台南市仁德區 · 甲種工業區

仁德新田工業區
甲工廠房

甲工，稀有釋出　法定容積只用約 9%　交流道約 6 分鐘

土地坐落：台南市仁德區，共 17 筆土地



地坪　7,030.012 坪
甲工 6,646.702 坪，道 383.309 坪

建坪　工廠 1,086.81 坪
辦公室宿舍 161.08 坪

總價　12億1,808萬
甲工 18 萬 / 地坪　道路公告現值 115 年 5.653 萬 / 坪

陳靜芳 0919-190809

物件簡介

四項訴求

土地位置：**仁德區新田工業區**

一　仁德新田工業區**甲工含廠房**。

二　甲工，**合理行情開價**，稀有釋出。

三　**倉儲運輸**，交通便利。

四　國 1 接 86 快速道，下仁德交流道**約 6 分鐘**車程。

買方視角

從您的需求看這塊地

自用設廠

甲種工業區
建蔽率 70%、容積率 210%。

現有廠房與辦公室
工廠 1,086.81 坪，辦公室宿舍 161.08 坪。

交流道約 6 分鐘
國 1 接 86 快速道，下仁德交流道。

物流倉儲

交流道約 6 分鐘
國 1 接 86 快速道，下仁德交流道；倉儲運輸，交通便利。

地坪 7,030.012 坪
甲工 6,646.702 坪，道路 383.309 坪。

臨路面寬 18.2 公尺
放得下雙向車道；道路地 383.309 坪連同出售。

廠辦開發

容積只用約 9%
法定容積樓地板約 13,958.1 坪；每容積坪土地成本約 8.7 萬。

整筆，或分區
北區 1,994.715 坪、南區 4,651.987 坪，可分別試算。

南紡科技園區動土
TST PARK 首期規劃投資 21 億元，同在仁德區。

置產投資

甲工 18 萬／坪
總價 12億1,808萬，甲工與道路的組成一頁列清。

甲工，稀有釋出
仁德新田工業區，合理行情開價。

區域有大型投資
南紡科技園區 TST PARK 首期 21 億元，2025 年 11 月動土。



位置交通

仁德區
新田工業區

> 國 1 接 86 快速道，下仁德交流道約 6 分鐘車程。

土地與建物

面積一覽

地坪

7,030.012 坪



甲工 甲種工業區	6,646.702 坪
道路	383.309 坪

建坪

工廠	1,086.81 坪
辦公室宿舍	161.08 坪
合計	1,247.89 坪

平方公尺為換算值（1 坪 = 3.305785 平方公尺），實際面積以地政機關登記為準。

價格

總價 12億1,808萬

甲工	6,646.702 坪 × 18 萬 / 坪	11億9,641萬
道路	383.309 坪 × 5.653 萬 / 坪 依當年度公告現值：115 年 1.71 萬 / 平方公尺	2,167萬
合計	甲工 ＋ 道路	12億1,808萬

各項金額依簡報所列單價與面積計算，四捨五入至萬元。



方案試算

整筆，或分區

北區、南區依地籍圖所列面積，以甲工 18 萬 / 坪試算，不含道路地。是否可分區出售、道路地如何搭配，請來電洽詢。

方案	土地	試算金額
整筆	7,030.012 坪（甲工＋道路）	12億1,808萬
北區	甲工 1,994.715 坪	3億5,905萬
南區	甲工 4,651.987 坪	8億3,736萬

完整資料

地號、地籍圖與門牌，洽詢後提供

17 筆
土地筆數
地號清冊與登記謄本

2 區
北區、南區
地籍圖與使用分區圖

現場
門牌與帶看
預約後安排

來電索取完整資料　陳靜芳 0919-190809

為保護交易雙方，本頁不公開地號與門牌。

臨路與進出

主要道路側，面寬 18.2 公尺



臨路面寬	18.2 公尺 主要道路側
道路地	383.309 坪，連同出售
動線圖	路名與進出位置，洽詢後提供

車道寬 3.5 公尺、車寬 2.5 公尺為一般尺寸示意。實際出入口位置與配置，依建築線指定及設計為準；現場動線於帶看時說明。



使用分區

甲種工業區

土地坐落：台南市仁德區，共 17 筆土地

建蔽率

70 %

0 100%

容積率

210 %

0 100 200 300%

開發潛力

法定容積，現況只用了約 9%

法定容積樓地板面積

甲工 6,646.702 坪 × 容積率 210%

約 13,958.1 坪



現有建物 1,247.89 坪（約 9%）　尚未使用 約 12,710.2 坪

約 8.7 萬

每容積坪的土地成本

總價 12億1,808萬 ÷ 13,958.1 坪

約 11 倍

法定容積相對現有建物

13,958.1 坪 ÷ 1,247.89 坪

約 4,652.7 坪

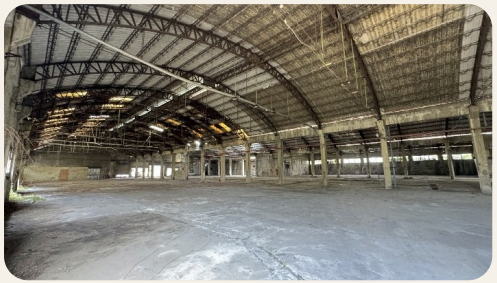
建築面積上限

甲工 6,646.702 坪 × 建蔽率 70%

以上為面積 × 比率的簡易試算，現有建物以簡報所列建坪計；實際可建面積依建築法規及主管機關核定為準。

現況照

現場與空拍












示意圖，非實際比例

區域動能

大南方新矽谷，以台南沙崙為起點

2025/1/2	行政院通過「大南方新矽谷推動方案」
範圍	嘉義、台南、高雄、屏東 規劃建置科學園區與科技產業園區，串聯半導體 S 廊帶
投入	5 年至少 360 億元 國科會預估；並將在沙崙建置算力中心

沙崙在高鐵台南站旁，和本案在同一張位置地圖上。本案不在科學園區內，是園區外可以自有的甲種工業用地。

資料來源：中央社 2025/1/2、自由時報 2025/1/3 報導；左圖為示意，非實際比例。

周邊新聞

南紡科技園區 TST PARK 首期開發案在仁德動土

經濟日報・2025/11/07 報導摘要

21 億元
首期規劃投資
一棟廠辦大樓＋一棟園區管理服務中心

約 2 年
動土時預計工期
2025 年 11 月 7 日動土

約 1 萬坪
廠辦大樓樓地板面積
地下 2 層、地上 8 層，可租可售

約 46 公頃
南紡在仁德區的土地
台南地區工業用地共 74 公頃

園區預計引進研發、設計等科技產業廠辦，就在本案所在的仁德區。

南紡 2026 年 10 月 27 日法人說明會簡報，仍把 TST PARK 首期開發案列在「資產開發加速」主軸。園區首期是一棟廠辦大樓；本案提供的是可以自有、可以獨棟建廠的甲工土地。

資料來源：經濟日報 2025/11/07 報導、南紡 2026/10/27 法人說明會簡報；本頁為重點摘要，非原文。

售

仁德新田工業區甲工廠房

地坪 7,030.012 坪

甲種工業區 70%／210%

總價 12億1,808萬

① 來電預約 → ② 現場帶看 → ③ 洽談條件

陳靜芳　0919-190809

富住通商用不動產
FUJHUTONG COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICE

本簡報內容僅供參考，實際以不動產說明書及登記謄本為準。