

標案案號：B31123203

112 年度「自設育成中心履約管理與招商計畫」

112 年度「南科育成中心增改修建營運移轉案  
前置作業」

可行性評估報告(公告版)

聚得企管顧問有限公司

中華民國 113 年 4 月



## 目錄

第壹章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 基地現況說明.....	1
第三節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標.....	2
第貳章 市場可行性.....	2
第參章 法律可行性.....	2
第肆章 土地取得可行性.....	2
第伍章 財務可行性.....	3
第陸章 計畫替選方案評估.....	3
第柒章 公聽會提出之意見或反對意見.....	3
第捌章 其他事項.....	4
第一節 建議後續辦理方式及期程.....	4
第二節 促參法規定之其他事項.....	4
附件一 公聽會會議紀錄.....	I

## 表目錄

表 1 財務評估結果.....	3
表 2 促參法融資及租稅相關優惠相關法令彙整表.....	5



## 第壹章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

### 第一節 計畫緣起

為啟發中小企業前瞻創意，中小及新創企業署於 92 年配合南部科學園區建置設立南科育成中心，為孕育新事業、新產品、新技術，以及協助中小企業轉型，提供中小企業進駐空間、設備、技術、資金、管理諮詢等服務，以加速南台灣科技產業發展同時邁向平衡科技產業區域目標。

南科育成中心自 106 年起依促參法委由民間機構南臺科技大學營運，契約期間至 113 年 12 月 31 日。為使南科育成中心後續順利招商營運，爰續依「促進民間參與公共建設法」之程序，重新辦理其可行性評估、先期規劃及後續甄審作業，以期能降低政府投資成本，帶動創新規劃及永續經營，帶動民間企業投入創育產業並永續經營。

### 第二節 基地現況說明

以下為南科育成中心委託範圍基本資料。

- 一、委外範圍：臺南市新市區南科二路 12 號之南科育成中心、停車場及其附屬設施。
- 二、基地資料：南科育成中心占地約 9,647 平方公尺，所屬地號為臺南市新市區新科段 139 地號，土地為國家科學及技術委員會南部科學園區管理局所有，並由經濟部中小及新創企業署與其簽訂土地租賃契約書後使用，經本團隊自本案承辦及南臺科大團隊孫經理取得「科技部南部科學工業園區管理局土地租賃契約書」後，了解現存南科育成中心土地租約之租賃期間為 20 年自 105 年 7 月 1 日起至 125 年 6 月 30 日止；因本案目前委外之契約期間至 113 年 12 月 31 日，故規劃下期委外自 114/1/1 開始營運，初步規劃營運年期為 6 年，若經營績效評估良好則可再續約 5 年，合計 11 年至 124/12/31 止，故租約已涵蓋委外年期而可確保土地之合法權源。
- 三、南科育成中心包括：服務大樓及培育大樓兩部分空間，培育大樓共六層樓，提供 70 間獨立培育室、1 間符合 FED-Std-209E 規範之無塵無菌室、1 間公用儀器室、40 多項光電與生技儀器設備，且第 2、3、5 層樓均設置公用會議室；服務大樓除進駐空間外，設有 4 間可容納 40 人至 155 人不等之訓練教室、會議室及大型研討場地。此外，服務大樓及培育大樓其餘面積尚包括挑高中庭、一般洽談交誼空間、地下停車場及機電、汗水房等空間。



### 第三節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

南科育成中心自 106 年起依促參法委由民間機構南臺科技大學營運，契約期間至 113 年 12 月 31 日。為使南科育成中心後續順利招商營運，爰續依「促進民間參與公共建設法」之程序，重新辦理其可行性評估、先期規劃及後續甄審作業，以期能降低政府投資成本，帶動創新規劃及永續經營，帶動民間企業投入創育產業並永續經營。

## 第貳章 市場可行性

本團隊透過調查臺南地區育成機構供給情形以及高科技產業發展趨勢，進行供需預測及市場競爭力分析。

南科育成中心位居南科園區內，園區內企業眾多具產業聚集效益，且周遭交通便利，地點具產業發展之關鍵優勢；另南科育成中心進駐率已達相當高之水準，將可吸引既有育成業者投入經營。

綜上，本案具備多項吸引民間廠商前來投資之誘因，初步評估具市場可行性。

## 第參章 法律可行性

經檢視促參法及促參法細則等相關法律規定，本案促參前置作業計畫具法律可行性。本計畫為辦理南科育成中心增改修建營運移轉案之促參案，主辦機關為經濟部，並得授權所屬機關（構）經濟部中小及新創企業署執行之；在委託民間參與公共建設方面，依據促參法第 8 條第 1 項第 4 款之規定辦理本案民間參與方式；綜上，本案委外法源無虞且應具法律可行性。

## 第肆章 土地取得可行性

現存南科育成中心土地租約之租賃期間為 20 年自 105 年 7 月 1 日起至 125 年 6 月 30 日止；因本案目前委外之契約期間至 113 年 12 月 31 日，故規劃下期委外自 114/1/1 開始營運，初步規劃營運年期為 6 年，若經營績效評估良好則可再續約 5 年，合計 11 年至 124/12/31 止，故租約已涵蓋委外年期而可確保土地之合法權源。



## 第五章 財務可行性

參考我國辦理促參 OT 案之委託年期多為 2~10 年，以及新創企業所需培育時間多為 5~10 年，故規劃本案契約期間自 114/1/1 起至 119/12/31 止，共 6 年，搭配 1 次優先定約權，期間以 5 年為限。

本案以營運期之現金流量為基礎，配合淨現值法（NPV）、內部報酬率（IRR）、還本期限法（PaybackPeriod）、自償能力等財務評估方法作為參考依據，各項財務評估方法之簡要結果如下表所示。

表 1 財務評估結果

評估指標	指標值
計畫淨現值 NPV	269,563 元
計畫內部報酬率 IRR	9.07%
回收年期 PB	可於第 6 年回收
自償能力	1.06

資料來源：本團隊編製

依本案特性及整體規劃之投資效益初步就財務狀況進行評估，經估算其內部投資報酬率(IRR)為 9.07% 大於股東要求報酬率 8%，淨現值(NPV)為 269,563 元，自償能力為 1.06；綜上，本案財務具可行性。

## 第陸章 計畫替選方案評估

本案之市場、法律及財務等面向皆為可行，無須進行替選方案評估。

## 第柒章 公聽會提出之意見或反對意見

本案於 112 年 8 月 21 日於南科育成中心辦理公聽會，以了解各界對於本案之想法，並採納相關可行之建議作為本案規劃方向，本團隊亦彙整與會者意見及經濟部中小及新創企業署之回應如下表，至於公聽會公告、會議紀錄及會議紀錄公告則請詳本報告後附之附件一至附件三。

與會者發言重點	經濟部中小及新創企業署回應
南科育成中心設立於南科園區內，未來營運團隊如何強化與南科園區連結係重要課題，如透過舉辦交流活動，使園區內更多民眾或潛在創業者等熟悉南科育成中心功能及資源。	南科園區之較大公司內亦有許多潛在創業者，後續南科育成中心可透過舉辦活動以吸引更多潛在創業者加入南科育成中心。
請說明未來本案相關費用，如租金、管理費等是否仍有調漲空間。	南科育成中心租金是否上調，將由後續營運廠商進行評估，惟仍須考量市場機制，促參主要目標為政府與民間共同合作，並減輕政府財政負擔，故營運廠商不應只以財務績效為其營運目標。
建議本案利用既有進駐服務企業並透過現有平	南科育成中心營運廠商後續將盤點在地



台，建立服務機制，以優先服務聚落及園區內廠商，並強化進駐廠商軟實力。	服務企業，以協助新創進駐廠商。
進駐廠商成長 3 大重點有：1.市場可行性 2.技術可行性 3.營運可行性，若缺乏上述其中一個要點，皆有可能影響其無法永續營運，考量新創廠商多已具有技術可行性，故建議可結合南臺與成大育成培育機制，利用育成資源促進交流，以協助進駐廠商增進其市場及營運可行。	目前南科育成中心主要優勢為鄰近南科園區，此為目前南科育成中心進駐率相當高之原因，考量新創廠商多已具有技術可行性，故進駐廠商三大成長要點中，市場面及營運面為未來南科育成中心營運廠商協助提供進駐廠商成長之重要服務。
南科育成中心於民國 92 年建設，經歷二次工程，因建物結構較為脆弱而產生許多問題如屋頂漏水等，故維護育成中心建物及硬體設備費用較高，建議下一期營運可將營運年限延長，或由中企處提供屋頂漏水修繕等工程經費。	就南科育成中心硬體設備更新或修繕建議，請南臺科大團隊提出建議，以利後續列入評估。

## 第捌章 其他事項

### 第一節 建議後續辦理方式及期程

本計畫於完成可行性評估及先期規劃作業後，將陸續進入招商準備作業階段，可行性評估報告及先期規劃計畫書經核定通過後，主辦機關即須依據促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 61 條至 69 條之規定，辦理後續之前置規劃及招商作業，爰此，本團隊列示促參招商文件、營運契約書草案及相關準備作業工作內容如下供參：

- 一、申請須知暨附件。
- 二、投資契約草案。
- 三、甄審委員會及甄審工作小組。
- 四、甄審程序、項目、標準及時程與評決辦法等。
- 五、協調會組織章程及爭議處理機制等。
- 六、營運績效評估辦理及委員會組織章程。
- 七、其他相關必要文件。

### 第二節 促參法規定之其他事項

#### (1) 促參法規範之民間機構組織型態

促參法第四條第一項規範，民間機構係指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者，故民間機構除公司外，尚可為財團法人或社團法人，惟上述兩種法人機構



需先經主辦機關核定後，始得依促參規範參與公共建設。

## (2)促參法規範之融資及租稅相關優惠

促參法第 30 條至第 35 條規範中長期資金融通、民間機構新股之發行、民間機構公司債之發行等優惠項目；至於第 36 條至第 40 條之營利事業所得稅免徵、投資抵減、關稅之免徵等優惠項目，則限為「重大公共建設」時始得適用，本團隊彙整詳如下表所示。

表 2 促參法融資及租稅相關優惠相關法令彙整表

項目及法規	內容	備註
中長期資金之融通 (第 30 條)	主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款	本案適用
民間機構新股之發行 (第 33 條)	參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊	本案適用
民間機構公司債之發行 (第 34 條)	民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意	本案適用
協助民間機構辦理重大天然災害復舊貸款 (第 35 條)	民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款	本案適用
營利事業所得稅之免徵 (第 36 條)	民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅	限為「重大公共建設」適用
投資抵減(第 37 條)	民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之： 一、投資於興建、營運設備或技術。 二、購置防治污染設備或技術。 三、投資於研究發展、人才培訓之支出。	限為「重大公共建設」適用
關稅之免徵(第 38 條)	民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納	限為「重大公共建設」適用
地價稅等之減免 (第 39 條)	參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免	限為「重大公共建設」適用

股東投資抵減 (第 40 條)	營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之	限為「重大公共建設」適用
--------------------	---	--------------

資料來源：本團隊整理



## 附件一 公聽會會議紀錄

### 南科育成中心促參案公聽會 會議紀錄

壹、時間：112 年 8 月 21 日上午 10 時 30 分

貳、地點：南科育成中心 B105 會議室（台南市新市區南科二路 12 號）。

參、與會人員：（詳後附簽到表）

肆、主席致詞：（略）

伍、計畫說明：聚得企管顧問有限公司簡報說明（略）

陸、意見交流：

一、在地居民及民間團體意見（依發言順序）

（一）豐華里謝成里長

1. 過去南科園區原本設置目標之一為提升豐華里里民的就業，惟去(111)年南科園區年產值已達 1.4 兆元，南科園區中有 84% 土地位於豐華里，然對於豐華里里民而言就業機會不但沒有增加，反而造成交通擁擠，可謂未蒙其利先受其害，希望中企處可以提出實質優惠豐華里里民之作法。
2. 豐華里學區在南科園區內，里民想就讀南科國小卻仍需要抽籤，對於里民似較不公平；人才培育是否應從小開始，希望未來可與南科管理局局長討論教育權問題。

（二）大南方創育發展協會黃振璋理事長

1. 本人肯定南科育成中心轉虧為盈的成果，目前其他育成中心亦以轉虧為盈為其轉型目標。
2. 大南方創育發展協會創立於北緯 23.5 度以南，並透過協會串聯整合會員共享資源，目前臺南市地方創生計畫亦是協會主要辦理計畫之一。
3. 南科園區較具規模及知名度之公司，如：台積電、艾司摩爾等亦有潛在創業者，建議未來南科育成中心可舉辦交流活動，透過活動使潛在創業者更加了解育成中心提供之服務內容。



4. 推測南科育成中心內 58 家廠商之目標客群目前應多數為園區內公司為主，若其目標客群係南科園區內公司，建議可考慮提高其進駐費用。
5. 建議未來育成中心之徵才訊息可優先提供給豐華里長。

(三) 資育股份有限公司張季弘副理

請說明未來南科育成中心之相關費用，如租金、管理費等是否仍有調漲空間。

(四) 南臺科大郭聰源研發長

1. 已具業界實務經驗的廠商，雖相較學生創業容易成功，然南臺科大現任校長期望學生能帶著自己創業的公司畢業，因此學校方面提供學生資源，透過產學合作使學生累積實務經驗，同時協助育成中心內進駐廠商媒合校園畢業人才。
2. 3 個月前日本東北大學來臺與成大及南臺科大交流並提出合作想法，若未來日本廠商有意願透過日本東北大學進駐南科園區發展，南科育成中心可扮演媒介角色。

(五) 南臺科大孫婉怡經理

南科育成中心於民國 92 年建設，經歷二次工程，因建物結構較為脆弱而產生許多問題如屋頂漏水等，故維護育成中心建物及硬體設備費用較高，建議下一期營運可將營運年限延長，或由中企處提供屋頂漏水修繕等工程經費。

二、專家學者意見（依發言順序）

(一) 黃委員文谷

1. 以本人過去任職中企處期間所了解，起初經濟部先以直營店方式經營育成中心，其後南科育成中心則先後委由成大團隊、促參委外南臺科大團隊經營，綜合多方意見並從數字分析來看，除可減輕政府財政負擔外，亦可增加政府收益，目前促參委外應具正面效益。
2. 肯定南臺科大團隊經營南科育成中心之自主性營運追求目標，如在地創新研發、產學合作等。



3. 建議未來南科育成中心若有徵才訊息可優先告知豐華里里長，以回饋在地居民。
4. 南科育成中心設立於南科園區內，未來營運團隊如何強化與南科園區連結係重要課題，如透過舉辦交流活動，使園區內更多民眾熟悉南科育成中心之功能及資源等。

(二) 陳委員芃婷

1. 科學園區存在價值為聚落效應，園區內育成中心之聚落效應為育成中心關鍵重要指標，建議育成中心應盤點園區內相關產業進行聚落效應評估，並結合國家產業發展目標政策，建立相關進駐廠商篩選標準。
2. 進駐廠商成長 3 大重點有：1.市場可行性 2.技術可行性 3.營運可行性，若缺乏上述其中一個要點，皆有可能影響其無法永續營運，考量新創廠商多已具有技術可行性，故建議可結合南臺成大育成培育機制，利用育成資源促進交流，以協助進駐廠商增進其市場及營運可行性。
3. 建議南科育成中心利用既有進駐服務企業並透過現有平台，建立服務機制，以優先服務聚落及園區內廠商，並強化進駐廠商軟實力。
4. 若南科育成中心不調漲租金，目前育成中心之服務企業應提供更多服務；透過既有團隊挹注現有廠商資源，應較具效益。

三、機關回覆（經濟部中小企業處蔡琪玲科長）：

1. 謝謝里長就南科園區提出之建議，本處將會轉知南科管理局。
2. 徵才對象與企業篩選標準建議仍以市場機制為主，未來會建議營運廠商多辦活動回饋在地里民，里民亦可透過參加活動與園區廠商交流，以促進里內年輕人就業。
3. 同意黃理事長所述較大公司內亦有許多潛在創業者的想法，後續育成中心亦可透過舉辦活動以吸引更多潛在創業者加入育成中心。
4. 育成中心租金是否上調，將由後續營運廠商進行評估，惟仍須



考量市場機制，促參主要目標為政府與民間共同合作，並減輕政府財政負擔，故營運廠商不應只以財務績效為其營運目標。

5. 學校型育成中心具有許多育成資源，如老師、學生等以進行產學合作，並期待未來南科育成中心達成與國際交流合作的目標。
6. 政府單位施行計畫需提前編列年度預算，致應變能力及彈性皆可能不及於民間機構運作，然委由民間營運相較政府自辦更有效率及靈活性，且營運廠商更加了解市場需求，故促參應具有正面效益。
7. 目前南科育成中心主要優勢為鄰近南科園區，此為目前南科育成中心進駐率相當高之原因，考量新創廠商多已具有技術可行性，故進駐廠商三大成長要點中，市場面及營運面為未來育成中心協助提供進駐廠商成長之重要服務。
8. 育成中心後續將盤點在地服務企業，以協助新創進駐廠商。
9. 就硬體設備更新或修繕建議，請南臺科大團隊提出建議，以利後續列入評估。

**柒、結論：**

感謝各位今日出席，相關意見將作為本案委外規劃參考，今日會議之紀錄亦將依法進行公告。

**捌、散會：**上午 11 時 30 分



附件一：簽到表

**經濟部中小企業處**

活動名稱：南科育成中心促參案公聽會  
 活動時間：2023 年 8 月 21 日 10:30-11:30  
 活動地點：南科育成中心 B105 會議室

	單位	姓名	職稱	簽名
1	經濟部中小企業處	蔡琪玲	科長	蔡琪玲
2	經濟部中小企業處	童炳勳	技士	童炳勳
3	專家學者代表	黃文谷	委員	黃文谷
4	專家學者代表	陳芄婷	委員	陳芄婷
5	聚得企管顧問有限公司	沈柏廷	總經理	沈柏廷
6	聚得企管顧問有限公司	劉振暉	研究員	劉振暉
7				
8				
9				
10				


 Small & Medium Enterprise Administration  
 經濟部中小企業處  
**南科育成中心**  
 The SME Incubator at Tainan Science Park

## 經濟部中小企業處

活動名稱：南科育成中心促參案公聽會  
 活動時間：2023 年 8 月 21 日 10:30-11:30  
 活動地點：南科育成中心 B105 會議室

單位	姓名	職稱	簽名
1 工業技術研究院南分院			
2 大南方創育發展協會	黃振璋	理事長	黃振璋
3 南臺科技大學	郭聰源	研發長	郭聰源
4 南臺科技大學	關旭強	副研發長	關旭強
5 新市區公所	陳琬菱	約聘人員	
6 豐華里里長 辦公處	謝成	里長	謝成
7 福安宮管理委員會	陳忠政	主委	陳忠政
8 資育	鄭性中	經理	鄭性中
9 資育	張季弘	副理	張季弘
10 資育			謝毅

經濟部中小企業處

活動名稱：南科育成中心促參案公聽會  
 活動時間：2023 年 8 月 21 日 10:30-11:30  
 活動地點：南科育成中心 B105 會議室

	單位	姓名	職稱	簽名
1	南科育成中心	孫婉怡	經理	孫婉怡
2	"	蔣世宗	副理	蔣世宗
3	"	謝育萱	秘書	謝育萱
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				



附件二：會議照片



