

產業擴產持續進駐 商用不動產市場熱度將延續

觀察近期國際經濟情勢，俄羅斯對烏克蘭發動攻擊，烏國宣布全國實施戒嚴，俄烏緊張局勢升溫，使得全球金融市場短期波動加劇，國際原物料、黃金、糧食價格飆漲，增添美歐通膨壓力與經濟復甦不確定性。

在國內製造業方面，儘管創新科技應用與數位轉型持續擴展，然受到部分原物料報價較為疲弱，使得製造業廠商對於當月與未來半年景氣表現看法表現分歧。營建業方面，因政府採多元化方案減輕承攬公共建設營造廠建材成本上揚的壓力，加上商辦廠辦等工程新建、改建商機依然看好，因此營造業者仍看好未來半年景氣。不動產業因打炒房政策升級的效應浮現，短期看法保守，但未來半年房市景氣應不易出現崩跌，尚以持平視之。

商用不動產方面，近年因為北部工業區土地價格上漲，南部各縣市政府又積極設置產業園區，爭取產業進駐，有較大面積土地可供企業選擇設廠，許多科技大廠紛紛向南布局，同步帶動相關供應鏈跟隨，因此明顯可看到工業地產交易頗有一種南霸天竄起的局勢。科技及傳統產業需設置更高規格AI智慧型廠房以提升產能，電商物流業需設置更多倉儲轉運空間以紓解龐大物流需求，再加上台商在投資台灣方案下持續回流等因素，都會強勁支撐今年工業地產的需求。進一步從企業需求看交易熱區，則將以具足夠腹地、產業鏈群聚性、交通便利性、鄰近有可滿足就業人口居住與商業機能的區域受惠最多。



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

三月 商用不動產行事曆

上旬 3/1~3/10	中旬 3/11~3/19	下旬 3/20~3/31
<p>3/4 (五) 【標售】 台北港特定區八筆土地</p> <p>3/7 (一) 【標售】 桃園高鐵特區精華住宅地</p>	<p>3/15 (二) 【標售】 台南科技工業園區光電廠房</p> <p>3/15 (二) 【標售】 高雄市三民區乙工土地及建物</p> <p>3/15 (二) 【標售】 高雄高鐵特區精華土地</p>	<p>3/23 (三) 【標售】 國產署北區分署111年度招標第14批 國有非公用不動產</p> <p>3/29 (二) 【標售】 苗栗萬坪土地</p> <p>3/31 (四) 【標售】 台北市松山區全棟商辦大樓</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

危老改建熱 申請件數衝高

危老條例自2017年上路，帶動一波危老改建熱潮，據內政部統計，截至2021年底已累積2,458件申請案，其中2021年全年各地方政府共受理812件，僅次於2020年，創歷年申請件數次高；其中台北市累計申請件數已達769件，將近全國的三分之一，六都當中，以桃園市申請狀況較不熱絡，不過截至去年底也累積超過百件申請案。

#政策 #法規 #危老改建 #申請件數

嚴懲炒房 政院祭最高3年刑責

行政院已審查完成「平均地權條例」、「不動產經紀業管理條例」修正草案，維持內政部版本，嚴懲炒作最高處3年徒刑或併科5,000萬罰金。避免引起恐慌，內政部將明確規範惡意的揪團購屋、製造熱銷假象、壟斷轉售牟利等炒作，有具體事證，且造成民眾恐慌、市場動盪，才會移送司法單位處理。違規炒房，原則上以行政裁罰優先。

#政策 #法規 #炒房 #刑責

管制私法人購屋5年內禁售令 銀行擔保品除外

打炒房，內政部祭出五重拳，其中，將管制私法人購屋，未來私法人取得住宅用房屋採許可制，並限制取得後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但銀行受《銀行法》規範須在4年內處分不動產擔保品者，不受5年內不准轉售限制。行政院認為，私法人投資炒作房市目前並無規範，但私法人投資房產炒作房價較個人為甚、影響更大，形成不公平現象，有必要遏止。

#政策 #法規 #購屋 #私法人

政院拍板 強制危老大廈設立管委會

行政院會通過內政部擬具「公寓大廈管理條例」部分條文修正草案，增訂凡認定有危險的公寓大廈，一律限期成立管理委員會或推選管理負責人，另針對屆期未成立管理組織者亦增訂罰則，每一專有部分最高可處新台幣20萬元罰鍰，並得按次處罰。過去處罰是針對全社區最高30萬元，新法是針對未設管委會的社區，每戶處以4到20萬元，所以整體罰鍰是提高。

#政策 #法規 #公寓大廈管理條例 #管委會

打炒房效應 房貸、建築融資降溫

據金管會統計，2022年1月國銀承做房貸與建築融資餘額合計達12兆144億元、年增率10.1%，成長率是一年單月新低，其中又以建融年增率大降0.78個百分點到12.54%，探近兩年低點，降幅最大。近兩年金管會和央行提出多項打炒房措施，防堵金融業信用資源過度流向不動產貸款，據數據顯示，從2021年下半年開始，國銀房貸、建融及房貸加計建融，三大指標年增率都逐月下滑，打炒房成效顯現。

#政策 #法規 #房貸 #建築融資

基隆捷運定案 汐止房市受惠大 房價僅南港一半

行政院宣布基隆捷運計畫定案，沿途共設13站，將串連基隆、汐止至南港的區域發展，使得居民可享受捷運帶來的便利性，規劃從輕軌變捷運，基隆捷運計畫路線從南港站到八堵站，全長16.05公里，設13座車站，是標準軌的中運量捷運系統，經費也從80億元提高到425億元。

#開發政策 #基隆捷運 #定案

行政院核定中科台中園區擴建二期籌設計畫

為持續壯大高科技產業布局下世代發展所需用地，科技部中科管理局於2021年初著手啟動相關評估作業，進行台中園區擴建二期先期可行性評估報告，計畫已於2022年1月獲行政院正式核定。中科台中園區擴建二期選定毗鄰台中科學園區西側94公頃土地，計畫引進半導體產業與其他科學事業之廠商，最快預計於2023年可提供廠商建廠。

#開發政策 #中科台中園區 #擴建計畫

台糖釋台中東區萬坪土地招商

台中東區三井LalaPort購物中心，預計今年下半年開幕營運，帶動周邊土地開發案如火如荼展開，台糖公司趁勢釋出東區總面積達1萬坪的商業區土地，以及南投埔里福興溫泉區6.7公頃商用土地，將採設定地上權方式開發。本次預計釋出三筆台中糖廠商業區土地，臨捷運藍線主要幹道，且距離台中車站僅一公里，7分鐘車程即可銜接台74線快速道路，是台中市東區交通樞紐的精華地段，極具發展商辦、旅宿、百貨商場及休閒娛樂的潛力。

#開發政策 #台糖 #萬坪土地 #招商

元利砸50億買大安區角地

元利建設砸逾50億元購置北市信義路三段、新生南路口，大安森林公園對面近364.82坪的「角地都更案」，雖然基地面積不大，但若加上都更容積獎勵，頗有可觀，推估每坪地價有1500萬元，有望躍居為全國單價最高「地王」。該地地點佳，規劃豪宅、商辦、飯店等複合性大樓都是不錯的選擇，也有非常好的商機，若規劃豪宅，甚至衝破單價300萬大關都有可能。

#投資 #元利建設 #角地都更案

日勝生 拿下危老都更大案

日勝生集團旗下集順生活科技在台北市東區整合的危老重建聯貸案，金額30億元。「僑安新村案」的危老重建案，該案位在台北市精華地段，鄰近台北市議會、國父紀念館外，生活機能佳。日勝生規劃興建地上24層、地下四層的鋼骨結構大樓，車位200多個，預計2026年底前完工，未來每坪售價估計落在150~180萬元間，估計重建後新大樓市值至少150億元。

#投資 #日勝生 #危老都更 #僑安新村案

國建商辦都更案 只租不賣

台北市土地價格高漲，加上政府政策推動，都更熱度不減，市場也吹起土地惜售風潮；計畫轉型成地產控股公司的國泰建設，近年來積極推動都更案，其中較具指標性的國建大樓、敦北大樓與南港利百代等商辦大樓都更案，未來僅會出租、不會出售。國建以往都是興建住宅後出售，但近幾年來，內部營運方向已從純粹的住宅開發商角色，轉型為綜合開發商。

#趨勢 #國泰建設 #都更案 #商辦

催生知名影劇 永豐何家8.2億打包台北影業大樓

台北影業公司出售位在內湖堤頂大道的廠辦大樓，售價8.5億元，據最新實價揭露及謄本資料，最終由曜丞實業股份有限公司斥資8.2億元購入。以內湖舊宗段來說，目前中古廠辦大概在47-52萬元，新廠辦約在55-60萬元，以總價8.2億元，折算車位單價約55萬成交。北市商辦、廠辦供不應求，內湖廠辦在指標新案陸續完工下，也帶動區域換樓需求。

#投資 #曜丞實業 #內湖 #廠辦大樓

56年北車老商辦保值 共享辦公室月砸200萬進駐

泰安產險去年從台北市館前路喬遷至長春路，既有老辦公大樓釋出，並於同年12月找到大租戶接手，該棟3至10樓的1千餘坪空間，由共享辦公室業者艾弗瑞商務中心進駐，月租金高達194.8萬。站前商圈多棟辦公大樓偏老舊，但交通、商業機能發達，支撐大樓的租金表現，域內老辦平均單坪租金仍有1400~1600元水準。

#投資 #共享辦公室 #艾弗瑞商務中心

建商插旗加上企業卡位 台北市下個投資引擎區在北投

2018~2021年北投區土地交易實價登錄已揭露資訊，連四年交易規模都達100億元以上，2021年更一舉衝上200億大關，來到210億元。北投區各地段中，軟橋段因具有北投士林科技園區的發展題材，帶動建商與企業投資，已成為這四年間北投區土地累計交易最熱絡的區段。不少建商複製在內科的成功經驗，逐漸在北投區打造出另一個內科，加上台北市新辦公室供不應求之下，因此有目前這種區域尚未發展成熟，交易卻已相當熱絡的情況。

#趨勢 #北投土地 #建商插旗

中華電活化資產 北中南蓋商場

中華電信活化資產邁開大步，三重及南港機房改建為商業大樓，兩案預定2024年完成，亦正在新北市、桃園、苗栗、台中、高雄規畫開發低密度商場，至於青埔的住宅大樓開發案預定2025年完成。中華電信過去幾年的土地資產活化均以只租不賣為原則，2021活化資產收入僅8.4億元，雖超過年度7.56億元目標，但金額並不大，未來積極開發為智慧住宅、商業大樓甚至低密度商場，將大幅提升活化資產的營收挹注。

#投資 #中華電信 #活化資產 #商場

青埔高鐵桃園站前最後一塊蛋黃地 國泰人壽得標

堪稱交通部史上最大招商案1,810億元中，最大亮點桃園高鐵及新竹高鐵站周邊專一及專二區等三案，釋出商機達450億元，高鐵桃園站前特定區最後一塊蛋黃地，僅國泰人壽參與競標。早在2012年國泰取得地上物開發經營權，不但打破壽險業者少碰政府標案的慣例，還豪砸逾兩百億元，造就今天結合outlet、影城、飯店、教育娛樂等的全新複合式商用不動產品牌「置地廣場桃園」。

#投資 #國泰人壽 #青埔高鐵桃園站

宅經濟發威 食品業積極桃園獵地擴產

疫情引發的宅經濟商機，食品業積極在台進行擴廠，2020年起工業地產交易金額大增，其中食品廠統一、卜蜂、大成及聯華食都有積極的動作，老牌食品廠佳格也將參與桃園大園工業地產標案，市場預期佳格出手投資金額將在6億元以上。近期市場桃園工業地產的交易趨熱，並已由過去熱門且成交價格漲幅已高的龜山、楊梅、中壢等地區，進一步轉往蘆竹、大園等區域發展。

#趨勢 #食品業 #宅經濟

加碼中台灣 亞昕砸7.13億 北屯購地

亞昕國際近年積極插旗台中地區，斥資7.13億元取得台中北屯近1,046坪土地，目前手握的台中土地庫存逾4,000坪，為營運版圖上的重點布局區域之一，估計未來推案量，可達約200億元以上。近年積極延伸事業版圖至桃園、苗栗、台中及馬來西亞；尤其看好台中人口紅利年年漲，百貨商場及基礎建設持續蓬勃發展等優勢，加碼儲備土地原料，頗受市場矚目。

#投資 #亞昕國際 #台中

台灣商用不動產發燒

受惠美中貿易戰與台商回流，台灣許久不熱的商用不動產在各地風風火火，六都中又以台中市表現最為亮眼，其中台中辦公室及店面去年核發建照面積達18.86萬坪，較五年前增加323.0%，增幅最高；其他如商旅增加10.4%，廠房倉庫增加9.3%。企業積極開發商用不動產，台中以外資金外溢效益明顯，讓周邊區域表現跟著強勢。

#趨勢 #中台灣 #商用不動產 #核發建照

統一斥資百億打造新市物流園區

統一企業100%持有之統流開發公司，於台南市新市區樹谷園區籌建大型物流園區，投資金額包含土地高達100億元。為全台首棟涵蓋各溫層，集合店到店、宅配、電子商務等服務之複合式全智慧物流園區，預計於2024年完工營運，提供全方位之物流解決方案。新市物流園區為本計畫之第一案，樓地板面積達45,700坪，樓層規劃為地下一層樓、地上五層樓。

#投資 #統一集團 #物流園區

二月份不動產大型交易摘要

二月份整體大型不動產交易合計83.97億元，交易件數及金額明顯比上個月下跌，但因2月農曆春節導致工作天數較少，使得整體交易量明顯減少，本月土地類7筆、工業類1筆、廠辦類1筆。

商用不動產交易部分，威剛科技持續購入內湖「長虹雲端科技大樓」以7.39億元買下17~18樓，去年以26.23億元買下了四分之一棟，今年持續看好內湖廠辦加碼搶進。

土地交易部分，其中金額最大筆的是，興富發子公司碧江企業以交易總金額20.37億元購入桃園市桃園區中路二段28地號土地一筆(含建照)，土地面積約1579.46坪，每坪單價約129萬元。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園區	興富發	土地	桃園市桃園區中路二段土地	20.38	1,579	NA
新北市	國泰建設	土地	新北市新莊區副都心段一小段土地	13.08	654	NA
新北市	愛山林	土地	二重疏洪道兩側地區市地重劃區	11.43	1,174	NA
新北市	愛山林	土地	二重疏洪道兩側地區市地重劃區	8.92	881	NA
台北市	威剛科技	廠辦	長虹雲端科技大樓	7.39	223	1,539
台中市	亞昕國際	土地	台中十四期重劃區土地	7.13	1,046	NA
高雄市	永信建	土地	高雄大學鄰近地區區段徵收土地	6.08	979	NA
高雄市	永信建	土地	高雄縣鳳山市埤南自辦市地重劃	5.03	1,082	NA
桃園市	欣興電子	工業	桃園市楊梅區草湳坡段草湳坡小段	4.54	2,924	NA



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&3億以上交易

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

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

信義集團專營商用地產團隊

信義全球資產(Sinyi Global)，為臺灣上市公司信義房屋(TWSE：9940)集團之內，專營商用不動產的全資子公司，創立20多年來，業務範疇從商業仲介、租賃招商、公開標售，擴及工業地產、資產管理、顧問服務等。營運期間協助3000組以上客戶完成不動產交易，累計交易金額逾800億元。作為臺灣商用不動產領導品牌，信義全球資產整合信義集團完整的上、中、下游及關聯產業服務，以及450多個直營據點及行銷通路，滿足客戶多元及客製化服務，為企業成長最佳後盾。

信義集團-房仲上市公司

450+ 家分店、3,500+ 位經紀人員一起幫您賣房子，讓您輕鬆、放心！

名稱：信義全球資產管理(股)公司
資本額：50,000,000
代表人：蘇俊賓
母公司：信義房屋(股)公司



信義估價
不動產估價

安信建經
履保、全案管理

信義代書
交易登記

信義開發
土地開發

信義代銷
預售住宅

中國日本大馬
海外通路

台北總公司 02-2758-5880

台北市信義區信義路五段2號11樓

松山營業所 02-2751-6000

台北市松山區南京東路三段276號

內湖營業所 02-2659-2828

台北市內湖區洲子街73-1號

桃園營業所 03-339-5888

桃園市桃園區復興路205號20樓之4

台中營業所 04-2302-3322

台中市西區民權路239號4樓A2