

商用不動產交易多元 壽險帶頭衝

觀察近期國際經濟情勢，隨著全球多國陸續施打疫苗與防疫措施的強化，全球平均新增確診案例和病歿人數出現明顯下降趨勢，顯示疫情日益獲得控制，有助於全球經濟動能逐漸重回正軌。在國內方面，受惠於農曆春節前拉貨效應顯現，國際原油與原物料行情走揚，使得1月國內製造業相關數據表現亮眼，製造業景氣依然樂觀。營建業方面，受到部分建材價格上揚與人工短缺影響，波及土木工程業的工程進度，加上時序進入傳統房市淡季，且1月房市買氣稍顯觀望，故營建業者對當月與未來半年景氣看法多為持平視之。

壽險在2012年全台投資總額曾達千億，但後續幾年在政府一連串信用管制與政策打房措施、以及金管會金八條控管下，使得壽險投資明顯縮手甚至轉向海外，2017年全台只剩114億元，而商辦交易更在2015年創低，直到2020年疫情衝擊下，海外投資風險提高，壽險重回台灣投資，投資金額再度破千億。今年1月壽險全台投資已達152億元，壽險業一向是商用不動產動能的市場信心指標與火車頭，壽險也必須尋找足夠的租金報酬已支應保單成本，預期市場若有好的標的壽險將持續投資。



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

三月 商用不動產行事曆

上旬 3/1~3/10	中旬 3/11~3/19	下旬 3/20~3/31
3/4 (四) 【標售】 國產署北區分署110年度招標第2批 國防部委託標售國軍老舊眷村改建國有不動產 3/8 (一) 【標售】 財政部國有財產署北區分署110年度招標第6批 國有非公用不動產 3/10 (三) 【法拍】 大安區信義路三段39號14樓-1拍	3/16 (四) 【標售】 財政部國有財產署花蓮辦事處110年度招標第8批 國有非公用不動產 3/17 (三) 【法拍】 信義區松智路50號3樓-1拍	3/23 (二) 【標售】 永裕大廈2F-5F 3/23 (二) 【標售】 西門商圈精華商用大樓 3/24 (三) 【標售】 林口工二工業區廠辦 3/24 (三) 【標售】 國產署北區分署110年度招標第7批 國有非公用不動產 3/30 (二) 【標售】 大汐止經貿園區千坪工業土地

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

都更危老1年破千件 力促中高樓層危老屋重建

內政部營建署表示，去年在中央及各地方政府合作攜手下，於推動都市更新及危老重建，不論是申請數或核准數都創下新高，其中危老全年申請件數已達到1,077件，都更案則核定86件，其中危老案件申請量年成長率達到3倍，營建署強調，近期也針對高層樓建築物進行檢討都市更新條例，已於去年送請立法院修訂，將加速審議。

#政策 #都更危老 #中高樓層危老重建

北市地上權 又見101旁大案

2021年北市地上權大案又添一樁，將新增約4,800坪的六張犁陸軍保養廠C區土地做設定地上權標租，該地鄰近台北醫學大學與吳興街，附近行情每坪單價約百萬元，依照地上權計算公式，權利金底價上看30億元。陸軍保養廠除C區外，還有A、B、D、E等四塊土地，其中A、B區土地合計約4千坪，已由台北市政府委託民間業者興建709戶社會住宅，預計2023年中完工；D、E兩塊合計約6千坪，為北市府交由住都中心評估興建社會住宅。

#政策 #開發建設 #地上權

實價登錄2.0 拚7月上路

「實價登錄2.0」於去年底三讀通過，修正重點包含交易揭露至門牌、禁紅單交易等。內政部次長表示，要在7月前，將相關配套子法、表單與系統建立完成並上路。不排除在接下來幾個月，會再發動相關聯合稽查，盼在紅單納管、實價登錄正式上路前，安定市場交易秩序，讓房市能朝穩定方向發展。

#政策 #法規 #實價登錄2.0

南港玉成段都更案 慧榮38億拿下

台鐵局推動的「台北市南港區玉成段二小段732地號土地」都市更新事業實施者案，此案開發基地面積約1,026餘坪，位於北市東區門戶計畫範圍，歷經三次招商，評選出最優申請人慧榮科技，估算此案投資金額約38億元，總銷售價值約達92億元，預計2026年可完工。為利於廠商整體規劃及開發利用，此案除採取都市更新權利變換方式開發，台鐵局還將可分回的樓層，全部出租給得標業者，租期為20年。

#政策 #開發建設 #南港玉成段 #都更案

板橋浮洲商業區地上權案招商中 投標4月截止

由國家住宅及都市更新中心主辦「新北市板橋浮洲商業區公辦都更案」，去年12月已正式啟動招商。本案基地早期為板橋南浮洲地區的榮民處修配工廠，基地為6104坪商業區土地，產權均屬國家住都中心，預期可申請50%都市更新容積獎勵，投資金額預估可達78億元。為鼓勵民間參與及降低投資風險，目前本案所設定的開發權利金底價為14億1500萬元。

#政策 #開發建設 #板橋浮洲商業區 #地上權案

年後登場 台鐵4開發案拚引資130億

台鐵局備妥四大開發案，開發範圍含括百貨商場、住宅、影城、A辦，主要鎖定通勤商機，預估可吸引民間投資活水逾130億元，包含台中國光客運都更案、員林車站都更開發招商案、屏東車站周邊土地都更案、台中市北區水源段都更案，其中最吸睛的是台中國光客運都更案，吸引投資的規模上看50億元。

#政策 #開發建設 #台鐵四大開發案

桃經國重劃區 標出四年新高價

桃園市地政局標售包含桃園經國、觀音草漯等市地重劃及零星農地重劃土地，總底價29.6億元，吸引94組投資人搶標，出脫23.9億元，平均溢價11.5%。最受矚目的經國重劃區臨經國路千坪商業區土地，據悉，由寶佳集團少東林家宏以總價10.56億元、每坪105萬元高價標下、溢價13.9%標下，這也是經國重劃區近四年來土地標售最高單價。

#政策 #標售 #桃園重劃區

高雄推都更168專案 四大案受惠

高雄的京城建設、浚園建設、高雄客運以及金廣成建設，正進行四大都更案的推動，合計總投資額約78億元，將興建辦公大樓和住宅大樓，由於過去的都更實施經常冗長耗時，因此，為了加速都更實施者的進度，高雄都發局提出「高雄都更168專案」，更新事業計畫核定後二個月內，完成建照審查，核發建照。

#政策 #法規 #高雄都更案

新壽砸56億買樓 當起Netflix房東

新光人壽投資不動產動作頻頻，以56.4億元從亞洲私募基金子樂投資手上，買下靠近新竹科學園區的三棟大樓（又稱萊恩廣場）。這三棟大樓原本登記在子樂投資所屬，英屬維京群島商科晟有限公司名下，其中一棟擁有網飛（Netflix）、高通（Qualcomm）、英飛凌科技（infineon）等知名外商企業承租戶，另外一棟為小型婚宴廣場，第三棟為洲際飯店集團旗下的英迪格飯店。

#投資 #新光人壽 #萊恩廣場

廠辦不夠用！蛋黃吹向蛋白區 工業土地變身企業總部

中美貿易戰，台灣成為全球產業鏈技術資金佈局重區，新廠辦屢傳整棟交易，交易熱區從蛋黃區吹向蛋白區，2019年至2020年新北市廠辦交易總金額排名中，汐止區以135億元排名第一，占整體新北廠辦交易金額3成，汐止區交通方便，鄰近南港及內湖，平均價格卻相對低許多，因此吸引企業出手，中和區以129億元排名第二，土城區以44億元排名第三。

#趨勢 #廠辦 #汐止

史上最大商辦潮 租賃物管掀爭奪戰

未來五年台北市將有77萬坪的新辦公大樓陸續完工釋出，足可供應30年以上的需求；最大量體在「台北雙子星」，光是辦公室就海灌9.5萬坪；排名第二的是「南港之心」公辦都更案，辦公室有5.3萬坪之多；另外「世貿三館」、「京華城」和「台肥C3」，都分別有5萬坪以上，市場預期，未來辦公租金將在區域內進行一波洗牌。

#趨勢 #商辦 #新增供給

元月商用不動產成交123億 跳增444%

2020年在台商回流、資金挹注下，商用不動產投資市場交出亮眼成績，隨即今年1月又迎來不少商用不動產投資交易，包括商辦大樓、旅館、店面等有不少成交個案，合計今(2021)年1月商用不動產累計金額已來到123.02億元，相較去年1月全月的22.61億元，年增率達444%。

#趨勢 #商辦 #旅館 #店面

大轉彎！信維郵局百億基地 擬改建商辦

中華郵政透露，位在台北市信義路四段、信維郵局現址的千坪基地，原規畫砸20億打造逾300房的旅館，一方面因都更時程延遲，已與旅館業者解約，二方面考量疫情延續，國際觀光前景黯淡，有意「轉彎」改作商辦。中華郵政在桃園、台中投資逾10億元，「中壢郵局新建工程」，預計投入4.4億元興建為影城商場，最快2023年完工，交由國賓影城營運；在台中市「市政北一路、惠中路一段交叉口」，預計投入5.7億元，興建地上13樓、地下4樓建物作為旅館使用。

#投資 #信維郵局 #商辦

紡織大廠 紛回台設總部

去年受疫情影響，不少大、小紡織廠趁機整頓，蓄勢再創造下一波成長曲線，新纖、立肯、世堡紡織、國紡等公司，對在台發展深具信心。新纖去年底斥資14.9億元，於台北市南港區取得土地，擬興建總部大樓，立肯斥資10億元，在新北市板橋蓋總部大樓；世堡紡織擲5億元，在桃園幼獅工業區擴建，國紡近5年投資台灣10億元，除在新北市汐止增購總部辦公室，並於前年10月啟動雲林斗六廠開發案。

#趨勢 #紡織大廠 #回台 #總部

士開砸8.38億標下 北市安和路二段精華地

士林開發公告以約8.38億元標下國防部為台北市大安區通化段四小段126、126-1地號等兩筆總計244.42坪土地，換算每坪土地單價為343.22萬元。該案未來規劃做為住宅大樓案，全案近台北市安和路二段、文昌街，由於位置優越，看好該案未來開發潛力。

#投資 #士林開發 #土地

看準企業需求建商超前佈署 北士科廠辦供給大爆發

建商看準企業發展對辦公空間需求，在台北科技走廊持續超前佈署，觀察北投士林科技園區科專區土地開發狀況，包含永陞建設、華固建設、興利開發已取得建照預計蓋廠辦大樓，預計會釋出1.2萬多坪辦公面積；若再加上已經申請都審、登記信託擬合建或興建的土地、以及市府預計招商地上權案，預估未來6年內將會釋出15萬坪辦公面積。

#趨勢 #建商 #北市科

勝華重整案 楊梅幼獅面板廠處分金額44.85億

工業地產投資熱，景碩以44.85億元標下勝華科技楊梅幼獅廠，土地27,279.5坪、建物40,154.24坪及動產設備一批。楊梅幼獅廠一筆去年45.68億標出，豈料買方棄標，因此再次公告標售，景碩於桃園新屋、楊梅均有設廠，看準產業榮景，持續加碼自用資產、搶攻市占。

#投資 #景碩 #楊梅幼獅廠

長虹砸5.9億 買員林近1,500坪土地

農曆新年開春後，長虹開出第一炮，揮軍中南部購地。看好員林房市，長虹公告，正式簽訂彰化員林市民生段土地及建築物買賣契約書，取得土地約1,474.0825坪，建物約473.2008坪。決定到員林購買土地推出新案，每坪土地平均取得成本約39.9萬元，建物約4,000元，總價約5.9億元，未來計劃開發為住宅大樓銷售。

#投資 #長虹建設 #彰化員林

台中七期商辦 去年交易爆量

台商回流熱錢淹腳目，不只豪宅產品大賣，連商辦產品也是強強滾！台中七期商辦產品去年一整年成交147件，是2019年的兩倍，且買賣單價近三年來的漲幅區間落在4.5%至6.8%，穩定成長。台中市位在市政北一路上的達摩大樓，屋齡24年，兩年來出租登錄交易筆數有十餘件，西屯區最高租金單坪價格為1,686元也出現在達摩大樓11樓，面積僅16坪，推估是因為坪數設定較小，造成租金單價相對較高。

#趨勢 #台中七期 #商辦

28億元 興富發台中再獵地

興富發台中台灣大道獵地再進帳，以總價28.57億元，購入新光三越旁907坪土地，換算每坪單價達315萬元，光是2019、2020年這兩年，就買進入了五筆、共6,400餘坪土地，投入的購地金額累計達160.8億元。隨著中科園區開發、台中躋身全台第二大都會等利多，興富發近幾年積極在台中新市政中心所在的七期重劃區獵地，其中又以國道1號中港交流道至文心路口的台灣大道兩側為重心。

#投資 #興富發 #台中土地

二月份不動產大型交易摘要

二月份大型不動產交易合計**144.13**億元，扣除土地交易後，交易額約為**81.42**億元，因2月農曆春節導致工作天數較少，使得整體商用不動產交易量明顯比1月來的少，但比去年(2020年)同期增加，在台商持續回流，資金挹注下，商用不動產及土地交易穩定成長。土地交易部分，較亮眼的是，興富發持續布局台中土地，光2020年至今已在台中西屯區買下5筆土地，總交易金額206億元。商用不動產部分，以景碩買下幼獅擴大工業用地廠房金額較大筆。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	士開	土地	台北市大安區通化段四小段土地	8.39	244	-
台南市	國建	土地	台南市東區關帝段土地	6.53	679	1,216
基隆市	麗源建設	土地	基隆市中正區長潭段土地	5.35	5,037	-
彰化縣	長虹	土地	彰化縣員林市民生段土地	5.90	1,474	473
桃園市	華建	土地	高鐵桃園車站特定區土地	7.97	1,050	-
台中市	興富發	土地	台中七期重劃區土地	28.57	907	-
桃園市	景碩	工業	幼獅擴大工業用地廠房	44.85	27,280	40,154
桃園市	加百裕	工業	桃園市龍潭區金龍段土地	4.14	2,189	-
台南市	易發	工業	柳營科技工業區土地	4.24	3,850	-
新北市	家登精密工業	工業	土城工業區土地	9.11	1,626	-
台中市	華元食品	工業	台中港關連工業區廠房	7.50	5,433	582
新竹縣	M31	廠辦	台元科技園區第八期	4.38	-	1,523
台北市	和潤企業	廠辦	聯虹識野科技大樓	7.20	217	1,171
台北市	士開	土地	台北市大安區通化段四小段土地	8.39	244	-
台南市	國建	土地	台南市東區關帝段土地	6.53	679	1,216



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450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