

商用不動產月報

APRIL



政策協力企業資金齊發力 潛力地段土地與核心商辦掀起交易狂潮

本月不動產市場呈現政策與企業投資雙重推動的格局，整體交易活絡且具選擇性。政策面上，政府持續介入公共建設與土地管理，措施涵蓋強制設置光電設備、BOT插播案，以及大型排水改善規劃等，反映對土地開發、建築安全與環境治理的持續規範。央行理監事會議與內政部老宅重建計畫修法，也對市場資金成本及開發預期產生明確導向作用。市場交易集中於核心地段及潛力區土地、住宅、商辦及工業用地的活躍交易。

大型建案與土地交易頻繁曝光，包括桃園大園、苗栗工業地產交易刷新紀錄，以及愛山林、日月光等建案的簽約與開發進度，顯示開發商積極布局長期開發計畫並確定產權。企業投資亦呈現高額資金投入，如興富發、NVIDIA及百億元級建案，整體來看，政策穩定性與企業投資行為同步推動土地及不動產價值上升。傾向集中於高價值、具潛力及核心地段標的，顯示市場交易氛圍偏向理性選擇與策略布局。



詠群工商地產股份有限公司

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



三月重點整理

3/1~3/10	3/11~3/15	3/16~3/31
<p>3/1(日)【政府】 逾300坪建物 強制設置光電 8月上路</p> <p>3/1(日)【新聞】 全台新建案議價率排行出爐 桃園大園22.5%奪冠 買方市場真的來了</p> <p>3/5(四)【政府】 台中超巨蛋 BOT 中信插旗</p> <p>3/9(一)【政府】 排碳大戶將自5月起 繳納碳費 國外碳權 今年不能抵碳費</p> <p>3/10(二)【新聞】 苗栗工業地產 交易刷新紀錄 業界佈局新成長周期</p>	<p>3/11(三)【政府】 內政部澄清：老宅延壽 計畫持續推動 虛坪改 革仍在凝聚共識</p> <p>3/11(三)【新聞】 愛山林、茂德組寶山 林拿中山長春 公辦都更完成簽約 2027年推150億新案</p> <p>3/12(四)【新聞】 日月光砸178億 建AI先進封測基地</p> <p>3/14(六)【新聞】 演唱會票房旺 寬宏、必應 進攻金店面、辦公樓</p> <p>3/15(日)【政府】 央行Q1理監事會登場 政策利率預估連八凍</p>	<p>3/17(六)【新聞】 興富發60億買商辦 首當包租公</p> <p>3/21(三)【新聞】 台北 NVIDIA確定進駐 北土科帶動產業群聚 科技研發生活圈受矚</p> <p>3/24(六)【政府】 百億級捷運開發案登場 板橋線新埔站開發案總 投資金額達128億元</p> <p>3/30(五)【新聞】 狠砸10.04億！ 遠雄建設收購「祥興 鋼鐵工業」新北市新 莊廠房 預計興建總銷 60億廠辦大樓</p>

逾300坪建物 強制設置光電 8月上路

自由財經 3/1

行政院日前公告「再生能源發展條例」第十二條之一條文，自今年8/1日起施行，未來建築面積達一千平方公尺（約三百坪）以上者，除特殊排除對象外，強制要求每二十平方公尺（約六坪）即應設置一瓦的太陽光電發電設備，國內建築正式邁入「強制光電時代」。

台中超巨蛋 BOT 中信插旗

經濟日報 3/5

備受矚目的「台中超巨蛋BOT開發案」4日舉行招商說明會，中信集團正式表態將爭取參與此案投資，台中市運動局長游志祥也證實，目前僅有中信集團旗下台灣人壽一家廠商提出投資可行性評估報告書。此案預計最快2031年完工啟用，總投資金額近600億元，規模與投資額度均創下全國體育建設新高。



詠群工商地產股份有限公司

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

央行Q1理事會 利率如預期「連八凍」

工商時報 3/19

全球迎來「超級央行周」，美國聯準會（Fed）本月按兵不動，台灣中央銀行第一季理監事會在19日下午登場，利率同步維持按兵不動、已「連八凍」，將重貼現率繼續停在2%，符合市場原先預期。央行2022年啟動升息以前，過去國內利率長年「只降不升」，2020年3月因應疫情降息1碼，重貼現率一度跌至1.125%，突破前央行總裁彭淮南時期、金融海嘯的最低紀錄。

百億級捷運開發案登場板橋線新埔站開發案 總投資金額達128億元

工商時報 3/24

投資百億級的捷運開發案，即將登場！備受市場矚目的「捷運板橋線新埔站（捷三）毗鄰地土地開發案」，基地位置在新北市板橋文化路二段、莒光路交叉口，預估開發總權值達122億元，將在明25日下午3點舉辦招商說明會，預計於第2季公告招商，9月截止收件，第4季完成簽約。

苗栗工業地產 交易刷新紀錄 業界佈局新成長周期

好房網 3/9

2026年以來苗栗工業地產交易頻傳捷報！包過美國記憶體大廠美光以16.79億美元、約新台幣528.4億元，買下力積電苗栗銅鑼的P5晶圓廠廠房，改寫國內工業地產史上最大筆交易金額紀錄；矽品精密工業以總價28.01億元，買下聯合再生的竹南科學園區廠房。不動產業者指出，相當看好2026年工業地產的新成長周期。

日月光砸178億 建AI先進封測基地

中國時報 3/12

全球半導體封裝測試龍頭日月光加碼投資高雄，狠砸178億元興建「智慧運籌中心」及「先進製程測試大樓」，預計民國117年第2季完工，完工後每公頃年產值估達46.3億元，並創造約1470個就業機會，可望提升高雄在全球半導體及AI產業鏈的競爭地位。



詠群工商地產股份有限公司

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

興富發60億買商辦 首當包租公

工商時報 3/17

興富發建設大手筆獵樓，首度當「包租公」，16日宣布子公司元盛國際豪砸60.0168億元，買下全球人壽位於北市松仁路的「松仁大樓」，創今年以來商辦成交金額最高紀錄，每坪成交單價約55.5萬元。興富發表表示，未來該樓將只租不售，每坪月租金挑戰3,000元。

狠砸10.04億！遠雄建設收購「祥興鋼鐵工業」新北市新莊廠房 預計興建總銷60億廠辦大樓

工商時報 3/30

相中廠辦錢景！加上雙北市手中廠辦案已完銷，商辦土地已無存量，遠雄建設砸下10.04億元，收購「祥興鋼鐵工業」新北市新莊的廠房和土地，首度插旗新莊廠辦市場，未來總銷估計達60億元；再加上2月甫豪擲27.81億元買下敦寶建設位於台北市南港的舊廠房，短短一個半月就斥資近38億元，以加碼擴大布局雙北市廠辦市場，估計上述2案可望在完工交屋後再進帳達160億元。

大型交易摘要

本月成交案件共七筆，交易多以建設產業為主，地區以北部地區為多數，最大案為華固建設以30.6億元向國美建設取得信義區土地，為其首度進軍信義區。基地三面臨路，正對松德公園，具永久棟距優勢，未來將規劃公園首排住宅，產品具高度稀缺性。

其次為新潤建設以10.94億元取得小檜溪周邊建地，尚未公布開發規劃。另皇昌營造以8.28億元取得觀音工業地，持續布局大面積產業用地，以支撐未來產能擴張。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
3/5	新北	華軒地產	土地	林口區力行段713號土地土地	1.45億	68
3/10	桃園	皇昌營造	土地	觀音區保障段等5筆土地	8.28億	13,357.46
3/17	台北	華固建設	信義計畫區內	信義區信義段土地	30.6億	500.64
3/17	台中	櫻花建設	商業區	烏日區新站南段13地號等3筆土地	7.93億	815.42
3/18	南投	茂順	工業區丁建	南投市大崗段0456地號土地	5.13億	4,800
3/19	桃園	新潤建設	第二種住宅區	桃園區三民段235、236、237、238、239及241地號共6筆土地	10.94億	1037.1
3/23	新竹	自然人	商業區	竹東鎮台泥段127地號	8.2億	988.59

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

本月成交共計十四筆，其中以【廠房 / 廠辦】為主要交易標的，共計八筆；產業別以【科技製造業】為主，共計五筆；地區方面則以【台北】為最多，共三筆，惟台北之交易不動產類別皆非廠房廠辦。

最大成交金額為矽品精密，其次為凱基人壽，再者為興富發。近年壽險業積極布局不動產市場，尤以物流中心與倉儲類型標的最受青睞。凱基人壽依保險法相關規定，以新台幣63億元取得位於桃園市楊梅區之物流中心，著眼於後續出租運用，以獲取穩定租金收益（投報率約3.5%以上）。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
3/5	桃園	凱基人壽	廠辦	土地：楊梅區新榮段1519、1520、1526地號 建物：楊梅區電研路68號	63億	8,119.25	19,303.74
3/6	苗栗	台灣杜邦	廠辦	竹南科學園區苗栗縣竹南鎮頂埔里科西一路12號之N9廠房暨其附屬設備	20億	-	9,609
3/6	台中	勤美	住宅	西區後壠子段235-22、235-102及235-145地號等3筆土地及房屋權利範圍全部	9.56億	374.8	-
3/6	新竹	晶呈科技	廠辦	土地：土地屬新竹科學園區管理局所有 建物：竹北市世興段建號1867、1870、1868、1870等4筆建物	3.42億	1,331	1,322.96
3/10	台中	數字	商辦	西屯區朝富路213號8樓之1、朝富路213號8樓之2、朝富路213號8樓之3 (CBD時代廣場)	1.44億	15.95	295.73
3/10	台北	3位自然人	住宅	中正區南海段三小段848、852地號等2筆土地及其地上建物(新光人壽總統傑仕堡)	3.01億	40.09	262.76
3/10	台南	南茂科技	廠房	新市區環東路2段6號廠房及附屬設施	8.8億	-	10,380.64

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/>

【交易】廠房. 商辦. 店面

大型交易摘要

本月成交金額最高之交易，為封測大廠日月光投控旗下矽品精密，以63.25億取得面板大廠群創位於台南之廠房。市場普遍認為，此筆交易具備明確的雙贏結構：群創可藉由處分資產達到活化資產與加速轉型之目的；而矽品能即時取得既有廠房，進一步掌握AI應用所帶動產業成長機會。

其次為興富發首度跨足收租型資產市場，以60.01億收購全球人壽位信義區之松仁大樓。該案定位為長期收益型不動產，興富發認為現行租金仍具提升空間，未來規劃將中高樓層租金調整至每坪2,500元至3,000元區間，整體租金報酬率可望達4%。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
3/12	台北	安連投資 嘉潤投資	住宅	土地：松山區延吉段三小段87、101、617、618-2、622、622-1地號土地 建物：松山區八德路三段30號、32號、34號、36號14樓及地下3.4層共19車位	7.02億	73.5	788.84
3/16	台北	興富發	商辦	信義區祥和段三小段445地號土地一筆(含建物)	60.01億	1,082.04	10,813.99
3/18	屏東	聯友金屬	廠房	枋寮鄉屏南段59、60、91~93及94-4地號土地(含其地上建物及設備)	3.85億	4,255.27	3,053.11
3/24	台南	矽品精密	廠房	土地：新市區新科段第58-0地號 建物：新市區環西路二段2號廠房	63.25億	-	42,098.35
3/27	新北	遠雄	廠房	新北市新莊區土地及其地上物	10.03億	1,434.10	775.45
3/30	桃園	鼎顯電子	廠房	土地：平鎮區鎮東段714及1140地號 建物：平鎮區洪圳路385之3號(529建號)	5.88億	1,334.98	2,899.90
3/31	新竹	威力賜電子	商辦	竹北市台元二街12號11樓之8(地號669、建號2222)	1.74億	145.26	569.00

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