

「工業區006688 專案後續推動及 價格重審機制檢 討」公聽會

簡報單位：經濟部

中華民國101年10月25日



討論題綱



- 壹、006688方案緣由以及對台灣經濟發展的助益？
- 貳、006688方案如何協助廠商根留台灣並創造就業、帶動產業升級？
- 參、00688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？





006688方案緣由以及對台灣經濟發展的助益



緣由及目的

- 工業區土地售價係以開發成本加計利息計算，民國90年初由於經濟景氣較為低迷，導致工業區土地審定售價較市價為高。
- 配合經濟發展趨勢及產業實際需要，將部分工業區土地或建築物，以出租方式提供有意願進駐工業區設廠之企業取得生產用地，降低初期投資成本。
- 本方案主要目的為協助產業健全發展，扶植其投資設廠興辦工業，降低設廠時土地使用之成本負擔，俾利根留台灣。

3



006688方案緣由以及對台灣經濟發展的助益



對台灣經濟發展的助益

年度	廠商家數	面積(公頃)
90	20	17.83
91	48	31.86
92	186	86.95
93	190	133.89
94	104	72.73
95	85	46.9
96	114	107.05
97	102	130.81
98	47	45.72
99	59	106.13
100~101	15	21.59
總計	970	804.15

- 006688方案執行至今已進入第四期，總計有970家廠商承租，共提供804公頃之土地。
- 本方案截至今日估計已為台灣增加工業區投資金額達4,020億元，創造8萬個就業機會及4,824億元之年產值。
- 本方案執行至今總計產業園區開發管理基金向行政院中長期資金借貸899億元，累計支付之利息成本共89.3億元。

4

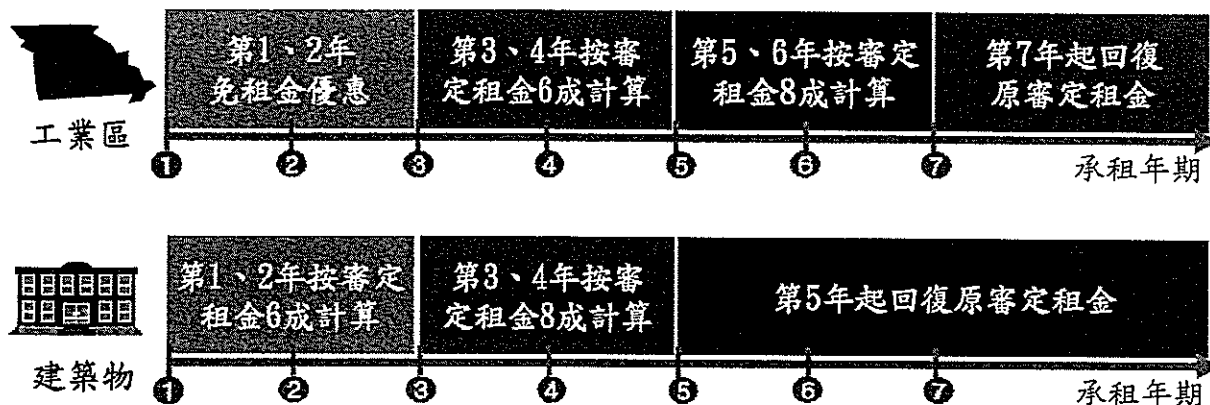


006688方案如何協助廠商根留台灣並創造就業、帶動產業升級？



006688措施優惠內容

✧租金優惠



考量廠商建廠（及試運轉）期間尚無營運收入，本方案提供土地前六年租金優惠及建築物前四年租金優惠，降低廠商初期投資成本。

5



006688方案如何協助廠商根留台灣並創造就業、帶動產業升級？



006688措施優惠內容

✧承租轉承購租金抵售價

承租人得於租賃期限屆滿前向工業局申請承購租賃之土地或建築物，經工業局同意者，其承租期間已繳納之租金及以現金繳納之擔保金無息抵充應繳之價款。

1. 讓廠商繳付之租金可抵充轉承購時之價款，降低營運成本。
2. 廠商無須一次繳清土地價款，即可投資設廠，有助根留台灣。

6



006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



法規規定

法規條次	條文內容	適用時間
促進產業升級條例第54條	工業主管機關開發之工業區，其土地或建築物之租售價格及區內原有工廠應負擔之開發建設費用，除第三十四條第一項規定之配售社區用地外，由各該開發工業區之工業主管機關審定。 工業區土地或建築物租金之計算，不受土地法第九十七條及第一百零五條之限制。	88.12~99.5
促進產業升級條例施行細則第97條	「工業主管機關開發之工業區內土地或建築物之租售價格，由各該開發工業區之工業主管機關依本條例第五十四條第一項規定審定後，土地或建築物租售前，有下列情事之一，致原審定價格顯不合理，有酌予調整必要者，得重行審定之： 一、土地用途經核准變更規劃。 二、經濟景氣變動。 三、附近地價變動。」	89.12~99.5

7



006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



法規規定

法規條次	條文內容	適用時間
工業區土地或建築物租售辦法第13條	承租人得於租賃期限屆滿前提出承購申請；經工業主管機關同意者，其承租期間已繳納之租金及擔保金得無息抵充應繳之價額。 前項出售價額，以申請承購當時之土地或建築物價額為準。但該土地或建築物為適用工業區土地租金優惠調整措施承租，且為該措施實施後由中央工業主管機關取得所有權者，應以申請承租當時之土地或建築物價額，作為出售價額。 前項但書之出售價額，如因土地用途經核准變更規劃、經濟景氣變動或附近地價變動之情事，致顯不合理而有酌予調整之必要時，中央工業主管機關應重行審定。 第二項但書之規定自中華民國九十年一月一日後之申請承租者適用之。	96.8~99.5

8

006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？

法規規定

法規條次	條文內容
產業創新條例第46條(促進產業升級條例第54條)	中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關開發之產業園區內土地、建築物及設施，應分別依下列規定使用、收益或處分；其使用、收益或處分之計價，由開發產業園區之各該主管機關審定。但資金全部由受託之公民營事業籌措者，依委託開發契約規定辦理： 一、產業用地及其地上之建築物，由開發產業園區之各該主管機關辦理租售、設定地上權或依其他經中央主管機關核定之方式處理。 二、社區用地，由開發產業園區之各該主管機關，依序依下列方式處理： (一) 配售予被價購或徵收之土地或房屋所有權人。 (二) 出售予園區內企業興建員工住宅及售供員工興建住宅使用。 (三) 出售供興建住宅使用。 三、公共設施用地、公共建築物及設施，由開發產業園區之各該主管機關辦理租售、設定負擔、收益或無償提供使用。 前項第二款第一目房屋所有權人，以依第四十一條第一項公告停止所有權移轉之日前，已辦竣戶籍登記者為限。 辦理第一項土地、建築物與設施使用、收益或處分之程序、條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關開發之產業園區內土地，為配合國家經濟發展政策，得按區位、承購對象、出售價格及相關條件，報行政院專案核准出售，並得由承購土地者，依可行性規劃報告完成興建相關公共設施。

9

006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？

法規規定

法規條次	條文內容
產業創新條例施行細則第16條(促進產業升級條例施行細則第97條)	本條例第四十六條第一項規定之計價，經審定後遇有下列情形之一者，得重行審定之： 一、產業園區開發成本變動。 二、產業園區用地經核准變更規劃。 三、經濟景氣或附近地價變動，致原審定價格顯不合理。



006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



法規規定

法規條次	條文內容
產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法第23條(工業區土地或建築物租售辦法第13條)	承租人於租賃期限屆滿前得向主管機關提出承購申請，主管機關得核准承租人優先承購。 前項承購價金，以申請承購當時之土地或建築物價金為準。但該土地或建築物為適用工業區土地租金優惠調整措施承租，且為該措施實施後由中央主管機關取得所有權者，應以申請承租當時之土地或建築物價金，作為承購價金。 前項但書之承購價金，如因產業園區開發成本變動、產業園區用地經核准變更規劃、經濟景氣或附近地價變動，致原審定價格顯不合理者，中央主管機關得重行審定。 第二項但書之規定，自中華民國九十年一月一日後之申請承租者適用之。

11



006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



契約規定

➤ 以91年彰濱工業區為例

1. 契約第25條

- 一、租賃期間屆滿時，租賃關係自然消滅。其經租期屆滿前終止租約者，自終止日失效。
- 二、本租約若有未盡事宜，悉依促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建築物租售辦法、彰濱工業區設廠用地出租要點及其他相關法令規定辦理。

2. 出租要點第2條：經濟部工業局開發之彰濱工業區已公告尚未出售之設廠用地之出租，依本要點規定辦理。本要點未規定者，依促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建築物租售辦法及其他相關法令規定辦理。

3. 出租要點第28條：申請人承購本區土地應繳價款包含土地售價與工業區開發管理基金，其計算方式如下：

- (一)土地售價按承購當時依促進產業升級條例審定之價格計算。
- (二)工業區開發管理基金按土地價格(含成本利息)之百分之三計算。

12



006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



契約規定

➤ 以92年大發工業區為例

1. 契約第25條

- 一、租賃期間屆滿時，租賃關係自然消滅。其經租期屆滿前終止租約者，自終止日失效。
- 二、本租約若有未盡事宜，悉依促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建築物租售辦法、大發工業區生產事業用地出租要點及其他相關法令規定辦理。

2. 出租要點第2條：經濟部工業局開發之大發工業區已公告尚未出售之土地之出租，依本要點規定辦理，本要點未規定者，依促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建築物租售辦法及其他相關法令規定辦理。

3. 出租要點第26條：申請人於租賃期間，以書面向工業局申請承購租賃之土地，其應繳價款應包含土地售價及工業區開發管理基金，其計算方式如下：

- (一)土地售價按原核准承租並簽訂租約時之售價為基準審定之。
- (二)工業區開發管理基金按總承購價額之百分之一計算。

13



006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



契約規定

➤ 以96年台中科技大樓為例

1. 契約第24條

- 一、租賃期間屆滿時，租賃關係自然消滅。其經租期屆滿前終止租約者，自終止日失效。
- 二、本租約若有未盡事宜，悉依促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建築物租售辦法、台中科技大樓建築物出租要點及其他相關法令規定辦理。

2. 出租要點第2條：經濟部工業局辦理因實施006688措施而由經濟部工業區開發管理基金取得台中市政府開發之台中工業區科技大樓已公告尚未出售部分建築物之出租作業，除依促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建築物租售辦法及其他相關法令外，須依本要點規定辦理。

3. 出租要點第32條

- 一、工業局於接獲服務中心承租轉承購案件，應辦理承租轉承購售價審核作業。
- 二、申請人之租賃標的為006688措施實施後由中央工業主管機關取得所有權者，如承租轉承購當時公告土地現值高於簽訂租賃契約時之售價，工業局應提請工業區土地或建築物價格審定小組(以下簡稱審定小組)，進行價格審查。

14



006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



法規及契約規定小結

- 依法規及契約規定，工業局對租轉購價格必須審定。
- 依法規規定，006688廠商租轉購時應以承租當時之審定價格，作為承購價金；但於原審定價格顯不合理時，需重審售價。

15



006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



租轉購價格審定程序

- 廠商提出租轉購申請後，由工業局參考公告現值與查估價格判斷廠商承租當時原審定價格是否已顯不合理。
- 倘判斷結果為原審定價格仍屬合理之情況，則提請租售審查小組建議以原審定價格出售。
- 倘判斷結果為原審定價格為顯不合理之情況，則先提請價格審定小組重行審定，後再提請租售審查小組建議以審定價格出售。
- 截至目前已有53家廠商於租轉購申請時因原審定價格達不合理情況而進行重審，52家已完成出售在案。

16

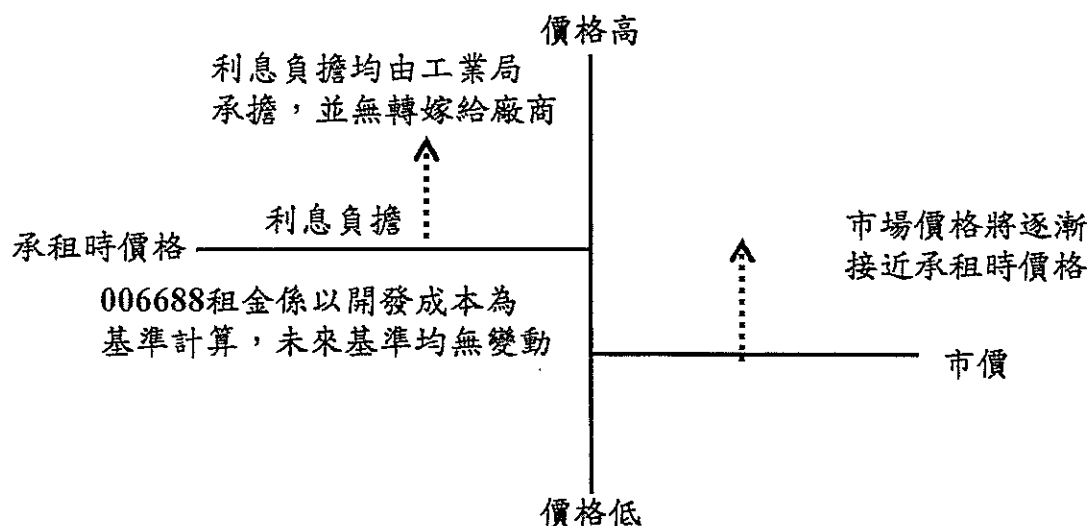


006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



工業局負擔資金成本利息

- 工業區開發成本(承租時價格)與市價變動可以下圖表示，廠商按006688措施承租價格係以當時開發成本(承租時價格)為認定基準，承租期間工業局代為負擔利息成本。



17



006688方案土地由租轉購之基礎價格標準，是否秉持信賴保護原則？



總結

- 依促進產業升級條例及相關辦法、現行產業創新條例及相關辦法，以及工業局與廠商簽訂之契約，工業局對租轉購價格必須審定。
- 依法規規定，006688廠商租轉購時應以承租當時之審定價格，作為承購價金；但於原審定價格顯不合理時，需重審售價。
- 有關價格顯不合理之通案標準，將聽取各方意見後研議辦理。

18