

## 產業擴張帶旺商辦 商用市場突破1,600億

2022年即將進入尾聲，綜觀今年不動產市場存在諸多利空因素，全球通膨情勢仍未趨緩，終端市場表現疲弱，國內製造業廠商持續進行庫存調整；主計處公布最新經濟成長率也預測，全年經濟成長下修至3.06%，更預估明年經濟成長率2.75%，「保三」落空。雖然總體經濟偏向不樂觀，但隨著疫情常態化，解封效益使第四季內需表現可圈可點，室外可免戴口罩，餐飲、旅宿、商圈消費人潮回流，加上耶誕聚餐、尾牙檔期刺激消費，市場回溫感受明顯。

觀察今年商用不動產市場表現，前11個月上市櫃法人商用不動產交易額為1616億，全年交易可望超越去年的1687億，11月商用不動產交易額93.25億，較上個月漲幅39%、較去年同期減幅64%，其中辦公、廠辦交易佔比逾6成，呈現市場對辦公類產品需求強勁，建設公司也更有信心投入開發，主攻高規格、有綠色認證的頂辦商品。

土地市場則持續受到房市管制政策影響，今年前11個月上市櫃法人土地市場交易額為607億，較去年同期減幅約61%，建設公司購地節奏放緩，資金運用更為謹慎，鎖定方正大面積、商圈機能完整、具良好開發潛力的土地，統計11月土地交易額10.44億，較上個月減幅33%，較去年同期減幅95%，交易件數、規模均為全年最低。

## 12月商用不動產行事曆

上旬12/1~12/10	中旬12/11~12/19	下旬12/20~12/31
<p>12/2(五)【標售】 北市松高路商辦 忠孝東路四段商辦 羅斯福路三段商辦 民權東路三段商辦 公館商圈店面</p> <p>12/6(二)【標售】 國產署 桃園市住宅土地</p> <p>12/7(三)【標售】 台中一中商圈土地建物</p> <p>12/8(四)【標售】 南科高雄園區廠房</p>	<p>12/15(四)【標售】 國產署 新北土城區住宅土地 新北樹林區乙工土地</p> <p>12/20(二)【標售】 內湖東湖路店 新北市三重區土地</p>	<p>12/27(二)【標售】 高雄亞灣區土地</p> <p>12/28(三)【標售】 基隆港灣區商辦大樓</p> <p>12/29(四)【標售】 內科西湖段廠辦 台中西區店面 高雄新興區商辦 台南中西區商辦</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



## 第4度升息3碼 Fed：最終利率會更高

美國聯準會 ( Fed ) 於台北時間3日結束為期兩天政策會議，決定第四度升息三碼 ( 0.75個百分點 )，聯準會主席鮑爾表示，接下來可能減緩升息速度，但最終利率可能比原先預期的水準高，美股迅速由紅翻黑，道瓊跌逾五百點，市場歷經2021年1月來最慘的「Fed決策日行情」。聯準會之後，英國央行也跟進升息三碼，創1989年來最大升幅。

【聯合報 11/4】

## 交通部12/7招商 引資1,819億新高

交通部招商大會下個月12月7日登場，旗下各所屬單位共推出68件民間投資及重大工程採購案，釋出商機達1,819億元，較去年1,810億微幅成長，將再寫下投資商機新高紀錄。招商案中有四案為亮點案件，分別為台鐵局「桃園火車站區土地開發案」、鐵道局「高鐵嘉義站事業發展用地案」、港務公司「台中港埠產專區案」以及「台中港觀光遊憩商業區案」，合計引資金額超過250億元。

【工商時報 11/15】

## 10月製造業燈號 連8月呈現低迷黃藍燈

通膨與升息夾擊令終端需求下滑，俄烏戰爭尚未平息、中國又傳抗爭行動，導致不確定性大增；台經院發布10月製造業景氣燈號，已經連續第8個月亮出代表景氣「低迷」的黃藍燈，市場憂心美國對中國祭出更嚴格的晶片管制，美中科技戰升級可能為電子、半導體產業帶來衝擊。台經院特別指出，中國是未來牽動經濟局勢的重要不確定性，科技議題將成為美中爭霸的主要環節之一，而台灣科技產品逾3成銷往中國，後續影響值得關注。

【中央社 11/30】

## 台北雙子星開發案動工 全案投資額達606億

台北雙子星 ( C1、D1 ) 開發案14日進行新建典禮，預計興建1棟55層、一棟74層的超高樓雙塔商業大樓，推估樓地板面積可達17萬坪，預計2027年完工，全案投資金額高達606億元。雙子星開發案自2006年開始招商，耗時長達16年，歷經5次流標，終於在2019年12月簽約，該開發案為西區計畫指標開發案，目前周邊的E1、E2開發案已經標出，加上洛陽停車場、以及其他改建案，預期西區開發計畫已經完整。

【自由時報 11/11】

## 南港300億公辦都更案 啟動

2018年潤泰新拿下「南港之心」公辦都更案，歷經四年規劃及審議，在2022年10月初核定事業權利計畫，10月底取得建照，該案位於三鐵共構的南港車站東側，為東區門戶計畫中重要子計畫，規劃興建一棟32層辦公大樓，三棟37層住宅大樓，總投資金額超過300億，預計2029年完工。

【經濟日報 11/18】

## 車燈大王標鹿港轉運站 百貨飯店登鹿

「鹿港轉運站BOT案」招商成功，由全球「車燈大王」帝寶工業集團總裁許敘銘，出面號召偉轅公司董事長許智雄、星享道酒店董事長劉敏瑛等企業股東，集資投資約11億元，預計在鹿港打造一座結合觀光飯店與百貨商場的客運轉運站，轉運站基地位於鹿港鎮建國路市中心區，基地面積將近3,000坪，提供完整的觀光、住宿、購物及餐飲等服務，預計五年內完工啟用，屆時將可成為鹿港新地標。

【工商時報 11/1】

## 林口工一市地重劃區招商 產專區推降稅優惠

新北市林口工一市地重劃案整地工程接近尾聲，土地總面積約108公頃，其中產業專用區總面積約67公頃，為鼓勵企業根留新北，新北市經發局舉辦招商媒合會，依據新市鎮投資優惠，進駐廠商將可享受房屋稅、地價稅等五年內持續依比例減徵稅賦，買賣契稅第一次免徵，最高15%投資抵減等優惠稅率吸引廠商進駐，期許將林口工一打造為新北低污染新興科技製造中心。

【聯合報 11/15】

## 高雄捷運黃線機廠動土 預計2028年通車

高雄捷運黃線YM01標機廠統包工程動土，象徵造價一千四百餘億元的捷運黃線起跑，預計2028年完工通車。烏松機廠佔地十六點八公頃，由德國、瑞士、新加坡共組的團隊得標，將導入德國西門子通訊式列車控制，將捷運黃線打造成全自動化控制的中運量捷運系統。未來與紅、橘線、輕軌、台鐵，形成格狀的交通路網，服務的人口涵蓋六個行政區，115萬人左右，未來每天會達到十七、八萬人次運輸量能。

【自由時報 11/1】

## 2023年房市動盪 量價可能修正

預期明年房市將出現價量雙跌的情況，統計截至11月25日為止，全台商用不動產成交總額約1175億元，較去年同期年減約7%，全國土地交易總額則約1836億元、年減幅高達38%。今年壽險業積極出手購置商用不動產，尤其鎖定工業地產，合計砸超過196億元，為歷年投入工業地產金額最高的一年；土地交易部分，建商今年共砸219億元買進工業土地，主要著眼未來工業地產需求，在台北及新北兩大成熟市場興建廠辦大樓。

【自由時報 11/30】

## 北市5熱門商辦路段 大直樂群二路交易最旺

台北市商辦需求處高檔，但市中心商辦的空置率續低，市區辦公室租金連年攀升，促使部分原據點在市中心的企業，朝向市中心外圍尋找可購置的商辦標的，交易版圖往大直移動，根據信義全球資產調查，台北市近六年來交易最熱的路段，大直樂群二路、樂群三路分居第一、四名，累積交易突破160億，已成為辦公群聚重點區域，敦化南路二段、松高路各有近70億的交易規模，分居二、三名。

【工商時報 11/25】

## 新光人壽南港BOT案動土

新光人壽舉辦「臺北市南港轉運站興建營運移轉案」開工動土典禮，預計投入超過80億元，將興建地下四層、地上19層轉運站暨商辦大樓，將在2025完工啟用，不論自用或出租，都可望為新壽營運挹注良好收益，估計投報率上看4%。另轉運站規劃於平面層，透過空橋及地下層結合台鐵、高鐵及捷運車站，打造成往返基隆及宜花東地區的交通樞紐。

【經濟日報 11/5】

## 商辦回溫 全年成交量上看1,200億

今年前十月商用不動產市場累計成交量已突破千億元，預估全年整體可達1,200億元的交易規模，僅次於去年的1,431億元，以產品類型來看，商辦及廠辦占比最高，分別為32%、35%，其次為廠房占比16%；若以投資者類型來看，保險業依舊為最大投資方，對於金融保險業而言，因應升息壓力，購置商辦或廠辦，可說是很好的避險保值工具之一，商辦及廠辦市場熱度可望延續至明年。

【工商時報 11/15】

## 潤泰集團最大商辦案 總銷上看220億元

潤泰新重押台北市南港，端出商辦大案，其中首度攜手日商台灣三菱地所打造辦公大樓第一案「玉成段辦公大樓」，為潤泰集團史上規模最大商辦開發案，近期已先預租，每坪月租站上2,000元大關；未來總銷上看220億元，待滿租後將整棟出售挹注獲利，可售辦公室面積約17,342坪，規劃辦公室戶數約111戶，主要為78坪、86坪、116坪及137坪。

【工商時報 11/16】

## 台新銀37億 買明台產險大樓

台新金控(2887)24日代子公司台新銀行公告，取得位在北市仁愛路四段的明台產險大樓，交易總金額為37.67億元，建物總面積約3,898.67坪，未來主要作為辦公室使用，大樓內目前既有租約仍會持續，而原明台產險內部員工將搬至仁愛路二段的租用商業大樓。「明台產險大樓」10月公開標售時，原標售底價為42.5億元，當時並未標脫。

【經濟日報 11/25】

## ASML在台最大投資落腳林口 規模衝百億

艾司摩爾選定新北市林口工一市地重劃區進行投資，該區總占地約108公頃、產業專用區約67公頃，未來將打造成高科技產業聚落，投資金額不排除上看百億，預計2023年7月動工。艾司摩爾2003年在新竹成立台灣總部，於林口、新竹、台中、台南設有客戶支援辦公室，在林口、台南設有工廠。其中，林口廠負責機台翻修、光罩傳輸模組、YieldStar光學量測等設備生產，台南廠以電子束和多光束檢測設備生產為主。

【工商時報 11/17】

## 四巨頭插旗 台中七期掀商辦推案潮

隨著中部科技業、產業園區持續擴廠，上下游供應鏈聚集，形成經濟聚落，吸引全球布局的企業集團爭相插旗台中籌設總部，加上近幾年商辦新案注入活水，帶動七期商辦市場身價扶搖直上，預計明年進軍七期商辦的四巨頭-聯聚、興富發、親家、豐邑，將推出五棟商辦指標案，總銷與總投資金額估破千億大關，再掀七期商辦推案熱潮。

【工商時報 11/28】

## 東京威力 台南蓋營運中心

全球前三大半導體設備製造商Tokyo Electron(TEL)在台子公司東京威力科創，25日舉行台南營運中心動土，投資金額約20億元，預計於2024年下半年完工。東京威力科創台南營運中心不僅是企業辦公基地，亦是重要技術開發和設備更新中心，未來將聚焦於在地零組件加工、技術與維修中心發展，強化台灣半導體供應鏈。

【經濟日報 11/26】

## 全聯中南部搶地 兩年砸22億

全聯公司近年積極競標國有地上權，自2020年至今，累計已砸近22億元，在中南部標下台中二處、高雄三處、台南、屏東、澎湖各一處，總計八宗地上權土地，其中更兩度與同為零售龍頭的統一集團向中同塊土地，房仲業者分析，全聯手上有資金、也有營建資源，近期積極搶地，未來在通路事業的擘劃值得觀察。

【經濟日報 11/13】

## 三商台南百貨舊址 9.74億賣台新壽險

三商(2905)28日公告處分台南原三商百貨門市，分二塊總計以9.74億元出售予台新人壽保險；法人分析，月初即啟動投資性不動產處分計畫，主要還是在於活化資產，除了台南之外，目前原三商百貨自有資產門市還有基隆、花蓮、嘉義等，將持續伺機處分，台南店面此次處分利益總計5,251萬元入袋。

【工商時報 11/29】

## IBM宣布砸10億 高雄設軟體整合中心

繼艾司摩爾(ASML)、東京威力科創加碼投資台灣後，IBM 29日也宣布砸下超過10億元，預計2023年首季在高雄亞洲新灣區成立「軟體科技整合中心」，將提供三大類型的高附加價值企業科技轉型服務，包含混合雲科技轉型、企業委外服務以及企業永續(ESG)策略規劃與建置，服務金融、保險及半導體等產業客戶，預計五年創造1,000個就業機會。

【經濟日報 11/30】



## 土地大型交易摘要

今年土地交易受到打炒房政策因素干擾，利空因素環伺致使整體市場受到抑制，交易表現疲弱，11月上市櫃法人土地交易金額為10.44億，預估此波觀望氣氛將延續至2023年，價量可能再減縮。

觀察買方結構，建設公司仍是最大買家，統計今年前11個月上市櫃建商一共投入475.72億元資金購地，佔整體土地交易額近8成，而11月的買方均為建設公司，其一為士林開發投入大安區通化段四小段都更案，以3.3億取得通化段四小段土地，由於該都更案位處精華地段，未來新案推出將成為區域指標建案；另一筆則為華固建設看好新竹潛力，以7.14億購入光埔重劃區土地，由於尚須待政府完成配地，預估2025年後才會進行產品規劃。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	士林開發	土地	大安區通化段四小段121地號等39筆土地都市更新案	3.30	56
新竹市	華固建設	土地	復興段土地	7.14	1,688

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

辦公市場需求強勁，建商也熱衷投入辦公、廠辦新案開發，總計11月上市櫃法人辦公.廠辦交易金額為57.11億，較上個月成長16%，較去年同期減幅52%。其中以台新銀行最大手筆，以37.67億元購入明台產險大樓，看準標的位在精華地段、交通便利，將規劃做自用辦公室。

第二高交易金額為三商企業以9.74億出售原三商百貨台南門市給台新人壽，採售後回租模式，除台南外，原三商百貨門市自有資產還有基隆、花蓮、嘉義等，未來也將視市場動態伺機處分。第三高則是保險安定基金以5.22億向台火開發取得欣翰士林官邸三戶及十個停車位。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	台新銀行	純辦	明台產險大樓	37.67	319	3,899
台北市	保險安定基金	純辦	欣翰士林官邸	5.22	608	515
台北市	暉騰建設	純辦	大灣科技中心大樓	2.51	-	349
新北市	幸運股份有限公司	廠辦	遠東世紀廣場	1.24	31	312
新北市	騰雲科技	廠辦	遠雄U-TOWN大樓A棟	0.73	-	229

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	台新人壽	純辦	三商台南百貨舊址	9.74	430	5,006

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

受惠於台商回流因素，企業新建、擴廠等需求激增，吸引建設公司投入工業地產相關產品開發，推升工業地產交易量。統計11月上市櫃法人工業地產交易金額為35.15億，其中最大筆交易為和宸國際開發看好南港區域發展及未來開發效益，以21.68億向新竹物流取得位於南港區的物流中心。

觀察11月工業地產交易買賣用途，多以自用需求為主，其中新光鋼鐵分別以4.39億、5.41億購入彰濱工業區崙海段土地、馬稠後產業園區土地，均為自用擴廠使用；亞通力大能源亦看好馬稠後產業園區產業群聚優勢，以2.23億取得馬稠後產業園區後期土地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	和宸國際開發	工業	物流中心	21.68	1,695	-
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	銳發科技	工業	新竹台元段廠房	1.44	444	284
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
彰化縣	新光鋼鐵	工業	彰濱工業區崙尾西一區四期 崙海段土地	4.39	10,065	-
嘉義縣	新光鋼鐵	工業	馬稠後產業園區土地	5.41	9,455	-
嘉義縣	亞通力大能源	工業	馬稠後產業園區後期土地	2.23	3,740	-

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>



## 旅館.店面大型交易摘要

11月份上市櫃法人旅館.店面市場交易金額為0.99億元，為松崗數位文創經由法拍取得中南大廈一樓店面，該標的於109年以底價1.53億拍賣，歷經三次流標後，於今年11月以0.99億脫標。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	松崗數位	零售	中南大廈一樓店面	0.99	12	116

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

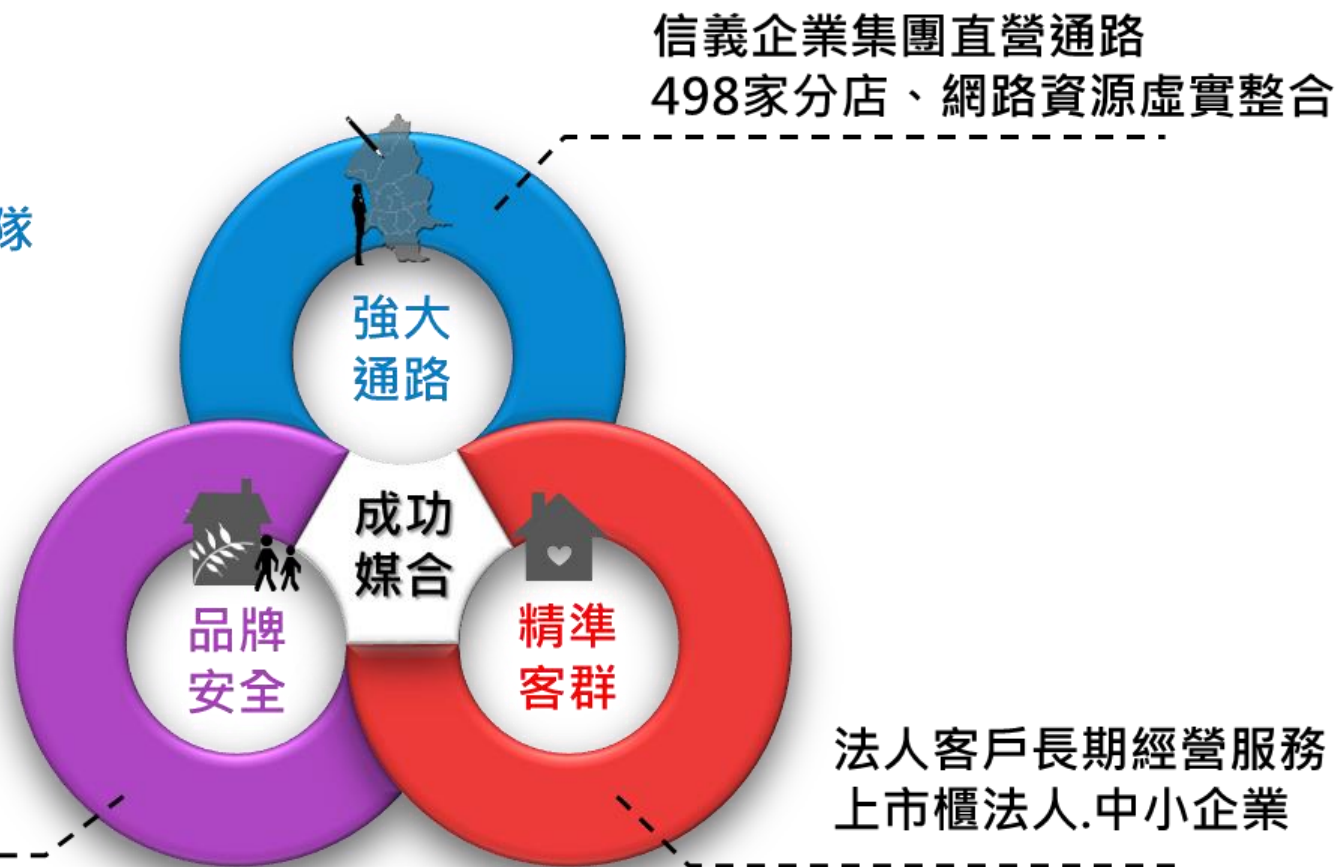
成交標的	成交金額(依金額大小排序)
北市長春金融辦公	37.69 億
北市內科新世代總部A棟+B棟	37.67 億
北市敦北慶城旅邸	20.89 億
北市台北金融中心辦公	20.07 億
新北淡大HiCity整棟學生宿舍	18.20 億
桃園觀音廠房	15.70 億
新竹湖口工業土地	11.89 億
高雄前鎮中山二路土地	11.29 億
桃園中壢丁建土地	10.00 億
北市內科舊宗科工土地	9.80 億
北市長安東路百坪土地	9.60 億
台中北屯汽車旅館	8.64 億
北市時代金融店面	8.45 億
北市內科堤頂大道廠辦	8.20 億
北市內科舊宗土地	7.46 億
北市內科舊宗土地	7.13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