

商用不動產 市場月報

2025年3月

— www.sinyiglobal.com.tw

官方LINE



看好南臺灣住宅剛需 建商砸百億加碼布局高雄

自去年第四季央行再出手打炒房開始，住宅市場轉冷。據各地地政局公布最新買賣移轉棟數顯示，全台六都累計前二月2.98萬棟、年減25.1%，顯示第七波選擇性信用管制措施發酵，住宅交易動能持續趨弱。

住宅市場寒風吹，但仍有建商看好南台灣住宅市場剛需，積極買進精華區土地。遠雄建設2月時就大手筆以總價136.06億元取得高雄鼓山區6,129坪土地，換算單價約達222萬元，創高雄有史以來總價最高土地交易紀錄。總計2月上市櫃法人購置土地交易額為159億元，受惠於高總價交易案挹注，年增172%。

延續去年強勁的產業自用布局需求，2月上市櫃法人購置商用不動產交易額為81億元、年增211%。從各類型產品交易來看，辦公室交易額為50億元，全棟辦公大樓持續受到企業買方關注；工業地產交易額為31億元，伴隨產業南下擴廠需求，今年台中、台南、高雄工業不動產交易量有望再向上成長。



3月商用不動產行事曆

3/1~3/10	3/11~3/20	3/21~3/31
<p>▶3/5(三) 【標售】 基隆市信義區住宅土地</p>	<p>▶3/13(四) 【標售】 高雄市亞灣區商業土地</p>	<p>▶3/21(五) 【標售】 高雄市100期重劃區土地</p>
<p>▶3/6(四) 【標售】 桃園市大園區工業土地 基隆六堵科技園區廠房</p>		<p>▶3/25(二) 【標售】 彰濱工業區廠房 台中市西屯區土地(帶建照)</p>
<p>▶3/10(一) 【標售】 中壢工業區廠房</p>		<p>▶3/28(五) 【標售】 觀音工業區廠房</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

主計總處下修 今年經濟成長勉強保3

【聯合報 2/27】

主計總處發布最新經濟預測，主計總處表示，去年經濟成長強勁墊高基期，且立法院刪減預算削弱部分成長動能，因而下修今年經濟成長率至3.14%，後續須留意美國總統川普的關稅政策恐傷及國際貿易，影響台灣的出口及經濟成長。

台積電加碼對美投資 政府：持續強化合作 創造互惠共贏

【聯合報 3/4】

台積電加碼投資美國1000億美元，行政院指出，正面看待台積電海外佈局，也期待台灣與友盟間的互利共贏；對於台積電新一階段的對美投資規劃，政府將依法審查，顧及公司發展，也確保半導體產業及國家整體競爭力，持續壯大台灣於全球半導體產業中的關鍵地位。

維持溫和 1月景氣燈號轉呈黃紅燈

【工商時報 2/27】

國發會發布1月景氣概況，景氣對策信號綜合判斷分數34分，較上月減少4分，景氣燈號轉回黃紅燈，回到去年11月的水平。國發會經濟發展處副處長陳美菊指出，景氣燈號有春節因素干擾，加上部份產業在12月已提前備貨，會建議2月燈號出來後，1、2月一起看再判斷。

房屋稅豪宅標準出爐 北、高現值均破200萬

【工商時報 2/14】

囤房稅2.0今年5月開徵，近期全台22縣市已陸續公告房屋稅版的「豪宅」標準，其中以台北市房屋公告現值284.2萬元最高，新北市和高雄市也都破200萬元，分別為235.05萬元和217.98萬元。

年減幅近50% 1月新青安史上最凍

【工商時報 2/21】

春節長假成為房貸極地冷氣團，1月新青安受理出現開辦來最冷清的狀況。財政部20日發布新青安貸款最新辦理情形，1月受理戶數3,393戶是上路以來單月最少件，金額266.47億元更首度出現單月不到300億元。

內政部修容獎辦法放寬認定標準 估8千棟921前老屋適用

【聯合報 2/20】

立法院去年三讀修正「都市更新條例」第65條，放寬實施容積管制前，已掛號申請建照的建築基地，也可適用容積認定；內政部配合修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」，預估全國8216棟6層樓以上合法建築物、約27萬戶受惠，申請中案件仍得適用修正後規定。

金管會公布最新不動產放款統計 國銀房貸餘額破11兆元

【聯合報 2/26】

金管會公布最新國銀不動產放款統計，其中銀行法第72條之2的不動產放款占總存款比重，除了今年1月底維持去年12月底的26.44%之外，不少銀行的比重都降低，顯示有更多水位可作房貸業務，不過，另一方面，房貸逾放3.48億元，雖然銀行局認為在正常觀察值的範圍中，但未來上升的情況是否成為趨勢，仍有待觀察。

都更利多 新增社宅容積獎勵 授權地方政府加碼獎勵係數

【經濟日報 2/12】

都更再迎利多，內政部擬新增「社會住宅」容積獎勵，都更案無償提供社宅，可依公式取得容獎，並授權地方政府可加碼獎勵係數；另要求公辦都更符合一定樣態，應優先申請社宅容獎。

2025商用不動產 工業廠房最看好

【工商日報 2/26】

商仲業者觀察，在五大商用不動產類型中，2025年以工業廠房最被看好，全年商用不動產成交量維持1,300億-1,500億元規模。市場將呈五大趨勢，包括：科技大廠持續擴廠帶動成長、傳產業資產持續活化、信託及壽險業加入購買工業不動產、產業帶動北中南科學園區商圈萌芽、老舊商辦都更潮遍地開花。

日商豪砸42.5億 租富邦信義A25園區8個樓層

【工商時報 2/5】

日商跨國廣告代理商豪砸42.5億元，租下信義計劃區「富邦信義A25園區」8個樓層達17年，承租面積達4,961.65坪，每坪月租達4,198元、每月總租金達2,083.89萬元，刷新實價登錄揭露以來史上最多承租樓層數、最大面積、最高月租金、最久租期的四項新紀錄。

中華電資產活化營收貢獻 將逾百億

【工商時報 2/12】

中華電信土地資產活化大躍進！董事長簡志誠透露，正全面盤點全台土地資產中，預定上半年完成，北中南多處電信機房或土地將朝商辦、商場、住宅等方向開發，預期至2027年，中華電信土地資產活化的累積營收貢獻規模將破百億元。

雙北市商辦行情 創高聲四起

【工商時報 2/19】

雙北市商辦行情頻傳創高，目前最高單價由「統一國際大樓」以每坪222.8萬元穩坐龍頭；中山區「國家企業廣場TAIPEI ONE」也被新加坡駐台商務辦公處相中，最高每坪達179.6萬元；大直「忠泰世界廣場」每坪131.9萬元、北士科「遠雄商舟」69.2萬元，也推高區域天花板。

全台第一個異地交換地上權案 台境投資近49億元

【工商時報 2/20】

台境（8476）以16.20億元，取得全台第一個異地交換地上權，在台北市仁愛段587坪土地，為國產署及觀光署興建辦公大樓，相對地，台境取得台北市南港段1109坪「特商區」土地、以及中山段337坪「商三」土地，合計1,446坪的70年地上權，預估的投入總額約48.79億元。

陶朱隱園開賣 坪價300萬起

【經濟日報 2/20】

完工七年的指標豪宅「陶朱隱園」19日宣布正式開賣，低樓層每坪300萬元起，「以符合市場行情的價格進入市場銷售」，惟一戶仍要價高達9億元。

信義砸16億元 首跨捷運聯開案

【工商時報 2/11】

信義房屋跨足建設開發再邁大步，旗下信義開發首次取得捷運聯合開發案，日前取得土城樹林線LG17站出入口A捷運開發案最優申請人，預計投入16.3億元。

亞昕砸約11.39億買台中大里區土地

【經濟日報 3/4】

亞昕4日公告，斥資約11.39億元買下台中市大里區大仁段319、320、320-1地號等3筆土地及55、56、3128建號等3筆建物，土地面積約585.341坪，交易人為自然人；另，董事會決議購入新竹市營建用地，惟目前洽談中，待實際成交後再行公告。

遠雄豪砸136億元 高雄獵地

【工商時報 2/22】

遠雄建設21日豪砸136.05億元獵地，向高雄大地主林商號合板收購泛美術館區域6,128.67坪，創下南台灣房市有史以來單一交易金額最高的土地買賣，將推出總銷逾400億元造鎮大案，震撼房市。

友達中科廠房30.5億賣美光

【經濟日報 2/14】

友達(2409)董事長彭双浪宣布，為聚焦營運策略、活化資產及優化財務結構，董事會決議以30.5億元，出售友達晶材位於中科后里園區部分廠房及其附屬設施予台灣美光。

台灣金聯北港工業用地 32億元售出

【工商時報 2/21】

台灣金聯資產管理辦理「北港工業用地」公開標售，於1月15日最後一次流標後，多方洽訪尋找買主，終於在春節後有買方提出要約金以32億元申購，買方表示，待順利完成產權過戶登記後將盡速開發，租售給中小型企業或廠商使用，以創造大北港地區就業機會及繁榮地方為開發目標。

研發中心設點亞灣 指標建商搶蓋新A辦

【Ettoday 2/19】

北高受台積上下游廠商進駐影響，商辦大缺貨；南高也有輝達、鴻海、AMD等國際大廠在亞灣設立研發中心，帶動商辦需求，專家指出，南高商辦多超過30年，之後陸續有多棟新商辦投入市場，不受限貸影響，單坪租金可到1500元，不少置產族詢問。

土地.地上權大型交易摘要

2月上市櫃法人購置土地交易量為159億元，月減27%、年增172%。

南台灣土地市場出現逾百億的大型土地交易，為遠雄建設加碼插旗高雄，以136.06億元取得鼓山區6,129坪土地，換算單價約為222萬元。

京城建設同樣看好高雄住宅市場剛性需求、持續購入土地存貨，以5.67億元取得鼓山區414坪土地，換算單價約為137萬元。

北台灣則出現國內首例國有異地地上權開發案。為台境企業經公開投標取得台北市大安區等國有土地合作開發案，此案涉及三個基地，包括大安區國產署原址改建以及南港區、中山區合計共1,446坪土地70年地上權，交易總金額為16.2億元。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	台境企業	南港區南港段四小段、 中山區中山段二小段70年地上權	16.2	1,446
新北市	達麗建設	泰山段三小段土地	1.15	243

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	遠雄建設	鼓山區土地	136.06	6,129
高雄市	京城建設	鼓山區青海段土地	5.67	414

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

2月上市櫃法人購置辦公室交易額為50億元、月減18%、年增722%。

2月份出現今年首宗全棟辦公大樓交易，為統一超商投資43億元，取得內湖「V-PARK」C棟。

台中辦公市場，連接器廠映興電子因應業務擴展需求、擴充辦公空間，斥資5.7億元取得精密機械科技創新園區2,485坪廠辦。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	統一超商	內湖V-PARK C棟	43	未揭露	9,002
新北市	晟捷投資	遠東世紀廣場	0.7	未揭露	159
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	映興電子	精密機械科技創新園區廠辦	5.7	822	2,485
台中市	點鑽整合行銷	環球巨星大樓	0.45	9	155

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

2月上市櫃法人購置工業地產交易額為31億元、月減39%、年增56%。

友達光電持續進行資產活化，去年8月時旗下子公司友達晶材以7億元出售中科后里園區西側廠區；今年2月再以30.5億元出售中科后里園區東側廠區，兩次交易的買方均為台灣美光記憶體。

AI科技發展加速企業資產活化及商用不動產布局的腳步，企業活化資產釋出閒置廠房、土地等不動產，也將成為推進今年商用市場的交易動能。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	台灣美光記憶體	友達晶材后里廠(東側)	30.5	-	20,371
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	勝鈺科技	七股科技工業區土地	0.79	1,209	-

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