（基地 C）第三期營運收入概估表	6-17
表 6.3-12	潭子園區更新案源二（基地 C）收入逐年概估表	6-19
表 6.3-13	本計畫營運成本假設	6-20
表 6.4-1	本計畫財務效益現金流量表（支出成本部分）	6-24

表 6.4-2	本計畫財務效益現金流量表（營運收入部分）	6-27
表 6.4-3	本計畫各項財務報酬指標一覽表	6-30
表 6.5-1	本計畫財務效益風險敏感性分析表	6-31
表 6.6-1	本計畫債務償還期程規劃表	6-33
表 7.3-1	本計畫民間參與之初步可行性評估	7-4
表 8.1-1	前鎮園區興建期預期可量化之經濟效益概估表	8-2
表 8.1-2	潭子園區更新第一階段興建期預期可量化之經濟效益概估表	8-3
表 8.1-3	潭子園區更新第二階段興建期預期可量化之經濟效益概估表	8-4
表 8.1-4	本計畫預期可量化效益分析表	8-5
表 8.1-5	本計畫之經濟效益評估分析	8-6
表 8.2-1	本計畫之風險評估說明	8-7

壹、計畫起源及目標

1.1 計畫緣起

因應美中貿易爭端，臺商回臺投資意願大增，政府因勢利導，自 108 年 1 月起推動「歡迎臺商回臺投資行動方案」，同年 6 月再核定「根留臺灣企業加速投資行動方案」及「中小企業加速投資行動方案」等「投資臺灣三大方案」，持續加強招商引資，協助廠商加速回臺轉移生產基地，「投資臺灣三大方案」原定推動至 110 年底止，因推動成果豐碩，故行政院已核定「投資臺灣三大方案」再延續 3 年至 113 年，持續支持廠商在臺投資。

在臺灣早期經濟發展扮演重要角色之加工出口區，因用地規模、空間結構及企業經營需求等規劃方式，已無法提供全球化趨勢經營環境，故自 95 年至今已陸續推行多項更新計畫，已具初步成效，為能持續推動以利加工出口區更新轉型，政府於 109 年核定「加工出口區」更名為「科技產業園區」，以突顯園區優越的科技能量，加速發展科技產業，主管機關經濟部「加工出口區管理處」亦組織改造更名為「產業園區管理局」（以下簡稱園管局），其管轄之各加工出口區也因應更名，包括楠梓加工出口區更名為「楠梓科技產業園區」（以下簡稱為楠梓園區）、高雄加工出口區更名為「前鎮科技產業園區」（以下簡稱為前鎮園區）、臺中加工出口區更名為「潭子科技產業園區」（以下簡稱為潭子園區）等，象徵園區邁入新里程碑，除科技產業園區更名，政府亦通過「科技產業園區設置管理條例」取代原「加工出口區設置管理條例」，期能將更名後的園區引領向另一個嶄新的階段。

為優化投資環境、滿足廠商持續發展的需求，本計畫依行政院「投資臺灣三大方案—延長 3 年」政策指導，延續「加速推動老舊園區更新計畫」、「園區老舊廠房再興計畫」以及「老舊園區空間再造計畫」之精神，針對早期開發之楠梓園區、前鎮園區、潭子園區等 3 處園區辦理「科技產業園區風華再現計畫」，以創新作法加速園區更新，考量園區內廠商自行整合耗時、困難，為加速園區更新速度，故藉由本計畫透過公部門力量增加園區廠商更新動能，帶動園區更新。

1.2 計畫目標

本計畫目標為推動楠梓園區、前鎮園區、潭子園區等3處園區更新，透過集中整合園區公務單位以及檢討老舊廠房使用情形，以釋出園區土地，促進老舊廠房或辦公事業單位汰舊換新，藉以優化整體環境，使3處園區風華再現。

本計畫辦公大樓、金融大樓等公共空間之營造，將依「性別平等政策綱領」環境、能源與科技篇強調之打造性別友善公共空間，規劃設計符合不同性別、性傾向、性別特質、性別認同者及高齡、兒童、行動不便者使用性之安全、友善空間，設計為辦公用途及產業使用之複合型公共空間，故無針對特定性別為受益對象，為公共服務性質，故無性別偏見內容、設計上亦無針對不同性別及性傾向權益有差別設計，本計畫執行期間之各組成成員，亦將留意性別參與比例，提升不同性別參與規劃及審查之機會。亦將留意不同性別者意見之反應與適度納入，避免採用多數決議方式而犧牲少數者之權益。落實性別平等目標：

- 一、 落實性別平權觀念，謀求建築物之設備與空間規劃符合不同性別、性傾向或性別認同者在使用上之公平性、便利性與合理性。
- 二、 建構安全無懼之空間與環境，消除不同性別、性傾向或性別認同者使用建築物設施之潛在威脅或不利之影響。
- 三、 建構友善之建築物設施與空間，以滿足不同性別、性傾向或性別認同者對於空間使用之特殊需求與感受重視。

1.3 辦理依據

一、 科技產業園區設置管理條例（以下簡稱為設管條例）

本計畫依設管條例第17、19及20條辦理：

（一） 第17條：

園區內建築物之興建及租售，得依下列方式辦理：一、由在區內營業之事業自行興建。二、由園管局自行興建租售。三、由公民營事業投資申請核准興建租售（略以）。

（二） 第19條：

「園區內私有土地或建築物有下列情形之一者，園管局得協議價購：一、不供在區內營業之事業使用。二、使用情形不當。三、高抬轉讓價格。四、自行停業六個月以上或歇業。五、因更新計畫需使用土地。六、依第十條及第三十八條規定應遷出園區。依前項第一款至第四款規定取得私有土地或建築物時，對於原所有權人或占有人存於該土地或建築物內外之物資，得由園管局限期令其遷移，逾期得代為移置他處存放或變賣或聲請法院拍賣（略以）」。

(三) 第 20 條：

「園區內之私有廠房及有關建築物有前條第二項第二款或第六款之情形，園管局得進行強制拍賣（略以）」。

二、 行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點

三、 政府公共工程計畫與經費審議作業要點

1.4 績效指標、衡量標準及目標值

依本計畫之計畫目標，訂定執行關鍵績效指標及衡量標準、目標值如表 1.4-1，作為評估目標達成之參考依據。

表1.4-1 風華再現計畫績效指標表

關鍵績效指標	衡量標準	目標值
風華再現計畫	更新完成時程	147年
	可釋出土地面積	13,645.75m ²
	新建辦公（金融）大樓	3棟
	執行階段任一性別或族群參與人員之比率	不少於三分之一

貳、相關政策與法令及園區現況

2.1 相關政策及法令研析

2.1.1 相關政策分析

一、「提昇加工出口區經營環境—加速推動老舊園區更新計畫」（自 95 年至 101 年，共計 6 年）

政府為因應全球化趨勢，於臺灣北中南分別開發科學園區，而原先於臺灣早期經濟發展扮演重要角色之科技產業園區，卻因屬早期規劃開發，用地規模空間結構已無法提供企業經營所需之全球化趨勢經營環境，包括研發、品牌行銷及其他生活服務機能等，尤其以成立較久之楠梓園區、前鎮園區、潭子園區等，其廠房及建物部分使用已達三十年以上，歷經產業結構變遷，其生產力及競爭力已顯不足。

透過此計畫，將園區內廠房以整建維護或重建方式重新規劃興建以達到新經濟環境的需求；而園區公共環境將加強環境之綠美化，以積極改善科技產業園區外在經營環境，並引發新的經濟動力，朝永續發展之產業生產環境邁進。

此計畫之總目標為：配合容積率提高與地方重大建設，增加生產空間，活絡園區效益，擴大產業聚落。六個子目標分別為：1、全面推動 3 處園區建築物及周遭環境整建維護，以塑造園區新形象。2、積極塑造舊園區成為一以「創新提高附加價值」為目標之產業園區引發新的經濟動力，以求永續發展。3、提高 3 處園區容積率，透過更新手段活化園區經營環境與擴大產業聚落。4、選定坵塊，加速辦理廠房更新，增加生產空間，提昇招商成效。5、配合地方重大建設，加速推動園區再發展。6、增加生活服務機能之提供，健全園區經營環境。

二、「建構加工區優質投資環境—園區老舊廠房再興計畫」（自 102 年至 107 年，共計 6 年）

為提振民間投資動能，促進產業積極投資，因楠梓園區、前鎮園區、潭子園區等 3 處園區廠房情況普遍老舊，廠房興建已達飽

和，致使區內廠商需以拆除重建方式進行廠房更新，卻無力負擔拆除重建過高成本，迫使遷移他處方式擴充其產業規模等窘境，又絕大多數廠房皆為私有，部分廠商因經營不善，致私有廠房遭拍賣、產權複雜或出售價格不一等現象，造成有意投資廠商不易整合產權取得老舊廠房。另因傳統產業利潤不高，廠商對於廠房拆除重建之意願偏低，為吸引廠商參與老舊廠房更新，減輕投資人入區投資成本負擔，本計畫研擬廠房拆除重建之招商誘因，加速廠房更新速度，以提高土地利用效能，吸引廠商入區投資。

透過「園區老舊廠房再興計畫」，希冀達成四個目標：1、推動園區建物及環境整建維護，形塑園區新形象。2、提高園區土地及廠房利用價值。3、因應產業發展適時供給土地廠房。4、強化園區基礎設施，健全園區經營環境促進投資。

三、「建構加工區優質投資環境—老舊園區空間再造計畫」（自 108 年至 113 年，共計 6 年）

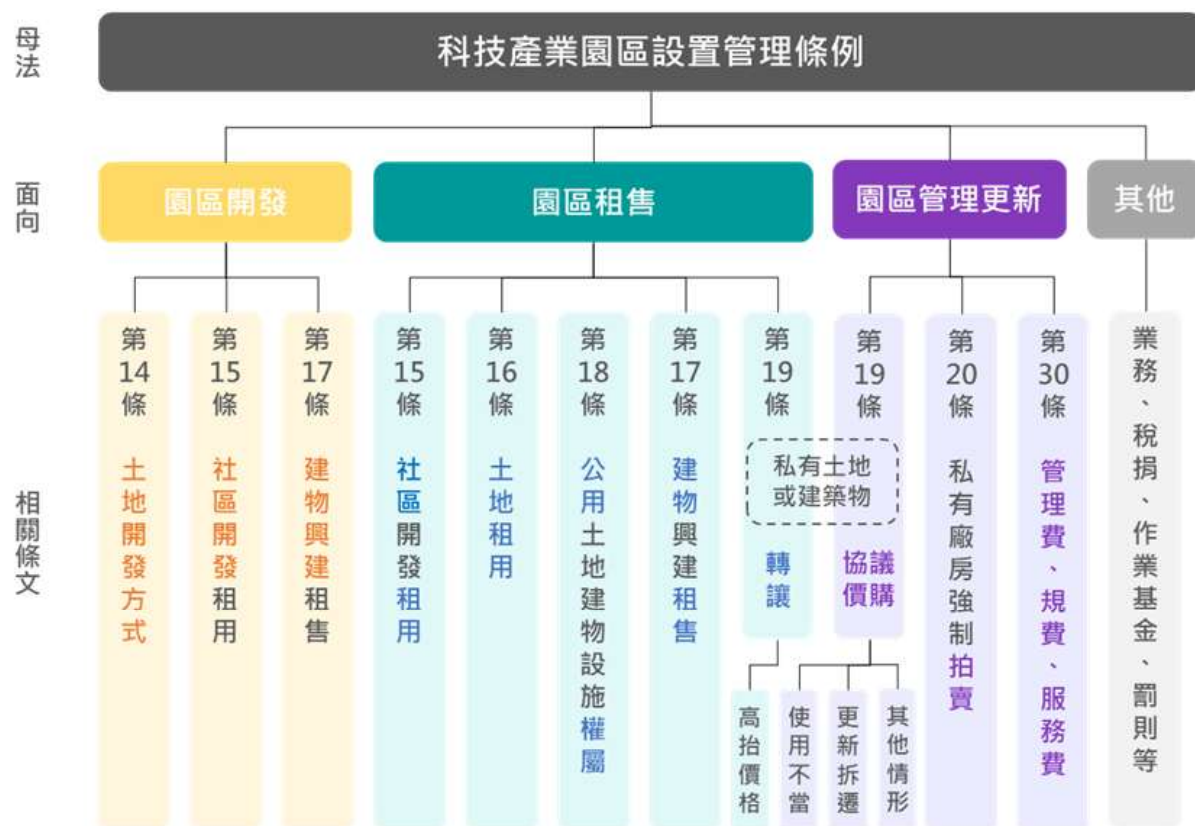
為持續解決既有廠商擴廠用地需求問題並加速園區更新腳步，園管局延續「園區老舊廠房再興計畫」精神，針對楠梓園區、前鎮園區、潭子園區等 3 處園區，以鼓勵廠商自主推動老舊廠房重建，擴大推動結合民間資源投入園區更新作業。

具體措施包括：1、成立專案工作小組：建立園區單一窗口服務，成立專案工作小組，縮減廠商申辦期程。2、提供土地租金 006688 優惠措施：拆除重建時，自建造執照申報開工日起，土地租金前 2 年免繳，第 3、4 年 6 折，第 5、6 年 8 折。3、協助廠商取得老舊建築物：透過公開徵求投資廠商、協助媒合老舊建築物價購整合等方式，協助投資人取得廠房，並鼓勵自主推動廠房重建。4、檢討園區用地配置，並視投資廠商建廠需求，再予調整用地配置。

2.1.2 相關法令分析

因應組織改造後，目前以設管條例為園區發展與管理主要依循之法令，另外依據設管條例第 41 條規定訂定之「科技產業園區設置管理條例施行細則」（以下簡稱設管條例細則）則做為管理細節的規範，設管

條例主要可分為園區開發、園區租售、園區管理更新與其他等四大面向，其面相與相關條文如圖 2.1-1 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖2.1-1 設管條例之法令面相及相關條文分析圖

本計畫以提高園區土地利用、活化園區更新動能為目標，預計以拆除園區老舊廠房以及集中整合園區公務單位土地以釋出更新基地等兩種主要方案活化園區更新，因此與本計畫相關之面向以園區租售、園區管理更新為主，包括興建及租售辦法、使用不當處分及拍賣機制等，設管條例及設管條例細則中與本計畫相關條文整理如表 2.1-1、表 2.1-2 所示。

表2.1-1 設管條例與本計畫相關條文整理表

條號	內文
第10條	（第一項）申請設立區內事業者，應填具申請書，並檢附有關資料，向園管局申請或向分局申請核轉，由園管局會同有關機關審查後核定。 （第二項）區內事業設立申請核准後，園管局或分局得派員至區內事業查驗，未依投資計畫完成，或投資計畫實施後，未依計畫經營，

條號	內文
	園管局或分局得要求區內事業於一定期間內提出改善或變更計畫；改善或變更計畫未依限提出，或未經園管局核准，或核准後未確實執行者，得廢止其投資案並勒令其限期遷出園區。 （第三項）有關區內事業之申請設立審查、投資計畫之實施、完成、延期、變更與廢止及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。
第17條	（第一項）園區內建築物（以下簡稱區內建築物）之興建及租售，得依下列方式辦理： 一、由在區內營業之事業自行興建。 二、由園管局自行興建租售。 三、由公民營事業投資申請核准興建租售。 （第二項）前項第二款由園管局興建租售者，其租售辦法，由主管機關定之，不受國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條及第八十六條規定之限制。 （第三項）第一項第三款公民營事業投資申請核准興建程序、審查及租售辦法，由主管機關定之。
第19條	（第一項）園區內私有土地或建築物之轉讓對象，以在區內營業之事業為限。 （第二項）前項土地或建築物有下列情形之一者，園管局或分局得協議價購，不適用政府採購法之規定；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，得辦理徵收： 一、不供在區內營業之事業使用。 二、使用情形不當。 三、高抬轉讓價格。 四、自行停業六個月以上或歇業。 五、因更新計畫需使用土地。 六、依第十條及第三十八條規定應遷出園區。 （第三項）依前項第一款至第四款規定取得私有土地或建築物時，對於原所有權人或占有人存於該土地或建築物內外之物資，得由園管局或分局限期令其遷移，逾期得代為移置他處存放或變賣或聲請法院拍賣；其費用及所生之損害，由原所有權人負擔；其經變賣或拍賣者，所得價款扣除費用後，如有餘款，依法處理。 （第四項）依第二項第五款取得私有土地或建築物時，對於原所有權人得優先核配建築物或提供遷廠之土地，並補償其拆遷停工之損失；其辦法，由主管機關定之。 （第五項）經解散之在區內營業之事業，其餘留物資，應於一年內處理完畢；逾期者，由園管局或分局變賣或聲請法院拍賣；所得價

條號	內文
	款扣除費用後，如有餘款，依法處理。 （第六項）園管局或分局協議價購、徵收或聲請法院拍賣取得之土地或建築物，土地得出租；建築物得租售予在區內營業之事業。 （第七項）前項土地出租及建築物租售辦法，由主管機關定之，不受國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條及第八十六條規定之限制。
第20條 (略以)	（第一項）園區內之私有廠房及有關建築物有前條第二項第二款或第六款之情形，園管局或分局得進行強制拍賣。 （第二項）有前條第二項第二款之情形，經依前項規定進行強制拍賣時，園管局或分局應公告及通知建物所有權人於二年期限內改善不當使用情形。 （第三項）園管局或分局依前項規定限期改善時，應囑託地政機關辦理註記登記。二年期間不因建物所有權移轉而中斷，效力仍及於繼受人。建物所有權人因有不可歸責之事由致遲誤之期間，應予扣除，如有正當理由者，並得請求延展之。 （第四項）於前項期限內完成改善者，園管局或分局應囑託地政機關辦理塗銷註記登記；屆期未完成改善者，園管局或分局得處以建物所有權人該建物所在園區土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知建物所有權人於一個月內提出改善計畫。園管局或分局於接獲改善計畫後得通知建物所有權人進行協商，建物所有權人應於接獲進行協商之通知日起一個月內完成協商。 （第五項）建物所有權人未依前項規定遵期提出改善計畫、屆期未與園管局或分局完成協商或有前條第二項第六款情形者，園管局或分局得作成書面處分並載明該廠房及有關建築物依查估市價審定之合理價格後，予以公開強制拍賣。 （第六項）前項強制拍賣，由園管局或分局囑託法務部行政執行署所屬各分署辦理之，其程序除本條另有規定外，準用行政執行法之規定。 （第七項）前二項強制拍賣之廠房及有關建築物，如投標無效、應買人所出之最高價未達查估市價審定之合理價格，或不符合其他拍賣條件者，不得拍定。 （第八～十項）（略）
第32條	（第一項）區內事業違反第二十四條或第二十七條規定，未向園管局或分局申請或未經園管局或分局核准，將貨品運入或運出或屆期未運回園區者，予以警告或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰或停止其一個月以上一年以下貨品之輸出入。

條號	內文
第33條	(第一項)區內事業違反第二十六條第一項但書規定，不具備帳冊或為虛偽不實之記載或拒絕園管局或分局及海關之稽核者，除命其限期改正外，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；屆期未改正者，得按次處罰，至其改正為止；情節重大者，並得停止其一個月以上一年以下貨品之輸出入。 (第二項)區內事業違反依第二十三條第三項所定辦法中有關保稅貨品之通關、加工、管理、自行點驗進出區、按月彙報、產品內銷應辦補稅程序規定，海關得予以警告並限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並得按次處罰；處罰三次，仍未完成改正者，得停止六個月以下保稅業務之一部或全部。
第34條	(第一項)有下列情形之一者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰： 一、違反第二十八條第一項規定，在區內居住者，非屬必要之管理人員、警衛人員、員工與其眷屬及在區內營業之事業值勤員工。 二、違反第二十八條第三項規定，進出園區之人員、車輛，不依園管局或分局指定之地點出入，或拒絕接受海關、警衛人員所為必要之檢查。
第35條	(第一項)在區內營業之事業不依第三十條第一項規定繳納管理費、規費或服務費者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並通知限期繳納，屆期仍不繳納者，並得停止其一個月以上一年以下貨品之輸出入。
第36條	(第一項)區內事業有從事走私行為或其他違法漏稅情事者，依海關緝私條例或其他有關法律之規定處理。
第38條	(第一項)在區內營業之事業有第三十二條至第三十六條之情事，除按各該條處罰外，並得勒令該事業限期遷出園區。

資料來源：本計畫整理。

表2.1-2 設管條例細則與本計畫相關條文整理表

條號	內文
第19條	(第一項)本條例第十九條第二項所定協議價購，得由園管局或分局委託不動產估價師鑑定土地或建築物之價格，並聘請專家學者評定後辦理。
第21條	(第一項)本條例第十九條第二項第二款所稱使用情形不當，指有下列情形之一者： 一、使用情況有危害區內公共安全或衛生。 二、不依核定計畫使用。

條號	內文
	三、廠房或倉庫有半數以上面積空置逾六個月。 四、其他違規使用。
第22條	(第一項) 本條例第十九條第二項第三款所稱建築物有高抬轉讓價格者，指當時要求之售價，超過該建築物成本價格之百分之十以上。

資料來源：本計畫整理。

依據設管條例第 17 條規定，授權園區內建築物之興建及租售得由在區內營業之事業或由園管局自行興建租售辦理，如此園區內之空置土地，除區內營利事業外，園管局亦可針對園區內可供使用之土地進行規劃興建並進行後續租售辦理，將有助於園區土地有效率地利用，加速園區土地活化。

再依設管條例第 19 條第二項規定，若園區內私有土地或建築物之廠商有不供在區內營業之事業使用、使用情形不當、高抬轉讓價格、自行停業六個月以上或歇業、因更新計畫需使用土地、或有未依投資計畫完成，或投資計畫實施後，未依計畫經營，改善或變更計畫未依限提出，或未經園管局核准，或核准後未確實執行者等情形，園管局得協議價購，不適用政府採購法之規定；若所有權人拒絕協議或未達成協議者得辦理徵收，以此賦予主管機關可控管園區內建築物使用情形之權利。

設管條例細則第 19 條對於協議價購的辦理方式，得由園管局或分局委託不動產估價師鑑定土地或建築物之價格，並聘請專家學者評定後辦理，而第 21 條則定義使用情形不當的情事，包括使用情況有危害區內公共安全或衛生、不依核定計畫使用、廠房或倉庫有半數以上面積空置逾六個月及其他違規使用等情況。

除設管條例第 19 條所賦予協議價購、徵收、令其遷移或變賣、聲請法院拍賣等處置方法外，尚可依設管條例第 20 條第二項規定，園區內之私有廠房及有關建築物有使用情形不當或依第 10 條及第 38 條規定應遷出園區之情形，園管局或分局得進行強制拍賣（第 10 條係指區內事業者未依限提出改善或變更計畫，或未經園管局核准，或核准後未確實執行者，得廢止其投資案並勒令其限期遷出園區情形、第 38 條係

指有違反第 32 至第 36 等情形者），惟依第 20 條第二項規定需公告及通知建物所有權人於二年期限內改善不當使用情形。

綜上，針對使用不當之廠房，本計畫提出可依據設管條例規定，由園管局依設管條例第 19 條協議價購或徵收，或直接依設管條例第 20 條公告及通知建物所有權人二年期限改善、逾期由園管局進行強制拍賣之執行方案。

2.2 楠梓園區基本資料

2.2.1 楠梓園區現況資料

一、楠梓園區區位

楠梓園區位於高雄市楠梓區，往東經加昌路及德民路銜接臺 1 線（高楠公路）、國道 1 號（楠梓交流道），往西經加昌路、左楠路及德民路可往返臺 17 線，主要大眾運輸則為捷運紅線楠梓科技園區站。園區東側鄰近國立高雄科技大學楠梓校區，北側及西側以德民路及外環西路與住宅社區相鄰，園區位置與鄰近區位如圖 2.2-1。



資料來源：本計畫繪製。

圖2.2-1 楠梓園區計畫範圍及鄰近區位示意圖

二、園區現況

(一) 屋齡現況

截至 112 年 12 月為止，楠梓園區多數廠房之屋齡已逾 40 年，並且部分廠房屋齡已屆 50 年之屋齡，其中以標準廠房占

多數，另已有部分廠房進行更新計畫並且興建中，屋齡現況如圖 2.2-2。



資料來源：本計畫繪製。

圖2.2-2 楠梓園區屋齡分布示意圖

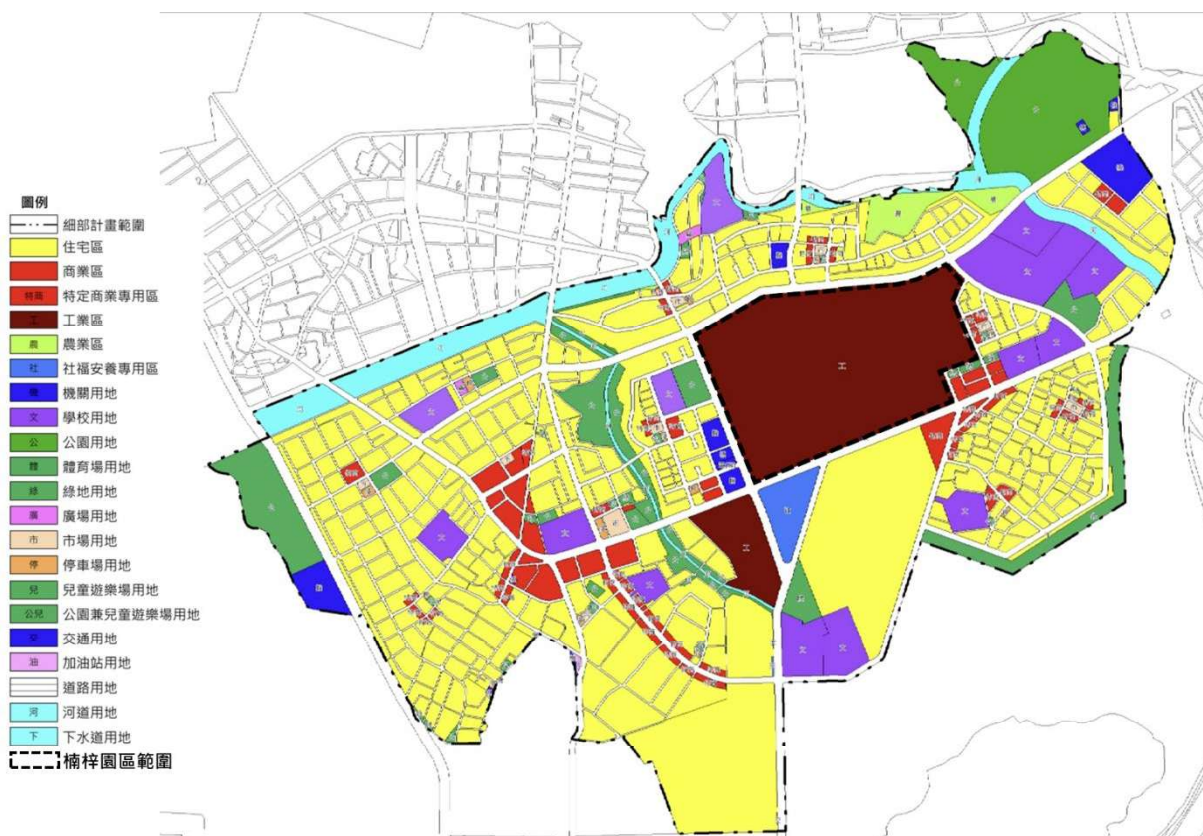
(二) 開發強度現況

截至 112 年 12 月為止，楠梓園區多數廠房樓層數落在 1 至 4 層樓間，多為低度利用且未達法定容積率之上限值 400%（園區內個案建築基地容積率可提高至 490%），顯示園區內仍存有大量可供開發的容積存量。

2.2.2 楠梓園區都市計畫現況

一、都市計畫現況

楠梓園區現行都市計畫土地使用分區為「乙種工業區（工七）」，屬「楠梓加工區、後勁及右昌一帶鄰近地區細部計畫」範疇，面積為 92.45 公頃，現行都市計畫如圖 2.2-3 所示。



資料來源：「變更原高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫部分廣場用地、道路用地為停車場用地及土地分區管制要點案」。

圖2.2-3 楠梓園區都市計畫示意圖

二、 都市計畫歷程

楠梓園區係於 61 年擬定「楠梓區主要計畫」時劃設為工業區，並於 71 年辦理「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）」時劃為乙種工業區。

後續為回應經濟發展需要，並滿足區內廠商擴廠需求，於 94 年 06 月 27 日公告實施「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫乙種工業區【工七】容積率及土地使用分區管制相關規定案」，修正其事業及財務計畫、土地使用分區管制要點等規定，以及 105 年辦理「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討案」。

106 年 12 月 18 日發布實施「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫乙種工業區（工七）事業及財務計畫、土地使用分區管制相關規定案」解決高雄市政府使用園管局經管國有土地有償撥用及土地使用費問題，並透過容積調配，提供容積增量予園區彈性使用，以加速產業轉型、廠房更新及重建。歷次都市計畫變更內容彙整，如表 2.2-1 所示。

表 2.2-1 楠梓園區相關都市計畫變更歷程綜理表

編號	案名	公告日期及文號	相關內容摘要
1	楠梓區主要計畫案	61.04.10 高市府工都字 第36862號	擬定楠梓區主要計畫，將楠梓園區土地劃設為工業區。
2	楠梓區主要計畫通盤檢討案	65.11.27 高市府工都字 第109890號	辦理楠梓區主要計畫通盤檢討，本園區所在土地，仍維持工業區，面積不變。
3	楠梓區細部計畫案	69.07.07 高市府工都字 第16198號	依主要計畫之範圍擬定楠梓區細部計畫，因尚未確知工業種類及其需求，故未訂定工業區管制內容。
4	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）案	71.12.30 高市府工都字 第34424號	將本園區及其周邊土地所在工業區劃設為乙種工業區。
5	變更高雄市楠梓區都市計畫（部分住宅區及道路用地為乙種工業區、住宅區為道路用地、道路用地為住宅區）案	74.05.08 高市府工都字 第011979號	1. 配合楠梓園區擴建計畫，變更住宅區7.11公頃為乙種工業區，供資本密集型及精密型工業使用。 2. 考慮擴建後楠梓園區之完整性，改以4-35號道路作為外環道路。
6	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計	86.07.24 高市府工都字 第16417號	本園區建蔽率、容積率及使用項目管制，依都市計畫法高雄市施行細則之乙種工業區規定辦理。

編號	案名	公告日期及文號	相關內容摘要
	畫通盤檢討案		
7	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫（第二次通盤檢討）案	94.06.30 高市府都二字 第0940026839號	本園區建蔽率、容積率及使用項目管制，依都市計畫法高雄市施行細則之乙種工業區規定辦理。
8	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫乙種工業區【工七】容積率及土地使用分區管制相關規定案	94.06.27 高市府都二字 第0940031066號	1. 變更本園區土地使用分區管制容積率等規定，基準容積率由300%變更為400%（區內個案建築基地容積率可提高至490%），且容積率超過300%時，依負擔規定辦理。 2. 訂定容積增量計算及容積率提升變更負擔規定，及繳納代金方式、程序規定。
9	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案	105.03.31 高市府都發規字 第10531181601號	整併楠梓園區鄰近3處細部計畫區，有關本園區土管相關規定仍維持94年6月27日發布實施規定辦理。
10	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討案	105.08.03 高市府都發規字 第10532576903號	整併楠梓園區鄰近3處細部計畫區，將94年06月27日發布實施之建蔽率、容積率及繳納代金方式與程序等相關規定納入敘明相關規定。
11	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫乙種工業區（工七）事業及財務計畫、土地使用分區管制相關規定	106.12.18 高市都發規字 第10634617501號	1. 解決高雄市政府使用園管局經管國有土地有償撥用及土地使用費問題。 2. 透過容積調配，提供容積增量予園區彈性使用，以加速產業轉型、廠房更新及重建。 3. 輔以簡化容積增量申請建

編號	案名	公告日期及文號	相關內容摘要
	案		築及代金繳納程序。
12	變更原高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫部分廣場用地、道路用地為停車場用地及土地分區管制要點案	111.06.23 高市府都發規字第 11132909102號	為提升鄰里公共設施用地服務效益，將兩處廣場用地、道路用地變更為停車場用地，並加值提供地方托嬰、育兒、長照及里民活動中心使用，強化公共設施用地服務機能與服務範圍。

資料來源：1.變更原高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫部分廣場用地、道路用地為停車場用地及土地分區管制要點案；2.本計畫整理。

三、 現行土地使用分區管制

- (一) 土地使用分區為高雄市都市計畫乙種工業區。
- (二) 法定建蔽率百分之六十。
- (三) 法定容積率百分之四百。

區內建築基地申請開發者，可依照「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫乙種工業區（工七）事業及財務計畫、土地使用分區管制相關規定案」訂定之「楠梓科技產業園區容積總量管制作業要點」辦理，其中申請建築基地容積率百分之三百至百分之四百者，需依照規定留設綠化空間、申請容積增量案件應檢附文件，經審查後並函報高雄市政府同意，及依回饋負擔規定繳納代金；另符合得允許增加容積率條件者，可以申請建築基地容積率超過百分之四百以上，但建築基容積率最高不得超過百分之四百九十；又全區容積總增量之上限值共計六十九萬平方公尺，當容積總增量全部使用後，即停止適用。

容許使用部分須符合「科技產業園區准許設立在區內營業之事業之種類」及相關規定，與「都市計畫法高雄市施行細則」有關乙種工業區之容許使用規定，作為生產廠房、測試、研發育成中心等，與工業、環保、衛生有關之倉庫、辦公室、生產實驗室及其他必要設施。

2.2.3 楠梓園區產業發展現況

一、廠商經營概況

(一) 園區單位產值

楠梓園區產業經濟指標如表 2.2-2 所示，依 112 年營業資料分析，區內事業核准登記家數共 80 家，受雇員工人數約 44,360 人，總營業額約 3,067.12 億元；經換算，楠梓園區平均每年單位面積產值約 38.56 億元/公頃，單位家數產值約 34.58 億元/家，單位人數產值約 0.062 億元/人/年。經分析楠梓園區單位產值分析之數據，皆優於全臺科技產業園區整體平均，整體而言，本園區目前仍持續維持成長動力及競爭力。

表 2.2-2 楠梓園區產業經濟指標一覽表

項目	楠梓園區	科技產業園區
(A) 112年營業額(億元/年)	2,766.48	4,806.54
(B) 已出租土地面積(公頃)	71.74	361.67
(A/B) 單位面積產值(億元/公頃/年)	38.56	13.29
(C) 區內事業核准登記家數(家)	80	765
(A/C) 單位家數產值(億元/家/年)	34.58	6.28
(D) 受雇員工人數(人)	44,360	85,206
(A/D) 單位人數產值(億元/人/年)	0.062	0.056

註：科技產業園區包括楠梓園區(含第二園區)、前鎮園區、臨廣園區、成功園區、屏東園區、潭子園區、臺中港園區、高雄軟體園區、臺中軟體園區。

(二) 主要產業類別

截至 112 年 12 月底統計資料顯示，楠梓園區內事業登記家數合計 80 家，其中電子零組件製造業登記家數共 32 家為最高，占園區總事業登記家數之 40.00%，其次為批發業及電腦、電子產品及光學製品製造業如表 2.2-3。

表2.2-3 楠梓園區各產業別公司登記家數一覽表

行業類別	公司登記家數（家）	占園區比率（%）
總計	80	100.00%
食品製造業	0	0.00%
飲料製造業	0	0.00%
成衣及服飾品製造業	1	1.25%
木竹製品製造業	0	0.00%
紙漿、紙及紙製品製造業	0	0.00%
印刷及資料儲存媒體複製業	0	0.00%
化學材料製造業	1	1.25%
化學製品製造業	4	5.00%
藥品及醫用化學製品製造業	1	1.25%
橡膠製品製造業	1	1.25%
塑膠製品製造業	3	3.75%
非金屬礦物製品製造業	1	1.25%
基本金屬製造業	0	0.00%
金屬製品製造業	5	6.25%
電子零組件製造業	32	40.00%
電腦、電子產品及光學製品製造業	6	7.50%
電力設備及配備製造業	1	1.25%
機械設備製造業	5	6.25%
汽車及其零件製造業	2	2.50%
其他運輸工具及其零件製造業	1	1.25%
其他製造業	0	0.00%
產業用機械設備維修及安裝業	0	0.00%
電力及燃氣供應業	0	0.00%
批發業	8	10.00%
陸上運輸業	1	1.25%
倉儲業	0	0.00%
出版業	0	0.00%
影片及電視節目業；聲音錄製及音樂發行業	0	0.00%
廣播、電視節目編排及傳播業	0	0.00%

行業類別	公司登記家數（家）	占園區比率（%）
電腦程式設計、諮詢及相關服務業	0	0.00%
資訊服務業	0	0.00%
金融及保險業	1	1.25%
企業總管理機構及管理顧問業	3	3.75%
關連性產業服務業	3	3.75%

註：統計日期為112年12月底。

二、土地廠房租售現況

截至 112 年 12 月底統計資料顯示，楠梓園區土地可出租面積總計 71.74 公頃，其中廠房用地占 70.53 公頃，另外目的事業機構用地 1.21 公頃，兩者出租率皆為 100%；標準廠房亦全數出售，土地出租及標準廠房出售統計如表 2.2-4 及表 2.2-5。

表2.2-4 楠梓園區土地出租統計表

項目	可出租土地面積 (ha)	待租土地		已出租土地		
		面積 (ha)	比率 (%)	廠商數	面積 (ha)	比率 (%)
廠房用地	70.53	0	-	70	70.53	100.00
目的事業機構用地	1.21	0	-	7	1.21	100.00
總計	71.74	0	-	77	71.74	100.00

註：統計日期為112年12月底。

表2.2-5 楠梓園區標準廠房出售統計表

興建出售廠房		待售		已售情形		
數量	面積 (m ²)	數量	面積 (m ²)	廠商數	數量	面積 (m ²)
240	226,566	0	0	34	240	226,566

註：統計日期為112年12月底。

2.3 前鎮園區基本資料

2.3.1 前鎮園區現況資料

一、前鎮園區區位

前鎮園區位處高雄市前鎮區，同時座落於高雄港第一貨櫃中心及高雄多功能經貿園區範圍內，因屬門戶位置，長期以來被視為國內主要貨櫃轉運樞紐港之一部分。

交通區位鄰近國道 1 號、臺 17 線、捷運、輕軌等陸上運輸系統，且距離高雄港碼頭車程僅約 10 分鐘，距離高雄小港機場車程約 15 分鐘，兼具發展空、港運籌加值供應鏈之潛力，可謂相當便捷，位置與鄰近區位如圖 2.3-1。

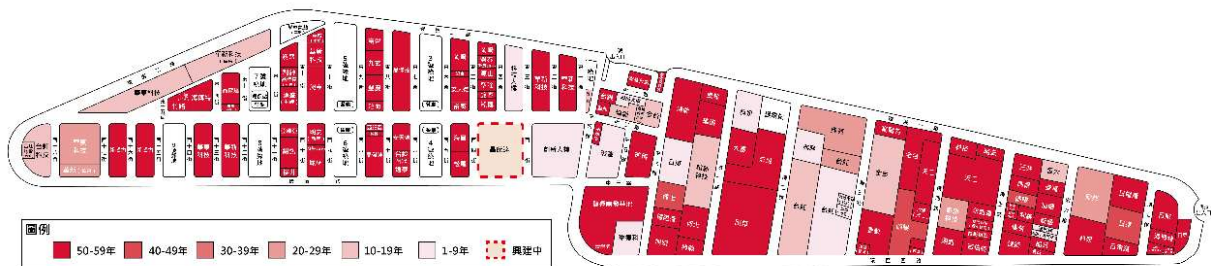


圖2.3-1 前鎮園區計畫範圍及鄰近區位示意圖

二、 園區現況

(一) 屋齡現況

截至 112 年 12 月為止，前鎮園區多數廠房之屋齡已逾 40 年，並且部分廠房屋齡已屆 50 年之屋齡，其中以標準廠房占多數如圖 2.3-2。



資料來源：本計畫繪製。

圖2.3-2 前鎮園區屋齡分布示意圖

(二) 開發強度現況

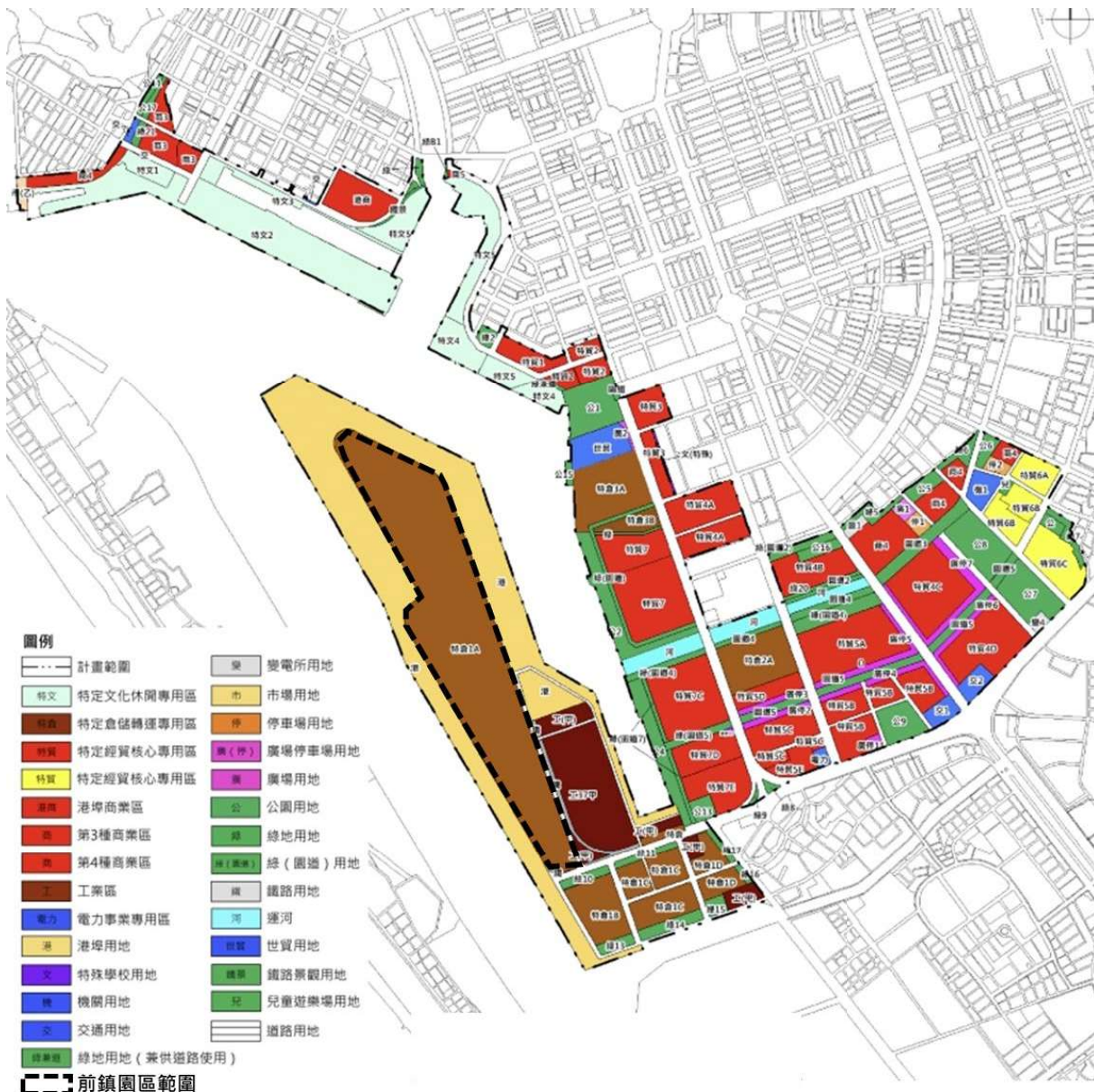
前鎮園區設立於 55 年，為全球第一個加工出口區，融合自由貿易區、免稅區及工業區等機能，以「拓展對外貿易、吸引工業投資、引進最新技術、增加就業機會」為目標，不僅於國家經濟建設發展過程中，奠定國內加工業的基礎，創造無數就業機會，賺取大量出口外匯，提升臺灣經濟成長，更成為許多開發中國家於進行經濟發展計畫時，競相參考採用的模仿對象。發展初期(55~65 年)係以生產勞力密集型工業產品(如成衣、黑白電視、計算機等)作為主要加工出口策略，然隨著國內產業結構變遷，加上受到新竹科學園區 IT 產業蓬勃發展之衝擊，自 76 年起逐漸轉型升級朝向以光電及 IC 封裝為主軸之相關產業。

前鎮園區主要可區分北側之標準廠房區及南側之自建廠房區等區塊，園區內多數廠房樓層數落在 1 至 4 層樓間，多為低度利用且未達法定容積率 490%之上限值，顯示園區內仍存有大量可供開發的容積存量。

2.3.2 前鎮園區都市計畫現況

一、都市計畫現況

前鎮園區位在高雄市主要計畫範圍內，細部計畫為「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫」，土地使用分區為「特定倉儲轉運專用區」，建蔽率 60%，容積率 490%，土地使用計畫如圖 2.3-3 所示。



資料來源：「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（配合行政院亞灣5G AIoT創新園區推動方案）」現行都市計畫示意圖。

圖2.3-3 前鎮園區都市計畫示意圖

二、都市計畫歷程

前鎮園區係於 50 年劃設為工業區，並於 61 年中島地區都市計畫案時劃為設定為「高雄加工出口區」之分區使用，後續為配合亞太營運中心政策，並整合經濟部所研提轉型發展之倉儲轉運專區計畫、高雄港整體發展計畫，於 88 年 12 月 30 日將前鎮園區及周邊臨港地區土地發布實施擬定為「高雄多功能經貿園區特定區」，以發展製造、海運、倉儲、及相關經貿、休閒等特定目的之特定區計畫，劃定為「特定倉儲轉運專用區」之分區使用，前鎮園區歷次相關都市計畫變更內容彙整如表 2.3-1 所示。

表2.3-1 前鎮園區相關都市計畫變更歷程綜理表

編號	案名	公告日期及文號	相關內容摘要
1	本市設立工業區	50.12.28 高市府建土字第 57507號	本市設立工業區
2	中島地區都市計畫案	61.03.27 高市府建都字 第027601號	將本園區土地設定為「高雄加工出口區」之分區使用。
3	本市中島地區都市計畫變更案（擴建路部分）	64.08.20 高市府工都字第 067849號	將擴建路改為路寬30公尺之道路。
4	擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案	88.12.20 高市府工都字 第40198號	將本園區土地畫定為特定倉儲轉運專用區。
5	高雄多功能經貿特定區分期分區開發計畫、高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範	89.04.21 高市府工都字 第12791號	擬定「高雄多功能經貿特定區分期分區開發計畫」、「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」，作為開發許可申請者辦理申請之依據。
6	變更高雄市都市計畫部分地區書圖不符檢討案	91.06.14 高市府工都字第 0910025309號	1. 變更中島都市計畫之計畫道路為機關用地及住宅區。 2. 變更多功能經貿園區特定區計畫之港埠用地為特定倉儲轉運專用區及修正變電所用地與綠地之位置與

編號	案名	公告日期及文號	相關內容摘要
			範圍。
7	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第一次通盤檢討）案	94.12.09 高市府都二字第0940062018號	1. 修訂土地使用分區管制。 2. 修訂都市設計要點為都市設計基準。
8	變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案	102.06.04 高市府都發規字第10202928801號	將本園區周邊部分特定倉儲轉運專用區變更為特定經貿核心專用區及必要公共設施用地。
9	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案	102.06.04 高市府都發規字第10232379800號	1. 修訂土地使用分區管制要與都市設計基準。 2. 修訂事業及財務計畫，調整開發負擔比例、開發工區面積、原開發許可審議作業流程等，取消原分期開發之規定，並增列公辦市地重劃、區段徵收開發流程及開發許可審議規範，加速計畫區土地開發。
10	擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案	109.09.07 高市府都發規字第10934228201號	1. 因應全球化浪潮、軌道運輸發展及科技轉變，將原高雄市轄區土地納入檢討範圍，涵蓋多能經貿園區特定區等18個都市計畫區。 2. 重新檢討發展優勢、空間架構與定位，並訂細部計畫之指導原則等。
11	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（配合行政院亞灣5G AIoT創新園區推動方案）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案	112.04.17 高市府都發企字第11231600802號函	配合行政院亞灣5G AIoT創新園區推動方案，創造產業進駐投資誘因並兼顧開發財務可行性，檢討特貿1、特貿2、特貿3、特倉3、特文4、公1、公2（部分）、公15及85公尺臨水岸退縮帶規定，以帶動產業發展。
12	變更高雄多功能經	113.01.10	延續「亞灣5G AIoT創新園區

編號	案名	公告日期及文號	相關內容摘要
	貿園區特定區細部計畫（配合行政院亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案）土地使用分區管制要點、都市設計基準暨事業及財務計畫案	高市府都發企字第11330124702號函	推動方案」之精神，以扶植產業群聚、加速國公營土地合作開發及水岸多元發展為目標，並參酌前次變更迄今於計畫執行上之實務經驗，更精確的界定土地使用分區管制及都市設計規範與納入開發獎勵期限，提供高雄軟體園區分期興建需求及廠商設置彈性。

資料來源：1.本計畫整理。2.有關「擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第三次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」已於112年11月03日起至112年12月04日辦理公開展覽完竣，公開展覽內容涉及本園區土地使用分區名稱調整（新計畫為第一種科技產業專用區）及建蔽率調整（新計畫為建蔽率百分之七十）等內容，惟因全案仍於都市計畫審議中，本計畫仍將依現行都市計畫之相關規定進行規劃作業。

三、現行土地使用分區管制

- （一）土地使用分區為第一種特定倉儲轉運專用區。
- （二）法定建蔽率百分之六十。
- （三）法定容積率百分之四百九十。
- （四）使用項目準用都市計畫允許使用原則表，包括下列：
 1. 允許使用項目：第4組社教設施、第5組文康設施、第6組社區遊憩設施、第7組醫療保健服務業、第8組社會福利設施、第9組公共通訊設施、第10組公共安全設施、第14組公務機關、第15組人民團體、第16組批發業等、第45組設管條例之區內事業等。
 2. 禁止使用項目：第1組住宅、第2組學前教育設施等。
 3. 應經都設會審查通過後方允許使用：第3組教育設施、第11組大型遊憩設施、第12組水岸遊憩設施、第13組公用事業設施、第17組零售業等。

2.3.3 前鎮園區產業發展現況

一、廠商經營概況

（一）園區單位產值

前鎮園區產業經濟指標如表 2.3-2，依 112 年營業資料分析，區內事業核准登記家數共 96 家，受雇員工人數約 15,683 人，112 年營業額約 620.08 億元；經換算，前鎮園區平均每

年單位面積產值約 12.09 億元/公頃，單位家數產值約 6.46 億元/家，單位人數產值約 0.040 億元/人。經分析前鎮園區單位產值分析之數據與全臺科技產業園區整體平均值，顯示前鎮園區仍持續維持成長動力及競爭力。

表2.3-2 前鎮園區產業經濟指標一覽表

項目	前鎮園區	科技產業園區
(A) 112年營業額 (億元/年)	620.08	4,806.54
(B) 已出租土地面積 (公頃)	51.30	361.67
(A/B) 單位面積產值 (億元/公頃/年)	12.09	13.29
(C) 區內事業核准登記家數 (家)	96	765
(A/C) 單位家數產值 (億元/家/年)	6.46	6.28
(D) 受雇員工人數 (人)	15,683	85,206
(A/D) 單位人數產值 (億元/人/年)	0.040	0.056

註：科技產業園區包括楠梓園區（含第二園區）、前鎮園區、臨廣園區、成功園區、屏東園區、潭子園區、臺中港園區、高雄軟體園區、臺中軟體園區。

(二) 主要產業類別

截至 112 年 12 月底統計資料顯示，前鎮園區內事業登記家數共 96 家，其中以電子零組件製造業為主力產業，登記家數共 31 家，占園區總事業登記家數之 32.63%，其次為批發業、金屬製品製造業如表 2.3-3。

表2.3-3 前鎮園區各產業別公司登記家數一覽表

行業類別	公司登記家數 (家)	占園區比率 (%)
總計	96	100.00%
食品製造業	2	2.11%
飲料製造業	0	0.00%
成衣及服飾品製造業	5	5.26%
木竹製品製造業	0	0.00%
紙漿、紙及紙製品製造業	1	1.05%
印刷及資料儲存媒體複製業	0	0.00%
化學材料製造業	3	3.16%
化學製品製造業	5	5.26%
藥品及醫用化學製品製造業	0	0.00%

行業類別	公司登記家數（家）	占園區比率（%）
橡膠製品製造業	0	0.00%
塑膠製品製造業	4	4.21%
非金屬礦物製品製造業	1	1.05%
基本金屬製造業	0	0.00%
金屬製品製造業	8	8.42%
電子零組件製造業	31	32.63%
電腦、電子產品及光學製品製造業	7	7.37%
電力設備及配備製造業	4	4.21%
機械設備製造業	0	0.00%
汽車及其零件製造業	0	0.00%
其他運輸工具及其零件製造業	2	2.11%
其他製造業	2	2.11%
產業用機械設備維修及安裝業	0	0.00%
電力及燃氣供應業	0	0.00%
批發業	11	11.58%
陸上運輸業	0	0.00%
倉儲業	0	0.00%
出版業	0	0.00%
影片及電視節目業；聲音錄製及音樂發行業	0	0.00%
廣播、電視節目編排及傳播業	0	0.00%
電腦程式設計、諮詢及相關服務業	0	0.00%
資訊服務業	0	0.00%
金融及保險業	3	3.16%
企業總管理機構及管理顧問業	2	2.11%
關連性產業服務業	4	4.21%

註：統計日期為112年12月底。

二、土地廠房租售現況

截至 112 年 12 月底統計資料顯示，前鎮園區土地可出租面積總計 51.30 公頃，包括廠房用地 50.13 公頃及目的事業機構用地 1.17 公頃，出租率皆為 100%，廠房亦已全數出售，土地出租及標準廠房出售統計如表 2.3-4 及表 2.3-5。

表2.3-4 前鎮園區土地出租統計表

項目	可出租土地面積 (ha)	待租土地		已出租土地		
		面積 (ha)	比率 (%)	廠商數	面積 (ha)	比率 (%)
廠房用地	50.13	0	-	74	50.13	100.00
目的事業 機構用地	1.17	0	-	9	1.17	100.00
總計	51.30	0	-	83	51.30	100.00

註：統計日期為112年12月底。

表2.3-5 前鎮園區標準廠房出售統計表

興建出售廠房		待售		已售情形		
數量	面積 (m ²)	數量	面積 (m ²)	廠商數	數量	面積 (m ²)
402	196,838	0	0	44	402	196,838

註：統計日期為112年12月底。

2.4 潭子園區基本資料

2.4.1 潭子園區現況資料

一、潭子園區區位

潭子園區位處臺中市潭子區，北臨潭秀工業區及栗林工業區，位於臺 3 線、國道一號大雅交流道與豐原交流道之間，距大雅交流道及豐原交流道僅需 15 分鐘車程，距潭子火車站僅需 3 分鐘車程，從臺中市區、彰化縣前來園區，可由臺 74 線東向快速公路之崇德出口或潭子出口抵達，或由國道 4 號潭子聯絡道前來本園區，人員進出、貨物往返相當便利，位置及鄰近區位如圖 2.4-1。



資料來源：本計畫繪製。

圖2.4-1 潭子園區計畫範圍及鄰近區位示意圖

二、園區現況

(一) 屋齡現況

截至 112 年 12 月為止，潭子園區多數廠房之屋齡已逾 40 年，並且部分廠房屋齡已屆 50 年，潭子園區屋齡如圖 2.4-2。



圖2.4-2 潭子園區屋齡分布示意圖

(二) 開發強度現況

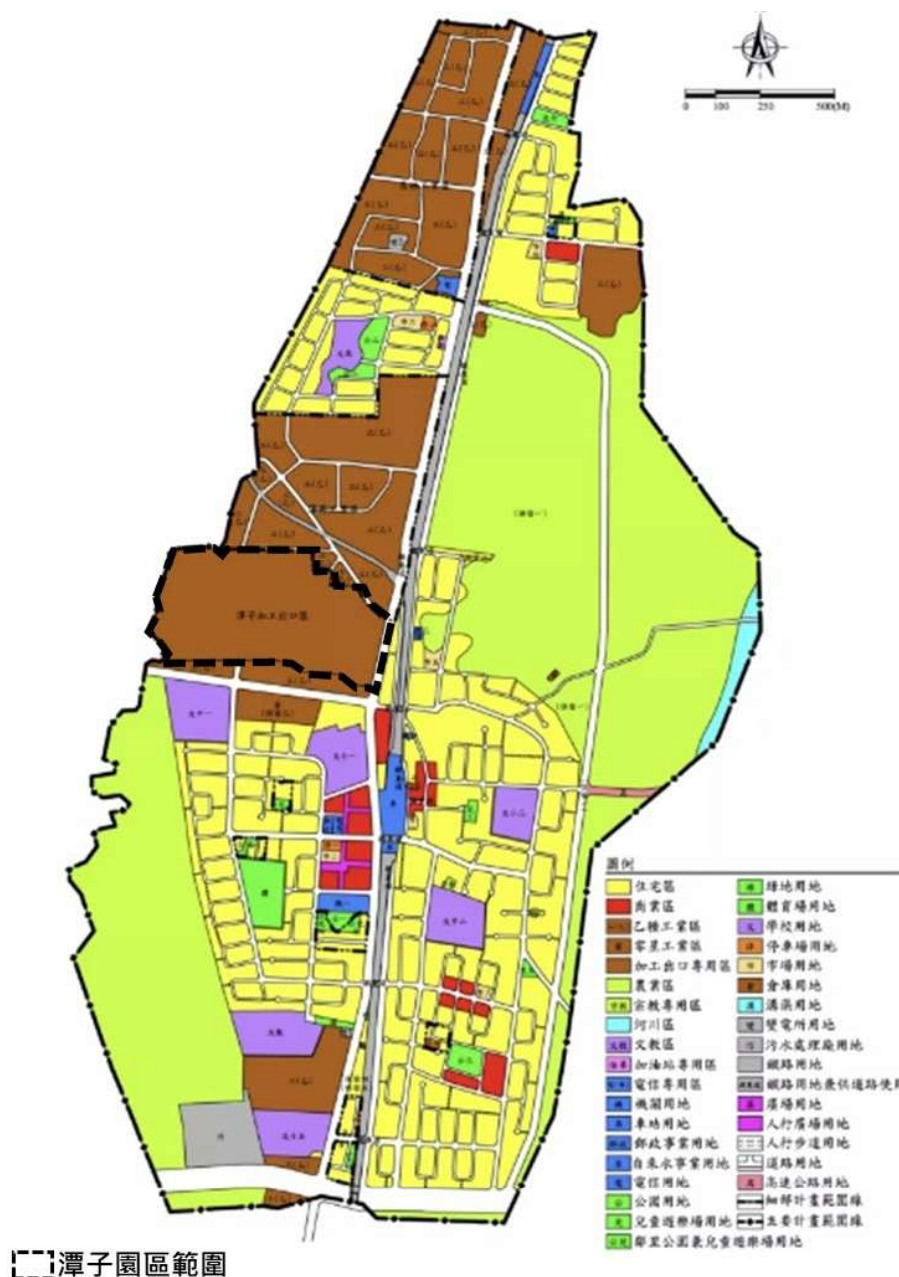
潭子園區原為臺中潭子工業區，58 年時為了平衡工業發展，增加就業機會，緩和中部地區人口外移，爰將興建中之潭子工業區改建為潭子園區，潭子園區原為臺糖公司潭子糖廠舊址及部分私有土地，於 60 年 3 月建設完成、正式啟用，成立初期至 70 年代左右，以勞力密集型態之工藝品、針織及編織品、成衣製造、樂器製造、食品加工等型態為主，70 至 90 年代，改以引進精密機械及儀器、光學製品、運動器材等技術密集型態營運項目，90 年代迄今，逐漸轉型朝向高附加價值產品及關鍵技術發展，並因應電腦資訊等高科技產業及大型企業發展趨勢，包括電子製品、半導體、液晶顯示板、光學產品等產業項目比重大幅增加。

2.4.2 潭子園區都市計畫現況

一、都市計畫現況

潭子園區屬臺中市潭子區主要計畫範圍內，現行都市計畫為107年9月公告發布實施之「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢

討) (第三階段) 案」, 土地使用計畫示意如圖 2.4-3, 土地使用分區為「加工出口專用區」, 面積為 26.30 公頃。



資料來源：「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）書」土地使用計畫示意圖。

圖2.4-3 潭子園區都市計畫示意圖

二、都市計畫歷程

潭子都市計畫於 62 年 07 月公布實施, 將潭子園區劃設為工業區, 後續分於 65 年 03 月、74 年 4 月及 78 年 10 月辦理第一次、第二次通盤檢討及第一期公共設施保留地專案通盤檢討; 第三次通盤檢討則配合都市計畫圖重製, 於 94 年 04 月公告實施, 亦於

此時將潭子園區調整為「加工出口專用區」。第四次通盤檢討之第一階段、第二階段、第三階段則分別於 106 年 02 月、106 年 09 月、107 年 10 月公告發布實施，潭子園區歷次相關都市計畫變更內容彙整如表 2.4-1 所示。

表2.4-1 潭子園區相關都市計畫變更歷程綜理表

編號	案名	公告日期及文號	相關內容摘要
1	擬定潭子都市計畫案	62.07.06 中縣府府孟建都字第 66644號函	潭子設立工業區。
2	變更潭子都市計畫 (第一次通盤檢討)案	65.03.10 中縣府府孟建都字第 28289號函	定期通盤檢討土地使用 及整體開發情形。
3	變更潭子都市計畫 (第二次通盤檢討)案	74.04.11 中縣府府建都字第 54232號函	定期通盤檢討土地使用 及整體開發情形。
4	變更潭子都市計畫 (第三次通盤檢討)案	94.03.23 中縣府府建城字第 9400731963號函	配合使用需求及發展現 況，調整本園區使用分區 由工業區為「加工出口專 用區」，並增訂土地使用 分區管制要點，於其中第 七點規定本園區容積總 量管制精神。
5	變更潭子都市計畫 (第四次通盤檢討)(第一階段)案	106.02.07 中市政府府授都企字 第1060011603號函	配合相關法令修訂及彙 整歷次變更計畫。
6	變更潭子都市計畫 細部計畫(土地使用 分區管制要點) (配合第四次通盤 檢討)案	106.08.04 中市府府授都企字第 1060160945號函	因應臺中縣市合併，統一 管制規定及條文內容增 修訂，包括退縮建築、停 車空間、景觀綠化原則及 都市設計審查標準。
7	變更潭子都市計畫 (第四次通盤檢討)(第二階段)案	106.09.07 中市府府授都企字第 1060189205號函	配合整體開發區增修相 關管制規定，本園區相關 規範並無改變。
8	變更潭子都市計畫 (第四次通盤檢討)	107.10.15 中市府府授都企字第	修訂一處整體開發地區 範圍，本園區相關規範並

編號	案名	公告日期及文號	相關內容摘要
	討)(第三階段)案	1070237441號函	無改變。
9	變更潭子都市計畫 (第四次通盤檢討)(第四階段)案	108.05.07 中市府府授都企字第 1080085183號函	配合103年「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」完成後之整體交通路網規劃，調整囊底道路之路線規劃，依案變更回饋協議書簽訂之辦理情形修正分區。本園區相關規範並無改變。

資料來源：1.變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）計畫書；2.本計畫整理。

三、現行土地使用分區管制

- (一) 土地使用分區為加工出口專用區。
- (二) 法定建蔽率百分之七十。
- (三) 法定容積率百分之三百（全區容積得採總量管制）。

潭子園區內容積總量規定須依照「變更潭子都市計畫（第三次通盤檢討）」都市計畫書土地使用分區管制要點第七點規範，並依循「臺中潭子科技產業園區容積總量管制執行要點」辦理，其中基地容積率超過百分之三百至百分之四百九十者，需依照廠商投資或增資、合法建築物拆除重建、空地綠化等規定，並檢具計畫書圖（含配置圖、各層平面圖、面積計算、容積檢討、建築物高度及停車位檢討）申請，但建築基地容積率（含允許增加容積率總和）最高不得超過百分之四百九十；又全區容積總增量之上限值共計十六萬四千六百平方公尺，當容積總增量全部使用後，即停止適用。

2.4.3 潭子園區產業發展現況

一、廠商經營概況

(一) 園區單位產值

潭子園區產業經濟指標如表 2.4-2，依 112 年營業資料分析，區內事業核准登記家數共 39 家，受雇員工人數約 8,361 人，112 年營業額約 399.56 億元；經換算，潭子園區平均每年單位面積產值約 19.77 億元/公頃，單位家數產值約 10.25 億元/家，單位人數產值約 0.048 億元/人。經分析潭子園區單位

產值分析之數據與全臺科技產業園區整體平均值，整體而言，潭子園區仍持續維持成長動力及競爭力。

表2.4-2 潭子園區產業經濟指標一覽表

項目	潭子園區	科技產業園區
(A) 112年營業額 (億元)	399.56	4,806.54
(B) 已出租土地面積 (公頃)	20.21	361.67
(A/B) 單位面積產值 (億元/公頃/年)	19.77	13.29
(C) 區內事業核准登記家數 (家)	39	765
(A/C) 單位家數產值 (億元/家/年)	10.25	6.28
(D) 受雇員工人數 (人)	8,361	85,206
(A/D) 單位人數產值 (億元/人/年)	0.048	0.056

註：科技產業園區包括楠梓園區（含第二園區）、前鎮園區、臨廣園區、成功園區、屏東園區、潭子園區、臺中港園區、高雄軟體園區、臺中軟體園區。

(二) 主要產業類別

截至 112 年 12 月底統計資料顯示，潭子園區內事業登記家數共 39 家，其中以電子零組件製造業為主力產業，登記家數共 14 家，占本園區總事業登記家數之 35.90%，其次為電腦、電子產品及光學製品製造業如表 2.4-3。

表2.4-3 潭子園區各產業別公司登記家數一覽表

行業類別	公司登記家數 (家)	占園區比率 (%)
總計	39	100.00%
食品製造業	1	2.56%
飲料製造業	0	0.00%
成衣及服飾品製造業	0	0.00%
木竹製品製造業	0	0.00%
紙漿、紙及紙製品製造業	0	0.00%
印刷及資料儲存媒體複製業	0	0.00%
化學材料製造業	0	0.00%
化學製品製造業	0	0.00%
藥品及醫用化學製品製造業	0	0.00%
橡膠製品製造業	0	0.00%
塑膠製品製造業	0	0.00%

行業類別	公司登記家數（家）	占園區比率（%）
非金屬礦物製品製造業	1	2.56%
基本金屬製造業	0	0.00%
金屬製品製造業	3	7.69%
電子零組件製造業	14	35.90%
電腦、電子產品及光學製品製造業	8	20.51%
電力設備及配備製造業	1	2.56%
機械設備製造業	2	5.13%
汽車及其零件製造業	0	0.00%
其他運輸工具及其零件製造業	0	0.00%
其他製造業	4	10.26%
產業用機械設備維修及安裝業	0	0.00%
電力及燃氣供應業	0	0.00%
批發業	2	5.13%
陸上運輸業	0	0.00%
倉儲業	0	0.00%
出版業	0	0.00%
影片及電視節目業；聲音錄製及音樂發行業	0	0.00%
廣播、電視節目編排及傳播業	0	0.00%
電腦程式設計、諮詢及相關服務業	0	0.00%
資訊服務業	0	0.00%
金融及保險業	2	5.13%
企業總管理機構及管理顧問業	0	0.00%
關連性產業服務業	1	2.56%

註：統計日期為112年12月底。

二、土地廠房租售現況

截至 112 年 12 月底統計資料顯示，潭子區土地可出租面積總計 20.21 公頃，包括廠房用地 19.29 公頃及目的事業機構用地 0.92 公頃，出租率均為 100%，廠房亦已全數出售，土地出租及標準廠房出售統計如表 2.4-4 及表 2.4-5。

表2.4-4 潭子園區土地出租統計表

項目	可出租土地面積 (ha)	待租土地		已出租土地		
		面積 (ha)	比率 (%)	廠商數	面積 (ha)	比率 (%)
廠房用地	19.29	0	-	41	19.29	100.00%
目的事業 機構用地	0.92	0	-	4	0.92	100.00%
總計	20.21	0	-	45	20.21	100.00%

註：統計日期為112年12月底。

表2.4-5 潭子園區標準廠房出售統計表

興建出售廠房		待售		已售情形		
數量	面積 (m ²)	數量	面積 (m ²)	廠商數	數量	面積 (m ²)
136	98,100.46	0	0	33	136	98,100.46

註：統計日期為112年12月底。

參、執行策略及方法

3.1 園區更新遭遇課題

一、 課題一：園區土地滿租，廠商難以取得更新周轉用地

依據園管局資料顯示，截至 112 年 12 月止，科技產業園區總體出租率約 99.25%，各園區內土地使用已趨飽和，若以本計畫 3 處園區出租情形分析，土地出租使用已達 100%，各園區總面積與可使用面積包括：楠梓園區總面積 92.33 公頃（可出租面積 71.74 公頃），前鎮園區總面積 72.38 公頃（可出租面積 51.3 公頃），潭子園區總面積 26.12 公頃（可出租面積 20.21 公頃），如表 3.1-1 所示。

表3.1-1 楠梓、前鎮、潭子園區土地出租情形統計表

項目 \ 園區	楠梓園區	前鎮園區	潭子園區
總面積（公頃）	92.33	72.38	26.12
可出租面積（公頃）	71.74	51.30	20.21
已出租面積（公頃）	71.74	51.30	20.21

資料來源：本計畫整理。

表3.1-2 楠梓、前鎮、潭子園區產業群聚分析表

項目 \ 園區	楠梓園區	前鎮園區	潭子園區
主要產業群聚	IC產業	IC產業	IC產業
主要產業別 （占園區公司 登記比例%）	■ 電子零組件製造業（40.00%） ■ 電腦、電子產品及光學製品製造業（7.50%） ■ 電力設備及配置製造業（1.25%）	■ 電子零組件製造業（32.63%） ■ 電腦、電子產品及光學製品製造業（7.37%） ■ 電力設備及配置製造業（4.21%）	■ 電子零組件製造業（35.90%） ■ 電腦、電子產品及光學製品製造業（22.51%） ■ 電力設備及配置製造業（2.56%）
主要產業群聚 合計佔園區公 司比例（%）	48.75%	44.21%	60.97%

資料來源：本計畫整理。

再依園區產業分析如表 3.1-2，本計畫 3 處園區皆以 IC 產業為主要產業群聚，其中電子零組件製造業占各園區最主要之公司登記產業別，在 3 處園區皆已滿租狀況下，有意更新擴廠之廠商已無可租之土地，而若原地拆除重建之更新期間將影響廠商營運，尤以 3 處園區之主要產業為電子零組件製造業，若面臨廠房拆除、重建作業，多數電子零組件製造業尚未有完整的遠端工作環境，因此工廠停工將造成部分關鍵零組件短缺，進而衝擊製造業經濟，將大幅影響製程、產能，因無法取得更新周轉用地，使廠商停工建廠之更新意願極低。

二、 課題二：園區公務行政單位分散，且房舍老舊低度利用

本計畫 3 處園區皆屬於早期開發之園區，進駐園區服務之公務行政單位除園區主管機關園管局外，尚有財政部國稅局、關務署、內政部保二警察隊等公務行政單位，以及銀行、郵局、電力公司、中油加油站等營業場所，皆已進駐多時且多各自有獨立使用建物，在空間分布上也較為分散，又以使用強度而言，多為 3 層樓以下之建築，使用強度不高，因此在 3 處園區土地皆已全數出租的情況下，園區公務行政單位分散且辦公廳舍老舊、土地使用強度低，成為園區之更新課題二。

3.2 園區更新模式構想

一、適用園區

本計畫適用園區以依設管條例設置之園區範圍為主，且適用範圍以廠商或公務機關之土地為園管局管有者（包含區外園管局管有之土地）為限，另外因本計畫以釋出周轉用地為目標，因此僅限在區內營業之事業為目標範圍。

本計畫以更新提供周轉用地為目標，故以老舊園區為適用範圍，延續「加速推動老舊園區更新計畫」、「園區老舊廠房再興計畫」以及「老舊園區空間再造計畫」之精神，針對早期開發之楠梓園區、前鎮園區、潭子園區等3處園區辦理更新推動策略，而臺中港園區及屏東園區內廠房建置時間較短，目前尚無須辦理更新，不納入本計畫適用範圍。

二、推動策略

（一）執行方法一：

執行方法一為檢討3處園區產業用地使用情況，依照設管條例第19條第2項規定，若有包含不供在區內營業之事業使用、使用情形不當、高抬轉讓價格、自行停業六個月以上或歇業之廠商，經園管局檢討後進行協議價購，或依設管條例第20條規定針對使用情形不當或有違反第10條及第38條規定應遷出園區者得進行強制拍賣等執行手段。因此若園區內之私有廠房及有關建築物有相關情形，則可由欲取得土地之廠商拍得私有廠房做為更新基地，或由本計畫編列相對應預算取得其私有廠房及有關建物，而後就其土地再出租予區內營業之其他廠商，由新廠商拆除原有地上物後自行興建廠房，如圖3.2-1老舊廠房釋出作為周轉用地示意圖。

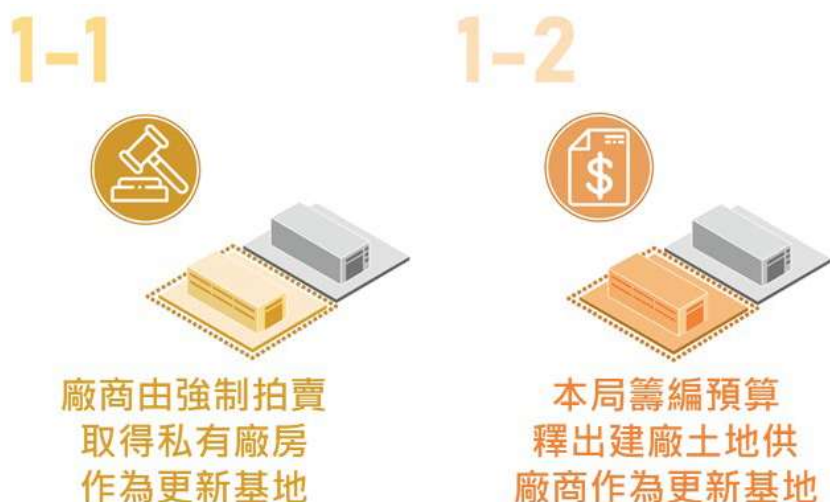


圖3.2-1 執行方法一：老舊廠房釋出作為周轉用地示意圖

(二) 執行方法二：

執行方法二為檢討 3 處園區內公務單位使用情況，如有分散、使用強度較低之情況，先由本計畫籌編預算於合適之處興建辦公空間，興建完畢後安置公務單位使用，公務單位原使用土地再出租予區內營業之其他廠商，由該廠商拆除原有地上物後自行興建廠房，如圖 3.2-2。

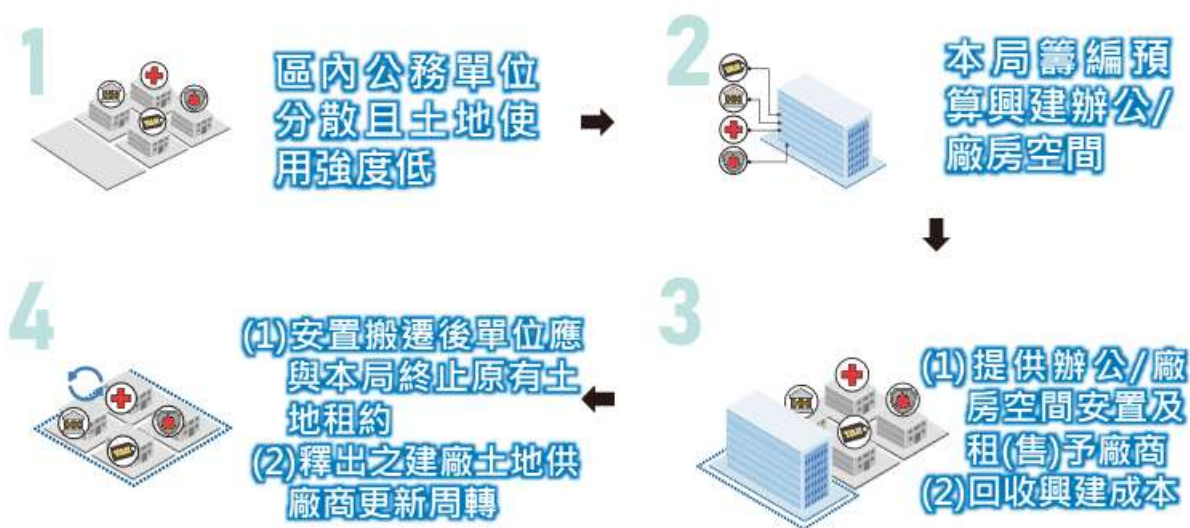


圖3.2-2 執行方法二：集中安置辦公釋出周轉用地示意圖

三、循環更新

以執行方法一與執行方法二操作循環，園管局就釋出之土地媒合新投資廠商，而新廠商皆需負責拆除舊有廠房或舊公務單位，自行興建、搬遷完成後，將自身原有承租土地退租園管局、原有舊廠房無償登記予園管局，使園管局可做為下一處周轉基地，透過兩方案廣續推動，循環拆除老舊廠商或集中辦公空間，帶動 3 處園區循環更新，循環更新概念如圖 3.2-3。

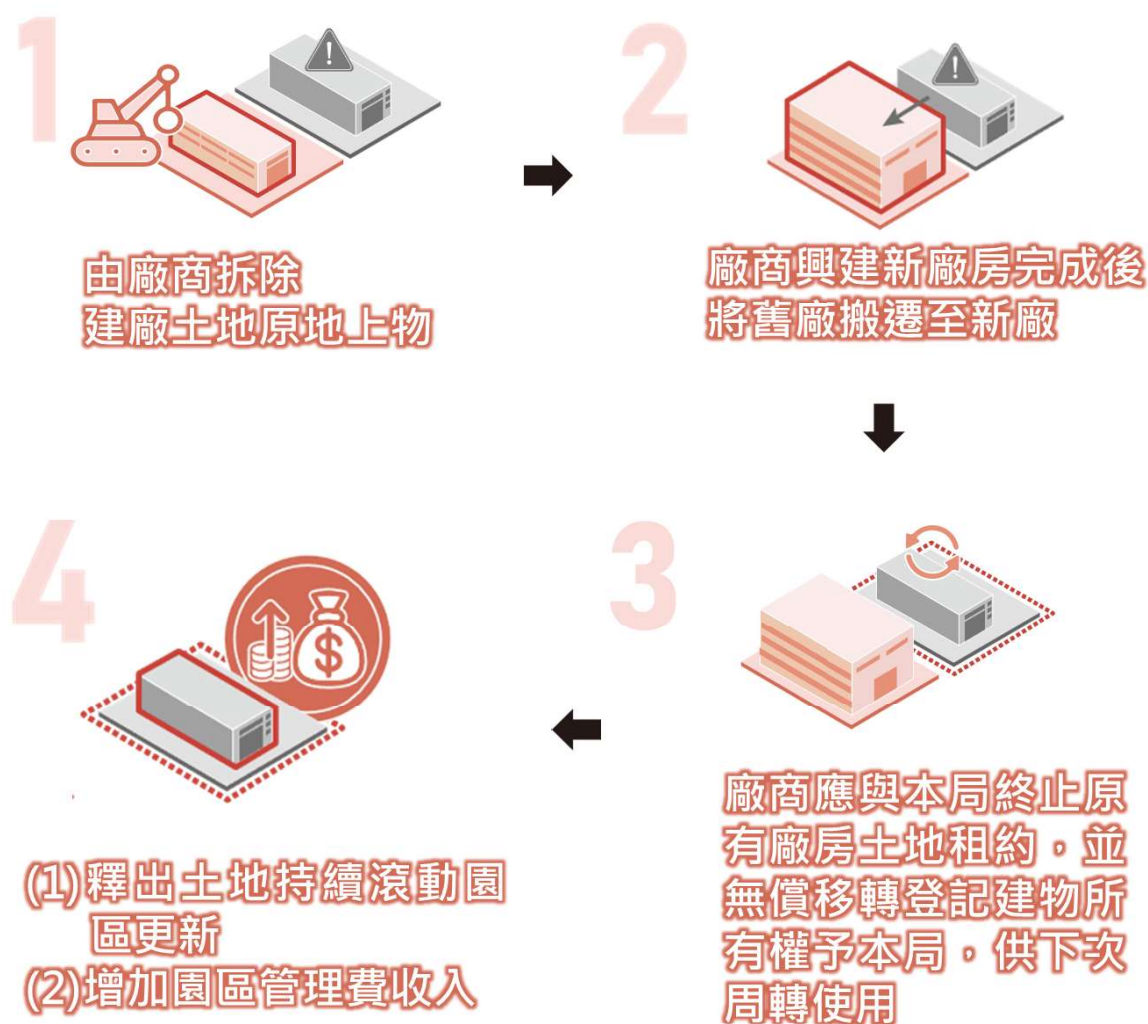


圖3.2-3 園區更新循環示意圖

3.3 公有建築相關構想

一、綠建築

依據「建築技術規則第十七章綠建築基準」及「綠建築解說與評估手冊」，設計指標項目說明如下：依「公有智慧綠建築之實施方針與實施日期」規定，工程總造價在五千萬元以上之公有新建建築物需取得綠建築標章。

計畫區內建築物符合應取得「綠建築標章」建築物之條件，依規定應於申報一樓樓板時取得候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源）及二項選項指標如：綠化量、基地保水、二氧化碳減量、廢棄物減量、污水/垃圾改善指標。並盡量取得室內環境指標。

強化因應氣候變遷之調適能力為思考主軸，兼具「節能」、「生態」、「健康」之建築物，優先選列綠建築之「綠化量」、「基地保水」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、「室內環境」、「水資源」、「汙水垃圾改善」等指標，作為未來辦公廳舍規劃構想之綠建築概念，以融入辦公廳舍規劃設計，如圖3.3-1。

另位於潭子園區應依據「臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法」，公有新建建築物之工程總造價達新臺幣一億元以上者，應取得綠建築分級評估銅級以上標章，於工程驗收合格並取得綠建築標章後，始得核發結算驗收證明書。



圖3.3-1 園區綠建築概念示意圖

表3.3-1 本計畫綠建築技術執行手法示意表

綠建築指標	本計畫綠建築技術執行手法		
綠化量指標	基地全面綠美化，採用不同台灣原生樹種及誘蝶、誘鳥樹種、喬木、灌木、花草蔓藤混合種植於基地週邊及基地內大面積綠地，增加生物棲息環境養成。並進而減緩地球氣溫高溫化的作用。		
基地保水指標	- 區域步道採透水鋪面，依鋪面表層基材的種類及載重程度，鋪設不同的透水性鋪面。 - 屋頂層、露台、地面層設人工地盤花園。花園土壤雨水截流設計。		
日常節能指標 (必要指標)	外殼節能項目 - 立面設置陽台雨遮阻隔日照達到隔熱。 - 西曬側採用退縮走廊增加遮陽效果。	空調節能項目 避免超量設計，採國家標準以上等級之高效率主機，減少尖峰時刻用電，提高能源使用效率。	照明節能項目 - 照度依各空間最小需求配置。 - 防眩光格柵或燈罩。 - 細分開關迴路，分區控制。
水資源指標 (必要指標)	- 如設置廁所可採用有省水標章之二段式馬桶、自動感應沖便器小便斗及自動感應水栓。 - 設置節水及雨水貯集再利用系統，依草花面積計算雨水回收面積標準值，設計值有效容量需大於標準值，供地表及植栽澆灌。		
污水垃圾改善指標	- 污水處理部分：雨水、生活污水分流並排放至污水下水道系統。 - 垃圾處理部分：垃圾集中場規劃，資源垃圾分類回收。		
室內環境指標	- 針對室內環境，所運用材料加以選擇並採用。 - 選用綠建材標章證書之建材。良好自然通風及採光空間。		
廢棄物減量	- 減少營建過程中產生之空氣污染。 - 減少開發的環境衝擊與污染。 - 促進資源回收再生利用。		
CO ₂ 減量指標	- 建議結構採高強度混凝土，減少混凝土使用量可達約60%。 - 模矩化平面、格局方正之設計。		

(一) 綠建築三大原則設計

1. 儘量減少資源浪費，包括能源節約、建築原物料節省、水資源節省和減少土地開發以減少 CO₂ 產生。
2. 本計畫在確保容積率條件下，應盡量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間。針對建築環境中的空地、陽台、屋頂、壁面進行全面綠化設計的評估，藉以鼓勵綠化多產生氧氣、吸收二氧化碳、淨化空氣，進而達到緩和都市氣候高溫化現象、改善生態環境、美化環境的目的。
3. 改進室內環境品質，包括空氣、溫度及採光等增加自然舒適度。

(二) 達成綠建築指標之規劃說明

1. 基地綠化指標

在確保容積率條件下，應盡量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間。本計畫應因應城市氣候條件，利用建築基地內自然土層或屋頂、陽台、外牆、人工地盤上之覆土層栽種各類植物，規劃設置立體綠化及屋頂綠化設施，優化、美化周遭工作環境。

為因應周遭自然環境，結合園區景觀，本計畫立體綠化及出挑陽臺設置於建築物東、北及南側，因西向位置因應西曬的問題，以減少開窗實牆遮蔽、降低建築物受西曬影響。

2. 基地保水指標

基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。

3. 日常節能指標

建築室內牆面及天花板採用明亮設計、採用高效率燈具、儘量採自然採光設計及利用自動晝光節約照明控制系統。

4. 二氧化碳減量指標

本計畫朝建築物跨距設計合理化，保有均勻對稱的平面、立面、剖面等設計，減少不必要的造型結構荷重。

因應夏日陽光直射，氣候炎熱，規劃屋頂設置太陽能板，營造綠建築環境，促進綠色經濟產業，並達到節能減碳的目標。太陽能板設置規劃參照地方政府設置太陽光電發電設備辦法規定。

5. 廢棄物減量指標

廢棄物減量部分規劃使用回收再生建材，例如再生混凝土、再生骨材、再生磚、再生玻璃等之材料使用。並透過加強工地污染管理設置污染防制措施，且列入施工管理的重要工作，於施工階段擬訂施工計畫時將可行的空氣污染防制措施，如有效噴灑水，洗車台，防塵網等，減少營建過程中產生之空氣污染與環境衝擊。

並為因應營建工程空氣污染防制設施管理辦法110年10月18日修正發布，提高營建工程工地裸露區域、車行路徑、設置空氣污染防制設施、操作運轉之監測儀表、錄影監視系統等空氣污染防制設施規定。後續將於設計階段，按實際狀況，以設計圖說展現，並就可量化與不可量化部份分解細項，於施工中確實執行。

6. 污水垃圾改善指標

於設計施工階段，即預留專用排水孔，並確實督導水電設計及施工者將排水管接續至污水系統，以達污水處理有效改善，並於辦公大樓進行垃圾集中場規劃，以方便垃圾處理及資源分類回收進行。

7. 室內環境指標

於設計施工階段，考量室內環境中，隔音、採光、通風換氣、室內裝修、室內空氣品質等，藉以減少室內污染傷害以增進生活健康。

8. 水資源指標

採用省水器具、雨中水設施或節水澆灌系統等設置，減少水資源浪費。

綜上，於計畫執行時，以二氯化碳之減量為節能減碳指標，規劃採用綠建築與其他節能減碳措施設計，例如：水資源指標設計方面、日常節能方面、二氯化碳減量方面等。二氯化碳減量目標會依水資源利用方式、日常照明節能設施、環境綠美化植物栽植種類、面積等而不同，故目前以綠建築分級評估銅級以上標章來設定，依此規劃設計均以能有效降低二氯化碳之排放量，未來計畫核定後，將依詳細設計圖書計算確切減量數值。

二、智慧建築

智慧建築（Intelligent Building）主要在建築設計裡融合了與資通訊科技（ICT）技術、感知技術與自動控制技術，藉由建物導入資通訊系統及設備之手法，使空間具備主動感知之智慧化功能，以達到安全健康、便利舒適、節能永續目的，吸引更多新創廠商進駐設廠。

（一）智慧建築內涵

「智慧建築就是應用網路、監測設備及系統整合等技術，讓建築物可達到自動感知、分析及回應等功能，並在規劃設計前階段，事先考量使用者需求，整合需要的服務及後續維護管理的方便性，使建築物在完成之後，可以達到最有效率的運轉，最大限度的滿足使用者對安全、舒適、便利、效率的需求，並符合建築物節能與簡化管理維護之目的。」。

（二）智慧建築標章

本計畫屬於公有新建建築物、總工程建造經費達 2 億元以上、且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定之辦公場所者，建築工程於申報一樓樓板勘驗時，應檢附合格級以上候選智慧建築證書（如要求高於合格級等級時，應於招標文件中明確規範），工程契約約定由統包廠商負責取得智慧建築標章。

依智慧建築評估手冊所訂定之等級判定方法，判定智慧建築等級，由合格至最優等，依序為合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級等五級，依鼓勵項目總得分數判定智慧建築標章等級如表 3.3-2。

表3.3-2 智慧建築標章等級表

等級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
得分	50分以上未達 90分	90分以上未達 120分	120分以上未達 140分	140分以上

另指標項目分別為綜合布線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適、智慧創新等八項，分別說明如表 3.3-3。

表3.3-3 智慧建築指標項目說明表

指標名稱	基本規定項目(必須通過)	鼓勵項目(可選擇通過)
綜合佈線	1.1布線規畫與設計 1.2布線應用與服務 1.3布線性能與整合 1.4布線管理與維運	1.1布線規畫與設計 1.2布線應用與服務 1.3布線性能與整合 1.4布線管理與維運
資訊通信	2.1廣域網路之接取 2.2數位式（含IP）電話交換 2.3區域網路 2.4公共廣播 2.5公共天線	2.1廣域網路之接取 2.2數位式（含IP）電話交換 2.3區域網路 2.4公眾行動通信涵蓋 2.5視訊會議 2.6公共資訊顯示 2.7公共環境資訊導覽
系統整合	3.1系統整合基本要求 3.2系統整合程度 3.3整合安全機制	3.1中央監控系統之整合效能 3.2系統整合平台 3.3系統整合之具體互動關聯 3.4系統整合之操作與管理 3.5系統整合之安全機制
設施管理	4.1資產管理 4.2效能管理 4.3組織管理 4.4維運管理	4.1資產管理 4.2效能管理 4.3組織管理 4.4維運管理

指標名稱	基本規定項目(必須通過)	鼓勵項目(可選擇通過)
		4.5長期修繕
安全防災	5.1防火系統 5.2防水系統 5.3防盜系統 5.4監視系統 5.5門禁系統 5.6停車管理 5.7有害氣體防制 5.8緊急求救系統	5.1防火系統 5.2防水系統 5.3門禁系統 5.4停車管理系統 5.5緊急防災求救系統
節能管理	6.1能源監視 6.2能源管理系統 6.3設備效率 6.4需量控制	6.1能源管理 6.2設備效率 6.3節能技術 6.4再生能源設備
健康舒適	7.1室內高度	7.1室內空間健康舒適 7.2健康管理系統 7.3生活服務系統
智慧創新	—	8.1智慧建築標準符號 8.2智慧創新設計 8.3應用創新設備系統

1. 綜合佈線指標

建築物之智慧化，首要在建置各種資訊、通信、控制與感知系統，提供通信傳輸、網絡連結，建構智慧服務的基礎設施，架構智慧化建築神經系統。

2. 資訊通信指標

智慧建築所需之資訊及通信系統應能對於建築物內外所須傳輸的訊息（包含語音、文字、圖形、影像或視訊等），具有傳輸、儲存、整理、運用等功能，提供建築物所有者及使用者最快速及最有效率的資訊及通信服務。

3. 系統整合指標

評估應用於建築物之各項控制系統之整合作為、介面與整合技術，與平台性能。導入建築物各項智慧化系統時，考量系統整合，可降低建築物的營運成本，提高整體管理的效率與綜合服務的能力。

4. 設施管理指標

運用高科技把有限資源及建築空間進行綜合開發利用，以良好的設施管理確保各系統的正常運轉並發揮其智慧化的成效，提供舒適、安全、便捷之使用環境，並有效地節省建築費用、保護環境及降低資源消耗。

5. 安全防災指標

安全防災指標是評估建築物透過自動化系統，以保命護財為核心，由合法規設之安全相關設備方式，產生適當的連動順序，進而達到設備減量與防護設施之系統整合。

6. 設備節能指標

評估建築物之空調、照明與動力設備等系統是否採用高效率設備、是否具有節能技術、是否具有再生能源設備、是否具有能源監控管理功能等手法與功能。

7. 健康舒適指標

評估「視、音、溫熱、安全、水與健康照護」環境等提供高效率與便利維護健康、環境舒適、健康性等營造健康環境之自動化對策。

8. 智慧創新指標

鼓勵依使用者需求提出其他創新技術做法，以推動智慧化創新增值服務。

(三) 智慧建築策略

「智慧建築解決方案」，透過整合影像、通信、防災救災訊息及各項設備感知裝置，給予管理者以視覺化影像操作模式為基礎，有效益的進行安全使用管理，本計畫之辦公大樓，

朝向服務需求整合、後續維護管理及建築設備節能等方向規劃，可於建築智慧化部分規劃以下項目：

1. 安防整合管理平台

因應「綜合佈線指標」、「系統整合指標」、「設備節能指標」、「健康舒適指標」，整合保全、燈控、消防、緊急、空氣品質、節能等大樓管理平台及監控設備，透過智慧化技術的整合應用，從監控、感知、判斷到發報通知，達到即時監控、告警、作動並處理通知。

2. 智慧雲端對講系統

因應「資訊通信指標」應用網路連結三方通話、訪客對講等功能，並可透過雲端結合手機 APP 遠端視訊交談模式，不受時間、空間限制。

3. 智慧監控系統

因應「設施管理指標」便利的操作介面整合了各樣式的監控畫面及影像，並以 AI 智慧分析輔助，提供監控中心人員高效的控管環境。

4. 保全防護警報系統

因應「安全防災指標」建置電子保全模式，搭配物業管理保全強化商業空間、和辦公室範圍之管理，針對營業時間和上班時間以外之門禁進行管制，並達到即時警報的功能效果。

5. 火災預警求救系統

因應「安全防災指標」運用 AI 熱感偵測技術，將熱源提早發報通知，並聯絡管理中心及早處理，藉由消防管理智慧化縮短滅火救援的指揮、調度、決策和處置時程。

6. 安全管理辨識系統

因應「安全防災指標」將大樓的公共安全範圍納入辨識與管理，包含人員的門禁管制、車輛出入管理、管制區

域的管制方式等，透過外部儀器和電腦系統的辨識、分析，更快速的掌握異動資訊。

三、無障礙空間

(一) 無障礙環境及高齡化措施規劃說明

本計畫考量高齡者友善措施，參考 WHO「高齡友善城市指南」規定，所提出之八大面向關於城市架構、環境、服務與政策的議題，以幫助開發環境變得更加友善。以下針對本計畫的相關面向提出規劃說明：

1. 無障礙與安全的公共空間

- (1) 人行道設置對行人友善且無障礙的通道，具有平坦的鋪面。
- (2) 路面維護良好、順暢、平坦且防滑，有延續到馬路上的緩坡以利輪椅通過。
- (3) 建築物依據建築技術規則和無障礙設施設置規範等規定設置無障礙電梯、坡道、有扶手的無障礙樓梯及足夠的指示牌。

2. 大眾運輸

本計畫鄰近大眾運輸處應具有坡道、自動扶梯、電梯、適當的平台，並有容易辨識的標誌。

3. 服務性機能之電子設備

本計畫可提供銀行或其他服務性機能進駐，其機器的螢幕顯示亮度夠，自動化通訊與設備電子設備的按鍵與字體夠大，且能讓高度不同的人輕鬆使用。

四、性別友善環境規劃

(一) 性別平等需求

依內政部 105 年版「性別友善廁所設計手冊之研究」第二節公共場所廁所性別友善需求分析，有關一般商務辦公廳類建築之需求說明：「一般商務辦公廳類建築在工商社會比例高，包括企業總部辦公建築、中小企業辦公建築、各類事務所辦公室，都為現代自由商業制度活動的重要工作場地。辦公大

樓內員工數量龐大，且每日工作時間長，廁所須滿足辦公人員的使用需要，以提高其工作效率及工作時數。由於辦公室工作人員主要是成年人，沒有幼兒及高齡者，所以不需要親子廁所，但是為考慮身障者員工需要，一般仍須設有行動不便者無障礙廁所。基本上，辦公室成年人員中，會有一定比例之跨性別者及中性穿著或中性氣質者，因此廁所性別友善之設計是必要的」。

本計畫為一般商務辦公廳類，將依照設計手冊設置男廁、女廁、性別友善廁所及無障礙廁所。

(二) 性別平等執行策略

本計畫公共建設工程設計部分係針對建築物相關結構體、機電及智慧設施進行初步規劃內容，另依據前述性別平等目標訂定本計畫後續執行各階段過程中（實質規劃、基本設計等）之性別平等執行策略，說明如下：

1. 依循性別平等政策綱領、性別主流化政策及消除對婦女一切形式歧視公約（CEDAW）之基本精神，依實際需求規劃設置性別友善廁所、哺（集）乳室、親子廁所等空間規劃執行項目，合理分配設置區位與數量，落實執行以回應性別差異需求，致力提升工作環境之性別平等性、友善性與安全性。
2. 後續執行各階段過程中（實質規劃）皆將留意任一性別或族群之參與機會的衡平性，務求落實任一性別不少於三分之一之政策目標。
3. 廠商進駐後向進駐廠商宣導落實性別工作平等法及就業服務法，注重性別工作平等，營造性別友善空間環境。
4. 未來辦理人才招聘及培育時，將宣導廠商關注不同性別者平等獲得資源之機會與管道，避免複製性別刻板印象，以利拓展人才多樣性。
5. 考慮身障者員工、跨性別者及中性穿著或中性氣質者需要，規劃於男、女廁之外，獨立設置多功能廁所，結合無障礙廁所、性別友善廁所，及上下班更換服裝的場所，以達建築空間最佳規劃。

6. 本計畫針對性別差異之迫切性及需求性主要反應於廁所空間之規劃設計上，為確實反應空間使用上的性別差異，本計畫之廁所數量以女廁多於男廁之方式設計，並提供具親子功能之無障礙廁所，以符男女廁所使用之差異性及需求性。

(三) 性別平等參考文獻

參考內政部 105 年版「性別友善廁所設計手冊之研究」、106 年版「研擬性別友善廁所設計彙編之研究」，以符合本計畫設定性別平等之目標。

肆、更新發展規劃

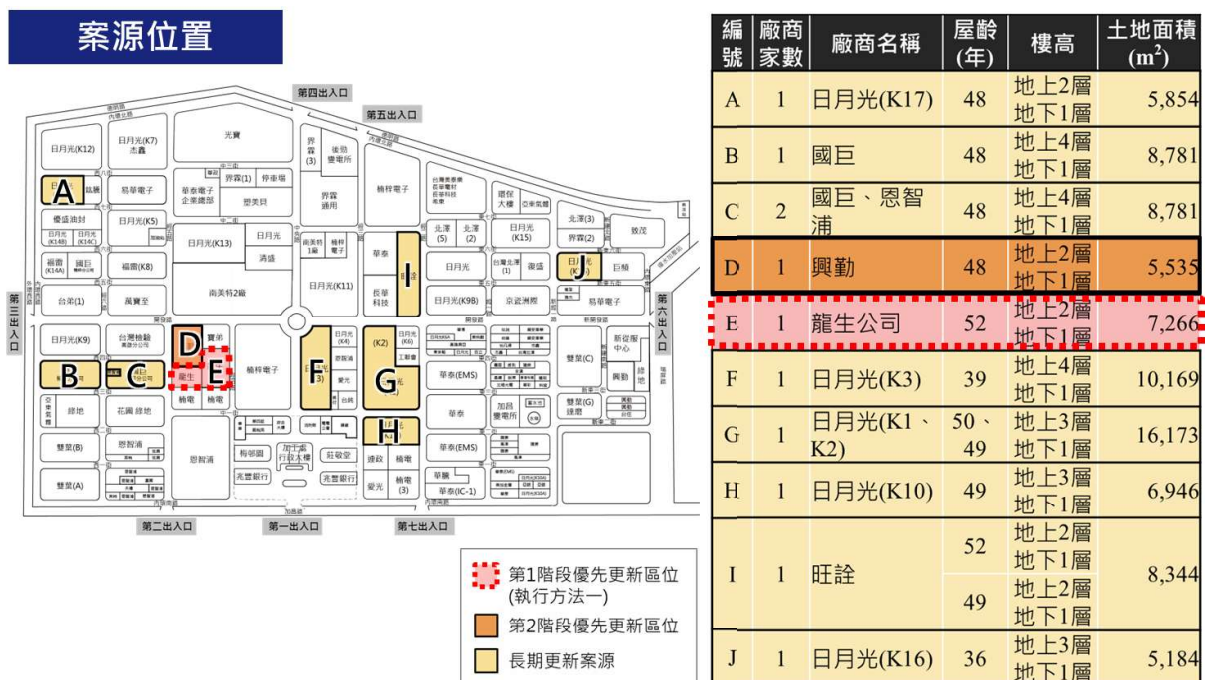
4.1 楠梓園區更新規劃

4.1.1 園區更新規劃研擬

楠梓園區目前發展飽和且土地長期全數出租，經盤點園區私有廠房建築物有使用不當情形，依設管條例第 19 條第 2 項、第 20 條規定，規劃以本計畫推動策略執行方法一進行園區內部循環更新，由欲取得土地之廠商拍得私有廠房做為更新基地，或由本計畫編列相對應預算取得其私有廠房及有關建物，而後就其土地再出租予區內營業之其他廠商，由新廠商拆除原有地上物後自行興建廠房，以提升園區土地效能。

4.1.2 優先更新區位規劃

楠梓園區以有 52 年屋齡的龍生建廠土地做為執行方法一之第一階段案源，龍生廠房基地位於和平段二小段 696（部分）、697、698 等地號，北臨興勤公司及寶弟公司廠房，東臨經四路，南臨楠電公司廠房，西臨經五路，基地面積為 7,266m²，位於優先更新區位說明圖基地 E，如圖 4.1-1 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.1-1 楠梓園區優先更新區位說明圖

一、 步驟一：強制釋出

龍生廠房目前部分已分租予其他 11 間公司使用，如表 4.1-1 所示，惟其分租情形並未經由園管局同意備查，依土地租賃契約相關規定，得要求其退租，故步驟一為因龍生公司違反使用規定得以公權力介入強制釋出。

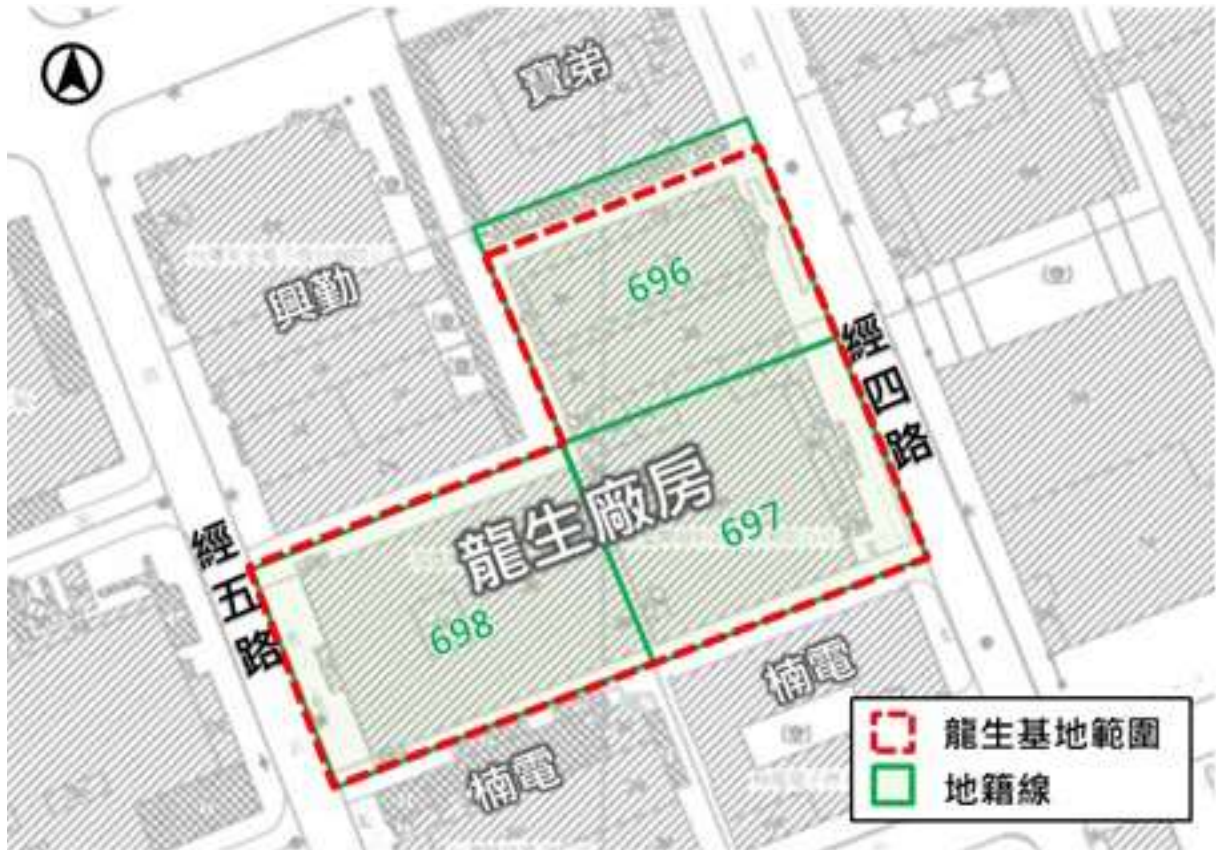
表4.1-1 龍生公司分租現況表

地段 地號	基地 面積 (m ²)	現況建物總 樓地板面積 (m ²)	承租人	出租樓地 板面積 (m ²)
和平段 二小段 696 (部 分)、 697、 698地 號	7,266	11,680	臺灣日通國際物流股份有限公司	16.53
			人上人企管顧問股份有限公司	33.06
			住華科技股份有限公司	36.36
			美商昂圖科技股份有限公司台灣分公司	119.01
			日月光電子股份有限公司	214.88
			日月光半導體製造股份有限公司	264.46
			錡邑有限公司	125.62
			漢德工程有限公司	160.33
			耀連科技有限公司	548.76
			日月光半導體製造股份有限公司	452.89
			台灣檢驗科技股份有限公司	485.95
			小計	2,457.85

註：總樓地板面積依建築使用執照登載資料。

二、 步驟二：取得龍生公司廠房

龍生公司目前土地租約期間為 113 年 02 月 01 日至 114 年 01 月 31 日，基地面積為 7,266m²，建物總樓地板面積約為 11,680m²，如圖 4.1-2 所示。步驟二為依設管條例第 19、20 條規定，因使用情形不當者，園管局得進行協議價購、徵收或強制拍賣等手段，如進行協議價購時，龍生公司拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，得辦理徵收或進行強制拍賣，而由有更新意願之廠商或由園管局編列預算取得該建築物所有權。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.1-2 龍生廠房說明圖

三、 步驟三：由更新廠商拆除龍生公司廠房

假設由本計畫編列預算取得該建築物所有權後，該基地再經由園管局公開引進區內有更新意願之廠商或是鄰近地緣關係之廠商承租（以下稱為更新廠商），由更新廠商拆除龍生公司廠房。

四、 步驟四：更新廠商興建新廠

拆除龍生公司廠房後，更新廠商可於其基地興建新廠，以龍生廠房基地計算可新建廠房量體，本計畫假設興建量體以繳納容積代金取得至容積率 400% 計算，可得設計總樓地板面積為 43,590m²，如圖 4.1-3 及表 4.1-2。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.1-3 龍生基地新建廠房空間規劃示意圖

表4.1-2 龍生基地新建廠房量體概估表

項目		內容
土地位置		和平段二小段696(部分)、697、698地號
基地面積 (a)		7,266.0m ²
法定建蔽率 (b)		60%
可建築基地面積 (c=a*b)		4,359.6m ²
容積率 400%	允建容積樓地板面積 (d=a*容積率400%)	29,064.0m ²
	設計總樓地板面積 (e=d*1.5)	43,596.0m ²

註：本計畫估算。

五、 步驟五：更新廠商搬遷後原有承租土地釋出

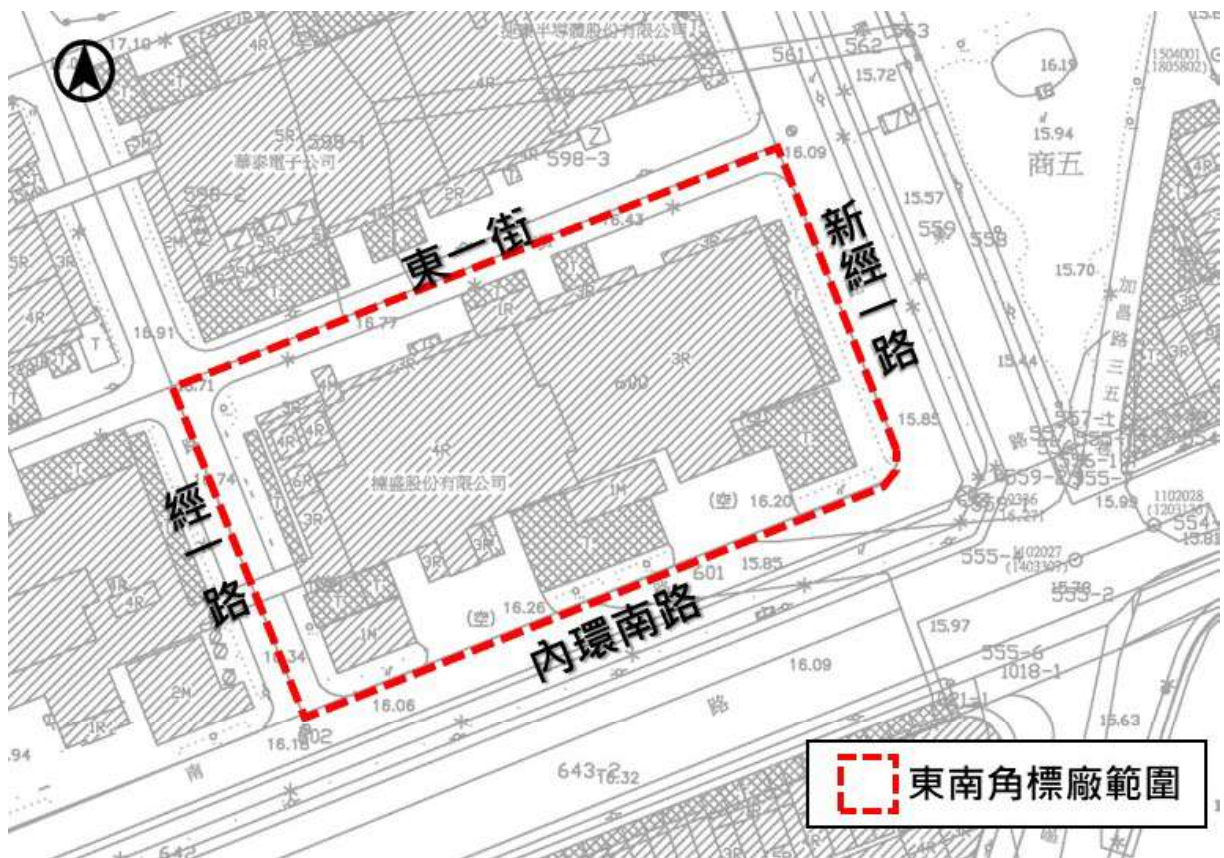
更新廠商搬遷至新廠房後，需與園管局終止其原有承租土地，並將原有承租土地上之地上物所有權無償移轉予園管局，此土地變成為下次周轉使用之基地。

六、 步驟六：釋出土地賡續辦理園區更新

以龍生廠房為更新案源之第一階段更新周轉完成後，可再循環釋出土地供第二階段更新廠商辦理更新，每次更新除增加新就業人口及創造營業額外，與此同時增加園區管理費收入。

4.1.3 園區更新規劃備選方案研擬

楠梓園區以收購楠梓園區東南角的標準廠房為執行備選方案，該標準廠房有 52 年屋齡，現況位於和平段二小段 600 地號，北臨東一街，東臨新經一路，南臨內環南路，西臨經一路，基地面積為 8,901m²，如圖 4.1-4 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.1-4 楠梓園區備選方案區位說明圖

該標準廠房建物所有權及土地租約現況如表 4.1-3，建物所有權人包含有華泰、日月光、亞諾、台灣美加金屬及園管局共有，參照上述執行模式，由本計畫所編列預算收購、取得該建築物所有權後，作為本計畫更新基地備選方案，再釋出供有更新意願廠商建廠投資。

表4.1-3 東南角標廠土地及建物租賃契約資料表

建物所有權人	承(出)租權利範圍	攤租公設面積(m ²)	合約租賃土地面積(m ²)	租賃期間	出租樓地板面積(m ²)	承租人	出租樓地板面積比例
華泰公司	6/16	937	4,276	109年02月01日 ~119年01月31日	無出租	-	-
日月光公司	4/16	830	3,055	112年02月01日 ~113年03月31日	無出租	-	-
亞諾公司	2/16	597	1,710	110年03月01日 ~115年02月28日	無出租	-	-
					無出租	-	-
台灣美加金屬公司	2/16	597	1,710	109年10月01日 ~114年09月30日	無出租	-	-
園管局	2/16	-	-	106年04月16日 ~116年04月15日	1,915	華泰公司	100%

4.2 前鎮園區更新規劃

4.2.1 園區更新規劃研擬

前鎮園區亦屬於發展趨近飽和且土地長期滿租，經盤點園區產業用地使用現況，有公務單位使用分散、使用強度較低之情況，規劃以本計畫推動策略執行方法二整合區內公務單位的方式，採先建後拆方式進行園區內部循環更新，經由整合公務單位後釋出之用地進入更新循環。

4.2.2 優先更新區位規劃

一、 步驟一：盤點園區公務單位低度使用土地

經盤點園區公務單位低度利用之土地，本計畫提出優先更新區位說明圖如圖 4.2-1，先以有 53 年屋齡的臺銀、郵局及其南側舊保健所及臺銀停車場為第一階段優先更新方案，臺銀與郵局分別為地上 2 層、地上 1 層的建物，東臨中一路，北臨中四路、西臨中二路，南臨瑞儀基地，基地面積共為 2,204m²，位於優先更新區位說明圖 4.2-1 基地 B，而舊保健所及臺銀停車場位於臺銀、郵局南側，東臨中一路，西臨瑞儀基地，南側為聯合辦公大樓，基地面積為 1,407m²，位於優先更新區位說明圖 4.2-1 基地 A。

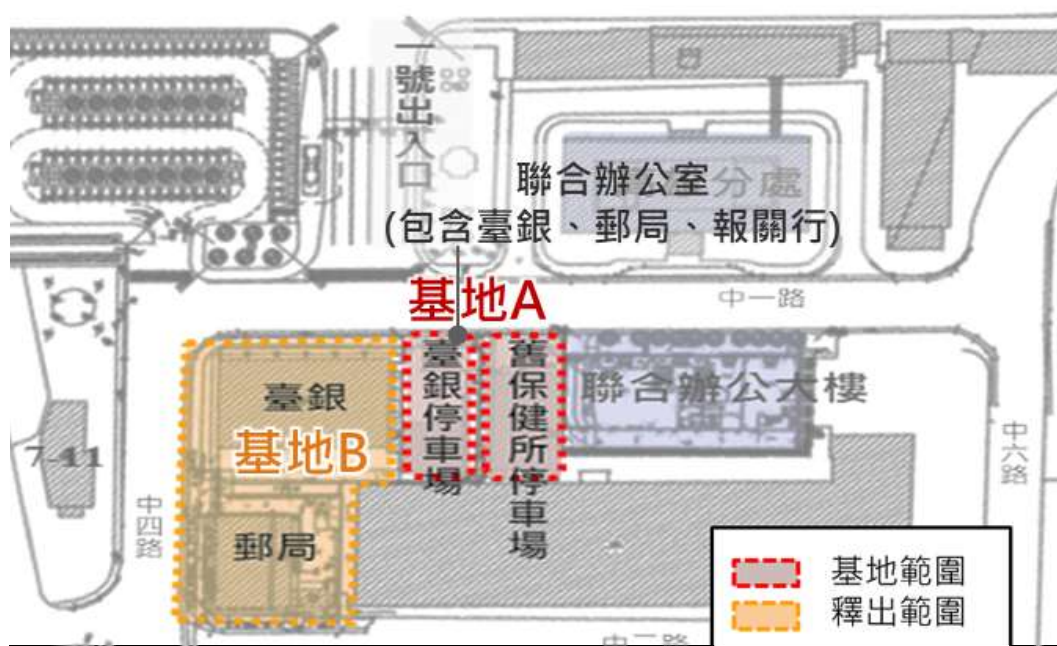


資料來源：本計畫繪製。

圖 4.2-1 前鎮園區優先更新區位說明圖

二、 步驟二：籌編預算興建聯辦，整合周邊金融郵務及行政單位

由本計畫籌編預算於舊保健所及臺銀停車場(基地A)規劃興建聯合辦公大樓，並經前期盤點結果，可整合周邊行政單位包括臺銀、郵局(基地B)以及報關行等，基地A面積為 $1,407\text{m}^2$ ，以建蔽率60%計算，可得建築基地面積約 844m^2 ，本計畫假設興建量體以容積率400%計算，估計設計總樓地板面積為 $8,442\text{m}^2$ ，計算如表4.2-1，基地說明如圖4.2-2。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.2-2 前鎮園區優先辦理基地說明圖

表4.2-1 前鎮園區基地A規劃聯合辦公大樓量體概估表

項目	內容
土地位置	興邦段264(部分)、265地號
基地面積(a)	$1,407.0\text{m}^2$
法定建蔽率(b)	60%
可建築基地面積($c=a*b$)	844.2m^2
允建容積樓地板面積($d=a*\text{容積率}400\%$)	$5,628.0\text{m}^2$
設計總樓地板面積($e=d*1.5$)	$8,442.0\text{m}^2$

註：本計畫估算。

三、 步驟三：臺銀、郵局及報關行搬遷，更新廠商進行拆除作業

基地 A 之聯合辦公室興建完畢後，由園管局與臺銀、郵局及報關行等公務單位進行聯合辦公室租（售）作業，相關公務單位租（售）作業完成後，自行搬遷至聯合辦公室，而其原有之土地租約（如基地 B 租約）需與園管局終止，其土地再經由園管局公開引進區內有更新意願之廠商或是具有鄰近地緣關係之廠商承租（以下稱為更新廠商），由更新廠商進行臺銀、郵局舊有辦公空間拆除作業。

四、 步驟四：更新廠商興建新廠房

更新廠商以臺銀及郵局原有基地 B 興建新廠房，以基地面積為 $2,204\text{m}^2$ ，建蔽率 60% 計算，本計畫假設興建量體以容積率 400% 計算，可得建築基地面積約 $1,322\text{m}^2$ ，估計設計總樓地板面積為 $13,224\text{m}^2$ ，如表 4.2-2。

表4.2-2 前鎮園區基地B規劃量體概估表

項目	內容
土地位置	興邦段264（部分）、268地號
基地面積（a）	$2,204.0\text{m}^2$
法定建蔽率（b）	60%
可建築基地面積（ $c=a*b$ ）	$1,322.4\text{m}^2$
允建容積樓地板面積（ $d=a*\text{容積率}400\%$ ）	$8,816.0\text{m}^2$
設計總樓地板面積（ $e=d*1.5$ ）	$13,224.0\text{m}^2$

註：本計畫估算。

五、 步驟五：更新廠商搬遷後釋出原土地，供下次周轉使用

更新廠商於基地 B 興建新廠房並搬遷後，需與園管局終止更新廠商其原有土地租約，且原有土地之地上物所有權應無償移轉予園管局，供下次再周轉使用。

六、 步驟六：釋出土地賡續辦理園區第 2 階段更新

第一階段更新周轉完成後，可再循環釋出土地供第二階段更新廠商辦理更新，每次更新除增加新就業人口及創造營業額外，與此同時增加園區管理費收入。

4.2.3 興建建築規劃

一、基本資料調查及分析

(一) 地質概述

參考鄰近工址資料，前鎮園區基地地層在地表下 30m 內，約可以概分成以下五層次：

第一層：疏鬆粉土質細砂/砂質粉土層（SM/ML），深度約分佈於地表至地表下 2m，現場標準貫入試驗 SPT-N 值 6~10，平均 N 值約為 7 左右。

第二層：極疏鬆粉土質細砂/砂質粉土層（SM/ML），深度約分佈於地表下 2m 至地表下 3m，現場標準貫入試驗 SPT-N 值：2~5，平均 N 值約為 3 左右。

第三層：極軟弱至軟弱粉土質黏土偶夾細砂層（CL），深度約分佈於地表下 3m 至地表下 5.5m，現場標準貫入試驗 SPT-N 值：1~2，平均 N 值約為 2 左右。

第四層：極疏鬆粉土質細砂層（SM），深度約分佈於地表下 5.5m 至地表下 7m，現場標準貫入試驗 SPT-N 值：1~4，平均 N 值約為 3 左右。

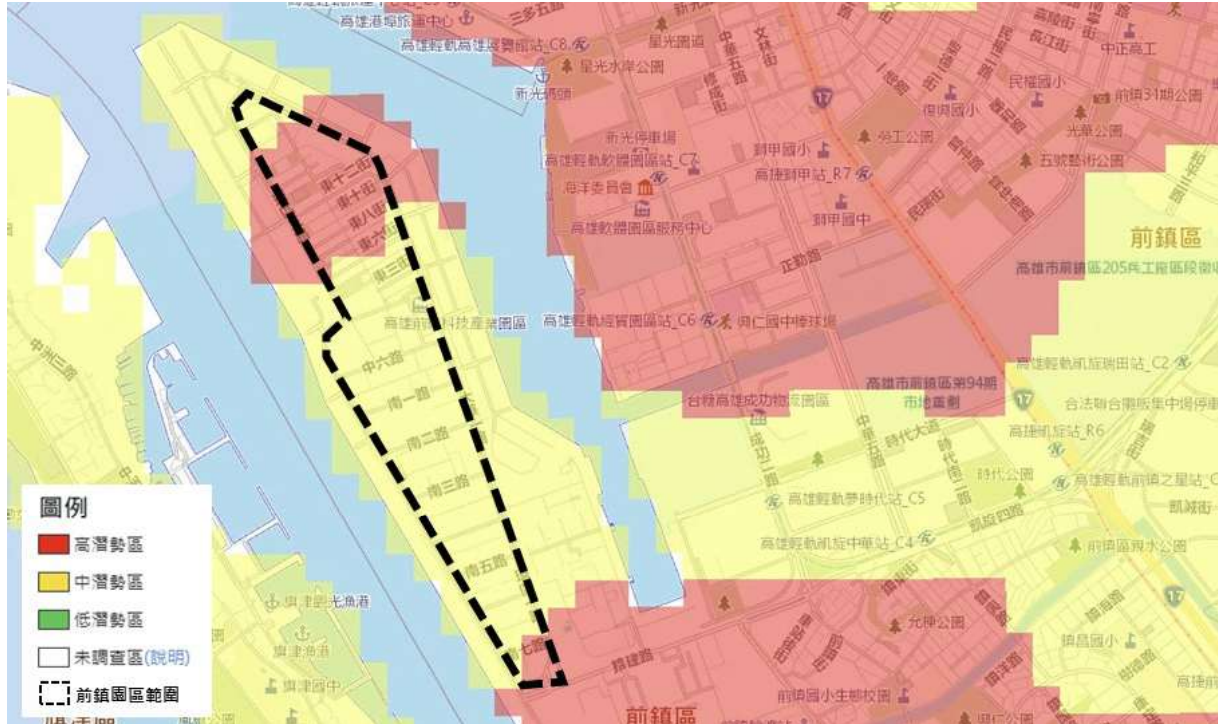
第五層：中密粉土質細砂層偶夾中砂黏土腐植土/砂質粉土層（SM/ML），深度約分佈於地表下 7m 至地表下 30m，現場標準貫入試驗 SPT-N 值：4~20，平均 N 值約為 11 左右。

(二) 地下水位

參考鄰近工址於地質調查期間，地下水位約位於地表下 2.5m 左右，但由於地下水位隨季節性變化，並會隨暴雨而上升，故短期（施工階段）設計之地下水位位於地表下 1.0m，長期（永久性）設計之地下水位於地表面。

(三) 土壤液化潛勢初步評估

經查詢經濟部地質調查及礦業管理中心之土壤液化潛勢分佈，如圖 4.2-3 所示，前鎮園區範圍多屬於土壤液化之中潛勢區，惟北側與南側各有部分為高潛勢區。



資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心查詢系統

圖4.2-3 前鎮園區土壤液化潛勢查詢成果示意圖

綜合鄰近基地地質報告並以保守推估，前鎮園區範圍之土層大致可歸納為 5 層，由上而下依序為疏鬆粉土質細砂（SM）、極疏鬆砂質粉土夾黏土（ML）、極軟弱至軟弱粉土質黏土（CL）、極疏鬆粉土質細砂（SM）、中密粉土質細砂夾黏土/砂質粉土層（SM/ML），N 值約介於 2~11。現況地下水位約在地表下 2.1~2.5m，短期設計分析之地下水位採地表下 1.0m，長期地下水位採地表高程。

（四）地質敏感區

經查經濟部地質調查及礦業管理中心查詢網站，前鎮園區基地未落在地質敏感區內。

二、配置及量體規劃

（一）配置規劃

前鎮園區基地 A 以興建用地作為聯合辦公大樓量體規模規劃，基地面積約 1,407 平方公尺，位於高雄園區聯辦大樓北側，臨中一路出入口大門位置，如圖 4.2-4，規劃地上 8 層、

地下 2 層之聯合辦公大樓，設計總樓地板面積約 8,442 平方公尺，如表 4.2-3。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.2-4 前鎮園區聯合辦公大樓基地位置及範圍圖

表4.2-3 前鎮園區聯合辦公大樓興建量體規劃面積表

項目	內容	說明
土地面積	1,407m ²	
開挖面積	1,037m ²	開挖面積占73.7%基地面積
總樓地板面積	8,442m ²	
建築物規模	總樓高35.4m	B1~B2樓層高度3.6m 1F樓層高度6m，2-8F各樓層高度4.2m
停車位檢討	-	-

註：1.本案興建用地建築物規劃因考量法規停車數量需求與預算控制，採取法定停車位設置於鄰地方式，以縮減基地規模與工程經費。2.空間規劃保留彈性與滿足不同規模空間需求單位進駐調整。

(二) 建築量體

依照土地開發利用效益最大化原則，提出以下建築量體規劃成果如表 4.2-4，建築量體規劃模擬圖如圖 4.2-5，各樓層平面配置圖如圖 4.2-6。

表4.2-4 前鎮園區聯合辦公大樓興建量體規劃成果表

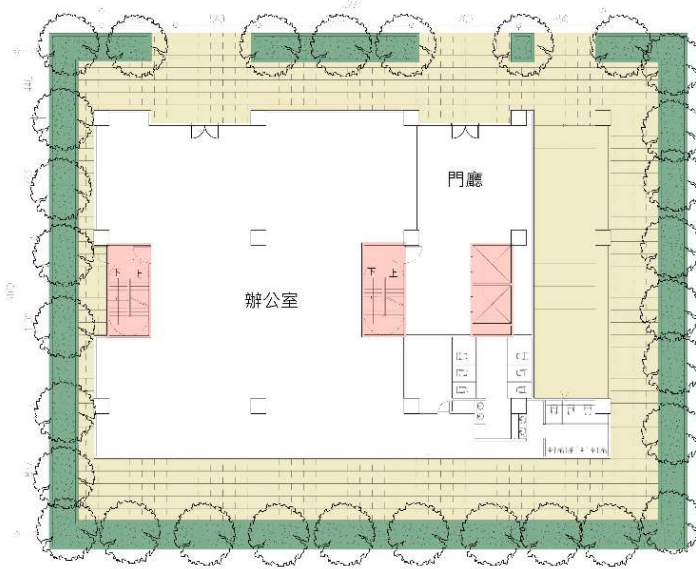
樓層	樓層高度 (m)	用途	面積 (m ²)
R2F	3.5	機房	60
R1F	3.5	機房	4
1F	6	金融機構	655
2F	4.2	金融機構	797
3F	4.2	辦公室	797
4F	4.2	辦公室	797
5F	4.2	辦公室	797
6F	4.2	辦公室	797
7F	4.2	辦公室	797
8F	4.2	辦公室	797
B1F	3.6	停車場、機房	1,037
B2F	3.6	停車場、機房	1,037
合計			8,442



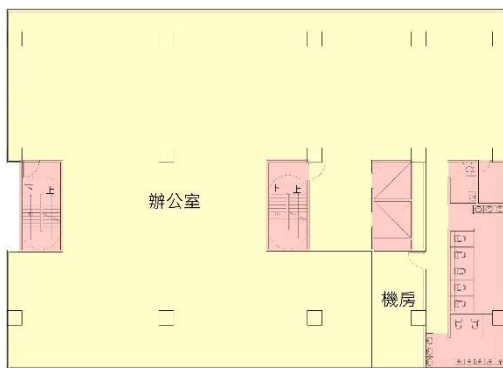
資料來源：本計畫繪製。

圖4.2-5 前鎮園區聯合辦公大樓建築量體規劃模擬圖

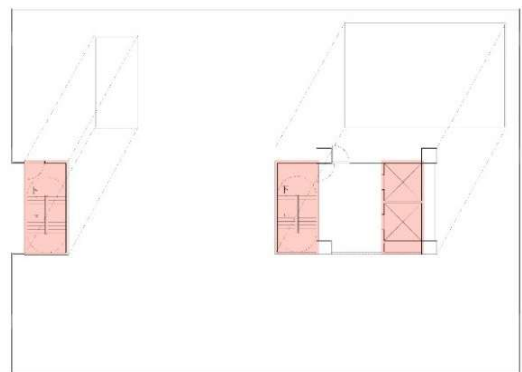
一層平面圖



二~八層平面圖



屋頂層平面圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖



資料來源：本計畫繪製。

圖4.2-6 前鎮園區聯合辦公大樓建築量體規劃平面配置圖

(三) 建築規劃

本計畫以帶動園區廠商更新投資，提升園區產業創新導向發展，對產業於建築硬體之需求整理相關空間規劃，將園區的更新再開發透過廠房汰舊換新以提升園區整體產業發展，帶動區域產業生態鏈。

故聯合辦公大樓將作為園區產業創新與發展的搖籃，及未來產業擴展與轉型發展核心的藍圖，將以「智慧科技園區」為目標，作為本計畫建築規劃之參考。

(四) 地下室規劃說明

依建築技術規則停車空間及「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫」等相關規定，本計畫規劃總樓地板 8,442 平方公尺、1F~8F 總樓地板約 6,234 平方公尺，基於地下開挖安全及成本考量，以地下二層規劃設置汽車平面停車位，開挖深度以 9.2m 規劃，地下停車設置 43 席（地下一層設置汽車 20 輛，地下二層設置汽車 23 輛），各層平面面積約 1,037 平方公尺，其餘設置於建築物鄰近區域共 37 席，總計共設計汽車停車位 80 席作為後續財務評估之基準。

(五) 構造方式

本計畫採用鋼筋混凝土構造（RC），並依使用需求，1F 樓層高度規劃為 6m，2 至 7F 各樓層高度規劃為 4.2m。地下室採用連續壁工法，連續壁施作前，於連續壁外側施作 CCP 攪拌樁採固結方式，地下開挖期間進行安全支撐組立，並抽水及開挖安全監測，以維護施工中及日後使用安全。

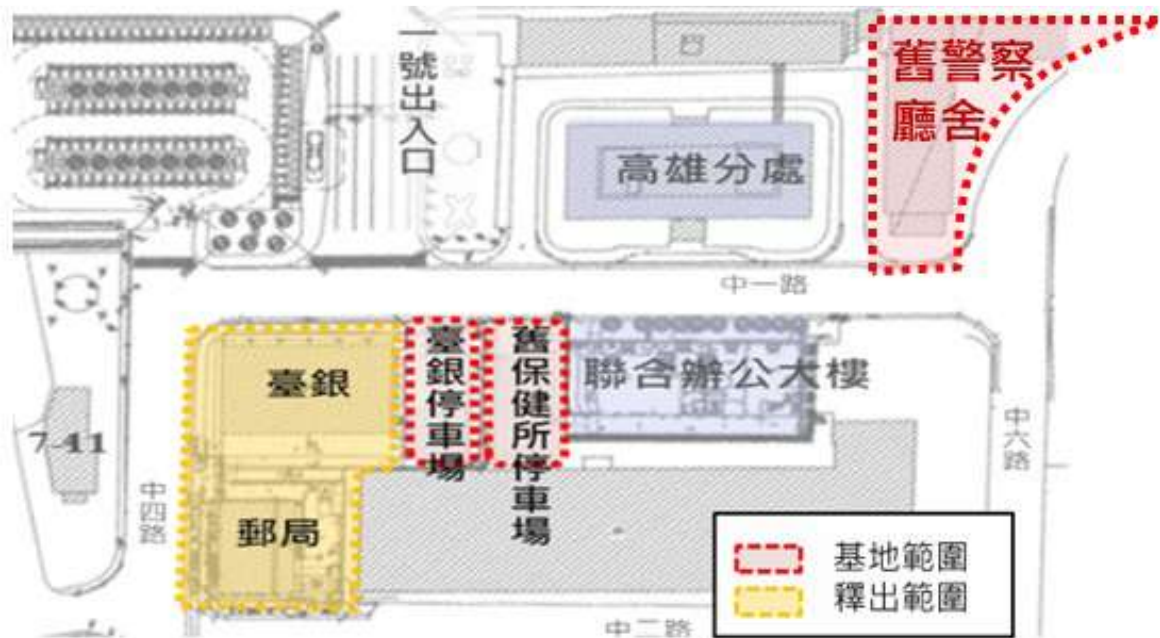
(六) 裝修原則

本計畫之大樓興建完成後，建築空間將採取出租、出售方式提供機關及產業進駐，原則上規劃梯廳、廁所、1F 金融機構、服務中心等空間之基本裝修，細部室內裝修於租賃廠商進駐後，由廠商另行自行進行設計、施工。設計上考量未來使用之耐用性及安全性，裝修材料採用耐用性、易於維護保養之防塵清潔材料，廁所採用地磚搭配壁磚，天花板採用明架搭配暗

架矽酸鈣板天花（符合耐燃一級），牆面採用綠建材油漆搭配局部裝修（符合耐燃一級），另外公共空間室內裝修採用裝修櫃體（符合耐燃一級）搭配天然石檯面，以達到美觀耐用之目的。

4.2.4 園區更新規劃備選方案研擬

前鎮園區以「舊警察廳舍」作為集中安置臺銀及郵局之備選方案，舊警察廳舍位於臺銀、郵局東南側，西臨中一路，東臨大華一路，南側為中六路，基地面積為 2,300m²，位於優先更新區位說明圖 4.2-1 基地 H，區位如圖 4.2-7。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.2-7 前鎮園區備選方案基地說明圖

基地 H 面積為 2,300m²，以建蔽率 60%計算，可得建築基地面積約 1,380m²，因作為備選方案，故維持優先推動方案基地 A 之估計設計總樓地板及分年經費需求，量體概估如表 4.2-5，換算容積率約使用 245%。

表4.2-5 前鎮園區基地H規劃聯合辦公大樓量體概估表

項目	內容
土地位置	舊警察廳舍
基地面積 (a)	2,300m ²
法定建蔽率 (b)	60%
可建築基地面積 (c=a*b)	1,380m ²
設計容積樓地板面積 (d=依優先推動方案所提之樓地板面積)	8,442.0m ²

註：本計畫估算。

4.3 潭子園區更新規劃

4.3.1 潭子園區更新規劃研擬

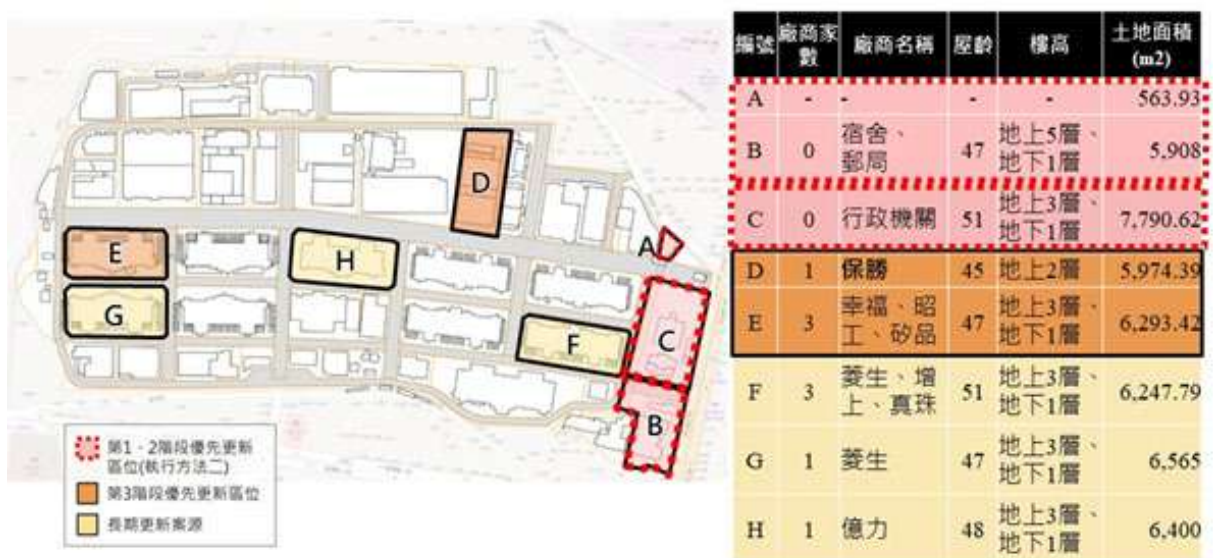
潭子園區亦屬於發展趨近飽和且土地長期滿租，經盤點園區產業用地使用現況，有公務單位使用分散、使用強度較低之情況，規劃以本計畫推動策略執行方法二整合區內公務單位的方式，採先建後拆方式進行園區內部循環更新，經由整合公務單位後釋出之用地進入更新循環。

4.3.2 優先更新區位規劃

一、案源一（基地B）

（一）步驟一：盤點園區公務單位低度使用土地

本計畫提出優先更新區位說明圖如圖 4.3-1，規劃以有 47 年屋齡的宿舍、郵局（基地 B）及其北側 51 年屋齡的行政機關（基地 C）等 2 處為較低度使用強度之公務單位可作為推動案源，基地 B 為地上 5 層、地下 1 層的建物，基地面積為 5,908m²，其中宿舍預計於 113 年底完成搬遷騰出，故清查園區剩餘土地基地 A，安置基地 B 之郵局及行政單位，區位說明圖如圖 4.3-1。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.3-1 潭子園區更新案源一（基地B）區位說明圖

(二) 步驟二：籌編預算興建聯辦，整合周邊郵局及行政單位

本計畫預計籌編預算於基地 A (工區段 158、152 (部分) 地號) 規劃興建聯合辦公室整合周邊行政單位，除可整合基地 B 之郵局外，亦可整合警察隊等公務單位。基地 A 面積為 563.93m^2 ，以建蔽率 70% 計算 (排除工區段 152 地號部分水利溝) 可得建築基地面積約 295.49m^2 ，預計興建 4 層樓高，故設計總樓地板面積為 $1,181.96\text{m}^2$ ，基地說明如表 4.3-1、圖 4.3-2。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.3-2 潭子園區更新案源一 (基地B) 說明圖

表4.3-1 潭子園區基地A規劃量體概估表

項目	內容
土地位置	工區段152地號 (部分)、158地號
基地面積 (a)	563.93m^2
法定建蔽率 (b)	70%
可建築基地面積	(排除水利、溝渠等實際規劃可建築面積) 295.49m^2
設計總樓地板面積 ($d=c*4$)	(預計興建四層樓高) $1,181.96\text{m}^2$

註：本計畫估算。

(三) 步驟三：郵局搬遷，更新廠商進行拆除作業

基地 A 興建聯合辦公室完畢後，由園管局與基地 B 之郵局進行聯合辦公室承租作業，相關公務單位承租作業完成後，自行搬遷至聯合辦公室後，其原有之建物及土地租約需與園管局終止，其土地再經由園管局與有更新意願之廠商或是具有鄰近地緣關係之廠商簽訂承租作業，由更新廠商拆除郵局及宿舍等舊有建物作業。

(四) 步驟四：更新廠商興建新廠房

基地 B 之郵局及宿舍等舊有建築物拆除後，更新廠商可於其上興建新廠房，以基地 B 面積 $5,908\text{m}^2$ ，建蔽率 70% 計算，可得建築基地面積約 $4,135\text{m}^2$ ，以容積率預計提高至 400% 計算總樓地板面積為 $23,632\text{m}^2$ ，估計設計總樓地板面積為 $35,448\text{m}^2$ ，基地 B 規劃量體概估如表 4.3-2。

表4.3-2 潭子園區基地B規劃量體概估表

項目	內容
土地位置	工區段215地號(部分)、152地號(部分)、151-1、148、150地號
基地面積 (a)	$5,908\text{m}^2$
法定建蔽率 (b)	70%
可建築基地面積 ($c=a*b$)	$4,135.6\text{m}^2$
預計取得容積樓地板面積 ($d=a*400\%$)	$23,632\text{m}^2$
設計總樓地板面積 ($e=d*1.5$)	$35,448\text{m}^2$

註：1.潭子園區法定容積率 300%，最高可提高至 490%；2.本計畫估算。

(五) 步驟五：更新廠商釋出原土地，供下次周轉使用

更新廠商於基地 B 興建新廠房並搬遷完成後，需與園管局終止原有土地租約，且原有土地地上物之所有權應無償移轉予園管局，供下次再周轉使用。

(六) 步驟六：釋出土地賡續辦理園區更新

更新周轉完成後，可再循環釋出土地，每次更新除增加新就業人口及創造營業額外，與此同時增加園區管理費收入。

二、案源二（基地C）

(一) 步驟一：盤點園區公務單位低度使用土地

盤點園區公務單位後，以基地C列為另一處更新之推動案源，基地C基地東臨省道，北臨建國路、西臨東環路、南臨南二路，基地中央之行政機關為地上3層、地下1層的建物，經盤點其北側空地可先興建金融行政大樓C-1。

(二) 步驟二：籌編預算興建金融行政大樓，提高土地使用率

由本計畫籌編預算於基地C北側空地基地規劃興建金融行政大樓C-1，並經前期盤點結果，安置整併基地C南側行政單位後，剩餘空間則可提供區內事業辦公室使用，而基地C南側行政單位之基地可再周轉招商投資廠商興建廠房C-2。基地C北側空地面積估算 $2,256.87\text{m}^2$ ，建蔽率70%計算，可得建築基地面積約 $1,579.81\text{m}^2$ ，以容積率提高至490%計算總樓地板面積為 $11,058.66\text{m}^2$ ，估計設計總樓地板面積為 $16,587.99\text{m}^2$ ，基地說明如圖4.3-3。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.3-3 潭子園區更新案源二（基地C）說明圖

表4.3-3 潭子園區基地C北側規劃量體概估表

項目	內容
土地位置	工區段215地號(部分)、152地號(部分)、147地號(部分)
基地面積(a)	2,256.87m ²
法定建蔽率(b)	70%
可建築基地面積(c=a*b)	1,579.80m ²
允建容積樓地板面積(d=a*容積率490%)	11,058.66m ²
設計總樓地板面積(e=d*1.5)	16,587.99m ²

註：1.潭子園區法定容積率 300%，最高可提高至 490%；2.本計畫估算。

(三) 步驟三：園區內金融及行政單位搬遷，更新廠商進行拆除

金融行政大樓 C-1 興建完畢後，由園管局與基地 C 南側行政單位及園區內其他金融及行政單位進行租(售)作業，相關公務單位自行搬遷至聯合辦公室後，其原有之土地租約需與園管局終止，其土地再經由園管局與有更新意願之廠商或是具有鄰近地緣關係之廠商簽訂承租作業，更新廠商進行金融及行政單位辦公空間拆除作業。

(四) 步驟四：廠商興建新廠房

更新廠商於基地 C 南側基地興建新廠房，以基地 C 南側土地面積估算 5,533.75m²，建蔽率 70%計算，可得建築基地面積約 3,873.63m²，以容積率提高至 400%計算總樓地板面積為 22,135m²，估計設計總樓地板面積為 33,202.50m²。

表4.3-4 潭子園區基地C南側基地規劃量體概估表

項目	內容
土地位置	工區段215地號(部分)、152地號(部分)、147地號(部分)
基地面積(a)	5,533.75m ²
法定建蔽率(b)	70%

項目	內容
可建築基地面積 ($c=a*b$)	3,873.63m ²
預計取得容積樓地板面積 ($d=a*$ 容積率400%)	22,135.00m ²
設計總樓地板面積 ($e=d*1.5$)	33,202.50m ²

註：1.潭子園區法定容積率300%，最高可提高至490%；2.本計畫估算。

(五) 步驟五：更新廠商釋出原土地，供下次周轉使用

更新廠商於基地 C 南側基地興建新廠房並搬遷後，需與園管局終止原有土地租約，且原有土地之地上物所有權應無償移轉予園管局，供下次再周轉使用。

(六) 步驟六：釋出土地賡續辦理園區更新

更新周轉完成後，可再循環釋出土地供更新，每次更新除增加新就業人口及創造營業額外，與此同時增加園區管理費收入。

4.3.3 興建建築規劃

一、基本資料調查及分析

(一) 地質概述

潭子園區位於臺中盆地及其東側的丘陵區，在臺灣地質分區上分屬西部濱海平原地質區及西部麓山帶地質區。臺中盆地所容納之現代沖積層係由未固結之礫石、砂、粉砂、黏土所組成，東側丘陵區則出露由砂岩、粉砂岩、頁岩及砂、頁岩所組成之第三紀中新世及上新世地層。本計畫路廊及周邊地區無區域性褶皺構造通過，主要地質構造為伴隨集集大地震發生之 921 地表破裂線（車籠埔斷層）及三義斷層，皆屬斷層面向東傾斜之逆移斷層，大致沿臺中盆地與丘陵區之交界附近呈近南北向延伸，此兩條斷層目前均歸類為第一類活動斷層，潭子園區鄰近地質斷層位置如圖 4.3-4 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.3-4 潭子園區鄰近地質斷層位置示意圖

(二) 環境敏感區

依據 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號公告之地下水補注地質敏感區範圍圖，潭子園區全部土地均位屬地下水補注地質敏感區，應依地質法第 8 條、第 11 條規定辦理。故興建建築規劃皆須委請登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師或水土保持技師依「地質敏感區調查與評估手冊」辦理及簽證。

(三) 土壤液化潛勢初步評估

經查詢經濟部地質調查及礦業管理中心之土壤液化潛勢分佈，如圖 4.3-5 所示，潭子園區及周邊範圍皆屬於土壤液化之低潛勢區。



資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心查詢系統

圖4.3-5 潭子園區土壤液化潛勢查詢成果示意圖

二、配置及量體規劃

(一) 基地 A 聯合辦公室

1. 配置規劃

基地 A 聯合辦公室基地位處臺中市潭子區潭富路及建國路街廓，座落地號為工區段 158、部分 152 地號，基地面積為 563.93m²，如圖 4.3-6，配合園區第一出入口交通及景觀等條件，規劃興建地上 4 層聯合辦公廳舍 1 棟，提供相關單位進駐使用，包括須容納安置郵局營業廳舍 1 處，提供既有南二路郵局搬遷營業使用，以及容納警察隊辦公廳舍 1 處，提供園區警察隊服務廠商民眾及各項勤務整備機能需求空間，形塑良好之交通治安服務環境，並給予備勤人員充分之生活設施住用品質，而其他賸餘空間，規劃予園區周邊作業單位搬遷使用。

工區段 152 地號下方現況流經排水溝渠牛稠分線，寬度約 5~6 公尺，深度約 2.5~3 公尺，為南北向，水路性質為農田兼具區域排水功能，水溝護岸為漿砌卵石構造，上方為鋼筋混凝土蓋版，且依據現況調查結果，北側區外道

路人行道高程高於產業園區內基地，高差各處不一，約60~80公分不等，如圖4.3-5，故排除水利、溝渠等實際規劃可建築面積約295.49m²。



圖4.3-6 潭子園區聯合辦公室基地現況示意圖

進駐單位空間需求量之估算，郵局部分參考其預為設計之平面圖說，進行各使用空間之需求量推估；警察隊之空間需求則以該單位目前使用建築物為推估基礎，作為基本空間需求量，兩者推估使用空間如表4.3-5，共需約至少898.08m²，實際需求空間將於未來空間規劃設計過程中併行檢討。

表4.3-5 潭子園區聯合辦公室興建量體空間需求表

項目 編號	郵局		警察隊	
	空間名稱	面積 (m ²)	空間名稱	面積 (m ²)
1	公眾廳	52.50	大廳及辦公室(含走廊)	203.90
2	營業廳	52.50	主管辦公室	37.60
3	文檔室	17.50	會議室	24.20
4	庫房	10.50	槍械室	15.80
5	營業庫	17.50	保安裝備器材室	24.00
6	自動櫃員機室	11.00	主管寢室(1人)	11.90
7	無障礙廁所	7.00	備勤室1(2人)	27.00
8	儲藏室	70.0	備勤室2(3人)	33.00
9	女休息室	15.75	備勤室3(2人)	31.50
10	男休息室	15.75	備勤室4(2人)	36.50

項目 編號	郵局		警察隊	
	空間名稱	面積（m ² ）	空間名稱	面積（m ² ）
11	女廁	10.50	備勤室5(2人)	23.80
12	男廁	10.50	廁所	9.60
13	茶水間	6.60	浴廁(含備勤室浴廁)	32.30
14	走道及樓梯	89.38	小計	511.10
小計		297.60		
含公共設施		386.98		
合計總樓地板面積				898.08

2. 建築量體

為騰出基地可使用空間，西側原種植 9 棵喬木需進行移植，如無其餘安置地點再行考慮移除。基地南側崗哨建築物進行拆除，以利新建築量體配置；同樣南側人行道設有座椅、花圃亦進行拆除，以利日後配合新建建築物使用需要進行整體公共設施空間規劃設計；原有人行道局部移除，增加基地可通行出入口，利於人車分流。法定空地預計可配置 17 輛法定汽車停車格（含 1 輛無障礙停車格）、18 輛法定機車停車格（含 1 輛無障礙機車停車格）。配合人車分流及因應使用者進入口變性，北面取消局部花圃，設置階梯供郵局使用者通行方便；原崗哨處拆除後新設出入口，供機車使用者進出使用，不與汽車空間重疊使用，如圖 4.3-7。

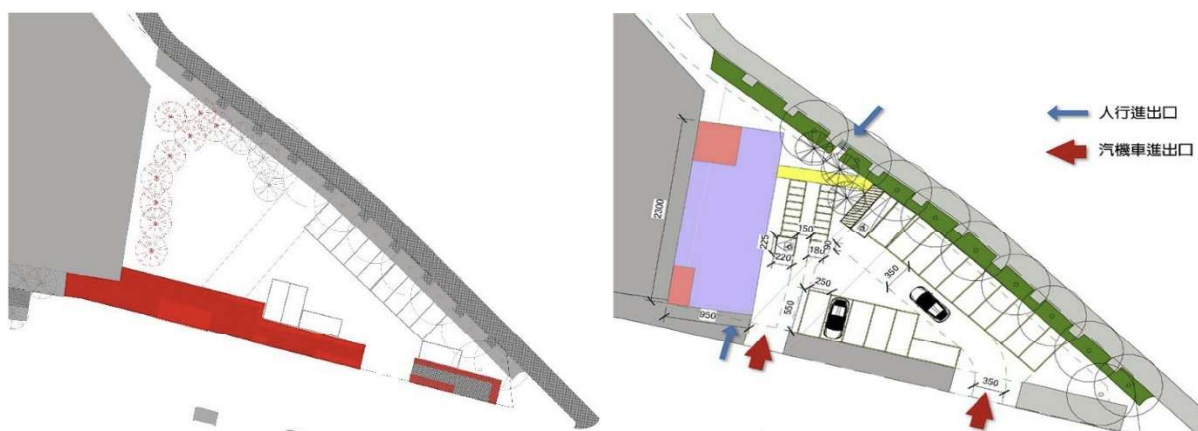


圖4.3-7 潭子園區聯合辦公室興建停車配置及出入動線示意圖

量體初步規劃 4 層樓合計總樓地板面積 1,181.96 平方公尺，服務單一樓梯部分屋頂突出物高度預設為 4 公尺高，可不計入建築物高度；另一服務核為樓梯及昇降設備，昇降設備可上至屋頂層，預設屋頂突出物高度 7.5 公尺，亦可不計入建築物高度，預估規模如表 4.3-6、規劃量體模擬如圖 4.3-8。

表4.3-6 潭子園區聯合辦公室興建量體預估空間規模表

項目	內容
土地面積	569.3m ²
實際可建築基地面積	(排除水利、溝渠等實際規劃可建築面積) 295.49m ²
設計樓層高度	預計興建地上4層
設計總樓地板面積 (d=c*4)	1,181.96m ²
汽車停車格數量(平面)	17部
機車停車格數量(平面)	18部



圖4.3-8 潭子園區聯合辦公室興建規劃量體模擬示意圖

3. 建築用途規劃分析

服務核配置於建築物西側，可使其他居室空間盡量取得對外開口，使室內可取得日照、避免無日照居室情形，並利於開設對外窗戶，增加室內通風能力，各樓層空間用途規劃如圖 4.3-9，各樓層平面配置如圖 4.3-10、圖 4.3-11。

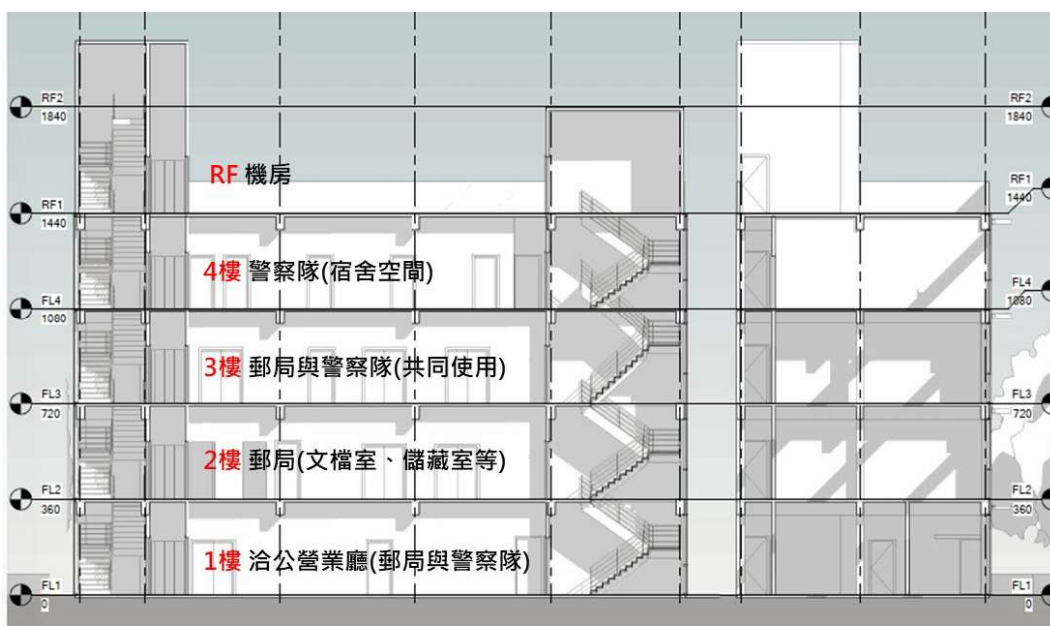


圖4.3-9 潭子園區聯合辦公室空間用途規劃圖

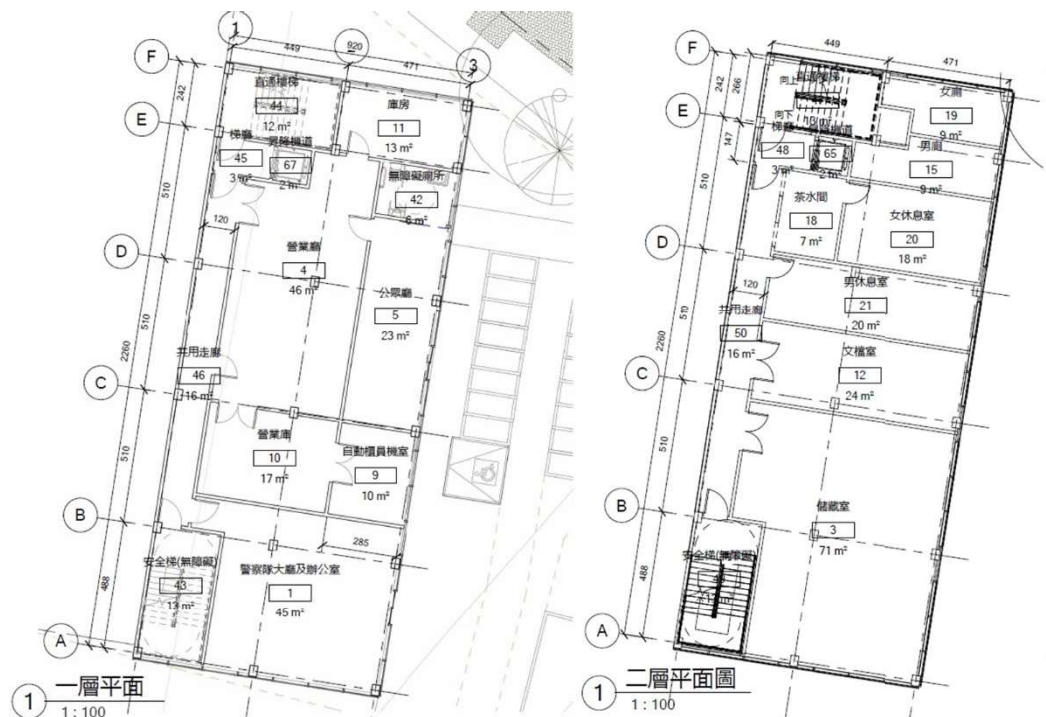


圖4.3-10 潭子園區聯合辦公室空間平面配置圖一

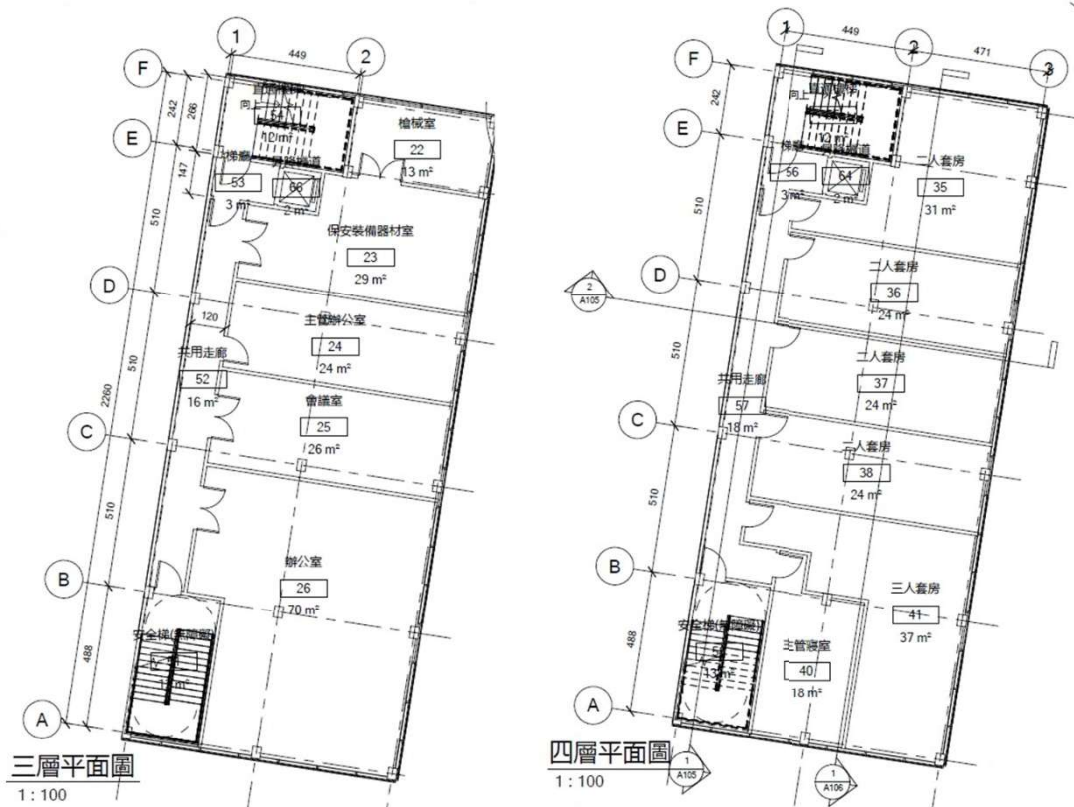


圖4.3-11 潭子園區聯合辦公室空間平面配置圖二

4. 空間規劃

因建築物同時進駐兩使用單位，空間使用上進行不同單位劃分，同時個別空間應符合建築技術規則逃生檢討，故採共用服務核（樓梯、電梯、走廊）方式，連接至各使用單元，未來人員進出可採門禁管制方式，平時僅供特定使用者通行，火災逃生時連動開放供逃生使用。

5. 日照分析

建築物西側與既有建築物採共同壁方式建築，全面為實牆，全年無日照；東向、南向全年接受日照情況相近，為建築物主要日照來源面向；北向部分全年日照量明顯低於南向。建築物樓層高設定為每層 3.6 公尺，新建 4 層樓後建築物高度為 14.4 公尺，高於西側既有建築高度，全年屋頂累積日照僅服務核屋頂突出物周邊受其遮蔽影響，其餘屋頂面未受周邊環境影響，均有較高累積日照。

(二) 基地 C 北側空地金融行政大樓 C-1

1. 配置規劃

基地 C 北側空地位處臺中市潭子區主要道路中山路一側，位處潭子園區東側第一出入口建國路上南側，居園區主要視覺位置，如圖 4.3-12，亦為周邊道路匯集地點，配合園區第一出入口交通及景觀等條件，預計規劃興建地上 7 層、地下 3 層之聯合辦公廳舍 1 棟，除安置金融機構及整合周邊行政單位外，其餘剩餘空間提供區內事業辦公室使用。土地總面積 2,256.87 平方公尺，設計總樓地板面積 16,587.99 平方公尺，興建量體規劃面積如表 4.3-7。



資料來源：本計畫繪製。

圖4.3-12 潭子園區金融行政大樓基地位置及範圍圖

表4.3-7 潭子園區金融行政大樓興建量體規劃面積表

項目	內容	說明
土地面積	2,256.87m ²	
開挖面積	2,148.59m ²	開挖面積占95.2%基地面積
總樓地板面積	16,587.99m ²	
建築物規模	總樓高31.2m	B1~B3樓層高度3.6m、1F樓層高度6m、2-7F各樓層高度4.2m
停車位檢討	-	-

註：

- 1.本案興建用地建築物規劃因考量整體建築開發規模須滿足法規停車數量需求與預算控制，採取縮減地上層規模量體開發，並加速開發期程。
- 2.空間規劃保留彈性與滿足不同規模空間需求單位進駐調整。

2. 建築量體

依照土地開發利用效益最大化原則，提出建築量體規劃成果如表 4.3-8，建築量體規劃模擬圖如圖 4.3-13，各樓層平面配置圖如圖 4.3-14、圖 4.3-15。

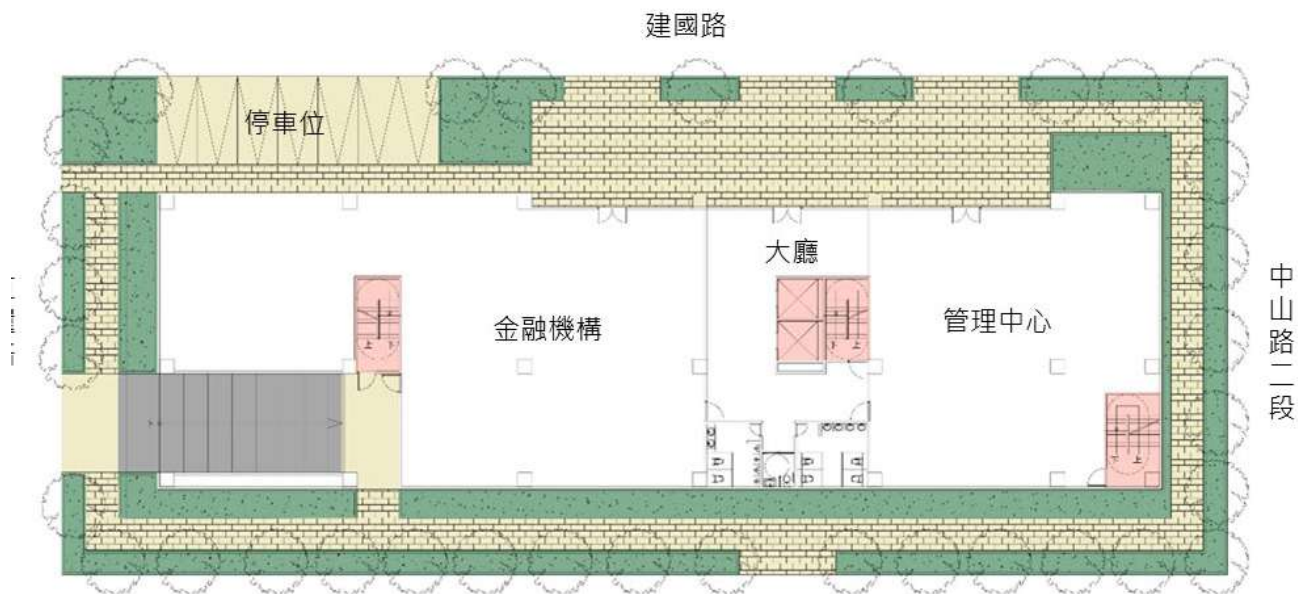
表4.3-8 潭子園區金融行政大樓建築量體規劃成果表

樓層	樓層高度 (m)	用途	面積 (m ²)
R2F	3.5	機房	61.40
R1F	3.5	機房	78.00
1F	6.0	金融機構	1,232.16
2F	4.2	金融機構	1,232.16
3F	4.2	辦公室	1,507.70
4F	4.2	辦公室	1,507.70
5F	4.2	辦公室	1,507.70
6F	4.2	辦公室	1,507.70
7F	4.2	辦公室	1,507.70
B1F	3.6	停車場、機房	2,148.59
B2F	3.6	停車場、機房	2,148.59
B3F	3.6	停車場、機房	2,148.59
合計			16,587.99

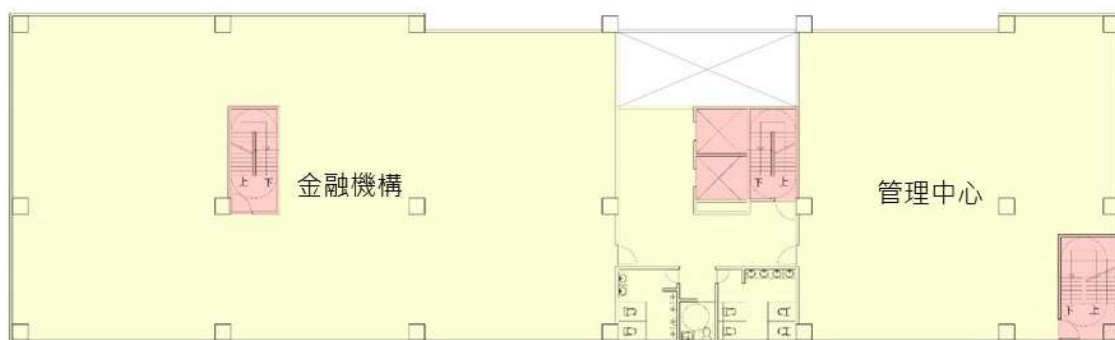


資料來源：本計畫繪製。

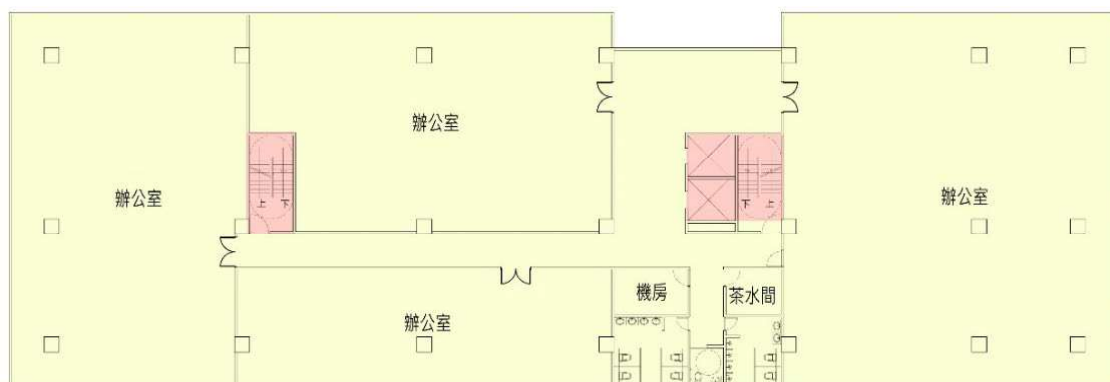
圖4.3-13 潭子園區金融行政大樓建築量體規劃模擬圖



一樓平面及配置圖



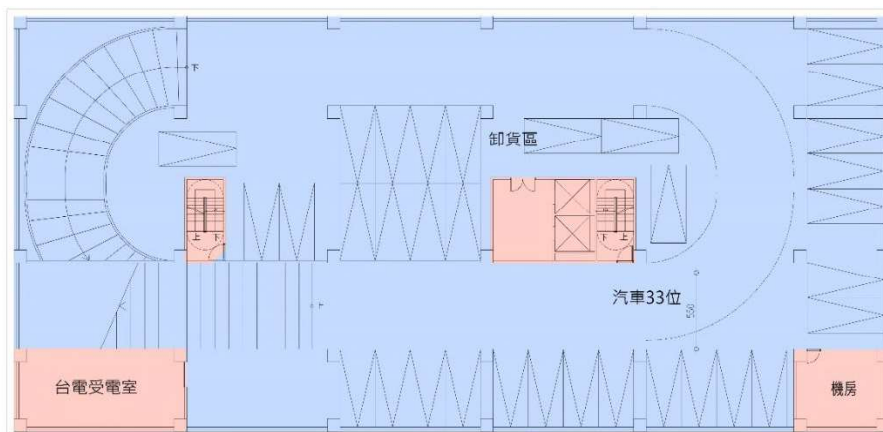
二層平面圖



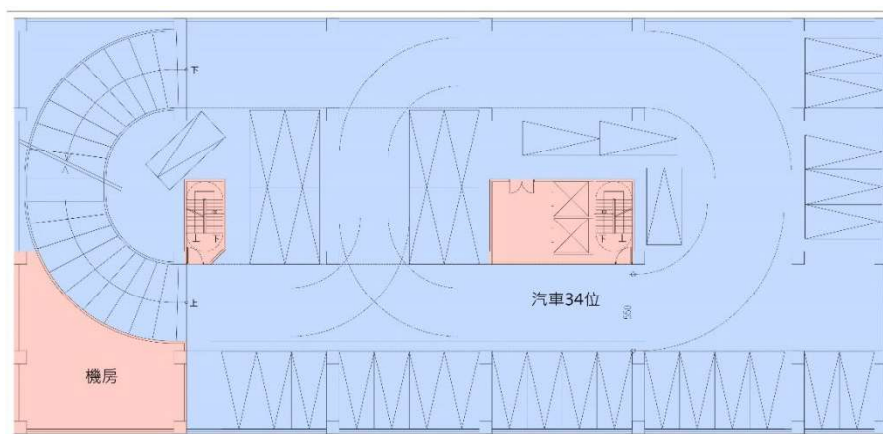
三至七層平面圖

資料來源：本計畫繪製。

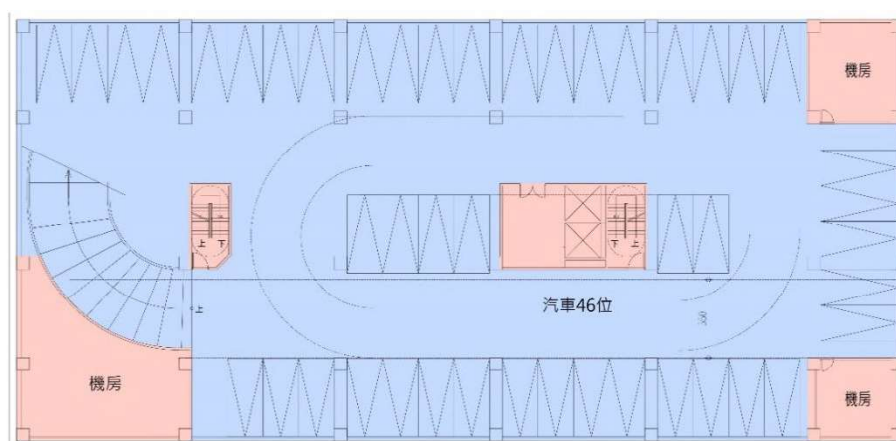
圖4.3-14 潭子園區金融行政大樓建築量體規劃平面配置圖一



地下一層平面圖



地下二層平面圖



地下三層平面圖

資料來源：本計畫繪製。

圖4.3-15 潭子園區金融行政大樓建築量體規劃平面配置圖二

3. 建築規劃

本計畫參考以園區產業創新為導向的各企業發展，整理相關空間引入規劃條件，將園區的更新再開發，作為產業創新與發展的搖籃，及未來產業擴展與轉型發展核心的藍圖；以「下世代智慧科技園區」為目標，建立營造一個鼓勵創新與互動的工作環境與文化，作為本計畫建築規劃之參考。

4. 地下室規劃說明

依建築技術規則停車空間規定，原則以總樓地板面積每 150 平方公尺設置一席停車空間，本計畫規劃總樓地板 16,587.99 平方公尺、1F~7F 總樓地板約 9,300 平方公尺。本計畫基於地下開挖安全及成本考量，以地下三層規劃，設置汽車平面停車位，開挖深度以 10.8m 規劃。

地上一層設置汽車 7 輛，地下一層設置汽車 33 輛，地下二層設置汽車 34 輛，地下三層設置汽車 46 輛，各層平面面積約 2,148.59 平方公尺，共設計汽車停車位 120 席，並依「臺中市潭子地區都市計畫細部計畫」之土地使用分區管制相關規定，至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車或自行車停車位，作為後續財務評估之基準。

5. 構造方式

本計畫採用鋼筋混凝土構造（RC），並依使用需求，1F 樓層高度規劃為 6m，2 至 7F 各樓層高度規劃為 4.2m。地下室採用連續壁工法，連續壁施作前，於連續壁外側施作 CCP 攪拌樁採固結方式，地下開挖期間進行安全支撐組立，並抽水及開挖安全監測，以維護施工中及日後使用安全。

6. 裝修原則

本計畫之大樓興建完成後，建築空間將採取出租、出售方式提供機關及產業進駐，原則上規劃梯廳、廁所、1F 金融機構、服務中心等空間之基本裝修，細部室內裝修於

租賃廠商進駐後，由廠商另行自行進行設計、施工。設計上考量未來使用之耐用性及安全性，裝修材料採用耐用性、易於維護保養之防塵清潔材料，廁所採用地磚搭配壁磚，天花板採用明架搭配暗架矽酸鈣板天花（符合耐燃一級），牆面採用綠建材油漆搭配局部裝修（符合耐燃一級），另外公共空間室內裝修採用裝修櫃體（符合耐燃一級）搭配天然石檯面，以達到美觀耐用之目的。

伍、計畫期程與資源需求

5.1 計畫期程

本計畫規劃興建期間為計畫核准後辦理，規劃興建期預定自民國 115 年至 119 年為止，計約 5 年（計畫經費編列於民國 115 年至 118 年）、營運期民國 118 年至 147 年，評估營運期間為 30 年。

5.2 資源需求

本計畫為推動園區內土地及建築物活化更新，在執行面所需資源共同需求分別為：

一、需求一：提供土地租金 006688 租金優惠

為利順遂推動，對更新廠商提供租金優惠折扣 006688 方案，006688 方案指老舊建物申請拆除執照拆除後，重建時自建造執照申報開工日起，前 2 年免繳土地租金，第 3、4 年土地租金 6 折計收，第 5、6 年土地租金 8 折計收。

二、需求二：管理費優惠計收

「科技產業園區管理費規費及服務費收費標準」規定，在區內營業之事業，其管理費以營業額與使用建築物樓地板面積取其高計收。考量更新廠商營運前期產能尚未滿載，依使用建築物樓地板面積計收，提供前 3 年管理費優惠以每月每平方公尺 8 元計收，之後年度回歸原價以每月每平方公尺 13.8 元計收。

三、需求三：公權力執行力

對違反使用規定之廠商，需依相關租賃契約規定及設管條例第 19、20 條規定，以公權力執行，釋出建廠土地進行週轉。

5.3 中程歲出概算額度配合情形

本計畫前鎮園區、潭子園區所需經費約 19.91 億元，執行期間 115 年至 118 年，各年度編列預算如表 5.3-1，楠梓園區考量其執行方法需先與園區廠商多方協商，後續再進行建築物所有權之協議價購、徵收或強制拍賣等後，始能取得周轉更新基地，推動時程具不確定性，爰楠梓園區更新所需經費，另由科技產業園區作業基金年度預算循程序編列，滾動檢討推動辦理，不納入本計畫總經費。各園區經費明細分項說明如下：

表 5.3-1 本計畫分年編列預算

年度	前鎮園區	潭子園區	合計
115 年	7,905,079	16,752,967	24,658,046
116 年	212,284,774	152,546,998	364,831,772
117 年	322,068,796	588,015,144	910,083,940
118 年	125,811,686	565,552,036	691,363,722
合計	668,070,335	1,322,867,145	1,990,937,480

註：1.本表單位：元。2.本計畫估算。

一、楠梓園區：

楠梓園區採執行方法一進行園區內部循環更新，以龍生公司之廠房作為第一階段案源，因此需由園管局編列預算取得龍生公司廠房，龍生廠房主要為地下 1 層到地上 2 層之鋼骨構造（部分鋼筋混凝土構造）之建築，本計畫以鋼骨構造市價行情每坪 220,000 元估算其既有建物剩餘價值，並依不動產估價師全國聯合會第四號公報營造或施工費或標準單價表及相關說明事項，採鋼骨構造建物之殘餘價格為 10%，推估其建築物剩餘價值約為 8,223 萬元如表 5.3-2（惟實際價值仍依審定之建築殘餘價格為準）。

考量本執行方法需先與園區廠商多方協商，後續再進行建築物所有權之協議價購、徵收或強制拍賣等後，始能取得周轉更新基地，推動時程具不確定性，爰楠梓園區更新所需經費，將由科技產業園區作業基金年度預算循程序編列，滾動檢討推動辦理，不納入本計畫總經費。

表5.3-2 龍生廠房殘值估算表

項目		內容
總樓地板面積 (m ²)		11,680
總費用	工程造價 (元/坪)	220,000
	預估工程造價 (元)	777,480,000
	規劃設計費 (元)	24,644,950
	監造費 (元)	20,164,050
	合計 (元)	822,289,000
重置成本 (元/平方公尺)		70,401
建物之殘餘價格率		10%
殘值 (元)		82,228,900

註：1、建物之殘餘價格率依不動產估價第四號公報計算；2、本計畫估算。

二、前鎮園區：

(一) 前鎮園區聯合辦公室興建費用

興建費用經費包括計畫專案管理 17,583,664 元、規劃設計費用 14,571,603 元，直接工程成本 543,346,577 元，間接工程成本 19,819,033 元，外加工程預備金 32,600,795 元、物價調整費 13,583,664 元、水電外管線補助費(含設置費)2,716,733 元、公共藝術設置費 5,433,466 元，合計為 649,655,535 元，如表 5.3-3。

表5.3-3 前鎮園區聯合辦公室整體工程價目表

項次	工程項目	單位	數量	單價 (元)	複價 (元)	備註
壹	專管及規劃設計費用					
一	專案管理 (不含監造)	式	1	17,583,664	17,583,664	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」(附表三)編列，包含「規劃之諮詢及審查」5%、「設計之諮詢及審查」35%、「招標、決標之諮詢及審查」10%、「施工督導與履約管理之諮詢及審查」45%，總計 95%。

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
二	規劃設計費	式	1	14,571,603	14,571,603	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」(附表一第2類)編列，包含規劃10%、設計45%，總計55%。
合計					32,155,267	總金額含配合考量性別友善設施之設置、更新及改善等規劃設計費用。
貳	直接工程成本					
一	一般條件					
1	房屋建築費	m ²	8,442	50,800	428,853,600	1.依行政院主計總處「114年度共同性費用編列基準表」參、設備及投資、一、建築及設備、(一)一般房屋建築費項下「鋼筋混凝土構造辦公大樓」，建築物之樓層數為地上層加地下層之總和，以地下2層地上8層總和為6~12層，採計基準為50,800元/m ² 。 2.B2~8F 總樓地板面積為8,442m ² 。
二	專案研析					
1	特殊構造工程(地下連續壁)	m ²	2,740	18,000	49,320,000	地下擋土工程將採用連續壁工程以提高安全性及止水性。本案連續壁概估總長度137m、深度20m，總面積2,500m ² ，厚度60~100cm，較一般基礎工程造價高，爰依行政院主計總處「114年度共同性費用編列基準表」採專案研析，每平方公尺造價增列18,000元。

項次	工程項目	單位	數量	單價 (元)	複價 (元)	備註
2	地下連續壁止水樁工程	m	5,480	3,600	19,728,000	地下連續壁施作前，於連續壁外側施作 CCP 攪拌樁固結、止水，施作 2 排樁，直徑 50cm、長度 20m，合計共施作估 5,480m，每公尺 3,600 元。
3	智慧停車設備工程	輛	80	34,000	2,720,000	採智慧停車辨識系統，含停車場地坪、標誌標線等，出入口辨識系統及柵欄、安全防護設備(防撞條、車輪檔、反射鏡、路面減速墊、防撞桿等)。
4	電動車輛充電樁設置	充	6	90,000	540,000	充電樁設備 1 充 60,000 元，設置工程 1 充 30,000 元，每充設備含設置工程編列 90,000 元。
5	電梯工程	式	1	8,000,000	8,000,000	因應後續辦公管理需求，初步規劃設置 2 部 10 停 15 人電梯。
6	空調工程	m ²	2,181	8,712	19,000,872	採用變頻多聯幹管式空調 (VRV)，含全熱交換器、銅管、室內室外主機等，並預留開口及排水管路，以備進駐公司特殊需要，以每平方公尺 8,712 元估列。
7	BIM 作業服務費用 (設計及施工階段)	式	1	2,058,497	2,058,497	BIM 服務費以 0.48%編列。
8	綠建築 (銅級標章)	式	1	4,288,536	4,288,536	依 114 年公共建設工程經費估算編列手冊建築工程篇，綠建築約 1%編列。

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
9	智慧建築 (銅級標章)	式	1	8,577,072	8,577,072	依 114 年公共建設工程經費估算編列手冊建築工程篇，智慧建築約 2% 編列。
10	地質調查費	式	1	200,000	200,000	調查點依「建築物基礎構造設計規範」設置，含土壤試驗(一般物理性試驗、力學試驗、劈管薄管取樣等)、水位觀測井、現場職業安全衛生管理措施、技師簽證等。
11	地形測量	式	1	60,000	60,000	基地範圍向外 25m，包含主要道路(中山路)，計測量面積約 1.5 公頃，測量包含導線測量、水準測量、地籍套繪、技師簽證等。
合計(直接工程成本)				543,346,577		1.不含專案管理及規劃設計費，規劃設計階段依實際執行項目編列。 2.總金額含性別友善設施預算，包括性別友善/中立廁所、合理配置男女比例之廁所、哺(集)乳室、監視系統、照明、外部公共空間鋪設平坦人行道等費用。
參	間接工程成本					
一	監造費	式	1	11,922,221	11,922,221	依據「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」(附表一第 2 類)編列，監造費為 45%。
二	工程管理費	式	1	4,216,733	4,216,733	依「中央政府各機關工程管理費支用要點」，本案工程委託專案管理，其工程管理費應照支用要點計算工程管理費，以 70% 提列。
三	二級品管抽驗費	式	1	3,260,079	3,260,079	二級品管抽驗費=貳(一+二)之 0.6%

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
四	候選智慧、綠建築證書作業費	式	1	420,000	420,000	依「內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 1020812327 號函申請智慧建築標章證書作業服務費用編列標準表」合格級智慧建築作業費 220,000 元、銅級以上綠建築證書作業費 200,000 元。
合計(間接工程成本)					19,819,033	
肆	工程預備金	式	1	32,600,795	32,600,795	貳之 6%。
伍	物價調整費	式	1	13,583,664	13,583,664	按行政院主計總處公布之營造工程物價指數，以營造工程物價指數(總指數)年增率平均值為 2.5%計算。
陸	水電外管線補助費(含設置費)	式	1	2,716,733	2,716,733	貳之 0.5%
柒	公共藝術設置費	式	1	5,433,466	5,433,466	貳之 1%
總價					649,655,535	

註：1.本表單位：元。2.本計畫估算。

規劃方案總工程費預計為 649,655,535 元，分年編列初估 115 年為 7,905,079 元、116 年為 212,284,774 元、117 年為 322,068,796 元、118 年為 107,396,886 元，前鎮園區聯合辦公室之分年編列預算、分年經費明細如表 5.3-4、表 5.3-5 所示。

表5.3-4 前鎮園區聯合辦公室分年編列預算

年度	經費（元）
115年	7,905,079
116年	212,284,774
117年	322,068,796
118年	107,396,886
合計	649,655,535

註：1.本表單位：元。2.本計畫估算。

表5.3-5 前鎮園區聯合辦公室分年經費明細表

項次	工程項目	總經費(元)	分年經費（元）			
			115	116	117	118
壹	專管及規劃設計費用					
一	專案管理(設計、施工、銷售階段專案管理)(不含監造)	17,583,664	4,395,916	4,395,916	4,395,916	4,395,916
二	規劃設計費(基本設計、細部設計)、銷售管理	14,571,603	2,914,321	8,014,382	2,185,740	1,457,160
壹之小計		32,155,267	7,310,237	12,410,298	6,581,656	5,853,076
貳	直接工程成本					
一	一般條件(房屋建築費分項)	428,853,600				
1	前置工項 植栽移植、鋪面打除	4,288,536	0	3,001,975	1,286,561	0
2	假設工程 施工架、施工圍籬、工務所、資料送審等	8,577,072	0	6,003,950	2,573,122	0
3	開挖與安全支撐	34,308,288	0	24,015,802	10,292,486	0

項次	工程項目	總經費(元)	分年經費(元)			
			115	116	117	118
	連續壁、安全支撐、開挖運棄、整地等					
4	結構體 鋼筋、模板、混凝土、空橋	192,984,120	0	57,895,236	135,088,884	0
5	裝修 一般天地牆裝修、梯廳、門窗	94,347,792	0	18,869,558	56,608,675	18,869,559
6	機電 電力、電信、給排水、雨污水、消防、空調、智慧監控等	77,193,648	0	15,438,730	38,596,824	23,158,094
7	景觀 新植植栽、鋪面、灌木草皮養護、排水設施等費用	17,154,144	0	1,715,414	6,861,658	8,577,072
二	專案研析					
1	特殊構造工程(地下連續壁)	49,320,000	0	34,524,000	14,796,000	0
2	地下連續壁止水樁工程	19,728,000	0	13,809,600	5,918,400	0
3	智慧停車設備工程	2,720,000	0	0	1,904,000	816,000
4	電動車輛充電樁設置	540,000	0	0	0	540,000
5	電梯工程	8,000,000	0	0	0	8,000,000
6	空調工程	19,000,872	0	0	7,600,349	11,400,523
7	BIM 作業服務費用(設計及施工階段)	2,058,497	0	617,549	617,549	823,399
8	綠建築(銅級標章)	4,288,536		0	0	4,288,536

項次	工程項目	總經費(元)	分年經費(元)			
			115	116	117	118
9	智慧建築(銅級標章)	8,577,072		0	0	8,577,072
10	地質調查費	200,000	100,000	100,000	0	0
11	地形測量	60,000	60,000	0	0	0
(二)小計		114,492,977	160,000	49,051,149	30,836,298	34,445,530
貳之小計		543,346,577	160,000	175,991,814	282,144,508	85,050,255
參	間接工程成本					
一	監造費	11,922,221	0	3,862,786	6,192,695	1,866,740
二	工程管理費	4,216,733	1,242	1,365,814	2,189,630	660,047
三	二級品管抽驗費	3,260,079	0	978,024	978,024	1,304,031
四	候選智慧、綠建築證書作業費	420,000	420,000		0	0
參之小計		19,819,033	421,242	6,206,624	9,360,349	3,830,818
肆	工程預備金(貳之6%)	32,600,795	9,600	10,559,510	16,928,670	5,103,015
伍	物價調整費(貳之2.5%)	13,583,664	4,000	4,399,795	7,053,613	2,126,256
陸	水電外管線補助費(含設置費)	2,716,733	0	2,716,733	0	0
柒	公共藝術設置費(貳之1%)	5,433,466	0	0	0	5,433,466
總計		649,655,535	7,905,079	212,284,774	322,068,796	107,396,886

註：1.本表單位：元。2.本計畫估算。

(二) 老舊公務單位價購費用

本計畫以每平方公尺 7,600 元估計價購公務單位老舊建物費用，以臺銀、郵局原有樓地板面積 2,423 平方公尺計算，預計 119 年搬遷至聯合辦公室，故須編列預算於 118 年完成價購，價購費用需 18,414,800 元。

(三) 小計

前鎮園區預計以舊保健所及臺銀停車場基地規劃興建聯合辦公室，將臺銀、郵局以及報關行等相關公務單位搬遷至聯合辦公室啟動更新，因此須由本計畫編列預算包括興建聯合辦公室費用 649,655,535 元以及價購公務單位（臺銀、郵局）老舊建物費用 18,414,800 元，故前鎮園區經費編列需求合計 668,070,335 元，逐年概估如表 5.3-6。

表5.3-6 前鎮園區經費編列需求逐年概估表

年度 項目	115	116	117	118	總計
聯合辦公室 興建費用	7,905,079	212,284,774	322,068,796	107,396,886	649,655,535
老舊公務建 物價購費用	0	0	0	18,414,800	18,414,800
合計	7,905,079	212,284,774	322,068,796	125,811,686	668,070,335

註：1.本表單位：元。2.本計畫估算。

三、 潭子園區：

(一) 潭子園區聯合辦公室

興建費用經費包括計畫專案管理 2,058,894 元、規劃設計費用 2,256,035 元，直接工程成本 58,785,550 元，間接工程成本 3,406,816 元，外加工程預備金 3,527,133 元、物價調整費 1,469,638 元、水電外管線補助費（含設置費）293,928 元、公共藝術設置費 587,856 元，合計為 72,385,850 元，整體工程價目表如表 5.3-7，分年經費如表 5.3-8。

表5.3-7 潭子園區聯合辦公室整體工程價目表

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
壹	專管及規劃設計費用					
一	專案管理 (不含監造)	式	1	2,058,894	2,058,894	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」(附表三)編列，包含「規劃之諮詢及審查」5%、「設計之諮詢及審查」35%、「招標、決標之諮詢及審查」10%、「施工督導與履約管理之諮詢及審查」45%，總計 95%。
二	規劃設計費	式	1	2,256,035	2,256,035	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」(附表一第2類)編列，包含規劃 10%、設計 45%，總計 55%。
合計					4,314,929	總金額含配合考量性別友善設施之設置、更新及改善等規劃設計費用。
貳	直接工程成本					
一	一般條件					
1	房屋建築費	m ²	911.5	49,700	45,301,550	1.依行政院主計總處「114 年度共同性費用編列基準表」參、設備及投資、一、建築及設備、(一)一般房屋建築費項下「鋼筋混凝土構造辦公大樓」，建築物之樓層數為地上層加地下層之總和，以地下 0 層地上 4 層總和為 1~5 層，採計基準為 49,700 元/m ² 。 2.1F~4F 總樓地板面積為 911.5m ² 。
二	專案研析					

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
1	智慧停車設備工程	輛	17	40,000	680,000	採智慧停車辨識系統，含停車場地坪、標誌標線等，出入口辨識系統及柵欄、安全防護設備(防撞條、車輪檔、反射鏡、路面減速墊、防撞桿等)。
2	基地周邊空地景觀改善及綠化	m ²	456	9,000	4,104,000	法定空地範圍外之景觀庭園及綠化，約 1700m ² (規劃面積)-564m ² (建築基地)-680m ² (停車場)，採計基準為 9,000 元/m ² 。
3	原有區內排水系統更新改善	m	90	95,000	8,550,000	區內原有斷面 3.8m*3.6m 排水箱涵拆除更新，以每公尺 95,000 元估列。
4	地質調查費	式	1	100,000	100,000	調查點依「建築物基礎構造設計規範」設置，鑽探長度至少 25m，初估每米 0.4 萬，含土壤試驗(一般物理性試驗、力學試驗、劈管薄管取樣等)、水位觀測井、現場職業安全衛生管理措施、技師簽證等。
5	地形測量	式	1	50,000	50,000	基地範圍向外 60m，包含主要道路(中山路)，計測量面積約 1 公頃，測量包含導線測量、水準測量、地籍套繪、技師簽證等。
合計(直接工程成本)					58,785,550	1.不含專案管理及規劃設計費，規劃設計階段依實際執行項目編列。 2.總金額含性別友善設施預算，包括性別友善/中立廁所、合理配置男女比例之廁所、哺(集)乳室、監視系統、照明、外部公共空間鋪設平坦人行道等費用。

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
參	間接工程成本					
一	監造費	式	1	1,845,847	1,845,847	依據「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」(附表一第 2 類)編列，監造費為 45%
二	工程管理費	式	1	788,256	788,256	依「中央政府各機關工程管理費支用要點」，本案工程委託專案管理，其工程管理費應照支用要點計算工程管理費，以 70%提列。
三	二級品管抽驗費	式	1	352,713	352,713	二級品管抽驗費=貳(一+二)之 0.6%
四	候選智慧、綠建築證書作業費	式	1	420,000	420,000	依「內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 1020812327 號函申請智慧建築標章證書作業服務費用編列標準表。」合格級智慧建築作業費 220,000 元、合格級綠建築證書作業費 200,000 元。
合計(間接工程成本)					3,406,816	
肆	工程預備金	式	1	3,527,133	3,527,133	貳之 6%。
伍	物價調整費	式	1	1,469,638	1,469,638	按行政院主計總處公布之營造工程物價指數，以營造工程物價指數(總指數)年增率平均值為 2.5%計算。
陸	水電外管線補助費(含設置費)	式	1	293,928	293,928	貳之 0.5%
柒	公共藝術設置費	式	1	587,856	587,856	貳之 1%
總價					72,385,850	

表5.3-8 潭子園區聯合辦公室分年經費明細表

項次	工程項目	總經費(元)	分年經費(元)		
			115	116	117
壹	專管及規劃設計費用				
一	專案管理(設計、施工、銷售階段專案管理)(不含監造)	2,058,894	823,558	1,029,447	205,889
二	規劃設計費(基本設計、細部設計)、銷售管理	2,256,035	1,353,621	676,811	225,604
壹之小計		4,314,929	2,177,179	1,706,258	431,493
貳	直接工程成本				
一	一般條件(房屋建築費分項)	45,301,550			
1	前置工項	453,016	453,016	0	0
	植栽移植、鋪面打除				
2	假設工程	906,031	906,031	0	0
	施工架、施工圍籬、工務所、資料送審等				
3	開挖與安全支撐	3,624,124	724,825	2,899,299	0
	連續壁、安全支撐、開挖運棄、整地等				
4	結構體	20,385,698	0	20,385,698	0
	鋼筋、模板、混凝土、空橋				
5	裝修	9,966,341	0	7,973,073	1,993,268
	一般天地牆裝修、梯廳、門窗				
6	機電	8,154,279	1,223,142	4,892,567	2,038,570
	電力、電信、給排水、雨污水、消防、空調、智慧監控等				
7	景觀	1,812,062	0	543,619	1,268,443

項次	工程項目	總經費(元)	分年經費(元)		
			115	116	117
	新植植栽、鋪面、灌木草皮養護、排水設施等費用				
二	專案研析				
1	智慧停車設備工程	680,000	0	476,000	204,000
2	基地周邊空地景觀改善及綠化	4,104,000	410,400	2,872,800	820,800
3	原有區內排水系統更新改善	8,550,000	1,710,000	6,840,000	0
4	地質調查費	100,000	100,000	0	0
5	地形測量	50,000	50,000	0	0
(二)小計		13,484,000	2,270,400	10,188,800	1,024,800
貳之小計		58,785,550	5,577,413	46,883,056	6,325,081
參	間接工程成本				
一	監造費	1,845,847	184,585	1,292,093	369,169
二	工程管理費	788,256	78,826	551,779	157,651
三	二級品管抽驗費	352,713	35,271	246,899	70,543
四	候選智慧、綠建築證書作業費	420,000	252,000	168,000	0
參之小計		3,406,816	550,682	2,258,771	597,363
肆	工程預備金(貳之6%)	3,527,133	0	2,468,993	1,058,140
伍	物價調整費(貳之2.5%)	1,469,638	0	1,469,638	0
陸	水電外管線補助費(含設置費)	293,928	293,928	0	0
柒	公共藝術設置費(貳之1%)	587,856	0	293,928	293,928
總計		72,385,850	8,599,201	55,080,644	8,706,005

(二) 潭子園區金融行政大樓

潭子園區更新案源二（基地 C）預計以工區段 215 地號（部分）、152 地號（部分）、147 地號（部分）規劃興建金融行政大樓 C-1，設計總樓地板面積為 16,587.99m²，本計畫專案管理 30,060,262 元、規劃設計費用 24,845,242 元，直接工程成本 1,048,193,717 元，間接工程成本 33,778,056 元，外加工程預備金 62,891,623 元、物價調整費 26,204,843 元、水電外管線補助費（含設置費）5,240,969 元、公共藝術設置費 10,481,937 元，工程總經費為 1,241,696,649 元，詳細價目表如表 5.3-9。

表5.3-9 潭子園區金融行政大樓整體工程詳細價目表

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
壹	專管及規劃設計費用					
一	專案管理 (不含監造)	式	1	30,060,262	30,060,262	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」(附表三)編列，包含「規劃之諮詢及審查」5%、「設計之諮詢及審查」35%、「招標、決標之諮詢及審查」10%、「施工督導與履約管理之諮詢及審查」45%，總計95%。
二	規劃設計費	式	1	24,845,242	24,845,242	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」(附表一第2類)編列，包含規劃10%、設計45%，總計55%。
合計					54,905,504	總金額含配合考量性別友善設施之設置、更新及改善等規劃設計費用。

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
貳	直接工程成本					
一	一般條件					
1	房屋建築費	m ²	14,439	50,800	733,521,520	1. 依行政院主計總處「114年度共同性費用編列基準表」參、設備及投資、一、建築及設備、(一)一般房屋建築費項下「鋼筋混凝土構造辦公大樓」，建築物之樓層數為地上層加地下層之總和，以地下3層地上11層總和為6~12層，採計基準為50,800元/m²。 2. 地下室超建(地下第3層)於專案研析另計。 3. B2~7F總樓地板面積為14,439m²。
二	專案研析					
1	地下室超建(地下第3層)	m ²	2,148	59,500	127,806,000	依行政院主計總處「114年度共同性費用編列基準表」，樓層數1~12層其地下樓層超過2層，即地下第3層起另計，地下室超建以13~16層級距59,500元/m ² 為採計基準。
2	特殊構造工程(地下連	m ²	4,680	18,000	84,240,000	地下擋土工程將採用連續壁工程以提高安全性及止水性。本案

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
	續壁)					連續壁概估總面積4,680m ² ，厚度60~100cm，較一般基礎工程造價高，爰採專案研析，每平方公尺造價增列18,000元。
3	地下連續壁止水樁工程	m ²	6,800	3,600	24,480,000	地下連續壁施作前，於連續壁外側施作CCP攪拌樁固結、止水，施作2排樁，合計共施作約6,800m ² ，每公尺3,600元。
4	智慧停車設備工程	輛	120	74,000	8,880,000	採智慧停車辨識系統，含停車場地坪、標誌標線等，車牌辨識收費系統、計價電腦組及自助繳費機、出入口辨識系統及柵欄、安全防護設備(防撞條、車輪檔、反射鏡、路面減速墊、防撞桿等)。
5	電動車輛充電樁設置	充	6	90,000	540,000	充電樁設備1充60,000元，設置工程1充30,000元，每充設備含設置工程編列90,000元。
6	電梯工程	式	1	8,000,000	8,000,000	未來租售提供外部廠商進駐，為因應後續辦公管理需求，初步規劃設置2部10停15人電梯。
7	空調工程	m ²	3,500	8,712	30,492,000	採用變頻多聯幹管式空調(VRV)，含全熱

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
						交換器、銅管、室內室外主機等，並預留開口及排水管路，以備進駐公司特殊需要，以每平方公尺8,712元估列。
8	BIM 作業服務費用(設計及施工階段)	式	1	4,134,372	4,134,372	BIM服務費以0.48%編列。
9	綠建築(銅級標章)	式	1	8,613,275	8,613,275	依114年公共建設工程經費估算編列手冊建築工程篇，綠建築約1%編列。
10	智慧建築(銅級標章)	式	1	17,226,550	17,226,550	依114年公共建設工程經費估算編列手冊建築工程篇，智慧建築約2%編列。
11	地質調查費	式	1	200,000	200,000	調查點依「建築物基礎構造設計規範」設置，鑽探長度至少125m，初估每米0.4萬，含土壤試驗(一般物理性試驗、力學試驗、劈管薄管取樣等)、水位觀測井、現場職業安全衛生管理措施、技師簽證等。
12	地形測量	式	1	60,000	60,000	基地範圍向外25公尺，包含主要道路(中山路)，計測量面積約1.5公頃，測量包含導線測量、水準測量、地籍套繪、技師簽證等。



項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
合計(直接工程成本)					1,048,193,717	1.不含專案管理及規劃設計費，規劃設計階段依實際執行項目編列。 2.總金額含性別友善設施預算，包括性別友善/中立廁所、合理配置男女比例之廁所、哺（集）乳室、監視系統、照明、外部公共空間鋪設平坦人行道等費用。
參	間接工程成本					
一	監造費	式	1	20,327,925	20,327,925	依據「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」(附表一第2類)編列，監造費為45%。
二	工程管理費	式	1	6,740,969	6,740,969	依「中央政府各機關工程管理費支用要點」，本案工程委託專案管理，其工程管理費應照支用要點計算工程管理費，以70%提列。
三	二級品管抽驗費	式	1	6,289,162	6,289,162	二級品管抽驗費=貳(一+二)之0.6%。
四	候選智慧、綠建築證書作業費	式	1	420,000	420,000	依「內政部102年11月29日台內營字第1020812327號函申請智慧建築標章證書作業服務費用編列標準表。」合格級智慧建築作業費220,000元、銅

項次	工程項目	單位	數量	單價（元）	複價（元）	備註
						級以上綠建築證書作業費200,000元。
合計（間接工程成本）					33,778,056	
肆	工程預備金	式	1	62,891,623	62,891,623	貳之6%。
伍	物價調整費	式	1	26,204,843	26,204,843	按行政院主計總處公布之營造工程物價指數，以營造工程物價指數(總指數)年增率平均值為2.5%計算。
陸	水電外管線補助費(含設置費)	式	1	5,240,969	5,240,969	貳之0.5%
柒	公共藝術設置費	式	1	10,481,937	10,481,937	貳之1%
總價					1,241,696,649	

註：1.本表單位：元。2.本計畫估算。

規劃方案總工程費預計為 1,241,696,649 元，分年編列初估 115 年為 8,153,766 元、116 年為 97,466,354 元、117 年為 579,309,139 元、118 年為 556,767,390 元，其 115 年至 118 年之分年編列預算、分年經費明細表如表 5.3-10、表 5.3-11 所示。

表5.3-10 潭子園區金融行政大樓分年編列預算

年度	經費（元）
115年	8,153,766
116年	97,466,354
117年	579,309,139
118年	556,767,390
合計	1,241,696,649

註：1.本表單位：元。2.本計畫估算。

表5.3-11 潭子園區金融行政大樓分年經費明細表

項次	工程項目	總經費(元)	分年經費（元）			
			115	116	117	118
壹、專管及規劃設計費用						
一	專案管理(設計、施工、銷售階段專案管理)(不含監造)	30,060,262	3,006,026	9,018,079	9,018,079	9,018,078
二	規劃設計費(基本設計、細部設計)、銷售管理	24,845,242	4,969,048	17,391,669	0	2,484,525
壹之小計		54,905,504	7,975,074	26,409,748	9,018,079	11,502,603
貳、直接工程成本						
一	一般條件(房屋建築費分項)	733,521,520	0	0	0	0
1	前置工項	7,335,215	0	7,335,215	0	0
	植栽移植、鋪面打除					
2	假設工程	14,670,430	0	14,670,430	0	0
	施工架、施工圍籬、工務所、資料送審等					
3	開挖與安全支撐	58,681,722	0	35,209,033	23,472,689	0
	連續壁、安全支撐、開挖運棄、整地等					
4	結構體	330,084,684	0	0	132,033,874	198,050,810
	鋼筋、模板、混凝土、空橋					
5	裝修	161,374,734	0	0	64,549,894	96,824,841



項次	工程項目	總經費(元)	分年經費（元）			
			115	116	117	118
	一般天地牆裝修、梯廳、門窗					
6	機電	132,033,874	0	0	52,813,549	79,220,324
	電力、電信、給排水、雨污水、消防、空調、智慧監控等					
7	景觀	29,340,861	0	0	0	29,340,861
	新植植栽、鋪面、灌木草皮養護、排水設施等費用					
二、專案研析						
1	地下室超建(地下第3層)	127,806,000	0	0	127,806,000	0
2	特殊構造工程(地下連續壁)	84,240,000	0	0	84,240,000	0
3	地下連續壁止水樁工程	24,480,000	0	0	24,480,000	0
4	智慧停車設備工程	8,880,000	0	0	0	8,880,000
5	電動車輛充電樁設置	540,000	0	0	0	540,000
6	電梯工程	8,000,000	0	0	0	8,000,000
7	空調工程	30,492,000	0	0	0	30,492,000
8	BIM 作業服務費用(設計及施工階段)	4,134,372	0	1,240,312	1,240,312	1,653,749
9	綠建築(銅級標章)	8,613,275	0	0	0	8,613,275



項次	工程項目	總經費(元)	分年經費(元)			
			115	116	117	118
10	智慧建築(銅級標章)	17,226,550	0	0	0	17,226,550
11	地質調查費	200,000	100,000	100,000	0	0
12	地形測量	60,000	60,000	0	0	0
(二)小計		314,672,197	160,000	1,340,312	237,766,312	75,405,574
貳之小計		1,048,193,717	160,000	58,554,990	510,636,318	478,842,410
參、間接工程成本						
一	監造費	20,327,925	3,103	1,135,574	9,902,919	9,286,329
二	工程管理費	6,740,969	1,029	376,569	3,283,919	3,079,452
三	二級品管抽驗費	6,289,162	960	351,330	3,063,818	2,873,054
四	候選智慧、綠建築證書作業費	420,000	0	420,000	0	0
參之小計		33,778,056	5,092	2,283,473	16,250,656	15,238,835
肆	工程預備金(貳之6%)	62,891,623	9,600	3,513,299	30,638,179	28,730,545
伍	物價調整費(貳之2.5%)	26,204,843	4,000	1,463,875	12,765,908	11,971,060
陸	水電外管線補助費(含設置費)	5,240,969	0	5,240,969	0	0
柒	公共藝術設置費(貳之1%)	10,481,937	0	0	0	10,481,937
總計		1,241,696,649	8,153,766	97,466,354	579,309,139	556,767,390

註：1.本表單位：元。2.本計畫估算。

(三) 老舊公務單位價購費用

潭子園區台灣銀行是 RC 構造，本計畫以 RC 構造每平方公尺 49,700 元估算其既有建物剩餘價值，採 RC 構造之殘餘價格為 19%推估，以臺銀原有樓地板面積 867.6 平方公尺計

算其建築物剩餘價值，價購費用約需 8,784,646 元，因預計 119 年搬遷至聯合辦公室，故須編列預算於 118 年完成價購。

表5.3-12 潭子園區老舊公務單位殘值估算表

項目		內容
總樓地板面積 (m ²)		867.6
總費用	工程造價 (元/m ²)	49,700
	預估工程造價 (元)	43,119,720
	規劃設計監造費 (元)	3,115,261
	合計 (元)	46,234,981
建物之殘餘價格率		19%
殘值 (元)		8,784,646

(四) 小計

潭子園區預計興建聯合辦公室及金融行政大樓 C-1，因此由本計畫編列工程預算，聯合辦公室興建經費需 72,385,850 元，金融行政大樓工程經費為 1,241,696,649 元，價購老舊公務單位費用約需 8,784,646 元，故潭子園區經費需 1,322,867,145 元，編列需求逐年概估如表 5.3-13。

表5.3-13 潭子園區經費編列需求逐年概估表

年度 項目	115	116	117	118	總計
聯合辦公室興建費用	8,599,201	55,080,644	8,706,005	0	72,385,850
金融行政大樓C-1興建費用	8,153,766	97,466,354	579,309,139	556,767,390	1,241,696,649
老舊公務建物價購費用	0	0	0	8,784,646	8,784,646
合計	16,752,967	152,546,998	588,015,144	565,552,036	1,322,867,145

註：1.本表單位：元。2.本計畫估算。

陸、財務計畫

6.1 基本財務假設之說明

本計畫基本假設說明如下：

一、計畫評估年期

本計畫以民國 115 年為評估基期，規劃興建期間為計畫核准後辦理，規劃興建期預定自民國 115 年至 119 年為止，計約 5 年（計畫經費編列於民國 115 年至 118 年）、營運期民國 118 年至 147 年，評估營運期間為 30 年。

二、物價上漲率

本計畫興建期間的工程經費物價調整、評估期間的平均物價上漲率（CPI）等，將反映評估期間各年度成本支出與收益來源的當年幣值。評估期間的物價上漲率按消費者物價指數年增率 114 年預測值 1.91% 計算。

三、折現率

本計畫以 115 年為評估基期，於評估各項財務分析指標時，將考慮貨幣時間價值，將各年度的成本支出、收益來源或淨效益的當年幣值，運用「折現率」換算為基年幣值，折現率是根據資金具有時間價的特性，按複利計息原理把未來一定時期的預期收益折合成現值的一種比率，本計畫採五大銀行（臺灣銀行、合作金庫、土地銀行、華南銀行及第一銀行）資本支出 20 年平均貸款利率，以 2.185% 估算折現率。

四、成本假設

本計畫成本假設主要為興建期間之建物取得費用、設計階段作業費用及直接工程成本、工程預備費、間接工程成本及營建物價調整費、工程預備金、公共藝術設置及施工期間利息等項目，另營運期間成本主要假設有租賃成本與重置成本等項目，其中租賃成本因評估營運期間為 30 年，故加入物價上漲因素等考量。

五、營運收入假設

本計畫營運主要收入假設為建物出售收入、建物出租收入及管理費收入，本計畫所興建之前鎮園區聯合辦公室與潭子園區金融行政大樓，預計將以出售占 70%、出租占 30%之比例假設，潭子園區之聯合辦公室則扣除公用留用之樓地板外採全數出租之假設：

(一) 建物出售收入

建物出售收入之假設，參考現有前鎮與潭子園區皆為長期標廠全數出售之情況，出售部分以第 1 年出售率為 50%、第 2 年出售率達 100%之假設條件，並以前鎮園區及潭子園區平均建物出售單價進行估算。

(二) 建物租金收入

建物租金收入之假設，參考現有前鎮、潭子園區皆為長期土地全數出租之情況，本計畫預期未來公有建築之進駐率亦可達到全數進駐，故本計畫假設公有建築部分扣除需保留空間，以第 1 年出租率為 50%、第 2 年出租率達 100%之假設條件進行估算，因評估營運期間為 30 年，故再加入物價上漲率等因素考量。

(三) 管理費收入

有關管理費收入，依「科技產業園區管理費規費及服務費收費標準」規定，在區內營業之事業，其管理費以營業額與使用建築物樓地板面積取其高計收。考量更新廠商營運前期產能尚未滿載，依使用建築物樓地板面積計收者，提供前 3 年管理費優惠以每月每平方公尺 8 元計收，之後年度回歸原價以每月每平方公尺 13.8 元計收。

6.2 投資開發資本支出

因本計畫屬中央政府各機關所推動之各項實質建設計畫，參照「自償性公共建設預算制度實施方案」規定，指以未來營運所得資金或經指撥特定財源作為償債財源之債務，而未來營運所得資金指計畫評估年期內，各年營運收入、附屬事業收入及資產設備處分收入。其財務計畫之非自償部分由政府負擔，其財源如下列管道負擔：

- 一、由政府編列預算負擔。
- 二、依公營事業移轉民營條例第十五條第二項規定，公營事業移轉民營政府所得資金。

本計畫前鎮、潭子園區經費編列需求預計為 19 億 9 千萬餘元，由作業基金向金融機構融資借款方式自行籌措，其分年經費來源一覽表如表 6.2-1。

表 6.2-1 分年經費來源一覽表

年度		經費來源		合計
		公務預算	作業基金	
115年	經常門	0	0	0
	資本門	0	24,658,046	24,658,046
116年	經常門	0	0	0
	資本門	0	364,831,772	364,831,772
117年	經常門	0	0	0
	資本門	0	910,083,940	910,083,940
118年	經常門	0	0	0
	資本門	0	691,363,722	691,363,722
合計		0	1,990,937,480	1,990,937,480

註：1.本表單位：元；2.本計畫估算。

另自償部分由非營業特種基金自行籌措，其財源包括中長期資金借款、金融機構或其他基金借款、發行乙類公債等管道。

此外，自償性公共建設計畫及其財務方案，應依行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法及年度預算程序經核定後辦理，其自償比率之計算，以參照促進民間參與公共建設法施行細則之規定為原則。本計畫如遇有以

自有資金調度使用致有延後舉債之情形，將逕行依實際動撥情形於計畫執行年度間，在核定舉債額度內予以勻支調動。

6.3 營運收入與成本估算

6.3.1 營運收入預估

一、 前鎮園區：

前鎮園區預計以舊保健所及臺銀停車場基地（興邦段 264（部分）、265 地號）啟動第一期更新，俟該基地興建聯合辦公室完畢後，園管局可就聯合辦公室辦公空間進行租（售）作業，因此第一期更新收入主要為管理費收入、聯合辦公室出租及出售收入，以興邦段 264（部分）、265 地號土地面積估算 1,407m²，興建聯合辦公室量體規模以法定建蔽率 60%計算可建築基地面積為 844m²，估計設計總樓地板面積為 8,442m²。

在聯合辦公室租售部分，假設出租占 30%及出售占 70%比例，參考現有前鎮園區皆為長期土地全數出租、標廠全數出售之情況，本計畫預期未來公有建築之進駐率亦可達到全數進駐，但因應不確定因素，故本計畫假設公有建築部分扣除需保留空間，以第 1 年（119 年）出租及出售率各為 50%、第 2 年（120 年）出租及出售率皆達 100%之假設條件進行估算，故管理費收入以第 1 年租售率 50%計 405 千元，第 2、3 年每年為 810 千元，後續每年為 1,398 千元。

另出租部分租金以建造成本與必要成本以 20 年（240 個月）計算攤還，估算建物租金單價為 400 元/月/m²，第 1 年（119 年）出租率 50%計 6,078 千元/年，第 2 年（120 年）建物租金為 12,156 千元/年，因評估營運期間為 30 年，故後續建物租金再加入物價上漲率等因素考量；辦公空間出售單價則參考高軟二期售價，以聯合辦公室年租金投報率 6%反推出售單價為 75,625 元/m²，第 1、第 2 年（119 年、120 年）則預計各出售約 223,449 千元。

而聯合辦公室車位出租部分，以總車位 80 格扣除婦幼、無障礙、裝卸、公務需求等應保留車位，初估可出租 65 格，參考本局近期自行興建建物初估每月每格車位租金平均為 3,000 元，估計以第一年出租 50%、第二年滿租的假設下，則第 1 年可計收 1,170 千

元，第2年為2,340千元，因評估營運期間為30年，故後續車位租金再加入物價上漲率等因素考量。

前鎮園區第一期更新營運收入如表6.3-1、各年期如表6.3-4所示，前述租售比率將視基金整體運作狀況，滾動檢討調整，俾提升基金營運績效。

表6.3-1 前鎮園區第一期更新營運收入概估表

項目		內容
土地位置		興邦段264地號（部分）、265地號
基地面積（a）		1,407m ²
法定建蔽率（b）		60%
可建築基地面積（c=a*b）		844m ²
設計總樓地板面積（d）		8,442m ²
管理費收入	前3年（8元/月/m ² ） （e=d*12*8/1,000）	810千元/年 （第1年租售率50%計405千元/年）
	3年後（13.8元/月/m ² ） （e'=d*12*13.8/1,000）	1,398千元/年
建物租金收入	400元/月/m ² （f=d*0.3*12*400/1,000）	12,156千元/年 （第1年出租率50%計6,078千元/年）
建物出售收入	75,625元/m ² （g=d*0.7*75,625/1,000）	第1年出售率50%計223,449千元 第2年出售率50%計223,449千元
車位租金收入	3,000元/月/格 （h=65*3,000*12/1,000）	2,340千元/年 （第1年出租率50%計1,170千元/年）

註：本計畫估算。

聯合辦公室興建完畢後，本計畫預計臺銀、郵局（興邦段264地號（部分）、268地號）以及報關行等相關公務單位搬遷至聯合辦公室啟動第二期更新，而臺銀、郵局原有基地可吸引更新廠商投入，因此第二期更新收入為其土地之管理費收入，土地租金收入不變（僅更改繳納之承租人，故不計入營運收入），以其土地面積2,204m²，更新廠商承租其基地後，興建量體規模以法定建蔽率60%計算可建築基地面積為1,322m²，估計設計總樓地板面積為13,224m²，則管理費收入前3年每年為1,270千元，後續每年為

2,190 千元，前鎮園區第二期更新營運收入如表 6.3-2、各年期如表 6.3-4 所示。

表6.3-2 前鎮園區第二期更新營運收入概估表

項目		內容
土地位置		興邦段264地號（部分）、268地號
基地面積（a）		2,204m ²
法定建蔽率（b）		60%
可建築基地面積（c=a*b）		1,322m ²
設計總樓地板面積（d）		13,224m ²
管理費 收入	前3年（8元/月/m ² ）（e=d*12*8/1,000）	1,270千元/年
	3年後（13.8元/月/m ² ）（e'=d*12*13.8/1,000）	2,190千元/年

註：本計畫估算。

第二期更新廠商興建新廠房並搬遷至新廠後，需與園管局終止其原有土地租約，所釋出之土地估計作為第三期可建築基地，面積為 8,448m²，估計設計總樓地板面積為 50,688m²，則管理費收入前 3 年每年為 4,866 千元，後續每年為 8,394 千元，前鎮園區第三期更新營運收入如表 6.3-3、各年期如表 6.3-4 所示。

表6.3-3 前鎮園區第三期更新營運收入概估表

項目		內容
土地位置		（本計畫假設）A7標準廠房
基地面積（a）		8,448m ²
法定建蔽率（b）		60%
可建築基地面積（c=a*b）		5,069m ²
設計總樓地板面積（d）		50,688m ²
管理費 收入	前3年（8元/月/m ² ） （e=d*12*8/1,000）	4,866千元/年
	3年後（13.8元/月/m ² ） （e'=d*12*13.8/1,000）	8,394千元/年

註：本計畫估算。

本計畫假設以舊保健所及臺銀停車場基地興建聯合辦公室啟動前鎮園區第一期周轉，聯合辦公室自 119 年開始出租及出售，本計畫新增管理費、租金及出售等收入；聯合辦公室興建完畢後，

預計臺銀、郵局以及報關行等相關公務單位搬遷至聯合辦公室啟動第二期周轉，臺銀、郵局基地由更新廠商接手亦經 4 年完成興建廠房，更新廠房自 123 年起開始營運，本計畫新增管理費收入，更新廠商原廠房因已無償登記予園管局，因此假設第三期周轉亦於 4 年完成興建規劃新廠房開始營運，以此估算 127 年開始營運，產生管理費收入，以上述共三期周轉統計至趨於穩定，如表 6.3-4。



表6.3-4 前鎮園區更新收入逐年概估表

年度 項目	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	...
第一期 周轉	231,102	238,755	15,583	16,454	16,741	17,034	17,333	17,637	17,947	18,263	18,586	18,914	19,248	...
管理費 收入	405	810	810	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	...
建物租金 收入	6,078	12,156	12,388	12,625	12,866	13,112	13,362	13,617	13,877	14,142	14,413	14,688	14,968	...
建物出售 收入	223,449	223,449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...
車位出租 收入	1,170	2,340	2,385	2,430	2,477	2,524	2,572	2,621	2,671	2,722	2,774	2,827	2,881	...
第二期 周轉	0	0	0	0	1,270	1,270	1,270	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	...
第三期 周轉	0	0	0	0	0	0	0	0	4,866	4,866	4,866	8,394	8,394	...
合計	231,102	238,755	15,583	16,454	18,011	18,304	18,603	19,827	25,003	25,319	25,642	29,498	29,832	...

註：

- 1.本表單位：千元。
- 2.本計畫估算。

二、 潭子園區

(一) 更新案源一（基地 B）

潭子園區預計以工區段 152 地號（部分）、158 地號啟動更新案源一（基地 B），俟該基地興建聯合辦公室完畢後，園管局可就聯合辦公室辦公空間進行出租作業，因此更新案源一（基地 B）第一期之收入主要為管理費收入、聯合辦公室出租收入，以工區段 152 地號（部分）、158 地號土地面積 563.93m^2 ，興建聯合辦公室量體規模以法定建蔽率 70% 計算（排除水利溝等實際規劃）可建築面積為 295.49m^2 ，規劃興建四層樓建物設計總樓地板面積為 $1,181.96\text{m}^2$ ，並假設聯合辦公室興建完成後，於 118 年園管局開始出租，使本計畫增加建物租金及管理費收入。

目前規劃安置郵局需求面積為 386.98m^2 ，其餘空間擬作為其他行政作業單位使用空間，建物租金以每月 24,000 元計算為 288 千元/年，因評估營運期間為 30 年，故後續建物租金再加入物價上漲率等因素考量；管理費以郵局需求面積 386.98m^2 計算單價為 25（元/ m^2 /月），每年 116 千元/年；而聯合辦公室車位出租部分，總車位 17 格需再扣除婦幼、無障礙、裝卸、公務需求等應保留車位，初估可出租 6 格，參考本局近期自行興建建物初估每月每格車位租金平均為 3,000 元，估計以第一年出租 50%、第二年滿租的假設下，則第 1 年可計收 108 千元，第 2 年為 216 千元，因評估營運期間為 30 年，故後續車位租金再加入物價上漲率等因素考量。潭子園區更新案源一（基地 B）第一期營運收入如表 6.3-5、各年期如表 6.3-8 所示。

表 6.3-5 潭子園區更新案源一（基地 B）第一期營運收入概估表

項目	內容
土地位置	工區段 152 地號（部分）、158 地號
基地面積（a）	563.93m^2
法定建蔽率（b）	70%

項目		內容
可建築基地面積 ($c=a*b$) (排除水利溝等實際規劃可建築面積)		295.49m ²
設計總樓地板面積 (d) (預計興建四層樓高)		1,181.96m ²
管理費 收入	以郵局需求面積386.98m ² 計算，單價25元/m ² /月計算 ($e=386.98*12*25/1,000$)	116千元/年
建物租金 收入	以建物租金每月24,000元計算 ($f=24,000*12/1,000$)	288千元/年
車位租金 收入	3,000元/月/格 ($h=6*3,000*12/1,000$)	216千元/年 (第1年出租率50%計108千元/年)

註：本計畫估算。

聯合辦公室興建完畢後，本計畫預計郵局、宿舍及警察隊等相關公務單位搬遷至聯合辦公室，而郵局、宿舍原有基地可吸引更新廠商，因此其收入為土地之管理費收入，土地租金收入不變（僅更改繳納之承租人，故不計入營運收入），以其土地面積 5,908m²，更新廠商承租其基地後，興建量體規模以法定建蔽率 70%計算可建築基地面積為 4,135m²，以容積率提高至 400%計算總樓地板面積為 23,632m²，估計設計總樓地板面積為 35,448m²，則產生管理費收入前 3 年每年為 3,403 千元，後續每年為 5,870 千元，潭子園區更新案源一（基地 B）第二期營運收入如表 6.3-6、各年期如表 6.3-8 所示。

表6.3-6 潭子園區更新案源一（基地B）第二期營運收入概估表

項目		內容
土地位置		工區段215地號（部分）、152地號（部分）、151-1、148、150地號
基地面積 (a)		5,908m ²
法定建蔽率 (b)		70%
可建築基地面積 ($c=a*b$)		4,135m ²
容積率 300%	預計取得容積樓地板面積 ($d=a*400\%$)	23,632m ²
最高	設計總樓地板面積 ($e=d*1.5$)	35,448m ²

項目		內容
490%		
管理費收入	前3年（8元/月/m ² ） （ $f=e*12*8/1,000$ ）	3,403千元/年
	3年後（13.8元/月/m ² ） （ $f'=e*12*13.8/1,000$ ）	5,870千元/年

註：本計畫估算。

潭子園區更新案源一（基地B）第三期預計更新廠商（本計畫假設有意更新廠商為工區段 166 地號）興建新廠房並搬遷至新廠後，需與園管局終止其原有土地租約，所釋出之土地估計為可建築基地面積為 5,974.39m²，以容積率提高至 400% 計算總樓地板面積為 23,897.56m²，估計設計總樓地板面積為 35,846.34m²，則管理費收入前 3 年每年為 3,441 千元，後續每年為 5,936 千元，潭子園區更新案源一（基地B）第三期營運收入如表 6.3-7、各年期如表 6.3-8 所示。

表6.3-7 潭子園區更新案源一（基地B）第三期營運收入概估表

項目		內容
土地位置		（本計畫假設） 工區段166地號
基地面積（a）		5,974.39m ²
法定建蔽率（b）		70%
可建築基地面積（c=a*b）		4,182.07m ²
容積率 300% 最高 490%	預計取得容積樓地板面積 （ $d=a*容積率400\%$ ）	23,897.56m ²
	設計總樓地板面積（ $e=d*1.5$ ）	35,846.34m ²
管理費收入	前3年（8元/月/m ² ） （ $f=e*12*8/1,000$ ）	3,441千元/年
	3年後（13.8元/月/m ² ） （ $f'=e*12*13.8/1,000$ ）	5,936千元/年

註：本計畫估算。

本計畫假設以興建聯合辦公室啟動潭子園區更新案源一（基地B）第一期周轉，聯合辦公室自 118 年開始營運，本計畫新增管理費、租金等收入；聯合辦公室興建完畢後，預計相



關公務單位搬遷至聯合辦公室啟動第二期周轉，公務單位基地由更新廠商經 4 年完成興建廠房，更新廠房自 122 年起開始營運，本計畫新增管理費收入，更新廠商原廠房因已無償登記予園管局，因此假設第三期周轉亦於 4 年完成興建規劃新廠房開始營運，以此估算自 126 年開始營運，本計畫新增管理費收入，以上述共三期周轉統計至趨於穩定，如表 6.3-8。



表6.3-8 潭子園區更新案源一（基地B）收入逐年概估表

年度 項目	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	...
第一期 周轉	512	626	635	645	655	666	676	687	698	709	720	732	743	755	...
建築租金 收入	288	294	299	305	311	317	323	329	335	341	348	355	361	368	...
管理費 收入	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	...
車位出租 收入	108	216	220	224	229	233	237	242	247	251	256	261	266	271	...
第二期 周轉	0	0	0	0	3,403	3,403	3,403	5,870	5,870	5,870	5,870	5,870	5,870	5,870	...
第三期 周轉	0	0	0	0	0	0	0	0	3,441	3,441	3,441	5,936	5,936	5,936	...
合計	512	626	635	645	4,058	4,069	4,079	6,557	10,009	10,020	10,031	12,538	12,549	12,561	...

註：

1.本表單位：千元。

2.本計畫估算。

(二) 更新案源二（基地 C）

潭子園區預計以工區段 215 地號（部分）、152 地號（部分）、147 地號（部分）啟動更新案源二（基地 C），俟該基地北側空地興建金融行政大樓 C-1 完畢後，園管局於 119 年可就金融行政大樓 C-1 辦公空間進行租（售）作業，因此更新案源二（基地 C）之第一期更新收入主要為管理費收入、出租及出售收入，以其北側空地面積約 2,256.87m²，興建金融行政大樓 C-1 量體規模以法定建蔽率 70%計算可建築面積為 1,579.81m²，估計設計總樓地板面積為 16,587.99m²，預估可出租或出售樓地板面積為 14,730.99m²，公務留用樓地板面積為 1,857m²，

金融行政大樓假設出租占 30%及出售占 70%比例，參考現有潭子園區皆為長期土地全數出租、標廠全數出售之情況，本計畫預期未來公有建築之進駐率亦可達到全數進駐，但因應不確定因素，故本計畫假設以第 1 年（119 年）出租及出售率各為 50%、第 2 年（120 年）出租及出售率皆達 100%之假設條件進行估算。故管理費收入前 3 年每年為 1,414 千元（第 1 年出租率 50%計 707 千元/年），後續每年為 2,439 千元。

另出租部分租金以建造成本與必要成本以 20 年（240 個月）計算攤還，估算建物租金單價為 380 元/月/m²，第 1 年出租率 50%計 10,076 千元/年，第 2 年建物租金為 20,152 千元/年，因評估營運期間為 30 年，故後續建物租金再加入物價上漲率等因素考量；出售部分單價以每坪 18 萬估算（54,450 元/m²），第 1、第 2 年（119 年、120 年）則預計各出售約 280,736 千元。

而金融行政大樓車位出租部分，以總車位 120 格扣除婦幼、無障礙、裝卸、公務需求等應保留車位，初估可出租 105 格，參考本局近期自行興建建物初估每月每格車位租金平均為 3,000 元，估計以第一年出租 50%、第二年滿租的假設下，則第 1 年可計收 1,890 千元，第 2 年為 3,780 千元，因評估營

運期間為 30 年，故後續車位租金再加入物價上漲率等因素考量。潭子園區更新案源二（基地 C）之第一期營運收入如表 6.3-9。前述租售比率將視基金整體運作狀況，滾動檢討調整，俾提升基金營運績效。

表 6.3-9 潭子園區更新案源二（基地 C）第一期營運收入概估表

項目		內容
土地位置		工區段 215 地號（部分）、152 地號（部分）、147 地號（部分）
基地面積（a）		2,256.87m ²
法定建蔽率（b）		70%
可建築基地面積（c=a*b）		1,579.81m ²
設計總樓地板面積（d）（d=e+f）		16,587.99m ²
預計出租及出售樓地板面積（e）		14,730.99m ²
預計公務留用樓地板面積（f）		1,857.00m ²
管理費收入	前 3 年（8 元/月/m ² ） （g=e*12*8/1,000）	1,414 千元/年 （第 1 年租售率 50% 計 707 千元/年）
	3 年後（13.8 元/月/m ² ） （g'=e*12*13.8/1,000）	2,439 千元/年
建物租金收入	380 元/月/m ² （h=e*0.3*380*12/1,000）	20,152 千元/年 （第 1 年出租率 50% 計 10,076 千元/年）
建物出售收入	54,450 元/m ² （i=e*0.7*54,450/1,000）	第 1 年出售率 50% 計 280,736 千元 第 2 年出售率 50% 計 280,736 千元
車位租金收入	3,000 元/月/格 （h=105*3,000*12/1,000）	3,780 千元/年 （第 1 年出租率 50% 計 1,890 千元/年）

註：本計畫估算。

潭子園區更新案源二（基地 C）之第二期將俟南側行政單位或區內其他事業辦公室搬遷至北側金融行政大樓 C-1 後，園管局可尋求南側行政單位辦公空間之更新廠商，因此更新案源二（基地 C）之第二期收入主要為更新廠商新建廠房後之管理費收入，估計其南側面積約 5,533.75m²，廠房量體規模以法定建蔽率 70% 計算可建築面積為 3,873.63m²，以容積率提高至 400% 計算總樓地板面積為 22,135m²，估計設計總樓地板面積為 33,202.5m²，則管理費收入前 3 年每年為 3,187 千元，

後續每年為 5,498 千元，潭子園區更新案源二（基地 C）之第二期營運收入如表 6.3-10。

表6.3-10 潭子園區更新案源二（基地C）第二期營運收入概估表

項目		內容
土地位置		工區段215地號（部分）、152地號（部分）、147地號（部分）
基地面積（a）		5,533.75m ²
法定建蔽率（b）		70%
可建築基地面積（c=a*b）		3,873.63m ²
容積率	預計取得容積樓地板面積（d=a*容積率400%）	22,135.00m ²
	設計總樓地板面積（e=d*1.5）	33,202.50m ²
管理費收入	前3年（8元/月/m ² ） （f=e*12*8/1,000）	3,187千元/年
	3年後（13.8元/月/m ² ） （f'=e*12*13.8/1,000）	5,498千元/年

註：本計畫估算。

更新案源二（基地 C）第二期階段更新廠商（本計畫假設有意更新廠商為工區段 181 地號）興建新廠房並搬遷至新廠後，需與園管局終止其原有土地租約，所釋出之土地估計可作為第三期可建築基地，面積為 4,405.39m²，以容積率提高至 400%計算總樓地板面積為 25,173.68m²，估計設計總樓地板面積為 37,760.52m²，則管理費收入前 3 年每年為 3,625 千元，後續每年為 6,253 千元，潭子園區更新案源二（基地 C）之第三期營運收入如表 6.3-11。

表6.3-11 潭子園區更新案源二（基地C）第三期營運收入概估表

項目		內容
土地位置		（本計畫假設） 工區段181地號
基地面積（a）		6,293.42m ²
法定建蔽率（b）		70%
可建築基地面積（c=a*b）		4,405.39m ²

項目		內容
容積率	預計取得容積樓地板面積 ($d=a \times \text{容積率}400\%$)	25,173.68m ²
	設計總樓地板面積 ($e=d \times 1.5$)	37,760.52m ²
管理費 收入	前3年 (8元/月/m ²) ($f=e \times 12 \times 8 / 1,000$)	3,625千元/年
	3年後 (13.8元/月/m ²) ($f'=e \times 12 \times 13.8 / 1,000$)	6,253千元/年

註：本計畫估算。

本計畫假設以興建金融行政大樓 C-1 啟動潭子園區更新案源二（基地 C）第一期周轉，金融行政大樓 C-1 自 119 年開始出租及出售，本計畫新增管理費、出租、出售等收入；金融行政大樓 C-1 興建完畢後，預計南側相關公務單位搬遷至金融行政大樓 C-1 啟動第二期周轉，公務單位基地由更新廠商經 4 年完成興建廠房，更新廠房自 123 年起開始營運，本計畫新增管理費收入，更新廠商原廠房因已無償登記予本局，因此假設第三期周轉亦於 4 年完成興建規劃新廠房開始營運，以此估算自 127 年開始營運，本計畫新增管理費收入至穩定，如表 6.3-12。



表6.3-12 潭子園區更新案源二（基地C）收入逐年概估表

年度 項目	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	...
第一期 周轉	293,409	306,082	25,803	27,294	27,769	28,252	28,745	29,248	29,760	30,282	30,814	31,356	31,908	...
管理費 收入	707	1,414	1,414	2,439	2,439	2,439	2,439	2,439	2,439	2,439	2,439	2,439	2,439	...
建物租金 收入	10,076	20,152	20,537	20,929	21,329	21,736	22,151	22,575	23,006	23,445	23,893	24,349	24,814	...
建物出售 收入	280,736	280,736	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...
車位出租 收入	1,890	3,780	3,852	3,926	4,001	4,077	4,155	4,234	4,315	4,398	4,482	4,567	4,655	
第二期 周轉	0	0	0	0	3,187	3,187	3,187	5,498	5,498	5,498	5,498	5,498	5,498	...
第三期 周轉	0	0	0	0	0	0	0	0	3,625	3,625	3,625	6,253	6,253	...
合計	293,409	306,082	25,803	27,294	30,956	31,439	31,932	34,746	38,883	39,405	39,937	43,107	43,659	...

註：

1.本表單位：千元。

2.本計畫估算。

6.3.2 營運成本預估

本計畫營運成本主要為前鎮園區之聯合辦公室與潭子園區之聯合辦公室、金融行政大樓等 3 棟大樓所產生之租賃成本、重置成本、管理維護及其他成本，相關內容說明如下，預估營運成本支出如表 6.3-13。

一、 租賃成本

本計畫所興建之 3 棟大樓，其出租部分之租賃成本包括行政及物業管理、修繕費、環境清潔、景觀維護、消防安全、維護費、保險費用等，本計畫以推估每年租賃成本為每年租金收入 10%，因評估營運期間為 30 年，故逐年租賃成本加入物價上漲率等因素考量。

二、 重置成本

本計畫所興建之 3 棟大樓，其重置成本包含機電設備、活動式設施（含門窗、景觀和雜項）、室內裝修、外牆工程及防水隔熱工程及其他等，本計畫以興建金額 10%，並以出租比例估列重置金額，重置年限為興建後 30 年。

表6.3-13 本計畫營運成本假設

	設定支出基礎	概估費用
租賃成本	包含行政及物業管理、修繕費、環境清潔、景觀維護、消防安全、維護費、保險費等。	以保險及廠房維護費占租金收入比例進行推估，每年租賃成本為租金收入10%，因評估營運期間為30年，故逐年加入物價上漲率等因素考量。
重置成本	1. 室內裝修工程經濟年限10年。 2. 活動式設施(門窗及五金工程、景觀和雜項)經濟年限10年。 3. 外牆工程及防水隔熱工程經濟年限15年。 4. 水電消防工程經濟年限20年。 5. 空調、電梯及特殊設備工程經濟年限25年。 6. 房屋建築工程經濟年限45年。	本計畫以興建金額10%及其出租比例估列重置金額，重置年限為興建後30年。

6.4 財務效益分析

依「促進民間參與公共建設法施行細則」第 43 條：「...所稱自償能力，指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。」藉以瞭解所投入的建設經費，有多少比例可由未來營運期間之淨營回收收，作為計畫在財務面的評估指標。經濟效益評估工作係應用成本效益分析方法，將建設計畫引發之成本與效益項目予以貨幣化，並進行比較分析，而本計畫主要係藉由自償率、計畫淨現值、回收年限與益本比等評估指標，藉以瞭解本計畫之經濟可行性。各評估指標茲分述如下：

一、 自償率 (SLR)

自償率之計算主要係以政府立場評估公共工程之財務效益，本計畫依據 108 年 11 月 11 日修正之「促進民間參與公共建設法施行細則」第 43 條所述之自償率計算公式計算，如下列表示：

自償率 = 計畫評估年期內各年現金流入現值總額 ÷ 計畫評估年期內各年現金流出現值總額 * 100%，其中：

現金流入 = 計畫營運收入 + 附屬事業收入 + 資產設備處分收入 + 其他相關收入。

現金流出 = 工程建設經費 + 營運成本及費用 + 附屬事業營運成本及費用 + 資產設備增置及更新費用等支出。

自償能力分析在於評估營運期間之淨收益回收投資成本之比率，若自償能力大於 100%，表示該計畫有完全自償能力，反之則表示不具完全自償能力，經估算，本計畫之自償率為 100.46%，可完全自償。

二、 計畫淨現值 (NPV)

計畫淨現值為一專案所規劃各年營業活動與投資活動產生之現金流入，扣除現金流出的現金淨流量差額，不但估計計畫報酬超過投資的部分，更考慮資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。本計畫淨現值為 10,898 千元。

$$\sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+i)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}$$

其中 i：折現率

n：評估期間

t：建設及營運年期

At：第 t 年之現金淨流量現值

Rt：第 t 年之現金流入（收入）現值

Ct：第 t 年之現金流出（成本）現值

三、 回收年限（Payback Peroid；PBP）

回收年限在分析能自計畫之淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，並藉以判斷投資計畫的優劣；回收年限愈短，表示計畫可行性愈高。

$$\sum_{t=0}^T CF_t = 0$$

其中 CFt：第 t 年的淨現金流量，亦即現金流入扣除現金流出的部份。T：投資回收期，即回收年限。

本計畫名目回收年期（PBP）評估為營運第 23 年（140 年），就折現後回收年期（DBP）評估實質回收年期為營運第 30 年（147 年）。

四、 益本比（Benefit-Cost Ratio，B/C ratio）：

若經濟益本比大於 1，則表示計畫的整體效益大於整體成本，值得投資。但是對於兩個以上互斥的方案評估時，則對於益本比>1 的方案，應再利用增量分析（Incremental Analysis）來決定方案的優劣。增量分析方法所應用的是檢視成本的增加 ΔC 與所帶來效益增加 ΔB 比值來判斷，如果 ΔB/ΔC>1，則這種增量是值得的。益本比計算公式如下：

$$B/C = \frac{\sum_{t=0}^n [R_t / (1+i)^t]}{\sum_{t=0}^n [C_t / (1+i)^t]}$$

其中，B：產出效益總額

C：投入成本總額

R_t ：第 t 年之產出效益

C_t ：第 t 年之投入成本

i ：社會折現率

t ：建設及營運年期

n ：評估期間

依據前述參數設定與成本、效益項目推估結果，進行經濟成本效益評估所得之本計畫益本比（Benefit-Cost Ratio）為 1.005，益本比大於 1。

五、 小結

依據上述各項財務假設，本計畫現金流量分析如表 6.4-1、表 6.4-2；就財務指標之淨現值（NPV）評估，成本投入後於 30 年之經營期間有 10,898 千元盈餘。就計畫回收年期（PBP）評估，本計畫之名目回收年期為營運第 23 年（140 年）可回收，就折現後回收年期（DBP）評估，實質回收年期預計於營運第 30 年（147 年）可回收。就自償率（SLR），本案自償率為 $100.46\% > 1$ ，代表本計畫具有自償能力（該值已考量折現率），就益本比（Benefit-Cost Ratio）分析而言，益本比為 1.005 大於 1。本計畫各項財務報酬指標如表 6.4-3 所示，綜合說明本計畫具財務可行性。

項目 年期		前鎮園區				潭子園區				借款 利息	支出 合計	支出 折現 合計	
						案源一（基地B）		案源二（基地C）					
規劃興建、營運年	民國 (年)	建物取 得費用	興建 經費	租賃 成本	重置 成本	建物取 得費用	興建 經費	租賃 成本	重置 成本				
	前鎮-規劃興建第1年 潭子-規劃興建第1年	115	0	7,905	0	0	8,599	0	0	8,154	0	0	24,729
	前鎮-規劃興建第2年 潭子-規劃興建第2年	116	0	212,285	0	0	55,081	0	0	97,466	0	0	358,662
	前鎮-規劃興建第3年 潭子-規劃興建第3年	117	0	322,069	0	0	8,706	0	0	579,309	0	0	883,172
	前鎮-規劃興建第4年 潭子-營運第1年	118	18,415	107,397	0	0	0	29	0	8,785	556,768	0	740,829
	前鎮-營運第1年 潭子-營運第2年	119	0	0	608	0	0	0	29	0	1,008	0	47,990
	前鎮-營運第2年 潭子-營運第3年	120	0	0	1,216	0	0	0	30	0	2,015	0	46,517
	前鎮-營運第3年 潭子-營運第4年	121	0	0	1,239	0	0	0	31	0	2,054	0	43,490
	前鎮-營運第4年 潭子-營運第5年	122	0	0	1,263	0	0	0	31	0	2,093	0	40,463
	前鎮-營運第5年 潭子-營運第6年	123	0	0	1,287	0	0	0	32	0	2,133	0	37,076
前鎮-營運第6年 潭子-營運第7年	124	0	0	1,311	0	0	0	32	0	2,174	0	33,987	
前鎮-營運第7年	125	0	0	1,336	0	0	0	33	0	2,215	0	37,439	



項目 年期		前鎮園區				潭子園區						借款 利息	支出 合計	支出 折現 合計	
		民國 (年)	建物取 得費用	興建 經費	租賃 成本	重置 成本	案源一（基地B）			案源二（基地C）					
							興建 經費	租賃 成本	重置 成本	建物取 得費用	興建 經費				租賃 成本
規劃興建、營運年															
潭子-營運第8年															
前鎮-營運第8年	126	0	0	1,362	0	0	34	0	0	0	2,257	0	24,717	28,370	21,887
潭子-營運第9年	127	0	0	1,388	0	0	34	0	0	0	2,301	0	21,628	25,351	19,140
前鎮-營運第9年	128	0	0	1,414	0	0	35	0	0	0	2,345	0	18,538	22,332	16,501
潭子-營運第10年	129	0	0	1,441	0	0	36	0	0	0	2,389	0	15,448	19,314	13,966
前鎮-營運第11年	130	0	0	1,469	0	0	36	0	0	0	2,435	0	12,359	16,299	11,533
潭子-營運第12年	131	0	0	1,497	0	0	37	0	0	0	2,481	0	9,269	13,284	9,199
前鎮-營運第13年	132	0	0	1,525	0	0	38	0	0	0	2,529	0	6,179	10,271	6,961
潭子-營運第14年	133	0	0	1,555	0	0	38	0	0	0	2,577	0	3,090	7,260	4,815
前鎮-營運第15年	134	0	0	1,584	0	0	39	0	0	0	2,626	0	0	4,249	2,758
潭子-營運第16年	135	0	0	1,615	0	0	40	0	0	0	2,677	0	0	4,332	2,751
前鎮-營運第17年	136	0	0	1,645	0	0	41	0	0	0	2,728	0	0	4,414	2,744



項目 年期		前鎮園區				潭子園區							借款 利息	支出 合計	支出 折現 合計
		民國 (年)	建物取 得費用	興建 經費	租賃 成本	重置 成本	案源一（基地B）			案源二（基地C）					
規劃興建、營運年	民國 (年)	建物取 得費用	興建 經費	租賃 成本	重置 成本	興建 經費	租賃 成本	重置 成本	建物取 得費用	興建 經費	租賃 成本	重置 成本	借款 利息	支出 合計	支出 折現 合計
前鎮-營運第19年 潭子-營運第20年	137	0	0	1,677	0	0	41	0	0	0	2,780	0	0	4,498	2,736
前鎮-營運第20年 潭子-營運第21年	138	0	0	1,709	0	0	42	0	0	0	2,833	0	0	4,584	2,729
前鎮-營運第21年 潭子-營運第22年	139	0	0	1,742	0	0	43	0	0	0	2,887	0	0	4,672	2,721
前鎮-營運第22年 潭子-營運第23年	140	0	0	1,775	0	0	44	0	0	0	2,942	0	0	4,761	2,714
前鎮-營運第23年 潭子-營運第24年	141	0	0	1,809	0	0	45	0	0	0	2,998	0	0	4,852	2,707
前鎮-營運第24年 潭子-營運第25年	142	0	0	1,843	0	0	46	0	0	0	3,056	0	0	4,945	2,700
前鎮-營運第25年 潭子-營運第26年	143	0	0	1,878	0	0	46	0	0	0	3,114	0	0	5,038	2,692
前鎮-營運第26年 潭子-營運第27年	144	0	0	1,914	0	0	47	0	0	0	3,173	0	0	5,134	2,685
前鎮-營運第27年 潭子-營運第28年	145	0	0	1,951	0	0	48	0	0	0	3,234	0	0	5,233	2,678
前鎮-營運第28年 潭子-營運第29年	146	0	0	1,988	0	0	49	0	0	0	3,296	0	0	5,333	2,670
前鎮-營運第29年 潭子-營運第30年	147	0	0	2,026	19,490	0	50	7,239	0	0	3,359	37,251	0	69,415	34,013

註：1.本表單位：千元。2.本計畫估算。

表6.4-2 本計畫財務效益現金流量表（營運收入部分）

項目 年期		前鎮園區			潭子園區						收入 合計	收入 折現 合計
					案源一（基地B）			案源二（基地C）				
規劃興建、營運年	民國	第一期周轉	第二期周轉	第三期周轉	第一期周轉	第二期周轉	第三期周轉	第一期周轉	第二期周轉	第三期周轉		
	前鎮-規劃興建第1年	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	潭子-規劃興建第1年											
	前鎮-規劃興建第2年	116	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	潭子-規劃興建第2年											
	前鎮-規劃興建第3年	117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	潭子-規劃興建第3年											
	前鎮-規劃興建第4年	118	0	0	0	512	0	0	0	0	0	512
潭子-營運第1年											470	
前鎮-營運第1年	119	231,102	0	0	626	0	0	293,409	0	0	525,137	471,342
潭子-營運第2年												
前鎮-營運第2年	120	238,755	0	0	635	0	0	306,082	0	0	545,473	479,126
潭子-營運第3年												
前鎮-營運第3年	121	15,583	0	0	645	0	0	25,803	0	0	42,032	36,130
潭子-營運第4年												
前鎮-營運第4年	122	16,454	0	0	655	3,403	0	27,294	0	0	47,806	40,215
潭子-營運第5年												
前鎮-營運第5年	123	16,741	1,270	0	666	3,403	0	27,769	3,187	0	53,035	43,660
潭子-營運第6年												
前鎮-營運第6年	124	17,034	1,270	0	676	3,403	0	28,252	3,187	0	53,823	43,360
潭子-營運第7年												
前鎮-營運第7年	125	17,333	1,270	0	687	5,870	0	28,745	3,187	0	57,092	45,011



項目 年期		前鎮園區			潭子園區						收入 合計	收入 折現 合計
					案源一（基地B）			案源二（基地C）				
規劃興建、營運年	民國	第一期周轉	第二期周轉	第三期周轉	第一期周轉	第二期周轉	第三期周轉	第一期周轉	第二期周轉	第三期周轉		
潭子-營運第8年												
前鎮-營運第8年	126	17,637	2,190	0	698	5,870	3,441	29,248	5,498	0	64,582	49,827
潭子-營運第9年	127	17,947	2,190	4,866	709	5,870	3,441	29,760	5,498	3,625	73,906	55,802
前鎮-營運第9年												
潭子-營運第10年	128	18,263	2,190	4,866	720	5,870	3,441	30,282	5,498	3,625	74,755	55,236
前鎮-營運第10年												
潭子-營運第11年	129	18,586	2,190	4,866	732	5,870	5,936	30,814	5,498	3,625	78,116	56,485
前鎮-營運第11年												
潭子-營運第12年	130	18,914	2,190	8,394	743	5,870	5,936	31,356	5,498	6,253	85,154	60,257
前鎮-營運第12年												
潭子-營運第13年	131	19,248	2,190	8,394	755	5,870	5,936	31,908	5,498	6,253	86,053	59,591
前鎮-營運第13年												
潭子-營運第14年	132	19,589	2,190	8,394	768	5,870	5,936	32,471	5,498	6,253	86,969	58,938
前鎮-營運第14年												
潭子-營運第15年	133	19,937	2,190	8,394	780	5,870	5,936	33,044	5,498	6,253	87,902	58,297
前鎮-營運第15年												
潭子-營運第16年	134	20,291	2,190	8,394	793	5,870	5,936	33,629	5,498	6,253	88,853	57,668
前鎮-營運第16年												
潭子-營運第17年	135	20,652	2,190	8,394	806	5,870	5,936	34,225	5,498	6,253	89,823	57,050
前鎮-營運第17年												
潭子-營運第18年	136	21,019	2,190	8,394	819	5,870	5,936	34,832	5,498	6,253	90,811	56,444
前鎮-營運第18年												
潭子-營運第19年												

項目 年期		前鎮園區			潭子園區						收入 合計	收入 折現 合計	
					案源一（基地B）			案源二（基地C）					
規劃興建、營運年	民國	第一期周轉	第二期周轉	第三期周轉	第一期周轉	第二期周轉	第三期周轉	第一期周轉	第二期周轉	第三期周轉			
	前鎮-營運第19年 潭子-營運第20年	137	21,394	2,190	8,394	832	5,870	5,936	35,450	5,498	6,253	91,818	55,850
	前鎮-營運第20年 潭子-營運第21年	138	21,776	2,190	8,394	846	5,870	5,936	36,081	5,498	6,253	92,844	55,267
	前鎮-營運第21年 潭子-營運第22年	139	22,165	2,190	8,394	860	5,870	5,936	36,724	5,498	6,253	93,890	54,694
	前鎮-營運第22年 潭子-營運第23年	140	22,562	2,190	8,394	874	5,870	5,936	37,378	5,498	6,253	94,955	54,132
	前鎮-營運第23年 潭子-營運第24年	141	22,966	2,190	8,394	889	5,870	5,936	38,046	5,498	6,253	96,042	53,580
	前鎮-營運第24年 潭子-營運第25年	142	23,378	2,190	8,394	903	5,870	5,936	38,726	5,498	6,253	97,148	53,039
	前鎮-營運第25年 潭子-營運第26年	143	23,798	2,190	8,394	918	5,870	5,936	39,419	5,498	6,253	98,276	52,507
	前鎮-營運第26年 潭子-營運第27年	144	24,226	2,190	8,394	934	5,870	5,936	40,125	5,498	6,253	99,426	51,986
	前鎮-營運第27年 潭子-營運第28年	145	24,662	2,190	8,394	949	5,870	5,936	40,845	5,498	6,253	100,597	51,474
前鎮-營運第28年 潭子-營運第29年	146	25,106	2,190	8,394	965	5,870	5,936	41,579	5,498	6,253	101,791	50,971	
前鎮-營運第29年 潭子-營運第30年	147	25,559	2,190	8,394	981	5,870	5,936	42,326	5,498	6,253	103,008	50,477	

註：1.本表單位：千元。2.本計畫估算。

表6.4-3 本計畫各項財務報酬指標一覽表

項目	指標值
淨現值 (NPV)	10,898千元
回收期年限 (PBP)	第23年 (140年)
折現後回收期 (DBP)	第30年 (147年)
自償率 (SLR)	100.46%
益本比 (B/C)	1.005

註：本計畫估算。

6.5 風險及敏感性分析

風險及敏感性分析為從不確定性因素中找出對計畫的經濟效益指標有重要影響的敏感性因素，敏感性因素一般可選擇主要參數進行分析，若某參數的小幅度變化能導致經濟效果指標的較大變化，則稱此參數為敏感性因素，反之則稱其為非敏感性因素。

本計畫以建物取得費用、興建經費、營運收入、折現率等指標進行敏感性分析，以單因素敏感性分析法，即固定其它因素的條件下，變動其中一個不確定因素，以此求出某個不確定因素本身對方案效益指標目標值的影響程度。分別以不確定因素變動對自償率、淨現值和內部報酬率的影響程度作為分析指標進行分析，據此可得敏感性分析結果如表 6.5-1，其中興建經費及營運收入兩因素為本計畫之敏感性因素。

一、 敏感性因素

以各項指標分別在正負 5%、10%、20%的調整幅度下，顯示興建成本與營運成本為敏感性因素，因此為能提高本計畫穩健性，需注意本計畫之興建經費及營運收入。

二、 非敏感性因素

以各項指標分別在正負 5%、10%、20%的調整幅度下，顯示建物取得費用與折現率為較非敏感性因素。

表6.5-1 本計畫財務效益風險敏感性分析表

敏感性指標	調整幅度 (±%)	自償率 (%)	淨現值 (千元)
建物取得費用	80% (-20%)	100.68	15,888
	90% (-10%)	100.57	13,393
	95% (-5%)	100.52	12,146
	100%	100.46	10,898
	105% (+5%)	100.41	9,651
	110% (+10%)	100.36	8,404
	120% (+20%)	100.25	5,909
興建經費	80% (-20%)	118.99	378,023
	90% (-10%)	108.94	194,461
	95% (-5%)	104.53	102,679

敏感性指標	調整幅度 (±%)	自償率 (%)	淨現值 (千元)
	100%	100.46	10,898
	105% (+5%)	96.70	-80,883
	110% (+10%)	93.21	-172,664
	120% (+20%)	86.93	-356,227
營運收入	80% (-20%)	80.37	-462,879
	90% (-10%)	90.42	-225,990
	95% (-5%)	95.44	-107,546
	100%	100.46	10,898
	105% (+5%)	105.49	129,342
	110% (+10%)	110.51	247,787
	120% (+20%)	120.55	484,675
折現率	80% (-20%)	-	113,358
	90% (-10%)	-	59,856
	95% (-5%)	-	36,745
	100%	-	10,898
	105% (+5%)	-	-12,037
	110% (+10%)	-	-35,405
	120% (+20%)	-	-80,587

註：本計畫估算。

6.6 舉債融通計畫

本計畫總經費約 19.91 億元（含物價調整），自償率 100.46%，可透過舉債融通方式，洽金融機構辦理貸款或發行公債。考量科技產業園區作業基金尚有其他計畫需投入資金，爰規劃全數融資。鑒於本計畫 119 年起即可出售建物回收建設成本，發行公債動撥及還款彈性低，不利基金營運績效，爰採向銀行舉借長期貸款方式籌資。

融資及償還計畫參酌園管局其他貸款案規劃，融資期限 20 年，於興建期依資金需求借款，動撥期間預計 4 年（115 年至 118 年），期間只付息不還本，本金自 119 年起分 16 年平均攤還。融資利率比照仁武科技產業園區以 2.483% 計算（假設以中央銀行五大銀行資本支出 20 年平均貸款利率加碼計收），本計畫分年融資借入及償還內容，如表 6.6-1 所示。

表 6.6-1 本計畫債務償還期程規劃表

年期	115	116	117	118
新增借款	24,658,046	364,831,772	910,083,940	691,363,722
償還借款				
借款餘額	24,658,046	389,489,818	1,299,573,758	1,990,937,480
利息費用	612,259	9,671,032	32,268,416	49,434,978
年期	119	120	121	122
新增借款	-	-	-	-
償還借款	124,433,593	124,433,593	124,433,593	124,433,593
借款餘額	1,866,503,887	1,742,070,294	1,617,636,701	1,493,203,108
利息費用	46,345,292	43,255,605	40,165,919	37,076,233
年期	123	124	125	126
新增借款	-	-	-	-
償還借款	124,433,593	124,433,593	124,433,593	124,433,593
借款餘額	1,368,769,515	1,244,335,922	1,119,902,329	995,468,736
利息費用	33,986,547	30,896,861	27,807,175	24,717,489
年期	127	128	129	130
新增借款	-	-		-
償還借款	124,433,593	124,433,593	124,433,593	124,433,593
借款餘額	871,035,143	746,601,550	622,167,957	497,734,364

利息費用	21,627,803	18,538,116	15,448,430	12,358,744
年期	131	132	133	134
新增借款	-	-	-	-
償還借款	124,433,593	124,433,593	124,433,593	124,433,585
借款餘額	373,300,771	248,867,178	124,433,585	0
利息費用	9,269,058	6,179,372	3,089,686	0

註：1.本表單位:元。2.未來仍須依照實際還款情形調整。3.本計畫估算。

柒、民間參與可行性評估

7.1 民間參與公共建設目的

以民間參與興辦公共建設，目的為提升公共服務水準，加速社會經濟為因應政府推動公共建設之經費縮減問題，有效引導民間充沛資金挹注公共建設，並配合經濟自由化的趨勢，各國政府均積極推動公營事業民營化或民間參與公共建設，引進民間企業充滿活力之經營效率，以發揮社會整體資源之最大效果。

依據 110 年 06 月 16 日修正之「促進民間參與公共建設法施行細則」第 26 條規定，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，依本法第 6 條之 1 進行可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。又依同法第 52 條，主辦機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依可行性評估結果辦理先期規劃。發展，在不減損公共建設之服務性與公益性的原則下，提供優質的公共建設服務。

一、節省政府財政與人力支出

透過由民間參與區內公共建設以節省政府物力、財力及人力之外，藉由民間參與公共建設以收取權利金與租金，挹注整體園區開發財務，提升園區開發財務計畫的自償率。

二、容許民間企業獲取合理利潤

民間企業能永續經營提供優質的公共建設服務，需在合理獲利的條件之下，因此民間參與公共建設無法背離市場發展脈絡，需有既存的市場性或市場未來性。

三、維持公共建設的公益性與服務性

透過公開招商與投資契約之規定，規範民間參與公共建設仍應維持其為公眾所用之目的，即仍需符合公益性與服務性的原則，作為案件後續招商策略研訂基礎。

7.2 民間參與方式

依據 111 年 12 月 21 日修正之「促進民間參與公共建設法」，修法包含三大變革：擴大公共建設類別、新增有償取得公共服務及新增履約爭議調解機制，有關民間參與方式依據第 8 條條文之規定，民間參與公共建設方式有七種方式，其中第七種「其他經主管機關核定之方式」提供政府機關更為彈性且因應案件性質而有不同的開發方式來興辦公共建設。

一、 BOT：

民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。

二、 無償 BOT：

民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

三、 有償 BTO：

民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

四、 ROT：

民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

五、 OT：

民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

六、 BOO：

配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。

七、 其他：

其他經主管機關核定之方式。

7.3 可行性初步評估

可行性評估應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與之角度，審慎評估民間投資之可行性，撰擬可行性評估報告，其內容包含：民間參與效益、市場可行性、技術可行性、財務可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響、公聽會提出之建議或反對意見，初步分析結果如表 7.3-1。

一、興辦目的

在臺灣早期經濟發展扮演重要角色之科技產業園區，因用地規模、空間結構及企業經營需求等規劃方式，已無法提供全球化趨勢經營環境，且因園區已全數出租，無法滿足廠商擴廠需求或儲備更新廠房之用地，故為因應廠商用地需求、優化投資環境暨整合園區內公務機關，本計畫預定進行前鎮園區、潭子園區較為早期開發之園區使用檢討，以提升園區土地利用效能之更新循環。

二、市場可行性

本計畫預定推動前鎮園區、潭子園區之更新檢討，計畫辦理必須執行公權力，且聯合辦公室或金融大樓之建築規劃必須考量公務機關及不同進駐單位之空間需求，因此建築時程安排需較縝密，且更新基地為園管局所有，對民間廠商而言，於各階段皆須支應土地租金，且因需協調不同廠商、公務機關意見，亦須耗費相當之時間成本以及建築期間之金錢成本，但本計畫並不以營利為目的，無法完全反映時間成本而提高租售價格，故效益不高，故在市場方面較不可行。

三、財務可行性

經初步開發財務概算，本計畫若由民間廠商參與公共建設方式辦理，投資報酬率可能低於其預期報酬率，財務評估之合理性不高，對民間廠商而言財務效益不高，本計畫亦無相關規劃附屬事業之開發經營，故無法提高公共建設整體計畫財務可行性，未能達到民間參與投入經營之吸引力。

表7.3-1 本計畫民間參與之初步可行性評估

評估面向	初步評估結果
興辦目的及預期目標	本計畫以推動科技產業園區更新為目標，目的在於加速推動設備優化，打造園區成為國內重要之高階製造中心之產業科技升級，不以營利為目的，而以營造更優質的投資環境為預期目標。
市場可行性	本計畫預計於115年開始推動，目標年為147年，若由民間參與方式，於規劃階段成本包括土地承租租金、時間成本、房屋稅、保險費等，建築階段則有建築成本，至後續辦公空間可出租出售階段又需支應維護費、管理費、仲介費等費用，又為鼓勵相關公務機關進駐，可能租金低於周邊地區行情，考量民間廠商在有限條件下，較難吸引民間廠商投資，因此市場方面較不可行。
工程技術可行性	本計畫以新建及拆除重建為主，在地形、地質等用地條件下，並無特殊困難處，其工程技術具有可行性。
財務可行性	經初步開發財務試算，本計畫若由民間廠商參與公共建設方式辦理，投資報酬率可能低於其預期報酬率，對民間廠商而言財務效益不高，未能達到民間參與投入經營之吸引力。
法律可行性	本計畫之園區皆屬於都市計畫區內，預計使用內容皆適用都市計畫法及該區土地使用分區管制要點規定，因此由民間廠商參與公共建設方式辦理，具有法律可行性。
土地取得可行性	園區土地皆為只租不售，無土地購置成本，計畫區內土地皆為園管局所有，因此無土地取得議題。
環境影響	環境影響評估將依據環境影響相關規定辦理。

評估面向	初步評估結果
民間參與可行性綜合評估	經綜合評估本計畫不以營利為目的，且缺乏市場及財務可行性，投資效益不高，故不具有民間經營投資可行性。
後續辦理方式	本計畫建議以政府編列預算方式辦理為宜。

註：本計畫整理。

四、 結論

本計畫係為科技產業園區土地之周轉，不以營利為目的，且更新基地皆為園管局所有，對民間廠商而言，於各階段皆須支應土地租金，且因需協調不同廠商、公務機關意見，亦須耗費相當之時間成本以及建築期間之金錢成本，故效益不高，對民間廠商而言財務效益不高，故本計畫之民間參與可行性評估為「不具民間參與可行性」，故本計畫建議仍以政府（作業基金）編列預算方式辦理。

捌、預期效益與風險評估

8.1 預期效益

經濟效益分析乃以計畫所能創造整體社會之效益為衡量基礎，本案預期效益評估以社會觀點，預期創造整體社會之效益。本計畫對整體社會產生之效益，包括一部分可予以數量化，則應盡量予以適當估算，一部分效益無法用數量來表示，缺乏衡量的單位，因此在分析中以質化文字說明而不予估算。本計畫針對前鎮及潭子園區土地檢討，促進產業園區土地活化及老舊廠房更新，預期可產生質化的不可量化經濟效益與可量化的經濟效益。

8.1.1 不可量化經濟效益

園區的土地檢討，可產生許多難以量化之經濟效益，也是本計畫所欲達成之目標，包括廠商更新後可能再創造之經濟發展所帶動地方的產業群聚效益，對當地的各項經濟活動皆可正面效益。綜合分析本計畫可以產生之不可量化經濟效益分為帶動園區發展、促進產業升級及紓解用地需求等效益。

一、 帶動園區發展：

廠商更新可增加就業、帶動園區廠商更新投資，提升園區經濟發展，本計畫所興建之聯合辦公大樓、金融行政大樓，也可改善或新增衍生之洽公需求，亦將促使園區正向發展。

二、 促進產業升級：

新建廠房可滿足現今產業對於建築硬體之需求，透過廠房汰舊換新可提升園區整體產業發展，帶動區域產業生態鏈，創造產業群聚效果。

三、 紓解用地需求：

編列預算購置老舊廠房取得周轉用地，可適時緩解園區廠商更新及擴廠需求，亦可持續促使下一階段周轉用地釋出，藉以保持園區不間斷之循環更新效應。

8.1.2 可量化經濟效益

一、前鎮園區

前鎮園區預計以整合臺銀、郵局以及報關行等區內公務單位的策略，釋出公務單位使用土地，因此預期可釋出土地面積為臺銀、郵局之土地面積 2,204m²，法定容積率 490%計算總樓地板面積為 10,800m²，估計設計總樓地板面積為 13,224m²，更新廠商投資額、就業人口及營業額皆參考前鎮園區 B3 案例，以每平方公尺樓地板投資額（含興建成本）181,172 元估計，估算更新廠商將投資 23.96 億元，以單位樓地板就業人口 0.07 人/m²、單位樓地板面積年營業額 570,000 元/m²/年估算，則預估就業人口為 926 人、營業額為 75.38 億元/年，更新廠商興建期預期可量化之經濟效益如表 8.1-1。

表8.1-1 前鎮園區興建期預期可量化之經濟效益概估表

項目		內容
土地位置		興邦段264地號（部分）、268地號
基地面積（a）		2,204m ²
法定建蔽率（b）		60%
可建築基地面積（c=a*b）		1,322m ²
設計總樓地板面積（d）		13,224m ²
投資額	樓地板投資額181,172（元/m ² ）（含興建成本） （e=d*181,172/100,000,000）	23.96億元
就業人口	單位樓地板就業人口0.07（人/m ² ） （f=d*0.07）	926人
營業額	單位樓地板年營業額570,000（元/m ² /年） （g=d*570,000/100,000,000）	75.38億元

註：本計畫估算。

後續營運期間之經濟效益分析，以初步假設可興建之 50,688m² 樓地板面積及更新案例投資效益估算，在不考慮景氣循環、投資環境、市場變動等因素下，則在 127 年預期更新廠商將投資 91.83 億元、吸引就業人口 3,548 人、創造營業額為 288.92 億元/年。

二、潭子園區

潭子園區更新第一階段預計以整合郵局以及警察隊等區內公務單位的策略，釋出公務單位使用土地，因此預期可釋出土地面積為郵局所在之土地面積 $5,908\text{m}^2$ ，以容積率提高至 400% 計算總樓地板面積為 $23,632\text{m}^2$ ，估計設計總樓地板面積為 $35,448\text{m}^2$ ，更新廠商投資額參考近期潭子園區矽品、艾思特、安基公司等 3 家廠商投資計畫（新建工程）平均值，以每平方公尺樓地板投資額（含興建成本）131,904 元估計，估算更新廠商將投資 46.76 億元，就業人口則參考潭子園區平均值，以基地面積計算就業人口 0.043 人/ m^2 預估就業人口為 254 人，年營業額參考潭子園區環鴻科技所提單位樓地板面積年營業額 $253,065$ 元/ m^2 /年估算，則營業額為 89.71 億元/年，更新第一階段廠商興建期預期可量化之經濟效益如表 8.1-2。

表 8.1-2 潭子園區更新第一階段興建期預期可量化之經濟效益概估表

項目		內容
土地位置		工區段 215 地號（部分）、152 地號（部分）、151-1、148、150 地號
基地面積（a）		$5,908\text{m}^2$
法定建蔽率（b）		70%
可建築基地面積（c=a*b）		$4,135\text{m}^2$
容積率	預計取得容積樓地板面積（d=a*400%）	$23,632\text{m}^2$
	設計總樓地板面積（e=d*1.5）	$35,448\text{m}^2$
投資額	樓地板投資額 131,904（元/ m^2 ）（含興建成本）（f=e*131,904/100,000,000）	46.76 億元
就業人口	基地面積總就業人口 0.043（人/ m^2 ）（g=a*0.043）	254 人
營業額	單位樓地板面積年營業額 253,065 元/ m^2 /年（h=e*253,065/100,000,000）	89.71 億元

註：本計畫估算。

第一階段營運期間之經濟效益分析，以初步假設之 $5,974.39\text{m}^2$ 基地面積（預計興建 $35,846.34\text{m}^2$ 樓地板面積）及更新案例投資效益估算，在不考慮景氣循環、投資環境、市場變動等因素下，則在

126 年預期更新廠商將投資 47.28 億元、吸引就業人口 256 人、創造營業額為 90.71 億元/年。

潭子園區更新第二階段預計以整合行政單位的策略釋出土地，因此預期可釋出土地面積為 5,533.75m²，廠房量體以容積率提高至 400%計算總樓地板面積為 22,135m²，估計設計總樓地板面積為 33,202.5m²，更新廠商投資額參考近期潭子園區矽品、艾思特、安基公司等 3 家廠商投資計畫（新建工程）平均值，以每平方公尺樓地板投資額（含興建成本）131,904 元估計，估算更新廠商將投資 43.80 億元，就業人口則參考潭子園區平均值，以基地面積計算就業人口 0.043 人/m²則預估就業人口為 238 人，年營業額參考潭子園區環鴻科技所提單位樓地板面積年營業額 253,065 元/m²/年，營業額為 84.02 億元/年，如表 8.1-3。

表8.1-3 潭子園區更新第二階段興建期預期可量化之經濟效益概估表

項目		內容
土地位置		工區段215地號（部分）、152地號（部分）、147地號（部分）
基地面積（a）		5,533.75m ²
法定建蔽率（b）		70%
可建築基地面積（c=a*b）		3,873.63m ²
容積率	預計取得容積樓地板面積（d=a*400%）	22,135.00m ²
	設計總樓地板面積（e=d*1.5）	33,202.50m ²
投資額	樓地板投資額131,904（元/m ² ）（含興建成本） （f=e*131,904/100,000,000）	43.80億元
就業人口	基地面積總就業人口0.043（人/m ² ） （g=a*0.043）	238人
營業額	單位樓地板面積年營業額253,065元/m ² /年（h=e*253,065/100,000,000）	84.02億元

註：本計畫估算。

第二階段營運期間之經濟效益分析，以初步假設之 6,293.42m² 基地面積（預計興建 37,760.52m² 樓地板面積）及更新案例投資效益估算，在不考慮景氣循環、投資環境、市場變動等因素下，則在

127 年預期更新廠商將投資 49.81 億元、吸引就業人口 270 人、創造營業額為 95.56 億元/年。

三、 小結

透過經濟分析方法，預估計畫之經濟成本與效益以確定計畫妥適性及提高公部門資源使用效率，並使有限資源達到最適配置，針對前鎮及潭子園區推動本計畫，促進產業園區土地活化及老舊廠房更新，預期可量化的效益分析如上，以興建期之可量化經濟效益包括：可釋出土地面積 13,645.75m²，吸引民間投資金額 114.51 億元，新增總樓地板面積 81,874m²，藉此創造 249.11 億元之營業額，並且產生 1,418 人就業人口，而營運期間之經濟效益分析，因並未考慮景氣循環、投資環境、市場變動、廠商投資方式與政策因素等變動因素，且本計畫營運期間長，故整體經濟效益評估仍以興建期所預估為主，整理預期可量化之效益如表 8.1-4。

表8.1-4 本計畫預期可量化效益分析表

項目	園區 前鎮園區	潭子園區		總計
		第一階段	第二階段	
釋出土地面積 (m ²)	2,204.00	5,908.00	5,533.75	13,645.75
民間投資金額 (億元)	23.96	46.76	43.80	114.51
新建總樓地板面積 (m ²)	13,224	35,448	33,202	81,874
創造就業人口 (人)	926	254	238	1,418
創造營業額 (億元/年)	75.38	89.71	84.02	249.11

註：本計畫估算。

8.1.3 經濟效益評估

本計畫之經濟效益評估分為不可量化及可量化彙整如表 8.1-5，其中可量化經濟效益以興建期所預估且直接產生之效益為主，而興建期間所產生就業效益則依據行政院主計處 112 年薪資與生產力統計年報，以工業部門每人總薪資平均 53,817 元/月推算本計畫創造就業所得。

表8.1-5 本計畫之經濟效益評估分析

項目	內容		
不可量化 經濟效益	1. 帶動園區發展 2. 促進產業升級 3. 紓解用地需求		
可量化 經濟效益	興建營運 效益	1.釋出土地面積	13,645.75m ²
		2.民間投資金額	114.51億元
		3.新建總樓地板面積	81,874m ²
		4.創造營業額	249.11億元/年
	就業效益	5.創造就業人口	1,418人
		6.創造就業所得	9.16億元/年

註：本計畫估算。

8.2 風險評估

對於推動本計畫可能產生之各種風險類型進行辨識，預估可能產生三種風險情境，分別為計畫審定前之重大政策方向改變風險、工程規劃設計施工階段之整體開發時程冗長風險以及營運階段產生收入設定與實際落差風險，並針對可能影響提出因應對策，如表 8.2-1。

表8.2-1 本計畫之風險評估說明

風險類型			發生可能性	可能影響	因應對策
情境項目	出現階段	說明			
一、重大政策方向改變	計畫審定前	本計畫涉及2處園區，於計畫審定前，整體更新目標及更新方案皆可能受到政策方向改變而有所影響。	中	若因重大政策方向改變而使本計畫無法核定或需大幅修正而延後核定時程，將使2處園區公務機關土地維持較低度使用，降低整體園區土地使用效率，且因無法進行周轉，廠商缺乏更新基地無法提高更新意願。	如因重大政策方向改變，為利園區更新，本計畫將持續配合政策推動方向，掌握整體修正策略，以利園區土地有效使用。
二、整體開發時程冗長	工程規劃設計及施工階段	本計畫預期辦公大樓及金融行政大樓之規劃、設計、興建期間約需3至4年不等，另外亦預計廠商取得更新基地後興建新廠的時程，但因營建市場、商機轉變，可	中	公有建築營建時程若需延長，將影響本案計畫成本，以及私有廠商的更新循環若不如預期，將延宕整體更新開發期程。	1. 本計畫於審定後將緊密掌握公務機關的搬遷計畫，亦建議本案成立專案推動小組加強聯繫作業。 2. 公有建築的

風險類型			發生可能性	可能影響	因應對策
情境項目	出現階段	說明			
		能影響整體開發時程不如預期快速。			營建計畫亦建議由專案推動小組掌握興建進度以及協助排除遭遇困難。 3. 私人廠商的更新循環，本計畫建議可透過相關平台公告土地訊息，協助媒合廠商，避免產生土地空窗期間。
三、收入設定與實際有相當落差	營運階段	本計畫預估收入包括管理費、公有建物出租、出售之價款等，相關假設如管理費收費方法、出租、出售比例皆可能因審定結果或大環境改變而與實際產生落差。	低	如因管理費收費方法改變或出租、出售不如預期，將須檢討修正，產生時間成本，且整體收益亦可能因調降後改變計畫報酬率等財務試算。	本計畫已參照周邊市場行情，並以保守估計方式進行假設，訂定出可能之收入設定；如因大環境或租售政策方向大幅變化，亦將滾動檢討，減輕可能造成之影響。

註：本計畫整理。

附件一、中長程個案計畫自評檢核表



附件一、中長程個案計畫自評檢核表

檢視項目	內 容 重 點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
1、計畫書格式	(1)計畫內容應包括項目是否均已填列(「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」(以下簡稱編審要點)第5點、第10點)	○		○		
	(2)延續性計畫是否辦理前期計畫執行成效評估,並提出總結評估報告(編審要點第5點、第13點)		○		○	本計畫非延續性計畫。
	(3)是否本於提高自償之精神提具相關財務策略規劃檢核表?並依據各類審查作業規定提具相關書件		○		○	本案為自償性公共建設計畫,財務計畫詳第六章,具自償率,無檢核表。
2、民間參與可行性評估	(1)是否評估民間參與之可行性,並撰擬評估說明(編審要點第4點)	○			○	詳第七章。
	(2)是否填寫「促參預評估檢核表」評估(依「公共建設促參預評估機制」)	○			○	詳附件四。
3、經濟及財務效益評估	(1)是否研提選擇及替代方案之成本效益分析報告(「預算法」第34條)		○		○	本計畫3處園區現況已全部出租予廠商建廠或公務單位使用,故為廠商更新重建需求,無選擇及替代方案。詳第六章財務計畫。
	(2)是否研提完整財務計畫	○		○		
4、財源籌措及資金運用	(1)經費需求合理性(經費估算依據如單價、數量等計算內容)	○		○		詳第六章財務計畫。
	(2)資金籌措:本於提高自償之精神,將影響區域進行整合規劃,並將外部效益內部化	○		○		
	(3)經費負擔原則: a.中央主辦計畫:中央主管相關法令規定 b.補助型計畫:中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法、本於提高自償之精神所擬訂各類審查及補助規定	○		○		



檢視項目	內 容 重 點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
	(4)年度預算之安排及能量估算：所需經費能否於中程歲出概算額度內容納加以檢討，如無法納編者，應檢討調減一定比率之舊有經費支應；如仍有不敷，須檢附以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果等經費審查之相關文件		○		○	
	(5)經資比1：2（「政府公共建設計畫先期作業實施要點」第2點）		○		○	
	(6)屬具自償性者，是否透過基金協助資金調度	○		○		
5、人力運用	(1)能否運用現有人力辦理	○		○		本計畫執行並無新增人力。
	(2)擬請增人力者，是否檢附下列資料： a.現有人力運用情形 b.計畫結束後，請增人力之處理原則 c.請增人力之類別及進用方式 d.請增人力之經費來源		○		○	
6、跨機關協商	(1)涉及跨部會或地方權責及財務分攤，是否進行跨機關協商		○		○	本計畫為本局辦理，並無跨部會或地方權責。
	(2)是否檢附相關協商文書資料					
7、土地取得	(1)能否優先使用公有閒置土地房舍		○		○	本計畫園區皆為本局所有，並無涉及土地取得。
	(2)屬補助型計畫，補助方式是否符合規定（中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法第10條）		○		○	
	(3)計畫中是否涉及徵收或區段徵收特定農業區之農牧用地		○		○	
	(4)是否符合土地徵收條例第3條之1及土地徵收條例施行細則第2條之1規定		○		○	
	(5)若涉及原住民族保留地開發利用者，是否依原住民族基本法第21條規定辦理		○		○	
8、風險管理	是否對計畫內容進行風險管理	○		○		詳第八章。
9、性別影響評估	是否填具性別影響評估檢視表	○		○		詳附件二。
10、環境影響分析 (環境政策評估)	是否須辦理環境影響評估		○		○	
11、淨零轉型通案 評估	(1)是否以二氧化碳之減量為節能減碳指標，並設定減量目標	○		○		本案公有建築興建規劃構想詳第三章第三節。
	(2)是否規劃採用綠建築或其他節能減碳措施	○		○		
	(3)是否強化因應氣候變遷之調適能力，並納入淨零排放及永續發展概念，優先選列臺灣2050淨零排放路徑、淨零科技方案及淨零轉型十二項關鍵戰	○		○		



檢視項目	內 容 重 點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
	略、臺灣永續發展目標及節能相關指標					
	(4)是否屬臺灣2050淨零排放路徑、淨零科技方案及淨零轉型十二項關鍵戰略相關子計畫		○		○	
	(5)屬臺灣2050淨零排放路徑、淨零科技方案及淨零轉型十二項關鍵戰略之相關子計畫者，是否覈實填報附表三、中長程個案計畫淨零轉型通案自評檢核表，並檢附相關說明文件		○		○	
12、涉及空間規劃者	是否檢附計畫範圍具座標之向量圖檔	○		○		
13、涉及政府辦公廳舍興建購置者	是否納入積極活化閒置資產及引進民間資源共同開發之理念		○		○	本計畫3處園區現況已全部出租予廠商建廠或公務單位使用，故為廠商更新重建需求，以整併低度使用之公有建物的方案，釋出並活化更新園區土地。
14、落實公共工程或房屋建築全生命週期各階段建造標準	是否瞭解計畫目標，審酌其工程定位及功能，對應提出妥適之建造標準，並於公共工程或房屋建築全生命週期各階段，均依所設定之建造標準落實執行	○		○		
15、公共工程節能減碳及生態檢核	(1)是否依行政院公共工程委員會(下稱工程會)函頒之「公共工程節能減碳檢核注意事項」辦理	○		○		
	(2)是否依工程會函頒之「公共工程生態檢核注意事項」辦理	○		○		
16、無障礙及通用設計影響評估	是否考量無障礙環境，參考建築及活動空間相關規範辦理	○		○		本計畫公有建築規劃構想，相關友善措施詳第三章第三節。



檢視項目	內 容 重 點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
17、高齡社會影響評估	是否考量高齡者友善措施，參考 WHO「高齡友善城市指南」相關規定辦理	○		○		本計畫公有建築規劃構想，相關友善措施詳第三章第三節。
18、營(維)運管理計畫	是否具務實及合理性(或能否落實營運或維運)	○		○		
19、房屋建築朝向零碳建築方向規劃	是否已依工程會「公共工程節能減碳檢核注意事項」及內政部建築研究所「綠建築評估手冊」之綠建築標章及建築能效等級辦理	○		○		
20、地層下陷影響評估	屬重大開發建設計畫者，是否依「機關重大開發建設計畫提報經濟部地層下陷防治推動委員會作業須知」辦理		○		○	本計畫非屬重大開發建設計畫。
21、資通安全防护規劃	資訊系統是否辦理資通安全防护規劃		○		○	本計畫不涉及資訊系統。

主辦機關核章：承辦人



單位主管



首長



主管部會核章：研考主管



會計主管



首長



附件二、中長程個案性別影響評估檢視表



附件二、中長程個案計畫性別影響評估檢視表【一般表】

【第一部分—機關自評】：由機關人員填寫

【填表說明】 各機關使用本表之方法與時機如下：

一、計畫研擬階段

- (一) 請於研擬初期即閱讀並掌握表中所有評估項目；並就計畫方向或構想徵詢作業說明第三點所稱之性別諮詢員（至少1人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。
- (二) 請運用本表所列之評估項目，將性別觀點融入計畫書草案：
 - 1、將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節。
 - 2、將達成性別目標之主要執行策略納入計畫書草案之適當章節。

二、計畫研擬完成

- (一) 請填寫完成【第一部分—機關自評】之「壹、看見性別」及「貳、回應性別落差與需求」後，併同計畫書草案送請性別平等專家學者填寫【第二部分—程序參與】，宜至少預留1週給專家學者（以下稱為程序參與者）填寫。
- (二) 請參酌程序參與者之意見，修正計畫書草案與表格內容，並填寫【第一部分—機關自評】之「參、評估結果」後通知程序參與者審閱。

三、計畫審議階段：請參酌行政院性別平等處或性別平等專家學者意見，修正計畫書草案及表格內容。

四、計畫執行階段：請將性別目標之績效指標納入年度個案計畫管制並進行評核；如於實際執行時遇性別相關問題，得視需要將計畫提報至性別平等專案小組進行諮詢討論，以協助解決所遇困難。

註：本表各欄位除評估計畫對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。

計畫名稱：科技產業園區風華再現計畫

主管機關

（請填列中央二級主管機關）

經濟部

主辦機關（單位）

（請填列擬案機關／單位）

經濟部產業園區管理局

壹、看見性別：檢視本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性，並運用性別統計及性別分析，「看見」本計畫之性別議題。

評估項目	評估結果
1-1【請說明本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性】 性別平等相關法規與政策包含憲法、法律、性別平等政策綱領及消除對婦女一切形式歧視公約（CEDAW）可參考行政院性別平等會網站（ https://gec.ey.gov.tw ）。	1.本計畫涉及科技產業園區土地使用，依循「性別平等政策綱領」環境、能源與科技篇強調之打造性別友善之公共空間，新建之辦公大樓將滿足女性、高齡、兒童、行動不便及多元性別等族群之需求。 2.本計畫將依循性別平等政策綱領、性別主流化政策及消除對婦女一切形式歧視公約基本精



	神，規劃設置性別友善廁所、哺集乳室、親子廁所等公共設施，致力提升工作環境之性別平等性、友善性與安全性，並且加強向進駐公務單位、廠商宣導落實性別工作平等法及就業服務法，營造性別友善空間環境。
評估項目	評估結果
1-2【請蒐集與本計畫相關之性別統計及性別分析（含前期或相關計畫之執行結果），並分析性別落差情形及原因】 請依下列說明填寫評估結果： a.歡迎查閱行政院性別平等處建置之「性別平等研究文獻資源網」(https://www.gender ey.gov.tw/research/)、「重要性別統計資料庫」(https://www.gender ey.gov.tw/gecdb/)（含性別分析專區）、各部會性別統計專區、我國婦女人權指標及「行政院性別平等會—性別分析」(https://gec ey.gov.tw/)。 b.性別統計及性別分析資料蒐集範圍應包含下列3類群體： ①政策規劃者（例如：機關研擬與決策人員；外部諮詢人員）。 ②服務提供者（例如：機關執行人員、委外廠商人力）。 ③受益者（或使用者）。 c.前項之性別統計與性別分析應盡量顧及不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者，探究其處境或需求是否存在差異，及造成差異之原因；並宜與年齡、族群、地區、障礙情形等面向進行交叉分析（例如：高齡身障女性、偏遠地區新住民女性），探究在各因素交織影響下，是否加劇其處境之不利，並分析處境不利群體之需求。前述經分析所發現之處境不利群體及其需求與原因，應於後續【1-3找出本計畫之性別議題】，及【貳、回應性別落差與需求】等項目進行評估說明。 d.未有相關性別統計及性別分析資料時，請將「強化與本計畫相關的性別統計與性別分析」列入本計畫之性別目標（如2-1之f）。	一、性別統計及性別分析資料蒐集範圍： 1.政策規劃者：主要為經濟部產業園區管理局（以下簡稱園管局）局長及副局長，計為2名男性佔66.7及1名女性佔33.3%。 2.服務提供者：本案主要執行人員包括園管局開發營建組2名、規劃團隊4位，共6名；其中男性2位 佔33.3%、女性4位 佔66.7%。 3.使用者：依據112年最新統計資料顯示，本計畫3處園區之從業員工人數總計約32,259人，女性約計有10,458人佔32.4%；男性約計有21,801人佔67.6%。 4.風華再現更新計畫後，依據園區產業特性，廠商新建工廠將維持提供包含光電、精密機械、電腦及周邊等產業使用，而新建之辦公大樓等，將供園區內原有公務單位進駐及租售予廠商使用為主。各建物將主要由各廠商或公務單位執行從業人員出入管理，場所具有高度專業性、安全及私密性；依園區從業人員性別統計，男女性別比例約為2:1，廠商在建置個別廠房之使用空間時應會就



	人員招募結果設置相對應設施。一般而言，廠商應就員工安排一定溝通管道，或安排相關課程表達，故較無需求溝通課題。 5.後續於公有建物設計階段，將會配合過往性別比例，於公共空間設置足量之女廁或是無性別廁所；並配合可能之身障及老年人使用需求，提供無障礙空間及相關設施，並於設計時設置親子廁所及哺乳室；在停車空間部分，應納入有關照明、指引與特殊停車位（如無障礙停車位、孕婦及育有6歲以下兒童者停車位）之設置考量；餘將要求廠商建置個別廠房時，應考量從業人員性別及年齡比例、廣開員工意見徵詢，設置足量之性別及平等設施。
評估項目	評估結果
1-3【請根據1-1及1-2的評估結果，找出本計畫之性別議題】 性別議題舉例如次： a.參與人員 政策規劃者或服務提供者之性別比例差距過大時，宜關注職場性別隔離（例如：某些職業的從業人員以特定性別為大宗、高階職位多由單一性別擔任）、職場性別友善性不足（例如：缺乏防治性騷擾措施；未設置哺集乳室；未顧及員工對於家庭照顧之需求，提供彈性工作安排等措施），及性別參與不足等問題。 b.受益情形 ①受益者人數之性別比例差距過大，或偏離母體之性別比例，宜關注不同性別可能未有平等取得社會資源之機會（例如：獲得政府補助；參加人才培訓活動），或平等參與社會及公共事務之機會（例如：參加公聽會/說明會）。 ②受益者受益程度之性別差距過大時（例如：滿意度、社會保險給付金額），宜關注弱勢性別之需求與處境（例如：家庭照顧責任使女性未能連續就業，影響年金領取額度）。	綜合1-1及1-2評估結果，確認本計畫性別議題包含以下幾點： 1.本計畫透過公有建物之整合使用，推動園區廠房用地更新，雖涉及公共空間之規劃與設計比例較低，仍應關注不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者之空間使用性、安全性及友善性。 2目前從業人員性別比例約為2:1，惟長期比例趨勢應為大致對等，應關注提供不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者具有使用性、安全性及友善性之數量足夠、相對應的設施。



c.公共空間 公共空間之規劃與設計，宜關注不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者之空間使用性、安全性及友善性。 ①使用性：兼顧不同生理差異所產生的不同需求。 ②安全性：消除空間死角、相關安全設施。 ③友善性：兼顧性別、性傾向或性別認同者之特殊使用需求。 d.展覽、演出或傳播內容 藝術展覽或演出作品、文化禮俗儀典與觀念、文物史料、訓練教材、政令/活動宣導等內容，宜注意是否避免複製性別刻板印象、有助建立弱勢性別在公共領域之可見性與主體性。 e.研究類計畫 研究類計畫之參與者（例如：研究團隊）性別落差過大時，宜關注不同性別參與機會、職場性別友善性不足等問題；若以「人」為研究對象，宜注意研究過程及結論與建議是否納入性別觀點。	
貳、回應性別落差與需求：針對本計畫之性別議題，訂定性別目標、執行策略及編列相關預算。	
評估項目	評估結果
2-1【請訂定本計畫之性別目標、績效指標、衡量標準及目標值】 請針對1-3的評估結果，擬訂本計畫之性別目標，並為衡量性別目標達成情形，請訂定相應之績效指標、衡量標準及目標值，並納入計畫書草案之計畫目標章節。性別目標宜具有下列效益： a.參與人員 ①促進弱勢性別參與本計畫規劃、決策及執行，納入不同性別經驗與意見。 ②加強培育弱勢性別人才，強化其領導與管理知能，以利進入決策階層。 ③營造性別友善職場，縮小職場性別隔離。 b.受益情形 ①回應不同性別需求，縮小不同性別滿意度落差。 ②增進弱勢性別獲得社會資源之機會（例如：獲得政府補助；參加人才培訓活動）。 ③增進弱勢性別參與社會及公共事務之機會（例如：參加公聽會/說明會，表達意見與需求）。 c.公共空間 回應不同性別對公共空間使用性、安全性及友善性之意見與需求，打造性別友善之公共空間。 d.展覽、演出或傳播內容 ①消除傳統文化對不同性別之限制或僵化期待，形塑或推展性別平等觀念或文化。	■有訂定性別目標者，請將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼： 本計畫營造性別友善環境相關的法規，包括性別平等政策綱領、消除對婦女一切形式歧視公約、呼應「世界人權宣言」強調性別平權，以及遵照行政院婦女權益促進委員會97.11.25「性別主流化支援小組第5次會議」相關決議，設定性別目標如下（詳如計畫書草案3-15~3-17頁）： 1.落實性別平權觀念，謀求建築物之設備與空間規劃符合不同性別、性傾向或性別認同者在使用上之公平性、便利性與合理性。 2.建構安全無懼之空間與環境，消除不同性別、性傾向或性別認同者使用建築物設施之潛在



② 提升弱勢性別在公共領域之可見性與主體性（如作品展出或演出；參加運動競賽）。 e.研究類計畫 ① 產出具性別觀點之研究報告。 ② 加強培育及延攬環境、能源及科技領域之女性研究人才，提升女性專業技術研發能力。 f.強化與本計畫相關的性別統計與性別分析。 g.其他有助促進性別平等之效益。	威脅或不利之影響。 3.建構友善之建築物設施與空間，以滿足不同性別、性傾向或性別認同者對於空間使用之特殊需求與感受重視。 □未訂定性別目標者，請說明原因及確保落實性別平等事項之機制或方法。
評估項目	評估結果
2-2【請根據2-1本計畫所訂定之性別目標，訂定執行策略】 請參考下列原則，設計有效的執行策略及其配套措施： a.參與人員 ① 本計畫研擬、決策及執行各階段之參與成員、組織或機制（如相關會議、審查委員會、專案辦公室成員或執行團隊）符合任一性別不少於三分之一原則。 ② 前項參與成員具備性別平等意識/有參加性別平等相關課程。 b.宣導傳播 ① 針對不同背景的目標對象（如不諳本國語言者；不同年齡、族群或居住地民眾）採取不同傳播方法傳布訊息（例如：透過社區公布欄、鄰里活動、網路、報紙、宣傳單、APP、廣播、電視等多元管道公開訊息，或結合婦女團體、老人福利或身障等民間團體傳布訊息）。 ② 宣導傳播內容避免具性別刻板印象或性別歧視意味之語言、符號或案例。 ③ 與民眾溝通之內容如涉及高深專業知識，將以民眾較易理解之方式，進行口頭說明或提供書面資料。 c.促進弱勢性別參與公共事務 ① 計畫內容若對人民之權益有重大影響，宜與民眾進行充分之政策溝通，並落實性別參與。 ② 規劃與民眾溝通之活動時，考量不同背景者之參與需求，採多元時段辦理多場次，並視需要提供交通接駁、臨時托育等友善服務。 ③ 辦理出席民眾之性別統計；如有性別落差過大情形，將提出加強蒐集弱勢性別意見之措施。 ④ 培力弱勢性別，形成組織、取得發言權或領導地位。 d.培育專業人才	■有訂定執行策略者，請將主要的執行策略納入計畫書草案之適當章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼： 依性別目標議於新建公有建物規劃、設計及廠商興建新廠房時，分別訂定性別目標之實踐策略如下（詳如計畫書草案3-15~3-17頁）： 1.本計畫新建辦公大樓時，於規劃、設計、興建、營運等階段皆須廣納不同性別與族群之使用者意見，以滿足多元化需求。尤其於各階段討論與決策時，須考量性別組成比例，建議以「單一性別不得低於三分之一」作為組成基本原則。評選規劃設計團隊時，建議將團隊成員具有性別平等意識要求納入（例如曾參與相關培訓），以使規劃設計成果具性別意識。 2.辦公大樓進駐相關單位後，建議可廣徵意見並配合聘僱員工性別比優化設置，期望達到建物整體空間及設備具有使用性、安全性及友善性。



① 規劃人才培訓活動時，納入鼓勵或促進弱勢性別參加之措施（例如：提供交通接駁、臨時托育等友善服務；優先保障名額；培訓活動之宣傳設計，強化歡迎或友善弱勢性別參與之訊息；結合相關機關、民間團體或組織，宣傳培訓活動）。 ② 辦理參訓者人數及回饋意見之性別統計與性別分析，作為未來精進培訓活動之參考。 ③ 培訓內涵中融入性別平等教育或宣導，提升相關領域從業人員之性別敏感度。 ④ 辦理培訓活動之師資性別統計，作為未來師資邀請或師資培訓之參考。 e.具性別平等精神之展覽、演出或傳播內容 ① 規劃展覽、演出或傳播內容時，避免複製性別刻板印象，並注意創作者、表演者之性別平衡。 ② 製作歷史文物、傳統藝術之導覽、介紹等影音或文字資料時，將納入現代性別平等觀點之詮釋內容。 ③ 規劃以性別平等為主題的展覽、演出或傳播內容（例如：女性的歷史貢獻、對多元性別之瞭解與尊重、移民女性之處境與貢獻、不同族群之性別文化）。 f.建構性別友善之職場環境 委託民間辦理業務時，推廣促進性別平等之積極性作法（例如：評選項目訂有友善家庭、企業托兒、彈性工時與工作安排等性別友善措施；鼓勵民間廠商拔擢弱勢性別優秀人才擔任管理職），以營造性別友善職場環境。 g.具性別觀點之研究類計畫 ① 研究團隊成員符合任一性別不少於三分之一原則，並積極培育及延攬女性科技研究人才；積極鼓勵女性擔任環境、能源與科技領域研究類計畫之計畫主持人。 ② 以「人」為研究對象之研究，需進行性別分析，研究結論與建議亦需具性別觀點。	3.依據園區既有從業人員性別比例調查男、女性工作人數約為2：1，廠商興建新廠房規劃、設計時，應依建築技術規則設置足夠之不同性別、跨性別等從業人員使用之公共設施及基礎設備如男、女廁所、跨性別廁所、親子廁所、無障礙設施、婦女停車位、無障礙停車位等，落實執行以回應性別差異需求。 □未訂執行策略者，請說明原因及改善方法：
評估項目	評估結果
2-3【請根據2-2本計畫所訂定之執行策略，編列或調整相關經費配置】 各機關於籌編年度概算時，請將本計畫所編列或調整之性別相關經費納入性別預算編列情形表，以確保性別相關事項有足夠經費及資源落實執行，以達成性別目標或回應性別差異需求。	■有編列或調整經費配置者，請說明預算額度編列或調整情形： 新建辦公大樓時於辦理規劃設計時，將配合建築技術規則設置足夠之不同性別、跨性別等從業人員使用之公共設施及基礎設備如男女廁所、跨性別廁



		所、親子廁所、無障礙設施、無障礙停車位等，落實執行以回應性別差異需求。 ☐ 未編列或調整經費配置者，請說明原因及改善方法：
【注意】 填完前開內容後，請先依「填表說明二之（一）」辦理【第二部分—程序參與】，再續填下列「參、評估結果」。		
參、評估結果 請機關填表人依據【第二部分—程序參與】性別平等專家學者之檢視意見，提出綜合說明及參採情形後通知程序參與者審閱。		
3-1綜合說明	本計畫於執行策略及方法訂定性別友善環境規劃目標，蒐集了解及依據各類場域使用人員之性別比例，規劃設計公眾使用空間相關性別友善設施。並於經費編製表內，加強性別預算說明內容，以提醒注意後續執行階段，實際納入編列詳細項目執行，落實性別平等目標。	
3-2參採情形	3-2-1說明採納意見後之計畫調整（請標註頁數）	本計畫依性別平等目標，於建築物或公共空間規劃設計時，將配合設置足夠之不同性別、跨性別等從業人員使用之公共設施及基礎設備如男女廁所、跨性別廁所等等，並補充加強說明性別預算內容如第5-4、5-6、5-12、5-13、5-16及5-17等頁。
	3-2-2說明未參採之理由或替代規劃	
3-3通知程序參與之專家學者本計畫之評估結果： 已於113年7月15日將「評估結果」及「修正後之計畫書草案」通知程序參與者審閱。		

- 填表人姓名： 職稱： 電話： 填表日期： 113年7月18日
- 本案已於計畫研擬初期 ☒ 徵詢性別諮詢員之意見，或 ☐ 提報各部會性別平等專案小組（會議日期： 年 月 日）
- 性別諮詢員姓名： 服務單位及職稱： 身分：符合中長程個案計畫性別影響評估作業說明第三點第 一、二、三 款（如提報各部會性別平等專案小組者，免填）
 （請提醒性別諮詢員恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開計畫草案）

**【第二部分—程序參與】：由性別平等專家學者填寫**

程序參與之性別平等專家學者應符合下列資格之一：

- 1.現任臺灣國家婦女館網站「性別主流化人才資料庫」公、私部門之專家學者；其中公部門專家應非本機關及所屬機關之人員（人才資料庫網址：<http://www.taiwanwomencenter.org.tw/>）。
- 2.現任或曾任行政院性別平等會民間委員。
- 3.現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。

（一）基本資料

1.程序參與期程或時間	113 年 7 月 10 日 至 113 年 7 月 17 日
2.參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	張瓊玲，臺灣警察專科學校教授，考試院性平會、行政院第一、二屆性平委員；財政部、經濟部、金管會等性別平等專案小組委員 性別政策與公共政策；人口、婚姻與家庭政策議題；性別主流化政策；性別影響評估擬議與審查；CEDAW 與友善職場安全及友善家庭方案；文官體制與人力資源管理
3.參與方式	☐ 計畫研商會議 ☐ 性別平等專案小組 ☒ 書面意見

（二）主要意見（若參與方式為提報各部會性別平等專案小組，可附上會議發言要旨，免填4至10欄位，並請通知程序參與者恪遵保密義務）

4.性別平等相關法規政策相關性評估之合宜性	合宜
5.性別統計及性別分析之合宜性	合宜
6.本計畫性別議題之合宜性	合宜
7.性別目標之合宜性	合宜
8.執行策略之合宜性	合宜
9.經費編列或配置之合宜性	合宜，惟請再補充資料
10.綜合性檢視意見	本案係科技產業園區風華再現計畫，經檢視自評部分均有運用性別主流工具，對於性別比例亦有清楚之呈現，值得肯定。惟2-3指明本計畫有編列性別預算 請再補充數字說明之。
（三）參與時機及方式之合宜性	合宜



本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之計畫草案。

(簽章，簽名或打字皆可)



附件三、中長程個案淨零轉型通案自評檢核表

附件三、中長程個案計畫淨零轉型通案自評檢核表

檢視項目	內 容 重 點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
本計畫屬「淨零轉型」所屬子計畫（請檢視填寫下列事項）						
「十二項關鍵戰略」歸屬	屬「十二項關鍵戰略」之哪一項： _____。		O		O	
1、計畫緣起	(1)是否已參酌該項關鍵戰略之各階段性目標、績效指標、里程碑、機關權責分工、預期效益		O		O	
	(2)本計畫內容是否已融入上開關鍵戰略內容		O		O	
2、計畫目標(含績效指標、衡量標準及目標值等)	(1)是否涵蓋及符合上開關鍵戰略內容		O		O	
	(2)績效指標、衡量標準及目標值是否具體？是否有基準年比較值及具體計算、蒐集方式等		O		O	
3、現行相關政策及方案之檢討	(1)如屬淨零轉型所屬子計畫之延續性計畫，是否就「十二項關鍵戰略」之階段性目標、績效指標、里程碑、預期效益等之達成，辦理前期計畫執行成效評估，並納入總結評估報告		O		O	
	(2)是否將相關配套之淨零轉型所屬子計畫，檢討納入本計畫內容，以利發揮綜效		O		O	
4、執行策略及方法	(1)是否涵蓋及符合上開關鍵戰略內容		O		O	
	(2)是否已預先辦理社會對話與溝通，並將公正轉型工作納入本計畫之執行規劃，涵蓋項目，列舉如： ● 辨識可能衝突及爭議—含利害關係人； ● 提出衝突及爭議之處理機制—如辦理公聽會、說明會、協調會等； ● 建立支持體系的工具手段—如編列相關預算、協調相關部會提出配套措施等； ● 公私協力做法—如預定邀集之相關公私立單位等； ● 預定辦理期程； ● 定期辦理問卷調查驗證成果做法等。		O		O	
	(3)是否掌握淨零科技之研發與導入，提升整體計畫減碳之貢獻，引領公私部門淨零轉型		O		O	

5、期程與資源需求	是否涵蓋及符合上開關鍵戰略內容		O		O	
6、預期效果及影響	(1)是否涵蓋及符合上開關鍵戰略內容		O		O	
	(2)是否提出明確淨零效益估算值及估算方式		O		O	

附件四、公共建設促參預評估檢核表

附件四、公共建設促參預評估檢核表

壹、公共建設基本資訊

一、計畫名稱：科技產業園區風華再現計畫

二、執行機關(構)(即填表單位)：經濟部產業園區管理局

三、公共建設現況：

(一)基地區位：

1.前鎮園區

高雄市前鎮區興邦段264（部分）、265地號

基地面積：1,407.0平方公尺

建物樓地板面積：5,628.0平方公尺

2.潭子園區

臺中市潭子區工區段158、152地號（部分）

基地面積：563.93平方公尺

建物樓地板面積：1,181.96平方公尺

3.潭子園區

臺中市潭子區工區段215地號（部分）、152地號（部分）、147地號（部分）

基地面積：2,256.87平方公尺

建物樓地板面積：16,587.99平方公尺

(二)經營或使用現況：

☒新興公共建設

☐既有公共建設

☐全部委外

1、最近1年營業收入： 萬元

2、最近1年營業成本及費用： 萬元

☐部分委外，範圍：

1、最近1年營業收入： 萬元

2、最近1年營業成本及費用： 萬元

☐自行營運，範圍：

1、最近1年營業收入： 萬元

2、機關管理人力：專職 人；兼辦 人

3、最近1年管理維護預算約： 萬元

☐自行使用，最近1年管理維護預算約： 萬元

(三)基地有否環境敏感之虞：

■有，說明：

- 1.前鎮園區：高雄市前鎮區興邦段264（部分）、265地號屬於土壤液化之中潛勢區。
- 2.潭子園區：臺中市潭子區工區段158、152地號（部分）屬地下水補注地質敏感區。
- 3.潭子園區：臺中市潭子區工區段215地號（部分）、152地號（部分）、147地號（部分）屬地下水補注地質敏感區。

□否

(四)土地權屬：

■全數為公有土地

- 管理機關為執行機關
- 管理機關為其他機關(機關名稱：_____)
- 含私有土地(約占計畫範圍___%)，其所有權人為：
 - 國營事業(機構名稱：_____)
 - 私人
 - 其他

(五)土地使用分區：

■都市計畫地區

- 1.高雄市前鎮區興邦段264（部分）、265地號使用分區為特定倉儲轉運專用區。
- 2.臺中市潭子區工區段158、152地號（部分）使用分區為加工出口專用區。
- 3.臺中市潭子區工區段215地號（部分）、152地號（部分）、147地號（部分）使用分區為加工出口專用區。

- 非都市土地
使用分區為
使用地類別為

(六)基地有否聯外道路：

■有

- 否，未來有道路開闢計畫：
 - 有，說明(含預算編列情形)：
 - 否

(七)基地有否地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

- 有，說明(含預算編列情形及執行單位)：

■否

貳、政策及法律面

一、引進民間參與依據：

☐公共建設計畫經核定採促參方式辦理

計畫名稱：

核定日期及文號：

☐具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設

☐既有公共建設管理人力、維護經費受限

■為活化公有土地或資產

☐其他：

☐無(跳填「陸」)

二、民間參與之法律依據：

☐促參法

(一)公共建設為促參法第3條之公共建設類別，其類別為：

(符合促參法施行細則第___條第___項第___款)

(若有一類〔項〕以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款)

(二)公共建設將以促參法第8條之民間參與方式辦理：(可複選)

☐交由民間新建—營運—移轉(BOT)

☐交由民間新建—無償移轉—營運(BTO)

☐交由民間新建—有償移轉—營運(BTO)

☐交由民間增建/改建/修建—營運—移轉(ROT)

☐交由民間營運—移轉(OT)

☐民間機構備具私有土地—擁有所有權—自為營運或交由第三人營運(BOO)

☐其他經主管機關核定之方式

(三)公共建設執行機關是否符合促參法第5條：

☐是：

☐主辦機關

☐被授權機關，授權機關為：

☐受委託機關，委託機關為：

☐ 否

■ 依其他法令辦理者：

☐ 獎勵民間參與交通建設條例

☐ 都市更新條例

☐ 國有財產法

☐ 商港法

■ 其他：本計畫為科技產業園區內新建辦公大樓，並依科技產業園區設置管理條例第17條規定由園管局自行興建租售。

☐ 無相關法律依據(跳填「陸」)

參、土地取得面

一、土地取得：

■ 主辦或被授權執行機關為土地管理機關

☐ 尚須取得土地所有權、使用權或管理權

☐ 公共建設所需用地涉公有土地，土地取得方式為：

☐ 撥用公有土地

☐ 依其他法令規定取得土地使用權

☐ 公共建設所需用地涉私有土地，土地取得方式為：

☐ 協議價購

☐ 辦理徵收

☐ 其他：

☐ 有否與相關機關或人士進行協商：

☐ 已協商且獲初步同意

☐ 已協商但未獲結論或不可行

☐ 未進行協商

二、土地使用管制調整：

■ 毋須調整

☐ 須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

☐ 須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施有否穩定之服務對象或計畫：

☐ 有

■ 否

☐ 不確定，尚待進一步調查

二、使用者付費之接受情形：

(一) 鄰近地區有否類似設施須付費使用

☒有

☐否

☐不確定，尚待進一步調查

(二) 其他地區有否類似設施須付費使用

☒有

☐否

☐不確定，尚待進一步調查

(三) 有否相似公共建設引進民間參與已簽約案例

☐有(案名：_____)

☒否

三、民間參與意願(可複選)：

☐已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第46條規定辦理)

☐已有潛在民間廠商探詢

☒無民間廠商探詢

伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)

一、機關於辦理可行性評估時，應於公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，廣泛蒐集意見，公聽會提出之建議或反對意見如不採用，應於可行性評估報告具體說明不採之理由。

二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。

三、機關規劃依促參法第29條規定給予補貼，應於辦理可行性評估時，確認依促參法其他獎勵仍未具完全自償能力，並審酌是否具施政優先性(如施政白皮書列明、有具體推動時程)及預算編列可行性。

四、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。

陸、綜合預評結果概述

一、政策及法律面預評小結：

☐初步可行，說明：

☐條件可行，說明：_____

☒初步不可行，說明：本計畫為新建辦公大樓，並依科技產業園區設置管理條例第17條規定由園管局興建租售。

二、土地取得面預評小結：

☐初步可行，說明：_____

☐條件可行，說明：_____

☒初步不可行，說明：本計畫之園區皆為園管局土地，以只租不售的方式管理，並無土地取得面之評估，故土地取得初步不可行。

三、市場及財務面預評小結：

☐初步可行，說明：_____

☐條件可行，說明：_____

☒初步不可行，說明：本計畫為新建辦公大樓以及既有廠房拆除重建，新建大樓依科技產業園區設置管理條例第17條規定由園管局興建租售，又本計畫不以營利為目的且缺乏市場及財務可行性，故不具民間經營投資可行性。

四、綜合評估，說明：

本計畫係為科技產業園區土地之周轉，不以營利為目的，且全區土地為園管局所有，對民間廠商而言，於各階段皆須支應土地租金，且因需協調不同廠商、公務機關意見，亦須耗費相當之時間成本以及建築期間之金錢成本，故效益不高，對民間廠商而言財務效益不高，故本計畫之民間參與可行性評估為「不具民間參與可行性」，故本計畫建議仍以政府編列預算方式辦理。

填表機關聯絡資訊

聯絡人

姓名：_____；服務單位：_____；

職稱：_____；電話：_____；傳真：_____

電子郵件：_____

填表單位核章

機關首長核章



113年8月9日

附件五、相關機關(單位)意見回應對照表

「科技產業園區風華再現計畫書」相關機關(單位)意見彙整表

機關	意見摘要	回應對照
財政部	一、旨案係管理局依行政院「投資臺灣三大方案-延長3年」政策指導，加速推動優化更新楠梓、前鎮及潭子等3處老舊園區，並滿足廠商擴廠或更新用地需求，其規劃必要性與急迫性，原則尊重。 二、本計畫總經費新臺幣(下同)18.97億元，悉數由科技產業園區作業基金(下稱作業基金)支應，其主要為聯合辦公室及金融行政大樓工程建造經費，事涉公共工程經費編列合理性及必要性，建請參酌行政院公共工程委員會意見辦理。 三、本計畫自償率為113.65%，雖具完全自償能力，惟依案附計畫書第6-3頁說明前開經費向金融機構融資借款方式籌措，為期審慎周延，建議如下： (一)本計畫評估實質回收年期為營運第24年(141年)，考量作業基金尚承負「高雄軟體園區第二園區第一棟大樓興建計畫」等多項專案計畫，資金需求持續擴增，自有資金不足須舉借債務支應，截至113年8月底，累計長期債務已逾28億元，為期基金財務永續健全，宜請就該基金業務計畫排列優先順序，妥慎規劃中長期財務收支，於基金財源可容納範圍內推動辦理。	一、感謝指教。 二、有關公共工程經費編列合理性及必要性，已參酌行政院公共工程委員會意見辦理，詳P5-3~P5-25。 三、感謝指教。 (一)遵照辦理，已將該基金業務計畫排列優先順序，妥慎規劃中長期財務收支。

機關	意見摘要	回應對照
	(二)倘本案基金管理機關經評估擬舉借長期債務支應建設經費，請依據「公共債務管理委員會審議規則」第2條規定，編製自償性債務舉借及償還計畫案提報中央公共債務管理委員會審議，經審議通過後，始可列為自償性公共債務，並建請考量以乙類公債或永續發展債券等多元化方式籌措。	(二)鑒於本計畫 119 年起即可租售建物回收建設成本，發行公債動撥及還款彈性低，不利基金營運績效。另考量臺灣永續發展債券市場仍處於發展階段，可能存在流動性風險，爰採向銀行舉借長期貸款方式籌資。後續將依規定編製自償性債務舉借及償還計畫案提報中央公共債務管理委員會審議。
行政院 主計總 處	本案原則尊重，惟下列事項建請經濟部妥慎檢討及修正： (一)本案財源悉數以舉借債務支應，因近年科技產業園區作業基金辦理多項擴區計畫（如屏東科技產業園區擴區工程及仁武科技產業園區設置計畫等），致長短期債務餘額由 112 年度 32 億元增至 114 年度 37.92 億元，該基金應妥作財務規劃及風險控管。 (二)第 5-10 頁及 5-21 頁老舊公務單位價購費用，係以 111 年度標準廠房平均估價每平方公尺 7,600 元向臺灣銀行及中華郵政股份有限公司價購，惟前鎮及潭子科技產業園區近年建築物交易價格差距甚大，卻採用一致價購金額，且該等建築物屋齡均已逾 50 年，宜審酌價購經費編列合理性。	感謝指教。 (一) 遵照辦理，已就該基金業務計畫排列優先順序，並將妥慎規劃中長期財務收支及風險控管。 (二) 前鎮園區：本部產業園區管理局(下稱園管局)高屏分局 106 年曾委託不動產估價師就區內部分建物進行估價（含臺灣銀行及郵局），估價報告之建物價值，臺銀約為 9,262 元/m²（當年度屋齡約 50 年），郵局約為 10,348 元/m²（當年度屋齡約 48

機關	意見摘要	回應對照
	(三)第 6-31 頁，表 6.4-3，本計畫淨現值 226,869 千元與財務效益分析指標不一致。	年)。111 年價購區內老舊廠房(當年度屋齡 55 年)，估價建坪單價 7,524 元/m²(爰採 7,600 元/m²)。前述估價報告距今約 7 年，建物價值受通貨膨脹及折舊影響，依近 10 年營建成本物價指數及加強磚造建築之折舊率，應以前者大於後者；又目前臺銀及郵局屋齡亦接近 111 年價購標的之屋齡，爰以 7,600 元/m²概估價購成本，尚屬合理。 潭子園區：老舊公務單位(台灣銀行)以其 RC 構造每平方公尺 49,700 元估算建物剩餘價值，並採 RC 構造之殘餘價格為 19%推估，以臺銀原有樓地板面積 867.6 平方公尺計算，修正價購費用為 8,784,646 元；另潭子郵局之建物所有權為本部園管局所有，爰無須編列價購費用，詳 P5-24~25。 (三)表 6.4-3 本計畫淨現值與財務效益分析指標已更正一致，詳 P6-21、P6-30。
內政部	查旨案楠梓園區、前鎮園區及潭子園區之更新構想及推動策略均無涉及都市計畫土地使用分區變更，本部無相關修正	感謝指教。

機關	意見摘要	回應對照
	意見，謹就後續執行部分提供以下建議意見，供經濟部產業園區管理局納入參考： (一)旨案園區更新發展規劃似僅考量土地開發利用效益最大化，因園區土地使用項目及強度增加、活動人口改變，可能衍生交通衝擊及新增公共設施需求，建議納入園區發展計畫整體考量，研提相關配套措施。 (二)部分園區擬整合有關機關之公務辦公廳舍以釋出園區土地辦理園區更新部分，建議先洽各有關機關表示意見，並視各權管業務需求規劃興建聯合辦公室。 (三)經檢視旨案園區之區位條件及所在	(一)園區更新將朝低建蔽、高容積，建築退縮空間營造員工綠色休憩場域，並依園區需由於新建建築內納入員工生活機能設施(如餐飲、金融服務、零售等服務)。另為因應園區更新後活動人口改變，將宣導區內員工多利用大眾運輸，並與地方政府合作，積極改善聯外交通與周邊設施，以營造優質投資環境。 (二)本部園管局高屏分局針對前鎮園區整合有關機關議題，已分別於111年7月21日召開「臺銀及郵局基地更新說明會」、113年9月27日召開「臺銀與郵局基地更新計畫」討論，臺銀及郵局均表達參與更新意願，可配合計畫期程辦理。另本部園管局臺中分局針對潭子園區整合有關機關議題，已於100年函詢相關單位(台銀)，該單位同意配合辦理，目前與該單位保持連繫本計畫之推動情形。 (三)楠梓、潭子、前鎮3園區另

機關	意見摘要	回應對照
	直轄市之社會住宅供給情形，其中楠梓園區及潭子園區皆位於都市計畫區及鄰近交通場站節點，基地條件良好，且經評估該行政區尚有社會住宅需求，爰建議前開 2 處園區之辦公廳舍可評估員工居住需求，結合社會住宅併同興建，服務園區廠商或關聯廠商之從業人員及家庭。	有員工宿舍興建計畫推動中，可滿足區內員工居住需求，本計畫仍以提供行政空間整合及廠房周轉更新為目標。
環境部	(一)節能減碳 1.「碳中和」不宜用於對於未來目標之聲稱或宣告。 2.本計畫規劃「碳中和概念」做法為「減少資源浪費、降低建築物建蔽率、改進室內環境品質等」以達到強化因應氣候變遷之調適能力之目的，惟進行碳中和宣告之執行過程，應至少包含(1)盤查並選擇碳中和主體；(2)減少排放量或增加移除量；(3)採取抵換作為溫室氣體淨排放之補償等三重要階段。 3.綜上，本計畫規劃之「碳中和概念」與碳中和實務定義不符，建議刪除「碳中和」相關文字以免外界誤解。 (二)環境影響評估 1.開發行為應否實施環境影響評估（以下簡稱環評），應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發行為內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及本部依環評	(一)遵照辦理，業將計畫書內有關「碳中和」文字刪除。 (二)遵照辦理，本計畫開發前，將依實際開發內容檢核開發行為是否屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及貴部依環評法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定應實施環評之範圍，並

機關	意見摘要	回應對照
	法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定予以認定。上開認定標準第 3、4 條分別規定，工廠、園區之興建或擴建，位於特定環境敏感區位或達一定規模以上，應實施環評。 2. 本案後續請依實際開發內容，確實檢核有無「認定標準」相關規定之適用；另本案倘涉其他已通過環境影響評估書件內容之變更，開發單位應依環評法第 16 條暨同法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。 (三)空氣污染防治 1. 園區更新期間，工程施工之運輸車輛應全數取得自主管理標章，且應有一定比例運輸車輛為最新 2 期別排放標準之車輛，且不得低於 40%。 2. 相關經費單價預估，請依據「加強公共工程空氣污染及噪音防制管理要點」附表，針對空氣污染及噪音防制項目編列足額環保經費，避免以一式方式估列，以從工程源頭做好污染防制工作，並依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」規定，妥善規劃施工階段之環境保護對策。 3. 建議本案可依本部訂定之科技化污染管理指引手冊，規劃施工期間設置科技化污染防制設施，如以空品感測	依相關規定辦理。 (三) 1. 遵照辦理。 2. 有關預估相關經費單價，經參酌行政院公共工程委員會意見依 114 年度一般房屋建築費及辦公室翻修費編列基準估計，其單位面積造價已包含施工中環境保護費及工地安全衛生費之編列，符合「加強公共工程空氣污染及噪音防制管理要點」附表之要求項目，詳 P5-4、5-12、5-18，並將依規定妥善規劃施工階段之環境保護對策。 3. 遵照辦理。

機關	意見摘要	回應對照
	器搭配連動自動灑水設施或採用射霧機進行工區裸露地表抑塵等，以達到污染防制效益最大化。 (四)資源循環再利用：計畫書第 3-9 頁「廢棄物減量指標」一節為描述空氣污染防制，無廢棄物減量相關內容，請確認。	(四)遵照辦理，已於 P3-9 補充廢棄物減量相關內容。
文化部	所送計畫書已配合編列公共藝術設置費用，後續仍請依「文化藝術獎助條例」第 15 條規定以直接工程成本 1%如實編列公共藝術設置經費。	遵照辦理。
行政院 公共工程委員會	一、本案函報計畫經費 18 億 9,737 萬 1,300 元，規劃辦理楠梓園區、前鎮園區及潭子園區等 3 園區內之建物興建與老舊建物價購費用，計畫期程 115 年至 118 年，合先敘明。 二、本案本會意見如下： (一)楠梓園區：函報總經費 8,222 萬 8,900 元，規劃取得龍生公司廠房(地下 1 層到地上 2 層之鋼骨構造(部分鋼筋混凝土構造))之建築物，係以鋼骨構造建築物之剩餘價值估算所得，因非屬公共工程計畫與經費審議範圍，爰本會無意見。 (二)前鎮園區：函報總經費 6 億 2,987 萬 5,950 元，計畫興建鋼筋混凝土構造之聯合辦公室 1 棟(8F/2BF)及相關附屬設施與老舊公務建物價購費用。 1. 聯合辦公室興建費用 6 億 1,146 萬 1,150 元部分：	一、感謝指教。 二、 (一)感謝指教。 (二)前鎮園區： 1.聯合辦公室興建費用

機關	意見摘要	回應對照
	(1) 本案僅興建混凝土構造之聯合辦公室 1 棟(8F/2BF)卻編列特殊構造工程(地下連續壁)、地下連續壁止水樁工程及特殊大地工程(地質改良)等 3 工項，請釐清補充施作之必要性及相關牆體厚度設計之合理性。另本棟地面上為 8 層樓，考量本基地地下水位高，開挖地下 2 層所造成之水浮力是否已納入考量，建請補充說明。 (2) 智慧停車設備工程部分：本棟僅有 30 個停車位，卻採車牌辨識收費系統、計價電腦組及自助繳費機、出入口辨識系統及柵欄、車位在席導引系統(超音波偵測器系統)、行車導引系統、...等設備，建議簡化設計，以利撙節預算。	(1) 地下連續壁與止水樁為相關工程，依周邊現況為既有建築物及重要道路，無法提供足夠腹地以邊坡式開挖，故應採用合適的擋土設施，考慮本案工程地下二層開挖規模及地質條件，連續壁應為兼具安全性、經濟及工期效益之最適合擋土壁，連續壁規劃牆體厚度約 40~50cm。本案經初步研判於地表下 20 公尺之土壤，於設計地震及最大考量地震發生時土壤液化之潛能可能性頗高，另基地臨海，地下水位易受高潮位變化影響，長久性地下水位於地表，更增加土壤液化之風險，故建議施作地質改良工程。開挖地下 2 層所造成之水浮力依地基調查已納入結構設計考量。 (2) 智慧停車設備工程依據本案建築計畫設計修正以 80 個停車位進行規劃，並刪除車位在席導引系統(超音波偵測器系統)、行車導引系統等建置，保留停車場地坪、標誌標線、出入口辨識系統及柵欄、安全防護設備(防撞條、車輪檔、反射鏡、路面減速

機關	意見摘要	回應對照
	2. 老舊公務建物價購費用 1,841 萬 4,800 元部分：因非屬公共工程計畫與經費審議範圍，爰本會無意見。 (三)潭子園區：函報總經費 11 億 8,526 萬 6,450 元，計畫興建鋼筋混凝土構造之聯合辦公室 1 棟(4F)及金融行政大樓 1 棟(7F/2BF)，以及相關附屬設施與老舊公務建物價購費用。 1. 聯合辦公室興建費用 7,000 萬元部分：依計畫書第 5-11 頁潭子園區聯合辦公室整體工程價目表所示，各項工程經費之數量及單價均未有明確估算式及相關參據及標準，尚難判斷經費估算之妥適性及合理性，建請檢討補充。 2. 金融行政大樓興建費用 11 億 867 萬 2,690 元部分： (1) 本案僅興建混凝土構造之聯合辦公室 1 棟(7F/2BF)卻編列特殊構造工程(地下連續壁)及地下連續壁止水樁工程等 2 工項，請釐清補充施作之必要性及相關牆體厚度設計之合理性。	墊、防撞桿)等必要設備，詳 P4-16、P5-5。 2. 感謝指教。 (三)潭子園區 1. 聯合辦公室興建所需經費，業依照行政院主計總處 114 年度共同性費用編制基準重新編列調整，詳 P5-11~P5-16。 2. 金融行政大樓經費編列： (1) 地下連續壁與止水樁為相關工程，依周邊現況為既有建築物及重要道路，無法提供足夠腹地以邊坡式開挖，故應採用合適的擋土設施，考慮本案工程地下二層開挖規模及地質條件，連續壁應為兼具安全性、經濟及工期效益之最適合擋土壁，連續壁規劃牆體厚度約 40~50cm。

機關	意見摘要	回應對照
	(2) 智慧停車設備工程部分：本棟僅有 30 個停車位，卻採車牌辨識收費系統、計價電腦組及自助繳費機、出入口辨識系統及柵欄、車位在席導引系統(超音波偵測器系統)、行車導引系統、...等設備，建議簡化設計，以利撙節預算。 3. 老舊公務建物價購費用 659 萬 3,760 元部分：因非屬公共工程計畫與經費審議範圍，爰本會無意見。 (四)建築單位造價係依「113 年度共同性費用編列基準表」估算，建請改依最新之「114 年度共同性費用編列基準表」辦理。	(2) 智慧停車設備工程依據本案建築計畫設計修正以 120 個停車位進行規劃，以停車場地坪、標誌標線等，車牌辨識收費系統、計價電腦組及自助繳費機、出入口辨識系統及柵欄、安全防護設備(防撞條、車輪檔、反射鏡、路面減速墊、防撞桿)等必要設備估算，詳 P4-37、P5-19。 3.感謝指教。 (四)遵照辦理，建築單位造價已依「114 年度共同性費用編列基準表」辦理，詳 P5-3~P5-7、P5-12~P5-14、P5-17~P5-22。
行政院 性別平 等處	依據「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 5 點，建議將本計畫內文(第 3-16 頁)所列「本計畫落實性別平等之目標」移至「壹、計畫起源及目標」項下，並提出相關之績效指標及目標值(例如：執行階段任一性別或族群參與人員之比率；或辦理不同性別、性傾向或性別認同者之友善空間需求調查及滿意度比率等)；有關原所提「性別平等執行策略」(第 3-16 頁至 3-17 頁)，可列於「參、執行策略及方法」項下。	遵照辦理，業將本計畫內文(第 3-16 頁)所列「本計畫落實性別平等之目標」移至「壹、計畫起源及目標」項下，並提出相關之績效指標及目標值，詳 P1-2~P1-3。另原所提「性別平等執行策略」(第 3-16 頁至 3-17 頁)，已改列於「參、執行策略及方法」項下，詳 P3-16~P3-17。

機關	意見摘要	回應對照
國家發展委員會	一、本案經濟部就轄管之楠梓、前鎮及潭子等3處科技產業園區，活化更新區內土地，擴大增加廠商可進駐使用面積，提升園區科技產業競爭力及生產效率，政策應予以支持推動。 二、因本計畫推動策略之執行方法一，涉及產業園區管理局需先與園區廠商多方協商，後續再進行建築物所有權之協議價購、徵收或強制拍賣等後，始能取得周轉更新基地，推動時程具不確定性，為避免計畫時程，造成計畫管考績效不佳，且所需經費亦可依科技產業園區作業基金年度預算程序編列支應，建議經濟部再行審慎考量是否納入本計畫推動辦理 三、本計畫內楠梓、前鎮、潭子3處園區皆有指認更新優先次序以及規劃長期更新案源，惟推動優先次序與廠房屋齡似無相關性，建請經濟部釐清說明本計畫更新案源篩選條件。 四、案內規劃提供更新廠商租金優惠折扣 006688 方案及管理費優惠計收等	一、感謝支持。 二、本計畫推動策略之執行方案一(楠梓園區更新規劃)部分，本部園管局確需先與園區廠商多方協商，後續再進行建築物所有權之協議價購、徵收或強制拍賣等後，始能取得周轉更新基地，推動時程具不確定性，爰本計畫有關楠梓園區更新所需經費，本部將由科技產業園區作業基金年度預算循程序編列，滾動檢討推動辦理。 三、感謝指教，本計畫更新案源係盤點區內低容積，不符現行新興產業使用之老舊廠房或未整合集中之行政單位辦公場域，擬定更新計畫。推動順序則綜合考量所盤點案源建築物使用現況、進駐廠商家數、廠商更新意願、推動可行性及周轉效益等排定優先次序。 四、有關風華再現計畫與鑽石場域更新計畫、眺島更新計

機關	意見摘要	回應對照
	誘因，鼓勵廠商主動更新廠房，建請經濟部補充說明既有推動鑽石場域更新計畫、眺島更新計畫等，提供之廠商優惠條件與本計畫之差異性，以及前開計畫實際執行期程與更新成效。 五、本計畫以土地使用效益最大化規劃，增加園區土地使用強度，將引入更多就業人口、交通旅次等，建議經濟部妥為研議周邊交通及停車改善措施，規劃留設相關必要公共設施，強化園區生活服務機能，以免對園區周邊經營環境與品質產生衝擊。 六、財務計畫部分 (一)本計畫自償率為 113.65%，具完全自償能力(計畫書第 6-32 頁)，惟依 6.5-1「本計畫財務效益風險敏感性分析表」，當興建經費增加逾 20%時，本計畫即不具完全自償能力，建請經濟部後續宜加強興建成本的管控。 (二)財務計畫部分未見相關評估參數假設，舉如：評估基期、年期、折現率、物價上漲率等，建請經濟部補充，並確實依照各項參數假設調整評估結果，以正確評估本案收益性。	畫，提供廠商優惠條件、計畫實際執行期程與更新成效補充說明如附件。 五、園區更新將朝低建蔽、高容積，建築退縮空間營造員工綠色休憩場域，並依園區需由於新建建築內納入員工生活機能設施(如餐飲、金融服務、零售等服務)。另為因應園區更新後活動人口改變，將宣導區內員工多利用大眾運輸，並與地方政府合作，積極改善聯外交通與周邊設施，以營造優質投資環境。 六、財務計畫部分： (一) 遵照辦理。 (二) 已補充相關評估參數假設條件，並已依照各項參數假設調整評估結果，詳 P6-1~6-30。

機關	意見摘要	回應對照
	(三)計畫書第 6-34 頁提及本計畫園區總經費 18.97 億元，擬向銀行舉借長期貸款方式籌資，自 119 年起分 16 年平均攤還。然查表 6.4-1「本計畫財務效益現金流量表(支出成本部分)」，並未將利息支出納入估算(計畫書第 6-22 頁至 6-26 頁)，建請經濟部修正。 (四)經查表 6.4-1「本計畫財務效益現金流量表(支出成本部分)」，前鎮園區及潭子園區之逐年租賃成本均相同，本案營運期間長達 40 年，卻未將物價上漲因素納入考量，似不合理，建請經濟部修正。另表 6.4-2「本計畫財務效益現金流量表(營運收入部分)」，各園區於營運穩定後逐年收入金額亦相同，建請經濟部一併修正。 七、經濟效益評估部分 (一)本計畫雖列出興建營運效益與就業效益等量化效益，惟並未提供完整之經濟效益評估參據，亦未進一步估算益本比等經濟效益指標，建請經濟部補充相關內容，俾利審視本案經濟可行性。(計畫書第 8-6 頁) (二)經濟效益評估之評估年期，應包含公共建設之興建與後續營運年期。以本案而言，應包含興建期(115~118 年)、營運期(118~147 年)，惟目前可量化效益似乎未完整包含營運期(計畫書第 8-2 至 8-6 頁)，建請經濟部補充。	(三)有關利息支出已納入估算，詳查表 6.4-1「本計畫財務效益現金流量表(支出成本部分)」，詳 P6-24~26。 (四)租賃成本及租金之物價上漲因素已納入估算，詳表 6.4-1「本計畫財務效益現金流量表(支出成本部分)」，詳 P6-24~26。另表 6.4-2「本計畫財務效益現金流量表(營運收入部分)」亦將物價上漲因素已納入估算，詳 P6-27~29。 七、經濟效益評估部分： (一)已補充完整經濟效益評估參據及益本比等經濟效益指標，詳 P6-21~6-23、P6-30。 (二)有關可量化效益已包含營運期之估算，詳 P8-2~8-6。

附件、科技產業園區風華再現計畫與鑽石場域更新計畫、園區眺島更新計畫比較表

計畫 項目	科技產業園區風華再現 計畫 (113 年陳報中)	鑽石場域更新計畫 (107 年核定)	園區眺島更新計畫 (108 年核定)
執行 方式	編列經費興建 2 棟聯合辦公大樓、1 棟金融行政大樓，整合集中金融及行政辦公場域，作為園區周轉更新之基地。	透過區內公共設施用地盤點及整合生活機能空間，將女子宿舍、網球場綠地及從服中心，總計 3.47 公頃土地，轉型調整為建廠用地及園區生活機能空間使用。	騰出勝華、海關及員工宿舍用地等空間，再以「先建-後搬-再拆」的週轉方式及都市型工業區立體化更新作法，帶動園區全面更新。
計畫 經費	編列經費(新臺幣 19 億 9 千萬餘元)，興建金融、行政大樓安置現有單位，以釋出土地，達到園區週轉更新目標。	調整園區公設或整合機關辦公空間，釋出土地公告招商由區內廠商投資自行興建廠房、宿舍等設施，達到園區週轉更新目標。	
執行 期程	規劃興建期 115 年-119 年	107 年迄今	108 年迄今
廠商 優惠 措施	一、土地租金優惠:經濟部 107 年 5 月 16 日核定之建構加工區優質投資環境-老舊園區空間再造計畫，所提供之土地租金 006688 優惠，適用期間至 113 年 12 月 31 日止，而風華再現計畫推動期程自 115 年起，為持續推動老舊園區更新，爰延續該土地優惠措施。 二、管理費優惠計收:本	一、依經濟部 107 年 5 月 16 日核定之建構加工區優質投資環境-老舊園區空間再造計畫，提供位於高雄、楠梓、臺中等 3 處園區區內廠商參與老舊建築物拆除重建者，土地租金 006688 優惠。 二、適用期間:自 108 年 1 月 1 日起至 113 年 12 月 31 日止。	

計畫 項目	科技產業園區風華再現計畫 (113 年陳報中)	鑽石場域更新計畫 (107 年核定)	園區眺島更新計畫 (108 年核定)
	部園管局刻正檢討管理費收費費率，研議調高費率，考量更新廠商營運前期產能尚未滿載，爰提供參與更新廠商新建之廠房前3年適用優惠之費率，以提高廠商更新意願。		
更新 成效	一、釋出土地面積 13,645.75 平方公尺。 二、增加民間投資金額 114.51 億元。 三、創造年營業額約 249.11 億元。 四、增加就業人口約 1,418 人。	一、釋出下一塊週轉土地(東南角標準廠房)。 二、吸引華泰電子、日月光、興勤電子及宏璟建設 4 家公司組成團隊共同投標，總投資金額約 400 餘億元，興建 3 棟廠房。	一、新增產業空間約 4 萬平方公尺。 二、預計創造投資 18 億元。 三、增加就業機會 1,500 人。 四、新增產值約 80 億元。
總結	本部園管局從 95 年至今陸續推行楠梓、前鎮、潭子園區更新計畫，惟僅能就園區公設及公有建築部分進行整合，釋出土地招商投資，可釋出之範圍有限。前鎮園區在前瞻計畫 24 億元的支持下，價購及拆除 3 棟老舊標準廠房，新建 2 棟廠辦大樓及 1 棟聯合辦公大樓，是公部門推動產業園區更新首例，111 年 2 月已辦理啟動典禮，效益顯著，本部爰推動科技產業園區風華再現計畫，持續透過公部門力量增加園區廠商更新動能。		