

# 商用不動產 市場月報

2025年5月

— [www.sinyiglobal.com](http://www.sinyiglobal.com)



官方LINE



## 關稅戰升溫 金融風險加劇 商用市場仍有剛需撐場

中、美兩大經濟體角力，關稅戰升溫，金融市場波動加劇，牽動全球供應鏈版圖變化，也打亂企業投資擴廠節奏，影響商用不動產市場交易動能。然而觀察4月商用不動產交易表現，仍可見產業自用剛性需求。

相比去年下半年每月均突破百億元交易規模，今年購置動能明顯趨緩，統計4月上市櫃法人購置商用不動產交易額為53億元，但金融服務、資通訊等內需產業對辦公室、工業地產等仍有剛性需求，為市場挹注交易動能，指標交易案包括美好證券以18億元取得「V-PARK」部分樓層。

統計4月上市櫃法人購置土地交易額為109億元，愛山林建設為4月土地市場大贏家，包括與宏匯集團獲選為中正紀念堂（捷四）土地開發投標案得標人，預計開發複合式商業大樓；並再以16億元取得基隆中正區調和段近2萬坪土地。



## 5月商用不動產行事曆

5/1~5/7	5/8~5/15	5/16~5/22	5/23~5/31
<p>▶5/5(一) 【地上權】 國產署 台北中山區長安段三小段土地地上權</p> <p>台中東區練武段土地地上權</p> <p>台南市東區平實段土地地上權</p>	<p>▶5/8(四) 【標售】 西門町全棟大樓 北大特區住宅 台中工業區土地</p> <p>▶5/15(四) 【標售】 國產署 台中南屯區永春段土地</p>	<p>▶5/20(二) 【標售】 中壢工業區土地 嘉義後湖工業區乙工土地</p> <p>▶5/22(四) 【標售】 國產署 宏普頤和</p>	<p>▶5/27(二) 【標售】 彰化高鐵特區土地</p> <p>▶5/28(三) 【標售】 新北中和區辦公室 台中北屯區辦公室</p> <p>▶5/29(四) 【標售】 台北內湖區店面</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

## 對等關稅前廠商狂拉貨 首季經濟成長率跳升至5.37%

【中央社 4/30】

主計總處30日公布第1季經濟成長率概估為5.37%，較2月預測數大增1.91個百分點，經濟成長優於預期，關鍵是廠商趕在4月對等關稅措施上路前，瘋狂拉貨，以致出口、投資雙引擎全開，雖然拉動上半年經濟表現，但下半年不確定性隨之升高。

## 房屋稅2.0上路停看聽 修法按年徵稅且全國歸戶累進課差別稅率

【壹蘋新聞網 5/2】

「房屋稅2.0」於2024年7月上路，將於今年5月首次開徵，除調降全國僅一戶自住房屋稅率至1%，也針對非自住房屋納入差別稅率，持有越多戶恐怕得面臨更高稅率。房屋稅2.0有三項新規定要特別注意，包含修法後改為「按年」徵稅、新增「戶籍登記」為自住房屋要件，以及由「全國歸戶」計算自住房屋數。

## 景氣燈號 連續3個月亮黃紅燈

【聯合報 4/29】

國發會公布三月景氣燈號，連續第三個月亮出代表景氣「趨熱」的黃紅燈，儘管美國總統川普宣布對等關稅政策，廠商加強提前出貨提振出口動能，對於這是否是預支未來成長動能，國發會經濟發展處處長邱秋瑩說，關稅政策影響非常難以評估，未來的挑戰仍大。

## 大樓售電收入 要報營所稅

【經濟日報 5/4】

財政部高雄國稅局表示，大樓若以管委會名義設置太陽光電發電設備並出售電能，所取得售電收入屬營業收入，在扣除與售電相關的成本、費用後，如有所得，應報繳營所稅。

## 內政部3年50億投入老宅修繕 至少500棟老公寓受惠

【聯合報 5/1】

內政部部務會報由國土管理署報告「老宅延壽規畫」，內政部估匡列50億元特別預算投入老宅修繕，短期內增進建築物安全性與無障礙空間品質等，優先針對30年以上4至6樓且無結構危險疑慮的集合住宅，估超過500萬戶，預計可分項補助至少500棟機能復新，下半年會報行政院。

## 大矜谷土地變更起手式 竹南科東農業區變專區21.5公頃

【自由時報 4/6】

桃竹苗大矜谷推動方案，苗栗縣府提列3塊960公頃儲備基地，最近起手竹南科學園區東側農業區，變更規畫21.5公頃園區事業專用區、產業專用區，附帶決議區段徵收開發。

## 因應川普關稅 三大方案擬加碼2條件、租金優惠擴大

【中央社 4/27】

投資台灣三大方案去年底截止，經濟部規劃延長至2027年，聚焦五大信賴產業及擴大全球台商適用，近期因應美國關稅政策，相關部會研議提高融資優惠利率、調整中階技術人力核配比例等2項優惠；此外，產業園區租金優惠擬擴大，加大力道協助業者回台生產，以強化本土供應鏈。

## 500公頃南科四期園區 將採非都市土地開發許可辦理

【自由時報 4/8】

考量南科台南園區第1、2、3期土地使用已飽和，因此南科科管局規劃在歸仁區台糖沙崙農場一帶籌設「生態科學園區」即南科四期，以滿足相關產業需求。園區規劃面積約500公頃，位置鄰近高鐵車站及沙崙智慧綠能科學城，預計先以非都市土地開發許可的方式辦理，以加速科學園區的設置。

## 愛山林大動作奪三筆開發案 總銷上看400億元

【經濟日報 4/22】

愛山林建設（2540）21日再拿下三筆開發案，包括台北市中正區「中正紀念堂（捷四）土地開發案」、基隆「深澳段」合建案，以及另筆基隆土地交易案；其中與宏匯集團合作的捷四案，市場初估，總銷挑戰150億元，加上另外兩筆基隆案，三大案總銷估破400億元。

## 北市商辦湧現打包買樓潮

【經濟日報 4/18】

據台北地政雲資料顯示，近一年台北市總價超過3億元，且為整棟交易的商業不動產，總共有六筆，其中四筆為商辦、兩筆是旅館。最新一筆北市商辦買樓交易，為去年底私法人砸5.68億元購入台北市承德路四段上的整棟商辦，據了解該筆交易買方為「九如投資」。

## 南山廣場再現5,000元坪租

【經濟日報 4/22】

據最新實價資料顯示，台北市信義計畫區地標大樓「南山廣場」再現每坪5,000元租賃行情，今年2月41-1樓出現每坪月租金5,094元的交易，總月租金達189萬元，是近三年該頂級商辦大樓第四件每坪逾5,000元租金的實價登錄個案。

## 商用不動產仍有剛性需求 生技業5.4億元搶進內湖整層廠辦

【鉅亨網 4/17】

去年台灣商用不動產市場飆出1800億元的成交新天量，今年來仍有成交動能，由達永機構旗下的耀達建設在內湖新明路採先建後售的「金矽谷 No.25 環球旗艦總部」一公開，就有生技業以5.4億元搶進整層668.59坪，換算每坪價格也近80萬元。

## 長庚砸2.5億加碼文華大樓頂層

【Etoday 4/14】

「文華國際商業大樓」2~4樓為長庚的「長庚診所」，主要服務範圍是健康檢查、醫學美容，經查這3樓層產權都為長庚所有；最新實價揭露，該大樓頂層，也就是14樓戶以2億5688萬元交易，含車權狀340坪，拆算單價89萬元。經查謄本，買方也是長庚，為「長庚醫學科技中心」，賣方則為自然人。

## 信義聯勤每坪219萬元 居今年豪宅單價王

【工商時報 4/23】

實價登錄今年再度出現單價破200萬的豪宅交易，「One Park Taipei元利信義聯勤」1月交易低樓層戶總價約3.44億元，每坪219.4萬元，是該社區目前揭露的最低單價交易，不過仍暫居今年的豪宅單價王。

## 新北市去年辦公室成交總額達113億 年增45%

【自由時報 4/16】

舊換新、資產配置推升新北市辦公室買賣需求。根據商仲業者彙整，去年新北市辦公室交易總額達113億元、年增幅達45%，又以新莊區買氣最旺、去年全年交易額達61億元，占整個新北市交易額比重超過5成。

## 鑫龍騰斥7億入手50年幼兒園 將改建首購住宅大樓

【ETtoday 4/21】

高雄建商買地不手軟，鑫龍騰開發1月砸下7億元購入三民區大順路巷內約800坪土地，換算單價達84萬元，創該區住宅用地地價新高，至於未來規劃，該建商透露，剛入手尚未有定論，預計以首購型大樓為主，業界估未來單價至少要45萬元起跳。

## 不動產融資 增幅放緩

【經濟日報 4/25】

央行統計，3月購置住宅貸款餘額為11.17兆元，年增率降至9.34%，探2024年5月以來新低。建築貸款年增率同樣放緩至2.97%，為2024年8月以來最低，反映房市融資動能趨緩。央行表示，這一波貸款成長降溫與多項政策調控息息相關，包含第七波信用管制持續發酵。

## 台中建商 持續購地囤貨

【經濟日報 3/24】

房市買氣雖然冷清，台中多家上市櫃建商持續出手購地囤貨，其中櫻花建設砸6.83億元購入台南新營3,371坪土地，富旺斥資2.89億元買進雲林元長鄉約4,137坪土地，坤悅分次購入台中北屯區四期精華區房地，總計砸逾17.8億元、整合約931坪土地。

## 亞灣2.0首件公辦都更動工 興富發投資470億蓋6棟商辦

【工商時報 4/30】

高雄「亞灣2.0計畫」首件公辦都更案30日動工，實施者興富發集團將投資470億元，興建6棟商辦，其中依約要分回給高市府和台電2棟商辦，預計2031年完工。

## 銀行防踩雷 房貸利率續升

【工商時報 4/14】

美國總統川普推出對等關稅也燒到台灣房市。公股銀行觀察，現在除了反映資金成本，房貸利率將持續調升外，也將更加小心翼翼，會謹慎評估房貸借款人的任職產業是否受到關稅影響，避免銀行也跟著影響。

## 土地.地上權大型交易摘要

4月上市櫃法人購置土地交易量為109億元。雖然受到第七波選擇性信用管制措施等市場因素干擾，住宅市場趨冷，連帶也影響建商購地信心，但仍有開發商看好住宅市場長期發展，持續穩健布局土地。

包括愛山林建設以15.7億元取得基隆中正區調和段近2萬坪土地；興富發旗下博元建設以32.09億元取得台中西屯區1,136坪土地；櫻花建設布局台南，以6.84億元取得新營區3,371坪土地。

本月另有大型土地開發案，為愛山林、宏匯斥資共38.43億元，拿下中正紀念堂(捷四)土地開發案，這也是繼今年1月「台電CR-1都更案」後，雙方二度合作。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	愛山林、宏匯	台北都會區大眾捷運系統(捷四)中正紀念堂土地開發案	38.43	853
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
基隆市	愛山林建設	基隆市中正區調和段土地	15.7	19,630
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	博元建設	台中市西屯區土地	32.09	1,136
台中市	中部汽車	台中市梧棲區庄北段土地	12.9	2,599
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
雲林縣	富旺國際開發	雲林縣元長鄉龍岩厝段土地	2.9	4,137
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	櫻花建設	台南市新營區土地	6.84	3,371

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

4月上市櫃法人購置辦公室交易額為36億元，且均集中在台北市，總價最高交易案為美好證券以17.94億元取得內湖「V-PARK」，將規劃做自用總部大樓。

本月內湖出現另一筆辦公室交易為竣為國際貿易以9.5億元取得國揚洲際企業總部部分樓層，總計自去年第四季開始，上市櫃法人購置國揚洲際企業總部交易規模已達到近40億元，買方另包括百達國際資產管理、美諾企業、恆隆行投資。

士林區指標辦公大樓「欣翰士林官邸」也出現交易紀錄。浪凡網路科技2022年12月時，斥資6.8億元取得「欣翰士林官邸」659坪辦公空間；今年4月再出手，以6.14億元取得678坪辦公空間。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	美好證券	V-PARK	17.94	未揭露	3,377
台北市	竣為國際貿易	國揚洲際企業總部	9.5	未揭露	1,201
台北市	浪凡網路科技	欣翰士林官邸	6.14	91	678
台北市	程曦資訊整合	壽德大樓	2.92	24	319

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

4月上市櫃法人購置工業地產交易額為17億元，買方產業類別涵蓋傳產、科技、資通訊等，且以購置自用為主。總價最高交易案為加利企業以5.03億元取得雲林科技工業區廠房。

雖受川普關稅政策等波動影響，企業原先增產擴廠節奏被打亂，但從高階供應鏈產業中長期發展來看，AI人工智慧、雲端運算、大數據等新興科技產業快速成長，仍有機會帶動廠房、資料中心等工業不動產需求。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	豐兆航太	新北市瑞芳區傑魚段土地	2	745	298
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	力成科技	新竹縣湖口鄉廠房	7.1	1,234	4,670
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
雲林縣	加和企業	雲林科技工業區廠房	5.03	2,848	1,764
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
花蓮縣	東台有線電視	花蓮市民心段廠房	1.71	2,490	1,328
花蓮縣	東亞有線電視	花蓮市民心段廠房	0.9	1,311	422

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