

# 產業用地政策革新方案



經 濟 部

Ministry of Economic Affairs

中 華 民 國 1 0 4 年 2 月 2 6 日

# 簡報大綱

壹、前言

貳、產業用地供需現況與問題

參、目標與策略

肆、具體作法

伍、預期成果



# 壹、前言

## 本方案核定程序

本部研擬  
產業用地  
政策革新  
方案

- ◆ 103.9.9本部陳報行政院
- ◆ 103.9.11行政院交國發會審議

- ◆ 103.10.27國發會召開跨部會會議
- ◆ 103.11.24國發會第9次委員會議支持通過

104.1.8  
行政院  
核定本方  
案

104.1.28  
行政院  
專案報告

經本部召開

- ◆ 2次專家學者會議
  - ◆ 4次跨部會議
- 協商討論後擬定方案

本案辦理詳細過程詳附錄一

# 壹、前言

## 產業用地重要性

◆ 產業用地創造產值及國內生產毛額皆占總量**3成**左右

◆ 國際局勢變動，台商回台投資**土地取得困難**

問題

都會區  
產業用地  
價格**上漲**

產業用地  
區域  
供需**失衡**

產業用地  
閒置未利用

影響

1. 有意設廠廠商**無法取得**適宜區位土地
2. **閒置率過高**使得土地使用效益偏低。
3. 進而影響整體區域經濟成長及就業。

目標

穩定產業  
用地供給

- 新增用地供給
- 既有用地媒合

規劃適地  
產業區位

- 解析地方特性
- 配合在地資源

# 貳、產業用地供需現況與問題

## 一、產業用地範疇界定

### 1. 依下列法令所設置之產業園區工業用地

原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例

約21,680公頃

加工出口區設置管理條例

約530公頃

科學工業園區設置管理條例

約4,702公頃

自由貿易港區

約1,386公頃

大部分為港埠用地或倉儲用地

環保科技園區、農業科技園區、農業及服務業用地

約627公頃

非以製造為主，屬性與工業用地不同

### 2. 都市計畫工業區與非都市土地丁種建築用地

約19,489公頃

不納入本方案產業用地範疇

# 貳、產業用地供需現況與問題

## 二、產業用地供需相關問題分析(1/3)

### 1. 產業用地價格上漲

#### ➤ 產業用地**整體地價上漲**

- ✓ 由於**老舊**工業區的**更新**成效，鄰近地區**政府**大型**公共建設**的挹注，政府鼓勵台商**回臺投資**增加了對於產業用地的需求，再加上整體不動產市場**地價上漲**的影響，對工業廠房行情都有加溫效果。
- ✓ 整體而言呈現上漲的趨勢，100年至103年，**北部**上漲**69%**，**中部**上漲**46%**，**南部**上漲**57%**。

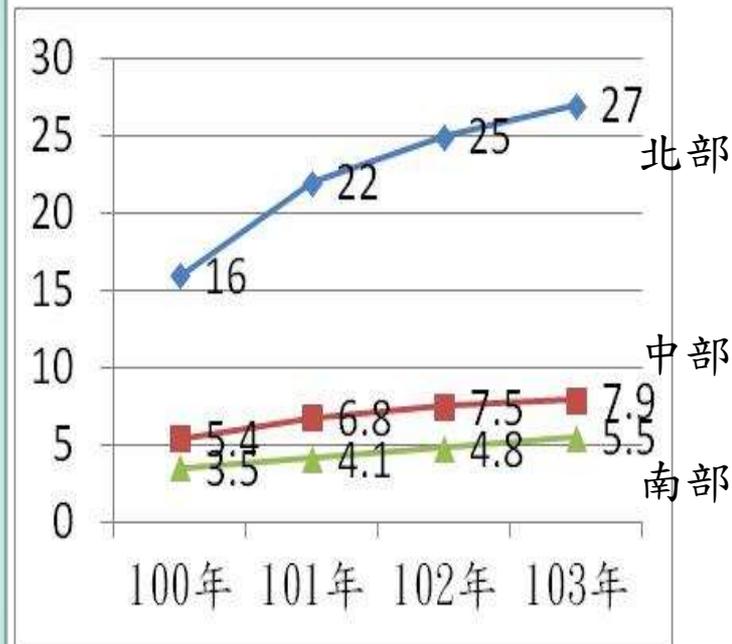
➤ **北部**最高單價落於**新北產業園區**，達**91萬/坪**

➤ **中部**最高單價落於**台中工業區**，達**22萬/坪**

➤ **南部**最高單價落於**大發工業區**，達**11萬/坪**

100年-103年

全國產業用地**平均單價上漲趨勢**



單位：萬元/坪

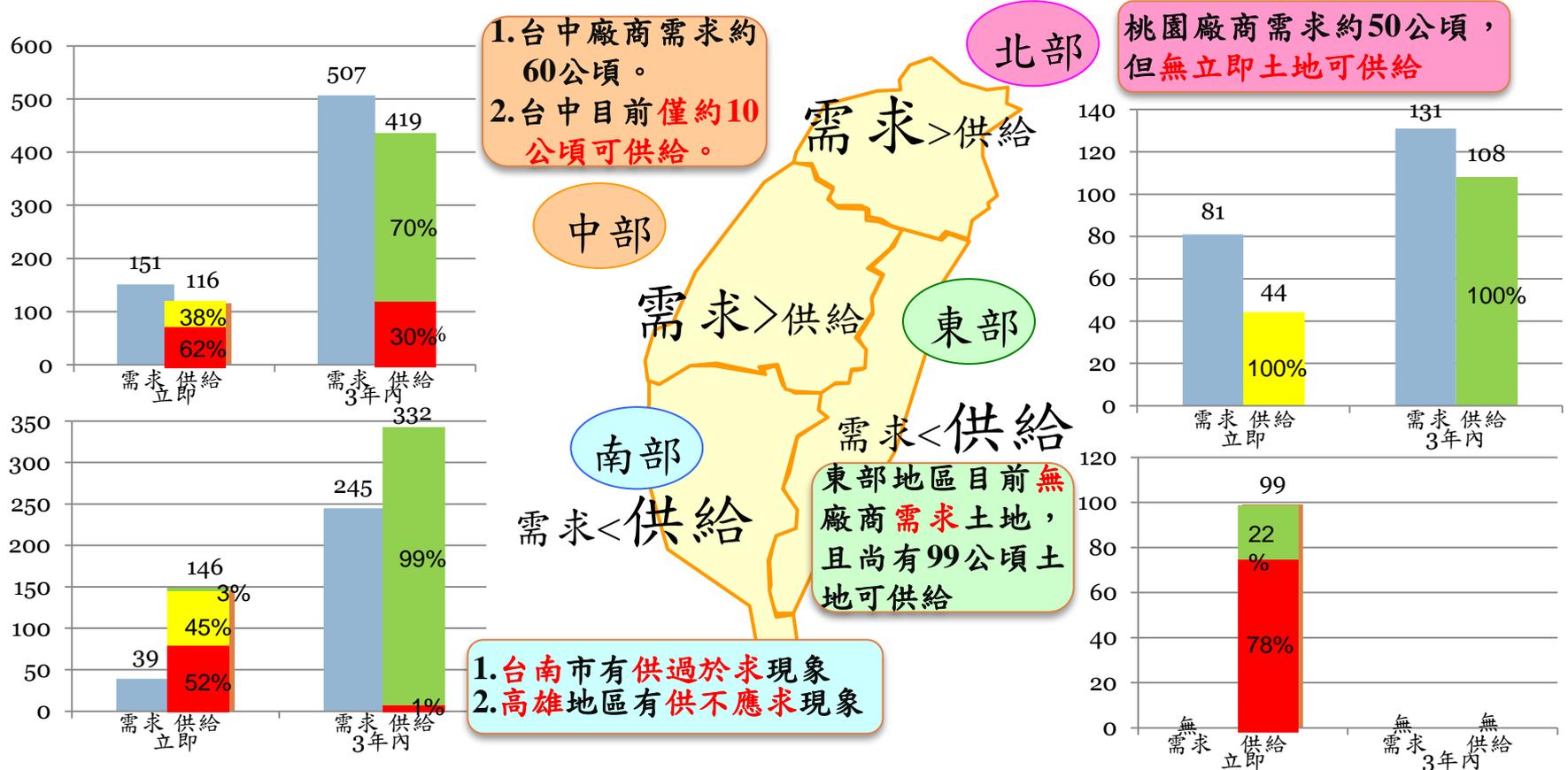
# 貳、產業用地供需現況與問題

## 二、產業用地供需相關問題分析(2/3)

### 2. 產業用地供需區位失衡

北、中部需求強勁，南部供給過剩。閒置土地主要集中於**地方政府**開發之用地，若能適時以**勞動力**或**租稅政策**引導產業南移，有助於平衡區域發展

單位：公頃



# 貳、產業用地供需現況與問題

## 二、產業用地供需相關問題分析

(3/3)

### 3. 產業用地閒置

#### ► 工業局已開發

54處，閒置率為**4.54%**(面積約**343**公頃)

1. 屏東(54公頃，**台糖土地**，屏東縣政府限制土地租售)
2. 屏南(44公頃，**燁輝鋼鐵**，環保抗爭無法使用)
3. 美崙(26公頃，**榮工土地**，原作砂石廠，辦理清理計畫標售作業)

處理方式：

1. 以產輔資源協助解決設廠問題，導引其加速設廠
2. 協助媒合，以轉售給需地廠商設廠

#### ► 工業局開發中

利澤、彰濱、雲科、臺南科工及和平工業區，出售逾3年閒置面積約**164**公頃，閒置率為**4.1%**

1. 雲科工(42公頃，**中國人造纖維**20公頃，土地無利用意願)
2. 利澤(24公頃，**中華電線電纜**19公頃，土地無利用意願)

處理方式：

1. 加強其持有土地負擔
2. 協助媒合，以轉售給需地廠商設廠
3. 修法強制收買，再提供需地廠商使用

#### ► 地方政府及民間編定已開發

56處工業區，閒置率為**8.9%**(面積約**306**公頃)

**北部**：55公頃，主要為**桃科工業區**(37公頃)，因景氣循環廠商延後建廠

處理方式：以產輔資源協助解決設廠問題，導引其加速設廠。

**中部**：36公頃，主要為**三義工業區**(19公頃，部分為素地(11公頃)，地主有意釋出土地)

處理方式：

1. 協助媒合，以轉售給需地廠商設廠。

2. 修法強制收買，再提供需地廠商使用。

**南部**：215公頃，主要為**南科液晶電視專區**(62公頃)、**柳營科工**(57公頃)、**永康科工**(45公頃)

，因景氣循環廠商延後建廠

處理方式：以產輔資源協助解決設廠問題，導引其加速設廠。

### 困難點

土地權屬私有，內政部表示  
**強制徵收土地再利用 依法無據**

註：工業局已開發及開發中面積詳附錄四、五

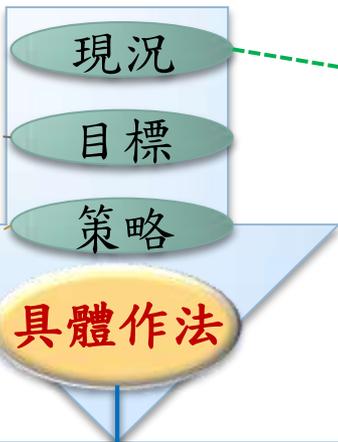
「閒置土地」定義：

1. 空地或無固著之建物，且未有明確建廠期程者。
2. 僅有廠房建物，未見主要機械設備者。
3. 逾3年未建廠或雖建廠，未見主要機械設備者。

# 參、目標及策略

滿足廠商取得設廠用地需求，預計每年成功媒合70公頃土地，每年新增200公頃用地

1. 促進既有產業用地有效率之利用
2. 規劃設置新園區以增加產業用地之提供



1. 產業用地價格上漲
2. 產業用地閒置
3. 產業用地供需失衡
4. 產業園區面臨環評審查困境
5. 產業園區面臨徵收法令困境

廠商無法順利取得土地投資設廠，難以提升就業及國民所得，影響整體經濟成長動能

## 2大主軸

### 活化既有土地

### 增設適地性用地

## 10項 具體作法

1. 避免工業用地流失
2. 強化土地清查及媒合機制
3. 閒置土地收回機制
4. 運用金融工具控管土地使用
5. 提高閒置土地持有成本
6. 增加短期買賣土地交易成本
7. 政府單位開發新園區
8. 推動民間自行申請設置園區
9. 建立產業用地儲備制度
10. 研議產業園區新開發模式

# 肆、具體作法

## 主軸一：活化既有土地

### 1. 避免工業用地流失

- ◆ 內政部審議都市計畫工業區變更應要求地方政府考量整體產業及都市發展需求(已協商推動)
- ◆ 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(目前已辦理)
- ◆ 辦理產業環境升級轉型為容積獎勵條件(目前已針對土城工業區辦理申請)
- ◆ 調整釋出園區內公設用地供建廠使用(目前已辦理)
- ◆ 研擬工業區開闢率偏低及遲未開發之改善作法(已辦理)

### 2. 強化土地清查及媒合機制

- ◆ 由「行政院全球招商聯合服務中心」擔任產業用地供需媒合單一窗口(目前已辦理)
- ◆ 定期更新「台灣工業用地供給與服務資訊網」(已辦理)
- ◆ 提供專業仲介資源，強化媒合機制

### 3. 閒置土地收回機制

- ◆ 已租土地加強管控計畫期程並巡查去化閒置廠房(已辦理)
- ◆ 研議閒置土地恢復原分區或原編定機制
- ◆ 研議增訂產業創新條例閒置土地市價買回，並課徵土地增值稅，提供廠商使用之規定
- ◆ 研議訂定都市計畫工業區閒置土地納入強制收買機制

# 肆、具體作法

## 主軸一：活化既有土地

### 4. 運用金融工具控管土地使用

#### 各機關權責分工

經濟部  
工業局

提供工業區  
閒置土地清查資料

金融聯合  
徵信中心

提供該閒置土地  
各銀行之授信資料

- ✓ 針對閒置土地”融資型貸款”
  - 限縮貸款成數
  - 規定付現條件及信用期間
- ✓ 針對閒置土地”建(擴)廠貸款”
  - 規定付現條件及信用期間

金融監督  
管理委員會

- ✓ 經由金融檢查制度，查核銀行是否依規定辦理閒置土地之授信作業

各銀行

依規定辦理閒置土地之授信作業，定期查核是否依所提計畫使用

經濟部工業局將閒置土地定義明文公告後轉知各銀行，使銀行可針對其餘非工業局管轄之工業區土地區分是否屬閒置土地，進而管制其貸款。

(目前已協商推動)

註：此項事涉中央銀行權責，核定後已由經濟部於104.1.21函請中央銀行參酌辦理

效用：防止廠商貸款養地

### 5. 提高土地持有成本

- ◆ 閒置工業用地及廠房，地價稅及房屋稅依法改按一般非工業(廠)使用稅率課徵，以提高其稅負。(地價稅增加稅負約34.24萬元/公頃，房屋稅增加稅負約3.3萬元/公頃)(目前已辦理)
- ◆ 復徵所轄園區停工歇業廠商公共設施維護費(102.7已復徵，增加持有成本約4.38萬元/公頃)，研議針對閒置土地加倍課徵(目前已辦理)

效用：增加廠商長期持有工業用地不使用之成本

### 6. 增加短期買賣土地交易成本

- ◆ 將非都市土地之工業區土地納入特種貨物及勞務稅條例課稅範圍(奢侈稅)
- ✓ 修正該條例第2條規定，將持有2年內非都市土地之工業區土地納入課稅範圍(稅率為百分之十)，持有期間在一年以內者，稅率為百分之十五。
- ✓ 該修法案業於104年1月7日修正公布，將有助於抑制非都市土地之工業區土地短期投機炒作。(目前已完成)

效用：增加廠商短期交易之稅負，防止廠商炒作工業區土地

# 肆、具體作法

## 主軸二：增設適地性用地

### 7. 政府開發新 園區

- ◆ 新園區設置考量「節約土地利用原則」及「閒置產業用地優先檢討利用原則
- ◆ 新園區設置符合國土規劃空間總量與分派
- ◆ 如採徵收取得用地，須符合公益性與必要性
- ◆ 採土地出租設定地上權或合作開發等多元開發方式開發新園區(詳具體作法10)

### 8. 推動民間自行 申請設置園區

- ◆ 已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。
- ◆ 政府協助園區設置時排除投資設廠障礙，例如土地取得、用水、用電、污水排放...等問題

### 9. 建立產業用 地儲備制度

推估109年產業用地需求約增加2,211公頃

- ◆ 配合產業群聚規劃適地產業區位 (目前已研議)
- ◆ 優先利用公有及國營事業無須繼續供農業使用土地，納入各縣(市)區域計畫設施型使用分區(目前已辦理)
- ◆ 透過新訂或擴大都市計畫取得產業用地發展儲備用地
- ◆ 研議將其他閒置國公有土地，如學校(轉型退場)、高爾夫球場、國防營區等用地，重新規劃為知識型產業用地之可行性

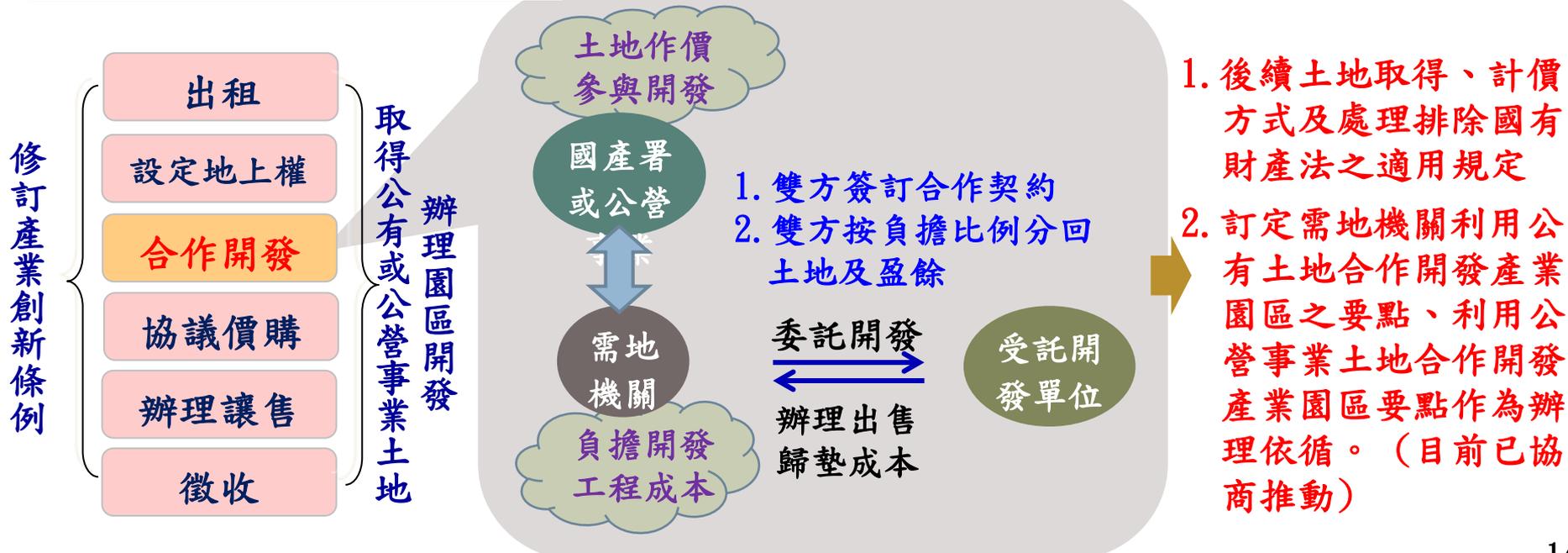
# 肆、具體作法

## 主軸二：增設適地性用地

### 10. 研議產業園區新開發模式

- ◆ 研議**合作開發**、**設定地上權**等多元開發可行模式(詳下圖)
- ◆ 先租後售、一定比例出租(20%)(**雲林科技工業區石榴班區已辦理**)
- ◆ 2年內未完成使用原價買回、購地5年後方得轉售，**確保產業用地依計畫使用(目前已辦理)**

#### 利用公有或公營事業土地



# 伍、預期成效

## 一、具體作法之綜合運用方式及成效—活化既有土地

### 輔導加速設廠

#### 具體作法

- 1：避免工業用地流失
- 2：提高閒置土地持有成本

#### 預期成效

輔導有意願廠商加速設廠面積全國約492公頃

其中：

- 北區約 104公頃
- 中區約 158公頃
- 南區約 216公頃
- 東區約 14公頃

### 專業仲介媒合

#### 具體作法

- 2：提高閒置土地持有成本
- 3：強化土地清查及媒合機制
- 4：運用金融工具控管土地使用
- 5：增加短期買賣土地交易成本

#### 預期成效

- 依招商中心資料，廠商需地設廠面積全國約170公頃
- 透過專業仲介媒合，預計可提供產業用地北區約34公頃、中區約44公頃、南區約130公頃、東區約2公頃。除中區供給(44公頃)小於需求(110公頃)外，其餘各區均可符合需求
- 每年成功媒合70公頃

### 運用金融工具及立法強制買回

#### 具體作法

- 4：運用金融工具控管土地使用
- 6：閒置土地收回機制

#### 預期成效

- 於產創修法後，視產業發展並依財務計畫採強制買回再提供其他廠商設廠使用
- 閒置產業用地面積扣除前二項後，全國強制買回面積約110公頃
- 北區約0公頃、中區約8公頃、南區約50公頃、東區約52公頃(需視產業及廠商需求而決定收買區域)

# 伍、預期成效

## 一、具體作法之綜合運用方式及成效—增加適地性用地

### 各級政府 開發新園區

#### 具體作法

- 1：政府單位開發新園區
- 4：研議產業園區新開發模式

#### 預期成效

- 每年可新增**170公頃**產業用地
- 本計畫**三年**約可新增**510公頃**

### 推動民間自行 申請設置園區

#### 具體作法

- 2：推動民間自行申請設置園區
- 4：研議產業園區新開發模式

#### 預期成效

- 每年可新增**30公頃**產業用地
- 本計畫**三年**約可新增**90公頃**

### 建立產業用地 儲備制度

#### 具體作法

- 3：建立產業用地儲備制度

#### 預期成效

- 協調國(公)有無繼續農用土地，納入各縣市區域計畫設施型使用分區
- 透過新訂或擴大都市計畫取得儲備產業用地
- 因應**107~109年**用地需求需儲備約**870公頃**
- 每年約**290公頃**

# 伍、預期成效

## 二、具體作法之分年目標值(1/2)

執行期程3年

主軸	具體作法	績效指標	目標	預估績效
一、活化既有土地	1. 避免工業用地流失	1. 復徵停工歇業廠商一般公共設施維護費，廠商每公頃/年增加約4.38萬元持有成本。(總閒置面積約834公頃，增加約3,653萬元/年持有成本) 2. 加強清查閒置工業用地及廠房，依法改按一般稅率課稅提高其地價稅及房屋稅稅負廠商每公頃/年增加稅負約37.54萬元。(總閒置面積約834公頃，增加稅負約3億1,308萬元/年) 3. 每年成功媒合70公頃土地。	1. 北區3年34公頃，每年媒合12公頃 2. 中區3年44公頃，每年媒合14公頃 3. 南區3年130公頃，每年媒合43公頃 4. 東區3年2公頃 5. 合計3年媒合210公頃	✓創造投資434億元/年 ✓創造產值406億元/年 ✓增加就業2,870人/年 ✓每年降低12.2%閒置土地
	2. 提高閒置土地持有成本			
	3. 強化土地清查及媒合機制			
	4. 運用金融工具控管土地使用			
	5. 增加短期買賣土地交易成本			
	6. 閒置土地收回機制			

註：1. 推估基準：投資額6.2億元/公頃/年(含土地投資)、產值5.8億元/公頃/年、就業人口41人/公頃/年、一般公共設施維護費1公頃每年增加成本約4萬3,800元、地價稅及房屋稅稅負1公頃每年增加成本約37萬5,359元。

2. 資料來源：加工出口區年報、工業區年報

# 伍、預期成效

## 二、具體作法之分年目標值(2/2)

主軸	具體作法	績效指標	目標	預估績效
二、增設適地性用地	7. 政府單位開發新園區	1. 完成全國產業用地空間分派。 2. 完成至少1種產業園區新開發模式。 3. 每年新增200公頃用地。 4. 每年儲備290公頃用地。	1. 各級政府單位開發新園區：約510公頃。(每年約170公頃) 2. 推動民間自行申請設置園區：約90公頃。(每年約30公頃) 3. 因應107年~109年用地需求需儲備約870公頃。(每年約290公頃)	✓ 創造投資 1,240億元/年  ✓ 創造產值 1,160億元/年  ✓ 增加就業 8,200人/年
	8. 推動民間自行申請設置園區			
	9. 建立產業用地儲備制度			
	10. 研議產業園區新開發模式			

註：1. 推估基準：投資額：6.2億元/公頃/年(含土地投資)、產值：5.8億元/公頃/年、就業人口：41人/公頃/年

2. 資料來源：加工出口區年報、工業區年報



# 簡報完畢



經 濟 部  
Ministry of Economic Affairs

# 附錄、辦理期程及部會分工(1/5)

	具體作法	工作重點	主(協)辦單位	完成時程	備註
主軸一：活化既有土地	1. 提高閒置土地持有成本	加強清查閒置之工業用地及廠房並依法按一般稅率課稅，以提高其地價稅及房屋稅之稅負	內政部、經濟部、地方政府 (財政部)	經濟部已於103年完成清查依原獎投、促產或產創條例編定部分。都市計畫工業區及非都市土地丁建部分由內政部及地方政府於104年12月完成	目前 已辦 理
	2. 增加短期土地交成本	修正「特種貨物及勞務稅條例」(*)	財政部 (經濟部)	已奉總統104年1月7日華統一義字第10300201431號令修正公布	目前 已完 成
	3. 運用金融工具控管土地使用(註)	建立閒置土地資料庫  查核銀行是否依規定辦理閒置土地之授信作業	金融聯合徵信中心 (經濟部)  金管會	104年12月  請金管會依現行規定於103年12月起加強查核	目前 辦理 中  目前 已完 成

註：運用金融工具控管土地使用涉中央銀行權責，核定後將由經濟部函請中央銀行參酌辦理。

# 附錄、辦理期程及部會分工(2/5)

	具體作法	工作重點	主(協)辦單位	完成時程	備註
主軸一：活化既有土地	4. 閒置土地收回機制	已租土地管控投資計畫期程，並巡查去化閒置廠房	經濟部、科技部	105年12月	目前已辦理
		研議閒置土地恢復原分區或原編定機制，促進其加速利用或釋出	經濟部、內政部(地方政府)	104年12月	目前研議中
		增訂產業創新條例閒置土地強制收買之規定及其相關作業要點(*)	經濟部(地方政府)	105年6月	目前研議增訂中
		研議增訂都市計畫工業區閒置土地強制收買之規定(*)	內政部、經濟部(地方政府)	104年12月	目前研議中
	5. 避免工業用地流失	合理檢討規劃都市計畫工業區	內政部、地方政府(經濟部)	104年12月	目前已協商推動
		研議不得個案變更『必要性』工業區之認定原則	經濟部、內政部(地方政府)	104年12月	目前研議中

# 附錄、辦理期程及部會分工(3/5)

主軸一：活化既有土地	具體作法	工作重點	主(協)辦單位	完成時程	備註
5. 避免工業用地流失		檢討工業園區各種用地用途及使用規範辦法限縮產業用地(二)做非工業使用之使用項目及比例	經濟部	104年12月	已辦理
		修訂都市計畫法台灣省施行細則及各直轄市之施行細則限縮乙種工業區容許非工業使用項目及比例(*)	內政部、直轄市政府 (經濟部)	104年12月	已協商推動
		加強查核違規做非工業使用之工業用地	地方政府(內政部、經濟部)	104年6月	已辦理
		推動辦理「產業環境升級轉型」為容積獎勵條件	地方政府(內政部、經濟部)	105年12月	已針對土城工業區辦理申請
		清查都市計畫工業區、地方或民間編定工業區開闢率偏低及遲未開發情形並研擬其改善作法	內政部、經濟部、地方政府	105年12月	已協商推動
6. 強化土地清查及媒合機制		產業用地供需媒合單一窗口	行政院全球招商聯合服務中心	已完成	已辦理
		定期清查更新「臺灣工業用地供給與服務資訊網」	經濟部(內政部、地方政府)	已完成，擬每半年更新資訊	已辦理

# 附錄、辦理期程及部會分工(4/5)

主軸二：增設適地性用地	具體作法	工作重點	主(協)辦單位	完成時程	備註
	1. 政府單位新開發區	研擬整體產業空間發展計畫	經濟部、內政部、地方政府	104年6月	已辦理
		政府依據產業發展政策進行新增產業用地	經濟部、科技部、地方政府	105年12月	已辦理
		土徵委員會、環評、區委會審查內容重覆之檢討	內政部、環保署	104年3月	內政部檢討中
	2. 推動民間自行設置園區	加速廠商申設園區案件審查時程	地方政府、內政部(經濟部、環保署)	105年12月	30公頃以下園區由地方政府辦理，其餘園區協商中
		訂定環評審查標準作業流程與時程	環保署(國發會)	104年6月	環保署已檢討 國發會已列管
	3. 建立產業用地備儲度	配合產業群聚規劃適地產業區位	經濟部	105年12月	已研議
納入區域計畫協調縣市政府劃設備儲工業用地(設施型使用分區)		經濟部(內政部、地方政府)	105年12月	已協商推動	

# 附錄、辦理期程及部會分工(5/5)

	具體作法	工作重點	主(協)辦單位	完成時程	備註
主軸二：增設適地性用地	4. 研議產業園區開發新模	訂定土地預出售須知未於期限內完成使用原價買回機制之範本	經濟部	104年2月	目前已辦理
		研議利用國營事業或國有土地採出租、設定地上權、合作開發、協議價購、徵收等園區開發方式	國營事業、經濟部、地方政府(財政部)	104年4月	目前已協商推動
		研議增訂產業創新條例利用公有土地採出租、設定地上權、合作開發、辦理讓售等方式開發園區之機制及合作開發土地計價方式排除國產法規定(*)	經濟部	104年12月	目前已研議中
		訂定利用國有土地及國營事業土地合作開發產業園區相關要點(*)	經濟部、國營事業、地方政府(財政部)	104年6月(國營事業土地合作開發要點) 105年6月(國有土地合作開發要點)	目前已協商推動

註：(\*)表示該項工作重點擬增(修)訂法令條文或相關要點。