

商用不動產月報

JANUARY



壽險業同樂，央行利率連三凍！ AI產業持續發燙，未來看好

景氣樂觀，壽險包租公租金收入增加。根據各家壽險財報顯示，2024年第三季底壽險帳列的投資性不動產共約1.66兆元，租金收入已經來到264億元，預計2024年全年仍然會超過300億元，將是連續三年站上300億元之上。

央行今年第四季理監事會，政策利率連三凍，不升息，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率維持在2%、2.375%及4.25%，合乎市場預期。AI晶片大廠輝達 (NVIDIA) 傳出有意在台設海外總部，全台各縣市向之招手然而業界坦言，最大挑戰為電力的供應，此舉繼台積電後，預期會帶動台灣相關產業鏈新的高峰。

國土計畫法原預計明年4月底上路，確定展延6年至2031年，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。另國民黨立委原要求增訂32條之1農業權補償條文則未入法。



詠群工商地產股份有限公司

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



十二月重點整理

12/1~12/8	12/9~12/19	12/20~12/31
<p>12/1(日)【政策】 不動產授信降水位 影響自主都更</p> <p>12/2(一)【新聞】 海悅、愛山林 加碼收益性不動產</p> <p>12/2(一)【新聞】 重返東區金店面 雄 獅估可增加5億營收 股價應聲大漲</p> <p>12/5(五)【政策】 傳統工業區新店榮工 1.2公頃老舊廠房 首案都更今動土</p> <p>12/8(一)【政策】 促壽險資金入公建 金管會再釋利多</p>	<p>12/11(三)【新聞】 半導體擴充產能帶旺 商用不動產 今年交易 量創十年次高</p> <p>12/18(三)【新聞】 大巨蛋成話題 帶動東 區商圈店面需求</p> <p>12/19(四)【新聞】 商用不動產交易創新 高 工業地產持續獨占 鰲頭</p> <p>12/19(四)【新聞】 壽險業收租樂 連3年衝300億</p> <p>12/19(四)【政策】 央行利率連三凍！ 不升息、不推第八波 打房 明年經濟成長率保三</p>	<p>12/24(二)【新聞】 桃園物流優勢加持 全 球AI供應鏈進駐</p> <p>12/25(五)【新聞】 北北桃招手晶片大廠 業界人士坦言：土地 非最大問題</p> <p>12/27(五)【政策】 新北首例！乙種工業 區 可建勞工住宅</p> <p>12/31(二)【政策】 國土計畫法三讀通過 展延至2031年、農業 權未入法</p>

連3凍 央行：市場漸降溫估暫不出手

中央銀行12/19

本行理事會一致同意維持政策利率不變，綜合國內外經濟金融情勢，考量本年以來國內通膨率大致維持緩步回降走勢，且明年可望續降至2%以下；全球經濟雖潛藏下行風險，惟在內需支撐下，預期明年國內經濟成長力道仍屬溫和。本行理事會認為本次維持政策利率不變，有助維繫整體經濟金融穩健發展。

本行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率，分別維持年息2%、2.375%及4.25%。未來本行仍將持續關注國內通膨發展情勢，並密切關注美國經貿政策變化、主要經濟體貨幣政策調整步調、中國大陸經濟成長放緩風險，以及地緣政治衝突、極端氣候等對國內經濟金融情勢之影響，適時調整貨幣政策，以達成維持物價穩定與金融穩定，並於上述目標範圍內協助經濟發展之法定職責。



詠群工商地產股份有限公司

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

新北首例！ 乙種工業區 可建勞工住宅

住展雜誌 12/27

為配合都更推動、社宅多元供給，新北市城鄉局25日提出「都市計畫法新北市施行細則」修正草案，鼓勵企業建勞工宅，增訂乙種工業區容許興建只租不售的企業勞工住宅，供員工申請入住，推動企業履行社會責任，並修訂新增保護區、農業區容許使用作動物收容處所等相關設施，以保障動物福利回應市民需求。

國土計畫法三讀通過 展延至2031年 農業權未入法

立法院 12/31

預計明年4月上路，但目前仍有桃園市、南投縣、雲林縣未交國土功能分區圖，朝野喊話展延上路。立法院今（31日）處理該案並完成三讀。三讀法案指出，國土計畫公告實施後十年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。也就是在2031年前，需公告國土功能分區圖。

海悅、愛山林 加碼收益性不動產

工商時報12/2

為降低政策打炒房的衝擊效應，房產代銷雙雄 - 海悅國際、愛山林，積極提高購置土地存量及自建案的水位，更同步加碼只租不售的收益性不動產。海悅位於台北市北車商圈門戶的「海悅國際大樓」，最快2027年底完工；愛山林有台北市龍江路企業總部大樓，並將保留「新竹帝寶」部分一樓店面只租不賣，一面享有長期穩定租金收益、一面擁有不動產長線增值利益。

今宣布重返東區金店面 雄獅估可增加5億營收股價應聲大漲

財經中心12/2

旅遊業龍頭雄獅宣布重返東區金店面，更以實體店面宣示其旅遊業一哥地位。原本2019年雄獅看好旅遊發展，不惜斥資上億元，租下忠孝東路4段30號整棟大樓。裝潢完後就遇疫情。這次重返東區，18坪的店面投資近2千萬，這也是雄獅的第26間店。



詠群工商地產股份有限公司

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

商用不動產交易創新高 工業地產持續獨占鰲頭

地產天下12/19

隨著台積電、輝達、超微等AI概念股大廠，持續訂單暴增，也帶動台灣高科技產業的擴廠、購地，加上電商、物流產業的持續成長，以及建商看好企業自用廠辦、商辦市場等三大因素，2024龍年全台商用不動產交易金額已經創歷史新高達1721億元(不含土地)。

壽險業收租樂 連3年衝300億

工商時報12/19

景氣樂觀，壽險包租公租金收入增加。根據各家壽險財報顯示，2024年第三季底壽險帳列的投資性不動產共約1.66兆元，租金收入已經來到264億元，預計2024年全年仍然會超過300億元，將是連續三年站上300億元之上。

大型交易摘要

本月交易共計7筆，且以『台中』地區為主要區域，又以『建商』為買方為主。

其中以最大金額為美亞鋼管取得汐止土地，目的日後以美邑建築建築大樓銷售。其次為冠德跟富旺皆以台中地區土地，本月台中土地交易熱絡，台中各區都有其優勢，且當月交易達4筆。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
12/2	台北	寶徠(48%)	土地	北投區新洲美段取得土地及合建分屋	2.08	4,088.07
12/10	台中	富旺	土地	西屯區何安段土地及建物	9.74	755.81
12/16	台中	欣陸	土地	北屯區洲際段土地	13.46	1,703.48
12/19	台中	櫻花建	土地	烏日區新高鐵段26地號	9.57	862.04
12/19	新北	美亞鋼管	土地	汐止區崇德段137地號等29筆土地	17.08	949.42
12/24	新北	藝舍-KY	土地	三峽區永安段1750、1761、1764地號等11筆土地	1.37	333.26
12/27	台中	冠德	土地	北屯區環中段土地	13.54	1,942.49

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



【交易】廠房. 商辦. 店面

大型交易摘要

本月市場交易共計10筆，以『台北』地區為主，交易標的物以『廠房廠辦』為大宗。

本月最大金額為日月光投控代子公司矽品取得中部科學園區之廠房，交易相對人為新鉅科技，日月光與矽品尚未合併前，就已分別與輝達在封測領域合作，輝達更是矽品的大客戶，本次交易為日後衝刺AI市場擴建目的新購得廠房。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
12/4	台北	捷智商訊	商辦	土地：松山區西松段三小段628地號土地持分 建物：松山區光復南路1號2樓之1、2樓之3建物及其共同使用部分及2個升降機械式停車位2658、2661、2648、2702建號（新普資訊廣場大廈）	0.71	7.07	97.52
12/9	高雄	光速火箭	商辦	土地：苓雅區林德官段1311地號 建物：苓雅區六合路188號二十六樓等計二戶建物，一個坡道平面式車位及一個坡道機械式車位。	0.56	7.7042	171.34
12/9	台北	嘉澤端子	廠辦	建物：南港區成功路一段50、56、60、66、68號13樓及24個停車位（I-CITY大樓）	4.52	88.82	714.5
12/18	台中	慧鴻能源	廠辦	大肚區福和北段60,61,62,63,64地號等及2筆建號	3.8	982.21	1,836.28
12/18	台中	日月光投控	廠房	中部科學工業園區（七星園區）后科路一段269號廠房及附屬廠務設備	30.2	未揭露	19,939

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

年底封關前夕，商辦市場年底封關日前再傳捷報，國揚的壓軸大案台北市內科的舊宗段指標案被美諾企業以7.01億取得收購6個樓層及停車位，每坪成交達76萬。

其交易金額為次大為高技取得桃園廠房，因預估2025年資本支估為10億，約是今年的3倍，將可增30%的產能，主要是因應網通客戶需求，而本次交易標的之廠房一共有3層樓，高技先前承租2樓作為其PCB後段製程使用，如今直接買下後將可用於未來擴產規劃。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
12/25	台北	高雄銀	廠辦	內湖區瑞光路609號及611號及4個停車位(長虹NASDAQ大樓)	3.26	未揭露	298.8
12/26	桃園	銘旺科	廠辦	土地：中壢區中工段317地號之部份土地 建物：中壢區中園路192號1、2樓共計6戶及28個停車位	2.75	149.7	1071.38
12/27	雲林	青新-創	廠房	斗六市光明段地號146號之土地及建號20號之建物乙棟	2.1	1,191.80	1,238.60
12/30	台北	美諾企業	商辦	內湖區舊宗段83-1地號之建物6戶及24車位(國揚公司投資占比50%)	7.01	847.07	未揭露
12/30	桃園	高技	廠房	土地：桃園區大樹林段1862地號 建物：桃園區大樹林段11798建號	5.6	1,293.49	1,941.08

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，買方分別為半導體設備商志聖、台新人壽、環保工程台境。

近幾個月壽險業對於商用型不動產投資動作不斷，包括富邦人壽就預計投資141億正式進軍大型物流中心；台壽砸137.4億買下大園航空城土地；國泰人壽也公告取得桃園市不動產，交易總金額27.3億；全球人壽在航空城附近砸下25.8億搶當物流業房東；台新人壽同樣相中桃園土地要蓋立體化物流園區，其中特別搶攻於桃園地區。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
12/4	新北	志聖	土地	林口區新頭湖段192地號土地	4.85	747.299	-
12/6	桃園	台新人壽	土地	觀音區觀塘段21地號	53.67	24,500.75	-
12/20	台南	台境	土地	永康區蔦松北段342、343、346、347、350、351、353地號七筆土地	8.39	3,229.65	-

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