

前7月土地交易額累計逾330億元 市場由冷轉溫訊號浮現

觀察歷年土地交易走勢，市場在2020年達到峰期，全年交易量突破2,000億元，隨著打炒房政策影響，建商獵地縮手，市場在去年迎來交易低谷，全年交易量僅剩617.05億元，創下2008年以來全年交易最低紀錄。但自今年起，第一季、第二季土地市場交易均破百億元，總計前7個月交易額達333.19億元，顯示指標建商對長期住宅市場發展仍具信心、積極獵地，也布局可開發辦公室、商場、飯店等商用不動產的土地。

統計上市櫃法人7月商用不動產交易金額為40.6億元，其中辦公、廠辦交易額為17.76億元，佔月交易44%；工業地產交易額為22.85億元，佔月交易56%。本月台北市區有一筆辦公室交易案，為台中銀租賃事業以6.42億元購入裕台企業大樓部分樓層，呈現市區精華地段商辦大樓，即使屋齡偏高，買方看中指標大樓的增值潛力及未來改建效益，仍願意砸重金掃貨。

7月份上市櫃法人土地交易金額為38.33億元，受升息、防疫保單因素影響，今年壽產險在投資商用不動產步調明顯轉向保守，但本月卻看到國泰人壽以20.04億元拿下桃園中壢區普中段超過3,000坪土地，此基地未來規畫開發結合商辦、商場的複合式商業大樓。

8月商用不動產行事曆

8/1~8/10	8/11~8/20	8/21~8/31
<p>8/1(二)【標售】 國產署 高雄前金區民生段土地</p> <p>8/7(二)【地上權】 國產署北市松山區 美仁段二小段土地 國產署 台中練武段土地 國產署高雄仁武區 澄德段土地</p> <p>8/8(二)【標售】 國產署 土城區明德段土地</p>	<p>8/15(二)【標售】 大園客運園區土地</p>	<p>8/23(三)【標售】 桃園中壢區工業土地 新竹關西工業土地</p> <p>8/30(三)【標售】 北市信義區廠辦大樓 新北中和區廠辦</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>

央行盯通膨放出「升」音 必要時9月積極應對

央行第2季理監事會議事錄摘要昨出爐，摘要顯示，央行理事因擔憂台灣出口衰退情況較南韓與日本嚴重，貨幣政策有延遲性，此時升息可能澆熄內需、影響企業投資意願，一致同意停止升息，維持1.875%重貼現率不變。央行2022年3月以來五度升息，累計升息幅度3碼（1碼為0.25個百分點）之後，今年6月宣布停止升息，並獲得全體理事一致同意。央行同時下修今年經濟成長率至1.72%。

【經濟日報 7/28】

建商動支預收款 內政部將管制

近來不時傳出建商因資金不足而「落跑」留下爛尾樓的糾紛，考量國內中小型建商財務問題加速惡化，內政部次長花敬群上周一邀集金管會、信託公會，和建商、銀行開會討論民眾購屋權益保障議題，內政部同意限制建商在未完成樓地板興建到一定比率之前，「不能動用民眾的預收款」，並可望近期內發出正式函令。

【聯合報 8/7】

6月景氣燈號連8藍 國發會：景氣止跌跡象浮現

國發會公布6月景氣燈號，連續第8個月亮出代表景氣低迷的藍燈，但綜合判斷分數增加1分，上升至13分；國發會指出，新興科技題材帶動股市上漲，而且勞動市場維持穩定，零售及餐飲業營業表現熱絡，內需挹注之下，景氣止跌的跡象已現。至於拖累整體景氣往下走的出口，國發會經濟處副處長邱秋瑩坦言，外銷訂單動向還是往下，目前還沒有看到明顯好轉，不過下半年出口料將逐季好轉，並於第4季轉為正成長。

【中央社 7/27】

國房稅2.0簡化稽徵程序 房屋稅擬改按年計算

財政部推出國房稅2.0，非自住住家改採全國歸戶，未來稽徵行政程序更為複雜，為協助地方政府，財政部擬簡化程序，從現行按月計算房屋稅，改為按年計算房屋稅，將參考地價稅課徵方式，訂定納稅義務基準日，預計基準日會落在2月、3月左右。

【經濟日報 8/1】

智慧造鎮產業升級 林口工一正名為「新北國際AI+智慧園區」

隨著林口區人口攀升以及產業發展需求，新北市政府以市地重劃方式開發林口工一產業專用區，預計於今（112）年底完工，正式將園區命名為「新北國際AI+智慧園區」，以因應AI產業新科技時代來臨，未來本區將藉由先進研發及高階製造的產業定位，帶動產業結構轉型升級，輔以優質支援性服務設施，建構全方位科技園區。

【工商時報 7/11】

機捷延伸A22老街溪站通車 A23中壢站2028年通車

機場捷運A21環北站延伸至A23中壢站路段是機捷連結中壢車站最後一哩路，延伸至A22老街溪車站31日通車典禮。鐵道局表示，A22站啟用後，將可活絡老街溪周邊商圈，創造商機，預計2028年可延伸銜接至A23站，與台鐵地下化中壢車站共構。

【自由時報 7/31】

土城司法園區都計核定 明年開工

新北市土城司法園區都市計畫昨核定，將透過區段徵收方式開發，2024年開工，2027年完工。除增設金城交流道解決國道3號中和交流道交通壅塞問題，也規畫近21公頃機關用地及司法園區，及1.1公頃社宅用地及5.85公頃公園用地。

【聯合報 7/26】

中科西南向聯外道路通車 營建署：滿足中科運輸需求

營建署表示，4日「台中市龍井區中科西南向聯外道路」將通車啟用，營建署表示，通車後，還能有效紓解西屯區交通運輸與鄰近區域交通網路的負荷，滿足中部科學園區運輸需求，並與國道三號高速公路（龍井交流道）、國道一號高速公路（中港交流道）、台74線（中彰快速道路）等重要道路相互串聯，形成大臺中生活圈道路系統，提升當地交通服務水準。

【經濟日報 8/3】

買盤浮現 商用不動產異軍突起

早年商用不動產的買方，主要著眼於自用或租金收益，多半僅成屋對買方才具吸引力，隨著商用不動產的需求強勁，商辦、廠辦預售交易愈來愈多。調查顯示，近三年來就有21件的大型預售商辦、廠辦交易，總金額達280億元，顯示商用市場成屋貨源供給稀缺，建商跨足商用不動產、擴大預售推案，吸引客戶提前布局。

【工商時報 7/9】

綠色租賃潮 A辦五天王打前鋒

全球淨零碳排浪潮來襲，商辦大樓正吹起綠色租賃旋風。商仲同業最新完成的A辦市場綠色租賃地圖顯示，同時擁有綠建築認證+綠電2.0採購的A辦大樓，以「國泰金融中心」、「台北101」、「國泰置地廣場」、「台北南山廣場」、「國貿大樓」五大天王動作最快，合計已取得10張國內外綠色認證。

【工商時報 7/18】

中興高中校舍 26億賣達欣工

據最新實價資料顯示，今年3月北市私立中興高中校地以26.22億元賣給營造大廠達欣工程（2535），創今年北市中山區最高交易總價；達欣工程表示，該案是向私地主購買，且中興高中校地當時是地主承租使用，全案不受「私校退場條例」法令影響，最快2025年中拿建照推案。

【經濟日報 7/26】

建商策略轉彎 商辦潮7年要推44案

近年在政府積極打房下，建商推案轉攻商辦，據商仲同業統計，未來七年，建商商辦推案高達44案，指標建商包括興富發、宏匯集團、忠泰建設、潤泰創新、華固建設、皇翔建設、冠德建設、遠雄建設等，將推出的商辦樓地板面積合計近百萬坪，以區域來看，台北市28案最多，再來是台中市十案，第三為高雄市六案。

【經濟日報 8/7】

可樂旅遊砸1.6億 買38年老商辦「台肥大樓」

疫後觀光旅遊業逐漸復甦，旅遊業者忙買樓置產。最新實價揭露，可樂旅遊於今年3月，以約1.6億元買下台北市中山區屋齡已38年的「台肥大樓」12樓，坪數約180.3坪，成交單價98.5萬元，創該大樓實價登錄以來新高紀錄！雄獅旅行社相關企業去年也買了2棟旅館，元本旅遊去年也月花10萬租下內湖店面，顯示旅遊業者已「絕處逢生」。

【Yahoo財經 8/2】

今年第二批國有地上權標售 麗寶搶下3宗土地

今年第二批國有地上權7日開標，12宗土地共標脫6宗，標脫率五成，合計標脫權利金約7.2億元。其中麗寶集團共搶下3宗土地，合計出價約3.7億元，包括旗下福容開發以約1.2億元奪下台北市松山區住宅土地，溢價率達12.8%，單坪破百萬、達105.8萬元；旗下寶贊開發則有2宗土地到手，分別為台中市東區東勢子段、梧棲三民段土地，出價皆約在1.2億元左右，溢價率分別為11.1%、3.8%。

【經濟日報 8/8】

愛爾麗集團砸7千萬買金店面

愛爾麗國際醫療集團總裁常如山又再出手獵樓，日前砸下近7,000萬元，掃進台北市敦南靜巷金店面，打算規畫為私廚無菜單料理招待所。常如山相中「橘色經濟」錢景，籌備跨足「樂齡照護俱樂部」的長照事業，投入耕耘高端人士的銀髮住宅市場。

【工商時報 7/10】

商用地產領軍 台中商辦建照面積翻逾倍

政府打炒房「打住不打商」，房地產上游供給面出現轉折，根據最新統計，今年前五月中中市辦公類建照面積年增117.8%，新供給量達66.8萬平方米，居全台第二位；對比前五月住宅類建照戶數年減27%，凸顯出台中商用地產領軍時代已將來臨，這波台中商辦潮造浪者，包括聯聚、興富發、冠德、皇翔、國泰、豐邑、允將等在地建商與上市建商。

【工商時報 7/24】

台灣金聯Q4標售雲林萬有紙廠土地 面積4.4萬坪

台灣金聯位於雲林北港工業園區原萬有紙廠約4.4萬坪土地，經過20年整理，除債務處理及產權整合作業，並完成清理事業廢棄物及拆除破舊廠房與大煙囪，整個園區已煥然一新，預計第4季公開標售，預估可容納50餘家廠商進駐，將創造約40億元的產業價值，以及提供至少1,000個工作機會。

【自由時報 8/2】

中壢懷寧醫院大樓拍賣 天成醫療體系得標

桃園中壢「懷寧醫院」大樓流落法拍市場，整棟大樓從今年初一拍底價逾19.47億元，一路流標拍賣至近期四拍，底價跌至11.21億元，執行的台灣金融資產服務股份有限公司，2日進行特別變賣程序後的減價拍賣，開標結果，由桃園市在地的天成醫療體系得標。

【自由時報 8/2】

大咖月砸126萬租2樓層 卡位中台灣第一豪辦

據實登揭露，台中第一豪辦「聯聚中雍大廈」出現9、10樓租賃紀錄，2層樓合計月租金共計126萬元，折算單價超過1700元，信義房屋專家認為，台中市都市發展西移，七期做為新商業中心，成為企業總部首選。

【ETtoday 7/24】

彰化高鐵產專區土地標售 底價創新高

彰化縣政府將於9月7日標售彰化高鐵站特定區土地，5筆產業服務專用區（簡稱產專區）總面積3.29公頃，若全數賣出，至少能為縣府平均地權基金挹注14.68億元；此次單坪價格在14萬元至16萬餘元間，面積最小的土地底價就要2.8億元，產一專區每坪底價訂16萬元，產二專區每坪約14萬元，已回不去3年前十萬餘元的價格。

【自由時報 8/8】

土地大型交易摘要

上市櫃法人7月份土地交易為38.33億元，交易區域集中在桃園市，累計總交易額為31.07億元，佔82%；買方有建設公司、壽產險以及投資機構，獵地策略均鎖定精華地段、具開發潛力的大坪數土地。

本月最大筆土地交易案，為國泰人壽斥資20.4億元標下桃園中原營區普忠段超過3,200坪土地，該地為產專二用地，未來將規劃興建結合商辦、商場的複合式大樓。

國泰人壽近年積極在桃園布局商用不動產，近五年累計交易額達180億元，投資產品除了土地外，還有辦公室、工業地產、商場等，最大筆交易案為2020年時，斥資46.8億元購入桃園廣豐新天地購物中心。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	國泰人壽	土地	中壢區普忠段土地	20.04	3,260
桃園市	皇普建設	土地	中壢區中運段土地	6.14	808
桃園市	兆豐資產管理	土地	桃園區水汴頭段土地	4.89	437

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	國泰建設	土地	南屯區昌明段土地	7.26	1,052

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7月辦公.廠辦交易規模為17.76億元。台北市精華區內的精華商辦，雖屋齡幾乎都已逾30年，但由於位處精華地段、具備未來開發改建效益，因此持續受到市場關注，今年不少市區指標商辦大樓，也陸續傳出重磅交易。

位在台北市大安區的裕台企業大樓，就出現成交單價每坪96.99萬元、總價6.42億元的交易紀錄，此棟屋齡為42年，買方為台中銀租賃事業，辦公室使用規畫將以部分自用、部分收租；賣方為友華生技醫藥、和強公司、愛斯佳投資，均為友華集團之關係企業。

隨著北市辦公室供不應求，有置產需求的企業也朝向新北市新興辦公聚落尋找合適標的。新莊副都心有桃園機場捷運線行經，包括中悅建設、新潤建設、遠雄建設等都積極插旗新莊、開發商辦產品，本月大亞電線電纜以3.96億元購入中悅寰宇1號部分樓層。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	台中銀租賃事業	純辦	裕台企業大樓	6.42	71	633
新北市	捷威科技	廠辦	三重國揚數位預售廠辦	5.25	未揭露	1,083
新北市	大亞電線電纜	純辦	新莊副都心中悅寰宇1號	3.96	94	803

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	芯測科技	廠辦	台元科技園區十期2B棟	1.38	128	393
新竹市	萬潤科技	廠辦	新竹科學園區廠辦	0.75	未揭露	885

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7月工業地產交易為22.85億元。台商回流投資設廠，激勵產業向上升級，掀起工業地產交易潮，區域發展成熟、交通便利的工業土地，成為各大企業必搶之地。

本月工業地產交易以工業土地為主，交易額為20.25億元，佔89%。從區域來看，桃園稱霸本月工業地產市場，楊梅區出現4筆交易紀錄，為交易最熱行政區。

華友聯開發今年6月召開股東會，會中通過出售桃園楊梅區1.6萬坪土地資產案，預估總成交金額達26.7億元，近兩個月已有4筆成交紀錄，買方有麗嬰國際、大友高空實業、欣和環保工程、顯隆機械，總計成交金額達12.74億元。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	國產建材實業	工業	楊梅區幼獅段工業土地	6.27	2,015	2,147
桃園市	欣和環保工程	工業	楊梅區上田段工業土地	4.38	3,898 (部分出售)	-
桃園市	中華汽車工業	工業	楊梅區新秀段土地	3.79	7,577	-
桃園市	建鋁實業	工業	蘆竹區宏竹段土地	2.35	1,927	69
桃園市	顯隆機械	工業	楊梅區上田段土地	1.87	1,699 (部分出售)	-
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
宜蘭縣	泰茂實業	工業	利澤工業區廠房	2.60	2,717	1,244
宜蘭縣	保綠資源	工業	蘇澳鎮湖口段工業土地	1.59	4,045	-

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