

經濟部所屬(中小及新創企業署、產業園區管理局及所屬、地質調查及礦業管理中心、能源署)115 年度單位預算評估報告

五、近年產業用地價格持續上漲，取得土地成本逐年增加，復以產業用地媒合成效欠佳，土地供需失衡狀況日益嚴峻，允宜加強媒合並促使業者持續釋出閒置用地，以減緩土地價格上漲壓力

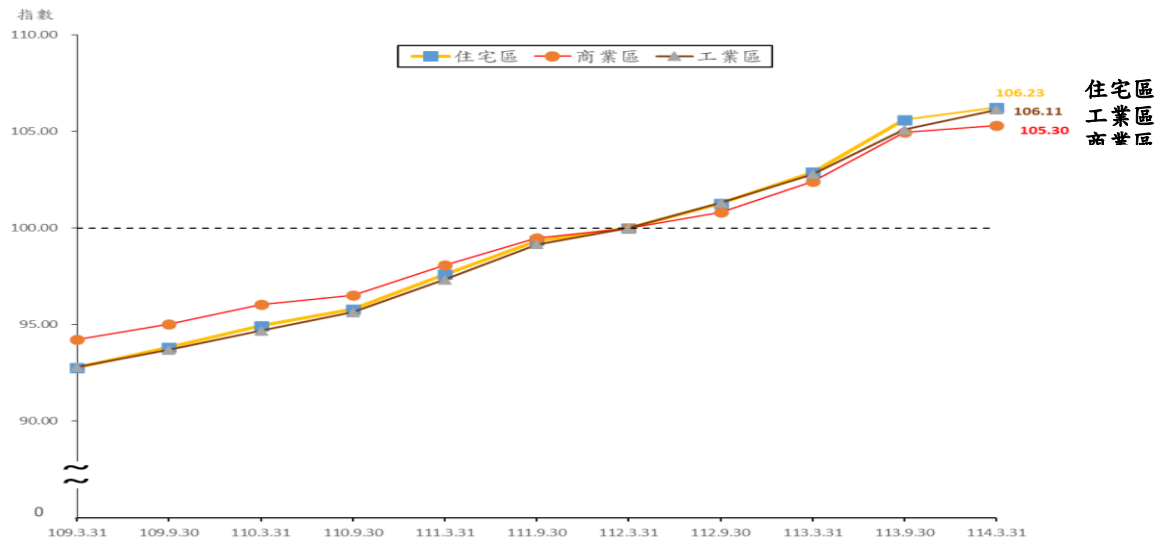
園管局 115 年度預算案於「產業園區管理」編列 1 億 9,632 萬 3 千元，其中包含「開發規劃與營運」626 萬 2 千元，係為辦理新區及擴區整體規劃、管理、督導，並辦理招商行銷業務所需經費。據園管局統計，105 至 113 年度產業用地每年每坪價格增幅逾 1 成，部分廠商因有利可圖，無意釋出閒置用地；復以產業用地媒合成效欠佳，致土地供需長期處於失衡狀態。謹說明如下：

(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¹，114 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。

¹ 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 年 3 月)，發布日期 114 年 7 月 15 日，114 年 9 月 5 日查詢。

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 年 3 月)，發布日期 114 年 7 月 15 日，資料查詢日期 114 年 9 月 6 日。

2. 參據園管局統計，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。

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：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：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

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)			
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，俾達成均衡區域發展之目標。