

# 新北市用地媒合統計分析

經發局招商科

為吸引國內外廠商進駐、鼓勵台商回流與排除投資障礙，鑑於招商工作關鍵在於土地取得，除積極推動公有土地活化工作外，亦希透過整合民間資源，即時提供廠房土地資訊、縮短投資者找尋廠房土地之時間，以提升投資案媒合速度與推動效率，並促進本市實質經濟與就業成長。

## 一、執行方式

### (一) 遴選不動產仲介業者

由新北市不動產仲介經紀商業同業公會（以下簡稱公會，會員數：768家，如附件）推薦符合表1所列第1-6項要件之不動產仲介業者（以下簡稱仲介業者）名單，組成土地媒合團隊。

表1 不動產仲介業者參與媒合平台審查要件

編號	審查要件	備註
1	經營許可證明	經營許可證明影本
2	公會會員證明	公會會員證影本(分設營業處所得檢附總機構之入會證明)
3	營業處所是否備查滿2年以上	於不動產經紀業資訊系統查詢
4	最近1年有無受託成交案件(工業用地及商業用地) 3件以上	1年內仲介成交不動產買賣或租賃契約書影本3份
5	最近2年有無違反公平交易法規、消費者保護法規及不動產經紀業相關法規，經行政處分確定者	業者自行切結
6	最近2年有無不動產交易糾紛情節重大，經法院判決敗訴確定者	業者自行切結

資料來源:本局招商科

## (二) 尋地廠商轉介模式

由市府承辦窗口聯繫有產業空間需求廠商，並請需求廠商填寫土地協尋需求表，市府再將需求條件轉至土地媒合團隊群組（不揭露廠商資訊），待公會會員提報合適物件後，由市府確認符合土管及需求條件後，約訪雙方至市府進行一對一媒合洽談。

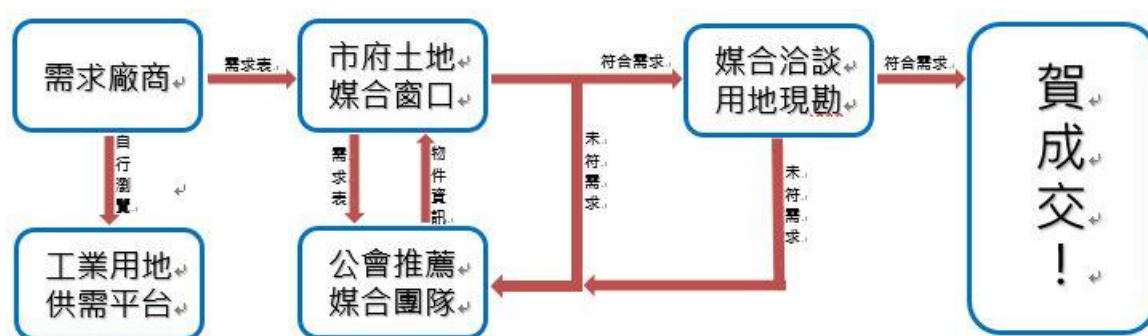


圖 1、土地媒合流程圖

## (三) 滾動式盤點物件

為協助有意願至本市投資設廠廠商加速找尋合適產業用地，市府積極與不動產仲介公會、編訂工業區管理中心、民間園區等單位合作，持續盤點產業用地，積極協助廠商找尋合適產業用地，縮短台商前期投資尋地時間及成本。

## 二、執行成果

(一) 自 108 年 3 月起與新北市不動產仲介經紀商業同業公會合作媒合產業用地，至 12 月 31 日止已轉介用地需求廠商 73 家，需求面積超過 75 公頃，合作仲介業者已針對需求廠商 65 家，提供土地物件累計 269 件，並辦理 58 次土地媒合會。

(二) 109 年截至 6 月 30 日止已轉介用地需求廠商 75 家，需求面積約 31 公頃，提供土地物件累計 171 件次，並辦理 14 場次土地媒合會，媒合成功計 6 件（梧濟工業-林口工一、輝達玻璃-八里產二、智歲全球-板橋商辦、幸孚預拌混擬土-樹林丁建、富致科技-五股丁建、奕欣興業-三重乙工），投資金額達 20.27 億元。

### 三、歷年數據分析

#### (一) 用地協尋廠商家數統計：

期間\年度	108年	109年
第一季(1-3月)	17家	46家
第二季(4-6月)	17家	31家
第三季(7-9月)	18家	-
第四季(10-12月)	21家	-
合計	73家	77家

#### (二) 用地需求型態統計：

型態	108年	109年 (至6/31止)
土地	49家	28家
廠房	34家	58家
廠辦	-	5家
辦公室	5家	4家

※部分廠商需求非單一型態(ex.土地或廠房)

#### (三) 用地協尋廠商產業別統計：

產業別	108年	比率	109年 (至6/31止)	比率
電子資通訊及半導體	12家	17%	9家	12%
塑膠材料	-	-	-	-
金屬機電	21家	29%	24家	31%
民生化工	24家	33%	22家	29%
醫療器材	-	-	2家	-
物流產業	1家	1%	4家	6%
商業設施	6家	8%	2家	3%
廠房開發	-	-	3家	4%
高齡照護	-	-	-	-
其他	9家	12%	11家	15%
合計	73家	100%	77家	100%

(四) 用地協尋廠商租售統計：

類型	108 年	比率	109 年 (至 6/31 止)	比率
購買	28 家	38%	14 家	18%
承租	17 家	24%	38 家	49%
可租可買	28 家	38%	25 家	33%
合計	73 家	100%	77 家	100%

(五) 用地協尋區域統計：

行政區	108 年	109 年 (至 6/31 止)
林口區	26 家	25 家
八里區	14 家	17 家
五股區	30 家	53 家
蘆洲區	17 家	28 家
泰山區	20 家	35 家
新莊區	27 家	37 家
三重區	19 家	27 家
板橋區	18 家	12 家
中和區	9 家	9 家
永和區	8 家	5 家
土城區	21 家	22 家
樹林區	29 家	29 家
三峽區	12 家	13 家
鶯歌區	10 家	7 家
新店區	15 家	11 家
汐止區	10 家	7 家
瑞芳區	0 家	4 家
淡水區	4 家	4 家
其他地區	4 家	3 家

#### 四、統計分析說明

##### (一) 用地協尋家數：

108年3月至12月份累積協助尋地廠商為73家，平均每月約7.3家；109年1月至6月份累積協助尋地廠商為77家，平均每月約12.8家；協助家數成長率逾75%，可能因素為台商回流需地增加、新冠疫情改變產業布局及市府政策（塭仔圳市地重劃及五股垃圾山嚴格執法）等因素。

##### (二) 用地需求型態：

108年以土地需求最多、廠房次之，109年則反以廠房需求最多、土地次之，主因為塭仔圳市地重劃及五股垃圾山區域廠商，需求主為1樓挑高鋼構廠；另108年需求條件無拆分廠房及廠辦選項，故108年無廠辦需求量。

##### (三) 需求廠商產業別：

108年前三大需地產業分別為民生化工(33%)、金屬機電(29%)及電子資通訊及半導體(17%)，109年前三大需地產業分別為金屬機電(31%)、民生化工(29%)及其他(15%)，需地廠商產業類別差異不大。

##### (四) 用地租售需求：

108年需求以購買為主、可租可買次之，至109年轉變為以承租為主、可租可買次之，係因塭仔圳市地重劃及五股垃圾山區域廠商，主要以承租需求為主，另因新冠疫情影響，投資人轉趨保守，不再堅持購置不動產，租賃納入考量選項。

##### (五) 用地需求區域：

108年前五大需求區域為五股、樹林、新莊、林口、土城，109年前五大需求區域則為五股、新莊、泰山、樹林、蘆洲，比較2年度相同區域為五股、新莊、樹林，係因五股為新北產業

園區核心區域，新莊為發展潛力極佳之產業區域，而樹林則為交通便捷但價格相對較低之區域；109 年泰山、蘆洲進入前五大需求區域，係因塭仔圳市地重劃衍生之需求所致。

## 五、 結論

市府自 108 年 3 月開始施行土地媒合機制，初期需求來源以市府自行接洽為主，後續透過廠商相互告知及市府透過各方管道宣導後，廠商慢慢知悉該向市府政策，需求案源遂逐步上升。

需求型態係受到市場環境、市府政策、世界趨勢等因素影響，而有所差異；需求區域則集中在五股至土城沿線，擁有國 1、國 3、台 64、台 65 等便捷交通網絡，且為新北市之重要產業聚落。

產業型態則因新北市早期為台北市之衛星城市，台北市以商業發展為主，新北市則以製造產業為主，故市境內擁有逾 2 萬家工廠，在民生化工、金屬製造、ICT 等產業皆有一完整產業聚落，也使得新北市之產業用地需求一直持續在上升。