



信義全球資產

SINYI GLOBAL

# 商用不動產 市場月報

November, 2024



## 工業地產擴廠動能續旺 留意美選後全球供應鏈新布局

受惠於半導體、高效能運算、AI相關供應鏈擴廠需求，工業土地、科技廠房等商用不動產需求激增，挹注工業地產成交量。

據統計10月上市櫃法購置商用不動產交易額為134億元、年減54%。其中辦公室交易額為34億元、年減85%；工業地產交易額為96億元、年增74%；店面交易額為4億元、年減43%。

10月上市櫃法人購置土地交易額27億元、年減71%，刷新今年土地市場單月最低交易紀錄，顯示土地市場受第七波選擇性信用管制影響，建商購地動能減緩、轉趨觀望態度。

展望後市，美國大選落幕，川普將於明年入主白宮，需持續關注美國後續對於經貿、美中關係、科技相關政策，對國際經濟環境的影響，全球供應鏈可能面臨重新洗牌。



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



## 11月商用不動產行事曆

11/1~11/10	11/11~11/20	11/21~11/30
<p>▾11/4(一)【標售】 北市大安區店面及辦公室</p>	<p>▾11/13(三)【標售】 彰濱金屬專區廠房</p> <p>▾11/14(四)【標售】 雲林斗南鎮工業土地</p> <p>▾11/15(五)【標售】 高雄大發工業區廠房</p>	<p>▾11/26(二)【標售】 彰濱工業區廠房 桃園全棟大樓</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

## 9月景氣燈號 退回黃紅燈

【工商時報 10/29】

景氣溫度乍暖還寒，9月景氣燈號又變燈，從代表熱絡的紅燈退回黃紅燈，兩大主因一是產業復甦不均、傳產仍弱；二是基期偏高使出口及批發零售直接紅燈變綠燈。國發會強調，領先及同時指標仍上升，國內景氣維持成長態勢。

## 出口旺旺 今年GDP成長破4%在望

【工商時報 11/1】

主計總處31日公布第三季GDP概估指出，由於商品出口、三角貿易優於預期，第三季經濟成長3.97%，比原預測3.21%來得好，經濟持續穩定成長，如果把第三季經濟成長帶入，假設第四季原預測不變，今年經濟成長率將達4.1%，創近三年最高。

## 財部估11月出口連13紅 川普政策成台灣外銷最大變數

【中央社 11/8】

財政部表示，台積電法說會釋出「AI需求是真的」正面訊息，台灣外銷動能進一步獲得有力保證，預期11月出口將連13紅，全年出口規模有望創次高；不過川普將於明年重新入主白宮，美國優先的貿易保護主義，以及美中經貿科技對抗延續，將成為台灣出口最大不確定性因素。

## 國內碳交易啟動 每噸2,500元起跳

【經濟日報 10/22】

台灣邁入「碳有價」時代，碳交所21日表示，國內碳權交易平台已上架六個專案、共6,080噸碳權，每噸2,500元至4,000元，期待三到四年後，台灣也將過渡到總量管制碳交易制度（ETS），讓減碳發揮更大效益。

## 央行放寬第7波房市管制 繼承者享寬限期、換屋族簽切結後適用

【中央社 10/9】

中央銀行9月祭出第7波選擇性信用管制，堪稱史上最嚴管制措施，為了避免傷及無辜，央行宣布3大協處措施，繼承取得房屋及房貸者，不受這波信用管制影響；換屋族經與金融機構切結，也可排除這次房市管制的限制。

## 壽險不動產投資 投報率門檻放寬

【工商時報 10/29】

金管會修正保險業投資商用不動產最低投報率，基準利率從現行中華郵政2年期定存利率，改為「近五年」中華郵政每年1月1日牌告2年期定存利率平均值，等於壽險業投資商用不動產將不受中央銀行短期升、降息影響，讓投資商用不動產更具穩定性，預計最快年底上路。

## 公股銀新承作房貸平均利率約2.5% 估第4季微幅上升

【中央社 10/23】

央行9月再度調升存準率，加上為管控風險，銀行不動產授信緊縮，牽動房貸利率攀高。據盤點，目前各家公股行庫新承作平均利率落在2.3%至2.5%左右，其中首購非政策地板價2.185%並未絕跡，第2、3屋大致落在2.95%至2.98%區間。

## 汐東線決標 目標2032年完工

【經濟日報 10/23】

捷運汐止東湖線統包工程22日決標，由馬來西亞商金務大工程、東丕營造、神通資訊科技聯合承攬，該案預計2025年初開工，朝2032年完工邁進；房產專家認為，捷運汐東線未來完工後，加上捷運民生汐止線、基隆捷運落成串連，對汐止、基隆房市大加分。

## 科技業推升買氣 Q3商用不動產金額寫20季新高

【工商時報 10/1】

景氣表現升溫及科技業需求旺盛帶動下，國內商用不動產與土地買氣明顯增溫，第三季大型商用不動產交易金額達到567億元，季增率達121%，年增率176%，寫下20季以來最大交易規模。

## 房市前景不明 8月住宅開工量 月減逾3成

【聯合報 10/4】

中央銀行限縮不動產放款，建商開工停看停；據內政部最新資料顯示，七月全國住宅開工量才剛寫下1.7萬多戶的新高紀錄，八月在央行調控政策下，單月開工量萎縮逾三成、降至約1.18萬多戶，顯示房市前景不明，讓建商興建速度開始放緩。

## 西門町空租3年透店 5.9億易主

【中國時報 10/30】

今年台北市的店面交易回溫，最新實價揭露，西門商圈寶慶路和衡陽路兩棟老透天店面，原本曾是日本連鎖西裝品牌，但該店已於2021年歇業撤出，而空置三年後，今年七月以5.9億元售出，買方全額現金買，建物共247.75坪、土地99.52坪，換算土地單價約593萬元。

## Q3信義房價指數 連七紅

【工商時報 10/29】

房價攀峰，第三季信義房價指數出爐，全台都會區指數為168.50，季增2.4%、年增12.47%，為去年第一季以來連續第七個季度上漲、連三季年增逾1成，七大都會區房價同創歷史新高。業者預期，第四季房價仍高檔難跌、不易大幅波動，打房效應需半年左右觀察。

## 聯強全球營運總部 進駐南港聯強國際大樓

【經濟日報 10/21】

聯強 ( 2347 ) 21日舉辦集團全球營運總部啟用典禮，宣布正式進駐台北南港高鐵站前的「聯強國際大樓」。聯強國際看好該區三鐵共構，2019年陸續斥資總價63.6億元，買下南港輪胎舊廠開發案「世界明珠」整棟商辦。

## 醫師公會砸2.3億 買仁愛圓環旁大樓

【ETtoday 10/16】

近期實價揭露，大安區知名商辦大樓「安敦國際大樓」罕見出現交易，16樓戶223.5坪以2.35億元成交，換算單價約105萬元。經查謄本，買方為社團法人台北市醫師公會。

## 砸28億 攻都更合建

【經濟日報 10/8】

志信 ( 2611 ) 持續擴展廠辦、商場及住宅大樓開發、規劃及興建作業，公告擬開發新北市三重區興華段土地，基地面積約587.66坪，此為與地主合作的都更合建案，預計參與投入金額約為28.7億元。

## 113年國有地上權決標權利金36億 麗寶出手最多筆

【中央社 11/4】

財政部表示，今年5批國有地招標設定地上權，33宗標的一共標脫15宗，標脫率約45%，決標權利金總金額逾新台幣36億元，整體溢價率12.96%；以縣市而言，台中標脫7宗最多，就廠商來說，麗寶集團標下9宗最多。

## 看好高雄 茂德半年砸近42億獵地

【工商時報 10/23】

北部建商茂德建設重押高雄房市，今年4月迄今總共砸下41.77億元，積極獵取多筆地，最近的一次是以總價13.77億元，買進高雄美麗島捷運站周遭618.91坪「商五」建地，換算每坪成交價達222.58萬元，刷新區域土地高價。

## 台中巨蛋商圈吸金 上市櫃等大型建商卡位購地逾1.6萬坪

【經濟日報 10/31】

位於台中市14期重劃區的「台中巨蛋」已動工，商圈發展受到矚目，吸引上市櫃等大型建商卡位購地，市調統計，包括日月光控股旗下的宏璟 ( 2527 ) 與鼎固-KY，以及遠雄、達麗、太子等，合計入手的土地面積已達1.6萬餘坪。

## 台積電CoWoS產能外溢 矽品猛買地與擴產

【自由時報 10/30】

日月光投控 ( 3711 ) 30日公告，旗下矽品斥資新台幣37.02億元，取得明徽能源的雲林斗六廠房與土地。矽品日前也取得中科彰化二林園區土地使用權，據了解，矽品因應客戶強勁需求，持續擴充先進封裝CoWoS產能。

## 國精化斥20億台南擴廠 明年Q1啟用

【工商時報 11/7】

國精化學宣布將投資超過20億元於臺南產業園區新建安南廠，預計114年第一季正式啟用，年產值更有望增加50億元，為臺灣電子高值化合成樹脂技術帶來新動能。

## 土地.地上權大型交易摘要

10月上市櫃法人土地市場交易量為27億元，較上個月減幅89%、較去年同期減幅71%。

受惠於住宅剛性需求及政策利多，今年土地市場交易量明顯回溫，自7月起連續三個月，單月土地市場交易量都衝破2百億元大關，7月交易量更達到今年最高峰，來到292億元。

但9月央行祭出第七波選擇性信用管制措施，住宅市場交易趨冷，連帶建商購地態度也轉向觀望，致使10月土地市場交易量下滑，刷新今年單月最低交易紀錄。

本月指標交易為皇普建設以10.75億元取得桃園平鎮區1,367坪土地，該地現況為汽車旅館。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	皇普建設	平鎮區新德段土地	10.75	1,367
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	京城商業銀行	北屯區大湖段、大華段土地	8.5	40,962
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	自然人	左營區菜公段一小段不動產	1.7	141
屏東縣	屏東縣政府	崁頂鄉頂愛段土地	6.06	66,254

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

10月上市櫃法人購置辦公室交易額為34億元、較上個月減幅79%、較去年同期減幅85%。

企業選擇辦公室、企業總部地點，首選具備群聚效益的產業聚落，北士科為今年企業進駐的熱門辦公商圈，指標辦公大樓遠雄商舟今年就出現多筆交易紀錄，本月美商捷寶開發以5.66億元買下4戶、20個車位，總計今年前十月共有4家上市櫃法人、砸下約30億元購置遠雄商舟辦公室。

辦公室具備穩定投資報酬率，持續吸引有置產需求的高資產族群、金融壽險業。本月中華郵政以21.69億元取得新竹市東區「富春居」1至2樓，該案現況已有承租方，為日商東京威力科創承租作為辦公室使用。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	美商捷寶開發	遠雄商舟	5.66	未揭露	未揭露
台北市	交流資服	興富發T1	1.27	35	182

  

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	騰雲科技服務	遠雄U-TOWN	5.85	100	1,554
新竹市	中華郵政	富春居	21.69	585	6,090

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

10月上市櫃法人購置工業地產交易額為96億元、較上個月減幅38%、較去年同期增幅71%。

工業地產擴廠動能續旺，推升工業地產市場交易量，本月總價最高的工業地產交易案為矽品精密工業斥資37.02億元布局雲林斗六市工業廠房，賣方為明徽能源。

壽險公司也積極進軍工業地產市場，本月國泰人壽投資27.39億元，買下桃園觀音區忠愛段13,820坪土地，未來將做為倉儲用地使用。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	愛山林建設	三重區中興段土地	17.17	836	-
桃園市	國泰人壽保險	觀音區忠愛段土地	27.39	13,820	-
桃園市	鉅峰工業、欣冠鑄造	觀音工業區廠房	6.55	2,705	583
苗栗縣	創意電子	竹南區頂埔段廠房	4.2	731	1,447
苗栗縣	京元電子	竹南鎮頂埔段土地	3.4	6,768	-
雲林縣	矽品精密工業	斗六市廠房	37.02	18,293	12,663

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>

## 店面大型交易摘要

10月上市櫃法人購置店面交易額為3.5億元，共計有一筆交易紀錄，為陽信銀行以3.5億元取得台中預售案文心O'LIVE店面，將作為分行營業使用。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	陽信銀行	文心O'LIVE店面	3.5	26	414

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