



信義全球資產

SINYI GLOBAL

# 商用不動產 市場月報

APRIL , 2024



## 土地市場交易回神 建商組團重金買市區老商業大樓

3月商用不動產市場展現出強勁的交易動能。土地市場回神，單月交易量突破150億元，建商購地態度趨向積極，除入手重劃區、重點商圈土地，更將購買目光望向具改建開發效益的老商業大樓，本月市場即出現建商、代銷組隊砸131.25億元重金買下芙蓉大樓部分樓層。總計3月上市櫃法人購置商用不動產及土地交易額為370.7億元，年增158%。

其中商用不動產交易額為197.62億元、年增130%。辦公、廠辦類產品交易大放光彩，交易額達168.67億元、年增130%，除產業自用買盤積極購置自用辦公室，亦有開發商重金布局老商辦大樓，著眼後續龐大的開發價值。

土地市場交易額為173.08億元、年增116%，是睽違23個月以來，月交易額再突破百億元，顯見住宅市場需求熱度趨高，激勵建商持續回補土地存貨。

## 4月商用不動產行事曆

4/1~4/12	4/13~4/23	4/24~4/30
<p>▶4/9(二)【標售】 新北樹林區東豐段土地 高雄亞灣區土地 屏東內埔工業區廠房</p> <p>▶4/12(五)【標售】 雲林土庫鎮乙工土地 嘉義東區下路頭段土地</p>	<p>▶4/17(三)【標售】 國產署北區分署 冠德羅斯福</p> <p>▶4/18(四)【標售】 北市內湖區 華爾街科技總部大樓 國產署南區分署 高雄岡山區長榮段土地</p> <p>▶4/23(二)【標售】 桃園新屋區 永安工業區土地</p>	<p>▶4/24(三)【標售】 國產署中區分署 台中北區水源段土地</p> <p>▶4/25(四)【標售】 苗栗苑里鎮工業土地</p> <p>▶4/30(二)【標售】 新北萬里區 加投段大坪小段土地</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



## 2月景氣燈號續亮綠燈 國發會：景氣緩和復甦

【聯合報 3/27】

國發會發布2月景氣燈號，連續2個月亮出代表「景氣穩定」的綠燈，綜合判斷分數更較上月增加2分至29分，也是2022年4月以來新高，國發會經濟發展處處長吳明蕙表示，目前國內景氣維持在緩和復甦的狀態。

## 今年民間投資樂觀 財政部：有機會連四年破1,800億元

【聯合報 3/18】

財政部表示，統計近三年各級機關鼓勵民間參與公共建設績效顯著，有別於過去歷年民間投資金額低於千億元，甚至僅數百億元的情形，展望今年，推動促參司司長李建賢表示，今年樂觀，可望連續四年突破1,800億元。

## 央行出手抗通膨 意外升息半碼

【中國時報 3/22】

中央銀行21日召開首季理監事會，將今年消費者物價指數（CPI）年增率從1.89%大幅上修至2.16%，為國內首家喊出「破二」的預測機構，明示電價調漲帶來的物價衝擊無法避免，更無預警升息半碼（0.125個百分點），重貼現率來到2%，為近15年新高，以壓抑因4月電價調漲後，可能形成的通膨預期。

## 11類房屋免納入囤房稅2.0 低價屋3戶免稅限期擇定

【中央社 3/7】

囤房稅2.0明年5月正式開徵，財政部預告相關配套，明定11大類應稅房屋免納囤房稅戶數計算，包含社宅、包租代管等；同時，現值新台幣10萬元以下低價屋若有超過3戶，民眾須於每年3月22日前，向稽徵機關擇定哪3戶適用免稅。

## 新青安讓首購族拚了 第4季25~35歲房貸族季增逾2成

【經濟日報 3/6】

根據聯徵中心最新統計，去年第4季新增的房貸族數量攀高，其中受惠新青安的房貸政策推出，25~35歲族群去年第4季購屋扛房貸的數量，較第3季增加2成以上，增加幅度明顯高於40~60歲的族群，且25~35歲的比例年增幅度也達三成，顯示新青安的確幫助一些年輕人購屋上車。

## 台中巨蛋動土興建 預定2030年完工

【工商時報 3/11】

耗時19年、歷經三任市長，台中巨蛋11日開工動土，預定2030年完工，可容納1.55萬觀眾席，未來成為各式球類、技擊類運動賽事場地。台中巨蛋副場館，可容納3,000至5,000觀眾席，可作為練習熱身及中小型展演、發表會等多功能用途。

## 捷運萬大二期土城地下段動土 拚2031年完工

【中央社 3/28】

新北市捷運局指出，捷運新北樹林線CQ880A（萬大二期土城地下段）區段標28日開工，預定2031年完工；完工後，樹林往雙北核心通勤將縮短半小時。全線通車後，未來將可與桃園捷運棕線及北捷中和新蘆線在迴龍站交會轉乘，也可銜接北捷藍線，擴增北北桃生活圈的交通機能。

## 引資金活水 REIT推雙軌制

【工商時報 3/15】

行政院會14日通過修法，開放不動產投資信託基金（REIT）可採基金或現行信託架構發行的雙軌制，可望為台灣資本市場注入活水。不過，修法案限制REIT投資自用住宅，避免炒房，罰鍰上限由300萬提高到1,500萬元。

## 商辦熱爆 高科技業大買家

【工商時報 3/14】

今年前2月商用不動產熱爆，累計交易金額衝145億元、年增達70%，交易金額前三大手筆，幾乎都來自電子科技產業，包括台達電斥資47.9億元購入內科廠辦，做為未來辦公室擴編之用，微星科技以15.4億元購置龜山工業區廠房，拓展AIoT與AI伺服器產線；另外，安碁資訊購置南港千坪辦公室，投資8.6億元。

## 寶徠 簽下喜瑞飯店合建案

【工商時報 3/19】

看好房市，寶徠（1805）再度出手獵地購樓，出資買下「世界鎬鋼大王」廖萬隆家族的保瑪開發資產管理公司位於北市中山區長安東路的「喜瑞飯店」土地合建案，另砸下2.27億元買下大股東璞園開發桃園中壢的338坪土地。

## 投報率拉高 新壽將處分不動產

【工商時報 3/27】

新光人壽董事會26日公告決議處分國內不動產。據了解，是因央行升息半碼後，壽險不動產投報率拉高，加上今年力拚要讓資本適足率（RBC）回升，預估要出售數個投報率不到標準或已閒置的小型不動產。

## 內科億級商辦夯 一年成交29筆、總銷110億

【經濟日報 3/13】

2023年市場資金轉向商用型不動產，台北內湖廠辦交易穩健，近兩年內湖億元以上商辦及廠辦交易，2022年共24筆，總銷逾220億；而2023年則有29筆，累計總銷超過110億。觀察2023年交易億級商廠辦趨向中型化，總銷雖然減少但筆數增加，平均交易坪數540坪左右，仍符合中大型規模的企業辦公需求。

## 財部地上權標脫率7成5 麗寶斥逾6億元獵4地

【中央社 3/11】

財政部國產署今年首批國有地地上權今天開標，8宗標的標脫6宗、標脫率7成5，決標權利金新台幣8.2億餘元，其中麗寶集團砸超過6.3億元，在北部、中部獵地拿下4案。

## 今年首筆頂辦租金單價4千元出現

【自由時報 3/7】

根據內政部實價網最新揭露資訊，新落成的辦公大樓「富邦A25」19樓月租金高達196.72萬餘元、承租坪數約491.82坪、拆算每月每坪租金約4千元。房產業者指出，該筆租金不但是今年首筆辦公室租金單價4千元的實價，更是今年北市單宗辦公室月租金最高的紀錄。

## 年初最大宗 陽信銀行砸2.7億掃天母4戶店面

【自由時報 3/11】

大宗店面交易案出現，1月，陽信銀行一口氣砸逾2.7億元掃進北市「國揚天母」4戶店面，每坪單價將近140萬元。房產業者指出，該社區靠近天母SOGO百貨，附近商業機能豐富，高價社區林立，預期是看好店面價值。

## 外商10年捧5億 租台中白派商辦11層樓

【Ettoday 4/11】

西屯區白派商辦「崇偉5A」2023年完工後，以整棟、分層形式招租。實登揭露，其中11個樓層以每月422萬元出租，超越「誠品480」每月262.9萬元紀錄，租期10年的成本更超過5億元。

## 台積電4月全台「大擴產」北中南拚建10座廠

【自由時報 3/7】

AI晶片需求熱，台積電北中南擴產腳步轉積極，4月將展開竹科寶山二奈米廠（晶圓二十廠）裝機作業，高雄二奈米廠（晶圓二十二廠）也正興建中，並規劃建第三座廠；台積電二奈米製程將於2025年量產。

## 東煒布局商用不動產市場 2029年前將陸續推出9大案

【中央社 3/7】

東煒建設積極布局商業不動產市場，投入近新台幣20億元在桃園市大園區打造的國際物流園區7日落成。至2029年前，東煒建設還有9大商用不動產案將陸續落成，包含廠辦、冷鏈物流及數據中心。

## 國揚奪左營高鐵開發案

【經濟日報 3/29】

國揚實業（2505）28日公告，該公司獲選「高雄市左營高鐵科技之心第三種商業區A、B土地」整體開發案之最優申請人，投資規模將逾百億元，朝精品旅館及住宅方向開發。

## 微軟、AWS資料中心 最快今年落地

【工商時報 3/29】

Google於2013年時在台灣彰濱工業區成立大型資料中心，五年前再購置台南的土地，為第二座資料中心預做準備；微軟及AWS公司在台灣籌建資料中心也已著手進行，屆時全球四大雲端平台中，將有三家在台灣落地提供雲端服務。

## 土地.地上權大型交易摘要

3月上市櫃法人土地市場交易量為173.08億元、年增116%，較去年同期有著爆發性成長，各大建商相繼在台灣北部、中部、南部布局營建用地，顯見在新青安貸款政策激勵下，大量購屋需求湧現，帶動建設公司積極獵地回補庫存。

在台北市有達欣工程看好北投士林科技園區未來產業進駐後帶動人口紅利，砸9.64億元買進北投軟橋段共計495坪土地、換算單價約為194.9萬元，預計推出中小坪數住宅建案。

國泰建設則布局新北市，以12.02億元買下位在新莊副都心共607坪土地，將規劃興建住宅大樓；炎洲購地重心放在新北市塹仔圳重劃區，以10.05億元購入中港厝段1,555坪土地。



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)
台北市	達欣工程	土地	北市北投區軟橋段土地	9.64	495
台北市	皇鼎建設	土地	北市北投區桃源段五小段土地	5.30	691
台北市	名軒開發	地上權	台北中正區福和段土地地上權	2.12	188
台北市	名軒開發	地上權	台北中正區南海段土地地上權	1.65	164

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
新北市	國泰建設	土地	新北新莊區副都心段一小段土地	12.02	607
新北市	炎洲	土地	新北市新莊區中港厝段土地	10.05	1,555
新北市	新潤興業	土地	新北林口區力行段土地	8.17	501
新北市	達麗建設	土地	新北泰山區泰山段二小段土地及合建分屋	3.40	1,096

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	新苑興業等	土地	晶悅飯店都更案	34.79	2,175

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

## 土地.地上權大型交易摘要

由於市區可供開發土地稀缺，近年大型開發商購置物件時，也積極鎖定市區內全棟老舊商業大樓、商場、飯店等。這類標的通常具備地處精華地段、產權單純、基地大且方正等優點，後續改建開發可望帶來龐大效益。

本月即有包括璞永建設等八大買方，組團出資共131.25億元，包下北市指標商辦芙蓉大樓63%的產權；還有新苑興業等4間公司聯手以34.79億元，掃進桃園晶悅國際飯店都更案，包含土地、建照權利及畸零地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	亞昕國際開發	土地	台中南屯區大進段土地	13.08	548
台中市	遠雄建設	土地	台中市北屯區土地	6.41	641
台中市	海德威電子工業	土地	台中北屯區大湖段土地	2.40	1,230
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	金駿營造	土地	台南安南區國安段土地	22.66	2,184
台南市	瑞築建設	土地	台南市北區土地	8.26	1,549
台南市	利百景	土地	台南柳營科技工業區暨環保科技園區義士段土地	2.12	1,515
高雄市	華友聯開發	土地	高雄前鎮區經貿段五小段土地	20.08	2,363
高雄市	永信建設開發	土地	高雄鳳山區四甲段土地	5.63	866
高雄市	北基國際	土地	高雄三民區澄東段土地之50%持分	5.30	884



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



## 辦公.廠辦大型交易摘要

3月上市櫃法人購置辦公室交易額為168.68億元、年增130%，預料在整體產業投資動能回溫，企業購置自用辦公室等商用不動產需求上升，樂觀看待2024全年辦公市場購屋表現。

辦公室自用買盤強勁，在台北市有克麗緹娜智慧產權以3.85億元購置內科瑞光路廠辦部分樓層；位在新北的指標廠辦案華固中原置地繼今年1月時有凌航科技以5.04億元、德利威電子以5.14億元購入部分樓層後，本月再有英橋國際開發以5.76億元買下三戶、共計有1,176坪。

除產業營運布局需求外，大型開發商、高資產族看好老舊商業大樓未來改建效益，也積極進場買進。其中芙蓉大樓為今年首筆百億元級別的大型交易，買方為建商、代銷等8間公司組隊，以131.25億元買下芙蓉大樓63%產權，未來將以都更推案為目標。



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	璞永建設等	純辦	芙蓉大樓	131.25	860	6,401
台北市	自然人	純辦	北市大同區承德路三段商辦大樓	9.84	243	1,731
台北市	自然人	純辦	北市大同區承德路三段商辦大樓	8.16	206	1,281
台北市	英屬維京群島商克麗緹娜智慧產權	廠辦	北市內湖區瑞光路廠辦大樓	3.85	未揭露	734

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	英橋國際開發	廠辦	華固中原置地	5.76	未揭露	1,176
新北市	金漢實業	廠辦	台灣智匯總部	1.13	38	256

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	雍智科技	廠辦	昌益科技產發園區	4.34	457	1,875

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	利機企業	純辦	聯聚中維大廈	3.72	37	475
台中市	系微	純辦	台中大安國際大樓	0.63	16	387

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

3月上市櫃法人購置工業土地、廠房等工業地產交易額共計為24.76億元、年減66%，縮減主因為近5年工業地產市場掀台商回流購地熱，工業土地價格高漲，使得企業對購買大型工業不動產態度轉為謹慎，整體市場稍稍降溫，今年工業地產交易將回歸基本面。

本月最大筆工業地產交易出現在桃園市，為工業氣體公司三福氣體以11.59億元購入桃園觀音區工業區段四小段4,870坪土地，換算單價約為每坪23.8萬元。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	三福氣體	工業	桃園觀音區工業區土地	11.59	4,870	-
桃園市	哲固資訊科技	工業	桃園蘆竹區新中段廠房	1.09	238	304

  

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	亞東預拌混凝土	工業	台南仁德區車路墘段廠房	5.27	3,292	1,655

  

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
屏東縣	菁鈺	工業	屏東里港鄉磚仔地段土地	3.26	8,416	-
屏東縣	力優勢環保	工業	屏東里港鄉磚仔地段、鹽埔鄉永隆段土地及建物	3.00	7,824	未揭露
屏東縣	遠東生技	工業	屏東農業科技園區廠房	0.55	4,927	1,150

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

3月上市櫃法人購置店面共有一筆交易，為第一銀行看好新莊副都心商圈未來金融服務需求，以4.18億元插旗新莊中平路商辦大樓1至2樓店面，將作為自有分行使用。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	第一銀行	零售	新北新莊區中平路店面	4.18	44	402

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>



# 加入信義全球資產LINE帳號 掌握商用市場最新動態

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