九二、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

為提升臺商回臺投資誘因，完善投資環境，115 年度中央政府總預算案之公共建設經費中「經濟建設」編列 2,672 億元，其中包含經濟部辦理開發在地型產業園區及高雄軟體園區第二園區第一棟大樓興建等產業園區推動計畫[1]。參據經濟部產業園區管理局(以下稱園管局)統計顯示，105 至 113 年度產業用地每年每坪價格增幅逾一成，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[2]，114 年 3 月底臺灣地區都市地價總指數為 106.02，較上期(113 年 9 月)105.41 增加 0.61(增幅 0.58%)。以分項觀察，工業區都市地價指數為 106.11，略低於住宅區 106.23，但高於商業區 105.30(基期為 112 年 3 月 31 日，詳圖 1)，且工業區取得土地成本呈逐年升高之趨勢；又高於前揭工業區都市地價指數之市縣政府，包含新北市 108.65、高

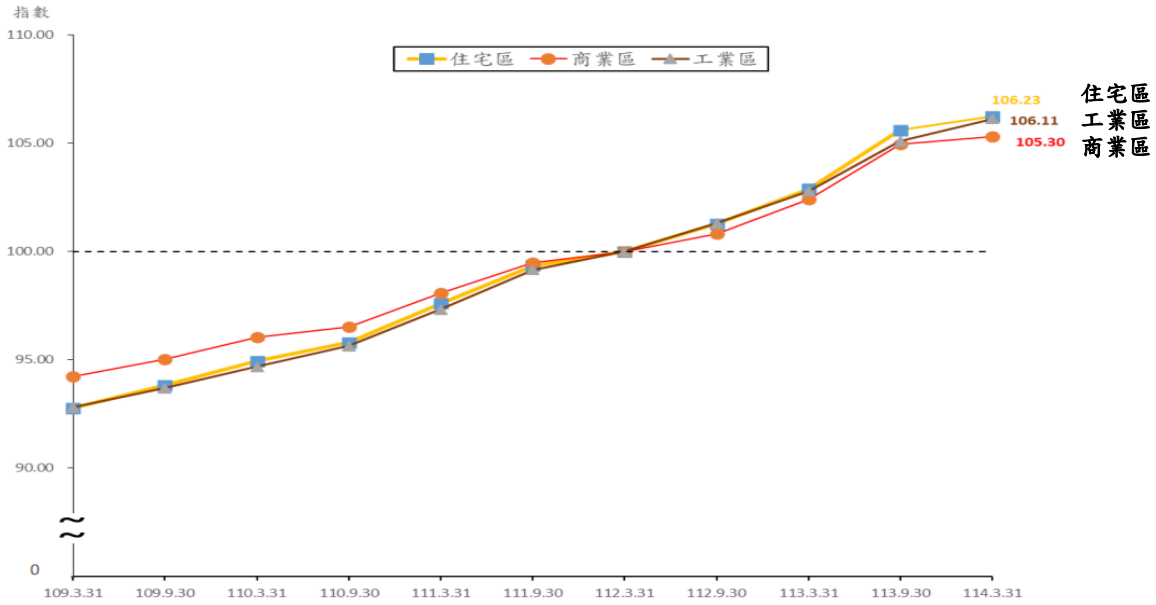
[1] 115 年度重要產業園區推動計畫，包含經濟部產業園區管理局及所屬單位預算案新增「產業園區下水道系統智慧管理計畫」4,700 萬元、「推動海外產業聚落計畫」9,800 萬元及「深度節能-用戶導入 ESCO 行動計畫-跨部會 ESCO 輔導顧問團及經濟部節能服務團計畫」5,500 萬元；另科技產業園區作業基金新增「科技產業園區風華再現計畫」2,465 萬 8 千元、辦理「高雄軟體園區第二園區第一棟大樓興建計畫」8 億 9,198 萬 5 千元，及產業園區開發管理基金辦理「新材料循環產業園區申請設置計畫有關大林蒲遷村土地取得費用」615 億 5,501 萬 7 千元，以及「配合臺商回臺土地需求中南部產業園區開發方案」103 億 7,773 萬 6 千元等計畫。

[2] 內政部地政司都市地區地價指數 64 期 114 年上半年(113 年 10 月至 114 月 3 月)，發布日期 114 年 7 月 15 日，114 年 9 月 5 日查詢。

雄市 107.65 及桃園市 107.34 及臺南市 106.70 等，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 6 年(109 至 114 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 1)，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。

圖1　109年3月底至114年3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 64 期 114 年上半年(113 年 10 月至 114 月 3 月)，發布日期 114 年 7 月 15 日，資料查詢日期 114 年 9 月 6 日。

表1　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/坪

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一成，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 2)，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。

表2　111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。

2. 復據該網統計，112 年 1 月至 114 年 9 月全臺產業用地(含園區廠房用地租與售)媒合成功筆數及面積分別為 465 筆、426 公頃(詳表 3)；其中北區、中區及南區媒合成功筆數分別占總供給筆數 5,678 筆之 6.90%、0.62%及 0.67%；另北區、中區及南區媒合成功面積分別占總供給面積 9,790 公頃之 3.64%、0.35%及 0.38%，各區產業用地媒合成功筆數及面積，占總供給筆數與面積均未及一成，且媒合成功筆數及面積皆以北區為最高，區域供需失衡問題亟待重視，媒合成效仍待提升。

表3　112年1月至114年9月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	2,230	289	103	**392**	321	835	**3,778**
	面積	3,157	227	129	**356**	298	1,425	**5,236**
中區	筆數	412	16	19	**35**	41	514	**1,002**
	面積	1,420	14	20	**34**	91	1,213	**2,758**
南區	筆數	322	11	27	**38**	69	469	**898**
	面積	777	17	20	**37**	140	844	**1,798**
合計	**筆數**	**2,964**	**316**	**149**	**465**	**431**	**1,818**	**5,678**
	面積	**5,354**	**258**	**168**	**426**	**528**	**3,482**	**9,790**

說　　明：1.本表統計期間112年1月至114年9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9月5日查詢。

綜上，近年國內產業用地價格持續高漲，部分廠商因有利可圖，無意釋出閒置用地，致園區土地供需失衡情形日漸加劇。復據園管局統計,112年1月至114年9月全臺產業用地媒合成功筆數及面積，占總供給筆數與面積均未及一成，且媒合成功筆數及面積皆以北區為最高，顯示區域供需失衡問題嚴峻，允宜加強媒合並促使業者持續釋出閒置土地，以減緩土地價格上漲壓力，並達均衡區域發展之目標。

（分機：1931 何殷如）