



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

JUNE , 2024



搭上AI需求列車 商用不動產掀交易熱潮

輝達 (NVIDIA) 執行長黃仁勳來台，產業掀人工智慧話題浪潮，凸顯台灣在全球AI供應鏈的重要性。伴隨AI產業鏈加速擴張，企業積極設置集團總部、產業園區、資料中心等，帶動大型工業地產、辦公大樓等商用不動產交易投資熱。

統計5月上市櫃法人購置商用不動產交易額為121.05億元、年減22%；其中工業地產交易額為29.94億元；辦公室交易額為91.11億元。

5月土地市場交易額為82.31億元、年增18%。AI產業擴張挹注土地市場交易量，本月緯創資通、緯穎科技分別以8.56億元、12.28億元得標內湖區潭美段五小段土地地上權。



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



6月商用不動產行事曆

6/1~6/12	6/13~6/21	6/22~6/30
▣ 6/12(三) 【標售】 台北中山區收益型酒店 台北天母住宅 台北小巨蛋商圈商辦 新北三重區全棟店面 台北士林區店面	▣ 6/14(五) 【標售】 國產署基隆信義區東信段三小段土地 ▣ 6/17(一) 【標售】 國產署新北林口區佳林段土地 ▣ 6/19(三) 【標售】 新北全棟住商大樓 陽明山別墅	▣ 6/26(三) 【標售】 桃園幼獅工業區廠房 ▣ 6/27(四) 【標售】 台北中正區住宅土地 ▣ 6/28(五) 【標售】 屏東車站商圈土地

AI應用帶動 4月景氣燈號亮黃紅燈

【中央社 5/27】

景氣燈號變燈，國發會27日發布4月景氣燈號，綜合判斷分數增加4分、來到35分，是2022年3月以來首度亮出黃紅燈。國發會官員表示，主要由AI應用帶動，不過目前僅亮1個月黃紅燈，仍須持續關注外在風險，對景氣審慎樂觀。

全球製造業甦醒 時隔14個月 台PMI重見擴張

【工商時報 6/4】

中經院發布5月製造業採購經理人指數（PMI）自49.4跳升至55.4，中斷連續14個月的緊縮，轉為擴張，寫下2022年5月以來最快擴張速度。展望後市，廠商對未來景氣看法仍趨樂觀。

出口動能強勁 主計總處上修今年經濟成長至3.94%

【中央社 5/30】

主計總處報喜，今天公布最新經濟預測，大幅上修2024年經濟成長率至3.94%，但物價上漲壓力仍在，估全年消費者物價上漲率（CPI）為2.07%，連續3年超過2%的通膨警戒線。

內政部次長董建宏：都更優貸 三方向改善

【經濟日報 5/23】

都更、危老兩大條例修正持續推動中，內政部政務次長董建宏表示，都更事業優惠貸款要點將以提高利率差異、拉長貸款年限及提升推廣效果三方向改善；他也表態，危老條例將繼續延長，目前正在政策評估。

立院初審通過 REITs可採基金發行

【自由時報 5/15】

立院財委會15日初審通過「投信投顧法」修正草案，新增REITs（不動產投資信託基金）可採基金架構發行；根據證期局調查，該法案未來上路後，有十一家投信業者有意願發行，估3年內可發行7檔、規模約450億元，5年內發行檔數增到15檔、規模可攀升到1000億元。

南二都交通砸546億 串連產業

【工商時報 5/6】

南台灣半導體廊帶的台南和高雄，為打通境內的科學園區、產業園區交通任督二脈，耗資178億元的台南「北外環」道路，可望2027年全線通車；斥資231億元的台積電高雄廠楠梓產業園區聯絡道工程、137億元的橋科聯外道路，預定2028年全部通車，串連南科、路科、楠梓園區、仁武產業園區。

設廠土地需求強 七股科工區將再度釋出23公頃土地

【自由時報 5/16】

因應台商回流對設廠用地需求提高，南市府自七股科技工業區土地第一次公告出售後，持續熱銷且全數銷售完畢。市府推動第二次土地公告出售，公告土地約23.14公頃，計有61筆土地可供廠商申購，平均每坪售價僅約6.5萬元。

高雄仁武產業園區第1期進度近82%

【自由時報 5/20】

被定位高雄半導體S廊帶據點之一的仁武產業園區，第一期園區至今年5月進度已近82%，第一家動土的天正國際更已取得使用執照，預期今年下半年可望正式啟動生產線。

房市暴衝 六都前5月交易量創13年來次高

【自由時報 6/5】

5月「建物買賣移轉棟數」出爐，六都交易量合計為26,833棟，是2022年1月以來單月最高，其中，新北市5月交易量6,636棟，也是2022年1月以來單月最高紀錄，而高雄市5,194棟創下歷史單月最高交易量，房市交易相當熱絡。

北士科新洲美段 商辦催戰火

【工商時報 5/19】

新洲美段的商辦推案潮，中鼎集團第二總部已完工、「遠雄商舟」近期全新登場、HONDA據點預計第三季登場、「汎德永業」據點則預計2025年第二季可望完工；另外，聯上、昇陵等，也籌備推出商辦大樓新案，熱度全面推高。

長庚醫療砸2.6億掃1樓老店面

【自由時報 5/30】

根據內政部實價網最新揭露資訊，2至4月間北市民生東路、民生西路上至少出現3宗總價破億元的老透天、老大樓1樓店面實價紀錄，買家除建商、自然人外，更出現財團法人長庚醫療，4月砸2.6億餘元買下31年大樓的1樓商業設施與店面，拆算每坪單價近100萬。

Q1建照 商辦一支獨秀

【工商時報 5/6】

辦公服務類一支獨秀，首季辦公服務類建照核發超過48萬坪，為近年同期新高。建商跨足商辦市場推案，企業擴編或自建總部需求大增，加上不少老舊商辦逐漸進入重建高峰期，使商辦建照核發量逐年快速成長，近三年每年都有超過百萬坪建照核發，且商辦興建也未必集中在核心都會區。

傳產法人買億元級商辦 「欣翰士林官邸」

【經濟日報 5/9】

商辦需求續夯，據實價登錄網最新資料顯示，欣翰士林官邸今年1月獲紡織傳產法人富布實業以總價1.35億元、每坪成交價96.1萬元，買下面積達159.78坪的毛胚辦公室，這也是去年《平均地權條例》新修法實施後，該案第六筆交易。

都更加持 建商1.7億賣迪化街老透天

【經濟日報 5/2】

老舊透天厝價值也翻身，據最新實價揭露，迪化街巷內透天，以總價1.7億元售出，經查，賣方為富裔實業，代表人祝文定為甲山林董事長祝文宇的弟弟，買方則為王、孫姓自然人。

屋齡51年！台北新店王 每坪400萬成交

【經濟日報 4/16】

據最新實價登錄顯示，大安區信義路四段一處屋齡51年店面，今年2月以總價1.2億元、每坪400.8萬元的天價成交，創近兩年北市店面單價最高紀錄，買方東峻公司去年也以總價1.1億元、每坪395萬元買下旁側店面，今年加價再買一間，對該街廓老屋整合意圖強烈。

國有地地上權招標 中山醫大搶下台中南屯土地

【中央社 5/20】

財政部國產署20日第2批國有地招標設定地上權20日開標，7宗標的標脫1宗，由財團法人中山醫學大學以新台幣近9700萬元、溢價率約12.4%，搶下台中市第13期市地重劃區的南屯區住宅區土地。

加碼38億投資高雄 光寶新大樓動土

【工商時報 5/7】

光寶科技在經濟部的楠梓科技產業園區投資100億元，興建二期的營運廠房之後，再加碼高雄，向經濟部產業園區管理局承租土地，規劃投資38億興建「高雄光寶大樓」，以符合綠建築、低碳建築嚴格標準，打造楠梓科技產業園區新地標。

北部建商 Q2推案聚焦台中重劃區

【工商時報 5/2】

華固建設持續在台中14期加碼購地；營建龍頭國泰建設，不僅在南屯區13期重劃區擁地逾千坪，今年2月砸逾10億重金，買下北屯區「東峰段」北平路三段危老土地567坪；大陸建設仍看好14期的未來爆發力，持續在14期覓地。

在地建商等7年 砸4.8億拿下台中機捷角地

【Ettoday 5/21】

台中房市熱區北屯機捷重劃區再現大宗土地交易，據實價登錄揭露，機捷特區溝背段55地號、412.74坪位於敦富八街、南興路角地，以總價4.87億元交易，拆算單坪價格來到118萬元，雖登記為自然人，但經查，為台中在地品牌建商漢宇建設。

因應台積 2 奈米廠 艾司摩爾進駐高雄

【工商時報 5/27】

全球最大晶片微影設備商艾司摩爾（ASML）傳已簽約承租北高雄一處商辦，正式進駐高雄。業界透露，艾司摩爾主要是因應台積電高雄2奈米廠年底設備裝機，2025年啟用量產，高雄也因艾司摩爾的前來設點，未來產值近2兆元的高雄上中下游IC產業鏈將更完善。

土地.地上權大型交易摘要

5月上市櫃法人土地市場交易量為82.31億元、年增18%。住宅市場發燒，建商推案信心度增強，土地市場買盤除建商外，企業購地自建企業總部也成為今年市場另一股交易動能。

本月土地交易集中在台北市，指標交易案為緯創資通、緯穎科技以權利金共20.84億元取得北市內湖區潭美段五小段2塊基地設定地上權，規劃打造AI智慧園區，預估創造3,500個工作機會、8千億元產值。

在中部土地市場，建商鎖定重劃區題材積極布局。亞昕以8.5億元拿下14期1,162坪土地；大城地產本月更是兩度出手，以共8.34億元買14期1,106坪土地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	緯穎科技	地上權	內湖區潭美段五小段地上權(基地二)	12.28	2,468
台北市	東華龍	土地	北投區新洲美段土地	10.18	666
台北市	緯創資通	地上權	內湖區潭美段五小段地上權(基地一)	8.56	1,938
台北市	東華龍	土地	北投區新洲美段土地	4.53	267

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	亞昕國際	土地	北屯區洲際段土地	8.49	1,162
台中市	大城地產	土地	北屯區美和段土地	6.27	847
台中市	大城地產	土地	北屯區美和段土地	2.07	259

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>

土地.地上權大型交易摘要

逐科學園區而居是今年建商購地顯學，隨著台積電等AI供應鏈南下擴廠議題發燒，各路建商積極卡位，推高中南部土地市場交易量。

台積電在南部推動先進製程，2奈米廠落腳高雄，總投資額高達2兆元，產業投資帶旺人口紅利，讓楠梓、左營、仁武、橋頭區域房市持續受惠，永信建設本月就以5.9億元買下高雄楠梓區藍田東段645坪土地。

鑫龍騰開發同樣布局高雄，砸5.35億元取得639坪土地及地上建物，此基地為高雄全美餐廳舊址，未來將開發成2房、3房產品。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	欣雄建設	土地	安南區草湖段土地	6.93	1,196
台南市	聯上實業	土地	台南市土地	5.33	2,020
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	福裕事業	土地	左營區新光段土地50%持分	6.42	774
高雄市	永信建設開發	土地	楠梓區藍田東段土地	5.90	645
高雄市	鑫龍騰開發	土地	鳳山區北門段土地	5.35	639

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

5月上市櫃法人購置辦公室交易額為91.11億元，本月有兩筆全棟辦公大樓交易紀錄，其中一筆為新潤興業以29.9億元處分新莊北側知識產業園區商辦大樓，買方為自然人。

另一筆為鈹象電子以23.26億元買下五股五工段全棟廠辦大樓。鈹象電子總部位在新北五股區五工路上，基於營運擴廠需求，去年才出手以18.3億元買下鄰近的五工段廠房，今年再打包全棟廠辦，顯見產業投資動能旺上，自用需求高漲。

辦公市場自用需求強勁，市場現貨交易速度加快，買盤對預售產品接受度也增高，本月即有聯寶電子以4.49億元取得永寧1號預售廠辦部分樓層。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	自然人	純辦	新莊北側知識產業園區商辦	29.90	未揭露	4,585
新北市	鈹象電子	廠辦	五股區五工段廠辦	23.26	1,843	9,730
新北市	宸曜科技	廠辦	台灣科技公園	5.97	190	1,288
新北市	聯寶電子	廠辦	綠意永寧1號	4.49	247	892
新北市	維田科技	廠辦	遠東世紀廣場	2.15	54	588
新北市	正凌精密工業	廠辦	大湖科學園區NO.4	1.50	110	716
新北市	裕慶金屬	純辦	中悅松TOWER	1.21	18	201
新北市	鑫傳國際多媒體科技	廠辦	遠雄U-TOWN	1.14	21	328

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹市	矽格聯測	廠辦	新竹科學園區廠辦	16.80	未揭露	13,837
新竹縣	矽創電子	廠辦	台元科技園區第十期	4.69	425	1,891

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

5月上市櫃法人購置工業地產交易額為29.94億元，總價最高交易案為車用零配件廠東陽以9.97億元買下台南七股科技工業區土地，預計增建新的AM零配件工廠。

為搶攻這波AI商機，市場買方對大面積工業土地、科技廠房需求將更急切，桃園、台中集結產業群聚、交通等優勢，是企業擴廠首選熱區。此外，隨著台積電南下設廠議題發酵，也將順勢帶旺中南部工業地產交易。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	安美得生醫	工業	五股區五工段廠房	1.95	201	517
新北市	昇達科技	工業	汐止區八連段廠房	1.70	470	269
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	弘澤實業	工業	平鎮區山子頂段廠房	3.70	1,074	2,924
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	台灣鋼聯	工業	台中龍井區福麗段土地	8.20	4,469	-
台中市	伯特光電	工業	台中潭子區潭富段土地	2.22	897	-
彰化縣	寶緯工業	工業	彰化北斗鎮中圳段土地	2.20	2,115	-
台南市	東陽實業廠	工業	台南七股科技工業區土地	9.97	15,105	-

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