

商用不動產月報

AUGUST



6月景氣燈號衝紅燈 睽違2年半首見熱絡 下半年看法持續樂觀

睽違2年半，景氣燈號終於紅了！國發會7/29日發布6月景氣燈號，亮出代表景氣「熱絡」的紅燈，為2022年1月以來首見，綜合判斷分數38分，較上(5)月增加2分。國發會對今(2024)年下半年景氣看法樂觀，主因是近2個月景氣領先指標增幅擴大，製造業採購經理人指數(PMI)未來半年展望續呈擴張，消費者信心指數走揚等。

展望今年下半年，國發會表示，供應鏈回補庫存意願增加，消費性電子新品備貨旺季來臨，投資方面則有半導體擴充高階產能，加以國際指標大廠來台獵地設廠等投資動作，以及綠能裝置進而更新擴廠的持續推進等，均升高投資動能。

不過，主要國家大選及地緣政治變化，全球央行貨幣政策走向、國際貿易緊張等不確定因素仍在，須審慎看待。



詠群工商地產股份有限公司

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



七月重點整理

7/1~7/11	7/13~7/16	7/17~7/31
7/2(二)【新聞】 台積電斥資 6.68 億收購力森諾科寶山廠房！ 7/3(三)【新聞】 誠品結盟臻鼎翻新模式開店 規劃進駐PCB龍頭總部大樓 7/5(五)【政策】 內政部上路公告：租屋電費新制預計7月15日 7/9(二)【新聞】 台中BMW保養廠千坪地 新美齊38.8億吃下	7/11(日)【新聞】 峰迴路轉！新潤「新知商辦大樓」交易告吹5日後 一詮砸29.9億買下 7/13(一)【新聞】 達麗拿下北高雄第一宗捷運聯開案 將斥27億打造23層住商大樓 7/16(五)【新聞】 近3年翻倍！科技、製造業購置辦公、廠辦占比攀升至4成 華亞工業區已6字頭！桃園A10「外溢增值」預售廠辦趁勢求售	7/18(日)【新聞】 豐原土地點火 亞昕砸17億拿下5483坪工業地 7/23(五)【政治】 台灣房市多空交戰 緊盯川普發言動向 7/24(六)【新聞】 新美齊首跨足商用不動產 砸8.3億買三重廠房 7/31(三)【政策】 住宅補貼8月開放申請！搭配新青安房貸 台北購屋最高可貸1,250萬

內政部公告： 租屋電費新制預計7月15日上路

內政部 7/5

為保障國人租屋權益，促進租屋電費計收公平合理及電費資訊透明，內政部今(4)日部務會報安排地政司報告「租屋電費新制」。次長董建宏表示，行政院已於昨(3)日核定「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」修正案，內政部目前正辦理公告作業，預計於7月15日正式生效上路，提醒房東勿以身試法。

台灣房市多空交戰 緊盯川普發言動向

工商時報 7/23

美國總統拜登宣布退選2024年總統大選，台股在參選人川普可能重返白宮、美股大跌等因素影響已連日重挫，台積電等半導體產業若受影響，部分搭上科技產業投資擴廠題材而急漲的區域，恐怕要居高思危；不過海外資金可望持續回台布局，且台股逢高獲利了結，資金可望轉進房市避險，房市短期內將有穩健的利基。



詠群工商地產股份有限公司

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

住宅補貼8月開放申請！ 搭配新青安房貸 台北購屋最高可貸1,250萬

內政部 7/31

內政部2024年度住宅補貼受理申請期間自年8月1日9時至8月30日17時止，包含「自購住宅貸款利息補貼」及「修繕住宅貸款利息補貼」，符合一定所得及財產以下家庭即可申請。內政部31日表示，住宅補貼可搭配財政部青安貸款，若在台北市購屋申請「住宅補貼」搭配「新青安」最高可達1,250萬元。

豐原土地點火 亞昕砸17億拿下5483坪工業地

ETtoday房產雲7/18

人稱台中「縣轄市一哥」的豐原區，近期頗受上市櫃建商愛戴，繼上半年櫻花建進軍獵地後，積極拓展推案版圖的亞昕集團也斥資總金額16.92億元，拿下豐原5483.8坪土地，亞昕表示，未來會先做土地變更再推住宅案。

北市辦公室Q2租賃市場 A辦月租金創新高

住展雜誌7/28

根據報告指出，今年第二季台北市A級辦公室空置率為6.4%，雖較第一季上升0.5%，但和過去20年间的平均水準相比，仍處低水位；至於整個亞太市場排名，台北市A級辦公室空置率表排名第四，僅次於首爾（1.5%）、東京（4.3%）和新加坡（5.0%），仍處於亞太區前段班，顯示台北市辦公室市場需求熱度仍高。



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

新美齊首跨足商用不動產 砸8.3億買三重廠房

地產天下7/24

上市建商新美齊以總價8.3億元取得新北市三重區光復路二段廠房，賣方為泉和鑄造廠，土地面積共967.15坪，換算每坪單價約86萬元，新美齊預計以都更模式興建地上10樓、地下3樓的廠辦，這也是新美齊首次跨足商用不動產開發。

七都會預售屋火熱！台中上半年每日成交58筆拿第一 台北價漲17%最驚人 讓建商衝了！

Yahoo財經7/30

雖無法使用近期最夯的「新青安」貸款，但受成屋市場供給漸少影響，七大都會區預售市場增溫，住商機構觀察七都實價，上半年預售買氣以台中、高雄最為火熱，而房價表現則以台北市最為驚人。

7月以來不到半個月時間，包括興富發（2542）、達麗（6177）、新美齊（2442）、大城地產（6171）及中悅等建商都在台中大補土地庫存，合計有4,814坪土地入袋，投入資金超過128億元。

大型交易摘要

因上半年陸續獵地，在七月的前半段許多建商開始加快動作，7月12日即有9筆交易，本月共計14筆。主要買方為『建設公司』。其中，『台中』地區成為交易重鎮，有6筆成交紀錄，購入的土地主要分布在台中機捷特區、14期，以及7期和13期等地區。

其中，北部上市建商「新美齊」以每坪338萬元的價格，購入文心路一段現為BMW保養廠的千坪土地，為單筆交易金額最大。近期北部業者對台中房市持樂觀態度，尤其是台中七期房市的重要地位，使得建商們積極加價儲備土地庫存並不意外。未來，高容積或帶建照的土地仍有可能創下更高價值。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
7/1	台中	達麗建設	土地	北屯區洲際段土地	5.71	582.86
7/1	新竹	愛山林建設	土地	峨眉鄉富興段347、350~374、378、385~386及388地號等31筆地號	5.78	11078.07
7/3	高雄	京城建設	土地	鼓山區龍東段3地號	6.79	339.63
7/4	台中	大城地產	土地	北屯區文北段土地	5.60	630.96
7/5	高雄	永信建設	土地	楠梓區和平東段土地	5.53	682.74
7/8	台中	新美齊集團	土地	南屯區惠仁段96、97、109地號	38.83	1,148.94
7/10	高雄	潤隆建設	土地	苓雅區成功段60-1、62、63、64等4筆地號	13.11	440.74
7/10	新竹	潤泰全球	土地	與新竹縣政府換入 新豐鄉坪頂段1068地號	3.55	843.37
7/12	台中	興富發建設	土地	西屯區惠順段62地號土地(含建物)	37.94	1,331.25

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

受限高房價排擠效應影響，預算有限的雙北客群只能更往外圍，經營多年林口與龜山房產的富宇建設，看好未來雙北客群，以26.3億買下龜山A7產業專區內的住宅用地，用於未來推案使用。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
7/19	台中	海悅	土地	南屯區楓溪段378地號等6筆。 (持有比例為70%)	5.04	970.19
7/22	台中	新美齊集團	土地	北屯區溝背段50、51地號。	13.79	908.60
7/23	新北	富宇建設	土地	龜山區樂捷段56、56-1地號。	26.30	4,047
7/25	高雄	國泰建設	土地	三民區獅頭段土地及公共設施保留地。 (含公共設施保留地)	8.08	1042.95
7/29	高雄	京城建設	土地	鳥松區大埤段20、21等地號。	9.1	1,070.62

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. 其他

大型交易摘要

本月共計有18筆交易，其中以『新北』地區最多，共有四筆，以『廠房廠辦』交易標的類型最多，共計為11筆，大幅超過本月交易筆數一半。

七月才開始即由台積電拿下力森諾科的寶山廠，據情報指出台積電目前建置第七廠，預計全台會拚十座廠，此次購入的廠房位於其第三廠附近，地上四層，建物面積達2,795.75坪。台積電的此次擴張舉措不僅有助於其業務發展，也對新竹地區的房地產市場產生重大影響。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
7/1	新竹	台積電	廠房	寶山鄉研新一路8號。 台灣力森諾科技股份有限公司廠房及附屬設施。	6.68億	未揭露	2,795.75
7/2	台南	宏倡興電	廠房	土地：仁德區嘉南段107、107-1、107-2、319、336、336-1、574、575、576、577、578、579、580、581、582、586、589、589-1、589-2、589-3、590、590-1、591、591-1、591-2、592、593、594、594-1、594-2、595、595-1、595-2、596、597、597-1、597-2、598、599、600、601、839、839-1地號。 建物：保安路一段68地號廠房。	16億	8451.88	1022.45
7/5	台北	力鋼工業	商辦	台北市北投區商辦大樓「遠雄商舟」房地4戶、車位20車。	5.53億	未揭露	未揭露
7/8	台南	黑松	廠房	土地：永康區鹽東段872地號。 建物：永康區中正北路318巷12號。	3.15億	1,327.08	1,145.12
7/8	高雄	萬潤科技	廠房	高雄市路竹區路科三路16號。	2.4億內	未揭露	2971.28

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

而本月單筆成交金額最大為『一詮精密』，LED導線架大廠一詮精密工業以29.9億「掃」走新潤「新莊新知商辦」整棟大樓，預計做為自用，提升企業資產價值及營運空間，而一詮公司本就在新莊知識園區，具有地緣性，該棟商辦已申請使用執照，預計第4季可產權登記完成並交屋。

大致上成交狀況，以科技傳產類進行擴廠、提升效能為主要投資目的，對此，交易狀態亦可呼應台灣科技與傳產業景氣看好，更於後續八月首批回台資金逐步解禁，推測可能會有更多的市場交易。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
7/9	桃園	營邦企業	廠房	楊梅區新富段。	5.09	3,718.36	2,171.59
7/10	新北	一詮精密	商辦	新知段54及54-1地號及新建大樓。	29.9	907.5	5,871.67
7/10	桃園	聯琦金屬	廠辦	楊梅區上田段688-13、688-14、688-15、688-16、688-17、688-22、688-38、688-39共八筆地號，及地上建物。	7	2,735.54	1,734.28
7/10	桃園	臺慶科技	廠房	土地：楊梅區幼獅段272、273地號。 建物：楊梅區幼獅段137、137-1、137-3建號。	2.45	742.99	1,672.07
7/15	高雄	根現建設	住宅土地	土地：湖內區中山段27地號、普濟段969~980、978-1、982~984、982-1、983-1、986、988、988-1、989、992~1006、1008~1010、1012、1013、1016、1018、1048、1049、1051、1053等51筆土地 建物：普濟段建物178、179建號。	9.62	7,222.86(含建坪)	未揭露
7/15	宜蘭	承景企業	農場	頭城鎮北關段之土地及地上建物。	4.6	40,000	2,336

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

而本月成交兩次、總計成交金額達30.5億為『新美齊集團』，參照前幾頁資料，新美齊同時也是本月交易土地最多的買方，短短20天即收購四筆項目。

最具代表性為新北三重，新美齊表示預計以都更模式，興建地上10樓、地下3樓的廠辦大樓，這也是新美齊首次跨足商用不動產開發。此案位在三重頂崁工業區，且鄰近新莊化成工業區，交通相當便捷，新北市政府近年積極推動當地老舊廠房更新重建，在政府打造之下，逐步轉型為新興科技聚落「新北科技園區」，大幅提升整體區域產業競爭力。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
7/22	台中	先進光電	廠房	台灣康寧公司中科廠房	11	未揭露	12,235.54
7/23	新北	卓悅建設	廠房	土地：新莊區鴻福段441、442、449、450、463、464、465地號等7筆土地 建物：73、74、84建號及未保存登記	22	1,460.82	660.40
7/23	新北	新美齊集團	廠房	土地：新北市三重區頂崁段1183、1184、1185、1186、1187、1188地號 建物：新北市三重區頂崁段690、691、692建號及其所有地上物	8.3	967.15	691.51
7/26	苗栗	瑞儀光電	廠房	竹南鎮科中路29號廠房及其附屬建物	5	未揭露	2,743.49
7/26	新北	新美齊集團	住宅土地	土地：新店區寶元段902、912地號 建物：新店區寶元段1773、1774、1775、1776建號及其所有地上物 (持分範圍為40%)	22.02	2,202.63	1,496.81
7/29	高雄	金駿營造	商業	土地：苓雅區成功段65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、84、85、86等22筆地號。 建物：高雄市苓雅區成功段586建號等15筆建物。	10.27	486.72	未揭露
7/31	台中	坤悅開發	商業	北屯區東峰段6地號等12筆土地及地上建築物。	7.33	384.42	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/>

大型交易摘要

工業土地本月共計三筆交易，安勤科技因轉攻醫療科技有成，已拿下穩定訂單，斥資10.19億購置新北市中和工業區土地，規劃興建企業營運總部，以更佳的配置及規劃，提升營運及管理效能。

新光鋼鐵旗下的前端風電隨著風機大型化、大水深與浮動式趨勢，本次購地彰濱以興建新廠來開發新世代風機產品，有利成為風機關鍵零組件供應廠商之一。

而亞昕購買工業區土地，短時間還未有明確規劃，但未來會先申請土地變更，還是推住宅案方向並朝主流首購、換屋產品。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
7/4	新北	安勤科技	土地	中和區新民段373、374、375、376、377地號共五筆土地。	10.19	1158.77	-
7/12	彰化	前端風電	土地	彰濱工業區鹿港區西三區一期產業用地(一)，鹿港鎮鹿海段31-49、31-50、31-51、31-54地號。	6.82	13,711.19	-
7/17	台中	亞昕	土地	豐原區豐圳段296地號等20筆土地、155建號等22筆建物。	16.92	5,483.84	-

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