

110 年度「南港及高雄軟體育成中心
營運移轉案前置作業計畫」

可行性評估報告
(公告版)

聚得企管顧問有限公司

中華民國 111 年 1 月



目錄

第壹章 緒論	1
第一節 基地現況說明.....	1
第二節 政策概述.....	5
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.....	8
第貳章 市場可行性	8
第一節 市場供需預測分析.....	8
第二節 市場定位及策略.....	9
第參章 法律可行性	10
第一節 促參法規探討.....	10
第二節 其他相關法規探討.....	11
第三節 公共建設所在地地方自治法規探討.....	12
第肆章 土地取得可行性	13
第一節 土地權屬現況.....	13
第二節 土地取得方式.....	13
第伍章 財務可行性	13
第陸章 民間參與可行性綜合評估	13
第柒章 公聽會提出之意見或反對意見	14
附件一 公聽會召開公告頁面	I
附件二 公聽會會議紀錄	II
附件三 公聽會會議紀錄公告頁面	IX

圖目錄

圖 1 南港軟體育成中心周遭機能圖	2
圖 2 高雄軟體育成中心周遭機能圖	3

表目錄

表 1 近年來臺北市及高雄市與南港及高雄軟體育成中心培育領域相符之公司數	8
表 2 本案土地基本資料	13



第壹章 緒論

第一節 基地現況說明

一、基本資料

南港及高雄軟體育成中心係我國培育軟體產業南北之雙核心，經濟部中小企業處（下稱中小企業處）於 103 年將南港及高雄軟體育成中心規劃合併促參，並委託已深耕兩育成中心多年之資策會所成立之資育股份有限公司（下稱資育公司）經營。

資育公司於委託營運期間持續培育進駐企業、積極配合政策辦理育成活動並透過輔導服務協助進駐企業申請各式國內外獎項及補助；而於營運招商方面也有亮眼表現，截至 110 年 3 月南港及高雄軟體育成中心之進駐率已分別達 95% 及 86%。

而本案未來營運廠商應持續透過提供良好之育成服務，加速孕育進駐企業、促進其升級創新並協助企業登上國際舞台，以達本案設立之宗旨任務。

以下分就南港及高雄軟體育成中心委託範圍基本資料及周邊環境作介紹。

(一) 南港軟體育成中心

1. 委託範圍基本資料

- (1) 委外範圍：臺北市南港區三重路 19-11 號及 19-13 號 E 棟 3 樓、4 樓及 5 樓之南港軟體育成中心、停車場及其附屬設施，中心樓地板面積約 10,571 平方公尺，停車場面積約 2,870 平方公尺。
- (2) 基地資料：臺北市南港區經貿段 61 地號，土地分區為軟體工業園區（供軟體工業使用）（不得作住宅使用）。
- (3) 中心設施：行政辦公室 1 區，培育間 82 間，共同工作空間 3 間，事務間 3 間，網路電話機房 1 間，10 間免費會議室，收費會議室 4 間，儲藏室 23 間，中小企業處會計室資料儲存室 2 間，茶水間及休憩區 6 間，汽車停車位 53 位，機車停車位 111 位等。

2. 周邊環境介紹



南港軟體育成中心位於南港軟體工業園區內，緊鄰臺北捷運南港站、南港展覽館站、南港軟體園區站，橫跨捷運板南線及文湖線，園區內並設置有金融、通訊、生活、餐飲、醫療等各式服務設施，生活機能相當充足。而南港軟體工業園區「交通便利」、「園區基礎設施完善」、「產業群聚效應強」係吸引企業進駐之主要原因。



資料來源：本團隊彙整

圖 1 南港軟體育成中心周遭機能圖

(二) 高雄軟體育成中心

1. 委託範圍基本資料

- (1) 委外範圍：高雄市前鎮區復興四路 2 號 4 樓之高雄軟體育成中心及其附屬設施，中心樓地板面積約 3,122.05 平方公尺。
- (2) 基地資料：高雄市前鎮區獅甲段 518-3 地號，土地分區為第三種特定倉儲轉運專用區。
- (3) 中心設施：行政辦公室 1 區，接待大廳 1 區，培育間 27 間，共同工作空間 1 間，事務間 2 間，網路電話機房 1 間，免費會議室 2 間，



開放型會議室 1 區，收費會議室 2 間，儲藏室 3 間、6 間茶水間及休憩區 1 區等。

2. 周邊環境介紹

高雄軟體育成中心位於高雄軟體園區內，緊鄰高雄輕軌軟體園區站，園區內設有銀行、便利商店、餐廳、大型會議廳及游泳池、健身房及撞球中心等休閒設施；周邊則有 IKEA、家樂福、夢時代購物廣場及漢神百貨等購物中心。



資料來源：高雄軟體園區資訊服務網

圖 2 高雄軟體育成中心周遭機能圖

二、軟體業發展與趨勢

依據資策會產業情報研究所觀測結果，資訊軟體業往後值得關注之 10 大趨勢列示如下：

- (一)貿易戰下的資安新商機：貿易戰之下，美中在資通訊產品上的不信任，凸顯臺灣在國際資安產業的重要角色，衍生新一波資安產業商機，除此也帶來臺灣供應鏈如晶片、元件及產線等資安防護需求。而臺灣長期為駭客攻擊主要對象，可發揮累積多年攻防經驗，作為資安試煉場，鎖定關鍵行業領域發展資安防護技術。



- (二) **區塊鏈建立數位信任**：不實新聞與偽造內容持續蔓延，可能造成品牌危機與市場商機，也驅動國內外企業對數位信任的需求。區塊鏈去中心化與不可竄改等特性可用於資產保護與追蹤，是建立數位信任企業的基礎，未來將逐步從金融擴散至醫療、製造、零售等行業。
- (三) **數位分身強化產品開發**：對製造業來說，當物聯網、感測器、工業數據逐步到位後，數位分身是邁向智慧製造不可或缺的一環。數位分身透過感測器掌握目標物體的真實狀況，企業可精準而快速的反應各種變動，改善實物或系統操作，強化產品開發能力，未來逐步導入在高複雜度、高風險、高停機成本等領域。
- (四) **智慧零售一條龍服務**：過往零售業核心價值在店面空間與銷售通路，未來則在協助商品業者蒐集消費數據，並將數據轉化為決策依據。除了發展多年的熱點分析、消費數據分析之外，逐步至選址、設計、店員培訓、新產品市場前測分析、空間設計、物流配送等，建構出一條龍的智慧零售服務。
- (五) **開放銀行驅動創新金融**：在消費者的同意下，勢必有更多金融數據開放出來，以 API 作為交換數據的樞紐，更多銀行或第三方業者取得消費者資料提供金融服務。109 年後可關注發展趨勢從 Open Banking 逐漸走向 Open Finance，銀行、保險、投資、借貸等衍生多元創新金融服務。
- (六) **行動支付打造點數經濟**：行動支付普及後，衍生的點數回饋從單純累積用戶忠誠度，逐漸走向企業合作的工具，點數更被作為企業洽談行銷合作、競合策略的重要媒介。109 年後可預期幾家強勢企業將聯合夥伴組成點數聯盟，建構點數經濟與生態體系。
- (七) **第三波網路新創**：目前 ICT 產業正處第二波網路新創浪潮，領導者善用網路效應、追求網路紅利的平台業者，107、108 年許多獨角獸接續上市，多為追求閃電擴張的 B2C 平台。隨 AIoT 技術演進，第三波新創浪潮將由垂直領域新創引領風騷，如智慧醫療、智慧交通等，擁有領域專業的 B2B 產業合作夥伴將成為發展關鍵。
- (八) **企業加速參與新創**：數位轉型趨勢之下，企業為加快創新速度，國內外大型企業積極尋求與新創進行合作，積極進行外部創新，透過新創加速器模式接觸新創與尋找合作標的，並成立企業創投來投資與併購新創，將外部創新轉為內部資源，除了帶動企業成長與轉型，也帶動加速器行業興起。



- (九) **萬事萬物皆可訂閱**：訂閱服務受到使用者青睞，各行各業開始衍生出多元型態的訂閱方案，從 B2C 到 B2B，包含食、衣、住、行、育、樂等領域。多家領導企業先後推出訂閱服務為最值得關注的新興商業模式，可預期營收表現將逐漸取代傳統收費，成為主要營收來源。
- (十) **數位轉型浪潮不減**：科技浪潮帶來數位轉型難題，企業已開始評估並逐步進行數位轉型，但與日俱增的轉型壓力也讓許多企業陷入焦慮。另一方面，數位轉型創造了資訊軟體與服務業者新商機，發展重點在於整合軟硬體產品並提供數位轉型顧問服務。

可見目前軟體業無論是在發展如行動支付、區塊鏈、AIoT、FinTech 等新科技外，也與許多傳統產業結合以進行數位轉型，並使許多不同領域的技術與資訊軟體科技交織出新火花，越來越多因應現代潮流所誕生之服務伴隨而來的即是新創企業之成立，並能提升其產業競爭力與加強中小企業存活能力，故育成中心、新創基地及加速器等孕育新創企業之機構所提供之培育及輔導服務對新創企業而言更是不可或缺。

第二節 政策概述

一、上位政策：加強扶植新創及中小企業

臺灣中小企業逾 140 萬家，占全部企業約 97%，在經濟及穩定就業均占有重要地位，於全球正走向數位經濟與智慧製造的時代，政府將持續扶植新創及協助中小企業升級轉型，讓中小企業持續作為臺灣經濟發展之基礎。

(一) 施政目標

在政府推動「5+2」產業創新、新南向、地方創生等上位政策下，透過完善創業生態系統，活化在地經濟，協助中小企業取得資源，發展科技應用，並強化創新能量，以促進中小企業升級、轉型與創新。

(二) 推動策略

1. 提升小型企業在地幸福：活絡商圈經濟，創造城鄉美好生活，促進區域均衡發展，及建構中小型服務業創新與升級引擎，驅動服務轉型。
2. 促進企業永續經營：提供多元學習及客製化輔導資源，鼓勵企業創新及沙盒實驗，並強化企業不同階段所需知能與技術，推動企業進行傳承接班、升級轉型。



3. 完善創業生態系統：提供基礎服務整合平台，打造國際創業聚落，引導企業資源媒合與輔導，協助新創企業展現新價值，並推動育成中心特色化轉型發展及社會創新。
4. 促進財務健全發展：推動中小企業健全財務制度，強化其融資條件及促進中小企業資本形成，以協助取得營運所需資金。
5. 強化國際鏈結及合作：以 APEC 平台協助中小企業提升國際擴張能量，並鎖定新南向市場需求發展主題商機聯盟，協助共同開發新產品與新服務，輔以在地商業化與整案輸出方式，促成業者鏈結國際市場。

二、中小企業創育機構發展計畫

中小企業處自 86 年推動公民營機構設立育成中心，培育新創及創新中小企業，全國已有超過 160 所育成中心，其中接受政府補助有 149 所，主要培育領域為資訊電子、生技醫療及機械電機；而為發展重點科技產業政策，中小企業處並自 91 年起陸續設置南港軟體（91 年）、南科（92 年）、南港生技（93 年）、高雄軟體（99 年）及新竹生醫育成中心（103 年）年等 5 所育成中心，以建構多元育成生態體系，強大臺灣創新創業能量。

育成政策推動以來，除有效營造健全新創事業發展環境，更帶來良好成效，截至 109 年止，已累計培育 18,377 家中小企業，累計誘發投增資金額超過新臺幣 1,533 億元，並有 124 家培育企業上市（櫃），更協助企業取得專利及技術移轉 6,383 件，維持及創造就業達 34 萬人，連帶創造多項產業聚落效益，成果豐碩。

自育成政策推動以來，我國育成實力頻獲國際肯定，截至目前為止已有 7 所育成中心（南港軟體、南港生技、工研院、交大、朝陽科大、高應大、南臺科大）獲歐美育成軟著陸認證，具備培育國際企業實力，其中南臺科技大學榮獲 2016 美國 InBIA 年度「最佳大學孵化器」首獎、國立臺灣科技大學榮獲 2017 亞洲育成協會(AABI)「年度最佳孵化器獎」、2019 年，中原大學產業加速器暨育成中心榮獲全球育成中心排名調查機構 UBI(University Business Incubator)之 2019-2020 年「全球企業孵化器&加速器排名」-亞太區「最佳挑戰獎」(Top Challenger-Asia-Pacific)。



在企業培育成果上，國立高雄海洋科技大學所培育之「銓日儀企業有限公司」連續於 2014-2015 年，分別榮獲 InBIA 最佳育成企業獎與 AABI 火炬最佳創業家獎、國立屏東科技大學所培育之「揚大生技股份有限公司」榮獲 2016 InBIA 生技類傑出育成企業獎、國立陽明大學創新育成中心所培育之「伊達醫療器材科技股份有限公司」榮獲 2016 AABI 火炬技術轉移獎、財團法人鞋類暨運動休閒科技研發中心中小企業創新育成中心所培育之「林果良品有限公司」榮獲 2016 AABI 火炬最佳潛力企業家獎、陽明大學創新育成中心所培育之「益福生醫股份有限公司」榮獲 2017 AABI 火炬國際化獎、財團法人鞋類暨運動休閒科技研發中心中小企業創新育成中心所培育之「台商資源國際有限公司」榮獲 2018 AABI 火炬國際化獎、南港軟體育成中心所培育之「宇萌數位科技股份有限公司」榮獲 2018 AABI 火炬技術轉移獎等，皆充分顯示我國在育成輔導上之豐厚能量。



自 107 年起推動育成轉型策略，將育成中心由原七大特色模組轉型為「國際創育加速器」、「技術創業放大器」、「在地企業創新器」三大類型之新型態創育機構，並開放具商轉能力之法人、民間企業申請，透過整合跨域資源，推動地方創生、加強國際鏈結，建構新創更適發展環境，以快速有效孕育創新型新創企業，進而促進產業升級創新。展望未來，創育機構發展方向與重點如下，期望最終達到創育生態系多元發展之目標。

- (一) 鼓勵具天使、風險投資之國際資源網絡加速器之設立，鏈結民間企業資源，創造具投資效益、產業營運、獲利模式之創育機構。
- (二) 鼓勵以 5G、AIoT、智慧醫療、循環經濟...等為主題之加速器之設立，促動中大企業領投新創企業，提供各種開發工具、導師及社群資源。
- (三) 鏈結地方政府及產業資源能量，支援在地創育機構協助地方產業創新轉型、深耕活化，帶動地方創業、就業。

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

為培育資通訊軟體產業及平衡臺灣高科技產業區域發展，經濟部中小企業處運用中小企業發展基金，91 年於南港軟體園區投資設置南港軟體育成中心，並於 98 年於高雄軟體園區投資設置高雄軟體育成中心。

空間設備及行政支援



技術及研發補助支援



品牌行銷及聯盟合作



商務及智財法務支援



產業資料與多元資訊



投資及融資諮詢服務



藉由前述軟體育成中心提供良好之技術支援、顧問服務、專業諮詢、整體行銷、媒合創業投資，及基本辦公環境等全方位支援，協助國內新興與資訊軟體公司創新發展或升級轉型，提升中小企業國際競爭力。

第貳章 市場可行性

第一節 市場供需預測分析

根據臺北市商業處及高雄市政府經濟發展局統計資料，其中與南港及高雄軟體育成中心培育領域較相符之行業為「製造業」、「出版、影音製作、傳播及資通訊服務業」及「專業、科學及技術服務業」等；統計資料顯示，無論於臺北市或高雄市，該相關行業公司數於近年來呈現成長趨勢，又 108 年度臺灣中小企業占全部企業家數比率為 97.65%，而育成中心之服務對象即為中小企業，故本團隊推估此趨勢將為南港及高雄軟體育成中心帶來充足之潛在客群。

表 1 近年來臺北市及高雄市與南港及高雄軟體育成中心培育領域相符之公司數

行業別	臺北市			高雄市		
	107 年	108 年	109 年	107 年	108 年	109 年
製造業	29,757	29,620	29,130	19,289	18,669	18,767

出版、影音製作、傳播及資 通訊服務業	10,432	10,764	11,146	1,923	1,843	1,912
專業、科學及 技術服務業	26,701	28,385	29,909	7,131	7,342	7,879
總計	66,890	68,769	70,185	28,343	27,854	28,558

資料來源：臺北市商業處、高雄市政府經濟發展局，本團隊彙整

此外，經濟部中小企業處所發行之 2021 育成手冊資料表示，國內創育機構自 86 年迄今已培育 18,377 家中小企業，其中有 10,434 家新創企業，占其中之 5 成以上，可見近年來中小企業及新創企業已逐漸了解育成中心之功能，並願意爭取進駐以利用育成中心之資源發展自身事業，對於育成中心之需求亦水漲船高，亦可自前節所述之南港及高雄軟體育成中心之進駐率得知中小企業對於育成中心之需求相當熱絡。

第二節 市場定位及策略

南港及高雄軟體育成中心自 103 年起由財團法人資訊工業策進會所成立之資育股份有限公司營運，除有良好之技術支援、顧問服務與優質辦公環境外，更提供進駐企業鏈結媒合、整合行銷、專題講座及活動交流等服務，以協助新創資訊軟體產業之創新獨立與升級轉型，截至 110 年 3 月底，南港及高雄軟體育成中心分別已有 70 及 26 家企業進駐。

故本案未來營運廠商應持續透過提供良好之育成服務，加速孕育進駐企業、促進其升級創新並協助企業登上國際舞台，並以軟體業發展趨勢作為培育主軸，提供進駐企業軟體業相關專業資源及服務，建立育成輔導履歷以檢視進駐企業之培育歷程及成效，從而達到南港及高雄軟體育成中心設立之宗旨任務，其策略分述如下：

一、提供符合進駐企業需求之育成服務，以符育成中心協助新創企業之宗旨

依據 2019 台灣新創生態圈大調查，育成組織所提供之資源或服務，以辦公空間出租、業師人脈網絡及產業聚會交流活動為主。

南港及高雄軟體育成中心除提供辦公空間外，更應提供進駐之新創企業持續且穩定之各項育成服務。

二、提供軟體業相關領域之資源以符合產業發展趨勢

南港及高雄軟體育成中心係以培育新創資訊軟體產業為宗旨任務，進駐企業對於育成中心所能提供之專業輔導必然以資訊軟體相關領域為直接需求，而依據目前軟體業發展趨勢，其重點發展領域為人工智能(AI)、物聯



網(IoT)、智慧物聯網(AIoT)、區塊鏈(blockchain)、行動支付(Mobile payment)及金融科技(FinTech)等多面向領域，營運廠商如何給予各領域專業輔導及資源係為經營南港及高雄軟體育成中心之重點考量。

三、由營運團隊以豐富之專業育成能量精準執行施政計畫

不同之創業階段應須輔以不同性質之團隊協助，惟營運廠商應聚焦於提供新創企業客製服務，運用其專業鏈結在地產業或拓展國際市場，確實將本案場打造為新創科技聚落，使本委外獲致更精彩、更豐富之政策執行成果。

四、提供進駐企業客製化育成服務以建立服務差異性

育成中心、新創基地或加速器，均以提供良好之培育或輔導服務作為其使命，然如何於各育成機構中建立其服務差異性，並有效吸引企業進駐係為營運廠商所需提出之重要課題。

第參章 法律可行性

第一節 促參法規探討

一、本案南港及高雄軟體育成中心屬促參法所稱「科技設施」之公共建設

「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：...十一、工業、商業及科技設施。...」、「本法第三條第一項第十一款所稱科技設施，指下列各項設施：...二、育成中心及其設施。...」分別為促參法第 3 條第 1 項第 11 款及促參法施行細則第 19 條所明定。

本案南港及高雄軟體育成中心即為促參法第 3 條第 1 項第 11 款所稱科技設施之公共建設，亦得適用促參法之相關規定。

二、本案適用促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定以 OT 方式辦理

依促參法第 8 條規定，民間機構參與公共建設之方式包括 BOT、BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管機關核定之方式等七類，其中 OT 方式 (Operate-Transfer) 係由政府將既有設施興建完成後，委託民間機構進行營運，俟營運期間屆滿後，營運權歸還政府，即促參法第 8 條第 1 項第 5 款所規定：「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」

本案僅由民間機構負責營運事項而無須投資新建、增建或改建，自應以 OT 方式辦理。



三、主辦機關

「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」、「主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」為促參法第 5 條第 2 項及第 3 項所明定。

準此，本計畫為辦理南港及高雄軟體育成中心共同委託營運計畫案之促參案，主辦機關為經濟部，並得授權所屬機關（構）經濟部中小企業處執行之。

第二節 其他相關法規探討

一、南港軟體工業園區管理規約（民國 96 年 3 月 23 日通過）

第五條 本園區內建築物周圍及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得任意懸掛或設置廣告物及鐵窗。

第六條 停車空間應依與起造人之經濟部工業局出售手冊、買賣契約書或分管同意書使用其約定專用部分，無買賣契約書或分管同意書且為共同持分之停車空間經管理委員會決議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定人使用。

第七條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金。

- 一、依與起造人之買賣契約書或分管同意書所載已擁有持分者，或訂有免費使用該一共用部分或專有部分者。
- 二、登記機關之共用使用部分已載有專屬之持分面積。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

第八條 專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、區分所有權人及使用人對專有部份及約定專用部份之使用，



應依使用執照所載用途為之。

- 二、區分所有權人及使用人對專有部份及約定專用部份之使用應遵守促進產業升級條例暨施行細則及建築法或本園區建築物及土地出售要點等相關法令之規定，並不得有損害建築物主要構造及妨害環境品質。

第十條 本園區建築物公共基金、管理費

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交公共基金、管理費。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 三、各項費用之收繳、支付與調漲(降)方式，授權管理委員會以三分之二委員出席，出席委員達三分之二同意之決議訂定並執行之。
- 四、區分所有權人未於規定之日期前繳交前項公共基金及管理費金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一〇%計算。
- 五、共用部分修繕費用之比例共用部分之修繕，由管理委員會為之。共用部份修繕費由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費用係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、每月收繳之管理費以足敷第十一條第二項之支出為原則，倘有結餘則提撥為公共基金。提撥金額已達二年管理費總額時，得經管理委員會會議決議停止提撥。

第三節 公共建設所在地地方自治法規探討

經查臺北市及高雄市並未訂有與經營育成中心相關之自治條例。



第肆章 土地取得可行性

第一節 土地權屬現況

本案南港軟體育成中心基地位於南港軟體工業園區內，土地使用分區為軟體工業園區；高雄軟體育成中心基地位於高雄軟體工業園區內，土地使用分區為第三種特定倉儲轉運專用區，詳如下表。

表 2 本案土地基本資料

地段地號	面積(m ²)	土地使用分區	所有權人	管理者
臺北市南港區經貿段 61 地號	40,335.00	軟體工業園區 (供軟體工業使用) (不得作住宅使用)	公私共有，本案南港軟體育成中心已取得用地，所有權人為中華民國，管理者為經濟部中小企業處	
高雄市前鎮區獅甲段 518-3 地號	22,133.00	第三種特定倉儲轉運專用區	中華民國	經濟部加工出口區管理處

註：其中各地號土地面積並非全為本案場所使用

資料來源：本團隊彙整

第二節 土地取得方式

依促參法第 15 條第 1 項、第 2 項之規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由內政部會同主管機關定之。」。

本案場為現有南港及高雄軟體育成中心以 OT 模式委託專業民間機構經營，南港軟體育成中心用地管理者為經濟部中小企業處，高雄軟體育成中心用地則由經濟部中小企業處以(98)軟地字第 032 號土地租賃契約書，向經濟部加工出口區管理處承租，租賃期間為民國 98 年 7 月 1 日起至 118 年 6 月 30 日止，故本計畫應無用地取得之問題，民間機構則應支付土地使用對價。

第伍章 財務可行性

本案以專案方式進行財務可行性研究，財務評估方法係採用淨現值法、內部報酬率法及回收年限法，作為評斷財務可行性之依據。

經計算，本案以淨現值法、內部報酬率法及回收年限法等方法評估之結果均為可行，故本案若採促參方式委外應具財務可行性。

第陸章 民間參與可行性綜合評估

依據上述分析，無論在市場、法律、土地及財務等各面向，本計畫皆具可



行性，且具財務效益，顯示本計畫除有可行性外，同時對民間投資廠商亦具有初步開發吸引力，本團隊彙整本案可行性綜合評估如下：

一、市場可行性

本團隊透過調查臺北及高雄地區育成機構供給情形以及資訊軟體業發展趨勢，進行供需預測及市場競爭力分析。

在軟體產業發展趨勢下，自個人 3C 產品之進步，到時下具話題性之車用電子發展演進，甚至在工業智慧化方面，許多軟體新創業者相應而生，將可為南港及高雄軟體育成中心帶來龐大潛在客群；而南港及高雄軟體育成中心位居南北兩軟體園區內，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；另南港及高雄軟體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。

二、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。經查，本案符合促參法第 3 條第 1 項第 11 款、促參法施行細則第 19 條所稱之科技設施，故得適用促參法及其相關子法，公開徵求民間機構參與營運；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 5 款之規定辦理本案民間參與方式。

三、財務可行性

經初步估算本案可能之期初投資、營運收入及各項成本費用，及參酌類似案件委外年限，本團隊初步建議本案委外年期可規劃為 5.5 年，並以淨現值法、內部報酬率法及回收年限法等方法評估之結果均為可行，故本案若採促參方式委外應具財務可行性。

綜上所述，經本團隊初步檢視本案各項可行性評估結果，本案具有初步市場潛力，且投資計畫具初步財務效益，顯示本計畫具有初步投資之可行性。

第七章 公聽會提出之意見或反對意見

本案分別於 110 年 9 月 23 日及 110 年 10 月 18 日於高雄及臺北辦理公聽會，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企業處之回應如下表，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	經濟部中小企業處回應
---------	------------



高雄場(110/9/23)	
請說明高雄軟體育成中心的停車空間如何與園區共用。	就本案場交通方面，高雄市政府之都市計畫已有整體規劃，本處亦會協助向市府反應使用者於汽車停車之迫切需求。
高雄之官辦（民營）育成空間很多，建議本案場務必要有差異化服務，並以獨特之育成中心定位及做出特色以吸引廠商進駐。	本處所期待高雄軟體育成中心之定位，與 10 月將開幕之亞灣新創園不同，高雄軟體育成中心係以長期陪伴之方式、以大帶小之方式來協助育成，與亞灣新創園之短期快速輔導有別；然新創企業所希冀之信任感與貼心的服務則是相同的，本處亦將持續注入資源，以協助培育新創及培育人才，使產業不斷成長。 若是未來營運者可以投入資金，或與大企業合作，以及與亞灣新創園進行合作，或者於大亞灣地區進行 5G 應用，將可整體輸出以擴展業務至國外；此外，後疫情時代亦將帶動數位內容之商機，如線上參展、沉浸式體驗等應用，皆將使數位內容及其加值服務更為重要。
請說明本案地權及建物產權之歸屬，以及營運年期是否仍延續前次契約之簽約 4 年及續約 4 年之規劃。	高雄軟體育成中心所在地之土地係加工出口區管理處管理，建物則是本處所有。 就營運年期之規劃，將由顧問公司就初步擬定之工作項目試算民間機構之收入及成本費用負擔，以建議合理之營運年期與權利金規劃。

臺北場(110/10/18)	
<ul style="list-style-type: none"> ● 於硬體設備改善上，會議室間之隔音仍有待改善，以及過往未更換過之公共區域之地毯亦可考量作汰換。 ● 希望經營團隊未來能舉辦更多競賽或活動，並透過獎勵機制來吸引更多進駐廠商來參加；部分空間則可作為虛擬或實體之展示空間，讓進駐廠商之產品得以明顯曝光，並互相交流不同領域之技術，或藉此與國際育成中心作接觸。 	有關硬體設備改善、提供廠商展示空間、增加進駐廠商國際能見度以鏈結國際以及規劃競賽活動等意見，本處均將納入考量，並請規劃團隊將各位之意見納入報告書及本案規劃。

<p>建議可考量將進駐企業之使用回饋作為申請本案之加分項目。</p>	<p>經營廠商之經營成效，可於申請本案時於廠商過往實績之章節中提出，有關進駐企業之使用回饋及意見，均將作為甄審項目之一環供甄審委員參考。</p>
<p>新創軟體公司若要步入穩定階段，至少需要 5 年，而產品若要可達國際能見度並銜接至國際則要超過 5 至 10 年；故若本案委外年期僅有 4+4 共 8 年其實不太足夠，建議能夠給予較長之委外年期以提供進駐企業足夠之培育時間。</p>	<p>委外年期則將參酌財務試算之評估作規劃，就新創團隊成長所需之歷程，亦會再納入規劃考量</p>
<p>想請教本案未來是否會限制進駐廠商之進駐時間？</p>	<p>未來營運廠商無論是以時程較長之前育成或是加速力度較大然時程較短之後育成作為營運模式，本處都予以尊重，並不會限制進駐企業之進駐時間。</p>

附件一 公聽會召開公告頁面

... [回首頁](#) [網站導覽](#) [雙語詞彙](#) [RSS](#) [English](#)

 **經濟部中小企業處**
Small and Medium Enterprise Administration,
Ministry of Economic Affairs
瞭解 · 關心 · 服務 · 尊重

關鍵字搜尋

熱門：[紓困](#) [創業貸款](#) [專業諮詢日](#) [補助](#) [SBIR](#)

消息看板 關於本處 輔導資源 便民服務 公開資訊 法令規章

... [首頁](#) > [消息看板](#) > [業務消息](#)

A- A A+

本處訂於110年9月23日(星期四)下午3時30分辦理南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會

📅 發布日期：2021-09-16 👁 點閱人次：122



主旨：南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會

依據：促進民間參與公共建設法第6條之1

公告事項：

- 一、主辦機關：經濟部中小企業處。
- 二、公聽會日期：110年9月23日(星期四)下午3時30分。
- 三、公聽會地點：高雄軟體育成中心開創會議室(高雄市前鎮區復興四路2號4樓)。
- 四、聯絡方式：(02)2366-2252，聯絡人：吳技士。

← 回上一頁

... [回首頁](#) [網站導覽](#) [雙語詞彙](#) [RSS](#) [English](#)

 **經濟部中小企業處**
Small and Medium Enterprise Administration,
Ministry of Economic Affairs
瞭解 · 關心 · 服務 · 尊重

關鍵字搜尋

熱門：[紓困](#) [創業貸款](#) [專業諮詢日](#) [補助](#) [SBIR](#)

消息看板 關於本處 輔導資源 便民服務 公開資訊 法令規章

... [首頁](#) > [消息看板](#) > [業務消息](#)

A- A A+

經濟部中小企業處訂於110年10月18日(星期一)下午2時30分辦理「南港及高雄軟體育成中心營運移轉案(臺北場)公聽會」

📅 發布日期：2021-10-08 👁 點閱人次：116



主辦機關：經濟部中小企業處。

公聽會日期：110年10月18日(星期一)下午2時30分。

公聽會地點：南港軟體育成中心447會議室(臺北市南港區三重路19之11號E棟4樓)。

聯絡方式：(02)2366-2252，聯絡人：吳技士。

📎 附件下載

- [議程.pdf](#)

← 回上一頁



附件二 公聽會會議紀錄

經濟部中小企業處 南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會（高雄場） 會議紀錄

壹、時間：110 年 9 月 23 日（星期四）下午 3 時 30 分

貳、地點：高雄軟體育成中心開創會議室

（高雄市前鎮區復興四路 2 號 4 樓）

參、主席：蔡科長琪玲

紀錄：吳技士駿欽

肆、與會人員：（詳簽到表）

伍、主席致詞：（略）

陸、本案簡報：（略）

柒、意見摘要：

一、專家學者（高雄加工出口區管理處黃前處長文谷）：

- （一）本人過往於高雄加工出口處服務時，園區停車位確實一位難求；除本棟大樓之既有停車空間，市府亦有相關停車空間規劃。
- （二）高雄軟體育成中心從中小企業處直營到轉為 OT 模式，過往基礎及具體成就等量化資料建議應於公聽會報告。
- （三）國內有許多育成中心場域，因區隔定位明顯及突顯營運主軸而獲致良好營運成果。建議後續營運廠商可參考資育公司過往經營，提升高雄軟體育成中心的高度，以 hub 的方向營運，輔以優惠措施及強化在地鏈結等，以使本場域可充分扮演育成之領頭羊。

二、高雄市數位產業發展協會劉理事長淑芬

- （一）目前資育公司之一對一諮商服務對新創公司而言十分有價值，建議可延續此作法。
- （二）軟體業之營運及研發形態不一，舉凡以硬帶軟、以軟輔硬、或是橋接 5G 與 IOT 等國家政策等皆是，甚至就



軟體業與數位內容產業之定義亦有多種詮釋。

- (三) 高雄之官辦及民營育成空間很多，建議本案場務必要有差異化服務，並以獨特之育成中心定位做出特色以吸引廠商進駐。

三、資育公司孫總經理珍如

- (一) 資育公司於本案場營運多年，就硬體維運、軟體業師及資源鏈結等投入皆不遺餘力；然本案場建物已有部分需要修復，且將面臨亞灣新創園等育成空間陸續釋出之挑戰，本團隊亦期待於政策定位之基礎上形塑育成中心特色化。
- (二) 針對劉理事長所提產業議題，軟體產業與數位內容產業原本即有定義上重疊，並面臨傳統產業進入軟體或數位內容產業之挑戰與商機；資育公司過往即將北部資源、各縣市資源等帶到高雄來，以輔導廠商加速成長。

四、三發地產

請說明高雄軟體育成中心的停車空間如何與園區共用。

五、南科育成中心孫經理婉怡

- (一) 請說明本案地權及建物產權之歸屬，以及營運年期是否仍延續前次契約之簽約 4 年及續約 4 年之規劃。
- (二) 是否方便提供本案場過往之營業收入及各項成本費用資料以供參考。

捌、意見回復及結論：

一、意見回復(中小企業處蔡科長琪玲)：

- (一) 交通議題涉及高雄市政府都市計畫整體規劃，本處將會協助向市府反應有關本區汽車停車需求。
- (二) 高雄軟體育成中心係以長期陪伴、以大帶小之方式協助新創育成，而亞灣新創園係以國際創業聚落營造為主，未來期待兩者可以相互合作。



- (三) 高雄軟體育成中心之土地所有權為加工出口區管理處，建物所有權則為本處；停車位由園區統一管理，由需求者進行登記與付費租用。
- (四) 營運年期之規劃，將由顧問公司就初步擬定之工作項目試算民間機構之收入及成本費用，依可行性分析報告(依規定於網站公告)，擬定合理之營運年期與權利金規劃。

二、結論：

- (一) 後續將由營運廠商規劃本案場營運特色，並將其營運與政府其他相關計畫及政府之創業育成計畫互為鏈結，促成異業合作等，以充分發揮育成之角色。
- (二) 各位相關意見將作為本案委外規劃之參考，今日會議之紀錄亦將依法進行公告。

玖、散會：下午 4 時 40 分



經濟部中小企業處
南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會（臺北場）
會議紀錄

壹、時間：110年10月18日(星期四)下午2時30分

貳、地點：南港軟體育成中心447會議室

（臺北市南港區三重路19之11號 E 棟4樓）

參、主席：蔡科長琪玲

紀錄：吳駿欽

肆、與會人員：(詳簽到表)

伍、主席致詞：(略)

陸、本案簡報：(略)

柒、意見摘要：

一、陳律師怡君：

- (一) 促參案件依促參法規定應於公共建設所在地邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，其中最主要仍以聽取在地居民之意見為主，若各位對於本案未來規劃有任何想法或建議，歡迎提供寶貴意見供本案參考。
- (二) 本案非首次促參委外，各位應已相當熟悉本場域，目前經營團隊之營運成效相當不錯，我們專家學者（大恆國際）期望能於此基礎上，使後續委外經營更上層樓。
- (三) 就本案未來之招商條件，建議不只著重於硬體設備投資金額之規範，更應著重於軟性服務之提供，也期望本案好還要更好，歡迎各位再提出想法來一同交流。

二、昇華科技股份有限公司張執行長原彰：

- (一) 本人認為除設備改善外，育成中心經營團隊提供予進駐廠商之服務亦相當關重要；資育公司於南港軟體育成中心提供相關育成資源，協助提升進駐企業之國際能見度，其服務量能對進駐企業頗有助益。



- (二) 於硬體設備改善上，本人認為會議室間之隔音仍有待改善，以及過往未更換過之公共區域之地毯亦可考量作汰換。
- (三) 新創軟體公司若要步入穩定階段，至少需要5年，而產品若要邁向國際市場需5至10年；故若本案委外年期僅有4+4共8年其實不太夠，建議能給予較長之委外年期以提供進駐企業足夠之培育時間。
- (四) 本人非常感謝中小企業處能透過公聽會以廣納南港軟體育成中心資深用戶之意見回饋，並建議可考量將進駐企業之意見回饋作為申請本案之加分項目。

三、鋼文科技股份有限公司連執行長文賢：

- (一) 針對硬體部分，本人認為隔間之隔音效果不是很好，希望能針對會議室優先進行改善；就軟體部分，資育公司已經給予進駐廠商相當多協助，如業師輔導、創投媒合及專業經理人演講等，本人都有從中吸收到相當多養分。
- (二) 希望經營團隊未來能舉辦更多競賽或活動，並透過獎勵機制來吸引更多進駐廠商參加；部分空間可作為虛擬或實體之展示使用，讓進駐廠商之產品得以曝光，並互相交流不同領域之技術，或藉此與國際育成中心接觸。

四、資育公司孫總經理珍如：

- (一) 就隔間之隔音效果不好，其處理方式為將隔板向上延伸至天花板以加強隔音效果；目前亦考慮將走廊更換為毛玻璃牆面以增加空間明亮度與穿透感，至於其他硬體設備，資育亦將持續進行改善，惟部分更新需依園區大樓指定之廠商施作以符合一致性。
- (二) 在競賽方面，無論是自辦或推薦參賽，資育公司都會持續提供服務，在補助申請上目前除 SBIR 外，較無特別之補助，資育公司亦會尋求合適之資源提供予進駐廠商。
- (三) 另外請教本案未來是否會限制進駐廠商之進駐時間？

五、南港軟體工業園區管理委員會楊總幹事東昇：



南港軟體工業園區已建置多年，許多硬體設備更因受到先前颱風泡水影響致設備加速損耗而急需汰換更新，管委會目前希望能先將基本機電及空調設備改善，未來也希望能以有限金額創造最大效用，並期盼中小企業處能夠提供相關協助。

捌、意見回復及結論：

一、中小企業處：

- (一) 有關硬體設備改善、提供廠商展示空間、增加進駐廠商國際能見度以鏈結國際及規劃競賽活動等意見，本處均將納入考量，並請顧問團隊將各位之意見納入報告書及本案規劃。
- (二) 就協助育成中心方面，政府近年亦推動多元化的新創育成政策，本處未來亦將持續提供新創輔導資源，創造良好創業環境。
- (三) 委外年期將參酌財務試算作評估規劃，就新創團隊成長所需之歷程，亦會再納入規劃考量，至於進駐企業之進駐時間，未來經營團隊無論是以時程較長之育成培育或是時程較短之加速器作為營運模式，本處都予以尊重，並不會限制進駐時間。
- (四) 目前經營廠商之經營成效，可於申請本案時於廠商過往實績之章節中提出，有關進駐企業之使用回饋及意見，將作為甄審項目之一供甄審委員參考。

二、聚得企管顧問有限公司：

- (一) 委外年期與投資金額息息相關，而進駐企業需有一定年期方可達一定成就等亦會納入委外年期之考量；然育成中心之進駐廠商仍需有一定程度之健康流動，使有限資源得以讓更多新創企業共享，此等考量後續皆將統整納入招商規劃。
- (二) 本團隊亦建議不僅以投資金額來甄選服務團隊，而應綜合考量其過往經營成效及對於育成中心未來規劃等；南



港及高雄軟體育成中心於資育公司之用心經營下已顯現出具體之營運成果，本團隊亦將綜整各位之寶貴意見納入招商規劃參考，以適度引導委外廠商將其資源與服務能量提供給進駐企業，以打造更好的創業環境。

三、結論：

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

玖、散會：下午3時30分



附件三 公聽會會議紀錄公告頁面

經濟部中小企業處
Small and Medium Enterprise Administration,
Ministry of Economic Affairs
瞭解 · 關心 · 服務 · 尊重

關鍵字搜尋 進階搜尋

熱門： [纾困](#) [創業貸款](#) [專業諮詢日](#) [補助](#) [SBIR](#)

消息看板 關於本處 輔導資源 便民服務 公開資訊 法令規章

首頁 > 消息看板 > 業務消息

A- A A+

公告110年9月23日辦理南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會會議紀錄

發布日期：2021-10-06 點閱人次：13



1. 依據：促進民間參與公共建設法施行細則第27條規定。
2. 檢附南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會會議紀錄如附件

附件下載

- [南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會-會議紀錄.pdf](#)

← 回上一頁

經濟部中小企業處
Small and Medium Enterprise Administration,
Ministry of Economic Affairs
瞭解 · 關心 · 服務 · 尊重

關鍵字搜尋 進階搜尋

熱門： [纾困](#) [創業貸款](#) [專業諮詢日](#) [補助](#) [SBIR](#)

消息看板 關於本處 輔導資源 便民服務 公開資訊 法令規章

首頁 > 消息看板 > 業務消息

A- A A+

公告110年10月18日辦理南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會(臺北場)會議紀錄

發布日期：2021-10-28 點閱人次：254



1. 依據：促進民間參與公共建設法施行細則第27條規定。
2. 檢附南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會(臺北場)會議紀錄如附件

附件下載

- [南港及高雄軟體育成中心營運移轉案公聽會臺北場-會議紀錄.pdf](#)

← 回上一頁

