



信義全球資產

SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

JULY , 2024



投資信心度升溫 H1上市櫃法人商用交易量年增36%

信義全球資產公司統計2024年1月至6月上市櫃法人共投資1,281.05億元購置土地及商用不動產，交易量較去年同期增幅約36%，其中上半年商用不動產交易量為682.11億元，土地交易量為598.94億元，顯示市場對商用不動產投資信心持續升溫，又以辦公類產品交易動能最為積極。

統計6月上市櫃法人購置商用不動產交易額為69.22億元、年減78%，減縮主因為去年有新光一號Reits標售案墊高月交易量；土地交易量為144.07億元、年增155%，突顯開發商今年加足馬力在全台積極購地。

展望下半年商用市場交易趨勢，台積電等科技大廠往中南部落腳投資，帶動區域房地產交易升溫，也激發供應鏈廠商購置商用不動產需求，讓商辦、廠辦、科技廠房、工業土地等產品交易穩健成長。此外，需於今年完成資產購置的廠商，在下半年會積極進場看屋，市場洽談與成交速度會再加快，樂觀看待今年商用不動產交易表現。

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



7月商用不動產行事曆

7/1~7/9	7/10~7/26	7/27~7/31
<p>▶7/1(一) 【標售】 新竹科學園區廠房</p> <p>▶7/2(二) 【標售】 國產署 高雄仁武區永和段土地</p> <p>▶7/3(三) 【標售】 國產署 新北林口區佳林段土地 台中北區水源段土地</p>	<p>▶7/10(三) 【標售】 台北西門町全棟大樓</p> <p>▶7/25(四) 【標售】 台中十四期環中段土地</p> <p>▶7/26(五) 【標售】 苗栗竹南科學園區廠房</p>	<p>▶7/31(三) 【標售】 台北南京東路二段店面 內湖區堤頂大道二段廠辦 內湖區瑞光路廠辦 內湖區瑞湖街廠辦 內湖區行忠路店面 新北板橋區廠辦 桃園龜山區華亞段土地 高鐵雲林站住宅土地</p>

5月景氣續亮黃紅燈

【聯合報 6/28】

國發會發布五月景氣燈號，連續第二個月亮出代表景氣「趨熱」的黃紅燈，判斷分數也都是卅五分。國發會經濟發展處處長吳明蕙表示，受惠於A I等應用需求熱絡，帶動生產、機械及電機設備進口值等指標續呈紅燈，而出口也維持綠燈，加上領先及同時指標續呈上升，顯示國內景氣持續回溫。

我央行無預警 七月起升準一碼

【工商時報 6/14】

中央銀行13日第二季理監事會決議並未升息，維持重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各為2%、2.375%及4.25%，但繼2022年第二、三季各升準1碼後，本季再度調升存準率1碼（0.25個百分點），從7月1日起實施，預計收回市場1,200億元熱錢。央行總裁楊金龍強調：「基本上貨幣政策基調可說是進一步緊縮」。

央行上修今年GDP至3.77%

【中國時報 6/13】

央行召開Q2理監事會，全球商品貿易成長回溫，且新興科技應用商機加速推展，帶動台灣出口成長增溫，並挹注民間投資動能，加以民間消費持續成長，央行再度調高全年經濟成長率預測值至3.77%；央行下修今年CPI及核心CPI年增率預測值分別至2.12%、2%。

央行穩房出拳 第二房限貸六成

【工商時報 6/14】

央行2020年12月以來共祭出五波選擇性信用管制，第二季理監事會再祭出第六波房市選擇性信用管制，將自然人特定地區（六都加上新竹縣市）第二戶貸款上限，從7成降為6成，自本月14日起實施。央行總裁楊金龍表示將持續緊盯房市，關注兩大指標，一是銀行不動產放款集中度，二是金融穩定，將滾動式調整措施。

政院新增新青安條款 即日起每人限貸一次

【經濟日報 6/27】

行政院27日拍板通過新青安貸款精進政策，除日前已公布的貸款人須簽訂自助切結書外，這次新增新青安貸款借款人限貸一次。財政部說明，新青安貸款實施迄2024年5月底，累計已核貸5萬7,980戶，未來將秉持安心成家政策目的持續推動，確保不影響購屋自住未轉租的借款人權益。

工研院：2024年半導體產值突破5兆創高

【中央社 6/12】

人工智慧（AI）狂潮來襲，帶動相關供應鏈需求強勁成長，工研院預估2024年整體製造業產值達新台幣23.1兆元，年增率達6.47%，半導體業產值更首次突破5兆元大關，預計可達5兆1134億元，改寫歷史新高，年成長17.7%。

新青安補漏 財部將強化貸後管理

【工商時報 6/20】

財政部交由土地銀行召集公股行庫討論強化新青安房貸管理措施，19日第二場會議得出三大共識方向，一是強化勾稽人頭戶；二是詳細清查是否有出租；三是新戶要簽切結書，明確訂立若違反規定，將返還補貼利息等條款，舊戶不用補簽切結書，但會更加細緻進行貸後管理。

國產署十筆地上權招商8月12日開標 底價32.8億

【經濟日報 6/25】

財政部國產署公告今年第四批國有地上權招商，共釋出十宗土地，合計權利金底價約32.8億元，將於8月12日開標。此次釋出標的，土地使用分區較先前更多元，包含高雄釋出精華區大面積土地、新竹縣竹北市行政區土地可做金融及保險業使用等。

今年H1商用不動產及土地交易破1200億

【太報 6/28】

2024上半年商用及土地市場交易量突破1200億元大關，較去年同期增幅31%，成長主因為土地市場受新青安貸款政策利多驅動，建商購地信心度回升。建商躍居上半年商用及土地市場最大買方，除進軍指標重劃區土地，也鎖定市區具重建效益的精華不動產。

全台預售屋 買氣旺到翻

【工商時報 6/18】

預售屋市場買氣旺，據實價預售揭露統計，4月預售屋交易單月1.38萬件，已是連續兩個月都超過1.3萬件，為預售實價即時揭露以來首見，若排除去年6月平均地權條例修正案上路前的上車潮，4月預售交易量也創下單月新高。

5月新承作房貸衝1162億創新高 新青安房貸占比逾4成

【中央社 6/21】

中央銀行公布5月五大銀行新承做房貸金額衝上新台幣1162.35億元，創下歷史新高；5月新青安房貸占五大銀行新承做房貸比例達40.64%，也創下2016年7月以來新高。

央行未升息 商用不動產按讚

【工商時報 6/15】

央行暫不調整利率，專家認為將有助於商用不動產投資人持正面態度，對於後市為謹慎不悲觀；加上AI「護國群山」加持，商辦市場「穩定看多」，土地市場抬頭，全年成交量可望挑戰3,000億元大量。

5月全台移轉棟數 近29個月最多

【工商時報 6/28】

房仲業最新統計指出，受惠4月房市買氣增溫所激勵，5月全台建物買賣移轉棟數達到3.49萬棟，年增26%，改寫近29個月以來單月新高。

南山人壽 將躍信義計畫區商辦王

【工商時報 6/20】

信義計畫區最大壽險包租公將換人當。南山人壽董事長尹崇堯表示，信義計畫區新商辦將陸續完工，2027年在信義區南側將新增逾9萬坪頂級商用辦公室可出租。若以目前信義計畫區頂級商辦租金來推估，預期一年至少可為南山人壽帶來約50億元的穩定租金收入。

台北大巨蛋園區正式開幕啟用

【工商時報 6/25】

台北大巨蛋園區25日正式開幕啟用，遠雄表示，目前4張使用執照已經全部取得，商場、辦公、百貨、飯店、影城可望自今年到2027年陸續開幕營運；其中辦公大樓已經出租超過六成，租金行情可望比照信義區的身價。

台積電買力森諾科寶山廠房 斥資6.68億元

【經濟日報 7/2】

台積電1日公告，與台灣力森諾科科技公司簽訂合約，購買力森諾科新竹縣寶山鄉廠房及附屬設施，交易總金額6.68億元。台積電說明，取得或處分之具體目的或用途為辦公室用途。

蘋果傳要來台設資料中心 經濟效益上看千億

【經濟日報 6/25】

業界傳出，蘋果將來台設立資料中心，並開始與協力廠洽談相關計畫，成為繼Google、亞馬遜AWS、微軟、輝達 (NVIDIA) 之後，又一重量級國際大廠落地台灣建置資料中心，引爆新一波AI伺服器拉貨動能與綠電搶購潮。

「賓利汽車」砸11.2億買內湖展間

【ETtoday 6/25】

西湖捷運站旁三角窗「Bentley賓利」展間相當醒目，近期該代理商砸11.2億元，購入建物與300多坪土地，自己當房東。商仲分析，賓利購入，估計是對此點位「勢在必得」，希望把樓蓋高，打造品牌概念館。

輝達效應延燒 信義：千坪土地成市場新寵

【Ettoday 6/19】

萬物皆AI時代來臨，許多科技企業主競相購置土地，建置企業總部，輝達 (NVIDIA) 執行長黃仁勳日前也宣布要在台灣蓋企業總部及研發中心。信義全球資產專家觀察，千坪大型土地躍居商用市場新寵，觀察內科500坪以上土地交易，2018年至今總銷達202億元。

茂德積極獵地 砸7.4億買高雄楠梓千坪土地

【經濟日報 6/12】

高雄楠梓區因科技題材利多，吸引各大建商插旗。據實價登錄，今年4月成交一筆楠梓區藍田西段1,065.4坪土地，總價7.45億元，換算單價約70萬元，創下藍田西段土地實價新高。經查謄本，買方為張姓自然人，比對後應為茂德機構總裁張高祥。

土地.地上權大型交易摘要

6月上市櫃法人土地市場交易量為144.07億元、年增155%。建商購地動能續強，其中海悅以27.53億元取得新北新店區寶元段千坪持分土地，總價躍居上半年土地市場第三高交易紀錄。

該地原為開明高職校地，因少子化因素，已於2022年退場。基地鄰捷運七張站、大坪林站，近新店裕隆城，區域生活機能完備，因此成建商插旗目標。

大華建設以14.81億元購入苗栗3千餘坪土地，為6月購地面積最大的土地交易，交易對象自然人，大華建設購入後，預計朝向興建住宅大樓做規劃。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
新北市	海悅國際開發	土地	新店區寶元段持分土地	27.53	2,203
新北市	長虹建設	土地	林口區建林段土地	10.20	546
新北市	炎洲	土地	新店區大豐段土地	6.53	974

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	達欣開發	土地	三民段土地	6.05	504
苗栗縣	大華建設	土地	後龍鎮龍富段土地	14.81	3,712

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	國泰建設	土地	南屯區永豐段土地	7.77	1,035

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

土地市場轉熱，建商選地目光主要朝向可立即開發的重劃區，或是具有產業投資題材的精華地段。此外，市區產權單純、具備重建開發價值的商業大樓，也是今年建商積極購入的標的。

6月遠雄建設參與台南地政局土地標售，以17.62億元得標台南中國城暨運河星鑽地區星鑽段1,467坪土地，單價約120萬元，創該區域大筆公有地標脫新高地價。

國泰化工標售高雄亞灣區1,063坪土地，6月也順利標脫，由五金緊扣件公司連宜以10.41億元買下，換算單坪價格約98萬元，未來將規劃打造自用企業總部。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	遠雄建設	土地	中西區星鑽段土地	17.62	1,467
台南市	斐成開發	土地	中西區府前段土地	14.15	1,089
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	京城建設	土地	左營區新勝段土地	13.37	1,028
高雄市	連宜	土地	前鎮區經貿段一小段土地	10.41	1,063
高雄市	華友聯開發	土地	仁武區福清段土地	10.00	2,293
高雄市	隆大營建	土地	鳳山區埤頂段土地	5.63	1,066

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

6月上市櫃法人購置辦公室交易額為20.1億元、年減81%。觀察上半年辦公市場買方結構以產業自用為主，隨著市場需求攀升，主要辦公商圈內的指標商辦、廠辦大樓一有釋出，就會吸引買方目光。

6月宜進集團旗下光明絲織廠以5.96億元出售南港宜進I-City部分樓層，買方為金田餐飲，這是光明絲織廠近期處分的第三筆資產。

去年11月光明絲織廠以19.85億元處分桃園觀音區光明段廠房，買方為東齊染整；今年5月再以1.09億元處分汐止廠辦大樓部分樓層，買方為鑫傳多媒體科技公司。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	金田餐飲	廠辦	宜進I-City	5.96	132	924
新北市	鑫創電子	廠辦	華固中原置地	8.48	未揭露	1,675
桃園市	善元科技	純辦	恆ONE	4.81	120	1,179
新竹縣	宏觀微電子	純辦	富宇財經大樓	0.85	36	250

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

6月上市櫃法人購置工業地產交易額為49.12億元、較去年同期增幅近5倍。

伴隨今年產業成長動能旺盛，各項工業不動產投資熱度趨高，加上台積電南下設廠議題持續發酵，工業廠房、土地交易也從北一路旺到中南部。

6月總價最高的工業不動產交易出現在新北市，為怡華實業以31.18億元取得五股區御史段廠房，該筆交易也同步刷新今年上半年工業地產市場總價最高交易紀錄。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	富邦人壽	工業	北投區奇岩段五小段畸零地	0.57	41	-
新北市	怡華實業	工業	五股區御史段廠房	31.18	5,996	3,590
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	欣興電子	工業	中壢區中工段廠房	3.40	884	1,166
新竹縣	彰京開發	工業	台元段土地	4.98	1,424	-
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	佑益烤漆工業	工業	大甲區幼獅段廠房	2.57	1,007	718
台南市	威致鋼鐵工業	工業	官田區福安段、南廊段土地	5.63	28,431	-
台南市	勝鈺科技	工業	七股科技工業區土地	0.79	1,209	-

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



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