

## 金兔新年商用市場展望 危機入市步步為營

一如市場預期美國聯準會與歐洲央行在去年12月宣布升息，我國央行也跟進升息半碼，展望癸卯兔年經濟情勢，金融機構預估，2023年第一季央行仍會延續升息步伐，此外，包括國際通膨壓力、新變種病毒引發新一波感染潮以及俄烏戰爭戰火未止，都是今年經濟發展的隱憂。全球經濟成長動能不佳，國內製造業產業鏈也持續進行庫存調整，但仍有好消息，在內需消費方面，受惠於邊境管制放寬，出、入境旅客增加，免稅店業績成長，民生消費部分也逐步回歸疫情前常態。

商用不動產市場方面，打炒房政策再出重拳，平均地權條例三讀通過，為2023年房地產市場投下震撼彈，這股觀望氣氛，已提前展現在2022年第四季交易。信義全球資產統計上市櫃法人商用不動產交易，去年第四季商用不動產累計交易額為318億，在各季交易表現中居於最末；12月交易額為157.63億，較前月成長69%、較前年同期成長11%。

土地市場部分，2022全年土地交易額為618.15億，較前年減幅62%，12月上市櫃法人土地交易額為11.02億，較前月持平，較前年同期減幅90%，土地交易量銳減主因為受打炒房政策影響，使建設公司購地決策趨緩。建商仍是2022年最大土地交易買方，共斥資445.85億購地，佔整體交易約72%。

## 1月商用不動產行事曆

上旬1/1~1/12	中旬1/13~1/20	下旬1/21~1/31
<p>1/12(四)【標售】</p> <p>內科西湖段廠辦 台中西區店面 台南中西區商辦 高雄新興區商辦</p>	<p>1/16(一)【地上權】</p> <p>國產署北區 3宗設定地上權</p> <p>國產署中區 4宗設定地上權</p> <p>國產署南區 4宗設定地上權</p> <p>1/17(二)【標售】</p> <p>南科高雄園區廠房</p> <p>1/18(三)【標售】</p> <p>新北新店區秀岡段土地</p>	<p>1/31(二)【標售】</p> <p>國產署北區 中正區福和段一小段住宅</p>

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司  
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



## 台綜院估 2023年GDP僅2.51%

台灣綜合研究院雙雙下修今、明年的台灣經濟成長率預測，今年下修為3.01%，勉強「保三」；至於明年則受到全球經濟景氣逆風，成長動能放緩衝擊，GDP成長率僅有2.51%，這也是目前政府和民間機構最保守的預估值。台綜院指出，今年台灣經濟表現主要仰賴民間投資，以及下半年疫情趨緩所釋放的民間消費成長。展望明年，內需除了上半年民間消費有較大反彈外，民間投資與出口將面臨高基期與全球景氣不確定性的制約。

【聯合報 2022/12/15】

## 外資淨匯入92億美元 創史上單月新高

金管會證期局公布，11月外資淨匯入92.2億美元，為連續兩個月外資淨匯入，且單月匯入金額創2011年統計以來的史上單月新高紀錄，若以11月30日匯價計算，折合新台幣約2849億元。官員認為，就單月來看，11月外資匯入金額大，台股也有一定漲幅，但外資動向受國際情勢影響，包括美國升息、通膨影響，還很難講是否外資回頭已成趨勢。

【聯合報 2022/12/5】

## 中經院：製造業2023上半年利潤溜滑梯

中華經濟研究院公布最新「台灣採購經理人營運展望調查」結果，逾500家台灣重點業者已預判2023年全球經濟仍處下行風險，企業的營運狀況、利潤率勢必比2022年更不好。中華經濟研究院長張傳章表示，製造業「預期」2023上半年營運狀況將持續緊縮，製造業各產業中，今年庫存問題最大的電子資訊業，近7成回報庫存壓力可在2023年第二季前改善，是此次調查的正面訊息。

【聯合報 2022/12/23】

## 打炒房條例 立院過頭關

立法院內政委員會12月21日初審通過《平均地權條例》，無保留條文，多數照行政院版草案通過，不須經過黨團協商，本會期可望「開快車」三讀通過。此次修法共五重點，首先是嚴懲炒房，最高可罰5,000萬元，三讀通過、總統公告後立即上路。另外四項修法，包括限制預售屋換約轉售、解約申報登錄、管制私法人購屋、建立檢舉獎金制度等，則須訂定子法，最快明年第二季上路。

【聯合報 2022/12/22】

## 壽險不動產報酬率門檻升

今年3月以來，央行已四度升息，累計漲幅2.5碼，也就是0.625個百分點，回顧壽險業不動產投資的門檻今年初還在2.095%，接下來就要提高到2.72%，房仲業認為，台北市中心的標的幾乎很難達標，恐大幅限縮可購買的標的，且保險業在評估投資標的時，甚至會要求更高的投報率加碼，以因應未來房地產下行潛在風險。

【經濟日報 2022/12/19】

## 行二行三公辦都更案簽約 估創661億元產值

國家住都中心12月19日與冠德建設簽約，將合作「行二行三基地公辦都更案」，投資總額預估約230億元，創造產值661億元，基地面積約6,447坪，將興建地上22層，地下四層的中央、北市府聯合辦公大樓並複合附屬商業設施，以及地上26層的國門地標住宅；另於臨沂段區域，則興建地上21層的人文好宅，預計最快2024年開工，2029年中完工。

【經濟日報 2022/12/19】

## 陸保廠地上權底價近74億元 明年開標

國產署12日公告招標「陸軍保養廠C基地」地上權，面積達4,800坪，權利金底價74億元，已於12月12日公告招標，預計明年2月23日開標，使用分區為第三種住宅區（特），為國有地上權史上第三高底價，僅次於2020年的世貿三館、2013年的台北學苑。房仲業者評估，陸保廠確實是少見的方整素地，容積率350%，但此為住宅區土地，要在面積這麼大的土地規畫地上權住宅，將挑戰市場接受度。

【經濟日報 2022/12/13】

## 中捷綠線黃金站 冠德、中鹿106億得標

台中市捷運綠線含金量最高的市政府站（G9-1）開發案招商成功，台中市交通局14日宣布，G9-1站順利評選出最優申請人，由冠德建設攜手日系背景的中鹿開發獲選，預估投資106.55億元，將打造地上43樓、地下七層的複合式商用不動產。此次冠德將是創辦43年來頭一遭跨足飯店，規劃34~42樓興建為旅館，可望引進凱悅飯店進駐，另外43樓，將打造多功能展演廳，將委由青島書店經營，全速朝向地產開發商轉型。

【工商時報 12/15】

## 商用市場買氣趨保守 2023年價量小幅修正

受俄烏戰爭、美中科技戰、全球通膨及升息等因素影響，買氣趨向保守，截至12月20日止，交易量為1600億元，仍是近5年來較高水位，主要以工業地產、商辦作為支撐，比較今年各季交易表現，高點落在第3季的703億元，占全年交易44%，主要是航空城標售案企業進駐搶地，大筆投資額推高交易量，展望2023年，商用市場的價、量可能有所修正，但幅度應不會太劇烈，且內需市場將成為明年經濟支撐關鍵。

【中央社 2022/12/23】

## 10大建商出爐 寶佳以破千億案量五度蟬聯推案王

房仲同業統計，北台灣2022年十大建商（依推案量計）依序為寶佳、茂德、興富發（2542）、愛山林（2540）、華固（2548）、中悅、璞園、麗寶、尚志、冠德（2520）；前十大建商推案量介於148億元至1,068億元，2022年十大建商榜首仍是寶佳機構，去年北台灣推案量約1,068億元，五度蟬聯推案王；推案版圖涵蓋新北、桃園、新竹地區，並以在竹縣竹北的推案規模較大，指標建案有蘆竹「寶佳峰匯」、竹北「寶佳奇磊」。

【經濟日報 2023/1/4】

## 北市商辦供給大爆發 建照核發坪數激增2.7倍

據內政部最新資料顯示，今年前10月台北市辦公類建照核發坪數衝高至79萬坪，較去年20萬坪激增2.76倍刷新歷史紀錄；總計台北市2021、2022年合計辦公類建照核發坪數，一舉突破百萬坪，顯示北市已進入大規模商辦開發期，台中辦公市場的成长速度，同樣不容小覷，辦公類建照核發坪數有15萬坪，居六都第二。

【經濟日報 2022/12/16】

## 建商獵地縮手 交易額腰斬

2022年土地交易市場明顯量縮，僅1,767億元，年減逾四成，建商獵地縮手，購地總金額為1,059億元，年減逾五成。據商仲統計2022年購地總金額前十名建商中，以麗寶集團最積極，交易量達110億元，購地範圍以台北港特定區娛樂區土地約101億元及台中東區地上權案為主，其次為中悅集團，斥資88億元買新北知識產業園區，第三為遠雄建設，交易量68億元，購地範圍為台中七期、台北北士科園區。

【經濟日報 2022/12/19】

## 華固簽下正大舊廠土地 北投都更案總銷250億

華固建設宣布與正大集團開發北投舊廠，該案華固合建分回比例47%至55%，華固建設12月公告再以28.2億元向正大集團旗下正大纖維取得該案土地、建物持分30%，換算每坪土地成交均價約167.47萬元，取得土地面積1,683.87坪，華固在新案分回比重提高至六成，全案還需進行都更，初估約兩年，最快2024年後才會推出，總案量挑戰500億元，初估可分回總銷超過230億至250億元。

【經濟日報 2022/12/28】

## 保力達14.5億買信義區A辦 每坪破210萬

商辦市場夯，再現驚人天價，保力達以總價14.5188億元，「掃」走台北市信義計畫區的統一國際大樓15樓、面積約829坪辦公室，經拆算後每坪成交價高達210.5萬元，改寫A辦單價新高；該大樓2020年最新成交行情每坪已達179萬元，短短兩年，每坪單價飆漲近18%，身價甚至超越豪宅。另中國信託資產管理公司公開標售信義區三連大樓的2樓辦公室，由坤慶國際開發公司、及財團法人吳尊賢文教公益基金會，以總價6.60億餘元標下。

【工商時報 2022/12/3】

## 國泰置地刷新紀錄 商辦每坪租金衝4,779元

台北市辦公室頂級A辦市場需求穩定，租金行情持續居高不下，今年華新麗華大樓與遠雄金融中心雙雙出現每坪4,000元的交易紀錄，已經有7棟4,000俱樂部的頂級商辦大樓，包括台北101大樓、國泰置地廣場、南山廣場、信義經貿大樓、新光信義金融大樓、華新麗華大樓與遠雄金融中心大樓。2022年9月地標國泰置地廣場也再度刷新自身紀錄，35樓月租84萬元，換算每坪單價達到4,779元，不僅創自身單價新高，同時也是今年以來的最高價。

【工商時報 2022/12/28】

## 南桃園三大開發案 商圈潛力大

桃園百貨商圈從過往車站商圈，漸向新興衛星區轉移，但鐵路地下化而使得車站商圈區塊鏈擴大，尤其是南桃園還有更多區塊待開發，最受關注的包括泰豐輪胎中壢舊廠開發案、遠東集團內壢遠東新舊廠開發案以及中壢新站等，屆時均有望蔚為新商圈。桃園鐵路地下化尤其著重中壢車站建構，未來連通前後站更有助中壢車站區塊擴大，加上桃園航空城、台積電等議題，預估若包含車站商圈在內，估計再帶動至少100億商機，與現有商圈合計至少400億。

【工商時報 2022/12/19】

## 台中百貨市場2022業績790億 創新高

台中百貨雙雄-新光三越與大遠百今(3)日公布2022年業績表現，分別達到245億元與203億元(含稅)的歷年佳績，年增率達15%與20%，加上中友、廣三SOGO等百貨大店業績均成長，帶動大台中百貨市場2022年估計達790億元的經濟規模，展望2023年，三井不動產集團砸百億重金打造的台中東區「三井lalaport購物中心」，「南館」預計搶在農曆年前1月17日試營運，「北館」也將於4月中加入營運行列。

【工商時報 2023/1/3】

## 東森重返實體商場 打造首家寵物複合店超商

東森購物耗資上億打造複合型商場「東森廣場」，於12月15日開幕，打造全台首家與寵物店結合的全家便利商店外，還有動物醫院，並引進八家餐飲品牌，2023年將有高端美容品牌「Regal club & SPA」以及東森房屋進駐，象徵東森(2614)經營線下商場第一步，目前已洽談三至五個據點。

【經濟日報 2022/12/15】

## 中悅搶攻青埔 再推百億商辦

中悅建設機構看好青埔頂級商辦供給短缺，繼「中悅ITC」熱銷後，再推出近百億商辦「森PLAZA」，以廣場型建築設計「會呼吸的商辦」，打造「永續商辦」。展望未來，青埔特區地處台北都會區、桃園機場、竹科三者的地理中心樞紐位置，將是大台北以外的另一處商業經貿核心。

【工商時報 2022/12/21】

## 台積電南科3奈米廠擴廠動工 總投資1.86兆

台積電搶在2022年結束前宣布3奈米製程進入量產，12月29日在南部科學園區舉辦3奈米量產暨Fab 18廠第八期工程擴廠典禮，全廠區總投資金額達1.86兆元，台積電董事長劉德音表示，台積電除了在台灣持續擴建3奈米產能，深耕台灣，持續投資並與環境共榮，在美國亞利桑那州的Fab 21廠第二期建廠亦同步展開。

【工商時報 2023/12/30】



## 土地大型交易摘要

打炒房政策因素致使土地交易量持續緊縮，觀察上市櫃法人土地交易情形，2022年下半年除9月以外，其他月份交易金額均處在30億元以下低水位，12月交易金額為11.02億，交易規模為全年倒數第二。展望2023年雖然景氣雖不明朗、買方多持向保守觀望態度，但市場仍有需求，只是建商購地考量因素會更多，主要以具有開發潛力的地段優先。

統計12月上市櫃法人土地交易區域以桃園最熱，最大筆交易為世紀鋼鐵以6.52億元，取得航空城客運園區附近14筆土地，在航空城議題的加持下，今年在大園區已看見多筆大型土地交易，企業看好航空城計畫推動，搶先布局卡位。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	世紀鋼鐵	土地	大園區南港段土地	6.52 億元	15,917 坪
高雄市	自然人	土地	三民區新豐段土地	4.50 億元	503 坪

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

統計2022年12月上市櫃法人辦公、廠辦交易為82.19億，佔12月整體交易52%，顯見企業辦公室舊換新需求潮，帶動整體交易量。

在辦公室交易部分，以保力達砸下14.52億元取得統一國際大樓15樓最受矚目，經折算每坪成交價達210.5萬元，使北市頂辦行情突破200萬元大關。同在信義計畫區還有另一筆交易，為坤慶國際開發及財團法人吳尊賢文教公益基金會，以6.6億元取得三連大樓2樓。

廠辦交易部分，趕在2022年末最後一周，正大尼龍旗下的寶元開發，以45.9億元整棟包下位於北士科的華固樂富中心，未來除了作為集團企業總部使用，餘下樓層可能規劃出租以獲取租金收益。知名連鎖咖啡品牌路易莎以5.52億購入新莊新工段一小段廠辦，將作為中央工廠及辦公室使用，2023年經濟支撐將由外銷轉為內需，隨著市場消費買氣回穩，民生相關產業為擴充產能，將有增加產線、新建倉儲等需求，可望帶動廠辦市場交易，值得關注。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	保力達	純辦	統一國際大樓	14.52 億元	-	829 坪
台北市	浪凡網路科技	純辦	欣翰士林官邸	6.80 億元	112 坪	659 坪
台北市	坤慶國際開發 吳尊賢文教基金會	純辦	三連大樓	6.60 億元	-	602 坪

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	寶元開發	廠辦	華固樂富中心	45.90 億元	-	6,185 坪
台北市	倚強科技	廠辦	長虹NASDAQ大樓	2.85 億元	48 坪	378 坪
新北市	路易莎	廠辦	新工段一小段廠辦	5.52 億元	577 坪	493 坪

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

2022年12月上市櫃法人工業地產總金額為75.44億，較前月成長115%，較前年同期減幅20%。觀察買方結構除了產業自用以外，值得關注的是有越來越多建設公司投入資金購置工業地產，看好市場需求，布局廠辦開發。

12月工業地產9件交易中，就有3件為建商，其中華固建設與正大集團合建「北投奇岩都更案」，華固建設以28.2億元取得該案土地、建物30%持分，未來該案將打造成園區型智慧綠能頂級廠辦。此外怡華實業也以15.5億取得新莊鴻福段廠房，將用作工業廠房經營或開發，以獲取開發效益。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	華固建設	工業	北投奇岩都更案30%持分	28.20 億元	1,684 坪	-
新北市	怡華實業	工業	鴻福段廠房	15.50 億元	1,461 坪	660 坪
新北市	海城建設	工業	沛陂段廠房	6.46 億元	1,064 坪	2,864 坪
桃園市	大毅科技	土地	蘆竹區山鼻段土地	3.14 億元	958 坪	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	中龍鋼鐵	工業	中港加工出口園區廠房	5.60 億元	未揭露	未揭露
台中市	生展生鮮蔬果	工業	烏日區螺潭段廠房	4.98 億元	2,600 坪	1,519 坪
台中市	毅德機械	工業	四德段廠房	2.98 億元	1,342 坪	4,177 坪

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
嘉義縣	中興電子	工業	鹿工段廠房	7.60 億元	10,850 坪	3,791 坪
屏東縣	聯美林業	工業	鐵店段土地	0.97 億元	1,143 坪	-



信義全球資產管理股份有限公司  
<http://www.sinyiglobal.com>

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

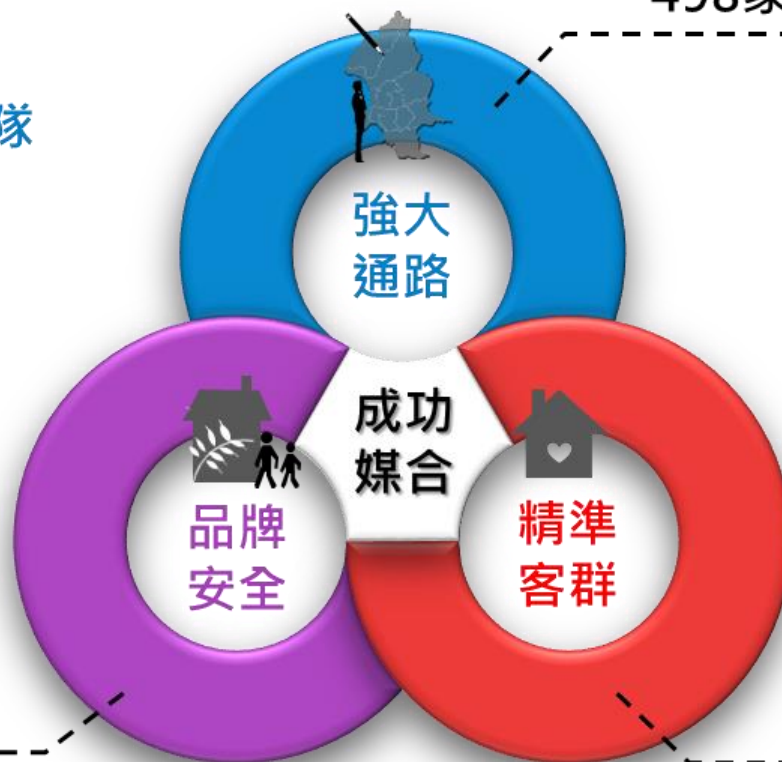
成交標的	成交金額(依金額大小排序)
北市長春金融辦公	37.69 億
北市內科新世代總部A棟+B棟	37.67 億
北市敦北慶城旅邸	20.89 億
北市台北金融中心辦公	20.07 億
新北淡大HiCity整棟學生宿舍	18.20 億
桃園觀音廠房	15.70 億
新竹湖口工業土地	11.89 億
高雄前鎮中山二路土地	11.29 億
桃園中壢丁建土地	10.00 億
北市內科舊宗科工土地	9.80 億
北市長安東路百坪土地	9.60 億
台中北屯汽車旅館	8.64 億
北市時代金融店面	8.45 億
北市內科堤頂大道廠辦	8.20 億
北市內科舊宗土地	7.46 億
北市內科舊宗土地	7.13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

## 選擇信義全球 集商業仲介與顧問能力 兼具通路.專業.資源 成為企業客戶夥伴 共同成長

### 關鍵成功因素

- 專責商用不動產媒合團隊
- 提供高品質的專業規劃
- 擁有長期經營的顧客群

信義集團完整SOP  
資金.交易流程風險控管



信義企業集團直營通路  
498家分店、網路資源虛實整合

法人客戶長期經營服務  
上市櫃法人.中小企業

## 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