



詠騰工商團隊



詠騰不動產有限公司
詠騰土地開發有限公司



太平洋房屋
桃園航空城捷運加盟店

— 專營大桃園全區 工業地廠房行家 —



目錄 CONTENT

01

公司介紹
& 實績經驗

02

市調分析
& 進行方案

03

銷售流程
& 目標達成



BUSINESS

公司介紹 & 實績經驗



01

詠騰工商團隊

『詠騰工商團隊』是一群從事**工業地產**(廠房、工業地及包含各種土地類產品)的菁英中介團隊，深耕大桃園已有數十年的專業經驗，服務近上千家的企業客戶，每年成交百筆以上工業地產買賣以及租賃物件，交易快速、安全、專業服務，是我們的宗旨。

『詠騰工商團隊』以專業服務團隊(廠登辦理、銀行估價、建築規劃)及相關協力廠商，為有需求的企業主提供最專業的全方位服務。

買賣廠房、租賃廠房、買賣工業地、租賃工業地都是我們的服務範圍！

1. 用心服務
透明安全



2. 團隊合作、互助互信



3. 科技網站、資源豐富





太平洋房屋 2020 年度高峰會

個人獎項

恭賀本店同仁榮獲：

- 年度風雲獎
- 年度TOP 經紀人
- 業績績優經紀人

團體榮譽

恭賀本店榮獲：

- 年度團隊獎 · 桃竹苗業績總季軍
- 年度TOP分店獎 · 全國總業績亞軍
- 年度租賃王 · 全國冠軍



總部嘉勉 × 歷年獲獎



太平洋房屋 2021年度高峰會

個人獎項

恭賀本店同仁榮獲：

- 年度TOP 經紀人
- 業績績優經紀人

團體榮譽

恭賀本店榮獲：

- 年度團隊獎 · 桃竹苗業績總冠軍
- 年度TOP分店獎 · 全國總業績亞軍
- 年度租賃王 · 全國冠軍

Best Team
最佳銷售團隊
年年獲獎



業績戰報



狂賀!
詠騰工業團隊
九月份業績勇破千萬
 109.12-110.09
總業績 84XX 萬

110年 桃園區
 第一季 業績競賽 **冠軍**

110年 桃園區
 第二季 業績競賽 **冠軍**

110年 桃園區
 第三季 業績競賽 **亞軍**

專業工商地產 千萬經紀人招募中

太平洋房屋 Pacific Realty 用心專業的服務 成就您的事業 詠騰工業團隊

太平洋房屋 **2021** 房仲菁英高峰會 榮獲

桃竹苗業績競賽 **全國業績競賽**

冠軍 **亞軍**

大桃園指定專業工業團隊

詠騰工商團隊

詠騰工商團隊 Pacific Realty

2022 桃園區 第一季

冠軍
 WEAR YOURS ONE

三月總業績

34XX 萬

詠騰工商團隊

2022年3月 業績勇破

1831 萬

#成交速度就是快 #資源平台就是強

太平洋房屋 Pacific Realty

成交紀錄 × 110年-111年9月



廠房買賣

序號	地址 (位置)	交易日期	總價(萬)	土地面積(坪)	建物面積(坪)	單價(萬元/坪)	用途(型態)
1	中壢區內定三街	111年3月	4,600	348.17	18.84	13.21	倉庫廠房
2	楊梅區高獅路	110年	16,000	535.35	654.49	29.89	工業廠房
3	楊梅區中山北路一段	111年6月	12,233	103.25	468.56	26.1	工業廠辦
4	新屋區五谷路	111年1月	3,000	756.25	149.01	3.97	倉庫廠房
5	新屋區三民路一段	111年3月	6,500	2032.8	0	3.20	倉庫廠房
6	觀音區經建二路	110年	27,000	1676.45	1501.3	16.11	工業廠房
7	觀音區石牌路	111年6月	4,368	980.4	30.22	4.46	倉庫廠房
8	觀音區工業二路	111年8月	55,000	2788	2,104.03	19.73	工業廠房
9	龜山區文明二街	110年	47,000	887.53	505.19	52.96	工業廠房
10	龜山區民生北路一段	111年1月	5,750	157.4	233.35	36.53	工業廠房
11	龜山區民生北路一段	111年3月	2,050	31.43	70.87	28.93	工業廠辦
12	八德區建國路	110年	21,000	678.52	809.82	30.95	工業廠房
13	大溪區仁和路	110年	9,000	360.6	192.85	24.96	工業廠房
14	大園區中山北路	110年	11,500	455.16	577.47	25.27	工業廠房

(工業廠房以土地計價，工業廠辦以建坪計價)

成交紀錄 × 110年-111年9月



土地買賣

序號	地址 (位置)	交易日期	總價(萬)	土地面積(坪)	單價(萬元/坪)	用途(型態)
1	中壢區中原段	111年3月	2,500	99.28	25.18	工業用
2	楊梅區長紅段、頂湖段	110年	10,722	99.28	13.80	工業用
3	楊梅區長紅段、頂湖段	110年	11,931	837.27	14.25	工業用
4	楊梅區頭重溪段	111年2月	2,280.8	114.04	20.00	工業用
5	楊梅區幼獅段	111年7月	28,335.3	1,349.3	21.00	工業用
6	新屋區高洲段	111年3月	2,800	127.21	22.01	工業用
7	八德區大興段	110年	11,100.2	398.43	27.86	工業用
8	觀音區大湖段	111年1月	10,588	605.08	17.50	工業用
9	蘆竹區富海段	110年	8,080	508.73	15.88	工業用
10	蘆竹區富海段	111年2月	27,700	1905	14.54	工業用
11	林口區新頭湖段	111年6月	31,235	567.92	55.00	工業用
12	新竹縣湖口區中勢段	111年3月	18,810.8	1,271.03	14.80	工業用

成交紀錄 × 111年1-9月



廠房租賃

序號	地址 (位置)	交易日期	租金(萬)	出租面積(坪)	單價(元/坪)	用途(型態)
1	中壢區內定十六街	111年1月	24	492	488	倉庫廠房
2	中壢區自強一路	111年1月	24	440	545	工業廠房
3	中壢區合圳南路	111年2月	28	650	431	工業廠房
4	中壢區大圳路三段	111年3月	25	613	408	工業廠房
5	中壢區松江北路	111年5月	41.68	1,265	329	工業廠房
6	中壢區環中東路二段	111年6月	25	263	951	工業廠房
7	中壢區培英路	111年9月	23	572	402	體育場館
8	平鎮區快速路一段	111年1月	40	1,160	345	倉庫廠房
9	平鎮區復旦路三段	111年1月	50.8	635	800	工業廠房
10	平鎮區洪圳路	111年3月	60	950	632	工業廠房
11	平鎮區興隆路	111年3月	100	2,400	417	倉庫廠房
12	平鎮區復旦路三段	111年6月	40	860	465	工業廠房
13	楊梅區環東路	111年4月	38	554	686	工業廠房
14	楊梅區楊湖路一段	111年5月	16.8	311	540	工業廠房
15	楊梅區環東路	111年8月	31.5	480	656	工業廠房
16	楊梅區楊湖路一段	111年8月	65	2,023	321	工業廠房

廠房租賃

序號	地址 (位置)	交易日期	租金(萬)	出租面積(坪)	單價(元/坪)	用途(型態)
17	楊梅區楊湖路一段	111年9月	22	408	539	工業廠房
18	新屋區民族路六段	111年1月	16	260	615	工業廠房
19	新屋區青田路	111年4月	17.1	365	468	倉庫廠房
20	觀音區光明路	111年1月	27	450	600	工業廠房
21	觀音區坑尾一路	111年3月	18.8	617	305	倉庫廠房
22	觀音區中觀路一段	111年4月	25	418	598	工業廠房
23	觀音區建國路	111年5月	30	800	375	工業廠房
24	觀音區建國路	111年5月	90	2,000	450	工業廠房
25	觀音區中山路一段	111年9月	65	1,673	389	工業廠房
26	桃園區春日路	111年6月	23.5	450	522	工業廠房
27	龜山區萬壽路二段	111年1月	72.8	1,192	611	工業廠房
28	龜山區忠義路二段	111年3月	60.5	1,044	580	倉庫廠房
29	龜山區忠義路二段	111年7月	18	250	720	工業廠房
30	龜山區南上路	111年7月	18.5	292	634	工業廠房
31	龜山區大同路	111年7月	33	660	500	工業廠房
32	龜山區忠義路三段	111年9月	50	940	532	工業廠房
33	八德區和平路	111年1月	49	806	608	工業廠房
34	八德區廣福路	111年4月	50	900	556	工業廠房

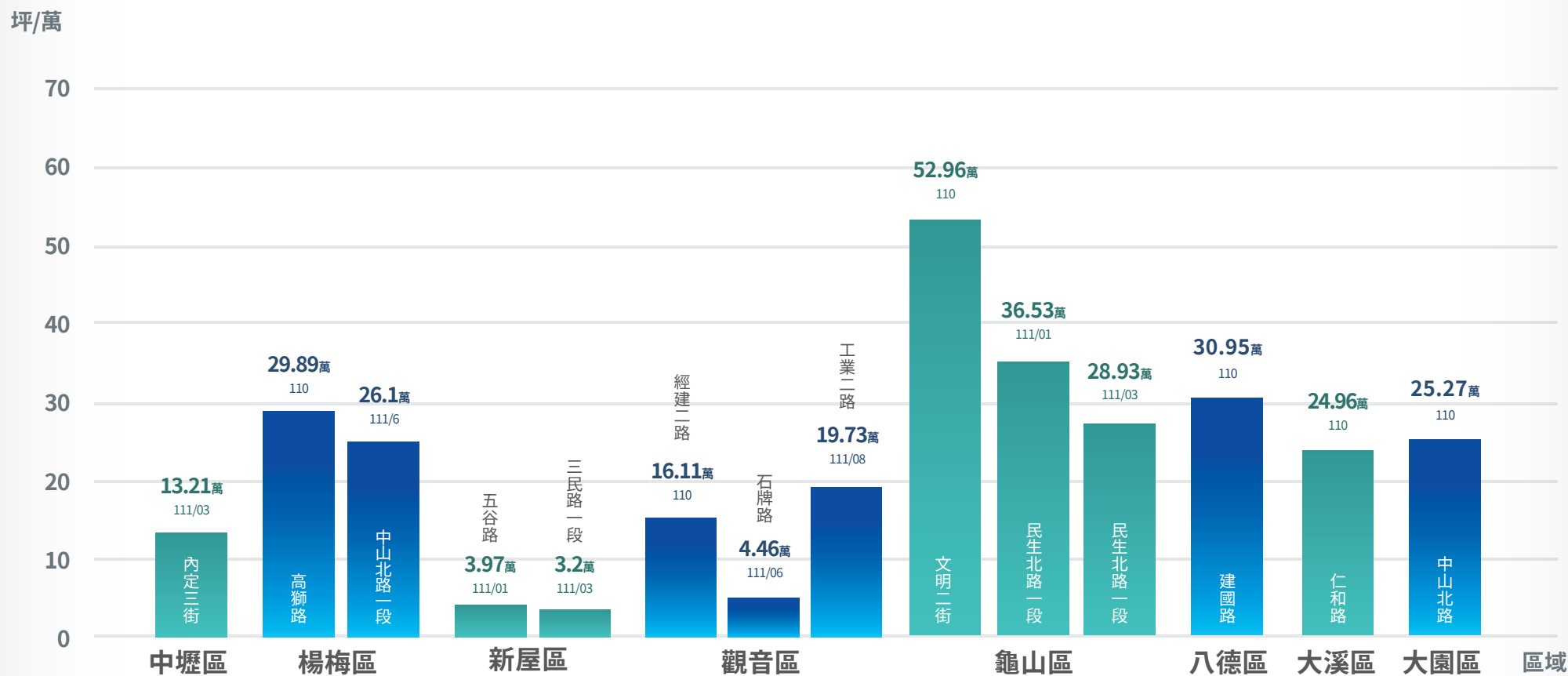
廠房租賃

序號	地址 (位置)	交易日期	租金(萬)	出租面積(坪)	單價(元/坪)	用途(型態)
35	大溪區大鶯路	111年4月	16	527	304	工業廠房
36	大溪區中華路	111年5月	21.8	410	439	工業廠房
37	大園區中山北路	111年3月	270	2,700	1,000	工業廠房
38	蘆竹區坑口村後壁厝	111年2月	15	315	476	工業廠房
39	蘆竹區海山路	111年2月	45	816	551	倉庫廠房
40	蘆竹區長興路二段	111年3月	60	1,300	462	工業廠房
41	蘆竹區南山路	111年5月	122	2,316	527	工業廠房
42	蘆竹區蘆宏路	111年7月	38.5	640	602	倉庫廠房
43	新北市林口區南勢	111年9月	14.8	240	617	倉庫廠房
44	新北市鶯歌區鶯桃路	111年1月	20	377	531	工業廠房
45	新北市鶯歌區鶯桃路	111年9月	17	305	557	工業廠房
46	新北市五股區成泰路三段	111年3月	48	430	1,116	工業廠房
47	新北市五股區成泰路三段	111年7月	150	1,800	833	工業廠房
48	新埔鎮新龍路	111年5月	35	933	375	工業廠房
49	竹北市中正西路	111年7月	39.2	1,100	356	工業廠房

成交項目



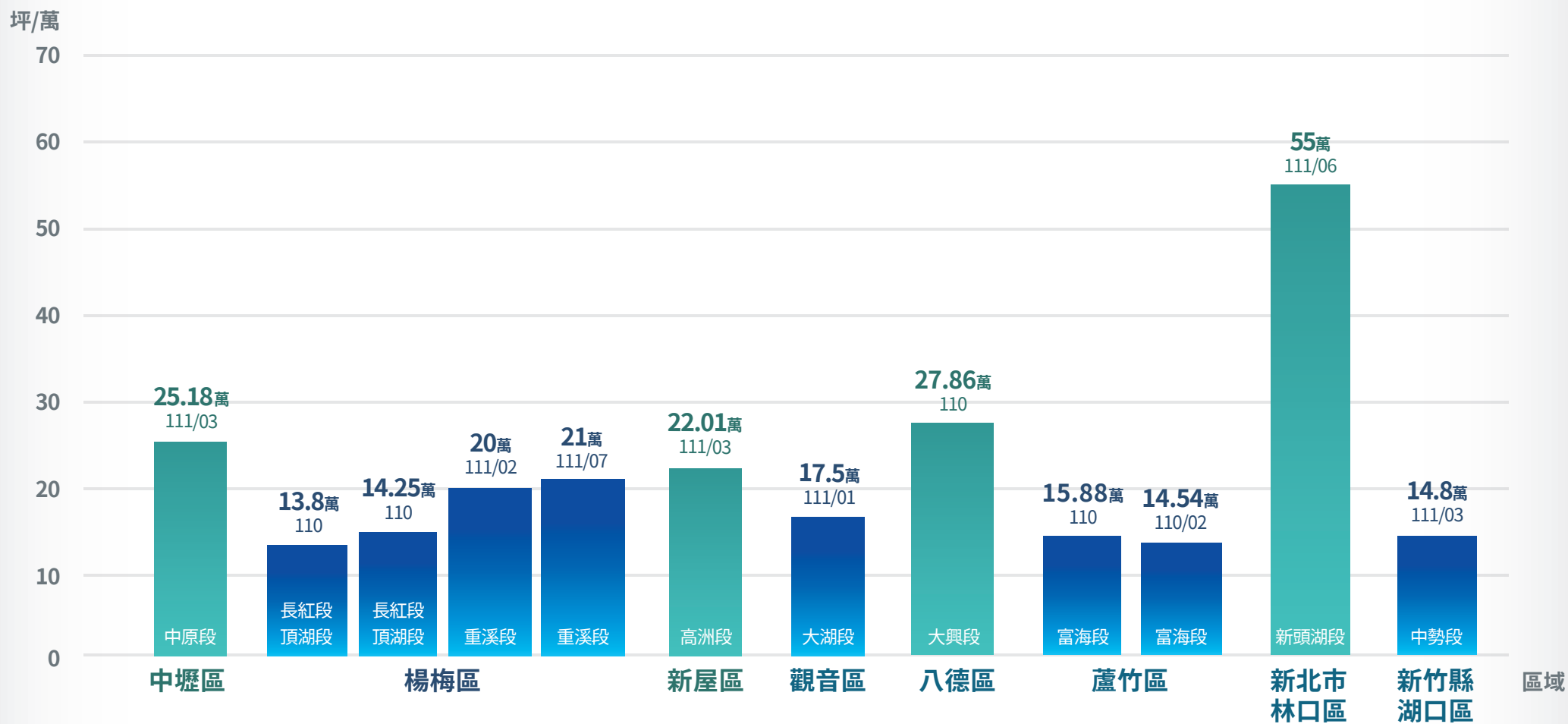
廠房買賣



成交項目



土地買賣

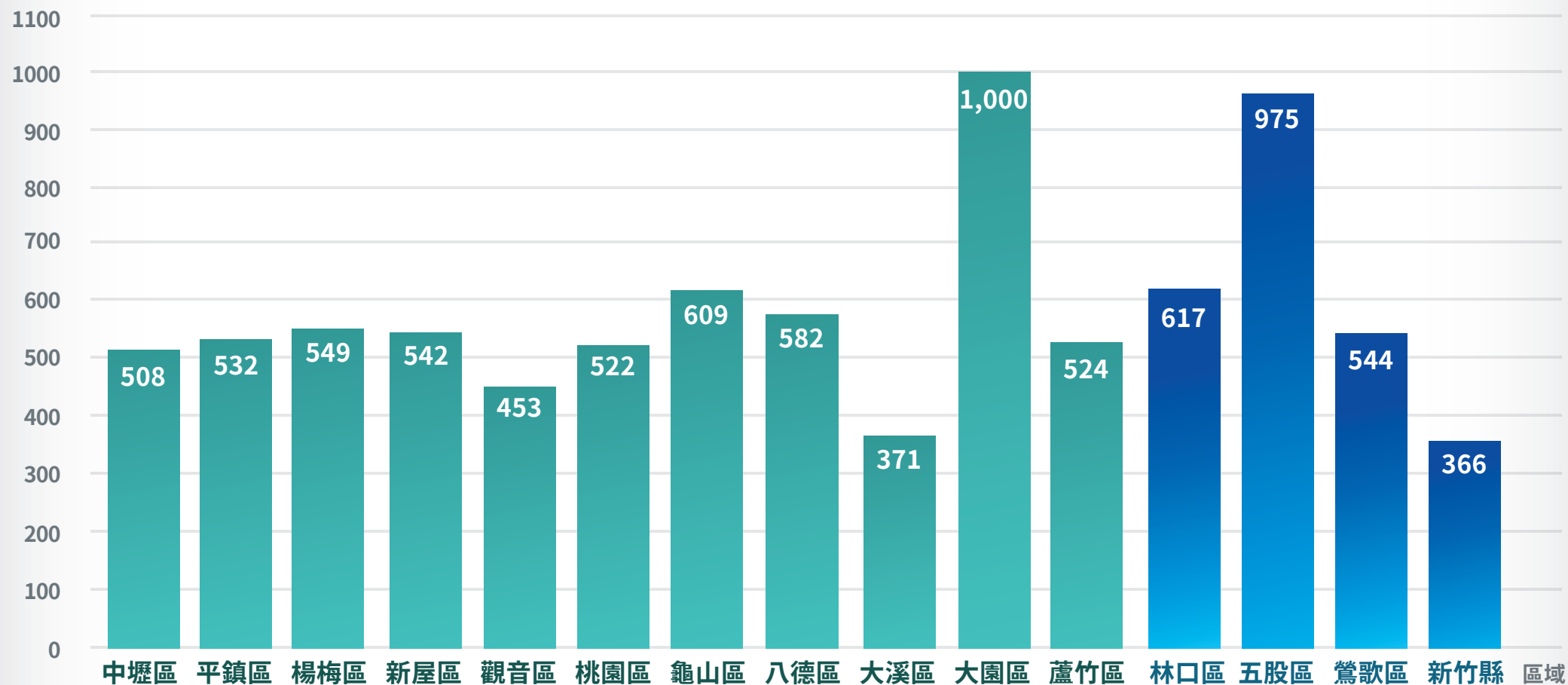


成交項目



廠房租賃

平均租金



台光電為擴載板產能 斥21.6億元 購入桃園大園工業地產

商用不動產市場2021年封關日再開紅盤，台光電子材料公司以21.6億元買下桃園市大園區整棟工業廠房，占地8,845.7坪，創下全年區域成交面積最大手筆，換算每坪土地成交價達24.42萬元，也高於每坪1字頭的一般水準。

據公開資訊觀測站資訊，台光電子以21.6億元購置位於桃園市大園區總計約8,845.7坪的工業土地，及其地上建物5,063坪，賣家為德昌皮革製品公司。

2021年電子科技業接單暢旺，加上台灣疫情相對穩定，使產業動能持續擴張，其中自用型投資人對工業地產需求強烈。尤其北部工業土地購地成本居高不下，在缺乏供給且企業主對於大型工業土地需求強勁的情況下，本案是非常難得的投資機會，投資方希望就近服務客戶，縮短產品交期，以滿足客戶在地化供應鏈需求整合。

台光電子材料公司在2021年最後一天封關日，砸下21.6億元，買下桃園占地8,845.7坪的整棟工業廠房。圖／世邦魏理仕提供



雖然全球疫情反覆、復甦充滿不確定性，台灣經濟仍連兩年逆勢成長，不動產投資市場大放異彩。2021年全台工業地產各類型產品，包括工業區土地、廠房、廠辦及倉儲物流等類別，累計成交金額突破1,500億大關，年增逾25%。

近年台灣出口暢旺，自用型買方擴廠增產的剛性需求，成為推升工業地產交易的主力。2021年工業地產成交熱區，集中在以桃園為首的北部區域；值得注意的是，在半導體業帶動週邊擴廠效應下，台南躍居工業土地第三大交易市場。

南部地區的工業地產市場，挾著價格基期較低的優勢，加上產業聚落趨於完整，預期未來一年，將成為工業地產市場上的一大亮點。

大園區內海墘段特工區小段 34地號

成交時間：110年12月
 土地面積：約8,846坪
 建物面積：約5,063坪
 買賣總價：21.6億元
 都計種類：非都市土地
 使用分區：工業區
 使用地類別：丁種建築用地

資料來源 / 地籍圖資網路便民服務系統

實價列表

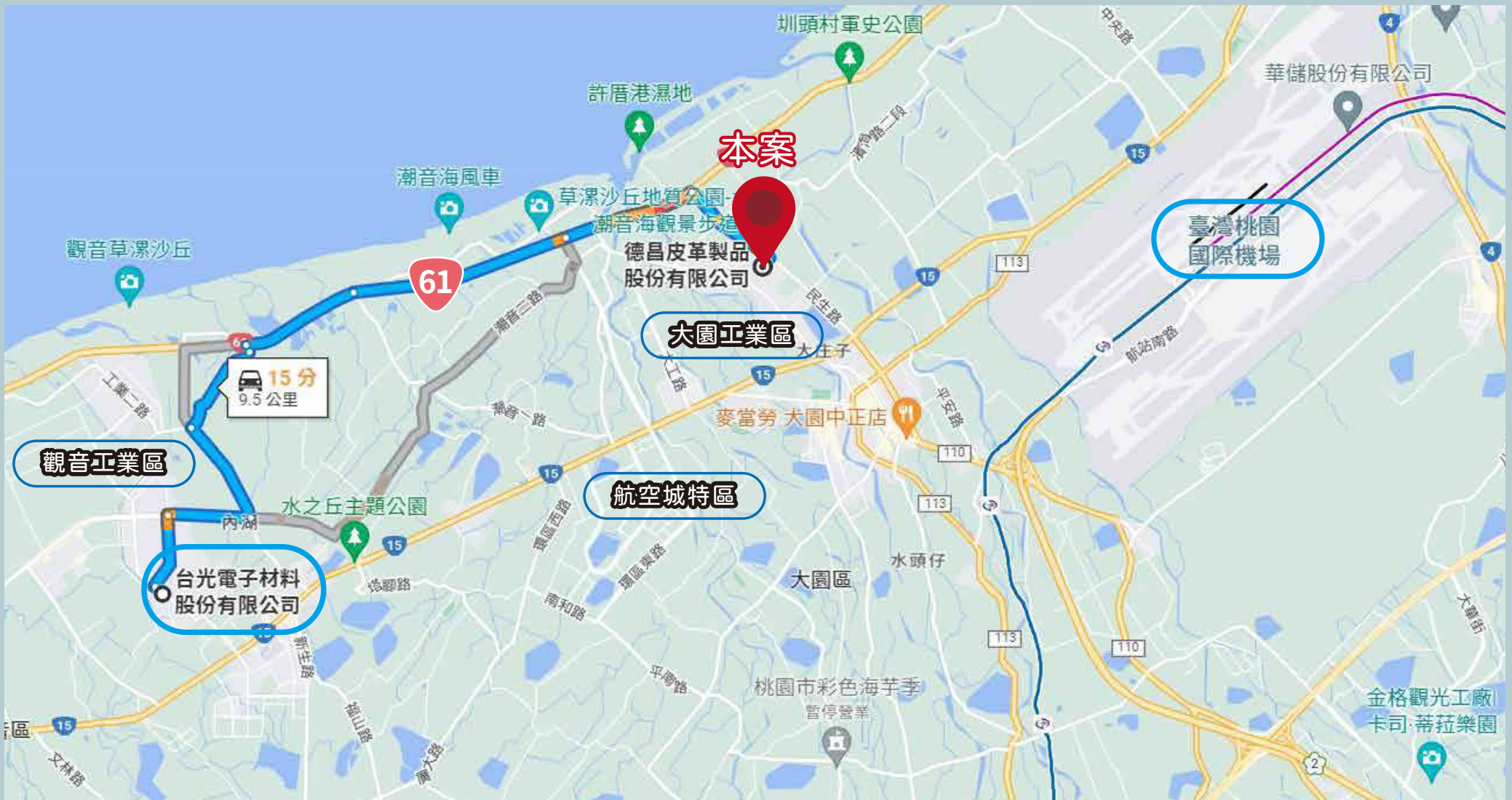
交易標的	交易年月	區段化位置	單價 (萬/坪)	總價 (萬 元)	總面積 (坪)	型態
房地(土地+建物)	11012	桃園市大園區中山北路268巷10號	55.79萬元	16,096萬 元	288.49	透
房地(土地+建物)	11012	桃園市大園區民生路121號	41.86萬元	199,903萬 元	4,775.18	透



丁

2021年工業地產成交熱區 集中在以桃園為首的北部區域

近年台灣出口暢旺，自用型買方擴廠增產的剛性需求，成為推升工業地產交易的主力。



土地魔力！老協珍8億買桃園3900坪廠房地 竟讓賣方「大賺6.1億」

台北市迪化街老店老協珍，從中藥行、乾貨批發，近年轉型為食品廠，並在3月底購置桃園市蘆竹區廠房，土地面積3975.5坪，交易金額為8.03億元，由出售方欣興公告不動產處分案，因營運調整及活化資產考量，處分利益估為6.1億元。

載板暨PCB大廠欣興，3月底公告不動產處分案，將位於桃園市蘆竹區後壁段、已搬遷閒置的原蘆竹一廠約3975.5坪土地，以8.03億元出售給老協珍公司及2位自然人，每坪土地單價20.2萬元。

本次欣興處分標的位於桃園市蘆竹區南山北路，距離桃園機場僅約10分鐘車程，對進出口貿易業者相對具有吸引力，周遭聚集了許多物流倉儲業者及傳統製造業。老協珍目前工廠位於八里，本案距老協珍現有工廠僅約20公里，通過台61僅30分鐘左右車程，對於兩個工廠間的連結可謂十分便捷，同時又具備鄰近機場優勢，對於進出口貿易業務



桃園市近年除了住宅市場推案外，工業地產交易也相當火熱。
圖／取自桃園市地政局臉書

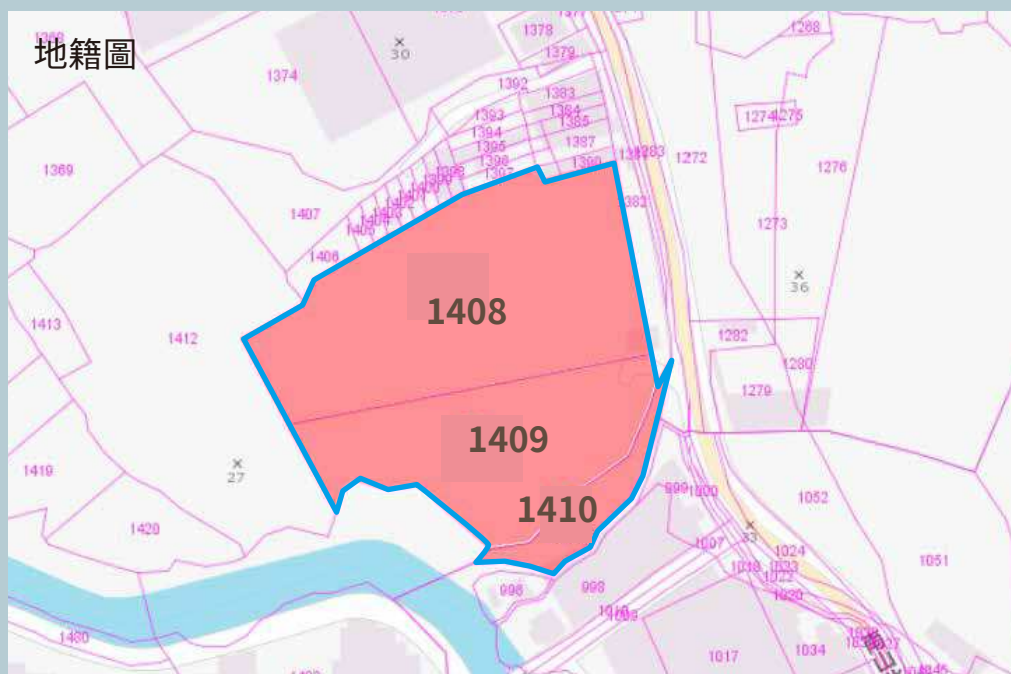
應有實質幫助。就交易條件而言，2022年世邦魏理仕交易的幾個鄰近桃園機場的大型工業土地案件普遍已站穩2字頭，目前科技業、製造業及物流業在桃園覓地需求仍強，但在市場上持續缺乏大面積工業土地供給的情況下，預計桃園工業地產價格將持續攀升。

蘆竹區後壁段 1408、1409、1410地號

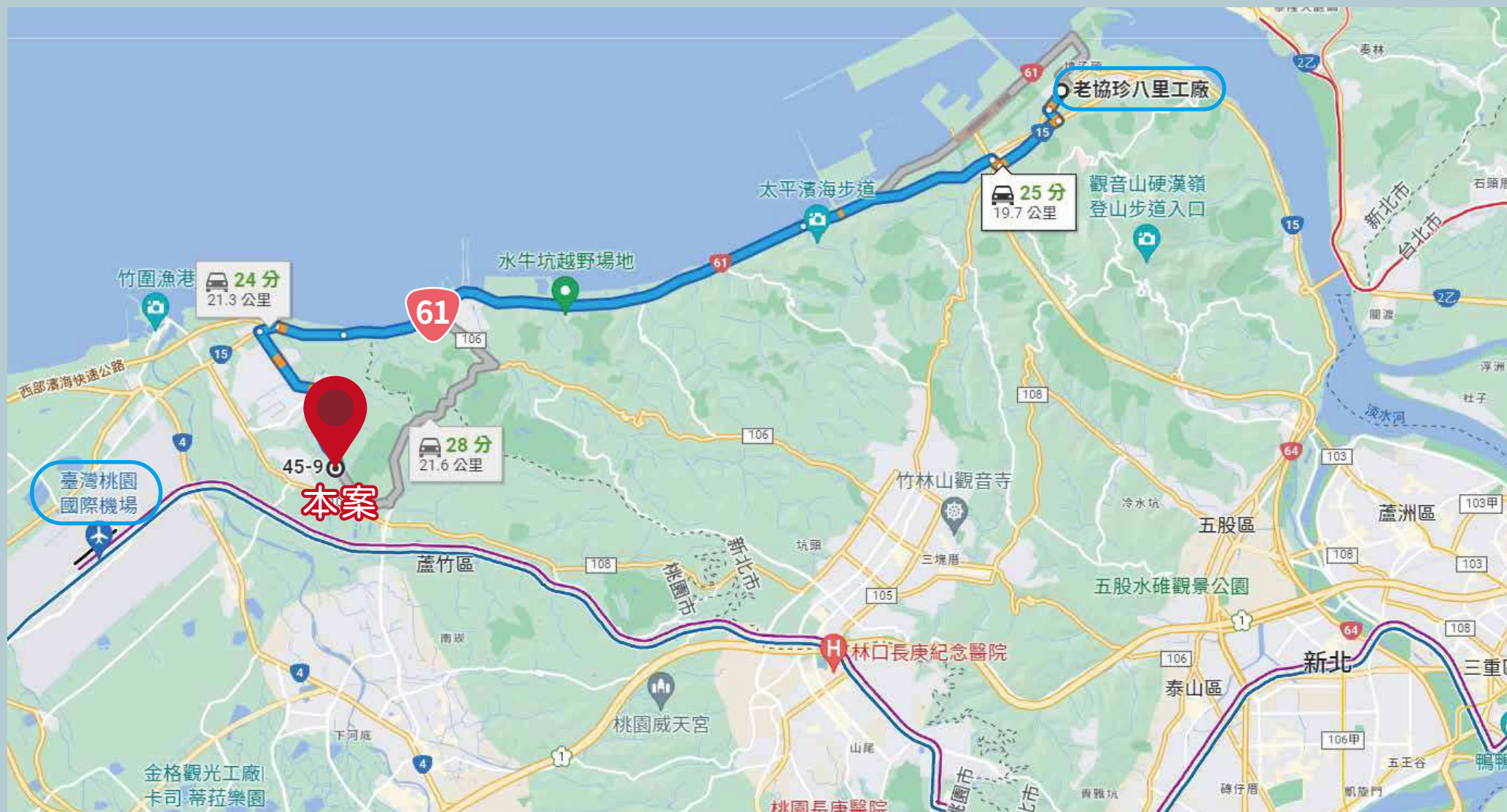
資料來源 / 

成交時間：111年3月
 土地面積：3975.5坪
 土地單價：每坪20.2萬
 買賣總價：8.03億元
 都計種類：非都市土地
 使用分區：一般農業區
 使用地類別：丁種建築用地、農牧用地

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)
後壁段1408地號		76,305.1	111/04/07	20.6	3,707.90	丁
後壁段1410地號		4,000	111/04/07	14.9	267.60	農
福山段132地號		400	111/04/07	13	30.87	
南華段526地號		450	111/04/08	56.4	7.98	
內興段47地號		1,362.9	111/04/09	7	194.72	
內興段905地號		1,145.2	111/04/09	7.8	146.83	



工廠與工廠間的連結十分便捷，
同時又具備鄰近機場優勢，對於進出口貿易業務有實質幫助



手指經濟熱 統一砸10.3億買桃園工業地

「手指經濟」發燒，物流倉儲炙手可熱！統一企業公告，購置桃園市楊梅區工業土地，成交金額為10.3億元，世邦魏理仕再傳捷報。

世邦魏理仕表示，該土地位於桃園楊梅民豐路上，土地面積約7,197坪，屬於丁種建築用地，換算土地單坪價格約14.3萬。

世邦魏理仕（CBRE）甫於兩周前標脫大園工業用地，此次再度成功協助客戶購置取得楊梅工業土地，足見工業地產市場需求暢旺，交易熱度不減。

依統一企業重訊公告，本案將作集團倉儲物流園區及生產製造使用。統一先前已於2020年斥資逾18.7億元，買下台南新市樹谷園區上萬坪土地，將打造全新的複合式全智慧物流園區，預計2024年完工營運，全案總投資金額達100億元。

世邦魏理仕資本市場部主管林敬超表示，近兩年物流產業需求旺盛，不論是零售商、電商或第三方物流，都在北、中、南積



世邦魏理仕再傳捷報，促成桃園工業地再成交一筆。

圖／世邦魏理仕提供

極尋找物流倉儲用地，不少物流業者尋地設廠的計畫均已布局至2024年。在「手指經濟」持續發酵之下，預料中短期內物流業的不動產需求，無論是租賃或購買，仍有相當的成長空間。

世邦魏理仕研究部主管李嘉珮分析，2021年倉儲物流類不動產交易中，有高達六成五，是位於桃園地區，合計金額共82.6億元，顯示桃園市優越的地理區位，持續吸引眾多企業在此設立倉儲發貨中心。

楊梅區瑞原段

224、252、290、330、
366、407、435地號

成交時間：111年3月
土地面積：7,196.59坪
土地單價：每坪14.3萬元
買賣總價：10.3億元
都計種類：非都市土地
使用分區：一般農業區
使用地類別：丁種建築用地



桃園市 優越的地理區位
持續吸引眾多企業在此設立倉儲發貨中心!

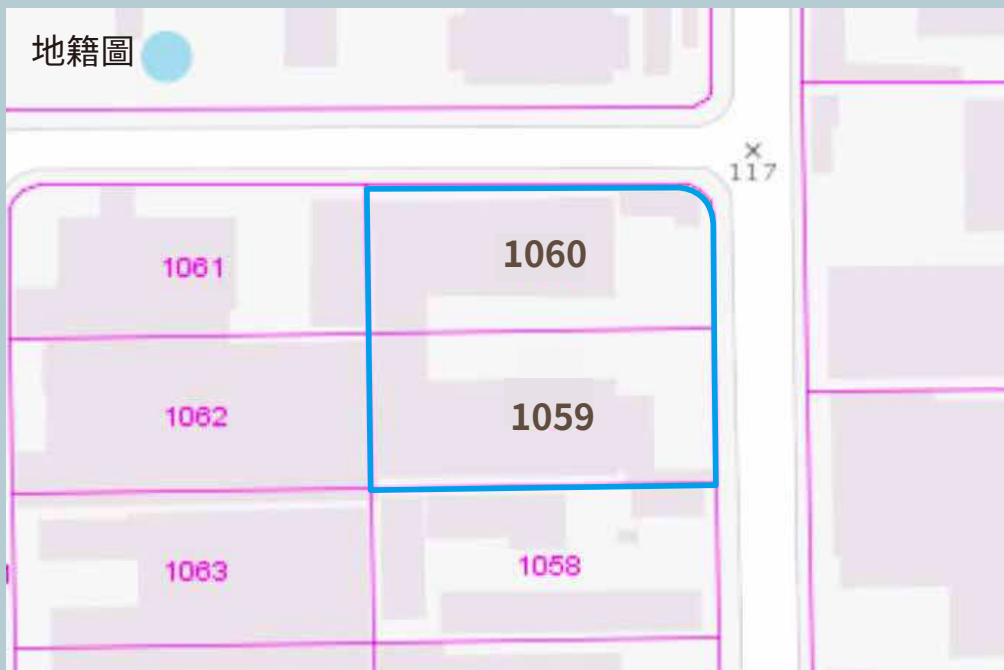


中壢區中工段 1059、1060地號

- 成交時間：111年3月
- 土地面積：1,203.65坪
- 土地單價：每坪39萬元
- 買賣總價：4.77億元
- 都計種類：非都市土地
- 使用分區：工業區
- 使用地類別：丁種建築用地



地籍圖



空照圖



桃園市觀音區工業區段四小段54地號 桃園市觀音區工業區段四小段145建號

成交時間：110年5月
土地面積：1,893.65坪
建物面積：2,830.85坪
買賣總價：3.55億元
都計種類：非都市土地
使用分區：工業區
使用地類別：丁種建築用地



2021年全台工業地產交易逾1600億元 桃園占比高達23%居冠

根據商仲業者統計，去年全台工業地產成交 1634 億元，為 2011年統計以來新高，且連四年增長、連三年突破千億元，相較 2020 年，去年增幅約 27%。主要是為了因應產能擴張更是積極於全台獵地擴廠，也大幅推升工業地產交易價量俱升，其中桃園占約 23%。

過去兩年美中矛盾及新冠疫情使台灣享受產業紅利，由電子科技業領軍的製造業更受惠於全球供應鏈重組之轉單效應而蓬勃發展，外銷訂單金額創下新高，工業地產交易活絡，也主要為因應產能需求。

去年全台工業地產成交金額達 1634 億元，尤其桃園表現最亮眼，去年工業地產成交總額高達 373億元、占全台比重約 23%，高力國際資本市場及投資服務部董事洪煥哲指出，桃園為全台工業重心及製造業大本營，尤其投資台灣三大方案金額及工業產值均為全台第一，此現象也促使不只是工業廠商、就連建設開發業、壽險業也看到工業不動產投資機會，擴大工業不動產布局，尋求興建廠辦出售或長期收益的投資機會。

桃園吸引各路投資人搶進，近期最著名的案例就是國泰人壽加碼投資桃園，5月初甫簽約桃園高鐵站前地上權開



發案，預計投資總額高達260億元，規劃興建辦公大樓、購物商場以及星級旅館等設施，總開發量體將達15萬坪。結合週邊原有的華泰OUTLET、桃園置地廣場、和逸飯店、青埔重劃區等，提供商務、觀光、住宿、交通等完整重大機能，將使高鐵桃園車站特定區成為桃園新都心。



2021全年工業產品交易已逾1600億元



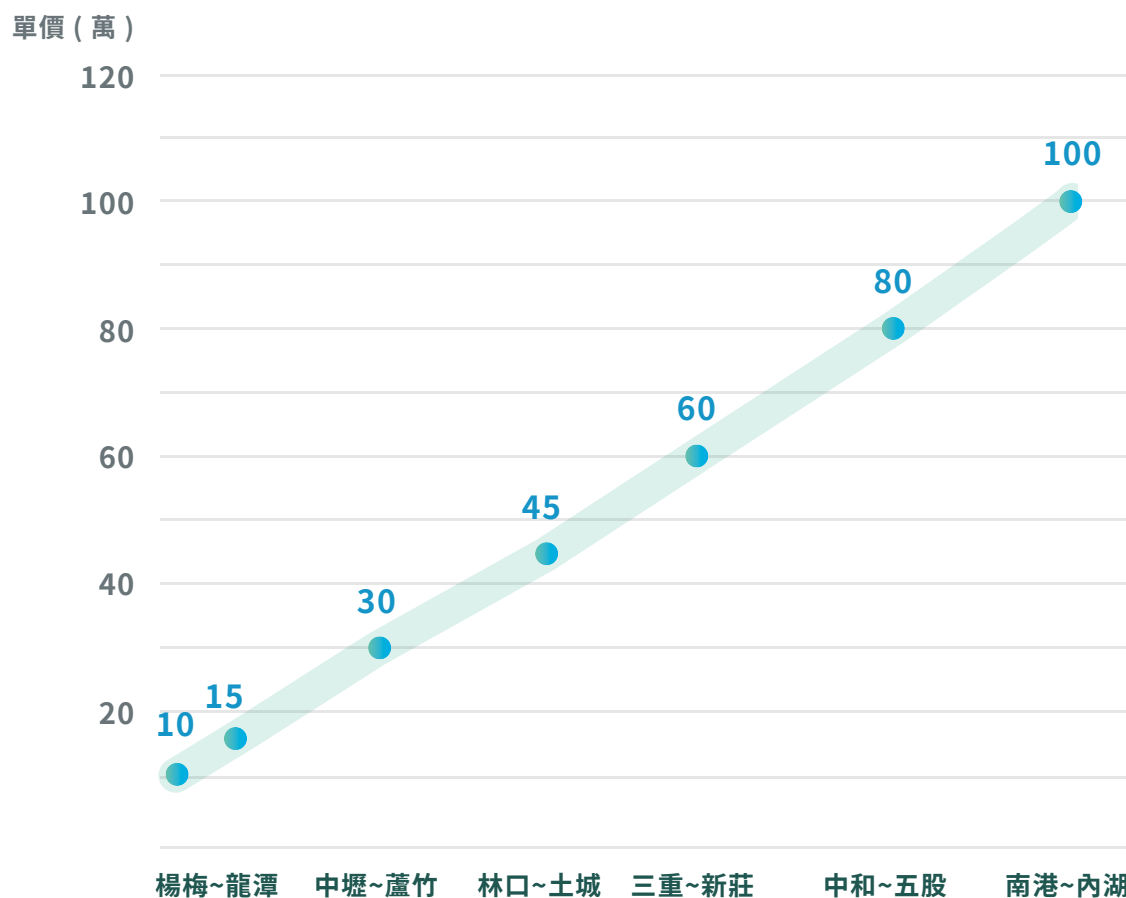
BUSINESS

市調分析 & 進行方案

Market survey & Implementation plan

02

工業地區域行情



台商回流

台商偏好廠辦挑北市、工業地首選桃園
2011年至2019年上半年，將近10年來全國工業類地產與工業用地成交累積總額，其中工業類地產將近3千億元(約2931億元)，其中以北北桃等三都，再加上新竹縣市所構建的北部工業聚落交易熱度較高，合計達2633億元，占整體比例近9成。同一個統計時間，工業用地累積成交總額則將近2850億元，其中以桃園市熱度最高，光是單一城市的交易總額便占全國的1/4。

【本表大宗行情係以標準乙工、丁建之近2年實價登錄均價為基準，僅供參考】

工業不動產衡量



土地

L

依土地坐落區域地段價值衡量，可參考內政部公布之實價登錄為依據，實際行情會依臨路大小、地形、基地完整性等略有差異。

建物

B

依建物之建材、結構、外觀形式、使用年限、建物折舊等來衡量，實際會因建物使用者需求，有無符合市場需求等面向略有差異。

交通

T

標的物鄰近之車行交通動線之便利性，如:國道、快速道路、省道等。鄰近之交通設施，如:公車站牌、客運站、火車站等。

機能

F

標的物鄰近之生活機能，周遭商圈之距離、車程等。人口密集住宅區之距離、車程等。此為企業體招募員工之衡量依據。



BUSINESS

銷售流程 & 目標達成 // // // // // // // // // // //

Actual practice & Commercial conditions

03

報紙廣告

每週一、五固定刊登【經濟日報，工商時報、自由時報】大篇幅搞面提供銷售訊息，客戶來電時由專員回覆及介紹

網路行銷



詠騰不動產官網、太平洋房屋官網、台灣工業用地供給及服務資訊網、信義房屋聯賣網、591房屋網、yes319房屋市集、樂屋網、houseinfo房屋資訊網、好房網等平台，以及google關鍵字、Line通訊軟體自動傳訊、facebook分享等提供銷售資訊。

開發客源



業務依區域做廠商電訪、實地拜訪，提供銷售資訊。出版彩色銷售稿面，投遞行號信箱及發送至mail信箱。依據市場上有購地置產需求之買方，落實現場拜訪、簡報，精準提供銷售資訊。開發產業蓬勃之買方，提供銷售資訊

公開標售



- (一) 通信投標方式。
- (二) 現場喊價方式。
- (三) 於政府機關建置及管理之拍賣網站辦理。公開標售採通信投標方式辦理者，開標時如無人郵遞投標，執行機關得當場改以現場喊價方式辦理。公開標售一次而未標脫者，執行機關得以原標售底價或酌予降價，重新標售。

階段銷售目標



1st Stage

採用正常買賣，將各類廣告量最大化，在前三個月黃金時間精準掌握買方。

2nd Stage

持續三個月後，若價格無法達到要求，則進入公開標售程序，為期半年。

3th Stage

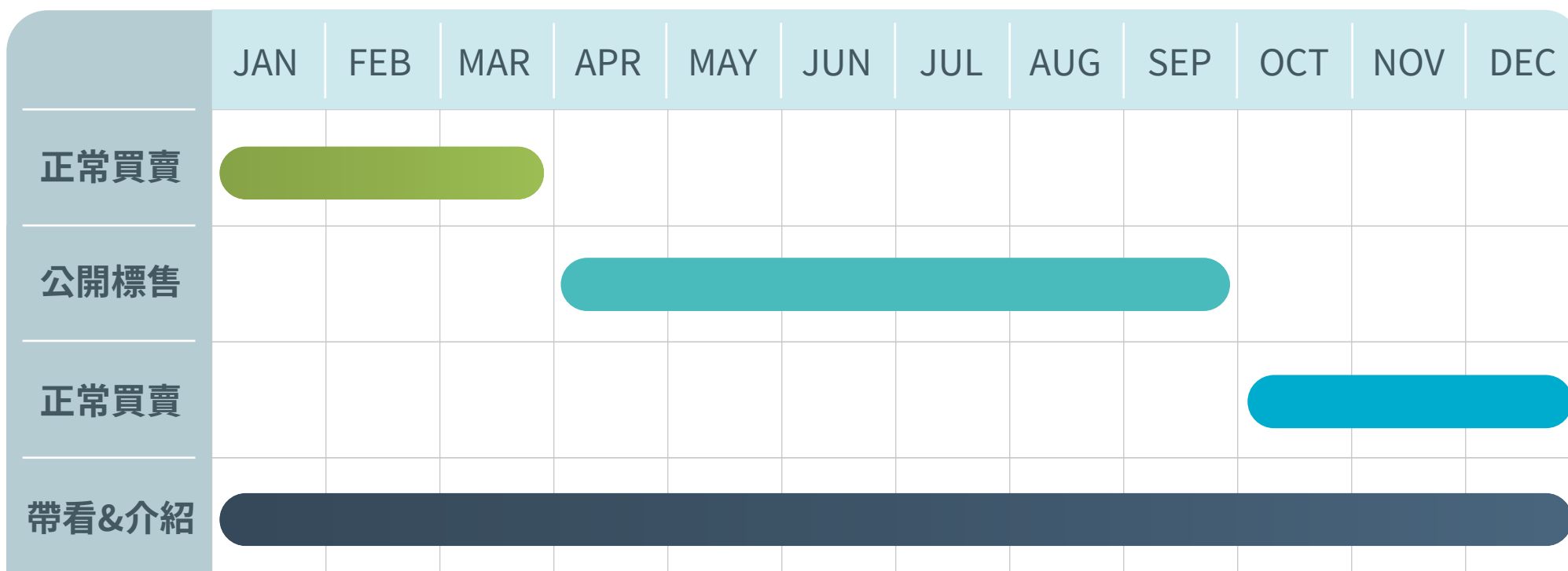
標售結束後，若標售價格仍然無法達到最低要求，則再度進入正常買賣程序。

Final Stage

從中挑選價格及條件最接近之買方，進行斡旋及商談最後交易價格。

1 YEAR

銷售時間安排



不動產交易流程



賣方(法人)應負稅額

- ① 土地增值稅
- ② 建物發票稅

賣方支付仲介服務費或由履保、建經公司出款

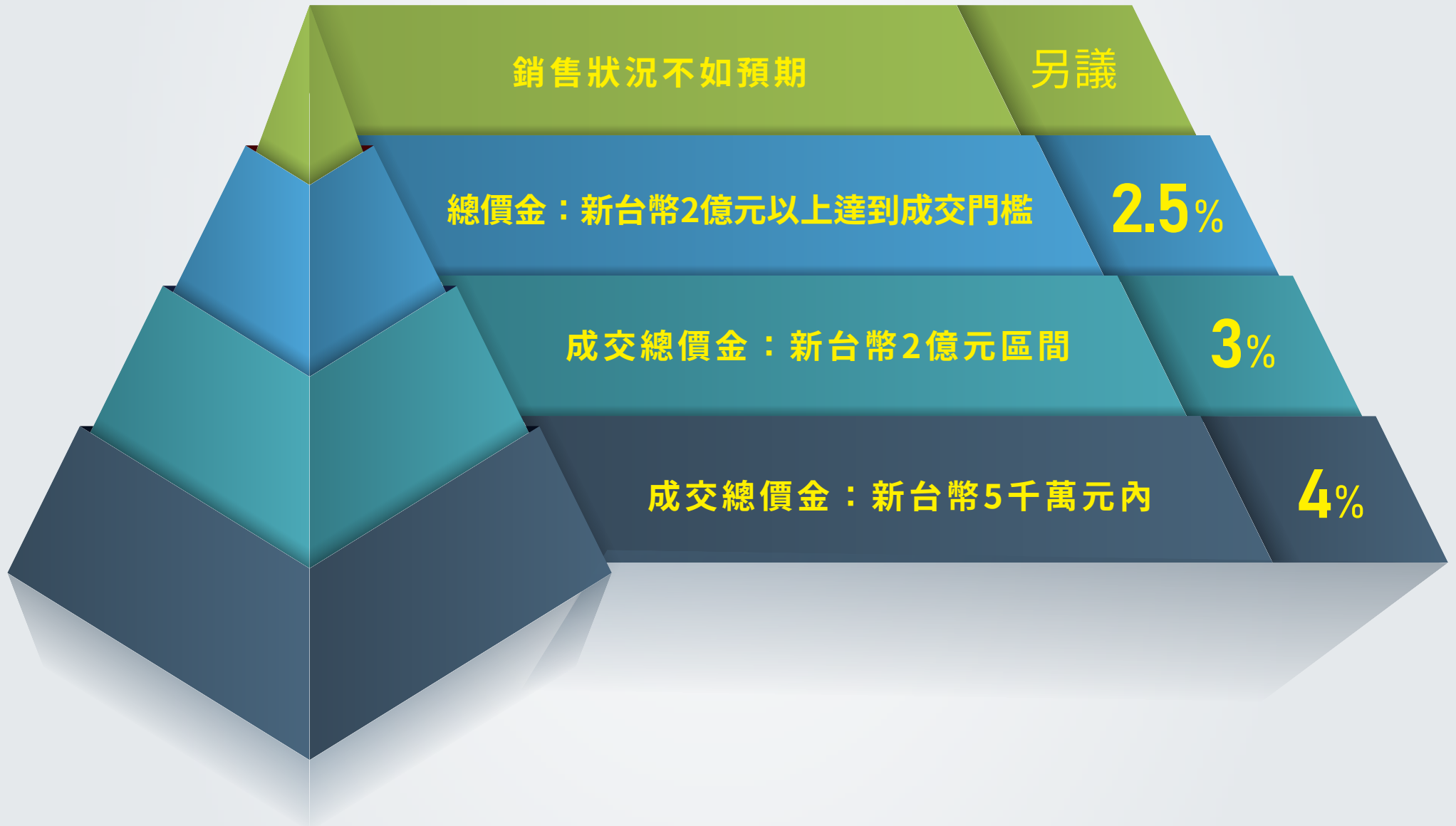
賣方(法人)應備證件文件

- ① 土地建物所有權狀正本(核對用)
- ② 公司負責人身分證正本
- ③ 公司最新設立或變更登記表正本或抄錄本正本(影本需加蓋公司登記表同一套大小章)
- ④ 公司大小章(不限登記章)
- ⑤ 建物使用執照正本

如委任代理人，則另需準備

- ⑥ 授權書(需加蓋公司登記表同一套大小章)
- ⑦ 代理人身份證、印章

仲介服務費(報酬)





團隊合作、 科技網站資源



優質客戶/理想物件 難尋?

買廠房 / 賣廠房 / 租廠房 不知如何下手?

讓詠騰來幫你

Google 搜尋



詠騰工商



最多最齊全工業地產物件



詠騰不動產有限公司
詠騰土地開發有限公司



太平洋房屋
桃園航空城捷運加盟店

- 專營大桃園全區 工業地廠房行家 -