

外銷動能強 科技業擴廠需求仍持續

觀察近期國際經濟情勢，儘管全球經濟強勁復甦態勢明顯，然受到變種病毒肆虐，各地疫情再起，使得部分地區的經濟陷入封鎖及解封循環。在國內方面，本土疫情快速蔓延，全國實施三級警戒，部分商場縮短營業時間或自主停業，嚴重衝擊服務業表現。製造業方面，由於疫情對製造業廠商並未造成大規模停工，對於出口、投資與生產動能影響有限。營建業方面，本土疫情爆發對於營造工地進場出工影響有限，然有鑑於疫情變化難料，下游市場需求延遲恐造成新建工程再往後推延，加上打炒房政策因素干擾，購屋族買房規劃略顯遲緩。

外銷動能強讓半導體與科技製造業有因應國際供應鏈訂單的科技廠房需求。此外，疫情下大量線上購物衍生的物流倉儲、以及零接觸經濟模式下，電子支付與遠距服務所帶來對高規格IDC資料中心機房需求，這些都仍會是工業地產的需求支撐；但若受疫情而有較多停工現象，讓國際訂單外移，影響就會很大。商用不動產短期內評估仍可能有買氣謹慎與遞延，但與產業營運表現高度相關，從目前各種產業的整體狀況，且台商回流資金多，只要疫情能夠逐步控制降溫，對商用不動產市場仍是審慎樂觀。



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

七月 商用不動產行事曆

上旬 7/1~7/10	中旬 7/11~7/19	下旬 7/20~7/31
7/1 (四) 【標售】 台大商圈核心區稀有土地 7/6 (二) 【標售】 國產署北區分署110年度招標第29批 國有非公用不動產 7/7 (三) 【標售】 桃園南崁工業不動產	7/13 (二) 【標售】 福音大樓 7/15 (四) 【標售】 國產署南區分署110年度招標第28批 國有非公用不動產	7/27 (二) 【標售】 崇德漢口整棟商業大樓 7/30 (五) 【標售】 新北新鳳鳴精華土地 7/30 (五) 【標售】 深坑信義財貿中心園區

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

落實投資台灣三大方案 今年底突破1兆元

今年投資台灣事務所持續推動至少8家指標性外商來台投資，投資台灣三大方案投資金額超過新台幣1.22兆元，預估今年底落實投資金額可突破1兆元。在全球供應鏈重整趨勢下，台灣是企業投資、生產最好的選擇，這一波的台商回台，已經帶動伺服器、電動車等供應鏈回流，更吸引國際企業加碼投資，像是谷歌（Google）、微軟（Microsoft）、艾司摩爾（ASML）、沃旭（Orsted）等。

#政策 #投資台灣三大方案 #國際企業 #半導體

今年促參招商 商機估逾2千億

財政部預計推出99件大案，有望點燃民間投資超過2千億元新商機，較去年72件、1,800億元規模更大。台北市捷運萬大線莒光站及金城機廠土地開發案商機約220億元居今年之冠；而台中港觀光遊憩商業區BOT案以120億元居次，至於高雄舊左營國中公辦都更土地開發案以120億元並列第二，第四大案則為基隆港旅運複合商業大樓招商案（105億元）。

#開發政策 #促參招商 #大型開發案

前五月房地合一稅 創歷年同期新高

財政部統計前五月個人房地合一稅約66.9億元，創歷年同期新高，年增近九成。若再觀察土地增值稅、契稅等房地交易相關稅目成長情形，房市堪稱熱絡，不過稅收不是唯一指標，且稅收入帳會有一定遞延期，仍待長期觀察。今年5月個人房地合一稅實徵淨額為15.9億元，是歷年單月次高，觀察六都表現，台北市、新北市前五月分別成長1.7倍、1.3倍，其餘四都也有六成至九成左右的增幅。

#政策 #法規 #房地合一稅

鄰近西門町「三官營區」地上權 國產署壓箱寶

近年國有地上權大案多已釋出，據悉，接下來國防部繳回財政部國產署的「三官營區」，可望成為未來幾年最具亮點的地上權案。不過要待國防部土地盤點及繳回，最快也要一、兩年後，而三官營區鄰近西門町，面積達數千坪，若以地上權釋出，將會是國產署未來的「壓箱寶」。

#開發政策 #地上權 #國產署 #三官營區

第二批地上權來了 兩大案搶鏡

今年首批國產署地上權買氣暢旺，標脫率高達五成，國產署打鐵趁熱，7月5日將推出第二批地上權案約15宗標的，預計8月30日開標，其中台中市四宗地上權案，高雄市、台南市皆為兩宗，至於台北、新北、桃園、基隆、宜蘭、屏東、澎湖各一宗，合計為15宗標的，以台中干城案為最大案，其次為台南平實營區兩案，估權利金底價規模都有3億元以上。

#開發政策 #地上權案 #國產署

3,600億航母級捷運案 7月闖關

交通部目前手握三大捷運綜合規劃案，包含921.7億台北捷運環狀線東環段、1,445.58億高雄捷運黃線，都正等待大會審查，而1,309.03億台中捷運藍線，在鐵道局要求下，台中市府最快6月底就能修正回覆，拚7月排進交通部審查。

#政策 #開發建設 #捷運興建案

捷運土地招商 新北、台中五連發

新北市捷運工程局將下半年將連推四案，首先推「橋和站」、再推「板新站」開發案，兩案均可作住宅、商場、影城、商辦等用途，接著第四季再推兩案，「新北產業園區站」案在中央合署辦公大樓、宏匯廣場附近，以及「板橋站」案位於四鐵共構的板橋車站，四案總銷金額合計衝上223.7億元，而台中市府準備在「市政府站」推出開發總量體5.3萬坪的招商。

#開發政策 #捷運 #土地開發

新北環狀線橋和站土開案啟動招商 估投資金額6億元

為加速推動捷運環狀線沿線土地開發，新北環狀線橋和站土開案啟動招商，預估廠商興建投資額約6億元，將於8月公告徵求投資人，順利簽約後可於2024年開工。土地開發案基地面積約505坪，將接續車站出入口由地上6層開始興建，預估可興建地上16層、地下3層，總樓地板面積約4500坪的捷運辦公大樓。

#開發政策 #新北環狀線 #橋和站 #招商

不畏疫情、打房 商用不動產上半年交易創新高

上半年雖有打炒房政策及本土疫情爆發，但國內製造業出口動能強，科技大廠因應國際供應鏈訂單需求持續擴廠，上市櫃大型交易總金額來到717億元，與2020年同期相比成長103%，且創下歷年上半年新高記錄。在土地與地上權市場部分，交易金額為651億元，是2016年後上半年同期規模次高。

#趨勢 #商用不動產 #上半年交易

皇翔砸8.5億拿下微風南京對面地上權案

國產署開標位於敦化段二小段微風南京對面的地上權案，此次標售共11封標單，意外的是只有二家壽險金融業投標，包含新光人壽、華南金資產，其餘多數是建商，最後皇翔建設以約8.5億元權利金得標，高於底價約3.25億元，溢價率62%，換算每坪權利金單價約367萬元，創下台北市松山區權利金單價歷史新高。

#投資 #皇翔 #台北地上權

惟義砸16.38億入手 皇鼎聯合科技中心A棟廠辦全棟

惟義以總價16.38億元向皇鼎建設買下新北市汐止區「聯合科技中心A棟」全棟廠辦大樓，該棟大樓為1至11樓的廠辦土地面積約1,809.23坪、房屋面積約7,292.49坪，以及1,458坪車位面積。皇鼎建設擁有五大廠辦案，另一案「聯合科技中心B棟」預計第3季完工。

#投資 #整棟廠辦 #汐止 #惟義

買家看好全台地產 最青睞土地、廠辦、倉儲物流

縱有疫情影響，多數投資人仍將持續投資台灣，投資標的方面，土地、廠辦、倉儲物流、辦公室受投資人喜愛；資料中心及養生樂齡宅為新寵，其中土地仍是買家最感興趣的標的，而最具避險及穩定收益優勢的辦公室與廠辦也受青睞，雖然在2年內租金仍維持微漲態勢，不過在物件釋出稀少下，恐拉長交易時間。

#趨勢 #疫情 #倉儲物流

紡織土地大戶 抗通膨避風港 4檔吸睛

具土地資產、商場及科技園區開發的紡織股如遠東新、南紡、嘉裕、宜進等，下半年有機會成抗通膨資金鎖定的投資族群。遠東新可以算是國內紡織族群擁有最多土地，在全台各地所擁有土地總面積達57萬坪、南紡在全台有超過22萬坪土地、嘉裕則計畫將占地超過8,000坪的楊梅廠開發轉型為「綜合型的文創商業園區」、宜進獵地、買房動作不斷，總計從2017年下半年至今，購買資產的金額高達近百億元。

#投資 #紡織業 #土地開發

辦公商圈西移 北車6大案齊發

日勝生積極搶攻都更案，最近正式簽約取得北市館前路國泰世華銀行「館前聯合大樓」都更案，插旗台北車站前辦公商圈，計畫打造A級辦公大樓。目前台北車站前商圈有多筆商辦大樓陸續啟動，包括已完工的基泰建設「基泰忠孝」，規劃中、已通過環評的「台北雙子星」捷運聯開案，皇翔建設台汽北站A辦大樓，已動工的海悅國際台北舊市議會地上權案，及準備招商的台北車站E1、E2公辦都更案等。

#投資 #台北車站 #都更案 #日勝生

倉儲物流業暢旺 國壽豪擲15億買大溪丁建地

國泰人壽5月以15億元，購入桃園大溪區內丁種建築用地與交通用地共5筆土地，合計9474坪，換算土地單價15.8萬元，創下實價登錄以來，大溪瑞興段大面積丁建單坪土地新高記錄。近年因桃園地區交通四通八達，倉儲業發展頗具潛力，工業地產也成為不動產交易的重點，國壽就積極佈局全台物流市場，獵地目標轉向工業、倉儲等土地。

#投資 #國泰人壽 #桃園工業土地 #倉儲物流

大聯大斥8.4億元購入中環土地 擴建倉儲中心

亞太半導體通路龍頭大聯大公告，為擴建台灣區倉儲中心及強化倉儲服務運能，並規劃保稅物流中心，將斥資 8.4 億元，向中環購入桃園市龜山區頂湖段 349 地號等 8 筆土地，土地面積、建物面積分別達 2395 坪、2615 坪。展望今年，現今晶圓代工、封測、材料端等所有原料幾乎都缺，加上新設備或是二手設備增加的速度緩不濟急，缺貨已成常態，預期整體供應鏈吃緊將直到明年上半年。

#投資 #大聯大 #桃園 #倉儲物流

快篩試劑需求大 醫療科技廠3.76億買廠房

開發國內新冠肺炎快篩試劑的僑外資醫療科技公司「泰博科技」，1月以約3.76億元，買下五股區五工一路上，屋齡30年的一層樓廠辦，340.19坪，該地使用分區為丁種建築用地，可做倉儲和試驗研究用，不排除是為擴廠做規劃。另外，今年3月「定河資產管理」公司砸9.4億元，買下五工三路上，屋齡21年，整棟6層樓逾3500坪的廠辦，為今年新北最高總價廠辦交易。

#投資 #醫療大廠 #泰博科技

富旺插旗高鐵商業特區 打造複合性百貨商城

富旺國際瞄準軌道經濟蓄勢待發，斥資2.01億元成功取得高鐵台中站區、原大台中國際會展中心5,429坪土地20年使用權，這塊土地鄰近高鐵台中站、台鐵新烏日站及台中捷運綠線G17站，為中部地區唯一三鐵共構站區，正式跨入商業不動產領域，初估將投資20億至30億元，規劃結合餐旅、商場、休閒娛樂及辦公大樓等業種的複合性百貨商城，全案預計年底動工，2023年試營運。

#投資 #富旺 #台中高鐵 #商業特區

疫情月中實戶登場 台中5建商砸27億搶14期土地

北屯14期開發範圍正好將11期崇德路生活圈圍繞一周，過去一年土地交易筆數傲視台中重劃區，為建商卡位必爭之地。據市調公會土地成交統計，近期藏富、和發、豐境、新叡、雅敦建設等進場買土地，合計砸下27億元；5月最大手筆以寶佳機構旗下和發建設掃進1800餘坪土地，總價達15.6億元。

#投資 #台中 #建商 #搶地

全聯出手四宗地上權標的 搶下南部兩塊地

全聯實業標下國產署地上權案，分別以5.8億元、0.75億元搶下高雄前鎮憲德段、屏東市勝興段等兩案，溢價率分別0.56%、3.8%。全聯並非首度出手標下地上權，早在去年底，全聯就標下高雄岡山一塊商業區土地，面積657坪，將規畫為店面。

#投資 #全聯 #地上權案

六月份不動產大型交易摘要

六月份大型不動產交易合計**79.47億元**，扣除土地以及地上權交易後，交易額約為**40.99億元**，交易金額及件數明顯比上個月少，也與去年同期減少。

商用不動產部分，交易金額較大筆的是，惟義以**16.38億元**向皇鼎建設買下汐止「聯合科技中心A棟」整棟廠辦，近年大型企業持續湧出整棟廠辦需求，以往企業在找尋總部時，都以台北市中心為考量，但近期發現企業購置總部的選址條件，以具有增值效益、交通機能便利、產業鏈群聚、大樓具新穎設計與設施為首選。

土地交易部分，金額較大的一筆是長虹建設以**15.37億元**買下北投士林科技園區土地，近三年長虹建設已在此區域買下近**1,500坪**土地，由於內科及南軟可開發土地已寥寥無幾，使得建商開始鎖定北投士林土地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	長虹	土地	北投士林科技園區土地	15.37	627	-
高雄市	華友聯	土地	高雄市鳳山區華泰段土地	14.57	1,079	-
台北市	皇翔	地上權	台北市松山區敦化段二小段	8.54	232	-
桃園市	大聯大投資控股	工業	桃園市龜山區頂湖段廠房	8.40	2,395	2,615
苗栗縣	艾姆勒	工業	銅鑼工業區廠房	4.18	2,143	3,648
新竹縣	祺驊	工業	新竹縣湖口鄉中勢段廠房	3.35	2,277	2,013
桃園市	宏大	工業	桃園市楊梅區長岡嶺段土地	2.62	1,800	-
台北市	中華郵政	零售	白宮企業大樓店面	3.56	25	190
新北市	惟義股份	廠辦	聯合科技中心A棟	16.38	1,809	7,292
台北市	速連通訊	廠辦	金矽谷17	1.46	102	322
新北市	研通	廠辦	遠雄U-TOWN大樓	1.04	20	316



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&1億以上交易 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

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