

加速布局台灣 土地、工業地產交易熱度增溫

觀察近期國際經濟情勢，美、歐同步上修今年第二季經濟成長率，加上各國解封後的需求回溫速度超過先前預期，今年全球經濟的萎縮幅度，未如先前預期悲觀。在國內方面，由於全球需求持續回升，加上時序進入電子產品傳統旺季，又有陸廠急單挹注，使得8月製造業經濟數據轉強。營建業面臨傳統民俗月影響，房市成交量明顯較上月下滑，然受惠於超低房貸利率與資金條件帶動置產需求，加上民間工程熱度不減、政府公建投資持續，預期未來半年營建業表現將為溫和成長走勢。

商用不動產部分，今年土地及商用不動產市場交易持續增溫，建商除了投資土地外，在工業地產也可以看到建商的身影，像是長虹建設以61.39億元買下土城區大安段土地，未來將興建辦公大樓，成為今年建商投資工業地產金額最大的一筆。而壽險業也成為2020年主力買方，主要交易以台北為主，除了以往投資土地及地上權外，王朝酒店的交易也成為壽險業投資旅館單筆金額新高。而外商來台及產業龐大的需求，造成北市頂級辦公稀缺、一位難求，開發商及壽險業紛紛投入搶地行列，以內湖、北投、南港土地交易規模最有感，為重要發展區域。



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

十月 商用不動產行事曆

上旬 10/1~10/10	中旬 10/11~10/19	下旬 10/20~10/31
<p>10/8 (四) 【標售】 台中工業區高規格廠辦</p>	<p>10/14 (三) 【標售】 國產署北區分署109年度招標第47批國有非公用不動產</p> <p>10/14 (三) 【標售】 高雄美術館特區帶建照精華土地</p> <p>10/15 (四) 【標售】 北投士林科技園區地上權</p> <p>10/15 (四) 【標售】 南崗工業區高規格廠房</p>	<p>10/20 (二) 【標售】 新莊副都心千坪商業土地</p> <p>10/20 (二) 【標售】 汐止台灣科學園區整棟科技廠辦</p> <p>10/22 (四) 【標售】 台中七期精華角地</p> <p>10/27 (二) 【標售】 桃園楊梅高科技廠房</p>

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

建商參與都更 營業稅將加倍

財政部發布函釋指出，如果建商參與都更「以房換地」，財政部預計自2021年起一律採用主管機關標準、較貼近房市正常市價，等於建商參與都更，其都更收入營業稅負將增加1倍，預估先前快完備都更程序建商，趕在新法前加快腳步，有望催出一波都更送件潮。而若今年底以前核定都更計畫，若地方政府同意，建商還是可依「房屋評定現值」計稅。

#政策 #都更 #營業稅

境外資金匯回以實際投資為主、個人匯回多來自香港

根據央行統計，申請匯回規模超過新台幣2千億元，雖然企業匯回金額較高，但件數已個人居多，且個人匯回資金多來自香港，無論個人或企業匯回用在實質投資比例高達9成以上。主要是過去台商常以其設立於避稅天堂之境外子公司名義在 OBU、新加坡或香港設立帳戶，做為海外資金調度或避稅之用。政府此時適時推動專法提供優惠稅率，有利增加國內投資。

#政策 #境外資金匯回 #香港

台鐵南港千坪土地都更案啟動招商

台鐵公告北市南港玉成段土地都市更新計畫招商，面積高達千坪，位於東區門戶計畫範圍內，玉成段土地使用分區為第一種特定商業區，建蔽率 55%、容積率 382%。全區採都市更新權利變換方式進行開發，未來預估開發規模可興建地上 19 層、地下 4 層、樓地板面積約 32027 平方公尺 (約 9688 坪)。未來南港可望成為繼信義計畫區外，另一個頂級辦公大樓、大型商場、星級飯店林立的新熱區。

#政府 #開發建設 #都更 #南港玉成段土地

台長照園區BOT 拚明年首季招商

衛福部將研擬釋出一塊位於新北市新店區、逾2千坪土地，從日照中心到住宿式機構，甚至是建商大舉搶進的「銀髮健康宅」均有望納入設置。由於金管會將力拚今年底前完成《保險法》修法，鬆綁保險業投資公共建設，未來董事席次將不再限制只能1/3，最高可100%控股及派董事。該園區可行性研究案歷經一年規劃，最快11月出爐，力拚明年首季公告招商。

#政府 #開發建設 #長照園區 #BOT

房市熱 8月房貸、土建融餘額 續飆新高

民俗月效應，8月自住客紛紛提前完成交易，根據中央銀行公布的全體銀行購置住宅貸款（房貸）及建築貸款（土建融）餘額，當月各增至7.738兆元及2.293兆元，續雙創歷史新高，且餘額年增率分別上揚至7.18%及15.49%，各創121個月及106個月來年新高，房市買氣熱烘烘。近年來在民俗月前，通常會有一波提前成交潮，直接反映在房貸餘額續創歷史新高，年增率也突破7.0%大關。

#政府 #房貸、土建融餘額 #房市熱

新莊知產園區特定產專區變更案 將續提內政部審議

新北市政府為活化市有土地、促進地方發展，規劃將新莊知識產業園區內已無使用需求之2.5公頃機關用地結合周邊土地辦理都市計畫個案變更。透過辦理都市計畫變更，將於本區劃設1.56公頃之特定產業專用區，引進知識密集相關之金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其它創新跨域產業，建立新北金融科技、創新研發示範場域。

#法規 #政策 #新莊知識產業園區 #變更案

蘆洲南北側都計 最快後年區徵

市府加快變更都市計畫，目前在內政部都委會審議中，最快明年底通過。依照都市計畫，要在蘆洲南側20多公頃規畫6.7公頃住宅區、3.2公頃商業區、1.1公頃產業專區，及11公頃公設用地；北側近160公頃的農業區將規畫43公頃住宅區、11公頃商業區、8.4公頃產專區、3公頃醫療用地、3.5公頃市場用地、2.3公頃捷運開發區，以及1.98公頃觀光休閒特地專用區。

#政策 #開發建設 #蘆竹南北側 #都計

桃園七大產業園區 釋200公頃土地招商

因應台商回流、民間缺地問題嚴重，桃園產業園區、重劃區釋地招商雙管齊下，共有七個、合計202公頃的產業園區土地釋出招商，以及多處重劃區土地釋出標售，再加上航空城第一期產專區287公頃，土地供給豐沛。七大產業園區包含近開發完成的28公頃沙崙產業園區、58公頃桃科二期外，以機能紡織業為主的大園智慧科技園區、以低汙染型產業為主的八德大安、新屋頭洲、大溪科技園區，以及以食品、倉儲、機械為主的平鎮東龍科技園區。

#政策 #開發建設 #產業園區 #桃園

萬海航運斥資15.38億 入手長虹新世代科技大樓B棟

企業購置總部辦公室使用需求高漲，內湖廠辦市場再傳整棟交易，萬海航運繼今年5月購入內科長虹新世代科技大樓A棟後，再以15.38億元購入同社區B棟，2棟合計總交易金額來到37.67億元。目前北市核心商圈面臨辦公室老舊更新議題，許多大型企業面對於未來有營運擴編、或整合各地辦公場所需求，而在市中心頂級商辦嚴重短缺整棟標的難尋下，內科、南港成了企業持續移入的熱點。

#投資 #萬海航運 #舊宗整棟

每坪近180萬 北市中古商辦成交單價直逼豪宅

台北市不僅新屋供給少，新商辦供給也缺乏，使得北市中古商辦成交價逼近豪宅價。盈福開發砸6.15億餘元向威剛科技買進「統一國際大樓」29一半產權，折算每坪近180萬元，直逼信義計畫區豪宅單價。該商辦的新買主盈福開發背後的大股東，其實在八月初曾以營展開發砸下12.41億元，向中國信託資產管理買進16樓整層，當時每坪單價高達178.99萬元。

#投資 #統一國際大樓 #盈福開發

開發商爭搶商用不動產 建照量倍增

商用不動產開發面積有明顯的成長，六都中以雙北成長幅度較高，新北市為去年同期的2.5倍，其中工業類最為亮眼，上半年核發面積26.6萬坪，與去年同期成長2.5倍；而台北的商業與辦公面積同時成長，值得關注的是，台中商業類上半年核發面積已遠遠超越2019年全年度核發面積。在全球疫情尚未取得有效控制，資金回流需求將持續醞釀，大型企業投資意願可望再度提高。

#趨勢 #建照量 #商用不動產

商辦新供需 不一樣的現在進行式

企業在發展成長下，企業主不論是為了擴大組織規模、展現品牌形象、或是想給員工更好的工作環境，對於使用的辦公空間就會有換新或規格升級想法，此時新的商辦大樓常會是評估擴編或搬遷的選擇目標。未來新商辦的供給，對於舊商辦大樓的影響，應該是進駐企業會有更多替換，況且，未來舊商辦大樓也有都更改建機會，當改建為新大樓後，必定會吸引企業搶進。

#趨勢 #商辦市場 #企業擴編

北市A辦租金漲幅 稱冠亞太

北市因市場新增供給有限，續約成為當務之急，租金勢必調漲。台灣辦公室市場空置率仍處於低點，而疫情對於不同產業影響層面不一，上半年科技媒體電信業、金融服務及專業顧問服務仍為租賃擴張主要需求。而國內疫情控制得當，儘管短期內部分企業縮編因應疫情干擾，但在整體辦公室供需未大幅變動，且企業重新布局台灣策略，下半年租賃需求仍穩。

#趨勢 #租金漲幅 #北市頂級辦公

中華郵政最大資產活化 五星飯店擬改商辦大樓

台北市信維郵局改建，是中華郵政最大資產活化案，原與晶華酒店集團合作建五星飯店，日前雙方已合議終止。中華郵政不排除變更建照，改建商辦大樓。中華郵政近幾年推動郵局資產活化，有些改建後出租做商務旅館、賣場，也有將空間重新規劃後租給超商、速食店等，帶動周邊商業發展，最新的活化案是彰化縣光復郵局改建為國賓影城，預計年底動工。

#投資 #中華郵政 #飯店改商辦

後疫情時代現卡位商機 大咖搶進西門町、東區

國際旅客因疫情銳減，但大品牌業者趁勢搶進熱門商圈，如日本「驚安殿堂·唐吉訶德」傳落腳西門町地標「TiT國際廣場」，2月成交月租金462萬元，出租商場1086坪，該筆實價租金也是今年以來西門町實價租金的最高金額，目前同樣在裝修當中。而東區原安泰銀行店面傳將打造百達翡麗指標旗艦店，卡位商機再現。

#投資 #西門町 #東區

皇鼎汐止土地10億售出

皇鼎處分新北市汐止「亞太科技園區」位於新北市汐止區保安段389-8地號等九筆土地，土地面積約3740.78坪，以10.1億元順利脫手賣給欣鎰立投資開發公司，換算每坪土地單價27萬元。2017年迄今已陸續處分四筆，其中分別出售給匯豐汽車、坤昌物業、裕賀食品、及欣鎰立投資開發。

#投資 #汐止廠辦 #皇鼎

台廠回流、外資加碼 工業不動產需求仍旺

台廠回流及外資加碼台灣布局，支撐工業不動產擴張需求，惟在北部土地取得不易且成本高，物流及資料中心延伸至中南部主要產業聚落。前三季累積土地買賣總額達2273億元，相較去年同期增加約11%，甚至已達去年全年購地總額的82%水準。土地交易市場前兩大買家分別建商、金融保險業者，兩大買家合計買進逾1900億元土地，占整體比重近84%。

#趨勢 #工業地產 #土地交易市場

國際大廠加碼投資台灣 桃園「搶成」科技命脈城市

台灣電子廠商也展開分散生產據點，工業地產成為疫情下最夯的話題，從投資縣市分析，桃園交易金額蟬聯2年冠軍，又鄰近大台北生活圈，成了最搶手的城市。觀察近幾年企業熱愛投資的工業區，集中在龜山工業區、中壢工業區、華亞科技園區、桃園科技工業園區等，科技擴廠需求仍強勁，無論工業土地或廠房，將持續成為市場熱愛投資的標的。

#趨勢 #建照核發 #工業倉儲

喬山、哈伯砸50億 加碼台中

全球第二大健身器材廠喬山與台灣最大工業溫度控制設備廠哈伯精機，不約而同加碼台中。其中，喬山受惠疫情助長健身器材需求，預計投資25億元，進行擴廠，公司共買下三筆工廠旁的毗鄰農地，總面積共計約3,800坪，準備變更為工廠用地；而哈伯預計投資25億元，規劃在台中市太平區環河北路一帶自有土地，進行擴廠。

#投資 #台中 #健身器材廠

賓士砸7億 打造零件物流中心

豪華車龍頭賓士汽車擴大在台投資，斥資近7億元於彰化濱海工業區打造4,200坪的「Mercedes-Benz原廠零件物流中心」，投資規模居台灣豪華進口車之冠，預計2022年完工啟用。在2014年就斥資6億元在彰化打造自有新車保稅倉庫，並自建新車整備中心，2017年又投資6.8億元升級服務設施，短短六年在台投資高達20億元。

#投資 #賓士 #物流中心

九月份不動產大型交易摘要

九月大型不動產土地交易合計122.91億元，交易件數及交易金額明顯比上個月增加，本月有土地交易有11筆，而面對全台商辦、廠辦熱潮，除了傳統大型建商如長虹、華固、興富發、宏普、遠雄外，許多開發商亦投入辦公/廠房產品熱潮。市場案例部分，興富發以24.9億元買進中路重劃區2,327.57坪地，將推中大坪數住宅，累計今年以來共砸184.42億元獵地。宏普建設以總價17.9億元、每坪土地單價19.59萬元購入台南永康區鹽行國中暨附近地區區段徵收範圍之鹽行段9,133.38坪土地，該案為宏普建設首度跨出北北桃地區、插旗台南市場。

縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)
桃園市	興富發	土地	桃園市桃園區中路一段土地	24.90	2,328
台南市	宏普	土地	台南市永康區區段徵收土地	17.90	9,133
新北市	國美建設	土地	新莊副都心土地	14.80	782
新北市	華固	土地	新北市中和區土地	14.70	1,267
新北市	華固	土地	新北市泰山區信華段土地	9.91	1,127
台南市	遠雄	土地	台南市永康區鹽行段土地	7.95	4,527
台北市	聰泰科技	土地	台北市內湖區舊宗段土地	7.90	682
新竹市	京城銀	土地	新竹市光埔二期自辦市土地	7.62	1,059
新北市	宏普	土地	新店央北重劃區	6.76	383
台中市	坤悅	土地	台中市太平區仁平段土地	5.24	1,279
高雄市	隆大營建	土地	高雄市岡山區信義段土地	5.22	1,007



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&5億以上交易 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

九月份不動產大型交易摘要

九月大型不動產商用不動產交易合計112.59億元，這個月還是以工業地產交易件數占為最大宗，統計5億以上交易，工業地產6筆、純辦3筆、廠辦1筆。值得關注的是，舊宗廠辦市場持續有整棟廠辦需求，萬海航運以15.38億元購入長虹新世代科技大樓同社區B棟，除萬海集團此次購入長虹新世代A/B棟外，如久林醫療、九和汽車、中華置地(賓士汽車)、安傑科技...等近10家廠商企業總部也請領建照施工中。此外，盈福開發以6.15元買下統一國際大樓29F一半產權，折算每坪近180萬元。

縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	自然人	工業	台中加工出口園區廠房	35.13	15,286	5,617
雲林縣	中石化	工業	斗六工業區廠房	13.80	6,547	12,123
新北市	欣鎰立投資開發	工業	保長坑工業區	10.10	3,741	
高雄市	華新科	工業	南部科學工業園區高雄園區廠房	8.62		18,693
桃園市	安捷科技	工業	華亞科技園區土地	5.30	1,085	
台南市	亞東預拌混凝土股份有限公司	工業	安平工業區土地	5.18	2,390	1,187
台中市	全球人壽	純辦	國家商貿中心	7.36	89	1,794
台北市	盈福開發	純辦	統一國際大樓	6.15	34	336
新竹縣	晶焱科技	純辦	時代雙星	5.57	230	1,767
台北市	萬海航運	廠辦	長虹新世代科技大樓B棟	15.38	544	2,922



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&5億以上交易

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

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



內湖長虹旗艦辦公
客戶：中華郵政
面積：648坪



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



福全新整棟
客戶：救國團
面積：1,271坪



重慶南路整棟
客戶：共享辦公
面積：304坪

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



花蓮港 # 1~3碼頭
親水遊憩區
招商顧問



高鐵苗栗車站
產業專用區土地
處分招商委託



臺北市政府捷運工程局
捷運中和線景安站
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



台北耶穌會資產
北市資產活化
與再開發顧問服務

公開標售

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



桃園市法鼓山土地
客戶：建設公司
金額：6.5億元

信義集團專營商用地產團隊

信義全球資產(Sinyi Global)，為臺灣上市公司信義房屋(TWSE：9940)集團之內，專營商用不動產的全資子公司，創立20多年來，業務範疇從商業仲介、租賃招商、公開標售，擴及工業地產、資產管理、顧問服務等。營運期間協助3000組以上客戶完成不動產交易，累計交易金額逾800億元。作為臺灣商用不動產領導品牌，信義全球資產整合信義集團完整的上、中、下游及關聯產業服務，以及430多個直營據點及行銷通路，滿足客戶多元及客製化服務，為企業成長最佳後盾。

信義集團-全台房仲唯一上市公司

430+ 家分店、2,000+ 位經紀人員一起幫您賣房子，讓您輕鬆、放心！

名稱：信義全球資產管理(股)公司
資本額：50,000,000
代表人：蘇俊賓
母公司：信義房屋仲介(股)公司



信義估價
不動產估價

安信建經
履保、全案管理

信義代書
交易登記

信義開發
土地開發

信義代銷
預售住宅

中國日本大馬
海外通路

台北地區

台北市信義區信義路五段2號11樓

商仲一部 02-2758-8699 投資一部 02-2729-8800
投資二部 02-2722-8686 投資三部 02-2722-1768
顧問發展部 02-2720-8896

台北市松山區南京東路三段276號

商仲二部 02-2751-6000

台北市內湖區洲子街73-1號

工業地產部 02-2659-2828

桃竹地區

桃園市桃園區復興路205號20樓

工業地產部 03-339-5888

台中地區

台中市西區民權路239號4樓A2

中區營業部 04-2302-3322