

我國產業園區用地開發及利用計畫執行情形之探討

一、近年產業用地價格持續高漲，取得土地成本逐年增加，致廠商無意釋出閒置用地，復因產業用地媒合成效欠佳，區域供需失衡情形嚴峻

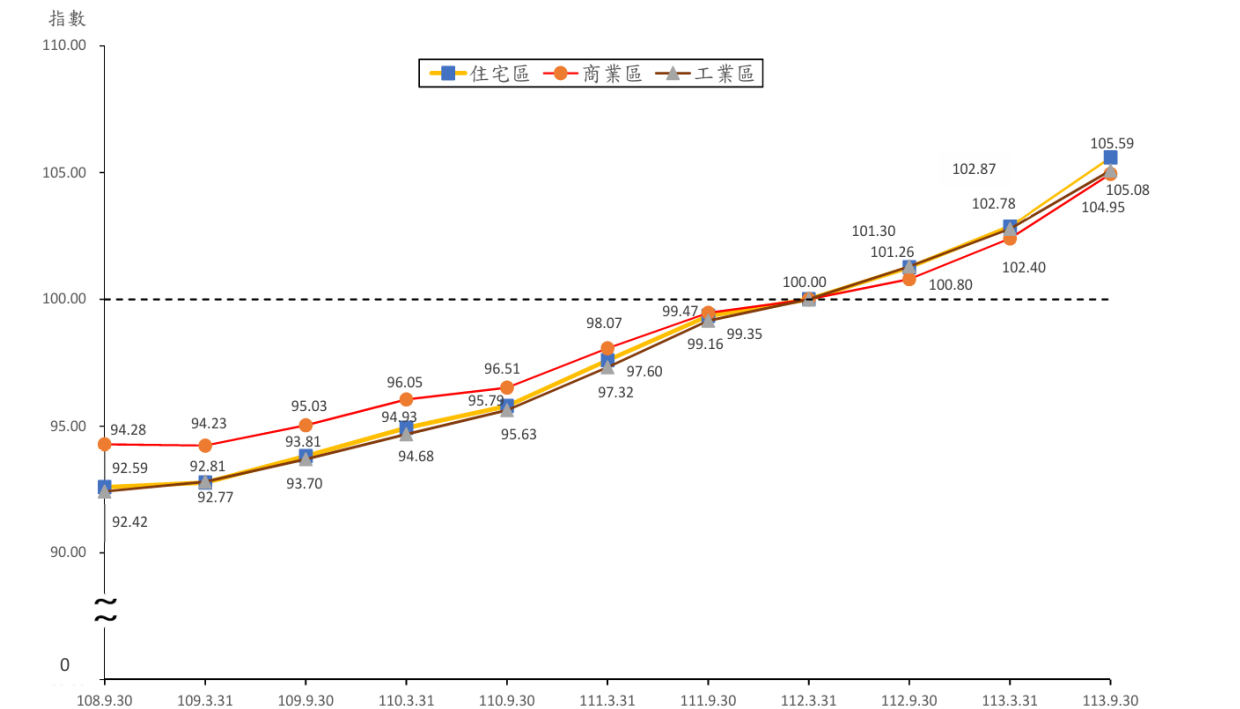
近年國內產業用地價格持續上升，據經濟部園管局統計顯示：產業用地每坪平均價格由 105 年度 4.55 萬元增至 113 年度 11.18 萬元，平均每年增幅 18.24%，部分廠商因有利可圖，無意釋出閒置用地；復以產業用地媒合成效欠佳，致土地供需長期處於失衡狀態。謹說明如下：

(一)國內產業用地價格持續上升，取得土地成本逐年增加，影響廠商釋出閒置用地之意願

1. 國內產業用地價格近年持續攀升，據內政部地政司編撰之都市地區地價指數，113 年 9 月底臺灣地區都市地價總指數為 105.41，較上期(113 年 3 月)102.76 增加 2.65(增幅 2.58%)。以分項觀察，工業區都市地價指數為 105.08，高於商業區 104.95，低於住宅區 105.59(基期為 112 年 3 月 31 日，詳圖 1)，工業區取得土地成本仍逐年升高；又高於前揭工業區都市地價指數之市縣政府，包含新北市 106.94、臺南市 106.32 及桃園市 105.49¹，其中臺南市受惠於台積電於南部科學園區設廠效應，工業區都市地價指數已連續 5 年(109 至 113 年)高於全國。
2. 參據經濟部園管局統計，轄管園區用地每坪平均價格由 105 年度 4.55 萬元增至 113 年度 11.18 萬元，增幅 1.46 倍(詳表 9)，平均每年增幅 18.24%，漲幅驚人，部分廠商因有利可圖，寧可選擇閒置而無意設廠，致土地供需長期失衡。

¹ 資料來源，內政部地政司編撰之都市地區地價指數 63 期 113 年下半年(113 年 4 月至 9 月)，發布日期 114 年 2 月 7 日，資料查詢日期 114 年 5 月 20 日。

圖1 108年9月底至113年9月底臺灣地區都市地區地價指數圖



資料來源：內政部地政司都市地區地價指數 63 期 113 年下半年(113 年 4 月至 9 月)，發布日期 114 年 2 月 7 日，資料查詢日期 114 年 5 月 20 日。

表9 經濟部105年度及110至113年度產業用地每坪平均價格表

單位：新臺幣元

| 轄管單位 | 105 年度 | 110 年度 | 111 年度 | 112 年度 | 113 年度 |
|------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 經濟部 | 45,479 | 78,036 | 87,480 | 96,243 | 111,844 |

說明：105 及 110 年度產業用地平均價格係以經濟部轄管 13 大產業園區(共 53 個基準點)平均值計算；111 至 113 年度產業用地平均價格係以經濟部轄管 9 大產業園區(共 46 個基準點)平均值計算，各宗土地價格視個別區域條件仍有所差異。

資料來源：經濟部園管局提供。

(二)近年產業用地媒合成功筆數占總供給筆數未及 1 成，區域供需失衡情形嚴峻

1. 依經濟部園管局提供資料，111 至 113 年度臺灣工業用地供給與服務資訊網維護經費支出由 776 萬 7 千元增至 895 萬元(詳表 10)，增幅 15.23%，該期間土地媒合平均每年度成交筆數約 150 筆；以成交面積觀察，113 年度平均每筆成交面積

為 0.33 公頃，雖高於 112 年度 0.30 公頃，惟低於 111 年度 0.35 公頃。

2. 復據該網統計，112 年 1 月至 114 年 5 月產業用地(含園區廠房用地之租與售)媒合成功筆數共 415 筆(含已出租及已出售 252 筆及 163 筆，詳表 11)，占總筆數 6,478 筆之 6.41%(以下同)。以筆數觀之，北區媒合成功筆數占總筆數為 5.42%、中、南區分別為 0.52%及 0.46%；以面積觀之，北區媒合成功面積占總面積 3,633.43 公頃之 2.74%，中、南區則分別為 0.31%及 0.24%，顯示各區產業用地媒合成功筆數占總供給筆數未及 1 成，區域供需失衡問題亟待重視，媒合成效仍待提升。

表10 111至113年度臺灣工業用地供給與服務資訊網產業用地媒合經費及成果表 單位：新臺幣千元；公頃/筆

| 年度 | 執行期間 | 經費支出 | 累計會員數 | 瀏覽人次 | 土地媒合成效 | | |
|-----|------|-------|-------|------------|--------|---------|---------------|
| | | | | | 公頃(A) | 成交筆數(B) | 平均每筆成交面積(A/B) |
| 111 | 全年度 | 7,767 | 1,825 | 11,325,423 | 60.71 | 172 | 0.35 |
| 112 | 全年度 | 8,500 | 2,065 | 29,929,577 | 21.65 | 73 | 0.30 |
| 113 | 全年度 | 8,950 | 2,258 | 27,062,678 | 68.37 | 206 | 0.33 |

資料來源：經濟部園管局提供。

表11 近年臺灣工業用地供給與服務資訊網產業用地(含園區廠房用地之租與售)媒合成果表-區域別統計 單位：筆；公頃

| 區域別 | 項目 | 待成交(A) | 媒合成功 | | | 暫不公開(C) | 逾期未成交(D) | 合計(A+B+C+D) |
|-----|----|----------|-------|-------|--------|---------|----------|-------------|
| | | | 已出租 | 已出售 | 小計(B) | | | |
| 北區 | 筆數 | 3,246 | 230 | 121 | 351 | 234 | 332 | 4,163 |
| | 面積 | 1,399.08 | 55.61 | 43.87 | 99.48 | 64.48 | 325.28 | 1,888.32 |
| 中區 | 筆數 | 508 | 15 | 19 | 34 | 42 | 645 | 1,229 |
| | 面積 | 498.80 | 4.66 | 6.47 | 11.13 | 30.35 | 553.70 | 1,093.98 |
| 南區 | 筆數 | 655 | 7 | 23 | 30 | 26 | 375 | 1,086 |
| | 面積 | 329.11 | 3.54 | 5.21 | 8.75 | 23.20 | 290.07 | 651.13 |
| 合計 | 筆數 | 4,409 | 252 | 163 | 415 | 302 | 1,352 | 6,478 |
| | 面積 | 2,226.99 | 63.81 | 55.55 | 119.36 | 118.03 | 1,169.05 | 3,633.43 |

說明：1. 本表統計期間 112 年 1 月至 114 年 5 月。

2. 配合資料來源，花蓮縣及台東縣歸類於北區。

資料來源：臺灣工業用地供給與服務資訊網，114 年 5 月 26 日查詢。