

商用不動產月報

MARCH



AI產業鏈帶動科技廠擴產潮，工業地產續熱 央行：房市尚未軟著陸、信用管制未鬆！

2026年初台灣工業地產市場開出亮眼紅盤，多家上市櫃科技企業積極購置廠房、擴充產能，顯示產業對未來景氣與市場需求仍具高度信心。繼一月台光電、力成科技與巧新科技相繼大手筆投資擴建廠房後，本月亦有遠雄、志聖、矽格等企業在AI產業鏈帶動下持續布局，普遍看好未來市場行情。其中遠雄更斥資27.81億元買下南港輝達研發中心附近的舊大樓，規劃未來重建為廠辦產品，總銷金額預估將突破百億元，顯示科技與AI產業所帶動的企業擴張與不動產投資動能正持續升溫。

中央銀行於2月12日公布最新「貨幣政策架構操作策略檢視報告」，針對外界高度關注的不動產議題，央行總裁楊金龍去年第4季理監事會曾表示，房市尚未達到「軟著陸」條件，因此第七波選擇性信用管制未予鬆綁。



詠群工商地產股份有限公司

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



二月重點整理

2/1~2/12	2/13~2/16	2/17~2/28
<p>2/1(日)【政府】 新青安2.0版 公股銀提 限齡80條款</p> <p>2/3(二)【政府】 國產署6宗地上權 底 價合計逾3.3億</p> <p>2/3(二)【政府】 台中工廠登記家數 全台居冠</p> <p>2/3(二)【新聞】 力麒簽下捷運雙連站 附近合建案 預計投入 額18.72億元</p> <p>2/10(二)【新聞】 五大產業瘋搶「大坪 數」廠房！ 台光電、力成、巧新 砸數十億買地擴廠</p>	<p>2/13(五)【新聞】 知名石頭火鍋舊址復活 租金退回10年前 鍋物 新品牌進駐</p> <p>2/13(五)【政府】 央行：房市信用管制 見效 不動產放款集中 度下降、信用資源結 構改善</p> <p>2/13(五)【新聞】 臻鼎500億啟動 成立來最大擴產計畫 進入數年高速成長期</p> <p>2/16(一)【政府】 台糖釋地中南部8縣市 再蓋1.3萬戶社宅</p>	<p>2/26(四)【新聞】 工業地產夯 五大產業瘋搶</p> <p>2/25(三)【新聞】 誠品砸逾4.32億 公館開大店</p> <p>2/25(三)【政府】 南科營業額再創新高 南市地政局賣地10標 總底價破25.4億元</p> <p>2/28(六)【新聞】 砸20億狂掃23棟透天 大墩路地王現身 拼千 坪大都更</p> <p>2/28(六)【政府】 基隆智慧科技園區借 鏡香港ICC 打造捷運 TOD產業生活圈</p>

台中工廠登記家數 全台居冠

工商時報 2/3

隨著台積電於台中擴大投資1.5兆元，興建4座1.4奈米先進製程廠，預期將進一步帶動半導體供應鏈群聚設廠，強化台中產業競爭力。台中市經濟發展局3日指出，依據經濟部截至去年12月底統計，台中市工廠登記家數已突破1.95萬家，居全國之冠，其中去年新登記工廠1,263家，同樣高居全國第一，顯示台中持續穩居全台製造業重鎮。

國產署6宗地上權 底價合計逾3.3億

工商時報 2/3

最新一批國有土地招標設定地上權標的，共有6案，包含新北市2件、台中市、雲林縣、苗栗縣、屏東縣各1案，存續期間皆為70年，面積共約0.75公頃，權利金底價合計3億3,597萬元，其中共有3案的土地屬於首次列標。

央行：房市信用管制見效 不動產放款集中度下降、 信用資源結構改善

經濟日報 2/13

中央銀行12日公布最新「貨幣政策架構操作策略檢視報告」，針對外界高度關注的不動產議題，報告指出自2020年12月起推動的選擇性信用管制措施，相關成效已逐步顯現，包括銀行不動產放款集中度下降、信用資源配置結構改善，以及房市交易量降溫、房價漲勢趨緩等現象。

基隆智慧科技園區借鏡香港ICC 打造捷運TOD產業生活圈

報新聞 2/28

基隆市政府在2月中旬由謝國樑市長主持召開跨局處「基隆智慧科技園區專案會議」，都市發展處報告香港「環球貿易廣場（ICC）」立體城市開發經驗如何借鏡。本次會議討論「土地使用規劃」、「都市設計」及「捷運SB18站開發區定位」，持續深化方案內容。



詠群工商地產股份有限公司

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

力麒簽下捷運雙連站附近合建案 預計投入額18.72億元

經濟日報 2/3

力麒積極拓展都更、合建領域，3日再拿下台北市大同區圓環段土地合建案，預計投入金額約18.72億元。力麒表示，該案鄰近捷運雙連站1號出口，交通位置相當便利，目前建案規劃中，預計今年下半年都更掛件。

五大產業瘋搶「大坪數」廠房！台光電、力成、巧新砸數十億買地擴廠

財經新報 2/10

台灣 2025 年經濟成長率高達 8.63%，創近 15 年來新高，科技業功不可沒，不少科技廠今年也積極擴廠，今年初台光電，以 27.8 億大手筆向遠東新世紀購買桃園觀音產業園區廠房，建物達 10,185.13 坪，力成科技花 17.8 億在新竹產業園區購入 6,117 坪的廠房，至於巧新科技則是在嘉義大埔美園區砸 12.3 億購置廠房 5,358 坪。



詠群工商地產股份有限公司

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

工業地產夯 五大產業瘋搶

工商時報 2/24

工業地產買方的前五大產業，需求量最大的是倉儲物流業，占比約兩成，其次為食品製造業、科技業、資訊服務業與化工業，其中倉儲物流業不僅需求量大，購廠面積條件門檻也高，所需土地面積幾乎都要5,000~10,000坪；至於科技業、資訊服務業和化工業，土地面積2,000坪起跳，廠房至少都要1,200坪以上；食品製造業的廠房面積較小，介於500~1,200坪之間。

4.32億的盤算！

誠品殺進全台一級戰區 揭密「實體大店」的實力

工商時報 2/25

由於實體大店業績表現亮眼，誠品24日公告，再砸逾4.32億元取得台北自來水事業處位於公館商圈、全新打造3大棟的「公館多目標綜合大樓」，將開展近3,000坪特色店點。將是兩大虛實圖書生活通路龍頭首度對壘近身肉搏，誠品在公館還有台大店助拳。公館一帶有近40家各式主題書店的高密度群聚，眾多青年學子、學術研究者形塑獨特人文風貌、涵養鼎盛學風，是全台一級戰區。

大型交易摘要

本月成交案件僅一件，為皇龍開發公告以總價6.65億元（含建照與容積移入權益）向非關係人的北基國際開發實業與新祥投資，購入台南市安南區九份子重劃區國安段1731地號住六土地，面積約1266.93坪，單價約每坪52.5萬元。九份子為全台低碳示範區，且因近年人口快速成長，水岸景觀宅房價已站上4字頭，吸引品牌建商持續進場開發。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
2/2	台南	皇龍	土地	安南區國安段1731地號土地，含建照及其容積移入之權益。	6.65億	1,266.93

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

本月成交共計十筆，產業以【電子】為主要對象，其中交易標的【商辦】類型共有六筆。

最大筆金額為遠雄建設斥資27.81億，買下南港輝達研發中心附近的敦寶建設舊大樓，占地面積1,056.03坪，計畫都更重建為總銷逾100億元廠辦大案，未來每坪身價上看三位數。

其次金額在下頁，其三為志聖以14.8億取得台中南屯精科一路土地及廠房，當未來營運擴充與先進製程設備的重要據點，展現積極卡位AI與先進封裝市場的企圖心。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2/2	台中	志聖	廠房	南屯區精科一路12號	14.8	3,145.58	2,914.15
2/3	桃園	尖點	商辦	土地：中壢區中工段1002-8、1002-9。 建物：中壢區中福路二段27、29號 等全棟建物及車位。	5.6	470.56	1,879.94
2/3	苗栗	萬潤	廠辦	土地：竹南鎮廣源段地號1566、1565-1 建物：竹南鎮群義路69號	4.75	1,088.92	2,595.11
2/10	新北	台通	廠房	新莊區新知段36地號土地及地上建物	5.83	556.02	-
2/10	台北	遠雄	商辦	南港區敦寶建設舊大樓	27.81	1,056.03	467.31
2/12	新北	新纖	商辦	泰山區文程段320、320-1、321、 322、323、324、325地號(含建物)。	3.8	340.24	-
2/13	新北	臣益實業	廠辦	土地：汐止區社后段0038地號 建物：汐止區康寧街169巷31號2樓 及2樓之3	0.84	52.23	335.54

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

其次金額為IC封測矽格斥15.4億向欣興購置位於湖口工業區廠房，此廠房將整合3A: 先進測試技術、自動化、AI智慧工廠，滿足AI、ASIC、Automotive等客戶群日益增加的出貨需求。

除矽格，像是京元、日月光皆有擴建廠房之動作，極度看好未來幾年這類相關應用帶動半導體晶片銷售成長，手上不少是來自於3A所帶動的訂單。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2/24	台北	華芸科技	商辦	北投區大業路四小段0574-0000號及其地上房屋3戶及12個車位。 (IBC環球企業總部)	4.19	58.59	635.18
2/24	新竹	矽格	商辦	建物：湖口鄉光復北路65號其他設備一批 土地：湖口鄉中興段新興小段104地號	15.4	1784.75	8502.57
2/25	新北	宇瞻	商辦	土地：新北市土城區忠義路388地號 建物：新北市土城區千歲路31號7樓及地下3層坡道平面式停車位3個。	0.47	22.28	131.27

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