

# 商用不動產月報

## MAY



## 中美關稅戰極速升溫 土地類不動產仍持續動作 商辦興起包樓潮

今年第一季土地市場交易量達561億，超越近10年單季均量。雖房市受壓抑，建商仍積極卡位優質土地，因台灣土地稀缺且具保值抗通膨效果。本月中美關稅多次極大波動，恐間接推升營造成本。如選擇危老重建、都市更新等更增加【協議成本】，比較下來直接取得土地相對穩定，而在未處分前仍可創造孳息收益，故展現建商中長期發展信心，也興起搶地風潮，如中壢捷運前土地，平均1坪多十萬才搶下。

雖然美國關稅政策衝擊全球股匯市、帶來經濟前景的不確定性，牽動多數企業布局，碰上「打住不打商」卻助長在台商用不動產市場，近期更興起商辦包樓風氣。例如維科生技斥資5.4億包下耀達建設興建中的15層商辦大樓，九如投資也以5.6億購入承德路整棟商辦。關稅致使全球供應鏈重組、資金回流，企業為分散風險與追求資產保值亦或自用成立總部，呈現積極找尋適合的商用不動產標的。



詠群工商地產股份有限公司

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



## 四月重點整理

4/1~4/9	4/10~4/17	4/18~4/30
<p><b>4/1(二)【新聞】</b> 建商獵地不手軟！土地市場Q1成交561億 超越10年單季均量</p> <p><b>4/6(日)【政策】</b> 大矜谷土地變更起手式 竹南科東農業區變專區21.5公頃</p> <p><b>4/7(一)【新聞】</b> 關稅風暴下的資金轉向 土地成為抗通膨保值首選資產</p> <p><b>4/8(二)【新聞】</b> 敦南SOGO年底熄燈 將都更改建33層豪宅</p> <p><b>4/9(三)【新聞】</b> 台北雙星利多！建商砸5.3億整合站前商圈透天</p>	<p><b>4/11(五)【新聞】</b> 威強電擴產能 桃園買地</p> <p><b>4/13(日)【政策】</b> 桃園首例海砂屋公辦都更117年拆除重建</p> <p><b>4/15(二)【新聞】</b> 竣為砸9.5億買「國揚洲際企業總部」辦公室</p> <p><b>4/16(三)【新聞】</b> 力成砸7億湖口建生產基地 矽品4.4億后里擴先進封裝</p> <p><b>4/17(四)【新聞】</b> 新光吳火獅女婿砸5.6億買承德路整棟商辦</p> <p><b>4/17(四)【新聞】</b> 維科生技擲5.4億包耀達建設興建中商辦15樓</p>	<p><b>4/21(一)【新聞】</b> 又見商辦每坪逾5千元月租 信義區南山廣場第4筆交易出爐</p> <p><b>4/22(二)【政策】</b> 新增房貸利率創將近16年來新高</p> <p><b>4/23(三)【新聞】</b> 中壢舊市區新大樓極稀缺！500多坪建地瘋搶「比對手多10萬才拿下」</p> <p><b>4/24(四)【政策】</b> 300萬租屋族關注！財政部表態支持租金實價登錄</p> <p><b>4/30(三)【政策】</b> 高雄亞灣首件公辦都更案動工 斥資470億</p>



## 大矜谷土地變更起手式 竹南科東農業區變專區21.5公頃

聯合報 4/6

桃竹苗大矜谷推動方案，苗栗縣府提列3塊960公頃儲備基地，最近起手竹南科學園區東側農業區，變更規畫21.5公頃園區事業專用區、產業專用區，附帶決議區段徵收開發。

## 桃園首例海砂屋公辦都更 117年拆除重建

中央社 4/13

都市發展局發布新聞稿表示，正光花園新城社區於85年被判定為海砂屋，住戶雖自主成立更新會，但遲遲沒有進展。住都中心與住宅處、建管處於3月29日召開說明會，詳細說明改建方式、權利變換、新建物規劃及住戶權益保障等，受到住戶熱烈迴響，不到2週已獲得逾76%的同意書，將提請市府同意由住都中心擔任實施者，辦理招商作業，徵求出資者，4月就可啟動招商作業，盼7月底完成招商，117年啟動拆除重建。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 新增房貸利率 創將近16年來新高

自由財經 4/22

房貸利率持續攀高，每月房貸負擔緩緩加重。根據內政部不動產資訊平台最新發布，去年第3季全國新增房貸平均利率約2.39%，為2009年第1季以來、將近16年新高，而且六都加新竹縣、市也同步創2009年第1季以來新高，房產業者指出，受到新青安優惠利率稀釋，導致全國房貸利率還壓在2.5%以內，若撇除新青安不計入，全國新增房貸利率恐怕早已突破2.5%。

## 300萬租屋族關注！ 財政部表態支持租金實價登錄

經濟日報 3/21

立法院財政委員會今日舉行「研擬提高房屋租金扣除額及首購族之房貸利息支出比照房屋租金列為特別扣除額」公聽會。針對租屋族在申報租金支出扣除時，常面臨房東不願配合的窘境，李慶華表示，賦稅署網站已設立「租金扣除專區」，民眾若遇到房東不提供租金申報資料的情況，可向各地國稅局申訴，列案查處。財政部也會將違法房東納入未來加強查核的名單。

## 竣為砸9.5億 買「國揚洲際企業總部」辦公室

工商時報 4/15

美國總統川普宣布對等關稅政策後，商辦市場第一筆將近10億元的大戰拍板敲定，國防通信資訊廠「竣為國際貿易」大單敲定！15日砸下9.5億，買下國揚實業台北市內湖「國揚洲際企業總部」辦公室8戶及停車位28個；累計國揚集團近半年迄今就成交100億元的廠辦案，涵蓋內湖、中和、新店、汐止等4棟大樓，顯示企業根留台灣的企圖心。

## 九如投資公司砸5.6億 買承德路整棟商辦

ETtoday房產雲 4/17

北市再現大咖「包棟掃樓」！霧峰林家後代、新光吳火獅女婿林隆士為負責人的法人，以約5.6億元買下承德路四段整棟商辦。房仲業者統計，近1年北市有6筆總價超過3億元的包棟式掃樓。



詠群工商地產股份有限公司  
<https://www.yungchun.com.tw/>

## 廠辦夯！ 維科生技豪擲5.4億包下耀達建設興建中商辦15樓

工商時報 4/17

廠辦市場最燒「熱點」-台北市內湖科技園區，在美國對等關稅陰霾下再傳捷報。以打造知名美容保健品牌「婕樂纖」享譽生技業的新星「維科生技」，豪擲5.4億，買下「內科廠辦王」達永機構耀達建設尚未完工的台北市內湖「金矽谷No.25環球旗艦總部」商辦大樓的15樓一整層，面積共668.59坪，創下新明路的史上路段新高，突顯出台灣產業對於優質商辦的需求。

## 中壢舊市區新大樓極稀缺！500多坪建地瘋搶 「比對手多10萬才拿下」

好房網News 4/23

桃園市多年來一直是房市矚目焦點，且因房價比雙北市便宜，所以持續吸引雙北客、外地客移入，桃園市民政局統計，目前全市設籍人口數已達234萬5,600多人，且桃園是全國平均年齡最年輕城市。其中中壢區的舊市區、中壢火車站周邊，因發展數十年，開發已飽和，幾乎已沒有可開發建地，該案為在地一個望族釋出土地，面積近600坪，吸引一堆買方要搶，最終奪標者比對手多拉高價格，才好不容易拿到這塊地，位置就位於機場捷運A22老街溪站對面。

## 大型交易摘要

本月共計五筆交易，交易對象皆為【建設公司】，無畏房市低迷，愛山林、櫻花建、富旺持續出手購地囤貨。

特別是愛山林，除二筆土地交易外，另再拿台北市中正區「中正紀念堂（捷四）土地開發案」，總銷挑戰150億，加上兩筆基隆案，三大案總銷估破400億。

櫻花建設重砸6.83億購入台南新營約3,371坪土地；富旺斥資2.89億買進雲林縣元長鄉約4,137坪土地。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
4/1	台南	櫻花建設	土地	新營區隋唐段1068地號等36筆	6.38	2,552.48
4/1	台南	櫻花建設	土地	新營區隋唐段1185、1197地號	0.45	818.89
4/22	基隆	愛山林	土地	信義區深澳段830、835地號	31.05	1,345.16
4/22	基隆	愛山林	土地	中正區調和段486地號等16筆	15.70	19,630.46
4/22	雲林	富旺	土地	元長鄉龍岩厝段土地	2.89	4136.99

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

本月成交總計7筆，其中以【商辦】為大宗共4筆，地區以【台北】的【內湖區】為主要，單筆最大成交金額為【美好證券】斥資17.94億包下華固V-PARK商辦B棟的三樓至七樓，作為公司總部大樓。

其次為中國信託子公司台灣人壽，繼去年投入航空城520億後，再次出手取得虹典人文科技大樓預計為自用，該案尚為預售屋。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
4/10	新北	豐兆航太	廠房	瑞芳區傑魚段0582-0000地號及傑魚段84建號	1.99	745.1875	298.06
4/15	台北	竣為國際貿易	商辦	內湖區舊宗段83-1地號之建物8戶及28車位(國揚洲際企業總部)	9.5	-	1,201.15
4/16	新竹	力成科技	廠辦	土地：湖口鄉建興段建興小段130地號 建物：湖口鄉建興段建興小段1504建號	7.1	1,233.90	4,669.96
4/24	雲林	鈺齊集團	廠房	斗六市科一段14地號及71建號	5.03	2,848.48	1,764.26
4/24	台北	美好證券	商辦	內湖區石潭路133號、135號、137號、139號其各號的三樓至七樓(華固V-PARK)	17.94	-	3,377.40
4/25	台北	程曦資訊	商辦	土地：中正區公園段二小段1、2地號 建物：中正區許昌街17號十四樓	2.92	24.0762	318.80
4/30	台北	台灣人壽	商辦	土地：內湖區安康段15-8地號 建物：內湖區安康路6號全棟	14.8	403.47	2,591.26

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