

產業需求 資金挹注 商用不動產交易表現亮眼

觀察近期國際經濟情勢，隨著全球多國開始施打疫苗、防疫措施逐步解封、各大央行續維持寬鬆貨幣政策，全球經濟動能回升。在國內方面，受惠於全球經濟復甦，出口需求增溫，使得製造業廠商看好未來半年景氣表現，服務業方面，國內消費市場已回到疫情前的水準，加上適逢農曆春節連假，推升民眾購物與出遊聚餐需求，營建業方面，儘管工料吃緊現象尚無法立即解決，但因市場資金動能充裕，對於促參辦理相對有利，預計將釋出更多投資商機，加上政府打炒房、健全房市的機制將有助於排除短期炒作，並有利於房市中長期的發展。

2021年截至3月底投資台灣三大方案已高達近1.2兆資金投入，台商企業持續回流，而國際間貿易戰演變為科技戰，讓產業界布局也牽動商用地產的量變與質變，開發商除住宅產品外，也因應企業需求而投入更多商用、工業產品。建照核發量代表未來供給，可為商用不動產市場帶來新的動能，當然也牽動產業未來設廠或營業點的區位移動；另一方面，大量的新供給，讓企業也有更多選擇可擇優布局。



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

四月 商用不動產行事曆

上旬 4/1~4/10	中旬 4/11~4/19	下旬 4/20~4/30
4/7 (三) 【標售】 彰化縣彰水路乙工土地 4/7 (三) 【標售】 國產署中區分署110年度招標第18批 國有非公用不動產 4/9 (五) 【招商】 臺中捷運綠線四維國小站及南屯站	4/15 (四) 【標售】 國產署北區分署桃園110年度招標第16批 國有非公用不動產 4/16 (五) 【標售】 古亭站大面寬金店辦	4/21 (三) 【標售】 國產署北區分署110年度招標第14批 國有非公用不動產 4/22 (四) 【標售】 南崗工業區廠房 4/27 (二) 【標售】 台中車站旁住宅土地 4/30 (五) 【標售】 台北市內湖區精華店面

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

回溯至2016年 房地合一稅2.0初審過關

立法院初審通過攸關房地合一2.0的「所得稅法」修正草案，回溯至2016年後取得房地、預售屋納入房地合一2.0。短期交易課35%以上重稅，由二年延長為五年，二年內出售課45%，超過二年、未逾五年出售課35%；境內企業也納入房地合一2.0，按政院版通過，僅在企業部分增訂排除條款，因財政部公告的非自願因素出售持有期間五年以內房地，及企業以自有土地與其他企業合作興建房屋，自土地取得日起算五年內完成銷售，可適用20%稅率。

#政策 #法規 #房地合一稅2.0

都更修法 海砂屋擬強制拆除

立法院初審通過《都市更新條例》部分條文修正草案，針對海砂屋、耐震不足而有危公共安全的都更案件，內政部擬祭出強制拆除、容積獎勵等二政策，加速都市更新進行。行政院提出《都市更新條例》修正草案，主要為提高建築物耐震設計，目標針對加強對高氯離子鋼筋混凝土（海砂屋），修法搭配《建築法》第81條的強制拆除機制，免除最後階段協調程序；再加以容積獎勵。

#政策 #法規 #都更修法

房屋、建築貸款餘額 創高

自住剛性需求支撐下，房市交易熱度不減。央行公布，2月象徵房市買氣的全體國銀房貸餘額上漲至8兆1,319億元，續創歷史新高，月增262億元；但2月房貸餘額年增率9.07%，較1月下跌0.1個百分點，終止連六月上漲趨勢。央行祭出房市管制措施，但只管制名下多戶貸款的炒房投機客，自住戶未受影響，加上房貸特性是，借出時是一大筆金額，還款則是逐月攤還，所以房貸餘額持續累積、締造新猷為正常現象，至於年增率增幅縮減，則因為過年季節性因素。

#政策 #房屋、建築貸款餘額

新北軌道經濟夯 車站TOD發展

隨著三環六線建設串聯境內各行政區，如新北環狀線行經新店、中和、板橋、新莊，環狀線北環段行經五股、蘆洲，新北樹林線行經中和、土城、樹林、新莊，以捷運站為發展核心，推動捷運土地開發計畫，興建與捷運出入口共構大樓。目前推動新北環狀線土地開發，已完成秀朗橋站、景平站、中和站及中原站招商作業，該4站捷運共構大樓預計2024年至2025年可陸續完工，2021年亦將接續辦理其餘6站開發作業，全線土地開發投資建設總額達525億元。

#政策 #開發建設 #TOD #新北捷運

新店榮工廠轉型首例 更新成複合創意園區

為促進「新店榮工廠」周邊工業區更新轉型所提出的「單元5」都市計畫專案通盤檢討案，已於2021年3月發布實施，成為新店榮工廠更新地區中最先完成變更之更新單元。新店榮工單元5原有面積約1.2322公頃之乙種工業區土地，將變更轉型為可供產業及住宅複合使用的產業園區，並負擔必要的公共設施用地，提供公益性設施及公共停車空間，以形塑在地就業與在地生活的新生活圈。

#政策 #開發建設 #新店

捷運樹林線 開發容獎最高3倍

捷運新北樹林線接續萬大中和線一期，沿土城、樹林連接至新莊迴龍站，目前已完成細部設計，最快今年6月就可發包動工；另為帶動捷運沿線開發，新北市捷運局近來將捷運聯合開發基準容積獎勵提升到最高3倍，樹林線是容獎新制第一個適用的路線，沿線各都市計畫調整也經新北都委會審議通過，最快5月送至內政部核定，後續將依各站規畫招商。

#法規 #開發建設 #捷運樹林線 #開發容獎

打造捷運台中 另規劃藍橘紫線

歷經兩年，捷運藍線已完成綜合規劃報告書，已送交通部審議，積極爭取中央核定，規劃路線從台中火車站，走台灣大道，直到台中港；此外，機場捷運（橘線）聯繫台中國際機場與市區、屯區的重要交通建設，行經中清路、國光路、中興路等主要幹道，目前已完成可行性研究報告書，預計今年提報交通部審查，將儘速爭取中央核定；另綠線延伸線可行性研究已送行政院審查，大平霧捷運(紫線)預計今年上半年召開說明會。

#政策 #開發建設 #台中捷運

地上權不叫座 高雄招商轉向

高雄多起地上權招商案已乏人問津，轉向與開發商「聯合開發」模式推動，例如高雄捷運局的「舊市議會附近基地」、以及「岡山舊果菜市場用地」；至於捲土重來的亞灣「特貿三」則採公辦都更、及提高住宅容積最高到50%，同時將1.6萬坪基地，切割成三塊獨立招商，將引起南北建商或壽險公司搶標。

#政策 #地上權 #高雄

神旺飯店核准危老 重建後市值估200億

台北市又一家老牌飯店核准危老，位於東區的「神旺大飯店」已於農曆年前通過並取得原容積獎勵，外加10%時程獎勵，兩項容獎加總推估獲得近5000坪，也是繼馥敦飯店南京館、六福客棧後，第三個通過危老的知名飯店，目前以該區段中古商辦租金單價每月每坪約1800至2000元，未來新完工的商辦大樓租金單價可能站上3500元；至於辦公室售價若以每坪180萬元計算，重建後市值達200億元。

#投資 #危老重建 #神旺飯店

王文洋賣敦南商辦 總價6.7億

台北市敦化南路老牌商辦「潤泰金融大樓」二、三樓戶別，今年2月由山珀公司以6.7億元購入，暫居今年北市商辦交易的總價冠軍，顯示北市商辦需求旺盛，成為公司法人自用、投資長線布局的標的。近來政府持續加碼打炒房政策，並將公司法人納入管制對象，尤其央行限縮這類貸款成數，從原先六成壓縮至四成。

#投資 #潤泰金融大樓 #商辦

樂當包租公 新壽租金收益今年拚50億元

新壽今年1月一口氣買下台北市、高雄市及新竹市三筆不動產，合計金額152.32億元，積極加碼不動產來提升收益率。去年疫情關係整體租金收益是42.2億元，今年新增加標的陸續出租，包括士林劍潭、三重水漾以及今年1月買的三筆不動產也有租金挹注，接下來還會積極尋找收益型不動產，今年租金收益目標提升到50億元。

#投資 #新光人壽 #不動產活化

汐止千坪廠辦 底價13億

不少大型企業轉進汐止購入廠辦做企業總部，主因該區未來有捷運汐止東湖線及基隆捷運，串連汐止到南港、內湖及台北市中心，因此汐止早已擺脫過去偏遠蛋白區印象。位於汐止的「富鼎科技大樓」整棟全新廠辦標售，底價13億元、拆算每坪單價19萬元，以目前汐止廠辦平均每坪25萬至35萬元，對有總部需求的企業極具吸引力。

#標售 #汐止 #整棟廠辦

台塑敦北總部都更案 進入實質審查

台塑敦北總部都更案進入「拆/建照」申請衝刺階段。台塑都更案已於去年12月完成公聽會，最終修正版本已於1月初送達台北市政府，正式邁入最後為期二年的實質審查階段，台塑集團並大幅加碼兩大公益空間回饋共計660坪，預估都更興建時程四年，都更案興建費用約160~180億元。台塑敦北總部大樓都更案將設置前段兩棟地上22樓、地下五樓的商辦大樓，後段則為一棟地上22樓、地下三樓的住宅大樓，總戶數約100戶。

#投資 #都更案 #台塑敦北總部

台北商辦新貨上架 潤泰新200億南港企業大樓動工

潤泰創新與日本三菱地所共同開發的台北南港玉成企業總部大樓，打造27層頂級商辦大樓，整棟樓地板面積約1萬7342坪，預計2023年完工，為北市罕見頂級商辦指標開發大案，未來將採全棟或分層租售。區域現況多為舊辦公樓、廠辦，單坪租金大約在1300~1400元，附近有南軟園區、南港展覽館，有生醫、科技業等聚落，新商辦較為稀缺。

#趨勢 #南港 #潤泰新

華固插旗新莊 搶攻台商擴廠商機

新北市新莊區因擁有二高三快串接，原本就是廠辦重鎮，近二年區域廠辦市場、對內有塹仔圳重劃區老舊工廠搬遷潮之需求挹注，對外還有台商回流、企業汰舊換新的自用需求，吸引不少對市場高敏感度的建商提前卡位布局，華固建設旗下新莊指標廠辦大案「國家置地」，近3,800坪大基地，規劃地上12層、地下二層之廠辦大樓。

#投資 #華固 #新莊

建照核發面積爆量 「這三都」各有亮點

觀察近年建照核發面積發現，工業類(工廠、倉儲)建照核發面積從2017年中美貿易戰開打以來穩定成長，2020年來到了263萬坪創下新高，分佈區域桃園為第一，新北則是亮點。至於商業類(商店、旅館、遊樂場)部分，台中近五年總核發面積超越台北，躍居第一；台北雖被超車，但2018年後已連兩年成長，娛樂服務產業的對於實體商場需求將有不同佈局。

#趨勢 #建照核發面積 #工業 #商場

打住不打商 建商轉攻商辦

政策連番出手打房，但「打住、不打商」，再加上商辦和廠辦需求穩，看好台商回流、擴廠潮、升級潮所帶來的商機，多家建商今年紛紛加碼商辦市場，包括國泰、國揚、興富發、華固、遠雄、皇翔等多家大型建商，今年購地和開發重點紛紛轉移到商辦和廠辦，內湖、北士科和新北市成為三大重點市場。

#趨勢 #建商 #商辦

日月光家族鼎固 強勢回台砸200億獵地

半導體封測大廠日月光投控家族的鼎固控股，經營策略將大轉彎，挾著強大銀彈威力，宣布回台投資，推出住商辦複合式造鎮計畫。鼎固鮭魚返台購地開發房地產，初期計劃以剛性需求的住宅為主，不排除與自家人宏環合作；計畫兩年內砸下200億元，在全台「獵地」，未來推案每年目標200~300億元。

#投資 #日月光 #鼎固 #獵地

寶徠攜鎢鋼大王 跨足廠辦

「鎢鋼大王」春保森拉天時鎢鋼合金集團在桃園龜山6,000坪土地，與上市建商寶徠建設、策略聯盟股東璞園建築團隊簽約，將開發總銷逾170億的廠辦園區。此為寶徠首度跨足科技廠辦市場。目前這塊地位於林口特定區工五工業區，為細部計畫華亞科技園區內的乙種工業區土地，預計變更為第五種產業專用區後開發，全案規畫廠房辦公室約4萬7,000坪及車位1,600個。

#投資 #廠辦 #寶徠建設

聯聚中雍 再添2筆破億交易

七期商辦2020年整體成交量達147件、年增二倍，近幾年成交單價以4.5%至6.8%幅度穩健增漲。七期指標型豪辦「聯聚中雍大廈」成交34樓二戶，交易總額達3.2億元，每坪單價高達69萬元。去年台中新設立公司大增3,636家，成長率居全台之冠，包含高科技與資訊業、金融保險業等高端產業持續進駐，加上中台灣本來就是中小企業重鎮，台中商用不動產市場發展受到高度矚目。

#投資 #台中 #聯聚中雍

三月份不動產大型交易摘要

三月上市櫃法人土地+地上權交易金額合計**151.97**億元，本月的土地交易共有**13**筆，坐落在台北、新北、桃園、台中、高雄，金額較大的一筆是興富發以**39.69**億元買下機場捷運A7站土地。

建商購地受到央行限貸影響，第三季總交易金額來到**233**億元，比去年同期減少**170**億元，其中興富發建設購地較積極，分別買下二筆台中七期重劃區土地以及機場捷運A7站土地，總交易金額約**86**億元，占整體土地交易市場近**40%**。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	興富發	土地	機場捷運A7站地區	39.69	2,581
新北市	三發地產	土地	新莊副都市中心	26.80	1,419
台北市	華固	土地	台北市北投區	18.07	695
高雄市	國建	土地	高雄市三民區中都段	10.47	759
新竹縣	昇益	土地	新竹縣縣治三期重劃區	9.24	821
高雄市	遠雄	土地	高雄大學鄰近地區	8.01	1,862
新北市	長虹	土地	林口第三期市地重劃	6.80	577
高雄市	永信建	土地	高雄市鼓山區龍華段	6.80	919
新北市	海悅	土地	新北市板橋區新興段	6.71	248
桃園市	華建	土地	機場捷運A7站地區	5.02	718
新竹縣	普生	地上權	新竹縣國際AI智慧園區	4.91	2,947
桃園市	澄果建設	土地	經國市地重劃區	3.79	455
新北市	森寶	土地	林口第三期市地重劃	3.36	320
台中市	鴻翊	土地	台中市北屯區大盛段	2.30	14,277



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

三月份不動產大型交易摘要

三月商用不動產大型交易金額合計**164.57億元**，本月**4億**以上交易：工業地產**8筆**、廠辦**4筆**。市場案例部分，全家便利商店近年持續擴增物流廠及製造食品廠，以**23.65億元**買下新竹湖口廠房，產業仍有急速擴張、汰舊換新需求，加速了商、廠辦投資，使得商用交易有別於過去，特別熱絡。

商用不動產交易動能主要來自產業需求，第一季在政府祭出房地合一2.0，同時央行又出手加重限貸力道下，仍有亮眼表現，顯示這次政策屬精準打炒房，對於企業實質需求衝擊應不高，長期對市場價量也是健康的。除了對於小型房地產開發商/投資型買方影響較顯著外，對多數企業而言，仍會依其品牌營運與成本考量下，做進駐區域與產品的選擇佈局。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	京城	工業	台南市仁德區崁腳北段土地	33.82	16,909	-
新竹縣	全家便利	工業	新竹縣湖口鄉湖南段廠房	23.65	16,143	-
台北市	安普新、龍安等	廠辦	南港軟體園區	17.11	-	2,818
高雄市	成大雄開發	工業	高雄市仁武區竹園段土地	12.20	9,858	149
桃園市	桃苗汽車	工業	華亞科技園區土地	9.75	1,433	-
新北市	國都汽車	工業	新北市三重區幸福段土地	8.62	1,180	-
新北市	晶達	廠辦	遠東世紀 ABC	6.57	290	1,722
新北市	雙鴻	工業	新北產業園區廠房	5.60	612	616
新北市	強茂	廠辦	遠雄U-Town	5.17	99	1,584
高雄市	中宇	工業	林園工業區土地	4.91	5,775	-
台中市	昇陽國際半導體	工業	中港加工出口園區廠房	4.90	-	6,016
新竹縣	精拓科	廠辦	台元科技園區第九期	4.35	521	1,522



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&4億以上交易 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