



信義全球資產

SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

MARCH , 2024



人工智慧商機夯 2月商用市場年增261%

2月份雖有年假因素干擾，但商用市場交易表現仍可圈可點，人工智慧商機成為當紅熱話題，辦公、工業地產等產品交易跟著受惠，總計2月商用不動產與土地市場總交易量為83.49億元，年增261%。

本月上市櫃法人商用不動產交易額為26.08億元、年增189%。其中工業地產交易額為20.01億元、佔77%，總價最高的交易為上洋斥資5.6億元購入五股工業區廠房，作為集團企業總部；辦公、廠辦交易額為6.07億元、佔23%。

土地市場熱度持續加溫中。新青安政策激發購屋需求，也同步帶動建商進場購地回補庫存，本月上市櫃法人土地交易額為57.41億元、年增338%。



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

3月商用不動產行事曆

3/1~3/8	3/9~3/15	3/16~3/31
<p>▶ 3/1(五) 【標售】 台北天母商場 桃園南崁工業土地</p>	<p>▶ 3/11(一) 【地上權】 國產署北區 3宗設定地上權 國產署中區 3宗設定地上權 國產署南區 2宗設定地上權</p>	<p>▶ 3/20(三) 【標售】 台南柳營科技園區廠房</p>
<p>▶ 3/5(二) 【標售】 國產署南區13宗不動產</p>	<p>▶ 3/14(四) 【標售】 高雄苓雅區正言段土地</p>	<p>▶ 3/26(二) 【標售】 高雄亞灣區特貿六土地</p>
<p>▶ 3/6(三) 【標售】 雲林工業土地</p>	<p>▶ 3/15(五) 【標售】 苗栗竹南鎮園區事業專用區土地</p>	<p>▶ 3/31(日) 【招商】 台南歸仁區武東段產業專用區土地開發案</p>

信義全球資產管理股份有限公司整理
資料僅供參考，實際資訊依原業主公布為準

出口熱起來 台灣經濟雙喜臨門

【工商時報 3/1】

主計總處發布預測指出，隨著世界貿易量回升，在出口帶動下，我國今年經濟成長率將達3.43%，比前次預測微幅調高0.08個百分點，景氣回溫但步調仍緩，今年通膨率也上修至1.85%，通膨壓力仍在。此外，首度公布的「新版失業率」，1月為3.35%，失業情勢穩定。

新政上路 舊制高價屋出售稅額恐倍增

【工商時報 2/20】

財政部下修住宅交易適用房地合一稅的總價門檻，針對2016年房地合一稅之前取得、適用舊制的屋主，將過去高價住宅的定義由台北市7,000萬元修正為6,000萬元、新北市從6,000萬元降至4,000萬元，其餘四都加上新竹由4,000萬元降至3,000萬元，初估有4,000件去年出售的房產受到衝擊。

虛坪改革 公設比將降至25~30%

【工商時報 3/1】

建案銷售將出現新變革。內政部長宣布虛坪改革方案，停車空間將重新定義為「專有部分」並有「獨立產權」，現行應計容積的「一般電梯」也改為免計容積，而管委會空間以總容積1%為標準，上下限不超過20~100平方公尺（約6.05~30.25坪）。預計未來新案公設比，可降低5~10個百分點至25%~30%。

新青安房貸 上月創雙高

【經濟日報 2/22】

新版「青年安心成家購屋優惠貸款」2024年1月撥貸戶數、金額再度雙創新高，單月撥貸金額首度突破500億元，累計新青安房貸去年8月上路以來持續發威，近六個月來累計撥貸2,353.9億元，幫助逾3.2萬戶首購族成家。

平均地權新制上路 外國人在台購屋七年新低

【工商時報 2/5】

平均地權條例修正上路、限制私法人購置住宅，加上總統大選後加深地緣政治疑慮，去年外國人取得建物所有權共1,042棟，年減12.5%，為房地合一稅路上路後七年新低，僅優於2016年房地合一稅上路當年。

1.3萬坪產專區土地招商 權利金底價16億

【自由時報 2/20】

台南市府招商「台南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」，基地面積約1.3萬坪，採地上權存續年期50年，可優先續約至多20年，開發權利金底價新臺幣16億元。預期引入民間投資經營，打造複合式商業設施，與大台南會展中心串聯，以促進地區產業活絡。

台積電二期都市計畫變更過了 公告後即可擴建

【聯合報 2/27】

台積電二期用地都市計畫變更，內政部已同意中市府公告發布，完成公文、公告程序後，台積電就可開始擴建，預計要蓋4座2奈米以下、12寸晶圓廠，2027年完工，也已獲得台水、台電公文保證，台中會優先供水、供電，台積電二期進駐不缺水、不缺電。

仁武產業園區土地 將從出租首度改為標售

【工商時報 2/20】

仁武產業園區第一期第一批土地L、G等坵塊已招商出租完成，廠商也陸續建廠中，但預定今年第四季公告招商的第二批土地，可望規畫採用標售的方式釋出，由於週遭工業土地每坪已達22到23萬元，因此，未來標售將從每坪20萬元起跳。

也沾AI光 廠辦、廠房市場 今年樂觀

【工商時報 2/26】

在台積電股價創高、台股市值持續放大激勵下，商辦市場也屢傳捷報。市場專家認為，AI產品服務邁向成熟階段，預料推動全球需求，可望進一步推高科技業於資本市場的交易額，帶動廠辦、廠房需求，對於2024年商用不動產市場前景展望普遍預期樂觀。

商辦大洗牌 雙北成交屢創高

【工商時報 2/18】

2024年台灣將進入排碳有價時代，2025年將開始徵收碳費，預期商辦市場將面臨大洗牌。最新統計指出，2023年全國工業及辦公類建造執照核發面積達354萬坪、創史上第三高，使用執照首度突破300萬坪關卡、達311萬坪，創史上最大量紀錄。

華岡集團搬進太平洋商業大樓 逾十家關係企業進駐四個樓層

【Ettoday 2/26】

華岡在2022年4月時，以11.12億元簽約買下太平洋商業大樓四個樓層，832坪辦公室，每坪成交價約105萬元，加上先前買的兩批辦公室，合計約1100坪。26日華岡集團喬遷之喜，集團逾十家公司進駐太平洋商業大樓，集團總部設在該棟13樓。

迎完工潮 商辦族群業績看俏

【工商時報 2/29】

商辦夯！國揚、冠德、宏璟、興富發、皇翔、華固、遠雄建等「商辦族群」，今年皆可望有新商辦大樓完工交屋。國揚近幾年布局商辦市場的最大案內湖「國揚洲際企業總部」，預計今年將完工，總銷近80億元；華固向來重押商辦市場，於新北中和的「華固中原置地」可望今年完工交屋，總銷達48億元。

北市辦公租金再攀新高 企業、高資產族投資意願增大

【經濟日報 2/22】

北市辦公室平均租金已衝破每坪2,500元，單價再攀歷史新高。企業承租需求強勁，屋齡新、具備ESG概念的辦公室最受租客青睞，租金持續創高，也吸引企業、高資產客群積極進場布局收益。

總價逾34億 晶悅將脫手起家厝

【工商時報 2/22】

晶悅國際宣布，基於營運規畫，經過分析評估後，將把位於桃園市桃園區的晶悅飯店現址的都更案全案出售，授權董事長在總售價34.3億元以上辦理相關事宜。

商旅大王斥7800萬買長安東路店 面曝飯店重建計畫

【ETtoday 1/16】

富享建設以7800萬元，買長安東路巷內2店面，並證實是為擴大緊鄰的「香都大飯店」重建基地，預計今年就會拿到危老核准，規劃住宅建案。

富華創新標下台中單元八地上權土地

【工商時報 2/23】

台中市財政局辦理北屯區單元八「鑫新平段」176及176-1地號設定地上權招標案，由富華創新以50年期、總價1.34億元，標下176-1地號844坪土地，僅比底價多出約84萬元。

台南產業園區 Google建廠在望

【工商時報 3/4】

台南產業園區共分四期開發，Google在2020年取得其中的4-2區塊面積約20公頃的土地，將投資260億元建置亞洲的Data Center之一，由於取得土地的開發期限到2026年，因此近期可望有實質建廠行動。

投資50億元 望隼科技苗栗新建廠辦動土

【經濟日報 2/17】

隱形眼鏡大廠望隼科技公司投資50億元在竹南廠辦新建廠辦大樓，17日動土，建築基地2117.5坪，預計興建地上8層、地下2層的廠辦大樓。

台中123筆土地 7日開標

【經濟日報 3/3】

台中市近年來規模最大的「第13期大慶市地重劃區」及「第14期美和庄市地重劃區」抵費地標售，將於3月7日舉行，台中市地政局一口氣釋出123筆地號總面積合計約3萬坪精華土地，標售總底價金額達204.6億元。

楠梓產業園區三期 日月光獲優先投資權

【工商時報 3/4】

高雄楠梓科技產業園區在一、二期滿載後，2月下旬已經行政院核准撥地的三期3.35公頃土地，將由日月光獨家取得優先投資權，預計投資逾150億元，用以興建先進封裝測試廠與物流倉庫；至於第四園區的開發，目前已鎖定退場後的永達仁武校區近9公頃土地。

土地.地上權大型交易摘要

土地市場持續加溫，今年迄今為止，已有多個指標建商陸續進場購地，2月上市櫃法人土地交易額為57.41億元、年增338%。

本月最大筆土地交易案，為愛山林建設豪擲33億元取得新北泰山區中山段逾4千坪土地，換算單價約75.39萬元。

新青安政策激發市場購屋剛性需求，同步激勵建商進場獵地。國泰建設即看好台中捷運題材，以10.45億元插旗四期重劃區、近捷運文心崇德站的營建土地。

台中在地建商坤悅開發則看好Lalaport進駐東區，帶動區域人潮與商機，本月以5.29億元布局東勢子段850坪土地。

興富發集團旗下潤隆建設，看好台南購屋需求，以5.92億元買下台南安平區金城段680坪土地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	大魯閣實業	土地	台北中山區中山段一小段土地	2.75	106
新北市	愛山林建設	土地	新北泰山區中山段土地	33.00	4,377

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	國泰建設	土地	台中北屯區東峰段土地	10.45	567
台中市	坤悅開發	土地	台中東區東勢子段土地	5.29	850

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	潤隆建設	土地	台南安平區金城段土地	5.92	680

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>

辦公.廠辦大型交易摘要

2月上市櫃法人辦公.廠辦交易額為6.07億元、年增逾五倍，顯示辦公市場剛需旺盛。

北市核心商圈指標商辦，為目前辦公市場買方關注重點，購入後現階段可自用、或出租收益，後續更具備改建效益。本月旅遊網站易遊網旗下飛買家即以2.55億元取得松江南京商圈的長欣商業大樓11樓，賣方為東方旅行社。

本月在內科商圈指標大樓也出現交易紀錄，為宣捷幹細胞為擴充辦公空間，以2.27億元買下長虹旗艦大樓7樓。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	飛買家	純辦	長欣商業大樓	2.55	30	362
台北市	宣捷幹細胞	廠辦	長虹旗艦大樓	2.27	47	359
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹市	聚賢研發	廠辦	大綠景景觀科技園區	1.25	110	429

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

景氣春燕到，預期今年各大企業因應產業升級、接單需求，會加大力道投資擴廠，市場也對今年工業地產市場多抱持樂觀態度。

2月上市櫃法人工業地產交易額為20.01億元，較去年同期有4倍的增幅。本月總價最高工業不動產交易為上洋產業以5.6億元買下五股工業區廠房，未來將作為集團企業總部使用。

龍邦國際本月也公告處分內湖文德段五小段逾500坪土地，總交易金額為5.5億元，買方為聯合信用卡處理中心。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	財團法人聯合信用卡處理中心	工業	台北內湖區文德段五小段土地	5.50	544	-
新北市	上洋產業	工業	五股工業區廠房	5.60	607	884
新北市	勤鋒精密	工業	新北樹林區新興段廠房	4.00	514	1,128

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	台灣業旺	工業	桃園新屋區頭洲段倉庫	1.89	1,048	1,004

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
彰化縣	正瀚生技	工業	彰濱產業園區西興段土地	3.03	6,919	-

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>



加入信義全球資產LINE帳號 掌握商用市場最新動態

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