

本土疫情攪局 推升企業需求大增 整棟交易熱絡

觀察近期國內外經濟情勢，俄烏戰事導致國際能源和大宗商品價格飆升，加上中國疫情清零政策增添全球供應鏈混亂程度，加重全球通膨壓力，在國內方面，由於台灣對俄、烏貿易規模及金融曝險不大，實質影響有限，然國際原物料價格走高，亦導致國內近期物價攀升。此外，儘管近期國內疫情再度升溫，所幸國內已經歷過先前的三級警戒情況，民眾消費模式變得更加多元，業者的應變能力也已提升，加以疫苗覆蓋率高與疫情輕症化，加上國內民間投資依舊強勁，且第一季進出口與外銷訂單表現續強。

商用不動產方面，即使2020年起疫情影響稍有遞延企業租賃搬遷決策，但因近年台北市市區陸續有辦公大樓進行都更老重建，舊大樓拆除使得辦公供給面積更顯緊縮，即使有新完工商辦大樓，目前也多為自用為主，實際釋出市場的面積有限下，讓區位及大樓條件好的指標性商辦租金持續上漲。

土地方面，產業帶動各大建商加碼台中土地，不過目前建商在營建成本居高不下、政策限縮購地融資、央行升息等因素夾擊下，年初至今可看到建商態度較觀望，中小型建商欲售地出場調節、大型建商雖受影響相對較小，可能調整購地推案步調或考慮轉向商用不動產開發，建商在後續購地推案布局策略勢必需更有彈性。



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

五月 商用不動產行事曆

上旬 5/1~5/10	中旬 5/11~5/19	下旬 5/20~5/31
<p>5/4 (三) 【標售】 台中市南屯區向上路三段土地</p>	<p>5/17 (二) 【標售】 國產署北區分署111年度招標第22批 國有非公用不動產</p>	<p>5/24 (二) 【標售】 國產署北區分署111年度招標第25批 國有非公用不動產</p> <p>5/26 (四) 【標售】 台北市信義區信義路四段辦公</p> <p>5/27 (五) 【標售】 新店區秀岡段住宅區土地</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

都更危老土建融利率 悄喊漲

都更危老的土建融利率，行庫指出，現在已悄悄上升半碼（0.125個百分點）。儘管央行並未要求都更危老的利率要比照一般的土建融「足額」反應升息0.25個百分點的漲息幅度，但銀行已自動拉高對都更危老的利率要求。目前已至少升半碼，主要也是考慮接下來央行將不斷升息，同時都更危老在「時間」上的變數較大，這也使都更危老的承作利率從原本1.6%起跳，現在新案低於1.8%的都幾乎已看不到。

#政策 #法規 #土建融 #利率

央行打炒房 擬再祭信用管制

中央銀行今年首季理監事會決議升息1碼，但未如預期加碼房市信用管制措施，台灣房價漲幅位居全球前幾名，如有需要，可再推出房地產相關的選擇性信用管制。去年第4季各區域無論是中古屋或新成屋，房價漲幅均相當高，並遠高於第3季，以新竹縣市漲幅居冠。雖然不動產貸款年增率稍有下降，但其包含基期因素，因此是否確有下降的趨勢仍待觀察；若以不動產貸款集中度而言，則呈持續攀升情形。

#政策 #法規 #央行 #信用管制

危老時程獎勵 5 / 12起降為4%

危老重建條例時程獎勵逐年遞減，自5月12日起將調降至4%，民眾申請都更案若要維持10%容積獎勵，可以從規模容積獎勵補足，不過，需重建基地面積達1,000平方公尺以上。而5月11日前申請仍有6%時程獎勵，符合條件的危老建物所有權人可以儘早提出申請。

#政策 #法規 #危老時程獎勵 #逐年遞減

最高課45% 預售轉紅單納房地合一稅2.0

預售屋紅單交易將視同預售屋交易，納入房地合一稅2.0課徵，最高課交易所得45%重稅。據了解，內政部已認定紅單交易實際標的為「預售屋」，是實體物權、債權的移轉，屬於不動產交易類型，本周將函復財政部。自行政院宣誓打炒房後，內政部先後已發動五波預售屋聯合稽查行動，今年3月稽查時仍發現有轉售預售屋紅單的情形，被查獲除了罰款，不法所得仍要課稅，皆是將紅單視為「財產交易所得」，併入綜合所得總額課稅。

#政策 #法規 #預售屋 #紅單

今年首批地上權案 溢價率皆不到10%

財政部國產署2022年首批地上權案，總共列標六宗，標脫四宗，總標脫價格6.35億元，這是央行跟進美國升息一碼後，我國首次地上權案開標，因此業者保守評估升息成本，以致溢價率皆在10%以下。台中市梧棲地上權案為總價王，由麗寶集團旗下的寶贊開發以3.26億元標下；台北市也有兩案標脫，中正區永昌案，由安宏建設以1億6,956萬元搶下；另一案則為中正區河堤案，由建義建設公司標下，得標價為7,460萬元，而新北林口案由東森國際加價2元搶下。

#開發政策 #地上權 #國產署

中央首宗危老改建招商 明登場

國產署辦公廳舍現址改建案將於6月30日開標，權利金底價為3億4,138萬元，得標廠商可獲得南港車站、捷運民權西路站旁商業區地上權案70年使用年限，面積合計近1,500坪，預期可帶動41.97億元投資商機。該地毗鄰南港瓶蓋工廠文創基地且對面就是Citylink購物中心，具備商辦與百貨經濟效益。另一塊地上權標的為紅線捷運民權西路站旁337坪商業區地上權案，附近有陽信與上海商銀總部，堪稱金融聚落。

#開發政策 #危老改建 #招商

桃園航空城釋300億土地 啟動招商

桃園航空城啟動招商，首波優先產專區合計九筆、約52公頃土地釋出標售招商，總規模超過300億元，進入實質招商程序，此次桃園航空城釋出標售的優先產專區土地，篩選上以臨既有幹道、較少地上物、已有水電管路為原則，包含桃園市政府50公頃、民航局2公頃土地，以紓解產業用地不足。該案預計在4月正式公告後，二個月的備標期，預計7月進行審查作業，8月與得標廠商簽約，2023年6月用地點交。

#開發政策 #桃園航空城 #招商

投資額120億 新竹高鐵地上權招商

繼聯發科取得高鐵新竹站區專二事業發展用地70年開發權後，交通部鐵道局再接再厲，以設定地上權70年方式，再釋出高鐵新竹車站正前方最精華的5公頃專一事業發展用地，開放廠商投資開發，初估投資額約120億元，為今年高鐵站區最大招商案，全案預定7月21日截止投件。由於基地就位於高鐵新竹站正前方，一出車站走過去就到，規劃作為科技企業總部、商業辦公室、飯店、購物中心，均相當適合。

#開發政策 #地上權招商 #新竹高鐵

領航家砸30億 打包長虹豐匯

長虹建設位於台北市內湖的「長虹豐匯商業科技大樓」，以30.68億元被台產保險家族的「領航家投資興業公司」全棟打包，經拆算後，每坪成交單價達66萬元，不僅是區域新天價、開出第二季商用不動產市場的大紅盤，並創下今年交易金額第三高的紀錄。目前內科西湖段已高達75萬元以上，由於市場缺貨，五期直接超越文德段接棒成為自由型買家的一級競逐戰場。

#投資 #領航家 #內湖長虹豐匯 #整棟

太平洋商業大樓四樓層 華岡集團11億購入

台北東區忠孝東路、延吉街口知名地標「太平洋商業大樓」，其中四個樓層，以總價11.12億元拍板易手給知名航運公司華岡集團，賣方為太設及子公司豐洋興業，估計平均每坪成交價格約107萬元。原本為太平洋建設於民國72年就投資興建的「太平洋商業大樓」，屋齡39年已屆都更年齡，原本一直是太設的總部大樓，為了資產活化，太設決定脫手。

#投資 #華岡集團 #太平洋商業大樓

南港「無臉男」廠辦 白氏資產以19億打包帶走

根據內政部實價網最新揭露資訊，該廠辦為2017年3月興建完成，基地面積約588.12坪、建物面積約3695坪（包括71個車位、約686.57坪），若1個車位價格200萬元，扣除車位坪數與總價1.42億元，拆算每坪單價近58.44萬元。預期在大型開發案陸續完工後，南港東區門戶的地位將拉動更多信義計畫區、內科潛在買方移動，形成北士科、內科、南港科技廊帶的企業投資趨勢。

#投資 #南港廠辦 #白氏資產

內湖科技園區從每坪4字頭一路漲破7字頭

台北市近幾年大內科、南港以及北士科等三大產業聚落，廠辦市場買氣熱絡，其中不乏買家動輒就出手「掃」走整棟、半棟大樓，或好幾樓層的成交案例，而在全棟廠辦現貨釋出稀少下，興建中、尚未完工的預售廠辦案的價格，也水漲船高。其中大內科園區在近十年來，每坪成交價已從4字頭一路漲破7字頭。

#趨勢 #內湖科技園區 #廠辦

遠雄巨蛋大樓租金 挑戰區域新高

台北市辦公市場大缺貨，今年預計新完工釋出辦公大樓只有「遠雄巨蛋大樓」，最近台北大巨蛋園區完工接近倒數階段，原本預計今年中可望取得使照，目前可能往後遞延，依工程進度，今年底前應可望取得使照。其中飯店將引進「台北洲際酒店」，辦公大樓也開始對外招租，每坪月租開出3,400~3,800元，將改寫北市東區忠孝東路的區域新高。

#趨勢 #遠雄大巨蛋 #租金 #區域新高

北市A辦租金攀新高 商辦空置率仍處低檔

信義基隆區租金行情持續走高，平均 A 辦租金攀上每坪 3,394 元，年增率達 2.8%。觀察近半年該區商辦實價登錄租金紀錄，包含台北 101、臺北南山廣場、國泰置地廣場與新光信義金融大樓都有租金單價突破每坪 4,000 元的交易，反映出租戶為進駐精華地段、彰顯企業形象和爭取優秀人才，不畏 A 辦租金高漲，預料未來信義基隆區頂級 A 辦租賃需求將維持平穩。

#趨勢 #租金攀高 #商辦

三商壽 計畫賣樓

三商美邦人壽舉行例行董事會通過不分派去年盈餘，股票股利與現金股息都是零；另也通過擬處分國內不動產，據悉為該公司目前位於台北市信義計畫區的總部環球世貿大樓部分樓層，以及位於台中市精華區七期的山木達摩辦公大樓部分樓層。

#投資 #環球世紀大樓 #台中七期辦公

統一超砸7.5億 建新北總部

統一超集團持續展店，參與新北市政府的「新北市土城區明德段商業用地招商案」，該計畫位在土城重劃區內，為一塊占地0.18公頃的國產署土地，規劃打造地下3層、地上7層商場及辦公室，預計投資7.5億元，擬在土城建立新北企業營運總部，旗下7-ELEVEN、康是美、星巴克等品牌也將進駐複合商場。

#投資 #統一 #新北總部

聯發科標下新竹高鐵站地上權 將蓋商辦

「聯發科技」重返新竹高鐵站蓋樓，繼2017年解除新竹高鐵BOT案後，時隔5年聯發科再度標下專用區(二)的70年地上權案，預計投入90億元，興建1.9萬坪企業辦公大樓。新竹的科技業已成為台灣經濟成長引擎，無論在產業成長動能、所得與消費力成長皆表現卓越，包括華邦電子、慧榮科技、與國泰人壽等指標企業，都在此蓋辦公大樓，作為辦公或投資之用。

#投資 #聯發科 #新竹高鐵站地上權 #商辦

水滸經貿園區夯 連兩年土地交易破百億

水滸經貿園區在多項領航建設帶動下，成為中台灣建商搶地最熱門的重劃區之一，已連續二年土地交易規模均破百億元，去年年更是出現土地每坪破200萬的交易，受建商重視程度直逼七期，包含寶輝、豐邑、總太、達麗、遠雄等知名建商在插旗行列中。其中，文商段為水滸經貿園區最精華亮眼的地段，近二年就占整體水滸經貿園區交易規模約七成。

#投資 #趨勢 #水滸經貿園區 #土地

富邦人壽26.48億買新竹湖口倉儲用地

富邦人壽以總價新台幣26.48億元購入新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段1地號丁種建築倉儲用地，土地面積約19,912坪，預估投資報酬率可達4%以上。目前全台運輸倉儲集中於北部地區，著重於交通設施及服務區域的可及性，該案位於新竹縣湖口鄉新竹工業區，為一完整街廓之基地，緊鄰國道一號湖口交流道出口，聯外便利性高，基地規模廣大、地形完整，適合規劃建置具規模、多溫層之現代物流中心。

#投資 #富邦人壽 #新竹 #倉儲用地

緯創砸21億蓋高雄研發總部

緯創在3月底透過旗下100%控股子公司鼎創與高雄晶傑達光電科技，共同申請參與經濟部加工出口區管理處高雄分處「社區土地開發投資興建案」，並成為第一勝選廠商，獲准開發上述土地投資案。將斥資21.25億元在高雄興建兩棟研發大樓與一棟宿舍，作為在當地的研發總部，藉此吸引在地人才，衝刺車用電子、工控與物聯網(IoT)等新事業業績。

#投資 #緯創 #高雄研發總部

四月份不動產大型交易摘要

四月上市櫃法人土地與地上權交易金額合計74.02億元，本月土地交易共有9筆、地上權1筆，交易區域在新北、台中、新竹、台南等，土地交易金額及件數明顯比三月少，央行嚴打炒房，壓低土建融額度，使得部分建商縮手。

科技業設立辦公室的需求增，聯發科以37.7億元取得新竹高鐵專二70年地上權，預計投入 90 億元，興建 1.9 萬坪的企業辦公大樓。另一筆較大筆的土地交易則是，遠雄建設以10.36億元購入西屯水滸經貿園區、廣明段「第二種創新研發專用區」土地，產業帶動各大建商加碼台中土地，水滸經貿園區腹地大、重大建設議題多，政府規劃了五大專用區，包括生態住宅區、文化商業區、創新研發專區、經貿專用區、文教區，讓此區話題性十足，交易熱度必然維持高檔。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
新竹縣	聯發科	地上權	高速鐵路新竹車站特定區	37.70	5,252
台中市	遠雄建設	土地	台中市西屯區土地	10.36	1,049
台南市	聯上發	土地	台南市第90期原佃自辦市地重劃區土地	6.18	3,635
新北市	長虹建設	土地	新北市新莊區新知段土地	5.97	380
新北市	潤泰新	土地	二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區土地	5.24	499
台南市	斐成	土地	台南市北區北華段土地	4.16	624
新竹市	億鑫資產	土地	新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區土地	2.13	603



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&僅摘要2億以上交易 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

四月份不動產大型交易摘要

四月份商用不動產大型交易合計122.78億元，本月廠辦純辦類7筆、工業類8筆，交易金額明顯比上個月少，但比去年同期多，本月內湖又出現整棟交易，領航家投資興業以30.68億元向長虹買下內湖的長虹豐匯商業科技大樓整棟，基地面積685坪，規劃開發地上13層樓、地下5層，目前正在施工中。近年企業購置整棟廠辦交易增加，去年內湖科技園區的廠辦交易，不僅規模大幅提升，單是一年整棟交易就破百億規模。

工業地產本月金額較大筆的則是，富邦人壽以總價新臺幣26.48億元購入新竹工業區倉儲用地，土地面積約19,912坪，商業模式的快速變化，加上工業4.0的導入，推動物流倉儲業的新氣象，許多零售、壽險業跨足物流，紛紛投入物流地產戰局。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	領航家投資興業	廠辦	長虹豐匯商業科技大樓	30.68	686	4,133
新竹縣	富邦人壽	工業	新竹工業區土地	26.48	19,912	-
台北市	華岡船務、嘉航國際物流、華泓國際運輸	純辦	太平洋商業大樓	11.13	130	969
桃園市	和泰汽車	工業	桃園市大園區沙園段土地	10.18	5,501	-
桃園市	由田新技	工業	桃園市平鎮區東金段廠房	6.80	3,021	3,164
桃園市	幸孚預拌混凝土廠(股)公司	工業	桃園蘆竹鄉海湖坑口工業用地土地	6.78	3,592	-
新北市	億東纖維	廠辦	遠雄U-Town	5.62	-	2,573
桃園市	自然人	工業	桃園市觀音區中觀段土地	4.59	2,116	-
台南市	恒耀國際	工業	歸仁恒耀工業區土地	4.11	3,198	-
新北市	廣錠科技	廠辦	聯合科技大樓	3.32	346	1,685
新北市	富基電通	廠辦	聯合科技大樓	3.18	337	1,675
桃園市	聯策科技	工業	桃園市中壢區大江段土地	2.98	1,259	-
新北市	新能量科技	廠辦	遠東世紀廣場	2.78	72	686
桃園市	嘉基科技	工業	桃園市龍潭區金龍段土地	1.74	992	-
台北市	華景電	廠辦	睿峰光能總部	1.48	39	227

資料來源：公開資訊觀測站&1億以上交易

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



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

六大服務範疇

<h3>商業仲介</h3> <p>完整商圈資料 海量資料配對 精準行銷通路</p>	 <p>內湖長虹新世代大樓 客戶:萬海航運 面積:6,744坪 (A.B全棟)</p>	 <p>時代金融店面 客戶:三商美邦人壽 面積:896坪</p>	 <p>台中飯店全棟 客戶:投資機構 面積:1,272坪</p>	<h3>租賃招商</h3> <p>租賃需求分析 招商策略擬定 拓點展店代尋</p>	 <p>內湖潭美總部 客戶:雄獅旅遊 面積:7,575坪 (全棟)</p>	 <p>福全新整棟 客戶:救國團 面積:1,271坪(全棟)</p>	 <p>重慶南路整棟 客戶:共享辦公 面積:304坪(全棟)</p>
<h3>工業地產</h3> <p>政府機關合作 嚴謹交易安全 開發法令諮詢</p>	 <p>桃科萬坪廠房 客戶:科技業 面積:23,159坪</p>	 <p>新竹湖口廠房 客戶:科技業 面積:2,012坪</p>	 <p>桃園新屋丁建 客戶:化工業 面積:2,794坪</p>	<h3>顧問服務</h3> <p>資產盤點活化 產品定位規劃 財務評估建議</p>	 <p>劍潭站TOD案 先期規劃顧問</p>	 <p>高鐵苗栗車站 產業專用區土地 處分招商</p>	 <p>臺北捷運工程局 捷運景安站開發大樓 租賃市場調查</p>
<h3>資產管理</h3> <p>收益改善成長 物業管理維護 投資策略佈局</p>	 <p>板橋板信銀行家大樓 REITS圓滿一號 類型:商辦大樓</p>	 <p>台南FOCUS時尚流行館 REITS圓滿一號 類型:百貨商場</p>	 <p>國防部 店面招商及管理</p>	<h3>標售代理</h3> <p>交易條件磋商 媒體行銷曝光 標售作業執行</p>	 <p>台北金融中心大樓 客戶:新光人壽 金額:20.7億元</p>	 <p>淡大HI-CITY複合學舍 客戶:新光人壽 金額:18.2億元</p>	 <p>長春金融大樓 客戶:泰安產險 金額:37.6億元</p>

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