

壽險、建商投資熄火 自用置產買盤崛起 鎂光燈聚焦辦公室

壽險業、建商被視為是商用不動產市場主要買方，但受到升息、打炒房政策等因素干擾，兩大獵地購樓大戶今年投資態度雙雙呈熄火觀望態勢，反觀自用置產買盤今年表現突出，尤其以辦公產品最受買方關注。

統計11月上市櫃法人商用不動產交易額為96.42億元，年增3%；其中辦公室交易額為55.53億元、佔57%，工業地產交易額為36.42億元、佔38%，店面交易額為4.47億元、佔5%。買方以產業自用為大宗，主要鎖定雙北地區辦公室產品。

11月上市櫃法人土地交易額為45.27億元，年增63%。觀察目前土地市場，頗有利空因素淡化的氣氛，逐漸可看到指標建商進場購地，而明年建商購地動能是否加溫，端看整體政經局勢、央行信用管制是否有機會放寬等。

12月商用不動產行事曆

12/1~12/12	12/13~12/20	12/21~12/31
<p>▶12/11(一)【標售】 國產署 新竹縣竹北市土地</p> <p>▶12/12(二)【標售】 台北內湖區東湖路店面</p>	<p>▶12/13(三)【標售】 台中工業區工業土地</p> <p>▶12/14(四)【標售】 國產署 桃園觀音區土地</p> <p>▶12/15(五)【標售】 新北汐止區廠辦</p>	<p>▶12/21(四)【標售】 土地銀行 吉美大安花園</p> <p>▶12/22(五)【標售】 國產署 冠德羅斯福</p> <p>▶12/28(四)【標售】 彰化彰濱工業區廠房 桃園航空客運園區土地</p>

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>

台經院：明年經濟成長估3.15%

【工商時報 11/9】

台灣經濟研究院發布2024年台灣經濟成長率估測為3.15%。台經院院長張建一指出，明年經濟成長仰賴民間消費與投資支撐，包括基本工資與軍公教員工薪資調整、調升每人基本生活費免稅額等，挹注民眾可支配所得增加，提升民間消費能力，即使今年基期已高，仍可帶動明年民間消費成長率達2.54%。

新青安拉自住買盤 10月房貸餘額年增創今年新高

【鉅亨網 11/27】

中央銀行公布10月購屋貸款和建築貸款 (土建融) 餘額，分別來到9兆8,397億元、3兆 2,358 億元，雙雙創歷史新高。購屋貸款餘額年增率6.15%，回升至今年以來單月新高，反映新青安上路帶動自住首購需求；建築貸款餘額年增率5.82%，續創2018年6月以來低點，則反映近年房市處盤整的趨勢。

財長：全年出口值估逾4千億美元

【工商時報 12/5】

財政部長莊翠雲指出，年底備貨需求，加上人工智慧 (AI) 等新科技暢旺，出口表現審慎且樂觀，11月、12月單月出口值都可望超過300億美元，全年則超過4,000億美元。國際間依通膨、升息循環後續等不確定因素影響，及地緣政治風險等，還是要密切關注，主計總處也預估今年經濟成長率1.42%、明年3.35%。

修正案三讀通過 危老重建公有房地須參與

【經濟日報 11/22】

立法院21日三讀通過危老條例修正草案，除已有合理利用計畫、或公有土地面積比率達重建計畫範圍五成以上、或公有土地面積比率達重建計畫範圍三成以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準者等三種情形外，應一律參加重建，提升公有房地參與危老效率，為危老重建量能再添柴火。

囤房稅2.0過立院初審 多屋族加稅 每戶增近八成

【經濟日報 11/17】

囤房稅2.0修法通過立法院初審，財政部16日強調，修法對多屋族有感加稅，尤其針對新建房屋，以六都來看，財政部估平均每戶稅負增加2.6萬餘元，增加近八成；非六都則增加近1.2萬元，幾近翻倍加稅。

東區門戶火車頭 南港之星最大公辦都更2030年完工

【自由時報 11/9】

台北東區門戶計畫產業火車頭「南港之星」公辦都更案9日正式動工，預計2030年完工。台北市長蔣萬安表示，南港之星是目前北市規模最大公辦都更案，未來南港產業聚落形成、整體將向上提升，集合南軟、內科、士北科，打造台灣科技廊帶。

新屋供給強勁 前10月住宅使照 15年同期新高

【工商時報 12/5】

內政部統計，今年1至10月住宅使用執照核准面積420萬2,960坪，使照核准件數95,463件，創15年同期新高，只差三件就超過2008年95,466件數的史上第三高，顯示今年以來有大量新成屋落成，新屋市場供給強勁。

高雄107期重劃工程動工 將釋出2.24公頃特定商業專用區土地

【工商時報 11/8】

面積約3.76公頃的高雄市第107期市地重劃區，8日啟動重劃工程，總工程經費約1.28億元，將釋出2.24公頃特定商業專用區土地，作為未來發展零售業、服務業、娛樂業、批發業及有關商業活動的儲備用地。

商辦市場前11月高達3成6交易量為企業預購

【工商時報 11/30】

商用不動產預售市場快速崛起！據商仲最新統計，今年前11月商用不動產成交金額已達1,486億元，其中有36%的交易，是預售商辦大樓，交易熱區落在新北市，包括土城「中工AI雲宇宙」、三重「國揚數位科技大樓」、中和「遠雄擎光」均傳出銷售紅盤。

統一再買統一國際大樓商場持分 百分百經營Dream Plaza

【工商時報 12/4】

統一4日公告以49.39億買下統一國際大樓商場南紡持分19.25%，使得統一企業加上關企太子建設將百分之百持有商場股權，現有房客誠品即將月底到期，接回自營新商場為「Dream Plaza」，外觀、內裝將進行重新翻修與招商，可望趕在明年底登場。

AI浪潮來襲 法人加速布局內科廠辦

【自由時報 11/27】

AI浪潮襲捲全球，產業耕耘人工智慧商機，對新型態辦公室、科技廠辦、創新研發基地等產品需求急遽增加，統計上市櫃法人今年在內科已砸下93億元購置廠辦，均是企業布局辦公室，更有科技大廠大手筆包棟購入。

明年商辦、廠辦量能大噴發

【經濟日報 11/27】

包括長虹、華固、興富發等三家指標上市建商就將推出五筆頂級商辦案，案量最大屬華固建設「正大北投商辦案」，全區總開發價值飆破500億元；興富發建設首筆微型商辦案「台中惠國61」，規劃明年農曆年後正式推出，預計2027年完工取得使照。

辦公大樓北市商辦租金前10名集中信義區 國泰置地廣場居首

【中央社 11/14】

據北市地政局租金實價揭露，北市今年租金前10高的商辦都在信義區，以國泰置地廣場38樓、每月每坪新台幣4830元最高；地標建築台北101大樓實價揭露其中一筆69樓、每月每坪4804元排名第2。

威剛設雙總部 多角化經營

【經濟日報 12/3】

隨著營運規模擴增、員工人數成長，威剛位於新北中和的「起家厝」不敷使用，因此斥資47億元在內湖區購入10餘層新辦公大樓，未來將採行內湖、中和雙總部、雙核心的營運模式，以台灣作為集團的AI智慧核心，推動全球智能化高速運轉。

台肥C2旅館案最快明年公開標租 C4頂級商辦目標2026年完工

【經濟日報 11/29】

台肥表示，南港C2開發案已完成A棟租予漢來飯店、B棟頂級商辦也已進駐逾77%企業，C棟旅館案現正著手公開招租作業，可望在明年上半年公開標租；C4商辦大樓開發案預計2026年完工。

科技大廠、韓國物流廠都看上它 這城市工業地產一年賣破190億

【自由時報 12/1】

今年七都工業地產成交金額已達到近千億元市場規模，桃園就包辦五分之一的交易額，成為法人、中小企業投資擴廠首選縣市。信義全球資產公司分析，看好桃園工業地產市場發展，也吸引地產商、投資機構布局具有改建開發效益的老舊廠房。

勤美 啟動台中二期土地開發案

【工商時報 11/27】

勤美集團在台中草悟道周邊擁有萬坪土地，分三期開發，一期國際複合式開發案「勤美之森」豪宅案年底交屋、「勤美洲際大飯店」將於明年第二季開幕，勤美已悄悄啟動二期土地開發案，規劃結合商場與住宅大樓，最快明年第二季推案。

中和大洋舊廠合建案拍板 開發價值500億元起跳

【經濟日報 12/2】

「中和大洋舊廠合建案」拍板，馥華集團宣布將與大洋塑膠攜手共同開發，全案已完成工業用地變更為住宅用地，市場初估在房價持續墊高下，該案開發價值至少破500億元。

寶佳集團再出手 砸3億買中壢

【ETtoday 12/4】

近期實價揭露，位於桃園中壢A20站周邊土地，以總價3億2516萬元成交，換算土地單價近8字頭。經查，買方應為寶佳集團旗下的和洲建設。

新美齊首度插旗高雄 砸138.9億全台購置不動產

【工商時報 11/14】

新美齊宣布插旗高雄，子公司齊功建設以7.9億元買下高雄苓雅區福河段約446.19坪土地；另將再度大手筆搶地，董事會通過授權董事長在138.9億元的額度內，購置營業用不動產及合建開發，市場預期若順利取得，未來總銷規模勢必突破200億元。

土地大型交易摘要

11 月 上市櫃法人土地交易額為45.27億元，年增63%，本月不乏有指標建商出手購地，顯示建商已從打炒房利空氛圍中重新調整布局腳步，陸續進場評估標的。

新北市有炎洲集團持續獵地回補庫存，本月斥資10.42億元購入塹仔圳重劃區超過2千坪土地，據統計炎洲集團在塹仔圳重劃區已持有近6,500坪土地。

北部建商亞昕近年積極進軍台中房市，尤其看好14期重劃區有台中巨蛋、漢神洲際百貨等話題加持，在此區域已推出多個住宅案。本月再加碼以5.93億元購入北屯區平田段、崇德段持分土地。

隆大營建轉向高雄推案，本月以15.47億元購入亞灣特區超過2千坪土地，初步規劃將興建300戶的住宅大樓，總銷估逾60億元。



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	士林開發	土地	台北市大同區雙連段三小段土地	6.80	143
新北市	炎洲	土地	新北泰山區泰山段土地	10.42	2,276

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	哥吉生技	土地	桃園大園區五塊厝段下埔小段土地	5.39	1,419

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	亞昕國際開發	土地	台中北屯區平田段、崇德段持分土地	5.93	353

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	隆大營建事業	土地	高雄前鎮區經貿段五小段土地	15.47	2,124
高雄市	齊功建設 (新美齊)	土地	高雄市苓雅區福河段土地	1.26 (另有6.64億元 為關係人交易)	83

資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理公司
 以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準

辦公.廠辦大型交易摘要

11月上市櫃法人辦公.廠辦交易額為55.53億元，總計今年為止，已有近700億元資金流向辦公市場，顯見辦公室是今年商用市場的明星產品。

本月辦公市場最大筆交易紀錄落在內科，為輔信科技以23.51億元取得內科潭美段五小段整棟廠辦大樓。

內科是全台第一座都會型工業區，產業群聚匯集先進科技量能，自然成為科技大廠、供應鏈業者進駐熱區，近年更掀起總部熱潮，企業買方在內科尋覓多層、整棟，具新穎氣派門面，可做為企業總部使用的產品。

此外，值得關注的是，今年辦公市場出現多筆預售交易，顯示自用買盤對辦公室購置需求旺盛，不只現貨熱銷、預售案亦搶手。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	輔信科技	廠辦	內科潭美段五小段預售廠辦大樓	23.51	651	3,048
台北市	全科科技	廠辦	內科西湖段四小段廠辦	4.23	97	510
新北市	鑫創電子	廠辦	華固中原置地	4.98	未揭露	967
新北市	橘焱胡同國際	廠辦	遠東工業園區廠辦	0.65	未揭露	147

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	健策精密工業	廠辦	華亞科學園區廠辦	3.71	未揭露	826
新竹縣	瑞鼎科技	廠辦	台元科技園區第十期2B棟	18.45	未揭露	5,028

資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理公司
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>

工業地產(工業廠房.工業土地) 大型交易摘要

11月上市櫃法人工業地產交易額為36.42億元，其中桃園佔55%，持續蟬聯工業地產投資熱區。

觀察桃園工業地產市場，在軌道經濟加持下，桃園機場捷運線行經的龜山、蘆竹、大園區等，是企業布局鎖定區域。韓國電商酷澎插旗台灣市場，已啟用的兩座物流中心也都設在大園區。

雖然工業地產市場買方以產業自用為大宗，但隨著桃園工業不動產交易續熱，近期市場上也可看到投資機構、地產開發商同樣積極布局工業地產，主要鎖定大面積工業地、或未來具備可改建成立體化廠辦條件的老舊工廠。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	漢來美食	工業	新北汐止區江北段廠房及土地	2.45	612	未揭露

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	東齊染整	工業	桃園觀音區光明段廠房	19.85	10,870	4,383
桃園市	大毅科技	工業	桃園蘆竹區山鼻段工業土地	4.01	1,233	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
彰化縣	晉椿工業	工業	彰濱工業區工業土地	2.79	4,550	-
彰化縣	大詠城機械	工業	彰濱工業區工業土地	1.37	1,934	-
台南市	東陽實業廠	工業	台南安南區科工段工業土地	5.95	4,879	-

資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理公司
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>

店面大型交易摘要

11月上市櫃法人店面共有一筆交易紀錄，為統一超商以4.47億元購入台中西區店面，標的位在廣三SOGO商圈，評估應為未來展店規劃使用。

看好疫後內需消費動能增強，法人、投資型買方都將置產目光望向商場、店面等收益型產品，而店面營運首重在客源人流，因此買方購置店面考量，會以指標商圈、人潮熱鬧的區位為首選。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	統一超商	零售	台中西區店面	4.47	51	627

資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理公司
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>



信義全球資產 官方帳號服務上線



最新物業

市場快訊

研究報告

智能客服

@sinyiglobal



信義全球資產 | 商業仲介服務實績

服務範疇

藉由完整商圈資訊、信義全直營通路的案源與客戶大數據資料配對、以及行銷通路，提供客戶專業商用不動產及土地之買賣仲介服務

累計服務買賣成交客戶

超過 3,000組

累計買賣成交總銷金額

超過 1,000億元

信義全球資產5億元以上買賣成交摘要

成交標的	成交金額(依金額大小排序)
北市長春金融辦公	37.69 億
北市內科新世代總部A棟+B棟	37.67 億
北市敦北慶城旅邸	20.89 億
北市台北金融中心辦公	20.07 億
新北淡大HiCity整棟學生宿舍	18.20 億
桃園觀音廠房	15.70 億
新竹湖口工業土地	11.89 億
高雄前鎮中山二路土地	11.29 億
桃園中壢丁建土地	10.00 億
北市內科舊宗科工土地	9.80 億
北市長安東路百坪土地	9.60 億
台中北屯汽車旅館	8.64 億
北市時代金融店面	8.45 億
北市內科堤頂大道廠辦	8.20 億
北市內科舊宗土地	7.46 億
北市內科舊宗土地	7.13 億
北市敦南潤泰辦公	6.70 億
新北汐止聯合科技中心廠辦	5.60 億
北市內科西湖捷運整棟廠辦	5.00 億

信義全球資產 | 六大服務範疇

商業仲介

完整商圈資料
海量資料配對
精準行銷通路



內湖長虹新世代大樓
客戶:萬海航運
面積:6,744坪(A.B全棟)



時代金融店面
客戶:三商美邦人壽
面積:896坪



台中飯店全棟
客戶:投資機構
面積:1,272坪

租賃招商

租賃需求分析
招商策略擬定
拓點展店代尋



內湖潭美總部
客戶:雄獅旅遊
面積:7,575坪(全棟)



福全新整棟
客戶:救國團
面積:1,271坪(全棟)



重慶南路整棟
客戶:共享辦公
面積:304坪(全棟)

工業地產

政府機關合作
嚴謹交易安全
開發法令諮詢



桃科萬坪廠房
客戶:科技業
面積:23,159坪



新竹湖口廠房
客戶:科技業
面積:2,012坪



桃園新屋丁建
客戶:化工業
面積:2,794坪

顧問服務

資產盤點活化
產品定位規劃
財務評估建議



劍潭站TOD案
先期規劃顧問



高鐵苗栗車站
產業專用區土地
處分招商



臺北捷運工程局
捷運景安站開發大樓
租賃市場調查

資產管理

收益改善成長
物業管理維護
投資策略佈局



板橋板信銀行家大樓
REITS圓滿一號
類型:商辦大樓



台南FOCUS時尚流行館
REITS圓滿一號
類型:百貨商場



國防部
店面招商及管理

標售代理

交易條件磋商
媒體行銷曝光
標售作業執行



台北金融中心大樓
客戶:新光人壽
金額:20.7億元



淡大HI-CITY複合學舍
客戶:新光人壽
金額:18.2億元



長春金融大樓
客戶:泰安產險
金額:37.6億元