

臺中市議會第3屆第4次臨時會

臺中市政府因應國土計畫檢討
工業（科學）園區用地選址及
精密科學園區標準廠房「標租
標售」專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府都市發展局、經濟發展局

報告人：局長黃文彬、張峯源

中華民國 109 年 3 月 20 日

【目錄】

壹、臺中市國土計畫產業用地規劃	
一、辦理緣起與進度	1
二、本市產業用地需求推估與檢討	2
三、結語與未來對策	7
貳、精密科學園區標準廠房「標租售」	
一、精密機械科技創新園區二期標準廠房工程簡介	8
二、精密機械科技創新園區二期標準廠房工程租售方案	9
三、申購程序及進駐廠商類別	11
四、結語與未來對策	12

壹、臺中市國土計畫產業用地規劃

一、辦理緣起與進度

國土計畫法 105 年 5 月 1 日施行，該法施行後 2 年內，內政部應公告實施「全國國土計畫」(已於 107 年 4 月 30 日完成)；施行後 4 年內，直轄市、縣(市)政府應公告實施「直轄市、縣(市)國土計畫」；施行後 6 年內，直轄市、縣(市)政府應公告「國土功能分區圖」，亦即民國 111 年 4 月 30 日前，國土計畫將全面實施，屆時區域計畫相關法令將廢止不再適用，國土計畫取代現行區域計畫，國土功能分區及其分類與使用地將取代現行非都市土地 11 種使用分區及 19 種使用地。

配合國土計畫法規定期程，本府著手進行「臺中市國土計畫」擬定，勾勒至民國 125 年大臺中發展藍圖，落實地方國土治理，解決重大空間課題，以強化國土保全與防災、維護全市重要農地、持續驅動產業發展能量、積極引導農工分離、改善鄉村地區生活環境等，引導土地利用朝向「適地適用」，臺中逐步邁向「宜居首都」之發展願景。

「臺中市國土計畫」(草案)自 108 年 9 月 12 日起公開展覽 30 日，並召開 22 場公聽會與 2 場座談會，刻正於「臺中市國土計畫審議會」審議中，預計 3 月底前報請內政部續審，俟通過後公告實施。



圖 1 各階段國土計畫推動流程圖

二、本市產業用地需求推估與檢討

(一)本市產業用地發展概況

臺中市產業用地包括編定工業區、經濟部加工出口處、科學園區、都市計畫工業區等，總面積約 3,887.35 公頃，整體使用率約達 85.05%，其中尚可供利用土地面積包括都市計畫工業區約 410.87 公頃、潭子聚興產業園區約 8.73 公頃、豐洲科技工業園區(二期)約 33.64 公頃、中部科學園區后里、七星基地約 3.73 公頃。

表 1 臺中市工業園區使用概況彙整表

項目	名稱	計畫面積(公頃)	產業用地(公頃)	使用率(%)	可釋出產業用地面積(公頃)	備註
都市計畫工業區 ^{註2}		1,645.18	1,645.18	67.06	410.87	
經濟部編定工業區	大里工業區	77.22	49.47	100.00	0.00	-
	大甲幼獅工業區	218.47	140.92	100.00	0.00	-
	關連工業區(一期)	142.98	102.90	100.00	0.00	-
	臺中工業區	580.00	374.00	100.00	0.00	-
地方政府編定工業區	豐洲科技工業園區(一期)	47.63	27.21	100.00	0.00	-
	精密機械科技創新園區(一期)	124.78	60.89	100.00	0.00	-
	精密機械科技創新園區(二期)	36.92	21.98	100.00	0.00	-
	潭子聚興產業園區	14.76	8.73	0.00	8.73	
	太平產業園區	14.37	8.76	100.00	0.00	
	豐洲科技工業園區(二期)	55.86	33.64	-	33.64	本府 109 年 1 月 21 日公告設置
經濟部加工出口處	加工出口區中港園區	177.28	122.27	100.00	0.00	-
	加工出口區臺中園區	26.12	20.25	100.00	0.00	-
	加工出口區臺中軟體園區	4.96	4.96	100.00	0.00	-
科技部科學園區	科學園區台中基地	466.00	226.56	100.00	0.00	-
	科學園區后里基地	255.00	141.93	97.37	3.73	
	科學園區七星基地					
合計		3,887.35	2,989.65	85.05	456.97	

資料來源：各工業區服務中心，臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略(臺中市政府，108 年 9 月)，本計畫整理。

註：1. 表內所指產業用地面積係指扣除公設比之可供使用之產業用地面積。

2. 本表都市計畫工業區面積已扣除編定工業區重複計算部分；另都市計畫工業區可釋出產業用地面積約 542 公頃，配合「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」檢討後之面積約為 410.87 公頃。

3. 以上內容為臺中市國土計畫(草案)(109 年 3 月版)，實際仍以公告實施內容為準。

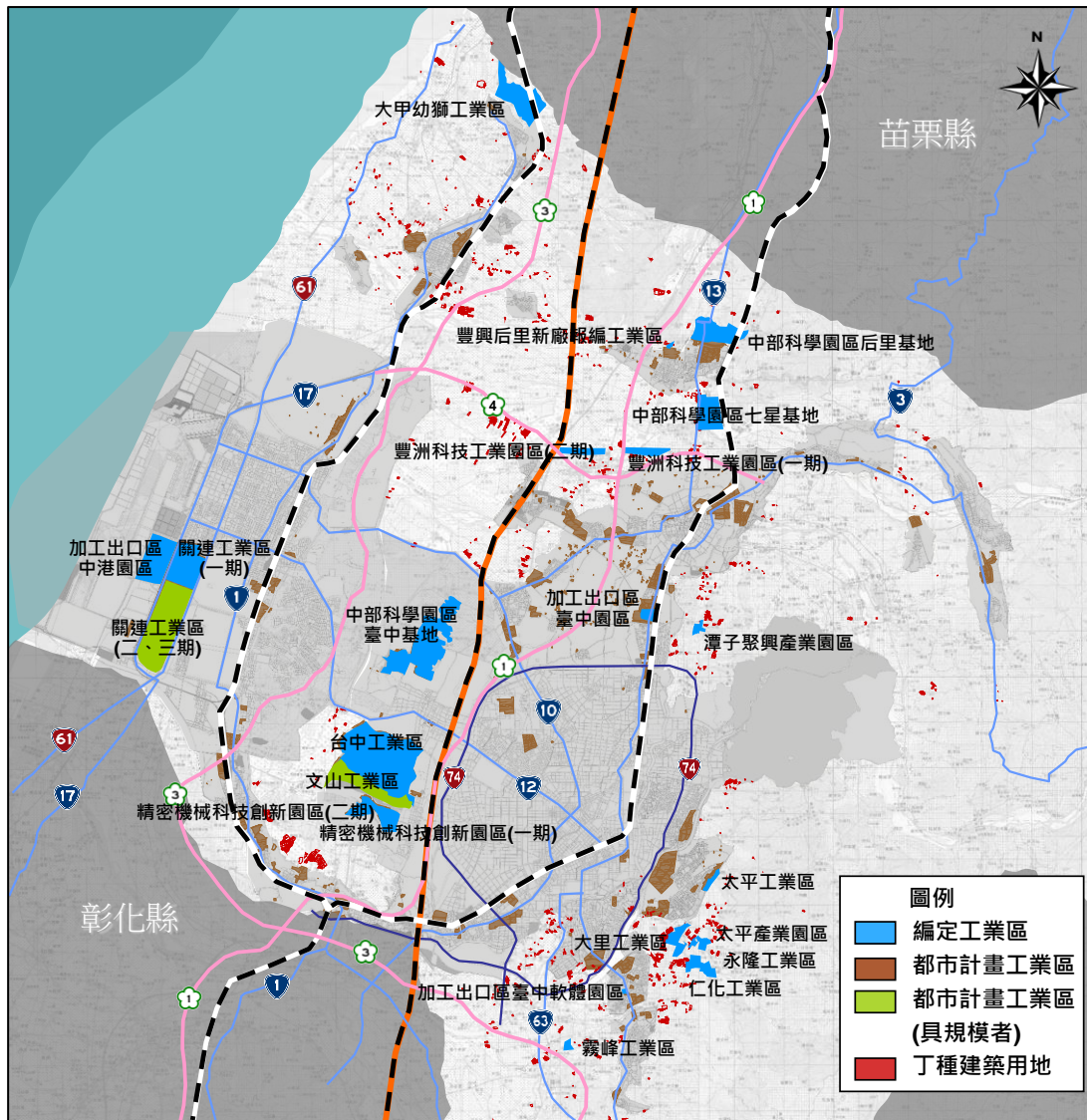


圖 2 臺中市工業用地位置分布示意圖

(二)本市未來產業發展需求

1. 新增產業用地需求

依循全國國土計畫之指導，經濟部推估於民國 101 年以前開發的產業用地為完全利用之前提下，民國 102 至 125 年新增產業用地需求為 3,311 公頃(用地需求屬重大建設、輔導未登記工廠、科學工業園區以及倉儲物流則不在此管轄範疇內)。本計畫依據營建署「直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊」(108 年 7 月)，參考二級產業用地需求總量推估方法(二)進行新增產業用地需求推估，以 90 年、95 年、100 年工商普查製造業從業員工人數，以及 90 年、95 年工商普查製造業使用土地面積為基礎資料，推估臺中市 102~125 年實際開發園區，加計 40%公共設施用地後約為 870 公頃。

另考量既有閒置或低度利用都市計畫工業區與目前開發中及審議中之產業園區可提供約 474.54 公頃產業用地，爰未來新增產業用地面積約 395.46 公頃。

2. 輔導未登記工廠合法化用地需求

臺中市未登記工廠約計 18,000 家，依據臺中市政府辦理之「108 年臺中市清查未登記工廠工作計畫」，截至 108 年 10 月已完成 8,640 家未登記工廠清查作業，為有效輔導未登記工廠，除依「工廠管理輔導法」輔導零星工廠合法化之外，針對群聚範圍規劃產業園區，期許約 5 成未登記工廠能輔導遷移至產業園區及既有工業用地，爰本計畫推估輔導未登記工廠所需產業用地面積約 950 公頃，加計臺中市區域計畫核定面積 872 公頃，合計輔導未登記工廠合法化用地面積約 1,822 公頃。扣除既有閒置或低度利用都市計畫工業區及開發、審議中產業園區可供輔導未登部分約 610 公頃，臺中市仍需新增約 1,212 公頃之輔導未登記工廠產業用地面積。

3. 科學工業園區產業用地需求

依據全國國土計畫指導，科學工業園區至 125 年全國新增用地需求為 1,000 公頃，原草案經專案小組研議後刪除本市 260 公頃用地需求。

表 2 臺中市既有產業用地可供產業用地與輔導未登工廠面積彙整表

類型	產業用地名稱	計畫面積 (面積)	可供產業用地 面積(公頃)	供輔導未登工廠 面積(公頃)	備註
都市計畫低度利用工業區		410.87	188.00	222.87	
開發中 產業園 區	太平產業園區	14.37	4.31	10.06	區計指認 (設施型)
	潭子聚興產業園區	14.76	0.00	14.76	區計指認 (設施型)
	神岡豐洲科技工業園區(二期)	55.68	38.98	16.70	區計指認 (設施型)
	小計	84.81	43.29	41.52	
審議中 產業園 區	公民營事業申請設置產業園區	138.00	27.60	110.40	
	精密機械科技創新園區(三期)	20.22	20.22	0.00	
	臺中國際機場發展計畫(短期)	42.00	42.00	0.00	區計指認 (設施型)
	神岡都市計畫周邊產業園區	184.08	92.04	92.04	區計指認 (產業型)

類型	產業用地名稱	計畫面積 (面積)	可供產業用地 面積(公頃)	供輔導未登工廠 面積(公頃)	備註
					新訂擴大)
	大里夏田周邊產業園區	168.84	50.65	118.19	區計指認 (產業型 新訂擴大)
	塗城周邊產業園區	35.81	10.74	25.07	區計指認 (產業型 新訂擴大)
	小計	588.95	243.25	345.70	
	既有產業用地面積	1,084.63	474.54	610.09	

資料來源：本計畫整理。

註：1. 表內面積皆已納入 40% 公共設施用地。

2. 以上內容為臺中市國土計畫(草案) (109 年 3 月版)，實際仍以公告實施內容為準。

(三)本市未來產業發展需求供給

1. 新增產業用地部分

本計畫推估至計畫目標年 125 年，臺中市二級產業用地尚有新增產業用地需求 395.46 公頃，產業用地之供給區位如下：

- (1) 支援關聯產業發展腹地：中長期預計新增產業用地主要位於豐原區、潭子區、大雅區、神岡區等地區，以支援周邊工業區關聯性產業發展，建議劃設面積約 162.46 公頃。
- (2) 臺中國際機場發展計畫：中長期預計新增產業用地，因應臺中國際機場升級計畫並配合民航局「臺中機場 2035 年整體規劃」，建議劃設面積約 233 公頃。

2. 輔導未登記工廠用地部分

輔導未登記工廠新增用地需求 1,211.91 公頃，產業用地之供給區位以受嚴重侵擾之農業用地為主，包括太平、豐原交流道特定區等受嚴重侵擾之都市計畫農業區變更為工業區 107.91 公頃、經濟部輔導未登記工廠公告劃定 52 處特定地區 154.00 公頃，以及產業主管機關建議優先劃設輔導未登記工廠範圍(烏日溪南周邊地區、臺中港農業區、清水區海風里)約 950.00 公頃，面積合計約 1,211.91 公頃之產業用地。

表 3 臺中市新增產業用地供給區位彙整表

類型	產業用地名稱	計畫面積(公頃)	備註
新增產業用地	1. 支援關聯產業發展腹地(中長期)	162.46	中長期規劃
	2. 臺中國際機場發展計畫(中長期) ^{註2}	233.00	中長期規劃
小計		395.46	
輔導未登記工廠用地	1. 都市計畫農業區：大里、太平、烏日、霧峰；豐原、潭子、大雅、神岡等地區	107.91	區計指認
	2. 經濟部公告劃定特定地區(52處)	154.00	
	3. 產業主管機關建議劃設輔導未登記工廠範圍(優先輔導：烏日溪南周邊地區 ^{註3} 、臺中港農業區、清水區海風里)	950.00	
小計		1,211.91	

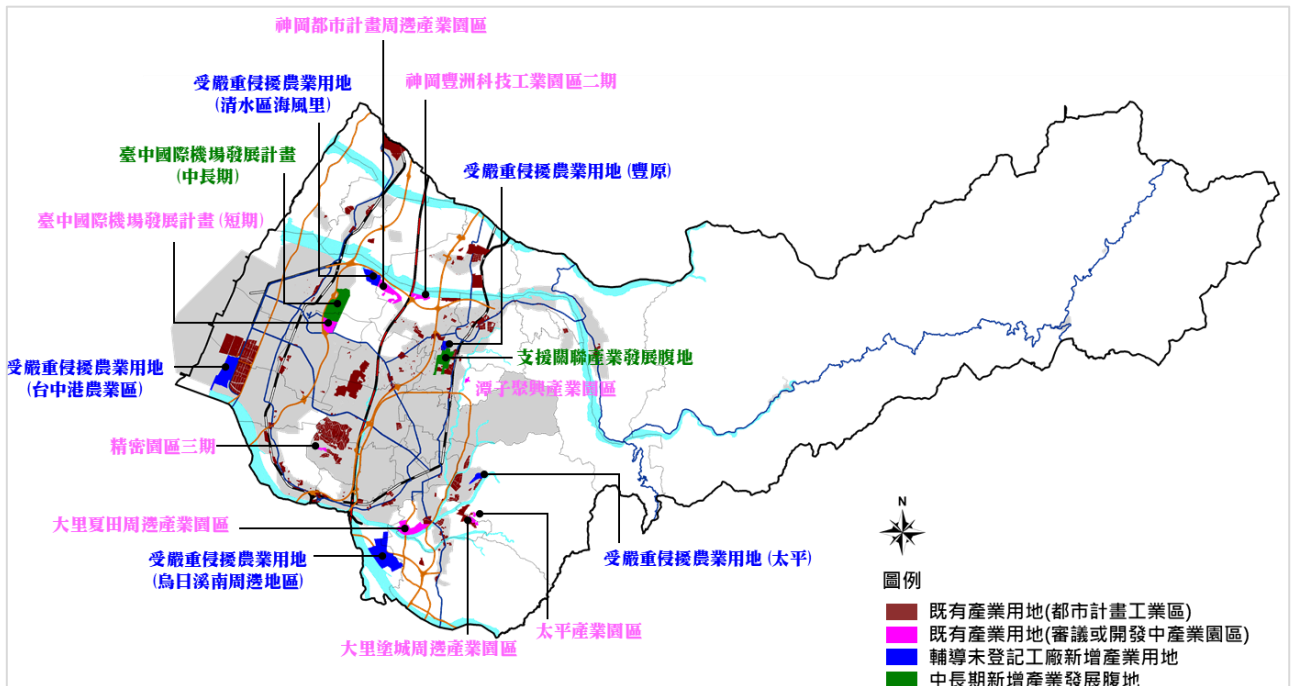
資料來源：本計畫整理。

註：1. 表內面積皆已納入 40% 公共設施用地。

2. 新訂臺中國際機場發展計畫面積 550 公頃，其中約 30% 供產業發展腹地，並加計 40% 公共設施用地後，供產業總面積 275 公頃，其中 42 公頃屬區域計畫已指認之短期計畫，233 公頃屬未來中長期發展計畫。

3. 內政部前於 96 年 6 月 29 日台內營字第 0960804052 號函同意辦理「新訂烏日(溪南)產業發展特定區計畫」，本計畫建議納入優先輔導未登記工廠地區。

4. 以上內容為臺中市國土計畫(草案) (109 年 3 月版)，實際仍以公告實施內容為準。



註：臺中市國土計畫(草案) (109 年 3 月版)，實際仍以公告實施內容為準。

圖 3 臺中市新增產業用地分布示意圖

三、結語與未來對策

臺中市現況產業用地供給來源可分為科學園區、編定工業區、加工出口區，以及都市計畫計畫工業區、非市土地丁種建築用地等。產業園區使用率幾乎近飽合，另全市空間發展結構改變及落實中央 5+2 創新產業政策、輔導未登記工廠遷移集中管理等，推估未來的確有擴增產業園區之需求。

未來全市在目標年(125 年)整體產業空間發展佈局與策略上，將以「前店、後廠、自由港」為概念，並配合海空雙港計畫內容，將中市打造為生產、製造、研發與維修基地，並以策略性新興產業，如智慧機械、國防航太、光電產業、物流及康健體檢設備等產業為核心，評估劃設產業專區，以提升整體產業競爭力及帶動區域經濟發展。為擘劃未來 125 年產業用地發展政策，目前「臺中市國土計畫」(草案)提出 102 至 125 年總體產業用地需求，在考量二級產業空間佈局、產業群聚效益、交通系統加值下，以 5 年內具體可行之產業園區開發計畫，劃設為「城鄉發展地區第二類之三」，其餘則保留納為未來發展地區，後續因應產業需求納入下次國土計畫通盤檢討適時變更。

貳、精密科學園區標準廠房「標租標售」

一、精密機械科技創新園區二期標準廠房工程簡介

本標準廠房位於本市南屯區精密機械科技創新園區二期西側，面積約 1.65 公頃，為地下一層至地上六層之鋼筋混凝土造，總樓地板面積達 57,900.62 平方公尺，規劃 108-451 坪共 39 個單元，提供 304 位停車格(含無障礙 7 格)與 350 位機車格(含無障礙 8 格)。



圖 4 精密機械科技創新園區二期標準廠房位置圖



圖 5 精密機械科技創新園區二期標準廠房鳥瞰圖

二、精密機械科技創新園區二期標準廠房工程租售方案

為輔導未登記工廠及中小型企業進駐，本標準廠房於108年7月9日提請「108年度臺中市工業區土地或建築物租售及價格審查小組」第2次會議審議，經會議決議租售分配原則採1至4樓合計24單元辦理預售，4至6樓合計15單元辦理出租；售價單價採以1、2樓為基準樓層，每平方公尺5萬4,989元（折合每坪18萬1,781元），3、4樓每平方公尺4萬9,490元（折合每坪16萬3,603元）（如表4）。

該次預售作業於108年9月20日辦理預售公告登記，受理申請時間至108年10月21日截止，共計3家廠商登記，廠商資格經初審及複審評選委員會審查合格，後有2家放棄承購，最後僅有1家廠商完成承購作業。

因尚有剩餘單元尚未於前次預售作業售罄，經「109年度臺中市工業區土地或建築物租售及價格審查小組」第1次會議審議後，因考量附近市場價格與本案預售價格尚稱合理，決議仍維持前次預售價格再次進行預售，且本次預售作業後仍未出售之單元將一併納入後續出租作業辦理。本次預售公告已於109年2月25日進行公告預售受理申請，受理申請截止日為109年3月25日，相關資訊已於新聞媒體、網路平台、以及廣發公告資訊予本市相關工業區服務中心及工業團體知悉。

表 4 二期標準廠房預售單元、面積及預售價款一覽表

樓層	戶別 (廠房單元編號)	廠房單元 面積(m ²)	公設面積 (m ²)	總售面積 (m ²)	廠房單價 (元/m ²)	廠房售價(元)	分配 汽車 位數 (格)	總售價(元)	工業區開發 管理基金 (元)
		A	B	C=A+B	D	E=C*D	F	G=E+(F*100 萬)	H=G*1%
1	115	358.49	230.75	589.24	54,989	32,401,592	4	36,401,592	364,016
	116	1100.98	708.67	1809.65	54,989	99,510,123	13	112,510,123	1,125,101
2	209	1490.19	1395.44	2885.63	54,989	158,676,775	18	176,676,775	1,766,768
	210	511.97	473.97	985.94	54,989	54,215,622	5	59,215,622	592,156
	212	511.97	479.42	991.39	54,989	54,514,966	6	60,514,966	605,150
	213	502.19	470.26	972.45	54,989	53,473,584	6	59,473,584	594,736
	214	511.97	479.42	991.39	54,989	54,514,966	5	59,514,966	595,150
	236	495.45	463.95	959.40	54,989	52,755,903	6	58,755,903	587,559
	237	711.45	666.22	1377.67	54,989	75,756,451	9	84,756,451	847,565
3	308	578.02	514.06	1092.08	49,490	54,046,599	7	61,046,599	610,466
	309	1,299.97	1156.11	2456.08	49,490	121,550,937	16	137,550,937	1,375,509
	311	511.96	455.30	967.26	49,490	47,869,718	6	53,869,718	538,697
	312	502.20	446.62	948.82	49,490	46,957,062	6	52,957,062	529,571
	313	502.20	446.62	948.82	49,490	46,957,062	6	52,957,062	529,571
	314	511.97	455.31	967.28	49,490	47,870,453	6	53,870,453	538,705
	336	454.80	404.47	859.27	49,490	42,524,935	6	48,524,935	485,249
	337	486.05	432.26	918.31	49,490	45,446,857	6	51,446,857	514,469
	338	549.45	488.65	1038.10	49,490	51,375,190	7	58,375,190	583,752
4	412	511.97	408.14	920.11	49,490	45,536,044	6	51,536,044	515,360
	413	502.20	400.36	902.56	49,490	44,667,498	6	50,667,498	506,675
	414	511.97	408.14	920.11	49,490	45,536,044	6	51,536,044	515,360
	436	454.80	362.56	817.36	49,490	40,450,969	6	46,450,975	464,510
	437	486.04	387.48	873.52	49,490	43,230,315	6	49,230,327	492,303
	438	549.45	438.05	987.50	49,490	48,871,160	7	55,871,181	558,712
	合計	14,095.74	12,098.26	26,193.99	-	1,354,495,015	170	1,526,495,054	15,264,952

三、申購程序及進駐廠商類別

本案標準廠房公告預售，廠商若有意願購買，可於公告受理期間，向本府送件申請，臺中市政府經濟發展局將辦理初審，於文件齊全、基本資格符合後，則送交臺中市政府評選委員會複審，審查合格者且符合抽籤條件申請人，方可進入抽籤圈選階段。完成圈選單元並取得「申購選定確認單」後，其後須經「臺中市工業區土地或建築物租售及價格審查小組」審查通過後始核准承購並繳交廠房價款及工業區開發管理基金(流程如圖 5)。

因應精密機械科技創新園區之環評承諾，進駐廠商類別須符合進駐精密園區之產業類別以及符合用水、汙水標準等管制(如表 5)。

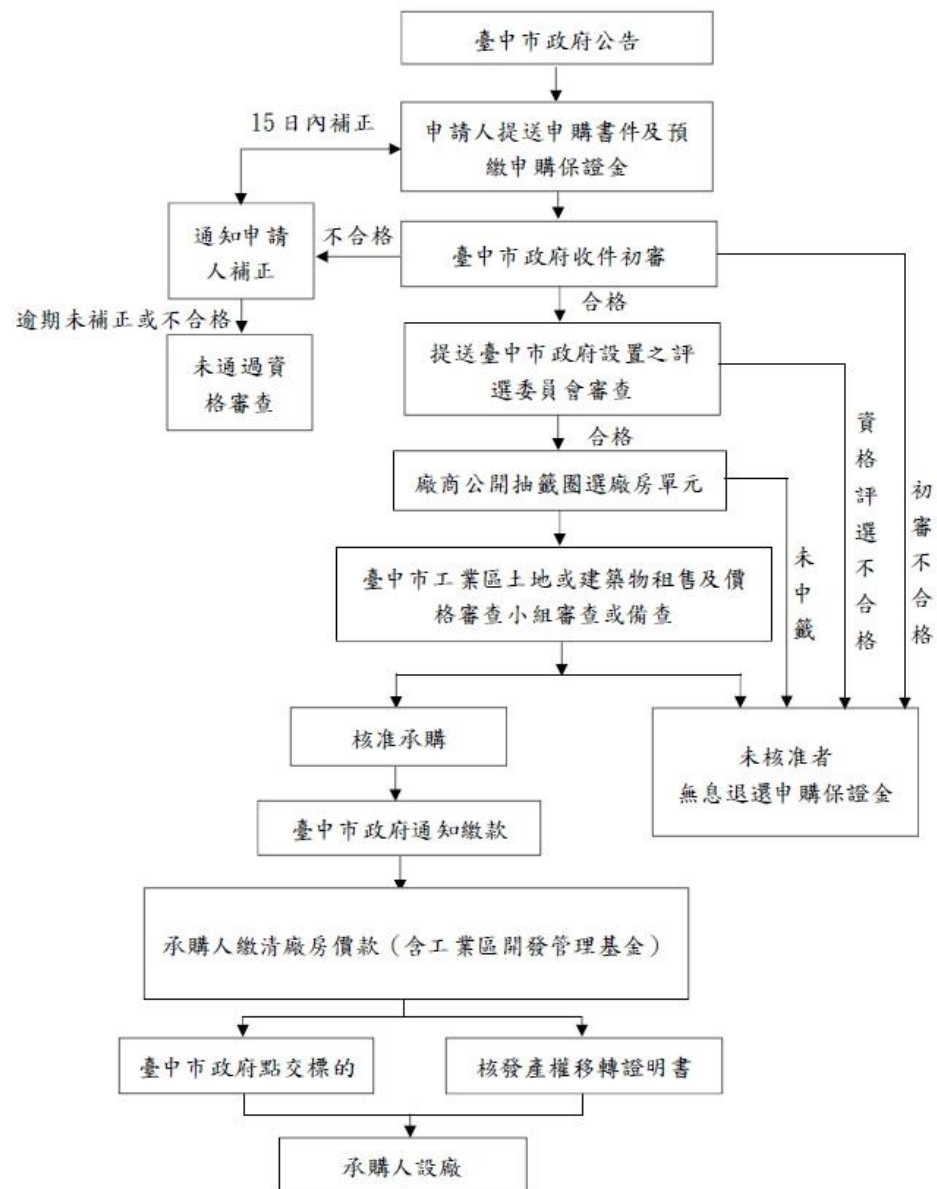


圖 6 二期標準廠房申購作業流程

表 5 臺中市精密機械科技創新園區二期標準廠房引進產業類別

產業類別		產品	
25	金屬製品造業	251	金屬手工具及模具
		252	金屬結構及建築組件
		254	金屬加工處理(不含熱處理、表面處理)
		259	其他金屬製品
27	電腦、電子產品及光學製品造業	275	量測、導航、控制設備及鐘錶
		276	輻射及電子醫學設備
		277	光學儀器及設備
28	電力設備製造業	281	發電、輸電、配電機械
		289	其他電力設備
29	機械設備製造業	291	金屬加工用機械設備
		292	其他專用機械設備
		293	通用機械設備
30	汽車及其零件製造業	303	汽車零件
31	其他運輸工具及其零件製造業	311	船舶及其零件
		312	機車及其零件
		313	自行車及其零件
		319	其他運輸工及其零件
33	其他製造業	332	醫療用品
其他經主管機關核准之產業			

四、結語與未來對策

經探詢企業購買意向，諸多企業表示，本案標準廠房具備預售價格有競爭力、區位佳，陸海空港皆在附近，交通便利、靠近市區以及鄰近機械產業鏈等優勢，但是中南部工廠仍傾向以購買土地及廠房的使用方式，較不習慣垂直式運送原料及產品之大樓式廠房，此為本案之劣勢。

考量目前全球受中美貿易戰以及新冠肺炎(covid-19)影響，景氣循環進入向下波段，企業經營困難，致購置廠房意願不高；若本案本次公告截至 3 月 25 日止預售狀況仍不佳，未來將會以全面出租之方式辦理，並研議將租金折抵未來擬承購之售價，以降低廠商購置廠房之成本；同時，本府將持續轉知企業關於各項政府紓困以及金融融資方案，協助企業資本取得，以提高購置標準廠房意願。

