

商用不動產月報

NOVEMBER



未來新大樓供給大增 打住不打商 營建F4關商辦藍海

受科技業、金融服務業租賃需求帶動，前3季台北市辦公室租賃市場共去化逾4萬坪，已超越去年全年，而且根據商仲業者調查，目前北市有134棟、近7成辦公大樓處滿租狀態，因此，預期到年底整體租賃市場仍是房東說了算。

近年政策打房偏重住宅市場所謂「打住不打商」，使得2024年商辦核心商業區全年租賃成交量體可望突破三萬坪，創2019年疫後新高。商辦產品相對受限制較少，加上看好台商回流可投入不動產的資金，8月起剛解禁，興富發、長虹今年嘗試推出「微型商辦」試水溫，開闢市場的新藍海；華固、遠雄建也加碼商辦土地原料，加工推案。

未來商業不動產的多利也讓金控插足，國泰金發言人陳晏如表示，主要考量未來土地增值及租金投報率，預計將購買的桃園市觀音區工業地做倉儲用地，現在市場倉儲需求殷切，租金報酬率可望達3%以上。



詠群工商地產股份有限公司

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



十月重點整理

10/1~10/13	10/14~10/16	10/17~10/31
10/1(二)【政策】 坊間也出大學周邊租金統計 內政部：官方才是「真實成交」數據 10/2(三)【政策】 房地合一稅 沒打到多屋族 10/3(四)【新聞】 每坪首破100萬、今年新竹「店王」出爐 這社區一樓店面總價5200萬賣了 10/9(三)【政策】 央行選擇性信用管制 規範之協處措施	10/14(日)【政策】 國土計畫上路在即！申請「非都土地變更」要加快腳步 10/15(一)【新聞】 「北市店王」回歸東區！今年首次租金單價破萬 10/15(一)【新聞】 皇普砸11億買桃園千坪汽旅 業者：打房後建商購地兩極化 10/16(二)【新聞】 醫師公會砸2.3億買仁愛圓環旁大樓 在地房仲稱：不貴	10/17(三)【新聞】 愛山林斥資17億購新北三重土地建物 公司遷址案通過 10/18(三)【新聞】 夏都砸百億前進宜蘭！將蓋夏都溫泉酒店、引進京站百貨 10/22(二)【新聞】 茂德砸近14億 買進高雄美麗島捷運站619坪建地 10/22(二)【新聞】 妥妥隱形冠軍！安全鉤具廠1.85億買台中最高豪辦創價

房地合一稅 沒打到多屋族

經濟日報10/4

財政部2016年實施房地合一稅後，初步達抑制不動產短期炒作套利之行為，但立法院分析統計數據發現，重稅政策未有效改變擁有多屋者之持有趨勢，從房屋稅籍所有人歸戶統計來看，仍持續走升，又以雙北地區的個人持有房屋戶數增幅近兩成最為明顯。

其中個人持有四戶以上的增幅為22.3%，從地區來看，台北市的個人持有四戶以上增幅為18.43%、新北市為19.58%，皆比同時段全國所有人總歸戶數之增幅（15.86%）更高，顯示實施房地合一稅後，尤其在房價近年節節上攀的誘因下，高資本利得仍足以吸引富裕階層進行投資，相關限制抑制投機行為之效果而仍未有效改變擁有多屋者之持有決策。



詠群工商地產股份有限公司

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

央行選擇性信用管制規範 之協處措施

中央銀行新聞稿10/9

本行於113年9月20日調整「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」（下稱「本規定」）。實施以來，部分民眾反映其房屋係繼承取得，或有實質換屋需求時，「本規定」相關限制，將影響其財務規劃。

國土計畫上路在即！申請「非都土地變更」 要加快腳步

新北市政府地政局10/14

申請非都市土地變更，請務必加快腳步！配合中央推動國土計畫所繪製的國土功能分區圖，即將於114年4月30日公告實施，原本的《區域計畫法》也會同步退場，屆時辦理非都市土地變更編定的法令將不再適用，為確保申請人權益，避免越到後期申請案件塞車而導致審議機關作業不及的狀況，新北市地政局建議有需求的民眾，屬山坡地變更編定案件於113年11月30日前提出申請，其餘案件於114年1月30日前申請。

國壽砸27億在桃園觀音獵地 擬發展倉儲用地

中央社10/1

國泰金今天代子公司國泰人壽公告，取得桃園市不動產約1萬3820坪，交易總價新台幣27億3880萬，位於桃園市觀音區忠愛段1604地號土地，取得面積4萬5686平方公尺、約1萬3820坪，交易相對人為永彰科技。根據地號查詢，土地座落在觀音區崙坪里、崙坪國小附近，國壽指出，此不動產投資將做倉儲用地使用。

每坪首破100萬、今年新竹「店王」出爐 這社區一樓店面總價5200萬賣了

經濟日報10/3

根據實價登錄數據，位於「新天龍國」竹北商圈正核心的「松下新宿」社區1樓，以5,200萬成交，總面積57坪，拆算車位後每坪單價達102.5萬，是2020年疫情爆發後，新竹縣首度站上百萬單價的店面交易，也是新竹縣市疫後樓店交易的次高價，象徵新竹樓店市場重返疫情榮景。



詠群工商地產股份有限公司

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

「北市店王」回歸東區！ 今年首次租金單價破萬

東森新聞10/15

今年的台北市店王出現在東區忠孝東路四段，28坪月租40萬元，由知名連鎖店2ndSTREET承租。不過根據實價租賃資料，8年前這店面月租高達75萬，與現在相比，下跌近5成。專家分析，雖然租金大跌，但在周邊大巨蛋和忠孝復興百貨的帶動下，東區明顯開始復甦。租金水漲船高，且越靠近大巨蛋的店面，漲得越快。

皇普砸11億買桃園千坪汽旅 業者：打房後建商購地兩極化

ETtoday房產雲10/15

皇普建設以11億元買下桃園歐遊國際連鎖精品汽車旅館，建物2588坪、土地1366坪，單看地價每坪約80.5萬。一來是去化手頭資金，二來也為穩定推案補充子彈。觀察央行打房至今，全台共有四筆上市櫃建商購地訊息，商仲業者分析，建商購地走向兩極化，中小型建商先觀望，現金量大的建商則持續有購地需求。

大型交易摘要

本月交易3筆皆以為新北地區，又以『建商』為買方為主。

過往偏好以都更或危老方式取得土地的力麒建設，今年9月首度出手以8.4億元拿下台北市八德路四段203坪土地。10月力麒隨即發布兩筆新北新莊區的都更合建案。10月中旬潤泰也投入16億元，參與新北板橋合建案。相較於台北，新北的都更條件可能更為嚴苛，促使不少建商轉向新北發展。恰好於10月25日，立法院三讀通過了都市更新條例第65條修正案，放寬新北地區老屋都更的容積率，為未來建築開發提供了更多利基。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
10/9	新北	力麒建設 (47%~46%)	合建	新莊區土地	30	2,482.85
10/9	新北	力麒建設(50%)	合建	新莊區土地	15.4	1,467.01
10/15	新北	潤泰創新 (51.52%)	合建	板橋區新都段9地號等11筆土地	16	1,004.05

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

本月總交易筆數為8筆，交易類型以『商辦』為主，共計4筆；地區以『桃園』為主，共計2筆。

以日期與交易金額排序，鉅峰工業與欣冠鑄造以6.55億取得永冠子公司在觀音區的廠房，兩間公司皆為鑄鐵相關業務，而另一案為皇普斥資11億取得平鎮區旅館，該旅館基地佔有千坪，未來將以營建用地改以興建房屋之用。創意公告斥資4.2億元向康華工業買下竹南購地及廠房，因應半導體未來成長看好，確保資料中心量能進而擴大。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
10/4	高雄	自然人	商辦	土地：左營區菜公段一小段土地 建物：高雄市左營區民族一路1163號 及其附屬建物	1.69	140.96	279.01
10/7	台北	交流資服	商辦	土地：內湖區安康段15-7地號 建物：內湖區安康路20號 (興富發T1商辦，樓層未揭露)	1.2	35.05	601.57 (另計車位 72.28坪)
10/11	苗栗	創意	廠房	土地：苗栗縣竹南區頂埔段 1118、1119、1120、1121、1122、 1126、1127地號 建物：竹南鎮埔里12鄰中華路266-1號	4.2	731.47	1446.5
10/11	桃園	鉅峰工業 欣冠鑄造	廠房	土地：觀音區工業區段一小段 0009-0000地號及0010-0002地號 建物：觀音區工業區段一小段 00134-000建號	6.55	2,705.26	582.56
10/14	桃園	皇普建設	旅館	土地：平鎮區新德段1115、1117、 1126、1127、1131地號土地 建物：平鎮區新德段490、491建號建物	11	1,366.60	2,588.54

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

因應工業廠辦需求增大，各大建商也紛紛採取積極獵地的策略，新莊、三重只要出現大面積可供開發的工業土地往往成為建商們相繼爭搶的標的，像是7月新美齊集團以總價8.3億元購入位於三重頂崁工業區的967坪廠地，以及10月21日的卓悅建設以總價22億元購入新莊鴻福段1,460坪工業廠地。

這些大面積的工業標的吸引了眾多建商爭搶，顯示出市場對商用型不動產的強烈需求，因政策關係從住宅轉攻為商辦場辦產品。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
10/21	新北	卓悅建設	廠房	土地：新莊區鴻福段 441、442、449、450、463、464、465地號等7筆土地 建物：73、74、84 建號及 未辦保存登記建物	22	1,460.82	60.40
10/28	新竹	翊傑科技	商辦	土地：科學段三小段13-2地號 建物：園區二路11號8樓	0.5	未揭露	471.77
10/30	台中	就業情報	商辦	土地：西屯區上石碑段2632地號 建物：西屯區臺灣大道三段540號 三樓之5(禾田亞太總部)	0.31	36.89	351.78

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

本月總交易筆數為2筆，分別壽險業跟建設業各為1筆。

月初即重磅市場，國泰金子公司國泰人壽，取得桃園市不動產約1萬3820坪，交易總價達新台幣27億3880萬。國壽表示此不動產投資將做倉儲用地使用，計畫1至2年內可以落成，不動產投資報酬率預估有3%以上水準，並期待帶動周圍活動。

愛山林為擴展營建開發業務，增加公司利潤，董事會通過三重土地開發規畫案，折合約835.91坪，交易總金額17億1680萬元。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
10/1	桃園	國泰人壽	土地	觀音區忠愛段1604地號	27.38	13,820.02	未揭露
10/17	新北	愛山林	土地	三重區中興段109地號等9筆土地及其地上建物中興段350建號等3筆	17	835.91	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