

商用不動產月報

JULY



熱度持續發燒！

商用不動產、土地成交大增 租賃也看俏

據公開資訊觀測站資料顯示，今年上半年上市櫃法人商用不動產交易金額達638億元、土地為594億元，總計商用不動產、土地市場交易量達1,232億元、年增31%；商仲業者分析，在產業自用需求、市區重建題材發酵，讓企業主、開發商攜重金進場，在產業投資動能續強下，樂觀看待今年商用不動產表現。

主要因製造科技產業本身自用擴廠、興建等需求增加，接連營造產業持續獵地，進而不動產市場熱度，也讓資金實力雄厚公司轉而投資商用不動產，帶動辦公室、工業地產交易成長。

上半年可以看到買賣市場興起，間接也帶動商用租賃市場回升！北市信義區的南山廣場大樓3月租賃揭露36樓之一交易，總租金約207.8萬元，換算每坪月租金達5,074元，是二度突破單價，以租金單價來看，創下台北市頂級辦公大樓2012年實價揭露以來的次高紀錄。



詠群工商地產股份有限公司

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



六月重點整理

6/1~6/11	6/13~6/20	6/21~6/30
<p>6/4(二)【新聞】 長庚醫科嘉義設廠 打造醫療產業鏈</p> <p>6/7(四)【新聞】 緯穎緯創內湖打造AI廊道 看外商來台掀AI就業潮</p> <p>6/11(二)【政策】 小型廠辦倉庫 可合法申請三照</p> <p>6/11(二)【新聞】 輝達出手快狠準 一口氣簽10年、砸近29億包逾半棟「潤泰玉成辦公大樓」</p>	<p>6/13(四)【政策】 央行出重手！意外升準不升息 第6波打房加碼</p> <p>6/13(四)【新聞】 看好軌道經濟 華建砸14.8億買苗栗逾3700坪土地</p> <p>6/17(一)【新聞】 工業區土地需求夯 惠來ESG產業園區廠商搶進</p>	<p>6/21(五)【新聞】 奇貨可居！私法人砸9.2億元買北市39年屋齡老旅館</p> <p>6/24(一)【政策】 捷運劍潭站 多目標大樓動土</p> <p>6/24(一)【新聞】 ESG考量 私法人砸重金買陽明山逾萬坪土地</p> <p>6/27(六)【新聞】 南山廣場大樓稱霸信義區商辦王 36樓每坪月租衝破5,000元、創次高紀錄</p>

高雄亞灣區土地單價98萬創新高！ 國化千坪土地10.41億元成交

地產天下6/28

國泰化工標售高雄亞灣區精華土地，今(28)日傳出捷報，由高雄在地企業連宜股份有限公司以10.41億元購入，換算每坪單價98萬元，寫下近2年亞灣區土地成交最高單價。由第一太平戴維斯負責標售的國泰化工高雄亞灣區土地，基地位在前鎮區經貿段一小段4地號，土地使用分區為第五種特定經貿核心專用區，面積1062.69坪。

南山廣場坪租 再添5字頭 包辦最貴頂辦前兩名

聯合報 6/27

全台頂辦最高租金，南山廣場包辦前兩名。據最新實價登錄顯示，台北市信義區的南山廣場大樓3月租賃揭露36樓之一交易，總租金約207.8萬元，換算每坪月租金達5,074元，是二度突破單價5,000元大關的頂辦租金。創下台北市2012年實價揭露以來的次高紀錄。



詠群工商地產股份有限公司

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

上半年商辦、 土地交易達1,455億

經濟日報6/26

房市買氣暢旺，建商積極儲備土地，高力國際發布今年上半年商用不動產及土地投資市場調查，上半年商用不動產、土地交易金額達1,455億元，以建商與自用型買方貢獻最大！高力國際董事總經理劉學龍認為，企業投資動能自用需求暢旺，上半年製造業合計買進327億元；而建商預期房地產後市可期，積極布局土地原料，上半年投入448億元購地，囊括上半年土地交易金額近六成。

彰銀建成大樓砸近34億元 危老重建 118年完工

中央社6/25

彰化銀行活化自有資產，加速推動都更、危老重建速度，繼北門、天津街都更案完工後，建成大樓興建工程今天開工動土，工程總造價新台幣33.88億元，預計118年完工；加計此案，彰銀參與都更危老改建，共計有9案。

囤房稅2.0子法！低價免稅房限3戶 12類房屋免納入

ETtoday財經雲4/23

其中「自住」全國限3戶，立法院會去年三讀通過攸關囤房稅2.0的房屋稅條例修正草案，「非自住」住家房屋稅將採全國歸戶，法定稅率從原1.5%至3.6%，整體調升為2%至4.8%，但特定房屋除外，包含符合一定條件的出租、繼承共有、建商餘屋。由11類增為12類，新增於課稅所屬期間焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度的房屋不計入。

桃園房屋稅7月漲17.6% 新建物適用

自由時報4/21

房屋稅條例規定「房屋單價」每3年評定一次，桃園市今年又要評定，由於桃市評定漲幅居全國26縣市第16，被財政部糾正，今年7月起將一口氣調整17.6%，此後領照新建物要多繳17.6%房屋稅。

財政部調升房屋土地租金標準 貼近市場防低報所得

經濟日報4/29

據行政院主計總處統計，今年3月房租指數105.57，再創高，年增2.24%是一年來最高，且統計過去八個月來的房租指數年增率，都在2%以上，顯示租屋市場漲勢明顯。

由於租金居高不下，財政部評估「112年度房屋及土地之當地一般租金標準」，全面調高22縣市標準，且調幅二至七個百分點，不算太低，希望能夠更貼近市場行情。

國內景氣確定回溫 3月景氣燈號續亮綠燈 「分數創2年新高」

中廣新聞網4/26

儘管國發會認為國內景氣持續回溫，仍提醒全球景氣復甦持續受通膨緩降、高利率環境、美中對峙、地緣政治干擾加劇等不確定因素影響，後續發展須密切關注。



詠群工商地產股份有限公司

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

大型交易摘要

本月交易以『南部』筆數較多，一樣以『建商』為買方居多。

特別以面積最大是『大華建設』的苗栗後龍土地交易，合計面積約3,712.13坪，大華建設表示，此次購置土地未來將興建住宅，公司現階段選地原則以軌道經濟以及有科技園區效應為主，會購入此地也是看好未來性。惟購地、簽約、設計規劃及請照等都需要一定的時間，所以具體推案時間尚未定，現階段仍會按照既有的土地做規劃。

全面齊漲，看好二線城市尚未太多動盪，在相對低點時獵地，別於其他建設。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
6/6	新竹	富宇(24.54%) 盛裕(75.46%)	土地	新竹縣竹東鎮台泥段	8.90	848.1
6/12	高雄	京城建設	土地	左營區新勝段27、28、29、30地號	13.37	1,028.33
6/12	苗栗	大華建設	土地	後龍鎮龍富段557、559地號	14.8	3,712.13
6/12	新竹	彰京開發	土地	竹北市台元段384地號	4.98	1,423.86
6/13	桃園	達欣開發	土地	桃園市桃園區三民段50地號土地 及地上建物(建物約118.52坪)	6.05 (含建物)	118.52
6/19	台南	遠雄建設	土地	台南市中西區中國城暨 運河星鑽地區星鑽段	17.61	1,467.41

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

其中土地交易以『連宜股份有限公司』最為驚人。上市公司國泰化工 (1713) 28日順利標脫高雄亞灣區1,062.69坪精華地，由高雄在地企業連宜股份有限公司以10.41億元購入，換算每坪單價98萬元，寫下近兩年亞灣區土地成交最高單價。

此次向國泰化工買進土地的連宜公司，是台灣相當具規模的五金緊扣件公司，隨著公司規模逐步擴大，希望能夠打造企業總部，以提升企業識別形象以及優化員工工作環境，同時也看好亞灣區的未來發展前景，因此，加碼投資高雄。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
6/19	新北	長虹建設	土地	林口區建林段	10.2	546.37
6/21	台南	斐成開發	土地	台南市中西區府前段 1269、1270、1271、1272、 1273、1274、1275、1276、 1278、1279、1280地號。	14.15	1088.76
6/24	高雄	隆大營建	土地	高雄市鳳山區埤頂段土地及建物 (建物約398.86坪)	5.62	1,066.03
6/27	新北	炎洲	土地	新店區大豐段	6.53	974.46
6/28	高雄	連宜	土地	前鎮區經貿段一小段4地號土地	10.41	1,062.70

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

本頁表單以『三陽工業』為合計交易面積最大，看好後續房產交易市場，三陽(2206)21日公告，購入新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段3219等建號共29筆建物，建物面積約5990坪，交易金額共14億元，平均每坪23萬元。

三陽表示，此一建地為公司於2018年賣予全興工程，近期因全興另有資金需求，因此決定出售手上部分資產，優先詢問三陽是否有意願購買，公司經內部評估，並參酌外部鑑價報告後，認為售價合理並且具增值性，故決定購入。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
6/6	新北	海悅(50%)	合建	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	27.53 (海悅部分)	2,202.63	53.48
6/7	桃園	善元科技	商業區	桃園市桃園區水汴頭段25、26、29-1、31-1地號之房產	4.81	119.88	1,178.67
6/7	新北	維田	商辦	土地：中和區健康段1160地號 建物物：中和區建一路186號11F-1、11F-2、11F-3共計3戶建物 及8個停車位	2.15	53.58	587.51
6/18	桃園	欣興	廠房	土地：桃園市中壢區中工段323地號 建物：桃園市中壢區合江二路4號	3.4	883.91	1,165.84
6/21	新竹	三陽工業	土地住宅	土地：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段22、26、26-2、26-3、27-3、27-4地號之土地。 建物：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段3219等建號共29筆建物。 未保存登記建物：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段	14	1,646.68	5990.49 (含未保存登記2,808.71)

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

本頁表單以『旭東環保』、『怡華』交易合計面積較大，其中旭東環保大舉投入太陽能及風力發電是目前發展最成熟的再生能源，去年6月起選定距屏東茄萣3.1公里、水深25米的外海為場址，展開為期3年的測試計畫，目標是要能承受浪高7米以上、颱風等級的天候及海象考驗，全案預計2025年底完成。

怡華實業分別有紡織事業部門與不動產部門，而本次交易目的為提升公司投資績效以增進資產報酬率。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
6/24	新北	怡華	土地 廠房	五股區御史段538、545、546、552、560~579、590、591等25筆土地及地上建物(同段1479、1480~1482、1487~1489等7筆建物)	31.17	5,995.88	3,590.22
6/25	台北	誠品生活	百貨	萬華區峨嵋街52號之不動產使用權資產	35.50	-	2,255
6/26	台中	佑益烤漆	廠房	土地：大甲區幼獅段1181及1182地號 建物：大甲區幼獅段1058建號 (臺中市大甲區青年路148號)	2.56	1,006.72	718.47
6/26	新竹	宏觀	商辦	新竹縣竹北市自強段0190-000地號之房產(富宇財經大樓)	0.84	36.04	249.55
6/26	新北	鑫創電子	廠辦	土地：中和區中原段506等8筆地號 建物：中和區中原路95號、97號、99號3F。共房屋3戶、車位24個 (華固中原置地大樓)	3.5	未揭露	未揭露
6/27	屏東	旭東環保	廠房	土地：屏東市頭前溪段1344-1、1344-7地號 廠房：屏東市前進里5鄰經建路20號	3.9	5,921.74	4,499

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



大型交易摘要

兩筆工業土地都在台南，威致鋼鐵面積逼近三萬坪，因公司於四月發表將引進智慧化低碳排設備，並投資太陽光電及儲能設備，增加綠電使用率，以實現ESG，所以購買土地為擴廠及能源轉型需要，故斥資5.63億元取得台南官田多筆土地。

寶一科技近幾年開發航太科技零件產品成績耀眼，手上主要客戶多為國外知名廠商，打造三年、五年、十年計畫。25日決議通過購買土地案逾2,687坪，交易總金額達3.81億元至逾4.03億元。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
6/7	台南	威致鋼鐵	土地	台南市官田區福安段1173、1179、1180、1181、1183、1185、1185-1、1185-2、1186、1187、1187-1、1187-2、1187-4、1187-6、1187-7、1187-8、1187-9、1187-10、1187-11、1195、1197地號及南廊段1681、1681-2、1725、1728-3地號	5.63	28,431.28	-
6/25	台南	寶一科技	土地	台南市新營區嘉芳段320、325、326、327地號	4.03以內	2,687.10	-

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