

產業需求支撐 商用不動產七月交易規模創今年新高

總體經濟方面，全球通膨壓力續升，多國央行啟動升息與緊縮貨幣，導致全球主要經濟體股債市向下修正。國內方面，新科技應用需求續強、供應鏈缺料狀況漸改善，今年上半年貿易續呈雙位數成長，但受物價上漲、金融市場修正、本土疫情等因素影響，民間消費表現相對偏弱。

商用不動產市場方面，7月份上市櫃法人商用不動產大型交易金額達437億元，金額規模為今年單月最高，甚至較今年次高3月的231億元超過逾200億元，表現逆勢亮眼。其中以工業地產、以及辦公、廠辦類交易最亮眼，工業地產類交易在產業需求支撐下，金額規模達281億元，為今年單月最高規模，以桃園市為最熱縣市，至於辦公、廠辦類交易，在台北市整棟交易支撐下，金額達150億元，規模僅次於1月份。

土地市場方面，7月份上市櫃法人土地交易金額合計25.68億元，連兩月金額規模減少，台中市為交易亮點區域，是7月份六都中唯一有土地交易的縣市，即使在政策管制與營建成本夾擊下，台中龐大剛需仍為其市場最大支撐點。



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

8月商用不動產行事曆

上旬8/1~8/10	中旬8/11~8/19	下旬8/20~8/31
8/2(二)【標售】 苗栗市工業地 8/4(四)【標售】 國產署桃園區11宗不動產 8/5(五)【標售】 台北市大安區住宅土地 8/9(二)【標售】 國產署北區31宗不動產 8/10(三)【標售】 國產署北區4宗不動產	8/18(四)【標售】 宜蘭工業區廠房	8/31(三)【標售】 西門商圈土地

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

景氣燈號亮第 4 顆綠燈，國發會：未有景氣反轉現象

國發會公布 6 月景氣燈號，連續 4 月亮「景氣穩定」綠燈。國發會表示，觀察領先指標、同時指標跌幅跟 5 月相比有擴大，反映景氣擴張力道放緩蠻明顯，須密切關注後續發展，但「目前沒有出現景氣反轉現象」。各國央行持續收緊貨幣政策、俄烏戰爭影響通膨等因素，預期未來幾個月金融市場還是較容易有波動，不過，台灣投資面仍維持成長，消費面隨疫情趨緩、7 月國旅方案上路，適逢暑假，內需仍可維持穩健，預估下半年有很大機會可維持綠燈。

【中央社 7/28】

上半年 房地合一稅創高

今年上半年諸多縣市房地合一寫同期新高，六都中納稅王仍是台中市，上半年共 35.46 億元，年增 66%，其次是新北市 24.7 億元，年增 120%。南台灣方面，高雄市 23 億元，年增 78%，台南市 18 億元，年增 100.3%。過去一年全台房價幾乎全面性上漲，尤其房價基期相對較低，具備重劃區與科技業投資題材地區，房價漲幅更為驚人，也帶動短期交易的房地合一稅收大增。

【經濟日報 7/14】

國銀前五月放款 1.6 兆 創新高

金管會銀行局公布截至 2022 年 5 月底止，國銀放款餘額達 35 兆 2,267 億元，累計今年前五月放款達 1 兆 5,915 億元，雙雙創下史上最高紀錄。由於存款減少、放款大增，帶動存放比回升至 70.8%，月增 0.51 個百分點。國銀放款大增的原因主要有二：一是周轉金需求增加、二是不動產放款增加，5 月分別增加 1,067 億元及 1,058 億元；存款減少則是因為企業資金調度、水位下滑。

【工商時報 7/6】

民參與公共建設商機逾 2245 億 「十四張站」開發亮點

民參公共建設招商大會今天登場，釋出商機案源 82 件，投資金額超過新台幣 2245 億元，受矚案件包含新北環狀線十四張站暨南機廠土地開發案，規模逾新台幣 520 億元，招商結果預計明年第 2 季出爐。本次釋出 82 件商機案源中，依促進民間參與公共建設法辦理者共計 46 案，計畫規模約 480 億元，以交通建設 9 件、運動設施 9 件及文教設施 7 件，為案件數最多的前 3 名公共建設類別。

【中央社 7/4】

台北信義罕見千坪都更 估單坪120萬起跳

「信義兒福A2基地公辦都更案」預計8月底公開評選出資人，相關草案公開閱覽至8月5日，將以權變方式都更，更首推擴充基地及其獎勵新制度，更新後公有土地將分回1棟，作為庇護工場、社宅及一般出租住宅，私地主與出資人共同分配1棟住宅與零售店鋪，商仲預估，基地位於台北市中心，新案單坪120萬起跳，又有獎勵制度，可望吸引開發商積極評估。

【蘋果新聞網 7/26】

桃園土地標售進帳逾36億 這兩區轟出全壘打

桃園市地政局辦理「111年度整體開發區可建築土地」標售作業，本次釋出觀音區草漯第一、二、三區與第六區整體開發單元，以及桃園區經國重劃區抵費地土地，還有楊梅仁美市地重劃區以及A20站、桃園高鐵站區抵價地，八個新興開發區合計共釋出82標84筆土地，吸引136封標封搶標。本次唯二釋出的商業區，位於草漯第三單元及桃園經國重劃區，由於面積均不到200坪，皆無人投標；青埔特區唯一釋出的青昇段住宅區土地，亦因形狀較崎嶇最終流標。

【工商時報 7/20】

都更兩樣情 雙北火紅 高雄牛步

內政部最新統計，六都辦理都更案件量以台北的823件最高，新北318件、台中132件分列2、3名。雙北因房價達一定水準最有利基，這股風潮也擴散到桃園、台中、台南等地，惟台中和台南新興區域建地多供給多，建商會選擇不需花太多時間整合的都更案推動。高雄則誘因不足，影響建商投入意願，僅20件，遠遠落後。

【中國時報 7/25】

機場經濟起飛 桃園航空城引資227億

全台最大開發計畫桃園航空城，帶動「機場經濟學」起飛。「桃園航空城」是全台最大開發計畫，因應近年台商回流及企業擴廠需求，產業用地明顯不足，航空城篩選52公頃「桃園航空城優先產業專用區」釋出，此次標售九處產專區，引進航空輔助、智慧車輛、國際物流、生物科技、綠色能源、雲端運算等六大重點產業，首批價格標開標有七處標出，前三大投資企業為星宇航空以89.57億元標下G基地、統一超商以60億元標下H基地、健策精密以26.15元標下C基地。

【工商時報 7/29】

商辦抗通膨 躍建商新寵

上半年在政策打房、疫情、升息等因素牽動下，房市呈量縮價揚格局；商辦躍居為建商的心頭好，加碼商辦比重，分散住宅市場的風險。興富發今年下半年將有台中「TOP環球經貿中心」及「高雄CBD」完工。長虹建設在雙北市開發商辦案，今年以內湖「長虹雲端科技大樓」去化為主。華固近年也加碼配置商辦，包括新莊「華固國家置地」、北市「華固樂富中心」、中和「華固中原置地」等。

【工商時報7/4】

中壽83.5億 買精英電腦大樓

被視為2022年第三季商用不動產市場指標大案的台北市內湖三商美邦人壽「精英電腦大樓」全棟，以底價75億元正式開標，最後由中國人壽以83.5億元得標，不但二樓以上辦公室每坪創下86萬元的區域單價新高，更刷新今年以來公開標售的商用不動產交易案件最高金額紀錄，為市場開出大紅盤。

【工商時報7/14】

神旺大飯店重建商辦 改建後身價160億

台北神旺大飯店宣布今年9月15日將歇業，將透過危老打造商辦結合商場為主體的27層大樓，預計年底正式啟動改建。位於北市忠孝東路四段、捷運忠孝復興站旁的神旺大飯店，原為亞太飯店，20年前由旺旺集團接手後，改名經營至今，建物屋齡約47年，因結構老舊，宣告將打造地上27層、地下6層建物，規劃商辦結合商場為建構主體，預期將活絡商圈成為東區新標的。

【蘋果日報 7/12】

住宅買氣轉冷 建商減緩購地 採同業合建分散風險

升息、土建融限縮等多重因素交雜，建商面對住宅市場買氣降溫、以及政策牽制，除放緩購地腳步外，也採取與其它建商合建、或是合作投資大型開發案的策略聯盟，達到分散風險的目的。像是興富發建設旗下的博元建設，分別與地主精銳建設及鉅本建設合作，共同開發台中水湳經貿園區的兩個合建案。此外，台北車站的E1、E2公辦都更案，則由冠德建設、藍天電腦、華泰投資組成的合作聯盟取得最優申請人資格。

【自由時報7/1】

重磅級出售案! 基泰國產實業大樓 65億脫手

趕在上半年最後一天，基泰建設6月30日公告北市鄭州路的「國產實業大樓」，以總價65億元易主，買家為李姓、賴姓自然人，每坪辦公室行情突破100~105萬元，刷新西區舊B辦的新高單價。國產實業、中保科集團都已有計畫，未來待南港廠都更開發完工後，整個集團將搬遷到南港新大樓。目前南港開發案計畫要到今年底或明年動工，完工時程落在2026年。

【工商時報7/1】

國揚實業 砸19.43億買汐科工業地

國揚實業看好大汐科園區的工業地產市場，頂級廠辦市場供不應求，近年來積極加碼廠辦市場，與往年廠辦大咖建商相較，大有「後來居上之勢」，繼取得內湖、三重、新店、土城、高雄特貿三等五筆廠辦和辦公案、累計20萬建坪的存量在手之後，4日再度加碼汐止，砸下19.43億元，買下東鋼工業位於汐萬路旁的5,551.35坪工業地，每坪取得價格為35萬元，持分產權比例五成，另外五成為集團其他四家公司。

【工商時報 7/5】

桃園首件工業區都更案動土 日月光投資300億打造中壢第二園區

日月光中壢廠第二園區15日舉行新建工程開工動土典禮，預計2024年第3季完工，未來將設置IC封裝測試生產線，主要產品為車用晶片封裝、互聯網（IoT）、AI人工智慧裝置等，可創造就業人數達2,000人。日月光表示，中壢工業園區新建第二園區佔地面積近3,000坪，總樓地板面積近2萬坪，為地下3層、地上9層，共12層的建築，並導入智慧製造、數位整合自動化生產製程，預計年營業額可超過200億。

【工商時報 7/15】

台中商辦明年推案千億

台中市明年商用不動產市場推案大爆發，建商火力集中在七期新市政中心，包括興富發、聯聚、豐邑及允將有超級商辦大案進場，初估總銷或投資金額達1,000億元，案量創历史新高。近幾年中部房市焦點在住宅推案，商辦反成落後產品。隨著台商回流、中科台積電等科技大廠持續擴廠，使商辦受到關注，價格補漲態勢明顯。值得注意的是，中國人壽年初以120.5億元收購「豐邑A8市政核心」商辦大樓，打破台中史上成交最高，也被視為台中商辦市場前景看好的重要指標。

【經濟日報 7/29】

台中「福泰桔子」公園店易手 建商整棟6.4億元吃下

台中中區「福泰桔子」公園店傳出今年3月整棟8層樓建物以6.4億元成交，根據實登資料，這棟商旅屋齡45年，共8層樓總面積達2,796坪，土地共491坪，土地單價約落在131萬元，不管是單價總價都是當地近年新高價。經查賣方是福泰商務桔子商旅所屬的敬華飯店，而買方則是時岱投資開發，背後即為知名建商時代建設。

【蘋果日報 7/12】

華映楊梅廠一拍 總底價63億

大同子公司華映楊梅廠區將於8月3日執行一拍，總底價近63億元，創下近三年全台拍賣市場最高底價案件，一般認為，目前大面積工業用地產需求強，即使首拍沒能出脫，後續拍次應仍是搶手貨。台灣金服公告顯示華映楊梅廠分二標拍賣，第一標廠區土地面積約2.2萬坪、建物約4.5萬坪，另有增建1,641坪，不動產部分金額合計約45.6億，加計生產備設等動產，總底價約59.8億元；第二標土地約有8,096坪、建物2,025坪，底價約為3.1億元。

【工商時報 7/20】

誠品台中七期 年租金2,750萬

誠品生活宣布在台中市七期開出大型店，4月公告取得台中市西屯區市政路480號使用權資產，總價值逾16億元，根據實價揭露，該物件使用坪數共6,163坪，每月含建物及車位總租金達229.2萬元，年租金2,750萬元，換算單坪租金800元。誠品生活指出，該大型店面將以年輕、都會風格為主軸，涵蓋書店、主題餐飲、生活風格設計、流行時尚、休閒輕旅等多元內容，預計2023年下半年開幕，將是誠品歷年在中南部的最大店點。

【經濟日報 7/13】

兩個月砸5.7億 看好國旅商機 旅遊業搶買「雙金」旅館

疫情逐漸降溫，上市公司雄獅旅遊董事長王文傑挺進旅館業，以自己的投資法人傑森全球整合行銷名義，在兩個月內砸五．七億元掃進雙「金」旅館，分別買進金山「陽明山出霧溫泉會館」及金門「金沙湖畔渡假會館」兩筆中小規模渡假旅館。根據實價網最新揭露，四月時金門金沙鎮后浦頭一四二號的「金沙湖畔渡假會館」被傑森全球整合行銷以三．五億元買走；該法人才在三月時，以二．二億元買進新北市金山區山城路八十二號的「陽明山出霧溫泉會館」。

【自由財經 7/18】

土地大型交易摘要

七月上市櫃法人土地交易金額合計25.68億元，連兩月金額規模減少，台中市為六都中唯一有土地交易縣市，共有3筆，北屯區為交易熱區，包含統一超以7.19億元購入北屯區碧柳段土地、亞昕與台境分別以7.11億元及1.8億元購入北屯區十一期重劃區土地。

其他縣市部分，則有皇普以5.28億元購入苗栗頭份大亨自辦重劃區土地、富旺以4.3億元購入鹿港鎮振興段土地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	統一超	土地	北屯區碧柳段商業區土地	7.19	600
台中市	亞昕	土地	北屯區十一期重劃區土地	7.11	535
台中市	台境	土地	北屯區十一期重劃區土地	1.80	136

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
苗栗縣	皇普	土地	頭份市大亨自辦市地重劃區土地	5.28	1,389
彰化縣	富旺國際	土地	鹿港鎮振興段土地	4.30	2,672

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

七月份上市櫃法人辦公.廠辦之交易金額規模達150.48億元，為今年交易規模次高之月份，僅次於一月份，主要交易區域為台北市，其中有兩筆整棟交易，包含:中國人壽以83.5億元購入內科精英電腦大樓、基泰子公司維勝國際以65億元出售位於大同區鄭州路的國產實業大樓。

新北市則有一筆廠辦交易，耀勝因營運需求擴大，土城區忠承路廠辦出售予乾盛國際家電、科汧，並另於大溪區瑞興段購入廠房。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	中國人壽保險	廠辦	內湖區精英電腦大樓	83.50	1,596	11,648
台北市	自然人	純辦	大同區國產實業大樓	65.00	530	7,158
台北市	自然人	廠辦	內湖區世紀國寶大樓	0.98	-	234
新北市	乾盛國際家電、 科汧	廠辦	土城區忠承路廠辦	1.00	47	285

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

七月份上市櫃法人工業地產交易合計281.12億元，為今年單月工業地產交易金額規模最高之月份，較上個月、以及去年同期皆高。交易件數共13件，主要交易縣市以桃園市7件最多，交易規模達199.7億元，其中航空城計畫優先產業專用區為主要交易區域，包含星宇航空、統一超等企業都在此布局。

中部地區交易則有長源汽車以4.46億元購入關連工業區廠房、以及信鼎以23.77億元購入鹿港崙海段工業土地。

南部地區交易則集中在高雄市，其中主要為台郡以合計25.17億元購入和發產業園區產二用地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	國揚	工業	汐止區江北段工業土地	19.43	5,551	-
桃園市	星宇航空	工業	航空城計畫優先產業專用區G基地	89.57	43,524	-
桃園市	統一超	工業	航空城計畫優先產業專用區H基地	60.00	25,522	-
桃園市	健策	工業	航空城計畫優先產業專用區C基地	26.15	9,339	-
桃園市	藥華藥	工業	航空城計畫優先產業專用區E基地	11.00	4,345	-
桃園市	木田資產管理	工業	中壢工業區廠房	7.80	919	6,753
桃園市	聯策科技	工業	中壢區大江段土地	2.98	1,259	-
桃園市	耀勝	工業	大溪區瑞興段廠房	2.20	794	1,111

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	長源汽車	工業	龍井區關連工業區廠房土地	4.46	2,478	-
彰化縣	信鼎	工業	鹿港鎮崙海段工業土地	23.77	33,580	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	台郡	工業	和發產業園區產二用地D1.D2.D3坵塊	20.49	16,226	-
高雄市	台郡	工業	和發產業園區產二用地B1坵塊	4.68	3,671	-
高雄市	燁茂實業	工業	三民區灣內段工業土地	8.58	1,533	-



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

旅館.店面大型交易摘要

七月份上市櫃法人有1筆旅館交易，由台中銀行之子公司台中銀租賃購入位於高雄市三民區建國三路的頭等艙飯店，總金額5.6億元，為今年第3筆上市櫃法人購置旅館之交易案。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	台中銀租賃	旅館	三民區頭等艙飯店	5.60	146	1,472

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>

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(SinyiGlobal)，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

商仲二部 02-2751-6000

台北市松山區南京東路三段276號

工業地產部 02-2659-2828

台北市內湖區洲子街73-1號

桃園商仲部 03-339-5888

桃園市桃園區復興路205號20樓之4

台中商仲部 04-2302-3322

台中市西區民權路239號4樓A2