

# 商用不動產月報

AUGUST



## 不動產買氣不減 商辦成交屢創高價

上個月不動產市場延續熱絡態勢，買氣不減，特別是在商辦與高端住宅領域屢創成交高價。北士科新樓王每坪衝上 143.87 萬、台中微型商辦達 93 萬/坪，台北東區因女裝店締造天價，讓店租重返萬元俱樂部，顯示核心地段與優質物件的需求依舊強勁。

不動產指數已連續 23 個月上漲，雖年增幅僅 2%，但市場價格持續高檔盤旋。政策端不動產登記檢核、地上權活化到農地違規查緝，並伴隨銀行資金緊縮與房貸利率走高的訊號，加上關稅尚未明朗，後續市場增添變數。整體而言，企業與高資產族群的資金預測可能流向商辦、廠辦或是相對有優勢的地段，如：苗栗高鐵特區、新竹湖口工業區大坪數土地等，短期內仍將支撐成交熱度，但中低端市場或將面臨更明顯的調整壓力。



詠群工商地產股份有限公司

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



## 七月重點整理

7/1~7/10	7/11~7/17	7/18~7/31
<p><b>7/4(五)【新聞】</b> 跟輝達當鄰居！北士科「新樓王」每坪實價最高143.87萬</p> <p><b>7/8(二)【政策】</b> 中研院：民眾房價上漲預期難消</p> <p><b>7/9(三)【新聞】</b> 台中微型商辦吸三群人搶進 實價揭一坪93萬元成交</p> <p><b>7/10(四)【新聞】</b> 房租仍在漲 已連23個月年增幅2%以上</p> <p><b>7/10(四)【新聞】</b> 逆風擴產 科技業買地占比衝上3成 聚焦AI供應鏈</p>	<p><b>7/11(五)【政策】</b> 台中全國首創「房屋登記面積檢核程式」</p> <p><b>7/14(一)【新聞】</b> 全台星級飯店 四年看增40棟</p> <p><b>7/15(二)【新聞】</b> 北市府將訂辦法 設定地上權</p> <p><b>7/17(四)【新聞】</b> 南山廣場 登頂北市商辦王</p> <p><b>7/17(四)【新聞】</b> 東區新店王 每坪月租1.44萬</p> <p><b>7/17(四)【政策】</b> 地方嚴查農地違規 掀超商熄燈潮</p>	<p><b>7/18(五)【新聞】</b> 榮成擬售南崁廠 市值上看25億</p> <p><b>7/24(四)【政策】</b> 不動產貸款持續管控、銀行資金吃緊影響 房貸利率創新高...H2續攀高</p> <p><b>7/25(五)【新聞】</b> 大矜谷起飛 大咖建商搶進苗栗高鐵特區</p> <p><b>7/31(四)【新聞】</b> 自用才是真買盤 製造業大咖砸7.26億搶下新竹湖口這區土地</p> <p><b>7/31(四)【新聞】</b> 皇翔台北廣場 居北市西區商辦王</p>

## 中研院：民眾房價上漲 預期難消

工商時報 7/5

中央銀行及多個部會透過政策減緩房價上升，今年年上半年整體房價顯著鬆動，中央研究院經濟研究所最新調查顯示，消費者對中長期房價上漲的預期「不易消除」，民眾預期半年後房價會上升的消費者將近6成，認為三年後房價仍會上升有7成1。

## 台中全國首創 「房屋登記面積檢核程式」

風傳媒 7/4

台中市中興地政所首創開發「房屋面積檢核自動化，人民財產保障毋須怕」檢核程式，針對建物測量圖的面積計算式，透過程式自動檢核比對數據，避免人工面積計算錯誤，提升房屋登記面積的正確性。此項創新措施榮獲台中市政府113年度簡政創新績效評核甲等獎，並已推行至全市各地所施行，可有效保障市民不動產的權益。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 地方嚴查農地違規 掀超商熄燈潮

聯合報 7/17

內政部先前徹查全台非都市土地近七百家農地違規超商，以桃園市逾百家最多、彰化縣六十六家次之，其他縣市也有。經國土計畫盤點，加上民眾檢舉等，去年清查超商經營地點、比對農業部農地資源盤查結果平台，將坐落農地的超商店舖列冊交各縣市清查。

## 不動產貸款持續管控、銀行資金吃緊影響 房貸利率創新高...H2續攀高

工商時報 7/24

目前公股銀除了新青安貸款以外，新承作房貸平均利率均在2%以上，個別公股銀統計，今年6月的新增房貸利率區間約介於2.6%~3.2%之間，與2024年同期相比，利率區間有所上升。依據聯徵中心公布資料顯示，近年平均新增房貸利率，在2023年第一季突破2%，並自去年第一季後逐季上揚，今年第一季新增房貸約3.6萬筆，平均房貸利率來到2.36%。

## 全台星級飯店 四年看增40棟

工商時報 7/14

政策一面積極調控房市，一面推動都更危老及TOD（大眾運輸導向型發展）大型開發案，催出全台下波飯店開發潮，據統計，自2025下半年至2028年全台將新增星級飯店上看40棟，新增客房數將逾5,656間，其中國際品牌飯店即囊括近6成，未來數年，飯店將躍居商用不動產市場的大熱門。

## 東區新店王 每坪月租1.44萬

經濟日報 5/14

據實價登錄最新資訊，台北市東區商圈巷弄內的一樓女裝店面，5月時以每月每坪租金約1.44萬元交易，創下大安區2019年以來、店面月租金每坪最高價的「新店王」交易。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 自用才是真買盤 製造業大咖砸7.26億搶下新竹湖口這區土地

地產天下 7/30

在全球經濟仍存不確定性下，新竹湖口工業區一筆大型工業用地近日以新台幣7.26億元順利成交，單價每坪約31.45萬元，貼近市場行情，該案因基地方正、面寬逾百米且鄰近國道一號，自釋出即吸引電子、製造、生技等多組自用型買方評估，成交結果反映產業用地需求依舊穩健。

## 皇翔台北廣場 居北市西區商辦王

工商時報 7/31

在企業自用撐盤效益帶動下，商辦市場又見噴出行情。內政部最新實價登錄資訊顯示，受惠台北西區國門效應爆發，「皇翔台北廣場」最新揭露租金實價，冒出三筆每坪月租金「奔4」的成交資訊，其中最頂樓23樓戶每坪月租金達4,262元，穩坐北市西區商辦王寶座，身價直追東區信義計畫區。

## 大型交易摘要

本月共計1筆土地成交紀錄，為鑫龍騰以總價約8.05億、每坪144.9萬元，購入高雄市民族一路555.16坪「住五」建地，該地現為麥當勞與新高橋藥局營業據點，租約至2026年底。

該區為高雄成熟商圈與交通要道，住宅需求穩定，具備後續推案價值。本次購地使鑫龍騰土地庫存增至三筆，形成長期推案彈性，目前有五個建案施工中，加上兩大預售案入帳，今年營收具支撐力。從資產布局與市場時機觀察，此舉顯示公司對中長期南部房市仍抱持正面態度。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
7/29	高雄	鑫龍騰	住五建地	左營區菜公段土地及其地上建物	8.04	555.16

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

本月共計成交11筆案件，成交地區以【台北】為主，占4筆；其中成交類型以【廠房廠辦】及【商辦】最為集中，雙雙各有4筆交易，顯示市場需求仍以產業及商用不動產為主。

最大筆成交金額為電源龍頭大廠【台達電】斥資69.5億向泰豐輪胎取得桃園觀音區土地與廠房，未來將規劃用於生產、測試大型解決方案或系統產品，例如氫能源方案，以及部分資通訊基礎設施及能源基礎設施相關產品等。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
7/1	桃園	台達電	廠房	土地：觀音區觀塘段138-4地號 建物：觀音區觀塘段73-1、73-2建號	69.5	34,688.49	25,660.33
7/4	高雄	三地開發	廠房	大寮區磚子礮段3895地號等38筆土地及251建號等29筆建物及其附屬建物	12.6	19,447.42	15,822.62
7/4	台北	進能服	商辦	土地：舊宗段085-0002地號 建物：舊宗段03841建號、03848建號、03855建號、03862建號	3.6	176.37	659.52 (含車位)
7/9	新北	遠東銀	住宅	板橋區埔墘段211號土地及地上建物16筆	3.9	80.27	579.90
7/9	台北	富升建設	店面	大安區懷生段一小段125地號等13筆土地含其地上物。建物門牌：復興南路一段150、152、154、156、158、160、162號之持分所有權百分之十	9.82	未揭露	未揭露
7/9	新北	宸曜	商辦	土地：中和區健康段339地號部分持份 建物：中和區建八路216及218號15樓及6個停車位。	1.72	48.93	340.33 (含車位)



# 【交易】廠房. 商辦. 店面

## 大型交易摘要

其次的高額交易來自中信金子公司【台灣人壽】，已是第三度進軍內湖辦公市場，此次以14.78億購入安康路整棟新科技大樓。值得注意的是，今年壽險業進場腳步相當積極，不遜於營建產業，且策略已從單純收租轉向投資整棟大樓、地上權，以提升整體收益報酬。

第三名大宗交易金額部分，興富發建設集團飯店事業版圖再添一筆。旗下子公司元盛國際興業斥資14.5億，收購高雄苓雅區麗尊酒店，基地面積約509.11坪。興富發建設副總表示，未來不排除引進國際連鎖飯店品牌接手經營，並將長期評估。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
7/9	台北	台灣人壽	商辦	土地：內湖區安康段15-8地號 建物：內湖區安康路6號全棟	14.77	403.47	2,598.98
7/15	彰化	中美鋼構	廠房	伸港鄉伸興段24、25地號等2筆土地及其地上物，建物門牌：伸港鄉彰濱東十二路1號	3.16	4,293.9028	11.58
7/16	台北	凱衛	商辦	土地：松山區敦化段一小段782、782-1、782-2、783地號 建物：松山區復興北路99號八樓之2	2.68	29.63	308.66
7/17	桃園	安騰資產	廠房	桃園區興華路2-1號及2號、2-3號土地及廠房	8.25	2,327	2,335
7/25	高雄	興富發	酒店	苓雅區林德官段區四小段3821地號，含地上建物（麗尊酒店）	14.5	509.10	未揭露

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