



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

2025年6月

— www.sinyiglobal.com

官方LINE



產業投資加速

5月商用交易量寫今年新高

產業投資動能強勁，5月商用不動產市場表現可圈可點！據信義全球資產公司統計，5月上市櫃法人商用不動產交易額為192億元，寫下今年1至5月以來，單月交易量最高紀錄。

其中又以工業地產市場表現最為亮眼，據統計5月上市櫃法人共投下169億元購置廠房、工業土地等工業不動產，其中最受市場矚目的交易案，當屬和碩因應產能擴充、調整布局與資產活化需求，斥資56億元取得宏達電桃園廠，並同步以28億元處分旗下新店廠，買方為國宏地產。

5月辦公市場交易額為21億元，輝達宣布落腳北士科，讓北投、士林區辦公市場增添話題，兆芃國際投資本月加碼以6億元購入「遠雄商舟」辦公空間；此外辦公室跨區布局需求趨勢也愈來愈明顯，包括亞昕以3億元取得台中「聯聚中雍」，作為中區營運辦公據點。

土地市場部分，相較於今年1至4月單月交易量均突破百億元，5月上市櫃法人購置土地交易量僅30億元，有一筆地上權交易紀錄，為元大人壽以22億元取得台北市中山區長安段三小段土地地上權。



6月商用不動產行事曆

6/1~6/11	6/12~6/20	6/21~6/30
▽6/10(二) 【標售】 廣源科技園區工業土地	▽6/16(一) 【標售】 觀音工業區廠房	▽6/26(四) 【標售】 中壢工業區廠房 台北信義區全棟透天 台中區段徵收配餘地
▽6/11(三) 【標售】 新店寶橋工業區廠辦	▽6/18(三) 【標售】 桃園蘆竹區廠房	▽6/27(五) 【標售】 桃園大溪區廠房
	▽6/19(四) 【標售】 台北4處汽車展場	▽6/30(一) 【標售】 龜山工業區廠房

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

景氣連四月亮黃紅燈 國發會：經濟成長動能維持穩定

【經濟日報 5/28】

拉貨潮帶動穩住景氣。國發會27日發布4月景氣概況，景氣對策信號綜合判斷分數33分，較上月上修值減少2分，景氣燈號連續四個月亮出黃紅燈。國發會經濟處處長邱秋瑩表示，我國經濟成長動能維持穩定，但須密切關注後續變化。

台經院談房市 短期買氣恐難恢復

【工商時報 5/27】

台經院26日發布最新調查數據，4月營建業營業氣候測驗點為90.38點，下跌2.98點，除了連四跌，更創2022年12月以來的近兩年半新低。台經院產經資料庫研究總監劉佩真指出，購屋信心已降至這波房市多頭以來的新低點，短期買氣難以恢復，儘管輝達 (NVIDIA) 將進駐北士科，掀起話題，但應局限於帶動區域表現，無法扭轉房市修正的態勢。

Q2房市管制 估按兵不動

【工商時報 5/22】

央行副總裁嚴宗大表示，房市交易量近幾個月走緩下降，但觀察房價降幅還是沒有特別明顯，央行在每次理事會前，都會檢視房市管理措施有效性，對於房市管制將滾動式檢討。市場解讀，央行第二季房市管制不至於加碼，但應還是按兵不動，房市管制退場機率偏低。

國發會通過首都圈黃金廊帶 雙北產業優勢擴至基宜

【中央社 5/15】

國發會15日議通過「首都圈黃金廊帶推動方案」、「中部精密智慧新核心推動方案」，其中的首都圈方案，目的是將北部產業能量向外擴及基隆、宜蘭，尤其高鐵東延宜蘭後，可望壯大宜蘭科學園區，助攻軟體業發展。

新北釋出3萬坪工業地搶攻晶片製造鏈

【自由時報 5/15】

新北市推動智慧產業再出新局！市府15日正式公告「新北國際AI+智慧園區標租案」，釋出園區內5筆抵費地進行招商，期盼引進AI製造業及相關上下游產業，打造智慧科技製造聚落。投標收件將至8月12日。

房地合一稅稅率20%貢獻424億稅收 佔比逾51%

【自由時報 6/5】

去年全年個人房地合一稅貢獻826億元稅收，又以持有5至10年、適用稅率20%的售屋屋主貢獻最多，去年共貢獻424億元，貢獻稅收比重超過51%。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，房地合一稅稅率20%對售屋屋主來說，是相當划算的稅率，因為持有滿5年就適用，凸顯中長期持有型的屋主成為市場主流。

柳科三期成智慧機器人製造基地 南市府將檢討周圍農地變更產業與住商用地

【自由時報 5/26】

行政院日前已拍板定案「智慧機器人製造基地」落腳柳科三期，將成為台灣最大的機器人量產基地，台南市府因應高科技產業將帶來龐大就業機會，周邊產業鏈、環境、交通也將配合機器人產業快速發展，將進行檢討柳科三期周邊農地變更為產業用地與住商用地。

危老條例時程獎勵12日歸零 續推規模獎勵

【中央社 5/8】

危老條例中的時程獎勵將在今年5月12日歸零，國土管理署長吳欣修表示，過去常出現小基地房屋搶著申請，但這對房屋結構安全或防災沒有有效幫助，因此時程獎勵會落日、取消，繼續延續規模獎勵；在修法時也會檢討是否能簡化程序。

輝達插旗 引爆商辦升級潮

【工商時報 6/5】

輝達企業總部插旗北士科效益持續發酵，商仲業者觀察，輝達將在台北設立亞太研發中心消息迅速在台北不動產市場激起巨大漣漪，市場預期，有望帶動一波企業總部升級浪潮，磁吸更多國內外企業考慮在台北市設立或擴大據點。

六都移轉棟數 14年同期新低

【工商時報 6/3】

4月股災衝擊購屋信心，房市持續低迷盤整，即使部分區域有大量交屋潮挹注，六都5月建物買賣移轉棟數為1.72萬棟，月增1.9%，但仍較去年同期衰退36.1%，並創下自2011年以來同期新低。

元大南京復興都更案將完工

【經濟日報 6/5】

位於台北市核心地段的「大同大樓」即將華麗轉身，成為南京復興商圈最新地標。原由地下二樓至地上14樓的老舊建物，將透過都市更新改建為地下五樓至地上22樓的現代化大樓，完工後市值預估將突破200億元，成為區域新焦點。

7家上市建商 前四月業績亮眼

【工商時報 5/19】

儘管全台房市受政策及關稅夾殺買氣觀望，但不少上市建商前四月業績表現亮眼，包括中工（2515）、皇普（2528）、櫻花建（2539）、坤悅（5206）、亞昕（5213）、力麒（5512）、新潤（6186）前四月營收寫同期新高，其中皇普、亞昕兼具現金殖利率、交屋潮啟動等兩大題材，全年業績成長力道可期。

信義：2025年下半年房市交易會回升

【經濟日報 5/22】

央行暗示打炒房政策不鬆綁，下半年房市走勢如何？信義房屋（9940）總座陳麗心21日表示，因關稅戰衝擊會淡化，第4季又是傳統旺季，下半年房市交易量會逐步回升，且房價不可能崩盤，部分供給量大、房價漲幅過快區域，價格恐會鬆動。

老透天交易熱 2024年平均一天賣約1.3棟

【經濟日報 5/28】

台北市透天老屋交易夯，據實價登錄資料顯示，去年台北市成交近500棟屋齡逾25年以上的透天老屋、平均一天賣約1.3棟，顯見老透天交易頗熱。

六福擴大資產活化布局

【經濟日報 6/4】

六福 (2705) 3日召開股東常會、揭露發展藍圖，包括擴大資產活化與布局，除觀光本業積極尋覓標的以擴展新點，不動產開發也加速推展，原六福客棧改建的六福酒店式商辦明年完工，關西六福莊二期正進行籌備，未來將鎖定頂奢客群。

合正啟動擴產計畫 斥資12億元購買觀音廠房

【工商時報 5/13】

合正(5381)為因應訂單需求，正式啟動擴產計畫，總計斥資12.04億元，購置位於桃園市觀音工業區生產用廠房，土地面積達4,633.7坪，將規畫作為變壓器二廠使用。

籌捷運經費 台中再啟市地標售

【聯合報 5/26】

台中市府為籌措捷運藍線等重大建設經費，啟動今年第二次市地標售，釋出水湳經貿園等17筆精華區土地，有中央公園首排的「文商段50地號」，總標售底價近520億元，預訂6月26日開標。

造紙股資產活化題材熱 士紙舊廠開發利益估逾500億

【經濟日報 5/25】

輝達 (NVIDIA) 台灣總部落腳北士科，加上新台幣升值效應，使士紙 (1903) 成為資產股要角，市場估其士林舊廠開發利益超過500億元。

大宇紡織21億元向綠點取得不動產 回租創造現金流

【中央社 5/19】

布料廠大宇紡織拚轉型，宣布董事會通過以新台幣21億元，向美國 Jabil (捷普科技) 在台灣的全資子公司綠點高新科技公司，取得位在台中市大雅區的土地及既有建物等不動產資產。大宇表示，完成交易後，公司將與綠點高新科技簽訂20年的回租合約，預計將為大宇帶來33億元的穩定租金收入。

誠品與新光三越 不約而同加碼投資台南

【工商時報 5/27】

看好府城古都消費力，誠品已於台南市南區設立6,000坪賣場，標榜是南台灣最大的誠品生活館；新光三越集團繼新光三越中山店、新光三越新天地(含小西門店)之後，預定於今年8月間，於台南市臨近小北夜市的北區，全新登場近萬坪的新光三越小北門店。

土地.地上權大型交易摘要

5月上市櫃法人購置土地交易量為29.53億元，相比今年1-4月土地市場交易量均突破百億元交易規模，本月土地市場交易熱度明顯降溫。

本月潤泰集團旗下潤德，以0.97億元取得中山區全棟透天，顯見在央行打炒房等政策因素干擾下，坐落在精華地段、具備重建開發潛力的老舊透天，逐漸成為高資產客群、法人機構長期資產配置鎖定標的。

5月國產署標售今年第一批國有土地地上權，共標脫3標，其中北市中山區長安段三小段住宅區土地、基地面積為842坪，由元大人壽以21.78億元標下，溢價率達95.46%。

在台中土地市場，興富發集團旗下泰霖事業以5.98億元入手南屯區大進段持分土地，換算每坪成交價為164.3萬元。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	元大人壽	中山區長安段三小段土地地上權	21.78	842
台北市	潤德室內裝修設計工程	中山區長安段二小段全棟透天	0.97	36
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	達欣開發	桃園區三民段持分土地	0.8	62
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	泰霖事業	台中市南屯區大進段持分土地	5.98	364

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

5月上市櫃法人購置辦公室交易額為21.24億元，其中有85%的交易量由台北市包辦，指標交易案為兆芃國際投資以6.24億元取得「遠雄商舟」辦公空間；這是繼去年8月以11.28億元掃入8戶後，兆芃國際投資第二度布局「遠雄商舟」。

「百代宏碁大樓」也出現成交訊息，包括博瑞達應材、展碁國際分別以2.88億元、1.84億元取得辦公空間；總計宏碁集團旗下宏碁資訊、展碁國際、安碁資訊三年來已斥資37.66億元購入「百代宏碁大樓」，足見企業看好南港辦公市場成長、積極布局，以及集團營運擴張的企圖心。

台中辦公市場則有亞昕投下3.12億元購置「聯聚中雍」辦公室，從此筆成交紀錄可觀察到，因應跨區營運、客戶服務需求，企業跨區布局不動產需已成辦公市場重要的交易動能。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	兆芃國際投資	遠雄商舟	6.24	未揭露	未揭露
台北市	邑錡	躍虎科技大樓	3.4	未揭露	492
台北市	博瑞達應材	百代宏碁大樓	2.88	47	421
台北市	展碁國際	百代宏碁大樓	1.84	31	245
台北市	惠民實業	吉祥大樓	1.32	35	166
新北市	湯石照明科技	旭峯SKY16時代廣場	2.44	92	409

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	亞昕	聯聚中雍	3.12	未揭露	537

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

5月上市櫃法人購置工業地產交易額為169億元，不僅寫下今年截至目前為止單月最高交易量，也刷新連34個月以來次高紀錄，顯示工業地產交易熱度居高。

美中關稅戰雖為金融市場投下諸多不確定性因素，卻也展現出靈活資產布局的重要性，促使企業更積極地策略性布局資產。

本月最受市場矚目的工業不動產交易，當屬和碩因應產能擴充、資產活化需求，斥資56.38億元取得宏達電桃園廠，並同步以28億元處分旗下新店廠。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	國宏地產開發	新店區寶僑段廠房	28.05	3,016	6,013

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	和碩聯合科技	桃園市桃園區大樹林段廠房	56.38	8,455	30,639
桃園市	合正科技	觀音工業區廠房	12.05	4,634	1,707
苗栗縣	群聯電子	苗栗縣竹南鎮廣源段土地	4.25	1,181	-
苗栗縣	群聯電子	苗栗縣竹南鎮廣源段土地	0.32	89	-

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	大宇紡織	台中市大雅區自強段廠房	21	3,389	16,184
彰化縣	豐興鋼鐵	彰濱產業園區土地	32.6	73,796	-
彰化縣	家登精密工業	彰化縣花壇鄉三家段土地	2.65	8,838	-
嘉義縣	大成長城企業	嘉義縣民雄鄉秀林段土地	7.78	43,221	13,806

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	台南混凝土工業	台南市南區鹽埕段廠房	3.92	1,634	1,405

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

店面大型交易摘要

5月上市櫃法人購置店面交易額為1.94億元。包括路易莎咖啡因應營運需求，斥資0.8億元取得「天母羅浮宮」店面；杏一斥資1.14億元取得台南中西區透天店面。

對於零售業者來說，購置自用店面可免去租金上漲、租約到期需搬遷等風險，空間裝潢也不再受到房東限制，可更貼近品牌需求、提升顧客黏著度。並且，長期持有核心商圈店面，由於不動產的保值及增值的特性，更有利於企業長期發展。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	路易莎咖啡	天母羅浮宮店面	0.8	10	52
台南市	杏一醫療用品	台南市中西區透天店面	1.14	132	417

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 商用不動產仲介專業團隊

商仲領導品牌，為企業量身制定最佳資產布局策略



成交客戶
+ 3,200組

買賣成交金額
+ 1,010億元

億級商用物業
+ 228件

成交實績



內科 V PARK

銷售金額 43億元



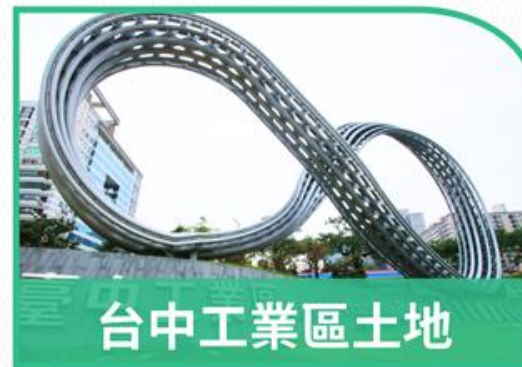
內科新世代企業總部

銷售金額 37.7億元



桃科工業區廠房

銷售金額 15.7億元



台中工業區土地

銷售金額 8.4億元

全球風險升溫 聚焦穩健資產配置策略

布局商用不動產關鍵時刻，精準掌握投資節奏

■ 產業需求

高階科技產業鏈蓬勃發展，帶動長期商用產品需求。

■ 多元配置

多元資產組合，提升資金運用效率，強化資金結構韌性。

■ 資產抗震

商用不動產具備抗通膨優勢，展現良好的耐震與風險防護能力。

■ 財富傳承

資產價值成長潛力高，是優質財富傳承工具。



官方line諮詢