

商用不動產月報

MAY



AI持續看好 交易熱潮不斷 工商不動產正式進入產業資本主導時代

2026年5月台灣工商不動產市場，已明顯從「建商主導」轉向「企業資本主導」。從momo豪砸141億元打造大型物流基地、日月光148.5億元收購群創五廠，到輝達、世紀鋼、壽險資金積極布局，都顯示企業開始直接掌握土地與廠辦資產，反映台灣正式進入AI、半導體、物流與資料中心驅動的新工業地產循環。

另一方面，富邦、東森、慧榮科技等企業同步推進總部與A辦開發，代表核心商辦需求仍集中於台北與科技廊帶，企業對長期營運據點仍具高度信心。即便全球央行維持高利率，市場資金並未退場，而是從住宅投機轉向具工商產業價值的不動產。



詠群工商地產股份有限公司

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



四月重點整理

4/1~4/15	4/16~4/21	4/22~4/30
<p>4/1(三)【政府】 桃園稅收大洗牌 土增稅衰退17.6億 房屋稅躍居第一</p> <p>4/9(四)【新聞】 砸141億租金 momo打造最大物流</p> <p>4/12(日)【新聞】 土地市場大洗牌！ 建商退位，輝達、世紀鋼、凱基人壽成百億級獵地新霸主</p> <p>4/14(二)【新聞】 獲近34億聯貸 日勝生北車開發A辦建築</p> <p>4/15(三)【政府】 臺鐵和納斯達克記憶體大廠合建 慧榮科技臺北總部大樓開工動土</p>	<p>4/16(四)【政府】 名醫世家熄燈20年 整棟醫療大樓求售6.5億 刷新中山區天價</p> <p>4/16(四)【新聞】 終於拍板賣了 群創五廠148.5億元賣給日月光 獲利約133億元</p> <p>4/17(五)【新聞】 富邦信義區獵地 單坪成交980萬</p> <p>4/17(五)【新聞】 東森總部大樓12月落成 斥資140億落腳林口</p> <p>4/21(二)【新聞】 富邦產險總部大樓新建工程舉行上樑典禮 支持政府都更政策</p>	<p>4/24(五)【新聞】 新北桃園蛋黃區 房價續強</p> <p>4/27(一)【新聞】 櫻花建 坤悅逆勢獵地 儲備未來業績</p> <p>4/27(一)【政府】 全球超級央行周 利率料全數按兵不動</p> <p>4/28(二)【政府】 碳費新制上路！碳排大戶注意了 5月底前要交碳費</p> <p>4/29(三)【新聞】 18坪中和平房1.1億 賣出 自然人無貸款買進 衝更大利益</p>

桃園稅收大洗牌

土增稅衰退17.6億 房屋稅躍居第一

工商時報 4/1

受央行信用管制與房市交易急凍影響，過去穩坐桃園稅收王寶座的土地增值稅在114年大幅衰退17.6億元，地稅局長姚世昌指出，受惠囤房稅與地段率調整，房屋稅大增逾17億元，躍居桃園第一大稅源，加上契稅與大型演唱會等娛樂稅挹注，桃園去年稅收是六都唯一正成長，會持續強化查欠稅機制以穩定地方財政。

臺鐵和納斯達克記憶體大廠合建

慧榮科技臺北總部大樓開工動土

信傳媒 4/14

臺鐵公司首度推動的「產、官、學」公辦都更指標案「臺鐵玉成段慧榮臺北總部大樓」，於4月13日舉行開工動土典禮。基地面積約0.33公頃，於110年由慧榮科技股份有限公司順利得標。未來落成後，將打造出結合舒適商務辦公、科技研發與教育公益用途的多功能複合式大樓空間。



詠群工商地產股份有限公司

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

全球超級央行周登場！

利率料全數按兵不動 鮑爾最後一舞成焦點

工商時報 4/27

超級央行周登場，美加歐英日都將在本周公布貨幣決策。市場預估五大央行將按兵不動，以觀察美伊衝突帶來的外溢衝擊與通膨影響。各大央行維持觀望的另一原因，則是美國聯準會（Fed）主席能否順利換人仍存在不確定性。

碳費新制上路！

碳排大戶注意了 5月底前要交碳費

工商時報 4/28

國內碳排大戶須於5月底前繳交去年度碳費。環境部估算，首年碳費收入達45億元。將依溫室氣體管理基金運作，優先投入減碳技術、地方減量與公正轉型等五大項目，支出規模約40.5億元；至於明年碳費費率，將暫不調漲。

砸砸107.75億租金 momo打造最大物流

工商時報 4/9

富邦媒總經理谷元宏8日表示，2026年富邦媒整體GMV（商品交易總額）一定比去年成長。物流是momo最重要的競爭力之一，富邦人壽在新竹湖口投資興建大型物流中心，momo將以107.75億元承租，租期20年，打造momo全台最大物流中心。

土地市場大洗牌！建商退位，輝達、世紀鋼、 凱基人壽成百億級獵地新霸主

M傳媒 4/11

2026年第1季土地市場「獵地」霸主換人坐！根據最新統計，今年第一季排名前三大土地交易案，交易金額統統超過百億大關，但買地大戶已大洗牌，建商購地動能面臨熄火，取而代之的是電子科技業、金融保險業。



詠群工商地產股份有限公司

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

東森總部大樓12月落成 斥資140億落腳林口

中央社 4/16

東森集團斥資逾新台幣140億元打造的營運總部座落林口，預計12月落成，其中38樓的「450台灣之眼」觀景台將為北台灣地標發展再添話題；大樓規劃導入晶英酒店，預計2027年啟用可容納3000人的展演廳。

富邦產險總部大樓新建 工程舉行上樑典禮 支持政府都更政策

富邦金控官網 4/20

富邦產險總部大樓於20日舉行上樑典禮，富邦產險大樓曾因2002年331地震受損並完成結構補強，後於2020年核准危老重建，預計2027年完工蛻變為地上27樓、地下5樓的新一代富邦產險總部大樓，不僅代表富邦集團傳承與再出發，更是以實際行動表達對政府都市更新政策的支持，大樓設計並朝友善環境與幸福職場雙軌規劃，提升員工福祉，具體實踐企業社會共好願景。

大型交易摘要

本月成交共計四筆，交易地區以【台中】為主，共計二筆；交易相對人則以【建設開發產業】居多，共計三筆。

櫻花建設今年不畏房市冷感持續積極獵地，第一季已取得桃園楊梅區及台中烏日區土地，本月再斥資11.75億拿下四月土地最高成交金額，取得桃園中運段約1,279.73坪土地，提前布局中壢發展潛力區段。其次為坤悅以11.29億購入台中西屯區約374.11坪土地，換算每坪約302萬，再現台中七期土地單價站上300萬。該地分區為新六，目前新市政中心最高，容積率最高可達600%。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
4/1	台中	白紗科技	乙種工業區/ 土地	太平區瑞欣段30-6、31-1、33、 33-1、34、34-1、59、59-1、60、 60-15、60-16、60-17、60-18地號 共計13筆土地	5.6億	約1,906.67
4/2	新北	立軒建設	中心商業區/ 土地	林口區力行段713地號土地	2.81億	約137.11
4/17	桃園	櫻花建設	住宅區/ 土地	中壢區中運段347地號等2筆土地	11.75億	約1,279.73
4/22	台中	坤悅開發	第六種新市政 中心專用區/ 土地	西屯區惠民段78地號土地	11.29億	約374.11

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

本月成交共計十件，交易標的以【廠房】為主，共八件；地區以【台南】為最多，共三件；交易相對人以【半導體產業】為大宗。

其中，前三大成交金額物件，買方皆為日月光及旗下子公司矽品精密，且皆位於台南地區。本月最高金額交易案，為日月光取得群創南科五廠出售案，標的位於台南市新市區新科段55、58地號，包含廠房及相關附屬設施，廠房面積約5.5萬坪。由於日月光急需解決產能，為加速標的移交時程，特別簽署提前廠房使用補償協議。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
4/2	台中	米斯特	商辦	土地：西屯區惠國段92地號 建物：西屯區惠國段3989建號及車位	1.54億	約13.73	約249.37
4/8	台中	萬潤	廠房	土地：西屯區安和段地號176、176-1 建物：西屯區安和段建號199、200	2.88億	約687.64	約481.79
4/8	新竹	旺矽	廠房	土地：湖口鄉中興段新興小段28地號 建物：湖口鄉光復路4之1號	20億	約6,485.3	約1,812.77
4/15	台南	日月光	廠房	新市區新科段55、58地號之Fab5廠房 及相關附屬設施	148.5億	-	約55,754.97

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

本月其次與第三大成案，皆為矽品精密於南科取得廠房，總計斥資**108億元**，分別向瀚宇彩晶與精金科技購買位於台南市善化區北園一路7號之地下室至6樓廠房，以及相關附屬廠務設施。

除了配合集團母公司日月光持續擴大全球半導體布局外，矽品精密本身亦為輝達供應鏈的重要成員。今年以來已陸續取得聯合再生、群創等廠房資產，加計此次兩筆交易，全年已完成第四度大規模購廠，累計投資金額逼近**200億**。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
4/16	新北	日昱資產	廠房	樹林區光武街36巷2號	3.68億	約547.01	約591.08
4/22	新北	自然人	廠房	土城區沛陂段141-1、141-2地號1樓及車位	0.83億	-	約162.52
4/23	台中	信邦電子	廠房	梧棲區大成路16號之廠房	3.4億	-	約4,253.27
4/29	台北	自然人	住宅	中山區長安段一小段454、454-1地號 預售建案名稱：達欣文和苑	5.97億	約340.73	-
4/30	台南	矽品精密	廠房	南部科學園區(台南園區) 善化區北園一路7號廠房(4F~6F,BF) 及附屬廠務設施	64.8億	-	約28,427.38
4/30	台南	矽品精密	廠房	南部科學園區(台南園區) 善化區北園一路7號廠房(1F~3F)	43.2億	-	約28,086.64

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