



信義全球資產
SINYI GLOBAL

WWW.SINYIGLOBAL.COM

商用不動產月報

2023.06

商用市場傳捷報 市區辦公室仍是投資重點

一掃前幾個月的保守氛圍，5月份商用市場捷報不斷，上市櫃法人購置商用不動產交易規模突破百億元大關，又以辦公類產品交易最旺。

關注整體經濟趨勢，通膨壓力已降溫，據主計總處公布消費者物價指數 (CPI)，5月通膨率降至2.02%，創近22個月最低；觀光局最新統計資料顯示，今年1月至4月來台旅客達162萬人次，超出目標值37%，顯示疫後內需市場復甦力道強勁，實體店鋪受惠，觀光、旅遊、餐飲、零售營業額均有增長。

商用不動產市場部分，統計上市櫃法人5月商用不動產交易金額為154.66億元，月增284%，增長幅度相當顯著。辦公、廠辦交易規模121.11億元，佔月交易78%，市區精華商辦仍是法人投資置產關注的重點交易產品，內科廠辦在產業自用需求支撐，交易動能續強。

土地市場部分，《平均地權條例》子法即將在7月1日上路，受一連串打炒房政策影響，土地市場已少見建商群起獵地的景象，統計上市櫃法人5月土地、地上權交易為60.18億元，包括台肥旗下新竹D7住一土地成功標脫，未來將由達麗建設、盛景開發投資共同開發住宅大樓，估計總銷達90億元。

6月商用不動產行事曆

6/1~6/7	6/8~6/14	6/15~6/21	6/22~6/30
<p>▼ 6/2(五)【標售】</p> <p>新光一號REITs標售案 台南新光三越百貨</p>	<p>▼ 6/12(一)【標售】</p> <p>高雄亞灣區 特貿七土地</p>	<p>▼ 6/16(五)【標售】</p> <p>新光一號REITs標售案 台証金融大樓</p>	<p>▼ 6/27(二)【標售】</p> <p>國產署 冠德羅斯福</p>
<p>▼ 6/7(三)【標售】</p> <p>國產署台南安南區 州南段土地</p>	<p>▼ 6/13(二)【標售】</p> <p>捷運萬芳站店辦</p>	<p>▼ 6/19(一)【標售】</p> <p>大台中車站商圈商場</p>	<p>▼ 6/28(三)【標售】</p> <p>觀音工業區土地</p>
<p>國產署國軍老舊眷村 改建國有不動產</p>	<p>新光一號REITs標售案 新光信義華廈</p>	<p>新竹德安科技園區 廠辦</p>	<p>汐止科技廠辦</p>
		<p>▼ 6/21(三)【標售】</p> <p>台南山上工業區廠房 大園客運園區土地 桃園高鐵站工業土地 汐止遠東科技中心廠辦</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



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

5月通膨率2.02% 創22個月最低

主計總處公布5月消費者物價指數 (CPI)，由於蛋價漲幅趨緩，加以油料、蔬果價格較去年同月下滑，5月通膨率 (CPI年增率) 降至2.02%，創近22個月最低，通膨壓力已降溫。主計總處同時公布生產者物價指數 (PPI)，與上年同月比較，連第二個月下跌，跌幅擴至3.75%，另外內銷品價格也連三個月下跌，內銷品價格的變化領先通膨率兩季，以此推估，今年第四季通膨率會更明顯趨緩。

【工商時報 6/7】

平均地權條例2.0來了 7月1日上路

內政部林右昌指出，已報請行政院核定「平均地權條例」修正案施行日期，並建議在7月1日上路，並表示，內政部提出平均地權條例2.0修法草案以來，全國預售屋交易量從2021年第四季的4萬餘戶、5,014億元，今年首季降至1.6萬餘戶、2,197億元，減幅逾5成6。五子法自4月25日起辦理草案預告，經彙整23個民眾或團體所提建議，主要聚焦於私法人免經許可買受住宅情形的規定，及如何加強檢舉獎金的檢舉人資料保護。

【工商時報 5/25】

營造業缺工創高 Q3人力需求續高檔

據勞動部最新七月底就業市場人力需求調查，整體人力需求淨增加6萬人，較去年同期大減2.7萬人；其中製造業人力需求淨增加不到2萬人，較去年同期的4.2萬人「腰斬」，但營造業人力需求淨增加3,450人，是2012年以來的新高。統計處處長梅家瑗分析，因全球景氣走緩、壓抑我國外銷動能，導致製造業因訂單萎縮，影響人力需求，但民生經濟漸回常軌、消費人潮顯著回流，且暑假旅遊旺季將至，事業單位仍需增補人力，因此整體人力需求雖有部分降溫，仍續處高檔。

【自由時報 5/17】

房市虛坪改革 內政部長6月提方案

政府推房市改革，打炒房後，「虛坪改革」是下一步。內政部長林右昌針對高房價議題，重申將提出「虛坪改革方案」，規劃兩大方向，包括檢討免計容積內容，以及停車位與公設 (車公) 問題，優先重點是停車空間的檢討，傾向由買車位的住戶負擔，未購買車位的住戶不用負擔車道公共設施，避免「車公」變「大公」，讓公設更合理化，不過改革涉及《建築技術規則》、《公寓大廈管理條例》兩法規，目前方案仍在討論中。

【經濟日報 5/18】

立院三讀再生能源發展條例 新建建築應設太陽光電設備

為加速推動再生能源發展政策，行政院院會去年12月8日通過經濟部再生能源發展條例部分條文修正草案，函請立法院審議，增訂規範新建、增建及改建符合一定條件的建築物，應於該建築物屋頂設置太陽光電發電設備。立法院5月29日三讀通過再生能源發展條例修正案，明定建築物新建、增建或改建，達一定規模以上者，除了有受光條件不足，或者其他可免除情形外，起造人應設置一定容量以上太陽光電發電設備。

【聯合報 5/29】

台中大里夏田產業園區 環評過關

環保署5月31日召開環評大會，台中大里夏田產業園區開發案闖關成功。此案規劃引進金屬製品、機械設備等產業，對機械業用地而言是利多；大里夏田產業園區計畫範圍約188公頃，期盼帶動地方產業升級，中市府表示，大里夏田產業園區計畫範圍約188公頃，期盼帶動地方產業升級，提升區域發展，並解決未登記工廠、住宅聚落與農地混雜等問題，以達成農地保護及產業群聚發展並重的目標。

【經濟日報 5/31】

捷通車至A22老街溪站 目標7月底

鐵道局表示，機捷A22站土建、軌道、水環等工程均已完成，並在今年3月交付桃捷公司進駐接管，交通部長王國材表示，已要求鐵道局在營運安全無虞前提下，達成7月底通車至A22老街溪站的目標。綠線延伸至中壢計畫，將規劃捷運綠線與機捷可於A23站轉乘的大月台優化方案；中壢車站是桃園市重中之重的交通樞紐，未來牽涉桃園鐵路地下化、捷運綠線、機捷的交會，在鐵路地下化部分，中壢、桃園及內壢車站預計於118年切換通車，其他5座通勤車站則規劃於119年啟用。

【中央社 5/8】

內政部通過南科7區都計 解決園區產業用地不足

因應科學園區發展，提升園區周邊生活服務機能及人口移居誘因，民國110年啟動南科A到E區，以及N、O等7區都市計畫規劃作業，支援解決園區產業用地不足問題。內政部都市計畫委員會5月16日通過南科A到E區，以及N區、O區等7區都市計畫規劃作業，計畫總面積431公頃。緊鄰南科園區西側的A、B區塊，將規劃為產業及相關產業支援用地；西北側的C區塊將劃設大街廓商業區，並將留設醫療用地；N、O區緊鄰已開發的L、M區，主要劃設住宅區及商業區，且因應未來就學需要，分別預留4.5公頃及2.5公頃的學校用地。

【中央社 5/17】

七都預售店王 六都在重劃區

重劃區店面具有未來前景的想像空間，吸引不少投資買盤進場布局。根據統計，近年全台七都會區在預售階段入手最高成交單價的店面，除台北市以外，其餘六都均位於重劃區，包括新北林口新市鎮、桃園藝文特區、新竹關埔、台中南七期、台南鄭子寮、高雄左營高鐵特區等。

【工商時報 5/15】

南山廣場躍頂辦租金王 超車101大樓

台北市商辦供不應求、租金續揚，據實價揭露，北市信義計畫區南山廣場43樓辦公室，最新租金單價每坪5,252元，超車去年最高單價租金5,000元的台北101大樓，創辦公室租金新高紀錄。據統計，頂級辦公室租金單價前十名的大樓，有六棟位在信義區，北市信義區、大安區、中正區及松山區的指標商辦，租金單價皆逾4,000元，專家認為，信義頂辦每坪單價5,000元的租金行情，將成新常態。

【經濟日報 5/11】

Q1內科廠辦交易達56億元 10年來最旺

內科商用不動產逆風成長，據信義全球資產調查，近三年上市櫃公司在內科已砸下超過400億元購置廠辦，今年首季更開出紅盤，總交易金額56億元，刷新近十年同期最高紀錄。內科廠辦不僅現貨交易旺盛，也有不少買方在預售階段入手，未來內科市場還有捷運環狀線東環段題材助攻，交通瓶頸見到曙光，產業升級伴隨企業換屋潮，將帶動內科商用不動產投資熱潮。

【工商時報 5/27】

新光中山大樓部分樓層 總價72億標出

新光一號不動產投資信託基金所屬的新光中山大樓部分樓層5月30日開標，本次標售的辦公樓層位於4樓至17樓，包含6187.51坪辦公室及178個停車位，現況出租率超過9成，公告底價為68億8447萬元，由金地遠實業以新台幣72.58億元得標，溢價率4.67%，換算每坪約108萬元，寫下今年初來最大筆金額的商用不動產交易紀錄，顯示投資人對於商用不動產的購置需求依然穩固，對於市中心、區域發展強勁。

【中央社 5/30】

北市條通商圈設定地上權 富利旺溢價率近4成標下

今年首批國有地招標設定地上權開標，標脫率5成5、決標權利金總額新台幣逾10億元，其中，位於台北市中山區條通商圈的商業區土地，由富利旺開發以3億5000萬元搶下，溢價率39.41%、為本批次最高。

【中央社 5/8】

SOGO敦南館大樓都更 皇翔底定

備受矚目的皇翔SOGO敦南館大樓開發案，5月12日有譜，皇翔建設將攜手皇翔董事長廖年吉擁有的仁愛企業公司，參與都更改建，由皇翔建設擔任都更實施者，並遞件申請。據傳皇翔可能朝向頂級辦公大樓、或豪宅來規劃，該案若成功遞件，將可望成為皇翔首度插旗蛋黃中的蛋黃地段首發案。

【工商時報 5/13】

富邦人壽南港區玉成段新建工程動土 規劃复合型商辦大樓、2026年完工

台北市政府與富邦人壽5月10日舉行「富邦人壽南港區玉成段新建工程」開工動土典禮，富邦人壽規劃於台北市南港區南港路三段與東新街交叉口，興建一座包含三棟建物之复合型商辦大樓，地上18層、地下3層，樓高約為83.3米，總樓地板面積約20萬平方米，預計2026年完工，將規劃為黃金級綠建築、銀級智慧建築的复合型商辦大樓。

【經濟日報 5/10】

中市豐富專案招商 亞大出線擬投資55億元設醫院

台中市豐原區豐富專案一心段1130地號土地設定地上權案，以設定地上權70年方式招商，經評定將由亞洲大學投資55億元興建醫院、住宿長照機構及托育大樓。經發局表示，亞洲大學在此興建醫院及住宿型長照機構，將能發揮交通樞紐優勢，針對山線醫療次區域西側4個行政區（豐原、潭子、神岡及后里區）補足醫療長照資源缺口，提升民眾就醫便利性。

【中央社 6/6】

高雄Q2賣地總值20億 2重劃區首見素地標售

高雄市地政局釋出第二季土地標售資訊，共推出10筆土地，總底價19.24億元，位置包括三民、鳳山、仁武、楠梓、大寮等區。比較特別的是，此次有幾個重劃區首次賣地，例如第四標雄中段的453.81坪土地，就位於71期重劃區，緊鄰高雄車站，是第一次釋出土地標售；第六標、第七標土地位於仁武的92期重劃區，也是首次推出。

【ETtoday 6/7】

華固砸逾10億 拿下台中14期1,450坪土地

華固建設6月2日公告指出，以總價10.44億元、每坪單價72萬元的區域新高價，搶下14期「美和段」1,450.25坪角地。對此，華固建設總經理洪嘉昇表示，看好14期重劃區的開發潛力，預計2024年下半年取得建照後推出，初步規劃產品在32~45坪，總銷粗估35億元。

【工商時報 6/2】

澄清醫院1.8億 標北屯2千坪地上權

台糖5月10日進行地上權招標，位於北屯區四平路、中清路二段總面積2054坪，使用分區分為「第三種商業區」及「第三之二種住宅區」的土地，由澄清醫院以1億8,180萬元標下，溢價率高達90%，據了解澄清醫療體系轉投資的事業體並不少，也具備商場經營的經驗，可能朝向美食廣場類邁進。

【ETtoday 5/11】

SAP宣布 全球首座ESG研創中心落腳高雄

台灣思愛普軟體系統公司（SAP台灣）5月18日宣布在高雄打造全球首座ESG研創中心，助攻重工業轉型永續智慧企業。高雄市長陳其邁表示將積極爭取碳權交易中心設在高雄，碳交易平台不只提供碳權交易，更重要的是協助企業跟國際接軌，尤其面對即將來的CBAM或者美國CCA法案等等對於減碳的要求。

【聯合報 5/18】

土地.地上權大型交易摘要

上市櫃法人5月份土地.地上權交易為60.18億元，年減33%。最大宗交易案為達利建設以26.17億元得標台肥新竹市D7住一土地（帶建造執照），土地面積超過3,000坪，換算每坪決標單價達82.9萬元。台肥近年積極推動資產活化，未來不動產開發重心將著重在具長期收租效益的商用不動產。

設定地上權交易熱絡，國產署今年第1批國有土地招標設定地上權，共9宗、標脫5宗，標脫率55%，決標權利金總金額超過10億元，其中大安區住三土地為首次公告招標，大將開發以1.33億元得標。

PCB大廠臻鼎科技也以11.12億元標下農業部農田水利署桃園管理處中壢青平段土地地上權，此案基地規模近3,000坪，鄰高鐵桃園站、桃園機場捷運等重要交通樞紐，臻鼎科技預計投資50億元興建樓地板面積約1.4萬坪的綠建築總部大樓。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	皇鼎建設	土地	中山區德惠段二小段土地	7.22	353
台北市	達欣工程	土地	北市士林區天母段二小段土地	6.49	213
新竹市	達麗建設	土地	台肥D7住一土地（帶建造執照）	26.17	3,157
新竹市	盛景開發投資 有限合夥	土地	台肥D7住一土地30%所有權	7.85	947

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	大將開發	地上權	大安區金華段二小段土地地上權	1.33	111
桃園市	臻鼎科技	地上權	中壢區青平段土地地上權	11.12	2,385

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5月辦公.廠辦交易規模達121.11億元、年增383%。觀察交易產品類型，以廠辦最受產業自用青睞，交易區域分布在內科、新莊北側知識產業園區、大汐止經貿園區，值得關注的是預售廠辦佔總廠辦交易的64%，顯示廠辦市場交易旺盛，也擴展到預售市場。

本月最受市場關注的還有新光一號REITs標售案，第一筆新光中山大樓部分樓層，以72.06億元標脫，換算辦公室每坪單價約108萬元，由金地遠實業得標，刷新今年商用不動產單筆交易金額最高紀錄，顯示市區精華商辦仍是高資產投資人關注焦點。

此外，國揚實業在三重推出的國揚數位廠辦，4月取得建照，由於標的近新北產業園區、新莊北側知識產業園區產業廊帶，銷售訊息一釋出，即吸引法人企業搶買，伊雲谷數位科技、和潤企業共計砸下25.53億元購置，此案預計2024年底至2025年初完工。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	金地遠實業	純辦	新光中山大樓	72.06	700	6,188
台北市	德如	廠辦	內科東京企業總部	2.91	84	628
新北市	伊雲谷數位科技	廠辦	三重國揚數位預售廠辦	16.31	437	3,256
新北市	和潤企業	廠辦	三重國揚數位預售廠辦	9.22	未揭露	1,885
新北市	台通光電	廠辦	新莊區新知段預售廠辦	5.84	556	未揭露
新北市	芯源系統	廠辦	汐止遠雄U-Town	4.77	91	1,354
新北市	宜鼎國際	廠辦	汐止台灣科學園區	3.23	204	1,132
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	點序科技	廠辦	新竹昌益科技產發園區	6.77	734	2,190

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5月工業地產交易為32.03億元，佔月交易21%，年增48%。本月最大筆交易紀錄落在高雄，為東南水泥標售小港工業區土地，土地面積超過5,000坪，由三地集團所屬高雄客運以8.55億元得標，換算每坪單價15.46萬元，未來將交由母集團開發。

電子代工廠和碩聯合科技因應營運需求，以7.55億元向三洋實業取得龜山工業區廠房；相互股份有限公司經法院拍賣，以5.99億元取得新莊化成段土地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	達芬益貿易	工業	三重區頂崁段廠房	6.00	730	266
新北市	相互	工業	新莊區化成段土地	5.99	1,789	-
新北市	上洋產業	工業	五股區五工段廠房	3.40	302	992
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	和碩聯合科技	工業	龜山工業區廠房	7.55	1,520	3,828
新竹縣	意德士科技	工業	竹東中正段土地	0.53	194	-
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	高雄汽車客運	工業	小港工業區土地(不含設備)	8.55	5,532	4,947

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5月旅館.店面交易額為1.52億元，為榮福股份有限公司以1.52億元處分新莊富國段店面，買方為非榮福股份有限公司之關係人。

隨著內需消費動能復甦、加上暑假旅遊旺季即將來臨，商圈人潮及消費力回升，觀光、餐飲、零售業者都蓄勢搶攻商機，店面市場回溫，而具改建議題的透店產品，成為收益型買方資產配置布局重點。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	非關係人	零售	新北市新莊區富國段店面	1.52	41	413

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 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