

# 商用不動產月報

## OCTOBER



## 商用不動產夯

### 統整 2024 年第三季創八季以來新高！

經濟景氣再爆發。國發會27日發布景氣概況，8月景氣對策信號綜合判斷分數月增4分至39分，創下2021年11月以來的34個月新高，景氣燈號重返代表熱絡的紅燈，亮出今年第二顆紅燈。據國發會經濟發展處說明，四項因素使得8月景氣燈號重返紅燈，包括：1、國際金融情勢熱絡助攻；2、7月颱風製造業遞延出貨；3、傳產明顯好轉回升，尤其鋼鐵石化業；4、國際品牌新機備貨帶動市場熱度。

景氣好轉進而帶動商用不動產購買力度，無論擴廠或是投資，都有亮眼的成交紀錄。據公開資訊觀測站資料統計，第3季上市櫃法人商用不動產交易量達674億元，較去年同期成長329%、創八季新高，其中工業不動產受惠於人工智慧、高效能運算等需求增加，帶動廠房、工業土地交易熱度持續攀升，成交金額達545億，占據本季81%的交易量；辦公市場有空間擴充、成立企業總部等剛性需求支撐，交易續穩，累計交易量達129億。



詠群工商地產股份有限公司

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



## 九月重點整理

9/1~9/5	9/6~9/16	9/20~9/30
<p><b>9/3(二)【政策】</b> 坊間也出大學周邊租金統計 內政部：官方才是「真實成交」數據</p> <p><b>9/3(二)【新聞】</b> 台元科技園區盛況空前！謝金河曝台商回流力道猛：超乎想像</p> <p><b>9/4(三)【新聞】</b> 商辦需求湧現！新北上半年成交金額達近三百億 中和廠辦交易翻倍成長</p> <p><b>9/5(四)【新聞】</b> 工業地產夯！前八月交易金額大增近六成 三重、新莊、五股受矚目</p>	<p><b>9/6(五)【新聞】</b> 看準新北市廠辦交易火！三重精華區地主終於亮出底牌</p> <p><b>9/12(四)【政策】</b> 徵收碳費建商放話房價漲5%？彭啟明：嚴查公布業者</p> <p><b>9/16(一)【新聞】</b> 遠雄砸58億掃台中3664坪土地 囊括歇業「僑園大飯店」</p> <p><b>9/16(一)【政策】</b> 通膨偏高 金融業有共識：央行Q3利率按兵不動</p>	<p><b>9/20(五)【政策】</b> 央行七波限貸四重拳 房產專家李同榮：四利四弊、多頭終止</p> <p><b>9/23(三)【新聞】</b> Google豪砸千萬元月租金 進駐劍潭新商辦 創北市租賃史第二高</p> <p><b>9/27(五)【新聞】</b> 台北A辦租賃前三季成交量體已超越2023全年</p> <p><b>9/27(五)【新聞】</b> 建商百億搶地 大同北市精華地入手</p>

## 坊間也出大學周邊租金統計 內政部：官方才是「真實成交」數據

經濟日報 9/3

9月開學季開跑，為讓大學新鮮人租屋有行情可依循，內政部8月中旬公布全國140所大專院校所在行政區的實際租金統計資訊，全向科技房產中心日前也公布大專院校周邊租金統計。內政部2日強調，之前公布數據是「真實成交」的租金資料，與非官方統計以「開價租金」方式並不相同。

## 徵收碳費建商放話房價漲5%？ 彭啟明：嚴查公布業者

房產網 9/12

「碳有價」時代來臨，中國信託銀行攜手工研院舉辦第2屆「淨零永續關鍵行動論壇」11日在高雄登場。環境部長彭啟明重申，明年1月才開始開徵碳費，若現在聽到有建商因此說房價要漲5%、10%，歡迎打電話到環境部，一定會調查，是誰這樣講的。

## 通膨偏高 金融業有共識：央行Q3利率按兵不動

工商時報 9/16

美國聯準會19日啟動降息為市場共識，我中央銀行當日下午也將舉行第三季理監事聯席議會，據本報對金融業者問卷調查結果，全數認為央行政策利率不升也不降，主要考量國內景氣及通膨率仍偏高，加上房市熱絡，貨幣政策暫無轉寬鬆的急迫性。

## 央行七波限貸四重拳 房產專家 李同榮：四利四弊、多頭終止

Newtalk新聞 9/20

中央銀行19日祭出第七波限貸打房四重拳，包括：1有房者第一戶貸款無寬限期。2自然人購第二戶貸款成數降至五成。3公司法人購住宅及自然人購高價與第2、3戶住宅貸款降至三成。4建商餘屋貸款由最高四成降至三成。公司法人購置住宅貸款、自然人購置高價住宅貸款及第3戶以上的購屋貸款最高成數由4成降為3成。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 遠雄砸58億掃台中3664坪土地 囊括歇業「僑園大飯店」

ETtoday房產雲 9/16

2022年位於台中七期惠中路一段的「僑園大飯店」在臉書公告歇業，當時傳出除了疫情影響外，當僑園歇業後地主隨即就拆除地上物，當時傳出部分原因是地主轉售土地，不過一直到2024年，部分土地才由遠雄（5522）出手34.7億元成交。

## Google豪砸千萬元月租金 進駐劍潭新商辦 創北市租賃

經濟日報 9/24

科技大廠紛紛佈局台灣，不僅搶人才，還要搶地盤。繼AI大廠輝達傳將承租台北市南港辦公大樓，作為新總部與研發中心，美國科技巨擘Google也將進駐捷運劍潭站旁的全新頂級商辦大樓12至20樓，總面積逾4,000坪，據悉Google豪砸1,317萬的月租金，總計每年租金高達1.58億元，創下台北市租賃實價史上第二高紀錄。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 建商百億搶地 大同北市精華地入手

工商時報 9/27

又見建商大手筆搶地，達麗建設、海悅國際、彥文資產管理顧問公司宣布，合資豪砸95.88億元，買下大同公司位於台北市復興南路一段150~162號、近忠孝東路口的精華土地及緊鄰復興南路一段的七棟建物，基地面積達787坪，聯手插旗東區蛋黃區地段，換算每坪土地交易金額達1,218.14萬元，推升東區SOGO商圈的房市熱度。

## 台積電砸逾170億元購廠貢獻 第3季商用不動產交易量創八季新高

經濟日報 9/30

第3季商用市場共計成交兩筆百億元級別的大案，分別是台積電（2330）投資171.4億元購置群創南科廠房、台灣人壽以137.5億元取得桃園航空城計畫優先產業專用區57,290坪土地。科技業、壽險業重金買貨，登第3季商用市場兩大重量級買方。

## 大型交易摘要

本月交易以『中部』為主共計7筆，以『建商』為買方居多。近期不論是亞昕建設、新美齊集團、華固建設等北部建商，幾乎比台中在地建商還要更有信心，以亞昕來說就很密集佈局在台中各區獵地，會重押台中也是因為相當看好區域後市發展，亦不放棄原有的林口市場。

目前台中七期土地稀缺，此次遠雄成交270萬元的容積400%的土地，比較可惜是該位置另處於角地的地主仍未點頭，也因少了角地的加持，讓不少台中建商打退堂鼓。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
9/4	桃園	自然人	土地	平鎮區北興段575地號	11.44	1122.09
9/10	新北	亞昕	土地	林口區力行段80.82.83地號土地、140地號持分土地	9.35	522.92
9/10	台中	亞昕	土地	西屯區文商段36地號土地(占85%)	31.12	1,886.2
9/10	台中	台境	土地	西屯區文商段36地號土地(占15%)	5.49	332.86
9/11	台中	遠雄	土地	北屯區碧柳段9地號	8.7	620.57
9/13	基隆	愛山林	土地	安樂區代天府段428-2地號等13筆部分持分土地	5.24	1,746.95
9/13	台中	遠雄	土地	西屯區惠國段52、56地號土地(原僑園飯店2/3的位置)	34.73	1286.31

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



## 大型交易摘要

台中市13期大慶市地重劃區抵費地 19 日開標，部分開發商因政府持續打房而不出手，造成標脫率僅逾2成，但旗下擁有兩大暢銷品牌BMW與Porsche的汎德永業不惜以總價12.16億、總面積逾1200坪土地，奪下單價、總價雙冠王，同時也締造13期土地單價新紀錄！

去年榮登獵地王第二名的台中海線霸主富宇建設，終於在第七波信用管制後，開始今年首度購地動作，從新竹新豐接續主場地區台中沙鹿，趁勢鎖定台中的藍線捷運議題。

總觀以上，目前雖有房市信用管制，依舊看好未來市場仍持續有獵地動作。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
9/18	台中	富華新	土地	北屯區太原段110、110-1、111、111-1、111-2等5筆地號及其地上物	5.15	644.70
9/19	台中	汎德永業	土地	南屯區昌明段593地號	12.16	1,209.11
9/25	台中	達麗建設	土地	洲際段1083、1084等2筆地號	11.3	1,019.81
9/27	新竹	富宇建設	土地	新豐鄉振興段192、192-1、192-3、193、194、195-2、211、215、216、217、220-1、220-2、220-3等13筆住宅區及振興段192-2、213、215-1等3筆道路用地共16筆土地	7.28	1,681.13
9/30	台中	富宇建設	土地	台中市沙鹿區保成段978、987、988、1038、1042、1043、1100、1101、1129等9筆地號	6.02	1,924.43

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

本月商辦與廠房廠辦交易量勢均力敵，兩者各5筆，合計共10筆。在景氣回溫和科技業需求強勁的推動下，國內商用不動產交易明顯升溫，科技業成為主要驅動力。許多企業為提升產效能，進行自用擴建與營業用購置。

韌體設計公司系微今年積極佈局AI與PC領域，並看好其客戶導入量的增加，於二月預計購置商辦，並於本月完成台中商辦交易。此案為台中市首棟超過40層的大樓，由大安建設興建，與對面的大安國王大樓並稱台中雙子星。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
9/6	新北	鑫亞電子	商辦	土地：土城區大巒段10地號及沛陂段129地號 建物：土城區中央路四段2號11樓、11樓之2、11樓之3及11樓之5 (中央領袖天下)	2.45	103.32	839.57
9/9	台中	系微	商辦	忠明南路758、760號等3筆建號 (大安國際大樓)	0.63	697.26 (權利範圍：10000分之230)	335.27 (另有地下四層：156.60坪·權利範圍：75分之4)
9/16	台北	5位自然人	住宅	中正區南海段三小段848、852地號等2筆地號及其地上建物共4戶，座落於2F、8F、10F、16F；共6車位 (總統傑仕堡)	3.87	53.98	330.82
9/19	新北	騏瑋實業	商辦	五股區中興路一段6號5樓等9戶及地下一層車位10席(陳源河紀念大樓)	3	183.72	930.96 (另有車位面積104.17坪)
9/19	新北	新歲投資	商辦	土地：中和區健康段1159地號 建物：中和區健康段2406建號、2417建號、2737建號(遠東世紀廣場)	1.23	29.20	309.92
9/23	台北	自然人	住宅	土地：中山區中山段三小段315、316、317地號，含房地3戶及停車位9個(國賓皇瑀)	6.43	310.22 (含建物跟車位)	未揭露

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

於九月尾聲，廠房與廠辦交易逐漸活絡，連較少交易的食品業也有成交紀錄。

本月以商辦來說，最具代表為大安區不動產案，是由達麗、海悅與彥文資產聯合買下超精華地段，達麗持有比例60%，海悅持有比例30%，彥文資產持有比例10%，此案達麗為主導將以都市更新方式完成開發，海悅與彥文資產為投資方，不僅具較高的可行性，也能配合政府改善都市景觀及協助提升住戶生活品質之政策。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
9/25	新竹	星亞視覺	廠房	土地：湖口鄉中興段新興小段272地號 建物：湖口鄉光復南路13號	1.78	526.65	未揭露
9/25	新北	大新食品	廠房	土地：鶯歌區中湖段725、726、730、731、732、734、735、736、737、738、740、741、742、743地號 建物：鶯歌區大湖路195號	6	1,995.10	2,319.68
9/26	台北	達麗建設 海悅國際 彥文資產	商辦	土地：大安區懷生段一小段125等13筆地號及同段139、144地號 建物：門牌為復興南路一段150、152、154、156、158、160、162號	95.88	787.10	924.03
9/26	桃園	艾笛森光電	廠房	土地：中壢區中工段317及317-2地號之部分土地 建物：中壢區中園路192號6樓，共計14戶及21個停車位	4.33	299.26	1,703.05 (含車位)
9/27	台南	亞弘電科技	廠房	土地：安定區中沙段1140等12筆地號 建物：安定區中沙段156、157建號	1.5	1,047.69	410.71
9/30	新北	克拉瑪斯	廠辦	土地：中和區健康段207地號 建物：中和區健康段566建號	4.65	184.69	1,055.70

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

本月交易兩筆分別在新北與桃園。為台灣第一大LED導線架供應商一詮精密今年在產業上屢傳捷報，本次取得土地目的為因應公司營運需求及未來業務發展與規劃，應是搭半導體與AI議題順風車，看好未來產業趨勢預計擴建。

本月整體指標性交易即是台灣人壽以137.49億標下桃園航空城土地，該案為優先產專區九處基地中，面積最大一塊基地，溢價4.1億，台灣人壽總投資金額預計逾500億，宣示要為台灣與桃園打造出一個新地標，成為指標「複合多功能園區」。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
9/10	新北	一詮精密	土地	三重區頂崁段719、720、721、722、723等5筆地號	7.95	1,082.42	-
9/25	桃園	台灣人壽	土地	大園區三民段1、2地號、蘆竹區源福段1、2地號及誠聖段1地號	137.49	57,290.82	-

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