

經濟成長率下修 不動產市場交易放緩

全球通膨情勢高漲、烏俄戰事升溫，國際經濟局勢轉趨黯淡，中華經濟研究院公布最新經濟預測，也將今年經濟成長率從3.56%下修到3.28%，端看今年第四季不動產市場，因總體經濟因素而瀰漫保守氛圍，買方因此信心不足、多有觀望，而賣方降價意願不高，買賣雙方對價格認知差距將需要更多時間磨合。

在商用不動產部分，由於美國聯準會宣布再升息3碼，晶片戰爭、兩岸政治局勢緊張都成為潛在利空因素，台股震盪走低，市場觀望氣息濃，也反應在十月份上市櫃法人商用不動產交易表現，總交易額66.63億，較上個月與去年同期均呈現下降，但預估隨著疫情趨緩，國境開放、相關防疫管制逐步鬆綁，以及年底不動產傳統旺季支撐，投資人可望重拾信心，買氣逐步回流。

至於土地方面，房市管制政策持續抑制交易市場，內政部釋出平均地權條例修正草案，雖然目前在立法院尚未排審，但已為市場注入不確定因素，十月份上市櫃法人土地交易14.8億元，統計今年土地交易前三季交易量，相較去年明顯下降，預估今年全年土地交易表現，將回到2018年水準。

11月商用不動產行事曆

上旬11/1~11/10	中旬11/11~11/19	下旬11/20~11/30
11/1(二)【標售】 台中十四期重劃區土地 11/3(四)【標售】 新北市鶯歌工業土地 11/7(一)【標售】 台北市內湖東湖路店 11/8(二)【標售】 新北市永和住宅區土地 11/9(三)【標售】 新北市中和工業土地	11/16(三)【招商】 高鐵嘉義站前地上權 11/17(四)【標售】 基隆港灣區商辦大樓 11/17(四)【標售】 國產署 高雄市林園住宅區土地	11/22(二)【標售】 國產署 台北市中正區住宅 11/28(一)【標售】 台北市師大商圈住宅區土地

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



9月景氣反轉向下 亮出黃藍燈

國發會發布9月景氣燈號，景氣對策信號綜合判斷分數為17分，較8月重挫六分，亮出代表景氣轉向的黃藍燈，距離代表景氣低迷的藍燈只差一分。主因為外在環境風險升高，通膨壓力、美聯準會持續升息造成金融市場動盪及地緣政治風險，全球主要經濟預測機構紛紛下調全球主要國家經濟成長率預測，加上很多廠商都在去庫存，都對景氣帶來影響，目前各國都在走向疲弱，全球景氣明顯下修。

【經濟日報 10/28】

房貸、建融增幅 探兩年低點

據金管會截至9月底統計，國銀房貸餘額9兆1,955億元、建融餘額3兆3,835億元，年增率再降到8.08%及10.68%，再各下探22個月及36個月低點，合計房貸與建融餘額12兆5,790億元、年增8.76%，成長力道是25個月低點。國銀房貸、建融年增率持續下探，有三大主因，一、央行持續升息，二、經濟情勢不確定，衝擊民眾購屋信心，三、建商推案態度也轉趨保守，預售屋交易也變少。第4季資本市場仍動盪、加上央行將持續升息，都將壓抑房市交易量。

【經濟日報 10/27】

9月製造業景氣信號 連七個月亮黃藍燈

台經院發布9月製造業景氣信號，由8月的11.15分，再減0.62分至9月10.53分，燈號續為代表景氣低迷的黃藍燈，且已連續七個月亮黃藍燈，主要因製造業受全球景氣低迷影響，出口、外銷訂單及生產指數等經濟數據均翻黑，影響需求面、原物料投入面等指標表現，IMF（國際貨幣基金）預估，今年全球經濟前景轉趨黯淡，也影響明年經濟表現。

【工商時報 10/31】

國壽、南山、中壽、保誠 四壽險啟動資產重分類

金管會認定美升息12碼，已達IFRS 9中允許業者改變經營模式、做資產重新分類的極端情境，南山、保誠均已提董事會；國壽和中壽內部高層已簽核啟動，預計最快10月起的第4季財報適用。立法院財委會通過臨時提案，要求金管會需就做資產重分類的壽險業者，在二個月內提出經營模式改變的理由、如何恪守IFRS 9原則提出書面報告，並提出重分類後的風險評估機制措施。

【聯合報 10/13】

開工延期建物 13年來第二高

根據內政部不動產資訊平台，今年第二季全國建物展期（展延）開工件數達1202件、展期宅數超過1.62萬宅，創2009年第一季統計以來第二高。疫情導致缺工惡化、成本高漲，不少建商以延遲開工、發包來等待營造成本下跌，下半年原物料雖稍有回落，但因全台在建工地數量龐大，缺工未解，預料年底前展期量體仍在高檔。

【自由時報 10/19】

因應台商回流 南市府將釋出8筆麻豆工業區地上權

為因應台商回流設廠需求，加速麻豆、佳里地區產業發展，南市府將釋出8筆大面積且形狀方整之麻豆工業區市地重劃抵費地，並辦理地上權招商。麻豆工業區市地重劃區位於國道一號麻豆交流道西側，為交通便捷之甲種、乙種工業用地，整體開發面積為110.83公頃，開發完成後可提供近 90 公頃的優質工業用地。

【自由時報 10/27】

公辦都更大案 引資1,822億

近年政府力推城市發展，公辦都更招商火力全開，據內政部營建署資料，近兩年全台共有11件投資額逾50億元的大型公辦都更案簽約，招商引資共1,822.4億元，最受矚目大型指標都更案分別為「台北車站E1、E2街廓案」及「高雄特貿三北基地」，觀察得標大型公辦都更案的建商，上市櫃公司有興富發、冠德、皇翔、達麗等，區域型建商以知名度頗高的漢皇、國城等較積極參與。

【聯合報 10/9】

高雄輕軌路段試營運 串連美術館園區、農16特區

高雄輕軌二階C20站至C24站間路線完成交通部履勘，10月正式辦理通車試營運，從輕軌台鐵美術館站（C20站）再延伸至愛河之心站（C24站），營運路線延伸為17.1公里，串聯美術館園區與農十六特區，二區受惠交通便利性升等，成為引領北高雄房市的重點區。

【自由時報 10/5】

邊境解封迎商機 台北、高雄店面商場解凍

國內邊境鬆綁，過去低迷許久的觀光、百貨業，即將迎接解封商機。信義全球資產指出，隨著防疫政策逐步放寬，業者看準先機提前布局，台北、高雄都有商業開發案加持，店面商場呈現北、高齊發態勢，將帶動區域整體發展，實體店面可望終結寒冬，迎來嶄新契機。

【經濟日報 10/13】

今年北市蛋黃區最大案 工研酢起家厝核准危老

根據北市建管處發布最新核准的危老案名單，緊鄰捷運忠孝新生站3號出口的工研酢起家厝要危老重建，基地面積近600坪，以第三種住宅區容積率225%，再加上危老獎勵40%計算，為今年北市蛋黃區最大危老案，評估若從重建後長期持有的角度切入，產品規劃上可以做酒店式公寓、辦公室，1樓跟B1也可做零售餐飲等使用。

【自由時報 10/15】

工業地產夯 桃園前三季成交290億全台最熱

土地市場降溫，但工業土地依然表現一枝獨秀。最新統計顯示，今年前三季全台大型工業地產，總成交金額近1,130億元，年增23%，在全台商用不動產市占比高達44%；其中工業土地市場全台最大熱點在桃園，累計成交逾290億元，蟬聯全台工業土地市場榜首。

【工商時報 10/20】

京華廣場動工 變身綠頂辦

京華城購物中心2019年被中石化子公司鼎越開發，以372億元成功得標後將華麗轉身，蛻變為頂級辦公園區，「京華廣場」19日正式動土，預計2025年底完工，將在5,000坪基地上，打造四棟地上19樓、地下7層的頂級商辦大樓，為全球首座高樓帷幕綠建築，可望成為全台開發規模最大的頂級商辦園區。

【工商時報 10/20】

新北土地標售開紅盤 中悅砸87.6億元買新莊土地

新北市政府地政局辦理新莊、八里、林口及二重整體開發區8筆土地標售，共標脫5筆，總價約157.76億元，溢價率3.6%，其中以中悅機構旗下中茂資產開發砸87.6億元，標下新莊北側知識產業園區區段徵收區唯一一筆特定產業專用區土地為最大筆，其次為麗寶集團，斥資共69.78億元標下3筆八里訊塘段土地。

【經濟日報 10/12】

宏匯、冠德二度攜手 再拿下新竹高鐵最大地上權案

高鐵新竹站專一地上權招商案，由宏匯股份有限公司、冠德旗下的環球購物中心股份有限公司，共同組成的「宏匯企業聯盟」，拿下最優申請人資格，將與交通部鐵道局完成後續簽約作業。此招商案面積約1.5萬坪，最大總樓地板面積達3.24萬坪，宏匯企業聯盟預計投入155億元，以「未來之心Gateway Plaza」為開發定位，打造車站型智能商場、辦公室的大型複合式開發案。

【自由時報 10/31】

台壽砸7.8億當日月行館房東 租金收益上看3.5%

看準國境解封後，國內觀光產業將從谷底翻身，台灣人壽近日以7.8億元、取得日月潭畔的國際觀光溫泉飯店「日月行館」99%股權，這也是解封後的首樁飯店投資案。據悉，該案一旦獲主管機關核准，台壽將遴選新的經營團隊，業界盛傳，合作對象以國揚集團旗下的漢來大飯店機會最大。

【工商時報 10/19】

地上權開標 麗寶集團成大贏家

麗寶集團旗下的福容開發，17日以權利金9.4億元、溢價率超過1成，搶下國產署東區干城重劃區1,860坪地上權土地。這也是福容開發繼去年11月以總金額6.57億元、搶下台中市東區練武段商業區約1,816.8坪土地、刷新台中地上權總價新高紀錄之後，再度出手標下東區大面積地上權土地。

【工商時報 10/18】

高雄民生綠園道 將現A級商辦

新光人壽得標的「高雄市前金區舊圖書總館市有地開發案」17日舉辦開工典禮，新光人壽將斥資20億元興建區域總部，規劃興建地上21層樓、地下5層樓商辦大樓，將設置保險通訊處、服務中心、員工辦公空間等，預計115年8月完工，屆時，前金區將具備指標性A級商辦。

【自由時報 10/17】

3600坪全台單一平面最大商辦 台中國際新創開幕

位於台中市西屯區四川路上的桂冠歐洲社區地下一樓、號稱全台單一平面最大的商辦「STARUP台中國際新創」舉行開幕儀式，正式對外招租，這也是台中市近年來最大的住商活化案，主導的定采公司，投資約6億元全部翻新裝修，過去老舊商場如今改頭換面，成為千坪的新創辦公空間，提供企業另一種辦公新選擇。

【聯合報 10/24】

親家集團砸百億 台灣最大儲能電廠動土

親家集團旗下子公司親家能源砸下逾8億元，在彰化購地4,550坪，投資百億元重金，分二期建置台灣最大的單一儲能電廠，推估兩期每年可創造15至20億元收益。近期再取得沙鹿區向上路旁的土地，正在進行都市計劃變更，後續也將發展儲能電廠案場，加入台電電力交易平台。

【工商時報 10/7】

高雄新商辦未來10年將陸續增逾22萬坪

亞灣特貿三案創下全台公辦都更最大民間投資規模776億，興富發得標北基地，國揚和台壽保合組團隊奪標南基地北側，至於南基地南側，則由國城建設、高興昌合組的智匯方舟聯盟得標，估計三組得標團隊新建的商辦空間，最快2028年將有超過16萬坪以上，再加上興建中的地上權、捷運聯合開發、以及加工處高軟二期A坵塊，高雄在未來4年到10年間，新增商辦將超過22萬坪。

【工商時報 10/31】

土地大型交易摘要

受到國內央行升息、房市信用管制措施影響，今年土地市場表現持續疲弱，營建業工料雙漲，建設公司獵地態度趨向保守，統計2022年前三季上市櫃法人土地交易總額582億，較去年同期1098億銳減47%，十月份上市櫃法人土地交易金額為14.8億，預估全年土地交易總額將回到2018年水準。

建設公司對資金運用更為謹慎，獵地目光聚焦在具開發潛力的標的，軌道經濟就是考量關鍵因素之一，隨著台中捷運綠線營運營運將滿一年半，捷運市府站兩側G9-1、G9-2聯開案最受矚目，冠德建設即以9.28億取得西屯區惠國段302坪精華土地，顯見進軍G9-1聯開案的企圖。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	冠德建設	土地	西屯區惠國段土地	9.28	302
台中市	富旺國際	土地	西區麻園頭段、土庫段土地	2.24	197

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	日發綠能	土地	七股區下山寮子段土地	3.28	174,678

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

十月份上市櫃法人辦公.廠辦交易額來到48.68億，觀察商辦、廠辦市場，自用需求強勁，使今年的市場交易旺盛，指標交易熱區更可看見整棟交易，內科在近年是公司企業進駐熱門選項，本月宏楷投資、新研投資就以40.8億，取得宏普建設位於舊宗段的辦公大樓，此為預售案，預計2025年完工交屋。

空間格局、交通便利、提高企業識別等，都是公司在設置辦公室地點時的考量因素，看好南港軟體園區在地理位置、產業群聚優勢，悅城科技以1.95億取得南港軟體園區部分樓層，做自用辦公室。汐止鄰近台北市，加上軌道建設利多，也成為廠辦聚集地點，晶鑽生醫以2.03億取得遠雄U-TOWN大樓C1-C6。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	宏楷投資 新研投資	純辦	宏普舊宗段辦公大樓	40.80	1,265	8,421
台北市	功學社音樂中心	零售	亞細亞通商大樓	3.90	-	399
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	悅城科技	廠辦	南港軟體園區H棟	1.95	54	315
新北市	晶鑽生醫	廠辦	遠雄U-TOWN大樓C1-C6	2.03	-	588

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

工業地產在今年可說是一枝獨秀，撐起商用不動產市場主要交易量，尤其桃園市在航空城開發、軌道建設發展等議題加持下，前三季上市櫃法人工業地產交易量達到280億，成為2022年工業地產市場的當紅炸子雞。

不鏽鋼製造廠建鋁實業的總公司設在桃園市大園區，今年持續購入大園區工業地產，除了本月以10.58億購入蘆竹區逾5千坪丁種建築用地外，在今年第一季也以6.1億購入大園區溪海段廠房。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	建鋁實業	工業	蘆竹區宏竹段土地	10.58	5,565	2,152

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>

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

受到疫情影響消費型態改變，實體店面受到衝擊，在防疫政策鬆綁、邊境解封，商圈店面可望迎來解封商機，緊接而來有聖誕節、跨年檔期，節慶活動促進消費，人潮回歸實體店面，都將帶動整體店面市場發展。

十月份上市櫃法人旅館.店面市場交易金額為7.37億元，其中位於高雄鼓山區的豪宅建案京城天贊4戶店面，以其緊鄰捷運凹仔底站，具區位優勢，在建商惜售七年後，以總價7.37億元高價售出。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	-	零售	京城天贊四戶店面	7.37	-	564

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>

信義全球資產 | 商業仲介服務實績

服務範疇

藉由完整商圈資訊、信義全直營通路的案源與客戶大數據資料配對、以及行銷通路，提供客戶專業商用不動產及土地之買賣仲介服務

累計服務買賣成交客戶

超過 3,000組

累計買賣成交總銷金額

超過 1,000億元

信義全球資產5億元以上買賣成交摘要

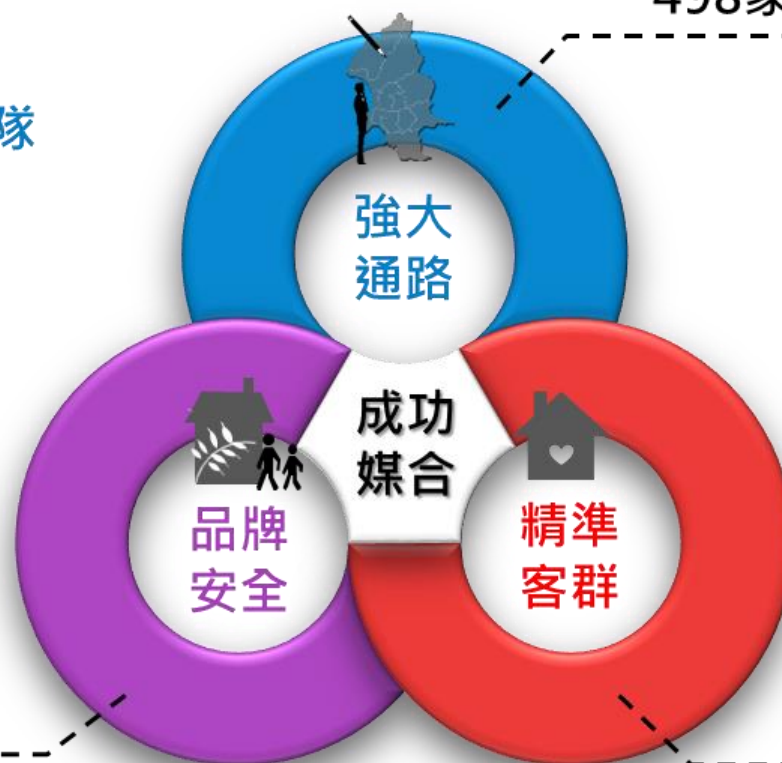
成交標的	成交金額(依金額大小排序)
北市長春金融辦公	37.69 億
北市內科新世代總部A棟+B棟	37.67 億
北市敦北慶城旅邸	20.89 億
北市台北金融中心辦公	20.07 億
新北淡大HiCity整棟學生宿舍	18.20 億
桃園觀音廠房	15.70 億
新竹湖口工業土地	11.89 億
高雄前鎮中山二路土地	11.29 億
桃園中壢丁建土地	10.00 億
北市內科舊宗科工土地	9.80 億
北市長安東路百坪土地	9.60 億
台中北屯汽車旅館	8.64 億
北市時代金融店面	8.45 億
北市內科堤頂大道廠辦	8.20 億
北市內科舊宗土地	7.46 億
北市內科舊宗土地	7.13 億
北市敦南潤泰辦公	6.70 億
新北汐止聯合科技中心廠辦	5.60 億
北市內科西湖捷運整棟廠辦	5.00 億

選擇信義全球 集商業仲介與顧問能力 兼具通路.專業.資源 成為企業客戶夥伴 共同成長

關鍵成功因素

- 專責商用不動產媒合團隊
- 提供高品質的專業規劃
- 擁有長期經營的顧客群

信義集團完整SOP
資金.交易流程風險控管



信義企業集團直營通路
498家分店、網路資源虛實整合

法人客戶長期經營服務
上市櫃法人.中小企業

信義全球資產 | 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