



信義全球資產

SINYI GLOBAL

# 商用不動產 市場月報

FEBRUARY, 2024



## 龍市報喜 開春商用市場交易翻倍成長

龍年開春，商用不動產市場報喜！據信義全球資產公司統計，2024年1月商用不動產及土地市場交易量達到277.34億元，刷新近17個月以來次高紀錄。

統計1月上市櫃法人商用不動產交易額為197.61億元、年增171%，增幅相當顯著。觀察各類產品交易表現，工業地產、辦公廠辦平分秋色，工業地產交易額為109.29億元、佔55%；辦公室交易額為88.32億元、佔45%。

本月最大筆商用不動產交易案為南山人壽處分內湖瑞光大樓、利豐大樓，總交易額達47.89億元，買方為電源供應器大廠台達電。此外，南山人壽於本月還處分位在基隆的倉儲用地，買方為國盟開發，交易金額達13億元。

預期2024年商用不動產交易暢旺，壽險公司會視市場動態，陸續處分手上不符合投資報酬率門檻的不動產，並同步評估購置可穩健收租的收益型不動產。

統計1月上市櫃法人土地交易額為79.73億元、年增359%。本月最大筆土地交易紀錄為亞昕建設以20.46億元取得林口力行段逾1,200坪土地。



## 2月商用不動產行事曆

2/5 (一) 【標售】 高雄亞灣區土地

2/22 (四) 【標售】 冠德羅斯福

2/29 (四) 【招商】 高鐵嘉義車站特定區  
事業發展用地開發經營案

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>



## 史上第3高 2023全年出口破4千億美元 出超創歷史新高

【Yahoo財經 1/9】

財政部公布海關進出口貿易統計，2023年12月出口399.4億美元、年增11.8%，連續兩個月正成長；去年全年出口4234.8億美元、年減9.8%，寫下史上第3高紀錄。財政部統計處長蔡美娜表示，目前出口已走出低潮，且慢慢走向正成長，外銷回溫「已在路上」。

## 行政院核定 台中捷運藍線及台鐵海線雙軌化計畫

【經濟日報 1/29】

行政院核定台中捷運藍線綜合規劃及臺鐵海線雙軌化（談文至追分）可行性研究。台中捷運藍線總經費1,615.14億元，預計核定後十年完工通車；臺鐵海線雙軌化計畫是辦理鐵路西部幹線海線談文站至追分站雙軌化，總經費約161.95億元，長度38.3公里。完成後，將有助於台中地區軌道建設完善，促進城鄉及海線地區均衡發展。

## 新青安上路五個月催生逾2.5萬首購族 撥貸額衝1850億元

【經濟日報 1/29】

2023年12月底八大行庫新增承作6,778戶、撥貸498億元，累計8月新青安上路五個月，共承作了逾2.5萬名首購族，撥貸額衝破千億元達1,850億元，市場看旺新青安效應，將推升整體國銀房貸量能。

## 開放REITs採基金架構發行 金管會盼列新會期優先法案

【中央社 1/30】

金管會主委黃天牧今天表示，將爭取投信投顧法修正案列優先法案，修法內容主要是開放REITs採基金架構發行，有望活化不動產、增加民眾投資標的及管道。

## 全國公告土地現值漲2.52% 8年來次高

【自由時報 1/9】

各縣市今年公告土地現值調幅出爐，全國公告土地現值上漲2.52%，低於去年漲幅3.99%，但仍是八年來次高；至於兩年一調的公告地價則上漲5.78%，為2018年以來漲幅最大。

## 八筆地上權招標底價34億 台南商業用地權利金27億元最受矚目

【經濟日報 1/23】

財政部國產署公告今年首批招標設定地上權，此次共釋出八宗土地、權利金底價合計34.9億元，其中台南平實營區一處大面積商業區土地，底價就達27億元，生活機能便利、具人口紅利，備受看好。

## 百億黃金國有地 台中七期地上權 重啟招商

【聯合報 1/2】

看好商用不動產的開發前景，台中七期蛋黃區的「惠民段141地號土地」設定地上權招商案將捲土重來，近日將上網正式公告，權利金底價35.87億元，這也是該案近三年來第二度公告招商。

## 七股科工區首度標售15筆土地 平均底價每坪約6.5萬元

【自由時報 1/30】

台南市政府公告出售七股科技工業區內12.61公頃、計15筆的坵塊，每坪平均售價約新台幣6.5萬元。七股科技工業區內基地開發面積為141.15公頃，預計116年完成開發，可為台南市增加290億元年產值。

## 消費、投資、外需三本柱 台經院估今年GDP年增3.15%

【工商時報 1/26】

台經院景氣預測中心主任孫明德預期2024年台灣經濟的成長動能，主要仰賴消費與投資支撐，外需表現也回溫，2024年台灣經濟成長率仍維持3.15%估值。

## 工業地產交易有望轉熱

【工商時報 1/25】

2023年上市櫃法人工業地產交易量348億元，年減58%。信義全球資產公司指出，去年經濟成長疲軟、產業投資趨謹慎，致使全年工業地產交易量縮，今年在AI新興科技、企業ESG轉型、廠商因外銷復甦重啟擴廠計畫等助攻下，可望推升工業地產交易表現。

## 資產活化建案異軍突起 三大新案將成指標

【工商時報 1/7】

精華區大面積土地取得困難，除都更、危老改建之外，近年來傳產業者為活化資產推出的建案，成為蛋黃區土地取得來源的重要管道，後續大洋中和舊廠、台泥竹東舊廠、正大纖維北投舊廠三大開發案將是資產活化案的指標大案。

## 國房稅2.0將上路 會計師：法人不動產標的或轉向商用

【太報 1/16】

立法院最新通過《房屋稅條例》修正草案，預計7月上路；日前通過的《平均地權條例》也限制私法人除非有居住需求，否則無法購置住宅，會計師表示，目前法令限制以住家用房屋為主，不排除法人將轉為購入商用不動產標的。

## 頂辦每坪月租4千 再添一員

【工商時報 1/18】

企業辦公升級需求看俏，推升頂級辦公室市場租金行情，北市信義計畫區「富邦A25」38樓每坪月租衝上4,301元，躋身2023全年頂辦租金第五高最新實價登錄資訊，頂辦「4,000元俱樂部」再添一員。

## 零售四雄砸千億 強攻物流

【經濟日報 1/10】

統一全聯、momo和PChome搶建物流中心，拚零售最後一哩路，四大零售業者斥資累計近千億元，常溫、冷鏈齊發，2025年起將陸續落成，預估2026年零售業將進入新戰國時代，統一集團將成為全台最大物流系統，其餘三雄也各有布局。

## 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。

## 砸14億 嘉里大榮汐止打造物流據點

【聯合報 1/17】

嘉里大榮在汐止斥資14億元建置物流廠房，有常溫物流、醫藥配送、醫藥冷鏈物流等中心，將強化新北發展物流經濟及生技醫療產業功能，串連汐止區產業廊帶。

## 建商砸5.8億元 買整棟危老商辦當包租公

【工商時報 1/4】

北區成熟商圈成為台中建商競逐新戰場！包括長安、亞昕、里仁、誠邑築等建商都已陸續搶進北區購地卡位，誠邑築建設近期甚至不惜砸下5.8億元重金、買下北區崇德路熱門商圈的「德成大樓」舊商辦，準備先當包租公，待房客租約期滿後再打掉重蓋新大樓搶市。

## 跑鞋品牌每坪1.1萬元進駐東區 租金創東區疫情以來新高

【經濟日報 1/24】

東區商圈又見到單坪萬元的租賃實價揭露，此次揭露的是大安區忠孝東路四段96號店面，月租45.5萬元，由跑鞋品牌進駐，店面租金是2020年以來東區的實價行情新高，顯示觀光商圈迅速回溫中。

## 七期摩天商辦熱 2024推案衝千億

【工商時報 1/8】

七期商辦產品需求量爆增，七期將掀起摩天商辦推案狂潮。興富發集團一口氣在七期推出四大商辦案，總銷達810億元；加上允將建設「TST台灣之鑽」，及豐邑機構、冠德建設的複合式商辦+商場開發案，預期2024年七期商辦推案量能將衝破千億大關。

## 台積電效應 麗寶、鄉林擴大布局二線城市

【經濟日報 1/29】

業界指出，台積電前進嘉義的議題近期發酵，似有將生產量能擴大二線城市的規劃，因此彰雲嘉等地房市同受矚目。其中，長虹建設布局彰林員林，鄉林則卡位雲林斗六，都各具優勢。

## 土地.地上權大型交易摘要

土地市場走出打炒房因素干擾低谷，呈現復甦氣象。1月上市櫃法人土地交易金額為79.73億元，年增359%，刷新19個月以來次高紀錄。

企業投資擴廠動能強勁，同步帶旺周邊房市，指標建商看準企業進駐為區域帶來錢潮與人潮，積極進場獵地。

其中，亞昕看好半導體設備大廠艾司摩爾於林口設廠、帶動房市需求，本月以20.46億元取得1,284坪土地，未來將興建住宅大樓，初估總銷金額可突破百億元。

國揚建設亦看好台積電設廠效益，旗下子公司神揚建設攜手藏美建設布局高雄楠梓區1,343坪土地，全案土地交易金額為9.21億元、換算成交單價約68.6萬元。



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	銓冠建設	土地	台北中正區城中段三小段土地 (權利範圍903854/1000000)	5.70	94
新北市	亞昕	土地	新北林口區力行段土地	20.46	1,284

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	皇普建設	土地	桃園市桃園區富國段土地	17.75	1,543

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
彰化市	富旺國際開發	土地	彰化和美鎮嘉詔段土地	3.33	1,279

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	自然人	土地	台南東區東光段土地	16.40	1,260
高雄市	神揚建設	土地	高雄楠梓區援中段二小段40-1地號 土地之50%	9.21	1,343
高雄市	永信建設開發	土地	高雄市仁武區大昌段土地	6.88	1,310

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

產業自用需求強勁，帶旺辦公室交易。統計1月上市櫃法人辦公.廠辦交易額為88.32億元、年增45%。

本月最受矚目的大型辦公室交易案，為台達電因應營運需求，大手筆以47.89億元買下內科利豐大樓、瑞光大樓，這兩棟大樓均帶有租約，台達電購入後，會先以收租為主，待租戶租約期滿，再評估將部分部門移入。

在市區辦公商圈也出現重量級商辦交易案。興富發建設位在北市中山區的國家企業廣場，為預售中的A級辦公大樓，有買方以單價176萬元、總價10.59億元購入2層樓共6戶，包含6個車位。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	台達電子工業	廠辦	台北內湖區利豐大樓	25.69	1,059	6,094
台北市	台達電子工業	廠辦	台北內湖區瑞光大樓	22.20	934	5,422
台北市	未揭露	純辦	國家企業廣場	10.59	未揭露	未揭露
台北市	安碁資訊	廠辦	利百代商業大樓	8.64	149	1,085
台北市	科進製藥科技	純辦	南港軟體園區	1.46	43	252

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	德利威電子	廠辦	華固中原置地	5.14	未揭露	966
新北市	凌航科技	廠辦	華固中原置地	5.04	未揭露	966
新北市	邁科科技	廠辦	遠東巨門企業總部	2.86	未揭露	821

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
苗栗縣	北極星生醫	廠辦	新竹科學園區竹南園區廠房	6.70	未揭露	8,297



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

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

## 工業地產(工業廠房.工業土地) 大型交易摘要

產業投資動能漸強，預期今年工業地產市場將有顯著成長。統計1月上市櫃法人工業地產交易額為109.29億元，較去年同期成長超過6倍。

去年壽險公司受到防疫保單等因素影響，致使壽險購置商用不動產投資動能較弱，但隨著工業地產市場回溫，台新人壽以14.5億元購入永康科技工業區近萬坪工業廠房，即顯示買方對工業地產市場信心度已有回升。

科技業為擴充產能，也積極布局工業地產，其中桃園有眾多指標大廠進駐，磁吸周邊供應鏈投資桃園。微星科技為衝刺AIoT事業，以15.41億元購入桃園龜山區山頂段工業土地。



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)	建物(坪)
新北市	匯豐汽車	工業	新北土城中華段土地	7.00	1,043	-
基隆市	國盟開發	工業	基隆安樂區新城段倉儲用地	13.00	10,633	20,401
宜蘭縣	耀華電子	工業	宜蘭利澤工業區土地	11.32	20,430	-
宜蘭縣	鴻碩精密電工	工業	宜蘭三星鄉大隱三段廠房	5.20	13,546	1,147

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	微星科技	工業	桃園龜山區山頂段工業土地	15.41	3,424	-
桃園市	皇昌營造	工業	桃園觀音區觀新段土地	5.01	10,447	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
彰化縣	長春樹脂	工業	彰濱產業園區土地	30.22	58,606	-
台南市	台新人壽	工業	台南市永康區王行段廠房	14.50	4,461	8,571
台南市	詩肯	工業	台南歸仁區歸仁北段倉儲用地	3.76	2,660	-
屏東縣	金洲海洋科技	工業	屏東枋寮鄉屏南段工業廠房土地	3.87	5,881	3,164

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



# 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