

## 新北廠辦熱 市場頻見企業大手筆多層掃樓

新北廠辦市場發威，總計今年前9個月上市櫃法人在新北市購置廠辦已達到近百億元交易規模，企業辦公室擴充需求高，廠辦市場現貨搶手，預售交易也十分火熱，三重國揚數位科技大樓截至9月為止，已出現5筆預售交易紀錄、累計交易額共45.26億元；位在中和的遠雄擎光大樓，文顯電子在9月時，也以總價5.85億元掃入11戶。

統計上市櫃法人9月商用不動產交易額為45.34億元，年減69%，買方結構趨向多元，有企業主、壽險業、投資機構等。其中辦公廠辦交易額為32.51億元，佔72%；工業地產交易額為12.83億元，佔28%。

9月份上市櫃法人土地交易金額為42.9億元，年增24%，主要買方為建設公司。在桃園、台中均有出現10億元以上的大型土地交易，顯示土地市場雖受打炒房政策影響，交易動能較弱，但只要是精華地段、具開發效益的土地產品，仍受市場關注。

## 10月商用不動產行事曆

10/1~10/10	10/11~10/20	10/21~10/31
<p>▶10/2(一)【招租】 郵政物流園區倉儲招租</p>	<p>▶10/16(一)【標售】 國產署 冠德羅斯福</p> <p>▶10/17(二)【標售】 彰濱工業區廠房 汐止遠雄U-TOWN 整層廠辦</p> <p>▶10/20(五)【標售】 北市中正區 整棟商業大樓</p>	<p>▶10/30(一)【地上權】 國產署北區 5宗設定地上權 國產署中區 3宗設定地上權 國產署南區 6宗設定地上權</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>

## 史上第二長8月景氣燈號連十藍

國發會27日公布8月景氣對策信號綜合判斷分數為15分，與上月持平，景氣燈號續呈代表「低迷」的藍燈，為連續第十顆藍燈，這是國發會歷年景氣調查的第三次連十藍，追平2011年歐債危機及2015年科技景氣下滑紀錄。國發會經濟發展處副處長邱秋瑩表示，出口正從谷底回升，可看到最壞情況已過去，而內需部分，勞動市場尚屬穩定，零售及餐飲業營業額維持成長，國內經濟可望逐漸好轉，惟美歐升息的遞延效果、地緣政治與氣候變遷等風險因素仍須密切關注。

【工商時報 9/28】

## 新增房貸利率下滑至2.091%

中央銀行21日公布，8月五大銀行新增房貸及全體銀行房貸餘額統計。新版青年安心成家房貸8月上路，促使五大銀行新增房貸增至632.01億元，月增67.77億元，因青安房貸利率更優惠，五大銀行新增房貸利率由2.098%，微幅下滑至2.091%，跌幅為0.007個百分點。央行官員指出，8月五大銀行新增房貸增加，主要原因就是新青安房貸的申貸熱絡，8月五大銀行新承作青安房貸為71億元。

【經濟日報 9/22】

## 央行看好經濟逐漸好轉 明年GDP預估值3.08%

中央銀行21日舉行第3季理監事會，決議利率「連兩凍」，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率，分別維持年息1.875%、2.25%及4.125%不變。央行並四度下修今年經濟成長率，從6月的1.72%下調至1.46%，減少0.26個百分點；不過，央行總裁楊金龍樂觀看待明（2024）年國內景氣，預期在全球商品貿易復甦、產業庫存恢復正常水準下，明年經濟成長將高達3.08%。

【經濟日報 9/22】

## 政院通過囤房稅2.0草案 採全國歸戶

行政院21日通過《房屋稅條例》修正草案（囤房稅2.0），牽動逾百萬戶權益。修法後，房屋稅由縣市歸戶改採全國歸戶，多數非自住持有者稅率調高為2%至4.8%，但特定房屋除外，包含符合一定條件的出租、繼承、建商餘屋，預估受影響房屋數約96.8萬戶至135.8萬戶、稅收增加約45.7億元至55.7億元。

【經濟日報 9/22】

## 政院通過危老條例修法 除三情形應一律參加重建

行政院會5日通過《都市危險及老舊建築物加速重建條例》，明訂公有土地及建築物，除已有合理利用計畫、或公有土地面積達重建計畫土地面積五成以上、或公有土地面積比率達重建計畫範圍三成以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準者等三種情形外，應一律參加危老重建。

【經濟日報 10/5】

## 今年最大地上權標租 10/30開標

財政部公告今年第三批地上權標租，共有14宗土地列標，合計權利金底價逾53億元，將於10月30日開標。這是今年最大宗的國有地上權標租，底標金額比前兩批合計的52.57億元還多。本次國產署地上權招標亮點，包含首次列標、面積逾300坪且鄰近台北市西門商圈的商業區土地；另外，權利金底價超過11億元的台南市東區商業區土地也捲土重來，力拚標脫。

【工商時報 9/12】

## 虛坪改革 公設比可望降至25%

內政部長林右昌表示，虛坪改革正朝兩大面向進行，第一是針對停車位，要避免將車道灌到「大公」（全體住戶共同分擔的空間）；第二則是檢討免計容積項目。他說，若按照內政部擬定的方案，將可有效將公設比降至25%至30%，促使公設比合理化。至於修法時程，林右昌指出，目前內政部雖已有方案，但涉及「公寓大廈管理條例」、「建築技術規則」等法規，修法時程要由行政院定奪。

【聯合報 10/3】

## 桃園航空城產專區最大土地 底價117億重啟標售

因應台商回流及廠商設廠需求，桃園市政府於航空城內，以臨既有幹道、較少地上物、已有水電管路及納入優先工區等原則，先行篩選9處優先產專區共52公頃釋出，紓解產業用地不足。去年7月首次標售土地，9筆土地出脫7筆，合計金額高達227億元，包括星宇航空、統一超商、健策精密等企業都有取得土地。未標脫的I區土地將以原底價117億元重啟標售，預計於10月13日舉辦標售說明會。

【工商時報 10/3】

## 前3季土地交易量僅770億 全年臨千億保衛戰

今年第3季土地交易量382億元，年減30%，雖然算是擺脫前兩季的沈寂，但累計前三季土地交易量僅770億元，年減45.3%。商仲指出，第3季市場活絡度雖略有起色，但仍遠低於近十年單季485億元的平均交易量，可見土地市場仍處在觀望期，建商只挑優質土地投資的方向不變，今年土地市場面臨千億元保衛戰。

【經濟日報 10/4】

## 基泰以125億元售出站前「基泰忠孝」大樓

基泰建設 (2538-TW) 持有的台北車站前「基泰忠孝」大樓，4日由基泰建設公告售出，成交價為 125 億元，基泰指出，此一交易買方為李姓自然人，預估處分利益為 50 億元，以基泰股本 43.84 億元計算，每股貢獻 11.4 元。

【鉅亨網 10/4】

## 裕隆城開幕 起家厝變商場

新店裕隆城28日正式開幕，集團執行長嚴陳莉蓮揭示起家厝將逐步從商場實現裕隆「造城」計畫，裕隆城不只是一座商場，更是未來在地宜居生活圈的核心，裕隆以新店為中心，打造食衣住行育樂一日生活圈，未來裕隆集團將以「智慧車輛、金融租賃、紡織時尚、營建生活」四大事業體、100多家公司繼續打造更大的智慧移動集團。

【經濟日報 9/29】

## 北市頂辦推案潮將湧現 台塑大樓都更、京華廣場聚焦

盤點未來五年台北市市中心頂級商辦大樓，初估至少有17筆新案將陸續完工登場，新增供給案量高達3,156億元，若以單一個案量體來看，光是「台塑大樓都更」、「京華廣場」兩大案案量合計飆破1,500億元；以區域來說，擁有民生建國、南京松江等傳統辦公商圈在內的中山區，至少9筆以上頂級商辦大樓將完工。

【經濟日報 9/24】

## 自然人6.5億元買47年商用華廈 再創9年新高

平均地權條例於今年7月上路，不少高端資產族將目光轉向商用型不動產，不乏以「包棟」、「包多樓層」的方式買樓！中正區衡陽路一處607.77坪整棟8層樓華廈，雖然屋齡達47年，但今年7月仍帶租約成交6.5億元，創下同路段9年以來的總價新高紀錄，買方為吳姓自然人。

【Yahoo財經 10/4】

## 「國揚數位科技大樓」被買光 估2026交屋

國揚 (2505) 看好產業總部大樓「升級潮」，積極耕耘商辦市場，興建中的新北市三重「國揚數位科技大樓」25日成功售出房地4戶及車位22個，買家為大同亞瑟頓公司，成交金額達5.31億元；國揚表示，該案總銷68億元，累計迄今已全部100%完銷，整棟被「掃」光！每坪最高成交單價達46萬元。

【經濟日報 9/29】

## 華固三重獵地 每坪132萬創紀錄

無懼房市逆風，華固建設出手獵地，3日公告以總價20.72億元，買下新北市三重仁義重劃區1,569坪土地，每坪成交單價高達132萬元，刷新區域新高紀錄。華固總經理洪嘉昇表示，這是華固首度插旗三重，預計分兩期開發，每坪推案單價暫估70萬元，希望規劃高CP值首購宅，這也是今年以來華固第五度獵地。

【工商時報 10/4】

## 台中建商狂買幼兒園 已11家、金額逾百億

台中建商掀起幼兒園購地潮，近三年來，台中市區已有至少11起幼兒園相關房地交易，總成交金額多達111億，獵地總面積超過8,500坪。據房仲業者觀察，這些被收購的幼兒園房地，多半坐落西屯、南屯及北屯等房市交易熱區的精華地帶，顯示成熟鬧區的幼兒園，在建商眼中別具吸引力。

【經濟日報 9/18】

## 興富發前董座鄭志隆出手 砸逾10億買高雄仁武1500坪地

據內政部實價登錄網最新資訊，今年8月高雄仁武澄德特區出現一筆1,569.65坪地交易，總價達10.2億元，每坪土地成交價達65萬元、創區域新高，而背後買方正是前興富發建設董座鄭志隆旗下的建設公司「潤鴻建築」。

【經濟日報 10/2】

## 泰豐中壢舊廠地 擬建商場

泰豐輪胎中壢舊廠工商綜合區土地二年無法完成處分，泰豐董事會25日決議，此工商綜合區土地將由待出售非流動資產轉列「投資性不動產」，泰豐將重新規劃持有目的，朝獲取長期資本增值，以自主開發或合作開發後做為自用、出租或出售等方向處理，據市場透露，泰豐計畫未來將建設大型購物商場。

【工商時報 9/26】

## 辦公市場夯 台中以七期最吸睛

台中豪辦需求在產業進駐擴廠下攀升，以西屯區最受青睞，房價走揚，內政部實價登錄資料顯示，西屯區房價前5名的辦公大樓案，1、2名都由聯聚拿下，「聯聚中維大廈」、「聯聚中雍大廈」最高單價分為81.2萬元與77.1萬元。「國雄企業大樓」以53.8萬元排名第三。興富發囊括2席，以「NTC國家商貿中心」每坪50.7萬元，「時代廣場CBD」44.1萬元，取得第4及第5名。

【中國時報 9/30】

## 新光銀受託經管「新利一號」REITs基金 核准募集

新光金控子公司新光銀行受託經管「新利一號」不動產投資信託(REITs)基金，於9月12日經金管會核准募集，發行金額為50.22億元。這也是國內睽違5年來，首度核准募集的不動產投資信託基金案。

【工商時報 9/19】

## 土地大型交易摘要

上市櫃法人9月份土地交易額為42.9億元，本月土地市場交易集中在中南部地區，買方主力為建設公司。

華固建設插旗台中，本月以13.22億元購入北屯區鑫平段1,349坪土地，未來規劃興建售樓中心，這是華固建設今年在台中獵得的第二塊土地；前一次為6月時，華固建設以10.44億元取得1,450坪十四期重劃區土地。

國泰建設看好南科產業發展，帶動周邊住居需求，卡位台南北區，以9.2億元取得北元段1,025坪土地，未來規劃興建住宅大樓。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	自然人	土地	桃園大園區客運一段土地	15.76	4,147
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	華固建設	土地	台中北屯區鑫新平段土地	13.22	1,349
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	國泰建設	土地	台南北區北元段土地	9.20	1,025
高雄市	京城建設	土地	高雄苓雅區成功段土地	3.34	166
台南市	臺邦開發建設	土地	台南佳里區佳里段土地	1.38	1,040

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9月辦公.廠辦交易規模為32.51億元。辦公室是今年市場詢問度相當高的商用產品，台北市區多棟指標大樓都有出現重磅交易，包括台北車站站前商圈的基泰忠孝大樓，在10月上旬，以125億元整棟售出，買方為李姓自然人，是今年總價最高的辦公室交易。

辦公產品交易熱絡，自用、置產型買方都積極進場評估物件，9月北市共出現2筆商辦交易，分別是摩爾證券投資顧問以4.85億元購入時代通商廣場大樓、南光化學製藥以2.92億元購入南港世界明珠。

在新北市部分，產業辦公擴充需求，激勵建設公司投入辦公大樓開發，不少大樓還在興建中，就吸引企業主搶買，本月3筆紀錄均為預售交易，顯示新北辦公市場熱度高、現貨稀缺，就連預售案也相當搶手。



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

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	摩爾證券投資顧問	純辦	時代通商廣場大樓	4.85	31	439
台北市	南光化學製藥	純辦	南港世界明珠	2.92	32	288
新北市	文顯電子	廠辦	遠雄擎光	5.85	未揭露	未揭露
新北市	大同亞瑟頓	廠辦	國揚數位科技大樓	5.31	未揭露	1,090
新北市	路易莎咖啡	純辦	西勝時星企業總部	0.89	16	132

  

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	力領科技	廠辦	台元科技園區第十期2B棟	9.37	846	3,955
新竹縣	台新人壽	廠辦	台元科技園區	3.32	445	1,180

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9月工業地產交易為12.83億元，本月桃園共有2筆交易，均為法人在楊梅長紅段購置500坪以上的大面積公業土地，買方分別是華佑企業、滿心企業；這也是滿心企業今年第二次獵地紀錄，前一次為今年3月時，以1.42億元買下新屋社子段土地，預計規劃興建物流中心。

桃園集地理位置、產業群聚優勢，加上有較多大面積工業土地新供給，為目前法人購置工業地產的熱門區域。

此外，指尖經濟崛起，各大企業力拚布局倉儲物流，中南部工業地產交易表現不俗，統一集團在桃園、台中、台南已布局大型物流園區，本月統一集團旗下子公司南聯國際貿易公告以3.83億元取得高雄新厝北段廠房，此標的緊鄰該公司既有倉庫，評估購買後將重新規劃、擴大倉儲空間。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	華佑企業	工業	桃園楊梅區長紅段工業土地	1.31	690	-
桃園市	滿心企業	工業	桃園楊梅區長紅段工業土地	1.56	800	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
雲林縣	新普科技	工業	雲林斗南小東工業區土地	5.43	3,780	-
台南市	詠勝昌	工業	台南仁德區太新段土地	0.70	1,744	-
高雄市	南聯國際貿易 (統一子公司)	工業	高雄大寮區新厝北段工業廠房	3.83	2,963	2,812

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