

收文編號：1060000682

議案編號：1060222071004000

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國106年4月12日印發

院總第 887 號 政府提案第 15350 號之 1797

案由：經濟部函，為 105 年度中央政府總預算附屬單位預算該部主管經濟作業基金第 33 項決議，檢送相關說明資料，請查照案。

經濟部函

受文者：立法院

發文日期：中華民國 106 年 2 月 10 日

發文字號：經授工字第 10620403000 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：有關大院 105 年度中央政府總預算案附屬單位預算，決議請本部就「強化工業區土地使用效能及供需平衡」提出改善措施一案，本部業已備妥如附件，請察照。

說明：

- 一、依據大院 105 年 12 月 30 日第 9 屆第 2 會期第 17 次會議通過之「中華民國 105 年度中央政府總預算案附屬單位預算營業及非營業部分）審查總報告（修正本）」辦理。
- 二、經濟作業基金決議事項第 33 項決議重點摘述如下：「104 年 6 月底止各工業區已租售未使用土地面積亦較前一年度減少 168.75 公頃，惟已租售未使用土地面積仍計有 280.9 公頃，占全部未使用土地面積 83.05%，集中少數工業區，即利澤、美崙、南崗、斗六（含擴大）、雲林科技、彰濱、屏東、屏南等 8 處工業區。產業園區開發管理基金之使用應以積極改善提升土地及廠房使用效率，增加園區競爭力為主要目的，雖部分委託調查研究重點於園區產業升級相關計畫，但整體經費編列逐年增加之際，爰要求經濟部針對少數集中已租售未使用土地工業區研擬相關改善措施，俾提高土地使用效益」。

立法院第 9 屆第 3 會期第 9 次會議議案關係文書

三、檢奉「強化工業區土地使用效能及供需平衡」如附件。

正本：立法院

副本：經濟部會計處、經濟部國會聯絡組、經濟部工業局主計室、經濟部工業局國會聯絡室、經濟部工業局工業區組（均含附件）

部 長 李 世 光

強化工業區土地使用效能及供需平衡

壹、案由

依據大院 105 年 12 月 30 日第 9 屆第 2 會期第 17 次會議通過之中華民國 105 年度中央政府總預算案附屬單位預算營業及非營業部分審查總報告決議：「查產業園區開發管理基金項下專業服務費除委託調查研究費為主要支出，其餘係涵括委託辦理工業區開發成本查核等相關業務，然 105 年度預算編列除較上一年度為多，更較前一年決算增加 28,584 千元；惟部分工業區已租售土地因廠商本身設廠計畫評估影響，造成閒置，復因已出售工業區閒置用地產權屬私有，政府並無可強制作為之處。雖為提升工業區土地使用情形，本基金除每季更新辦理所轄工業區閒置土地清查作業，並每半年定期提送清查閒置土地資料予金融聯合徵信中心，協助調查土地貸款情形轉送金融監督管理委員會，以提高貸款條件或提早收回貸款方式；另針對工業區內閒置土地加徵 5 倍之一般公共設施維護費，及每年定期提送前揭清查閒置土地資料予稅捐稽徵機關，請其配合將閒置工業用地及廠房，依法恢復按一般稅率課徵地價稅及房屋稅，以提高其持有成本。雖此改善措施初具成效，104 年 6 月底止各工業區已租售未使用土地面積亦較前一年度減少 168.75 公頃，惟已租售未使用土地面積仍計有 280.9 公頃，占全部未使用土地面積 83.05%，集中少數工業區，即利澤、美崙、南崗、斗六（含擴大）、雲林科技、彰濱、屏東、屏南等 8 處工業區。產業園區開發管理基金之使用應以積極改善提升土地及廠房使用效率，增加園區競爭力為主要目的，雖部分委託調查研究重點於園區產業升級相關計畫，但整體經費編列逐年增加之際，爰要求經濟部針對少數集中已租售未使用土地工業區研擬相關改善措施，俾提高土地使用效益。」，謹遵照大院決議，提出「強化工業區土地使用效能及供需平衡」。

貳、編定工業區土地使用現況

我國產業用地所創造之產值及國內生產毛額（GDP）皆占全國總量之 3 成左右，為臺灣穩定繁榮的經濟基礎，本部工業局一直致力於提供廠商合宜之產業用地供投資使用，以求經濟產業能永續發展。近年來產業用地價格上漲，造成部分閒置產業用地之地主寧可閒置坐等漲價，也不投資設廠或出租（售）土地，而衍生之閒置率高使得土地使用效益低，也讓有急迫需求之廠商無法找到合適土地投資設廠，進而對整體國家經濟成長及就業產生極大影響。

產業用地閒置即為當前產業用地供需的重要課題之一，在廠商用地需求殷切的同時，若仍有土地閒置不用，實為土地資源的浪費，亦不利於國家整體經濟發展。惟因閒置土地權屬若為私有，依現行法令並無強制徵收土地再利用之法源依據，但仍應研議相關政策，以降低土地閒置率，有效促進土地利用。

一、經濟部主導開發工業區土地租售情形

立法院第 9 屆第 3 會期第 9 次會議議案關係文書

有關經濟部主導開發完成之 56 處工業區土地租售與建廠使用情形，總開發面積約 9,483 公頃，已全數租售完罄，租售率 100%。僅餘 6 處委託開發中工業區（宜蘭利澤、彰化濱海、雲林科技、台南科技、花蓮和平及雲林離島新興區等工業區）土地租售現況，截至 105 年 12 月止，除雲林離島新興區工業區之土地為素（海）地，暫緩公告租售外，已公告租售面積約 2,306.56 公頃，已租售土地面積約 2,189.62 公頃，已公告未租售面積約 116.94 公頃，租售率為 95%。

花蓮和平工業區因花蓮縣政府近年推動「八不政策」，影響廠商建照、使照核發，使廠商租購意願降低，本部工業局已持續協調花蓮縣政府針對八不政策通盤檢討，以利產業之引進，惟該府尚在研議中。

	工業區	已公告租售面積 (A)	已租售土地		
			面積 (B)	租售率 (%) (B/A)	
1	宜蘭利澤	202.00	202.00	100%	
2	彰化 濱海	線西	474.00	474.00	100%
		崙尾	164.19	160.13	98%
		鹿港	649.18	647.78	99.8%
		金屬專區	19.75	19.75	100%
		小計	1,307.12	1,301.66	100%
3	雲林 科技	大北勢	143.17	143.17	100%
		竹圍子	140.00	140.00	100%
		石榴班	47.55	44.48	94%
		小計	330.72	327.65	99%
4	台南科技	283.72	247.04	87%	
5	花蓮和平	183.00	111.27	61%	
6	雲林離島	暫緩公告租售			
合計		2,306.56	2,189.62	95%	

二、產業用地之閒置及媒合情形

(一)閒置產業用地之增減

依本部工業局 103 年 12 月底之調查資料顯示，全國工業區之閒置產業用地面積約 812.4 公頃，截至 105 年 11 月全國工業區閒置土地面積已降至約 724.9 公頃，其中，北區 88.6 公頃、中區 257.9 公頃、南區 272.1 公頃、東區 106.3 公頃。前述閒置土地泛指取得產業用地之使用權或所有權後逾 3 年未建廠或雖建廠，未見主要機械設備者。閒置土地清查與產業用地需求，係自 103 年底始有較完整之調查資料。

(二)產業用地之需求

依經濟部招商投資服務中心 104 年 6 月底之廠商之需求資料顯示，全國產業用地需求面積約 207.34 公頃（其中，北區 39.29 公頃、中區 58.27 公頃、南區 109.78 公頃）；復因政府鼓勵國際合作、吸引跨國企業投資及臺商回臺設廠等措施，截至 105 年 11 月全國產業用地需求面積增加至 220.9 公頃（其中，北區 144.9 公頃、中區 46.7 公頃、南區 29.3 公頃）。

(三)產業用地之媒合成效

截至 105 年 11 月全國閒置土地媒合累計 674 案，面積 410.0 公頃。其中經濟部招商投資服務中心之媒合成效：累計 34 案，面積 70.8 公頃。而本部工業局強化使用媒合成效：累計 640 案，339.2 公頃，包含 1.自行使用：累計 283 案，面積 130.0 公頃。2.出售建廠：累計 155 案，面積 127.5 公頃；3.出租建廠：累計 45 案，面積 24.5 公頃；4.解除列管：累計 157 案，面積 57.2 公頃。經濟部工業局刻正辦理產創修法作業，導入閒置土地強制收買手段（新增第 46-1 條），期加速土地活化利用。

	本部工業局媒合案件數	媒合面積（公頃）
自行使用	283	130.0
出售建廠	155	127.5
出租建廠	45	24.5
解除列管	157	57.2
合計	674	24.5

三、新開發工業區可提供設廠之產業用地面積

截至 105 年 11 月辦理廠商預登記或新設廠之工業區，計有苗栗縣福安、彰濱電鍍專區第二期、雲科工二期（石榴班區）、高雄市和發、震南鐵線、嘉義縣馬稠後第一期、鹿港西一區二期、彰濱崙尾西一區一期、台南科工 4-2 期、臺南新吉工業區、台中太平產業園區及高雄正隆紙器產業園區等 12 處，新增產業用地面積約 386.89 公頃，前述各工業區廠商預登記之需求面積均大於實際可提供之產業用地面積。

年度	縣市別	工業區	產業用地面積（公頃）	
104	彰化縣	彰濱工業區電鍍二期	A 區	11.89
			B 區	7.87
	雲林縣	雲林科技工業區（石榴班區）	47.55	
	苗栗縣	福安工業區	16.69	
	嘉義縣	馬稠後工業區第一期	59.03	
	高雄市	和發產業園區	92.52	
	高雄市	震南鐵線產業園區	10.29	

	小計		245.84
105	彰化縣	彰濱工業區鹿港西一區二期	29.39
	彰化縣	彰濱工業區崙尾西一區一期	12.31
	台南市	台南科技工業區 4-2 期	11.42
	台南市	新吉工業區	74.23
	台中市	太平產業園區	7
	高雄市	正隆紙器產業園區	6.7
	小計		141.05
合計			386.89

參、現階段產業用地政策執行情形

依據行政院 104 年元月核定之「產業用地政策革新方案」，從「活化既有土地」及「增設適地性用地」兩大主軸著手，並提出十項突破性的具體作法。各項具體作法推動情形如下：

主軸一「活化既有土地」

- 一、提高閒置土地持有成本：閒置工業用地及廠房之地價稅由 10‰恢復為 55‰，並累進課稅，房屋稅取消減半課徵，恢復全額徵收。復徵經濟部所轄工業區停歇業廠商 5 倍公共設施維護費。
- 二、增加短期買賣土地交易成本：工業區土地納入房地合一稅課稅範圍，持有一年以內者，稅率為百分之四十五；超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五；持有期間二年，未逾十年者，稅率為百分之二十；持有期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- 三、運用金融工具控管土地使用：針對工業區之閒置土地，定期查核是否依核定計畫使用，以提高或提早收回貸款，促使廠商強化土地利用。
- 四、建立閒置土地收回機制：刻正增訂產業創新條例條文，閒置土地經公告 2 年未完成使用者由政府市價買回，並課徵土地增值稅。
- 五、避免工業用地流失：加強查核違規使用並限縮產業用地作非工業使用項目及比例。
- 六、強化土地清查及媒合機制：由「經濟部招商投資服務中心」擔任單一窗口，並由各工業區服務中心協助廠商取得資訊加強媒合，以定期更新「台灣工業用地供給與服務資訊網」，及引進專業仲介資源，強化媒合機制。

主軸二「增設適地性用地」

- 一、政府單位開發新園區：考量「節約土地利用原則」及「閒置產業用地優先檢討利用原則」，依循國土規劃空間總量與分派，及符合公益性與必要性原則開發新園區。
- 二、推動民間自行申請設置園區：授權地方政府核定設置 30 公頃以下園區，有效縮短申設案審查時程。
- 三、建立產業用地儲備制度：持續協調地方政府依分區需求總量，優先利用公有及國營事業特

定專用區土地，納入設施型使用分區，並透過新訂或擴大都市計畫取得產業發展儲備用地。

四、研議產業園區新開發模式：利用國營事業或國有土地，以出租、設定地上權、合作開發、協議價購等多元方式辦理開發。

肆、強化產業用地使用具體策略

依行政院核定之「產業用地政策革新方案」，從「活化既有土地」及「增設適地性用地」兩大主軸著手，推動諸多突破性的革新機制，對閒置土地之活化使用以具初步成效，為強化產業園區土地媒合，將持續推動活化既有土地之策略，以及運用三階段土地控管方式，並提出未來規劃，以促進產業用地之活化利用與確實協助廠商排除土地取得之投資障礙。

一、強化「輔導使用、實價媒合、強制買回」之三階段控管措施，降低閒置土地、加速覓地媒合

針對「缺地」問題，考量近年來產業用地價格上漲，在廠商用地需求殷切之同時，倘仍有土地閒置未活化使用，實為土地資源浪費，亦不利於整體經濟發展。基此，有必要抑制投資炒作，協助廠商取得設廠投資用地，提供更便民及高效率之措施，同時兼具媒合適地化產業，推動實價媒合以加速轉介，並對真正有設廠投資意願之廠商，提供低利率、高貸款成數之優惠輔導措施，以促進廠商投資、增加就業機會及活絡產業經濟。

為提高產業用地綜合利用效率，滿足廠商需地需求，將推動全國工業區用地清查，盤點工業區內閒置或低度利用土地，而經濟部轄管工業區閒置用地現已引進民間專業仲介業者協助產業用地之媒合，協助廠商於用地取得方面有更便民及高效率之措施，同時針對專業仲介於用地媒合時，亦導向引進產業類別需符合適地化及在地化政策，由專業仲介以查估市場合理價格（實價）進行用地媒合，減少漫天喊價、就地還價之地價媒合障礙。

本部工業局亦將協商中央銀行及金管會，通案性就廠商活化利用閒置土地時，由金融機構協助提供有真正設廠意願之廠商，降低貸款利率及提高貸款成數之優惠措施。後續於土地（媒合）移轉時，由經濟部工業局閒置土地專案小組、北中南三區處、所在地之工業區服務中心及專業仲介協助個別廠商（個案）洽金融機構爭取優惠貸款條件。

而為能有效提供廠商設廠用地，本部工業局刻正增訂產業創新條例有關閒置土地強制買回機制，納入得由各該主管機關公告實施強制收買，經公告之產業園區自公告日起逾二年未完成使用之閒置土地，得由各該主管機關查估市場價值審定後予以強制收買。

二、全面實施「2年」完成使用及完成使用後「5年」權利移轉之限制，抑制土地炒作

鑑於產業用地日益珍貴且稀少，本部工業局針對工業區實際開發租售情形，檢討開發最適規模，如彰濱線西西三區、崙尾東區及西區、鹿港西一區及西二區、台南科技四期二區等開發中未公告提供租售之土地，現行出售方式係於公共設施施工前採「預登記制度」先行確定實際需求，充分給予廠商於預登記核准日起之合理建廠時間（約 3 年作業時間供

廠商完成所有建廠程序），同時亦避免受託開發單位積壓資金或土地滯銷閒置等情事，以確保工業區土地有效利用。

為強化工業區廠商確實設廠，抑制土地炒作，現經濟部所轄工業區土地出售時，明定申請人應於經濟部工業局核發產權移轉證明書件（或發給土地使用同意書）發文之日起 2 年內取得使用執照並按核定計畫完成使用，且完成使用後可申請無息退還完成使用保證金；倘申請人 2 年內未取得使用執照並按核定計畫完成使用，其完成使用保證金不予退還，並解繳經濟部產業園區開發管理基金，且經濟部工業局得強制以原價無息買回土地。又申請人應承諾自完成使用後於 5 年內移轉申購土地，經濟部工業局得依經價格審定機制所審定之市價優先買回並由申請人負擔土地增值稅。（前述完成使用係以建蔽率不得低於申購土地面積之 30% 為認定標準）

三、推行「工業區土地出租優惠方案」

工業區土地出租優惠方案係為鼓勵廠商快速投資建廠，提供前 2 年免租金之優惠，惟廠商於簽訂土地租賃契約時，先預繳 2 年租金，2 年內按核定計畫取得建造執照並建廠達一定進度者，即享有前 2 年免土地租金之優惠，適用範圍為本部工業局主導開發中工業區未租售土地。本方案執行計畫已函報行政院，經 106 年 1 月 10 日國家發展委員會審議在案，刻正依據審議結果修正中，俟奉核後據以辦理公告租售事宜。至其實施期程為自公告日起至 108 年 12 月 31 日止。

伍、執行成效與結語

經由上述多元措施之推動，原核定「產業用地政策革新方案」全國工業區之閒置產業用地面積 812.4 公頃，經本部工業局全力媒合閒置用地強化使用，據以更新截至 105 年 11 月全國工業區閒置土地面積已降至約 724.9 公頃，閒置土地強化媒合成效全國累計 674 案，面積 410.0 公頃。且刻正辦理產創修法作業，導入閒置土地強制收買手段（新增第 46-1 條），以期加速土地活化利用。

另截至 105 年 11 月辦理廠商預登記或新設廠之工業區，計有苗栗縣福安、彰濱電鍍專區第二期、雲科工二期（石榴班區）、高雄市和發、震南鐵線、嘉義縣馬稠後第一期、鹿港西一區二期、彰濱崙尾西一區一期、台南科工 4-2 期、臺南新吉工業區、台中太平產業園區及高雄正隆紙器產業園區等 12 處，新增產業用地面積約 386.89 公頃，前述各工業區廠商預登記之需求面積均大於實際可提供之產業用地面積。

綜合上述，顯示經跨域合作及多元控管措施，對工業區閒置土地之活化使用已具初步成效，今（106）年度重點工作將以系統性整合模式，結合中央及地方之產業發展政策與廠商實際需求，以適地性特色專區方式，建構區域產業鏈結，併同推動產業用地實價媒合及優惠措施，協助廠商取得設廠投資用地，攜手齊心為提升台灣經濟動能而打拼。