

商用不動產 市場月報

2025年1月

— www.sinyiglobal.com.tw

官方LINE



2025商用市場投資展望 工業地產熱、土地交易收斂

產業自用需求強勁，2024年全年商用市場喜迎大豐收。信義全球資產公司統計2024年12月上市櫃法人購置商用不動產交易量為125億元、年增3%；總計2024全年商用市場交易量來到1,704億元、年增28%。

2024年12月上市櫃法人購置土地交易量為74億元、年增164%；年末土地市場受政策影響，交易量呈現微幅收斂，但受惠於住宅需求旺盛、土地市場交易活絡，總計全年交易額衝至1,595億元、年增180%。

展望2025年商用不動產市場，買方結構仍以產業自用需求為主，AI、半導體等高科技產業續旺，傳產有望回暖復甦，產業發展趨向均衡，催動工業廠房、科技廠辦、商辦大樓等產品需求持續成長；土地市場部分，受央行打炒房政策因素干擾，建商購置素地態度偏向保守，資金轉攻市區具改建開發效益的老舊商業大樓、透天厝。



1月商用不動產行事曆

- | | | |
|----------|------|-----------|
| 1/15 (三) | 【標售】 | 汐止企業總部大樓 |
| 1/17 (五) | 【標售】 | 南部科學園區廠房 |
| 1/21 (二) | 【標售】 | 台北信義區全棟透天 |

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

央行理監事會議： 利率連三凍 沒有第八波打炒房

【聯合報 12/19】

中央銀行19日召開第4季理監事會議，利率連三凍，央行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率，分別維持年息2%、2.375%及4.25%。與市場預期相符。

立院三讀 國土法再展延6年

【工商時報 1/1】

立法院會2024年12月31日三讀通過《國土計畫法》修正案，將國土功能分區圖作業期程再延長六年，至2031年4月30日全面實施。朝野立委齊聲呼籲，農民、地主對國土功能分區可能會限制開發仍有所疑慮，應待相關配套完備後再上路，並請政府盡速「補破網」。

管制不動產放款 央行提3改進方向

【聯合報 12/30】

中央銀行先前要求全體國銀提出不動產放款的總量管制報告，據了解，央行月前進行報告的檢討，知情人士透露，不少銀行的報告被央行「退貨」要求重新調整，並指示三大修正方向。

壽險業利多！不動產投報率調降為2.545%

【經濟日報 1/7】

為了讓壽險業不動產投資避免受到短期利率調整影響，金管會於2024年10月預告修正相關法規，調整壽險業不動產投報率計算標準，該修正案於7日正式上路，未來壽險業不動產投報率將從原先2.97%大降0.425個百分點到2.545%，有助挹注商用不動產資金活水。

拚引資6,000億 投資台灣三大方案 延長三年

【工商時報 12/27】

行政院宣布「投資台灣三大方案」將延長至2027年，擴大適用全球台商及外人投資企業，聚焦五大信賴產業、服務業、大健康產業，引導廠商逐步落實減碳排，產線需具備AI運用元素，總計新增貸款額度3,600億元，預計三年可創造投資金額6,000億元、4萬個本國就業機會。

大南方新矽谷 政院今拍板

【工商時報 1/2】

為吸引更多國際大廠進駐南部科學園區，行政院會2日拍板「大南方新矽谷推動方案」，範圍遍及嘉義縣市、台南市、高雄市、屏東縣，結合沙崙科學城及南部半導體S廊帶，建構大南方產業生態系，廣攬關鍵大廠及上中下游供應鏈進駐。

容獎放寬 都更危老迎利多

【經濟日報 12/27】

都更、危老迎接利多，內政部26日表示，《都市更新條例》先前修法放寬容積認定，相關子法已箭在弦上，包括都更、危老容積獎勵辦法近期都將發布，有助提高老屋改建誘因，估全國將有8,216棟六層樓以上的合法建築物、約27萬戶受惠。

11月景氣趨熱 連三月黃紅燈

【工商時報 12/28】

美國準總統川普擬推的新政措施，不一定會打壞台灣經濟景氣。國發會27日發布11月景氣對策信號及景氣燈號，景氣對策信號綜合判斷分數為34分，較上月增加2分，燈號續呈黃紅燈，為連續第3顆黃紅燈，代表即使11月間有川普當選的驚嚇，台灣整體景氣仍維持在轉折向上的「趨熱」過程。

商用市場迎豐收 工業地產交易量創歷年新高

【經濟日報 12/26】

信義全球資產公司發布2024年商用不動產市場調查，受惠於市場強勁資金推動，全年商用不動產交易量突破1,600億元，其中工業地產市場展現驚人的爆發力，全年交易額突破千億元，寫下歷年新高紀錄。

統一超全台建物流園區

【經濟日報 12/24】

統一超 (2912) 23日召開法說指出，在北、中、南、高等地布局的物流園區將在二至四年內啟用，建構全台最大物流量能。其中台南新市物流園區最快2025年啟用。

首樁碳權成交 台北101賣30公噸

【聯合報 12/10】

首樁國內碳權交易9日成交，成交的專案是台北一〇一大樓停車場採用高效率光源，共有30公噸碳權，每噸3,500元，買方為台灣地方再生公司，成交總價10.5萬元。

五大壽險搶當倉儲包租公 今年來合計投資逾700億元

【經濟日報 12/9】

近幾年倉儲、物流需求大增，五大壽險業者看到投資機會，搶當房東，今年以來投資金額合計逾700億元，顯示其商機龐大，成為壽險業眼中良好的投資標的。

2024年台北億級商辦交易量勝去年

【工商時報 12/18】

今年前11個月台北市億級商辦交易件數至少97件，大安區11月有買方買下兩件「裕台企業大樓」商辦，五、八樓總金額高達5.12億元；同月內科還有兩筆商辦交易，包括圍棋基金會以1.03億元，買下「加瑪科技中心」九樓；運輸物流業者砸約1.24億元，入手「里昂科技中心」三樓。

紡織廠投入資產開發 新纖、力麗鎖定北市大同區

【中央社 12/20】

紡織廠積極投入土地開發。新纖、力麗20日相繼公告最新資產開發計畫，均鎖定台北市大同區地段，新纖與瑞興銀行共同投入土地開發，興建住宅大樓；力麗則計劃興建住宅或工商大樓。

鄉林啟動北市中山區11萬坪都更 初估總銷達1.4兆元

【中央社 12/18】

鄉林建設18日宣布，將在台北市中山區新生北路、民權東路、民族東路與松江路間，範圍橫跨40多個街廓、共11萬坪土地啟動都更案，預計投資新台幣2200億元，初估總銷達1.4兆元。

潤泰全百億土地待售

【經濟日報 12/17】

潤泰全 (2915) 於17日召開法說會，副總經理李天傑表示，潤泰全旗下業務紡織與零售、轉投資的南山人壽與潤泰新獲利穩健，待售土地資產概估逾百億元，潛在獲利達87億元，將陸續釋出，對明年展望樂觀。

台中新地王每坪388萬元 寶輝購入歐風商旅土地

【經濟日報 12/31】

根據最新實登揭露，寶輝建設以21.06億餘元購入七期「歐風商旅」惠民段73地號542.52坪土地，換算每坪單價達388.25萬元，躍居台中土地交易單價最高的新「地王」。

北市公告土地現值漲5.24% 101大樓蟬聯地王

【經濟日報 12/20】

台北市地政局19日公布2025年公告土地現值，全市平均調幅5.24%，「台北101大樓」穩居地王寶座，蟬聯12年，土地公告現值每坪約695.2萬元，國泰置地廣場則以每坪666.8萬元，連兩年位居地后。

科技業爆中科搶地大戰 瞄準新鉅科、友達廠房與土地

【經濟日報 12/17】

科技業爆中台灣搶地大戰，日月光 (3711) 旗下矽品、台灣美光近期都積極物色適合的廠房，聚焦擴充先進封裝產能，據了解，近期受到矚目的兩塊地分別是新鉅科 (3630)、友達 (2409) 握有的中科的廠房與土地，且不只一組人馬在競逐。

左營高鐵商四基地 國城得標

【經濟日報 1/1】

國城建設集團取得「左營高鐵科技之心公辦都更案」最後一塊600坪基地，與國揚 (2505) 集團合計共投入204億元進行開發，高雄百貨與飯店龍頭漢神百貨、漢來飯店以及漢來美食三大產業將全力挹注，全案見證高雄產業轉型，迎接AI新時代。

土地.地上權大型交易摘要

12月上市櫃法人土地市場交易量為74億元，較上個月減幅40%、較去年同期增幅164%。

受到央行第七波選擇性信用管制措施影響，品牌建商購置素地態度趨向觀望，以致2024年末土地市場交易動能呈收斂走勢，預料今年購地動能將趨緩，而市區坐落在精華地段、產權單純且具備改建效益的透天厝、大樓產品，將成為開發商眼中另類精華土地來源。

從土地市場交易分布來看，今年品牌建商於台中獵地動能最為積極，包括冠德建設看好台中14期重劃區發展，以13.54億元取得北屯區環中段1,942坪土地；大陸建設同樣進軍14期重劃區，以13.46億元取得北屯區洲際段1,703坪土地。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	力麗企業	大同區玉泉段二小段全棟透天	3.63	121
台北市	寶徠建設	北投區新洲美段土地	2.09	124
新北市	美亞鋼管廠	汐止區崇德段土地	17.09	949
新北市	富驛酒店	三峽區永安段土地	1.38	333

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	冠德建設	北屯區環中段土地	13.54	1,942
台中市	大陸建設	北屯區洲際段土地	13.46	1,703
台中市	富旺國際開發	西屯區何安段土地	9.75	756
台中市	櫻花建設	烏日區新高鐵段土地	9.58	862
嘉義縣	嘉義縣政府	東石鄉蚶子寮段蚶子寮小段23筆土地 及其它讓售機關案計38筆土地	3.06	75,519

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

辦公.廠辦大型交易摘要

12月上市櫃法人購置辦公室交易額為19億元、較上月減幅49%、較去年同期減幅50%。

台北廠辦交易趨向熱絡，包括美諾企業以7.01億元取得內科「國揚洲際企業總部」6戶；嘉澤端子工業斥資4.53億元購入南港「遠雄宜進I-CITY」。

伴隨產業轉型升級、辦公空間擴充需求，企業購置自用辦公室動能強勁，挹注辦公市場交易穩健成長，也吸引不少開發商搶進辦公大樓開發。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	美諾企業	國揚洲際企業總部	7.01	未揭露	847
台北市	嘉澤端子工業	遠雄宜進I-CITY	4.53	89	715
台北市	捷智商訊	新普資訊廣場	0.72	7	98
新北市	至鴻科技	遠東世紀廣場	3.75	87	835
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	銘旺科技	綠意領航1號	2.75	150	1,071

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

12月上市櫃法人購置工業地產交易額為103億元、較上個月增幅45%、較去年同期增幅836%。

壽險業過去受連續升息影響，投資商用不動產動能受到抑制，但隨著金管會修正相關規定，放寬壽險業投資商用不動產最低收益率標準，預料壽險業今年購置態度將轉趨積極，商用市場迎來資金活水，又以工業廠房、工業土地等最受壽險業者青睞。

包括台新人壽就出手，以53.68億元取得桃園科技工業園區2.45萬坪土地，換算每坪單價約21.9萬元，賣方為日勝生旗下子公司立疆開發。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	志聖工業	新北林口區新頭湖段土地	4.86	747	-
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	台新人壽	桃園科技工業園區土地	53.68	24,501	-
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	矽品精密工業	中科后里園區廠房(含廠務設備)	30.2	未揭露	19,940
台中市	慧鴻能源	台中大肚區工業廠房	3.8	982	1,836
雲林縣	青新環境工程	斗六工業區廠房	2.1	1,192	1,239
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	台境企業	台南永康區蔦松北段工業土地	8.4	3,230	-

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

12月上市櫃法人購置店面計有1筆交易紀錄，為高雄銀行斥資3.27億元購置內科指標廠辦「長虹NASDAQ」店面，作為分行營運使用。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	高雄銀行	長虹NASDAQ店面	3.27	未揭露	278

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 | 商業仲介服務實績

服務範疇

藉由完整商圈資訊、信義全直營通路的案源與客戶大數據資料配對、以及行銷通路，提供客戶專業商用不動產及土地之買賣仲介服務

累計服務買賣成交客戶

超過 3,000組

累計買賣成交總銷金額

超過 1,000億元

信義全球資產5億元以上買賣成交摘要

成交標的	成交金額(依金額大小排序)
北市長春金融辦公	37.69 億
北市內科新世代總部A棟+B棟	37.67 億
北市敦北慶城旅邸	20.89 億
北市台北金融中心辦公	20.07 億
新北淡大HiCity整棟學生宿舍	18.20 億
桃園觀音廠房	15.70 億
新竹湖口工業土地	11.89 億
高雄前鎮中山二路土地	11.29 億
桃園中壢丁建土地	10.00 億
北市內科舊宗科工土地	9.80 億
北市長安東路百坪土地	9.60 億
台中北屯汽車旅館	8.64 億
北市時代金融店面	8.45 億
北市內科堤頂大道廠辦	8.20 億
北市內科舊宗土地	7.46 億
北市內科舊宗土地	7.13 億
北市敦南潤泰辦公	6.70 億
新北汐止聯合科技中心廠辦	5.60 億
北市內科西湖捷運整棟廠辦	5.00 億

信義全球資產 | 六大服務範疇

商業仲介

完整商圈資料
海量資料配對
精準行銷通路



內湖長虹新世代大樓
客戶:萬海航運
面積:6,744坪(A.B全棟)



時代金融店面
客戶:三商美邦人壽
面積:896坪



台中飯店全棟
客戶:投資機構
面積:1,272坪

租賃招商

租賃需求分析
招商策略擬定
拓點展店代尋



內湖潭美總部
客戶:雄獅旅遊
面積:7,575坪(全棟)



福全新整棟
客戶:救國團
面積:1,271坪(全棟)



重慶南路整棟
客戶:共享辦公
面積:304坪(全棟)

工業地產

政府機關合作
嚴謹交易安全
開發法令諮詢



桃科萬坪廠房
客戶:科技業
面積:23,159坪



新竹湖口廠房
客戶:科技業
面積:2,012坪



桃園新屋丁建
客戶:化工業
面積:2,794坪

顧問服務

資產盤點活化
產品定位規劃
財務評估建議



劍潭站TOD案
先期規劃顧問



高鐵苗栗車站
產業專用區土地
處分招商



臺北捷運工程局
捷運景安站開發大樓
租賃市場調查

資產管理

收益改善成長
物業管理維護
投資策略佈局



板橋板信銀行家大樓
REITS圓滿一號
類型:商辦大樓



台南FOCUS時尚流行館
REITS圓滿一號
類型:百貨商場



國防部
店面招商及管理

標售代理

交易條件磋商
媒體行銷曝光
標售作業執行



台北金融中心大樓
客戶:新光人壽
金額:20.7億元



淡大HI-CITY複合學舍
客戶:新光人壽
金額:18.2億元



長春金融大樓
客戶:泰安產險
金額:37.6億元