

**政府機關與經濟部所屬國營事業機構合作開發產業園區處理
原則部分規定修正對照表**

修正規定	現行規定	說明
<p>四、國營事業土地及地上物之作價原則如下：</p> <p>(一)國營事業土地及地上物價格，由需地機關與國營事業各自委託一家不動產估價師事務所辦理查估，查估費用各自負擔；另由雙方共同委託第三家不動產估價師事務所，查估費用由雙方平均分擔。三家不動產估價師事務所之總查估金額其最高值與最低值差異在百分之二十以內者，土地及地上物價格採三家不動產估價師事務所總查估金額之平均值計算之；差異在百分之二十（含）以上者，依不動產估價師法第四十一條第一項規定送不動產估價師公會協調。</p> <p>(二)國營事業土地及地上物價格查定後，於產業園區開發<u>年期</u>，每</p>	<p>四、國營事業土地及地上物之作價原則如下：</p> <p>(一)國營事業土地及地上物價格，由需地機關與國營事業各自委託一家不動產估價師事務所辦理查估，查估費用各自負擔；另由雙方共同委託第三家不動產估價師事務所，查估費用由雙方平均分擔。三家不動產估價師事務所之總查估金額其最高值與最低值差異在百分之二十以內者，土地及地上物價格採三家不動產估價師事務所總查估金額之平均值計算之；差異在百分之二十（含）以上者，依不動產估價師法第四十一條第一項規定送不動產估價師公會協調。</p> <p>(二)國營事業土地及地上物價格查定後，於產業園區開發期間，每</p>	<p>本案係參考地方政府意見，並經台灣糖業股份有限公司（以下簡稱台糖公司）檢討修正，將「投資機會成本報酬率」修正為「機會成本率」並將機會成本率由百分之十，調整為不高於百分之十。爰修正第二款規定。</p>

<p>年按<u>不高於百分之十機會成本率</u>加計國營事業土地及地上物之作價。</p>	<p>年按百分之十投資機會成本報酬率（以下簡稱投報率）加計國營事業土地及地上物之作價。</p>	
<p>五、需地機關開發建設費用計算原則如下：</p> <p>（一）產業園區需地機關應覈實估列開發建設費用，<u>以每公頃新臺幣三千五百萬元為開發建設費用計算原則。</u></p> <p>（二）倘因產業園區之特殊開發（環境）條件，致申設階段因應各該主管機關審查要求增設相關設施者，得酌予提高前款開發建設費用之百分之五十，或由需地機關與國營事業依實際開發建設費用協商之。</p> <p>（三）因應物價變遷核算之彈性，<u>前二款</u>開發建設費用之上限金額，由中央主管機關每五年通盤檢討並公告之。</p> <p>（四）產業園區開發範圍內非屬國營事業之土地及地上物取得費，納</p>	<p>五、需地機關開發建設費用計算原則如下：</p> <p>（一）產業園區需地機關應覈實估列開發建設費用，如每公頃逾新臺幣三千五百萬元時，超過部分不納入需地機關開發建設費用計算。<u>惟為</u>因應物價變遷核算之彈性，前述開發建設費用之上限金額，由中央主管機關每五年通盤檢討並公告之。</p> <p>（二）產業園區開發範圍內非屬國營事業之土地及地上物取得費，納入需地機關開發建設費用。</p>	<p>一、本案係參考地方政府意見，並經台糖公司確認後，將第一款「如每公頃逾新臺幣三千五百萬元時，超過部分不納入需地機關開發建設費用計算」之文字調整為「以每公頃新臺幣三千五百萬元為開發建設費用計算原則」。</p> <p>二、增列第二款「倘因產業園區之特殊開發（環境）條件，致申設階段因應各該主管機關審查要求增設相關設施者，得酌予提高前款開發建設費用之百分之五十，或由需地機關與國營事業依實際開發建設費用協商之。」</p> <p>三、現行規定第一款後段一列第三款，並配合修正文字。</p> <p>四、現行規定第二款移列至第四款。</p>

<p>入需地機關開發建設費用。</p>		
<p>七、合作開發投入成本之作價、權利價值比例及分回可租售土地價值之計算公式</p> <p>(一)投入成本之作價計算公式</p> <p>1. 國營事業土地及地上物之作價計算公式</p> <p>=國營事業土地及地上物查定價格×(1+<u>機會成本率</u>)^{開發年期}</p> <p>2. 需地機關產業園區開發費用之作價計算公式</p> <p>=非屬國營事業之土地及地上物作價+開發建設費用</p> <p>其中：</p> <p>(1)非屬國營事業之土地及地上物作價公式</p> <p>=非屬國營事業土地及地上物查定價格×(1+<u>機會成本率</u>)^{開發年期}</p> <p>(2)開發建設費用之作價公式</p> <p>=工程建造費+產業園區開發衍生之[規劃調查費+環境監測費+行政業務費+行銷費+準備金+工程保</p>	<p>七、合作開發投入成本之作價、權利價值比例及分回可租售土地價值之計算公式</p> <p>(一)投入成本之作價計算公式</p> <p>1. 國營事業土地及地上物之作價計算公式</p> <p>=國營事業土地及地上物查定價格×(1+投報率)^{開發年期}</p> <p>=<u>國營事業土地及地上物查定價格×(1+10%)</u>^{開發年期}</p> <p>2. 需地機關產業園區開發費用之作價計算公式</p> <p>=非屬國營事業之土地及地上物作價+開發建設費用</p> <p>其中：</p> <p>(1)非屬國營事業之土地及地上物作價公式</p> <p>=非屬國營事業土地及地上物查定價格×(1+投報率)^{開發年期}</p> <p>=<u>非屬國營事業土地及地上物查定價格×(1+10%)</u>^{開發年期}</p> <p>(2)開發建設費用之作價</p>	<p>配合第四點之修正，刪除第一款第一目及第二目有關「投報率百分之十」之公式，並將「投報率」修正為「機會成本率」。</p>

<p>險費+代辦費+利息]</p> <p>3. 產業園區總開發成本之作價計算公式</p> <p>=國營事業土地及地上物之作價+需地機關產業園區開發費用之作價</p> <p>(二)國營事業權利價值比例計算公式</p> <p>=國營事業土地及地上物作價÷產業園區總開發成本(採四捨五入,取至小數點下三位)</p> <p>(三)總可租售土地價值計算公式</p> <p>=產業用地(一)面積×其審定之出售單價+產業用地(二)面積×其審定之出售單價+社區用地面積×其審定之出售單價+可租售之公共設施用地×其審定之出售單價</p> <p>(四)分回可租售土地價值之計算公式</p> <p>1. 國營事業分回可租售土地價值之計算公式</p> <p>=總可租售土地價值×國營事業權利價值比例</p> <p>=分回產業用地(一)面積×其審定之出售單價+分回產業用地(二)面積</p>	<p>公式</p> <p>=工程建造費+產業園區開發衍生之[規劃調查費+環境監測費+行政業務費+行銷費+準備金+工程保險費+代辦費+利息]</p> <p>3. 產業園區總開發成本之作價計算公式</p> <p>=國營事業土地及地上物之作價+需地機關產業園區開發費用之作價</p> <p>(二)國營事業權利價值比例計算公式</p> <p>=國營事業土地及地上物作價÷產業園區總開發成本(採四捨五入,取至小數點下三位)</p> <p>(三)總可租售土地價值計算公式</p> <p>=產業用地(一)面積×其審定之出售單價+產業用地(二)面積×其審定之出售單價+社區用地面積×其審定之出售單價+可租售之公共設施用地×其審定之出售單價</p> <p>(四)分回可租售土地價值之計算公式</p> <p>1. 國營事業分回可租售土地價值之計算公式</p>	
--	---	--

<p>×其審定之出售單價÷分回社區用地面積×其審定之出售單價</p> <p>2. 需地機關分回可租售土地價值之計算公式</p> <p>＝總可租售土地價值－國營事業分回可租售土地價值</p>	<p>＝總可租售土地價值×國營事業權利價值比例</p> <p>＝分回產業用地（一）面積×其審定之出售單價÷分回產業用地（二）面積×其審定之出售單價÷分回社區用地面積×其審定之出售單價</p> <p>2. 需地機關分回可租售土地價值之計算公式</p> <p>＝總可租售土地價值－國營事業分回可租售土地價值</p>	
<p>八、國營事業分回可租售土地面積比例以不低於參與合作開發土地總面積之百分之三十為原則（該面積比率係以可租售土地平均售價為計算基準）；且國營事業得按其開發前權利價值比例，於該比例下保障優先選地，其餘則由國營事業與需地機關協調選地。</p> <p><u>前項國營事業分回可租售土地面積比例，得經需地機關與國營事業雙方協商同意後調整之。</u></p> <p>國營事業依前二項規定實際分回可租售土地價值多於應分回者，應繳納差額</p>	<p>八、國營事業分回可租售土地面積比例以不低於參與合作開發土地總面積之百分之三十為原則（該面積比率係以可租售土地平均售價為計算基準）；且國營事業得按其開發前權利價值比例，於該比例下保障優先選地，其餘則由國營事業與需地機關協調選地。</p> <p>國營事業依前點規定實際分回可租售土地價值多於應分回者，應繳納差額價金；實際分回可租售土地價值少於應分回者，需地機關應發給國營事業差額價金。</p>	<p>一、依台糖公司於一百零七年二月二十三日資劃字第一〇七〇〇〇五八八三號函示行政院一〇七年一月二十九日協商結論，增訂第二項規定明定國營事業分配可租售土地面積比例之協商機制，即國營事業分回可租售土地面積比例以不低於參與合作開發土地總面積之百分之三十為原則，在此前提下，經需地機關與國營事業雙方協商同意後，前述分回可租售土地面積比例，得予提高或調降。</p> <p>二、第三項文字配合修正。倘國營事業實際分回可租售土地價值多於應分回者，應繳</p>

<p>價金；實際分回可租售土地價值少於應分回者，需地機關應發給國營事業差額價金。</p>		<p>納差額價金予需地機關；倘國營事業實際分回可租售土地價值少於應分回者，需地機關應發給國營事業差額價金。</p>
--	--	---