



信義全球資產  
SINYI GLOBAL

# 商用不動產 市場月報

2025年7月

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

官方LINE



## 工業地產市場動能強 上半年交易量年增42%

觀察上半年商用不動產市場，雖受國際地緣政治、美中貿易戰等因素干擾，交易表現持續穩健推進。據統計6月上市櫃法人購置商用不動產交易量為45億元，其中辦公室交易額為27億元、工業地產交易額為18億元；上市櫃法人土地市場交易量為36億元。總計上半年商用市場交易量為613億元，其中辦公室交易額為229億元、工業地產交易額為384億元；土地市場交易額為662億元。

今年上半年工業地產交易暢旺，較去年同期成長42%，交易最熱區域落在桃園市，包辦上半年工業地產市場28%的交易額，指標交易案包括：遠見科技以62億元取得楊梅倉儲廠、和碩以56億元取得龜山工業區廠房、合正科技以12億元取得觀音工業區廠房。顯見雖然美國關稅政策加據全球金融市場不確定性，但台灣廠商自用需求及投資動能仍在，挹注工業不動產市場交易向上成長。



## 7月商用不動產行事曆

7/1~7/10	7/11~7/20	7/21~7/31
	▶7/15(二) 【標售】 竹東台泥段土地	▶7/22(二) 【標售】國產署 北區42宗國有非公用不動產
	▶7/17(四) 【標售】 龜山工業區廠房 桃園楊梅區廠房	▶7/29(二) 【標售】 湖口工業區廠房 友誼大樓 苗栗縣頭份市雙喜段土地
		▶7/31(四) 【標售】 中部科學園區廠房

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

## 景氣滑坡 5月燈號轉綠 終結連四月黃紅燈

【經濟日報 6/28】

傳產需求疲弱，景氣燈號5月滑坡變綠燈；國發會27日發布5月景氣概況，景氣對策信號綜合判斷分數31分，較上月減少2分，終結連續四個月黃紅燈（趨熱），退至代表景氣穩定的綠燈。

## 南港公辦都更首案由宏匯拿下今簽約 預計投資逾70億元

【鉅亨網 6/19】

台北市住都市中心擔任實施者的「南港新都公辦都市更新案」，19日完成出資暨實施都市更新契約，宣示攜手推動南港產專區第一個招商成功案件，將由宏匯公司投資逾70億元興建，預計於2033年完工，預估總銷金額達150億元。

## 央行房市信用管制不放手 專家估最快明年Q1才有望鬆綁

【工商時報 6/20】

央行19日召開理監事會議，雖未推出第八波信用管制，但央行總裁楊金龍表示，信用管制是否放寬，第三季會持續通盤考量。房仲業者預期，若房市未全面反轉、或者房價未連續下挫，鬆綁的最快時間可能要等到明年Q1。

## 新北捷運3.0再擴八條路線、42站點 蛋白區也受惠

【自由時報 6/25】

新北已完成通車的捷運路線包括淡海輕軌、安坑輕軌及環狀線，新增26公里、26座車站，正施工中的七大路線合計長達57公里、51站，新北市府近期啟動捷運3.0階段的「八線並進」藍圖，目前綜合規劃中的路線包含五泰輕軌、代辦三鶯線延伸桃園八德段、台北市民生線；另有正在進行可行性研究的深坑輕軌、八里輕軌、泰板輕軌與中和光復線，林口輕軌則由遠期規劃提前納入優先評估路網，力拚儘速推動。

## 財部釋國有地上權 AIT舊址權利金底價近20億吸睛

【中央社 6/16】

財政部國產署16日公告12宗國有地招標設定地上權標的，權利金底價新台幣42.7億元，8月4日開標；其中屬首次列標者包含位於台北市大安區的美國在台協會（AIT）舊址，權利金底價近20億元，此商業區土地約462坪，為罕見釋出的精華地區大面積標的。

## 國產署釋6筆長照地上權 權利金底價、地租更優惠

【自由時報 7/1】

國產署配合中央政府推動長期照顧服務政策，辦理長照招標設定地上權，30日公告6宗精華區國有土地標的，區位條件俱佳，公告期間3個月，至9月30日17時截止收件，權利金底價共計2億8,697萬餘元，地租年息率底價皆為3%，較國產署一般公開招標設定地上權低。

## 台中市經貿段6、8地號招商再啟 經發局宣布可分塊投標

【經濟日報 6/30】

隨著台中國際會展中心年底開幕倒數計時，台中市政府30日再度公告，釋出園區北側核心地段「台中市西屯區經貿段6、8地號等2筆土地設定地上權案」，權利金底價94億元，但可分開標售，以提高投資誘因。

## 高雄特貿三南基地南 都更動土

【聯合報 7/2】

高雄市政府1日與台電、智匯方舟公司共同舉辦「亞灣2.0特貿三南基地南」公辦都更案動土典禮，該基地將興建一棟45層住商大樓與一棟29層商辦大樓，市府和台電分別取回8千坪及1.1萬坪商辦空間，能吸引國際企業進駐，總投資金額達153億元，總開發樓地板面積近4.7萬坪，預計2030年陸續完工。

## 企業抗波動 增持商用不動產

【工商時報 6/26】

信義全球資產25日發布企業對商用不動產布局調查，其中有多達45%受訪企業預期，所屬產業下半年景氣將比上半年差，然僅有8%企業會因景氣影響其不動產購置或處分計劃，且有32%企業將提高商用不動產配置比重，將商用不動產視作抵抗市場波動的關鍵資產選項。

## 建商購地Q2季減近7成

【工商時報 6/27】

中央銀行土融限貸4成、房市買氣清淡，再加上美國關稅戰為下半年景氣蒙上陰霾，建商購地縮手。據調查，第二季土地交易金額縮水至270億元，為近八年同期最冷，季減58%、年減52%，其中建商單季購地金額僅140億元，較前季大幅萎縮近7成。

## 六福擴大資產活化布局

【經濟日報 6/4】

六福(2705)3日召開股東常會通過去年財報、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，以動物專業為特色，打造國際度假村，以擴大集團營收量能。

## 置產需求燙 上市櫃企業搶買工業地產

【工商時報 6/23】

住宅不動產市場儘管低迷，不過工業地產交易仍熱。根據信義全球資產統計，今年5月上市櫃公司工業地產交易量達169億元，寫下近34個月以來單月次高紀錄，顯示工業地產需求居高，具發展潛力的物件更炙手可熱。

## 水泥廠 資產活化挹注營運

【工商時報 6/13】

新台幣升值，水泥廠活化手中土地資產，挹注營運收益、潛在獲利大增，台泥(1101)竹東廠土地公開標售、基隆廠進入實質開發程序。環泥(1104)則啟動高雄路竹廠的都市計畫變更，將會朝科技園區開發。信大水泥(1109)也在進行關西土地194公頃開發評估多角化經營或出售可能。

## 宏國林家賣士林官邸旁百坪土地 低調科技大老3億收下

【Ettoday 6/3】

士林官邸旁136坪土地以2.97億元交易，經查謄本，賣方是國裕開發，負責人為林鴻道，為宏國林家成員之一；買方則為必思傑投資公司，負責人為翁英暉，推測即為群暉科技創辦人暨董事長。

## 台富餅乾工廠拆了 泰山老地標將變身千人廠辦新地標

【自由時報 6/20】

新北市政府推動「都市更新106重建專案計畫」，再添兩件核定，分別位於泰山區與三峽區。泰山案原址為六、七〇年代紅極一時的「台富餅乾」工廠，將轉型為智慧型廠辦大樓；三峽案則為該區首件都更案，預計打造地上21層現代住宅，改善公共空間並優化市容景觀。

## 企業爭相插旗 龜山工業區近三年工業地區交易百億

【工商時報 6/19】

桃園近三年工業地產交易規模達600億元，居六都第一，龜山工業區在桃園工業地產市場中居關鍵地位，總交易量逾百億元，占約17%，在AI智慧升級、生產線整合、淨零排碳等趨勢下，帶動小換大、合法使用、企業置產需求，龜山工業區廠房成兵家必爭之地。

## 遠東活化資產 承億酒店進駐巨城

【工商時報 6/24】

遠東集團繼台北信義區A13閒置16年開出遠百A13之後，遠東SOGO百貨15年前以60億元標下的新竹巨城，其飯店樓棟在閒置15年後終於找到合作夥伴，將於2027年開出「新竹承億酒店」，遠東SOGO董事長黃晴雯23日代表公司與承億集團董事長戴俊郎簽下20+10年的租約。

## 台達電砸69.5億買下泰豐觀音廠

【自由時報 7/2】

電源供應器大廠台達電（2308）表示，董事會已通過新一輪不動產交易案，將從泰豐輪胎（2102）手中買下桃園觀音區近6萬坪的廠辦與土地，總金額高達69.5億元，用於資料中心、氫能與儲能事業布局，也將部分回租給交易相對人使用。

## 航空城產專區健策動土 科技產業落腳桃園邁向新里程

【中國時報 6/16】

桃園航空城優先產業專用區開發再邁重要一步，健策精密工業公司16日於產專區C基地舉行動土典禮。桃園市長張善政表示，航空城將成為北部產業廊帶核心，已成功引進包括健策、統一超商、星宇航空與藥華醫藥等企業，顯示桃園強勁的產業聚集效應。

## 亞昕以每坪約230萬元 取得台中草悟道商圈602坪精華地

【經濟日報 6/16】

亞昕（5213）16日公告，取得台中市西區草悟道商圈英才路、中正國小正對面601.97坪土地，總價13.84億元，折算每坪土地單價達229.91萬元，據了解，未來擬朝高級精緻飯店宅方向開發。

## 土地.地上權大型交易摘要

6月上市櫃法人購置土地交易量為36億元，受到住宅市場交易動能放緩影響，建商購置土地信心度也趨向觀望。

本月計有2筆交易紀錄，包括美亞鋼管廠持續跨足都更與不動產開發，以22億元取得新北市中和區南勢段1,176坪土地；亞昕布局台中，以約14億元取得西區草悟道商圈602坪土地，據了解，擬朝向精緻飯店宅方向開發。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
新北市	美亞鋼管廠	中和區南勢段土地	22.35	1,176
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	亞昕	西區後壠子段土地	13.85	602

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

6月上市櫃法人購置辦公室交易額為27億元，內科就包下2筆交易紀錄，包括必應創造以約11億元取得BOSS世界特區，以及宏葺生技以4億元取得安康段廠辦，可看出內科辦公市場受到上市櫃企業及公司法人的高度關注。

在產業自用、廠辦分離、舊換新需求推波助瀾下，桃園廠辦市場處在快速成長階段，本月立誠光電就以約12億元包棟買下中謹雲盛MIT廠辦專區。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	必應創造	BOSS世界特區	10.7	634	2,451
台北市	宏葺生技	內湖區安康段廠辦	4.3	402	未揭露

  

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	立誠光電	中謹雲盛MIT廠辦專區	11.98	1,093	4,515

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

6月上市櫃法人購置工業地產交易額為18億元，為今年上半年單月交易表現低點。本月交易主要分布在桃竹苗地區，包括台泥積極資產活化，將桃園蘆竹區公埔段廠房以9.5億元處分予「富邦一號」REITs。

此外，同欣電子以約4億元取得竹北泰和段工業土地。觀察同欣電子於台北、桃園八德、龍潭、竹北等都設有營業據點，此次購置標的也鄰近其竹北廠，顯示企業跨區布局不動產趨勢明確，且進行購置決策時會考量地緣性，更有利於企業發展。

群聯電子總部位於苗栗竹南，今年推進不動產布局規畫，以4.84億元取得竹南鎮廣源段2,001坪土地。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	臺灣土地銀行 (富邦一號)	蘆竹區公埔段廠房	9.5	1,924	2,274
新竹縣	同欣電子工業	竹北市泰和段工業土地	3.64	914	-
苗栗縣	群聯電子	竹南鎮廣源段土地	4.84	2,001	-

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