

擺脫6月低點 商用不動產回暖

觀察近期國際經濟情勢，隨著主要國家疫苗接種進度加快，民眾生活逐漸恢復正常，全球經濟強勁復甦態勢明顯。在國內方面，由於本土疫情並未擴散到製造業，加上國際對於新興科技產品及傳產貨品需求熱度不減，製造生產動能依舊強勁。服務業方面受到三級警戒並數次延長，造成零售、餐飲、旅遊業營運無法回歸正常，大多數的零售業者與餐旅業者看壞當月景氣表現。營建業方面，有鑑於6月全國處於疫情三級警戒狀態，使得房市供需雙方出現同步萎縮態勢，拖累當月不動產業景氣表現，所幸未來半年不動產業廠商對景氣將以持平態勢。

商用不動產部分，雖然疫情帶來影響，但以長期看，短期緩和降溫有助不動產市場更健康穩定發展。商用不動產交易是企業的實質需求，能在短時間快速回復，代表國內經濟發展與多數產業體質佳，而以目前產業的技術優勢與回流資金豐沛、外銷訂單持續創新高、低利率環境，加上疫苗施打率提高，疫情若能穩定控制，下半年商用不動產市場仍具爆發力。



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

八月 商用不動產行事曆

上旬 8/1~8/10	中旬 8/11~8/19	下旬 8/20~8/31
	8/17 (二) 【標售】 國產署北區分署110年度招標第36批 國有非公用不動產 8/18 (三) 【標售】 桃園中壢四萬四千坪土地 8/18 (四) 【標售】 高雄亞洲新灣區土地	8/24 (二) 【標售】 台南新市國際南科工業廠地 8/30 (一) 【標售】 第二批國有土地招標設定地上權標15宗土地

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

危險建物都更認定 比危老嚴

內政部積極推動都更及危老，統計至今年6月底，全台累計已受理申請2,136件危老重建；不過截至5月底，今年都更核定件數僅18件，速度略為緩慢。為加速中高樓層危險建築物加入更新，內政部修正都更條例，在容積獎勵方面，實施容積管制前的中高樓層建築，可以原建築容積1.2倍核計獎勵上限。評估方式及程序比照危老條例，但考量代拆程序涉及民眾權益，在危險建物的認定上較危老更加嚴格。

#政策 #法規 #危老 #都更

財部看好促參簽約下半年回神 全年仍可破千億

財政部統計，上半年共有44案促參案簽約、金額新台幣176億元，件數較去年同期增加，金額則大減477億元，主因受疫情影響，多達30案遞延公告招商，但仍可在下半年推出，財政部估全年促參簽約仍可破千億元。廣義的促參包含以促參法辦理的BOT等案件，以及地上權、都市更新等其他法規辦理案件，目的都在引導民間資金投入公共建設。

#政策 #促參案 #公告招商

捲土重來 國產署原址改建案2度招標條件不變

國產署原址改建案日前流標，重新招標的條件與前次相同，得標者可取得北市大安區、中山區兩處精華地的70年地上權，但需完成國產署辦公大樓改建作為交換，決標方式採最有利標，訂於9月13日開標。地上權權利金底價訂為5800萬元，存續期間70年，地租年息率3.5%，其中隨申報地價調整年息為1%，固定年息為2.5%。

#開發政策 #國產署 #改建案 #招標

新北都更放利多 小基地併大基地最高獲20%容積

為加速推動都市更新，新北市政府推出都更2.0升，針對巷弄內不易重建的小規模基地，以類似容積移轉的概念，將其重建權利併入主要幹道地區集中開發，最高可獲得20%的基準容積加給，而巷弄內的小基地捐贈給市府開闢綠地，提供周邊居民休憩空間，新制於今年7月上路，申請時間到2025年7月3日截止。

#政策 #法規 #新北都更

政院拍板「投資台灣」方案加碼1,500億

行政院拍板，加碼「投資台灣」方案中的貸款額度1,500億元。其中包括「根留台灣」加碼500億元、「中小企業」也加碼1,000億元，相關經費將由國發基金補助，但補助期限由五年縮減為三年。考量到自本土疫情爆發以來，內需市場急凍，預估國內投資將是刺激下半年經濟成長重要能動力，因此行政院這次拍板加碼貸款額度，「投資台灣三大方案」將續辦至年底。

#政策 #法規 #投資台灣專案

高鐵桃園站精華地招商 投資額估達200億

高鐵桃園站內最大商業用地開發案啟動，10.7公頃事業發展用地，將以設定地上權70年的方式辦理招商，估算投資額高達200億元。此案規劃可開發為旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業等多項商業設施，鐵道局歡迎各業者結盟後共同投標。目前高鐵桃園站周邊已有國壽、華泰攜手進駐產專區，冠德建設則投資興建機場捷運線A19桃園體育園區站開發大樓。

#政策 #開發建設 #桃園高鐵站

高鐵台中站標案 新壽尬廣三SOGO

高鐵台中站事業發展用地近16公頃的土地招商案，第一階段已完成資格審查，新光人壽及廣三SOGO百貨兩大集團順利通過，8月初才會確定由誰取得開發權利。投資人可開發百貨公司、購物中心、飯店、商辦、會展中心、影城等商業設施，全案最大總樓地板面積可達14.2萬坪，投資金額至少200億元，得標業者可擁有70年的開發權利。

#開發政策 #台中高鐵 #新壽 #廣三SOGO

15宗地上權招標 六案搶鏡

財政部推出今年第二批地上權招標案，合計15宗標的，權利金底價約37.75億元，總面積約7公頃。其中，以台南平實營區兩大案、高雄前鎮興南段、岡山信義段土地、台中干城重劃區土地、新北土城永福段土地等六案最受矚目。在北部精華地多已釋出後，近期地上權亮點多集中在中南部，南區這次推出的六件標的，皆為「億」級土地，其中台南市東區兩塊平實營區基地，因鄰近榮總、南紡購物中心，當地有「台南版信義計畫區」之稱，尤其受到關注。

#開發政策 #地上權 #招標

長虹內湖廠辦 整棟賣給陸資立訊精密

商辦市場持續熱絡，長虹建設繼4月賣出「長虹雲端科技大樓」部分樓層後，再公告以15.76億元，將內湖區「長虹新銳科技大樓」整棟賣給台灣立訊精密，土地727.63坪，建物面積2760.09坪，以及127個車位。今年4月，威剛科技斥資26.23億元，向長虹建設買下「長虹雲端科技大樓」約4分之1棟產權，之後兆隆投資又以總價4.31億買下一個樓層，此次再將「長虹新銳科技大樓」整棟售出，長虹總計今年廠辦收益約46億元。

#投資 #內湖廠辦 #整棟交易 #台灣立訊精密

賈永婕老公與國美 標下福音大樓

位於北市汀州路三段的「福音大樓」該大樓屋齡約34年，為地上6層、地下2層建物，最終由濟盟建設與國美建設共同出價39.29億元得標，該土地使用分區為第三種住宅區，容積率僅225%，溢價率超過5成，每坪土地單價近500萬元，因該案可申請危老獎勵，推估未來每坪推案價格超過150萬元。

#投資 #福音大樓 #濟盟建設 #國美建設

賣耳機發大財 安普新砸17億擴增南軟廠辦

北市南港軟體園區一期1、2層樓共計2800餘坪廠辦，今年4月以總價約17.1億交易，買方為國內上市耳機製造大廠安普新，由於安普新在3樓設有全球營運總部，推估這次增買廠辦應為自用。南軟未來商辦供給大，而廠辦因有價格優勢，加上南軟釋出少，企業應考量擴增等利益下，買進該廠辦。

#投資 #南港軟體園區 #安普新

無畏疫情 旅宿業者不動產交易金額不減反增

旅宿業不動產交易市場，過去一年半間買賣成交金額累計逾 411 億元，除了富邦人壽斥資新台幣 268 億買下台北王朝大酒店外，本土建商總計投資 125 億元，當中有過半金額為興富發集團貢獻，今年上半年投資近 65.5 億元，購買台中及高雄的旅館類不動產。過去一年半內成交的 18 件交易案中，高達 12 件為汽車旅館交易，顯示過去位於新興重劃區的汽車旅館，因其所在區位佳、產權單純、拆除成本低等優勢，已成為不少開發商的關注點。

#趨勢 #商用不動產 #旅宿業者

國揚滿手現金 砸21億新北購地蓋廠辦

國揚建設以18.88億元買下三重中興段28地號共9筆土地，面積1828坪，換算每坪約103.3萬；另外還以2.5億元，買進土城忠義段380地號，面積共391.17坪的50%，每坪約63.9萬，計劃與其他四家公司共同開發此塊三重土地，國揚將佔50%，大舉佈局未來廠辦市場。

#投資 #國揚建設 #新北工業土地 #廠辦

台商、台企持續擴產 去年至今年5月新登記廠破萬家

據經濟部統計處公布的新登記工廠家數，去年至今年5月，累計全台新登記工廠家數達1萬2,269家，台中、新北、桃園、台南、高雄都是熱區，其中以台中2,782家最多，較排名第三的桃園1,398家多了近一倍，主要大幅成長時間點是在去年第2季開始，全年增加幅度更遠高於前年，顯示產業受中美貿易戰及疫情影響而積極回台布局，加上政府積極輔導未登記工廠與特定工廠納入管理及輔導，推升了工業地產發展。

#趨勢 #新登記工廠家數 #台商擴產

永豐餘斥資5億元 買蘋果日報桃園地

永豐餘代子公司永豐餘工業用紙股份有限公司公告，斥資5億元，向香港蘋果日報購置桃園市新屋區土地及廠房。本次所買的土地屬工業用地，位處於桃園市新屋區永安段，共有15筆土地及地上建物，土地面積約5,969.65坪，建物面積約5,257.98坪。永豐餘表示，該公司並未有多餘的空地，為了未來的業務發展，評估該公司在新屋也有工紙廠，在地利、業務的雙重考量下，向香港商蘋果日報出版發展有限公司買下該廠地。

#投資 #永豐餘 #桃園工業地 #蘋果日報

六都土地交易規模 五年成長185%

資金與企業回流潮迎來龐大土地商機，強烈需求帶動建商、科技產業、及壽險業在土地市場積極購地開發。六都的各類土地交易總規模近五年逐年增加，2020年總交易金額來到8,426億元，較2016年的2,957億元成長185%，也為有實價登錄以來的新高；值得關注的是，台中市及桃園市已連續3年土地交易規模都超過1,000億元，桃園在2020年為六都中土地交易規模最高縣市，台中則為六都中近五年累計土地交易規模最高縣市。

#趨勢 #六都土地 #資金回流

工業地交易熱 桃園奪一哥

廠商設廠需求旺、建商開發工業產品日增，帶動工業地產成為近年顯學，自2016年以來迄今，六都工業用地總交易規模達4,364億元，占全部土地交易市場高達16%。資金與企業回流潮迎來龐大土地商機，桃園五年多來工業地交易規模超過雙北市的總和，是工業設廠、建立物流倉儲、建商跨足工業開發的最愛；近年發展快速的台南，近二年工業地交易規模急速成長，低價和具未來成長潛力的優勢，吸引工業開發資金湧入。

#趨勢 #工業地產 #桃園

大灑幣！遠雄狂砸70億獵地

看好剛性需求買盤，遠雄建設今年在中南部的獵地動作頻頻，繼今年5月以7.27億元購入台中市西屯區817坪土地，又再斥資38.82億元，買進台中西屯區約1,213坪土地，並確定將用於規劃興建住宅大樓建案。這是遠雄今年在中南部購入的第七筆土地標的，合計投入金額已超過70億元，展現大舉進軍中南部房市的決心。

#投資 #遠雄 #台中 #土地

建商台中包棟獵樓 不手軟

無畏新稅抑制買氣，今年第二季建商在台中掀起包棟掃樓風潮。其中，台中市西屯區文心路三段的「台日大樓」，被豐邑百貨以約8.2億元整棟買下，忠泰領航建設也以約8.9億元買下西屯區惠中二街的整排透天店面，齊裕營造以近32億元取得西屯區七期政和路摩鐵「樺品居」及鄰房全棟房地。西屯區台灣大道上的「阿秋大肥鵝」被登陽建設以16.2億元收購；還有遠雄建設砸下約1.2億元，買進北屯區崇德路二段的摩斯漢堡透店，這都顯示建商積極包棟掃貨。

#投資 #台中 #建商

華園大飯店27億售永信建大股東 每坪成交177.4萬

永信建大股東的永碩投資公司以總價27億元買下高雄華園大飯店六合館，該飯店基地約1521.88坪商四用地、建物約5149.79坪，以建物若拆除後，換算每坪土地約177.4萬元，基地包含約17.85坪道路用地與0.6坪機關用地。永信集團表示，主要是看好這塊土地，目前尚無開發計畫。

#投資 #高雄 #華園大飯店 #永碩投資

七月份不動產大型交易摘要

七月上市櫃法人土地交易金額合計105.77億元，本月的土地交易共有8筆，交易區域主要在台北、台中、高雄。

交易金額及件數明顯比上個月增加，土地交易受到疫情影響了短期交易規模，但本月交易規模已回到百億水準。交易金額最大筆的是遠雄建設以38.82億元買下台中市西屯區土地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	全虹建設	土地	台中市北區乾溝子段土地	13.15	849
台中市	中金國際開發	土地	台中市北屯區大湖土地	14.00	40,962
台中市	志祥國際	土地	台中市南屯區	3.14	387
台北市	華固建設	土地	台北市中山區金泰段土地	18.63	665
台中市	遠雄	土地	台中市西屯區土地	38.82	1,213
台中市	坤悅	土地	十四期重劃區土地	3.44	522
台中市	長虹建設	土地	台中市后里區后科段土地	5.09	1,595
高雄市	達鉅建設	土地	高雄市橋頭區後壁田段土地	9.50	1,806



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

七月份不動產大型交易摘要

七月份大型不動產交易合計160.11億元，本月交易中工業類9筆、廠辦類3筆、旅館類2筆。

受疫情三級警戒限制以及信心衝擊觀望下，6月份商用不動產與土地交易規模都是今年最低；但7月在疫情逐漸緩和下，上市櫃法人買氣出籠，顯示商用不動產及土地市場同步有感回溫中，其中科技業與開發商是帶動回升的主力買方，壽險部分則以中華郵政較積極，在6.7月分別購入新北廠辦與台北市店面。建設業大舉布局廠辦市場，國揚實業及中和羊毛以18.89億元、5億元買下三重頂崁工業區及土城永寧工業區土地；而永碩投資以27億元買下位於高雄華園大飯店，此筆交易為本土疫情爆發後交易金額最大的一筆。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	台灣立訊精密	廠辦	長虹新銳科技大樓	15.76	728	2,761
高雄市	永碩投資	旅館	華園大飯店	27.00	1,522	5,150
新北市	欣鎰立投資開發	工業	保長坑工業區土地	7.45	5,344	-
新北市	東立物流	旅館	富信大飯店	18.50	1,513	9,032
新北市	國揚實業、中和	工業	永寧工業區土地	5.00	782	-
新北市	國揚實業、中和	工業	頂崁工業區土地	18.89	1,828	-
高雄市	日月光半導體製造	工業	大社工業區土地	10.59	6,283	-
桃園市	永豐餘工業	工業	永安工業區廠房	5.00	5,970	5,258
花蓮縣	麗明營造	工業	花蓮縣光華擴大工業區土地	10.82	5,385	-
新北市	中探針	工業	土城工業區土地	6.20	1,209	176
新北市	中華郵政	廠辦	台灣科技廣場	5.00	168	914
台北市	叡揚資訊	廠辦	華固創富中心大樓	6.60	-	929
新北市	國美建設	工業	永寧工業區土地	18.00	1,672	-
桃園市	高來股份	工業	中壢工業區廠房	5.30	1,200	3,660



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

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樓之4

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