



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

MAY , 2024



市場報喜

前四月北市商用交易創歷年新高

商用市場捷報頻傳！產業投資動能回穩，帶動辦公室、工業地產交易量，總計台北市前四月商用不動產成交金額達236億元，創有統計以來同期新高紀錄，顯見商用產品需求強勁，就目前景氣趨穩、金融市場尚無重大利空因素干擾下，商用市場交易熱度可望一路旺到下半年。

統計4月商用不動產及土地市場交易情形，4月上市櫃法人購置商用不動產交易額為62.95億元、年增56%。工業地產市場看俏，就連壽險業也積極布局工業產品，本季最大筆商用產品交易，為南山人壽砸11.88億元購入台南工業廠房。

4月土地市場交易額為63.31億元、年增2%。土地市場趨熱，建商購地意願提高，尤其為關注具重劃區、產業投資題材的土地產品。



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



5月商用不動產行事曆

5/1~5/10	5/11~5/19	5/20~5/25	5/26~5/31
▣5/7(二)【標售】 北市松山區旅館 ▣5/9(四)【標售】 新竹科學園區廠房 ▣5/15(四)【標售】 屏東環中路廠房	▣5/16(四)【標售】 宜蘭利澤工業區廠房 ▣5/17(五)【標售】 嘉義東區住宅土地 ▣5/20(一)【標售】 國產署北區分署 北市城中段三小段土地 國產署中區分署 台中南屯區昌明段土地 國產署南區分署 高雄市旗津區旗汕段土地	▣5/21(二)【標售】 國產署北區分署 基隆日新段三小段土地 民生圓環店面/戲院 忠孝復興商圈店面 西門町商場 雲林工業土地 ▣5/22(三)【標售】 國產署北區分署 冠德羅斯福	▣5/27(一)【標售】 新北鶯歌區廠房 ▣5/29(三)【標售】 台北內湖區店面

國發會景氣燈號續呈代表「穩定」的綠燈

【經濟日報 4/26】

景氣持續復甦！國發會26日發布2024年3月景氣概況，景氣對策信號綜合判斷分數站上30分，較2月增加1分，燈號續呈代表「穩定」的綠燈。若再增加2分，就可衝向代表景氣「趨熱」的黃紅燈。

囤房稅2.0子法陸續到位 自住1%優惠需符合三標準

【經濟日報 4/25】

囤房稅2.0將於今年7月上路，子法近期也陸續到位。財政部25日公布相關子法，未來房屋如果要適用最優惠的1%自住稅率，就必須符合本人、配偶及未成年子女於全國「僅持有一戶房屋」、「無供營業情形」、「應辦竣戶籍登記」等三大認定標準。

外銷訂單3月翻紅第2季拚轉正 年增1.2%

【經濟日報 4/23】

中央銀行21日召開首季理監事會，將今年消費者物價指數（CPI）年增率從1.89%大幅上修至2.16%，為國內首家喊出「破二」的預測機構，明示電價調漲帶來的物價衝擊無法避免，更無預警升息半碼（0.125個百分點），重貼現率來到2%，為近15年新高，以壓抑因4月電價調漲後，可能形成的通膨預期。

房屋交易稅兩項新制上路

【自由時報 4/29】

今年房屋交易稅有兩項新制上路，包括連續繼承放寬持有時間認定以及下修豪宅成交門檻，房仲業者指出，後者若無法提出取得成本證明，恐怕得面臨稅賦增加。

危老重建將新增容積獎勵

【經濟日報 4/18】

危老時程獎勵將於明年5月歸零。據悉，內政部正規劃新增危老容積獎勵項目，採用「預鑄工法」將可取得3%至5%獎勵，且預鑄率門檻較先前釋出版本更寬鬆，力拚上半年上路。

台積電延後中科二期擴廠 年底交地

【中國時報 4/30】

台積電延後中科二期園區1.4奈米以下先進製程擴廠案。中部科學園區管理局證實，原本預定今年6月交地的台積電中科二期廠，將延後至12月交地。中科管理局副局長許正宗表示，其他規畫都依照環評通過內容執行，中科二期廠仍是2奈米以下最先進製程。

國產署釋2筆國有地助碳匯 4月30公告召標

【聯合報 4/29】

財政部國產署過去拋出國有土地助碳匯規劃，29日確定攜手中興大學於宜蘭三星鄉、台東池上鄉釋出2筆原為砂石場、台鐵舊機廠的低度利用國有地進行造林，4月30日對外公告召標。

投資規模48億的高鐵嘉義站產專區開發案 首期2028年營運

【自由時報 4/16】

高鐵嘉義站產專區開發經營權案最優申請人格珞麗亞16日與嘉義縣政府舉辦簽約記者會，預計投資48億元打造200間店鋪的大型Outlet，全案分3期開發，第1期最快預計2028年營運，全案3期則預計在2032年全數營運。

開發重建案交易 Q1躍大熱門

【工商時報 4/9】

商仲公司最新調查顯示，著眼於土地開發及重建錢景的開發重建案，躍居為市場大熱門，全台第一季成交案例至少有七筆，總成交金額近240億元，其中芙蓉大樓、晶悅國際飯店、展華花園會館等三棟商用不動產，合計交易總額達200億元。

商辦夯 北市今年最大筆成交

【工商時報 4/25】

今年台北市中心交易金額最大手筆的商辦大樓正式成交，由能率集團大股東、佳旺資本以12.8億元「掃」進吉林路力麒建設集團的商業大樓一整棟。

台北101大樓 中低樓層租金單價突破4500元

【自由時報 4/9】

台北101大樓揭露最新辦公室租金實價，2月，38樓其中一戶月租金26.62萬餘元、承租坪數58.31坪，折算租金單價每月每坪約4,565元，對比2021年8月同樓層租金單價、每月每坪4,149元，租金漲幅超過1成。

建商補庫存 砸500億掃樓獵地

【工商時報 4/12】

首季商用不動產、土地市場成交總額達907億元、年增1.64倍，建商成最大買家，在全台合計共砸近500億元獵地掃樓補庫存，占總體商用不動產及土地市場交易量比重逾5成之多。

中古商辦熱！四樓透天厝2.8億賣

【Yahoo財經 4/24】

投資報酬率高，吸引投資者目光。今年第一季總價在1億元以上、整棟透天店面或商廠辦交易共8筆，總交易金額超過72億元，其中中正區有一棟四層樓透天厝，2月交易2.8億元，持有不到2年轉手，增值2320萬元。

六都Q1買賣移轉棟數 年增28.3%

【中央社 3/11】

3月六都買賣移轉共2.34萬棟，月增58.3%、年增12.2%；累計第一季6.32萬棟、年增28.3%，創近12年同期次高紀錄，房仲業者預料，移轉棟數年增表現到下半年才會趨緩。

首季桃園買氣大噴六都第一

【經濟日報 4/16】

六都今年第一季房市表現亮眼，其中桃園市家戶購屋比為1.22%，平均每百戶有一戶以上購屋，奪下六都冠軍，台南家戶購屋比0.94%，為2016年以來新高。

台中醫療園區 磁吸建商搶地

【工商時報 4/1】

台中未來四年將在北屯區、豐原區、南區新增三大醫療園區，總投資額高達262億元，預期未來將帶進上萬個醫護就業人口紅利，磁吸建商在周邊購地布局，爭搶剛需市場的購屋或投資置產商機。

三禾資產砸近43億 拍下高雄建台水泥左營廠

【自由時報 4/25】

建台水泥左營廠基地面積約2萬1921.27坪、建坪約81.31坪，25日三拍底價逾42.97億元，最終三禾資產以三拍底價承受，拆算每坪土地單價約19.6萬元。

全台前2月商辦核發建照年增2成 中南部最夯

【中國時報 4/24】

今年前2月全台商辦建照核發件數就比去年同期增加2成，連樓板面積也年增達95%，新申請建照以台南46件和台中45件最集中，尤其台南市因為基期低、建照核發面積成長了6倍之多。

達麗 拿下高捷RK1聯開案

【工商時報 4/25】

高雄捷運紅線RK1西基地聯合開發招商案，達麗建設擊退在地建商，取得最優申請人資格，達麗將投資27.15億元，投資興建住商綜合大樓。

大順黃昏市場收攤 在地建商12.3億收

【ETtoday 4/30】

高雄市中心完整素地難得，龍騰建設搶先砸下12.3億佈局三民區大順路、莊敬路口的「大順黃昏市場」，該市場面積983坪，每坪土地單價落在125萬元，創區段新高價。

土地.地上權大型交易摘要

4月上市櫃法人土地市場交易量為63.31億元、年增2%。市場購屋動能積極，加之今年景氣穩定、產業投資動能回升，建商購地信心亦有顯著回溫。

本月土地交易集中在大台北地區，最大筆交易為華固建設看好北市科產業進駐後，帶來龐大人口紅利，以總價18億元購入745坪土地，換算單價達241萬元，預計於2025年推出住宅案，總銷上看50億元。

台中在大型建設及重劃區題材加持下，也吸引建商重金獵地。遠雄建設本月加碼投資，以8.61億元購入北屯區1,118坪土地，總計遠雄在今年前四月，共砸下15.02億元，取得北屯區1,758坪土地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	華固建設	土地	台北北投區軟橋段土地	18.00	745
台北市	自然人	土地	台北大安區懷生段四小段土地	3.55	84

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
新北市	大華建設	土地	新北鶯歌區鳳鳴段土地	12.34	1,764
新北市	大將開發	土地	新北新莊區海山頭段三角子小段土地	2.32	989

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	夏朶開發 合翊開發	土地	桃園水汴頭段土地	3.21	318
新竹市	皇普建設	土地	新竹市竹港段土地	4.67	871

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	華固建設	土地	台中北屯區敦和段土地	10.61	1,362
台中市	遠雄建設	土地	台中北屯區土地	8.61	1,118

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

4月上市櫃法人購置辦公室交易額為27.26億元，較去年同期成長了8倍。觀察目前辦公市場可分為兩大購置需求，其一自用兼置產，買方入手市區資深商辦大樓，除看好蛋黃區交通便捷、蓬勃商業機能外，也看到未來精華地段不動產的改建增值潛力。

其二為自用型買方因應產業升級，購置辦公室需求傾向屋齡新、門面氣派、具備ESG題材等，因此市場對十年內的新辦公室詢問度提高，預售辦公銷售也有成長。

本月於新北市就出現2筆預售辦公交易，為欣欣天然氣以6.64億元購置新北中和區廠辦遠雄擎光；以及合勤投資控股以4.56億元取得新北土城廠辦綠意永寧1號。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	南怡企業	純辦	廣福商業大樓	4.36	52	493
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	欣欣天然氣	廠辦	遠雄擎光	6.64	260	1,517
新北市	合勤投資控股	廠辦	綠意永寧1號	4.56	247	892
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	南山人壽	純辦	合輝大璽萬象	11.70	277	未揭露

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

4月上市櫃法人購置工業地產交易額為35.69億元、年增3%，交易最熱縣市落在桃園市，包括統一集團旗下凱亞食品為擴充鮮食供應產能，以11.49億元買下華福食品於桃園大溪的食品廠房。

此外，台積電等指標大廠在今年持續於中南部擴廠增產，帶動中南部工業地產交易持續成長，壽險業亦看好市場發展、積極進場評估標的。本月南山人壽斥資11.88億元取得台南樹谷園區工業廠房，該案為物流營業場所，賣方台灣瑞肯物流以售後回租方式處分資產。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	凱亞食品	工業	桃園大溪區仁善段廠房	11.49	3,150	4,270
桃園市	耀勝電子 軒銘科技	工業	桃園觀音區觀玉段土地	2.23	1,129	-
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
嘉義縣	杏昌生技	工業	嘉義太保市埤鄉東段抵費地	2.06	1,179	-
台南市	南山人壽	工業	台南樹谷園區廠房	11.88	5,447	3,076
台南市	利百景	工業	台南柳營科技工業區 暨環保科技園區義士段土地	2.12	1,515	-
屏東縣	銀泰公司	工業	屏東內埔鄉新豐段廠房及土地	5.91	5,486	3,929

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圖滿一號
類型:商辦大樓



台南FOCUS時尚流行館
REITS圖滿一號
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