



信義全球資產

SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

October, 2024



商用地產布局熱 今年前三季度交易量完勝2023全年

受惠於產業增產擴廠剛需，商用不動產交易持續走穩，據信義全球資產公司統計，上市櫃法人今年三季購置商用不動產交易量達1,336億元，已超越2023全年1,335億元交易金額。

9月上市櫃法人共投資174億元布局商用不動產，年增287%，其中辦公室交易額為19億元、佔11%；工業地產交易額為155億元、佔89%。今年7至9月單月商用不動產交易額均突破百億元，顯見企業擴充辦公室、新建廠房等自用布局動能相當強勁。

9月上市櫃法人共投資244億元獵地，年增467%，刷新今年單月交易次高紀錄。成交最熱區落在台中市，單月土地交易量達115億元，除品牌建商持續購入土地存貨外，企業也布局商用土地也十分積極。



10月商用不動產行事曆

| 10/1~10/8 | 10/9~10/24 | 10/25~10/28 | 10/29~10/31 |
|--|--|--|---|
| <p>▶10/2(三)【標售】 台中工業區廠房</p> <p>▶10/8(二)【標售】 六堵科技園區廠房</p> | <p>▶10/15(二)【標售】 高雄路竹區三埤段土地 台南麻豆區醫療長照 事業發展基地</p> <p>▶10/23(三)【標售】 林口企業總部</p> <p>▶10/24(四)【標售】 國產署 宏普頤和</p> | <p>▶10/25(五)【標售】 觀音工業區廠房</p> <p>▶10/28(一) 【地上權】 國產署 桃園龜山區頂湖段 土地地上權 台中東區練武段 土地地上權 台南東區平實段 土地地上權</p> | <p>▶10/29(二)【標售】 三峽北大特區住宅</p> <p>▶10/30(三)【標售】 新北汐止區廠辦 雲林科技工業區廠房</p> <p>▶10/31(四)【標售】 桃園大園區廠房</p> |

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



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

景氣回溫 央行上修經濟成長率至3.82%

【工商時報 9/19】

台灣中央銀行19日舉行第三季理監事會議，央行會後宣布利率決策按兵不動；並公布最新經濟預測，上修今年經濟成長率為3.82%，而今年消費者物價指數（CPI）年增率同步上修為2.16%、核心CPI則下修預估值為1.94%。

央行利率連2凍調升存準率1碼 第7波房市管制祭4措施

【中央社 9/19】

中央銀行19日舉行第三季理監事會議，決議利率「連2凍」，但調升存準率1碼，祭出第7波選擇性信用管制，新增規範自然人名下有房屋者，第1戶購屋貸款不得有寬限期，自然人第2戶購屋貸款最高成數由6成降為5成，並擴大實施地區至全國，房市管制措施自20日起實施。

新興科技應用持續擴增 外銷訂單迎接連六紅

【工商時報 9/22】

外銷訂單已經連續5個月呈現年成長，經濟部統計處將於24日公布8月外銷訂單，據統計處觀察，由於高效能運算、AI等新興科技應用趨勢持續，且消費性電子產品進入銷售旺季，8月外銷訂單有望迎接「連六紅」。

央行研擬打炒房排除條款 鎖定繼承、換屋兩族群

【經濟日報 9/26】

中央銀行第七波打炒房措施，可能視情況排除適用；據透露，央行內部正在討論，因繼承或有換屋需求，導致「名下有屋」的兩大類民眾，向銀行申請第一戶房貸時，不得適用寬限期的限制可能適度鬆綁。對此，央行官員回應，目前還在資料蒐集階段，央行內部正在研議中，目前未有結論。

中小建商土建融利率上看3.7%

【經濟日報 9/27】

央行打炒房，土建融也跟著受到衝擊，據指出，中小型建商的土建融利率已上看3.7%，國銀主管坦言現在對建商而言能借到就不錯了，利率開始好談，有上調機會，較無資歷的中小型建商首當其衝，畢竟風險較高，自然會被收較高利息。有銀行已不承作新客戶，以老客戶為主，且給予利率條件不至太差。

立院初審通過都更65條 擴大原建築容積適用

【工商時報 9/30】

立法院內政委員會30日審查「都市更新條例」第65條條文修正草案，擴大原建築容積適用對象，加速都市更新整合。內政部表示，待三讀正式通過後，將可透過增加改建誘因，提高建築物所有權人參與都市更新的意願，預計全國將有8,216棟6層樓以上合法建築物約27萬戶受惠。

工業地產夯 前八月交易金額917億

【工商時報 9/7】

工業地產市場夯！最新調查顯示，全台工業不動產前八月全台交易金額已達917億元，一舉超越去年全年的577億元；接下來年底商用不動產市場旺季即將來臨，兩大重磅級工業地產標售案將同台搶錢。

推動淨零建築 政院拚2050年達陣

【工商時報 9/26】

行政院會26日將聽取內政部「淨零建築轉型推動策略」報告，目標2050年100%新建建築物、超過85%建築物為淨零碳建築。官員說明，將透過公有帶頭引導民間建築，盼改善新建、既有建築物、家電設備的能源效率，並推廣建築節能減碳新技術和工法。

商用不動產Q3買氣火 科技大廠、壽險業為兩大買盤

【經濟日報 10/1】

第3季上市櫃法人商用不動產交易量達674億元；其中工業不動產受惠於人工智慧、高效能運算等需求增加，帶動廠房、工業土地交易熱度持續攀升，成交額達545億元，單季交易比重達81%；辦公市場在商辦、企業總部需求增加等剛性支撐，商辦交易量達129億元。

8月五大銀行房貸利率2.194% 創15年半新高

【自由時報 9/23】

房貸利率攀高，8月五大銀行平均房貸利率約2.194%，創188個月、15.66年以來新高。此外，5大銀行8月新承做房貸金額跌破1千億元，為近4個月來首見。

大同北市精華地95億賣出 達麗、海悅、彥文聯手買下

【經濟日報 9/27】

大同(2371)26日代子公司大同資產、孫公司志生不動產公告，通過處分北市精華地段大安區復興南路不動產案，交易總金額約95.88億元，達麗建設攜手海悅、彥文資產管理顧問公司聯手買下。

六都買賣移轉兩位數成長 限貸令影響買氣恐降溫

【經濟日報 9/3】

六都地政局2日發布8月房屋買賣移轉棟數，合計達24,527棟，年增21.4%，因新青安房貸8月進入撥貸高峰期，推升8月移轉棟數創近14年來同期新高，不過月減幅仍逾7%。

豪宅現金交易 今年逾62億

【經濟日報 9/5】

據實價登錄，「皇翔御琚」、「One Park Taipei元利信義聯勤」、「西華富邦」三大豪宅案，有三位買家以現金、無貸款方式交易，合計金額達13.25億元；累計今年200萬元俱樂部六大豪宅案有28筆成交，其中有18筆以現金方式交易，累計交易金額達62.4億元。

台達電擴充辦公空間加持 今年內科廠辦交易上衝百億元

【聯合報 9/25】

統計上半年已揭露之實價登錄交易資料，內科廠辦市場交易量達110億元，較去年同期增幅近1.5倍，顯示內科群聚AI、資通訊、生技、數位內容等產業形成完整聚落，帶動廠辦交易量顯著成長。

Google豪砸千萬元月租金 進駐劍潭新商辦 創北市租賃史第二高

【經濟日報 9/24】

Google將進駐捷運劍潭站旁的全新頂級商辦大樓12至20樓，總面積逾4,000坪，據悉Google豪砸1,317萬元的月租金，總計每年租金高達1.58億元，創下台北市租賃實價史上第二高紀錄。

桃園航空城優先產專區最大基地 台灣人壽137.4億得標

【自由時報 9/26】

中信金 (2891) 25日公告表示，子公司台灣人壽以總價137.4億，標下「桃園航空城」優先產業專用區中18.9公頃土地，溢價4.1億元，將在主管機管核准後辦理。

汎德永業標地 躍台中13期新地王

【工商時報 9/20】

台中市13期市地重劃區抵費地標售19日開標，位於八期文心南路「文心秀泰生活」旁的南屯區昌明段1,209坪「新地王」，由BMW汽車經銷商汎德永業，以每坪100.64萬元、總價12.16億元得標。

新北AI智慧園區土地標售 10 / 11開標

【中國時報 9/10】

新北國際AI+智慧園區（林口工一市地重畫區）6筆土地10日起公告相關標售資訊，新北市地政局指出，6筆土地平均價格為每坪42萬6400元至45萬2900元，將於10月11日下午2時起在市府24樓2422會議室辦理開標作業，歡迎有意願的民眾投標。

建商冷卻 桃園中壢開發區土地標脫4成

【自由時報 9/25】

桃園市政府地政局24日辦理機場捷運A21站、中壢運動公園及中原營區區段徵收開發案標售作業，合計40標47筆土地，面積共約5.94公頃，吸引24封標單競標，共計標出17標、22筆土地，標售金額82億7,963萬餘元，標脫率42.50%，整體溢價率3.52%。

高雄地政局第3季標售土地 標脫率達88%

【經濟日報 9/25】

高雄市地政局於113年9月25日辦理第3季開發區土地標售，推出8標10筆土地，吸引了18標封參與投標，最終成功標出7標9筆土地，總標售金額達14億9037萬餘元，標脫率88%。

土地.地上權大型交易摘要

9月上市櫃法人土地市場交易量為244億元、年增467%。

本月指標交易案為大同之子公司大同資產、孫公司志生不動產處分北市大安區復興南路不動產，交易金額為95.89億元，買方為達麗建設、海悅、彥文資產管理顧問公司聯手買下，顯見北市可開發基地已十分稀缺，精華地段、具備都更改建效益的不動產，是品牌建商鎖定購入標的。

| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) |
|-----|------------------------------|----|------------------|-------|-------|
| 基隆市 | 愛山林建設 | 土地 | 安樂區代天府段土地 | 5.24 | 1,747 |
| 台北市 | 達麗建設、海悅 國際開發、彥文 資產管理顧問 | 土地 | 大安區懷生段一小段土地及合建權利 | 95.89 | 787 |
| 新北市 | 亞昕國際 | 土地 | 林口區力行段土地 | 9.35 | 523 |

| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) |
|-----|--------------|----|-----------------|-------|-------|
| 桃園市 | 自然人、 廣承建設 | 土地 | 桃園平鎮區北興段土地(帶建照) | 11.45 | 1,122 |
| 新竹縣 | 富宇地產 | 土地 | 新竹新豐鄉振興段土地 | 7.28 | 1,681 |

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



土地.地上權大型交易摘要

受惠於台中大型建設開發、產業投資及人口紅利等發展利多，包括遠雄、亞昕、達麗、富宇地產、富華創新等品牌建商，積極於中區布局住宅土地。

本月以遠雄建設購地動能最為強勁，共計砸下約43億元，購入西屯區、北屯區近2千坪土地。

企業布局商用土地動能亦十分強勁。豪車品牌BMW代理商汎德永業以12.17億元拿下南屯區昌明段1,209坪土地。此基地座落在十三期重劃區內，周邊已有多間品牌豪車展售中心插旗，逐步形成頂級汽車產業聚落。

| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) |
|-----|------|----|-----------------|-------|-------|
| 台中市 | 遠雄建設 | 土地 | 西屯區土地 | 34.73 | 1,286 |
| 台中市 | 亞昕國際 | 土地 | 西屯區文商段持分土地 | 31.12 | 1,886 |
| 台中市 | 汎德永業 | 土地 | 南屯區昌明段土地 | 12.17 | 1,209 |
| 台中市 | 達麗建設 | 土地 | 北屯區洲際段土地 | 11.30 | 1,020 |
| 台中市 | 遠雄建設 | 土地 | 北屯區土地 | 8.70 | 621 |
| 台中市 | 富宇地產 | 土地 | 沙鹿區保成段土地 | 6.02 | 1,924 |
| 台中市 | 台境企業 | 土地 | 西屯區文商段持分土地 | 5.49 | 333 |
| 台中市 | 富華創新 | 土地 | 北屯區太原段土地(含容積轉移) | 5.16 | 645 |

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

9月上市櫃法人購置辦公室交易額為19億元、年減42%。

本月以廠辦產品為交易主力，其中有47%的交易量出現在中和區，中和多棟指標廠辦大樓，包括華隆時代廣場、遠東世紀廣場等都有出現交易紀錄。

桃園則有一筆廠辦交易紀錄，為艾笛森光電以4.34億元取得綠意領航1號部分樓層，該案為綠意開發及京河建設投資興建的廠辦大樓，預計2025年完工。

| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|-------|----|------------|-------|-------|-------|
| 新北市 | 克拉瑪斯 | 廠辦 | 華隆時代廣場 | 4.66 | 185 | 1,056 |
| 新北市 | 新能量科技 | 廠辦 | 遠東世紀廣場 | 3.00 | 72 | 682 |
| 新北市 | 騏瑋實業 | 廠辦 | 大都市科學園區 | 3.00 | 184 | 931 |
| 新北市 | 鑫亞電子 | 廠辦 | 中央領袖天下 | 2.45 | 103 | 840 |
| 新北市 | 新崴投資 | 廠辦 | 遠東世紀廣場 | 1.23 | 29 | 310 |
| 新北市 | 安恩嘉公司 | 純辦 | 新北三重區成功段商辦 | 0.51 | 10 | 145 |

| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|-------|----|--------|-------|-------|-------|
| 桃園市 | 艾笛森光電 | 廠辦 | 綠意領航1號 | 4.34 | 299 | 1,703 |

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

9月上市櫃法人購置工業地產交易額為155億元、年增1092%。

本月台灣人壽投資137.5億元，標下桃園航空城計畫優先產業專用區土地、溢價4.13億元。據投標合約書的規劃，該基地第一期將以體育設施、籃球館為主；第二期、第三期則規劃為商辦、物流中心，總投資開發金額預估達500億元。

| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|--------|----|----------|-------|-------|-------|
| 新北市 | 一詮精密工業 | 工業 | 三重區頂崁段廠房 | 7.96 | 1,082 | 未揭露 |
| 新北市 | 大新食品 | 工業 | 鶯歌區中湖段廠房 | 6.00 | 1,995 | 2,320 |

| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|------|----|--------------------|--------|--------|-------|
| 桃園市 | 台灣人壽 | 工業 | 桃園航空城計畫 優先產專區土地 | 137.50 | 57,291 | - |
| 新竹縣 | 星亞視覺 | 工業 | 湖口鄉中興段新興小段廠房 | 1.79 | 未揭露 | 未揭露 |

| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|-------|----|---------|-------|-------|-------|
| 台南市 | 亞弘電科技 | 工業 | 台南安定區廠房 | 1.51 | 1,048 | 411 |

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

189坪
忠孝敦化精



信義全球資產

看見資產雋永價值
查看基本資訊 >



聊天



通話



商品服務

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