



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

2025年2月

— www.sinyiglobal.com.tw

官方LINE



產業自用需求發威 新店成廠辦市場新戰區

2025新年開春，辦公市場就有亮眼表現。受惠於產業自用需求旺盛，商辦、廠辦等辦公室產品受到企業主、投資人、高資產族等買方青睞，1月出現多筆企業重金購入辦公室的交易案，包括太子建設以7.69億元取得統一國際大樓部分樓層，刷新台北辦公室交易單價新高紀錄；此外，祥碩科技、穩得實業分別以19億元、12.69億元取得全球新創科技中心，讓新店儼然成為廠辦市場下一個新戰區。

據統計，2025年1月上市櫃法人購置土地交易量為219億元、年增175%，其中有一筆百億元重磅交易案，為宏匯攜手愛山林獲得台電CR-1都市更新案，投資金額超過170億元。

2025年1月上市櫃法人購置商用不動產交易量為113億元、年減43%；其中辦公室交易量為61億元、工業地產交易量為52億元。



2月商用不動產行事曆

2/1~2/15	2/16~2/20	2/20~2/28
<p>▶ 2/12(三) 【標售】 觀音工業區廠房</p>	<p>▶ 2/18(二) 【標售】 新北市北大特區住宅</p>	<p>▶ 2/21(五) 【標售】 新北市地政局 國際AI+智慧園區土地</p>
<p>▶ 2/13(四) 【標售】 吉美大安花園</p>	<p>▶ 2/19(三) 【標售】 國產署 台中南屯區永春段土地</p>	<p>▶ 2/26(三) 【標售】 台南柳營區廠房</p>
	<p>▶ 2/20(四) 【標售】 國產署宏普頤和</p>	<p>▶ 2/27(四) 【標售】 台中市地政局 水滸經貿園區、13期、 14期土地共133筆標的</p>

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

今年台灣GDP成長 政院估逾3%

【工商時報 2/6】

2025年我國受益AI等新興科技應用需求熱絡不減，有效挹注出口及生產動能，帶動民間投資表現好轉，加上勞動市場穩健，內需消費可望維繫，主計總處最新預估，2025年我國經濟成長率可逾3%以上，將連2年優於全球平均值。

工業區大改造 帶動千億投資

【中國時報 2/6】

台灣不少產業園區步入高齡，經濟部園管局今年將啟動「風華再現」工業區大改造計畫，首波首輪針對50年歷史的前鎮、楠梓、潭子等三大科技產業園區，拆掉老舊廠房進行立體化更新，預算18億已報行政院，預計可帶動115億投資，後續還有二輪、三輪。第二波67處產業園區更新改建也在研議中，等所有老廠房改建完，兩波初估帶動投資金額在千億以上。

郭智輝提三展望 迎戰川普2.0

【工商時報 1/11】

經濟部長郭智輝指出，面對「川普2.0」即將來襲，對於影響較大的ICT和汽車產業，經部將協助供應鏈盡量往美國移動，並以在民主陣營國家布局產業園區為目標。2025年首重三大工作展望，包括促成台美日半導體供應鏈合作、培訓產業20萬AI人才、以及支持中小微企業轉型。

都市更新貸款新規上路 五大重點一次看

【經濟日報 1/13】

為促進都市更新順利推動，並保障相關計畫的資金運用更加靈活與透明，內政部於日前公布修正「都市更新事業優惠貸款要點」部分規定，在貸款對象、貸款用途、資金額度、使用監督等方面進行多項微調，有助於提升都市更新計畫的效率與可行性。

國產署招標地上權大改革 住宅、長照產業限制鬆綁

【中國時報 1/15】

國產署表示，未來招標設定地上權分戶轉讓，無償委託管理新增退場機制，意即地上權住宅得標業者如華固、國揚等代收租金業務，可申請退場，住戶可租金直接繳交給國產署，除了省去轉交業者麻煩外，直接繳政府也可減少被詐騙的疑慮，有利於住宅區地上權招標。

台北雙星捷運聯開案 招商

【工商時報 1/22】

全台規模最大捷運聯案「台北雙星」將啟動招商，預計C1規劃53樓、D1為70樓，其中辦公樓層合計共82樓、規模達8.8萬坪，2025年5月將首度舉辦招商說明會啟動預租，飯店及購物商場招商品牌則預計在10月公布。市場預期，台北雙星平均每坪月租金將挑戰4,000元大關，搶當西區國門新樓王。

今年三批地上權招標 首波3月24日公告釋出11地

【經濟日報 1/15】

財政部國有財產署15日表示，今年預計推出三批公開招標地上權，第1批預計3月24日公告釋出11宗標的，其中包括台北市大安區與中山區兩精華區的住宅地，預計於5月5日開標。

首例「使用權社宅」 年底試辦

【經濟日報 1/16】

國家住都中心董事長花敬群15日表示，信義兒福公辦都更案中的B1-1基地預計年底前完工，將成台灣公辦都更首例「使用權社宅」示範點，將提供72戶，並以20年長租為特色，成為民眾居住新選擇。

新春開門紅 營建股逆勢揚

【工商日報 2/4】

營建股挾2024年好業績優勢，蛇年開盤首日逆勢翻紅。2024年建商營收前三強分別為興富發(2542)365.42億元、潤泰新(9945)316.67億元、冠德(2520)286.78億元。展望2025年，以興富發完工量挑戰900億元，成長空間較受期待。

2024年建照核發衝15萬宅

【經濟日報 2/5】

內政部統計，2024年全年核發建築執照達15.6萬宅，為2015年以來第四高，反映建商推案量仍處在高檔，專家認為，2025年房市可能將迎來新一波賣壓。

敦南SOGO年底熄燈 皇翔推都更

【工商時報 1/17】

號稱是台北市第一家貴婦百貨的SOGO敦化館，因為租約將到期，16日傳出2025年12月確定熄燈，敦南SOGO確定不再續租後，未來將由皇翔建設主導都更。

北台灣2024年十大建商榜出爐 寶佳又拿榜首

【Yahoo財經 2/6】

北台灣2024年住宅產品推案(不含商辦、廠辦建案)，依推案量排序十大建商為寶佳、元利、興富發、愛山林、茂德、大同、富宇、宜誠、國泰、新濠、國賓大、璟都，推案量介於185至1346億元，總計為4748.3億元，創下历史新高。

宏匯攜手愛山林奪「台電CR1」都更案

【經濟日報 1/15】

「台電CR-1」都更案評審結果出爐，由宏匯集團攜手愛山林(2540)，成立專案公司「山林匯集團」獲得最優申請人資格，該案預計投資金額逾180億元，其中山林匯集團分回比率為27.64%，台電可分回權值達72.36%。

太子砸7.6億元買信義區商辦

【經濟日報 1/22】

辦公室需求熱絡，信義區商辦「統一國際大樓」單價再創新高。太子(2511)21日公告，取得「統一國際大樓」27樓及六個車位，建物面積(含停車位)約430.15坪、土地面積約34.45坪，交易總金額7.68億元，交易人為寶慶國際股份有限公司、萬世成世界股份有限公司。

信義頂辦月租 寫2,084萬天價

【工商時報 2/6】

看好台北市信義計畫區，日商跨國廣告代理商豪砸42.5億元，租下「富邦信義A25園區」八個樓層達17年，承租面積4,961.65坪，換算每坪月租4,198元、每月總租金2,083.89萬元，刷新實登揭露以來最多承租樓層數、最大面積、最高月租金、最久租期等四項紀錄。

新北 AI 智慧園區土地標售 2,155坪產業專區每坪價格曝光

【中國時報 1/13】

新北國際AI + 智慧園區13日起公告標售7筆土地第三種產業專用區，面積共約2,155坪，價格每坪約為42萬5700元至46萬5300元。新北市地政局將於2月21日上午10時，於市府24樓2422會議室辦理開標作業。

國壽砸百億攜手三井工程 台中蓋複合商辦

【經濟日報 1/21】

國泰人壽在台中打造的國泰置地廣場，預計將在2029年第2季完工，總開發金額突破百億元，總開發面積4.7萬坪，將打造地上34層樓、地下七層樓的建築物，規劃成複合式商場辦公及旅館大樓，將可望將台北信義區置地廣場經驗，移植到台中。

西門町透天店面賣2.2億

【經濟日報 2/6】

據實價登錄最新揭露，北市西門町、南陽街各有買方各砸2.2億元、1.46億元買下整棟透天店面；房產專家分析，西門町商圈人潮熱絡，店面租賃搶手，南陽街則有台北雙子星大樓2027年完工的重大利多，加上近年多處透天店面參與危老改建，讓兩商圈透天店面吸引投資人進場。

台中土地標售釋出133筆 水湳經貿園區地王坪價衝311萬

【經濟日報 2/5】

台中土地標售新春第一炮，台中市地政局今年首波土地標售將於2月27日開標，此次標售共釋出133筆標的，包括水湳經貿園區54筆、13期十筆及14期69筆，總底價達747.95億元，創歷年新高。

屏東市大武營重劃區土地開標 建商看好10億元標售

【中國時報 1/21】

屏東市大武營市地重劃區推出2標2筆抵費地標售，總面積約2459.27坪，合計總底價6億5175萬餘元，屏東縣政府地政處今(21)日開標，2筆土地標售總金額約為10億餘元，平均溢價率67.2%。

土地.地上權大型交易摘要

1月上市櫃法人購置土地交易量為219億元，月增196%、年增175%。

本月最大筆土地交易為宏匯、愛山林攜手組成山林匯企業聯盟，獲選為「台電CR-1都市更新案」最優申請人，全案預計投資170.86億元，山林匯企業聯盟預計分回27.64%。

扣除台電CR-1都市更新案交易額，1月土地市場交易量低於50億元，指標交易包括皇普建設以9.68億元取得桃園市中壢區環北段土地、南山人壽以9.61億元取得彰化縣員林市莒光段土地，可觀察到建商購置素地動能自央行出手第七波選擇性信用管制措施以來，已明顯趨弱。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	宏匯、愛山林	台電CR-1都市更新案	170.86	9,245
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	皇普建設	桃園中壢區環北段土地	9.68	1,040
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	炎洲	台中南屯區樂田段土地	5.03	718
彰化縣	南山人壽	彰化員林市莒光段土地	9.61	1,395
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	聯上實業	高雄三民區大港段五小段土地	11.98	632
高雄市	鑫龍騰開發	高雄三民區大順段土地	7.02	833
高雄市	高雄市政府	高雄燕巢區瓊安段31筆土地及其他讓售機關案計41筆	5.19	9560

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

1月上市櫃法人購置辦公室交易額為61億元、月增221%、年減31%。

2025新年辦公市場即有亮眼表現，祥碩科技、穩得實業分別以19億元、12.69億元買下全球新創科技中心部分樓層，讓新店區在今年的辦公市場中異軍突起。

全球新創科技中心為國揚首度插旗新店的廠辦案，該案位在新店榮工廠地區，早期群聚汽車、紡織、造紙等製造業，是新店重要工業區之一，後伴隨產業轉型，2020年政府實施新店榮工廠周邊都更計畫，轉向高科技產業發展，隨著產業進駐、建商陸續進場開發，預料新店區有望成為新北市廠辦市場交易新熱區。

台北市區辦公市場亦出現大型交易，為太子建設以7.69億元購入統一國際大樓27樓，換算單價衝上222萬元，創下台北辦公室交易單價新高。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	太子建設	統一國際大樓	7.69	34	430
台北市	鑫囍創業	僑泰財經首席大樓	3.13	24	384
台北市	台灣微米科技	IBC環球企業總部	2.62	31	300
新北市	祥碩科技	全球新創科技中心	19	342	3,833
新北市	穩得實業	全球新創科技中心	12.69	247	2,153
新北市	愛派司生技	台灣科技廣場	1.58	未揭露	233

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	錦明實業	環球經貿中心	8.25	167	1,317
桃園市	永彰科技	中悅森PLAZA	5.74	137	1,072

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

1月上市櫃法人購置工業地產交易額為52億元、月減50%、年減53%。

受惠於科技大廠南下擴廠帶動產業發展利多，自去年起，中南部工業地產交易趨於暢旺，愛山林亦看好科技產業移入帶動區域人口紅利，本月與其他投資人斥資共36億元，於高雄購入大寮區磚子礮段近2萬坪土地。

該地原為三裕木業廠房，使用分區為工業用地，愛山林購入後會先納入土地庫存，後再視市場時機進行開發規劃。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	好名企業	新北深坑區新土庫段廠房	3.59	2,509	1,250
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	儒億科技	台南產業園區土地	6.2	7,797	-
台南市	堤維西交通工業	台南產業園區土地	5	6,280	-
高雄市	愛山林建設、未揭露	高雄市大寮區磚子礮段土地	36	19,447	15,704
高雄市	精華生醫	高雄市彌陀區安港段土地	0.77	425	-

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