

# 商用不動產月報

JUNE



## 民間土地不香了？建商轉戰公辦開發案 桃園狂推8大產業園區，將掀起新一波科技廠投資熱潮

央行連續七波不動產信用管制，大幅提高建商融資成本，迫使建商調整獵地策略，從整合民間土地轉向資金門檻較低的公辦都更、捷運聯開及政府開發土地。去年公辦都更與捷運聯開案吸引民間投資首度突破3,000億元，六年成長15倍，累計吸金近8,500億元。

在產業用地需求強勁帶動下，桃市府積極推動大園智慧科技園區、新屋頭洲科技園區、大溪科技園區、平鎮東龍科技園區等8大公辦園區，以及龍潭科學園區三期擴建計畫，預估可創造超過千億元投資效益。其中龍科三期面積逾104公頃，未來將導入半導體、航太及淨零科技產業，年產值上看3,100億元。同時，投資臺灣事務所核准4家企業擴大投資，其中全球領先綠色環保無鹵素基板供應商預計斥資157.8億元於桃園觀音產業園區興建智慧綠色新廠，導入AI智慧製造、能源管理系統及再生能源設施，預計創造560個就業機會，再次凸顯桃園已成為台灣高科技產業擴產布局的重要基地。



詠群工商地產股份有限公司

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



## 五月重點整理

5/1~5/5	5/6~5/11	5/12~5/31
<p><b>5/1(五)【新聞】</b> 矽品四連發 再砸百億買廠</p> <p><b>5/1(五)【新聞】</b> 建商砸2.58億！ 收高雄中正交流道下 整排中古車行</p> <p><b>5/2(六)【政府】</b> 商用強、住宅弱 房市黃金交叉</p> <p><b>5/2(六)【新聞】</b> 皇翔建設首跨 地上權商辦市場</p> <p><b>5/5(二)【政府】</b> 大甲幼獅工業區 萬坪土地釋出</p> <p><b>5/5(二)【新聞】</b> 消息是真的 台積將進駐龍科三期</p>	<p><b>5/6(三)【新聞】</b> 富邦人壽斥資26億 買2萬坪湖口土地 蓋momo物流園區 估2029年完工</p> <p><b>5/7(四)【新聞】</b> 華固北士科商辦 報佳音</p> <p><b>5/8(五)【新聞】</b> 日月光攜手楠梓電擴廠 斥資352.35億元打造 先進封裝產能新據點</p> <p><b>5/11(一)【政府】</b> 公辦都更、捷運聯開案 建商瘋搶</p> <p><b>5/11(一)【新聞】</b> 萬海攻敦北大樓都更案 潛在利益可觀</p>	<p><b>5/15(五)【新聞】</b> 桃園8大公辦園區布局 帶動逾千億投資動能</p> <p><b>5/18(一)【新聞】</b> 台中七期 創中部商辦最高單價</p> <p><b>5/18(一)【新聞】</b> 北市新建案店面 也吹小宅風 13坪店王單價飆263萬</p> <p><b>5/29(五)【新聞】</b> CCL大廠擴大在台產能 豪砸157.8億 桃園蓋新廠</p> <p><b>5/29(五)【新聞】</b> 豪砸35.5億！南山人壽 買下「義享帝國5層樓」 義聯集團證實回應了</p>

## 商用強、住宅弱 房市黃金交叉

中國時報 5/1

今年第一季台灣不動產市場出現清晰而尖銳的「黃金交叉」。商用不動產交易金額高達998億元，不但年增率倍增，而且刷新歷年同季新高紀錄；土地市場更出現3筆破百億的重磅交易。反觀六都住宅買賣移轉棟數的持續下滑，這種「商用強、住宅弱」的脫鉤態勢，是產業需求與資金控流雙向作用下的本質性變革。

## 大甲幼獅工業區 萬坪土地釋出

工商時報 5/5

台中海線再現大型工業地釋出，位於大甲幼獅產業園區的萬坪工業丁建用地進入市場，基地面積達12,353.8坪，開價30.88億元，換算每坪約25萬元。由於該案因具備稀有規模且臨主幹道，已成為近期製造業、物流業與大型投資方關注的焦點。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 公辦都更、捷運聯開案 建商瘋搶

工商時報 5/11

央行實施不動產信用管制七波下來，已墊高建商融資成本，讓建商大舉調整搶地策略，轉向資金門檻低的政府公部門土地靠攏，據統計，去年公辦都更、捷運聯開案吸引民間投資金額首突3,000億元大關，六年內翻了15倍，累計2020年至2026年5月期間，共吸金近8,500億元，成為建商搶地大熱門。

## 桃園8大公辦園區布局 帶動逾千億投資動能

中國時報 5/13

桃園市政府推動產業用地開發與園區，因應台商回流、AI及高科技產業快速發展，以及未登記工廠合法化需求，市府採「政府引領、輔導民間」雙軌策略，推動8大公辦園區、4處都市計畫變更及龍潭科學園區三期擴建，全面打造優質產業投資環境，預估可帶動逾千億元投資動能。

## 皇翔建設首跨 地上權商辦市場

工商時報 5/1

商辦市場夯，皇翔建設看好企業辦公升級需求，繼北市大同區「皇翔台北廣場」完工落成後，正式攜手戴德梁行，首度跨足頂級地上權商辦市場，也再度加碼投入商辦大樓的開發行列，推出皇翔敦北南京辦公大樓；據悉每坪開價可望挑戰三位數，市場預期，將有機會創下史上身價最高地上權辦公大樓的紀錄。

## 消息是真的 台積將進駐龍科三期

經濟日報 5/5

延宕二年半的竹科龍潭園區擴建計畫（龍科三期）「大復活」，台積電將進駐當地蓋新廠，相關話題昨日在桃園市議會發酵。桃園市長張善政昨天表示，不方便透露是哪一家大廠進駐，但「媒體報導內容是正確的」，市府會全力協助廠商用水、用電需求。

## 富邦人壽斥資26億買2萬坪湖口土地 蓋momo物流園區 估2029年完工

Yahoo股市 5/6

富邦金旗下富邦人壽6日舉行「富邦人壽湖口物流園區」開工動土典禮，2023年斥資逾26億元買下近2萬坪土地，規畫興建三棟大型物流園區，富邦人壽董事長林福星表示，導入多項節能減碳綠建築設計，預計2029年完工，未來將由同集團momo富邦媒體科技營運承租。

## CCL大廠擴大在台產能 豪砸157.8億桃園蓋新廠

自由時報 5/29

投資臺灣事務所29日通過4家企業擴大投資臺灣，包含臺商回臺方案的「不具名」高階電子材料公司、菱生精密、微程式資訊，以及中小企業方案的以曜公司。其中不願具名的CCL(銅箔基板)製造大廠投資157.8億元，預計在桃園觀音產業園區興建新廠。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 大型交易摘要

本月土地成交共計五筆，交易相對人以【建設開發產業】為主，共三筆，惟成交區域分布相對分散。

本月最大宗交易為潤隆建設以37.1億取得台中西屯區土地。該案原為與地主合建，後續潤隆建設收回全部土地所有權，改採自建開發模式，成交單價約每坪308萬元，超越中信金，成為本月單價地王。其次為台鋼建設11.47億取得台北土城區土地。該基地已有集合住宅開發進行中，目前地主是台鋼建設，並與薪昇暘開發及丞石建築採合建方式共同開發。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
5/5	新北	台鋼建設	住宅區	土城區永福段55、55-1、70、73、74地號之50%(及其容積移入之權益)	11.47億	約721.60
5/11	台南	竹陞科技	甲種工業區	善化區北小新段1024-1地號	0.55億	約240.96
5/12	桃園	多那法芙	山坡地保育區 丁種建築用地	楊梅區長紅段7-61及頂湖段等地號土地	2.3億	約980
5/28	台中	潤隆建設	第二種文化商業 專用區	西屯區文商段39及40地號	37.1億	約1,204.61
5/29	台北	大華建設	第三之二種住宅 區(特)	北投區軟橋段18地號	8.16億	約302.50

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

本月交易共計16筆，交易標的物【廠房】為居多，計10筆；以【台北】地區為主，計4筆；以【科技電子產業】為大宗，計7筆，顯示企業依舊持續布局生產、研發及營運據點的需求。

本月成交金額排名第一的南山人壽及排名第三的仁寶電腦，因依交易日期排序而列於第八頁；第二大成交金額則為誠鴻發建設斥資22億取得怡華實業在新北廠房，由於土地分區為乙種工業區，目前市場尚未傳出具體開發規劃，推測未來不排除朝向廠房或廠辦產品規劃開發。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
5/11	台中	鴻勁	廠房	大雅區上楓段土地及廠房。	7.9億	約1,950.84	約2,935.99
5/12	桃園	華星光	廠房	土地：八德區白鷺段813、814、815地號。 建物：八德區廣福路858號。	10.5億	約1,899.71	約3,636.63
5/12	基隆	德微	廠房	土地：安樂區武訓段631、632、639、639-1以及639-2地號。 建物：安樂區武訓街28號。	2.50億	約759.59	約1,097.98
5/13	台南	寶綠特	廠房	土地：柳營區義士段12等5筆地號。 建物：柳營區義士段8-1、8-2建號。	6.08億	約3908.72	9,036.90
5/13	新北	誠鴻發建設	廠房	新莊區鴻福段441、442、449、450、463、464、465地號等7筆土地及地上73、74、84建號及未辦保存登記建物。	22億	約1,460.82	約660.40
5/14	台北	6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共4戶，座落於4F、6F、14F及5個車位（新光人壽總統傑仕堡）。	3.66億	約53.41	約315.52

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

本月較為特別案件三圓建設處分台北敦北長城商辦由自然人跟友友資產開發收購，分別由5.7億與8.8億，三圓建設近期財務吃緊，又因豪宅限貸、房市買氣冷清、建商餘屋貸款管制緊縮等，又遇限貸令政策仍在執行中致使手上豪宅銷售卡關，因此積極處分不動產並將作為償還即將到期公司債本息的重要資金來源。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
5/19	台中	頌勝科技	廠房	西屯區工業區十六路14號。	5.65億	約1,202.14	約581.68
5/19	台北	自然人	住宅	中山區正義段一小段593、594、595地號等地上不動產共8戶及7個車位。	3.38億	-	約362.6
5/22	新北	威剛	商辦	林口區文化三路2段68、70、78、80號之28、29樓辦公大樓共8戶及16個車位。	3.61億	-	約526.12
5/22	台北	自然人	商辦	土地：松山區延吉段三小段87、87-1、101、617、618-2、622、622-1地號。 建物：松山區八德路三段30號、32號、34號、36號14樓及19個車位（敦北長城）。	5.7億	約73.5	約937
5/22	台北	友友資產開發	商辦	土地：松山區延吉段三小段86-1、87、87-1、101、617、618-2、622、622-1地號。 建物：松山區八德路三段32號15樓、32號16樓、34號16樓、30號、34號B1樓及25個車位（敦北長城）。	8.8億	約126.61	約1467.66

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

本月最大金額為南山人壽以35.55億取得帝國商辦大樓，其大樓位於高雄鼓山區凹子底，周圍發達且交通位置便捷，取得後將作為高雄分公司、通訊處辦公室及教育訓練教室使用。

其次為仁寶電腦以20.5億內取得精浚科技的桃園大溪廠房，預計再19億投入將其改建於2026年底完工，將有SMT與組裝完整產線，預計今年底前可投入。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
5/26	高雄	自然人	廠房	土地：前鎮區仁愛段二小段1088地號。 建物：前鎮區仁愛段二小段1636建號。	1.45億	約311.59	約781.69
5/26	桃園	天瑛	廠房	土地：觀音區工業區段一小段87-3地號。 建物：觀音區工業區段一小段721、721-1建號。	5.58億	約1,532.16	約3,583.90
5/28	高雄	南山人壽	商辦	土地：鼓山區龍東段21地號 及其地上建物（帝國商辦大樓）。	35.55億	約385	-
5/29	桃園	仁寶電腦	廠房	土地：大溪區大鶯段之地號108、108-1、109-1及112號。 建物：大溪區大鶯路1589號、1579號 建號330及327-1號。	20.5億內	約2,315.47	約6,566.22
5/30	新竹	晶呈科技	廠房	竹北市世興段建號1867、1870、1868、1870等4筆建物包含 2個樓層廠房及共有公共設施。	2.91億	-	約1,322.96

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