

商用市場旺季發威

10月交易量刷新今年次高紀錄

年底商用不動產旺季發威，在多筆辦公室交易大案助攻下，商用市場在第四季第一個月就交出好成績，總計10月商用不動產及土地市場量超過3百億元，創下今年單月交易次高紀錄。

統計上市櫃法人10月商用不動產交易額為291.15億元，年增337%；分析各類產品交易比重，辦公室交易額為227.65億元、佔78%，工業地產交易額為56.39億元、佔20%，店面交易額為7.1億元、佔2%。本月交易動能來自企業營運自用，顯示有擴充辦公室、拓展廠房生產線需求的企業，在年底之前，會加速推進布局決策，以備明年展開新的營運計畫。

統計上市櫃法人10月土地、地上權交易額為93.68億元，年增73%。本月土地市場交易規模逼近百億元大關，是今年單月交易量最高的月份，土地市場由冷轉溫，顯示打炒房利空氛圍已逐漸淡化，買方獵地信心回穩，市場上又可看到指標建商持續購入土地存貨。

11月商用不動產行事曆

11/1~11/10	11/11~11/20	11/21~11/30
<p>▶11/9(四)【標售】</p> <p>遠雄U-TOWN廠辦 台中潭子區僑興段土地</p>	<p>▶11/20(一)【標售】</p> <p>北市大安區整棟飯店</p>	<p>▶11/28(二)【標售】</p> <p>南科樹谷園區土地 國產署冠德羅斯福</p> <p>▶11/29(三)【標售】</p> <p>慶豐商業銀行所有之 特定不動產 桃園中壢區工業土地</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>

甩掉藍燈 國發會9月景氣燈號轉黃藍燈

【經濟日報 10/27】

終於擺脫景氣藍燈了！國發會27日公布9月景氣對策信號綜合判斷分數為17分，較8月增加2分，景氣燈號轉為黃藍燈，結束「連十藍」。國發會分析，主要是受惠 AI 商機及科技新品備貨需求挹注，且同時指標持續上升，顯示國內景氣逐漸改善，但仍須觀察後續變化。

外銷回溫 台經院上調2024年GDP至3.15%

【自由時報 11/8】

台灣經濟研究院8日發布最新2024年景氣展望，雖然明年美、中經濟分別受高利率拖累消費及中國房地產下滑的影響，但台灣因內需穩定、外銷回溫，預期2024年GDP成長率為3.15%，較2023年更新後1.43%增加1.72個百分點；2024年CPI成長率1.8%，較今年緩降，新台幣兌美元匯率則是朝升值方向，估2024年平均31.20元。

批發業營收連11黑 餐飲、零售看好10月再成長

【聯合報 10/23】

經濟部統計處23日發布9月批發業營業額為1兆683億，年減3.8%，主要受全球經貿成長動能低緩影響，不過零售、餐飲業因中秋烤肉商機以及餐廳備貨需求增加，零售業9月營業額3747億、年增6%；餐飲業9月營業額835億、年增15.8%，零售及餐飲業將進入週年慶高峰期，預期營業額可望延續成長態勢。

楊金龍：台灣升息循環快到頂

【聯合報 11/9】

台灣政策利率已連兩凍，中央銀行總裁楊金龍9日表示，國內通膨已經慢慢下降中，台灣升息循環應該到快達最高點，但由於10月物價漲幅仍有3.05%，至於第4季理監事會議是否會考慮升息因應？楊金龍表示，第4季尚未結束，還有時間再觀察。

囤房稅2.0擴及商辦 財部：滾動檢討

【工商時報 10/18】

立法院財政委員會將審議房屋稅條例正案，包括政院版在內，朝野共有21版本攻防，至於囤房稅2.0可能擴大至商辦等非住家用房屋？財政部最新報告表示，目前提出的行政院版，已授權地方政府得就未為使用的非住家用房屋訂定差別稅率，未來將持續觀察市場狀況及地方政府實施情形，滾動檢討。

台中百億巨蛋完成評選 訂明年開工「孵蛋」

【自由時報 11/6】

台中巨蛋追加預算到99.98億元後招標，歷經8次流標後終於完成採購評選程序，台中市建設局指出，將接續辦理開標作業，預計明年開工、2030年完工，總樓地板面積約13.4萬平方公尺，規劃打造能與國際接軌的運動體育場館及表演場所。

南港商三公辦都更案開工 未來將成台北地區最大規模轉運核心

【經濟日報 11/9】

台北市政府與交通部臺鐵路局合作開發的「南港商三公辦都更案」9日舉辦開工典禮，此案屬大面積公地活化，結合交通轉運、會展中心及商業與住宅機能之開發案，預計2030年完工，未來將與南港轉運站共同成為台北地區最大規模轉運核心。

南科橋頭園區廠商進駐三成 二期加緊規畫中

【經濟日報 11/3】

橋頭科學園區截至目前為止，已有 18 家廠商預定建廠，投資額約新台幣 294 億元，預估未來在廠商完全進駐後，年產值可達 1,800 億元，並可創造 1.1 萬個就業機會。橋頭園區數位創新多功能大樓3日動土，高雄市政府表示，橋頭科學園區公共工程建設 114 年就能完工，聯外道路 117 可以全部完工，此外高雄市將興辦 4 座再生水廠，確保企業用水的需求，也規劃興建住宅、學校等，提供更好的公共服務。

全年房市交易 挑戰30萬棟

【工商時報 11/2】

房市買氣回穩、加上近年大量推案熱區，如新北重劃區、台南高鐵特區等地進入交屋高峰期，推升六都10月買賣移轉棟數達2.1萬棟，月減0.3%、年增23%，年增率連四個月收紅。隨著下半年市場回溫，原先各界預估全年交易量低至28萬棟的預估值，持續上修，有業者認為，今年有機會挑戰連續五年逾30萬棟的紀錄，不若原先悲觀。

大巨蛋取得使照 下一步商辦、商場

【三立新聞網 10/29】

大巨蛋歷經11年風波，27日終於取得使照，預計12月3日正式啟用，至於商辦、商場部分，遠雄建設指出，預計明後年陸續取得使照。大巨蛋園區是首座結合飯店、辦公、運動場館、百貨的超大複合型開發，人流外溢效果，將信義商圈的版圖由信義計畫區擴大到國父紀念館週邊。

輔信科技砸23.5億 購置內湖整棟預售辦公大樓

【經濟日報 11/9】

北市商辦交易熱，輔信科技9日公告，斥資23.5億元購置台北市內湖區潭美段之整棟預售辦公大樓，未來將作為公司營運總部，該案基地面積約651坪，未來建物完工面積共約3,048坪，換算辦公室單價為每坪72萬元。

全年交易額估1,400億 商用不動產超預期

【工商時報 10/26】

今年市場資金充裕，加上有好標的釋出，商仲調查，至今年10月底商用不動產交易總額已近1,200億元，明顯優於預期，全年規模估近1,400億元。值得注意的是，今年商用不動產前五大交易案，未見過去大咖買家壽險業者的身影，主因投報率無法得到滿足，壽險業處於「滿手現金、無法下注」的窘境。

地上權大戶麗寶建設集團 6.58億元奪北市2土地

【工商時報 10/30】

財政部國有財產署北區分署30日公開標售地上權土地，麗寶建設集團旗下名軒開發以權利金4.78億元，得標台北中正區南海段一小段804、806地號土地地上權；麗寶建設集團旗下建義建設，以1.8億元的權利金，得標台北市大安區新生南路接近忠孝新生站住宅區土地。

億級商辦交易增溫 銀行砸3.2億現金買分行商辦

【經濟日報 11/8】

台北市商用型不動產交易趨熱，據實價揭露，今年9月華南商業銀行出手掃樓，以總價3億2089萬元買下北南港分行，位於南港軟體工業園區二期2樓商辦，含車位共445.49坪，每坪88.9萬元，為由租轉買交易，成為今年商辦總價第四高交易。

麗寶集團新莊總部大樓明年首季落成 旗下名軒砸3.85億將進駐8樓

【經濟日報 11/7】

麗寶集團表示，集團企業總部大樓預計明年首季落成，屆時集團相關關係企業將陸續遷入。名軒開發董事會7日決議向麗寶建設購入新北市新莊區中華路三段216、222、226號8樓，約543.32坪、及14個車位。

益州集團斥資7億打造土城企業總部 估2027年完工

【ETtoday 10/18】

益州集團18日於新北市土城區舉辦開工動土典禮，預計興建地上10層、地下4層之企業總部大樓，總樓地板面積約3,782坪。新北市經發局表示，招商一條龍服務推動以來成功促成艾司摩爾、三井不動產、儒鴻企業及南亞科技等國際企業投資進駐新北市，截至112年9月已累計落實投資258案，創造投資金額逾4,550億元。

物流業插旗台中 總投資額上看300億元

【經濟日報 11/9】

中部近幾年成為物流業兵家必爭之地，三年內就陸續有momo、全家、統一等三座新物流園區相繼啟動。富邦媒momo中區物流中心8日在雙11購物節前夕動工，統一企業集團台中港物流企業總部投資計畫也預計12月動工，總投資金額將達100億元。

鴻海砸75億元 買雲宇宙AI園區廠辦

【經濟日報 10/12】

鴻海集團砸75億元，買中工雲宇宙AI園區，據悉，鴻海集團此次預購的廠辦面積約12,747.12坪，車位共300個。中工表示，中工雲宇宙AI園區自今年第三季公開銷售以來，就接到許多國內外高科技廠家詢問，正陸續進行租售合約內容之磋商，目前已有雙方租售意向合意完成之階段。

酷澎在台第3座物流中心明年啟動

【自由時報 11/8】

韓國電商龍頭Coupang酷澎公告第三季業績，其中營收、活躍用戶數已經連3季加速成長，酷澎也加強亞洲市場耕耘力道，近日宣布在台設立第2座物流中心，2024年上半年將設立第3座，3座物流中心都會落腳桃園，每座都將創造1800個新工作機會。台灣是酷澎今年數億美元投資專案中關鍵優先的項目。

台中標地進帳125億 豐原豐富專案單價百萬登地王

【經濟日報 10/27】

台中市「112年區段徵收配餘地土地標售」27日開標，此次標售土地坐落北屯機廠、豐原豐富專案及烏日高鐵特區，共釋出20筆標的，合計總面積約2.7萬坪，總底價超過185億元，吸引15標封參與投標，最終標脫8筆土地，標脫率四成，整體溢價率19.2%，為市府進帳約125.4億元。

土地.地上權大型交易摘要

統計上市櫃法人10月份土地.地上權交易額為93.68億元，本月土地市場交易集中在台中，累計交易規模為60.82億元、佔65%；其次為雙北地區，交易規模為32.86億元、佔35%。

台中市政府地政局於10月底標售區段徵收配餘地土地，釋出共20筆標的，總面積約2.7萬坪，吸引包括寶佳集團、豐邑機構、富宇建設、大華建設等指標建設公司參與投標。

其中國泰人壽以33.05億元標下烏日區新站南段近6千坪產專二土地，溢價率27.9%，寫下本月總價最高的土地交易紀錄，這也是國泰人壽今年第二筆獵地紀錄，前一筆為今年7月時，以20.4億元購入桃園中壢區普忠段土地。

櫻花建設也以18.1億元標下北屯區碧柳段逾2千坪特商區土地，溢價率2.6%。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	台北市政府工務局新工處	土地	台北81筆公共設施保留地	7.36	2,135
台北市	名軒開發	地上權	台北中正區南海段一小段土地地上權	4.78	122
新北市	華固建設	土地	新北三重區仁信段土地	20.72	1,570

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	國泰人壽	土地	台中烏日區新站南段土地	33.05	5,899
台中市	櫻花建設	土地	台中北屯區碧柳段土地	18.1	2,262
台中市	大華建設	土地	台中市豐原區一心段土地	9.67	957

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

統計上市櫃法人10月辦公.廠辦交易額為227.65億元。本月雙北地區辦公市場均出現重磅辦公室交易案。

台北站前商圈出現整棟商辦交易，為基泰建設以125億元處分基泰忠孝大樓，買方為自然人，這也是今年台北出現第三棟整棟辦公室交易紀錄；在新北則有鴻海集團旗下新加坡商鴻運科以75.5億元取得中工雲宇宙AI園區萬坪預售廠辦。

商辦、企業總部、科技廠辦等，可說是今年最受買方矚目的商用產品，不只自用型企業主重金購置，就連收益型買方也積極進場評估物件、投資布局。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	自然人	純辦	基泰忠孝大樓	125.00	448	8,204
新北市	新加坡商鴻運科	廠辦	中工雲宇宙AI園區	75.50	未揭露	12,747
新北市	富綱實業、敦德企業	廠辦	遠東巨門企業總部	1.6	61	540

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	力旺電子	廠辦	台元科技園區第十期2A棟	18.15	1,636	4,971
新竹市	玖鼎電力資訊	廠辦	景觀科技園區	7.40	1,116	3,638

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

上市櫃法人10月工業地產交易額為56.39億元。觀察工業地產交易分布，本月交易熱區集中在桃園，最大筆紀錄為工業電腦大廠研華斥資18.8億元取得龜山區華亞段工業土地。

桃園產業發展旺盛，持續吸引企業進駐投資，信義全球資產依據實價登錄資料，彙整桃園十大交易最熱工業區，華亞科技園區及周邊區域奪下榜首，該區具備地理位置及軌道建設優勢，吸引包括艾司摩爾、穩懋、美光等科技大廠進駐。研華也在此打造AIoT共創園區，未來將成為研華全球新總部。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	研華	工業	桃園華亞園區工業土地	18.80	3,122	-
桃園市	鉅祥企業	工業	桃園觀音區忠愛段廠房	15.50	4,465	9,278
桃園市	台灣福雷電子 (日月光投控子公司)	工業	桃園楊梅區幼獅段廠房	5.50	864	2,910
桃園市	揚博科技	工業	中壢工業區廠房	4.59	916	1,768

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	東哥遊艇	工業	高雄前鎮區朝陽段土地	12.00	4,940	-

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>

店面大型交易摘要

統計上市櫃法人10月店面交易額為7.1億元，計有1筆交易紀錄，為合作金庫資產管理經由法拍，以7.1億元取得地下一層、地上一至四層南西商圈店面，現況有連鎖服飾、鞋店業者承租。

觀察店面市場交易情形，隨著內需穩健復甦，只要店面位在熱門商圈，有長期穩定的租客，投報率具一定水準，都會吸引高資產客群、專業投資機構出手。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	合作金庫資產管理	零售	南西商圈店面	7.10	37	344

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