

工業地產交易旺 為八月商用不動產挹注百億

觀察全球經濟面臨多重挑戰，首先烏俄戰爭衝擊全球供應鏈，引發全球能源危機，歐元兌美元持續走軟，預估歐洲經濟局勢充滿不確定性；而中國面對疫情實施清零政策，使得生產端、消費端嚴重受阻，加上房地產持續低迷，重挫中國經濟表現。國內方面受惠於手機新品備貨效應，車用電子等相關晶片需求續強，資訊電子產業生產動能續強，但通膨壓力、產業鏈庫存調整、疫情影響等因素，恐抑制終端市場需求，成為市場後續隱憂。

商用不動產方面，八月份上市櫃法人商用不動產大型交易金額為120.81億，較去年同期微幅減少16%。從產品別分析，工業地產受惠於台商回流及產業升級，市場持續有新建、擴建廠房需求，驅動工業地產交易續熱，貢獻了107.05億交易金額，佔八月商用不動產總交易規模的90%。

土地交易規模呈現連三個月續降，統計八月份上市櫃法人土地交易金額總計為17億，較上個月略減35%，建設公司為主要買方，觀察由於打炒房、信用管制等政策因素，住宅交易市場趨向壓抑，讓建商獵地腳步轉趨保守。



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

9月商用不動產行事曆

上旬9/1~9/10	中旬9/11~9/19	下旬9/20~9/31
<p>9/1(四)【標售】 台南善化工業特農丁建土地</p> <p>9/1(四)【標售】 花蓮新城鄉千坪住宅區土地</p> <p>9/2(五)【標售】 桃園蘆竹區工業廠地</p> <p>9/6(二)【標售】 彰化建國北路建地</p>	<p>9/15(四)【標售】 國產署北區22宗不動產</p>	<p>9/28(三)【標售】 國產署中區5宗不動產</p> <p>9/30(五)【標售】 陽明山獨棟別墅</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

中經院看升息 宜先快後慢

美國通膨嚴峻，聯準會連續升息3碼後，7月消費者物價指數從上月的9.1%降至8.5%，中華經濟研究院觀察，選擇性信用管制已無法控制通膨持續擴大，升息是不得不的選擇，台灣央行勢必跟進歐、美升息腳步，對於央行升息步調，宜先快後慢、先大後小，打擊通膨衍生的房地產泡沫問題。

【中國時報 8/18】

房貸、土建融年增率 雙降

中央銀行公布7月全體銀行購置住宅貸款及建築貸款餘額統計，房貸餘額9.182兆元、土建融餘額2.989兆元，雙雙續創歷史新高，但年增率則雙降至7.47%、10.62%，各為23個月、37個月新低。銀行主管觀察，多項利空持續發酵，升息的影響尤其重要，土建融年增率持續減少已成趨勢，從去年位在18%之上的高點逐月向下，今年7月已來到二位數邊緣，尤其8月的傳統民俗月效應，預料土建融年增率會降到個位數。

【工商時報 8/26】

主計總處上修今年CPI 年增率2.92%創14年新高

考量全球外需較弱影響下半年出口動能，主計總處發布經濟預測，微幅下修今年經濟成長率0.15個百分點，降至3.76%；全年CPI預測值則調升到2.92%，上修0.25個百分點，是2009年以來最大漲幅。評估第3季CPI有機會在3%左右，第4季有望在3%以下，明年隨著原物料價格回穩，CPI漲幅縮小為1.72%。

【中央社8/12】

商辦核照面積 大增91%

內政部統計，今年上半年全國核發辦公服務類建築建照總樓地板面積達61.2萬坪，較去年同期增加91.2%；其中台北市上半年商辦核照面積高達31.4萬坪，不僅是去年同期的6.67倍，更是近十年來商辦建照面積首度超越住宅。觀察由於老舊商辦興起危老都更重建，供應量減少，台商回流、外資企業急需新商辦，再加上政策「打住不打商」的政策，都讓商辦置產風潮熱。

【經濟日報 8/26】

科技產業園區營業額 H1首破2,500億

經濟部公布科技產業園區（原加工出口區）上半年營運統計，受惠於半導體封測及出口持續成長帶動，園區各項營運指標仍全面走揚，營業額更創下連續24個月正成長，半年首度突破2,500億元，全年上看5,000億，貿易額年增率也高達約30%，繳出園區史上最強上半年成績單，而從個別園區情況分析，以楠梓園區、屏東園區及高雄軟體園區表現最為亮眼。

【工商時報 8/19】

引進公寓式酒店 桃園首例捷運開發案吸資13億

桃園首例捷運土地開發案「捷運機場線A10車站專用區土地開發案」公告招商，於8日舉行招商說明會，基地約1512坪，可興建地上9層、地下3層複合式開發大樓，以公寓式酒店出發，結合辦公、商場為主要規劃構想，預估投資總金額約13.21億。

【蘋果日報 8/8】

高雄多功能經貿園區 最後三處重劃區11月完工

高雄多功能經貿園區範圍涵蓋鼓山、鹽埕、苓雅與前鎮等區，總面積約588公頃，投入約536.6億元進行設施開闢，分為倉儲轉運、經貿核心、文化休閒等三區，其中絕大部分後來變身為亞洲新灣區。歷時十年，高雄多功能經貿園區十處公辦重劃區的最後三處，將於今年11月全數竣工，可望成為高雄產業轉型的指標場域。

【自由時報 8/12】

比照永和大陳社區 新北推公私合作加速都更

隨著永和大陳社區多個都更單元動工或已完工，新北都更處研擬，與新北住都中心優先評估危險程度較高或更新重建意願度較高的社區，由市府整體規畫為策略性更新地區，比照永和大陳社區的模式，推動公私合作新策略，提高容積獎勵、降低同意比例，即可畫定為更新地區，盼加速更新腳步。

【聯合報 8/27】

高鐵嘉義站事業用地招商 可望引資20億

高鐵嘉義站事業發展用地17日舉辦招商說明會，吸引人壽、土地開發、百貨等業者關注，基地位於高鐵嘉義站特定區事業發展用地，面積約5公頃，供附屬事業使用的最大樓地板面積為87,191平方公尺，土地利用彈性，商場、飯店等均可利用，加上周邊有故宮南院、無人機AI創新應用研發中心等發展可期，鐵道局估計將可引資20億元。

【自由時報 8/18】

高軟二期招商 近百企業搶進駐

中央政府投資百億發展高雄亞灣成為5G AIoT新創園區和試驗場域，經濟部加工出口區管理處26日舉辦「高軟二期暨屏東科技產業園區擴區招商座談會」，吸引揚信科技、東元電機、桓基科技、普惠醫工、寶電儲能、哈瑪星科技等近百位企業代表參與，高軟二期位於高軟一期北側占地約2.5公頃，招商重點以資訊軟體、數位內容、智慧應用等產業為主，預估可提高產值33億元，可望創造2,500個就業機會。

【工商時報 8/27】

升息趨勢確立 金融壽險業「脫北」獵樓

升息趨勢確立，金融壽險「獵樓」大軍的主翼，紛紛轉移到雙北市之外，最近2年不到，金融壽險業至少出手逾420億元，進一步觀察壽險在外縣市布局情況，主要鎖定具高收益率的商用不動產及工業地產，包括：廠辦、倉儲物流等。新竹部分新光人壽以56.4億元買進「萊恩廣場」，台中市則以中國人壽出手120.5億元買進「豐邑市政核心」辦公大樓。

【工商時報8/22】

台塑大樓都更 企業大搬遷

台塑大樓都更案預定2025年開工，目前駐進企業包括台塑、台化、南亞、福懋、中部的達新工業、建大旗下建上公司，及全興工業等57家公司或所有權人，因都更案啟動後，最快明年起得另覓辦公處所，引發大規模企業辦公遷移潮。台塑大樓都更案，規畫共興建2棟辦公大樓及3棟住宅大樓，其中，南棟辦公大樓，全由台塑等關係企業取得。

【工商時報8/29】

夠麻吉老闆砸5.64億 買新店商辦店面

澳洲台商「綿羊油大王」吳進昌以上櫃電商「夠麻吉」與「澳台國際投資」2家法人名義以5.64億元買下新店「極景藍區」社區1、2樓店面與辦公空間，買方橫跨電商事業與實體通路零售業，推測買下物件後，自用機率高，「極景藍區」因有多家金融、證券業進駐，被冠上「新店華爾街」美名。

【蘋果新聞網8/11】

中型銀行建新總部 掀風潮

中型銀行追求成長，興建更符合需求且與業務規模相稱的新總行大樓，蔚為風潮，包括遠東、京城銀與台中銀，都展開新總行辦公大樓的興設計畫，遠東銀行決議擬花20.11億元買下台北市信義計畫區329.8坪土地，並擬與鄰近地主整合成一塊1,687.35坪的土地，興建新大樓，未來做為新總行辦公室。

【聯合報8/20】

中信砸1.9億 收購內科商辦

台北市內湖區瑞光路的廠辦需求踴躍，8日有一筆法拍物件引人矚目，屋齡6年的商辦「德孚瑞光大樓」，整棟12層本次拍賣是1樓戶，根據法院公告，屬於拍賣抵押物強制執行事件，債務人為盧姓自然人，該1樓戶今年6月6日就曾首次拍賣，一拍底價2億3086萬元最終流標，7月18日第二拍、底價降至1億8470萬元，因拍賣條件內容變更一度停拍，直到昨日以二拍相同底價重啟拍賣，由中國信託的代表人以總價1億9001萬元得標。

【蘋果新聞網8/9】

印尼紡織大王砸3.2億加購 擁3戶西華富邦

北市大直豪宅「西華富邦」34樓戶，於7月成交總價3.23億元、每坪216萬元，買家為僑外資「虹光大江」，其負責人為印尼紡織大王宋良浩家族第三代接班人宋大江，加上之前家族持有的17樓1戶、24樓一戶，宋家累積已至少購買「西華富邦」3戶。

【蘋果新聞網8/9】

北市官方版「辦公樓王」這裡每坪月租5000元

台北市110年不動產市場動態年報出爐，依據最新實價登錄資訊統計的市府官方版「辦公樓王」，去年度由「台北101」奪冠，以每坪月租5,000元，刷新辦公單價新高紀錄；排名第二為「臺北南山廣場」，每坪月租4,350元，商(廠)辦租金單價前10名，全部都位於信義商圈。

【工商時報8/1】

200億購地資金 湧入桃園航空城

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。

【蘋果新聞網8/23】

上市櫃建商搶買台中土地 4年半砸1560億元

台中為台商大本營，近幾年台商回流設廠，也帶動辦公、住宅需求，加上捷運與快速道路等交通建設陸續到位，讓建商更有信心加碼在台中買地，近4年半台中土地買氣旺盛，累積交易金額達1560億元，單宗面積1千坪起跳的土地買賣金額累積達1123億元，占整體交易比重近72%。

【自由時報8/1】

國揚斥資12.56億元 取得新北市中和區12筆土地

國揚集團公告，以每坪土地單價75萬元、總價約12.56億元，取得新北市中和區中原段258地號等12筆土地，國揚集團看準台商回流後產業擴廠需求仍大，該塊土地將規劃做廠辦，預計下半年持續整合，朝大面積開發或單獨興建，未來三到五年集團推案重心將以商辦、廠辦市場為主，比重初估將提高到六成。

【經濟日報8/8】

寶咖咖砸4.96億 買八德千坪地

桃園八德擴大重劃區、豐田一路與豐德二路交叉口990坪住宅土地，以4.96億元交易，前地主持有3年，帳面獲利高達1.34億元，經查謄本，買方應為寶佳機構林家成員，該區新案單價已來到27~28萬元以上，靠近捷運站者甚至站上3字頭，本次以每坪50萬元購地，屬於合理價位。受惠於捷運綠線建設帶動擴大重劃區發展，目前區域開發率已達5~6成，成為在地首購族的購屋熱區，也吸引部分鶯歌民眾搶進。

【ETtoday 8/1】

台中七期百億地上權 大咖爭搶

農田水利署台中管理處23日舉辦「台中市西屯區惠民段141地號設定地上權招商說明會」，總面積達5,018坪，容積率達600%，設定70年地上權，這塊七期精華地段的土地，預估每坪單價240萬元以上，總市值逾120億元，以總市值3成換算權利金底價近36億元，由於該地上權是七期僅存的大面積素地，未來可作為國際級酒店、購物商場、商辦等商用不動產，已有20組人馬領取標單，其中不乏上市櫃建商與連鎖百貨龍頭，預計11月4日開標。

【工商時報8/24】

土地大型交易摘要

八月份上市櫃法人土地交易金額合計17.18億元，交易規模走勢呈現連三個月下降，觀察買方除了有建設公司，也可看到有銀行業。八月份土地交易共有3筆，包含遠雄建設以7.43億購入桃園中壢運動公園區段徵收範圍土地、鑫龍騰開發以5.2億購入高雄楠梓區清豐段土地。

近年許多銀行都有新總行辦公大樓的興建計畫，其中京城銀以4.55億元購入高雄楠梓區藍田中段土地，作為分行營業據點興建使用。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	遠雄建設	土地	中壢運動公園區段徵收範圍土地	7.43	2,576

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	鑫龍騰	土地	楠梓區清豐段土地	5.20	699
高雄市	京城銀	土地	楠梓區藍田中段土地	4.55	536

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

八月份上市櫃法人辦公.廠辦之交易金額規模為5.67億元，買方集中在科技業，顯見科技產業持續有廠辦、商辦需求。

八月份辦公.廠辦交易共有3筆，包含：威剛科技以3.69億元取得長虹雲端科技大樓7樓、晉弘科技以1億取得竹科園區二路11號B1F、1F、2F、叡揚資訊以0.98億元購入中華民國經貿中心大廈部分樓層。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	威剛	廠辦	長虹雲端科技大樓	3.69	111	766
新竹市	晉弘	廠辦	新竹科學園區廠辦	1.00	-	1,796

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	叡揚資訊	純辦	經貿中心大廈	0.98	-	668

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

八月份上市櫃法人工業地產交易合計107.05億元，較去年同期交易規模翻倍成長，交易區域散布在北、中、南，其中南亞塑膠以57.03億向經濟部取得彰濱工業區4筆、總面積16.64萬坪工業土地，為單月交易金額最高之紀錄。

國揚集團看好廠辦市場發展，插旗新北市廠辦一級戰區中和，子公司神揚建設及雋揚國際以12.56億取得中和區中原段258地號等12筆土地，合計有1,674.96坪。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	國揚建設等	工業	中和區中原段工業土地	12.56	1,675	-
桃園市	中興電	工業	桃園科技工業區廠房	3.80	1,848	1,271

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
彰化縣	南亞塑膠工業	工業	彰濱工業區崙尾西一區三期工業土地	57.04	166,402	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	大成鋼	工業	仁德區勝利段廠房	9.36	6,202	4,211
高雄市	東和鋼鐵	工業	臨海工業區工業廠房	24.30	11,083	7,654

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

<p>商業仲介</p> <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>	<p>租賃招商</p> <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>
<p>工業地產</p> <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>	<p>顧問服務</p> <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>
<p>資產管理</p> <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>	<p>標售代理</p> <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(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