

財團法人三義工業區服務中心



111 年度第一次廠商座談會

會議資料暨議事錄

中華民國 111 年 7 月 6 日

時間：111 年 7 月 6 日上午 10：00 - 11：00

地點：服務中心大樓（苗栗縣三義鄉西湖村伯公坑 40 - 4 號）

出席廠商：三義工業區園區廠商

銘廬保全有限公司

主席：吳董事長立華

記錄：李台蕙

列席人員：羅時松、劉宗典、李俐賢



財團法人三義工業區服務中心
111年第一次廠商座談會

NO	公司名稱	簽名	簽名	簽名
1	裕隆汽車製造股份有限公司			
2	大昶貿易行(股)公司	許增文	許增文	
3	友聯車材製造(股)公司	吳煜雅		
4	新亞建設開發(股)公司	葉金龍		
5	禾鑫源青(股)公司			
6	裕盛工業(股)公司	方國龍		
7	友永(股)公司	邱華順		
8	匯豐企業(股)公司	徐明寧		
9	克珍企業(股)公司	張良川		
10	益鼎塑膠有限公司			
11	新加坡商砂比科亞洲有限公司 寶琳分公司			

財團法人三義工業區服務中心
111年第一次廠商座談會

NO	公司名稱	簽名	簽名	簽名
12	沛昌有限公司			
13	美耐不銹鋼(股)公司	郭振忠		
14	實用企業(股)公司			
15	台裕電業(股)公司			
16	太子汽車工業股份有限公司	楊雅琳	楊雅琳	蔡汝明
17	鑫光金屬工業(股)公司	邱公毅		
18	竹隆橡膠(股)公司			
19	台灣自來水股份有限公司第三區管理處	劉耕家		
20	台灣電力股份有限公司苗栗區營業處			
21	杰迅企業有限公司	黃恩煌	黃怡琦	
22	海燕工業(股)公司	王誠		

財團法人三義工業區服務中心
111年第一次廠商座談會

NO	公司名稱	簽名	簽名	簽名
23	山立通運(股)公司	蘇格榮		
24	天葆(股)公司	王伯安	謝立仲	
25	中埔混凝土(股)公司	吳光光	吳勝堂	
26	宏名鑄造廠(股)公司	游智強	游之新	
27	順豐金有限公司			
28	順利金屬工業(股)公司	何福泉	何美尖	
29	裕隆日產汽車(股)公司(培訓)	李作育	李作育	
30	松郁電機有限公司	韓金盛		
31	新裕民投資股份有限公司			
32	巨昕化工(股)公司	林瑋翔	王君雲	
33	立旗興業有限公司			

財團法人三義工業區服務中心
111年第一次廠商座談會

NO	公司名稱	簽名	簽名	簽名
34	文煌實業(股)公司			
35	裕新汽車(股)公司	郭文田		
36	佳力定股份有限公司			
37	士大貿易有限公司	張華安		

銘盛保全股份有限公司

謝世杰

壹、出席人數報告：詳廠商簽到名冊

貳、宣布開會：

參、主席致詞：誠摯歡迎大家參加座談會，今天也是中心整修開幕。我們把中心作業執行流程跟各位廠商說明：中心的各項業務執行是經過董事會同意、會計師審核財報、苗栗縣政府工商發展處工商科監督、苗栗法院監管。首先，請大家觀看服務中心大樓改建紀錄影片，可以瞭解我們要整修的原因及施工過程；在此謝謝大家的配合因施工期間造成的不便，同時也要感謝中心的同仁齊心協力完成此重大工程。

再次感謝裕新汽車贊助此次的禮物；服務中心大部分的費用依靠園區廠商的管理費與水費支付，沒有裕隆汽車的金援，服務中心需自負盈虧努力打拼；以前園區沒有重大改變，我們是第一位改造園區的人。我們預計分三階段進行，第一階段：服務中心大樓改建，第二階段：服務中心周邊環境美化，第三階段：全區景觀美化，我們希望能成為最亮眼的工業區。今天在座的各位老闆就是我們服務中心啟用的第一批客人；我們希望把三義工業區推銷出去，日後各位廠商有任何需求及建議，請不吝指導謝謝！

肆、上期會議追蹤項目：

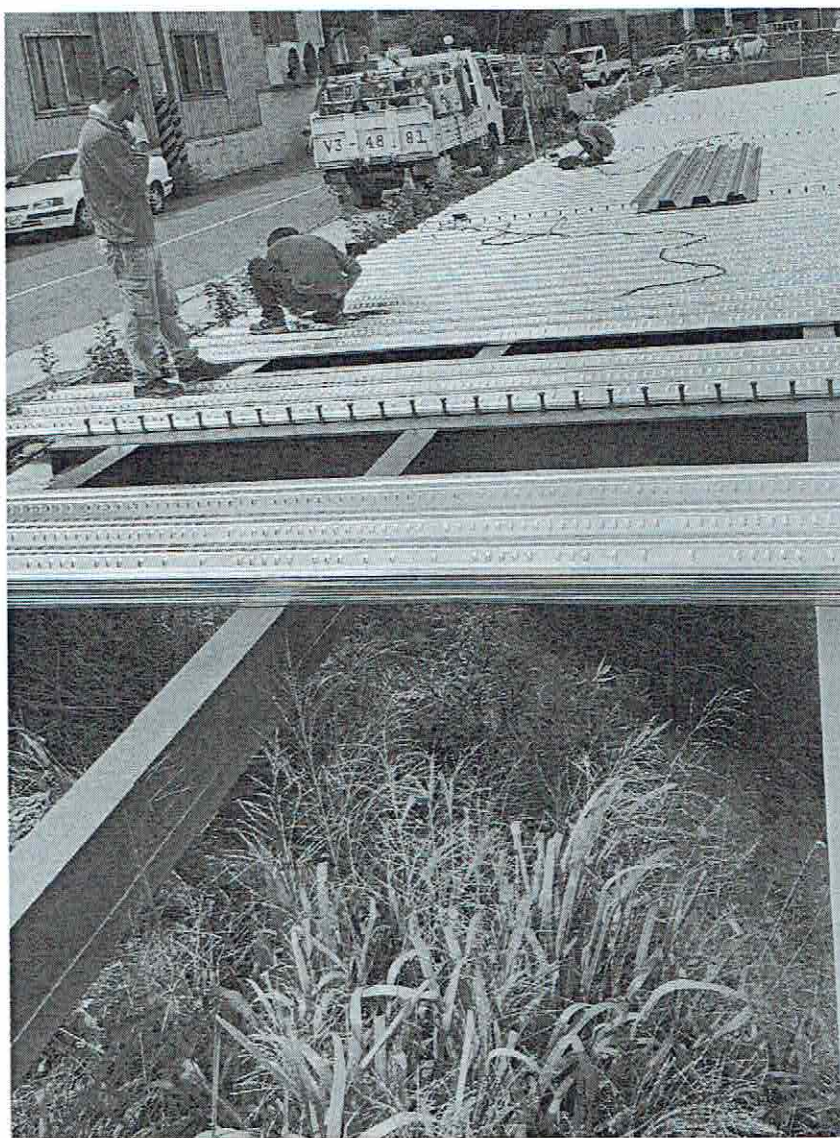
一、擋土牆安全問題（鑫光邱經理）——目前巨昕正在該區域興建廠房；中心已提醒巨昕注意邊坡安全問題；巨昕表示：待廠房興建完畢，擋土牆安全



等相關問題將會改善（如照片 1、照片 2）。



照片 1



照片 2

伍、報告事項：

一、整修後大樓業務介紹

服務中心大樓將分為：

商品展示中心：提供給園區廠商做免費商品展示或設備展演。

餐廳：目前在找尋合作廠商預計 9 月開幕。

教育訓練教室：預計與各機構合作開設多元教育訓練課程，讓廠區

員工就近上課、自我充實並可免除舟車勞頓。

二、園區道路兩旁路障改善方案：

1. 園區公共道路兩旁常有物品堆置、高低陡坡…（如照片 3－照片 9），造

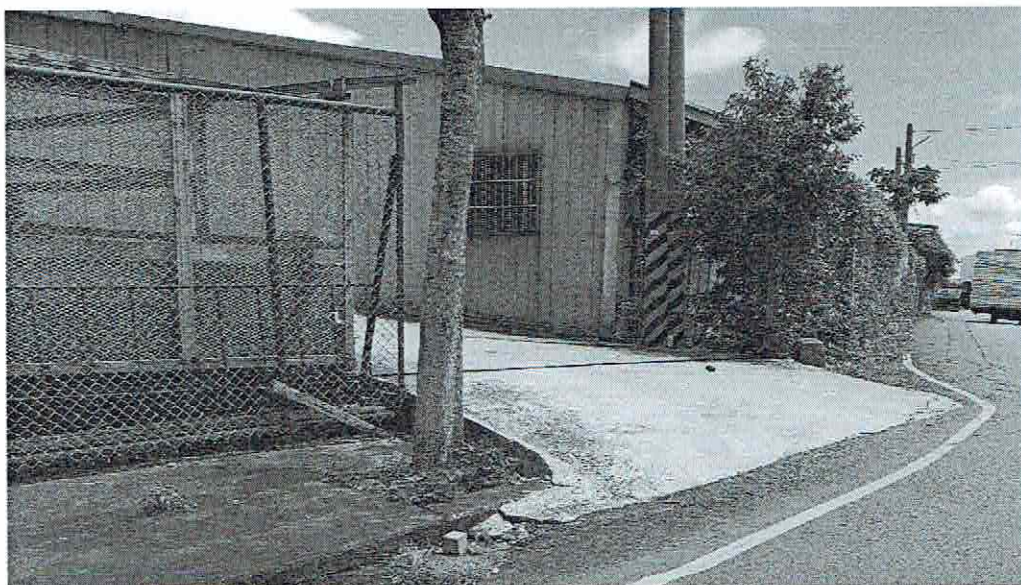
成用路人的用路安全堪虞，在此籲請廠商盡速改善共同維護行車安全。

2. 107 年園區土地均經銅鑼地政事務所重新衡量、鑑界，為了保障各位廠

商的權益，將土地面積區域釐訂清楚，以免造成日後因土地產權糾紛而

導致損失；廠商使用中心土地部分，中心將會在九月說明租用方案內

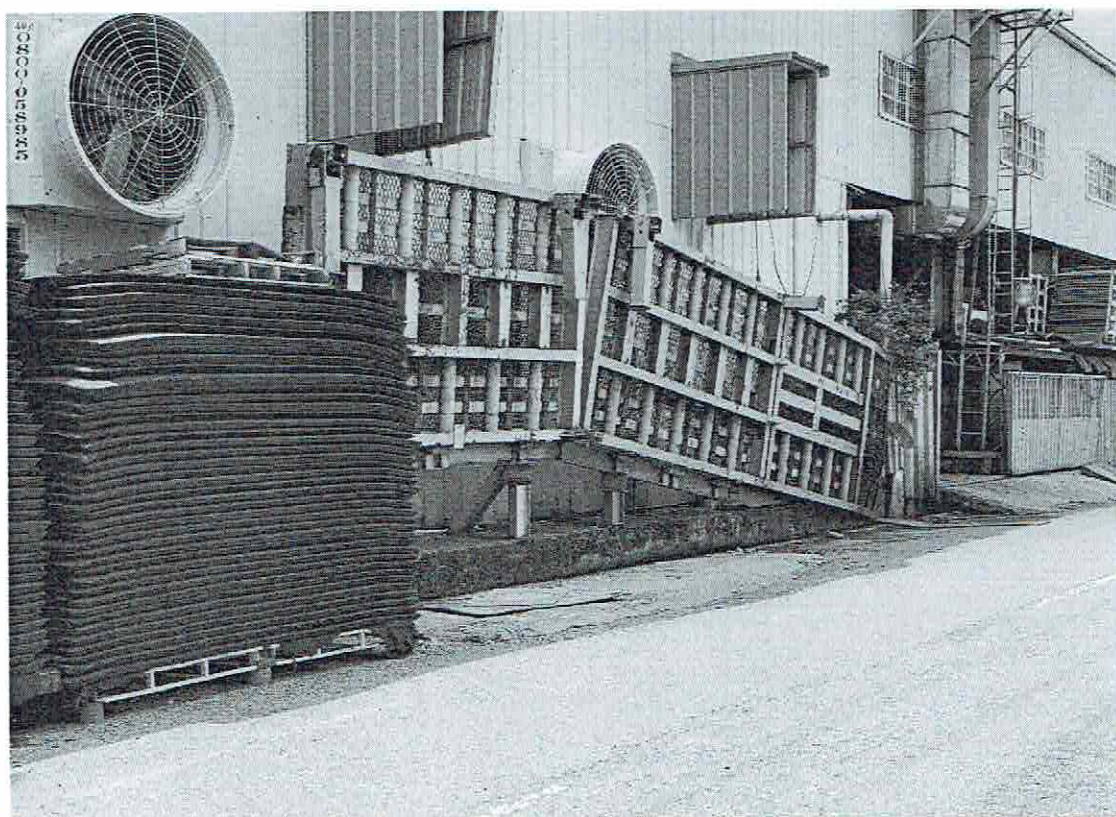
容。



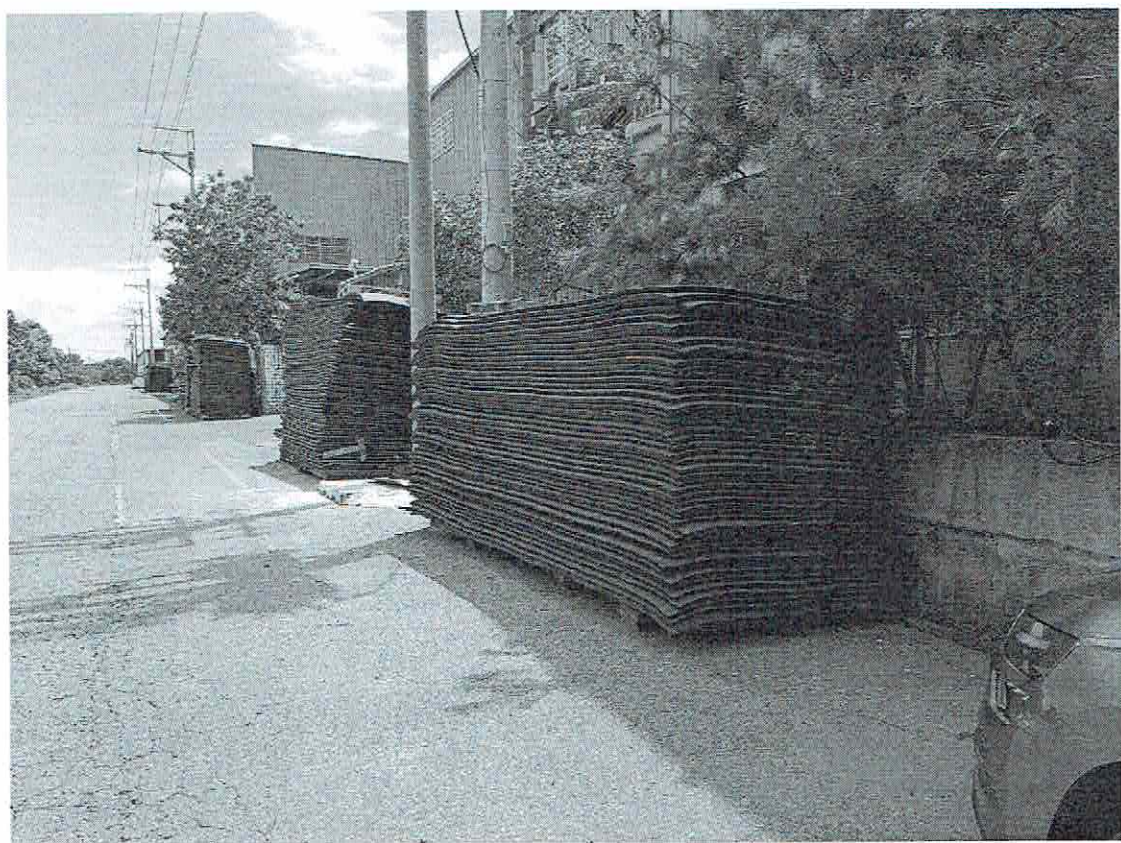
照片 3



照片 4



照片 5



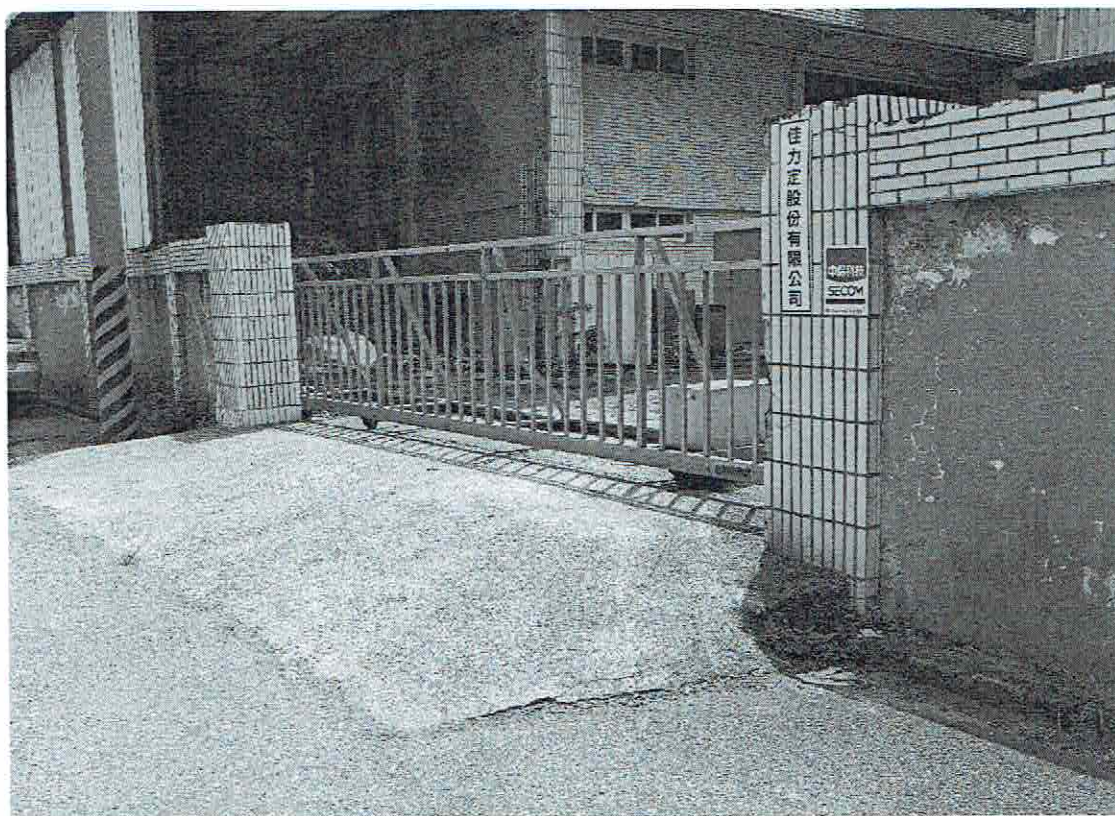
照片 6



照片 7



照片 8



照片 9

三、管理費調漲說明

1. 中心二大收入為管理費收入及水費收入，多年來皆以水費收入貼補管理費收入之不足（如圖 1）；103 年苗栗縣政府取消中心道路免稅的優惠政

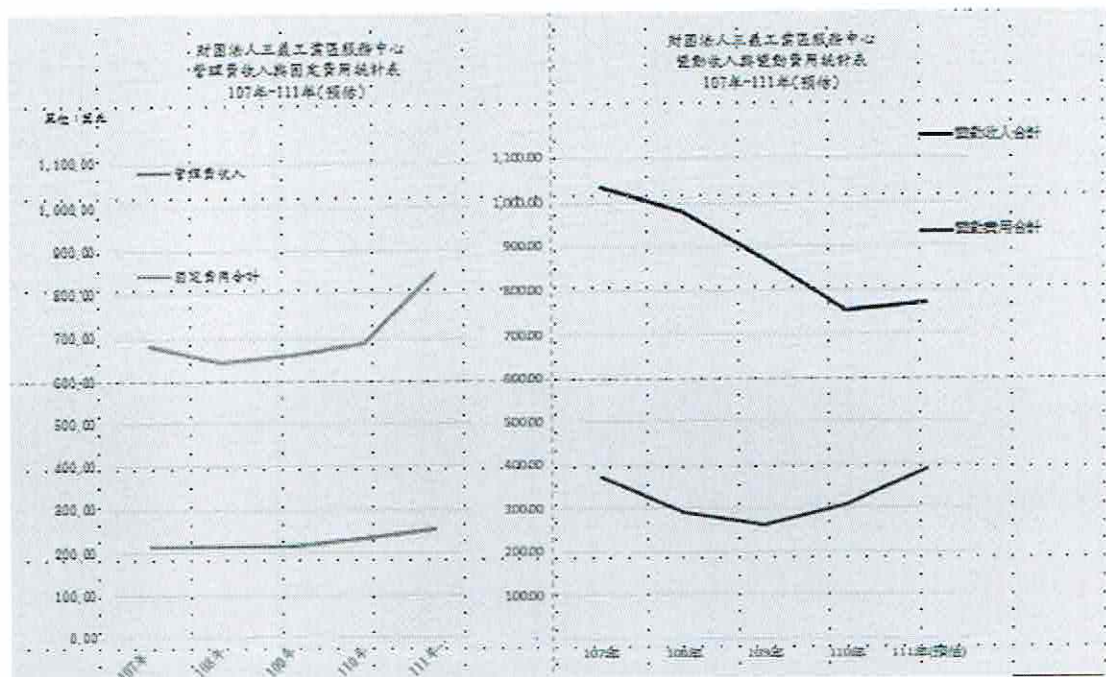


圖 1

策並追溯核課 5 年地價稅（理由：促進產業升級條例已廢止），103 年共繳交地價稅\$4,445,608，110 年地價稅為\$1,602,784；自 103 年來用水持續下降，103 年水費收入為\$8,466,942，111 年 1-6 月水費收入合計為\$2,030,041，下降幅度約 52.05%；中心努力在不違背政策下努力開源，如：擴充太陽能場地出租業務，但截至 111 年 1-5 月，中心損益為 4.45 萬元（如圖 2）。

2. 從中心設立（民國 72 年）以來，管理費的計價方式採取工業局促進產業升級條例（民國 99 年已廢止）分段遞減累積公式計算，此方式會造成小面積廠商比大面積廠商相對付出較大成本；園區管理費單價級距約

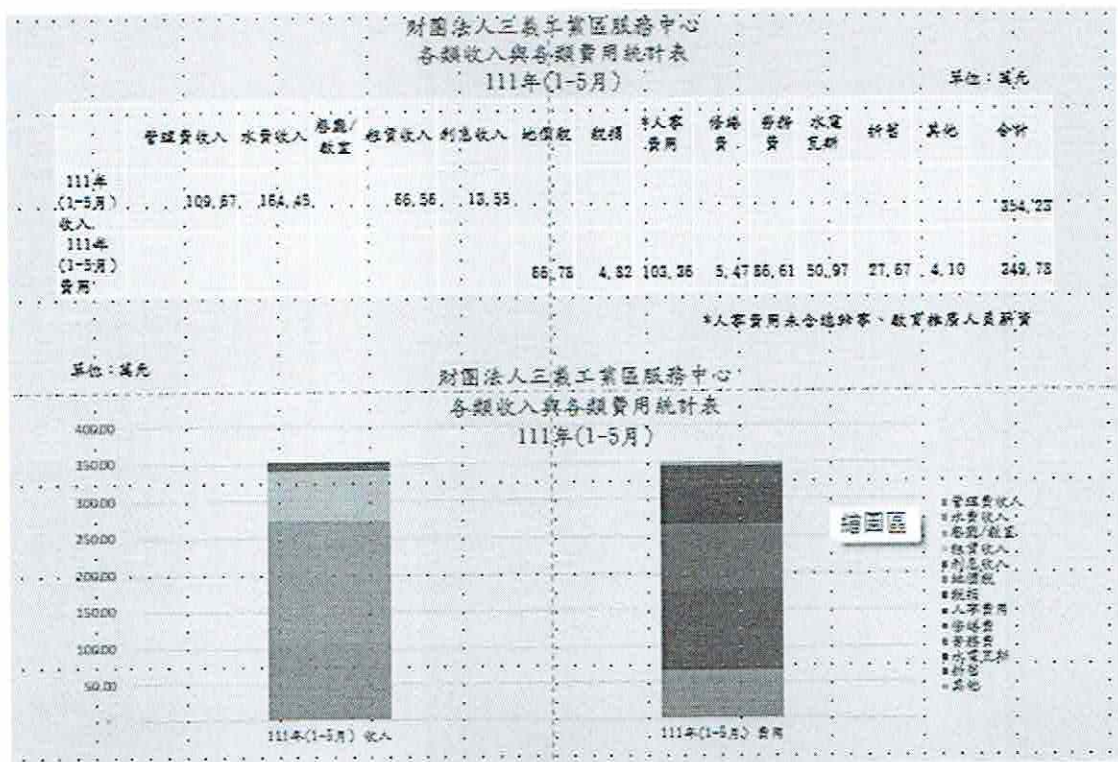


圖 2

可分為 $0.33/\text{m}^2$ 、 $0.44/\text{m}^2$ 、 $0.52/\text{m}^2$ 、 $0.65/\text{m}^2$ （土地面積越大管理費越低）。

3. 感謝廠商的體諒，讓中心在 111 年第一次董事會中向董事提出個 2 調漲的方案請董事裁決：

方案一：服務中心目前管理費收入為 \$2,608,586/年（ 0.37 m^2 ），比照彰濱工業區崙尾區一般公共設施管理費 109 年計價 \$0.9655/ m^2 （每年收費標準隨物價指數調漲）（表 1），管理費收入約為 \$6,877,736/年，111 年預估固定收支餘絀為 \$(2,691,469)。

表 1

財團法人三義工業區服務中心

一般公共設施維護費比較表

方案一

編號	廠名	面積* [m ²]	施行中	方案一	差數
			合計/月	合計/月	合計/月
				0.9655	
1	裕隆	12,417.95	4,972	11,990	7,018
2	大昶	2,657.53	1,360	2,566	1,206
3	友聯	44,397.43	15,845	42,866	27,021
4	新亞	4,928.80	2,223	4,759	2,536
5	禾鑫	13,587.09	5,370	13,118	7,748
6	裕盛	23,141.74	8,618	22,343	13,725
7	友永	14,364.22	5,634	13,869	8,235
8	匯瑩	3,707.90	1,759	3,580	1,821
9	克珍	2,567.77	1,326	2,479	1,153
10	益鼎	3,314.94	1,610	3,201	1,591
11	寶琳	19,574.77	7,406	18,899	11,493
12	立旗	6,537.71	2,834	6,312	3,478
13	洧昌	1,763.89	1,110	1,703	593
14	美耐	8,037.53	3,404	7,760	4,356

15	實用	8,399.08	3,542	8,109	4,567
16	台裕	10,516.36	4,325	10,154	5,829
17	裕民	6,942.30	2,988	6,703	3,715
18	太子	81,198.85	27,110	78,397	51,287
19	鑫光	33,552.91	7,660	32,395	24,735
20	竹隆	6,734.40	2,909	6,502	3,593
21	自來水	4,475.25	2,051	4,321	2,270
22	台電	2,842.23	1,430	2,744	1,314
23	杰迅	3,534.72	1,693	3,413	1,720
24	海燕	5,975.13	2,621	5,769	3,148
25	山立	90,233.33	29,820	87,120	57,300
26	天葆	5,758.17	2,538	5,560	3,022
27	中埔	118,305.36	37,509	114,224	76,715
28	松穎機械	13,229.41	5,248	12,773	7,525
29	宏名	25,818.12	9,528	24,927	15,399
30	順豐金	1,984.89	1,110	1,916	806
31	順利	12,091.85	4,861	11,675	6,814
32	松郁	1,667.41	1,110	1,610	500
33	巨昕	6,865.21	2,959	6,628	3,669
34	文煌	6,593.45	2,855	6,366	3,511
合計		607,717.70	217,338.00	586,751.00	369,413.00

方案二：比照台南市工業區一般公共設施管理費 108 年公佈計算基準

(每年收費標準隨物價指數調漲)(表 2)，管理費收入約為

\$9,707,076/年 (\$1.36/m²)，111 年預估固定收支餘絀為

\$137,871。

表 2

財團法人三義工業區管理中心

一般公共設施維護費比較表

方案二

編號	廠名	面積* [m ²]	施行中 合計/月	方案二 合計/月	差數 合計/月
1	裕隆	12,417.95	4,972	18,896	13,924
2	大昶	2,657.53	1,360	6,338	4,978
3	友聯	44,397.43	15,845	55,393	39,548
4	新亞	4,928.80	2,223	9,404	7,181
5	禾鑫	13,587.09	5,370	20,269	14,899
6	裕盛	23,141.74	8,618	31,162	22,544
7	友永	14,364.22	5,634	21,155	15,521
8	匯瑩	3,707.90	1,759	7,756	5,997
9	克珍	2,567.77	1,326	6,216	4,890
10	益鼎	3,314.94	1,610	7,225	5,615

11	寶琳	19,574.77	7,406	27,095	19,689
12	立旗	6,537.71	2,834	11,576	8,742
13	洧昌	1,763.89	1,110	5,450	4,340
14	美耐	8,037.53	3,404	13,528	10,124
15	實用	8,399.08	3,542	13,991	10,449
16	台裕	10,516.36	4,325	16,595	12,270
17	新裕民	6,942.30	2,988	12,122	9,134
18	太子	81,198.85	27,110	95,163	68,053
19	鑫光	33,552.91	7,660	43,030	35,370
20	竹隆	6,734.40	2,909	11,841	8,932
21	自來水	4,475.25	2,051	8,792	6,741
22	台電	2,842.23	1,430	6,587	5,157
23	杰迅	3,534.72	1,693	7,522	5,829
24	海燕	5,975.13	2,621	10,816	8,195
25	山立	90,233.33	29,820	104,830	75,010
26	天葆	5,758.17	2,538	10,524	7,986
27	中埔	118,305.36	37,509	133,585	96,076
28	松穎機械	13,229.41	5,248	19,862	14,614
29	宏名	25,818.12	9,528	34,213	24,685
30	順豐金	1,984.89	1,110	5,450	4,340
31	順利	12,091.85	4,861	18,501	13,640

32	松郁	1,667.41	1,110	5,450	4,340
33	巨昕	6,865.21	2,959	12,018	9,059
34	文煌	6,593.45	2,855	11,651	8,796
合計		607,717.70	217,338	824,006	606,668

董事會決議：在場董事 7 位董事，以六票通過方案一，預定 7 月 1 日實

施，不足款\$2,691,469 由中心自行籌措。

四、爭取前瞻計畫——園區道路整修申請

1. 108 年 7 月 24 日苗栗縣政府函文，經濟部工業局辦理「經濟部工業局補助地方政府強化地方工業區公共設施及設置平價產業園區作業要點」，108 年 8 月本中心依申請補助類別：強化地方工業公共設施補助方案，申請「苗栗縣三義工業區道路及景觀綠美化改善作業」；經評選小組第 3 次會議審議，該案未通過評選小組會議審議。

111 年本中心依據強化地方工業區公共設施補助方案要點，委請誠邦工程顧問公司撰寫規劃書，申請「苗栗縣三義工業區聯外道路品質及周邊人行環境改善工程」補助方案，中心需自負自籌款 360 萬元。

2、強化地方工業區公共設施補助方案摘要：

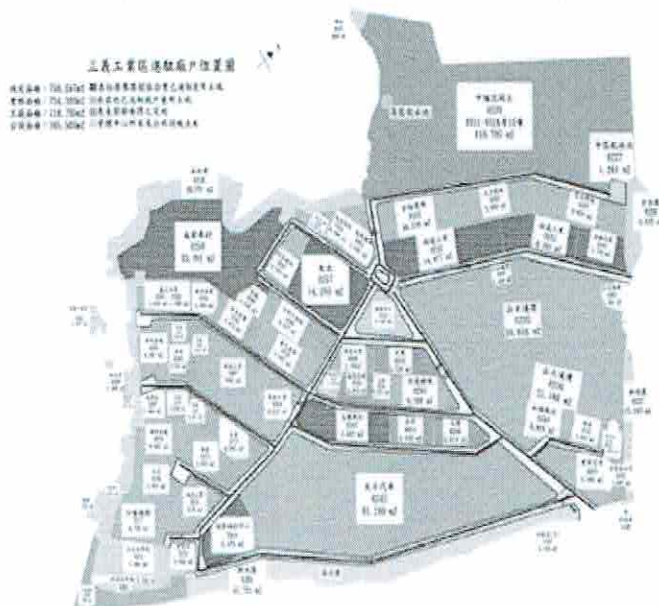
申請單位	三義鄉公所				
計畫名稱	苗栗縣三義工業區聯外道路品質及周邊人行環境改善工程				
執行期間	自 111 年 4 月 1 日至 112 年 1 月 31 日止				
計畫經費 (元)	自籌款		3,600,000	比例 (%)	12.00
	補助款	1.0 預算 (107~109 年)	-		-
		2.0 預算 (110~113 年)	26,400,000		88.00
	總經費		30,000,000		
一、工業區基本資料					
工業區名稱	三義工業區		工業區類別	編定工業區	
編定完成時間				71 年 5 月	
廠商家數 (家)	53				
設廠面積 (公頃)	約 78 公頃		設廠率 (%)	100%	

3、計畫內容：

3-1. 既有 AC 路面重新刨除鋪設。

3-2. 改善人行環境並增設安全護欄。

4、規劃改善道路：



一	路段	總長約m
1	甲路	526.00
2	甲一街	161.00
3	甲三街	521.50
4	甲四街	787.50
5	甲五街	438.00
6	甲六街	327.50
7	甲七街	157.50
8	乙路	599.50
9	乙一街	65.00
10	乙二街	89.50
11	乙三街	303.50
12	乙四街	379.50
13	乙五街	474.50
14	丙路	510.00
15	丁路	101.00
16	圓環	120.00

5、整體經費預估：

本計畫執行總經費為新台幣 30,000,000 元整；預計向中央申請補助款(88%)：26,400,000 元整；自籌配合款(12%)：360,000 元整。依申請補助相關作業要點納入縣府公庫。

經費預估表

項次	工 程 項 目	單 位	數 量	單 價	金 額	附 註
一	發包工程費	式	1	27,340,000	27,340,000	
二	工程管理費	式	1	485,819	485,819	
三	工程設計監造費	式	1	2,083,048	2,083,048	約8%
四	空氣污染防治費	式	1	91,133	91,133	約0.35%
	總 計：一+二+三+四				30,000,000	
本工程預算金額：新台幣 30,000,000 元						

目前正在等候結果通知。

陸、討論提案：

第一案：保全整合案。

A. 林董事明貴提議：1. 由中心主導、統合等事務，主導保全公司對全園區廠商的安全，例如：白天各廠商有保全，晚上由中心保全統一管理，可降低各廠商的成本也增加服務中心的收入。2. 中心整合園區各各保全公司做聯合報價，以降低成本。

B. 中心與多家保全公司接洽，保全公司的提案概述如下：

- a. 各廠：保留原日間警衛（廠商自聘）＋夜間系統防護（雲端系統）
- b. 大門哨：24H 夜間增加巡邏哨 1 人
- c. 大門增設圖控系統，連接各廠系統訊號
- d. 各廠：雲端對講機＋Ad 提升日間服務，營造安心場所

e. 於各廠消防受信機、乾接連動，24H 監測異常訊號後送。(須提供接點)

f. 中保管制室、如現場異常時、派員至現場支援、點檢及排除

C. 歡迎有意願廠商跟中心報名，中心會在 8 月請保全公司為各位詳盡解說，費用
的分攤都是公開的。後續，若大家有意願(需求)，我們也可以做各公司園
藝植栽整合。

柒、廠商提問：

- 一、山立蘇協理：1. 服務中心依法調整管理費合法已是定局，但是為何將變動
收入的減少灌到固定收入，而非是調整變動收入？在入不
敷出情況下，調漲是合理，這是歷史共業，之前管理中心
無適時調整管理費造成累積虧損高，又遇到變動收入減
少，整體來調整固定收入；以土地面積計算是一種方法，
為何不用變動收入的比例來計算？山立因為行業性質需要
大面積土地，管理費灌到山立，若有天山立不見了，你要
把費用灌到哪裡？基於使用者付費，應該水用多的管理費
付多才合理。
2. 服務中心去年的餘絀為負 9 萬元，今年預估虧損負 2 百 6
十多萬元，這差距如何解釋？

主席回答：1. 各廠商的土地在園區是一體的，不會因誰消失而土地不
見，水費的計算已與外面差異不大，不適合再做調整。

2. 服務中心迄今已 48 年，所有的建設攤提皆已結束歸零，我
們有很多設備重新購入，如：沉水馬達(使用年限約 3-4

年)、建築等設備重新攤提折舊；另外，從去年6月起中心由本人無支薪暫代總幹事乙職，因此，去年的人事成本較低；今年會招聘總幹事及教育訓練人員，人事成本的估算也會提高。

二、太子楊先生：1. 服務中心大樓整建的所有費用？整經費來源？

2. 太子汽車目前屬停業狀況，照這種方式徵收管理費合理嗎？

主席回答：1. 服務中心大樓整建費用約為2千9百多萬元，經費是來自服務中心成立時之捐助基金，完全沒動支任何園區廠商繳付的收入。

2. 政府並無對無使用土地有任何優惠折價政策。

三-1、中埔吳總經理：1. 管理費調漲已經董事會定案無法改變，但是否能採分期階段式提漲？例如視當年費用提升做比例作相對調漲？而不是一次到位調漲。

2. 中心的財務作業及財務狀況可否讓廠商明瞭？

三-2、中埔吳董事長：中埔成立之初，曾與管理中心有7折（實際計算：75折，民國92-110年）優惠的約定，但後來取消，我們也是照單給付，但這次調整幅度實在過大，而中埔土地現今仍處未開發（現在申請道路、綠帶，可用面積才60%）且未有任何收入，是否可以呈報董事會以專案處理。

主席回答：1. 請納入記錄。

2. 服務中心帳務採無紙化電子帳務系統版本作業，無內外帳之分，會計師每年查核帳證 2 次後做簽證（申報）報告書，中心財報可以翻閱但不公開。

四、 海燕呂先生：管理費調漲，我們有很多想法，以下是個人看法：海燕 20 年前土地購入價為 2 萬 3 千元左右，去年鄰廠的買賣價為 \$8 萬多元，漲了 4 倍，這差數除了通貨膨脹的因素外，整個園區的維護及狀況也是因素；基於使用者付費的原則，費用用在更需要的地方，例如：路燈、土地或是其他破破爛爛的地方…，這些利基點會回饋到廠商的土地收益上，但廠商決不會把利潤分享給服務中心，我們把經費投注到這些地方，將來我們也是最大受益者，以上是我的看法。

捌、 總結

感謝各位大老闆對中心的批評與指教，後續會整理今天的會議記錄並發放給各位；同時誠摯邀請園區廠商擔任董事會成員，共同監督服務中心營運，提供建言讓三義工業區能做得更好、服務中心業務能做得更深入。

玖、 散會

