法益

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
(民治市政中心)
承辦人：何岳澤
電話：06-6351658
傳真：06-6354553
電子信箱：fist823@mail.tainan.gov.tw

11052
臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國104年5月11日
發文字號：府經區字第1040454133號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

裝

主旨：檢送本府104年5月4日召開「臺南市政府委託公民營事業辦理新吉工業區開發、租售及管理計畫」第二次公開說明會會議紀錄乙份，請 查照。

訂

正本：台灣區環境保護工程專業營造業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國工程技術顧問商業同業公會、台灣區綜合營造工程工業同業公會、台灣區基礎工程專業營造業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、台中市不動產開發商業同業公會、台南市不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、聯奇開發股份有限公司、皆豪實業股份有限公司、德昌營造股份有限公司、建中工程股份有限公司、中華工程股份有限公司、順天建設股份有限公司、世正開發股份有限公司、台灣土地開發股份有限公司、名發建設開發股份有限公司、誠欲實業股份有限公司、林同棪工程顧問股份有限公司

副本：合美工程股份有限公司、行政院南部聯合服務中心、行政院全球招商聯合服務中心、經濟部工業局、經濟部工業局南區工業區管理處、科技部南部科學工業園區管理局、經濟部加工出口區管理處、經濟部加工出口區管理處高雄分處、本府經濟發展局

線

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

理事長	秘書長	財務暨稽核主任	主任委員	秘書長	秘書長	承辦人

中華民國建築師公會
收文 104年5月13日
第 0912 號

法益

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：

保存年限：

臺南市政府　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
(民治市政中心)
承辦人：何岳澤
電話：06-6351658
傳真：06-6354553
電子信箱：fist823@mail.tainan.gov.tw

11052
臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國104年5月11日
發文字號：府經區字第1040454133號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

裝

主旨：檢送本府104年5月4日召開「臺南市政府委託公民營事業辦理新吉工業區開發、租售及管理計畫」第二次公開說明會會議紀錄乙份，請 查照。

訂

正本：台灣區環境保護工程專業營造業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國工程技術顧問商業同業公會、台灣區綜合營造工程工業同業公會、台灣區基礎工程專業營造業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、台中市不動產開發商業同業公會、台南市不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、聯奇開發股份有限公司、皆豪實業股份有限公司、德昌營造股份有限公司、建中工程股份有限公司、中華工程股份有限公司、順天建設股份有限公司、世正開發股份有限公司、台灣土地開發股份有限公司、名發建設開發股份有限公司、誠欲實業股份有限公司、林同棪工程顧問股份有限公司

副本：合美工程股份有限公司、行政院南部聯合服務中心、行政院全球招商聯合服務中心、經濟部工業局、經濟部工業局南區工業區管理處、科技部南部科學工業園區管理局、經濟部加工出口區管理處、經濟部加工出口區管理處高雄分處、本府經濟發展局

線

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

孫子新解

中共解放軍

「台南市政府委託公民營事業辦理新吉工業區開發、租售及管理計畫」第二次公開說明會 － 會議紀錄

壹、時　間： 104 年 5 月 4 日(星期一) 下午 14 時 30 分

貳、地　點：民治市政中心 2 樓簡報室

參、主　席：王主任秘書俊博　　記錄：何岳澤

肆、出席單位及人員：(如附簽到簿)

伍、主席致詞：(略)

陸、與會單位意見：

(一)、根基營造股份有限公司：

1. 甲方就所收受支租售價款依據當時甲、乙雙方投入開發成本未償還之本息等比例償還，建議改為依甲、乙雙方合約總金額承攬比例償還，非依投入開發成本比例。
2. 建議增列契約期滿未售土地，可過戶給受託廠商折抵投入開發費用，並可由委託廠商自行直接出售土地。
3. 契約期限屆滿，園區內如仍有未售土地，甲方原則按該未售土地乙方實際投入之開發成本支付予乙方，支付時程與方式由甲方依實際財政狀況不計息分期支付。甲方已敘明依實際開發成本支付予乙方，但後續又表示應依未售土地之合理價格支付(依開發成本佔總開發成本之比例計算)，高於合理價格之差價由乙方自行負擔。
4. 倘未售土地所分擔之甲、乙雙方合計實際投入開發成本高於當時合理價格，應依未售土地之合理價格及乙方投入開發成本佔總開發成本之比例計算支付金額，實際支付乙方之金額與乙方投入開發成本之差額由乙方自行負擔。此項規定建議修正為甲、乙雙方合計實際投入開發成本之比

例計算支付金額，避免因土地徵收補償價格超過市價而墊高開發成本。

5. 本案可售土地預計售價金額為多少？超過預計售價之金額，建議依契約金額納入比例分配。

6. 購地廠商取得土地使用權後限制 2 年內完成使用，其完成使用定義為何?

7. 依據附件九變更可行性規劃報告書第五章節，本案需借土 118 萬立方公尺，規劃土源共計 3 處，若計畫土源無法供土回填，可否外購土源其費用如何計價？

(二)、其他與會單位並無表示意見。

柒、總顧問(合美工程股份有限公司)回復說明如下：

1. 本案採公私合作方式進行開發，甲、乙雙方投入資金均需依規定計息。為避免利息積壓增加開發成本，後續售地收入依甲、乙雙方投入開發成本未償還之本息等比例償還係為合宜之作法。

2. 依產業創新條例第 47 條規定，開發契約屆滿，區內未租售之土地及建築物得按合理價格支付予公民營事業；或移轉登記予受託公民營事業。本案土地因需依內政部土地徵收計畫書審查結論使用，不宜移轉登記予受託公民營事業。

3. 依產業創新條例第 47 條第二項第一款規定，主管機關應按合理價格支付予受託之公民營事業。但合理價格不得超過未出租售土地或建築物所分擔之實際投入開發成本。依上開條文，支付予公民營事業之價格係以該未出租售土地或建築物之合理價格為準，並以其所分擔之實際投入開發成本為上限。

4. 本案產業用地（一）預計售價為每坪 6 萬元，惟實際價格仍依本案土地租售公告為準。依產業創新條例第 47 條第一項「中央主管機關或直轄市、

縣（市）主管機關開發之產業園區，其資金全部由受託之公民營事業籌措者，於委託開發契約期間，其開發成本由各該主管機關認定；出售土地或建築物所得超過成本者，受託之公民營事業應將該差額之一定比率繳交至各該主管機關所設置之產業園區開發管理基金。但差額之一定比率，不得低於百分之五十。」本案係屬公、私合作開發模式，資金非全由受託公民營事業籌措，爰無上開規定之適用。

5. 土石方來源取得須符合本工業區環評審查之規定，且應符合成本效益為原則前提下，如有土源不足之情形，得另覓土源並由乙方辦理相關書件變更，費用計價方式得另行協商後納入開發成本，惟仍須遵守成本管控原則。

捌、業務單位補充說明:

(一)、依甲、乙雙方投入開發成本未償還之本息等比例償還，係為目前契約規定，若調整該償還方式將屬開發契約重大變更，經詢問與會廠商對本契約條文並無提供修正意見，前經開發總顧問回覆意見評估後尚無須變更契約之必要。

(二)、購地廠商取得土地使用權後限制 2 年內完成使用之定義為何，俟遴選開發商後再進行討論評估。

(三)、本園區約須 118 萬方外借土方，土方來源已明訂於環評書件規定中，倘後續工程執行上所規劃土方來源有所不足時，須先辦理相關書件變更另覓其他土方來源。

玖、散會：下午 16 時 00 分。

公告徵求公民營事業辦理「台南市政府委託公民營事業辦理新吉工業區開發、租售及管理計畫」第二次公開說明會會議

簽到簿

主辦單位:臺南市政府經濟發展局

時間	104 年 5 月 4 日 下午 14 時 30 分	地點	民治市政中心 南瀛大樓簡報室
主持人	王主任秘書俊博 王俊博	紀錄	
與會單位	單位	簽名	地址及連絡電話
	台灣區環境保護工程專業營造業同業公會		
	中華民國全國建築師公會		
	中華民國工程技術顧問商業同業公會		
	台灣區綜合營造工程工業同業公會		
	台灣區基礎工程專業營造業同業公會	曾新吉	
	中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會		

	單位	簽名	地址及連絡電話
與會單位	新北市不動產開發商同業公會		
	台中市不動產開發商業同業公會		
	台南市不動產開發商業同業公會		
	高雄市不懂產開發商業同業公會		
	臺北市不動產開發商業同業公會		
	聯奇開發股份有限公司		
	皆豪實業股份有限公司	黃世琛 吳榮隆	06-2026605 〃
	德昌營造股份有限公司		
	建中工程股份有限公司		
	中華工程股份有限公司		

	單位	簽名	地址及連絡電話
與會單位	順天建設股份有限公司		
	世正開發股份有限公司		
	台灣絲織開發股份有限公司		
	台灣土地開發股份有限公司	鄭明煇	鄭明煇
	根基營造股份有限公司	陳俊輝	
	誠欲實業股份有限公司	吳政憲	
	名發建設	李啓芳	
	林同棪工程顧問(股)公司	林啟真	
	~~南天精密加工~~		

委託廠商	合美工程股份有限公司	鄧秋雲	
		球玉澤	
		陳柏仲	
	威信工程顧問股份有限公司	陳文穆	
相關單位	行政院南部聯合服務中心	顏嘉良	
	行政院全球招商聯合服務中心		
	經濟部工業局		
	經濟部工業局南區工業區管理處		
	科技部南部科學工業園區管理局		
	經濟部加工出口區管理處		
	經濟部加工出口區管理區高雄分處		

承辦單位	臺南市政府經濟發展局	科長	徐國清
		股長	夔伯瑋
			何長瀾