



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

2025年9月

— www.sinyiglobal.com

工業地產市場發威 8月交易金額突破百億元

美國關稅政策牽動全球金融秩序，市場不確定性升溫，促使企業更加重視財務結構韌性，資產活化題材逐漸發酵。信義全球資產公司觀察近期商用不動產交易市場，許多法人機構積極調整資產配置，盤點閒置資產進行處分；更有企業主因應產業剛需、或看好商用市場長期發展趨勢進場布局，交易動能挹注推升8月上市櫃法人工業地產交易額突破百億元。

據信義全球資產公司統計，8月上市櫃法人購置商用不動產金額為198億元，其中工業地產交易貢獻112億元交易額、佔8月商用市場56%；辦公室交易額為53億元、佔比27%；店面、商場等交易額為33億元、佔比17%。

8月上市櫃法人土地市場交易額為70億元。受到住宅市場交易續冷影響，建商購置素地動能持續放緩，資金轉向都更、合建案，為土地市場另闢交易動能。



9月商用不動產行事曆

9/01~9/10	9/11~9/20	9/21~9/30
9/2(二) 【標售】 國產署南區分署 高雄市岡山區大仁段土地	9/15(一) 【招商】 - 北水處公館商辦大樓招商 【標售】 - 南投市南崗工業區土地	9/23(二) 【標售】 彰濱鹿港產業園區土地
9/5(五) 【標售】 國產署北區分署 37宗國有非公用不動產	9/17(三) 【標售】 - 台北信義區全棟透天 - 桃園大溪區廠辦 - 台南仁德工業區廠房 - 高雄亞灣區土地	9/26(五) 【標售】 - 台北信義區辦公室 - 苗栗頭份產業園區廠房 - 苗栗造橋鄉土地
9/9(二) 【標售】 - 國產署南區分署 嘉義市港子坪土地 - 高雄市橋頭區廠房		9/30(二) 【標售】 新北市汐止區土地

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

景氣燈號「連三綠」 國發會：關稅若無大利空 下半年景氣穩定

【經濟日報 8/28】

國發會發布7月景氣燈號，連續第3個月亮出代表景氣「穩定」的綠燈，分數和上月一樣29分。儘管美國對等關稅已於8月起實施，國發會認為，在AI強勁需求下，只要關稅談判未出現重大利空，下半年景氣燈號可望穩在綠燈水準。

放寬貸款 金管會召八大行庫開會

【中國時報 9/2】

民眾購屋貸不到款，引發民怨。金管會1日邀8大公股銀行開會討論，金管會主委彭金隆提出三大方向，首先政府全力支持自住、首購族；其次各股銀行須盤點房貸水位，要有統一計算方式，並在銀行公會網站充分揭露貸款資訊；最後彭金隆強調，不得強迫「搭售」房貸壽險，金管會對此已啟動金檢。

央行理事：房市管制無須鬆綁

【經濟日報 9/4】

中央銀行將於18日召開第3季理監事會，市場關注貨幣政策與房市措施是否有所調整。身兼央行理事的台經院院長張建一3日指出，目前貨幣政策沒有降息空間，房市的七波選擇性信用管制措施也無須鬆綁，若要求央行放寬監管，除非修改《銀行法》第72-2條，否則放寬將等同瀆職。

供需皆冷 新青安7月受理跌破4千戶

【工商時報 8/21】

美國對等關稅造成民眾購屋信心觀望，加上選擇性信用管制和銀行限貸令使得房市交易持續低迷，財政部20日發布的最新統計，7月新青安房貸受理件數僅3,865戶，跌破4,000戶關卡，和受理金額326.16億元同創上路以來第三低。

壽險業投資不動產創新高 法規鬆綁助攻 餘額達1兆5,953億元

【經濟日報 8/7】

根據中央銀行最新統計，截至2025年6月底為止，壽險業不動產投資餘額已達1兆5,953億元，創歷史新高，6月單月淨增資金近322億元，呈現連七紅，較去年同期大增624億元，增幅顯著，顯示壽險資金對不動產市場的投資意願明顯回溫。

工地建廠期 地價稅享優稅

【經濟日報 8/27】

嘉義縣稅務局提醒，依法核定的工業區土地，以及政府同意作工業或工廠使用的土地，不論建廠期間或完工投入生產，只要符合規定並提供相關證明文件，都能適用工業用地千分之10優惠稅率來課徵地價稅，省下不少成本。

全台大缺工 北市營建工期鬆綁 建照自動展延2年

【自由時報 8/19】

建築工程業缺工缺料問題未解，影響後續施工時間，為避免造成社會負擔，台北市政府宣布2022至今年所領的建照及雜項執照工程，自動增加建築期限2年，無須另行申請，但不包含申報開工。

基隆捷運第二階段啟動路網評估 藍紅紫綠4條路線規畫出爐

【聯合報 8/29】

基隆捷運目前以兩階段推動，第一階段從台北南港到八堵，第二階段將由八堵站連結至基隆市區。基隆市政府召開「基隆大眾捷運系統整體路網評估計畫」說明會，藍線、紅線、紫線、綠線共4條路線規畫出爐，但將以藍線（八堵 - 基隆）規畫為先期路網，納入優先路線可行性研究。

商用市場強勁支撐 工業地產前八月交易逾500億

【工商時報 9/1】

美國關稅政策影響全球貿易市場，據信義全球資產公司觀察，因應金融局勢及地緣政治等不確定性，資產活化題材發酵，不少大廠陸續處分閒置廠房、調整資產配置結構；也有企業把握市場時機，彎道加速布局不動產，推升今年工業地產交易額突破500億元大關。

富邦壽28億買星聚點大樓 採全棟回租模式 投資報酬率約3%

【經濟日報 8/20】

富邦金控 (2881) 19日代子公司富邦人壽公告，以總價28億元購入台北市大同區「星聚點KTV 台北旗艦館」所在地建物，並由目前星聚點經營者、同時也是所有權人之一的星聚點壹號文創公司回租全棟。富邦人壽表示，購入後即享有租金收益，投資報酬率約3%。

桃園晶悅都更最大地主換人 鉅陞斥資27億元拿下65%所有權

【經濟日報 8/23】

桃園「晶悅國際飯店」都更案最大地主換人，鉅陞國際開發 (5529) 22日公告砸27.86億元拿下65%所有權；由於該案總銷逾百億元，如今全案易主，顯見房市買氣平淡之際，已有建案出現換手情況。

北市地上權大案 捲土重來

【工商時報 8/26】

號稱台北市最後一塊大面積黃金住宅用地的陸軍保養廠C基地地上權案，預計11月捲土重來。財政部國產署9月4日將召開審議會，預計9月15日公告17宗地上權案列標，面積4,815坪、鄰近台北101的陸保廠C基地也在討論之列。

台產砸20億買承德路商辦 規劃全新企業總部大樓

【經濟日報 8/28】

台產 (2832) 董事會27日決議斥資20億元從森羅投資手中，購置台北市承德路商辦不動產，規劃興建全新企業總部大樓。公司表示，此舉不僅能解決現有總公司空間不足與大樓老舊問題，更將藉由打造智能化、綠色建築，全面提升企業形象與營運效能。

寶佳逆勢布局 29.6億拿中壢運動公園旁2,653坪地

【ETtoday 8/30】

去年919後，房市入寒冬，建商購地也大縮手。觀察北台灣土地釋出相對多的桃園，區段徵收土地標售狀況明顯降溫，不過仍能看到大咖建商吃下精華地，像是寶佳就以29.6億元買下中運土地，面積廣達2653坪，為近5次標售中最大規模的一標。

台壽、榮運進軍桃園航空城 將合資成立「中信榮盛」 投資逾500億元

【經濟日報 8/9】

榮運（2607）與台灣人壽8日宣布，將成立合資公司「中信榮盛股份有限公司」，共同參與桃園航空城基地土地標售案。據規劃「中信榮盛」總投資規模逾500億元，台壽持股51%，榮運持有49%，未來將整合雙方資源，打造集物流、商場、旅館於一體的複合型園區。

高雄亞資中心 首個公辦都更案招商

【工商時報 9/3】

亞洲資產管理中心高雄示範專區今年7月啟動後，位於高雄專區內的990坪「商四」基地開啟公辦都更的招商，要引進民間資金53億元，成為亞資中心範圍內的第一個公辦都更招商，開發商可自行規畫興建高端商辦、住宅，或是住商混合大樓。

營建五虎讓位 上半年「百億建商」出列

【ETtoday 8/22】

隨時間進入8月中下旬，上市櫃建商Q2財報也陸續出爐，觀察上半年營收破百億元的公司共有6家，分別為潤泰新、欣陸、國建、達欣工、亞昕、冠德。而熟面孔的「營建五虎」興富發、華固、皇翔、長虹、遠雄都未入榜，但其重頭戲在下半年及明年。

高捷O10、Y18站衛武營聯開案簽約 打造複合式大樓

【中央社 8/29】

高雄捷運O10、Y18站衛武營聯開案29日簽訂開發契約，將投資新台幣253億元，規劃5棟地上38至52層的複合式建築物，包含旅館、辦公、住宅、商店等，預計民國122年起分段完工。

全台六都1-8月房市交易13.6萬棟年減27.6%

【鉅亨網 9/1】

全台六都會區1日公布 2025 年 8 月「建物買賣移轉棟數」，六都交易量合計為 1 萬 6663 棟，月減 11.6%，年減 32.1%。全台六都 1-8 月房市交易 13.6 萬棟 年減 27.6%，主要今年買氣明顯較去年同期減少，整體房市維持盤整趨勢不變，不過近期逐漸有房貸政策討論的風向出現，市場關注後續發展。

建商攻都更、合建商機

【經濟日報 8/21】

房市走冷、土地市場降溫，建商策略轉彎，積極朝向都更、合建等領域發展，指標建商包括潤泰新（9945）、長虹、遠雄、興富發等多家大型建商皆加碼布局，企圖在房市冰河期開出新的獲利動能。

土地.地上權大型交易摘要

8月上市櫃法人購置土地交易量為70億元，觀察本月土地市場交易情形可發現，建商開發購地策略逐漸走向都更、合建等方式，本月鉅陞國際開發以27.86億元拿下桃園「晶悅國際飯店」都更案65%所有權，未來此案將由包括鉅陞國際開發、新苑興業、新潤建設、易德建設、百銘建設、晟宏投資等六家公司聯合投資。

本月另有一筆地上權交易，為元大人壽參與國產署辦理台北市大安區瑞安段一小段地上權案招標，並以21.97億元得標，溢價率10.57%。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	元大人壽	大安區瑞安段一小段70年地上權(AIT舊址)	21.97	462
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	3.15	14
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	鉅陞國際開發	晶悅國際飯店都更案65%土地持分及建案所有權	27.86	2,175
桃園市	自然人	龜山區瑯坡段土地	4.04	3,573
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	皇普建設	大雅區三和段土地	12.74	1,063

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

8月上市櫃法人購置辦公室交易額為53億元。市區產權單純、具備未來開發效益的大樓產品，近年來高度吸引買方關注，包括台灣產險本月以20億元購入台北市大同區承德路全棟辦公室，未來將規劃興建自用總部大樓；達欣工程同樣看好市區大樓重建開發效益，以6.85億元購入達欣企業大樓616坪空間。

辦公市場自用需求同樣強勁，包括：佳欣光電科技以6.34億元取得欣北市板橋區「遠雄信義CENTER」3,107坪辦公空間；秉忻國際開發以3.55億元取得新北市新莊區「華固國家置地」。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	台灣產物保險	大同區全棟辦公大樓	20	448	3,012
台北市	中華民國人壽保險 商業同業公會	世紀金融廣場大樓	8.69	57	783
台北市	達欣工程	達欣企業大樓	6.85	54	616
新北市	佳欣光電科技	遠雄信義CENTER	6.34	未揭露	未揭露
新北市	秉忻國際開發	華固國家置地	3.55	162	908
新北市	德淵企業	中悅寰宇一號	2.41	53	355
新北市	仁大資訊	中悅寰宇一號	1.55	未揭露	277
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	億而得微電子	台元科技園區(Y棟)	3.66	299	897

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

8月上市櫃法人購置工業地產交易額為112億元，寫下今年以來單月交易量次高紀錄。

信義全球資產公司觀察，受到今年市場諸多不確定性因素影響，促使企業更積極地啟動資產活化，許多大廠將閒置或使用率低的廠房進行處分，適逢產業轉型潮及急單需求，亦許多企業買方進場購置工業不動產擴充產能，為工業地產市場增添交易動能。

日月光集團擴廠動能強勁，本月斥資共76.5億元購置廠房，包括以65億元購入穩懋半導體高雄廠、旗下環鴻科技以11.5億元取得明基三豐醫療器材臺中廠。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	富致科技	新北產業園區廠房	3.48	342	278
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	群光電子	潤泰全桃園觀音廠	10.6	4,626	4,570
桃園市	佳格食品	大園區溪海段土地	6.5	12,539	-
桃園市	萬積科技	環保科技園區廠房	5.22	1,864	878
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	環鴻科技(日月光)	明基三豐醫療器材臺中廠	11.5	2,064	5,341
台中市	創新服務	大甲區廠房	2.64	1,076	1,193
嘉義縣	台灣三洋電機	民雄鄉頭橋段工業小段土地	5.25	3,609	-
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	日月光半導體製造	穩懋高雄廠	65	未揭露	21,890
高雄市	加旺系統科技、嘉銘工程	高雄市仁武區廠房	1.65	380	690

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

受惠於金管會修正《保險業辦理不動產投資管理辦法》，壽險業投資不動產投報率門檻放寬，今年商用市場中，陸續有壽險業進場，挹注整體市場動能。

包括富邦人壽以28億元購入台北市大同區「星聚點 KTV台北旗艦館」，原大樓持有人星聚點壹號文創公司將回租全棟建物，富邦人壽購入後即可享租金收益。此標的坐落在台北市區，擁有地段優質、產權單純、租金收益等優勢，物件具備稀缺特性，是吸引買方入手的關鍵點。

臺銀人壽於本月也以4.6億元取得臺灣銀行內湖分行店面，臺銀人壽也表示，集團規畫朝向持續將臺灣銀行各分行自有化，整合資源、發揮綜效。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	富邦人壽	星聚點KTV台北旗艦館	28	749	8,372
台北市	臺銀人壽	臺灣銀行內湖分行店面	4.6	86	553

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

引領趨勢 成就卓越資產價值

信義全球資產服務實績

- ★ 2025/02 以43億元成功銷售內湖「V PARK」全棟辦公大樓。
- ★ 2025/04 以2.41億元成功銷售新莊「寰宇一號」辦公室。
- ★ 2025/06 以10.7億元成功銷售內湖「BOSS世界特區」。
- ★ 2025/07 辦理桃園龜山工業區廠房標售，並以8.25億元順利標脫。

珍惜所託
看見資產雋永價值



官方網站



官方LINE

📍 **台北總公司** 02-2720-8896
台北市信義區信義路五段2號11F

📍 **工業地產部** 02-2659-2828
台北市內湖區洲子街73之1號

📍 **桃園商仲部** 03-339-5888
桃園市桃園區復興路205號20樓之4

📍 **中區商仲部** 04-2302-3322
台中市西區英才路530號29樓