

商用不動產 市場月報

2025年8月

— www.sinyiglobal.com



官方LINE



關稅、匯率不確定因素多 資金停泊商用不動產抗波動

關稅與匯率波動推升金融市場不確定性，產業嚴陣以待，也更加積極檢視下半年營運計畫及資產配置策略，以提前部署、強化風險抵禦力。據信義全球資產公司觀察，企業對購置兼具自用與長期置產效益的商用不動產意願顯著提升，藉由多元且穩健的資產組合，構築抗波動防禦屏障，維繫企業資產價值與競爭優勢。

據信義全球資產公司統計，7月上市櫃法人購置商用不動產金額為108億元，觀察各產品類別交易情形，以工業地產貢獻度最大，佔據約8成月交易量；此外，本月也出現一筆全棟旅館交易紀錄，為興富發集團子公司元盛國際興業以14.5億元取得高雄麗尊酒店。

7月上市櫃法人土地市場交易額為20億元，探連25個月以來新低紀錄，顯現出房市交易趨冷，建商對於資金運用也普遍趨向觀望態度。



8月商用不動產行事曆

8/01~8/10	8/11~8/20	8/21~8/31
▼8/4(一) 【標售】 國產署北區分署_5宗設定地上權 國產署中區分署_3宗設定地上權 國產署南區分署_4宗設定地上權	▼8/14(四) 【標售】 吉美大安花園	▼8/21(四) 【標售】 新竹近香山車站土地 台南官田產業園區廠房
▼8/8(五) 【標售】 彰濱工業區廠房	▼8/15(五) 【標售】 新北知識產業園區土地	▼8/27(三) 【標售】 新北汐止區土地

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

主計總處第二季經濟成長估7.96% 學者憂關稅挑戰「成也出口、敗也出口」

【Yahoo財經 7/31】

主計總處31日公布第二季國民所得概估經濟預測，今年第2季GDP概估7.96%，較5月預測數的5.23%，增加2.73個百分點，遠優於預期。對此，中央大學經濟系教授吳大任表示，台灣的出口在近期表現強勁，但一旦出口衰退，其影響也會比其他國家更為嚴重，呈現「成也出口，敗也出口」的局面。

金管會鬆綁保險業投資公建比率 可增1.63兆資金

【中央社 7/29】

配合兆元投資國家發展方案，金管會表示，研擬「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」修正草案，保險業投資專案、公建與社福事業的投資總額，從現行保險業資金10%約新台幣3.25兆元，將增至15%約4.88兆元，5%額度有望增加資金活水1.63兆元。

「美方宣布台灣關稅20%」 8月7日生效

【聯合報 8/1】

美國白宮31日在官網行政命令頁面公布各國關稅，其中台灣稅率為20%，高於日韓的15%。行政命令第二節提到，修訂後的關稅稅率將自本命令發布後第7天（即8月7日）的美東夏令時間凌晨12時01分起生效。

北市新建案新訂「綠容率」降溫2°C 明年上路

【自由時報 8/1】

為減緩都市熱島效應，有效降低體感溫度，台北市都發局自去年11月12日發布「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案提出體感降溫減碳、建築能效降碳及密集綠覆固碳等三策略，立體綠化設施構造型式則訂於臺北市新建建築物綠化實施規則，已於日前在市政會議修正通過。

台北捷運東環段2車站完成評選 最快11月開工

【中央社 7/16】

北捷運環狀線成形再邁一步。捷運局表示，銜接板南線、淡水信義線的東環段CF760標工程已完成廠商評選，最快11月開工，成為東環段第2個啟動的區段工程，推動全環願景實現。

政院拍板捷運三鶯線延伸八德 桃園與新北合作拚明年動工

【聯合報 8/1】

桃園市捷運工程局發布重大消息，指行政院1日核定「捷運三鶯線延伸八德計畫」，未來市府將與新北市政府合作，力拚9年完工，促進北北桃生活圈緊密結合，帶動城市發展繁榮。

桃園菓林重劃區完工 北靠產專區、南鄰捷運站 打造大園新核心

【中國時報 7/31】

桃園市菓林重劃區全區開發面積42.75公頃，公共設施於7月31日完工，8月1日中午前全面開放通車，重劃總經費約17億7482萬元，透過完善的土地配置及公共設施建設，提升區域交通動線與整體環境品質。桃園市長張善政表示，重劃區北邊就是產專區，而綠線捷運也在重劃區南邊，交通、生活機能都非常便利。

南科帶動發展快速 南市標售三大區13筆產業、商業及住宅用地

【聯合報 7/31】

因應產業發展與住宅需求，台南市政府釋出三大區段共13筆土地公開標售，標售區位涵蓋麻豆工業區、九份子市地重劃區及北安商業區，地段條件多元，提供產業用地、住宅區與商業區多元選擇，公告即日起至9月3日止，9月4日開標。

H2商用不動產市場 商辦、廠辦前景俏

【工商時報 7/22】

2025年不動產市場儘管面臨政策及美國對等關稅內外夾殺，但買家仍擇優出手，上半年十大土地及商用不動產市場交易案中，建商就包辦達5筆，金額更囊括6成4之多。展望下半年，市場專家預期，商辦和廠辦前景最被看好，最大買家科技業、建商可望持續領航，衝出一片天。

AIT舊址地上權標租 元大人壽21.9億拿下

【工商時報 8/4】

國產署4日招標地上權，其中最受關注的大安區美國在台協會AIT舊址，面積由元大人壽以21.97億元拿下，溢價率超過1成。宏盛建設和立信建設也有出手，但價格低於元大人壽。元大人壽5月才以21.7億元標下國產署台北市中山區住宅區土地。

南山廣場 登頂北市商辦王

【工商時報 7/17】

台北市地政局16日公布2024年不動產市場動態年報，台北市商辦及廠辦月租金單價前十強中，信義商圈囊括九件最強，前三名每坪月租都已突破5,000元大關，「台北南山廣場」包辦榜首及第二名，每坪月租金分別達5,253、5,074元；以及排名第三的是「台北101」，每坪月租5,059元。

臺銀壽4.6億買不動產 分行建築自有化

【經濟日報 8/5】

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。

皇翔台北廣場 居北市西區商辦王

【工商時報 7/31】

在企業自用撐盤效益帶動下，商辦市場又見噴出行情。內政部最新實價登錄資訊顯示，受惠台北西區國門效應爆發，「皇翔台北廣場」最新揭露租金實價，冒出三筆每坪月租金「奔4」的成交資訊，其中最頂樓23樓戶每坪月租金達4,262元，穩坐北市西區商辦王寶座，身價直追東區信義計畫區。

新光華山金融中心10月落成、出租率近5成 將挹注新壽租金收益

【經濟日報 7/16】

新光人壽不動產投資再獲收成，於台北市中正區核心地段精心打造的A級商辦「新光華山金融中心」，日前正式對外開放招租，釋出後整體出租率已近5成，預計今年10月落成亮相。

信義開發奪新北捷運聯開案

【經濟日報 7/22】

準新北市樹林區房市發展潛力，信義企業集團旗下信義開發獲選最優申請人的捷運土城樹林線「LG16站出入口A、B捷運開發案」，21日與新北市政府簽約。信義開發董事長周俊吉表示，兩案將興建兩棟地上27樓之地標性捷運聯開案，總投資45億元，2032年完工後將成為「樹林101」。

群創再傳關廠 南科五廠明年中前將清空

【工商時報 7/10】

群創再傳關廠。9日群創內部召開廠長會議，宣布將逐步關閉旗下的五廠（5代廠），並且把筆電面板、監視器面板和醫療用面板陸續轉往竹南T2廠和南科三廠生產，計劃最晚在2026年中之前完全遷出。

物流戰開打 酷澎年砸2300萬租廠房搶灘高雄

【ETtoday 7/25】

電商市場競爭激烈，前幾年疫情推波助瀾下，網購市占率愈來愈高。看準這波趨勢，知名電商Coupang酷澎在高雄大寮砸下月租金196.2萬元的天價，租下原本台灣好奇的廠房，光是租金每年就達2354萬元，創有實登以來大寮最貴租金，也是高雄第3高租金。

科技業狂掃桃園、台南工業地 兩地近三年交易額合計近千億元

【經濟日報 7/21】

科技業衝AI、大擴產，上市櫃企業三年千億元買工業地。據最新統計，上市櫃公司近三年在六都的工業地產投資額逾1,400億元，其中，桃園、台南兩市合計交易額占近千億元，躍登南北雙星。

興富發斥資12億 高雄獵地

【經濟日報 7/15】

董娘再出手，興富發（2542）在南部地區大布局，14日傳出，興富發砸12.3億元買位於高雄新堀江「惜福雅集博物館」，根據調查發現，幕後真正的買家為興富發集團總裁鄭欽天的妻子鄭秀慧。另外，也傳出以集團子公司購買麗尊酒店，近期可望公告，且未來將改建成新飯店。

H1移轉棟數「交易降、繼承升」 買賣棟數剩下13萬棟、年減26%

【經濟日報 6/16】

據內政部統計月報最新統計資料，2025上半年全國建物各類移轉情形出現變化，建物買賣移轉棟數大幅下降，上半年剩下13萬棟，年減26%；至於繼承與贈與棟數，則持續穩定成長，建物繼承移轉達3.9萬棟，年增5%，建物移轉呈現「交易降、傳承升」的趨勢。

土地.地上權大型交易摘要

7月上市櫃法人購置土地交易量為20億元，探連25個月以來新低紀錄，顯現出住宅市場交易趨冷，開發商對資金運用更為謹慎，使得土地市場交易動能放緩。

即使土地市場交易冷，市區精華土地仍吸引開發商大手筆購入。去年達麗建設攜手海悅國際、彥文資產管理以總價95.88億元，拿下大安區復興南路一段7棟透天建物；本月達麗建設公告以近10億元處分該案10%持分所有權予香城集團旗下富升建設，預計處分利益約2,639萬元。

鑫龍騰開發也持續於高雄購地，本月以8.05億元購入左營區菜公段555坪土地及地上建物。從近期土地市場成交實例中可得出，開發商購地目光由素地轉向市區精華老舊透天或產權單純舊商業大樓，資金方面較不受到土融限貸的限制，又可取得精華地段可開發基地。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	富升建設	大安區懷生段一小段土地	9.82	79
新北市	愛山林	土城區柑林段土地	2.03	302

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	鑫龍騰開發	左營區菜公段土地	8.05	555

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

7月上市櫃法人購置辦公室交易額為8億元，為今年截至目前為止單月最低交易表現，本月辦公市場購置動能略顯保守，至於是否為受到美國關稅政策影響產業布局節奏，則須密切觀察接下來的辦公市場交易動態。

本月辦公市場交易，包括進金生能源服務以3.61億元購入威尼斯國際商務大樓部分樓層，進一步觀察進金生能源服務台北總公司位在內科指標廠辦北歐之窗，威尼斯國際商務大樓鄰近原總公司據點，評估此筆交易應為企業擴充空間需求。

此外，宸曜科技原進駐於台灣科技廣場11F，本月加碼以1.72億元購入同棟15F辦公空間。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	進金生能源服務	威尼斯國際商務大樓	3.61	176	584
台北市	凱衛資訊	世界通商金融中心	2.68	30	309
新北市	宸曜科技	台灣科技廣場	1.72	49	340

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

7月上市櫃法人購置工業地產交易額為86億元，寫今年為止單月交易次高紀錄。衝高主因為本月有高總價交易案挹注，為台達電因應業務發展需求，向泰豐輪胎以69.5億元取得泰豐輪胎觀音廠，此筆也榮登今年工業地產市場總價最高交易案。

觀察目前工業地產市場買方需求，除偏好進駐指標工業區或產業聚落外，也傾向直接購入可立即生產的工業廠房，如此可省下買地蓋廠的施工期，把握產業商機，包括安騰資產本月也斥資8.25億元取得龜山工業區廠房、白紗科技印刷以4.7億元取得桃園蘆竹區廠房。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	台達電子工業	泰豐輪胎觀音廠	69.5	34,688	25,660
桃園市	安騰資產	龜山工業區廠房	8.25	2,327	2,335
桃園市	白紗科技印刷	蘆竹區大古段廠房	4.7	1,622	1,405
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
彰化縣	中美鋼構工業	南寶化學彰濱廠	3.16	4,294	12

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

旅館大型交易摘要

7月商用不動產市場出現一筆全棟旅館交易，為興富發集團旗下元盛國際興業以14.5億元取得高雄麗尊酒店全棟資產。顯示大型建設公司除了專注傳統住宅開發外，也積極尋求多角化經營，開創多元現金流。

並且，旅館資產多位在核心精華區或緊鄰熱鬧商圈，建商購置此類資產是「進可攻、退可守」的布局策略，現況可交由飯店品牌經營穩定收益、長期則具備改建開發潛力。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	元盛國際興業	麗尊酒店	14.5	509	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



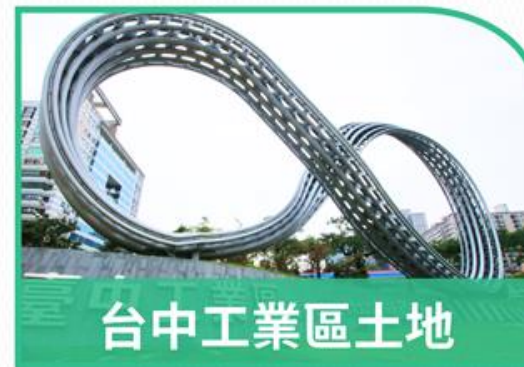
內科新世代企業總部

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