

擺脫疫情干擾 需求浮現 催高商用不動產買氣

觀察近期國際經濟情勢，Delta變種病毒肆虐全球，部分國家重啟嚴控措施衝擊部分產品供應鏈，疫情反覆成為全球經濟復甦之隱憂。在國內方面，因全球疫情再度升溫，使得國際航運緊繃持續，部分零組件供不應求情況短期難解。服務業受政府有限度的鬆綁商業活動防疫規定，實體門市人潮逐步回流。營建業方面，走出前幾個月疫情三級警戒、房地合一稅2.0新制上路等因素影響，加上政府對於公建預算編列採擴張、民間工程挹注程度加大，故未來半年營建業景氣將以好轉視之。

商用不動產部分，雖然目前仍需留意國外經濟與疫情變數，但投資台灣回流金額已破1兆3億元，產業資金水位高，仍是第四季市場重要立基點。未來商用不動產會有三趨勢：第一，疫情下宅經濟持續旺盛，電商與物流業積極布局物流配送系統，會持續購地蓋物流中心；第二，企業總部舊換新需求高，全新整棟廠辦更受青睞，帶動建商買地蓋廠辦、商辦比例提高；第三，因應即時生產需求且考量供應鏈群聚，企業會在既有基地周邊擴大購買整併可立即使用的廠房。

十月 商用不動產行事曆

上旬 10/1~10/10	中旬 10/11~10/19	下旬 10/20~10/31
<p>10/6 (三) 【標售】 松漢大智整層辦公</p>	<p>10/15 (五) 【標售】 沙崙產業園區六大地塊</p>	<p>10/20 (三) 【標售】 國產署北區分署110年度招標第52批 國有非公用不動產</p>
<p>10/6 (三) 【標售】 遠景21科技大樓整層辦公</p>	<p>10/18 (一) 【標售】 基泰忠孝大樓</p>	<p>10/22 (五) 【標售】 基隆港灣區地標商城</p>
<p>10/6 (三) 【標售】 台中7期3千坪土地</p>		<p>10/22 (五) 【標售】 新北新鳳鳴精華土地</p>
<p>10/8 (五) 【標售】 國產署北區分署110年度招標第51批 國有非公用不動產</p>		



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

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

央行三度出手打炒房 盯第二戶房貸

央行理監事會決議，加碼房市信用管制措施，新規定六都與新竹縣市第二戶房貸不准用寬限期，並調降購地貸款、工業區閒置土地貸款成數上限。因近月銀行建築貸款年增率仍高，主因購地貸款大增，因此，央行調降購地貸款成數上限，由六成五降為六成，並保留一成動工後撥款，有助抑制購地貸款過度擴張。

#政策 #法規 #央行 #房市信用管制

《鐵路法》鬆綁土地活化限制

行政院會近日通過《鐵路法》修正草案，修正要點之一，便為增訂國營鐵路機構可辦理其經管鐵路路線、場站及其他國有不動產等開發規定；由於該條增訂內容有助於鬆綁國營鐵路機構在不動產資產開發及經營上的限制，因此本次修法，對於台鐵後續的土地活化利用，有著巨大助益。

#政策 #法規 #鐵路法 #土地活化

國產署改建案擬「換菜色」 南港千坪地上權將釋出

國產署原址改建案綁定精華地上權招商案擬釋出南港瓶蓋工廠旁一塊上千坪商業區土地，搭配原本的中山段土地，共兩精華地上權綁定改建案招標，預計今年底到明年初公告招商。國產署原先綁定金華段住宅區土地、中山段商業區土地兩塊精華地，但兩度公告招商都以流標收場，因搭配改建案的金華段土地為住宅區，誘因不足，初步擇定南港區一塊約1,109坪商業區土地取代金華段，搭配原本的中山段土地。

#開發政策 #國產署 #南港地上權

11宗地上權招標 北市大案延期

財政部國產署公告招標今年第三批地上權案共11宗，以高雄前鎮案、台中干城案底價均破5億元最受矚目，合計面積約7.52公頃、權利金底價約24.53億元，地上權存續期間皆為70年，預計11月8日開標。而原本國產署研擬列標台北市信義區陸軍保養廠C基地（底價上看50億元），因地面上仍有建物與停車場建設工程，估計將延至今年底或明年單獨列標。

#政策 #法規 #地上權 #招標

新北市府端好貨 林口四千坪產專地招標

新北市政府公告釋出一筆位於林口區文化二路一段、信義路交叉路口的產業用地，土地總面積達4,053坪，底價約為21.7億元，招商對象包含影視產業、金融業、資訊服務業者等。林口區近年招商成果相當亮眼，除民視已進駐興建總部大樓，林口媒體園區也於2020年完成招商作業，另尚有東森國際及三立影城等也正在辦理相關審查作業，整體發展相當蓬勃。

#開發政策 #新北市 #產專地 #招標

北環段Y26開發案簽約 金城機廠聯開案投資額220億

從3月起，已陸續與保強建設、旺泰建設及忠泰長虹等投資人，完成松江南京站及新埔站等2處開發案投資契約簽訂，簽約金合計40億，環狀線北環段Y26站開發案也將於今年10月完成簽約，開發案簽約金額近5億元，最優申請人為將捷股份有限公司。北市捷運局表示，預計明年上半年推出捷運萬大線廈安站開發案，以及最大規模的金城機廠暨莒光站開發案。

#開發政策 #聯開案 #金城機廠

桃園土地 三大重劃區標出218億元

桃園市政府標售青埔、A20興和特區、A10山鼻特區段徵收共49標土地，合計出脫38標，標脫金額達218.8億元。最受矚目的青埔四筆大型商業區土地順利標出，由中悅、宏普、桃大機構旗下新家坡建設、興富發集團的齊裕營造各以超過20億標下一筆；而首次標售的A20站更一舉出脫110億土地，其中以宏普建設手筆最大，斥資57.5億元標下青埔、興和特區共3標土地。

#開發政策 #桃園土地 #標售

沙崙產業園區標售 招手物流業 總底價約66億元

因應桃園市政府將於10月15日公開標售沙崙產業園區六大地塊，合計12.75公頃產業用地，總底價約66億元，底價單價每坪17萬元，將鎖定倉儲物流業者，這也是桃園市首件倉儲物流園區，並釋出大面積的產業用地招商。土地將採取「先租後售」搭配限制使用的機制，將土地先出租給申購人三年，申購人須於三年內興建廠房，建蔽率不得低於申購面積的30%，取得使用執照後，才能取得土地產權，並限制土地移轉後三年不得移轉他人，違者將由市府以底價買回。

#政策 #開發建設 #沙崙產業園區

溢價近八成 華固標出南港新地王

台北市地政局標售南港靠近捷運昆陽站一處875坪土地、底價約25億元，共吸引5封投標單，建商中就有華固、遠雄進場投標，最後由華固建設以總價44.8億元、每坪約513萬元，溢價近八成得標，創下南港的土地實價單坪新高。台北市的東區門戶計畫更讓南港能見度大增，近年南港地區也出現許多高額的土地交易，許多大型建商與壽險也積極參與南港的投資案。

#投資 #華固 #南港土地

獵地、掃樓樣樣來 中華郵政6年砸逾300億

中華郵政買進中和「台灣科技廣場」1、2樓店面以及12樓廠辦，總價5億元。回顧中華郵政投資房地產，在2016年開始表現積極，以14.11億元在內湖、南港、汐止一帶投資房地產，尤其2017年以64.2億元買進內科洲子街上「長虹新世紀」整棟廠辦。至於，中華郵政最大宗房地產投資案則是砸200億元投資龜山A7科技園區內的「中華郵政物流園區」。陸續買進在桃園、高雄、北市等總價逾億元店面，推估近6年投資房地產金額已突破300億元。

#投資 #中華郵政 #廠辦 #店面

台電北儲都更案 冠德奪標

北部儲運中心南港舊址都更案由冠德建設獲得最優申請人資格，規劃興建二棟地上22層，地下四層之複合式商業及住宅大樓，全案預估開發後市值逾300億元，目標2025年前完工。分回的複合式商業大樓將由實施者保證回租十年，招商目標包括企業總部、共享辦公室、青創事業等；至於十年到期，台電將會依照到時候狀況決定是否繼續承接租約，亦或是內部有需求可自行使用。

#投資 #冠德 #北儲都更案 #南港

壽險與金融業布局商用不動產 新竹創下歷年新高

有別於過去幾年積極投入土地及地上權開發，今年壽險與金融業在投資與自用雙重需求下，大舉投入商辦及廠辦產品。統計今年1月~8月大型交易，其中壽險與金融業對於商用不動產(非土地與地上權類)總投資金額來到256億元，已超越2018、2019年規模，為壽險與金融業近5年對商用不動產投資規模次高。

#趨勢 #壽險金融業 #商用不動產

皇鼎豪砸逾13億 擴大新北獵地

皇鼎近日購置土地腳步積極，豪砸13.11億元，收購新莊肯德基407坪土地、及土城虎欣實業959坪土地。以5.95億元，買下土城民權街、近中山路口的虎欣實業資產，包括土地959.01坪及廠房建物650.2坪，計畫開發為科技廠辦大樓，未來出售之用；以及，插旗新莊新北產業園區，搶下台通和慶通公司擁有的2,420.92坪工業地合建案，計畫未來興建廠辦大樓出售，獵地推案版圖擴大。

#投資 #皇鼎 #新北土地

中華電加快資產活化 開發三重土地案

中華電將與子公司光世代建設攜手，預計投資 6.556 億元，合作開發三重土地案。中華電近年積極進行土地資產活化，全台土地資產高達 409 公頃，目前每年租金收入約 7 億元，有5個基地進行土地資產活化，除了三重開發案，中華電也投資約 25 億元，建置南港興建新世代機房暨商辦大樓，興建過程利用 5G、AI 與資通訊技術，建築地上 13 層、地下 4 層商辦大樓。

#投資 #中華電 #三重土地 #資產活化

北市商辦租金衝高

台北市商辦租金有扶搖直上的趨勢，以2014年起計算，今年上半年北市商辦租金指數達107.3、租金平均每坪達1,493元，七年半間漲幅11%；信義、敦北和敦南三大商圈的商辦租金指數112.8、標準租金每坪2,785元，雙雙刷新七年半以來新高紀錄。台商鮭魚返鄉，企業商辦需求增加，坪數需求較大，近年南港、內湖及大直亦有不少大型企業總部或新創公司進駐，租金也連年看漲，考量成本及坪數，商辦熱區產生外溢效應。

#趨勢 #商辦 #租金

軌道經濟翻轉桃園 三大土地交易熱

軌道經濟成形，逐步帶動人流、金流及物流，今年前九月上市櫃法人投資桃園土地總金額來到174億元，較去年一整年成長11%，為近五年新高。今年主要交易亮點為青埔高鐵特定區、A7、A20站等捷運沿線區域。桃園近幾年企業回台投資設廠重點區域，除了造就工業地產交易熱絡外，隨產業進駐，也帶動就業與居住人口增加，剛性需求加上政府交通建設題材，整體區域發展快速下，讓今年建商投資桃園土地加溫，又以捷運沿線為布局重點。

#趨勢 #桃園土地 #捷運沿線

台中土地標售 挑戰區段新高

台中七期、水湳及烏日區近期將有四塊重量級、大面積精華地陸續公開招標，總底價上看300億元。其中以七期「惠國段」近2,900坪土地、水湳「文商段」近3,000坪土地受矚目，若順利脫標，有機會挑戰七期與水湳地價新高紀錄。七期重劃區，每次土地釋出屢創地王，像「惠國段」90地號、88地號，就被興富發以每坪323萬、350萬打包購入，成七期前後任地王。

#投資 #標售 #台中七期 #水湳

台中市土地交易市況最熱 前三季成交金額稱冠六都

今年六都土地交易雖然今年有疫情影響，但前三季依舊熱絡，其中以台中市況最熱，不論是人口紅利、消費力和投資面向，都可看出投資亮點。台中核發建照面積從2018年起就是全國第一，今年前七月商業類、工業、倉儲、辦公和服務等核發面積超過30萬坪，占六都近三成，代表台中招商引資已進入開發階段，有望引進更多產業及人口。

#趨勢 #台中土地 #居冠

富邦媒擬砸13.2億元設中區物流中心

富邦媒為強化物流服務核心競爭力，「擬購地自建中區物流中心案」，擬斥資13.2億元購置彰化縣和美鎮總面積達9,786.2坪土地，做為「中區物流中心」建置的標的，中區物流中心成立後，可望強化momo在中台灣物流網絡服務能量，推動中部當日配送服務的實力。momo為了提升配送競爭力，於全台各地布建物流倉儲網絡，截至今年第2季全台物流倉儲共計37座。

#投資 #富邦媒 #物流中心

全聯也來了 台中地上權搶紅眼

台中近期幾筆地上權案，包含烏日原國際會展中心，由建商富旺國際拿下，全聯則海砸下5.81億元卡位東區干城重劃區，創下目前中部地上權最高價，未來更有七期農田水利署的商業區百億地上權案待標。從近幾次開標結果來看，雖仍有金融及建築業者參與投標，但近期已有多宗標的由零售倉儲業、文教事業等非不動產相關業者插旗得標，將持續推出區位條件優質的招標設定地上權標的。

#投資 #全聯 #台中地上權

九月份不動產大型交易摘要

九月上市櫃法人土地交易金額合計257.59億元，本月的土地交易共有21筆，交易區域在台北、新北、桃園、台中、高雄，金額較大的一筆是，華固以44.88億元標得南港捷運昆陽站附近約875坪土地，折算每坪單價約513萬元，創南港土地單價新高，目前商辦市場缺貨，很多企業主都鎖定全新的大面積商辦等著買進，預計標得的土地會全部規劃頂級辦公室，預計請照時間需要2年。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	華固	土地	台北市南港區玉成段二小段土地	44.88	875
台中市	總太	土地	台中水湳經貿園區土地	27.50	1,937
桃園市	宏普	土地	高鐵桃園車站特定區土地	26.31	1,739
桃園市	興富發	土地	高鐵桃園車站特定區土地	24.23	2,285
桃園市	宏普	土地	機場捷運A20站地區土地	21.60	2,097
桃園市	潤隆建設	土地	機場捷運A7站地區土地	16.14	1,630
高雄市	聯上發	土地	高雄鳳山區國泰自辦市地重劃	12.00	1,000
高雄市	鑫龍騰	土地	高雄市左營區福山段土地	10.37	517
台中市	興富發	土地	台中七期重劃區土地	10.20	400
桃園市	宏普	土地	機場捷運A20站地區土地	9.59	969
新北市	亞昕	土地	新莊副都市中心土地	8.02	349
台中市	大城地產	土地	台中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收	8.02	1,209
台南市	櫻花建	土地	台南市永康區新設鹽行國中暨附近地區	7.93	1,088
新竹縣	宏環	土地	新竹縣竹北市蓮華段土地	6.23	5,358



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&僅摘要6億以上交易 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

九月份不動產大型交易摘要

九月份大型不動產交易合計96.98億元，本月交易中工業類10筆、廠辦類4筆。

商用市場逐漸走出國內三級疫情的陰霾，產業擴張動能的推波助瀾下，工業地產仍是交易重點，本月金額較大筆的是，雲端視訊會議ZOOM總代理摩百數位以16.93億元買下桃園蘆竹廠房，近期零售業與電商在土地市場亦相當活躍，積極布局區域物流中心，以穩固在業界的領導地位。另富邦媒以13.21億元買下彰化縣和美鎮總面積達9,786坪土地，做為「中區物流中心」。而今年壽險與金融業在投資與自用雙重需求下，大舉投入商辦及廠辦產品，全球人壽也以7.9億元買下汐止U-TOWN兩層廠辦。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	摩百數位	工業	桃園市蘆竹區水尾段廠房	16.93	4,737	10,800
彰化縣	富邦媒	工業	彰化縣和美鎮福澤段土地	13.21	9,786	-
台南市	怡華	工業	台南市新市區華美段土地	10.48	6,153	3,478
桃園市	晟銘電	工業	中壢工業區廠房	10.00	3,389	3,192
台南市	聯上發	工業	台南科技工業區土地	8.53	5,205	-
桃園市	昶昕	工業	大園工業區廠房	6.10	2,898	2,984
新北市	皇鼎	工業	土城工業區土地	5.95	959	650
桃園市	元禎	工業	桃園市蘆竹區長興段土地	3.63	1,320	458
桃園市	宏正	工業	桃園市楊梅區長紅段土地	3.02	2,274	-
桃園市	源興高分子	工業	觀音工業區廠房	2.70	1,486	2,081
新北市	全球人壽	廠辦	遠雄U-Town	7.90	151	2,404
台北市	晶豪科技、聚誠國際	廠辦	南港遠東科學園區	3.56	168	881
台北市	勤德	廠辦	遠景21科技大樓	2.95	89	646
台北市	歐森、自然人	廠辦	南港遠東科學園區	2.01	111	580



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

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

台北總公司 02-2758-5880

台北市信義區信義路五段2號11樓

松山營業所 02-2751-6000

台北市松山區南京東路三段276號

內湖營業所 02-2659-2828

台北市內湖區洲子街73-1號

桃園營業所 03-339-5888

桃園市桃園區復興路205號20樓之4

台中營業所 04-2302-3322

台中市西區民權路239號4樓A2