

防疫政策鬆綁 內需成長 百貨、店面迎春燕

內需市場回溫，根據經濟部最新零售及餐飲業營業額統計，1月零售業營業額4,082億元、餐飲業營業額995億元，雙雙創下歷年單月新高紀錄，成長主因為防疫政策鬆綁，連假效益刺激購物、觀光旅遊消費需求。此外行政院也通過「疫後特別預算案」普發現金6,000元，預期將刺激消費，為內需經濟再注一劑強心針。

商用不動產市場部分，統計上市櫃法人2月商用不動產交易為9.17億，較前月減幅88%、較去年同期減幅31%。隨著社會走向疫情常態化，飯店、百貨、店面市場一掃陰霾，迎來景氣復甦，光是雙北地區就有多個商場大案，包括：遠雄大巨蛋商場、Diamond Towers、新店裕隆城等，可望於今年陸續完工開幕；飯店市場同樣熱鬧非凡，夏都酒店集團投資35億拓展第三家酒店「恆春夏都」，此外超市龍頭全聯也加入飯店業爭霸，投資200億元引進四季酒店，預計2025年投入市場營運。

土地市場部分，上市櫃法人2月土地、地上權交易為13.44億，較前月減幅24%、較去年同期減幅82%。受到升息、營建成本趨高、通貨膨脹等因素影響，近期重磅登場的地上權大案，包括：權利金底價73.9億的國產署陸保廠C基地、22.2億的內湖潭美段土地，均以流標收場；打炒房政策使土地交易續冷，市場呼籲放寬土地融資管制聲浪不斷，央行也宣布有條件放寬「購地貸款須於18個月內動工」規定。

3月商用不動產行事曆

上旬3/1~3/10	中旬3/11~3/24	下旬3/25~3/31
<p>3/1(三)【地上權】 內湖潭美段土地</p>	<p>3/21(二)【標售】 汐止廠辦</p>	<p>3/29(三)【標售】 內科西湖段廠辦 台中西區店面 台南中西區商辦 高雄新興區商辦</p>
<p>3/2(四)【標售】 國產署 台中北區水源段土地</p>	<p>3/24(五)【標售】 國產署 台北國軍老舊眷村改建</p>	<p>3/30(四)【標售】 內科廠辦 竹北生醫園區廠房 台中精密機械科技園區廠房</p>
<p>3/3(五)【標售】 國產署 新莊商業土地</p>		<p>3/31(五)【標售】 新店秀岡段土地</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



今年GDP成長率 恐8年最低

主計總處22日公布最新預測，在全球景氣降溫影響下，將112年出口成長調降至-5.84%，為八年來最大減幅，民間投資也出現近六年首度負成長。受此影響，今年經濟成長率下修至2.12%，創近八年最低，但若將稅收超徵3,800億特別預算納入，今年經濟成長可望接近2.5%。主計長朱澤民表示，讓主計總處將今年經濟成長下修的最重要原因是出口減少，至於民間投資動能仍在，民間投資之所以負成長，有一個原因，是過去兩年成長較高，若以近三年觀察，民間投資平均每年仍成長8%。

【工商時報 2/23】

拚居住正義 政院將研商推動使用權宅等方案

為落實居住正義，行政院研議推「使用權住宅」，內政部官員表示，如果要將使用權住宅納入社會住宅範圍，需要修「住宅法」放寬社宅定義；使用權住宅並非地上權住宅，因為社宅一般戶最長只可承租6年，但使用權住宅既不是出租也不是出售，民眾可購買20年、30年的長期使用權。待內政部提出「使用權住宅」政策可行性方案後，行政院將召集內政部、財政部與金管會進行跨部會會議，如推行順利，最快今年上半年即可推動。

【中央社 2/5】

打炒房奏效 預售屋成交大降

內政部長林右昌首度赴立法院備詢表示，《平均地權條例》三讀後，子法修正及預告，會照原本既定期程，預訂4月完成公告，6月可以上路。林右昌表示，修法目的是要打擊短進短出、把房價墊高的投機客，而非投資客，而修法前後市場已產生預期心理，前年12月預售屋成交量為1萬2,342戶，去年4月行政院通過相關修法版本送立法院審議時，預售屋成交量降到7,431戶，去年底立法院內政委員會審查時，已降到剩4,414戶，和還沒修法前相比，預售屋市場成交量大幅下降至35%，這就是修法產生的效益。

【聯合報 3/2】

氣候變遷因應法上路 淨零目標入法

立法院三讀通過將《溫室氣體減量及管理法》正式更名為《氣候變遷因應法》，2月15日經總統公告，成為2050年淨零減碳重要氣候治理法源。此次修法列明各部會減碳任務權責，並分階段徵收碳費，。第一階段將會針對年排放2.5萬噸二氧化碳當量「碳排大戶」，如鋼鐵、半導體、水泥等，企業若提出「自主減量計畫」，達成指定減量目標，將可申請優惠費率。

【聯合報 2/24】

限期動工鬆綁 央行兩個排除由銀行認定

中央銀行去年祭出「購地貸款須於18個月內動工」規定，但考量疫情等大環境因素致建商無法如期動工，國發會2月8日有條件鬆綁建商獲土融須限期18個月內動工，首度列舉出兩大項目，一是受疫情等大環境影響而發生缺工缺料，或公務機關審照時程較長者，可排除18個月大限的適用。

【經濟日報 2/9】

台積2奈米擴張在望 中科擴張二期環評過關

由於半導體先進製程積極擴廠，中部地區園區陸續已滿，國科會中部科學園區管理局規劃在台中市設立89.75公頃的中科二期計畫，本計畫預計引進半導體及上中下游產業以及其他相關科學事業，因應產業布局用地需求，擴大台灣整體科技發展動能，維持半導體產業全球競爭力，預估引進就業人口約4,500人，在園區完成開發、產業進駐後，預計產值可達5,014億元，8日舉行環評大會，會中建議國科會及經濟部建立事業廢棄物處理處置備援機制後通過環評大會。

【工商時報 2/8】

三大科學園區 去年營收破4兆

台灣三大科學園區2022年營業額會破4兆元，將改寫歷史新高，近期美國幾大科技巨頭，包括戴爾、Amazon、IBM等，1月裁員人數逼近3萬人，加上國發會對2023年的景氣預估，美國經濟成長持平、歐洲恐出現負成長，種種數據都可能衝擊台灣科技產業，國科會主委吳政忠預估2023年三大科學園區營收年會有一些下降，但科學園區中的半導體產業占比很大，與其他產業比較是相對樂觀。

【工商時報 2/7】

南台灣3園區開發 年產值估250億

為滿足產業建廠、企業辦公所需，加工處啟動三大園區開發，包括日前動土的楠梓科技產業園區的創新大樓，在高雄和屏東開發32.86公頃產業用地，屏東科技產業園區二期（屏東擴期）預定3月底動工，近日獲中央核定的楠梓第三園區也準備招商，加上招商中的高軟第二園區，預估三個園區未來每年將新創250億元產值。

【聯合報 2/27】

2023商用不動產投資需求 高於住宅

商仲指出，因2022年全球通膨嚴重，利率大幅調升，全球投資人預期2023年維持在高檔利率水準，商用不動產投資需求將高於住宅；亞太區投資者的投資策略變得保守，2023年亞太區投資者的投資策略朝向抵抗高通膨、保障收益品質、關注避險市場及符合ESG標準等主軸；至於不動產投資類型，則以辦公室及工業物流產品為主。

【中央社 2/9】

商場全台遍地開花 揭未來主流趨勢

據調查未來3年，全台將有28座商場完工開幕，總計有35萬1,854建坪，平均一個半月不到就會開出一家新店，刷新史上最大量、最快速紀錄，其中，北部囊括15萬9,374坪最多，中部有9萬4,500坪，南部有9萬7,980坪，中南部正快速崛起。百貨市場將朝向大型化、複合式、全客層新趨勢發展。

【工商時報 2/23】

新光1號六筆不動產 Q2拍賣

不動產投資信託基金（REITs）新光1號名下總值逾250億元的六筆不動產拍賣時程初定，將委託兩家標售顧問公司辦理，標售合計底價約297億2550萬元，受益人如無異議不調底價，預計5月、6月陸續分筆進行拍賣，尤其新光1號是大型壽險發起REITs清算的第一檔，等同是壽險曾珍藏的資產首度出售，市場高度矚目，可望帶起商用不動產新一波投資熱潮。

【經濟日報 2/23】

2022年辦公建照大爆量148萬坪

國內商辦供不應求，也推升租金，加上住宅市場冷，讓不少開發商眼光轉往商辦，根據內政部統計月報資料顯示，辦公室去年的建照核發數量高達148萬坪，約當於13棟101的開發量體，也相當於2016~2018年3年的核發數量，顯示開發商看好未來的商辦需求，不過，市場也擔憂未來這些量體陸續完工後，是否會出現供給壓力，租金備受考驗。

【經濟日報 2/8】

企業在台投資 突破2兆元

據投資台灣事務所公布資料顯示，截至目前「投資台灣三大方案」已吸引1,319家企業、近2兆1億元投資，預估創造14萬3,457個本國就業機會，其中「歡迎台商回台投資行動方案」有281家台商投資約1兆1,352億元，創造8萬5,333個就業機會，近期通過的投資案包括台塑尖端能源科技、力晶積成電子、利百景環保科技、瑩聯公司及品創科技製造等五案。

【經濟日報 2/11】

保險業賣樓 一年售逾146億

根據統計，明台產險與三商美邦人壽（2867）均在去年賣樓，分別賣出四棟、二棟，合計六棟建物成交總金額約146.3億元，總建坪逾1.8萬坪，總地坪為3,270.5坪，房仲觀察產險公司出售的台北、新北、台南等標的，目前都持續由產險分公司使用中，不排除是採「售後回租」的方式，讓買方可穩定收租，吸引以長期收益為目標的金融業、投資公司等買家。

【經濟日報 2/8】

CCIM專業投資人對土地開發信心指數 南部最高

據CCIM台灣不動產投資協會最新調查，專業投資人在去年第4季商業不動產投資信心指數中，信心最高的指標為「土地開發」，信心指數較前一季上升14.45點。信心居次的指標為「辦公室」，本次信心指數為129.79點，相較前一季上升7.29點。信心居第三的指標為「總體經濟環境」，信心指數為112.49點，相較前一季上升23.88點。信心居第四的指標為「店面」，在本次調查信心指數為74.77點，是信心指數最低的指標，相較上一季下跌4.12點。

【經濟日報 2/17】

全聯挑戰飯店王 四季酒店2025年信義區亮相

看好疫情解封後的高端旅遊商機，元利建設正式宣布將與國際頂級奢華飯店集團「FOUR SEASONS」合作，於2025年在台北信義區亮相台灣首家四季飯店，目前正在興建中，占地1,552坪，規劃地上31層樓、約260間房間，包含各式特色餐廳，且頂樓還會有挑高設計，打造成天際空間。

【中國時報 2/14】

宏匯將斥資155億元 打造新竹高鐵站前新地標

交通部鐵道局「高速鐵路新竹車站特定區開發經營案」，由宏匯集團與環球購物中心公司共同組成「宏匯企業聯盟」獲最優申請人資格，交通部鐵道局23日與宏匯竹高公司舉辦隆重的簽約儀式。規劃投入155億元，第一期包含26層的北棟大樓，預計2027年完工；第二期則包含42層的南棟大樓，將於2029年完工。

【聯合報 2/23】

愛山林「台北時代廣場」辦公室 轉列投資性不動產

上市營建股「代銷天王」愛山林（2540）多年來持續橫跨房地產代銷、及自地自建案的投資興建事業，其中擔任「包租公」已多年的台北市大直頂級豪辦地標「台北時代廣場CBD」10樓一整層辦公室，隨著近年辦公市場供不應求，且大直已逐漸形成企業總部聚落，辦公室行情水漲船高、增值不少，未來愛山林將不排除伺機處分，獲利了結。

【工商時報 2/9】

新莊三優勢 企業總部新聚落

去年全台商辦開工面積突破百萬坪，是往年的1倍以上，商辦開發正式進入戰國時代，而新莊副都心擁有商業、交通與高性價比的優勢，成為近年北台灣企業集團總部進駐最熱門的區段，據調查近三年來新莊商辦交易規模合計達155億元，高居新北市首位，包括儒鴻、麗寶、佳能、夏姿等企業總部等紛紛設立於此，也有勤誠興業、四零四科技等知名企業進駐。

【工商時報 2/18】

夏都砸35億蓋恆春新地標

疫情解封，旅館業迎春燕，長年耕耘南台灣渡假飯店市場的夏都酒店集團（2722）將增新據點。夏都表示，重啟飯店版圖布局，將砸下35億元興建「恆春夏都」，該案土地面積高達七甲地，坪數約2萬餘坪，將規劃300間房間數，並將引進商場、影城。

【工商時報 2/23】

土地大型交易摘要

上市櫃法人2月份土地.地上權交易為13.44億，較前月減幅24%、較去年同期減幅82%。觀察市場交易情形，受升息、經濟成長放緩等利空因素影響，建商在資金運用上更為謹慎，主要鎖定500坪以上、有交通建設題材、周邊生活機能完備、具開發潛力的標的。

大華建設看準機場捷運開通後的沿線發展，積極布局桃園，以5.78億元取得龜山區樂捷段632坪土地；隆大營建同樣相中桃園機場生活圈，以5.47億取得大園區客運一段1,659坪土地，總計已完整取得4,147坪建築基地，將規劃住宅大樓產品。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	大華建設	土地	龜山區樂捷段土地	5.78	632
桃園市	隆大營建	土地	大園區客運一段土地 (權利範圍4/10)	5.47	1,659

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	遠雄建設	土地	北屯區土地	2.19	295

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



辦公.廠辦大型交易摘要

上市櫃法人2月辦公.廠辦交易為1.07億，佔月交易12%，共有1筆交易紀錄，為亞洲核酸產業技術服務及儀器開發商光鼎生技以1.07億元取得新北市新店區復興段廠辦。

從內政部統計資料顯示，2022年辦公類建照核發量達148萬坪，相當於是2016年至2018年建照核發坪數總合，顯示辦公室需求發燒，激勵建商進場推出辦公類廠品，今年起將有會有商辦新供給陸續進入市場，各商圈空置情形、租售價格變動值得持續關注。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	光鼎生技	廠辦	新店區復興段廠辦	1.07	25	268

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2月工業地產交易為4.19億，佔月交易46%，共有1筆交易紀錄，為千興不銹鋼以4.19億元處分2,466坪麻工段工業土地，買方為昊能有限公司。

據行政院投資台灣三大方案統計，企業在台投資額已突破2兆元大關，產業升級擴張潮，持續帶動工業廠房、土地等交易，且因應全球ESG、淨零減碳新趨勢，產業將加速綠色轉型，重視廠區智慧節能、碳排規劃，落實綠色生產。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	昊能	工業	麻工段土地	4.19	2,466	-

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

上市櫃法人2月旅館.店面交易為3.91億元，佔月交易43%，共有1筆交易紀錄，為台銀人壽以3.91億取得新店區寶強段店面，該標的現為金融機構承租作分行使用，壽險公司購入後，可穩定收租。

通膨及升息風暴持續影響全球經濟，這類帶有金融機構、零售商店長期租約的收益型店面，仍是資產布局值得關注的產品。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	台銀人壽	零售	寶強段店面	3.91	36	362

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

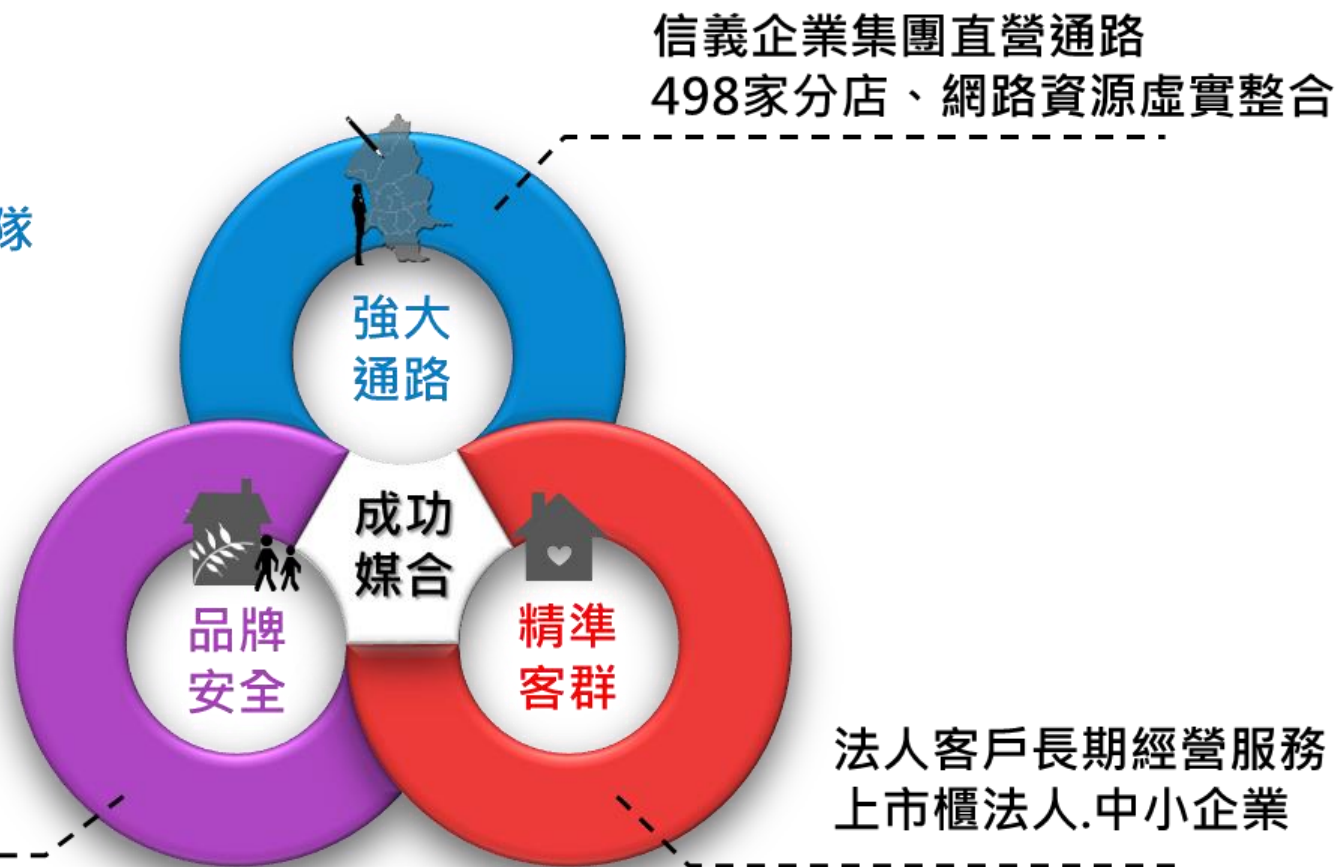
成交標的	成交金額(依金額大小排序)
北市長春金融辦公	37.69 億
北市內科新世代總部A棟+B棟	37.67 億
北市敦北慶城旅邸	20.89 億
北市台北金融中心辦公	20.07 億
新北淡大HiCity整棟學生宿舍	18.20 億
桃園觀音廠房	15.70 億
新竹湖口工業土地	11.89 億
高雄前鎮中山二路土地	11.29 億
桃園中壢丁建土地	10.00 億
北市內科舊宗科工土地	9.80 億
北市長安東路百坪土地	9.60 億
台中北屯汽車旅館	8.64 億
北市時代金融店面	8.45 億
北市內科堤頂大道廠辦	8.20 億
北市內科舊宗土地	7.46 億
北市內科舊宗土地	7.13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