

台商返台設企業總部 刺激龐大土地建廠需求

觀察近期國際經濟情勢，全球疫情再度暴發，使得企業信心再度下滑，恐再度減緩全球經濟復甦動能。在國內方面，全球需求增溫，石化原物料與鋼材價格走高，令化學產業與鋼鐵基本工業看好當月景氣與未來半年景氣看法，而電子產業儘管需求依舊暢旺，然上月受陸商提前拉貨令基期變高，使得部分電子廠商營收較上月衰退；營建業方面係因基期高、連假導致地政機關過戶登記天數減少，以及賣方開價趨高，使得自住買方追價意願薄弱。

商用不動產部分，北市辦公供不應求，傳統市中心商圈新增供給仍主要仰賴都市更新及地上權案，供給量仍相當有限；隨著產業的轉型與擴張，在辦公需求無法滿足狀況下，企業勢必沿著捷運線，自傳統市中心商圈往非傳統市中心商圈延伸，以大眾運輸樞紐和車站為核心的TOD推動就會是重要的發展趨勢。

台中產業基礎雄厚，加上各項公共建設開發推動，隨著台商回流、國外大廠進駐，也帶來更多高端產業，有助產業持續轉型，促進工業區老舊廠房翻新，且在政府工業區更新立體化發展政策推動下，未來除可為既有工業區的廠商擴廠解套，也可為高端產業提供更多高規格廠辦的新供給。



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

十二月 商用不動產行事曆

上旬 12/1~12/10	中旬 12/11~12/19	下旬 12/20~12/31
<p>12/10 (四) 【標售】 內湖新明路工業廠房</p> <p>12/10 (四) 【標售】 國產署北區分署109年度招標第63批國有非公用不動產</p> <p>12/10 (四) 【法拍】 文山區興安段3小段36地號-4拍</p>	<p>12/14 (一) 【標售】 國產署北區分署109年度招標第3批設定地上權</p> <p>12/14 (一) 【標售】 國產署中區分署109年度招標第2批設定地上權</p> <p>12/14 (一) 【標售】 國產署南區分署109年度招標第2批招標設定地上權</p> <p>12/16 (三) 【標售】 高雄地政局土地標售</p> <p>12/18 (五) 【標售】 台南科技工業區廠房</p>	<p>12/21 (一) 【法拍】 萬華區武昌街二段83-2號8層樓-1拍</p> <p>12/23 (三) 【法拍】 信義區松山路121號1樓-3拍</p> <p>12/29 (二) 【標售】 台北港、金山地區、林口新市鎮第三期重劃區</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

打炒房 內政部全台大稽查

內政部結合行政院消保處、縣市政府地政、建管與消保官，同步就桃園市、新竹縣、新竹市、台中市、台南市、高雄市等6個縣市、23個建案案場，進行首次跨縣市大規模聯合稽查行動。中央與地方聯合大稽查，包括：預售屋建案是否在尚未取得建造執照前就擅自銷售；使用購屋預約單（紅單）情形；刊登廣告有無不實或誤導消費者認知；預售屋買賣契約是否符合內政部規定應記載及不得記載事項；代銷人員執業過程是否符合法令規範；接待中心或樣品屋是否取得雜項執照。

#法規 #政策 #炒房

加速老屋重建 政府釋兩利多 容獎再加碼

加速老屋重建，政府釋出兩大利多，首先在危老方面，日前已公告小基地容積獎勵辦法；其次在都更方面，內政部也將修正都更條例，針對實施容積管制前的高樓層危險建築加碼容積獎勵，最高可達原容積1.3倍，目前正進行修法程序。根據內政部統計，截至今年6月底，我國房屋稅籍住宅數屋齡介於20至40年者共占近五成，超過40年者占了近三成。其中，台北市屋齡超過40年的老屋比例更超過四成，30年以上老屋則高達七成，冠居六都。

#政策 #開發建設 #危老重建 #容積獎勵

危老重建增溫 核准破千案

危老重建熱度持續發酵，據內政部營建署統計，危老條例上路至今年10月底，全國累計申請件數已突破一千五百件，核准件數也突破一千案。今年第三季平均每月申請件數約廿五件，而十月申請件數來到四十三件，顯現危老似有回溫跡象，年底前再搭配小基地容積獎勵上路，可望再推升一波送案熱潮。

#政策 #危老重建 #增溫

內政部修土地法 提高共有地處分門檻 須逾2/3同意

為加強保護少數土地共有人權益，內政部通過「土地法」部分條文修正草案，針對共有土地或建物同意處分的比例，由原本持分及人數皆超過1/2，提高為皆超過2/3，且處分方式限於買賣，以減少爭議。修正草案將報行政院審查後，送立法院審議。另由於現行規定針對因天然流失而消滅的私有土地，這次也修法明定此類土地自回復原狀日起10年內，得向土地所在登記機關申請回復產權，倘若土地已為公用財產、移轉為私人所有，無法回復產權時，得改以金錢補償。

#法規 #政策 #土地法

21企業囤工業地 經濟部開罰並拍賣

貿易戰及新冠疫情影響，台商大舉回流，缺地問題浮上台面，經濟部清查土地要求2年內改善，否則開罰並強制拍賣。根據經濟部11月底最新出爐的調查清單顯示，共有21家業者持有的10.3公頃土地，未取得建照開發，共將被開罰7,000多萬。其中，閒置區域前3名分別是彰濱工業區、雲林科技工業區、屏南工業區。

#政府 #政策 #囤工業地 #開罰

公建招商已達1034億 新北市暫居六都「招商王」

財政部促參司統計，今年前10月民間投資公共建設簽約金額已達1034億元，其中，屬促參案的BOT（興建、營運、移轉）、OT（營運、移轉）等案件，簽約金額190億元；非促參法規定案件，例如設定地上權，簽約金額844億元，相較去年同期僅669億元大幅成長。六都中又以新北市簽約金額198億元最高，目前暫居「招商王」寶座。今年雖有疫情影響，但整體來看仍樂觀，年底預計還有大案陸續簽約，已確定全年可達1200億元目標。

#開發建設 #民間投資公共建設 #招商

史上面積最大地上權案 板橋浮洲商業區12月招商

國家住都中心表示，「板橋浮洲商業區地上權案」將於12月正式招商，面積高達6,104坪，相鄰浮洲合宜宅，極具開發效益，未來可規畫興建商辦或複合式商場。此案是在板橋中山國小南側、浮洲合宜住宅北側之間的完整商業區，不僅是雙北地區少見的大型商業區，且土地產權單純，也可申請都更容積獎勵，深具立即性經濟開發效益，可望為浮洲周邊注入商業服務，帶動發展。

#開發建設 #地上權 #板橋浮洲商業區

地上權釋出 高雄、台中熱翻

積極開發地上權案已成為當前的重點土地政策。國產署指出，將以高雄市、台中市兩市為核心。2020年來高雄市有十宗、5.1公頃，台中市則為七宗、2.8公頃；2021年還有台中車站附近地上權、合計面積約3.8公頃，可創造的經濟效益相當龐大。

#政策 #地上權 #台中 #高雄

搶即時收益率 新壽將在六都獵地不設限

低利率時代搶投資報酬率，新光人壽將增加帶有租金的不動產投資，地點鎖定台灣六都，租金年化收益率2.1%以上，只要有增值潛力、已有租約的商用不動產，新壽投資「不設限」，且只要加碼資金1%，就是310億元左右，目前仍有極大加碼空間。

#投資 #新光人壽 #投資報酬率

壹傳媒內湖最後一棟大樓17.5億元賣出

壹傳媒創辦人黎智英近年積極出脫在台灣持有的商用不動產，而繼壹傳媒A棟、B棟出售予台灣人壽後，最後僅剩的C棟也以17.5億元簽訂買賣意向書，然而部分物業已出租使用，將以「現況」出售。繼萬海大手筆砸下37.66億元購入「長虹新世代」A、B棟後，國揚也以21億元買下該區土地，主因在於內科地區西湖段基本上已無新供給，而舊宗段除了建商大舉插旗，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。

#投資 #壹傳媒 #內湖 #廠辦

56年的台北國賓大飯店提出危老改建

台北國賓飯店將提出「危老改建」申請，不過，相關細節仍在規劃階段，除了台北國賓，先前申請危老重建的飯店還有：馥敦飯店南京館、六福客棧、優美飯店等。另外，台北國賓本館後方「女性員工宿舍」及「烘焙場」，已與附近建物一起申請危老改建，目前已送件申請，將改建為住商混合大樓。

#投資 #台北國賓飯店 #危老重建

高記永康街舊樓 將改建住商大樓

北市永康街飄香七十載的高記，八月底已停業搬遷，該建物於1969年12月取得使照，屋齡已有51年，基地面積近90坪，而屋主早有規劃，原本計畫跟周邊共同整合重建，最後決議自己走危老途徑重建，將打造超過十層樓的複合式住商大樓，其中一至三樓規劃商業設施，四樓以上為中、小坪數住宅，待審議通過便能確定最終版本。

#投資 #危老重建 #高記

大巨蛋明年招商 遠雄建業績新亮點

遠雄建設的「台北大巨蛋」，已於今年7月取得建照變更，8月取得復工核准函，全面復工，預計2021年底完工，完工前半年計畫進行辦公、百貨、影城、商店街四大商用不動產招商。至於2021年推案量，計畫推出「遠雄之星9」，及北士科案、中和兩大商辦案，台中水滸案、台南高鐵案，共五大案，推案量達297億元，商辦比重明顯拉高。

#招商 #大巨蛋 #遠雄

危老商機大 昇陽砸7.8億元買下北市老華廈

根據實價揭露最新資料顯示，台北市重慶北路四段的一棟老華廈大樓，昇陽建設以7.8億元買入此地號地上物和土地約260坪，換算每坪土地價格達300萬，成交行情相當高。台北市地價與房價都高，加上缺乏大型重劃區的土地供給，開發商也靈活的透過整合後申請都更或危老重建的方式，取得土地後推案銷售，危老改建更是當前最火熱的重建方式，目前包括整棟的辦公大樓、電影院、飯店、商業區的舊透天厝等等，都是此波危老改建的熱門標的。

#投資 #昇陽建設 #整棟華廈 #危老商機

豪砸400億買地蓋總部 五大企業落腳新莊副都心

資金回流加上低利環境，挾帶銀彈大舉進入商用不動產市場，綜觀全台今年前3季成交總額累計突破千億元，其中，新莊副都心商、廠辦總投資金額達442億元，受惠新北知識產業園區、宏匯廣場開幕等利多助攻，新莊副都心吸引不少知名企業總部進駐；又以中悅、麗寶、佳能、四零四、儒鴻等企業搶進買地蓋總部，成交金額最龐大。

#投資 #新莊副都心 #企業總部

頻頻出手獵地 壽險布局各不同

壽險業大舉投入不動產，各大壽險頻頻出手，策略布局各有不同。其中，國泰人壽近年積極布局桃園市，搶佔新市鎮的發展商機；富邦人壽今年則拿下2大案，皆為台北市的商用不動產；南山人壽集中搶攻信義區指標大案；新光人壽強調穩健布局，側重六都優質標的。

#投資 #壽險獵地 #布局不動產

士林北投10大開發建設 翻轉西區商用不動產軸線

政府積極於老商圈翻新，台北最後一塊拼圖士林、北投區成為近年發展核心區域，西區軸線有望翻轉。隨著更新進度推展，台北市政府推動下，士林各項重大建設逐步到位，進而帶動各大建商布局北投區土地，包含知名建商華固、國泰、長虹、遠雄、新潤等前來搶地，建商插旗開發辦公、廠辦比例提高，台北科技廊帶逐漸成型。

#趨勢 #士林北投 #老商圈翻新

交通建設、科技廠辦加持 土城工業地產吸開發商插旗

土城工業地產受惠於軌道經濟學加持，除了現有捷運板南線，未來還有捷運萬大中和樹林線及三鶯線，除可串連新北市、桃園市的產業帶，對於招募人才也更有吸引力。在企業進駐意願更高下，中大型開發商在此布局意願就更佳積極，據上市櫃法人在土城工業地產交易統計，今年前10月累計總交易金額達119.32億元，較去年全年僅5億多元大增逾20倍，成為新北市交易最熱絡區域。

#趨勢 #土城工業 #建商插旗

進擊的台中 投資環境佳激發企業進駐

低利環境、資金寬鬆及中美貿易戰影響，使得產業積極調整佈局，即使今年受到新冠肺炎的攪局也沒有停止企業在台投資，台中也成為進駐大本營之一，國內外企業持續加碼投資設廠、設立公司，包含高科技與資訊業、金融保險業、專業服務等高端產業持續進駐，讓台中的工業與商用市場發展受到矚目。

#趨勢 #台中 #工業地產

建商獵地 瞄準重劃區摩鐵

都會區大面積土地資源越來越少，位於重劃區或精華區的汽車旅館，基地面積動輒上千坪，成建商獵地標的。高雄多家建商陸續購買汽車旅館，或藉此建立土地庫存，或購入後拆除推案，三地開發今年以8.67億元，買下台南知名摩鐵湖水岸，建物面積1,296.86坪，土地面積1,521.64坪，換算土地單價每坪56.9萬元，為今年台南實價登錄最高總價房地交易案。

#投資 #建商 #重劃區 #汽車旅館

十一月份不動產大型交易摘要

十一月上市櫃土地交易金額合計112.99億元，本月的土地交易共有11筆，坐落在台北、新北、桃園、彰化、高雄。統計到11月底已經突破自2007年以來新高達1,313億。舊宗土地持續受到上市櫃企業喜愛，國揚實業以21.1億元買下內湖舊宗段土地，換算每坪土地約140萬元，預計未來將興建廠辦大樓對外銷售。

縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)
台北市	遠東銀	土地	台北市信義區三小段土地	20.12	330
桃園市	自然人	土地	高鐵桃園車站特定區土地	12.00	1,420
台北市	國揚實業	土地	台北市內湖區舊宗段土地	21.01	1,501
新北市	宏盛	土地	新北市汐止區智興段土地	5.40	617
彰化縣	鄉林	土地	彰化縣員林市惠農段土地	5.11	1,460
台南市	京城	土地	台南市賢北第二期重劃區	14.40	4,000
高雄市	樹藤建設	土地	高雄市楠梓區楠都段四小段土地	8.20	1,694
嘉義市	金石建設	土地	嘉義市劉厝段土地	6.75	2,575
彰化縣	中揚光	土地	彰化縣彰化市延和段土地	3.89	2,366
高雄市	達麗	土地	高雄市岡山區大公段土地	5.48	898
台北市	皇翔	土地	台北市中正區中正段二小段土地	10.63	272



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

十一月份不動產大型交易摘要

十一月大型不動產商用不動產交易金額合計67.87億元，本月2億以上的工業地產8筆、純辦2筆、廠辦4筆，其中工業地產金額最大的一筆則是，統一超商子公司統昶行銷以6.42億元向志信國際買下位於基隆市暖暖區金華段工業土地，合計超過4,000坪。科技業設廠與物流倉儲對於工業地產需求不減，而今年因疫情影響持續擴大了網購的普及性，也刺激出物流倉儲的需求；統一集團因應長遠發展，預計將斥資至少百億元，在全台北、中、南、高打造物流園區。

縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
彰化縣	虎欣實業	工業	彰化縣溪州鄉下水埔段土地	2.20	3,605	-
新北市	泰博	工業	新北產業園區廠房	3.77	464	340
苗栗縣	恆誼化工	工業	苗栗縣頭份市蘆竹段廠房	2.03	-	-
苗栗縣	桃苗汽車	工業	苗栗縣苗栗市水流娘段土地	2.00	1,000	-
桃園市	富旺	工業	桃園平鎮工業區	5.58	3,484	3,140
新北市	立業貿易等企業	工業	新北產業園區廠房	3.36	304	951
基隆市	統昶行銷	工業	基隆市暖暖區金華段土地	6.42	4,066	-
台南市	國產	工業	台南市仁德區勝利段土地	3.83	2,904	-
台北市	宏璟	純辦	揚昇金融大樓	5.36	-	451
桃園市	天保股份	純辦	桃園市桃園區中正路純辦	3.72	-	1,332
新竹縣	昇佳電子	廠辦	台元科技園區第八期U棟	4.68	-	2,188
台北市	新光產物保險	廠辦	太陽科技廣場	3.22	162	638
新北市	艾笛森	廠辦	台灣科技廣場	5.36	227	1,449
台北市	中磊電子	廠辦	南港軟體園區第2期	5.18	-	1,234



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&2億以上交易 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-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(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