商用市場需求動能未受影響 廠辦交易延續熱潮

觀察近期國際經濟情勢，儘管全球疫情反覆不定，不過並未對製造業造成明顯衝擊，主要國家製造業PMI仍繼續回升。在國內方面，半導體產能吃緊，加上國內外製造業生產活動擴張，有助於傳產拉貨需求樂觀成長。營建業方面，因政府打炒房政策已由金融手段再加碼並延伸至財稅層面，政策滾動式的檢討將使短期內房市處於政策適應、調整期，故不動產業者對於未來看法較先前調查偏向謹慎。

商用不動產的表現，可反映出產業發展下企業對空間市場的需求，北市辦公室無較大量的新增供給面積釋出，但企業實質需求強，在供不應求下，頂級辦公室超搶手，空置僅1.82%；北市7個主要辦公商圈中，就有6個商圈的空置率在3%以下，整體平均空置率在2.46%。另外表現最亮眼的是內科舊宗段廠辦，空置率從去年同期9.49%，至今年第一季已快速下降至4.66%。在空置率維持低檔下，北市辦公平均租金也持續創下新高行情，來到每坪2,349元。

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

五月 商用不動產行事曆

上旬 5/1~5/10	中旬 5/11~5/19	下旬 5/20~5/31
5/5 (三) 【標售】 台北復興微風精華商圈店面	5/18 (二) 【標售】 國產署北區分署110年度招標第21批 國有非公用不動產	5/25 (二) 【標售】 汐止「富鼎科技大樓」整棟廠辦
5/5 (三) 【標售】 新北新鳳鳴精華土地	5/19 (三) 【標售】 台北敦南摩天大樓商辦	5/26 (三) 【標售】 新莊市中心精華商場
	5/19 (三) 【標售】 高雄亞洲新灣區	5/26 (三) 【標售】 高雄亞洲新灣區精華店面

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

房地合一2.0三讀 7月上路

立法院院會三讀通過「房地合一2.0」所得稅法修正案，根據立法院最新三讀通過的「所得稅法」修正案，明訂2016年元旦起取得的房地、預售屋及特定股權交易，2年內出售課45%，逾2年、未滿5年出售課35%，自今年7月1日起生效；另外，若「境內個人」持有房地超過5年、未滿10年出售則課徵20%；「境內營利事業」持有房地超過5年，則不分持有時間，出售一律課20%稅率。

#政策 #法規 #房地合一

新北祭出工業區立體化2.0方案 三大修正呈緊縮

新北市經發局提出立體化2.0方案，三大修正方向均呈現緊縮，包括將適用範圍縮小，要求工業區開發商額外回饋樓地板或代金，以及針對開發時程增添保證金及違約金。立體化2.0正面表列將會較比1.0適用範圍更小，如板橋、土城、平溪部分工業區被排除在立體化外是因都計規範及公共設施不足。

#政策 #法規 #工業區立體化2.0方案

政院修正房屋稅條例 增免稅戶數限制

為防杜將房屋分割為小坪數規避稅負的不公平現象，並將公司排除在免稅適用範圍，行政院通過《房屋稅條例》修正，讓住家房屋現值10萬元以下免稅適用範圍，排除法人、自然人全國持有三戶以上者，以防堵將不動產分割小坪數來規避稅負，預計今年7月上路、明年5月申報時適用。

#政策 #法規 #房屋稅條例修正

房東有福！行政院拍板 租金免稅額提高50%

行政院院會通過「住宅法」第23條修正草案，針對社會住宅包租代管計畫的房東，提高租金所得稅免稅額度，每屋每月租金免稅額度提高5成，上調至1.5萬元，提升房東參與誘因。考量部分房東擔心參與計劃，有被追溯課徵稅捐的疑慮，因此，修法新增社會住宅包租代管的租賃契約資料，僅作為租稅減免使用，不得作為租賃所得查核的依據。

#政策 #法規 #住宅法 #租金免稅額

Q1契稅、房地合一稅 創新高

房市熱度不減，根據財政部三月稅收統計，房市交易升溫挹注首季土增稅達273億、年增一成，契稅42億、年增兩成，創歷史同期新高；至於首季房地合一稅收37億也續創同期新高、年增率高達九成。年首季六都買賣移轉棟數為6萬2,157棟，創近十年新高，房市的買氣熱絡也引領契稅稅收成長。

#政府數據 #契稅 #房地合一稅

台中捷運整體路網評估計畫 獲交通部同意

「台中地區大眾捷運系統整體路網評估計畫」近期將以完成捷運綠線（含延伸）、捷運藍線（含延伸）及機場捷運（橘線）所構成的捷運路網為首要目標，可連結高鐵台中站、台中港及台中國際機場等陸海空國際門戶，並強化市區與山海屯區的交通網絡，提供市民完善運輸服務。

#法規 #開發建設 #台中捷運

建案公設比法規 兩路修正

為解決新建案公設比過高的問題，內政部擬修正《建築技術規則》，並於今年5月前提出修法草案，據悉，目前預定的修法方向有二：第一，將檢討現行「免計容積」的公設項目；第二，將提升房屋交易過程中的公設資訊透明度。

#政府 #法規 #建案公設比

中市13期重劃完成土地分配

台中市第13期大慶市地重劃，2021年4月27日起至5月27日止公告土地分配結果30日。第13期重劃區南側毗鄰大慶火車站，且鄰近高鐵烏日站，屬交通轉運的重要樞紐，重劃區內捷運綠線G13大慶站的設立，重劃完成後提供可建築用地面積約123公頃，取得道路、公園綠地、學校、停車場等公共設施面積約107公頃。

#政策 #開發建設 #台中13期重劃區

富邦D1開發案 改蓋豪辦大樓

台北市信義計畫區的富邦D1開發案，不作飯店了！富邦決定解約原本簽下的「瑰麗酒店Rosewood Taipei」，改蓋頂級辦公大樓，目前飯店經營環境不易，因此決定改為頂級辦公大樓，朝向只租不售方向來開發；這也是繼皇翔建設台汽北站與萬豪國際酒店解約，改為「豪辦」之後，再度出現飯店改辦公的一例。

#趨勢 #飯店改辦公 #信義區D1土地

商辦開紅盤 威剛26億內湖掃貨

商用不動產市場開出大紅盤，長虹建設公告，台北市內湖的「長虹雲端科技大樓」，被威剛科技以總價26.23億元，買走四分之一棟，交易樓層包括1～5樓、27～29樓總計25戶，加上停車位108個，合計有土地800.46坪、建物5471.54坪，若地下室停車位價格以150萬元換算，樓上辦公室每坪交易價格約45萬元。

#投資 #內湖 #威剛

新增研發據點 32.6億買下遠傳內湖大樓

聯發科以32.6億元向遠傳電信子公司新世紀資通買下台北市內湖區一棟不動產，該大樓土地位於台北市內湖區文德段五小段16地號共872.45坪，建物面積6,451.21坪含170坡道平面停車，未來將會作為公司研發大樓使用，若加上先前內湖行善路及內湖路一段等兩個營運據點，未來聯發科將會在內湖有三座研發據點。

#投資 #內湖廠辦 #聯發科

元利、都更教父、新纖 插旗南港買地

根據內政部實價網，去年12月至今年2月，3個月出現至少4筆2億元起跳的實價登錄，包括元利建設關係企業太懋投資、上市公司新光合成纖維等，「都更教父」張敏雄也以國協建設名義插旗南港買地，合計三筆土地交易案逾25億元。南港過去屬於傳統工業區，有大面積土地可供開發，加上鐵路地下化後的路廊，使得南港可開發工業地多，當前企業對於辦公室需求穩健，吸引開發商或企業進場買地，拉高區域土地交易熱度。

#投資 #南港 #搶地

潤泰南港推案400億 規模最大

潤泰創新計畫2022年將推出「南港之心」住宅大案，市場估計總銷將超過400億元。「南港之心」在南港車站大樓旁邊，為南港規模最大的公辦都更案，基地面積7,880坪，總開發規模達11.3萬建坪，包括交通轉運站、國際會展中心、辦公空間、生技創新園區、商場、住宅、立體空橋等，潤泰將分回住宅約3.6萬建坪、1,200戶，及停車位800個。

#投資 #潤泰 #南港

汐止四大優勢 躍商辦重鎮

美中貿易戰未歇、台商持續回流，台灣成為全球產業鏈技術資金布局重鎮，科技、傳產等產業加速發展，讓北台灣廠辦炙手可熱；值得注意的是，近二年汐止廠辦交易量達136億元、居新北市各區之冠，更超越台北市的廠辦重鎮內湖、南港，躍升為大台北商用市場的重點區域。

#趨勢 #汐止 #廠辦

興富發聯手新隆儲運 合推汐止300億元最大商辦案

興富發宣布與新隆儲運合作，打造總銷超過300億元的「汐止工建段都更合作開發案」；該案將以科學園區模式來規劃，將興建四大棟建物，目前暫定規劃其中三棟為頂級商辦大樓，一棟可能是日系商務星級飯店、建坪約9,000坪，房間數可能落在約200間房，預計地主分回約38%，興富發分回62%、並負責招租工作，初估公司持有兩棟建物之總銷破200億元。

#投資 #汐止 #新隆儲運 #興富發

14大案齊發＋釋出10萬坪 將引爆新莊辦公市場

機場捷運線+環狀線通車，企業在選擇總部也較以軌道經濟做為條件之一，使得新莊副都心強勢回歸，而廠辦立體化帶動新北知識產業園區面貌更新，沿著機場捷運線周邊未來將陸續有商辦、廠辦大案完工。推估未來新莊新增辦公供給面積將有高達10萬坪面積釋出，將成為新北極具有商業發展潛力熱區。

#趨勢 #新莊 #辦公市場

少子化 幼兒園成建商獵地標的

少子化趨勢下，不少私幼退場，幼兒園占地廣大、產權單一的不動產，成為建商獵地標的；據實價登錄觀察，過去一年來，全台北中南各地都有幼兒園的不動產交易，規模較大者包括遠雄建設以23.29億元買下原為台中市北屯區愛子幼兒園總校、和人人伊藤萬游泳學校北屯校的2,261坪土地；順億營造以約4.7億元買下台中愛子幼兒園崇德校不動產；城揚建設5.16億元買下高雄三民區雙鹿幼兒園603坪基地等。

#趨勢 #建商 #幼兒園

重押七期 興富發31億再獵地

「台中七期購地王」興富發建設再度出手搶地，代子公司齊裕營造公告以31.96億元，收購西屯區1,133.53坪土地及建物，即知名摩鐵「樺品居汽車旅館」。這也是興富發集團今年來短短不到四個月第五度出手，除位於新北市汐止的商辦園區（總銷達370億）為興富發與地主合作開發外，總計興富發已豪擲118億，在全台收購四筆土地。

#投資 #興富發 #台中七期

國建新北獵地2,000坪 溢價71%

新北市標售二重疏洪道土地，結果三重段174地號近2,000坪土地，吸引宏普、遠雄、興富發等17家大咖建商投標，最後國泰建設以總價33.95億元，每坪土地單價171.2萬元區域次高價搶下，溢價率高達71.7%，成為本次標售案單價、總價、溢價及標封數四冠王。

#投資 #國泰建設 #二重疏洪道

台中捷運綠線通車 沿線重劃區土地交易北熱南也燒

台中捷運綠線正式通車營運，讓台中市土地交易市場形成北熱南也燒，依據實價登錄已揭露資訊(2019年~2021年)，台中捷運綠線所行經的六大重劃區再加上北屯機廠區段徵收區之土地交易金額排名中，七期重劃區以473億元排名第一，北屯捷運機廠區段徵收區以126億元排名第二，十三期重劃區以106億元排名第三。

#趨勢 #台中捷運 #重劃區

信義全球資產 SINYI GLOBAL

四月份不動產大型交易摘要

四月上市櫃法人土地交易金額合計227.83億元，本月的土地交易共有12筆，坐落在台北、新北、台中、高雄，交易金額明顯比上個月增加，超過30億的大型案件共有四件，金額較大的一筆是達麗建設以以44.2 億元標下 4584.2 坪商業區土地，每坪土地價格 96.4 萬元，溢價率 66.7%。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	達麗	土地	台中高鐵特定區土地	44.20	4,584
台中市	華建	土地	台中高鐵特定區土地	38.96	4,256
新北市	國建	土地	二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區	33.95	1,983
台中市	齊裕營造	土地	台中七期重劃區土地	31.97	1,134
台中市	宏璟、鼎固富喜	土地	台中十四期重劃區土地	16.59	2,494
台北市	達麗	土地	台北市北投區土地	13.22	508
台中市	興富發	土地	台中七期重劃區土地	12.76	400
台中市	國建	土地	台中七期重劃區土地	9.94	511
高雄市	日大建設	土地	高雄市三民區覆鼎金段覆鼎金一小段土地	7.36	1,168
台南市	遠雄	土地	台南市永康區鹽行重劃土地	6.95	1,550
高雄市	遠雄	土地	高雄市鼓山區土地	6.93	423
嘉義縣	自然人	土地	擴大嘉義縣治所在地第一期發展區土地	5.00	4,255

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：信義全球資產管理股份有限公司　以上資料僅供參考　實際資料依原業主公布為準

四月份不動產大型交易摘要

四月商用不動產大型交易金額合計122.34億元，本月2億以上交易:工業地產5筆、廠辦5筆、純辦1筆、零售1筆。本月可以發現到內湖出現4筆交易，總交易金額67億元，聯發科以32.6億元向遠傳電信子公司新世紀資通買下內湖整棟大樓；威剛科技以26.23億元向長虹買下4分之一位於內湖潭美段的雲端科技大樓，每坪單價換算約45萬元；兆隆投資以4.32億元買下長虹雲端科技大樓，每坪已逼近內科舊宗廠辦價格。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	聯發科	廠辦	遠傳內科文德大樓	32.60	872	6,451
台北市	威剛科技	廠辦	長虹雲端科技大樓	26.23	800	5,472
新北市	偉剛科技、天宏達等公司	工業	新北市泰山區泰林段土地	16.26	3,883	-
新竹市	世界先進積體電路	工業	新竹科學園區廠房	9.05	-	14,651
台北市	安普新	廠辦	南港軟體園區	7.60	-	1,516
台北市	海悅	純辦	蘇黎世保險大樓	7.60	48	431
台北市	台塑生醫	零售	士林官邸	5.88	76	557
台北市	兆隆投資	廠辦	長虹雲端科技大樓	4.32	119	820
新竹市	智易	工業	新竹市光復段土地	4.15	843	-
台北市	自然人、江厚	廠辦	爾法科技中心	3.85	163	617
桃園市	鈞均企業	工業	觀音工業區廠房	2.40	1,630	1,353
新竹縣	濟生	工業	鳳山工業區土地	2.40	1,500	-

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：信義全球資產管理股份有限公司　以上資料僅供參考　實際資料依原業主公布為準

信義全球資產
SINYI GLOBAL

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

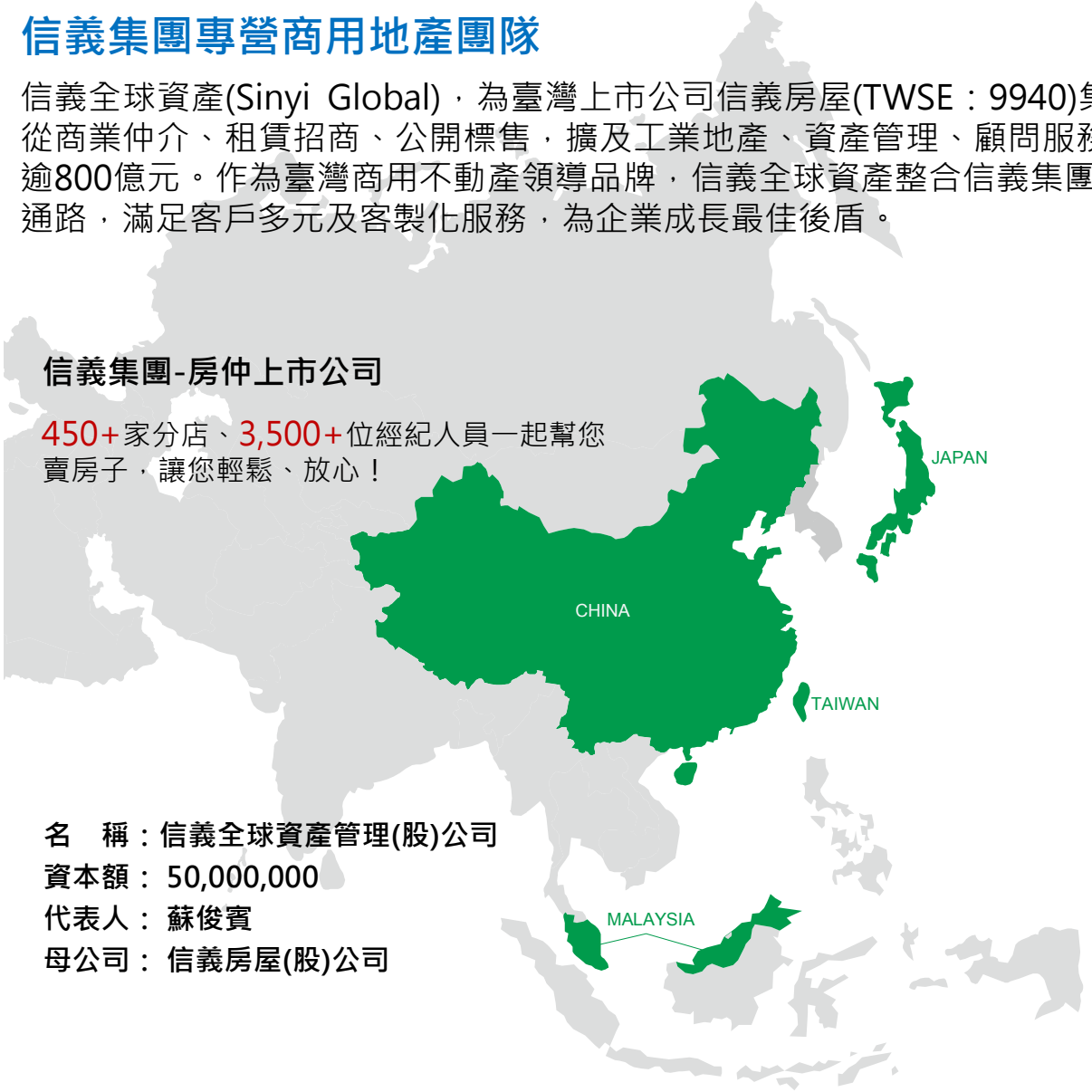
台北金融中心大樓
客戶：新光人壽
金額：20.7億元

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