

商用不動產月報

JUNE



台幣突升央行力阻 輝達最終拍板定案總部落腳

自4月底以來，新台幣匯率急速升值，5月2日更創下1988年以來單日最大升幅。雖央行尾盤介入控盤，仍未能阻止升值趨勢，主因為外資熱錢持續湧入。升值受惠股集中於內需產業，如營建、資產、食品、觀光與航空；反之，出口導向的電子與製造業則成為受害族群。儘管與川普無直接關聯，但國際政經預期變化仍可能推動資金流向。對台灣這類出口導向經濟體而言，升值利進口卻損出口，也將壓縮製造業獲利空間，間接影響工業及科技廠房租售需求，對商用不動產投資人形成壓力，特別是仰賴出口型企業為主要承租對象的區域。

輝達執行長黃仁勳19日宣布，輝達在台灣總部「星群」將設在台北市的北投士林，消息一出隨即震撼市場，也使北士科的討論熱度大幅升溫，帶動區域房市活絡，商辦市場蠢蠢欲動。其中，成交價最高的商辦案「遠雄商舟」單價已突破75萬元。



詠群工商地產股份有限公司

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



五月重點整理

5/1~5/4	5/5~5/13	5/14~5/31
<p>5/1(四)【政策】 防洗產地 台製產品未具聲明書 不受理輸美</p> <p>5/2(五)【政策】 基隆威海營區舊址BOT開發計畫 航港局辦公聽會</p> <p>5/2(五)【政策】 鼓勵投資住宿式長照！ 北市最高補助2400萬</p> <p>5/3(六)【政策】 終結25年等待！竹市府召開中油油庫市地重劃座談會 收集民意</p> <p>5/3(六)【政策】 遷廠一地難求 桃園航空城劃乙工用地 違章也有機會合法</p>	<p>5/5(一)【新聞】 元利、富邦建設 攜手開發敦南最貴停車場</p> <p>5/6(二)【新聞】 睽違5年 壽險業砸21億出手北市精華土地</p> <p>5/6(二)【政策】 央行啟動專案金檢 防堵熱錢湧入炒匯</p> <p>5/7(三)【新聞】 北市頂辦搶手 半年內揭露3筆租金逾500萬租賃實價</p> <p>5/9(五)【政策】 竹南海口土地重劃 3.14公頃經費1.1億</p> <p>5/12(一)【新聞】 長榮航太斥資4.84億擴建新廠房</p>	<p>5/14(三)【新聞】 台北101出現競爭者！ 大巨蛋旁商辦租金挑戰5千元大關</p> <p>5/19(一)【新聞】 輝達台灣總部確定插旗北投士林！</p> <p>5/21(三)【新聞】 麗嬰房持續「輕資產」策略 轉型第三方物流基地</p> <p>5/21(三)【新聞】 桃市三大廠房廠辦交易熱區 桃園中壢奪二、三名 冠軍吸引微軟插旗</p> <p>5/29(四)【新聞】 直播業砸13億買豪辦！ 房仲曝輝達驚人效應：士林商圈將這樣變</p>

遷廠一地難求

桃園航空城劃乙工用地 違章也有機會合法

聯合報 5/3

桃園市航空城開發案總面積達4564.26公頃，顧及開發區原有工廠權益與輔導合法化，市府經發、地政局與交通部民航局合作，於航空城都市計畫內劃設乙種工業區，6階段以專案讓售等方法，安置開發區原有的工廠，包括過去規使用情形，都能一勞永逸合法設廠。未來有其他公有地也會規畫標售，協助企業解決找不到土地設廠的問題。

基隆威海營區舊址BOT開發計畫 航港局辦公聽會

台灣新生報 5/2

威海營區舊址再開發案位於中正路東四、東五碼頭對面，總面積約1.42公頃，並期能帶動基隆市商業發展，增加就業機會。謝國樑市長相當重視本案且積極推動，市府與航港局達成土地共同開發的共識，將以促參BOT模式推動開發，由航港局主辦招商作業。



詠群工商地產股份有限公司

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

終結25年等待！

竹市府召開中油油庫市地重劃座談會 收集民意

好房網 5/3

新竹市政府於2日舉辦中油油庫公辦市地重劃首場座談會，向土地所有權人說明重劃發展願景、辦理緣由、地主權益及後續開發進度，並廣泛收集意見，積極活化土地。代理市長邱臣遠表示，本案自112年2月啟動都市計畫變更程序，將以公辦市地重劃方式進行整體開發，開發面積約11.4公頃，預計釋出約6.9公頃產業用地，並提供1.1公頃文中小用地，解決東區校地不足的急迫問題，將導入產業創新機能，提供完善公共建設，為公道五路產業廊帶注入嶄新的發展動能。

竹南海口土地重劃 3.14公頃經費1.1億

中國時報 5/9

苗栗縣竹南海口農村社區土地重劃8日動土，工程總經費逾1.1億，歷經多年爭取與規畫後，正式邁入實質建設階段。縣長鍾東錦期許透過重劃後促進土地合理利用，加速社區現代化發展，提升居民生活品質。

睽違5年 壽險業砸21億出手北市精華土地

經濟日報 5/6

財政部國產署舉行2025年首批國有地設定地上權案開標，其中最受矚目的交易，莫過於元大人壽以逾95.46%的溢價率、總價高達21.777億，搶下台北市中山區松江路一筆842.46坪的精華地，換算每坪價格高達258.49萬。該筆交易是壽險業睽違5年後再次出手地上權投資，顯示其重返不動產市場的強烈意圖。

台北101出現競爭者！ 大巨蛋旁商辦租金挑戰5千元大關

Yahoo財經特 5/14

台北101出現競爭者！據實價揭露資料顯示，大巨蛋旁的「巨蛋國際中心」每月租金含稅達每坪4936元，且有調漲機制，約定2027年12月將破五千大關將破101紀錄，而2029年將突破南山人壽低樓層辦公室租金寶座，來到每坪5235元，挑戰全台第一寶座。

輝達台灣總部確定 插旗北投士林！

三立新聞網 5/19

輝達海外總部選址案終於塵埃落定，黃仁勳在主題演講中親口證實，台灣總部將座落在北投、士林。輝達台灣總部新址將落腳北投士林科技園區（北士科）T17、T18地上權素地。消息人士透露，輝達與地主新光人壽洽談超過3個月，新壽已經確定依輝達需求變更設計，也就是說北市府建管處很有可能已收到相關變更申請。

直播業砸13億買豪辦！ 房仲曝輝達驚人效應：士林商圈將這樣變

經濟日報 5/29

輝達總部落腳北士科，掀起各界對士林關注。實價揭露，不少企業已相準士林插旗，如直播業者浪凡網路科技先前以6.8億買下士林豪辦「欣翰士林官邸」四戶，今年再加碼6.14億買進三戶，合計已砸近13億「打包多層」。



大型交易摘要

本月共計四筆，單筆最大金額為元大人壽以21.77億標得中山區長安段四筆土地地上權，繼2020年全球人壽標得台北市松山區國泰營區後，時隔5年再出現壽險業投資地上權標的。元大人壽指出，考量國內債券市場的收益率較難滿足壽險長期資產負債管理的需求，為提供長期穩定的經常性收益，以及降低外幣匯率投資的波動風險，決定參與地上權土地招標。

其次為大樹醫藥以8.39億布局航空城B基地，看好航空城具國際化優勢發展潛力，透過數據驅動補貨、IoT監控物流環境，打造高品質物流系統，成為亞太經貿樞紐。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
5/5	台南	元大人壽	土地	中山區長安段三小段271-2、271-3、271-4及275地號四筆土地地上權	21.77 (權利金)	842.46
5/12	彰化	家登	土地	花壇鄉三家段668、672地號	2.65	8,838.26
5/23	桃園	大樹	土地	航空城計畫優先產業專用區土地標售B基地	8.39	3,671.89
5/26	桃園	達欣開發	土地	桃園區三民段52地號	0.8	61.80

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

本月共計成交十三筆交易案件，其中以【廠房 / 廠辦】為主共有6筆，顯示產業用地需求仍具動能；而從區域來看，【台北地區】為主要熱區，共計5筆交易，呈現首善之都在資產活化與企業進駐方面的活絡趨勢。

單筆金額最高者為和碩聯合科技，應旗下三大產品線有擴產需求，向宏達電購桃園的大型土地廠房，並一併取得新區的廠房資產，交易總金額達56.38億。另外，和碩聯合科技亦處分新北市新店區寶橋路的土地以28.05億予國宏地產，此舉主要考量資產活化與資源整合。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
5/5	台南	環球水泥	廠房	南區鹽埕段2990地號及建物3788建號	3.92	1633.5	1,404.92
5/5	嘉義	大成	廠房	民雄鄉秀林段土地及建物	7.78	43.22	13.80
5/7	台北	展碁國際	商辦	土地：南港區玉成段二小段 建物：南港區南港路三段9之3、9之5號十樓及地下2個車位 (百代宏碁商辦大樓)	1.84	30.70	245.10
5/8	台南	杏一	商業區透天	土地：中西區五條港段783等5筆地號 建物：中西區民生路二段36號等3棟	1.13	132.11	417.35
5/13	桃園	合正	廠房	土地：觀音區工業區段一小段132-4地號 建物：觀音區榮工南路8號	12.04	4633.69	1,707.48
5/14	新北 桃園	和碩聯合科技	廠辦	新北土地：鶯歌區鳳福段313、314、315、316、316-1、317、318、319、320地號 桃園土地：桃園區大樹林段1896-61、1897-2、1897-3、1897-4、1897-5、1897-6、1896-11、1896-12地號 建物：桃園市桃園區興華路23號	56.38	8,454.53	30,639.02
5/14	新北	國宏地產	廠辦	土地：新店區寶橋段526、615地號 建物：新店區寶橋路232巷1號	28.05	3,015.67	6,013.20

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

大宇是國內上市紡織廠，為增加營業收入及整體資產優化與資金效益考量，以21億取得台中市大雅區自強段共十筆地號及二筆建號，共計3,388.9坪土地及16,183.85坪的建物。大宇為力拚轉型，此次買下的不動產，為美國捷普科技 (Jabil) 在台灣的全資子公司綠點高新科技公司所擁有。

據了解，完成交易後，公司將與綠點高新科技簽訂20年的回租合約，預計為大宇帶來33億的穩定租金收入。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
5/15	台中	泰霖 (持分1/2)	市場	土地：南屯區大進段822、823、836地號 建物：南屯區大進段8174、8175建號 (文心第一市場)	3.92	728.1175	138.6297
5/16	台北	呂錡	商辦	內湖區瑞光路578、580、582、584、 586、588各號的9樓、 582號9樓之一及地下層18個車位 (內湖躍虎科技大樓)	3.4	-	491.87
5/19	台中	大宇	廠辦	土地：大雅區自強段797、797-1、 798、799、800、801、802、 803、804、805合計共10筆 建物：大雅區神林路一段256、266號	21	3388.90	16,183.85
5/28	台北	惠民實業	商辦	土地：松山區敦化段五小段3-12地號 建物：松山區民生東路三段135號6樓 (敦化財經商辦大樓)	1.31	35.43	165.65
5/28	台北	自然人	預售屋	土地：北投區軟橋段75、76地號 預售建案名稱：達欣文萃	6.19	-	470.14
5/29	台北	路易莎 咖啡	店面	土地：士林區天山段二小段247地號 建物：士林區天母東路67號	0.79	9.50	51.91

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

本月共三筆工業地成交案件，最大金額為豐興斥資32.59億購進彰濱7萬餘坪土地，將興建全新的軋鋼產線，鞏固競爭優勢，引起鋼界注目。另外，豐興昨天也大幅下修新盤價，廢鋼每公噸跌300元、鋼筋降400元、型鋼跌勢擴大到600元。

群聯電子雖分二筆交易公告，但除1431地號，其餘四筆地號皆為毗鄰土地，本次取得目的為因應未來營運規模成長所需各種空間需求，計畫先購買土地以預留作為未來公司營運擴充之建廠、員工停車場或其他員工福利類空間規劃需求使用。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
5/5	彰化	豐興鋼鐵	土地	彰濱產業園區線西西三區 西海段1-16地號	32.59	73,795.5	-
5/7	苗栗	群聯電子	土地	竹南鎮廣源段1431、1568-1、 1569地號	4.25	1,180.88	-
5/7	苗栗	群聯電子	土地	竹南鎮廣源段1571、1572地號	0.31	88.55	-

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。





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