

Real Estate  
Market Report



信義全球資產  
SINYI GLOBAL

# 商用不動產月報



## 搶買精華辦公室 商用交易創十個月新高

6月份商用不動產市場買氣旺，受市場矚目的新光一號REITs標售案，六棟不動產全數標脫，總金額達306.9億元，為目前國內四檔已清算REITs中，處分金額規模最大的。其中新光傑仕堡以116.8億元售出，是睽違四年來台北市再出現百億元級別的交易案，也讓本月商用不動產交易創下連十個月以來的新高紀錄。

統計上市櫃法人6月商用不動產交易金額為312.85億元，年增97%。其中辦公、廠辦交易額為103.56億元，佔月交易33%；工業地產交易額為9億元，佔月交易3%；酒店式公寓、零售交易額為200.29億元，佔月交易64%。本月辦公市場貢獻了百億元，其中有3筆交易是台北市區精華地段商辦標的，隨著辦公室需求日益擴增，燙金地段商辦產品將更加搶手，高資產買方會積極購入，現況可企業自用、或收租收益，未來改建還可為不動產創造更高效益，在高通膨時代，是相當彈性且靈活的資產布局。

6月份上市櫃法人土地交易金額為57億元，打炒房政策持續抑制土地市場，建商購地策略朝向買精不買多。觀察本月土地交易，以500坪以上為主，台中就佔了90%，包括水湳經貿園區、十四期重劃區均有建商獵地的身影，可見建商對台中住宅市場仍具信心，持續購入土地庫存。

## 7月商用不動產行事曆

| 7/1~7/7   | 7/8~7/14  | 7/15~7/21   | 7/22~7/31   |
|---|---|---|---|
| <p>▼7/4(二)【標售】</p> <p>國產署<br/>新北土城區明德段土地<br/>高雄前金區新生段土地</p> <p>▼7/5(三)【標售】</p> <p>北市文山區土地<br/>台中北屯區土地<br/>台中太平區土地<br/>台東建城段土地</p> <p>慶豐商業銀行所有<br/>特定不動產</p> <p>▼7/7(五)【標售】</p> <p>高雄亞洲新灣區土地</p> | <p>▼7/12(三)【標售】</p> <p>台北文山區<br/>華興段四小段土地<br/>西門町商場</p> | <p>▼7/18(二)【標售】</p> <p>國產署<br/>桃園水汴頭段土地</p> <p>▼7/19(三)【標售】</p> <p>新光民生廣場店面、<br/>影城物業</p> | <p>▼7/25(二)【標售】</p> <p>裕台企業大樓<br/>捷運萬芳站店辦<br/>近桃園高鐵站<br/>工業土地</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



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

## 央行打炒房 追加房貸禁令

中央銀行15日召開理監事會，與美國聯準會同步宣布利率「凍漲」，我國重貼現率終結連五升，維持與上季相同的1.875%；自2022年3月起，至2023年3月止，央行共五度升息，累計升幅為3碼（0.75個百分點）。更受矚目的是央行再度祭出的房市管制措施，鎖定「特定地區」個人第二戶購屋貸款，限制最高成數上限為七成，受規範的特定地區包括六都加上新竹縣及新竹市。

【經濟日報 6/16】

## 囤房稅最高4.8% 改採全國歸戶

行政院會6日拍板「房屋稅差別稅率2.0方案」，囤房修法朝「全國歸戶」制，稅率還由現行1.5%至3.6%，調升至2%至4.8%，預計明年上路，後年課稅，合計約36萬戶房屋稅負增加；另外，建商餘屋持有年限在2年以內者，稅率也將調高為2%至3.6%。

【中國時報 7/6】

## 平均地權條例新制7月上路 買賣移轉棟數年減18%

平均地權條例修正新制7月上路，買賣雙方價格認知差距未見縮小，6月房市買氣依然低迷。根據六都地政局最新發布統計，六都6月買賣移轉棟數為2.07萬棟，月減3.2%、年減2.9%左右；至於1~6月六都整體交易量合計為107,318棟，較去年同期衰退18.4%，創五年新低，其中以桃園市年減20.4%最多。

【工商時報 7/4】

## 北市房屋稅基將調升 新建屋單價7月起漲10%

北市不動產評價委員會於6月8日召開，並決議通過今年7月1日起取得使用執照的房屋標準單價調整，以及地段率調整等相關事項。台北市稅捐處表示，為促使房屋稅課稅更趨公平，北市新建房屋構造標準單價7月起調漲10%，且將調升226條、調降4條（連同松機飛航管制共調降25條）路段，約影響20.7萬戶。

【中央社 6/19】



## 國土計畫 擬新納綠能發展區

台灣的綠能發展日益受到關注，內政部營建署20日表示，已著手研議在國土計畫中新納綠能發展區，初步訂出的選址條件，包括符合國土計畫指導或屬農委會提出的低地力農地及漁電共生專區，將作為建議優先設置的初選區位。綠能發展區是指選出適宜設置光電的土地，再配套訂定簡便快速申請機制。

【工商時報 6/21】

## 環狀線南環段CF670A段動土 估8年完工

台北捷運環狀線南環段CF670A區段標 ( Y1、Y1A站 ) 13日舉行動土儀式，包含政大站、動物園站與2條隧道，總長約2.2公里，採地下化穿越景美溪與尖告山，總經費88億3809萬，預計8年後完工。南環段全線通車後，由政大前往公館車程從35分鐘縮短為19分鐘、新北板橋區到動物園從50分鐘短至30分鐘。

【聯合報 6/13】

## 經部擬推綠電團購協議 助企業實現RE100

因應企業綠電需求增加，經濟部表示，正在擬定綠電團購協議 ( APPA )，預計今年第3季召開說明會，力拚今年公布；經濟部官員表示，希望透過綠電團購建立「用戶池」，並透過彈性分配措施，加速企業達成RE100目標。經濟部官員強調，APPA並非強制性，而是在綠電交易市場上建立指引和選項；另因團購可減少談判和信用評等審查成本，對綠電買賣雙方而言都能受益，特別是有綠電需求的中小企業。

【中央社 6/12】

## 交長支持林口龜山輕軌 桃捷運局已完成路網規畫

桃園市捷運工程局表示，輕軌「桃園長庚線」此案已經在2020年8月與新北市府研商桃園長庚線及新北市林口輕軌銜接方案，確認2線以於A8站銜接為原則。交通部長王國材稱此建設方案具備有前瞻性，允諾將會全力支持。

【中國時報 6/11】

## 國泰世華銀看下半年房市 估量緩、價難明顯下修

政府打炒房重拳一波波，央行6月末升息，但再祭第5波房市管制。國泰世華銀行首席經濟學家林啟超認為，央行祭出第5波房市選擇性信用管制以及內政部推出平均地權條例，同樣都是對房市成交量有較大影響的關鍵因素，因此預期今年到下半年房市成交量都將呈現較緩和的局面，但價格難顯著下滑。

【中央社 6/19】

## 商用不動產 Q2交易額翻倍增

第二季商用不動產市場撥雲見日，根據信義全球資產調查，在REITs新光一號六件指標不動產標售熱絡下，第二季上市櫃公司購置商用不動產金額達509億元，較上季大增約260%，其中超過百億元資金流向商辦、廠辦，且集中雙北區域。

【工商時報 6/28】

## 建照核發 住宅占比首見跌破5成

住宅市場交易動能降溫，開發商開發重心轉向興建商業及工業地產，新建不動產結構持續往商業、工業地產傾斜。今年前四月全台建築物建照核發住宅類的占比首度跌破5成，甚至還低於金融海嘯後的2009年，以及房地合一稅實施的2016年這兩個房市景氣谷底。

【工商時報 6/19】

## CCIM信心指數出爐 中部信心上升

2023年第二季台灣CCIM商業不動產投資信心指數 (ICI) 調查的總平均指數為100.43點，與前一季相較下跌2.76點。在調查中，兩項指標下降(辦公室、店面)，三項指標上升(總體經濟、土地開發、旅館)，其中店面「偏向保守」，總體經濟環境、土地開發和旅館「偏向樂觀」。

【自由時報 7/5】

## 新光一號6筆標售案 全壘打

今年最重磅的「新光一號」REITs不動產標售案，自5月30日起以馬拉松式標售，且連續5棟成功標脫後，27日「新光國際商業大樓」標售案也順利脫標，由房地產市場上常客能率資本公司以29.81億元得標，也宣告「新光一號」揮出全壘打，6筆標案100%標脫，標售總金額達306.9億元，可望成為第四檔完成清算下市的REITs，同時也凸顯自用買家為王的時代來臨。

【工商時報6/28】

## 財部12宗地上權招標 總底價18億元

財政部國產署公告12宗精華區國有土地招標設定地上權標的，權利金底價新台幣18億5690萬餘元，訂於8月7日開標。國產署表示，今年第2批招標土地包括台中市4宗，高雄市2宗，台北市、新北市、台南市、宜蘭縣、雲林縣、嘉義市各1宗，合計面積4.6公頃，地上權存續期間皆為70年。

【中國時報 6/19】

## 西湖站周邊廠辦稀缺 長虹再砸40億蓋樓

長虹建設發布重訊，與新光資產管理股份有限公司、新福開發股份有限公司簽訂合建，預計投入40億元，將分回約34%。商仲指出，西湖站一帶為內科最熱門的區塊，目前新廠辦供給稀缺，本次公告的個案緊鄰捷運站，加上建商品牌力，賣價有望創區域新高。至於租金部分，每坪基本可達2000元以上。

【ETtoday 6/6】

## 70年老咖啡廳都更 改建商辦價值衝110億

經營逾70年的台北市知名俄羅斯風味「明星西點咖啡館」基地要都更了；已進行該案都更整合作業的力麒建設董事長郭淑珍證實，未來一、二周將開都更說明會，若今年完成整合，未來可望改建總價值約110億元、樓高28樓的商辦、住宅混合大樓。

【聯合報 6/4】

## 輝達物流中心 確定落地

繪圖晶片龍頭大廠輝達 ( NVIDIA ) 去年底傳出將來台設立物流中心，財政部已同意在本地製造比例上，以最低稅率0.06%認定，輝達因而確定將亞太成品倉規劃在遠雄航空自貿港加值園區，目前只剩出租廠房作業，下半年可望完成落地。

【工商時報 7/6】

## 兩大案明年起招商 台肥南港租金收益估10億

南港地王台肥在南港C2開發案中，明年有機會完成B、C棟招租，再加上台肥C4商辦案啟動招商，估計完成兩案招商後，總計2026年起，台肥每年來自南港土地的穩定收益逾20億元，淨租金收益逾10億元。

【經濟日報 6/25】

## 旭寶大樓要都更 亞昕：最快明年重建、化身頂辦

亞昕國際19日公告以5.5億元購入敦化南路店面，以及六個車位，建坪約240坪；亞昕國際表示，該都更案為「旭寶大樓」，賣方為參與都更的地主之一旭寶建設，全案地主同意比率已達八、九成，最快明年下半年拿到建照、拆除執照，目前規劃打造頂級商辦大樓。

【經濟日報 6/20】

## 聯聚中維大廈 挑戰中台灣商辦單價新高

隨著新版平均地權條例預計7月上路，預期商用不動產將成為高資產族群的置產新寵。看好台中七期商用不動產前景，聯聚建設攜手國際建築大師隈研吾，在七期推出第二棟頂級商辦「聯聚中維大廈 Kuma Tower」，預計Q3進場，總銷高達270億元，業界預期成交單價落在70~90萬元，有機會續創中台灣商辦單價新高。

【工商時報 6/27】

## 土地.地上權大型交易摘要

上市櫃法人6月份土地.地上權交易為57億元，年增1%。土地市場受打炒房政策影響，購地動能趨弱，但建商仍有購地需求，本月土地交易熱區集中在台中市，總計交易額為51.42億元，佔月交易90%，買方均為建設公司，取得土地目的為興建住宅大樓。

本月最大筆土地交易為潤隆建設插旗水滄經貿園區，以每坪331.5萬元、總價22.66億元，向自然人非關係人取得西屯區文商段土地；並向關係人母集團興富發旗下博元建設以0.49億元取得建照，規劃興建為地上26層、地下6層的住宅大樓。

華固建設進軍台中，看準十四期重劃區發展潛力，以10.44億元取得北屯區美和段千坪土地，預計2024年取得建照，這是華固建設第二次在台中獵地。2021年時，華固建設就前進水滄經貿園區。以28.8億元取得西屯區鑫港尾段3,243坪土地。

| 縣市  | 買方   | 類型 | 標的       | 總價(億) | 土地(坪) |
|-----|------|----|----------|-------|-------|
| 新北市 | 潤鴻建築 | 土地 | 三重五谷王段土地 | 5.58  | 508   |

| 縣市  | 買方   | 類型 | 標的       | 總價(億) | 土地(坪) |
|-----|------|----|----------|-------|-------|
| 台中市 | 潤隆建設 | 土地 | 西屯區文商段土地 | 23.15 | 683   |
| 台中市 | 華固建設 | 土地 | 14期重劃區土地 | 10.44 | 1,450 |
| 台中市 | 坤悅開發 | 土地 | 東區旱平段土地  | 9.09  | 826   |
| 台中市 | 順天建設 | 土地 | 南屯區土地    | 8.74  | 1,209 |

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

上市櫃法人6月辦公.廠辦交易規模達103.57億元、年增62%。新光一號REITs標售案5月底開始啟動標售案，100%標脫，標售總金額達306.9億元，六棟標的中，有一半是精華區商辦大樓，顯示臨捷運站、燙金地段的辦公室，是高資產客戶及法人企業布局鎖定目標。

此外，隨著台北市辦公需求外溢，建商積極在新北市興建商辦、廠辦，大樓還沒蓋好就吸引買方搶進，三重國揚數位廠辦5、6月總計預售交易額達34.7億元，買方包括伊雲谷數位科技、和潤企業、世代永富投資。

新竹市由於高科技產業群聚，廠辦交易續揚。台元科技園區被譽為是台灣矽谷，吸引近300間高科技公司進駐。園區建商為裕隆集團旗下文生開發，採分期方式開發，園區一至八期總計有23棟建物，第九期預計今年第四季完工，第十期預計在今年第三季動工，汎銓科技本月斥資4.18億元取得台灣科技園區第十期千餘坪辦公室，預作未來擴廠準備。



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

| 縣市  | 買方             | 類型 | 標的         | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|----------------|----|------------|-------|-------|-------|
| 台北市 | 能率資本           | 純辦 | 新光國際大樓     | 29.82 | 364   | 3,224 |
| 台北市 | 聯合信用卡處理中心      | 純辦 | 台證金融大樓     | 24.47 | 379   | 2,340 |
| 台北市 | 財團法人陳啟川先生文教基金會 | 純辦 | 和泰產險大樓     | 13.27 | 185   | 1,637 |
| 台北市 | 來頡科技           | 廠辦 | 長虹瑞光科技大樓   | 1.13  | 25    | 242   |
| 新北市 | 世代永富投資         | 廠辦 | 三重國揚數位預售廠辦 | 9.17  | 未揭露   | 1,656 |
| 新北市 | 鎰福電子           | 廠辦 | 遠東科技中心B棟   | 2.47  | 134   | 1,015 |

| 縣市  | 買方    | 類型 | 標的         | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|-------|----|------------|-------|-------|-------|
| 桃園市 | 穩懋半導體 | 廠辦 | 華亞科技園區廠辦   | 15.00 | 1,444 | 5,688 |
| 新竹縣 | 汎銓科技  | 廠辦 | 台元科技園區第十期  | 4.18  | 未揭露   | 1,548 |
| 新竹縣 | 全球人壽  | 廠辦 | 台元科技園區(P棟) | 4.06  | 436   | 1,852 |

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



## 工業地產(工業廠房.工業土地) 大型交易摘要

上市櫃法人6月工業地產交易為9億元，年減72%。2018年中美貿易戰開打，引發台商回流投資熱潮，企業回台設廠，工業地產需求增長、精華區工業土地一地難求，但隨著這波買方陸續完成交易，市場交易動能將逐步放緩，自用擴廠需求仍是今年工業地產的交易主力。

本月最大筆工業土地交易，為華友聯開發處分桃園楊梅區上田段土地，共計有2筆交易，買方為麗嬰國際、大友高空實業，總計交易金額為6.48億元。

| 縣市  | 買方     | 類型 | 標的         | 總價(億) | 土地(坪)            | 建物(坪) |
|-----|--------|----|------------|-------|------------------|-------|
| 桃園市 | 麗嬰國際   | 工業 | 桃園楊梅區上田段土地 | 4.32  | 2,690            | -     |
| 桃園市 | 大友高空實業 | 工業 | 桃園楊梅區上田段土地 | 2.16  | 2,128<br>(僅部分出售) | -     |

| 縣市  | 買方   | 類型 | 標的      | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|------|----|---------|-------|-------|-------|
| 高雄市 | 欣冠食品 | 工業 | 高雄大寮段廠房 | 2.52  | 1,361 | 566   |

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>

## 酒店式公寓.店面 大型交易摘要

上市櫃法人6月旅館.酒店式公寓.店面交易額為200.29億元，年增223%，其中新光天母傑仕堡為此次新光一號REITs最大筆標售案，由鼎固置業以116.81億元得標，為今年上半年首宗百億元級別的宗交易案。

此次新光一號REITs標售案標的屋齡均在20年以上，且都坐落在精華地段，以20.02億元標脫的新光信義華廈位在永康商圈；以43.7億元標脫的台南新光三越已連續六年蟬聯台南地王。買方入手後，現況可維持出租，未來伺市場時機推動改建，可創造更高價值。

| 縣市  | 買方   | 類型    | 標的            | 總價(億)  | 土地(坪) | 建物(坪)  |
|-----|------|-------|---------------|--------|-------|--------|
| 台北市 | 鼎固置業 | 酒店式公寓 | 新光天母傑仕堡       | 116.81 | 1,642 | 16,075 |
| 台北市 | 立志開發 | 零售    | 新光信義華廈        | 20.02  | 209   | 2,065  |
| 台北市 | 君梵   | 零售    | 大直商辦大樓預售店面    | 13.00  | 未揭露   | 552    |
| 台北市 | 亞昕建設 | 零售    | 旭寶大樓店面 (危老重建) | 5.50   | 29    | 240    |
| 台北市 | 集雅社  | 零售    | 松山區西松段一小段店面   | 1.21   | 22    | 105    |

| 縣市  | 買方        | 類型 | 標的     | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪)  |
|-----|-----------|----|--------|-------|-------|--------|
| 台南市 | 樂富1號REITs | 零售 | 台南新光三越 | 43.75 | 1,321 | 17,165 |

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 官方帳號服務上線！

最新物業

市場快訊

研究報告

智能客服

@sinyiglobal



## 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        |



## 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