



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

December, 2024



企業換屋動能積極 購置新辦公室助攻產業智慧轉型

伴隨企業辦公空間小換大、舊換新的換屋剛性需求，企業主購置自有辦公室的意願提升，由租轉買的購屋動能也更為積極，挹注辦公市場交易量穩健成長，同步激勵品牌建商投入辦公大樓開發。新落成的辦公大樓成為市場炙手可熱的標的，本月包括國揚洲際企業總部、遠雄商舟等新辦公大樓均有出現交易紀錄。

信義全球資產公司統計11月商用不動產市場交易情形，11月上市櫃法人購置商用不動產交易額為112億元、年增26%；其中辦公室交易額為37億元、年減27%；工業地產交易額為75億元、年增121%。

11月上市櫃法人購置土地市場交易額為123億元、年增173%，其中台中市囊括26%交易量，包括順天建設、富旺國際開發、達麗建設相繼於北屯、南屯區獵地。



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



12月商用不動產行事曆

12/18 (三)	【標售】	北大特區住宅
12/19 (四)	【標售】	吉美大安花園 台南市政府 南科F、G區土地
12/26 (四)	【標售】	桃園三民路全棟大樓
12/27 (五)	【標售】	新竹科學園區廠房

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

央行關鍵報告 川普2.0 三大衝擊

【經濟日報 11/14】

中央銀行總裁楊金龍赴立法院財委會報告，率先出爐的書面報告指出美國前總統川普重返白宮恐有三衝擊，包括全球經濟成長動能趨緩及通膨趨升、中國大陸經濟動能弱化、美國貨幣政策不確定性影響全球金融市場穩定，將透過多重管道影響台灣。

國發會發布10月景氣燈號 續亮黃紅燈

【聯合報 11/27】

國發會發布10月景氣燈號，綜合判斷分數為32分，較上月減少2分，燈號則維持「黃紅燈」不變。國發會表示，國內景氣維持成長，但全球經濟仍存在美國新任總統之經貿政策、地緣政治衝突等不確定因素，對國內景氣影響仍須密切留意。

主計總處上修全年經濟成長率為4.27%

【中央社 11/29】

主計總處發布最新經濟預測，在民間投資動能穩健帶動下，上修2024年經濟成長率預測值至4.27%；預估2025年經濟成長率則為3.29%。出口方面，人工智慧浪潮帶動台灣電子零組件及資通訊產品出口擴張，不過傳產還是受到全球產能過剩影響，出口表現依舊疲軟。

投資台灣三大方案投資額破2.4兆提前達標

【中央社 12/6】

經濟部表示，投資台灣三大方案自2019年實施至今，累計已吸引1592家企業，投資額超過新台幣2.4兆元提前達標；三大方案規劃將延長3年至2027年，目標增加6000億元投資，擴大適用全球海外台商及外商，聚焦5大信賴產業、服務業及大健康產業。

土銀：11月起土建融逾期末動工新案 利率調高1碼

【自由時報 11/23】

響應政府政策，土地銀行董事長何英明表示，11月起土建融新案都要切結若超過18個月未動工，利率將調高1碼，每展延一年收回貸款比例也提高至1成。何英明並觀察到，在政府積極打炒房下，近期建商購地已轉成觀望，甚至縮手，新青安也有降溫情況。

打房打到痛點 新青安貸款急縮

【工商時報 11/22】

央行第7波選擇性信用管制打到痛點，房市成交量下滑，新青安優惠貸款急縮，財政部21日公布10月貸款情形，不論是受理或者撥貸都呈現下滑，雙雙萎縮。房市冷卻，但公股銀行資金仍相當吃緊，行庫主管表示，申請房貸者目前還在消化當中，新申請戶等待時間估計還要2到3個月。

明年房市資金更吃緊 八行庫明年底前恐減少逾千億不動產放款

【聯合報 12/1】

據了解，央行明年底要驗收國銀不動產總量管制成果，其中，八大行庫先前交給央行的不動產水位下降自主管理報告，明年底合計要減降的規模已超過千億，其中，每家行庫要減降的部位，大約在100億至250億之間，因此，明年房市資金不會比今年寬鬆，只會比今年更緊。

內政部：新青安貸款2026年7月底落日

【經濟日報 11/14】

財政部2023年推出新青安貸款，外界質疑助漲房價，內政部13日表示，新青安政策執行至2026年7月底，落日後不會再有補貼；至於屆時政策是否延續，則由主管機關財政部決定。

專家：房市Q4 確定旺季不旺

【經濟日報 11/18】

房產專家分析，由於整體房貸資金依舊吃緊，加上在政策打擊炒房氛圍下，房市看漲氛圍退散，當前一、二手市場交易均呈量縮，整體不動產市況已進入盤整，第4季房市確定呈「旺季不旺」格局，而商用市場相對穩定。

興富發、潤隆暫停購地

【經濟日報 11/22】

央行管制下房市低迷，興富發集團21日指出，正面看待央行打炒房，稍微抑制市場是好事，現在買氣呈現觀望狀態，未來預售市場「必然降價」。另外，當今的市場氛圍轉變下，興富發亦決定暫停購置素地。

11.8億買北市閒置土地 創內湖今年最貴交易

【中國時報 11/14】

今年9月，建商砸11.8億元「買下菜園」，這片位在台北市內湖區的700坪土地，創當地今年最高價交易。房仲業者認為，該筆土地雖然位在巷子底、山林邊，但走路到北捷葫洲站只要10分鐘，附近又可銜接國道1號，還有三軍總醫院，以及鄰近學區、大湖公園等機能優勢，估推案單價逾百萬元。

央行打炒房效應 房市降溫 建物買賣數下跌

【經濟日報 12/1】

央行出重手打炒房，「金龍」海嘯來襲，內政部公布9月全國建物買賣登記戶數29,520戶，較8月下降5.2%，房市降溫效果已開始發酵。

信義兒福都更完成招商 集結五建商投資逾180億

【經濟日報 11/12】

國家住都中心11日表示，「信義兒福公辦都更案」六塊基地已全數成功招商，將與國美、順天（5525）、大陸、冠德（2520）、遠雄（5522）等五家建設團隊合作，投資超過180億元，各基地則預計在2032年前陸續完工，翻轉大五分埔地區的都市再生。

砸235億 統一航空城物流園區動土

【工商時報 11/27】

統一集團加速全台物流版圖建置，由統一超斥資235億元興建的桃園航空城物流園區26日動土，預計2028年取得使用執照後啟用，為繼台南新市、台中港、楊梅民豐等物流園區之後，第四座大型物流園區，也是投資金額最大的園區。

國壽斥資逾28億元 自地委建2倉儲工程

【中央社 11/8】

國泰人壽8日指出，位於桃園市蘆竹與楊梅2處自有地，以委建方式與關係人交易簽訂工程承攬契約書，工程金額分別為新台幣3.22和25.3億元，預計興建完工後出租使用。

台中建商2.7億吃下南屯全家店面

【ETtoday 11/12】

建商整合精華區土地不手軟，位於五期重劃區南屯區大墩家樂福對面的全家便利商店，據實登揭露，6月份時高價被台中在地開發商拿下，目前已知土地單價高達186.5萬元、揭露總價超過2.7億元，信義房屋專家認為，該地位置精華，建商購地進可攻、退可守。

工業不動產需求旺 工業地價指數台南增幅最高

【工商時報 11/13】

據內政部地政司資料，今年上半年全國工業區地價指數達102.78，年增約2.8%，其中台南地區增幅最高，達4.1%，新北市則以3.9%居次，嘉義市、桃園市及台北市分別以3.1%、2.9%和2.4%緊隨其後。

桃園老地標易主 都更拚重生

【工商時報 11/18】

不動產景氣熱，不少伴隨老桃園人回憶的知名老地標跟著易主。據實價登錄顯示，新光三越大有店今年7月以25.62億元出售給新潤建設等四家公司，這也是繼新潤機構等四家企業以34.79億元買下同樣是桃園晶悅國際飯店（原桃園大飯店）後，又一件老地標易主。

富邦momo南區物流中心啟用

【聯合報 11/20】

落腳台南新市，富邦媒體科技南區儲配運輸物流中心20日啟用，總投資金額逾新台幣30億元，建造南台灣最大倉儲，該物流中心導入成熟自動化設備，搭配電子標籤系統、自動分揀機、出貨輸送帶等設備，以提升整體倉儲作業效率，預估年出貨量逾5000萬件。

海悅、達麗、華友聯聯手 拿下「高捷橘線O10站土開案」最優申請人

【經濟日報 11/25】

代銷大咖海悅國際（2348）25日公告，攜手合作夥伴達麗建設、華友聯建設拿下「高雄市大眾捷運系統橘線O10站土地開發案」最優申請人，這也是海悅首度布局捷運聯開案。

土地.地上權大型交易摘要

11月上市櫃法人土地市場交易量為123億元，較上個月增幅356%、較去年同期增幅173%。

土地市場交易成長主因為本月有2筆20億元以上高總價交易案，其一為台泥積極推動資產活化，以32.87億元處分新竹縣竹東鎮台泥段6,509坪土地，買方為忠泰聯合開發，將規劃開發為複合式住宅社區。

其二為海悅國際開發攜手耕薪建設，以24.22億元買下北市大安區學府段三小段舊透天。今年海悅已購入多筆市區精華地段不動產，包括以30.84億元買下芙蓉大樓部分持分、以28.77億元取得台北取得大安區懷生段一小段舊透天、以11億元取得原新店開明高職部分持分。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	海悅國際開發、耕薪建設等	大安區學府段三小段土地	24.22	353
新北市	啟騰建設	板橋區府中段土地	5.28	182

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
新竹縣	忠泰聯合開發	竹東鎮台泥段土地	32.87	6,509

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	順天建設	南屯區昌明段土地	13.1	1,191
台中市	富旺國際開發	北屯區同榮段土地	12.38	945
台中市	達麗建設	北屯區洲際段土地	6.20	544
彰化縣	櫻花建設	員林市土地	5.11	1,262

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

愛山林今年購地動能也相當積極，本月愛山林與北基國際聯手以14.6億元取得高雄鼓山區龍中段561坪土地，預計開發興建商業大樓。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	永輝光電	善化區善新段土地	3.82	848
台南市	岡山東穎開發、 東羿投資	歸仁區武東段土地	3.56	712
高雄市	北基國際、愛山林	鼓山區龍中段土地	14.60	561
高雄市	享溫馨	小港區店鎮段一小段土地及建物	1.43	235

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

11月上市櫃法人購置辦公室交易額為37億元、較上月減幅9%、較去年同期減幅27%。

伴隨產業轉型升級、公司擴大營運規模、增聘更多員工、提升品牌形象等需求，企業對屋齡新、具備智慧減碳等多元題材的商辦大樓需求殷切，這類小換大、舊換新的換屋需求，成為近期辦公市場的重要交易動能。

包括百達國際資產管理本月以12.14億元取得國揚洲際企業總部8戶及38個停車位，此標的為內科舊宗段新釋出的廠辦案，預計今年取得使照。

北士科的辦公大樓遠雄商舟，今年續開紅盤，成交金額已達39億元，買方以自用需求為主。包括美商捷寶開發10月底時才以5.66億元買下遠雄商舟4戶及20個車位；本月再以11.35億元買下8戶及40個車位。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	百達國際資產管理	國揚洲際企業總部	12.14	未揭露	1,410
台北市	美商捷寶開發	遠雄商舟	11.35	未揭露	未揭露
台北市	東森國際	裕台企業大樓	5.12	53	598
台北市	晶宏半導體	華爾街科技總部	4.56	未揭露	583
台北市	三竹資訊	華王大廈	1.51	23	193
新北市	火星生技	元隆捷運雙星園區	1.98	38	237

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	光速火箭	高雄CBD	0.60	8	171

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

11月上市櫃法人購置工業地產交易額為75億元、較上個月減幅22%、較去年同期增幅121%。

電子商務產業成長，帶動物流地產蓬勃發展，吸引壽險業者搶當倉儲包租公，本月全球人壽即以25.89億元購入東煒國際物流園區。

受惠於台積電南下設廠效益，今年台南、高雄工業地產市場交易量有顯著增長，包括緯穎科技本月以15.2億元取得南部科學園區廠房。



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

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	國都汽車	新莊區文明段土地	6.65	633	-
新北市	昇達科技	汐止區八連段廠房	1.40	390	223

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	全球人壽	東煒國際物流園區	25.89	2,882	8,178
桃園市	嘉基科技	中壢工業區廠房	5.80	1,009	1,613
桃園市	旭軟電子科技	龜山區廠房	3.50	1,258	902
桃園市	中國探針	大園區內海墘段 特工區小段土地	2.25	1,059	-
苗栗縣	兆聯實業	頭份市觀音段土地	1.55	,1348	-

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	寶一科技	新營區嘉芳段土地	3.98	2,687	-
台南市	兆聯實業	官田產業園區廠房	3.75	2,423	1,801
台南市	銘旺科技	科技工業區廠房	3.50	2,719	1,504
台南市	生泰合成工業	新營區新卯舍段土地	1.28	1,130	-
高雄市	緯穎科技	南部科學園區廠房	15.20	未揭露	9,818

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



@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圖滿一號
類型:商辦大樓



台南FOCUS時尚流行館
REITS圖滿一號
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