新竹新埔
創奕智能
科技產業園區

物件介紹

仲量聯行
投資部

JLL SEE A BRIGHTER WAY



交通位置

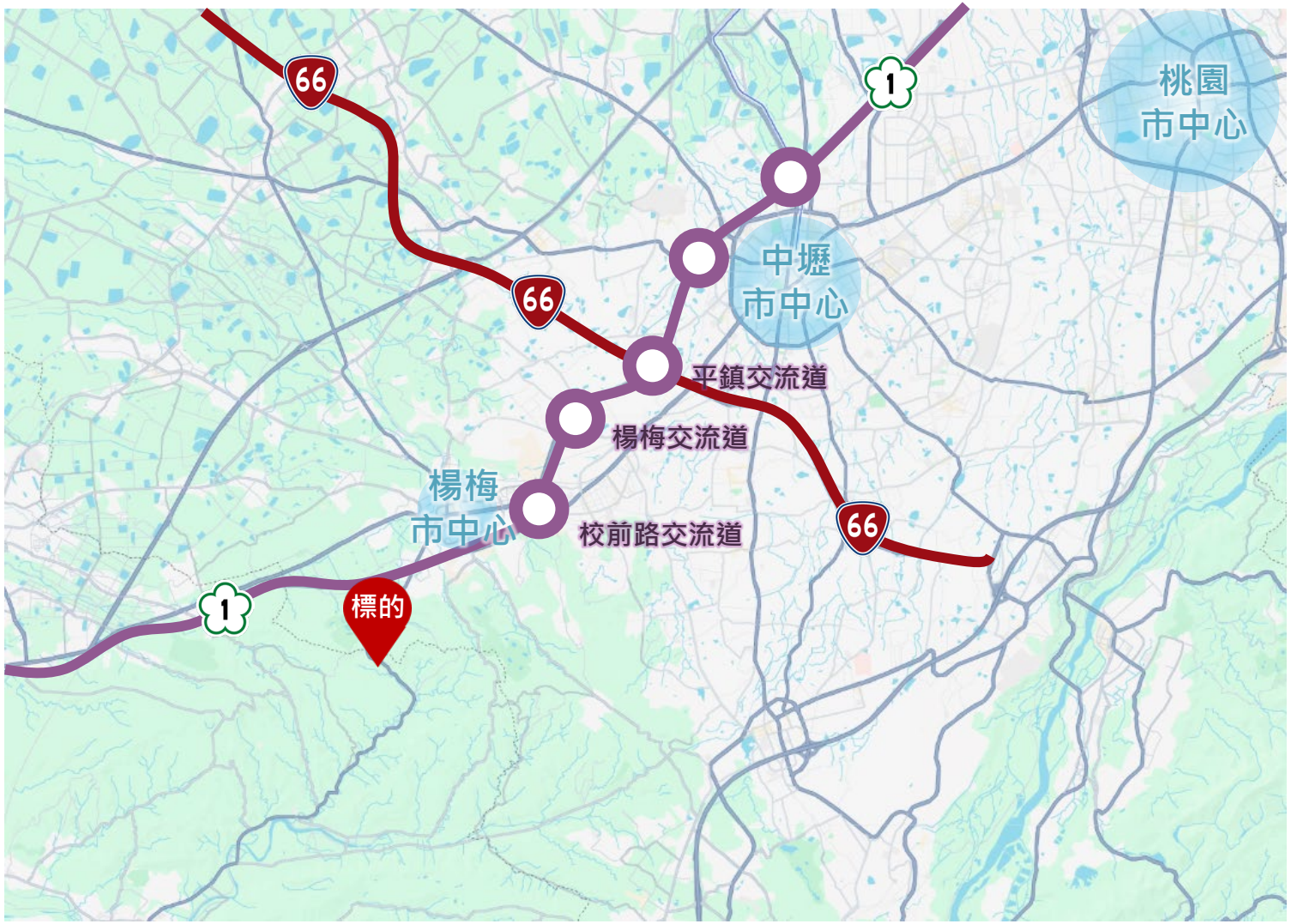
交通亮點

10 分鐘 車行至
國道一號
(校前路交流道)

15 分鐘 車行至
國道一號
(楊梅交流道)

20 分鐘 車行至
66快速道路
(平鎮系統交流道)

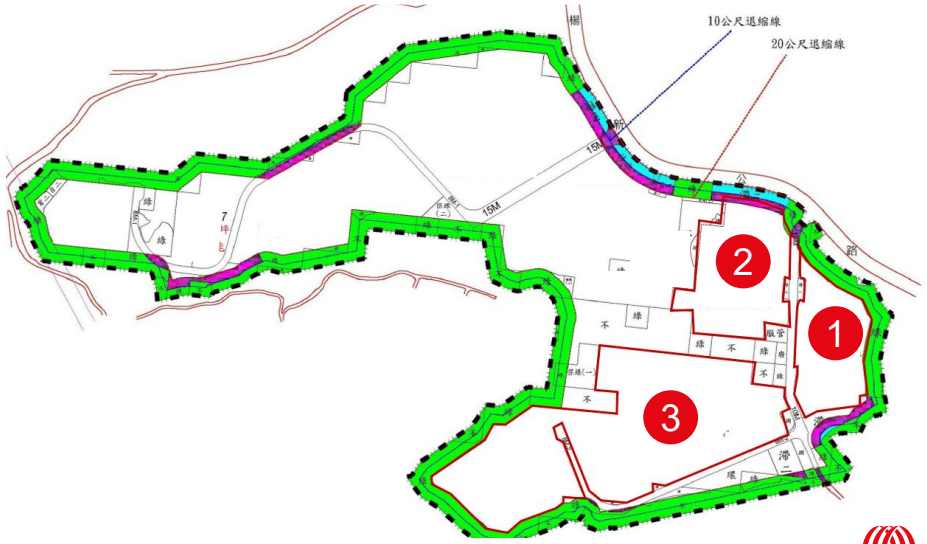
24 分鐘 車行至
新竹產業園區



基本資料

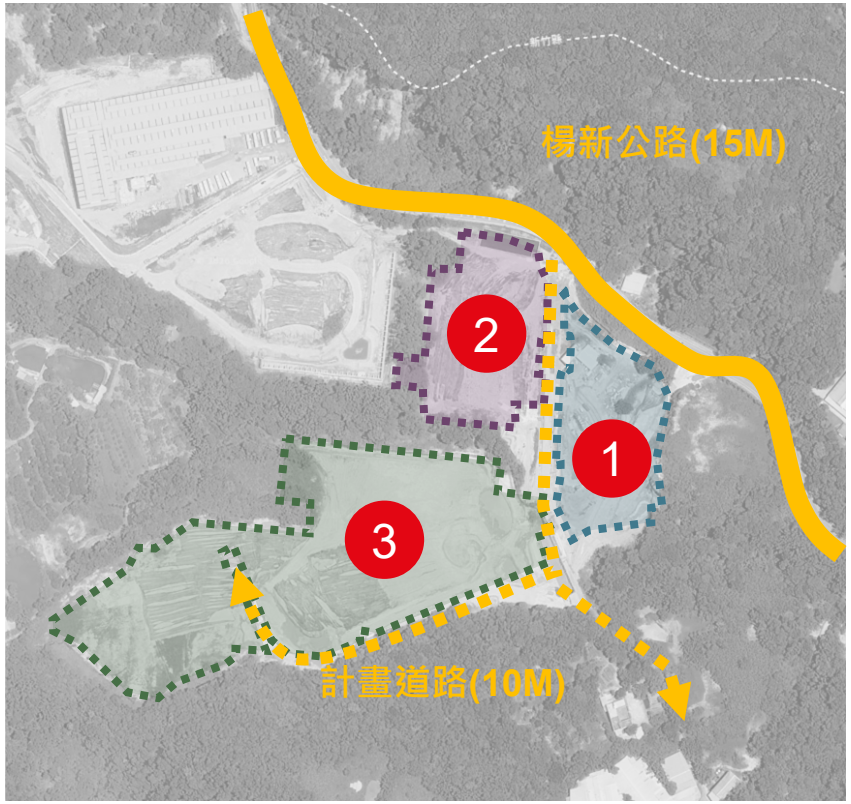
坐落地號	新竹縣新埔鎮汶水坑段592地號等地號
座標	24.878401, 121.130921 (出入口)
土地面積	標的1：3,458 坪(11,430 M²) 標的2：4,572 坪(15,115 M²) 標的3：13,544 坪(44,773 M²) 合計：21,574 坪(71,318 M²)
使用分區	工業區丁種建築用地
建蔽/容積率	70% / 280%
基地現況	整地中
允許使用	引入製造業為主 • 電腦、電子產品及光學製品製造業 • 電力設備及配備製造業 • 機械設備製造業 • 汽車及其零件製造業 • 其餘可進駐產業擴大中
臨路狀況	楊新公路(15M)、區內計畫道路(10M)
備註	• 依產創條例申請設置科技產業園區 • 位於桃園市楊梅區及新竹縣新埔鎮交界處
交易方式	1. 土地先租後售 2. 土地合建再出售 3. 彈性交易模式





備註：此為參考資料，真實資訊以地政機關登記為準

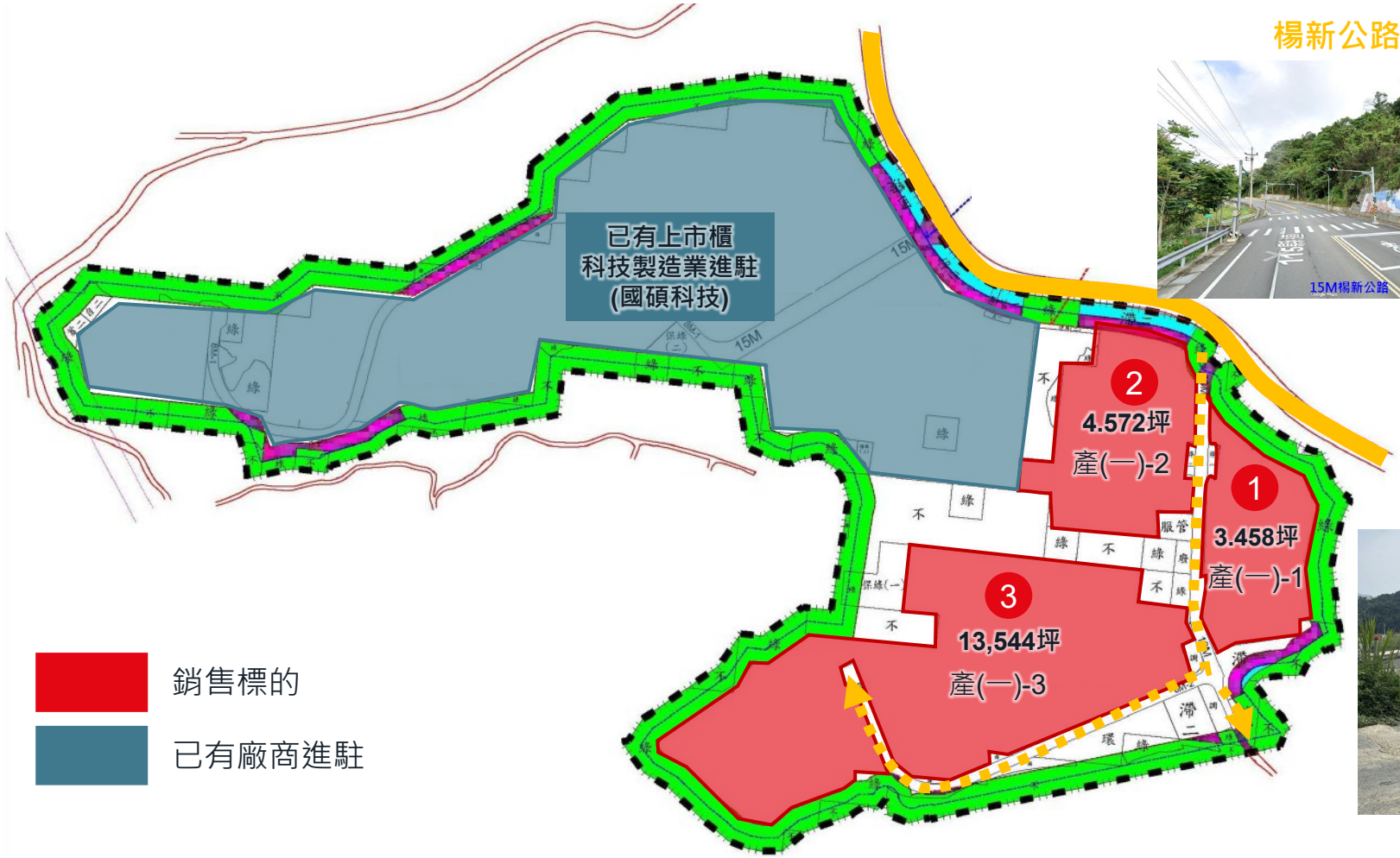
土地面積表



編號	地段	地號	土地面積 (M2)	土地面積 (坪)
1	汶水坑段	592	6,613	2,000.43
	汶水坑段	592-4	4,817	1,457.14
		標的1小記	**11,430**	**3,457.58**
2	汶水坑段	597-7	5,609	1,696.72
	汶水坑段	597-8	3,956	1,196.69
	汶水坑段	597-9	3,956	1,196.69
	汶水坑段	597-10	1,594	482.19
		標的2小記	**15,115**	**4,572.29**
3	汶水坑段	657	13,056	3,949.44
	汶水坑段	657-7	7,833	2,369.48
	汶水坑段	657-8	5,274	1,595.39
	汶水坑段	657-9	3,954	1,196.09
	汶水坑段	657-10	438	132.50
	汶水坑段	657-11	7,833	2,369.48
	汶水坑段	657-12	6,385	1,931.46
		標的3小記	**44,773**	**13,543.83**
		總計	**71,318**	**21,573.70**

備註：此為參考資料，真實資訊以地政機關登記為準

基地配置圖



楊新公路(15M)

計畫道路(10M)



備註：此為參考資料，真實資訊以地政機關登記為準

周邊交通地圖

1

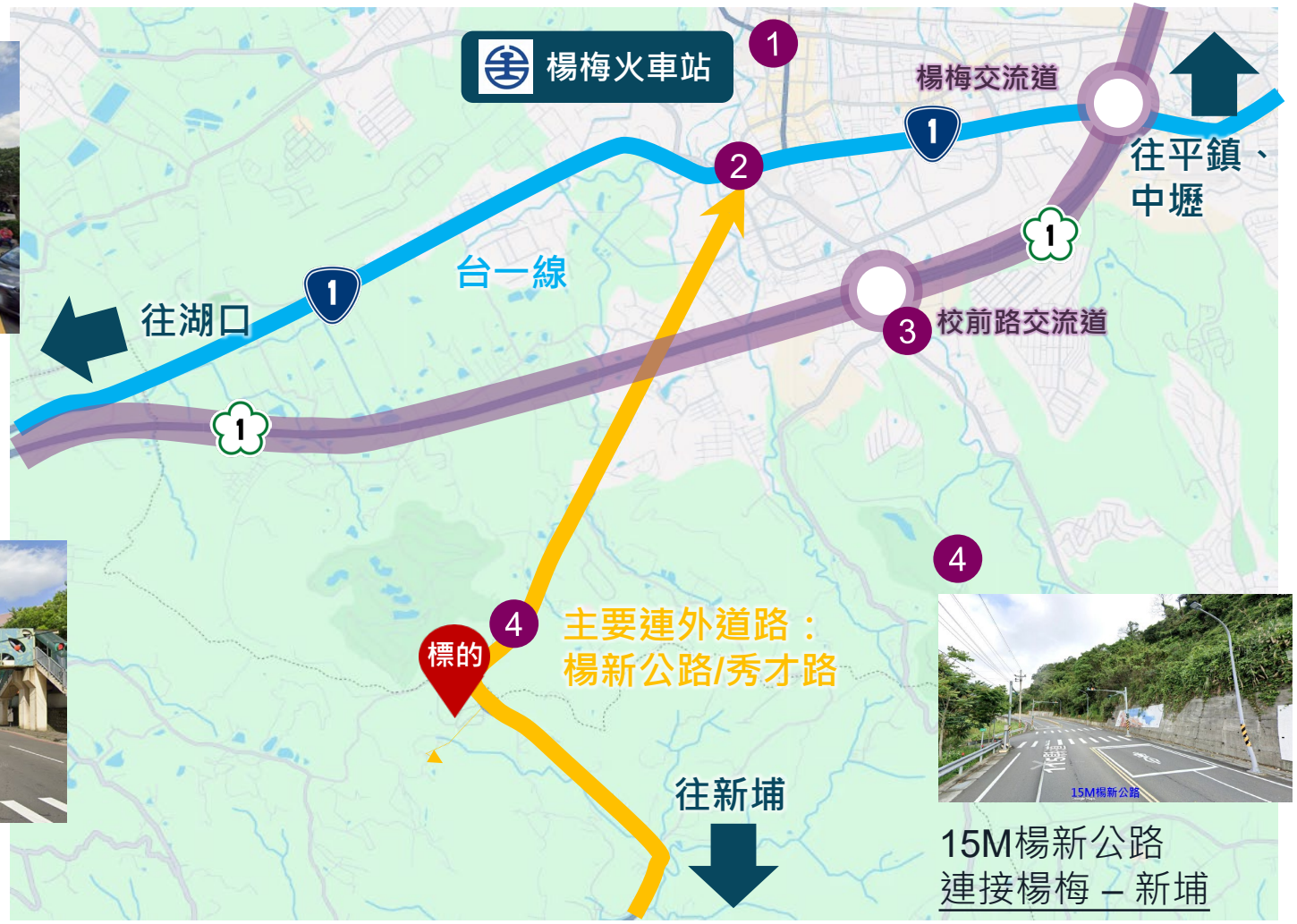


11分鐘至
楊梅火車站

2



5分鐘至
台1線



4

15M楊新公路
連接楊梅 – 新埔

3



10分鐘至
校前路交流道

備註：此為參考資料，真實資訊以現況為準

高科技生產基地



B

- 12,000坪總部研發中心
- 總部辦公空間結合研發中心，同時規劃食堂、健身房等生活設施

A

- 興建9,000坪廠房
- 接壤楊新公路，規劃作為產線封裝區，結合倉庫與出貨碼頭

D

- 興建12,000坪廠房
- 次要生產中心，協助主力廠房生產，並保留擴充產能空間

C

- 興建25,000坪廠房
- 設置主力生產廠房，成為北台灣生產製造中心

備註：此為模擬資料，實際仍應以建築師檢討及主管機關核定之圖面為準

園區模擬示意圖



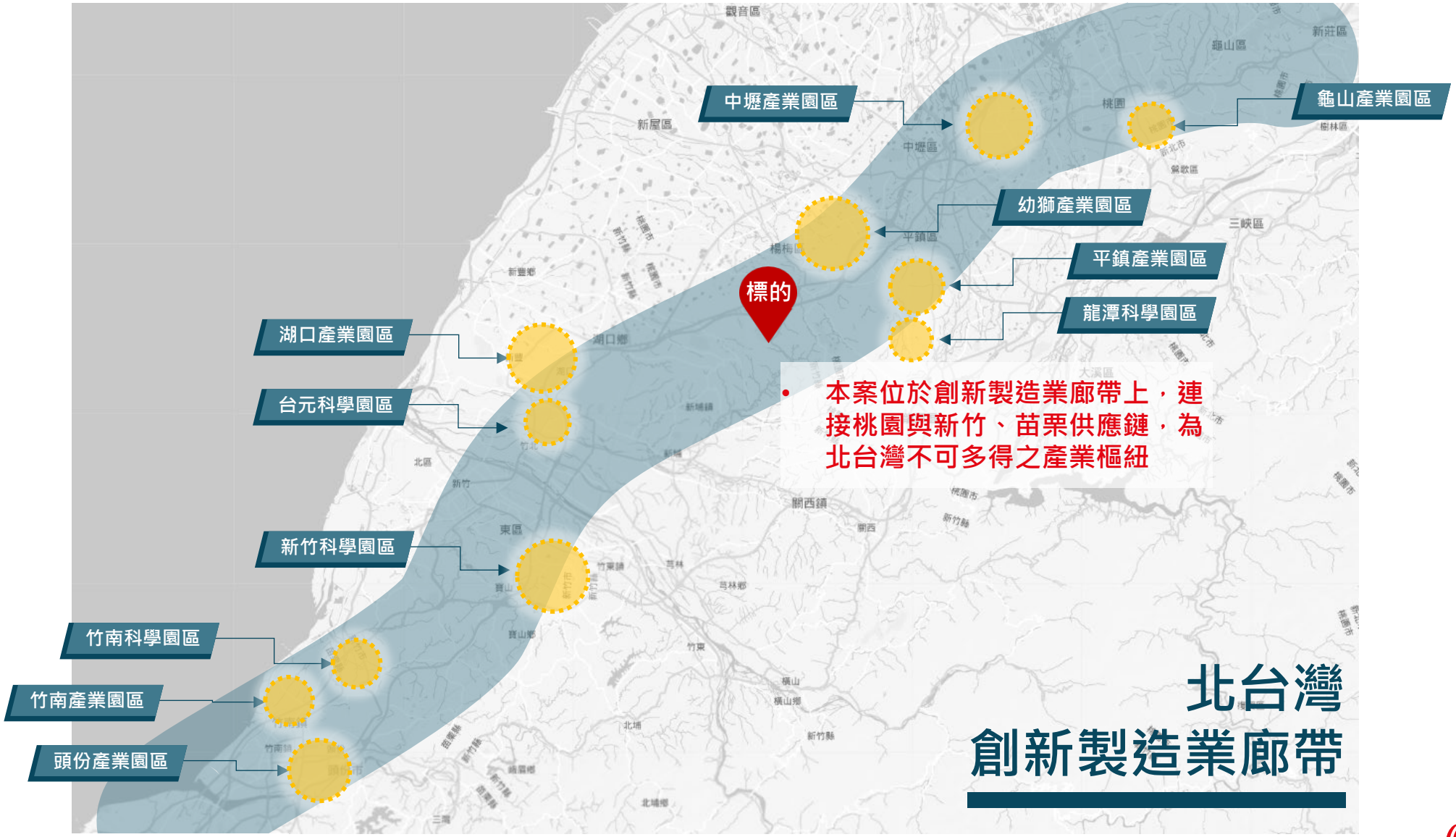






備註：此為模擬資料，實際仍應以建築師檢討及主管機關核定之圖面為準

北台灣創新製造業廊帶



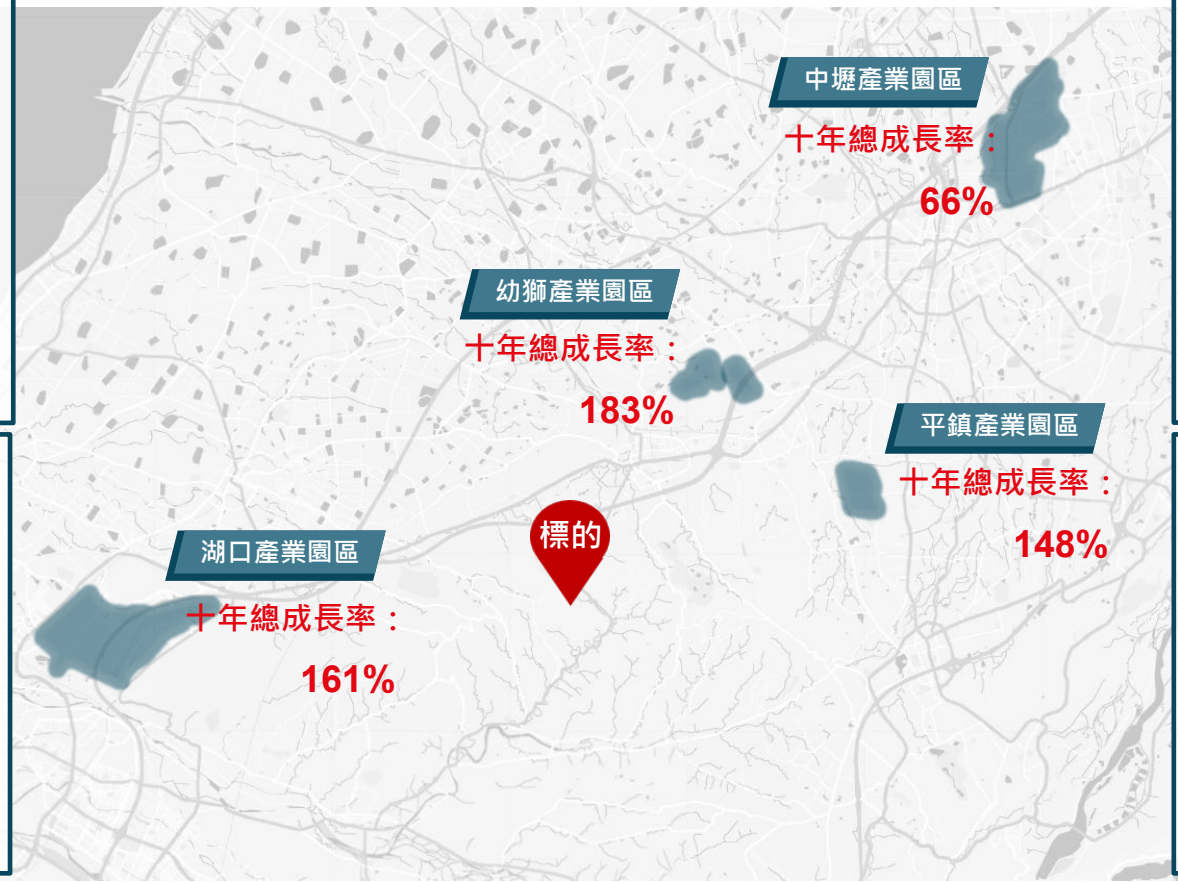
備註：此為參考資料，真實資訊以現況為準

周邊產業園區工業土地行情

- 近十年（2017~2026）標的周邊各大產業園區的土地成交行情普遍呈現70%至180%不等的漲幅，顯示周邊工業需求持續強勁。
- 其中湖口、中壢等產業園區的平均成交單價更已突破45萬/坪，隨著未來需求持續擴大，預期價格仍有進一步上揚的空間。











資料來源：公開資訊觀測站、內政部實價登錄、仲量聯行整理

桃竹苗大矽谷推動方案

桃竹苗科技廊帶現況

9.8 兆元

區域產值，占全國23%

193 萬人

就業人口，占全國16%

20+ 處

縣市推動中的產業園區，規劃申設逾1,000公頃

四大推動策略

深耕前瞻技術・驅動產業創新

協助逾1,400家次企業導入AI應用

強化深科技新創發展

國發基金投資桃竹苗208家企業，累計52.7億元，全面重壓新創科技業

延攬與培育在地人才

結合重點領域研究學院與產學合作，培育人才超6,000人

優化園區建設・構築科技廊帶

極力引薦企業進駐產業園區，並加速完成龍潭科學園區擴建可行性評估；工業區立體化新增投資64.9億元

資料來源：國家發展委員會「桃竹苗大矽谷推動方案」推動進度報告

投資亮點

01 絕佳地理、交通區位

- 車行**24分鐘**至新竹產業園區，並串連新竹科學園區寶山、龍潭、竹南園區
- 鄰近幼獅、平鎮、大興、龍潭等工業區
- **10分鐘**上國道一號，供應網絡快速串聯

02 珍稀釋出工業土地

- 北台灣工業用地極其稀缺，**大面積產業用地**難得釋出
- 土地總面積超2萬坪，共**三塊基地可彈性規畫使用**
- **工業土地價格持續上漲，本案具備**相當程度之**價格優勢**

03 全新科技產業園區

- 全新高規格規劃**電力、排水、污水處理**
- 可量身打造**科技生產總部**
- 成為**下一世代技術進步基地**

04 桃竹苗大矽谷方案

- 配合行政院主力推動**桃竹苗大矽谷**方案，**完整產業供應鏈**
- 連接北台灣各大產業、科學園區，**串聯產業技術與新創聚落，提升製造業量能**

Thank You

黃郁琪 Kristy Hwang
Head of Capital Markets
資深副總經理 投資部
T: +886 2 8758 9828
M:+886 932 313 885
Kristy.hwang@jll.com

詹家和 Clay Chan
Senior Director, Capital Markets
資深協理 投資部
T: +886 2 8758 9858
M:+886 978 815 225
Clay.chan@jll.com

俞力揚 Leon Yu
Assistant Manager, Capital Markets
副理 投資部
T: +886 2 8758 9833
M:+886 983 988 196
Leon.yu@jll.com

JLL SEE A BRIGHTER WAY