

# 商用不動產月報

## SEPTEMBER



## 不動產買氣不減 商辦成交屢創高價

目前土地重劃區的優惠稅費將逐步回收，可能會增加地主的持有成本。在投資與開發方面，大型企業與保險公司展現了強勁的動能；例如國泰人壽斥資超過140億元在桃園高鐵站前進行大規模的商辦與旅館開發，而新纖也投資近27.5億元興建集團總部大樓，這類大型投資案都顯示業者對特定區域的發展深具信心。

此外，壽險業者也持續看好工業地產與廠辦，將其視為長期穩定的收益來源，顯示產業用地的投資價值正逐漸攀升。不過，市場交易也存在一些挑戰。在交易中，雖然有知名店面以高價成交，但專家提醒，在高利率環境下，這類店面的投資報酬率可能不盡理想，投資人需要更加謹慎評估。

回到政策，因危老持續增量推動都更重建補助，但桃園收費標準的不確定性，可能會影響民眾協同企業參與都更的意願。總體而言，目前不動產市場呈現多元發展，既有企業的大型投資案，也有個人交易中需要注意的風險，市場動能與審慎評估並存。



詠群工商地產股份有限公司

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



## 八月重點整理

8/1~8/4	8/5~8/7	8/8~8/31
<b>8/1(五)【政策】</b> 特定區房價過高須追蹤 央行信用管制造成爛尾樓？理監事會紀錄曝光	<b>8/5(二)【新聞】</b> 臺銀壽4.6億買不動產 分行建築自有化	<b>8/11 (一)【新聞】</b> 壽險業買不動產 轉戰 地上權、廠辦
<b>8/2(六)【新聞】</b> 雞湯名店換房東 店面5300萬賣出	<b>8/5(二)【新聞】</b> 元大人壽砸近22億 標下AIT舊址	<b>8/18 (一)【新聞】</b> 國壽斥資近140億開發 桃園高鐵站前 今年壽險 首件破百億不動產投資
<b>8/3(日)【新聞】</b> 買房跟著連鎖企業走！ 全聯成房市新指標？	<b>8/5(二)【新聞】</b> 新纖砸27.5億 蓋集團總部大樓	<b>8/19 (二)【新聞】</b> 麗寶百貨變身商辦 拚新北豪辦王
<b>8/4(一)【政策】</b> 拆違建年燒2千萬 桃園擬收費	<b>8/5(二)【政策】</b> 公股銀新房貸利率 2.5%起跳	<b>8/29 (二)【新聞】</b> 巴斯夫 擴建桃園觀音廠
<b>8/4(一)【新聞】</b> 榮成紙業擬售南崁廠 上看25億活化資產	<b>8/6(三)【新聞】</b> 卡位高雄市區 石川集團 董娘投13.5億買3018坪 乙工用地	<b>8/30 (六)【新聞】</b> 上班族等3分鐘不耐煩 智能電梯成商辦租賃 關鍵
<b>8/4(一)【政策】</b> 南港生技BOT 產發局： 產業使用面積達78%	<b>8/7(三)【政策】</b> 土地重劃優稅 逐步收回	

## 拆違建年燒2千萬

### 桃園擬收費

中國時報新聞網 8/4

桃園市政府升格後每年花近2000萬元公帑幫違章建築付費拆除，2019年鄭市府曾推違章強拆收費草案，卻因收費標準不夠明確遭議會退回，張市府參考雙北明定200元至1700元收費標準，剛通過市政會議，將再叩關議會審議、爭取支持，落實使用者付費。

## 南港生技BOT

### 產發局：產業使用面積達78%

中國時報新聞網 8/4

台北市產發局推動「南港生技產業聚落開發計畫」BOT案，由民間機構興建台北生技園區，並於2023年3月營運，契約規定實驗室與小型試量產工廠使用樓地板面積，不得低於總樓地板60%，北市審計處報告指出，產發局未依契約檢核面積占比是否符合規定。產發局回應，生技產業裝修較複雜，因此檢核時間較長，使用比例已達78%。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 公股銀新房貸利率

### 2.5%起跳

工商時報 8/5

公股銀行統計，近期排除政策性房貸的新承作房貸利率，平均年息約2.5%起跳。公股銀高層指出，中央銀行持續關注各銀行降低不動產集中度的進度，因此基於風險控管，現在銀行都拉高房貸利率，新承作房貸利率「沒有最高，只有更高」，對照先前房貸利率狂殺價的期間，已大不相同。

## 土地重劃優稅

### 逐步收回

工商時報 8/7

土地若位於市地重劃區，依《土地稅法》規定，重劃期間因無法使用、無收益，地價稅可全免，等重劃完工並領回土地後，前兩年地價稅可減半徵收，第三年起恢復全額課稅。嘉義縣財稅局提醒，民眾若發現地價稅額明顯變高，可能與重劃期滿、進入正常課稅階段有關，並非稅率突然調漲。

## 雞湯名店換房東 店面5300萬賣出

ETtoday房產雲 8/1

錦州街深夜排隊名店「雞湯榮」以5300萬元交易，目前還在營業中，記者走訪生意還是一樣火爆。專家分析，買方貸款金額不低，在如今高利率的環境中，加上該物件看似沒有立即顯著的都更題材，選擇購入租金投報不是特別高的店面，相對罕見。

## 新纖砸27.5億 蓋集團總部大樓

工商時報 8/5

新纖4日公告，將以27.5億元，自地委建集團企業總部大樓。為了強化多角化投資策略，以及營收來源多元性，新纖指出，今年營運焦點，是透過公司內部的工程塑膠產品、電子化學品等產品線，積極跨入AI伺服器新市場。



詠群工商地產股份有限公司

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

## 壽險業買不動產 轉戰地上權、廠辦

工商時報 8/11

壽險業持續購置潛力不動產，做為自用或置產用途，投資布局明顯從雙北的既有商辦、老舊大樓，轉向土地與整棟廠辦等可彈性規劃的資產，看好物流與工業地產的需求增加，進一步加碼物流倉儲業廠房的投資，搶占未來的收益來源。

## 國壽斥資近140億開發桃園高鐵站前 今年壽險首件破百億不動產投資

知新聞 8/17

國泰人壽下半年不動產投資計劃轉為積極，15日一口氣公告兩大投資案，一是桃園高鐵站前第一期開發案，將投資139.65億興建商辦與旅館，另一為投資33.9億蓋桃園蘆竹倉儲，兩案斥資共173.55億。「桃園市蘆竹區錦中段倉儲新建工程」第二階段主體工程，金額為33.9億元。本階段工程完成後可出租，高於壽險投資不動產最低報酬率要求。上述兩投資案投報率均超過3%。

# 【交易】土地

## 大型交易摘要

本月共計成交6筆案件，以【桃園】最活躍有3筆交易；買方以【建商】為主。其中最大宗交易為【愛山林建設】，斥資133.97億取得桃園龜山區善捷段土地，看準龜山在「北北桃一小時生活圈」中的關鍵地位，未來將與地主合作推動合建開發案。桃園另一筆亮點交易則由【鉅陞建設】出手，以27.86億取得「晶悅國際飯店」都更案65%所有權，主導權也隨之易手。另一起值得關注為【元大人壽】標得國產署釋出的國有地上權，該基地位於台北市大安區、前美國在台協會（AIT）舊址，最終以21.97億得標，顯示壽險資金仍積極布局精華地段。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
7/29	高雄	鑫龍騰	土地	左營區菜公段土地及其地上建物	8.04	555.16
8/4	台北	元大人壽	地上權	大安區瑞安段一小段138地號 一筆土地設定地上權	21.97	462
8/12	桃園	自然人	土地	龜山區拂坡段土地	4.03	3,573.05
8/22	桃園	鉅陞 65%	土地	桃園區會稽段389、390、391、392、 409、412、413、414、389-1、 389-2地號等10筆土地持分及建案所有權	27.86	2,175.22
8/28	桃園	愛山林 72.48%	土地	龜山區善捷段164、167地號等2筆土地	133.97	3,058.84
8/29	嘉義	三洋電	土地	民雄鄉頭橋段工業小段64地號	5.25	3,608.83

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關登記為準。



# 【交易】廠房.商辦.店面

## 大型交易摘要

本月共計成交14筆案件，其中以【廠房/廠辦】為主力，合計7筆。亮點交易包含日月光以65億向穩懋購置高雄路竹區廠房及附屬設施，展現封測龍頭前瞻布局。潤泰全球位於桃園觀音的廠房以總價10.6億轉手給群光電子。由於早期取得成本極低，此次交易可望高達9億處分利益，堪稱一劑財務「大補丸」。皇普建設資金回收後持續強化危老與合建布局，以約13億購入台中大雅「喜美超市大雅店」建物及土地。該案最快明年即可符合危老資格，前進中部市場的決心，這也是其在台中的第三件投資案。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
8/6	新北	仁大資訊	商辦	新莊區新北大道三段218號及222號3樓(寰宇一號)	1.54	-	277.39 (含車位)
8/6	台中	創新服務	廠房	土地：大甲區光明段686、687、687-1地號 建物：大甲區興安路130之1號	2.64	1,076.29	1,193.47
8/11	高雄	日月光	廠房	路竹區路科段53-1等共12筆地號上之廠房以及附屬設施	65	-	21,890.33
8/12	桃園	萬積科技	廠房	觀音區環科路288號土地及建物	5.21	1,864.04	877.51
8/13	桃園	群光電子	廠房	觀音區經建一路59號廠房及工業區段三小段土地3筆	10.6	4,625.53	4,570.20
8/13	台北	潤德	辦公室	土地：中山區長安段二小段501地號 建物：中山區長安段二小段1235號	0.31	14.22	21.86
8/15	台中	皇普	超市店面	大雅區三和段1003地號土地 及其地上建物	13	1,062.68	199.61
8/18	台中	創新服務	廠房	土地：大甲區光明段686、687、687-1地號 建物：大甲區興安路130之1號	2.64	1,076.29	1,193.47

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關登記為準。



# 【交易】廠房.商辦.店面

## 大型交易摘要

富邦人壽以28億購入台北市大同區「星聚點KTV 台北旗艦館」建物，並由原業主星聚點壹號文創回租，享有即時租金收益，投報率約3%，成為近期台北市優質不動產投資案例。中華民國人壽保險商業同業公會則以8.686億，自台灣人壽購入台北市信義區資產，確保金融核心區的辦公空間，展現長期布局規劃。

另達欣工以6.85億向南山人壽購置達欣企業大樓10、11樓兩整層辦公室，規劃自用並著眼未來都更與危老效益，短期內則回租予南山人壽使用。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
8/19	台北	壽險公會	商辦	土地：信義區三興段一小段872地號 持分土地 建物：信義區信義路四段456、458號 4至5樓	8.68	56.93	783.31
8/19	台北	富邦金	商辦	土地：大同區迪化段一小段113、 113-1地號 建物：大同區延平北路二段83號B2 至10F及B3、B4、B5停車位	28	748.87	8,372.06 (含車位)
8/22	新北	佳欣光電	廠辦	板橋區遠雄信義CENTER房地 及車位房地6戶、車位30車	6.33	-	-
8/26	新北	富致	廠房	五股區五工三路116巷7號土地及建物	3.48	342.43	277.82
8/27	台北	台產	商辦	土地：大同區大龍段三小段316地號 及316-7地號等2筆土地 建物：大同區承德路三段210號	20	448.30	3,011.77
8/28	台北	達欣工	商辦	大安區敦化南路二段92號10、11樓 及地下三層平面車位6個	6.85	-	615.75 (含車位)

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關登記為準。



# 【交易】工業土地

## 大型交易摘要

本月僅有一筆大型土地交易，由老牌食品大廠佳格出手，購入桃園大園區溪海段共56筆土地，總面積約12,538.78坪。

佳格為兩岸食用油市占第一品牌，去年底已在中國市場配合好市多積極擴廠，強化產能以搶攻內需。本次大園購地亦延續同一策略，鎖定產能擴充與長期布局，展現其穩定市場的決心與擴張野心。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
8/7	桃園	佳格	土地	大園區溪海段572地號等56筆 (含1筆國有土地)	6.25	12,538.78	-

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關登記為準。





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