

# 商用不動產月報

## SEPTEMBER



## 央行限貸令！調整可排除五類，含擴廠、買廠、買地 商用型不動產市場仍持續看好未來

本月較為熱議為央行調升銀行存款準備率，不管是法人或是一般民眾將依條件而受貸款限制，避免讓金流傾向不動產市場中。而央行於本月22日另有提出四點說明，排除五類態樣，分別是無自用住宅民眾購屋融資需求，業者推動都市更新、危老重建、社會住宅等配合政府政策相關用途，以及企業購建自用廠辦等所需資金。尤其現在科技產業擴廠、蓋廠，買地興建過程中會牽涉不動產信用，特別提醒國銀這部分應不受影響。

國發會27日發布7月景氣燈號，從代表景氣熱絡的「紅燈」退回「黃紅燈」，主因傳產復甦腳步尚緩。而15日住展雜誌公布最新風向球，7月房市燈號從綠燈轉為熱絡的黃紅燈，為今年第三度黃紅燈，住展雜誌發言人陳炳辰指出，目前已經完全是賣方市場，但因央行限貸令關於，目前交易市場相較上個月趨冷，建商獵地總金額也相較上月總額較少。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>



## 八月重點整理

8/1~8/14	8/15~8/20	8/21~8/31
<p><b>8/5(一)【新聞】</b> 建商獵地 砸1,200億 興富發最積極</p> <p><b>8/12(一)【新聞】</b> 科技題材好威！嘉義 太保、苗栗竹南中古 屋五年漲破七成</p> <p><b>8/14(三)【政策】</b> 環狀線北環段Y21站 土地開發案啟動招商 投資總額約10.44億</p>	<p><b>8/15(四)【新聞】</b> 台積電砸171.4億 買群創南科四廠及設施</p> <p><b>8/15(四)【政策】</b> 300億租金補貼延長至 2026年 今年申請合格 者全數補助</p> <p><b>8/18(日)【新聞】</b> 看好廠辦營造後勢 麗 明營造吳春山：大展 身手關鍵時刻</p>	<p><b>8/21(三)【新聞】</b> 北市天津大飯店4.1億 元出售 土地每坪近 600萬元</p> <p><b>8/22(四)【政策】</b> 房貸控管 排除首購、 都更、廠辦等5類</p> <p><b>8/28(三)【新聞】</b> 美光81億買友達廠 在台衝 AI 預計今年底完成交易</p> <p><b>8/30(五)【政策】</b> 7月製造業景氣燈號 連四個月亮綠燈</p>

## 環狀線北環段Y21站土地開發案啟動招商 投資總額約10.44億

工商時報8/14

位於新北市蘆洲的「環狀線北環段Y21站徐匯中學站捷運土地開發案」，成旅晶贊飯店辦理招商說明會，由仲量聯行協助臺北市政府捷運工程局舉辦招商說明會，預估投資總金額約10.44億，總銷金額約26.54億，預計第三季公告徵求投資人，明年第一季截止。

## 300億租金補貼延長至2026年 今年申請合格者全數補助

行政院8/15

行政院15日召開院會，由內政部報告「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」執行情形。內政部長劉世芳表示，為如期、如數達成賴總統宣示8年百萬租屋家庭支持計畫目標，原為4年專案的「300億元中央擴大租金補貼」將延長至115年。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>

## 房貸控管 排除首購、都更、廠辦等5類

經濟日報8/28

中央銀行二十一日大動作召開記者會，宣布總裁楊金龍親上火線已約談三十四家國銀總經理，並下達指令要求國銀控管房貸、促房市降溫。央行二十二日補充說明，國銀調整時將排除五類態樣，除了無自用住宅的首購族，都更危老以及企業興建廠辦等，均不受影響。

## 7月製造業景氣燈號 連四個月亮綠燈

MoneyDJ新聞8/30

台經院指出，歐美日第二季經濟表現優於首季，然其製造業PMI皆陷於衰退區間，而中國製造業PMI已連續第三個月處於榮枯線之下，顯示全球各產業表現仍存在明顯差異，進而影響全球製造業景氣復甦的力道。

## 建商獵地前七月砸1,200億 興富發集團最積極

經濟日報8/5

預售市場發燒，建商獵地上演大驚奇，據第一太平戴維斯統計，今年前七月獵地金額已追平去年全年，包括土地市場與商用不動產市場，合計交易量達1,207億元，年增90.3%。其中，7月建商搶地氣勢更強，光是土地就買了293億元。

## 科技題材好威！嘉義太保、 苗栗竹南中古屋五年漲破七成

工商時報8/12

永慶房產集團今日最新統計，近五年上半年，六都和新竹縣市外，其餘11縣市各行政區的中古屋平均單，以嘉義太保飆漲76.5%最高，苗栗竹南、頭份也有破六成五的增幅位居第二、第三。觀察近五年上半年七都之外中古屋房價增幅最大的前三行政區，可以發現皆與「科技題材」息息相關。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>

## 台積電砸171.4億 買群創南科四廠及設施

財經中心8/15

台積電於15日發布重訊，目前已買下「群創南科四廠」（群創光電股份有限公司四廠），收購後對台積電的影響，業界指出群創南科四廠到當地的台積電廠區，車程僅需5分鐘，未來可能拿來作為先進封裝廠房、先進製程在南科擴充時的彈性用地等。

## 美光81億買友達廠在台衝AI 預計今年底完成交易

經濟日報8/28

友達（2409）昨（27）日公告，將旗下位於台南三座廠區，及子公司友達晶材位於台中后里的部分建物和設施賣給美國記憶體大廠美光子公司台灣美光，總交易金額81億元，獲利佔47.18億元，貢獻友達每股純益0.61元，預計今年底完成交易。

## 大型交易摘要

本月共計有17筆土地交易，其中以『高雄』地區為主共有8筆，以『建設公司』為主要買方，多以未來開發住宅為目的。

中央銀行今年3月升息後，壽險業不動產投報率門檻拉高至2.97%，國泰人壽、富邦人壽與南山人壽等壽險三雄仍持續看好不動產投資。其中本月交易兩筆的壽險龍頭國泰人壽指出，不動產是國壽長期投資策略一環，會持續追求合適的投資機會，在符合法定收益要求下，取得長期穩定收益及資產增值。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
8/6	高雄	京城建設	土地	左營區新民段土地289、290地號土地	10.11	672.13
8/7	桃園	國泰人壽	土地	中壢區三座屋段三座屋小段50-3地號等43筆土地	2.79	1,255.48
8/7	桃園	國泰人壽	土地	中壢區環東段74地號等31筆土地	2.1	1,405.01
8/8	台南	凱鈺科技	土地	安南區城東段687-690、687-1、695、698-699、699-1、700、700-1、700-2、760-762、762-1、767、767-1、772、774、801地號，共21筆土地	1.18	979.75
8/9	高雄	三洋實業	土地	楠梓區援中段二小段11地號	2.84	400.68
8/12	高雄	京城建設	土地	鳥松區大埤段20、21等地號土地	9.1	1,070.62
8/12	苗栗	沅陞建設	土地	竹南鎮仁德段320地號	2.1	547.13
8/13	雲林	崧嶺實業 自然人	土地	虎尾鎮高北段368、369地號之土地	4.7	2952.60

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>

## 大型交易摘要

本月單筆金額最大為『遠雄建設』，也是中石化標售楠梓精華地最受矚目的交易案件，具備約10~15分鐘可連通台積電楠梓廠區的地段優勢，吸引7家建商搶標，由遠雄建設大手筆以總價28億4686萬元搶標成功，溢價率高達66.58%。

其次交易金額為『華固建設』，再度加碼布局台中14期重劃區。華固14日公告，取得台中市北屯區環中段土地，土地面積約1,708.82坪，總金額13.71億元，每坪單價約80.24萬元，賣方為自然人5人及知名餐飲集團鼎王。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
8/13	高雄	永信建設	土地	楠梓區藍田東段6筆地號土地	5.8	645.17
8/14	台中	華固建設	土地	北屯區環中段土地	13.71	1,708.82
8/22	高雄	遠雄建設	土地	楠梓惠民段惠正街旁中石化壘球場住三土地	28.46	3,795.81
8/22	高雄	隆大營建	土地	前鎮區經貿段五小段2地號 - 55%	10.36	2,269.01 其面積的55%
8/22	高雄	海悅	土地	前鎮區經貿段五小段2地號 - 30%	5.65	2,269.01 其面積的30%
8/22	高雄	陳姓自然人	土地	前鎮區經貿段五小段2地號 - 15%	2.83	2,269.01 其面積的15%
8/27	台中	亞昕	土地	北屯區榮德段317-321地號土地	8.24	1117.44
8/28	新北	自然人	土地	林口區建林段174、175地號	6.82	717.53
8/28	新北	聯虹建設	土地	林口區建林段217、218地號	7.56	824.66

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>

# 【交易】廠房. 商辦. 店面. 其他

## 大型交易摘要

本月共計有14筆交易，雖不比上月成交筆數多，但成交總金額較上個月增加100%，足足成長1倍的交易總金額。

地區以『新北』為主，共計六筆；其次為『台南地區』共計四筆。同七月狀況以『新北』為主要成交地區，並且以『廠辦/廠房』為主，共計六筆。

IPC龍頭大廠研華因應研發製造中心移轉到林口AIoT智能共創園區，處分大湖科學園區資產，其中5樓與6個車位售予正凌精密公司，B1、6樓、7樓及19個車位則售予新呈工業公司，交易總金額達6億。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
8/1	新北	正凌精密 新呈工業	商辦	土地：新北市汐止區北山段551地號 建物：新北市汐止區康寧街169巷1號 B1、5樓、6樓及7樓加停車位25個 (大湖科學園區NO4)	6	457.34	2,875.70
8/2	新北	海欣國際	商辦	新北市汐止區新台五路一段93號23 樓之3、23樓之5、23樓之6、 29樓之1及29樓之2 (UTOWN大樓)	1.82	35.5141	517.20 (含停車位)
8/8	台南	自然人	住宅	仁德區忠義段地號1024號之土地及 建號261號之建物乙棟	0.1	27.09	61.2
8/8	新北	進階生物	商辦	土地：汐止區北山段1323地號 建物：汐止區北山段5978號、5984、 5990、5912建號含12個平面車位 (白天鵝產經總部)	2.25	156.02	759.77
8/8	台中	伍將機械	廠房	土地：神岡區仁愛段1011、1012、 1013、1017、1028、1029、 1030、1035等8筆土地 建物：00250-000建物	2.5	1,348.38 (含建物)	-

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>

# 【交易】廠房. 商辦. 店面. 其他

## 大型交易摘要

本月單筆交易以『台積電』金額為最大，其交易金額約171.4之廠辦，買下群創南科四廠（群創光電股份有限公司四廠）的廠房及附屬設施，該廠區位在台南市新市區環西路一段3號。關於台積電買下該廠區後的發展，業界認為，群創南科四廠的位置，距離當地的台積電廠區相當近，這次的交易有望擴大台積電的生產版圖。

其中合作金庫與凱薩衛浴本月交易目的皆為自用，主要營運需求及未來業務發展與規劃之用。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
8/9	台中	玉美生技	廠房	西屯區協和段116-1地號土地及其地上建物	3.84	901.45	740.03
8/9	台北	五位自然人	住宅	中正區南海段三小段848、852地號等2筆土地及其地上建物共4戶，座落於5F、11F、15F含8個車位 (新光人壽總統傑仕堡)	4.03	54.40	351.92
8/12	新北	凱撒衛浴	商辦	土地：三重區中興段57、58、86、87、88、89、103、107-1、107、108-1、108、133、134、137、138、141、142、145、146、149、150、153、158-1、158、175、176地號 建物：預售廠辦10樓及地下停車位17個 (惠大國際科技總部)	3.08	109.29	683.16 (含停車位)
8/14	新北	合作金庫	廠辦	土地：汐止區同新段6地號、昊天段872地號及其上座落建物 建物：汐止區新台五路一段93號11樓等12戶及地下六層坡道平面車位12個 (遠雄U-TOWN整層)	4.4	96.59	1,423.06
8/15	台南	台積電	廠辦	新市區環西路一段3號	171.4	-	96,027.09

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>



# 【交易】廠房. 商辦. 店面. 其他

## 大型交易摘要

八月成交金額第二為記憶體晶片大廠『美光』，目的也是為了擴大AI與半導體營運為自用廠。

原先積極在台擴產，有意買下群創南科四廠及附屬設施，未料被台積電攔截成功，不到兩周時間，美光火速收購友達2座廠房分別為台中跟台南地區。美光表示，收購台南現有廠房土地及廠務設備，將專注於前段晶圓測試，以支持公司在台中和桃園廠區持續增加的DRAM生產業務。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
8/19	新北	富旺	廠房	新莊區光榮段土地及建物 (未來規劃廠辦大樓)	5.65	2,675.20	809.24
8/27	台南	美光	廠辦	土地：安南區科工段351-362地號之土地 建物：台南市安南區科工段89、89-1、 89-2、89-3、89-5~89-10	74	26,432.16	44,175.07
8/27	台中	美光	廠辦	建物：后里區中科北段27號之建物 停車場、室外雨水貯集滯洪設施、設施及 動產	7	-	9,831.25
8/29	高雄	天加	住宅	前金區民生段663地號土地及其地上建物	3.66	161.84	1,682.92

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>

## 大型交易摘要

工業土地交易狀況未受影響，本月共計五筆交易，相較上月多二筆。八月成交總金額為60.48億，七月為33.93億，大幅提升78%。

本月最大金額為百佳利建設，其公司為林聰麟與白天鵝開發合資的公司，此筆交易未完全揭露，僅得知163地號為工業區土地。

其次為華友聯開發的高雄土地，計劃分區列為特定經貿核心專用區，華友聯開發於今年度三月才向中油公司以20.08億取得鎮區經貿段五小段1-1地號土地，皆以儲備土地為目的。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
8/9	桃園	四貝企業	土地	新屋區清華段1021-1、1023-4、1023-5地號	5.83	3,242.195	-
8/15	基隆	百佳利建設	土地	中正區調和段163地號等391筆	25.5	58,767.85	-
8/22	高雄	華友聯開發	土地	前鎮區經貿段五小段2-1地號	20.65	2,341.34	-
8/26	台中	中保科	土地	烏日區環河段208-27及208-28地號	3.5	1,001.43	-
8/30	苗栗	京元電子	土地	竹南鎮頂埔段852-1、1053、1053-2、1053-3、1053-4、1053-5、1028、1054-1、1057、1060、1061、1062、1064、1065-1及1069-1地號共計15筆	5	6,767.57	-

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>



# 掌握第一手資訊 加入詠群官方LINE

公開標售

工業地產

租賃招商

資產管理

顧問服務

商業仲介