



# 桃園市沙崙產業園區

投資桃園

首選沙崙

開發單位(指導單位) | 桃園市政府地政局  
受託開發單位(主辦單位) | 亞朔開發(股)公司

2022.09



# 大綱

## 一、沙崙產業園區簡介

- (一) 開發緣起
- (二) 基地位置及交通區位
- (三) 坵塊規劃及道路系統
- (四) 園區現況空拍圖
- (五) 園區進出動線

## 二、園區整體優勢

- (一) 鑽石倉儲據點-位居產業發展核心區
- (二) 完整產業聚落-串聯供應鏈
- (三) 先進園區規劃-智慧倉儲園區
- (四) 地價具競爭力-進駐最佳首選

## 三、申購重點說明

- (一) 園區坵塊資訊
- (二) 對象及使用限制



## 第一部分

# 沙崙產業園區簡介

- (一) 園區開發緣起
- (二) 基地位置及交通區位
- (三) 坵塊配置及道路系統
- (四) 園區現況空拍圖
- (五) 進出動線

## 提升產業分工增值、擴大產業利基效益

綜觀全球化新經濟發展模式，產業群聚優勢儼然成為經濟發展之關鍵，因應桃園市工商業發展衍生之倉儲物流業用地需求，及「桃園市產業政策白皮書」指認「商貿運籌」為未來推動之重點產業之一，如何即時提供倉儲物流發展腹地成為近年桃園市提升產業分工增值、擴大產業利基效益之首要課題。



## 後疫情時代-物流倉儲大躍身

因應物流倉儲需求急速提升，隨著科技進步及消費者習慣的轉變，倉儲物流地產將持續轉型。



### 策略聯盟冷鏈物流

零售流通事業強化冷鏈倉儲及配送，可與第三方物流或外送平台合作



### 物流產業新升級，智慧物流成關鍵

倉儲功能將更精細，利用數據及智能控制系統來做為品牌區隔



### 直播銷售

講求快速配送，可望帶動消費熱區的小型物流倉需求



桃園、台中及台南因交通及產業群聚優勢仍為業者首選

# 基地位置及交通區位

沙崙產業園區位於桃園市大園區,集6大交通地理優勢集中於一身,包括緊鄰-台61線、台15線、台4線、國道2號以及桃園國際機場、台北港等,未來國道2號將延伸至園區旁台61線,使整體交通更四通八達,陸海空交通優勢兼具。



陸海空交通兼具  
地理區位極佳

緊鄰台61線、國道二號

桃園機場10分鐘

台北港25分鐘

國道一號30分鐘



# 坵塊配置及道路系統

園區面積:28.44公頃  
產業用地:17.01公頃  
(建蔽率70%、容積率300%)

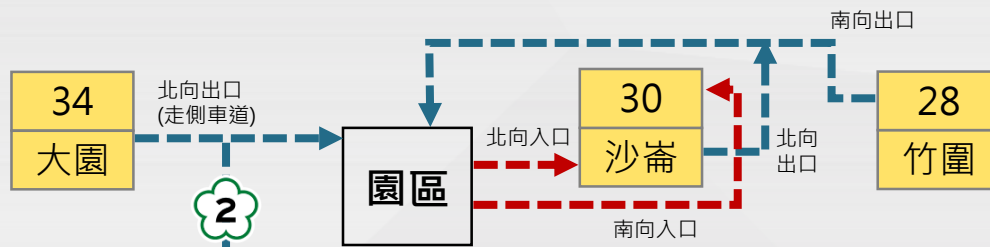


# 園區現況空拍圖





# 園區進出動線





## 第二部分

### 園區優勢

- (一) 鑽石倉儲據點-位居產業發展核心區
- (二) 完整產業聚落-串聯供應鏈
- (三) 先進園區規劃-智慧倉儲園區
- (四) 地價具競爭力-進駐最佳首選

# 鑽石倉儲據點-位居產業發展核心區



沙崙產業園區將打造為**綠能智慧倉儲物流示範園區**，除可串聯鄰近工業區各產業聚落外，緊鄰「桃園航空城計畫」，未來可與航空城計畫、電子物流運籌中心及其他生態物流示範區相互配合，打造桃園成為台灣最大的物流產業基地與國際倉儲物流業分工的重要角色。



# 完整產業聚落-串聯供應鏈

沙崙產業園區除擁有交通條件地利優勢，配合鄰近的大園工業區、觀音工業區、桃園科技園區等工業區產業聚落，未來更結合桃園航空城計畫分擔桃園至台北港間龐大的物流商機，更提高產業聚落間**整體供應鏈運輸物流**的資源整合。





## 智慧化路燈及交通管理

自動調整照明/故障通報  
即時車流路況/車牌辨識



## 綠色光電與儲能

太陽能發電(車棚/屋頂)  
儲能櫃(削峰填谷)



## 智慧化空氣環境管理

空氣品質及氣候偵測  
CMS即時資訊看板

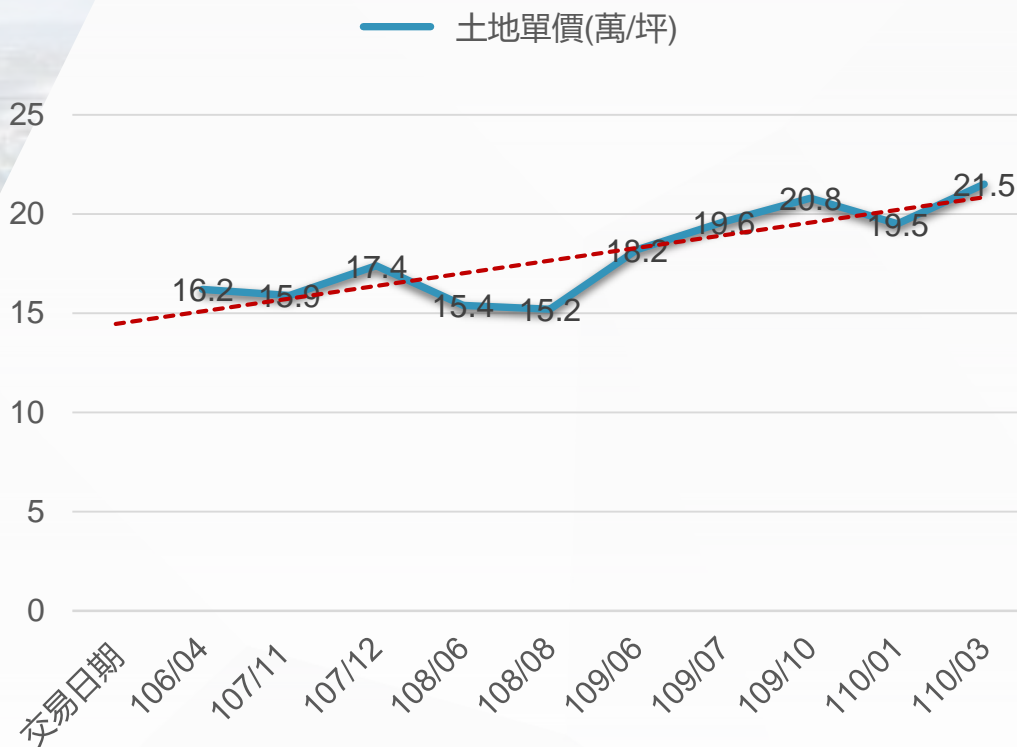


## 智慧化水環境管理

水位偵測/電子圍籬  
淹水預警



## 大園工業區行情走勢



大園工業區內工業地近幾年呈現逐年上漲的趨勢，**每坪單價約在18~21萬元**，園區每坪單價對比大園區有相對價格優勢，在工業地價居高不下、產業需求殷切的情況下，沙崙產業園區現正是企業進場的最佳選擇。



## 第三部分

# 申購重點說明

---

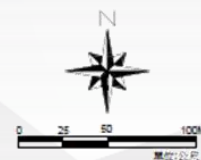
- (一) 園區坵塊資訊
- (二) 對象及使用限制
- (三) 標售重點期程及應知事項

坵塊大小可配合需求調整！



圖例：  
可售產業用地  
底價51,425元/m<sup>2</sup>

■ 實際坵塊分割以市府公告為準  
■ 實際面積以地所分割登記面積為準





## 【對象】

法人

商號

政府設立事業機構

## 【先租後售&完成使用】

- 申請人須於點交土地次日起3年內完成使用，方能申請產權移轉登記
- 完成使用係指取得使用執照，其廠房建蔽率需大於30%

土地5000坪

廠房 $\geq$ 1500坪

## 【使用限制】

### 行政院主計總處行業標準分類

中類

細類

參考經濟活動

H53  
倉儲業

5301  
普通倉儲業

從事提供倉儲設備，經營堆棧、倉庫、保稅倉庫等之行業。

5302  
冷凍冷藏倉儲業

從事提供低溫裝置，經營冷凍冷藏倉庫之行業。

- 依據開發計畫規定，本園區限做倉儲使用
- 本園區不得儲放公共危險物品



聯繫  
窗口

亞朔開發(股)公司

洽詢專線02-25456268

- 現場帶看預約
- 園區相關問題諮詢
- 申購文件填寫

【開發單位】桃園市政府地政局

【受託開發單位】亞朔開發(股)公司