

商用不動產月報

DECEMBER



未來新大樓供給大增 打住不打商 營建F4關商辦藍海

美國新任總統川普還未上任，已經先宣布上任後將對中國大陸及墨西哥、加拿大祭出提高關稅，台灣也是美國十大進口國之一，雖尚未表明台灣是否會跟進，但相對機率算是偏高。而此舉表態已讓原8月資金回流的台商，本靜觀以待後來都開始蠢蠢欲動探詢商辦廠辦、工業地等狀況，面對選擇性關稅效應，將引發海外台商第三波回台趨勢。

目前受限「打住不打商」，對於國內不動產可能引發的連鎖效應，預售屋或是住宅部分明顯停滯，但建商獵地動作不斷、企業對於工業用地、廠辦商辦市場詢問度提高，受到地緣政治和國際經濟有所改變，畢竟商品會選擇稅率低的地方生產；也造就建商傾向轉商用市場。



詠群工商地產股份有限公司

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



十一月重點整理

11/1~11/10	11/11~11/18	11/19~11/30
<p>11/1(五)【新聞】 容積率高達800% 西門70年老透店5.9億易主</p> <p>11/6(三)【新聞】 企業內科置產熱區 威剛砸2.9億買664坪廠辦</p> <p>11/7(四)【新聞】 擴大投資再添5家 台灣三軸科技砸4億台中建廠</p> <p>11/10(日)【政策】 政府花68億建無人機園區原因 權威人士：需標準化建立產業規模</p>	<p>11/11(一)【政策】 智邦AI智慧園區總部 重磅開幕 楊文科報告「五支箭」政策最新進度</p> <p>11/12(二)【政策】 蛋黃區公辦都更再下一城！冠德建設簽下國家住都中心「信義兒福B2」</p> <p>11/15(五)【新聞】 擴大投資台灣再+4！裕珍馨投3億導入AI助老店轉型 大樹醫藥全新倉儲物流園區落腳桃園</p>	<p>11/19(二)【政策】 高雄黃線Y15站聯開案 鴻海得標將投資150億開發商辦和住宅</p> <p>11/21(四)【新聞】 忠泰要來竹東了！總銷90億類造鎮開發 副董李彥良親曝規劃</p> <p>11/21(四)【政策】 今年民間參與公建上看1500億元 經濟部桃園統一航空城最大案</p> <p>11/23(六)【新聞】 格琪投57億元中壢建廠 台肥投30億元台中擴廠</p>

政府花68億建無人機園區原因 權威人士：需標準化建立產業規模

自由時報 11/10

政府為推動「無人機國造」政策，因此編列餘68億預算在嘉義建設無人機產業園區，權威人士今日表示，許多國家無人機產業，都面臨「樣多、量少、不具規模」窘境，須藉由下到上，零件到總成建立標準化規格，進而建立產業規模、國際分工整合。

智邦AI智慧園區總部重磅開幕 縣長楊文科報告「五支箭」政策最新進度

中央社 11/11

智邦科技企業總部正式進駐新竹縣AI智慧園區，為縣長楊文科推動產業發展「五支箭」政策打頭陣，在11月10日熱鬧開幕，上午由縣長楊文科、智邦科技董事長黃國修、宣捷集團創辦人宣明智等人共同植下台灣原生種樟樹，象徵企業進駐AI智慧園區永續發展、生生不息，智邦科技更喊出要在這塊土地再創造下一個輝煌的35年！



詠群工商地產股份有限公司

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

高雄黃線Y15站聯開案 鴻海得標將投資150億開發商辦和住宅

工商時報 11/19

高雄黃線Y15站聯開案，鴻海得標，將投資150億元開發，興建兩棟辦公、餐廳、商場、企業安家宅，並與捷運Y15站其中1個出入口共構，與高雄港旅運中心間立體連通系統，其中，辦公室將以鴻海科技集團打造「高雄亞灣·鴻海旗艦總部」的科技產業領航地標，預計引入就業機會約3,000人，每年可創造約200億元產值經濟效益。

今年民間參與公建上看1500億元 經濟部桃園統一航空城最大案

時報 11/21

財政部統計，113年截至10月底，在各機關共同努力推動下，民參案件簽約103件，民投金額新台幣1143億元，其中依促進民間參與公共建設法辦理共有58件，簽約金額378億元，簽約促參案件中以「桃園市大園區統一航空城大型物流中心BOO案」民投金額最高，約為115億元，次高為「嘉義市綠能永續循環中心BOT案」約有70億元。

企業內科置產熱區換了 威剛砸2.9億買664坪廠辦

經濟日報 11/6

央行打炒房「管住不管商」，一般事務所和商辦廠辦型產品買氣明顯提升，實價最新揭露，8月內湖長虹雲端科技大樓，成交中低樓層戶，威剛科技（3260）砸約2.9億元、每坪46.3萬元，買下664.9坪的廠辦。

擴大投資台灣再+4！裕珍馨投3億導入AI助老店轉型 大樹醫藥全新倉儲物流園區落腳桃園

財訊 11/15

投資台灣事務所15日宣布，再添4家企業共同擴大投資台灣，包括根留企業方案的大樹醫藥，與中小企業方案的鍵財機械、威鋒農業、裕珍馨食品。大樹醫藥為強化物流布建，將於桃園航空城建造全新的倉儲物流園區，導入自動化設備及智能化倉儲系統，以應對未來公司規模擴大而造成人力短缺的挑戰。

忠泰要來竹東了！ 總銷90億類造鎮開發 副董李彥良親曝規劃

自由時報 11/21

台灣水泥工廠竹東舊廠逾2.8萬建坪土地，近期積極活化開發，去年原與忠泰建設簽約合建，日前公告董事會決議，出售竹東舊廠6509坪土地予忠泰建設，總價近33億，將由忠泰建設獨自開發，此案有兩塊基地共6509坪，屬住宅用地，將分多期推出。

格琪投57億元中壢建廠 台肥投30億元台中擴廠

太報 11/23

經濟部投資台灣事務所22日通過5件投資案，其中格琪化合物半導體投57億元在中壢擴建新廠，台肥斥資30億元在台中擴建產線。台肥為因應低碳能源需求，投資30億元在台中港科技產業園區擴建兩座液氨儲存槽。



詠群工商地產股份有限公司

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

大型交易摘要

本月共成交12筆交易，整體主要集中於『中部』地區，縣市也以『台中』最為活躍，共計3筆。買方結構以『建設/開發』為主，佔據市場領頭份額。

忠泰首度進軍新竹地區，首案就選台泥的中竹東6千多坪餘32億土地，看準竹北房價不斷上漲，且供給偏少。富旺砸逾12億，看好未來水滄經貿園區搶進水滄土地。達麗將合併北屯區洲際段620、621、622共同開發，合併面積為 1126 坪。而愛山林與北基共同取得高雄土地，看好台商回流效應，未來可望興建商辦大樓。櫻花建設取得彰化員林184重劃區，創下區段單價新高，總價也創下近十年最高。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
11/6	彰化	鉅陞(72.5%)	土地	延和段338-2,336-15地號等2筆土地	6.21	未揭露
11/7	台北	東華	土地	北投區新洲美段七地號	6	未揭露
11/11	新北	聯上發(53%)	土地	三重區五谷王段一小段土地	未揭露	616.34
11/12	台中	鴻翊	土地	西區麻園頭段15-94、15-95、15-96、15-107地號	2.34	未揭露
11/12	台南	東明-KY	土地	歸仁區武東段161地號土地	1.78	712.05
11/18	台中	富旺	土地	北屯區同榮段土地及建物。	12.38	945.31
11/21	台南	上曜	土地	善化區善新段73及76地號兩筆土地	3.81	848.35
11/21	新竹	忠泰聯合	土地	竹東鎮台泥段等3地號	32.87	6,508.83
11/21	台中	達麗	土地	北屯區洲際段619、623地號	6.19	544.05
11/22	高雄	愛山林(50%)	土地	鼓山區龍中段21-1地號	7.29	561.37
11/22	高雄	北基(50%)	土地	鼓山區龍中段21-1地號	7.29	561.37
11/26	彰化	櫻花建設	土地	員林市橋愛段1353等3筆地號土地	5.1	1,262.30

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

大型交易摘要

本月總交易筆數為15筆，交易類型以『廠辦/廠房』為主，共計8筆；地區以『台北』為主，共計6筆，但台北地區交易標的非以廠房為主。

緯創集團子公司-緯穎看好市場長期需求成長，持續投資深化資料中心技術與產品開發。因應未來產能及營運需求，以15.2億取得工具機大廠東台路科二廠廠房及附屬設施。世界上第一條Thunderbolt 5 傳輸線，由連接線大廠嘉基科技設計製造，受惠筆電手機等需求持續暢旺，帶動周邊需求同步大增，進而擴建而增加產能。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
11/5	台北	晶宏	商辦	內湖路一段306號12樓之1、12樓之2、308號12樓、12樓之1、12樓之2及314號12樓、314號12樓之1及坡道平面車位25個(華爾街科技總部)	4.56	未揭露	583.03
11/7	新北	昇達科	廠房	土地：汐止區八連段455、475地號 建物：汐止區八連段1631建號	1.4	1,288.53	736.12
11/13	高雄	緯穎科技	廠房	路竹區路科三路5號路科段172建號	15.2	未揭露	9,818.1
11/15	桃園	嘉基科技	廠房	土地：中壢區中工段1336地號 建物：中壢區中工段73建號	5.8	1,009.14	1,612.67
11/15	台北	三竹	商辦	土地：中山區吉林段五小段23地號 建物：中山區長春路100號2樓、2樓之2、2樓之3	1.51	22.79	193.35
11/15	台南	兆聯實業	廠房	官田區二鎮段二鎮小段二鎮里工業路37號	3.75	2,423	1,801
11/20	台北	海悅(22%)	住宅	土地：大安區學府段三小段413地號等15筆土地 建物：大安區學府段三小段223建號等27筆建物及門牌60之3號、60之7號、60之11號、60之15號等4筆未辦保存登記建物	5.32	352.94	約745.51

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

內湖商辦市場開出即大紅盤，水龍頭大王吳材攀的百達國際資產管理公司，以總價12.14億取得預售案的國揚洲際企業總部的八戶及38個停車位，換算每坪成交單價達79.6萬，停車位每個約240萬，為舊宗段最高價廠辦樓王。

全球人壽自疫情來近幾年多次投資北部地區的商用不動產，甚至於2022年逾半年就已砸下近107億，用於投資不動產。本次取得東煒建設在桃園大園打造『東煒國際物流園區』之智能倉儲中心。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
11/21	台北	自然人	住宅	中山區中山段三小段315、316、317地號，含房地2戶及停車位6個	5.53	251.6	未揭露
11/22	台北	百達(50%)	廠辦	內湖區舊宗段83-1、83-2、83-11、83-12地號之建物8戶及38車	12.14	未揭露	1,410.36
11/22	台北	3位自然人	住家	中正區南海段三小段848、852地號等2筆土地及其地上建物(新光人壽總統傑仕堡共3戶，座落於2F、8F、14F；共4車位)	3.02	42.60	253.49
11/22	新北	啟騰建設	住宅	板橋區府中段1433、1436、1441地號等三筆土地含建物	5.27	181.5	未揭露
11/27	新北	火星生技	商辦	中和區板南段建物及土地(元隆捷運雙星商辦)	1.98	125.17	781.92
11/28	高雄	享溫馨	廠房	土地：小港區店鎮段一小段1030、1143地號 建物：小港區宏平路459號	1.43	235.04	193.31
11/29	桃園	全球人壽	廠房	大園區國際路一段66、68號全棟房屋及其坐落土地(東煒國際物流園區)	25.88	2,882.30	8,177.78
11/29	桃園	旭軟	廠房	龜山區南上路等2筆建物	3.5	1,257.65	901.92

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

本月總交易筆數為3筆，分別生泰、兆聯、上骨力三間公司，都以自用擴廠為交易目的。

隸屬生達集團的生泰專攻原料藥開發，前三季獲利已超越火災前的年度表現，穩坐原料藥族群獲利王寶座，因訂單能見度看好，生泰也規畫買下新營區新卯舍段土地。

專營高科技產業的系統工程 - 兆聯實業進駐苗栗，預計是以搶攻桃竹苗大矽谷市場來發展事業。半導體廠中探針之大園土地因營運調整，與上骨力企業交易該筆土地。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
11/4	臺南	生泰	土地	新營區新卯舍段957地號	1.28	1,130	-
11/20	苗栗	兆聯實業	土地	頭份市觀音段231、231-6部分持分及231-7、231-8、231-9、231-11全部共6筆	1.55	1,348.03	-
11/22	桃園	上骨力	土地	大園區內海墘段特工區小段41-4、41-5、41-6地號共3筆土地	2.25	1,059.42	-

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