

產業世代轉變 加速資產活化

觀察近期國際經濟情勢，歐洲疫情再度復燃，加上美國新一輪財政刺激計畫仍未達成協議，未來景氣復甦的不確定性仍高。在國內方面，由於全球需求持續回升，石化原物料與鋼材價格走高，有助於傳統製造業對當月景氣看法轉為樂觀。營建業方面不受傳統民俗月影響，房市成交量明顯較上月成長，加上受惠公建經費執行率超前預定目標，帶動工程業績增長，且房屋新建開工需求擴增與廠辦項目動土興建情勢熱絡，有助於營建業者對當月景氣看法轉好。

商用不動產部分，面對商辦稀缺以及科技業高階產能回流台灣，建商、壽險持續加碼搶地，根據財政部稅收統計9月土地增值稅單月稅收突破百億元也反映此現象，商用不動產需求強，就連緊鄰捷運站附近的新興建大樓產品定位，也開始從住宅漸漸朝向辦公或是商場結合辦公的複合式開發。台北辦公市場未來2年內雖有商辦大樓完工釋出，但企業自用比例較高，所剩可釋出面積仍少，要找到整棟當總部的企業只好往內湖、南港移入，而未來7年內新增辦公供給面積又以南港區占最多，其次是松山區，再來是中正區。



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

十一月 商用不動產行事曆

上旬 11/1~11/10	中旬 11/11~11/19	下旬 11/20~11/30
<p>11/5 (四) 【標售】 台南市精華千坪土地</p>	<p>11/11 (三) 【標售】 龍潭萬坪土地</p> <p>11/12 (四) 【標售】 台開金融大樓B1、B2</p> <p>11/12 (四) 【標售】 士林整棟廠辦</p> <p>11/12 (四) 【標售】 竹科竹南園區萬坪土地</p> <p>11/16 (一) 【標售】 國產署北區分署109年度招標第58批國有非公用不動產</p>	<p>11/24 (二) 【標售】 桃園楊梅高科技廠房</p> <p>11/26 (四) 【標售】 台北市中正區中正段二小段土地</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

基地危老有福 獲2%容積獎勵

內政部通過《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》修正草案，增訂重建範圍內建築基地未達200平方公尺，且鄰接屋齡均未達30年合法建物基地者，給予基準容積2%獎勵。全台危老案件平均重建計畫面積為682.75平方公尺，平均申請容積獎勵額度約為25.77%；其中，面積未達200平方公尺案件約占申請案件31%，平均申請容積獎勵額度約16%，其額度遠低於整體案件。

#法規 #政策 #小基地 #危老容積獎勵

地價稅下月開徵 財政部大開便門

地價稅將於11月開徵，財政部表示，今年全國地價稅開徵戶數約854萬戶，開徵稅額911億元，分別年增1.3%與0.1%，成長幅度不大，主要是納稅人土地所有權、使用情形變動，以及各縣市公告地價調整等正負因素綜合影響。公告地價兩年調整一次，今年全國平均調降0.66%，大致持平，然而台中市公告地價卻大幅調降兩成以上，稅基減少也影響稅收。

#政策 #地價稅 #開徵

境外資金匯回 還有60%可投資

境外資金匯回專法至今年9月10日實際匯入金額為69.4億美元，占已核准金額75.2億美元的92%，與已核准金額比較尚差5.8億美元，預計會在核准後一個月內陸續匯回。此外，基於匯回資金已享減稅優惠，且為避免藉由投機方式套現，變相脫離專戶控管，實質突破閉鎖期的控管效力，專法規定該資金不得移作他用或作為質借、擔保標的等，違反規定者須補繳稅款，以維護租稅公平。

#政策 #境外資金匯回專法

基隆輕軌升級 北宜高鐵決繞過集水區

基隆輕軌確定升級為中運量捷運，與民生汐止線部分路段將共軌，台北端採地下化延伸至南港車站，南港將成未來十年北市最重要發展區域與廊帶。基隆捷運到台北原設定到南港展覽館站，決議將採地下化方式延伸至南港車站，一次串連高鐵、板南線、文湖線。而高鐵延伸到宜蘭則全線避開翡翠水庫集水區，全長56.4公里，並加速進入綜規及環評。

#開發建設 #基隆輕軌 #北宜

台中OT、BOT案招商 齊發

台中市政府推動附屬設施的委託經營管理 (OT)、興建營運移轉 (BOT)，及設定地上權等案，將一波接一波，其中，秋紅谷附屬設施OT案，由魚可國際文創得標，至於巨蛋體育館的主場館、副場館、附屬設施，及停車場OT案，今年底辦理公告上網招商。而台中市西屯區經貿段設定地上權招商案，位於水湳經貿園區第二種經貿專用區土地3.8公頃，欲引進大型國際型飯店、複合式商業設施、觀光旅館及購物中心，預計今年底至2021年第一季正式公告。

#開發建設 #台中 #BOT

台中水湳經貿園區 明年上半年重啟招商

水湳經貿園區逢大段7、9地號第一種創新研發專用區，市府規畫設定地上權70年，預期引進國內外企業、策略產業投資參與。另經貿段6地號、8地號第二種經貿專用區，緊鄰興建中的台中國際會展中心及規畫中的水湳轉運中心，市府也規畫以設定地上權70年方式，引進大型國內外飯店、購物中心，目前完成招商前置作業，潛在廠商包括百貨及飯店業者，預計最快明年上半年公告招商。

#政府 #開發建設 #台中 #水湳經貿園區

軌道經濟台中烏日站 高鐵站區最大招商案正式啟動

交通部鐵道局已公告招商「高速鐵路臺中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號事業發展用地開發經營案」，為台中高鐵站前第一排的完整街廓地上權案，土地使用分區為車站專用區，全案最大總樓地板面積達 14 萬坪，本案為 70 年地上權案，前 4 年不收取權利金，並可採分期開發，可規劃園區型的複合式開發案，包含 Outlet、百貨商場、飯店、辦公大樓、休閒娛樂等功能。

#政策 #開發建設 #台中烏日 #高鐵站招商案

鼓勵重建 高雄輕軌危老容積獎勵不受限

為了鼓勵高雄危老重建加速推動，高雄市都市計畫委員會審議通過環狀輕軌增額容積實施地區，如果依危老條例規定，申請容積獎勵者，不受容積增加上限50%的限制，將有助於帶動環狀輕軌捷運車站中心800公尺範圍內，大約1,300公頃土地危險及老舊建築物的重建意願。

#政策 #高雄輕軌 #危老容積獎勵

新壽奪下南港轉運站BOT案 擬砸60餘億開發

台北市南港轉運站最後一塊拼圖完成，由新光人壽以開發權利金6.1億、每地坪41.2萬取得車站的BOT優先議約權，地上權期間50年，土地面積約1,479坪，預計蓋一棟大樓，總建坪1萬5,777坪。新壽先前取得中信金控總部旁邊的60年地上權，開發成新光南港軟體園區大樓，總投資金額40餘億元，另在南港重陽路也有一個一樓與二樓的店面，合計在南港布局金額上衝至100億元以上。

#投資 #新光人壽 #南港轉運站BOT案

信義商圈帶頭衝 台北商辦租金五年漲逾一成

企業大舉重返不動產，加上核心商圈危老都更發威，帶動老舊商辦藉都更拉皮拉高行情，台北市商辦租金連續12季上漲，第三季租金再創每坪2,343元歷史高點，年漲2.8%，五年來漲幅更達10.4%；七大商圈中，信義世貿五年漲幅13.7%最高，不過敦南商圈租金持平，漲幅僅不到1%。

#趨勢 #信義世貿商圈 #商辦租金

國泰人壽斥資48億元 進駐土城工業區建廠辦

國泰人壽斥資48億元，於土城工業區興建地上10層、地下一層的廠辦大樓，該總基地面積約2.32公頃，總樓地板面積9.91公頃，未來預計引進物流業、資通訊、電子零組件製造、網路IC及新創產業進駐。外國泰人壽亦配合公托政策，設置375平方公尺之公托空間，提供土城工業園區更多的產業空間以及托育空間，提升工業園區的產業群聚能量，全案預計於2023年第3季完工。

#投資 #國泰人壽 #土城工業區

資產活化正夯 鶯歌工業地傳捷報

中國砂輪以5.84億元購入鶯歌大湖丁建廠房，丁建土地面積3,460.28坪，折算土地單價每坪約16.9萬。近年新北市包含五股、林口、土城、新莊、三重等區域產業用地價格上漲，成本考量下，企業對於新北市工業廠房需求，已從都市土地核心第一圈延伸到具交通優勢與特定產業聚落之第二環，鶯歌因未來有捷運線經過，而其工業土地購地成本相較於鄰近區域如五股、土城及樹林仍較低，也成為自用及投資買方選址區域。

#投資 #鶯歌廠房 #中國砂輪

永豐餘跨足建設 活化百億資產

目前永豐餘在全台擁有近10個閒置廠房、倉庫與多筆土地資產，法人估廠房與土地總面積可能逾10萬坪，包括約4、5萬坪的台中豐原老紙廠，上萬坪的桃園南崁倉庫、台南廠與高雄廠等，以及其他不動產資產在北市中山北路、寧波西街，以及新北土城、台中中港路等。最新一筆土地投資，近日砸下近12億元，購入新北土城區土地約2,398.58坪，每坪平均價格近50萬元。

#投資 #永豐餘 #活化資產

建設公司買下U-TOWN整層商辦

最新實價登錄揭露，「遠雄U-TOWN」二期的31樓廠辦共1368.6坪，今年7月以4.58億成交，換算單坪約33.5萬，成為今年汐止最高總價，更打破U-TOWN 30樓1419坪去年5月成交4.41億的紀錄；買方為與上市股「工信工程」有關的「弘輝開發建設」，買方看準台商回流設廠，廠辦租金不斷墊高買進，無論自用或出租都適宜。

#投資 #遠雄U-TOWN #建商

龜山工業區釋出3千坪廠房地 底價9.26億

台商回流效益下，工業地產成為近幾年交易主力，正裕特殊金屬在桃園龜山工業區廠房，預計12月22日開標，座落在龜山工業區都市土地，土地面積約3206.5坪，建物面積約1853坪，底價約9.26億元，若只拆算土地平均單價約28.8萬元，以目前龜山工業區平均行情區間約在28萬~34萬。

#標售 #龜山工業區廠房 #企業擴廠需求

皇普建設砸47億 重押桃園

皇普建設看好航空城的潛力，近年重押桃園，近日以23.5億買下蘆竹大竹重劃區上興路2766.4坪商業區土地，換算單坪約85萬元，搶下蘆竹區「新地王」寶座後，再度公告斥資6.4億，買下青埔高鐵特區內住宅區907坪土地，累計今年來已狂砸47億元搶下四筆桃園土地，獵地5,545坪。

#投資 #皇普建設 #桃園

廣豐新天地 46.8億賣國壽

寶豐資產將廣豐新天地購物中心以46.8億元出售給國泰人壽，國壽買下「廣豐新天地」，主要看好其租金收益率達3%至3.5%之間。國壽除在桃園青埔有大規模的商業不動產投資外，這兩年小檜溪商業區、楊梅工業用地的土地總投資金額已高達51億元。壽險資金今年已明顯重回不動產市場，今年前八月壽險業投資性不動產增加1,808億元，創歷年新高。

#投資 #廣豐新天地 #國泰人壽

資金湧入台中 催生五商場

大台中地區的高消費實力，吸引包括日本三井不動產、中信金控、德昌營造、總太地產等集團與在地營建業者，目前已陸續加入營運的新商場，包括總太地產攜手國賓影城打造的「總太國賓影城」及台中火車站新站區「鐵鹿大街」商場；至於興建中的購物商場，包括東區「三井lalaport」、台中港「三井OUTLET PARK二期」以及規劃中的北屯區「漢神洲際娛樂商城」，台中百貨零售市場規模可望進一步擴大。

#投資 #台中 #商場

建商獵地重心 轉向台中、台南

資金浪潮加上低利環境，加上中南部重劃區受惠產業擴張帶動，而大幅拉升當地房市買氣，讓原本較青睞北台灣市場的大型指標建商的布局重心略有移轉，今年起逐漸跨出台北市，其中，台中、台南今年前三季建商獵地金額已超越去年全年。上市櫃建商前三季獵地狀況中，台中市與台南市比去年同期大幅增加，台中市累計達287億元，甚至高過台北市的228億元，超越去年全年的224億元。

#趨勢 #建商獵地 #台中 #台南

台中土地交易火熱 七期加黎明重劃區金額達974億元

國外大廠進駐、台商回流、中大型企業至台中設立據點，台中儼然成為國內外大型企業雲集之地，從2017年起至2020年實價登錄已揭露記錄，七期及相鄰的黎明自辦重劃區之土地總交易金額已達974億元，專家分析，除了七期，還有水滸經貿園區與相鄰的中科經貿自辦重劃區，因有捷運橘線的預期效益，建商也爭相購地卡位。

#趨勢 #台中土地 #七期 #黎明重劃區

十月份不動產大型交易摘要

十月上市櫃土地+地上權交易金額合計157.08億元，交易金額比上個月增加約34億元，本月超過3億以上的土地交易共有13筆，坐落在台北、新北、桃園、台中、新竹。截至10月上市櫃建設公司獵地已超越去年全年，高鐵桃園車站特定區土地持續受到建設公司喜愛，亞昕國際及皇普建設分別以36.24億元、6.4億元買下。此外，國泰建設以11.61億元向遠雄建設、志成德投資等私地主，買下內湖潭美段五小段約500多坪土地。

縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)
新北市	亞昕國際	土地	新北市三重區三重段土地	6.48	650
台中市	順天	土地	台中市北屯區大仁段土地	5.23	2,013
桃園市	亞昕國際	土地	高鐵桃園車站特定區土地	36.24	1,859
桃園市	富旺國際	土地	桃園市蘆竹區南崁廟口段蕃子厝小段土地	9.12	2,008
台中市	海悅、達麗	土地	台中市北區賴厝廍段土地	21.83	833
桃園市	皇普建設	土地	桃園市蘆竹區大新段土地	23.51	2,766
新竹市	華固	土地	新竹市復興段土地	5.85	1,672
桃園市	皇普建設	土地	高鐵桃園車站特定區土地	6.40	907
台北市	國泰建設	土地	台北市內湖區潭美段五小段土地	11.61	528
新北市	亞昕國際	土地	新北市三重區菜寮段土地	6.00	243
台中市	元城建設	土地	台中市南區樹子腳段土地	8.00	737
台中市	太子建設	土地	台中市北屯區榮德段土地	7.50	1,273
台北市	新光人壽	地上權	台北市南港轉運站興建營運移轉案	6.10	1,479



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&3億以上交易 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

十月份不動產大型交易摘要

十月大型不動產商用不動產交易金額合計98.71億元，本月工業地產4筆、純辦2筆、零售2筆，其中工業地產金額最大的一筆則是，華紙以20億元購入桃園觀音1.3萬坪土地與9,950坪廠房，交易人為利芃國際，將規劃成為非塑材料發展基地。壽險又出手掃進商用不動產，國泰人壽砸46.8億元，向上市公司廣豐子公司寶豐資產管理，買下桃園市八德區「廣豐新天地」整座商場，該案成為今年最大宗的商場交易案。

縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
高雄市	三陽工業	工業	高雄市岡山區灣裡西段土地	3.45	2,035	-
新北市	中砂	工業	新北市鶯歌區西湖段廠房	5.85	3,460	4,058
桃園市	華紙	工業	觀音工業區廠房	20.00	13,306	9,951
苗栗縣	京元電子	工業	苗栗縣竹南鎮頂埔段廠房	3.50	1,121	2,774
桃園市	國泰人壽	純辦	桃園市中壢區石頭段土地	10.19	492	-
台北市	自然人	純辦	台開金融大樓	5.59	-	1,111
台北市	華南金	零售	遠航大樓	3.33	-	236
桃園市	國泰人壽	零售	廣豐新天地購物中心	46.80	9,558	31,677



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&3億以上交易 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

桃園營業部 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