

# 新北市工業區立體化方案成效統計

經發局工業科

## 壹、前言

過去推動產業發展方式，主要透過促進民間參與公共建設法或產業創新條例等法規，以補貼或投資抵減，鼓勵企業參與創新或重大公共建設，或針對新市鎮開發則依新市鎮開發條例，在劃設特定區域範圍內引進所需產業，雖對產業發展有其助益，但仍依循固有補貼或租稅減免模式，並無以「空間」誘因，帶動產業發展。

為提供產業發展所需空間，且考量都會區工業用地供給有限應充分利用，因此，經濟部自100年起即研議都市型工業區立體化之可行性，經多年研議後，於107年3月27日由行政院核定，打造出以土地容積獎勵模式帶動企業投資，成為推動產業發展的新利器。因此新北市依行政院核定「工業區更新立體化發展方案」之上位指導原則，提出「新北市工業區立體化方案」內容，期藉由提升容積率方式強化產業用地使用效率，並因應創新產業發展之時效需求。

透過新北市工業區立體化方案，以提升容積率方式增加工業區土地使用效率，解決廠商缺地問題，帶動產業發展，優化產業環境。同時吸引企業投資，打造廠房的翻新與轉型，進而增加就業機會。

## 貳、新北市工業區立體化方案宣傳作法

為使企業了解市府推動新北市工業區立體化方案，舉辦說明會及活動，讓企業知悉申請工業區立體化方案及產生效益，進而吸引更多企業投入，市府辦理活動如下：

### 一、工業區立體化方案說明會

針對新北市境內工業區，以巡迴方式在本市各地區舉辦立體化說

明會，於 108 年 7 月起共辦理 17 場「新北市工業區立體化方案」說明會，推廣本市府立體化政策，協助本市各地區廠商，解決缺地問題，提高就業機會與產值。

## 二、成果活動計畫

108 年 10 月 9 日於新莊北側知識產業園區舉行「新北市工業區立體化方案投資首發活動」，展現立體化成果。吸引更多企業投資新北。

## 參、新北市工業區立體化方案發展歷程

新北市於 108 年 7 月 4 日率先全國公告發布「新北市工業區立體化方案」內容及相關配套措施，並於同年 7 月 5 日起受理申請。

行政院於 108 年 12 月 27 日公告修正「工業區更新立體化發展方案」，針對能源管理容獎項目，調整為取得「ISO 50001 能源管理系統」證書者，給予獎勵容積 2%、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂範圍 50%以上者，給予獎勵容積 3%，另放寬廠商捐贈公益性設施容獎上限 30%，且全部可以免計容積，廠商可取得更多容積獎勵額度，增加更多的產業空間。市府於 109 年 4 月配合行政院前開內容，修正「新北市工業區立體化方案」。

為使工業區立體化方案更加精進，仍持續進行檢討，於 110 年 4 月公告「新北市工業區立體化方案 2.0」，新方案主要有三大修正方向，分別為配合計畫性城市發展「調整適用範圍」、促進非屬產業自用者落實企業社會責任的「回饋產業空間或繳納代金」方式，以及強化落實投資的「保證金及違約金制度」，透過新方案更能帶動產業發展，同時也提升工業區環境整體服務機能，加速落實安居樂業之政策。

## 肆、成果說明及統計分析

一、新北市工業區立體化方案截至 111 年 8 月共計通過 59 案，相關

統計數據說明如下：

(一)申請土地面積：24.5 公頃。

(二)總樓地板面積 72.4 萬平方公尺。

(三)整體投資金額為 624.86 億元。

(四)就業機會：預計可提供超過 2 萬 1,222 個。

(五)創造產值：約 1,298.93 億元。

二、共計 59 案核准，核准案件分布各行政區相關情形如下：

行政區	核准案件數	立體化 1.0	立體化 2.0	工廠家數
新莊區	24	21	3	3,480
中和區	6	5	1	2,246
土城區	5	5	0	1,362
汐止區	5	5	0	1,462
三重區	5	5	0	2,163
泰山區	5	3	2	372
樹林區	4	3	1	3,266
鶯歌區	2	1	1	642
新店區	2	2	0	819
八里區	1	0	1	291
總計	59	50	9	16,103

依上表得知，工業區立體化案件共分布於新北市主要 11 個行政區，只要符合工業區立體化方案所規範用地條件即可申請。工業區立體化案件數第 1 名為新莊區，合計共有 24 件、第 2 名為中和區 6 件、第 3 名分別為土城區、汐止區、三重區各為 5 件，工業區立體化申請案件主要集中新莊區，係因近年來針對新莊地區積極推動產業專用區及重劃區發展，進而帶動產業發展，如新知段地區申請案件為 12 件，該地段位於新莊北側知識產業園區，另建國段地區申請

案件為 7 件，該地段鄰近塭仔圳重劃區。

截至 7 月份新北市總工廠家數為 19,354 家，當中有申請工業區立體化之行政區工廠登記家數總數為 16,103 家，所占比例 83.2%，當中新莊區工廠家數最多，第 2 名為樹林區，第 3 名為中和區、第 4 名為三重區、第 5 名為汐止區，對比新莊區工業區立體化案件申請案件數亦是最多，顯見新莊區經濟發展熱絡，未來榮景可期。值得注意的是樹林區工廠家數雖多但工業區立體化案件數量比例並未如同工廠家數排名，究其原因申請工業區立體化獎勵之基地都多以空地為主，新莊區本身具有多處新興開發之區域，因此廠商可直接整地後興建，相對於樹林區多為既有工業廠區，較無重大新興開發地區，因此廠商就地緣性及維持營運性考量，較不易選擇原地直接拆除舊廠後新蓋廠房，因此立體化案件相對較少。

三、廠商產業分布情形如下：

行政區	營業項目 電子業 (含零組 件及設 備)	建築開 發業	金屬製 品製造 業(含五 金製造 業)	醫療器 材製造 業	塑膠製 造業	其他行 業	總和
新莊區	6	5	3	2	1	7	24
中和區	4	2	0	0	0	0	6
土城區	0	3	0	0	0	2	5
汐止區	0	2	1	0	0	2	5
三重區	2	1	1	0	0	1	5
泰山區	2	1	0	0	2	0	5
樹林區	1	0	0	0	0	3	4
鶯歌區	0	0	0	0	0	2	2

行政區	營業項目	電子業 (含零組件及設備)	建築開發業	金屬製品製造業(含五金製造業)	醫療器材製造業	塑膠製造業	其他行業	總和
新店區		2	0	0	0	0	0	2
八里區		0	0	0	0	0	1	1
總和		17	14	5	2	3	18	59

從上表得知，新北市各行政區廠商營業項目排名第一為電子業、第二名為開發業，第三名為金屬製品製造業，至於其他行業所包含營業項目甚廣，包括出版業、肉品加工業、服飾業等。因此透過工業區立體化方案，明顯帶動科技產業的積極投入，進而帶動產業價值提升；另開發業者的投入，可以依地區特性及廠商需求，提供合適場域空間，更可加速協助許多傳統產業廠商透過工業區立體化方案進行產業轉型。

四、廠商捐贈空間情形如下：

捐贈項目	捐贈項目	面積(平方公尺)
公共托育中心	新莊區	409.95
公共托育中心	土城區	544.74
產業育成中心	土城區	601.01
活動中心	土城區	225.3
合計		1,781

從上表得知，透過廠商的捐贈空間共有 4 處，合計提供 1,781 平方公尺的場域空間，當中所提供托育中心及育成中心，一方面解決當地員工尋找托育場所的困擾，另一方面吸引青年朋友進駐，解

決青年就業問題，進而帶動該區域之發展。

五、工業區立體化廠商提供平價租金情形如下：

區位	土地面積 (平方公尺)	立體化新增 樓地板面積 (平方公尺)	回饋事項	提供平價租 金空間 (平方公尺)	回饋金額 (元)
新莊區 新知段	2,696.79	1,213.56	提供市價 8 折平 價租金。每坪單 價 800 元。	1,468.44	4,810,000
新莊區 新知段	5,065.11	2,051.37	提供市價之 8 折 平價租金。每坪 單價 800 元。	2,300.76	8,120,000
新莊區 新知段	2,838.09	2,873.57	提供平價租金每 坪單價 650 元。	3,361.68	19,910,000
三重區 興德段	2,110.13	664.69	提供 75 折之平 價租金每坪單 價 600 元。	800.7	2,630,000
中和區 中原段	6,569.26	2,483.18	提供 75 折之平 價租金每坪單價 825 元。	2,655.87	13,520,000
中和區 新民段	4,903.89	1,853.67	提供市價之 75 折平價租金。每 坪單價為 712 元	2,039.24	13,878,000
總和	24,183.27	11,140.04		12,626.69	62,868,000

從上表得知，由申請工業區立體化廠商提供較市價約 8 折至 7.5 折的平價租金讓廠商進駐，協助有場域空間需求之廠商，並降低廠商租金負擔，預估平價租金回饋金額可達 6,286 萬元。

#### 六、廠商申請工業區立體化獎勵額度情形

獎勵情形	家數
取得 15%以內之容積獎勵	27 家
取得 15%-20% 之容積獎勵	14 家
取得 20%-50% 之容積獎勵	18 家
總和	59 家

從上表得知，約有 45%的廠商僅申請一般投資獎勵 15%額度，另約有 24%的廠商除申請一般投資獎勵外，一併申請能源管理或營運總部的獎勵。另外則有 31%廠商除申請一般投資、能源管理或營運總部之獎勵外，採用繳納回饋金或捐贈中繼廠房之方式取得容積獎勵，顯見透過立體化方案的多元性讓廠商可以依照自身需要申請所需之容積額度。

#### 伍、結語

自 108 年 7 月新北市工業區立體化方案實施至 111 年 8 月，已審理通過 59 案，為全臺審理案件通過數最多的縣市，為保持工業區立體化方案之成果，後續仍將積極宣傳新北市工業區立體化方案，以吸引廠商投資新北。新北市工業區立體化方案不只解決產業用地不足問題，同時也讓產業多元化，並配合招商一條龍的服務，協助廠商排除投資障礙，增加新北招商成績，並藉由提供優質的產業發展環境及居住生活環境，展現新北推動相關建設的決心與魄力，給予投資廠商進駐發展的信心，落實安居樂業的政策。