



信義全球資產  
SINYI GLOBAL

# 商用不動產 市場月報

2025年4月

— [www.sinyiglobal.com.tw](http://www.sinyiglobal.com.tw)

官方LINE



## 台北辦公市場剛需續旺 內科廠辦價格有撐

統計3月上市櫃法人購置商用不動產交易情形。3月商用不動產交易額為52億元、年減74%；其中辦公室交易額為19億元、年減89%，工業地產交易額為33億元、年增25%。

3月份辦公市場指標交易案為恆隆行投資公司以10.57億元取得內湖區「國揚洲際企業總部」。觀察目前企業買方對購置自有辦公室、成立總部等剛性需求強勁，為內科廠辦價格提供穩健的支撐性。

3月土地市場交易額為109億元、年減36%。台北市有一筆土地地上權交易，為海悅建設以11.11億元標下標下仁愛路四段近300坪土地，地上權存續年限為70年，該基地未來規畫朝向商辦大樓產品開發。



## 4月商用不動產行事曆

4/1~4/7	4/8~4/14	4/15~4/21	4/22~4/30
<p>▶4/1(二) 【標售】 國產署   高雄鳳山區新庄子段土地</p>	<p>▶4/8(二) 【標售】 國產署   冠德羅斯福台北中山區辦公室 台北世貿商圈辦公室 台中西區商場 宜蘭華廈頂層</p>	<p>▶4/11(五) 【標售】 屏東縣枋寮鄉廠房</p>	<p>▶4/25(五) 【標售】 桃園觀音工業區廠房 台北南京三民商圈辦公室 台北文德捷運站店面 台北萬芳醫院商圈店辦 台北萬華區店辦 新北三重區店面 雲林斗南鎮透天店面 台南全棟辦公室</p>
<p>▶4/2(三) 【標售】 基隆信義區住宅土地</p>	<p>▶4/10(四) 【標售】 內科全棟廠辦 台北北投區商場</p>	<p>▶4/15(二) 【標售】 苗栗科技物流產業園區土地 桃園中壢工業區廠房</p>	
		<p>▶4/17(四) 【標售】 桃園大園區廠房 台中全棟酒店</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

## 國發會：景氣延續溫和成長

【工商時報 3/28】

國發會發布2月景氣概況，景氣對策信號綜合判斷分數為37分，較上月修正值35分增加2分，燈號續呈黃紅燈，綜整1、2月景氣概況，均維持在轉折向上的黃紅燈，且差1分就抵達代表繁榮的紅燈。國發會指出，2月領先指標及同時指標續呈上升，顯示當前國內景氣延續溫和成長態勢。

## 囤房稅2.0 增建商防錯殺條款

【工商時報 3/20】

囤房稅2.0今年5月首度開徵，財政部19日公告最新函釋，起造人（建商）按持有待銷售住家用房屋期間適用相應稅率課徵房屋稅時，得扣除不可抗力期間，被視為是對建商囤房稅祭出「防錯殺條款」。

## 第八波管制先不出手 央行強化金檢 財部嚴查青安

【工商時報 3/21】

中央銀行20日理監事會未祭出新一波房市管制措施，央行總裁楊金龍強調，目前民眾看漲房價預期心理「慢慢扭轉」，加上不動產貸款管制措施成效逐漸顯現，央行希望房市「軟著陸」，資源不要過度集中不動產貸款，會持續觀察實施成效適時調整。

## 北市防災型都更 3條件放寬

【聯合報 3/22】

北市進入「大都更時代」，北市更新處因應去年403大地震發生，提出防災型都更專案三大修正，經送北市都委會審議通過，預計第二季公告生效，包含1974年前申請建照且領有使照的老舊建物，都可享防災型都更獎勵，迄今為止有24件都更案申請。

## 三大類長照機構 有條件免徵房地稅

【工商時報 3/6】

高齡化問題日益嚴重，為滿足長照需求，財政部表示，財團法人依長照相關法律及法令規定，經直轄市、縣（市）長照機構主管機關許可設立的「社區式」、「機構住宿式」及「綜合式」服務類長照機構，符合三要件即可申請免徵房屋稅及地價稅。

## 南北新莊解編5.57公頃學校用地 精華區土地將變更住宅區及公園

【自由時報 3/11】

新北市新莊區高中一、高中二用地面積約5.57公頃，未來將解編變更為住宅區、公園用地兼體育場用地及市場用地，11日全案經內政部都市計畫委員會會議審議通過，後續將由新北市政府地政局完成市地重劃計畫書報地政司審議作業後，都市計畫再公告實施。

## 趕最後一波獎勵 危老重建申請 送件潮湧現

【經濟日報 3/22】

危老條例最後一波時程獎勵即將於5月11日終止，「拚件潮」湧現。內政部最新統計，截至1月31日，全台危老重建受理案件達4,404件，較上月增加45件，核准案件數達4,110件，增加41件，顯示屋主開始加快腳步申請，把握最後的獎勵時機。

## 打造半導體產業聚落 高捷世運站東南側劃更新地區

【中央社 3/5】

因應楠梓產業園區啟用後的商務發展需求，高市府與中央攜手加速推動原高雄煉油廠轉型，打造半導體產業聚落，5日都市計畫委員會審議通過周邊捷運世運站東南側A5、A6街廓劃定都市更新地區。

## 內科園區交易最熱 第1季辦公市場賣破百億元

【經濟日報 3/31】

信義全球資產公布2025年第1季商用不動產市場調查。據統計第1季商用市場成交量達240億元，其中辦公產品交易額突破百億元，內科園區交易最熱，為辦公市場貢獻超過四成的交易量。

## 舊飯店改建變身豪宅、頂辦 「西華璞園」總銷挑戰200億元

【經濟日報 3/31】

據統計資料，近年北市舊飯店透過危老改建案中，西華飯店將華麗轉身為「西華璞園」豪宅案並在近期公開，總銷挑戰200億元，成為近年國內最大旅館改建住宅案；神旺大飯店則是最大飯店改建商辦、商場案、總銷估破120億元，北市指標豪宅、頂級商辦危老改建案將陸續登場。

## 亞昕攜手海悅合資22億元 買竹北1,116坪土地

【工商時報 3/21】

亞昕國際 ( 5213 ) 攜手海悅國際 ( 2348 ) 以7成、3成的出資比例，合資22億元，買下曼哈頓建設位於新竹中華路三段1,116坪土地，每坪取得成本逾197萬元，預計都更重建為總銷至少80億元的兩棟住宅大樓，2026年第三至四季取得建照後推出。

## 海悅建設斥11.11億元標下國父紀念館旁土地

【工商時報 3/31】

海悅國際 ( 2348 ) 31日再度出競標土地，其子公司海悅建設公司，以權利金總價11.11億元，成功標下台北市國父紀念館旁的仁愛路四段土地，基地面積近300坪，地上權存續年限為70年。

## 威剛賣中和商辦 七年賺1.2億

【經濟日報 3/14】

根據實價登錄資訊，中和商辦「世紀廣場AOC」頂樓戶去年12月以總價3.75億元成交，對比該戶於2017年3月的入手總價2億4,870萬元，原屋主持有約七年半轉手，交易獲利1億2,630萬元，增幅高達50.8%。

## 建商補庫存 過半改簽合建、都更

【工商時報 3/20】

受到政策打房有感、土融貸款成數壓低至4成、銀行貸款趨於嚴苛等影響，今年第一季土地交易市場明顯失溫；去年建商買地大爆炸的盛況已不復見，取而代之的是合建案、都更、捷運聯開案。

## 遠雄參與桃園龜山區4500坪合建案 未來可分回總銷240億元

【經濟日報 3/20】

遠雄（5522）20日公告，董事會通過與地主就桃園市龜山區土地簽訂合作興建房屋契約書，交易對象為盛竹建設，預計平均分配比例地主43%、建方57%，預計參與投入之營建成本約172億元。

## 台糖釋出台中、南投土地 市值逾百億

【工商時報 3/24】

台糖公司近期釋出台中東區與南投埔里福興溫泉區兩處精華土地，總面積近10公頃，總市值逾百億元，將採取設定地上權招商。業界表示，房市交易冷清、台中熱門重劃區土地脫標率屢創新低，台糖此次釋出的土地結合商業與觀光雙重優勢，招商成績備受關注。

## 信用管制發威 前二月六都買賣移轉量 年減25%

【工商時報 3/4】

信用管制下房市交易持續低迷，3日公布的建物買賣移轉棟數統計顯示，全台六都2月合計移轉1.56萬棟、年增5.4%，累計前二月2.98萬棟、年減25.1%。業者憂心，自去年第四季起交易量年增率轉負後，今年低迷狀況若將延續，全年可能出現未達30萬棟低標量能。

## 台北101斥資45億元前進台中 台中101預計2030年正式營運

【經濟日報 3/24】

台北101與國泰人壽正式簽署商場合作契約，宣告兩大龍頭企業攜手進軍台中，共同打造全新城市地標——「置地廣場 台中」，該項目總投資金額高達45億元，預計於2029年完工、2030年正式開幕。

## 高雄標售土地 2塊大面積建地脫標

【工商時報 3/27】

高雄地政局26日標售抵費地，雖然整體脫標率只有50%，但位於高雄大學生活圈1,164.10坪與仁武1,305.18坪的二塊大面積土地，各有4個標封競標，分別由泰郡建設與十億營造標得，未來推案估計每坪開價將上看4字頭。

## 房貸利率走揚 首季貼近2.5%

【工商時報 3/6】

2024年新青安效應，中央銀行實施七波選擇性信用管制措施，主要銀行房貸紛紛逼近銀行法規定的滿水位，加上央行當年3月升息，反應在房貸利率拉高並延續至今。公股銀主管預估，第一季房貸新承作利率上升趨勢仍不變，將逐漸貼近2.5%。

## 土地.地上權大型交易摘要

3月上市櫃法人購置土地交易量為109億元，月減32%、年減36%。

新北土地市場累計交易額達46億元，為六都中土地交易最旺縣市，包括力麒建設以24.77億元取得汐止區崇德段1,567坪土地；宏盛建設以16.14億元取得淡水區水仙段1,473坪土地；自然人以5.54億元取得淡水區林子段土地6,753坪土地。

新竹市次之，土地市場交易額達22億元，為亞昕、海悅建設聯手以22億元取得北區聚吉段1,505坪土地。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	海悅建設	信義區逸仙段三小段土地70年地上權	11.11	294
台北市	山河壯	南港區玉成段土地	3.9	158
新北市	力麒建設	汐止區崇德段土地	24.77	1,567
新北市	宏盛建設	淡水區水仙段土地	16.14	1,473
新北市	自然人	淡水區林子段土地	5.54	6,753
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
新竹市	亞昕國際、海悅建設	北區聚吉段土地	22	1,505
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	亞昕國際	大里區大仁段土地	11.39	585
台中市	坤悅開發	北屯區東峰段土地	6.83	371
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	達麗建設	歸仁區武東段土地	7.25	1,353

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

## 商辦.廠辦大型交易摘要

3月上市櫃法人購置辦公室交易額為19億元、月減62%、年減89%。

台北共出現兩筆辦公室交易紀錄，為恆隆行投資公司以10.57億元取得內湖區「國揚洲際企業總部」共1,201坪辦公面積；另一筆台北辦公室交易紀錄為新日興以6.15億元取得北投區「遠雄商舟」共749坪辦公面積。

新北市也有兩筆辦公室交易，為仁大資訊以1.59億元取得新莊區「寰宇一號」共273坪辦公空間；瀚醫生技以0.41億元取得汐止區「遠雄U-TOWN」共122坪辦公空間。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	恆隆行投資	國揚洲際企業總部	10.57	未揭露	1,201
台北市	新日興	遠雄商舟	6.15	103	749
新北市	仁大資訊	寰宇一號	1.59	未揭露	273
新北市	瀚醫生技	遠雄U-TOWN	0.41	7	122

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

3月上市櫃法人購置工業地產交易額為33億元、月增7%、年增25%。

3月工業地產市場交易以科技、傳產企業增產擴廠需求為主，包括PCB廠商高技進行擴廠計畫，斥資5.6億元於桃園現有廠區周邊再購置1,941坪新廠房。

半導體測試介面暨設備廠旺矽科技，因應擴充產能需求，也投下7億元於新竹縣湖口鄉購置工業廠房。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	普陽開發科技	新莊區公館段廠房	5.07	1,165	504
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	高技	大樹林段廠房	5.6	1,293	1,941
新竹縣	旺矽科技	湖口鄉中興段新興小段廠房	7	未揭露	2,152
苗栗縣	台灣翔登	銅鑼鄉工業區段廠房	5.18	2,147	3,648
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	新鉅科技	外埔區永豐段廠房	6.63	3,025	3,134
彰化市	中部汽車	花壇鄉新金墩段廠房	4.14	1,428	未揭露

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 商用不動產仲介領導品牌

商業仲介 | 資產管理 | 公開標售 | 租賃招商 | 顧問服務

信義全球資產2010年成立，於台北、桃園、台中設有直營據點，  
藉由豐富的交易數據資料庫，提供專業市場分析及資產配置策略建議，創造資產雋永價值。



成交客戶

**3,200組**

公司法人、開發商、高資產客群



買賣成交金額

**1,010億元**

土地、商用不動產



成交億元以上

**228件**

顧問式商仲服務、資產配置策略

# 信義集團(股票代號 9940)專責「商用地產」團隊



上市櫃法人、中小企業、  
建商、高資產客群窗口

對接近500家分店同仁  
掌握之客戶與物件資源

信義龐大業務及幕僚群 協助您的產業快速布局

商辦廠辦

工業廠房

土地店面



## 信義全球資產買賣成交摘要

年度	成交標的	產品	標的位置	交易金額
2025	內科V-PARK C棟	辦公	台北市內湖區石潭路	43.00 億
2019	長春金融大樓	辦公	台北市中山區長春路	37.69 億
2020	新世代企業總部AB棟	廠辦	台北市內湖區舊宗段	37.67 億
2022	敦北慶城旅邸	商旅	台北市松山區長春路	20.89 億
2019	太平洋商業大樓	辦公	台北市大安區忠孝東路	14.20 億
2021	湖口一萬兩千丁建	工業	新竹縣湖口鄉八德路	11.89 億
2023	內湖潭美646坪土地	土地	台北市內湖區潭美段	10.99 億
2021	中壢3388丁建	工業	桃園市中壢區松江北路	10.00 億
2020	台中北屯汽車旅館	土地	台中市北屯區北平路	8.64 億
2023	台中工業區土地	工業	台中市西屯區保密	8.37 億
2021	內科獨棟辦公	廠辦	台北市內湖區堤頂大道	8.20 億
2023	雙連捷運整棟大樓	土地	台北市大同區民生西路	7.80 億
2022	嘉義馬稠後萬坪丁建	工業	嘉義縣馬稠後園區	7.60 億
2022	內湖舊宗土地	工業	台北市內湖區舊宗段	7.46 億
2021	敦南潤泰整層辦公	辦公	台北市大安區敦化南路	6.70 億
2020	鶯歌千坪丁建廠房	工業	新北市鶯歌區余厝巷	5.85 億
2023	關渡已核定都更土地	土地	台北市北投區立功街	5.80 億
2021	聯合科技中心大樓	廠辦	新北市汐止區保長路	5.60 億
2021	西湖捷運整棟廠辦	廠辦	台北市內湖區基湖路	5.00 億