



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

Sinyiglobal Research 2026/02



官方網站



官方LINE



www.sinyiglobal.com

2026商用市場開門紅 首月成交量逼近200億元

隨著美國關稅政策拍板，外部不確定性因素階段性消除，廠商投資信心回穩，讓2026年商用市場開年即有亮眼的交易表現。據信義全球資產公司統計，1月上市櫃法人商用不動產交易量達193億元，其中廠房、工業土地等工業不動產囊括近9成交易量，包括世紀風電(2072)、台光電(2383)、力成(6239)等企業於本月均陸續進場購置工業不動產，顯見廠商新建、擴廠需求增溫中。

1月上市櫃法人土地市場交易量為151億元，表現同樣不俗。受市場高度關注的「陸軍保養廠C基地」地上權案，本月順利標脫，由凱基人壽以權利金101億元拿下、溢價率達51%；此外，包括櫻花建(2539)、國建(2501)、立軒(6222)等指標建商，於本月也都有購地交易記錄。市場資金動能延續，為2026年商用與土地市場交易奠定正向開局。



2月商用不動產行事曆

2/1~2/10	2/11~2/20	2/21~2/28
▽2/6(五) 【標售】 <ul style="list-style-type: none"> • 新店寶中路廠辦 • 新店寶橋路廠辦 • 台南新化工業土地 	▽2/11(三) 【標售】 <ul style="list-style-type: none"> • 國產署中區分署 6宗國有非公用不動產 	▽2/23(一) 【標售】 <ul style="list-style-type: none"> • 國產署北區分署 45宗國有非公用不動產
▽2/10(二) 【標售】 <ul style="list-style-type: none"> • 新北土城廠房 • 新竹東區廠房 		▽2/25(三) 【標售】 <ul style="list-style-type: none"> • 國產署中區分署 18宗國有非公用不動產

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

台美關稅達成共識：15%關稅不疊加、232最惠國待遇、投資5000億美元

【聯合報 1/16】

行政院宣布，台美貿易談判團隊在美東時間15日進行總結會議，達成台灣對等關稅調降為15%且不疊加最惠國待遇、半導體及半導體衍生品等232關稅取得最優惠待遇、擴大供應鏈投資合作等多項談判目標。不過台美貿易協議仍在進行法律檢視中，將另擇期簽署文件，並交國會審議。

金管會端八大牛肉 助攻壽險投資公建社福與基建

【工商時報 2/5】

為鼓勵保險業資金投入國內公共建設、社會福利事業及策略性產業、基建、新創，金管會一口降了8大風險係數並鬆綁保險業投資創投的規定。

今年經濟成長率 劍指4.56%

【工商時報 2/4】

國發會3日提出今年台灣經濟成長率的基準預測為4.11%，不僅高於主計總處預測的3.54%，且因振興民間消費、公共支出增加、帶動民間投資及淨輸出成長的四大積極政策效益，帶來額外經濟動能，注入經濟成長目標0.45個百分點，因此設定今年台灣經濟成長率目標達4.56%。

國土署 祭土方之亂4解方

【工商時報 1/15】

因應土方之亂，國土署召開記者會說明四方案，提供土石方處理解方，包括一、擴增最終去處量能，二、設置臨時暫置場，三、簡化土石方運送流程，四、開放小貨車裝載砂石土方得申請裝置GPS。

國土署長蔡長展：老宅延壽優先補助5對象

【工商時報 1/30】

內政部推動「老宅延壽計畫」，鎖定屋齡30年以上的四至六樓集合住宅及六樓以下透天厝，預計三年內將600棟住宅整修翻新，並編列50億元特別預算，提供室內外空間翻新補助。國土署長蔡長展說明，將訂定優先補助審定原則，交由地方公會評議，初步規劃對戶內有高齡弱勢者、自願申請裝設太陽光電者、提供包租代管者或外牆磁磚剝落涉及公共危險等，為老宅延壽的優先補助對象。

500億台中超巨蛋招商 創體育場館BOT新高

【聯合報 1/28】

台中市長盧秀燕去年宣布推動「台中超巨蛋」，將在水湳經貿園區打造一座可以打棒球、辦演唱會以及多種商業功能的大型場館，採取民間規畫投資（BOT），26日公告招商，到4月27日止。市府指出，本案預估投資金額約500億元，規模與投資額度均創下全國體育建設新高。

國產署6宗地上權 底價合計逾3.3億

【工商時報 2/3】

財政部國產署2日公告最新一批國有土地招標設定地上權標的，共有6案，包含新北市2件、台中市、雲林縣、苗栗縣、屏東縣各1案，存續期間皆為70年，面積共約0.75公頃，權利金底價合計3億3,597萬元，將於3月23日開標。

南市聯合標售麻工、南科、商60開發區土地 鏈結科技、產業、居住

【經濟日報 1/14】

為促進公有土地積極開發與利用，臺南市政府地政局今年第一次辦理開發區土地聯合標售，釋出多筆產業用地，推出標的有麻豆工業區、北安商業區及臺南市南科特定區開發區塊F、G區段徵收區等3處開發區，共計11筆10標土地，自1月12日起至3月5日公告招標，並訂於3月6日上午10時於臺南市政府永華市政中心10樓小禮堂辦理開標作業。

工業地產熱 科技業買盤連發

【工商時報 1/15】

工業地產市場新年續旺，2026開年不到15天，市場連續開出2個紅盤，買主均為科技大廠，包括系微以6.09億元買下內湖「金矽谷No.25環球旗艦總部」預售廠辦一整個樓層，以及矽品砸28.01億元買下聯合再生能源竹南廠，累計成交金額已突破34億元。

臺銀、土銀2026年拚活化不動產、都更

【經濟日報 1/13】

臺銀及土銀今年度預算營業外收入大增，主要力拚處分不動產，參與都更分回房地。其中臺銀預計出售士林區和中正區兩筆土地約20億元，處分利益約14.5億元。土銀主要以自有土地參與都市更新分回房地，預計變賣後利益共計9.3億元。

凱基人壽百億標下陸保廠C基地 擬打造大健康園區

【工商時報 1/20】

國產署位於台北市信義區原六張犁陸軍保養廠C區基地，最終權利金由凱基人壽101億元得標、溢價率高達51%。凱基人壽表示，未來計畫將此稀有大面積精華地塊，目標以「大健康生態圈」概念，打造台北市中心最具指標性的複合多功能健康園區。

台美記憶體廠結盟 力積電銅鑼廠585億賣美光

【經濟日報 12/17】

美國記憶體大廠美光與力積電（6770）17日共同宣布，雙方已簽署獨家意向書（LOI），美光將以總價18億美元（約新台幣585億元）現金，收購力積電位於苗栗銅鑼的P5晶圓廠。

土銀敦南商圈都更案 招商

【工商時報 1/13】

小巨蛋黃金地段來了！土地銀行近期公開評選「臺北市松山區延吉段三小段687地號等2筆土地都市更新」實施者，公告期間為114年12月2日至115年4月2日，該案鄰近台北小巨蛋與敦南商圈，商機可期，亦吸引國內知名建商、開發商40餘家企業參與招商說明會。

亞翔子公司榮工西門町購地 今年首宗每坪千萬地王

【中央社 1/13】

工業機電系統整合工程廠亞翔子公司榮工工程董事會今天決議斥資新台幣8.5億元，收購駿富國際開發100%股權，以取得都更案實施者資格。另也投入8.21億元向駿富國際開發取得土地與建物，土地面積約74.72坪，換算約1坪1100萬元。

醫美業者砸4.1億掃東區店面 創2025年北市第2大店面交易案

【自由時報 1/28】

醫美搶進東區店面，根據台北市實價網最新發布，2025年8月，法人盈智生技砸4.1億元買進台北市忠孝東路四段上店面、為去年北市店面交易案中總價第二高，僅次於上市建商興富發將「松江1號院」店面以4.19億元賣給法人越好國際。

台光電砸近28億購地 法人：衝刺高階CCL

【工商時報 1/28】

銅箔基板（CCL）龍頭廠台光電（2383）公告，董事會通過取得桃園市觀音區工業區段三小段土地與建物，總交易金額27.8億元，將作為未來生產營運使用。台光電指出，此次購地屬新增擴產計畫，產能規劃待下次董事會核定。

「隱形冠軍」火力全開 豪砸12億一口氣標下嘉義廠房

【ETtoday 2/1】

主新德科技位於嘉義大林鎮的廠辦因「拍賣抵押物」強制執行，去年進入法拍市場，日前在四拍拍定，得標人巧新科技以12億元一口氣拍下主新德科技位於大林的2筆工業地、廠房，為嘉義近5年最貴法拍成交價。專家表示，成交單價符合區域行情。

廠房突成投資新寵 雲林人砸6億吞TOYOTA三重舊廠

【ETtoday 1/22】

2025年三重最貴的建物交易出現，溪尾街上已歇業撤出的TOYOTA保養廠以6億800萬元交易，建物登記839坪、屋齡47年，土地則移轉了871坪乙種工業地。觀察三重近5年最貴的5筆建物交易，全都是1~2層廠房，買方著眼大面積工業土地價值。

櫻花建設逆勢補庫存 砸9.36億元加碼楊梅土地

【工商時報 1/8】

櫻花建設8日公告重砸9.36億元，取得桃園市楊梅區雙榮段約2,176.9坪土地，持續為中長期推案補充土地庫存。

橋頭大地主再出手 13億吃高科實中旁2480坪地

【ETtoday 1/13】

橋頭的高雄新市鎮近年受惠橋科、台積電議題，房地價大幅飆漲。鼎宇建設陸續布局新市鎮，堪稱當地大地主，近期傳出再度入手高科實中附近2480坪土地，與自家高科實中首排5900坪基地相鄰，據了解，成交價約13.6億元，實登尚未公布，鼎宇證實已入手。

土地.地上權大型交易摘要

住宅市場買氣保守，連帶也影響開發商購置土地的信心度，但2026年首月上市櫃法人土地市場交易不冷清，不只有百億地上權大案，於台北、桃園、台中、台南等均有指標建商、企業進場購地。

據統計，上市櫃法人1月土地市場交易額為151億元，其中凱基人壽以權利金101億元得標原六張犁陸軍保養廠C區基地，地上權存續期間為70年，未來將規劃為複合多功能健康園區。台北市陸軍保養廠C區基地設定地上權標案去年推出時即備受市場關注，基地位在信義區近台北101的精華地段，面積為4,818坪，為市區稀有大面積土地，權利金金額也創下歷年第3高。

本月也出現首宗每坪單價千萬元的土地交易，為亞翔工程及其子公司榮工工程以共14.25億元向駿富國際開發取得西門町透天土地，換算土地單價每坪約1,100萬元。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	凱基人壽保險	陸軍保養廠C區基地設定地上權	101.00	4,815
台北市	亞翔工程(榮工工程)	中華路透天土地	8.22	75
台北市	亞翔工程	中華路透天土地	6.03	55
新北市	立軒國際建設	林口區力行段土地	5.20	260
新北市	立軒國際建設	林口區力行段土地	2.51	123

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	櫻花建設	楊梅區雙榮段土地	9.36	2,177

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	慶豐富實業	西屯區龍富段土地	5.25	515

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台南市	國泰建設	北區小北段土地	7.02	732
高雄市	康橋學校財團法人	楠梓區清豐段土地設定地上權	6.35	14,401

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

商辦.廠辦大型交易摘要

1月上市櫃法人購置商辦、廠辦交易額為21億元，買方購置用途均為企業營運需求，顯見目前辦公市場買方結構仍是自用型當道。

指標交易包括系微以6.09億元取得台北內湖區「金矽谷NO.25環球企業總部」831坪辦公室及車位；崇越電通以5.01億元取得新莊副都心「中悅松Tower」658坪辦公室。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	泉金	信義路辦公大樓	6.14	112	926
台北市	系微	金矽谷NO.25環球旗艦總部	6.09	99	831
台北市	晨星電子	吉達國際科技大樓	0.69	23	141
新北市	崇越電通	中悅松Tower	5.01	68	658
新北市	思必瑞特生技	遠雄U-TOWN	1.34	24	359
新北市	瑞寶基因	遠雄U-TOWN	1.33	24	360

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

1月上市櫃法人購置工業地產交易額為172億元，11筆大型交易中就有9筆交易為購置廠房，顯見為滿足營運、急單需求，企業買方更為偏好購置可立即生產的工業廠房。

本月指標工業地產交易包括：世紀風電(2072)以55.82億元取得觀音產業園區40,746坪土地、日月光(3711)以28.01億元取得竹科竹南園區廠房、台光電(2383)以27.8億元取得觀音產業園區廠房。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	元鈦科技	新北市深坑區新土庫段丁建土地	2.68	601	-
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	世紀離岸風電設備	觀音產業園區土地	55.82	40,746	-
桃園市	台光電子材料	觀音產業園區廠房	27.80	10,884	10,185
桃園市	宜進實業	觀音產業園區廠房	5.78	2,457	897
新竹縣	力成科技	新竹產業園區廠房	17.80	2,519	6,117
新竹縣	信音企業	湖口鄉中勢段廠房	5.80	2,277	2,013
新竹市	聚賢研發	景觀科技園區廠房	0.74	144	97
苗栗縣	日月光投控 (矽品精密工業)	竹科竹南園區廠房 (含附屬廠務設備)	28.01	未揭露	12,412
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	志聖工業	精密機械科技創新園區廠房	14.80	3,146	2,914
台中市	康聯生醫	台中工業區廠房	0.92	192	201
嘉義縣	巧新科技工業	大埔美精密機械園區廠房	12.30	19,440	5,358

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



信義房屋

信義房屋

珍惜所託
看見資產雋永價值



官方網站



官方LINE

📍 **台北總公司** 02-2720-8896
台北市信義區信義路五段2號11F

📍 **工業地產部** 02-2659-2828
台北市內湖區洲子街73之1號

📍 **桃園商仲部** 03-339-5888
桃園市桃園區復興路205號20樓之4

📍 **中區商仲部** 04-2302-3322
台中市西區英才路530號29樓