



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

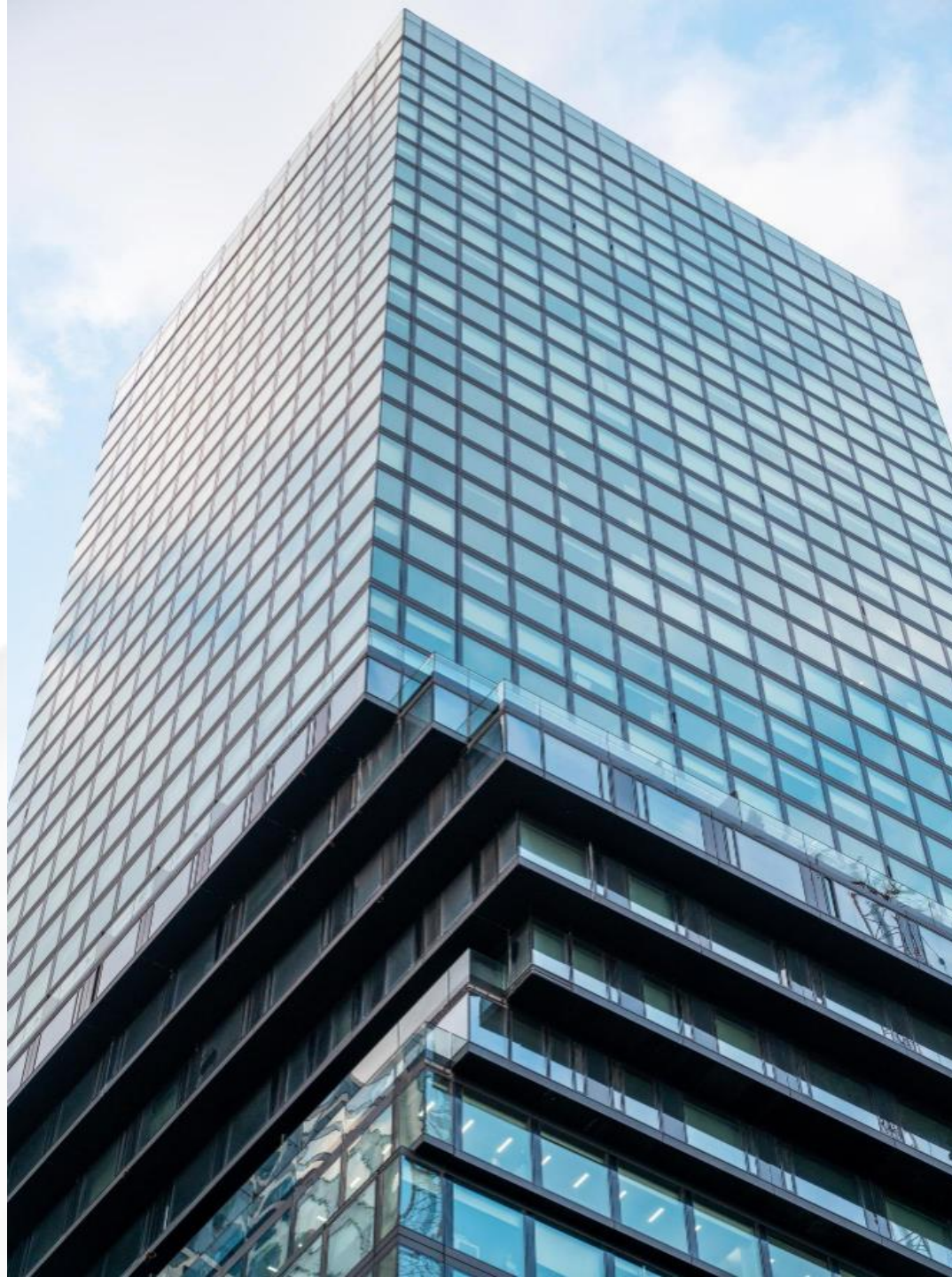
Sinyiglobal Research 2026/05



官方網站



官方LINE



www.sinyiglobal.com

AI擴產效應延燒 工業地產買氣續強

AI產業鏈投資效應持續發酵，企業擴產與產線升級需求帶動工業不動產市場維持高檔表現。信義全球資產公司觀察，科技製造業對廠房、工業土地需求升溫，市場交易動能穩健延續，隨著企業加速布局產能與供應鏈調整，預期工業不動產將是今年商用市場最具成長性的產品之一。

據統計，4月上市櫃法人土地市場交易額為26億元。於住宅市場買氣觀望之際，仍有大型建商仍持續重金獵地，包括：櫻花建設以11.76億元取得桃園中壢區中運段1,280坪土地、坤悅建設以11.3億元取得台中西屯區惠民段374坪土地。

4月商用不動產交易量為310億元，工業不動產交易最為強勁，交易額301億元、占比逾9成。辦公市場部分，由於目前企業自用需求以工業產品為主，加上辦公產品買賣雙方價格認知存在落差，影響交易進程，辦公市場月交易額為2億元、表現相對平淡。



5月商用不動產行事曆

5/1~5/10	5/11~5/21	5/22~5/30
<ul style="list-style-type: none"> 5/8(五) 【標售】 • 台南官田產業園區廠房 	<ul style="list-style-type: none"> 5/21(四) 【標售】 • 台中產業園區廠房 	<ul style="list-style-type: none"> 5/26(二) 【標售】 • 新北國際AI+智慧園區土地 • 中壢工業區廠房
		<ul style="list-style-type: none"> 5/27(三) 【標售】 • 桃園大溪工業土地
		<ul style="list-style-type: none"> 5/29(五) 【標售】 • 南崗產業園區廠房

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

AI需求太旺！ 3月製造業生產指數年增30.73% 連25紅

【經濟日報 4/23】

經濟部23日發布3月工業生產指數136.9，其中製造業生產指數139.92，創歷年單月新高，年增30.73%，呈連續第25個月正成長，主要受惠AI、高效能運算及雲端資料服務等應用需求擴增，挹注資訊電子產業生產動能穩步成長。

房市冷 首季個人房地合一稅收跌破百億 寫三年同期新低

【經濟日報 4/23】

根據財政部最新公告資料顯示，第一季個人房地合一稅收年減7%，以94.2億元寫近三年同期新低，顯示房市交易持續降溫。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，過去景氣暢旺時，房地合一稅收可達千億元，隨房市受政策引導交易量下滑後，房地合一稅收也跟著滑落。

央行：房市下行 不致衝擊金融

【經濟日報 4/30】

近期市場傳出全台營造廠倒閉家數攀升，引發外界對房市景氣與金融穩定的關注。不過央行分析指出，全球經驗雖顯示房價大幅修正常與金融危機相伴，例如2008年全球金融危機，但台灣的金融體質與制度設計與國際案例存在明顯差異，使得房價修正未必演變為系統性風險。

新青安2.0調整方向曝光？ 將朝三大方向優化

【經濟日報 4/24】

新青安政策即將落日，外界關注未來新青安政策相如何發展，對此，台經院長張建一24日表示，先前在推動政策時也觀察到一些問題，部分案例出現偏向投機的情況，因此未來在政策的調整方向並不會取消，而是會延續，調整方向可能包括貸款成數或額度、強化資格認定、加強防堵投機的制度設計。

財部修正作業要點 放寬股權交易課徵房地合一稅規定

【自由時報 4/21】

財政部21日修正發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，放寬股權價值認定方式，且舊股權交易可按舊制房地占比排除適用房地合一稅，自今日起生效。會計師表示，此次修正針對符合一定條件的股份或出資額交易，給予一次性豁免適用的條款。安永會計師事務所指出，這次修正重點集中於符合一定條件的股權交易，針對長期以來在適用認定及所得計算的爭議，予以放寬。

新北國際AI + 智慧園區條件優越 今起公告標售16筆土地

【工商時報 4/24】

新北國際AI + 智慧園區（林口工一市地重劃區）交通條件優越，鄰近五大工業區、桃園機場捷運系統及台北港，擁有極佳的區位優勢條件。新北市地政局將於5月26日舉辦16筆土地開標作業，24日起於新北市土地標售行動網公告相關標售資訊。

財部推10宗國有地上權招標 權利金底價5.9億元

【中央社 4/13】

財政部國產署13日公告10宗國有土地招標設定地上權標的，包含為台中市3宗，新北市、桃園市、宜蘭縣、雲林縣、高雄市、台南市、嘉義市各1宗，存續期間皆為70年，權利金底價新台幣5億9,644萬餘元。

馬稠後半導體供應鏈園區招商 嘉義縣推前2年免租金

【自由時報 5/7】

半導體供應鏈南移趨勢加速，嘉義縣政府補強產業生態系，啟動「馬稠後半導體產業供應鏈衛星園區」第2次土地招商，縣府與台糖公司聯手，由縣府向台糖公司採「包租代管」方式，釋出44.47公頃「高彈性、低門檻」的出租用地，服務進駐廠商，並推出前2年免租金政策，協助關鍵設備、零組件與材料供應商建立鄰近嘉科廠區的「半小時支援圈」。

西區新地標 台北雙星大樓預計明年完工

【自由時報 5/1】

台北西區門戶計畫新地標「台北雙星大樓 (C1 / D1土地開發案) 」2022年開工動土，土地開發執行單位捷運工程局說明，C1棟有五十三層樓，規劃商場及辦公室；D1棟有七十層樓，除了商場進駐之外，還有旅館、美術館與觀景台。兩棟摩天大樓以「國門客廳」空中串聯，預計2027年完工。

華固第一季EPS衝上2.28元 並通過80億元購地預算案

【工商時報 4/29】

華固 (2548) 29日召開董事會，通過第一季財報，EPS達2.28元，明顯優於去年同期的-0.42元；另董事會並通過今年度購地預算，約80億元內，先前早在3月間，華固已大手筆斥資30.6億元買下台北市信義區國美建設的500坪土地，卡位土地市場補庫存的企圖心旺盛。

英業達桃園擴廠擬砸32億元 因應伺服器需求

【中央社 4/28】

因應伺服器需求，代工廠英業達28日公告董事會決議通過在桃園市大溪區購置不動產、生產設備及廠務工程，總交易金額達新台幣32.75億元。

台泥砸268億活化信義區資產 打造近零碳企業總部

【中央社 4/9】

台泥啟動資產活化計畫，8日董事會通過台北市信義計畫區基隆路逸仙段土地開發預算，預計投入新台幣268億元。台泥表示，該基地將興建3棟企業總部大樓，1棟台泥自用，另2棟預計出租或出售，規劃2031年完工。

皇翔斥資34.57億元 向關係人買新北市土城逾3,000坪土地

【經濟日報 4/20】

皇翔 (2545) 20日召開重訊記者會，董事會決議，擬向關係人皇銘建設、慶隆開發及廖羚君，購置新北市土城區頂福段1地號等五筆、沛陂段754-20號之土地，土地面積約3,359.54坪，購置金額約34.57億元。皇翔表示，考量未來營運，並考慮興建不動產，可增加未來營業額因此購置土地。

龍科3期擴建復活 傳台積電埃米級製程進駐

【聯合報 5/4】

懸宕兩年半的竹科龍潭園區擴建計畫 (龍科三期) 「大復活」，竹科管理局長胡世民證實，已於日前完成召開龍科三期開發案公聽會，預計擴建土地為一〇四公頃。業界傳出，該筆土地將作為台積電建次世代先進製程廠區使用。

全球人壽出售桃園大樓

【經濟日報 4/15】

全球人壽繼3月出售台北市信義區不動產後，14日再度公告處分桃園市中壢區不動產及其逾360坪的土地，處分總價達8.32億元，處分利益約2.1億元，買家為四加實業股份有限公司，主要目的為提升資本韌性與財務彈性。

台中超巨蛋BOT案 僅台壽完成遞件

【工商時報 4/27】

備受各界矚目的「超巨蛋BOT開發案」27日截止投標，台中市運動局透露，全案投標者僅中信金控旗下台灣人壽完成遞件，將以「同額競標」進入後續評選程序，業界認為，台灣人壽出線機率頗高。

矽品買彩晶、精金南科廠

【經濟日報 5/1】

半導體封測龍頭日月光投控（3711）30日公告，子公司矽品斥資108億元，向華新麗華集團旗下中小尺寸面板廠彩晶，以及觸控面板廠精金科技購買南科廠房及附屬廠務設施，將供營業使用。

櫻花建、坤悅逆勢獵地 儲備未來業績

【工商時報 4/27】

在房市氛圍轉趨保守之際，台中上市櫃建商依然積極獵地，展現長線布局戰略，其中櫻花建設（2539）、坤悅（5206）近期相繼砸重金獵地，分別鎖定軌道經濟圈與七期核心區，為下一波推案動能提前卡位。

日月光半導體以148.5億元買群創南科5廠

【自由時報 4/15】

日月光投控（3711）為了擴增AI需求的先進封裝產能，今公告旗下日月光半導體董事會通過購買群創（3481）南科5廠及相關附屬設施，廠房面積達5萬5754.97坪，交易總金額新台幣148.5億元，另簽約補償群創提前交廠產生的移除成本，預估約9.82億元。

日勝生投資88.5億元參與高雄捷運公辦都更 29日簽約

【經濟日報 4/29】

日勝生（2547）投資88.5億元參與高雄市政府捷運R17世運站A5公辦都更案29日簽約，打造半導體S廊帶國際級科技商務新門戶，被視為民間企業深耕產業地產與智慧城市發展的重要里程碑，南台灣科技廊帶持續邁入高階整合發展。

土地.地上權大型交易摘要

上市櫃法人4月土地市場交易額為26億元，指標交易包括：櫻花建設以11.76億元取得桃園中壢區中運段1,280坪土地、坤悅建設以11.3億元取得台中西屯區惠民段374坪土地。

具備一定營運規模、財務體質較佳的大型建商，持續積極布局土地市場，反映資本實力充足的開發商，在住宅市場修正期間仍具穩定購地與中長期布局的能力。

另一方面，隨著精華地段土地日益稀缺，且價格維持高檔，部分建商逐步轉向都更、危老重建，或是政府部門主導的大型開發案，此類型案件通常具備精華地段區位優勢、開發規模大、容積獎勵等，有助建商減輕購地成本壓力，提早布局中長期推案量能。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
新北市	立軒國際建設	林口區力行段土地	2.81	137
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	櫻花建設	中壢區中運段土地	11.76	1,280
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	坤悅開發	西屯區惠民段土地	11.30	374

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

4月上市櫃法人購置商辦.廠辦交易額為2億元，包括：花王以0.83億元處分新北土城區「花王F1前進總部」1樓及車位，買方為非關係人；米斯特以1.55億元取得台中西屯區「聯聚中雍」249坪辦公空間。

近期商用不動產市場資金主要集中在AI供應鏈帶動的工業地產交易量能，辦公市場因缺乏大型交易案，加上買賣雙方對於價格認知存在落差，壓抑短期成交表現，使整體交易表現相對平淡。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	非關係人	花王F1前進總部	0.83	未揭露	163
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	米斯特國際企業	聯聚中雍	1.55	14	249

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

4月上市櫃法人購置工業地產交易額為301億元。受惠於AI晶片封裝需求爆發，日月光集團擴產動能強勁，今年1月至4月累計購廠交易額已達348億元，包括：日月光半導體1月以28.01億元取得竹科竹南園區廠房、4月再以148.5億元取得群創南科Fab5廠房；矽品3月以63.25億元取得群創南科廠、4月再以108億元取得南部科學園區廠房。

AI浪潮成為推升今年工業地產市場的核心動能，且企業購置高度集中在編定工業區的廠房產品，主因為編定工業區具備完善的電力供應、汙水處理設施，更有產業群聚效益加持，可大幅縮短投產時程，有利於上、中、下游供應鏈整合，提升營運效益，因此具備完整基礎設施的既有廠房，已成今年工業地產市場兵家必爭之地。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	日昱資產	樹林區光武段廠房	3.68	547	591
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	英業達	大溪區東隆段廠房	8.68	1,161	3,130
桃園市	(信實保全) 信實公寓大廈管理維護 (股)公司	觀音區工業區段二小段 兩棟不動產	0.6	61	256
新竹縣	旺矽科技	新竹產業園區廠房	20	6,485	1,813
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	白紗科技印刷	太平區瑞欣段土地	5.6	1,907	-
台中市	信邦電子	台中港科技產業園區廠房	3.4	未揭露	4,253
台中市	萬潤科技	台中產業園區廠房	2.88	688	482
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	(日月光投資控股) 日月光半導體製造	群創南科Fab5廠房 (含附屬設施)	148.5	未揭露	55,755
台南市	(日月光投資控股) 矽品精密工業	南部科學園區廠房 (含附屬廠務設施)	108	未揭露	56,514

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

零售大型交易摘要

4月上市櫃法人零售不動產計有一筆交易紀錄，為全球人壽以8.32億元處分桃園中壢區「壢食樂」全棟商場，買方為四加實業。

全球人壽今年積極調節持有之不動產，3月時公告以60.02億元處分全球人壽信義大樓，預計處分利益約為24.7億元；本月再處分桃園中壢區不動產，預計處分利益約為2.1億元。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	四加實業	「壢食樂」全棟商場	8.32	365	3,689

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