

# 商用不動產月報

## JUNE



## 台灣市場持續看好 政府企業積極 更傳輝達超微來台設廠

從這份五月重點整理表中可以看出，不動產市場在這個月表現十分活躍。無論是公家機關還是私人企業，都積極參與其中，從北到南都有大規模的建設投資和土地購置等交易。

四月因台積電和艾司摩爾（ASML）等外商的入場，讓台灣不動產市場變得非常精彩。而五月更加令人期待，市場捷報不斷時，更在月底爆出驚人傳聞！全球圖形處理技術領導廠商亦是當代全球最強AI之王輝達（NVIDIA）和全球半導體製造大廠超微（AMD）這兩大國際級企業將來台設廠，同時也讓外資持續看好。

從這些投資活動中可以看出，台灣不動產市場的吸引力和活力不斷提升，業界專家分析，這波熱潮可能會持續五年，帶動相關產業的蓬勃發展，這股投資熱潮還展示了台灣各地區之間的協同發展，無論是北部的科技重鎮，還是中南部的新興產業區，都成為爭相進駐的焦點。



詠群工商地產股份有限公司

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



## 五月重點整理

| 5/1~5/13                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5/14~5/22                                                                                                                                                                                                     | 5/24~5/30                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5/5(日)【新聞】</b><br>彰化最貴土地！鹿港<br>中正路每坪成交66.6萬<br><b>5/6(一)【新聞】</b><br>楠梓新地標<br>「高雄光寶大樓」動土<br><b>5/8(三)【新聞】</b><br>萬坪廠房賣16.8億<br>豪氣買家是他<br><b>5/10(五)【公告】</b><br>緯創斥逾20億<br>租4400坪土地<br>將打造AI智慧園區<br><b>5/13(一)【新聞】</b><br>亞洲最大智慧倉儲在台<br>永聯物流6月啟用2萬坪<br><b>5/13(一)【公告】</b><br>鑫龍騰砸5.31億元<br>購鳳山638坪建地 | <b>5/14(二)【新聞】</b><br>全坤建大獵地 強攻都更<br><b>5/14(二)【新聞】</b><br>亞昕4度出手14期重劃區<br>砸8.5億拿下千坪地<br><br><b>5/17(五)【新聞】</b><br>台積電設廠效應發威<br>楠梓高大特區水岸<br>景觀宅基地創9字頭高價<br><br><b>5/22(三)【新聞】</b><br>超微50億蓋台灣研發中<br>心 這縣市呼聲最高 | <b>5/24(五)【新聞】</b><br>華城重電在台中港增租<br>土地 擴大投資設廠<br><br><b>5/28(二)【新聞】</b><br>打造台灣AI島？<br>傳研發中心地點2選1<br><b>5/29(三)【新聞】</b><br>汽車業隱形冠軍出手！<br>1坪400萬買大安店面<br><b>5/30(四)【新聞】</b><br>無患子1800坪新廠動土<br>帶動麻豆在地經濟<br><br><b>5/31(五)【新聞】</b><br>最狂投資客！中華郵政<br>4年砸280億買房產 |

## 四大國營事業唯一賺錢 台糖去年小賺44億元 翻轉靠土地賺錢印象

太報5/1

台糖發布去（2023）年淨利44.4億元，每股盈餘0.8元，是去年經濟部所屬四大國營事業唯一賺錢的；而且扣除土地出租、出售等業外收入，台糖本業仍小賺469萬元。

台糖董事長楊明州表示，去年本業已轉虧為盈，代表台糖已翻轉過去總是靠土地賺錢的印象。

## 金廈大橋廈門段快完工？ 海上棧橋進度「已逾8成」

華視5/5

象徵工程有突破性的進展，不過橋梁興建到底是好是壞？大多數金門人表示非常期待，因為橋梁一但開通，就可以帶來龐大經濟效益，但也有學者擔心，就國安方面來看，中國軍方恐怕能更輕易的侵入我國。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 新北市新訂大柑園都計 橫跨樹林、三峽、鶯歌

自由時報5/16

新北市政府推動「新訂大柑園地區都市計畫」，範圍橫跨樹林、三峽及鶯歌三個行政區，總面積廣達六二一公頃，當地目前除了農業使用，也有合法工廠、未登記工廠、住宅聚落及閒置場域；市府城鄉發展局長黃國峰表示，透過區段徵收的整體開發來改善違規使用，未來的都市計畫會朝向產業發展為主。

## 中市地政局召開 第15期市地重劃區土地分配草案說明會

台灣新生報5/26

全國首例公設解編跨區重劃案！

重劃區面積約6.9公頃，為加速解決延宕多年公設保留地無法取得開闢情形，由市府擬定細部計畫以公辦市地重劃方式開發，保留必要性的公共設施用地，其餘則變更為住宅區與商業區，是全國首例公共設施用地解編採跨區市地重劃的開發區。

## 竹科大廠倒閉！萬坪廠房賣 16.8億 豪氣買家是他

中時新聞網5/10

竹科硬碟零件大廠「力森諾科」關廠倒閉，萬坪廠房也在今年公開標售，起標價約為10億，一度傳台積電和鴻海都有意願購買，最後由矽格聯測股份有限公司以16.8億元得標。該公司也看好接下來竹科工業不動產市場，資深協理沃仁方表示，在AI與高效能運算的需求，工業不動產市場可望迎來台商回台新一波的科技業擴廠動能。

## 超微50億蓋台灣研發中心 這 縣市呼聲最高

EBC地產王5/23

董事長暨執行長蘇姿丰還預計6月出席2024台北國際電腦展，市場估計可能藉此與賴政府商談此事。美國AI晶片大廠超微（AMD）繼輝達（NVIDIA）之後，研發中心落腳地點也受到關注，尤以蘇姿丰老家台南的呼聲最高。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 年輕董座持續大獵地！ 亞昕今年完工量上看百億

FTNN新聞網5/29

亞昕（29）日召開股東會，由新接棒的二代年輕董座姚政岳首度主持，會中承認2023年財報，並通過配發每股現金股利1.65元，及股票股利0.6元，合計派利2.25元。亞昕指出，公司持續購地，在北中皆有新案待推出，另包含海外馬來西亞，姚政岳表示：「公司一直在往更好的方向發展。」

## NVIDIA台灣第二座AI研發中心 確定落腳高軟

財訊5/31

經濟部技術司長邱求慧日前參加「高雄市亞洲新灣區產業發展策略」第13次座談會時透露，輝達去年底，已在亞灣區完成設置超級電腦，未來可以提供約四分之一的算力，可靠消息指出NVIDIA的亞灣超級電腦，就是位於亞灣高雄軟體產業園區內的鴻海大樓，這裡將是輝達全台第二座AI研發中心所在。

## 大型交易摘要

2024年5月，台灣房地產和土地市場熱度空前高漲，不論是住宅類還是工業類，都有多筆交易公告紀錄。

在建設開發公司方面，市場交易非常活躍，市場屢傳捷報，雙北地區在上半年尚未結束之際，已經有12個建案完銷，顯示出強勁的需求和市場活力，專家與學者對台灣未來五年的不動產市場持樂觀態度。

特別是亞昕年輕董座表示，今年總推案量將達350億元以上，在手案量包括北台灣、台中及馬來西亞均有布局，未來將持續獵地，動能無虞。

| 日期   | 地區 | 買方    | 類型 | 標的                                | 總價(億)           | 土地坪數     |
|------|----|-------|----|-----------------------------------|-----------------|----------|
| 5/6  | 台中 | 大城地產  | 土地 | 台中市北屯區美和段土地                       | 6.26            | 847.09   |
| 5/7  | 台北 | 東華    | 土地 | 台北市北投區新洲美段土地                      | 4.53            | 266.67   |
| 5/7  | 台北 | 東華    | 土地 | 台北市北投區新洲美段土地                      | 10.17           | 666.16   |
| 5/10 | 高雄 | 聯上開發  | 土地 | 另行公告<br>土地標示以重劃後地政機關登記為準          | 9.48            | 1,457    |
| 5/13 | 台中 | 亞昕    | 土地 | 北屯區洲際段342、346、380、<br>657、658地號土地 | 8.49            | 1,162.16 |
| 5/13 | 高雄 | 鑫龍騰開發 | 土地 | 鳳山區北門段土地及其地上建物                    | 5.34<br>(土地及建物) | 638.88   |
| 5/15 | 高雄 | 永信建設  | 土地 | 楠梓區藍田東段6筆地號                       | 0.58            | 645.17   |
| 5/17 | 台北 | 遠雄    | 容積 | 台北市古蹟容積                           | 5               | 305.06   |
| 5/20 | 台中 | 中山醫   | 土地 | 第13期市地重劃區<br>南屯區昌明段0409-0000地號    | 0.96            | 355.24   |
| 5/22 | 台南 | 欣雄建設  | 土地 | 台南市安南區草湖段土地                       | 6.93            | 1,195.71 |

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

受全球AI產業影響，大幅帶動台灣科技與工業產業，讓企業投資人相較對台有信心，陸續跟進規劃買地、蓋廠的動作。

本月指標性交易為代工大廠緯創 - 攜手旗下伺服器代工大廠緯穎投入逾20億元取得內湖土地地上權，此次取得潭美段土地地上權，將作為全球營運總部的延伸，打造為AI智慧園區，而內湖新總部將是緯創未來AI發展重鎮。

| 日期   | 縣市 | 買方           | 類型 | 標的                                               | 總價(億) | 土地(坪)     |
|------|----|--------------|----|--------------------------------------------------|-------|-----------|
| 5/3  | 台中 | 伯特光          | 土地 | 潭子區潭富段712、712-1、712-2、713、716號土地                 | 2.21  | 896.78    |
| 5/7  | 台南 | 東陽           | 土地 | 七股科技工業區產業用地(一)<br>土地坵塊編號：產1-16-1、產1-16-2、產1-16-3 | 9.97  | 15,105.16 |
| 5/8  | 台中 | 鋼聯           | 土地 | 龍井區福麗段167、168、169、170、171、172、173、174地號          | 8.2   | 4,468.53  |
| 5/9  | 彰化 | 寶緯           | 土地 | 彰化縣北斗鎮中圳段696地號                                   | 2.2   | 2,114.92  |
| 5/9  | 台北 | 緯創           | 土地 | 內湖區潭美段五小段21、21-1、22、22-1地號                       | 8.56  | 1,938.36  |
| 5/9  | 台北 | 緯創           | 土地 | 內湖區潭美段五小段35、35-1地號                               | 12.28 | 2,468.40  |
| 5/13 | 台中 | 永豐實          | 土地 | 臺中市清水區海風段第125地號土地                                | 3.36  | 4,675.45  |
| 5/23 | 桃園 | 耀勝電子<br>軒銘科技 | 土地 | 觀音區觀玉段57-3地號<br>耀勝35% / 軒銘-65%                   | 0.78  | 1129.06   |
|      |    |              |    |                                                  | 1.45  |           |

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 1/2

## 大型交易摘要

續上頁AI話題，普遍看好台灣工商用不動產市場，開始爆發【機器人潛力】。

本月指標交易案 - 受矚目就是力森諾科竹科廠房標售，最終由矽格聯測以16.8億元得標。

今年前兩月全國科學園區營業額達6,600億元，比去年同期成長12%，在AI需求讓工業不動產市場蓬勃發展；在台商回台計畫持續執行下，新一波的科技業擴廠動能逐步往北、中、南三核心聚落發展，其中新竹在三大科技聚落中，具有相當大的領先優勢，加上新竹科學園區土地、廠房長期處於供不應求、釋出稀少的狀況，因此讓本案順利標脫。

| 日期   | 縣市 | 買方   | 類型 | 標的                                   | 總價<br>(億) | 土地<br>(坪) | 建物<br>(坪) |
|------|----|------|----|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 5/2  | 新竹 | 矽創   | 廠辦 | 竹北市台元科技園區第十期2B棟7樓及65個停車位             | 4.68      | 424.76    | 1891.44   |
| 5/8  | 新北 | 正凌   | 廠辦 | 新北市汐止區北山段康寧街169巷1號5樓                 | 1.5       | 109.85    | 715.52    |
| 5/9  | 新竹 | 矽格聯測 | 廠房 | 新竹市科園段科園小段00524-000建號<br>(原為：力森諾科廠房) | 16.8      | -         | 13,836.86 |
| 5/9  | 新北 | 聯寶電子 | 廠辦 | 新北市土城區中央路三段92號綠意永寧1號B棟6樓及24個停車位。     | 4.48      | 815.57    | 246.71    |
| 5/10 | 高雄 | 福裕   | 廠辦 | 高雄市左營區新光段5557、5558等二筆建號建物            | 6.42      | 386.9     | 204.1     |

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 2/2

## 大型交易摘要

本月指標交易案之一為鈹象，遊戲股王鈹象三月董事長才發聲明擴大徵才至少要百人，於本月6日公告4月營收就傳捷報！單月營收連續二個月突破14億元，並創下歷史同期新高，寫下最強4月業績，營運表現穩健。

更於29日砸23.26億購置五股約1842坪的廠房，估計今年成長動能將相當強勁。

| 日期   | 縣市 | 買方  | 類型 | 標的                                                      | 總價<br>(億) | 土地<br>(坪) | 建物<br>(坪) |
|------|----|-----|----|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 5/10 | 新北 | 宸曜  | 廠辦 | 中和區健康段339地號土地(部分持份)<br>中和區建八路198號11樓(台灣科技公園)<br>及20個停車位 | 5.97      | 189.61    | 1,287.61  |
| 5/14 | 新北 | 裕慶  | 商辦 | 新莊區副都心段一小段421地號<br>新莊區中平路429號十一樓及車位                     | 1.2       | 17.92     | 201.01    |
| 5/22 | 新北 | 鑫傳  | 商辦 | 汐止區昊天段872地號、同新段6地號<br>汐止區昊天段3476、3505、3534建號            | 1.13      | 21.39     | 327.83    |
| 5/24 | 新北 | 昇達科 | 廠房 | 汐止區八連段455、475地號<br>汐止區八連段1630建號                         | 1.7       | 470.45    | 268.76    |
| 5/29 | 新北 | 鈹象  | 廠房 | 五股區五工段560-3地號<br>五股區五工六路49號                             | 23.26     | 1,842.53  | 9,729.67  |

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。





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