

商用不動產月報

MAY



台積電效應發威 外商總部陸續進駐 中台灣商辦熱

台積電中科園區擴廠效應持續發威，去年全球最大晶片微影設備龍頭艾司摩爾 (ASML) 搶先進駐七期後，電子零件通路商利機也砸3.72億元購入台中七期預售商辦案，台中地區今年超過500億元的商辦產品搶市，包括聯聚、興富發、允將三大建商，目光一致將在七期推出商辦新案，搶食商用不動產市場大餅。

因應行政院通過「平均地權條例」修正案後，致使預售屋禁轉、私法人購買住宅採許可制，以及豪宅貸款限制等因素，讓商辦產品躍出水面。

延宕多時的國土計畫終於將在明年4月30日正式上路，為利新制實施後，民眾土地利用有所依循，國土管理署依據國土計畫法第23條第2項授權，研訂「國土計畫土地使用管制規則」草案，即日起預告至6月25日止，預告60日，廣納各界意見。



詠群工商地產股份有限公司

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



四月重點整理

4/1~4/10	4/11~4/25	4/26~4/30
4/1(一)【新聞】 建商信心恢復 Q1土地交易破600億大關	4/23(二)【政策】 12類房屋免納囤房稅 2.0 低價屋限3戶可擇優免稅	4/26(五)【公告】 綠燈連三月 我國景氣有望穩定向上
4/10(三)【公告】 桃市府共同管道建設成效斐然 連4年榮獲中央考評優等		4/29(一)【政策】 地主看過來！ 國土計畫土地使用管制規則草案出爐 預告至6月

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/>

商辦夯 北市今年最大筆成交

工商時報4/25

商辦市場夯！今年台北市中心交易金額最大手筆的商辦大樓正式成交，由能率集團大股東、佳旺資本以12.8億元「掃」進吉林路力麒建設集團的商業大樓一整棟。另據鄉林建設統計，今年前二月全台商辦核發建照數年增2成，樓板面積增倍，其中核發建照以台南46件、台中45件最集中，尤其台南市，因基期低，建照核發面積成長6倍之多，商辦熱度有向南移趨勢。

南山人壽斥資逾23億 購入台南新市廠房及桃園商辦

中央社4/18

南山人壽今天晚間發布重大訊息公告購入2筆不動產，一筆是位於台南市新市區的土地及廠房，另一筆是位於桃園市桃園區建案，合計交易總額達新台幣23.58億元。



詠群工商地產股份有限公司

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

市場游資豐沛助攻商用不動產！ 青年創業夯 微型商辦吹起號角

經濟日報4/17

商用不動產業者分析，以這類的小型商辦的特性來看，無論資金投入或自用分租，靈活使用度高，提供高效益的CP值，相對於過去投資標的的小宅，小型商用不動產的彈性，成為更熱門不動產投資商品。舉凡規格落在25-45坪的商辦，擁有低門檻的入手的總價優勢，更符合就能達到可租、可自用，提供給創業者、置產族更多元的選擇。

土地市場「錢」景好 最熱門戰區在這

工商時報4/27

5大項指標的投資信心其中信心指標最高項目，為「土地開發」；排名第二為「辦公室」；第三為「總體經濟環境」；第四為「店面」；另外還有「旅館」。土地信心指數最高，位於南部；第二名，為北部；第三名，為中部地區。

大型交易摘要

本月交易以『台中』筆數較多，其中又以『建商』為買方居多。

特別是華固建設連續二次在台北、台中獵地千坪，台北則位於北士科軟橋段，是台北最後一塊大型重劃區，也是台北科技走廊最後一塊拼圖；而台中則為華固建設持續深耕的都會區，目標地位台中第14期，與單元8一起鄰近西屯的水滸經貿園區，同時是台中近40年來規劃面積最大的重劃區，因規劃面積大，具有非常強的發展潛力。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
4/3	台中	海德威電子	土地	台中市北屯區大湖段887-2地號	2.4	約1230.28
4/8	新北	大將開發	土地	新北市新莊區海山頭段三角子小段 1-10、1-11、1-12、1-27、 2-8、2-33、2-34、28-6等8筆地號	2.32	約988.82 本公司取得50% 土地所有權
4/16	台北	全坤建建設	土地	台北市大同區大龍段一小段697、698 、699、699-1、700、705 、706、707、708、709、 709-1、710、710-1、711地號	9.33	約396.28 本公司取得40% 土地所有權
4/19	台北	華固建設	土地	北士科軟橋段	18	約745
4/20	台中	遠雄建設	土地	台中市北屯區土地	8.6	約1117.58
4/25	新北	大華建設	土地	新北市鶯歌區鳳鳴段142地號 等6筆土地	12.34	約1,763.79
4/27	台中	華固建設	土地	台中市北屯區敦和段土地	10	約1,361.78



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

本月最具特殊為南山人壽兩次交次，分別位在桃園小塊溪新建案與台南新市土地廠房。

南山人壽桃園標的物是在小塊溪重劃區內的商辦大樓作為自用不動產，台南目的是依保險法規定進行不動產投資並收取穩定長期租金收益，賣方是台灣瑞肯物流公司擬再售後回租。

補充說明：海悅交易紀錄為上月（3月）大型交易案件 - 大同芙蓉大樓131億處分之補登公告。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
4/3	台北	海悅	商辦	台北市大安區懷生段二小段土地及建物	26.68	約163.67	約1,164.39
4/3	新竹	矽科宏晟	廠房	新竹縣竹北市中正西路1783號及其基地及建物	約1.7~2.1	約621.34	約305.18
4/18	桃園	南山人壽	商辦	桃園市桃園區三民段97地號	11	約277	待完工
4/18	台南	南山人壽	廠房	台南市新市區新晶段86地號 台南市新市區看西路5號	11	約5,447	約3,076



詠群工商地產股份有限公司

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

大型交易摘要

中鋼 (2002-TW) 23日公告，子公司銀泰電子陶瓷斥資 5.91 億元，取得屏東內埔土地主要是因應考量未來銷售量及新業務成長，需擴充倉儲空間及產線。

銀泰此次向全興飼料取得屏東縣內埔鄉新豐段 318 地號等五筆土地及座落其上之建物，由於與原廠區位於同一工業區，有利公司擴產規劃。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
4/23	屏東	銀泰	工業	屏東縣內埔鄉新豐段318地號等五筆土地及座落其上建物	5.91	約5,486.44	約3,929.04





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