



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

JANUARY, 2024



2024年商用不動產春燕到 AI新興科技成長 工業地產再掀投資熱

綜觀2023年上市櫃法人商用不動產市場表現，建商、壽險業投資動能持續保守，自用買盤崛起，又以布局商辦、廠辦最為積極，全年商用及土地市場交易量來到1,919億元。

展望2024年商用市場，在產業剛需支撐下，辦公室買氣續旺；此外，伴隨AI新興科技成長，企業主將加大力道投資智慧倉儲、科技廠房，預期將推升新一波工業地產投資熱潮。

統計12月上市櫃法人商用不動產交易額為121.46億元；其中辦公室交易額為37.98億元、佔31%，工業地產交易額為11.29億元、佔9%，店面交易額為72.19億元、佔60%。本月最大筆交易為統一企業以49.39億元向南紡購入統一國際大樓商場持分。

12月上市櫃法人土地交易額為28.24億元，包括國泰建設出手，以10億元購置高雄三民區灣和段近千坪土地。

1月商用不動產行事曆

1/1~1/18	1/19~1/24	1/25~1/31
▀1/17(三)【標售】 宜蘭工業土地 ▀1/18(四)【標售】 新莊全棟廠辦	▀1/24(三)【標售】 北市大安區全棟商辦 桃園中壢工業區土地	▀1/25(四)【標售】 北市中山北路商辦 ▀1/26(五)【標售】 彰濱工業區廠房

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>

中研院：2024台灣經濟雪融春暖 留意3大不確定因素

【自由時報 12/22】

中研院經濟研究所發布最新經濟預測，預估2023年經濟成長率下修至1.34%、2024年為3.02%。中研院認為，明年的經濟情勢是「雪融春暖偶寒風」，預期出口、消費和投資都會有所成長，但仍須留意3大不確定因素，包含：中國經濟下行風險、全球緊縮貨幣政策的遞延效果、國際競爭與地緣政治。

囤房稅2.0預計2025年開徵 財部估影響445萬戶

【中央社 12/19】

立法院會12月19日三讀通過攸關囤房稅2.0的房屋稅條例部分條文修正，未來房屋稅將改採全國歸戶，多數非自住持有者稅率調高為2%至4.8%；新制自民國113年7月1日施行，114年5月正式開徵。

跟進Fed 央行利率連三凍

【工商時報 12/15】

美國聯準會 (Fed) 12月14日宣布維持利率不變，且明年可能降息3碼，台灣中央銀行舉行第四季年終理監事會議，亦決議政策利率「連三凍」，央行總裁楊金龍維持鷹派偏緊的政策立場，強調明年前兩季通膨率預估仍在2%之上，上半年不考慮降息，若明年下半年美國降息速度快，美元影響全球金融循環，到時候央行將做出適當處理，即不排除要跟進。

調升房屋標準單價 16縣市近三年稅基增47%

【經濟日報 12/19】

立法院會三讀通過囤房稅2.0，除稅率外，外界也關注稅基改革。財政部指出，2021年、2022年應重新評定房屋稅基的17個地方政府中，共11個調升房屋標準單價；今年應重評的五縣市中，也全數調高轄內稅基。近三年來，16個調升稅基的縣市，調高後與基準年 (1984年) 相比，平均增幅47.5%。

101地王11連霸 國泰置地首封后 北市土地現值平均上漲0.29%

【工商時報 12/21】

台北市政府地政局公布民國113年公告土地現值，全市平均上漲0.29%，其中「台北101」大樓蟬聯11年商業區「地王」寶座，每坪公告土地現值達661.5萬元；「地后」則由「國泰置地廣場」首度登峰，每坪634.7萬元，第三名為「新光摩天」629.4萬元。

高雄輕軌取得營運許可 元旦試營運

【自由時報 12/27】

高雄環狀輕軌C24-C32路段12月23日完成履勘後，交通部已於12月26日發布營運許可函，高市捷運局宣布，訂於2024年元旦辦理試營運啟航，試營運第一階段至2/25；C24愛河之心站可與捷運紅線凹子底站轉乘，C30科工館站可與臺鐵科工館站轉乘，成為串連高雄大眾運輸路網重要一環。

耗資41.7億 新莊國影中心2期都計案發布實施

【聯合報 12/20】

新莊國影中心二期12月20日經都市計畫程序核定發布實施，未來將在一期旁耗資41.7億打造地上7層、地下2層建築物，提供近萬坪展演空間、開放式廣場及汽機車千格車位，與一期場館結合成為功能完整國家級影視地標。

高雄 迎來第四個科學園區

【工商時報 12/11】

除施工中的橋頭科學園區、台積電確定落腳的楠梓科學園區、及南科路竹基地外，高雄將迎來第四季個科學園區。位於南岡山捷運站生活圈的「白埔科學園區」正報編中，12月底辦理可行性規劃報告公聽會、都計變更前座談會等，預定2024年底完成園區設置。

行庫：2024房市終結連二降

【工商時報 1/1】

2023年房屋買賣移轉在新青安房貸帶動下，出現甩尾態勢，雖仍是連二年衰退，但預估全年約30.6萬棟、年減5%以內。公股銀行展望2024年，因通膨趨緩、各國啟動降息及總統大選後，房市將漸入佳境，將有機會終止連二年衰退，全年挑戰2022年的31.8萬棟。

商辦概念股 2023年業績大豐收

【工商時報 12/25】

商用不動產成為建商的金雞母，「商辦概念股」2023年邁向業績豐收期，包括宏璟、基泰、興富發、華固、長虹等建商都以商辦案做為業績成長主力。展望2024年，國揚將迎來內湖「國揚洲際企業總部」完工交屋，宏普內湖舊宗段40.8億元大案也將完工。

逆風飛 工業地均漲12%

【工商時報 12/23】

2023年工業不動產市場儘管受全球景氣下行影響，成交量縮42%，但成交單價仍相對堅挺，尤其工業區土地更逆風上漲，全台平均漲幅達12%。新竹工業區漲幅將近2成最亮眼，每坪土地單價目前已突破30萬元大關。

新青安夯爆 11月房貸餘額跳增近千億

【工商時報 12/27】

中央銀行公布11月消費者貸款與建築貸款餘額，在新青安房貸帶動下，購屋房貸餘額達9兆9,321億元，餘額續創歷史新高，且單月大增923億元，創2022年1月以來最大；年增率同樣擴大為6.56%，是2022年12月以來新高。

北市商辦新供給 五年來最多

【經濟日報 12/28】

2023年台北市辦公市場有5.9萬坪新供給落成，是2019年以來新供給最多的一年，空置率上升至7.24%，較去年底增加3.95個百分點。預期2025與2026年北市將有20萬坪巨量供給釋出，空置率可能再次突破10%，且雙位數的空置率恐至少維持五年。

潤泰南港商辦出租萬坪 10年租金逾28億

【工商時報 12/30】

即將完工、目前處於預租階段的「潤泰玉成辦公大樓」，在今年封關前傳出好消息，將3至17樓、約占6成面積，以為期10年又1個月的租期、總租金28.97億元，出租給科技業者作為企業總部，該租賃案是近年台北市辦公市場少見的大型租案。

貝斯美德斥資20億打造總部

【自由時報 12/18】

新莊北側知識產業園區又一案開工動土！呼吸治療儀器領導製造商—貝斯美德股份有限公司，投資20億元興建地上11層、地下4層的廠辦大樓，預計2025年第一季完工，作為製造、組裝、行銷、研發等企業總部據點。

新普 砸5億進駐青埔

【工商時報 12/29】

繼PCB大廠臻鼎科技標下青埔高鐵站旁70年地上權土地，打造總部及會展中心，全球筆記型電腦電池組最大供應商新普科技也斥資5億餘元，收購中悅集團位於桃園高鐵青埔的預售辦公大樓「森Plaza」，作為區域研發總部。

寶雅插旗彰化 成立中部物流中心

【經濟日報 12/25】

寶雅25日公告取得彰化縣大村鄉學府路7,588坪土地、建物使用權，使用權資產總金額3.73億元，每月租金為193.8萬元。據悉，主要將作為中部物流中心使用，並預計於明年第2季投入營運，未來除了將支援中南部寶雅現有門店，並有利未來寶雅在中南部的拓點計畫。

亞昕國際砸22.8億

新竹福泰商務飯店最快2027年啟動都更重建

【經濟日報 12/12】

亞昕國際12日公告以總價22.8億元買下新竹市東門段三筆土地，該地目前為新竹福泰商務飯店所在地。亞昕國際表示，看好新竹市剛性需求，且該地位置優異，因此出手布局。

中科擴建台中二期都審過關 拚2024年6月交地

【工商時報 12/26】

內政部都市計畫委員會26日審查中科「台中園區擴建二期」案，通過都市計畫變更。中科管理局表示，後續將儘速修正後送中市府轉陳內政部核定，待中市府完成發布實施法定程序後，立即啟動用地取得作業，力拚2024年6月底前交地給台積電投資擴廠。

百貨業展店全台掀戰火 五年內七新店登場

【經濟日報 1/3】

全台百貨市場五年內將開出七家新店，2024年就有三家百貨開幕，分別是SOGO CITY大巨蛋、南港LaLaport、三井林口二期Outlet。此外，台南三井Outlet二期將在今年第1季動工、南山台南廣場預計2025年完工開幕，鳳山LaLaport預定2026年落腳高雄，華泰名品城第二家店選在嘉義，預定2028年開幕。

土地.地上權大型交易摘要

12月上市櫃法人土地交易為28.24億元，年增44%。在打炒房及選擇性信用管制政策影響下，建商購地動能轉弱，投資策略轉向精華地段、具備都更改建效益的老透天厝、商業大樓。

包括國泰建設本月就大手筆以總價10億元，向吉南工業買下高雄三民區灣和段土地及地上建物，土地面積有近千坪，現況為知名美容美體集團旗下的抗老中心，未來將興建住宅大樓出售。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
新竹縣	欣鮮國際餐飲	土地	關西鎮東豐段農牧用地	0.33	16,428
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
彰化縣	坤悅開發	土地	三民段土地	9.76	1,932
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	國泰建設	土地	三民區灣和段土地	10	903
台南市	瑞築建設	土地	仁德區白崙段土地	5.20	966
屏東縣	高都汽車	土地	Toyota北屏東服務廠	2.95	937

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

12月上市櫃法人辦公.廠辦交易額為37.98億元。本月辦公市場關注焦點落在南港，在東區門戶計畫加持，有多項重大建設齊發。

包括總投資金額超過350億元以上的南港之星，在2023年底已動工，將興建結合商辦、商場、會展中心、住宅的多功能商業大樓；緊鄰台北流行音樂中心、興建中的世界明珠，已開始銷售；南港LaLaport則預計在今年下半年開出，將是台北第一間LaLaport。

看中南港區域發展潛力，宏碁集團旗下宏碁資訊、展碁國際共計以27億元購入利百代商業大樓，做為辦公室擴充使用。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	宏碁資訊	廠辦	利百代商業大樓	18.06	296	2,127
台北市	展碁國際	廠辦	利百代商業大樓	9.12	158	1,116
台北市	宇峻奧汀科技	純辦	大都市國際中心	5.39	34	493

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	新普科技	純辦	中悅森PLAZA B棟	5.41	138	1,254

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

12月上市櫃法人工業地產交易額為11.29億元。本月最大筆工業地產交易為精英電腦以5.6億元處分新北市淡水區工業廠房，買方為光電科技製造商光紅建聖。

受到全球經濟成長放緩影響，2023年台灣外銷表現呈現衰退，致使全年工業地產交易動能減弱。但展望2024年，工業地產在AI新興科技發展助攻下，可望再推升一波投資熱潮。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	光紅建聖	工業	淡水區廠房	5.6	3,200	2,148
新北市	艾訊	工業	汐止昊天段廠辦	2.9	未揭露	695
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	-

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.旅館大型交易摘要

12月上市櫃法人店面.旅館交易額為72.19億元，在台北市有統一企業斥資49.39億元購入統一國際大樓商場持分；新竹市則有亞昕建設以22.8億元買下福泰商務飯店。

疫情解封後，零售、餐飲、觀光市場回春，投資人對店面、旅館等收益型產品也重拾信心，買方挑選產品除了要求店效、投報率外，目前更看重未來是否具備改建增值潛力。

本月亞昕建設購入整棟福泰商務飯店，標的現況帶有租約，有健身房等營業場所，因此在建商進行都更流程期間仍可帶來穩定的租金收益，待未來改建完成、推出新案後，即可發揮增值效益。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	統一企業	零售	統一國際大樓 (19%商場持分)	49.39	未揭露	2,661

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹市	亞昕建設	旅館	福泰商務飯店	22.8	689	7,365

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