

## 8月工業地產交易刷新今年次高紀錄 法人錢進桃園搶插旗

本月工業地產市場成交金額近50億元，刷新今年單月交易次高紀錄，又以桃園最受法人青睞。桃園有國際機場，是重要門戶核心城市，隨著捷運路網陸續建置完成，交通紅利帶動人口成長，也吸引指標產業加碼進駐。

據統計近3年來上市櫃法人已在桃園砸下超過700億元購置廠房、倉儲、工業土地等工業不動產，又以楊梅、龍潭、大溪等行政區，由於工業土地購置成本相對而言較親民、新供給也較多，成為桃園工業地產交易熱區。

統計上市櫃法人8月商用不動產交易金額為70.63億元，其中辦公、廠辦交易額為20.02億元，佔28%；工業地產交易額為49.25億元，佔70%；店面交易額為1.36億元，佔2%。本月工業地產刷新今年單月交易次高紀錄，中華汽車以18.1億元取得桃園楊梅超過3萬坪工業土地，為本月最大筆工業地產交易案。

8月份上市櫃法人土地交易金額為57.5億元，台中是本月土地交易最熱區域，最大筆交易為遠雄建設以40億元處分台中北屯區土地，買方為在地建設公司富宇建設及自然人。

## 9月商用不動產行事曆

9/1~9/10	9/11~9/20	9/21~9/30
<p>9/4(二)【標售】 國產署 北市中正區冠德羅斯福</p>	<p>9/12(二)【標售】 國產署 新北土城區明德段土地</p>	<p>9/27(三)【標售】 桃園中壢區工業土地</p>
<p>9/5(三)【地上權】 國產署 高雄前金區民生段土地</p>	<p>9/20(三)【標售】 基隆 七堵區工建段工業土地 屏東科技產業園區廠房</p>	<p>9/28(四)【標售】 北市信義區廠辦大樓 北市忠孝東路整棟商業大樓 新北中和區廠辦 台中北區企業總部</p>
<p>9/6(四)【標售】 國產署 台中北屯區竹興段土地 台中烏日區山頂段土地 台中潭子區僑興段土地</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



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

## 8月CPI 2.52%衝破警戒線 攀七個月來高點

行政院主計總處公布8月消費者物價指數 (CPI) 年增率為2.52%，重新站上2%通膨警戒線，通膨率更創七個月以來新高。市場關注通膨升溫是否影響9月央行的升息決策。主計總處綜合統計處專門委員曹志弘指出，颱風和油價都是短期因素；台經院院長、央行理事張建一則表示，會就國內物價情勢和美國貨幣政策進行通膨盤考量。

【經濟日報 9/7】

## 蛋黃區透過危老改建活化效益高 中山北路就有44案危老核准

根據建管處資料顯示，北市的中山北路周邊危老改建興盛，光是中山北路與巷內就有 44 處危老核准，土地面積高達 1 萬坪。而近期又有一處老舊 B 辦核准危老改建，基地面積更達 1142 坪，預料改建後身價可望大幅增加。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，危老給予的高額容積獎勵，讓不少產權較為完整且位於精華區的老舊不動產順利改建，也成為台北市預售推案的主力。

【鉅亨網 8/17】

## 新青安上路半月 申貸逾百億

新青安貸款方案上路半個多月，八大公股行庫已爆出可觀的申貸量。根據最新統計，新青安從8月1日起上路的前半個月，相較於7月上半月已「爆量」成長，貸放超過40億元的房貸業務量，若計算「在途」的申請總金額，則已超過百億以上、收到逾千件申請。其中青安前兩大承作銀行台銀、土銀的撥貸件數多達上百件，目前以龍頭台銀在8月上半月撥貸約150件，金額超過15億元，在八大行庫之中最可觀。

【聯合報 9/7】

## 建商持有1年內待售屋 擬適用囤房稅2%免累進

財政部4日表示，囤房稅2.0對建商的最低稅率是2%，未來母法通過後，將再提供地方政府課稅參考模組，建商持有1年內的待售房屋可否免依戶數累進、適用下限稅率2%，也會列在參考模組中，但整體模組尚在研議還沒有定案。

【工商時報 9/5】

## 9月1日起轉租房子也要實價登錄 30天內需申報

不只買賣房子、仲介租屋也要實價登錄，9月1日起轉租房子也要實價登錄，且30天內要申報，否則將受罰。行政院公告「租賃住宅市場發展及管理條例」新制9月1日上路，增訂包租業轉租案件，應申報登錄租金資訊，並對外提供查詢，如資訊不實，最重可處5萬元罰鍰，呼籲配合提供資訊予業者申報，落實租屋市場價格與資訊透明。

【自由時報 8/31】

## 台灣艾司摩爾林口設廠增資逾百億元 投審會核准

全球最大半導體設備製造商艾司摩爾去年宣布加碼投資台灣，規劃投資新台幣300億元在林口設廠，堪稱是ASML在台最大投資金額，預計最快2026年啟用營運。經濟部投資審議委員會已通過台灣ASML逾100億元增資案，將用於林口設廠。

【中央社 8/29】

## 金管會出招防爛尾樓爆雷 要求銀行強化信託

金管會指出，已發函信託公會與銀行，辦理不動產價金信託與開發信託，針對買方通知交易糾紛、建商財務糾紛甚至有財務異常，受託銀行可扣住信託帳戶價金，必要時也可要求建商提出改善措施與查核報告，確保消費者買房價金專款專用。銀行局長莊琇媛強調，不動產相關信託雖然不是履約保證，但這些措施都是要確保「專款專用」的信託契約，受託銀行有責任確保受託價金不被挪作他用。

【經濟日報 8/17】

## 桃園9月再標地 釋中壢後站、A20站共28筆 底價24億

桃園市政府地政局7月辦理第1次整體開發區可建築土地公開標售開標作業，最終順利標出74標，合計標售金額126億6676萬餘元，9月預計再釋出中壢運動公園及機場捷運A20站地區區段徵收開發案建地標售，總計20標共28筆土地，標售底價約24.26億元。

【自由時報 8/23】

## 合庫看房市：量縮價溫和

合庫主管於法說會中表示，在央行與相關部會相關措施持續發酵美聯儲升息、股市震盪、全球經濟成長下修等影響下，房市觀望氣氛已濃厚，因此估計下半年房市應是「量縮價溫和」的盤整格局，由於未來成交量趨緩，因此，在不動產放款上，將首重債權安全。

【聯合報 8/17】

## 商辦廠辦推案量大噴發 建商看好一線產業聚落需求

建商看好一線產業聚落需求，雙北廠、商辦推案量增，其中，一線廠辦推案戰區為土城區，五案總銷額破650億元，其次為汐止，合計案量金額近400億元。上市櫃建商表示，近年企業主對商辦、廠辦需求擴大，讓開發商嗅到商機，有實力建商陸續投入耕耘，今年起開始出現大規模商用不動產推案潮，尤其集中在下半年，整體廠辦、商辦推案情況呈現大躍進。

【經濟日報 9/4】

## 北投千坪精華地 賣出47億

今年單筆土地交易最高金額出現在台北市北投石牌。據實價登錄，今年7月成交一筆北市北投區振興段四小段142地號的土地交易，土地面積共約1,191.24坪，總價47.88億元，換算每坪單價達402萬元，是北投第三高的總價，單價則是北投第七高。經查地籍資料，買方為宏園建設、瑞誠建設。

【經濟日報 9/5】

## 法人買商辦 包棟式掃樓

平均地權條例「管住不管商」，不少法人將資金轉向商用不動產，甚至直接整棟出手，統計實價登錄，今年上半年就有六筆法人包棟案例，合計總銷額突破百億元大關，達107.9億元。今年上半年台北商辦市場出現不少大手筆「包棟式」、「多樓層式」掃樓交易，今年1月間崇越科技以53.5億元買下內科洲子街整棟預售辦公大樓，為今年目前為止，商辦總價最高的交易。

【經濟日報 8/16】

## 4年砸逾26億 高雄陳家北上掃樓

《平均地權條例》修正草案通過，私法人購買住宅改為許可制，資金也開始流向商用不動產，高雄大地主「高雄陳家」的財團法人陳啟川先生文教基金會，近年就積極布局北台灣商用不地產，實價登錄顯示該基金會6月以13.27億向和泰產險下買下台北站前忠孝西路屋齡53年整棟老商辦。

【工商時報 8/17】

## 看好北士科 華固與12位地主簽訂580坪土地合建案

華固30日公告，與地主簽訂合建分屋契約，地主為12位自然人，基地位址為台北市北投區新洲美段106地號土地，基地面積共約580坪，地主預計分取65%、華固分取35%，預計參與金額為12.62億元。華固表示，台北市素地稀缺，看好北士科的發展性，該案將作為住宅，後續還會持續整合鄰地。

【經濟日報 8/30】

## 統一砸7億進駐土城 年底開工

「新北市土城區明德段商業用地招商案」，得標廠商統一超商公司將與誠實營造投資6.98億元打造地下3層、地上8層的商場及辦公室，將做為新北企業營運辦公區，未來將引入統一超商相關企業包括7-11、星巴克等進駐商業空間。此案設定土地釋出方式為設定地上權50年，將於今年底開始動工，預計2026年底前完工啟用。

【聯合報 8/24】

## 大宇紡織龜山逾3200坪廠房 13.29億元賣出

大宇紡織以 13.29 億元售出桃園龜山工業區工業廠房，工廠坐落於龜山工業區主要幹道，土地面積 3,296.64 坪，是龜山工業區近年難得釋出的大面積生產事業用地，買方為知名連鎖餐飲集團「爭鮮」，未來將打造嶄新的中央廚房及冷鏈倉儲中心，成交金額也創下龜山工業區近2年來最大規模的廠房交易案。

【鉅亨網 8/29】

## 華固建設再砸逾13億元 擴大布局台中

華固建設4日公告以總價13.22億元、每坪土地成交價約98萬元，向賣方普里斯博投資購入台中北屯區鑫平段1,349.35坪地；華固建設總經理洪嘉昇表示，該案將做為儲備案源，五、六年後才會視市況推案，這段期間該地將做為華固台中建案行銷館，宣示華固建設將長期耕耘台中房市。

【經濟日報 9/4】

## 「正港」金店面 法人2.66億無貸款當銀行房東

實價揭露今年新北市總價前五名的店面交易，第一名在新莊，是中平路3.23億的店面，目前仍由玉山銀行承租。新揭露新莊中正路店面位居第二，為中國信託丹鳳分行承租。專家表示，銀行為高度特許行業，一旦開設租用，都是至少五年以上的長期租約，穩定性高，業種又頗招財納福，是許多房東的最愛，因此這類帶租約店面釋出，自然更為搶手。

【經濟日報 9/6】

## 桃園上半年最高價樓店王每坪近143萬元 就在藝文特區內

疫情趨緩，熱門商圈店面交易有回溫走勢，房仲業者統計今年以來桃園「樓店」交易，發現成交單價前 10 名中，有四間店面單價突破百萬元，其中最高單價店王，就位於桃園豪宅聚落藝文特區內的麗晶花園廣場社區，交易單價高達 142.9 萬元。並且，前十大金店面有高達四間位於中壢海華商圈。

鉅亨網 8/29】

## 蘋果西打停產衝擊 大西洋飲料賣地利益1.38億元

老牌食品廠大西洋飲料為充實營運資金，大飲1日發布重大訊息說明，處分不動產為台南市佳里區佳里段251-4地號等7筆土地，均屬非都市土地，合計約1039.54坪，預計淨處分利益1.38億元，交易對象為臺邦開發建設股份有限公司。

【自由時報 9/2】

## 土地大型交易摘要

上市櫃法人8月份土地交易額為57.5億元，4筆交易紀錄中，就有3筆位於台中市。目前台中有多項大型開發案陸續進行中，百貨商場更是多案齊發，台中三井Lalaport購物中心於今年上半年開幕，台中高鐵站旁的高鐵娛樂購物城最快今年底動工、2026年完工，區域生活機能趨向成熟，帶動城市人口成長，也吸引建設公司進場評估獵地。

櫻花建設看好區域發展，斥資5.11億元於購入烏日高鐵特區新站南段近千坪土地；而遠雄建設的推案策略以高周轉率為主軸，評估手上的北屯區土地開發效益不如預期，決議以40億元出售給在地建商富宇建設。

台北市部分，北投士林科技園區預計在今年底完成全區開發，包括金仁寶、新光人壽等都已進駐，炎洲集團也以7.07億元取得北投區新洲美段337坪土地，充實土地庫存。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	炎洲	工業	北投新洲美段土地	7.07	337
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	富宇建設 自然人	土地	台中北屯區土地	40.00	2,324
台中市	亞昕建設	土地	台中市西區麻園頭段29筆土地	5.32	388
台中市	櫻花建設	土地	台中烏日新站南段土地	5.11	929

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8月辦公.廠辦交易規模為20.02億元。市區指標大樓擁燙金門牌、地利優勢，即使屋齡多是30年以上的老舊商辦，買方看好未來改建效益，仍會重金入手。

位在南京復興商圈的吉祥大樓本月就出現一筆交易紀錄，此棟辦公大樓屋齡達42年，惠民實業以1.41億元購入吉祥大樓5樓，做為自用辦公室。

企業辦公室剛需旺盛，建商積極在新北市興建廠辦大樓，去年底於新莊落成的「華固國家置地」，瑞祺電通以6.35億元取得12戶及37個車位，華固國家置地全案也宣布完銷。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	中租迪和	廠辦	里昂科技大樓	4.70	114	868
台北市	惠民實業	純辦	吉祥大樓	1.41	35	166
新北市	瑞祺電通	廠辦	華固國家置地	6.35	未揭露	1,553

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	杰力科技	廠辦	台元科技園區第十期	4.36	422	1,293
新竹縣	天虹科技	廠辦	新竹縣竹北市台元段廠辦	3.20	600	1,384

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8月工業地產交易為49.25億元，刷新今年工業地產單月交易次高紀錄。交易熱區集中在桃園，累計交易額為38.71億元，佔月交易79%。

桃園在地企業中華汽車以18.1億元取得桃園楊梅新秀段、梅園段超過3萬坪工業土地，據悉未來將規劃為產業園區使用，此筆亦是本月最大工業地產交易案。

十億元以上的交易案還有大宇紡織以13.3億元售出桃園龜山工業區工業廠房，買方為知名連鎖餐飲集團爭鮮，未來將規劃為集團自用的中央廚房、冷鏈倉儲中心。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	八方雲集	工業	新北市淡水區天元段廠房	4.78	2,865	4,602

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	中華汽車工業	工業	桃園楊梅區新秀段、梅園段土地	18.10	30,151	-
桃園市	爭鮮	工業	桃園龜山工業區廠房	13.30	3,297	3,462
桃園市	桃苗汽車	工業	桃園龜山工業區廠房	4.03	805	未揭露
桃園市	皓勝工業	工業	桃園大園區北港段土地	3.28	1,391	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
彰化縣	漢田生技	工業	彰化西溪段廠房	2.22	532	1,034
台南市	泓德能源科技	工業	台南台日創新園區廠房	3.54	3,180	1,593

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

上市櫃法人9月店面交易計有1筆交易紀錄，為麗彤生醫科技看好桃園藝文特區商圈發展，以1.36億元購入住宅大樓1樓店面，總坪數含車位共有261坪，拆算每坪單價約為52萬元。

藝文特區為桃園指標豪宅區，頂級商辦群聚，商圈發展成熟，隨著疫情趨緩，店面市場回溫，熱門商圈的黃金店面，自然會吸引自用企業主、置產型投資人布局。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	麗彤生醫科技	零售	桃園藝文特區店面	1.36	28	261

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