

# 金門縣議會第八屆第 10 次臨時會



## 「金門縣產遊博覽園區」

### 專案報告

報告單位：金門縣政府建設處

報告人：處長 黃儒新

中華民國 113 年 10 月 28 日

# 目錄

壹、前言 .....	- 1 -
貳、計畫目的 .....	- 1 -
參、開發可行性評估 .....	- 2 -
一、園區發展定位：產遊博覽園區 .....	- 2 -
二、空間機能規劃 .....	- 3 -
三、與週邊重要產業園區建設競合關係 .....	- 4 -
四、土地使用計畫 .....	- 4 -
肆、「金門縣產遊博覽園區計畫道路暨公共設施工 程」施工期程延宕原因分析 .....	- 6 -
伍、產遊博覽園區招商規模營運計畫 .....	- 7 -
一、土地標租招商方案： .....	- 7 -
陸、本案效益評估 .....	- 12 -

# 「金門縣產遊博覽園區」專案報告

## 壹、前言

金門縣政府為協助地方產業業者取得合法生產用地設廠及工廠登記認證，選定金寧鄉中山林段 99、99-2 地號等 2 筆土地，規劃打造面積達 11.92 公頃的「金門縣產遊博覽園區」，並積極爭取經濟部前瞻計畫補助新台幣(以下同)1.51 億元，打造金門縣第 1 座完整公共建設基盤的產業園區。園區規劃 5.66 公頃作為產業用地供特色業者進駐設廠外，另規劃 5.92 公頃作為公共設施用地，建置包含停車場、污水廠、公園、綠地、水力、電力、電信、道路等完整的公共設施，除提供優質生產環境，亦能帶動金門特色產業發展及廠商通路行銷需求，加乘特色產業與觀光業結合之綜效。

## 貳、計畫目的

本計畫依金門縣第四期(104-107 年)離島綜合建設實施方案，發展金門為「國際旅遊島」之目標下，本案之計畫目的如下：

- 一、利用金廈生活圈與廈門國內外旅遊等觀光人口機會，提升本園區地方特色產業「增值」效能，廣宣大陸及國際觀光旅遊市場。
- 二、結合金門觀光與旅遊資源，提供觀光產業多元化增值服

務，創造金門特色產業成長高峰。

三、透過製造業觀光化之「體驗經濟」，並結合「數位經濟」產業行銷，推動地方產業永續經營，讓製造業的經濟效益增值為觀光效益，開創金門特色產業為地方觀光休閒產業的重要推手。

四、建立生活、生產、生態三生一體園區，發展產業用地新思維，提供產業環境契合都市景觀的新境界。

五、提升地方特色產業食品安全及品質管理，建立「金食在」、「金實在」產業品牌，走向台灣、大陸甚至國際市場。

六、建立金門第一處具有完善基盤設施、節能永續營運規劃及完整管理服務機能之產業示範園區。

## 參、開發可行性評估

### 一、園區發展定位：產遊博覽園區

本園區將以金門特色產業製造生產為主，結合觀光之發展模式，作為帶動金門觀光產業之發展策略，本園區尚具備休閒遊憩功能，吸引遊客延長逗留時間，創造產品加值產值，並以DIY方式讓遊客「體驗」產品生產流程，加深對產品的認知，建立品牌形象。此外，本園區結合生活(觀光、休閒)、生產(產業生產、行銷、體驗

活動)、生態(動、植物環境維護)等三生一體之規劃，強調產業發展與環境保護並重，提供金門特色產業的業者進駐空間，提升金門特色產品之消費空間形象。

## 二、空間機能規劃

### (1)產遊體驗基地

保留西南側地形較為陡峭地區，將其餘較為平坦地區劃設為產遊體驗基地，提供地方特色產業承租土地興建工廠。

### (2)管理服務中樞

於園區中心設置服務中心，以提供廠商生產、租地(廠)、一般營運服務，亦規劃作為地方特色產品統一展銷販售平台及其他商業功能使用，並作為本縣旅遊資訊服務重要據點。

### (3)低碳生態綠園

本園區西南側坡度較陡，故保留原始地形地貌開闢為地區生態公園，提供縣民及觀光客健行賞景、駐足休憩使用，並作為地區動植物生態棲地；另於園區北側、東北側設置公園；另為對園區東南側污水廠形成

景觀遮蔽，故於園區東側出入口設置公園並開闢為生態滯洪池，以容納較大降雨之雨量。

#### (4) 園區維生系統

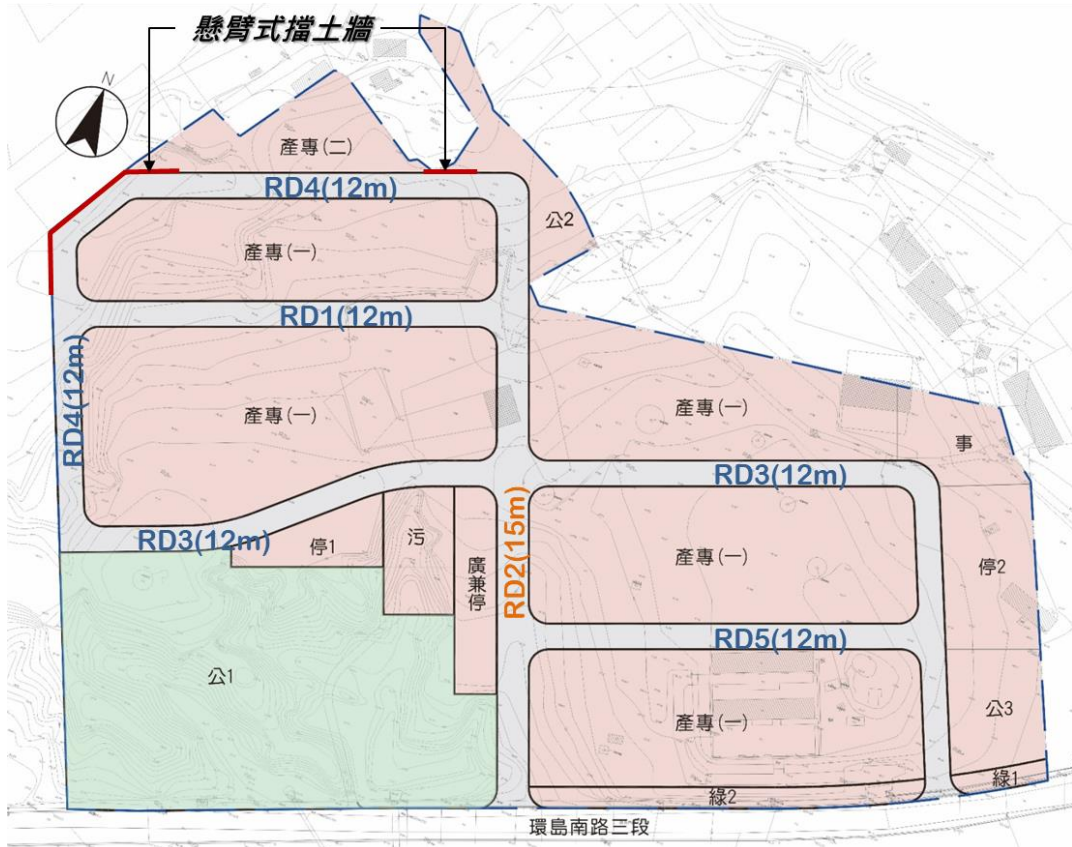
規劃包含 A.道路 B.公共停車空間 C.公用設備供園區內廠商生產、營運及遊客從事觀光、消費活動需求。

### 三、與週邊重要產業園區建設競合關係

與本園區相鄰之台開工商休閒園區，合作創造不同旅遊主題共同行銷，透過觀光旅遊資訊及行程完整安排規劃，提供觀光客不同旅遊體驗及消費選擇，共創效益。

### 四、土地使用計畫

為提供縣境內地方特色產業一處具有完善軟硬體服務之專業生產園區，以「前店後廠」及「觀光工廠」模式建廠營運。故都市計畫變更係朝向較具發展彈性之「產



業專用區」進行變更，以符合廠商進駐設廠需求。本園區另劃設行政區等使用分區，以及必要性公共設施用地。

圖 2-3 園區土地使用計畫圖

表 2-1 本園區土地使用計畫表

用地別		面積 (公頃)	建蔽率	容積率
產業用地(一)		5.66	60%	300%
產業用地(二)		0.34	60%	300%
公共設施用 地	廣場兼停車場用地	0.19	5%	10%
	停車場用地	0.49	5%	20%
	污水處理廠用地	0.19	60%	180%
	公園用地	2.64	15%	40%
	綠地用地	0.22	0%	0%
	公用事業用地	0.20	60%	180%
	道路用地	1.99	0%	0%
	小計	5.92		
總計		11.92		

註：園區實際面積應以地籍實地測量分割面積統計為準。

#### 肆、「金門縣產遊博覽園區計畫道路暨公共設施工程」

##### 施工期程延宕原因分析

##### 一、承攬廠商：禾宏營造股份有限公司



二、 設計監造廠商：誠蓄工程顧問股份有限公司

三、 承攬金額：新台幣 232,916,888 元整承攬，案經二次變更  
設計後工程經費調整為 283,555,399 元。

四、 工期說明：

1. 本工程於 109 年 9 月 1 日開工，契約工期 679 日曆天，原預定於 111 年 8 月 13 日完工。因天候降雨、疫情三級警戒、變更設計、施工障礙等相關因素影響，合計工期展延 349 天、免計工期 389 天，完工期限因上述原因調整為 113 年 7 月 19 日。
2. 另 113 年 3~8 月期間因天候降雨因素影響檢討免計工期 61 天，完工期限調整為 113 年 9 月 20 日。承商於 113 年 9 月 12 日申報完工，本府於 113 年 9 月 23 日辦理竣工查驗，113 年 10 月 9 日辦理工程初驗，目前承商辦理缺失改善作業中，本工程預定於 113 年 11 月 30 日驗收結案。

## 伍、 產遊博覽園區招商規模營運計畫

一、 土地標租招商方案：

- (一) 公告期間：公告之日起即受理申請，即自民國 113 年 10 月 18 日起至 113 年 10 月 31 日止。

(二) 受理申請機關：於 113 年 10 月 31 日(星期四)前以專人送達至金門縣政府建設處工商發展科

(三) 出租對象：

1. 民國一一二年六月三十日前加入金門縣工業會之會員。
2. 於本縣設立登記十年以上之公(私)法人機構、工(商)業者。
3. 申請人年齡在二十歲以上(含)至四十五歲以下(含)，設籍於本縣十年以上且設立稅籍登記於本縣未滿五年之青年創業者，或經本府核定符合青年創業者。
4. 入選本縣 SBIR 產業創新研發推動計畫業者，或經本府核定符合新創之業者。

(四) 土地應繳價款：

1. 標租保證金：按第一年年租金底價百分之三計算。
2. 使用保證金：按一年租金計算，分 3 期繳付，第 1 期於土地點交日後 7 日內繳付 10%；第 2 期於取得建築執照後 7 日內繳納 40%；第 3 期於取得使用執照後 7 日內繳納 50%，並得扣除已繳付之「標

租保證金」。

3. **擔保金**：按一年租金計算，由已繳之「使用保證金」轉為「擔保金」。
4. **租賃土地租金**：依得標人得標價金乘以承租土地面積計算依得標人得標價金乘以承租土地面積計算。
  - (1) 坵塊位置臨次幹道，18 元/月/m<sup>2</sup>，數量共 23 塊
  - (2) 坵塊位置臨主幹道兩側，20 元/月/m<sup>2</sup>，數量共 6 塊。
  - (3) 第二年以後租金，每年參酌公告地價漲幅比率調整。

(五) 期程獎勵：

1. 申請人自土地交地日起 4 年內取得使用執照，享有前 5 年土地租金全免之優惠，以獎勵積極建廠投入生產或使用之廠商。
2. 申請人如自交地日起第 5 年取得使用執照，僅享有前 5 年土地租金減免百分之 50 之優惠。

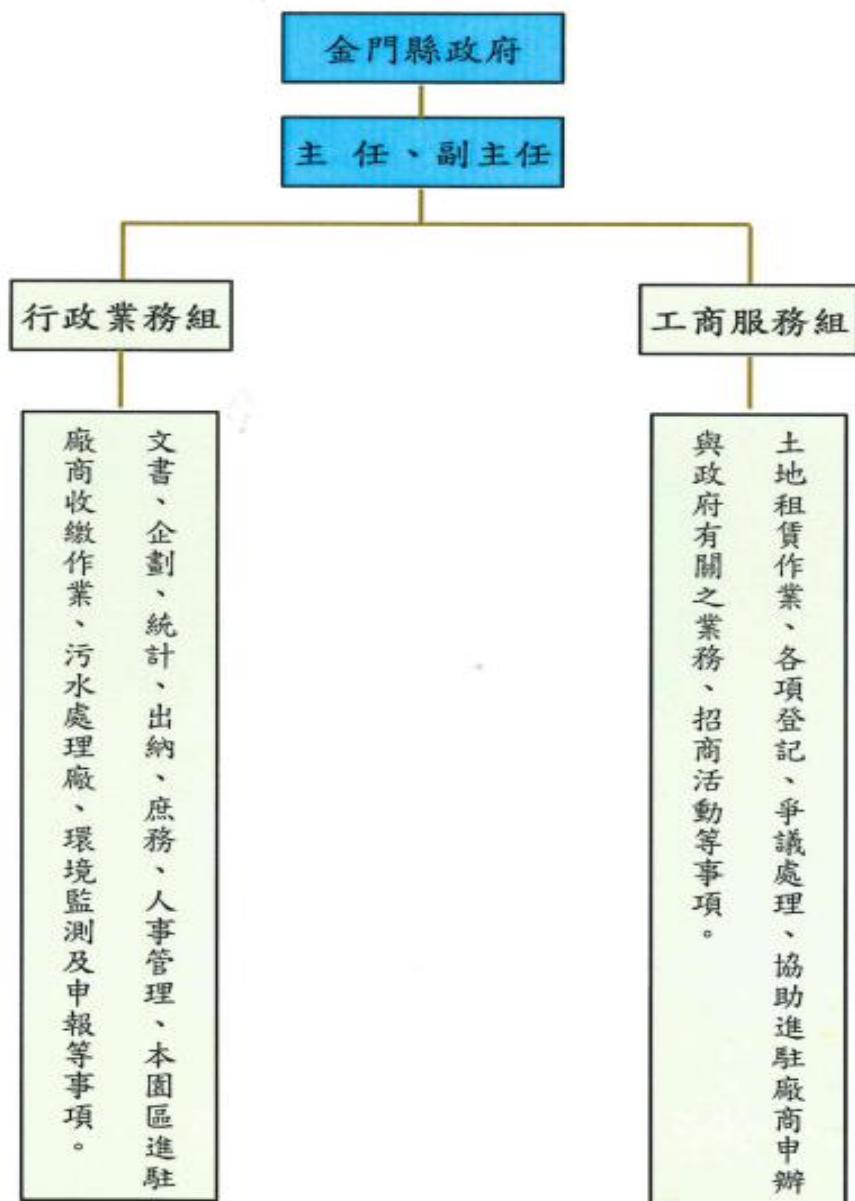
(六) 引進產業別：

中華民國行業分類		公司行號營業項目代碼
中類	細類	
C08 食品及飼品製造業	C0812 肉類其他加工及保藏業	C103050 罐頭、冷凍、脫水及醃漬食品製造業
C08 食品及飼品製造業	C0830 蔬果加工及保藏業	C103050 罐頭、冷凍、脫水及醃漬食品製造業 C199040 豆類加工食品製造業
C08 食品及飼品製造業	C0892 麵條及粉條類食品製造	C199010 麵條、粉條類食品製造業
C08 食品及飼品製造業	C0894 巧克力及糖果製造業	C104010 糖果製造業
C08 食品及飼品製造業	C0897 膳食及菜餚製造業	C103050 罐頭、冷凍、脫水及醃漬食品製造業
C08 食品及飼品製造業	C0896 調味品製造業	C109010 調味品製造業
C20 藥品及醫用化學製品製造業	C2004 中藥製造業	C802051 中藥製造業
C23 非金屬礦物製品製造業	C2329 其他陶瓷製品製造業	C901010 陶瓷及陶瓷製品製造業 CO01010 餐具製造業
C25 金屬製品製造業	C2511 金屬刀具及手工具製造業	CO01010 餐具製造業 CP01010 手工具製造業

(七) 招商作業期程：

- 1.公告招商：10月18日-10月31日
- 2.初審及價格標開標：11月1日-11月15日
- 3.簽約：11月16日至11月30日

(八) 園區後續維運管理，園區組織架構如圖所示，



## 陸、 本案效益評估

### 一、 提供合法產業用地，改善產業環境品質：

目前縣內使用住、商及農地之工廠共約 20 家，面積約 12,713 m<sup>2</sup>，使用自然村土地共 9 家，面積約 1,210 m<sup>2</sup>，合計 13,923 m<sup>2</sup>，係早期戰地政務時期設置後存續迄今，本府在民國 85 年發佈實施都市計畫，上述土地依法尚可維持使用，但無法增擴建，另依中央頒佈之「工廠輔導法」條款規定，本府必須輔導違規工廠辦理遷廠，以免被取締而造成縣境內未符現行法令規定之廠商生產困境，本府遂積極覓地開發合法產業用地，提供給未登記工廠租用俾利其遷廠。

### 二、 建構工廠商機，提升特產業品牌形象：

本園區特依生產、生活、生態，三生一體規劃理念，以建構優質生產環境，讓本縣眾多特色食品，生產透明化，彰顯食品生產履歷，增加消費者信心，同時發揮寓教於樂功用，共同推升特產業之加值綜效，深化遊客對金門特色產業與在地文化之認識，促進產業蓬勃發展，厚植進軍國際旅遊市場實力。