



信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產 市場月報

Sinyiglobal Research 2026/04



官方網站



官方LINE



www.sinyiglobal.com

搶攻急單產能 工業地產連三月交易破百億

受惠於AI與半導體供應鏈強勁的擴廠動能，商用不動產市場迎來爆發性成長，據信義全球資產公司統計，上市櫃法人今年已連續三個月購置工業不動產月交易額突破百億元。隨著產業急單湧現，廠房需求持續發酵，預期工業不動產將持續成為今年商用不動產市場的鎂光燈焦點。

據統計，3月上市櫃法人商用不動產交易量為294億元，工業地產為推升本月交易的主力，交易額達221億元、佔月交易規模約75%；另，辦公市場也貢獻了73億元的交易額，坐落在精華地段的中古商辦，因具備穩定收租與長期改建開發雙重效益，持續吸引大型開發商進場布局。

3月上市櫃法人土地市場交易額為67億元，住宅市場買氣觀望，連帶影響土地市場交易動能，但仍有資金實力雄厚的開發商，鎖定區位優、具立即開發效益的標的，以儲備未來推案動能。



4月商用不動產行事曆

4/1~4/10	4/11~4/20	4/21~4/30
▶4/7(二) 【標售】 • 國產署南區分署 19宗國有非公用不動產	▶4/14(二) 【標售】 • 新北市新店區土地	▶4/22(三) 【標售】 • 台中精密機械科技園區 廠房
▶4/8(三) 【標售】 • 彰化彰鹿路廠房 • 台南永康廠房	▶4/20(一) 【標售】 • 國有財產署北區分署 26宗國有非公用不動產	
▶4/9(四) 【標售】 • 桃園科技工業園區第二 期產業用地		

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月出口498億美元創同月最佳 並寫連續28個月成長

【中央社 3/9】

受惠人工智慧 (AI)、高效能運算及雲端服務等應用商機持續拓展，財政部9日公布115年2月出口498億美元，為歷年同月最佳，年增20.6%，為連續28個月正成長。

不動產放款比率創新低 金管會：不會造成房貸限制

【自由時報 3/23】

金管會銀行局官員23日表示，《銀行法》第72條之2排除新青安貸款後，八大公股行庫已經多出1500億元的房貸額度，不動產放款比率，已創近15年新低，因此，「應該不會造成銀行辦理房貸的限制」；不過，市場人士表示，銀行房貸資源仍受到「兩大緊箍咒」限制，一個是《銀行法》第72條之2，一個是央行的總量管制、也就是集中度控管。

利率連八凍 央行：貨幣政策調向「偏緊」

【經濟日報 3/20】

中央銀行19日召開首季理監事會議，宣布政策利率連八凍，針對中東地區戰事升溫及國際油價走高所帶來的通膨壓力與金融市場變動，央行總裁楊金龍明確表示，當前貨幣政策基調將朝「偏緊」方向調整，關鍵將落在第2季的情勢發展。

財部：新青安累計核貸逾15萬戶 未來政策評估6面向

【中央社 3/24】

新青安貸款將於今年7月底屆期，財政部24日表示，截至今年2月底，累計核貸15萬5298戶，協助民眾購屋居住，後續將整體評估房市供需、金融市場、民眾需求、新青安貸款成效、政府收支財源運用及公股銀行資金成本等6個面向，研擬未來政策方向。

政院拍板50億老宅延壽計畫5月起跑 估3千棟老屋受惠

【工商時報 3/5】

「老宅延壽計畫（2025年至2027年）」5月起受理申請，住戶中有65歲以上長者或弱勢族群，室內修繕補助每戶最高可加碼至30萬元，另增設太陽光電享最高補助30萬元。行政院長卓榮泰說，盼完成補助普及化、服務擴大化、建材國產化等3大目標，預計可提供逾100億元產值。

北市捷運局：金城機廠聯開案通過都審 估120年完工

【中央社 3/21】

台北市捷運局表示，基地達11.76公頃的萬大線金城機廠暨莒光站聯開案在20日通過新北市都市設計審議，將投入超過200億元興建9棟住宅及1處商業設施，預計民國120年完工。

「信義犁和」公辦都更案預招租 鎖定高齡住宅與生醫科技研發中心

【自由時報 3/23】

眾所矚目的「信義犁和」公辦都更案（原陸保廠D、E基地）採「先租後投」，國家住宅與都市更新中心針對未來更新後將分回的4500坪建物空間預先公開招租，並鎖定醫療服務、社會福利或生醫科技等業種背景，投標截止日為4月29日。

桃園中壢體育園區蓋大巨蛋BOT案公告招商 4月首開招商說明會

【中央社 3/28】

桃園市政府正以BOT模式推動建設中壢體育園區，規畫興建至少2.1萬席的多功能體育館「大巨蛋」，可舉辦棒球國際賽事、大型娛樂展演等，4月7日將首度辦招商說明會，目標打造國際級運動娛樂新地標。

AI紅利外溢 商用不動產首見單季千億規模

【太報 3/31】

受惠AI產業與半導體供應鏈的強勁擴廠需求，今年台灣商用不動產市場迎來爆發性增長。根據信義全球資產公司最新統計，今年首季上市櫃法人商用不動產交易額達1033億元，不僅較去年同期大幅成長2.1倍，更是史上首度單季衝破千億大關。

興富發60億買商辦 首當包租公

【工商時報 3/17】

興富發建設大手筆獵樓，首度當「包租公」，16日宣布子公司元盛國際豪砸60.0168億元，買下全球人壽位於北市松仁路的「松仁大樓」，創今年以來商辦成交金額最高紀錄，每坪成交單價約55.5萬元。興富發表示，未來該樓將只租不售，每坪月租金挑戰3,000元。

愛山林、茂德組寶山林拿中山長春公辦都更完成簽約 2027年推150億新案

【經濟日報 3/10】

愛山林（2540）、茂德機構首度聯手以「寶山林建設」拿下國家住都中心主導推動的北市「中山長春公辦都更案」之最優申請人，於10日完成簽約；愛山林建設表示，全案預計投資58.21億元，規劃興建兩棟樓高各23樓和15樓住宅，最快2027年推出預售案。

全台營造業總家數連12年增長

【自由時報 3/10】

全台營造業家數連兩年超過2萬家。根據內政部統計年報最新發布，2025年全台營造業家數已達2萬206家、合計資本額高達近8871億元，房產業者指出，其實2024年是全台營造業首度已經突破2萬家，且2025年仍維持緩步增加趨勢。

華固插旗信義計畫區獵地

【工商時報 3/18】

繼興富發建設16日豪砸逾60億元買下信義區松仁大樓後，華固建設17日出手，首度於「正信義計畫區」獵地，砸下30.60億元，買下國美建設500.64坪土地。華固表示，該地規劃推出總銷65億元、每坪超過百坪的精品豪宅。

凱基壽也搶當倉儲包租公 斥資63億元取得萬坪物流中心

【工商時報 3/5】

凱基金控（2883）5日代子公司凱基人壽公告取得桃園市不動產，以新台幣63億元交易取得位於楊梅區上萬坪的物流中心。據了解，該標的是英屬開曼群島商功成資本（Arch）所興建、位於桃園楊梅區的物流中心。

拚市占 momo插旗湖口建物流中心

【工商時報 3/6】

富邦媒5日應邀參加法說時表示，2026年營運重點明確聚焦GMV（商品交易總額）成長及市占率擴大。物流基礎建設是富邦媒重要競爭優勢，目前正有兩座新的物流中心興建中，除了中區物流中心預定2027年啟用，momo也決定在湖口投資全新物流中心，預定2029年啟用。

群創再度賣廠 63億元售予矽品 估處分利益58億元、貢獻 EPS 約0.72元

【經濟日報 3/24】

面板大廠群創（3481）積極活化資產，24日公告將位於台南科學園區的南科二廠以總金額63.25億元售予半導體封測大廠矽品精密，預計處分利益約58億元。

台南土地標售冷熱兩樣情 麻豆工業地2筆4.39億標出、商住地流標

【聯合報 3/6】

台南市政府地政局6日辦理今年首次市地重劃區抵費地暨區段徵收剩餘可建築土地聯合標售開標，共推出10標、11筆土地。結果共有4標封投標，標出2標共2筆土地，均由同一家公司得標，標售總金額約4.39億元，平均溢價率約16.54%。

中信大股東14億標下水湳地

【經濟日報 3/21】

台中市地政局去年6月標售區段徵收配餘地，其中位於水湳經貿園區的「文商50」以每坪單價306萬元、總價14.53億元標脫，成為單價地王。幕後買家隨著土地過戶在20日曝光，確定為中信金控（2891）大股東銓緯投資公司。

群創南科模組廠 8.8億賣南茂

【工商時報 3/11】

群創（3481）10日舉行董事會，通過2025年財報、及廠房出售案。群創公告旗下南科一座模組廠賣給南茂，交易金額約8.8億元，處分利益6.59億元。群創第四季損益兩平，全年稅後每股小賺0.03元。

高雄O9苓雅運動園區BC基地聯開案 欣巴巴團隊得標

【工商時報 3/6】

高雄捷運局6日表示，捷運橘線O9苓雅運動園區站BC基地聯合開發案，由欣巴巴事業公司及其所屬集團江城建設、巴森營造公司獲最優申請人，規劃興建3棟28、31層地上建築及地下4層建築，預計2027年8月開工，2033年10月完工。

土地.地上權大型交易摘要

上市櫃法人3月土地市場交易額為67億元，指標交易包括：華固建設以30.6億元取得信義計畫區501坪土地、新潤興業以10.94億元取得桃園三民段1,037坪土地、勤美以9.56億元取得台中西區壠子段375坪土地、櫻花建設以7.93億元取得台中烏日區新站南段815坪土地。

儘管受到經濟環境與房市政策影響，住宅市場觀望氛圍較為濃厚，但這並未完全阻斷大型開發商購地步伐，建商土地策略轉向「精準獵地」。若是標的區位條件優異、具備實質開發效益，開發商仍願意伺機出手，以備未來房市復甦預先儲備推案量能。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	華固建設	信義區土地	30.60	501
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	新潤興業	桃園區三民段土地	10.94	1,037
新竹縣	自然人	竹東鎮台泥段土地	8.21	989
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	(勤美)璞真建設	西區後壠子段土地	9.56	375
台中市	櫻花建設	烏日區新站南段土地	7.93	815

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

3月上市櫃法人購置商辦、廠辦交易額為73億元，指標交易包括：興富發旗下元盛國際興業以60.02億元取得全棟全球人壽信義大樓、安連投資、嘉潤投資以7.03億元取得敦北長城大樓789坪辦公空間、晶呈科技以3.04億元取得微創智能大樓1,323坪辦公空間。

本月辦公市場動態，可見開發商獵地目光明確轉向市中心精華中古商辦。此類標的現階段可出租收益、待市場時機成熟再進行開發改建，具備進可攻、退可守的優勢。且購置既有建物不受「土建融」限期開工與貸款成數限制，對於開發商來說，資金運用上也更為彈性。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	(興富發建設) 元盛國際興業	全球人壽信義大樓	60.02	1,082	10,814
台北市	安連投資、嘉潤投資	敦北長城大樓	7.03	74	789
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	晶呈科技	微創智能大樓	3.04	1,331	1,323
新竹縣	威力暘電子	台元科技園區	1.74	145	436
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	數字科技	七期CBD時代廣場	1.45	16	296

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地產交易額為221億元，指標交易包括：南茂科技以63.25億元取得群創南科廠、凱基人壽保險以63億元取得功成資本楊梅物流中心、京元電子以25.8億元取得正達苗栗三廠、台灣杜邦以20億元取得富采光電竹南N9廠。

因應產業急單需求湧現，近期商用市場聚焦廠房交易，買方直接購置帶有基礎設施的廠房，可大幅縮短建廠時程、搶占訂單先機，賣方亦可藉由資產活化達到資金回收目的；此外，廠房買賣還蘊含著上下游產業結盟與技術合作布局，工業地產交易進一步成為企業穩固供應鏈、強化競爭力的關鍵籌碼。

縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	遠雄建設	新莊區土地	10.04	1,434	775
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	凱基人壽保險	功成資本楊梅物流中心	63.00	8,119	19,304
桃園市	皇昌營造	觀音區保障段土地	8.28	13,357	-
桃園市	鼎顛電子	天品平鎮廠	5.88	1,335	2,900
桃園市	視陽光學	中壢工業區廠房	4.68	1,248	556
苗栗縣	京元電子	正達苗栗廠	25.80	10,018	14,630
苗栗縣	(啟諾迪)台灣杜邦	富采光電竹南N9廠(含附屬設備)	20.00	未揭露	9,610
縣市	買方	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
嘉義縣	金龍冠食品	嘉義頭橋工業區土地	2.50	1,784	-
南投縣	茂順密封元件科技	南投市大崗段土地	5.14	4,800	-
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) 矽品精密工業	群創南科廠(含附屬廠務設備)	63.25	未揭露	42,098
台南市	南茂科技	群創南科模組廠(含附屬設施)	8.80	未揭露	10,381
屏東縣	聯友金屬科技	屏東工業區廠房	3.85	4,255	3,053

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