

產業加速淨零轉型 商用不動產掀綠色革命

利空消息交織，市場均預估今年對不動產市場來說，將是充滿挑戰的一年，回顧2022年各國為抑制高通膨實行貨幣緊縮政策，經濟成長放緩情勢將延續到2023年，但隨著國內防疫管制措施放寬，帶動國內觀光、餐飲、百貨零售業的業績表現，觀察今年經濟成長主要以民間消費支撐。

商用不動產市場方面，今年春節10天連續假期，對交易量多有影響，統計上市櫃法人1月商用不動產交易為72.94億，較前月減幅54%、較去年同期減幅64%。隨著春節連續假期結束，行政院新內閣走馬上任，核定第一份公文為《淨零排放路徑4年綱要計畫》，顯示淨零排放將是未來各大產業的發展重點，ESG浪潮將深深影響企業在商用不動產購置決策，在辦公室租買也更看重具備智慧化、減碳節能的「綠」大樓。

土地市場部分，受打炒房政策及信用管制措施影響，土地交易持續受到抑制，《平均地權條例》子法預定今年4月完成，最快上半年就會正式實施，土地市場續降溫，建商購地策略已有所調整，遠雄建設於年初公告處分位於新莊副都心555坪土地，顯示建商已著手盤點開發效益較低的土地，伺市場時機進行處分。統計上市櫃法人1月土地交易為17.36億，較前月增幅55%、較去年同期減幅77%。

2月商用不動產行事曆

上旬2/1~2/10	中旬2/11~2/20	下旬2/21~2/28
<p>▼2/8(三)【標售】 國產署中區分署 台中北區水源段住宅土地</p>	<p>▼2/14(二)【標售】 雲林斗南乙工土地</p> <p>▼2/16(四)【標售】 國產署北區分署 新北土城永福段住宅土地</p> <p>▼2/20(一)【標售】 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>▼2/22(三)【標售】 新北鶯歌工業土地</p> <p>▼2/23(四) 【地上權】國產署陸保廠C基地 【標售】復興北路商辦</p> <p>▼2/24(五)【標售】 國產署北區分署 19宗不動產 晴光商圈透天店面</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



台經院下修今年經濟成長率至 2.58%

台經院發布最新經濟預測，估 2023 年台灣經濟成長率為 2.58%，較去年 11 月預測數下修 0.33 個百分點；台經院院長張建一表示此次下修 2023 年經濟預測，關鍵是國際景氣充滿不確定性，全球需求受到通膨影響，下滑幅度很大，拖累台灣外貿表現；此外，廠商資本投資受到全球景氣疲弱與借貸利率走高而轉趨保守，民間投資成長力道明顯放緩。儘管外貿走疲，但政府公建預算規模創新高，民間消費力道仍強，加上國內防疫管制措施持續放寬及邊境開放，國人國外消費可望大幅增加，估 2023 年民間消費實質成長率達 5.95%，較前次預測上修 1.63 個百分點。

【中央社 01/31】

買賣移轉棟數跌破 32 萬棟 6 年來首見衰退

內政部最新發布資訊，去年全國買賣移轉棟數摔破 32 萬棟、約 31.81 萬棟，年減幅近 8.62%，更創近 3 年買氣最差的 1 年，為近 6 年首度呈現衰退走勢，至於，去年全國繼承移轉棟數首破突破 7 萬棟大關，為 1991 年有統計以來、32 年新高，信義房屋觀察去年房價已經見高，但買氣卻早已跟不上，預售屋揭露數量衰退，整體買賣移轉棟數也跟著減少，反映出房價在相對高檔時，追價動能不足，加上資金行情退場、房貸連續升息與政策打擊炒房等因素下，房市已經進入盤整期。

【中央社 01/23】

Fed 升息 1 碼 今年不降息

美國聯準會(Fed)2月1日決議升息一碼(0.25個百分點)，顯示政策路徑已回到緩慢而正規的升息速度，也反映出通膨顯然已過頂，經濟開始減緩的實際情況，但決策聲明仍強調儘管通膨壓力已略微緩和，仍在高檔，也維持「不斷提高目標區間應屬適當」措辭，顯示聯準會傾向進一步升息，而且可能不只一次。依據聯準會去年12月的預測，接下來還會再升息兩次，每次各一碼，且今年內不會降息，但利率期貨市場預測只會再升息一碼，且將在年底前降息兩碼。

【聯合報 2/3】

1.864% 房貸利率衝七年新高

中央銀行公布，臺灣銀行、土地銀行、合作金庫、第一銀行與華南銀行等五大銀行，去年12月新增房貸利率 1.864%，創 2016 年 1 月以來的七年新高，在央行升息與政府一系列打炒房政策夾擊下，房市交易量與大台北房價漲幅均已明顯降溫；央行經研處副處長蔡惠美指出，由於央行 12 月中旬再度升息半碼，預估銀行房貸利率在 1 月時漲幅會更為明顯。

【聯合報 01/31】

迎解封商機 經濟部衝刺今年觀光工廠62億產值

受疫情衝擊，觀光工廠參觀旅客一度暴跌至2021年的1200萬人次，所幸2022年疫情解封後回升至1700萬人次。經濟部定調今年為「觀光工廠旅遊年」，將挑戰重返疫情前的2000萬人次大關，衝刺年產值達新台幣62億元，創下新高紀錄。觀光工廠業績歷年大致呈成長趨勢，2018、2019年迎來高峰，分別創下1900萬、2100萬人次新高，並衍生47億、52億元產值；不過COVID-19疫情爆發後，2020年跌至1900萬人次、50億元，更在實施三級警戒的2021年，跌至1200萬人次，產值縮水至47億元。

【中央社 01/23】

林口22億黃金力行段 1.34公頃春節後重新標售

新北市府近年在林口、新莊等地打造影視三核心，其中林口影視城目前已有民視、東森、三井進駐，東森及三井目前皆已經動工中；另有一塊1.34公頃的林口力行段第四種產業專用區土地，原民視租下擬開發為總部二期且已施工，但後來退租，經發局2021年曾重啟標售，迄今流標2次，今年疫情舒緩，經發局將重啟標售作業，擴大供科技產業、金融等產業進駐，土地規劃建蔽率60%、容積率210%。

【聯合報 01/12】

永和大陳社區單元6辦公聽會 將興建3棟高樓

永和大陳單元6公辦更新案舉辦公聽會，由實施者漢皇公司說明更新後的建築規劃、財務分配等內容。新北市都更處表示，本案預計在今年上半年排定都更審議，未來預計會更新為3棟超過30層樓的大樓，且留設開放人行空間，並規畫設置幼兒園及社會住宅，提供在地更好的生活品質。公聽會中提及住戶、地主未來將依據自身條件選擇可選的戶數與房型以及可選的車位；另外也會依據各住戶、地主原更新前的狀況，提供安置的租金補償。公聽會結束後至3月8日止進行選配作業。

【聯合報 2/2】

台南捷運第1期藍線延伸線 15站位首度曝光

台南捷運第1期藍線綜合規劃、藍線延伸線可行性研究均已提報交通部審查，第1期藍線全線8.39公里、設置11座車站，未來第1期藍線可透過平實轉運站與綠線轉乘至台南火車站，快速連結府城核心區；藍延線路線則接續第1期藍線仁德轉運站，全線共14.99公里、設置15座車站，未來可結合深綠線連結沙崙綠能科學城及台南科學園區兩大產業引擎，帶動周邊地方發展，第1期藍線預估目標最快2032年完工、藍延線2035年完工。

【自由時報 01/06】

平均地權條例修法 土地交易更冷清

2022年全國土地交易量明顯萎縮，甚至較2021年幾近腰斬，主因最大買家建商縮手，預期這樣的情況還會持續好幾年，今年更有「平均地權條例」修正案重擊預售市場，在融資、通膨、銷售等諸多不利條件下，未來還要面對全球經濟下行風險，因此建商對於土地投資的意願熄火。至於商用不動產交易，也因升息、經濟問題，導致自用買盤退回保守觀望的態度，反而是投資型的買盤相對強勁。

【自由時報 1/27】

商辦空置率探全年新低 建商策略轉攻頂辦

信義全球資產公司公布2022年台北市七大主要商圈辦公室空置率調查，結果顯示，台北市辦公室空置率持續下探，至第四季僅剩2.38%，刷全年最低紀錄，顯示商辦市場趨熱。對此，建設公司在推案策略上已有所調整，轉向辦公室、廠辦類商品，且著重打造具智能永續概念的頂級辦公大樓。

【工商時報 1/30】

軟體巨頭投資台灣 3年逾千億

根據經濟部統計，去年前11月僑外商來台投資總額達124億美元（約台幣3,700億元），創2008年以來新高。IBM去年底宣布將於2023年首季在高雄亞灣成立「軟體科技整合服務中心」，投資金額數十億元；公有雲三大巨頭包含亞馬遜AWS、微軟、Google，近年也陸續「押寶」台灣，Google搶先在彰化蓋第一座資料中心，近年也在台南和雲林購地做為擴展之需，據傳是要再蓋第二和第三座資料中心，外界初估總投資額上看數百億元。

【自由時報 1/27】

全台7百貨商場今年齊開業 光雙北就破10萬坪

2023年可說是百貨業者戰國時代，全台共有7家商場即將開幕，光雙北就有4家，總樓地板面積達10.8萬坪。包含主打高資產族的「Diamond Towers」、以極光溜冰場為賣點的「NOKE忠泰樂生活」；由台灣人壽開發的南港C3地上權開發案，商場部分將推出「LaLaport南港」；新店「裕隆城」將規劃全台最大的誠品商場。中南部在這波「百貨熱」中也不落人後，「LaLaport台中」已展開試營運，「南山台南廣場」預計上半年也將進行試營運。

【ETtoday 1/31】

廠辦潮外溢 7大建商重兵布局新北

隨著捷運新北環狀線逐步完工通車，廠辦風潮也從台北市中心的內湖、南港，外溢到新北市主要產業聚落，包括遠雄、華固、長虹、國揚、興富發、中工、皇鼎等七大建商，看好產業聚落辦公升級潮，同步重兵布局新北市廠辦市場，聚焦中和、土城、汐止等一線戰區，規畫中總銷至少破千億大關，且不少指標案開價已到每坪5字頭。

【工商時報 2/2】

綠建築租金溢價1成起跳 房地產掀零碳戰爭

根據聯合國環境規畫署研究指出，全球近40%的碳排是由建築物產生，澄毓綠建築設計顧問總經理陳重仁觀察，近年外商進駐台灣，要求綠建築的『黃金標章』已是基本，據商仲業者統計，取得英國綠色建築標章BREEAM「傑出」（excellent）認證的辦公大樓，相對於沒有取得認證的商辦，租金溢價率約有10.5%；若是取得次一級「非常好」（very good）認證的商辦大樓，溢價率平均也有10.1%。

【今周刊 2/2】

統一集團 打造台中港物流總部

台灣零售業龍頭統一企業集團，積極投入物流事業，在台中港投資近百億打造的台中港物流企業總部，規劃設置辦公室、國際會議中心、物流中心、加油站及統一超商等，並將評估設置保稅物流中心、保稅倉庫的可行性，預計可創造1,000名就業機會。台中港除配合國家政策作為離岸風電作業母港外，未來也將積極發展港區的觀光事業，震大集團與金鬱金香集團合作打造震大金鬱金香酒店，預計今年3月開幕。

【工商時報 1/4】

明台產險賣吉林路整棟辦公室 幼華焦家6.28億接手

根據內政部實價網最新揭露資訊，去年11月，焦家以安宏股份有限公司名義砸6.28億元買進明台產物保險在北市吉林路的分公司，折算每建坪實價逾88萬元。商仲業者指出，去年全國第十大商用不動產交易案，也就是中壽砸近32億元買進「潤泰金融大樓」多層辦公室，其實該筆交易案的賣家正是幼華集團焦家，而該集團事業版圖包括冷凍、水產、旅館、營造以及開發等事業。

【自由時報 1/19】

租客變房東 摩鐵教父13億買台中商旅用地

位於台中台灣大道、黎明路口的「台中商旅」去年11月出現土地交易，總價金高達13.25億元，紀錄顯示交易共6筆地號，總面積788.92坪，單價落在168萬元，買家則是擁有台中摩鐵教父之稱的洪國清創辦的台中商務旅館股份有限公司。房仲業者分析，未來5年七期將成新飯店的一級戰場。

【ETtoday 1/30】

砸63億 富邦媒自建中區物流中心

為配合業務發展需求，富邦媒近幾年積極興建物流中心，2023年將投資63億建置中區物流中心，確立富邦媒全省物流體系更加完備。統計富邦媒2017年至2022年建置物流中心的資本支出合計達78.6億元，加計2023年興建中區物流中心，七年之間投資總規模將逾140億元，高居國內電商業之冠。總加富邦媒全台倉儲於2022年底擴增至69座。

【工商時報 1/8】

Q Burger斥資12億元 設1100坪營運總部落腳三重

新北在地連鎖早餐品牌Q Burger斥資12億元，在三重購置1,100坪土地打造台灣營運總部，導入數位智慧化管理系統，作為未來企業研發產品、人才培育、業務行銷推動、以及物流中心主要據點，提升市場競爭力以及倉儲管理，翻轉傳統早餐店刻板印象。

【聯合報 1/6】

高雄國賓低調熄燈 原地將打造飯店加豪宅

高雄國賓飯店接待過許多國家元首、政商名流、國際巨星，走過41年風華歲月，於1月31日正式熄燈，將比照台北國賓啟動改建計畫，未來將原地打造飯店加飯店式服務豪宅，升級為愛河畔的國際級新地標。

【工商時報 1/31】

土地大型交易摘要

受打炒房政策影響，加上《平均地權條例》即將上路，土地市場急遽降溫，2022年全年交易618.15億，較2021年銳減63%，預估今年土地市場將持續處在冷淡期。市場吹冷風，建商向來是土地市場最大買方，在布局上將有所調整，購地節奏趨緩，也開始盤點手上開發效益較低的土地伺機處分，進行庫存調節。

統計上市櫃法人1月份土地交易為17.36億，較前月增幅55%、較去年同期減幅77%。本月共有2筆交易，且都集中在雙北地區，其中遠雄建設就以總價11.66億元處分新莊副都心555坪土地，買方為自然人。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	京城銀行	土地	中正區城中段三小段土地 (權利範圍:百萬分之903854)	5.70 億元	94 坪
新北市	自然人	土地	新莊副都心土地	11.66 億元	555 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

信義全球資產公司調查北市2022年第四季辦公室空置率為2.38%，呈現市場仍處於供不應求的情形。統計上市櫃法人1月辦公、廠辦交易為61.03億，佔月交易84%，辦公、廠辦市場佔1月交易逾八成，顯示產業轉型、升級持續帶動純辦、廠辦交易，建商也看準市場風向，紛紛投入商辦、廠辦大樓開發。

1月辦公室部分共有1筆交易，為可成科技以4.67億元取得位於敦化南路二段上的敦南摩天大樓部分樓層。據悉可成科技台北辦公室即位在此棟大樓內，評估此次交易為擴增辦公空間，以利公司營運。

廠辦部分共有2筆交易，且都集中在內科。崇越科技以54億元取得位於內科洲子街的辦公大樓，該案為預售案，基地面積1010.6 坪、樓地板面積 6776.14 坪，經折算每坪的價格約在 78 萬元，該筆交易也是今年第一筆整棟交易紀錄；另一筆為羽絨衣大廠廣越企業以2.36億取得長虹NASDAQ大樓部分樓層。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	可成科技	純辦	敦南摩天大廈	4.67 億元	26 坪	454 坪
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	崇越科技	廠辦	內湖洲子街預售辦公大樓	54億	1,011 坪	6,776 坪
台北市	廣越企業	廠辦	長虹NASDAQ大樓	2.36 億元	43 坪	311 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

產業升級使企業持續有新建、擴廠計畫，統計上市櫃法人1月工業地產交易為8.37億，佔月交易11%，共有1筆交易紀錄，為耀華電子以8.37億元取得利澤工業區17,095坪土地，將作為企業營運整體規劃使用。

位於宜蘭的利澤工業區今年初宣布啟動利澤生態產區，成為全台工業區首座ESG示範基地，顯示永續風潮已成產業發展顯學，企業已逐步將ESG概念深化至廠房規劃、落實永續生產，擴大企業自身的綠色影響力。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
宜蘭縣	耀華電子	工業	利澤工業區土地	8.37 億元	17,095 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



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

旅館.店面大型交易摘要

隨著防疫政策鬆綁，商圈人潮回流，年節檔期效益使店面市場逐步回溫，統計1月份上市櫃法人旅館.店面交易為3.54億元，佔月交易5%，共有1筆交易紀錄，為聯邦銀行以3.54億購入桃園永安路透天店面。

從近期交易情形可發現店面市場新趨勢，由於市區可供開發土地稀少，加上金融機構緊縮土建融等因素，使屋齡較高的老透天成市場新寵兒，買方購入透店產品，看中整合期間仍有租金收益，未來還可視市場動態改建推案。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	聯邦銀行	零售	永安路透天店面	3.54 億元	359 坪	376 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



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

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

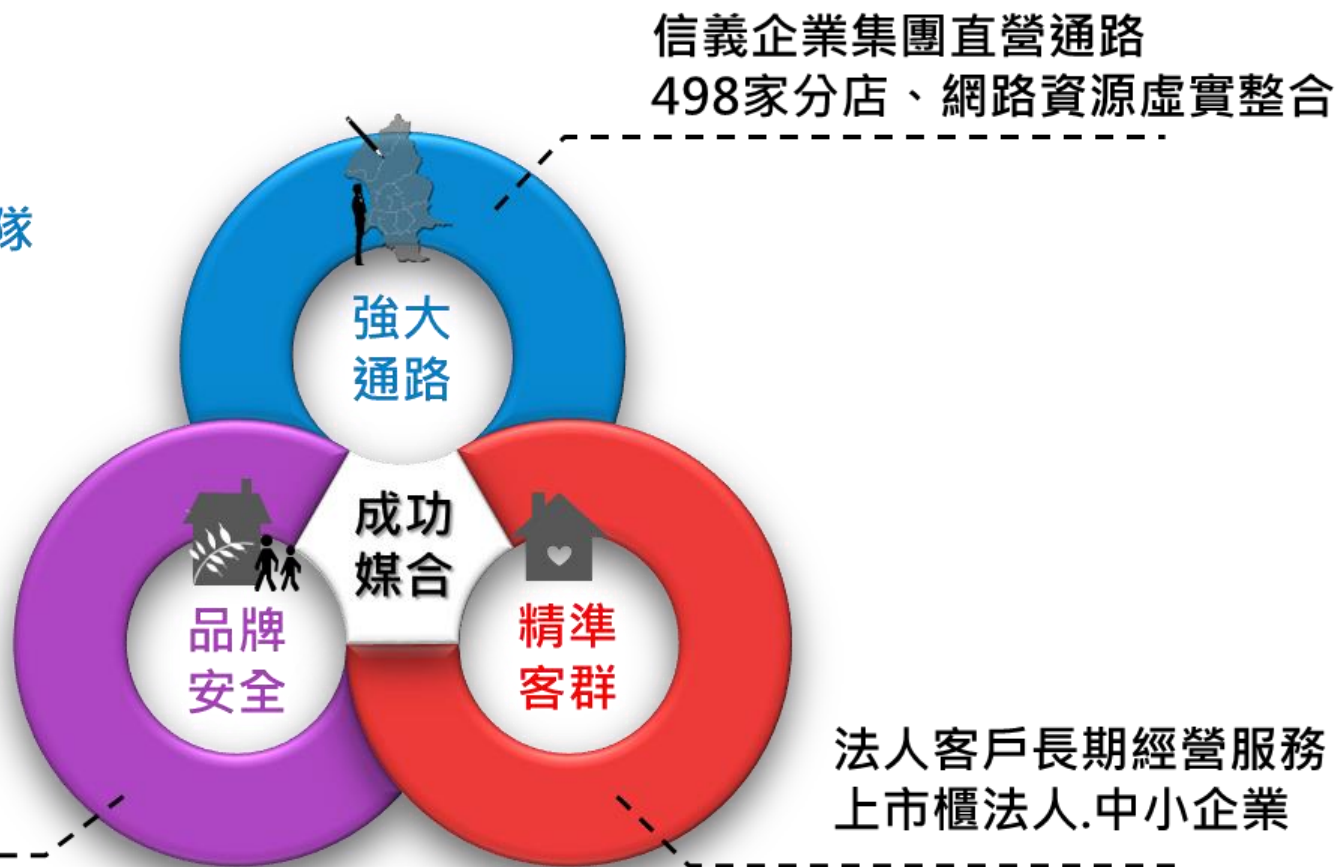
成交標的	成交金額(依金額大小排序)
北市長春金融辦公	37.69 億
北市內科新世代總部A棟+B棟	37.67 億
北市敦北慶城旅邸	20.89 億
北市台北金融中心辦公	20.07 億
新北淡大HiCity整棟學生宿舍	18.20 億
桃園觀音廠房	15.70 億
新竹湖口工業土地	11.89 億
高雄前鎮中山二路土地	11.29 億
桃園中壢丁建土地	10.00 億
北市內科舊宗科工土地	9.80 億
北市長安東路百坪土地	9.60 億
台中北屯汽車旅館	8.64 億
北市時代金融店面	8.45 億
北市內科堤頂大道廠辦	8.20 億
北市內科舊宗土地	7.46 億
北市內科舊宗土地	7.13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