



商用不動產月報

2023.05

多筆標售大案登場 商用市場熱鬧滾滾

5月份起，商用不動產市場將有多筆標售大案重磅登場，國產署今年首批設定地上權案，總計面積達2.8公頃，權利金底價約34.67億元，於5月8日開標；新光一號REITs標售案5月30日起將陸續開標，合計標售底價約3百億元；信義全球資產公司亦公告標售大台中車站商圈商場，總建坪13,990坪，預計6月19日開標，標售大案齊發，被視為是商用不動產市場未來走勢風向球，值得密切關注。

商用不動產市場部分，統計上市櫃法人4月商用不動產交易為40.26億，較上個月減幅32%、較去年同期減幅67%。4月份商用不動產交易動能來自工業地產，交易規模34.53億元，佔月交易86%，指標交易案為廣運機械以18億元取得桃園山子頂段工業廠房；辦公廠辦交易規模為2.5億元，佔月交易6%；旅館零售交易規模為3.23億元，佔月交易8%。

土地市場部分，上市櫃法人4月土地、地上權交易為60.36億元，較上個月減幅30%，較去年同期減幅19%。4月份共有3筆土地交易紀錄，均為建設公司購地，單筆交易金額最高為遠雄建設以25.57億元取得高雄市三民區土地；其次為百峰建設以21.48億元取得中壢泰豐自辦重劃區重劃後部分土地，換算每坪單價約50.08萬元。



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

5月商用不動產行事曆

5/1~5/9	5/10~5/15	5/16~5/23	5/24~5/31
<p>▼5/3(三)【標售】 台南山上區廠房</p> <p>▼5/8(一)【地上權】 國產署北區分署 3宗設定地上權</p> <p>國產署中區分署 2宗設定地上權</p> <p>國產署南區分署 4宗設定地上權</p> <p>▼5/9(二)【標售】 國產署 新竹市東區青草湖周 邊地區市地重劃土地</p> <p>彰濱工業區廠辦</p> <p>高雄大寮區廠房土地</p>	<p>▼5/10(三)【標售】 國產署中區分署 台中新福段土地 雲林新東段乙工土地</p> <p>▼5/11(四)【標售】 國產署北區分署 桃園武陵小段土地</p> <p>▼4/12(四)【標售】 國產署北區分署 板橋幸福段土地</p>	<p>▼5/16(二)【標售】 高雄臨海工業區廠房</p> <p>▼5/18(四)【標售】 高鐵雲林站住宅區土 地</p> <p>▼5/19(四)【標售】 台北文山區住宅土地 台中北屯農業區土地 台中太平區土地 台東建城段土地</p>	<p>▼5/30(二)【標售】 新光一號REITs標售案 新光中山大樓</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

聯準會如預期升息1碼 暗示接下來將暫停升息

國聯準會 (Fed) 美東時間3日下午2時 (台北時間4日凌晨2時) 宣布升息1碼，聯邦資金利率目標區間來到5%~5.25%，符合預期，這是Fed自去年3月以來連續第十次升息，把利率提升至2007年8月來的最高水準。Fed並暗示接下來將暫停升息。

【經濟日報 5/4】

終端需求續疲軟 3月製造業景氣燈號轉呈衰退藍燈

台經院公布3月製造業景氣燈號，從2月修正後的10.97分，減少0.56分至3月的10.41分，燈號由代表景氣低迷的黃藍燈轉為衰退藍燈。台經院分析，國內製造業因終端需求不振，廠商持續進行庫存調整，以及去年比較基期偏高影響下，進出口、製造業生產指數及外銷訂單指標年減幅擴大，影響需求面及售價面等指標，而廠商對未來半年景氣趨於保守，使得經營環境面指標微幅下滑。

【中央社 5/3】

央行理事：房價應納入CPI編製

中央銀行去年以來五度升息，對於央行升息壓抑通膨效果，台大經濟系教授、央行理事李怡庭認為，去年我國消費者物價指數 (CPI) 年增率2.95%，但根據歐洲央行 (ECB) 研究，若房價納入CPI編製，CPI會增加0.3至0.4個百分點，建議台灣央行應編製更多元的物價指數，幫助貨幣決策上更全面考量。

【工商時報 5/3】

《平均地權條例》5子法預告

內政部長林右昌4月25日預告《平均地權條例》5項子法，政策重點包含私法人買受住宅許可制、限制預售屋興建成屋換約轉售以及檢舉獎金制度。「私法人買受住宅許可制」訂定2項子法，包含私法人買受公住宅使用之房屋許可辦法，以及內政部依《平均地權條例》第79-1條第1項私法人免經許可情形；「限制預售屋興建成屋換約轉售」，會訂定預售屋及興建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法，以及預售屋及興建成屋得讓與或轉售的情形；「檢舉獎金制度」，也訂定不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎勵及罰鍰提撥運用的辦法。

【中國時報 4/25】

內政部今年全面導入 新建社宅須達1級淨零能效

依聯合國2021年資料顯示，建築及營造部門碳排放占全世界37%，為邁向2050淨零排放，國發會已在去年公布公有新建的建築物，要在2030年達建築能效1級或近零碳建築。內政部宣布，今年度起，國家住都中心招標的社會住宅及公辦都更建物，將全面導入「新建住宅效能標示1級」制度，施工也將優先採取可重複使用建材及工法，降低興建過程時能源消耗與二氧化碳排放；7月開始，台灣公有新建辦公、服務類建築，必須取得「新建建築能效2級」以上標示，住宿類建築則在2025年起適用。

【工商時報 4/23】

台南首條捷運第1期藍線現勘 市府估2026年動工

台南首條捷運第1期藍線綜合規劃交通部已完成初審，環境影響評估也進入環保署實質審查程序，環保署5月2日邀請環評委員及專家學者辦理現場勘查，以瞭解沿線當地環境現況與開發規劃內容，後續將依程序由專案小組進行初審後，再送環評大會審查，市府預估2026年可以動工興建。

【自由時報 5/2】

大陸建設拿下「學府敦南公辦都更案」 擬砸逾60億打造商辦、住宅案

由國家住都中心擔任實施者的台北市大安區「學府敦南公辦都更案」，今(2)日順利完成出資人暨承租人綜合評選，結果大陸建設獲得最優申請人資格；大陸建設指出，該案分為南、北基地，將分別規劃地上21層地下3層的A級辦公大樓，以及地上25層地下4層優質住宅，全案預計投資金額約61.56億元，預計今年6月完成簽約，目標2028年底完工。

【經濟日報 5/2】

國道7號預定路線 力拚2030年6月完工

歷經15年規畫、耗資近1358億元的國道7號，全長約23公里，計畫路線從南星路至國道10號，設5處交流道、2處系統交流道，將於2026年動工，預計2030年6月完工。高速公路局長趙興華表示，國道7號完工通車，能與國道1號、國道10號、台88快速道路、高屏第二快速道路形成環狀高快速路網，提升國道、省道、市區主要道路服務水準外，更能提供海空國際港新的連結路廊，提升港區行車安全性。

【中國時報 4/11】

國泰辦公室租金指數出爐 台北市A辦、內科開價上漲

國泰辦公室租金指數調查報告顯示，今年首季台北市辦公室租金持續走高，台北市A級辦公室開價來到每坪月租金3,264元，季增率達0.41%、居所有商圈之冠，年增也達1.7%。為B辦商辦每坪月租金達1,939元、季增0.36%，內湖科技園區、南港科技園區分別較上季微幅增加0.14%、0.09%，月租金每坪各達1496元、1,826元；新北市商辦每月每坪租金為1,169元、季增0.66%。

【經濟日報 5/2】

看好前景以量制價？ Q1工業倉儲、辦公室建照面積大減

近年商辦及工業、倉儲需求高，使照面積在去年寫下大量，但今年第1季出現下跌，工業、倉儲類今年1季建照面積共59.4萬坪，與去年同期相比減少15.5%，辦公、服務類第1季建照面積37.8萬坪，年減6.1%，兩大不動產熱門類型並未在今年續創新高。

【經濟日報 5/3】

站前商圈疫後強勢回歸 專家曝投資掌握這4大方向

信義全球發布2022年台北市店面買賣交易排行榜，以中正區台北車站站前商圈以每坪單價382萬元登北市金店面冠軍。專家分析，站前商圈五鐵共構為北市重要交通樞紐，加上有東區門戶計畫、雙子星大樓等重量級開發案加持，帶動站前商圈店面交易向上成長，隨著商圈人潮回籠、疫後店面市場強勢回歸，具改建議題的透店產品，也成為近期收益型買方關注重點。

【經濟日報 4/25】

南山廣場租金 再寫新高價

台北市辦公室頂級A辦市場需求穩定，租金行情居高不下，據實價登錄，信義計畫區地標之一南山廣場高樓層再度刷新自身紀錄，南山廣場43樓之1在今年1月揭露月租金約92萬元，每坪單價4,923元，是實價揭露以來信義區辦公室租金第二高價，僅次於台北101大樓每坪4,998元，顯示信義計畫區頂級商辦市場仍維持穩定。

【經濟日報 4/27】

旅館房價一年漲11% 吸引外資加碼

報復性旅遊讓觀光業一飛衝天，依據觀光局資料，去年全台旅館平均房價每晚4,195元，一年成長11%，其中南投縣旅館平均要價1萬5千元，如此蓬勃發展也吸引外資投入，根據經濟部資料，去年華僑及外國人來台投資住宿及餐飲業共7,494萬美元（約新台幣22.9億元），比前年投資金額多了20.0%。國境開放後國際旅客瞬間成長，觀光型商圈重振旗鼓，店家逐一回歸，有助於降低商圈店面空置率。

【工商時報 4/24】

雙北精華區店面 租金領跑

揮別疫情，過去受創甚深店面市場回溫，雙北精華路段小型店面租金領跑，根據調查，去年以來雙北各行政區的樓店實價租金單價最高的「店租王」，大安、信義、中山均出現萬元單價行情，台北市有8個行政區店租王突破每坪5,000元，新北市則有板橋、永和、新店、三重等4個行政區。

【工商時報 4/6】

工業地產 桃園奪交易王

在中美科技戰與全球供應鏈重組潮流下，近年全台工業不動產交易熱絡，價量齊揚。最新調查顯示，工業地產去年的「年度交易王」熱區是桃園，成交金額達446億元，占全台29.8%的交易量，例如：桃園航空城產業土地標售一舉標脫10萬坪，總價達到227億元；錦鋹大園廠也以63億元出售給台灣人壽，為去年工業廠房最大交易案件，桃園工業製造大城的磁吸力可見一斑。

【經濟日報 4/14】

國產署豪宅標案 自然人砸1.3億搶下

國產署北區分署「112年度招標第20批國有非公用不動產」中，共有包含18筆中正區豪宅「冠德羅斯福」住宅、2筆「冠德羅斯福」1樓店面以及1筆萬華「全坤威峰」1樓店面，總共21筆標案中，在26日開標時有1戶「冠德羅斯福」19樓戶順利標脫。據國產署資料，該戶總坪數約102.77坪，含一地下二層車位，底價約為1億3270.81萬元，而最終以約1億3278.85萬元標脫，溢價率僅0.06%。

【ETtoday 4/27】

半導體業月砸107萬 進駐「筍型大樓」

七期商辦出頭天，根據租金實價登錄揭露台中七期A辦「NTC國家商貿中心」出現一筆台中史上最高總價106萬9601元的月租實登，租下7樓整層10戶、25車位，不含車位總面積837.9坪，創下目前已知台中最高總價的商辦租賃，據了解進駐企業為半導體行業。房仲業者分析，台中七期商辦目前僅13棟，隨然未來幾年內將出現5~6棟新商辦，但目前市況確實是供不應求。

【ETtoday 4/7】

北市飯店擴張 敦謙跑最快

疫後觀光商機爆發，但有業者在低迷時就已布局。商仲統計，北市目前共有247家飯店，行政區以中山區86家最多，值得注意的是，有20家飯店疫情期間易主，新經營者中以敦謙國際智能科技擴張速度最驚人，該集團旗下品牌在疫情期間共拿下十家飯店。敦謙國際創辦人為吳秉庭與葉維迪，並攜手王品集團創辦人戴勝益之子、雀客旅館創辦人戴東杰，互相交叉持股，敦謙目前主要有兩品牌，分別為承攜行旅與雀客旅館。

【經濟日報 4/12】

財團法人基督教耕耘會 4.5億打包士林3戶豪辦

據台北地政雲，北市士林豪辦「欣翰士林官邸」2樓，共3戶以總價4億5691萬元，由「財團法人基督教耕耘會」無貸款買下。士林商辦「欣翰士林官邸」2樓3戶，坪數大小分別為210.58、165.96、180.13坪，去年10月以總價1億6879萬元、1億4529萬元、1億4283萬元成交，換算此次交易總金額高達4億5691萬元，坪數高達556.67坪，交易單價則約為每坪91萬元。

【ETtoday 4/12】

三星汽車旅館12.7億賣建商 創南屯近1年最大交易

七期南側再一間汽車旅館被建商收入囊中，位於南屯區大墩六街、大墩四街已歇業的「新天地和風汽車旅館」去年10月，以總價12.7億元交易給豐邑建設，分為2筆土地，合計1,108坪，拆算土地單價約115萬元，也是近1年南屯房地最高總價交易案。信義房屋專家分析，該地點相當精華，不僅有捷運站點，周邊新案已登上5字頭。

【ETtoday 5/4】

土地.地上權大型交易摘要

上市櫃法人4月份土地.地上權交易為40.26億元，較上個月減幅30%，較去年同期減幅19%，顯示土地市場受打炒房政策影響，交易持續受到抑制。

4月共計有3筆土地交易，買方均為建設公司購入土地充實庫存，供未來興建推案使用，即使土地交易趨冷，建商仍有獵地需求，只是獵地重點轉向方正大面積、精華市區、具有立即開發效益的基地，資金運用上更謹慎，且會視市場情形，陸續處份手上短期內無法立即開發的營建用地，進行庫存調節。

基泰建設、百峰建設、遠雄建設於台北、桃園、高雄均有獵地交易，最大筆交易落在遠雄建設以25.57億元取得高雄三民區1,598坪土地；另外百峰建設透過標售以21.48億元取得中壢泰豐自辦重劃區重劃後部分土地，換算每坪單價約50.08萬元。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	基泰建設	土地	南港區中南段一小段土地	13.31	911

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	百峰建設	土地	中壢泰豐自辦重劃區重劃後部分土地	21.48	4,273

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	遠雄建設	土地	高雄市三民區土地	25.57	1,598

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>

辦公.廠辦大型交易摘要

上市櫃法人4月辦公.廠辦交易為2.5億，佔月交易6%；較上個月減幅80%、較去年同期減幅96%，辦公市場交易衰退主因為商用不動產市場受國際通膨、升息因素影響，公司購置不動產決策時程延長。

4月份共1筆廠辦交易，為台灣醣聯生技以2.5億元處分東方科學園區廠辦大樓1F，買方為大業寶石。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	大業寶石	廠辦	東方科學園區廠辦	2.50	未揭露	719

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>

工業地產(工業廠房.工業土地) 大型交易摘要

上市櫃法人4月工業地產交易為34.53億元，佔月交易86%；較前月減幅26%，較去年同期減幅47%，共有4筆交易紀錄。

4月份工業地產單筆交易金額最高為自動化設備廠廣運機械，經由標售以總價為18億元取得桃園山子頂段工業廠房。

廣運機械看好多溫層物流中心需求，近年積極發展智能物流倉儲系統，包括自動分揀、無人搬運車、自動拆棧機器人等，客戶包含：全聯、中華郵政、momo、PChome等。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	廣運機械	工業	桃園山子頂段工業廠房	18.00	3,202	14,041
新竹縣	旺矽科技	工業	新竹工業區工業廠房	8.17	2,570	未揭露
苗栗縣	晶呈科技	工業	苗栗中華段土地	5.18	3,702	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	友威科技	工業	台中大雅區上楓段土地	3.18	1,042	806

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



旅館.店面大型交易摘要

上市櫃法人4月旅館.店面交易額為3.23億元，共有1筆交易紀錄，為玉山銀行看好新莊副都心未來辦公室群聚、企業總部進駐效益，購入新莊副都心段一小段商辦大樓2F，作為自有分行使用。

隨著台北市頂辦需求外溢，新莊地區因近台北、有捷運行經，吸引建商插旗興建辦公大樓，包括：儒鴻企業、四零四科技、佳能等，目前也已進駐新莊設立企業總部，辦公商圈成形，也帶動區域內的店面市場交易。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	玉山銀行	純辦	新莊副都心中悅IFC	3.23	40	359

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 官方帳號服務上線！

最新物業

市場快訊

研究報告

智能客服

@sinyiglobal



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