



信義全球資產
SINYI GLOBAL



Sinyi Global Market Report

商用不動產市場季報

2024 Q1

報告書提供之資訊僅供參考，實際交易情形依原業主公布為準。研究內容係根據公部門統計及市場交易資訊所研擬之分析，非本公司之投資建議，雖力求精確，惟因市場變動及其他因素影響，敬請讀者審慎評估市場變化及投資風險。



目錄 Content

— 珍惜所託，共創資產價值

總經理觀點

02

經濟指標

03

總體經濟

房地產指標

商用不動產指標

商用不動產市場

06

上市櫃法人大型交易 商用不動產市場 | 土地市場

區域實價登錄 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

信義全球台北辦公市場調查

17

台北辦公商圈租賃市場

台北辦公商圈買賣市場



總經理觀點



關注商用不動產第一季市場動態，2024年商用不動產市場首季交易衝出好成績，商用及土地市場交易額為732億元，為近八季以來次高紀錄。

建商購地動能復甦顯著，且躍居本季最大市場買方，開發商除積極掃進重劃區精華土地外，也看準市區精華商業大樓未來重建商機，購入具改建開發價值的大樓。今年第一季最大筆交易案，為璞永建設等8間建商與約63%產權。



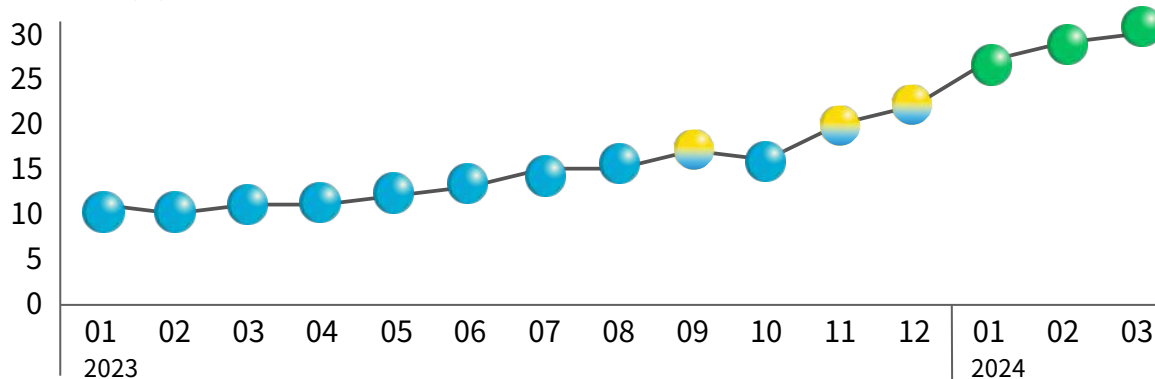
從2023年起，老商辦大樓交易熱度直線飆升，且多為多層或包棟的大型交易案。過往商用市場中，包棟購樓常為壽產險等收益型買方，購入後主要著眼出租資產帶來的租金報酬率；而近期大手筆取得全棟產品的買方則有不同，除指標開發商外，亦有實力雄厚的企業主攜資金進場，這類買方看中的是精華地段未來的資產增值價值。

今年首季辦公市場開出紅盤，預期今年商用不動產市場中，市區指標精華商辦產品，將持續吸引企業自用、高資產置產型買方的關注。建商也會持續進場評估具備改建效益的產品，包括市區商業大樓、旅館商場、透天店面等，大力挹注今年商用市場交易動能。

國發會景氣對策訊號 | 主計總處經濟成長率

景氣概況

綜合判斷分數(分)



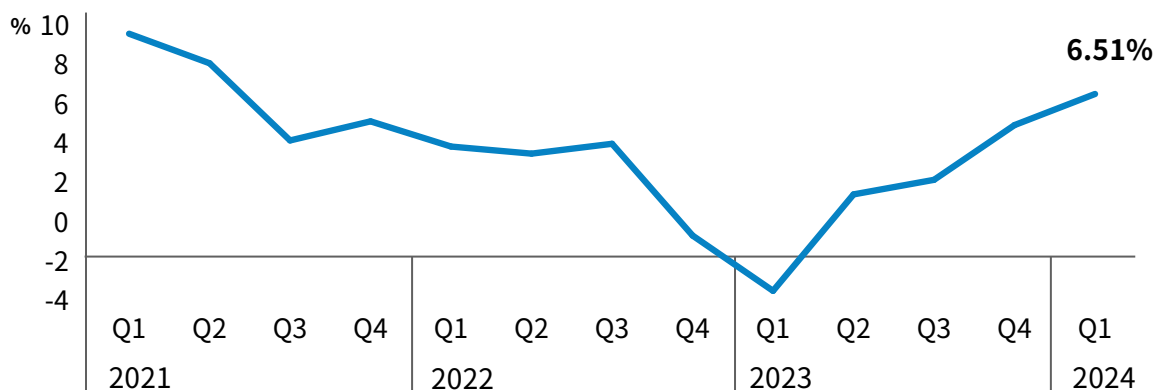
3月景氣燈號

綠燈：穩定

- 國內景氣持續回溫，3月景氣對策信號綜合判斷分數為30分，燈號續亮第三個代表景氣穩定的綠燈。
- 景氣逐漸好轉帶動廠商投資信心；內需方面國內股市交易熱絡、勞動市場穩定，有助維繫民間消費動能。

資料來源：國家發展委員會

經濟成長率



Q1經濟成長率

▲ 6.51%

- 主計總處公布第一季經濟成長率概估為6.51%，較2月預測增加0.59個百分點，為近11季來最佳表現。
- 全年經濟成長率將上修至3.57%。

資料來源：行政院主計總處

信義房價指數 | 買賣移轉棟數

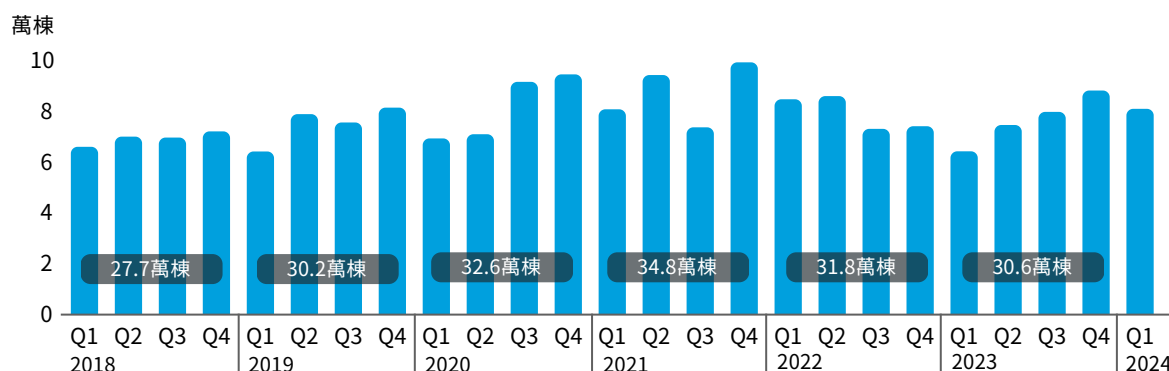
信義房價指數

季別	台灣	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
2024 Q1	158.90	134.77	150.52	182.07	231.86	186.44	184.23	164.88
2023 Q4	153.44	129.86	147.32	167.90	233.87	177.97	182.93	163.12
增減率 (qoq)	3.56%	3.78%	2.17%	8.44%	-0.86%	4.76%	0.71%	1.08%
2023 Q1	143.83	122.47	136.64	159.20	201.32	165.76	179.63	153.07
增減率 (yoy)	10.48%	10.04%	10.16%	14.37	15.17%	12.48%	2.56%	7.72%

- 2024年Q1全台房價指數季增3.56%、年增10.48%，七都中以新竹年漲15.17%最高，桃園14.37%居次，雙北及台中漲幅均在10%以上。
- 過去三季房價漲幅有擴大趨勢，主因來自於房產保值效應、台股創高資金轉進，以及新青安房貸政策激勵剛需買盤進場，推升房價緩漲。

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

買賣移轉棟數



Q1買賣移轉棟數
年增26%

買氣回升

- 2024年全台第一季買賣移轉棟數共計為8.1萬棟、年增26%，創13年來同期次高紀錄。
- 台股持續創高、市場資金充裕，新青安優惠貸款政策加速年輕首購族購屋腳步，加上換屋、長期置產族群陸續進場，讓目前房市買氣穩健。

資料來源：內政部

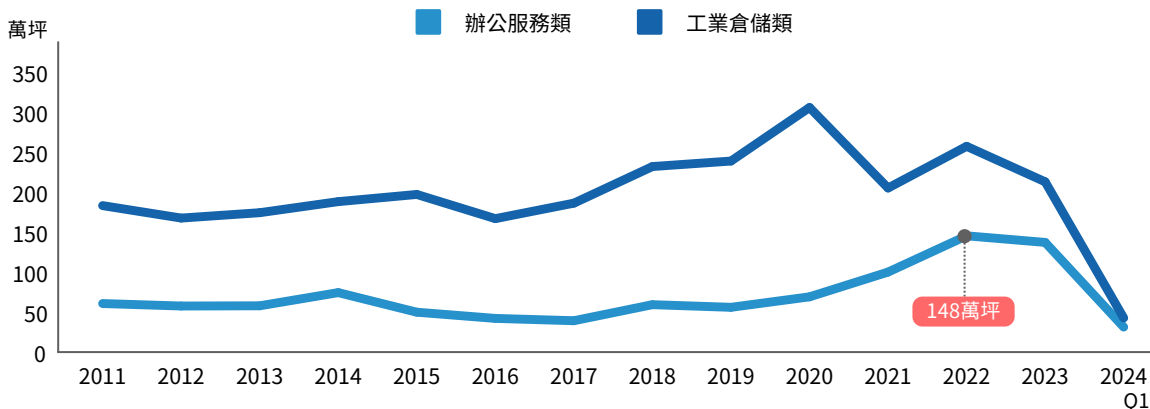
商用不動產市場指標

經濟指標

05

內政部建照核發量 | 經濟部公司登記

建照核發統計



- 據內政部統計，2024年第一季辦公服務類建照核發總樓板面積達33萬坪；工業倉儲類建照核發總樓地板面積達45萬坪。
- 商辦市場交易熱絡，激勵開發商進場興建辦公類產品，辦公服務類建照核發自2020年起有顯著成長，2022年達到148萬坪高點，2023年微幅降至139萬坪。

備註：2024年統計至第一季。 資料來源：內政部國土管理署、統計處

公司登記統計

登記資本額	2024 Q1	公司登記統計
14.82兆元	台北	178,279家
2.72兆元	新北	149,844家
1.7兆元	桃園	71,124家
2.21兆元	台中	118,673家
1.12兆元	台南	44,719家
2.31兆元	高雄	86,908家

台中公司登記指標

六都第一

- 據經濟部統計，截至2024年3月為止，全台公司登記家數達77.6萬家，資本額總計達28.6兆元。
- 據台中市政府經發局發布，第一季台中公司登記家數較去年同期成長3,969家、公司登記資本額成長率5.84%，各項指標表現均居六都首位。

資料來源：經濟部

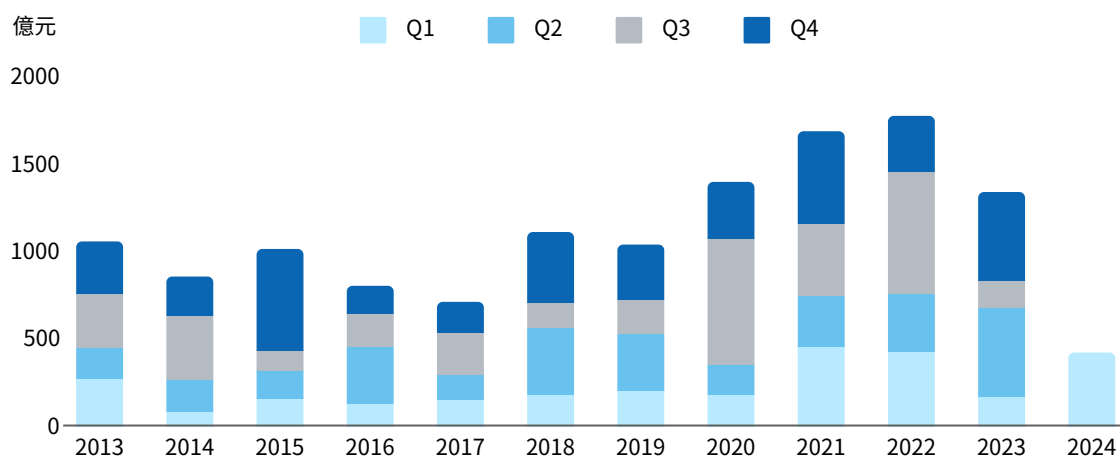
上市櫃法人大型交易

2024.Q1 商用不動產市場

商用市場焦點

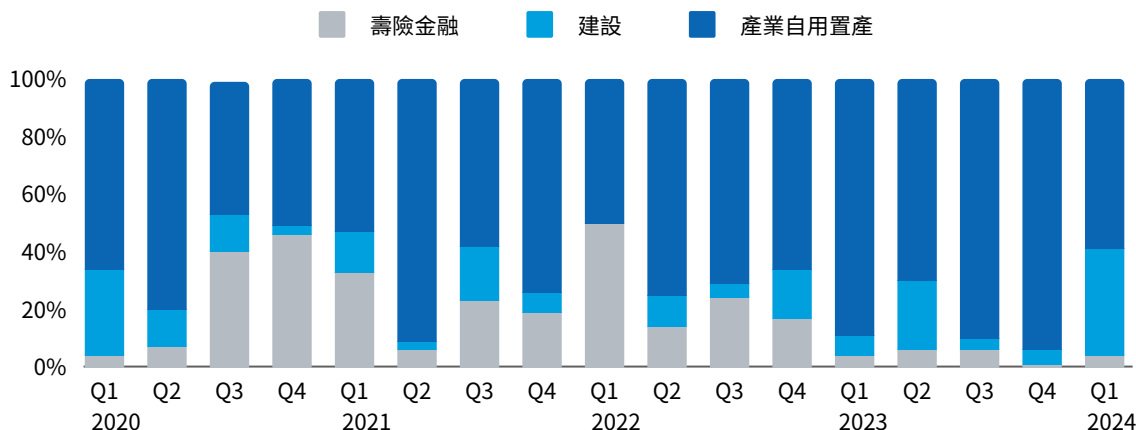
- 2024年Q1上市櫃法人購置商用不動產交易額為421億元，年增151%，為有統計以來第三高交易紀錄。
- 因應利率走升，壽險業對資產管理不再只進不出，而是陸續評估並處分未達租金報酬率門檻的標的，優質標的釋出，吸引市場搶貨。
- 建商購地動能回溫，除鎖定重劃區精華土地外，也積極購入具備未來都更危老改建效益的市區商業大樓。

商用市場交易統計【上市櫃法人】



資料來源 公開資訊觀測站

商用不動產買方分析【上市櫃法人】



資料來源 公開資訊觀測站

商用市場交易明細

2024.Q1 商辦.廠辦 | 工業地產 | 店面

商辦.廠辦						
區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
台北市	璞永建設等	純辦	芙蓉大樓	131.25	860	6,401
台北市	台達電	廠辦	利豐大樓	25.69	1,059	6,094
台北市	台達電	廠辦	瑞光大樓	22.20	934	5,422
台北市	聖世	純辦	國家企業廣場	10.59	未揭露	未揭露
台北市	自然人	純辦	承德路三段商辦大樓	9.84	243	1,731
台北市	安碁資訊	廠辦	利百代商業大樓	8.64	149	1,085
台北市	自然人	純辦	承德路三段商辦大樓	8.16	206	1,281
台北市	英屬維京群島商 克麗緹娜 智慧產權	廠辦	內湖瑞光路廠辦大樓	3.85	未揭露	734
台北市	飛買家	純辦	長欣商業大樓	2.55	30	362
台北市	宣捷幹細胞	廠辦	長虹旗艦大樓	2.27	47	359
台北市	科進製藥	廠辦	南港軟體園區	1.46	43	252
新北市	英橋國際開發	廠辦	華固中原置地	5.76	未揭露	1,176
新北市	德利威電子	廠辦	華固中原置地	5.14	未揭露	966
新北市	凌航科技	廠辦	華固中原置地	5.04	未揭露	966
新北市	邁科科技	廠辦	遠東巨門企業總部	2.86	未揭露	821

商用市場交易明細

 商用不動產市場 08

2024.Q1 商辦.廠辦 | 工業地產 | 店面

商辦.廠辦

區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
新北市	金漢實業	廠辦	台灣智匯總部	1.13	38	256
新竹縣	雍智科技	廠辦	昌益科技產發園區	4.34	457	1,875
新竹市	聚賢研發	廠辦	大綠景景觀科技園區	1.25	110	429
苗栗縣	北極星生醫	廠辦	竹科竹南園區廠房	6.70	未揭露	8,297
台中市	利機企業	純辦	聯聚中維大廈	3.72	37	475
台中市	系微	純辦	大安國際大樓	0.63	16	387

工業地產

區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
基隆市	國盟開發	工業	安樂區新城段倉儲用地	13	10,633	20,401
台北市	財團法人聯合信用卡處理中心	工業	內湖區文德段五小段土地	5.5	544	-
新北市	匯豐汽車	工業	土城區中華段土地	7	1,043	-
新北市	上洋產業	工業	五股工業區廠房	5.6	607	884
新北市	勤鋒精密	工業	樹林區新興段廠房	4	514	1,128
桃園市	微星科技	工業	龜山區山頂段工業土地	15.41	3,424	-
桃園市	三福氣體	工業	觀音區工業區土地	11.59	4,870	-
桃園市	皇昌營造	工業	觀音區觀新段土地	5.01	10,447	-

商用市場交易明細

 商用不動產市場 09

2024.Q1 商辦.廠辦 | 工業地產 | 店面

工業地產						
區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
桃園市	台灣業旺	工業	新屋區頭洲段倉庫	1.89	1,048	1,004
桃園市	哲固資訊科技	工業	蘆竹區新中段廠房	1.09	238	304
宜蘭縣	耀華電子	工業	利澤工業區土地	11.32	20,430	-
宜蘭縣	鴻碩精密電工	工業	三星鄉大隱三段廠房	5.2	13,546	1,147
彰化縣	長春樹脂	工業	彰濱產業園區土地	30.22	58,606	-
彰化縣	正瀚生技	工業	彰濱產業園區西興段土地	3.03	6,919	-
台南市	台新人壽	工業	永康區王行段廠房	14.5	4,461	8,571
台南市	亞東預拌混凝土	工業	仁德區車路墘段廠房	5.27	3,292	1,655
台南市	詩肯	工業	歸仁區歸仁北段倉儲用地	3.76	2,660	-
屏東縣	金洲海洋科技	工業	枋寮鄉屏南段工業廠房	3.87	5,881	3,164
屏東縣	菁鈺	工業	里港鄉磚仔地段土地	3.26	8,416	-
屏東縣	力優勢環保	工業	里港鄉磚仔地段 鹽埔鄉永隆段土地及建物	3	7,824	-
屏東縣	遠東生技	工業	屏東農業科技園區廠房	0.55	4,927	1,150
店面						
區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
新北市	第一銀行	零售	新莊區中平路店面	4.18	44	402

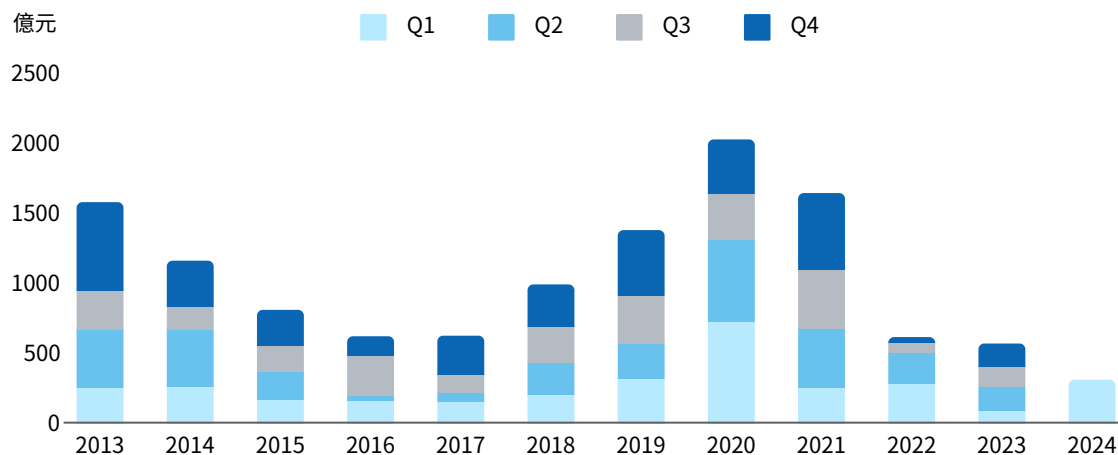
上市櫃法人大型交易

2024.Q1 土地市場

土地市場焦點

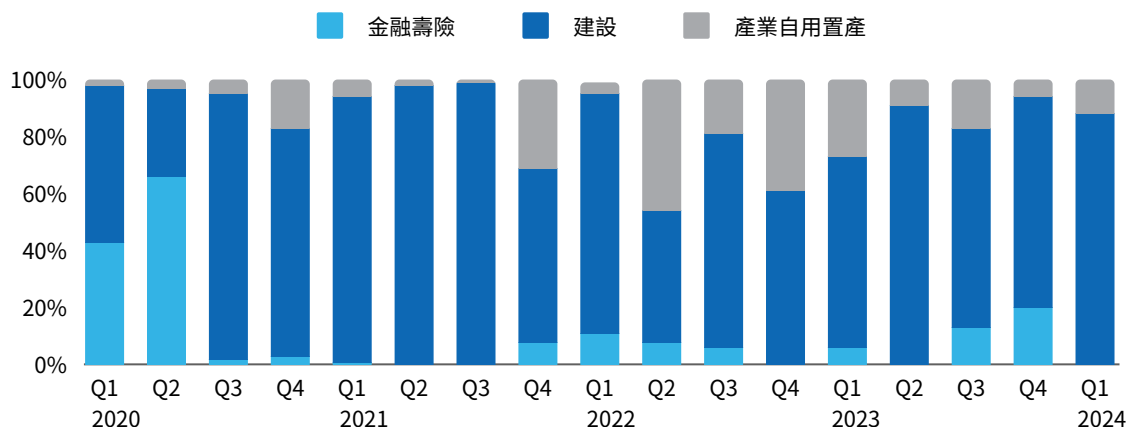
- 2024年Q1上市櫃法人土地交易額為311億元，年增249%，交易量寫下11年來同期次高紀錄。
- 主要預測機構對今年經濟成長都持較為樂觀的態度，台股攀上2萬點高峰、新青安優惠貸款政策等利多匯聚，催動市場購屋動能，房地產市場價量齊揚，同步拉抬建商購地信心，全年交易量可望重返千億元水準。

土地市場交易統計【上市櫃法人】



資料來源 公開資訊觀測站

土地買方分析【上市櫃法人】



資料來源 公開資訊觀測站

土地市場交易明細

2024.Q1 土地 | 地上權

土地					
區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)
台北市	達欣工程	土地	北投區軟橋段土地	9.64	495
台北市	銓冠建設	土地	中正區城中段三小段土地 (權利範圍903854/1000000)	5.7	94
台北市	皇鼎建設	土地	北投區桃源段五小段土地	5.3	691
台北市	大魯閣實業	土地	中山區中山段一小段土地	3.9	106
台北市	名軒開發	地上權	中正區福和段土地地上權	2.12	188
台北市	名軒開發	地上權	中正區南海段土地地上權	1.65	164
新北市	愛山林建設	土地	泰山區中山段土地	33	4,377
新北市	亞昕國際	土地	林口區力行段土地	20.46	1,284
新北市	國泰建設	土地	新莊區副都心段一小段土地	12.02	607
新北市	炎洲	土地	新莊區中港厝段土地	10.05	1,555
新北市	新潤興業	土地	林口區力行段土地	8.17	501
新北市	達麗建設	土地	泰山區泰山段二小段 土地及合建分屋	3.4	1,096
桃園市	新苑興業、 易德建設等	土地	晶悅飯店都更案	34.79	2,175
桃園市	皇普建設	土地	桃園區富國段土地	17.75	1,543

土地市場交易明細

2024.Q1 土地 | 地上權

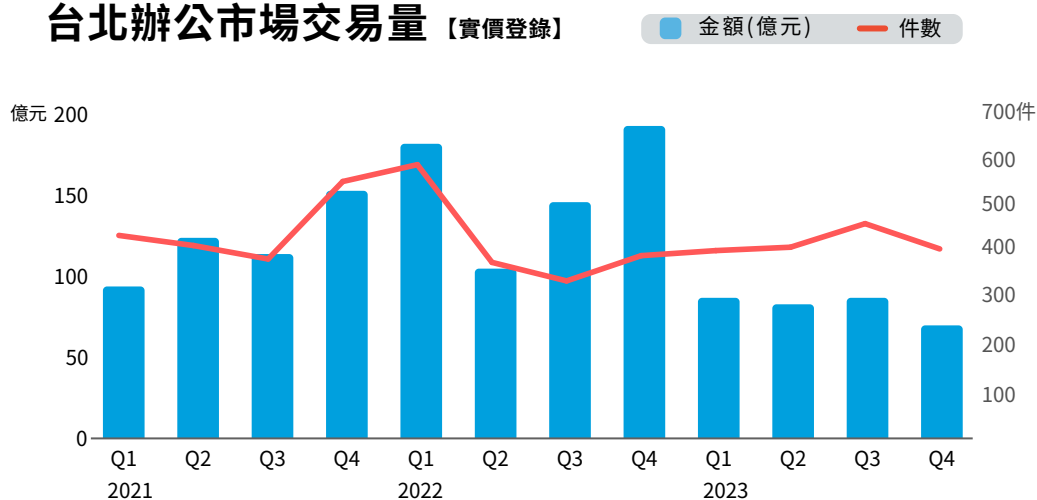
土地					
區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)
台中市	亞昕國際	土地	南屯區大進段土地	13.08	548
台中市	國泰建設	土地	北屯區東峰段土地	10.45	567
台中市	遠雄建設	土地	北屯區土地	6.41	641
台中市	坤悅開發	土地	東區東勢子段土地	5.29	850
台中市	海德威電子工業	土地	北屯區大湖段土地	2.4	1,230
彰化市	富旺國際開發	土地	和美鎮嘉詔段土地	3.33	1,279
台南市	金駿營造	土地	安南區國安段土地	22.66	2,184
台南市	自然人	土地	東區東光段土地	16.4	1,260
台南市	瑞築建設	土地	北區土地	8.26	1,549
台南市	潤隆建設	土地	安平區金城段土地	5.92	680
台南市	利百景	土地	柳營科技工業區 暨環保科技園區義士段土地	2.12	1,515
高雄市	華友聯開發	土地	前鎮區經貿段五小段土地	20.08	2,363
高雄市	神揚建設	土地	楠梓區援中段二小段土地 之50%持分	9.21	1,343
高雄市	永信建設開發	土地	仁武區大昌段土地	6.88	1,310
高雄市	永信建設開發	土地	鳳山區四甲段土地	5.63	866
高雄市	北基國際	土地	三民區澄東段土地之50%持分	5.3	884

台北 | 新北 | 桃園 | 台中

台北市場焦點

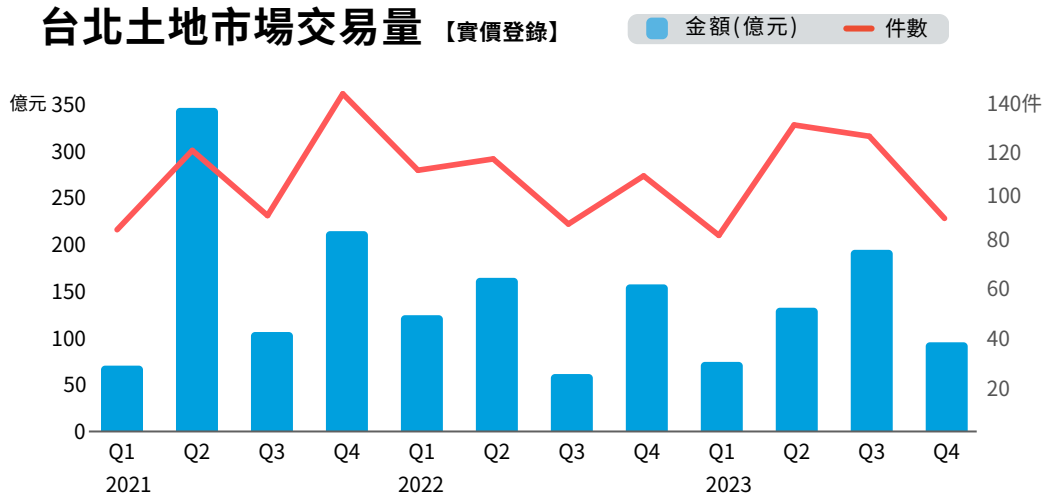
- 據已揭露之實價登錄交易統計，2023年第四季台北市辦公市場交易量達70億元，累計全年交易量達326億元；2023年第四季台北市土地市場交易量達96億元，累計全年交易量達499億元、年減2%。
- 台北市區精華地段指標商辦為近期市場自用買方、置產型投資人重點鎖定的商用產品。

台北辦公市場交易量【實價登錄】



備註 此為實價登錄已揭露之台北市辦公室交易資訊，統計產品涵蓋商辦、廠辦。

台北土地市場交易量【實價登錄】



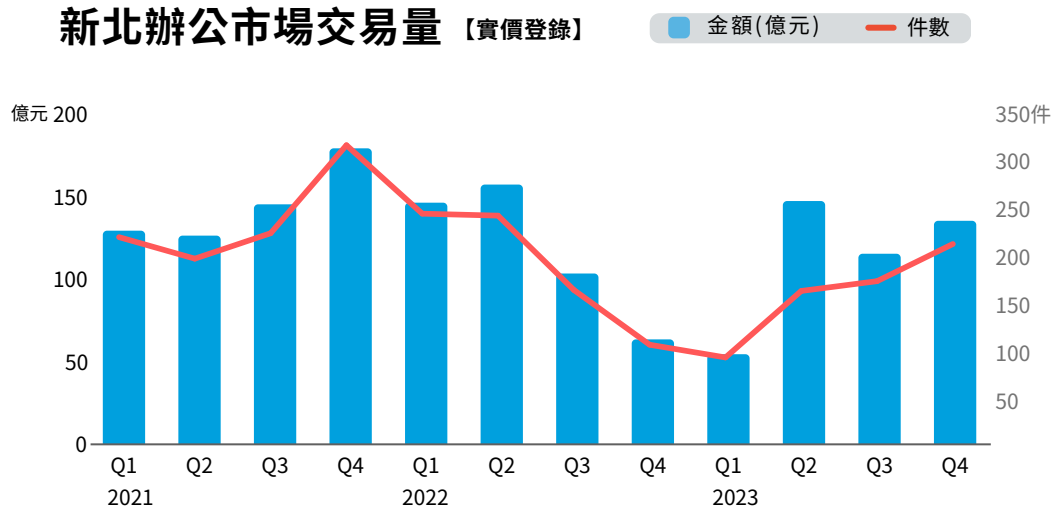
備註 此為實價登錄已揭露之台北市土地交易資訊，統計範圍為面積100坪以上之土地、工業土地。

台北 | 新北 | 桃園 | 台中

新北市場焦點

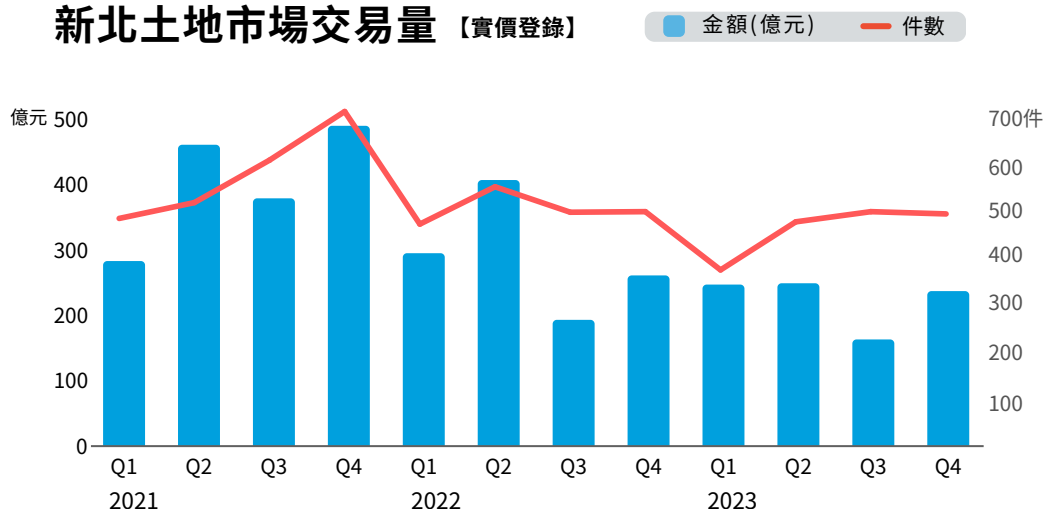
- 據已揭露之實價登錄交易統計，2023年第四季新北市辦公市場交易量達136億元，累計全年交易量達455億元、年減4%；2023年第四季新北市土地市場交易量達238億元，累計全年交易量達901億元、年減22%。
- 受升息、打炒房政策因素干擾，2023年新北市土地市場交易呈現量縮，但展望今年伴隨景氣回溫、新青安貸款政策加持，建商購地態度轉為積極，催動土地市場買氣。

新北辦公市場交易量【實價登錄】



備註 此為實價登錄已揭露之新北市辦公交易資訊，統計範圍為建坪100坪以上之商辦、廠辦。

新北土地市場交易量【實價登錄】



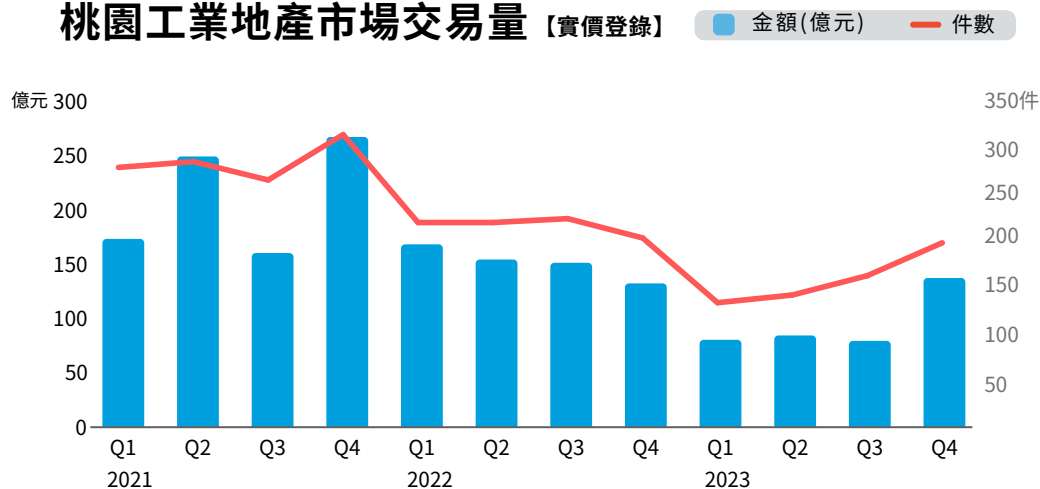
備註 此為實價登錄已揭露之新北市土地交易資訊，統計範圍為面積100坪以上之土地。

台北 | 新北 | 桃園 | 台中

桃園市場焦點

- 據已揭露之實價登錄交易統計，2023年第四季桃園工業地產市場交易量達138億元，累計全年交易量達383億元、年減37%；2023年第四季桃園土地市場交易量達219億元，累計全年交易量達522億元、年增3%。
- 2023年桃園工業地產市場交易呈量縮格局，但在產業自用剛需支撐下，仍維持一定交易水準，全年工業地產交易量居六都之冠。

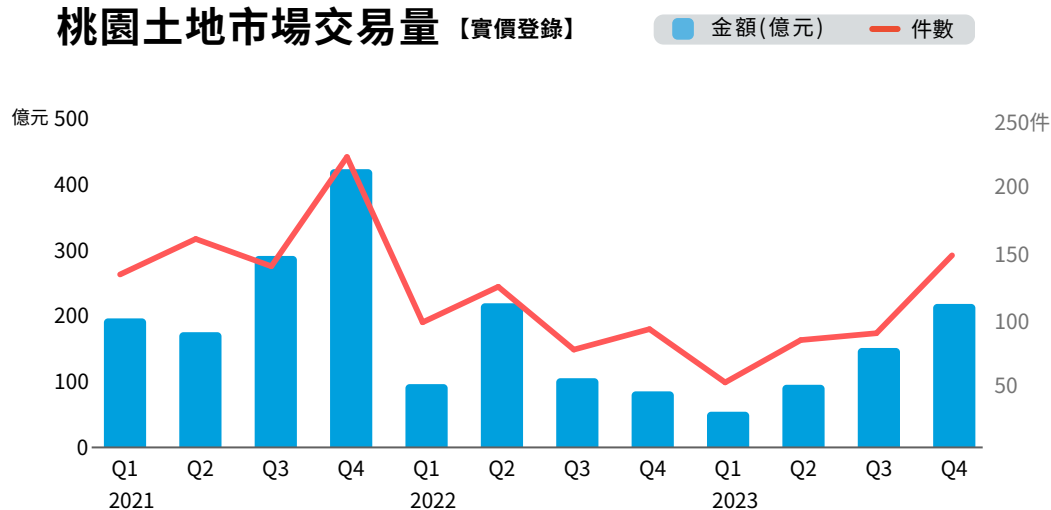
桃園工業地產市場交易量【實價登錄】



備註

此為實價登錄已揭露之桃園工業地產交易資訊，統計產品涵蓋工業土地、工業廠房。

桃園土地市場交易量【實價登錄】



備註

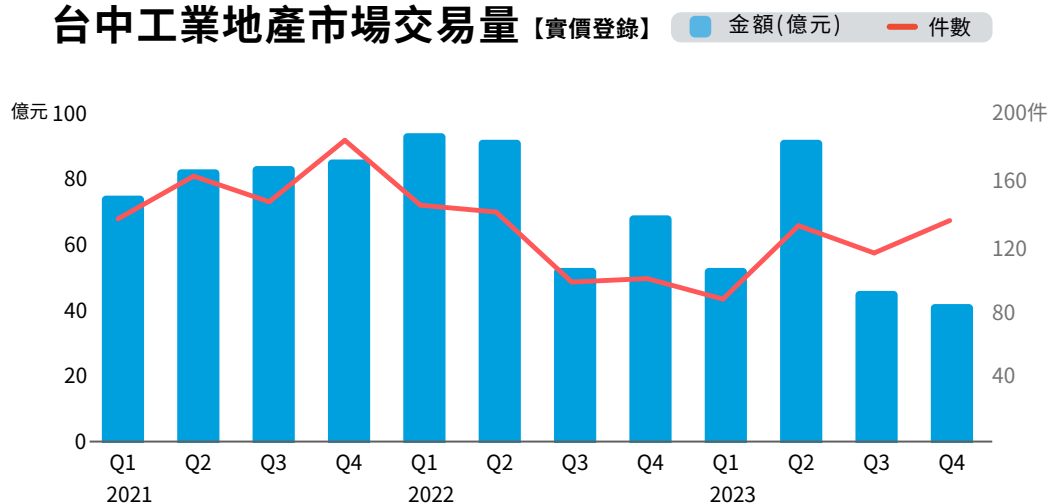
此為實價登錄已揭露之桃園土地交易資訊，統計範圍為面積100坪以上之土地。

台北 | 新北 | 桃園 | 台中

台中市場焦點

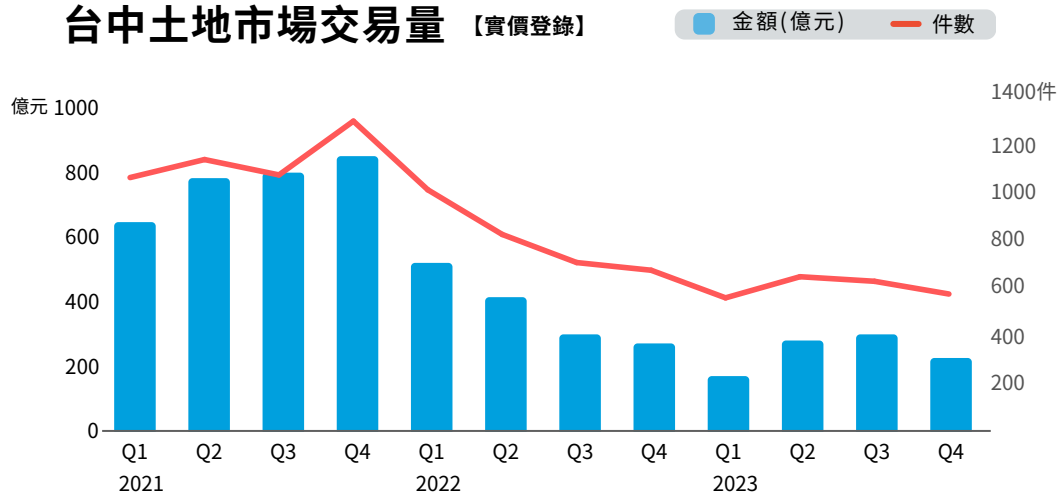
- 據已揭露之實價登錄交易統計，2023年第四季台中工業地產市場交易量達42億元，累計全年交易量達232億元、年減25%；2023年第四季台中土地市場交易量達227億元，累計全年交易量達980億元、年減35%。
- 2023年台中商用市場受整體經濟成長放緩、產業投資動能減弱影響，全年交易量較2022年同期呈量縮。

台中工業地產市場交易量【實價登錄】



備註 此為實價登錄已揭露之台中工業地產交易資訊，統計產品涵蓋工業土地、工業廠房。

台中土地市場交易量【實價登錄】



備註 此為實價登錄已揭露之台中土地交易資訊，統計範圍為面積100坪以上之土地。

信義全球 台北辦公市場調查

台北市區辦公租賃市場調查

據信義全球資產公司調查，2024年第一季台北市區七大主要商圈辦公室平均租金增漲至2,588元，季增1%、年增6.5%；辦公室空置情形受市場新辦公大樓釋出帶動，空置率上升至4.2%。



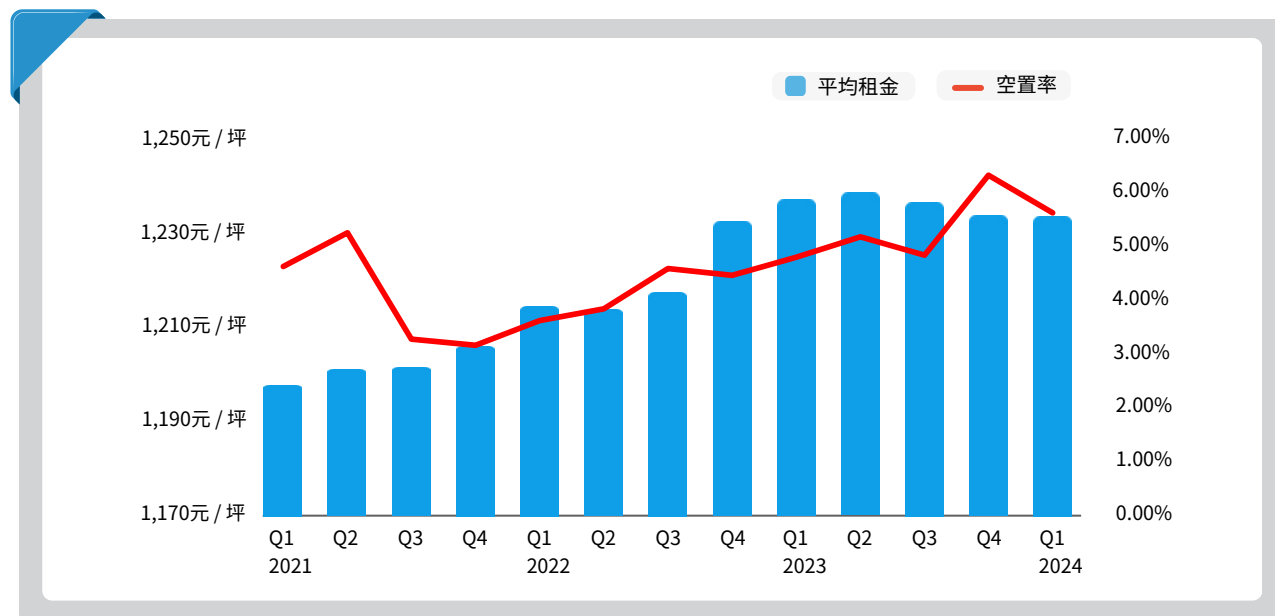
台北辦公租賃				平均租金 (元/坪)			空置率 (%)		
				2024 Q1	2023 Q4	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q1
▶ 平均值				▲ 2,588	2,561	2,430	4.20	4.11	2.54
A+級 辦公大樓				▲ 3,660	3,605	3,421	▲ 7.31	6.58	2.64
A級 辦公大樓				2,112	2,111	2,054	▼ 1.86	2.26	2.59
B級 辦公大樓				▲ 1,659	1,643	1,600	▼ 2.58	2.83	2.35
松江南京				▲ 2,083	2,076	2,022	▼ 1.06	1.78	1.90
信義世貿				▲ 3,711	3,659	3,464	6.76	6.77	2.10
南京四五				▲ 1,755	1,747	1,695	▼ 1.40	2.19	1.48
站前西門				▲ 1,970	1,947	1,876	5.04	5.10	5.53
復興南京				▲ 2,063	2,050	1,995	0.79	0.87	2.03
敦北民生				▲ 2,027	2,007	1,985	▲ 4.79	4.53	4.17
敦南				▲ 2,256	2,245	2,165	▲ 4.05	2.62	1.67

信義全球 台北辦公市場調查



內科廠辦租賃市場調查

AI產業蓬勃發展，帶動內科園區辦公室需求旺盛，廠辦租賃需求穩健成長，空置率較前一季有微幅下降。統計2024年第一季內科廠辦平均租金為1,234元，價格與前一季、去年同期相比，未有太大波動；空置率為5.66%，較前一季下降0.7個百分點。



內科廠辦租賃

平均租金 (元/坪)

空置率 (%)

	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q1
▶ 平均值	1,234	1,234	1,238	▼ 5.66	6.36	4.83
西湖段	1,428	1,428	1,423	▼ 4.24	5.59	3.64
文德段	1,130	1,127	1,139	6.61	6.47	5.19
舊宗段	965	968	964	▼ 7.34	7.90	7.03

統計說明

統計範圍

台北主要辦公商圈統計範圍涵蓋七大商圈，包含松江南宮、信義世貿、南京四五段、站前西門、復興南京、敦北民生及敦南商圈；內科廠辦商圈統計範圍為西湖段、文德段及舊宗段。

平均租金

以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交租金，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之租金水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

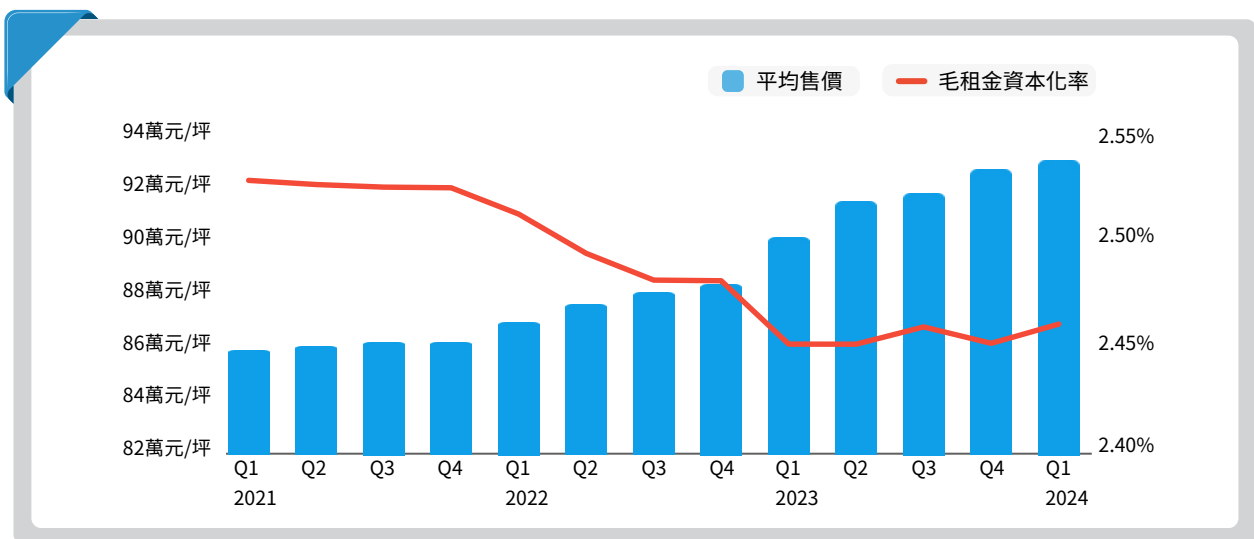
空置率

以建築物二樓以上，可供買賣、使用或租賃之樓地板面積，其空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。

信義全球 台北辦公市場調查

台北市區辦公買賣市場調查

據信義全球資產公司調查，2024年第一季台北市區七大主要商圈辦公室平均售價微幅增漲至每坪93.3萬元，季增0.4%、年增3.3%。商用不動產資產長期持有具備穩定保值及未來增值效益，今年伴隨產業投資動能上升、辦公市場熱度趨高，商辦、廠辦吸引企業等大型買方重點布局。



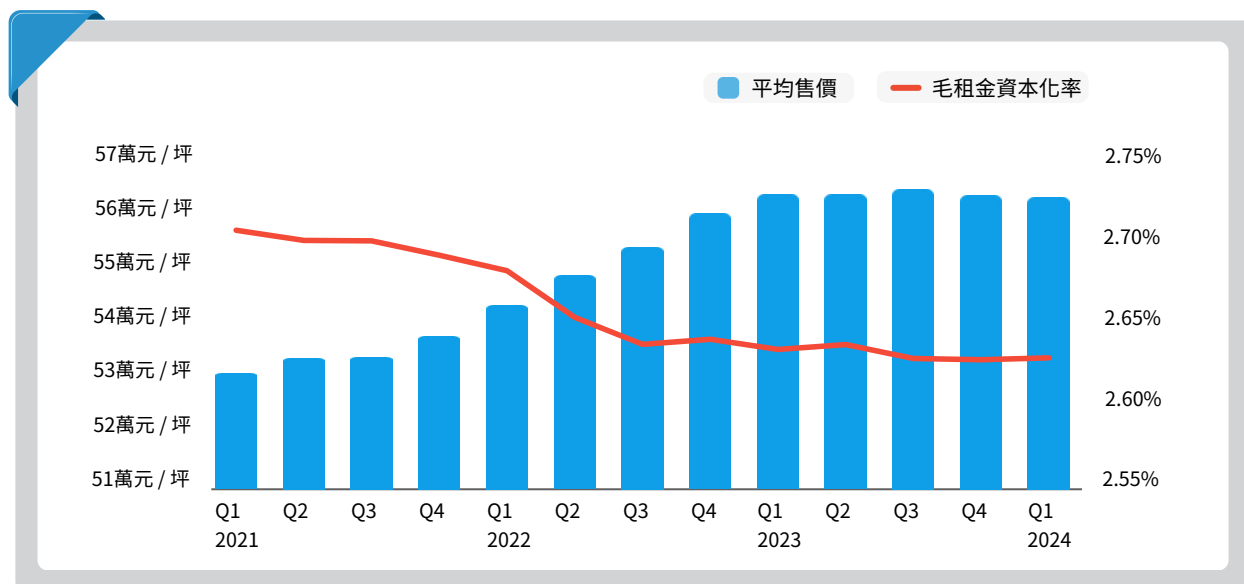
台北辦公買賣				平均租金 (萬元/坪)			毛租金資本化率 (%)		
				2024 Q1	2023 Q4	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q1
▶ 平均值				93.3	92.9	90.3	2.46	2.45	2.45
A ⁺ 級 辦公大樓				155.8	155.8	151.2	▲ 2.26	2.20	2.26
A級 辦公大樓				▲ 98.8	97.9	95.8	▼ 2.51	2.53	2.50
B級 辦公大樓				80.5	80.6	77.9	▲ 2.47	2.44	2.45
松江南京				90.3	89.9	88.5	2.44	2.44	2.40
信義世貿				▲ 118.3	116.8	113.1	2.27	2.28	2.29
南京四五				78.8	78.8	76.7	▲ 2.54	2.52	2.48
站前西門				76.0	76.3	75.2	▲ 2.86	2.83	2.81
復興南京				▲ 92.4	91.1	88.9	▼ 2.39	2.42	2.41
敦北民生				84.1	83.6	81.8	▲ 2.58	2.55	2.56
敦南				98.5	98.3	96.1	2.44	2.44	2.41

信義全球 台北辦公市場調查



內科廠辦買賣市場調查

據信義全球資產公司調查，2024年第一季內科廠辦平均售價為每坪56.3萬元，較前一季表現持平；毛租金資本化率為2.63%。內科廠辦市場在產業自用剛性需求支撐下，整體市場表現穩健，亦吸引許多高資產置產族群布局收益型廠辦產品。



內科廠辦買賣				平均售價 (萬元/坪)			毛租金資本化率 (%)		
				2024 Q1	2023 Q4	2023 Q1	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q1
▶ 平均值				56.3	56.3	56.4	2.63	2.63	2.63
西湖段				63.9	64.1	64.4	2.68	2.67	2.65
文德段				51.1	50.9	50.1	2.65	2.66	2.73
舊宗段				47.4	47.4	47.6	2.44	2.45	2.43

統計說明

統計範圍

台北主要辦公商圈統計範圍涵蓋七大商圈，包含松江南京、信義世貿、南京四五段、站前西門、復興南京、敦北民生及敦南商圈；內科廠辦商圈統計範圍為西湖段、文德段及舊宗段。

平均售價

以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交售價，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之價格水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

毛租金資本化率

以整年度的平均租金毛收入除以平均售價後所得之百分率，即單年毛估租金資本化率，台灣民間一般交易習慣，也常使用報酬率或投報率等名詞來替代。