



信義全球資產

SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

September , 2024



台積電、美光出手買廠 8月工業地產交易強出頭

AI產業發展帶動半導體先進製程需求，供應鏈廠商積極增產擴廠，帶動商用不動產交易熱絡，總計8月上市櫃法人購置商用不動產成交金額達320億元、年增351%，總價最高交易案為台積電因應營運使用需求，斥資171.4億元購入群創南科廠。

土地市場部分，8月上市櫃法人共投資200億元購地、年增245%，刷新今年單月交易次高紀錄，成交最熱區落在高雄市，本月中石化標售高雄楠梓、前鎮土地，四筆土地全數脫標，標出金額達76億元，得標廠商有遠雄建設、隆大建設、華友聯開發等。

觀察市場交易動態，台積電南下擴廠帶動中南部土地、工業地產交易量，商用市場熱度向南擴張趨勢明顯，因應AI、半導體等產業鏈投資動能續強，科技廠辦、工業廠房、大型商用土地等購置需求可望一路旺到明年。



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



9月商用不動產行事曆

9/1~9/5	9/6~9/13	9/14~9/30
<p>▶9/3(二)【標售】 新北新莊區民安段工業土地 觀音草漯重劃區土地 彰化高鐵特區土地 台南中西區住宅土地</p> <p>▶9/5(四)【標售】 內科新湖二路廠辦 台南產業園區廠房</p>	<p>▶9/6(五)【標售】 台北民權西路商辦 台北士林區店面 觀音草漯重劃區土地 台中文心商圈停車位</p> <p>▶9/10(二)【標售】 觀音草漯重劃區土地 台中十四期土地</p> <p>▶9/13(五)【標售】 西門町全棟商業大樓</p>	<p>▶8/24(二)【標售】 國產署北區分署 冠德羅斯福</p> <p>▶9/25(三)【標售】 桃園龍潭工業廠房</p> <p>▶9/26(四)【標售】 南京復興商圈商辦</p>

信義全球資產管理股份有限公司整理
資料僅供參考，實際資訊依原業主公布為準

央行解限貸令民怨 銀行祭四措施確保新青安與首購族

【經濟日報 9/3】

購屋族房貸「一貸難求」央行總裁楊金龍2日約見22家國銀總經理，銀行承諾將採四大措施，包括：一、已核保簽約的案件，將儘速撥款。二、明確告知貸款戶核撥時間。三、將貸款額度優先給新青安與無自用住宅民眾貸款。四、略微調高針對銀行法72-2條的內部警戒值，以提高房貸承作量能。

促加速危老重建 國有公用房地將可採協議合建

【中央社 9/2】

因應「危老條例」規範，財政部國產署預告作業辦法，官員表示，此辦法可挹注國有房地更順利參加危老重建，尤其先前沒有公用房地如何參與危老重建的相關規定，這次則明定可依法依規，採取與建商「協議合建」的方式參加。

救急首購房貸 央行9月可能擴大二房管制區域至全國

【聯合報 9/2】

房貸限貸、民怨四起，為央行九月理監事會議新決議埋下伏筆，由於必須讓更多的資金挹注首購房貸，目前僅止於7大都會區的二房成數以6成為限的管制措施，央行應會在此次理監事會議之後，全面擴大到全國都一體適用。

內政部擬推使用權住宅 使用時限規劃縮短至20年

【經濟日報 8/29】

內政部正研議「使用權住宅」，較使用時限50至70年的「地上權住宅」，「使用權住宅」擬規劃縮短至20年，售價可能只有市價三至五折，以滿足青年居住需求。優點是，使用權利不能交易、無法轉讓，不會淪為炒作工具。

7月景氣燈號退回黃紅燈 國發會：經濟仍在成長軌道上

【中央社 8/27】

國發會按月發布的景氣燈號，6月亮出兩年半來首顆熱絡紅燈後，7月又退回黃紅燈，不過國發會表示，景氣領先、同時指標持續上升，顯示經濟續處成長軌道之上，未來仍有機會再次亮起紅燈。

不計入囤房稅戶數 新增三類

【經濟日報 8/15】

囤房稅2.0自今年7月上路，財政部14日預告新增三類房屋，免計入囤房稅戶數計算，包含機關團體無償供災民居住房屋、符條件的產業園區住宅出租、法人委託包租代管等，加上先前11類房屋，共14類排除計入囤房稅戶數。

AI需求續熱 7月外銷訂單500.3億美元年增4.8%

【中央社 8/20】

全球景氣緩步擴張，加上消費性電子新品備貨效應，以及AI等需求持續熱絡，經濟部今天公布7月外銷訂單統計為500.3億美元，年增4.8%，優於原先預期增幅，並為連續5個月正成長；累計前7月訂單金額為3248.9億美元。

桃市推公辦都更 引資200億

【工商時報 8/31】

桃園市政府30日成立都市更新專案辦公室，除了規劃中的新民立體停車場、大湳森林公園北側、中壢車站商業區三處，並研擬大園北園段、大溪田心子段、八德興豐段、新明市場、大墓公等五處公辦都更潛力基地，八案合計基地面積約1.3萬坪，未來陸續推動招商，預計有機會吸引近200億元民間投資。

7月土地交易刷新49個月新高 下半年資金轉向商辦

【壹蘋新聞網 8/28】

土地市場交易動能復甦，據業者統計，7月上市櫃法人土地市場交易量達292億元，刷新49個月以來單月交易新高紀錄，不過下半年政策打房，不少開發商將目光望向可開發辦公大樓等產品的商用土地。

環亞大樓都更富邦壽拍板 增值空間上看300億

【經濟日報 8/21】

富邦人壽20日召開董事會拍板「環亞大樓」都更案。富邦人壽指出，預估更新後，全案權利價值上看1,103.1億元，將是壽險業最大都更案；目前富邦人壽持有環亞大樓的市值約471億元，更新後市值將「倍增」至1,038億元。

台積電群創廠 美光火速收購友達2座廠房

【工商時報 8/28】

繼台積電購買群創南科廠後不到兩周時間，友達27日公告出售位在台南科技工業區的兩座廠房、以及友達晶材位在中科后里的部分土地和廠房，交易對象為記憶體大廠美光，金額共計約81億元，預定年底前完成過戶。

地上權標售麗寶大贏家 拿下高雄、新北、桃園三筆地

【經濟日報 8/13】

國產署今年第四批國有地上權12日開標，十宗土地共標出六宗，標脫率60%，決標權利金總金額20.7億元，其中，麗寶集團積極獵地，共搶下三宗土地，合計出資逾15億元，再成地上權大贏家。

松江路商辦租金「樓王」寶座 元大人壽金星大樓每坪破3字頭

【工商時報 8/29】

內政部最新揭露的實價資訊顯示，台北市松江路商辦租金「樓王」寶座，換人坐！「元大人壽金星大樓」租金創下松江路新高紀錄，每坪月租突破3字頭大關，達3,474元。

中石化標售高雄土地8,861坪 一次入帳達76億元

【工商時報 8/22】

中石化22日標售高雄四筆土地共8,861坪全部脫標，標出總額達76億元，華友聯、隆大、遠雄建設等3家公司，各拿下三大案，另一帶照土地，由陳姓自然人標得，此次創下高雄土地標售多項紀錄。

超微研發中心設高雄亞灣 可望帶動150億投資及商辦需求

【聯合報 8/23】

超微半導體 (AMD) 將於高雄、台南設立據點，研發中心選擇落腳在高雄亞洲新灣區，預計帶動150億元新投資，商辦及其他商業與生活需求。

房市熱 7月房貸餘額破10.6兆

【工商時報 8/27】

中央銀行26日公布7月消費者貸款與建築貸款餘額，房貸餘額再增加1,165億元，單月增量連三月突破千億元，且增幅再擴大，使得餘額增至10兆6,570億元，再寫歷史新高，年增率達二位數的10.82%，創逾18年來最大增幅。

銀行踩煞車 不動產市場陷錢荒

【工商時報 8/28】

房貸餘額大增，中央銀行已經提前要求銀行踩煞車，根據聯徵中心統計顯示，今年4月企業授信用途別為「購置不動產」的授信金額也高達5.2兆元、年增3.5%。房仲業者指出，不動產市場對於資金需求龐大，銀行踩煞車已讓市場出現「錢荒」。

屏東科學園區 首家廠商動土

【聯合報 8/25】

屏東科學園區首家進駐廠商宇晨材料股份有限公司，25日在屏東科學園區舉行國際營運總部暨廠辦大樓動土典禮，宇晨材料公司致力研發生產高導熱材料液態金屬與導熱介面材料，是全球液態金屬產品領導廠商之一，預計2026年完工落成。

六都買賣移轉兩位數成長 限貸令影響買氣恐降溫

【經濟日報 9/3】

六都地政局2日發布8月房屋買賣移轉棟數，合計達24,527棟、年增21.4%，因新青安房貸8月進入撥貸高峰期，推升8月移轉棟數創近14年來同期新高，不過月減幅仍逾7%。

全國住宅開工量 六年低點

【經濟日報 8/29】

據內政部最新資料，今年上半年全國住宅開工量約5萬2,712宅，來到近六年新低；其中新北市供給量僅3,575宅、寫2009年統計以來同期新低。顯示未來三到五年新屋市場供給量相對低，房市恐供不應求。

土地.地上權大型交易摘要

8月上市櫃法人土地市場交易量為200億元、年增245%。

北部指標土地交易案為台視處分新北市林口區建霖段土地，總面積達1,542坪，由聯虹建設、自然人分別以7.56億元、6.82億元拿下。

中部土地市場部分，台中受惠於產業進駐投資利多，吸引大量就業人口移入，今年人口數已突破285萬大關、僅次於新北市，居住剛性需求擴大，激勵品牌建商持續進場購地推案。

包括華固建設再加碼布局十四期重劃區，以13.71億元購入北屯區環中段土地，換算每坪單價約80.24萬元。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	臺北市政府工務局新工處	土地	中山區等20筆公共設施保留地	5.57	1,529
新北市	聯虹建設	土地	林口區建林段土地	7.56	825
新北市	自然人	土地	林口區建林段土地	6.82	718
基隆市	百佳利建設	土地	中正區調和段土地	25.50	58,768

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	國泰人壽	土地	中壢區三座屋段三座屋小段土地	2.79	1,255
桃園市	國泰人壽	土地	中壢區環東段土地	2.10	1,405
新竹縣	京城商業銀行	土地	新埔鎮寶鎮段農牧用地	11.05	50,215
新竹縣	京城銀國際租賃	土地	新埔鎮寶鎮段農牧用地	2.39	16,193

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	華固建設	土地	北屯區環中段土地	13.71	1,709
台中市	大陸建設	土地	南屯區楓溪段土地	11.65	1,387



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

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

土地.地上權大型交易摘要

南部土地市場交易暢旺，中石化標售楠梓、前鎮區土地，挹注高雄交易量，讓高雄土地單月成交金額衝高至96億元，囊括8月土地市場48%的交易量。

中石化本月標售楠梓、前鎮區共4筆土地，總面積達8,861坪。其中遠雄建設以28.47億元取得楠梓區惠民段3,796坪土地，換算每坪約75萬元、溢價率66.58%。

華友聯開發以20.66億元得標前鎮區經貿段五小段2,341坪土地，換算每坪約88.24萬元，溢價約11.68萬元。

另一塊前鎮區經貿段五小段土地則由隆大建設、海悅國際開發及自然人組隊，以18.84億元得標，換算每坪約83.02萬元、溢價約6.42%。

帶建照的前鎮區憲德段二小段土地，由自然人以8.2億元得標，溢價率24.24%。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	亞昕國際	土地	北屯區榮德段土地	8.25	1,117
雲林縣	崧嶺實業、 自然人	土地	虎尾鎮高北段土地	4.70	2,953
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	凱鈺科技	土地	安南區城東段土地	1.19	980
高雄市	遠雄建設	土地	楠梓區惠民段土地	28.47	3,796
高雄市	華友聯開發	土地	前鎮區經貿段五小段土地	20.66	2,341
高雄市	隆大建設、 海悅國際開發、 自然人	土地	前鎮區經貿段五小段土地	18.84	2,269
高雄市	京城建設	土地	左營區新民段土地	10.12	672
高雄市	自然人	土地	前鎮區憲德段二小段土地(含建照)	8.20	455
高雄市	自然人	土地	鼓山區龍華段三小段土地	7.20	1,406
高雄市	上鋌營造	土地	楠梓區援中段二小段土地	2.84	401

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

8月上市櫃法人購置辦公室交易額為39億元、年增95%，本月辦公市場交易以廠辦產品為大宗，其中兆芃國際投資公司大手筆以11.28億元購入遠雄商舟8戶。

新北市汐止區本月成交4筆廠辦，成交的廠辦大樓包括大湖科學園區NO.4、遠雄U-TOWN以及白天鵝產經總部，顯示汐止有多個工業區、廠辦園區，吸引上市櫃法人、中小企業主布局設廠，帶動區域廠辦交易。

高雄則出現一筆整棟商辦大樓交易，為富邦產險標售前金區民生段全棟商辦大樓，由天加股份有限公司以3.67億元得標。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	兆芃國際投資公司	廠辦	遠雄商舟	11.28	未揭露	未揭露
新北市	正凌精密工業、新呈工業	廠辦	大湖科學園區NO.4	6.00	457	2,876
新北市	合作金庫資產管理	廠辦	遠雄U-TOWN	4.40	97	1,423
新北市	凱撒衛浴	廠辦	信銓星宇廣場	3.08	109	518
新北市	進階生物科技	廠辦	白天鵝產經總部	2.26	156	760
新北市	海欣國際	廠辦	遠雄U-TOWN	1.83	36	517
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	冠誠開發建設	廠辦	龜山區蔗園段廠辦	1.00	未揭露	未揭露
新竹縣	均豪精密工業	廠辦	台元科技園區(X棟)	5.98	521	2,258
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	天加股份有限公司	純辦	前金區民生段商辦	3.67	162	1,683

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

工業地產市場交易熱絡，台積電、美光不約而同砸重金購置工業廠房，推高單月交易量，總計8月上市櫃法人購置工業地產交易額達280億元、年增471%。

本月工業地產市場重磅交易案為台積電因應擴充產能需要，斥資171.4億元買下群創南科廠；在台積電砸近兩百億元購廠不到兩周後，記憶體大廠美光接力買下友達台南廠、及中科后里部分廠房。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	福輪汽車	工業	中山區大佳段二小段汽修廠	4.65	338	731
新北市	富旺國際開發	工業	新莊區光榮段工業土地	5.65	809	-
桃園市	四貝企業	工業	新屋區清華段土地	5.84	3,242	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	台灣美光記憶體	工業	友達晶材中科部分廠房	7.00	未揭露	9,831
台中市	玉美生技	工業	台中工業區廠房	3.85	901	740
台中市	立保保全	工業	烏日區環河段土地	3.51	1,001	-
台中市	伍將機械工業	工業	神岡區仁愛段廠房	2.50	未揭露	未揭露

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
南投縣	冠好科技	工業	南投縣廠房	1.85	1,039	484
台南市	台積電	工業	群創南科廠	171.40	未揭露	96,027
台南市	台灣美光記憶體	工業	友達台南廠	74.00	26,432	44,175

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>



@sinyiglobal

加入LINE好友

一手掌握
商用市場最新動態！



台北時代廣場大樓

747坪 | 9/10樓
頂級豪辦 | 近捷運中山高堤頂大道



文華國際商業大樓

340坪 | 14/14樓
南京復興商圈 | 雙捷運交會交通便利



僑泰財經首席大樓

403坪 | 20/21樓
景觀優美鋼骨純辦 | 另附5坡平車位



首都

189坪
忠孝敦化精華



信義全球資產

看見資產雋永價值
查看基本資訊 >



聊天



通話



商品服務

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