

## 不受升息因素干擾 廠辦剛需續發威

綜觀國際政經局勢仍存在諸多隱憂，持續逾半年的俄烏戰爭，近期有升溫趨勢，俄羅斯限制能源出口，使歐洲陷入能源危機；多國持續升息對抗通膨，美國聯準會宣布升息3碼後，台灣央行也宣布升息半碼，儘管升息幅度偏向溫和，仍為市場帶來不小衝擊。但隨著疫苗覆蓋率提高，政府逐步調整防疫政策，十月即將迎來邊境解封，可望為低迷許久的觀光業帶來人潮與商機。

商用不動產方面，第三季在多重利空訊息壟罩，市場回歸自用需求，九月份商用不動產交易靠廠辦大力支撐，統計九月份上市櫃法人商用不動產大型交易金額來到145.48億，相比上月微幅增漲約20%，也較去年同期增漲51%；其中廠辦交易量84.95億，就佔了總交易過半，呈現企業自用需求發威，也吸引壽險業等收益型買方插旗，使九月份廠辦交易量表現不俗。

土地方面，受打炒房政策、營建原物料價格攀升等因素影響，建商購地布局放緩，土地交易呈現連三個月下降，在九月份終於有止跌回升的趨勢。統計九月份上市櫃法人土地交易金額為34.58億，雖尚未回到去年同期水準，但已較上個月翻倍成長，顯見歷經數個月多空訊息交雜，買方已重拾信心，土地交易漸露曙光。

## 10月商用不動產行事曆

上旬10/1~10/10	中旬10/11~10/19	下旬10/20~10/31
<p>▶10/7(五)【標售】 台北市信義區環球世貿大樓</p> <p>▶10/7(五)【標售】 台北市天母商圈店面</p> <p>▶10/7(五)【標售】 桃園市高鐵特區住宅區土地</p>	<p>▶10/14(五)【標售】 國產署北區 新北市樹林區東豐段乙種工業區土地</p> <p>▶10/14(五)【標售】 國產署北區 新北市新店區寶橋段乙種工業區土地</p>	<p>▶10/26(三)【標售】 台中市工業區商辦</p> <p>▶10/28(五)【標售】 新北市新店區 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



## 跟進Fed升息 央行宣布升息半碼

美國聯準會(Fed)宣布再升息3碼，基準利率上調到3.00%至3.25%之間，今年已升息12碼，創下1981年以來最密集升息幅度。台灣中央銀行22日舉行第三季理監事會議，央行會後宣布升息半碼(0.125個百分點)，將重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調升半碼。

【聯合報 9/22】

## 央行總裁談房市 盼軟著陸

中央銀行近年推出四波房市信用管制措施後，未再進一步加碼控管力道，中央銀行總裁楊金龍分析，台灣與全球央行緊縮貨幣力道慢慢發酵後，台灣、美國與全球許多國家房市都出現下修跡象，至於是否會有第五波房市管制措施，楊金龍表示，房市最好能「軟著陸」，央行仍將緊盯市場動態，今年12月央行理監事會再評估。

【聯合報 9/30】

## 景氣調查 服務業、營建業由升轉跌

台經院發布最新景氣動向調查，美元升息、俄烏戰事升級等變數衝擊國際經濟前景，八月製造業、服務業與營建業三大產業營業氣候測驗點全部下滑，其中製造業不但連續八個月下滑，且是2020年6月以來、27個月新低紀錄；服務業、營建業則是由升轉跌。

【聯合報 9/27】

## 北車特定區E1E2簽約 北市府：西區門戶計畫漸完成

台北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案，面積3.47公頃，本來是台鐵員工宿舍，經過調查後分成高度開發區、低度開發區和交廣12用地，預計興建2棟辦公大樓和1棟住宅大樓，低樓層會設商場，由冠德建設攜手藍天電腦、華泰投資等合作聯盟取得最優投資人資格，並與台北市都更中心合組「大埤股份有限公司」，預計投資金額達300億元以上，預計2025年開工，26日舉行出資契約簽約典禮。

【中央社 9/26】

## 淡海新市鎮法規鬆綁首例 康舒科技新廠房今啟用

淡海新市鎮「後期發展區」過去受限法規，僅能申請地上一層的臨時廠房，新北市經發局向中央提出修法，目前該區域的廠家都能在既有廠地及毗鄰土地，以合計容積率210%規模進行增、擴建，電源供應器大廠康舒科技是修法後首間適用法規鬆綁，成功擴增廠房的新北企業，康舒科技投資32.5億元興建一棟地上9層、地下2層的新廠辦大樓及研發中心。

【自由時報 9/19】

## 台南科工區9月底交地廠商 邁入實質開發

台南七股科技工業區開發總面積達141.34公頃，今年1月正式開工，南市府經發局於9月底辦理第一筆產業用地3.9公頃之交地標準檢核作業，預定116年完工，未來將優先引進低污染、低耗能產業、南科中下游支援產業及地方特色產業，約可提供127家廠商進駐，創造289億產值。

【自由時報 9/14】

## 桃園捷運26站點土地開發 正式啟動招商

桃市府推動「三心六線」軌道路網，從6條捷運路線中選擇具發展潛力的26處基地辦理聯合開發，其中捷運綠線G04-1捷運開發區及捷運機場線A10車站專用區已具備成熟開發要件，將優先辦理招商作業，整體預估可創造1,800億總開發價值。

【中時新聞網 9/8】

## 高雄橋科動工 年產值上看1,800億

橋頭科學園區累計已有15家廠商獲准進駐，投資額約186.57億元，待廠商完全進駐後，年產值可達1,800億元，助攻高雄成為半導體先進製程中心及高階製造中心且由於基地位於新市鎮特區，成為全台唯一具有營所稅抵減15%待遇的科學園區，2日橋頭科學園區區段徵收工程動土，凱舟濾材、鈦昇科技、新特系統以及上品綜合等四家進駐橋科的廠商，同步動土建廠。

【工商時報 9/3】

## 第3季北台新案 突破3800億

建照核發量處高水位、營造成本止漲，促使建商帶著鋼盔在利空齊聚第3季大舉推新案。根據房產市調機構統計，第3季北台灣新推建案總銷達3807億元、年增幅約14.4%，一舉掃開上半年新案量縮局面，前3季累積達9113億元、年增約2.6%，今年前3季以桃園市新案最踴躍參賽，尤其中壢、桃園、龜山等3行政區，累積推案總銷都超過500億元。

【自由時報 9/29】

## 國境將開放 店面、飯店迎活水

隨著國門逐步開放、邊境解封在即，國內旅遊活動將趨於活躍，國際旅客也可望恢復來台，旅館市場將直接受惠，今年上半年飯店旅館交易金額就比去年同期激增42%，投資人已在水面下布局，最具指標的要看六星級國際知名奢華飯店品牌「Capella Hotels and Resorts」，可望進駐台北中國人壽敦北總部，據了解房間數有160多間，有機會明年開幕試營運。

【工商時報 9/29】

## 長虹內湖搶地每坪285萬創工業地新高價

看好內湖廠辦炙手可熱，長虹建設再度出手搶地，以19.8億元卡位洲子街的西湖段四小段，土地面積約694.05坪，每坪取得價格達285萬元，刷新工業地新高，據悉計畫開發頂級廠辦，首度挑戰逼近每坪三位數的頂級廠辦新天價紀錄。

【工商時報 9/7】

## 商辦荒解渴 明年釋出7.4萬坪

缺貨多年的辦公市場明年可望解渴，統計顯示，台北市中心2023年將有七大指標辦公大樓陸續完工落成，包括「遠雄大巨蛋」約11,370坪、「上海商銀新總行大樓」約6,100坪、「凱越敦南大樓」地上權案約4,200坪、「富邦A25」約3萬坪、「國壽松江路」約5,000坪、「皇翔台汽北站」約11,348坪、「陽信銀行總部」約6,000坪，可供釋出出租的總面積約7萬4,018坪。

【工商時報 9/6】

## 內科廠辦 交易連六年破百億

台北市廠辦交易熱區內湖科技園區自2017年以來連續六年交易都達成百億元規模，截至目前統計已揭露之實價登錄資訊，內科廠辦交易規模已突破千億，觀察內科廠辦受上市櫃法人及中小企業青睞原因有三，第一是大樓新穎，第二是內科廠辦買賣租賃成本相較於北市舊A辦大樓而言價格較親民，第三是產業群聚有利於企業發展。

【工商時報 9/30】

## 廣積砸10億 增購南軟廠辦作為新總部

IPC廠廣積(8050)公告斥資10億元向農林(2913)購入南港辦公室，面積達1,762坪，將作為新的營運總部使用，廣積營運規模快速擴大，包括網路通訊、智慧零售、工控自動化三大業務勁揚，今、明年成長性明確，既有辦公室已不敷需求，因此在目前南軟園區辦公室旁邊購入新總部，既有辦公室的一層樓則規劃出租。

【中國時報 9/15】

## 國產南港起家厝今拆除 工廠鍍金變身頂級商辦

國產建材實業基於加速資產活化，國產水泥加工廠去年已取得都更及權變計畫核定，並於去年底獲北市府核准建照，台北廠生產營運到8月底，9月交由利晉工程進行後續拆除作業，工期預計約4年半，規劃A、B重建區段，A區為國產完全持有的商辦大樓，B區則是代為實施的台北市政府商辦大樓。

【自由時報 9/19】

## 華固簽下5,800坪工業地 卡位北士科

缺貨多年的辦公市場明年可望解渴，統計顯示，台北市中心2023年將有七大指標辦公大樓陸續完工落成，包括「遠雄大巨蛋」約11,370坪、「上海商銀新總行大樓」約6,100坪、「凱越敦南大樓」地上權案約4,200坪、「富邦A25」約3萬坪、「國壽松江路」約5,000坪、「皇翔台汽北站」約11,348坪、「陽信銀行總部」約6,000坪，可供釋出出租的總面積約7萬4,018坪。

【工商時報 9/6】

## 鑫龍騰斥資5.2億 再獵得楠梓土地

受惠於台積電進駐高雄設廠效應，天玉集團旗下鑫龍騰開發陸續在高雄市區及岡山購入土地，以總價5億2425萬元購入楠梓區楠裕街「加州汽車旅館」，面積699.02坪，含地上建物，創下楠梓區地價次高紀錄，除開發素地外，也瞄準危老市場。

【聯合報 9/12】

## 龍巖豪砸44.8億 搶攻南港頂級商辦

龍巖看好南港車站三鐵共構和客運轉運站的絕佳交通地理位置，加上周邊生活機能蓬勃發展，搭配北市府「東區門戶計畫」等重大建設，預計斥資44.8億元，打造擁有LEED黃金級、WELL白金級國際雙認證及黃金級綠建築南港商辦大樓。

【自由時報 9/22】

## 台壽63億 買錦鋹桃園廠辦

台灣人壽30日公告，砸下63億元打包知名氣密窗大廠錦鋹企業位於桃園的廠辦大樓，總建物面積達3萬4,668坪。標的座落於近期最火熱的航空城計畫、高鐵青埔特區及中壢工業區所圍繞的黃金三角產業聚落內，距離高鐵站僅約3分鐘車程，建物甫於2018年完工啟用，單層樓地板面積達2,000坪以上，為區域內稀有面積且高規格的廠辦產品。

【中國時報 9/30】

## 緯創集團砸24億元 打造高雄研發中心

高市前鎮科技產業園區啟動第2波園區10年更新再造計畫，預計拆除3棟逾50年老舊員工宿舍，總計1.5公頃土地，經招商由緯創集團旗下鼎創及晶傑達公司取得第1優先投資興建權，將斥資24.82億元，打造1棟現代化宿舍及2棟研發辦公大樓，作為高雄研發總部，布局車載、工控、醫療相關顯示模組及其加值服務事業。

【中國時報 9/13】

## 土地大型交易摘要

九月份上市櫃法人土地交易金額為34.58億，交易規模走勢終止連三個月下降，在第三季最後一個月，有止跌回升的趨勢，緊接著在第四季傳統旺季驅動下，土地交易量能可望逐步回穩。

九月土地交易區域呈現北、中、南遍地開花，台北有長虹建設持續看好內科廠辦發展，以19.8億取得內湖區西湖段工業土地，將規劃興建頂級廠辦；台中則是安理建設以5.63億取得原台泥台中營業所，約636坪土地；高雄有遠雄建設插旗中都重劃區，以9.15億取得約775坪土地，近中都溼地公園挾綠地景觀優勢，預計推出景觀豪宅。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	長虹建設	土地	內湖區西湖段工業土地	19.80	694
台中市	安理建設	土地	東區復興段土地	5.63	636
高雄市	遠雄	土地	三民區中都重劃區土地	9.15	775

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

九月份上市櫃法人辦公.廠辦之交易金額為84.95億，佔據九月總交易總量超過一半，顯見企業對廠辦自用需求之殷切，包括：廣基科技由於既有辦公空間不敷使用，以10億增購南軟廠辦作為企業總部；晶心科技以11.95億取得新竹預售閱基A TEAM智慧廠辦部分樓層。

看準今年廠辦交易續發燒，壽險業也調整投資布局，將眼光放在廠辦商品上，台灣人壽以63億取得鄰近桃園高鐵站的錦鋇氣密窗整棟廠辦，該筆交易也刷下今年前三季整棟交易次高紀錄。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	廣積科技	廠辦	南港軟體工業園區廠辦	10.00	307	1,762
桃園市	台灣人壽	廠辦	錦鋇氣密窗廠辦	63.00	7,570	34,668
新竹市	晶心科技	廠辦	閱基建築A TEAM大樓	11.95	676	2,873

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

九月份上市櫃法人工業地產交易為60.53億元，較上月減幅77%，也較去年同期微幅減少31%。觀察買方集中在傳產、科技業，最大筆交易落在台南，為怡華實業以18.24億取得台南新化段太子廟小段工業廠房，次高紀錄為南山人壽以16億取得台中協和段工業廠房。

因應產業發展需求，近年政府加速產業園區開發，吸引企業進駐設廠，在九月份工業地產大型交易中可看到，千附精密、翔名科技均以標售方式取得馬稠後產業園區後期產業用地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	台灣生物麴	工業	中壢工業區廠房	2.20	610	920

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	南山人壽	工業	協和段工業廠房	16.00	2,963	7,853
嘉義縣	千附精密	工業	馬稠後產業園區後期產業用地	5.76	10,026	-
嘉義縣	翔名科技	工業	馬稠後產業園區後期產業用地	2.98	5,410	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	怡華實業	工業	新化區新化段太子廟小段廠房	18.24	16,287	1,720
台南市	怡華實業	工業	山上工業區廠房	6.86	7,294	2,933
屏東市	福興工業	工業	屏東加工出口園區廠房	5.06	-	6,490



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

## 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

近500家分店、3,500位以上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