



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



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

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



首都鐘樓

189坪
忠孝敦化精華



信義全球資產

看見資產雋永價值
查看基本資訊 >



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