

2020市場強烈需求 帶動整體大型案件交易

觀察近期國際經濟情勢，全球疫情反覆多變，儘管近期疫苗研發進展順利，然初期數量有限，要符合群體免疫仍需要一段時間才能達成，疫情復發之風險依然存在，將使得全球經濟復甦力道減緩。在國內方面，受惠於國際油價回穩，全球需求增加，使得傳產出口、生產與外銷訂單表現明顯復甦；營建業方面因年底前趕工潮湧現，新北市、桃園市、台中市、高雄市陸續有交屋潮，列管重大公共建設達成率突破逾十餘年來之新高。

商用不動產部分，全球疫情肆虐，企業經營佈局皆更趨謹慎，而國內在內外資企業的資金技術回流、加上低利率環境加持，體質佳的企業趁此彎道加速，催生2020年商用不動產交易熱潮，去年上半年雖受疫情影響在低檔，但第三季起回溫，商用不動產交易總金額創下2012年來的新高，其中以工業地產交易占最大宗，占整體近60%。

土地與地上權部分，建商、壽險公司也看準市場的剛性需求，積極佈局與競爭大型標的，讓2020年破各類產品單筆交易總額新高之記錄頻傳，包含：南山人壽取得世貿三館案，創下地上權類單筆交易總額新高、富邦人壽取得大南港土地案，創下土地類單筆交易總額新高。除台北外，台中也越來越受建設業青睞，出現北部建商卡位台中土地盛況，又以七期搶得最激烈。



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

一月 商用不動產行事曆

上旬 1/1~1/10	中旬 1/11~1/19	下旬 1/20~1/31
1/6 (三) 【標售】 國產署北區分署109年度招標第68批國有非公用不動產 1/7 (四) 【標售】 內湖科技園區精華廠辦 1/7 (四) 【標售】 汐止保長坑工業區精華廠辦	1/12 (二) 【標售】 中華開發大樓整棟 1/18 (一) 【標售】 新北產業園區廠房 1/19 (二) 【標售】 新北市瑞芳區丁建土地 1/20 (三) 【標售】 台北車站精華商用大樓 1/20 (三) 【標售】 西門商圈精華商用大樓	1/26 (二) 【標售】 國產署南區109年度招標第11批國有不動產 1/27 (三) 【標售】 台中市北屯區十四期重劃區土地 1/27 (三) 【標售】 台北市萬華整棟標售

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

央行4限令打炒房 出重手軟著陸

央行鎖定公司法人、自然人、購地貸款與餘屋貸款四項設限。第一，公司法人第一戶房貸限貸六成、無寬限期，第二戶以上房貸限貸五成也無寬限期；第二，自然人第三戶以上房貸限貸六成、無寬限期，高價住宅貸款（俗稱豪宅貸款）維持目前六成、無寬限期；第三，購地貸款限貸六點五成，保留一成動工款在動工後才能撥貸。

#法規 #政策 #央行 #打炒房

實價登錄2.0三讀 交易揭露至門牌、禁紅單交易

立法院院會審議通過「實價登錄」的地政三法修法，包括未來成交案件資訊將揭露至門牌、地號；預售屋全面納管；增訂政府查核權；加重相關罰則；建立紅單交易納管機制並禁止轉售。未來不動產成交案件的門牌、地號將去識別化後完整揭露，並溯及已揭露案件，並增訂主管機關查核權及查核範圍；自行銷售預售屋者，應在銷售前以書面報請地方政府備查、在簽訂買賣契約書之日起30日內申報登錄資訊。

#政策 #法規 #實價登陸 #揭露門牌 #禁紅單

政院提高獎勵 6層以上危老重建 容獎1.3倍

為加速海砂屋、耐震強度不足等六層以上的中、高層老危樓重建，行政院昨通過「都市更新條例」修正草案，放寬老危樓都更容積獎勵天花板，從法定容積最高1.5倍放寬至原容積1.3倍。對於屋齡逾20年六層以上的中、高層老樓也一併放寬都更容積獎勵，最高可達原容積的1.2倍；此外，老危樓的不同意戶可免除實施者與政府最後階段協調程序，由地方政府代拆。

#法規 #政策 #高層老危樓重建 #容獎

打炒房 央行鎖定工業區土建融

央行要求銀行「確實」辦理風險控管工業區土地授信風險、土地抵押貸款授信條件等，避免銀行信用資源流向工業區土地的囤地及炒作。工業區土地是2020年交易熱絡的標的，因海外台商回流爭購，已大幅拉升價格，央行新增此項相關要求，意在扼制目前龐大閒置資金流向工業區用地。

#政策 #法規 #房地產信用管制 #工業區土建融

北市公告土地現值 明年平均調高2.17%

台北市地政局表示，2021年公告土地現值平均調幅為2.17%，為五年來最高，也是連續三年上漲。地王仍由台北101大樓以每坪約607萬元，第八度蟬聯；地后則為台北車站的新光摩天大樓，每坪約588萬元。台北市住宅區的地王是宏盛帝寶，公告土地現值約每坪439萬元，較2020年的426萬元，調幅為3.03%。

#政策 #台北市 #公告土地現值

新北A3轉運站 拚明年下半年招商

機場捷運A3站旁為新莊知識產業園區，2020年8月通過新北都市計畫委員會審議，2.5公頃土地將改做產業專區與轉運站，目前都市計畫在內政部程序審議中，已同時展開初期規劃，預計2021年下半年完成可行性評估，確定開發規模與經費，就能進行招商，初步規劃以BOT模式為開發構想。

#政策 #開發建設 #新北A3轉運站 #招商

新北市推動簡易都更取消面積限制

新北市推動簡易都更，只要100%住戶同意，能免經委員會審議縮短都更時間，為了加速都更，新北市都更處宣布，簡易都更取消500平方公尺與臨路20公尺的限制，另外還有容積獎勵疊加，希望讓小基地也享有大改造的機會，也讓更多民眾都能享有安全舒適的居住空間。

#政策 #法規 #新北市 #都更

北中南九宗國有地上權 2021年4月釋出

國產署表示，2021年也將規畫兩批國有非公用土地設定地上權案件，經過初步盤點，首批將於2021年4月釋出，遍布北中南共九宗標的，合計近6,400坪，初步請各區分署盤點，首批地上權包括台北市兩宗、新北市一宗、台中市三宗、高雄市兩宗、台南市一宗，合計共九宗。國產署首批案件在推案策略上反其道而行，北部三案皆為小坪數住宅區；高雄、台南則釋出大面積商業區。

#政策 #國產署 #地上權

第一金人壽 買內湖商辦

第一金人壽以總價3.041億元，不含停車位平均每建坪62萬至63萬元，買下台北市內湖區東京企業總部大樓的五樓，實際使用面積約435坪，為該公司2008年1月2日正式營運、近13年來首次投資不動產。該樓層目前有兩個承租戶：Amazon在台灣的子公司、一家生技公司，租期都到2023年，租金行情目前大約每月每坪1,200多元。

#投資 #第一金 #內湖 #廠辦

皇翔130億搶敦南SOGO

敦南SOGO大樓恐將易手，據金融圈人士透露，敦南SOGO大樓目前正進行簽約交易階段，買方為皇翔建設旗下關係企業，總成交價約在130億元左右。敦南SOGO大樓土地面積938.96坪、建物面積7,269.5坪，若以130億元計算，換算每坪土地成交價高達1,385萬元。若該案順利成交，僅次於富邦金以268億元收購王朝大酒店一案。

#投資 #皇翔 #敦南SOGO

名軒砸7.1億 標下北市地上權土地

財政部國產署標售地上權土地市場，開出紅盤。名軒開發以權利金7.1388億元，成功標到台北市中正區杭州南路254坪地上權土地，地上權存續年限長達70年；累計名軒2020年以來已在台北、高雄、苗栗砸下20.66億元，連續買下四塊土地，合計達6,515坪。成功標下杭州南路這塊地之後，將規劃興建地上15樓、地下五層的住宅或住宅辦公、一般事務所的大樓。

#投資 #北市地上權 #名軒

「皇翔中山」辦公樓 賣出西區最高價

捷運中山站聯開案「皇翔中山」10、11樓以總價10.6億元、單價114.94萬元成交，創下北市西區辦公大樓新高價，買方則為「香港商澤宇投資有限公司」專營不動產買賣租賃事業，以周邊租金來看，新辦公樓租金單價2,300~2,500元，推算年投報率應有2.5%左右。以往台北地區捷運商用大樓規劃多以住宅的比例較高，但隨著商辦市場活絡，捷運商用大樓產品定位也從住宅漸漸朝向辦公或是商場+辦公的方式開發，租金行情也逐年增長。

#投資 #皇翔中山大樓 #捷運聯開案

台壽37億買興發總部三樓層

興發建設位於北市大直的總部大樓「台北CBD時代廣場」，由台灣人壽砸下近37億買下三個樓層，總計近3,425坪，分別為興發十樓總部1,096.87坪、潤隆八樓總部1,238坪、齊裕營造九樓總部1,087.82坪。興發表示，集團是基於活化資產考量決定出售，並採取售後租回方式，供集團各事業繼續辦公和營運使用。

#投資 #台灣人壽 #台北CBD時代廣場

危機變轉機 台北9飯店投入危老改建

台北危老遍地開花，核定件數已遠遠超越前兩年加總，其中疫情衝擊下，部分老飯店乾脆趁此波疫情申請危老改建，原本的老舊危機，反而變成極具潛在重建商機，近二年就有八家旅館通過危老審議，包含六福客棧、台北馥敦、宣美精品飯店、優美飯店、洛碁大飯店花華分館等台北市精華區飯店，台北國賓飯店也計劃提出危老申請。

#趨勢 #台北飯店 #危老改建

八里台北港4塊土地30億標出 新竹物流搶下三塊

新北市經發局在八里台北港釋出的4塊土地已全數標出，其中輝達玻璃標下1塊、新竹物流標下3塊，預計投資金額高達30億。繼去年4月將台北港特定區第二種產業專用區多達5,000平方公尺的A區招標出去後，現在又成功將B、C、D區共19,020平方公尺土地招標出去，得標者為台灣物流領導品牌之一的新竹物流公司。

#投資 #新竹物流 #台北港

新北市土地標售 麗寶豪砸33億奪「台北港」8筆土地

新北市政府地政局進行「八里、金山、林口」16筆土地標售、共標脫10筆土地、總價約40億元，其中八里8筆標脫土地中，皆由麗寶集團旗下建設、開發公司，以議價率1.06%~11.33%得標，單統計麗寶總投標金額就高達近33億，此次麗寶共標下6筆住二用地、1筆商三地、1筆產二用地。

#投資 #新北市標售 #麗寶 #台北港

三大餐飲集團 全台掀開店潮

王品、築間、肉多多等三大連鎖餐飲集團，無畏疫情干擾，採取多品牌策略大舉在全台布局展店！看好大台中餐飲市場發展潛力，王品集團12月在台中一口氣開出四個品牌、五家新店；築間下半年創立四個新品牌、大手筆展店13家，台中是布局重點區域；肉多多三個品牌合計新開五家店、全台總店數達到35家；未來一年預計開出30家直營店與新品牌。

#投資 #開店潮 #台中

台中精華區旅館用地 建商搶

台中建商瞄準因疫情受創的旅館、陸續出手購地。「昭盛52行館」，由於地點佳，傳出已由允將建設以每坪125萬元、總價7.87億元，大手筆買下約630坪的旅館現址。而位於台中市西屯區青海路二段的「心月」旅館，基地面積504.58坪。據傳，該土地近期已由泰御建設以每坪110萬元、總價5.55億元購得。

#投資 #台中精華地 #旅館

南山人壽斥資21億搶進台南國際南科廠辦

2020年封關之際，商用不動產再開紅盤，南山人壽斥資21億元，搶進台南國際南科廠辦。由於此案屬市場少見的收益型不動產投資標的，意即帶有經常性租金收益或是現金流量的不動產，也因為能帶來穩定租金報酬的緣故，在標售消息一出便吸引投資人搶進。

#投資 #南山人壽 #台南國際南科廠辦

英特格搶台半導體訂單 加碼57億設南科新廠

全球領導先進材料及製程方案供應商英特格，宣布將在未來3~5年內，在南科高雄園區投資約57億台幣設立新廠，以擴大在台佈局，規劃於2021年初起興建新廠、同年底完工投產，並逐步全面量產，新廠坐落於台灣南科高雄園區，佔地約1萬8664坪，廠房面積約8,168坪，就近供應台積電、聯電、台灣美光等半導體廠需求的微汙染控制過濾器、氣體輸送系統、先進製材等。

#投資 #英特格 #南科高雄區

十二月份不動產大型交易摘要

去年12月上市櫃土地+地上權交易金額合計**144.94**億元，土地交易金額最高的則是欣巴巴以**19.48**億元買下台南市北區小北段近3,800千坪地土地。次高的則是國揚實業與中和羊毛分別以**9.39**億元，合計共**18.78**億元，買下台北市內湖舊宗段626.48坪土地，看好企業購置總部大樓的需求，這塊地將會和11月才買下的舊宗段83-1地號合併開發，基地面積也擴大至2,126坪，計畫打造為地標型的頂級廠辦大樓。

縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)
屏東縣	申豐特用應材	土地	屏南工業區土地	7.00	13,463
台中市	高鋒	土地	台中市北屯區鑫新平段土地	5.71	839
台中市	櫻花建	土地	台中高鐵特定區土地	11.57	2,571
高雄市	國揚實業	土地	高雄市鳳山區勝利段土地	11.32	2,160
台南市	欣巴巴	土地	台南市北區小北段	19.48	3,721
新北市	皇普建設	土地	新北市鶯歌區國慶段土地	13.94	2,970
台北市	國揚實業、中和	土地	台北市內湖區舊宗段土地	18.79	1,253
台北市	新纖	土地	台北市南港區南港段一小段土地	14.93	1,266
台北市	名軒開發	地上權	台北中正區中正段一小段地上權	7.14	254
高雄市	永信建設	地上權	高雄市鳳山區建軍段地上權70年	5.62	3,981
新竹縣	義隆	地上權	新竹國際AI智慧園區產業專用區	6.32	4,343
新竹縣	緯創	地上權	新竹國際AI智慧園區產業專用區	11.78	8,081



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

十二月份不動產大型交易摘要

去年12月大型不動產商用不動產交易金額合計140.69億元，商用不動產交易上半年雖在低檔，但在第三季揮別愁雲慘霧，疫情衝擊反而促成資金回流契機，台商及企業加碼投資的硬需求支撐下，帶動整體大型案件交易。12月純辦交易金額較大的一筆，台灣人壽以36.89億元買下台北CBD時代廣場8~10樓；廠辦交易金額較大的一筆，南山人壽以21億元買下台南新市區四棟廠辦大樓。

縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	臺銀人壽	純辦	台北時代廣場	7.84	109	627
台北市	第一金人壽保險	純辦	東京日經科技企業總部	3.04	67	695
台北市	台灣人壽	純辦	台北時代廣場	36.89	626	3,809
桃園市	台灣人壽	純辦	濠悅大樓	8.20	362	2,525
台北市	岱鐸科技	廠辦	台北市內湖區安康路廠辦	3.95	454	1,794
新竹縣	昇佳電子	廠辦	台元科技園區	4.48	-	1,530
台南市	南山人壽	廠辦	新市工業區廠辦	21.00	4,834	15,009
新北市	宜進	廠辦	遠雄U-Town	4.77	100	1,461
新竹縣	昇佳電子	廠辦	台元科技園區第八期	4.68	-	1,467
台北市	第一金人壽保險	廠辦	達爾文科技中心	4.17	112	760
花蓮縣	台泥	工業	和平工業區土地	18.43	94,530	-
桃園市	自然人	工業	幼獅擴大工業用地	4.10	3,283	-
新北市	六福	工業	新北產業園區土地	3.54	402	271
新北市	華南金資產管理	工業	新北產業園區廠房	4	304	1,270



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



內湖長虹新世代大樓
客戶:萬海航運
面積:6,744坪 (A.B全棟)



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 (全棟)



福全新整棟
客戶:救國團
面積:1,271坪(全棟)



重慶南路整棟
客戶:共享辦公
面積:304坪(全棟)

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



劍潭站TOD案
先期規劃顧問



高鐵苗栗車站
產業專用區土地
處分招商



臺北捷運工程局
捷運景安站開發大樓
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



國防部
店面招商及管理

標售代理

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



長春金融大樓
客戶:泰安產險
金額:37.6億元

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

450+ 家分店、3,500+ 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