



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

August , 2024



建商豪擲兩百億元購地 7月土地交易量上衝今年新高

土地市場交易復甦！據信義全球資產公司統計，7月上市櫃建商豪擲292億元於全台購置土地，交易量較去年同期暴增近7倍，這也是睽違31個月以來，土地市場單月交易再度站上兩百億元水位。

在商用不動產市場部分，統計7月上市櫃法人共投資179億元購置商用不動產，交易量較去年同期有超過3倍的成長；其中辦公室交易量為79億元、年增339%；工業地產交易量為100億元、年增335%。

今年市場資金動能豐沛，企業對商用不動產的自用置產需求旺盛，辦公室產品持續受到買方關注，資產布局策略朝向小換大、舊換新，由租轉買的購置需求也越來越多；有設置集團總部規劃的大型企業，則鎖定多層、整棟的辦公大樓產品，或是評估方正、大面積土地，購地自建企業總部。



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



8月商用不動產行事曆

8/1~8/12	8/13~8/21	8/22~8/27	8/28~8/31
▶8/8(四) 【標售】 台中南屯區住宅土地 ▶8/12(一) 【地上權】 桃園水汴頭段土地地上權 新竹竹北市縣福段土地地上權 台南東區平實段土地地上權	▶8/20(二) 【標售】 新北淡水區土地 ▶8/21(三) 【標售】 桃園航空城計畫優先產專區I基地	▶8/22(四) 【標售】 高雄楠梓區惠民段土地 高雄前鎮區經貿段五小段土地 ▶8/27(二) 【標售】 新北市林口區麗林段土地地上權 台中清水區海濱段土地地上權 高雄市左營區菜公段六小段土地地上權	▶8/28(三) 【標售】 桃園蘆竹區廠辦 ▶8/29(四) 【標售】 松江南京商辦 南京三民商辦 高雄前金區商辦

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

持續回溫 6月景氣燈號「亮紅燈」

【聯合報 7/29】

國發會發布6月景氣燈號，亮出代表「熱絡」的紅燈，綜合判斷分數38分，較上月增加2分，此次也是2021年12月以來再次亮出紅燈，創近30個月以來新高，顯示國內景氣持續增溫，下半年景氣可以樂觀期待。

6月外銷訂單455億美元、年增3.1%

【經濟日報 7/22】

經濟部統計處22日發布6月外銷訂單金額為455.6億美元，月減6.8%，年增3.1%，較原預期逾一成成長率，明顯消風。經濟部統計處長黃于玲表示，主要是原本6月會有季底效應卻未如預期，加上手機筆電終端需求仍疲弱所致。

半導體業擴大投資

台經院上修今年經濟成長率至3.85%

【工商時報 7/25】

台灣經濟景氣穩定向上，台灣經濟研究院更新國內總體經濟預測，2024年國內經濟成長率為3.85%，較上次預測（4月）上修0.56個百分點，經濟成長模式維持「內外皆溫」。

投資台灣三大方案擬延長 經部規劃至2027年底

【經濟日報 7/4】

經濟部規劃將投資台灣三大方案延長三年至2027年底，目前初步有三大討論方向，首先歡迎台商回台投資方案適用對象擴大至全球台商，第二是將三大方案適用對象調整為五大信賴產業，第三是爭取各項優惠能延續。

都更條例修法 放寬容積

【工商時報 7/12】

為加速老舊建物更新，行政院會11日通過《都市更新條例》第65條修正草案，將函送立法院審議。內政部說明，修法後將放寬原容積認定標準，從現行以「使照取得」作為認定分界，改以「建照掛件」區分，只要是實施容積管制前，已掛件申請建照的建物，在重建時也能擇優以原容積計算，估全台約有8,216棟、27萬戶老屋可受惠。

住宅補貼8月開放申請 搭配新青安最高可貸1,250萬

【經濟日報 7/31】

113年度住宅補貼8月開始受理申請，國土管理署表示，「自購住宅貸款利息補貼」及「修繕住宅貸款利息補貼」，以購屋地點在臺北市為例，住宅補貼搭配青安貸款的優惠房貸最高可達1,250萬元。

新青安貸款首波查核 違規1,502件轉租占近9成

【中央社 7/16】

財政部表示，針對近期外界關注「青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」有人頭戶、貸後轉租等疑義，公股銀行篩選查證疑似違規的高風險態樣案件，並輔以與政府資料勾稽情形比對查核，各銀行目前初步清查結果，涉有出租情事計1,332件，人頭戶計170件。

農田水利署桃園高鐵站前土地地上權 公開招商

【鉅亨網 7/29】

農田水利署非事業用土地資產活化持續，繼釋出桃園高鐵站前土地地上權由臻取得設立總部之後，農田水利署桃園管理處於29日舉行招商說明會，宣布公開高鐵站前「中壢區青昇段426、429地號及青平段364地號」兩塊優質角地，以設定70年期地上權方式開發。

境外資金來了 商辦看旺

【工商時報 7/22】

隨著境外資金匯回5年閉鎖期可望在今年8月屆滿，市場預期，商用不動產及住宅將受惠，在住宅價格漲多下，商辦市場補漲行情蠢動，部分辦公商圈恐將再刷新天花板價。

北市H1添27棟商辦億級交易

【太報 7/31】

企業買辦公室自用兼置產風氣興盛，資金流入商用不動產，2024年上半年台北辦公市場包括百代宏碁大樓、國家企業廣場、利豐大樓、瑞光大樓等27棟辦公大樓均有出現億級成交記錄，總交易額達175億元。

房市買賣移轉棟數上衝 全年挑戰35萬大關

【經濟日報 7/31】

全台今年上半年建物買賣移轉棟數達17.7萬棟，較去年同期成長27%，創近11年新高；業界預估，今年買賣移轉棟數有望挑戰35萬棟大關，挑戰近11年新高。

Q2成交逾48億 全台廠辦暴紅 新北包辦6成

【工商時報 7/26】

受惠景氣攀升、企業自用辦公總部的需求擴張，新北市躍居為工業地產市場的黑馬，第二季廠辦成交金額就囊括全台逾6成，達48多億元，其中最大手筆為遊戲機與網路遊戲廠鈐象電子，砸23.3億元法拍買五股工業區廠辦，為第二季全台成交金額最高的廠辦交易案。

新美齊大撒幣 砸逾80億搶地

【工商時報 7/30】

新美齊成功在「開明高職」校地案爭奪戰中合建方搖身一變成為持有40%的大地主之一，最近短短20天，豪砸82.94億元搶下四筆土地，被市場認為後面籌備玩大案的機率高。

北市大都更案量突破千件 全台累計達1,862件

【經濟日報 7/25】

內政部最新統計，今年上半年全台已核定38件都市更新案，其中台北市核定20件，成績不俗，若觀察歷年累計案量，含整合中、報核中、已核定案件，北市都更案已正式突破千案大關，達到1,015件，邁向大都更時代。

北市億級預售豪宅熱賣 累計金額105億元

【經濟日報 7/11】

資金狂潮、台股大漲，房市買氣強強滾，豪宅交易也增溫。據信義房屋統計實價揭露，今年前五月台北市成交總價超過1億元的預售豪宅，共揭露61筆，年增近八成；累計金額達105億元，年增逾六成。

三菱地所插旗 參於投資桃園50億物流開發案

【工商時報 7/1】

看好台灣電商市場冷及鍊需求，三菱地所日前宣布與香港商ARCH Capital Management Co. Limited共同合作，投資桃園市「宏璟梅獅路A倉」物流設施開發事業，這也是三菱地所在台灣首次投入的物流開發事業，預計總投資額近50億台幣。

北屯洲際段土地 教會砸10.9億拿下

【Ettoday 7/15】

位於台中14期重劃區，2022年底時釋出標售訊息的1385坪洲際段地號12的土地，當時沒有標出；2024年5月以總價10.9億元被財團法人台灣耶穌基督後期聖徒教會以無貸款方式拿下。

林口三井OUTLET 二館11月開幕

【工商時報 7/19】

三井不動產集團今年底原預計開出南港LaLaport、林口OUTLET二館，由於南港LaLaport使照遲未下來，林口OUTLET二館則相對順利，三井不動產宣布將於11月14日開幕，至於南港LaLaport仍朝目標年底前開幕推進。

全台最大百貨商場D-ONE動土

【工商時報 7/1】

第一大國際開發公司投資260億元，興建全台最大百貨購物中心－第一大天地（D-ONE），6月30日動土興建。D-ONE是全台單一量體面積最大的國際級商業開發案，也是全台中以大眾運輸為主體整體規劃設計的大型商業開發案，第一期工程預計2026年底完工開業。

駁二文賓飯店近3億售出 將改建新飯店

【工商時報 7/2】

高雄鹽埕區老字號飯店「文賓大飯店」，今年3月以總價2.88億元售出，買家是「華威影城有限公司」，華威總經理方斐世證實，該地將透過危老都更，投資15億元以上，興建15樓高的新飯店。

土地.地上權大型交易摘要

7月上市櫃法人土地市場交易量為292億元、年增668%，刷新今年單月最高紀錄；這同時也是睽違31個月以來，土地市場單月交易再度站上兩百億元水位。

回顧2020年底開始，央行連五度祭出選擇性信用管制措施，土地市場交易動能受到政策抑制，建商購地態度轉趨觀望，年交易量自2020年的2,039億元逐年下滑，去年土地市場交易量僅剩569億元。

隨著後疫情時代商業活動回歸常態，政策利空因素淡化，建商重拾購地信心，積極進場評估具開發潛力的土地，市區有重建開發價值的老舊商業大樓，也被開發商納入充實土地庫存的來源之一，總計今年前7月，土地市場交易量達901億元，已超越去年一整年的交易量。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
新北市	新美齊	土地	新店區寶元段持分土地	22.03	2,203
宜蘭縣	承景企業	土地	頭城鎮北關段休閒農場	5.02	39,961
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	富宇建設	土地	龜山區樂捷段土地	26.31	4,047
桃園市	長虹建設	土地	桃合段土地	27.20	2,792
新竹縣	自然人	土地	芎林鄉大華段土地	3.45	1,898
新竹縣	愛山林建設	土地	峨眉鄉富興段土地	5.79	11,078

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

7月土地市場總價最高的土地交易，為新美齊以38.83億元取得台中南屯區惠仁段千坪土地；總計新美齊在7月份，已砸下75億元於新北、台中購置土地，包括以22.03億元買下新北新店區寶元段持分土地、13.8億元買下台中北屯區溝背段土地。

觀察各區土地交易量，台中市囊括135億元交易額，居7月土地市場交易最熱區，包括新美齊、興富發、亞昕等品牌建商，都相繼在台中獵地。

台中近年大型建設不斷、生活機能逐步提升，加上台積電等科技大廠投資台中，增加就業機會，持續創造區域利多，建商積極前進台中獵地，也足見其看好台中發展。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	新美齊	土地	南屯區惠仁段土地	38.83	1,149
台中市	碧江企業 (興富發集團)	土地	西屯區土地	37.94	1,331
台中市	展騰開發 (亞昕)	土地	豐原區豐圳段土地	16.92	5,484
台中市	新美齊	土地	北屯區溝背段土地	13.80	909
台中市	坤悅開發	土地	北屯區東峰段土地	10.98	561
台中市	達麗建設	土地	北屯區洲際段土地	5.71	583
台中市	大城地產	土地	北屯區文北段土地	5.60	631
台中市	海悅國際開發	土地	南屯區楓溪段持分土地	5.05	970

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

7月中南部土地市場交易也相當暢旺，高雄土地市場交易量共計63億元，於六都中排名第二，以興富發集團最大手筆，旗下潤隆建設、金駿營造以共23.4億元取得高雄苓雅區成功段土地。

京城建設也兩度出手購地，以9.1億元取得鳥松區大埤段1,071坪土地，未來將開發住宅大樓；另以6.79億元取得鼓山區龍東段340坪土地，看好高雄高科技產業發展，該基地未來將規劃興建商辦大樓。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	聯上實業	土地	台南市土地	5.33	2,020
高雄市	潤隆建設 (興富發集團)	土地	苓雅區成功段土地	13.12	441
高雄市	金駿營造 (潤隆建設)	土地	苓雅區成功段土地	10.27	487
高雄市	根現建設	土地	湖內區中山段、普濟段土地	9.63	7,223
高雄市	京城建設	土地	鳥松區大埤段土地	9.10	1,071
高雄市	國泰建設	土地	三民區獅頭段土地	8.08	1,043
高雄市	京城建設	土地	鼓山區龍東段土地	6.79	340
高雄市	永信建設開發	土地	楠梓區和平東段土地	5.53	683

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

7月上市櫃法人購置辦公室交易額為79億元、年增339%，其中新北市出現一筆全棟商辦交易，為一詮精密工業以29.9億元買下新莊區新知段商辦大樓，作為企業自用資產。

辦公室為今年商用市場熱銷產品，現貨交易旺盛，也同步帶旺預售交易，本月瑞昱半導體以9.2億元取得忠泰世界廣場部分樓層，作為營運自用辦公室，該案預計於2026年完工。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	瑞昱半導體	純辦	忠泰世界廣場	9.20	未揭露	655
台北市	力鋼工業	廠辦	遠雄商舟	5.53	未揭露	未揭露
新北市	一詮精密工業	純辦	新莊區新知段商辦	29.90	908	5,872

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	達發科技	廠辦	台元科技園區第十期	20.88	未揭露	5,526
新竹縣	台達電	廠辦	台元科技園區	13.67	1,121	3,313

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

7月上市櫃法人購置工業地產交易額為100億元、年增335%。

工業地產市場買方型態仍以產業自用需求為大宗，如安勤科技投資10.2億元於中和購地，規劃興建企業總部；台積電為滿足擴廠需求，斥資6.68億元取得新竹寶山鄉工業廠房。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	啟騰建設	工業	內湖區潭美段廠房	4.21	241	未揭露
新北市	卓悅建設	土地	新莊區鴻福段土地	22.00	1,461	660
新北市	安勤科技	工業	中和區新民段土地	10.20	1,159	-
新北市	新美齊	工業	三重區頂崁段廠房	8.30	967	692
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	聯琦金屬	工業	楊梅區上田段土地	7.00	2,736	1,734
桃園市	西北臺慶科技	工業	幼獅工業區廠房	2.45	743	1,672
新竹縣	台積電	工業	寶山鄉廠房	6.68	未揭露	2,796
苗栗縣	合勤科技	工業	竹南科學園區廠房	7.71	未揭露	11,034
苗栗縣	瑞儀光電	工業	竹南科學園區廠房	5.00	未揭露	2,743
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
彰化縣	前端風電	工業	彰濱工業區 鹿港區西三區一期產業用地	6.82	13,711	-
台南市	宏倡興電科技	工業	仁德區廠房	16.00	8,452	1,022
台南市	黑松	工業	永康區鹽東段廠房	3.15	1,327	1,145

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>



@sinyiglobal

加入LINE好友

一手掌握
商用市場最新動態！



台北時代廣場大樓

747坪 | 9/10 樓
頂級豪辦 | 近捷運中山高堤頂大道



文華國際商業大樓

340坪 | 14/14 樓
南京復興商圈 | 雙捷運交會交通便利



僑泰財經首席大樓

403坪 | 20/21 樓
景觀優美鋼骨純辦 | 另附 5 坡平車位



首都鐘樓

189坪 | 10/10 樓
忠孝敦化精華地段



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