

第七章 產業專用區事業及財務計畫

第一節 開發方式

產業專用區於區段徵收後係廠商所取得之可建築土地，未來將視市場需求採取適當之處分方式，說明如后：

一、直接處分土地方式

(一)直接售地

廠商於區段徵收後取得之土地，直接售予市場需求者。

(二)出租或設定地上權方式

廠商以出租或設定地上權方式予投資者進行產業專用區土地開發利用。

二、投資興建建物後處分方式

由廠商自行投資興建建物後予以利用或再予以出租或委託經營等；或由廠商與投資者合資興建後，再以出租或委託經營等。

三、其他依法得為處分土地之方式

除前述土地處分方式外，廠商得採行其他依法得為處分土地之方式。

第二節 開發方案及財務模擬

依據前述產業專用區之開發方式，及本計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項容許之使用項目，擇定開發產品進行下列財務模擬，惟未來仍應依實際發生之情況為準。

一、以出租土地方式引入高科技產業(財務模擬方案一)

(一)擇定財務模擬產業別之探討

1. 地區產業特性

民國 97 年底新竹科學園區的產業結構依序是半導體(45%)、光電(19%)、電腦(12%)、通訊(10%)、精密機械(6%)、生技(7%)、其他(1%)，半導體及光電產業佔新竹科學園區總產值的 90%以上。

表 7-1 新竹科學園區近年營運情形分析表

年度		91 年	92 年	93 年	94 年	95 年	96 年
廠商家數(家)		334	369	384	382	395	416
員工人數(萬人)		9.9	10.2	11.3	11.2	11.8	12.6
營業額(億元)	1. 積體電路業	4,563	5,633	7,427	6,851	7,948	8,192
	2. 電腦及週邊產業	1,245	1,348	1,382	1,019	1,015	949
	3. 光電業	600	943	1,313	1,373	1,606	1,780
	4. 通訊業	566	565	605	485	453	373
	5. 精密機械業	54	58	92	98	133	113
	6. 生物技術業	14	18	25	30	31	31
	小計	7,042	8,565	10,859	9,879	11,185	11,438
出口值(億元)		2,772	3,904	4,950	4,942	5,837	6,886

資料來源：新竹科學園區管理局。

2. 擇定財務模擬產業別

配合地區產業發展趨勢及產業群聚效應，產業專用區財務模擬之產業別初步以半導體產業為主。對於半導體產業未來營業額之預估，參考 95 年全國工商普查資料半導體製造業營運收入總額為 17,463 億元，使用土地面積約 483 公頃，每年單位土地面積營業額約為 36 億元/公頃，而本產業專用區之財務模擬，暫以半導體產業每年營業額為 35 億元/公頃估算。另在用地規模上，依目前半導體產業用地需求規模，參考台積電、力晶等公司案例，平均每個半導體廠需約土地面積規模為 10 公頃。

(二)以市場比較法計算土地租金及管理費

土地以出租方式辦理時，參考新竹科學園區收費標準，將會收取土地租金及管理費。租金部分，每月土地租金為 50.63 元/㎡，以 10 公頃土地估算，其每年土地租金約 6,076 萬元。

管理費部分，新竹科學園區承租土地者管理費係採使用面積級距及累進差額方式計價，如表 7-2 所示，但當經營事業銷售額之千分之 1.9 超過基本費者，改依銷售額千分之 1.9 繳納管理費。本計畫以半導體產業用地面積為 10 公頃進行估算，則以土地計算管理費將為第 13 級距， $100,000 \text{ m}^2 \times 1.51 \text{ 元/ m}^2 = 151,000 \text{ 元}$ ，再加計累進差額為 167,650 元，則每月管理費為 318,650 元，合計 1 年 12 個月管理費為 3,823,800 元；若以總銷金額計算時，10 公頃用地以每年營業額 35 億元/公頃計算，則總產值為 350 億元/年，以千分之 1.9 計算管理費時，則每年管理費應為 6,650 萬元。

合計 10 公頃之產業專用區其應負擔土地租金及管理費合計為 12,726 萬元/年。

表 7-2 新竹科學園區土地管理費收取標準彙整表

級距	土地面積(㎡)	費率(元/㎡)	累進差額(元)
1	0-4,000		10,000
2	4,001-5,000	2.5	12,500
3	5,001-6,000	2.41	14,910
4	6,001-7,000	2.32	17,230
5	7,001-8,000	2.23	19,460
6	8,001-9,000	2.14	21,600
7	9,001-10,000	2.05	23,650
8	10,001-15,000	1.96	33,450
9	15,001-20,000	1.87	42,800
10	20,001-25,000	1.78	51,700
11	25,001-30,000	1.69	60,150
12	30,001-50,000	1.6	92,150
13	50,001-100,000	1.51	167,650
14	100,001-200,000	1.42	309,650
15	200,001-300,000	1.33	442,650
16	300,001-400,000	1.24	566,650
17	400,001 以上	1.15	

資料來源：新竹科學園區管理局。

二、興建廠辦大樓後予以出租(財務模擬方案二)

(一)新竹科學園區周邊地區廠辦市場行情

新竹地區廠辦市場，過去伴隨新竹科學園區的發展，在其周邊地區有許多廠辦產品推出，目前在工研院光復路附近地區的廠辦大樓出售價格約在每坪 9 萬元左右，同時國內經濟自 2008 年受國際金融海嘯影響以來，目前相關經濟發展指標已於 2009 年第三季轉正，且於今年 2010 年第一季經濟景氣相關指標多趨於樂觀，且目前不動產市場價格已有回穩現象，以該地區廠辦租賃租金水準來看，未來租金水準價格約在每坪 1,000~1,200 元/月左右。

(二)財務試算

1. 基本假設

(1)基地及興建規模

廠辦大樓開發基地面積暫以 5,000 坪估算，依本計畫規定產業專用區建蔽率 60%、容積率 350%，故可建樓地板面積加計法定不計容積部分，初步估計可達法定容積的 1.5 倍，因此其興建樓地板面積達 26,250 坪。

(2)開發興建成本

土地取得成本每坪以 5 萬元計算，建築興建成本每坪以 8 萬元(含結構機電及基本裝修)計算，規劃設計及開辦費用以建築興建成本 10%計算。另建築興建投入成本分三年投入，其規模於第一年為 30%、第二年為 40%、第三年為 30%計算。

表 7-3 興建廠辦大樓(財務模擬方案二)成本預估分析表

項目	規模	單價(萬元/坪)	總價(萬元)
土地取得成本	5,000 坪	5	25,000
建築興建成本	26,250 坪	8	210,000
開辦及設計監造費用	一式	10%*建築興建成本	21,000
合計			256,000

(3)資金成本

本方案開發興建成本預估自有資金為 30%，向銀行融資取得 70%開發興建成本，融資年息以 5%計算。

(4)其他成本

A. 管銷費用每年以租金收入的 5%計算。

B. 管理維護費用每年以興建成本 1.5%計算。

C. 設備重置費用每年以興建成本 3%計算。

D. 保險費用以固定資產價值 0.3%計算，每年並以帳面價值遞減 1%計算。

(5) 相關稅費

A. 營業稅 5%。

B. 營利事業所得稅 20%。

C. 房屋稅 3%。

D. 地價稅以公告地價(15125 元/m²)的 5.5%計算，並以每三年上漲 5%計算。

(6) 其他條件假設

A. 財務分析年期：興建期間 3 年，營運期間 47 年。

B. 廠商投資預期報酬：5%。

C. 折現率(WACC)為 4.30%。

D. 物價上漲率每年以 2%計算。

2. 收入預估

廠辦以出租方式時，租金水準以每月每坪 1,200 元計算，出租率以 95% 預估，租金並隨每年物價上漲率調整之。

3. 財務效益

經前述假設條件計算，若以興建廠辦大樓後出租方式辦理時，計畫財務效益如表 7-4 所示。其計畫投資報酬率 8.00% > 折現率 4.30%、計畫淨現值 23.01 億元、自償率 188%，顯示具有財務可行性。

表 7-4 興建廠辦大樓(財務模擬方案二)財務效益分析表

項目	評估指標
折現率(WACC)	4.30%
投資報酬率(IRR)	8.00%
淨現值(NPV, 折現至 99 年)	23.01 億元
自償率(SLR)	188%