

## 進入商用不動產旺季 廠辦、工業仍為熱門產品

觀察近期國際經濟情勢，供應鏈不穩使得部分商品短缺和運輸成本大幅上漲，進而推升物價，供需失衡可能加大通膨壓力，使得全球主要國家央行緊縮貨幣政策速度加快。在國內方面，儘管半導體供應鏈依舊維持產能緊繃、報價持續上揚的態勢，不過受到宅經濟需求漸趨緩和，部分電子零組件廠商進入庫存調整期。營建業方面，隨著國內疫情限制逐漸鬆綁，加上低利、資金潮環境延續，有利於購屋需求成長，房建投資動能恢復，建商先建後售的作法也使得住宅新建開工規模增加，加上各地大型廠辦陸續動土興建，有助於拉抬整體投資金額。

商辦部分，台灣企業在疫情衝擊下仍穩健發展，整體產業成長才能支撐出這樣的低空置率，更有助商辦市場健康發展。未來短期內台北市中心商圈在新辦公供給不足下，空置率低檔現象將維持一段時間，而此狀況預估也會連動支撐商辦的售價、租金。土地部分，企業投資帶動就業人口增加，促使區域人口數急速上升，推升消費力成長，四大主因使台中成為近年建商大舉進軍之地。近年可觀察到，因台中購屋族群與北部需求大不相同，有別於北部消費者偏好捷運附近購屋，台中購屋族群更注重具備完善生活機能的生活圈、以及知名建商所蓋的房子，這也讓北部大品牌建商有利基點可在此積極推案。



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

## 十一月 商用不動產行事曆

| 上旬 11/1~11/10                                                                                                                                                                                    | 中旬 11/11~11/19                                                                                                                                                                           | 下旬 11/20~11/30                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>11/4 (四) 【招商】<br/>           高速鐵路桃園車站特定區<br/>           事業發展用地開發經營案</p> <p>11/8 (一) 【標售】<br/>           第三批地上權案共11宗地上<br/>           權案</p> <p>11/10 (三) 【標售】<br/>           僑泰財經首席大樓 14樓</p> | <p>11/12 (五) 【標售】<br/>           力福商業大樓 部分樓層</p> <p>11/12 (五) 【標售】<br/>           板橋新埔捷運站 國王大廈辦<br/>           公室</p> <p>11/12 (五) 【標售】<br/>           高雄臨海工業區精華工業地<br/>           產</p> | <p>11/24 (三) 【標售】<br/>           桃園市八德區茄苳段住二土<br/>           地</p> <p>11/24 (三) 【標售】<br/>           國產署北區分署110年度招標<br/>           第61批 國有非公用不動產</p> <p>11/26 (五) 【標售】<br/>           台中烏日區土地</p> <p>11/30 (二) 【標售】<br/>           新北新鳳鳴精華土地</p> |

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

## 營建署修正工業區開發審議規定

為促進產業多元發展及便於工業區土地使用管理，內政部修正發布非都市土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範，針對工業區內製造業及非製造業之土地使用予以區別。考量工業區土地管理及避免製造業以外之業別誤用「丁種建築用地」之爭議，將開發許可工業區內作為非製造業使用之土地編定為「特定目的事業用地」，讓用地用途不易產生混淆。

#政策 #法規 #營建署 #工業區開發

## 北市包租代管 房東可減稅 建商、企業不適用

為擴大租屋供給，台北市率全國之先，擬定「台北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」，經台北市議會三讀通過，待發布公告令後法案內容即生效。個人房東若將非自用住宅委託包租代管業者出租管理，地價稅及房屋稅均可減免40%，但金額以1萬元為上限。

#政策 #法規 #包租代管 #減稅

## 房貸、建築融資增速放緩

9月購屋貸款與建築融資餘額分別增至8兆5,443億元與2兆7,018億元，雙雙創下歷史新高紀錄，但是受六都買賣移轉棟數年增率減少、建商推案態度轉趨審慎影響，兩者年增率均較8月下滑，比較明顯的差別在於土建融，因建商著眼市場缺工、成本上升，同時也要考慮政府一系列打炒房政策，以及未來房市榮景能否維持，推案態度變得較為審慎。

#政策 #法規 #購屋貸款 #建築融資

## 基隆捷運和台鐵脫鉤 轉進七堵和百福社區

基隆捷運出現重大變化，原與台鐵共用路廊的基捷確定改變路線，第一階段八堵到南港段幾乎與台鐵「脫鉤」，將走進人口較多的基隆七堵市區、百福社區，也會轉進新北汐止區公所與捷運民生汐止線第一期工程（汐東線）整合，確切路線下周拍板，總經費約四二五億元，交通部希望由新北市興建和經營。

#開發政策 #基隆捷運 #路線變更

## 新北產業園區站將蓋7千坪商辦大樓 今年底招商

新北環狀線新北產業園區站土地開發案，預估投資總金額約11億元，將於今年底公告徵求投資人，若順利簽約後，可望於2024年開工。新北產業園區站基地面積約720坪，將由地上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7000坪的捷運商辦大樓。環狀線通車後，搭配捷運場站開發，吸引人潮於捷運沿線活動，透過新北產業園區站可帶動周邊開發完成地區產業發展。

#開發建設 #新北產業園區 #商辦大樓 #招商

## 台北港娛樂專區 轉型可蓋工廠

台商回流急需大面積土地，新北市政府變更娛樂專區用途，新增製造、生產項目，最快年底到明年初展開土地標售。近年中美貿易戰加上疫情影響，不少台商回流，對土地需求殷切，經發局統計 268件產業需求土地協尋服務，至少37家期望以八里地區為優先進駐選擇地，並傾向大面積及街廓方正基地，需求面積約15.28公頃，面積多達10公頃的台北港娛樂專區成最佳解方。

#政策 #開發建設 #台北港娛樂專區

## 桃園沙崙產業園區首標 溢價率不到1%

桃園市政府首次辦理沙崙產業園區土地開標，本次共釋出6筆丁種建地標的，合計總面積約38,579坪，總底價約為65.6億元，順利脫標3筆標的，標脫總金額達25.48億元，標脫率五成，整體溢價率僅0.74%。第2標號坵塊C，面積5,003坪，由在地的義暘技術服務股份有限公司，以總價8.5億元順利拿下；另外由東煒建設股份有限公司，以總價8.51億元拿下的第3標號坵塊D，至於坵塊G，由榮江股份有限公司以近8.47億元得標。

#開發政策 #桃園 #沙崙產業園區 #標售

## 中科三期環差過 101億排隊投資

台中科學園區三期（后里七星基地）因面板廠租地縮減，將把土地轉為讓其他廠商進駐，計劃設廠廠商包括藥華、光學業的金可旗下永勝光學、精密光學鏡頭的新鉅科技、智慧機械業的台灣麗偉、複材業的拓凱，及醫療技術設備製造業的新廣業等11家，總投資額101億元。新進廠商將得以依其設廠計畫順利推動，有助於增加就業機會及地方發展，未來七星基地將可更加活絡發展。

#開發建設 #台中科學園區 #廠商進駐

## 新壽砸44億 搶下2筆北士科園區土地

台北市北投區軟橋段88地號 ( T17街廓 ) 及93地號 ( T18街廓 ) 市有土地設定地上權案，由新光人壽保險公司砸下44.02億元，2案地上權存續期間為50年，未來預估民間投資金額逾140億元。新壽搶下2筆北士科園區土地，本案規劃作為投資用不動產，興建生技醫療產業相關商用大樓。

#投資 #新光人壽 #北士科土地

## 浩鑫砸9.8億購總部用地

準系統廠浩鑫轉型科技醫療效益逐步發酵，以9.875億元買下內湖焚化廠周邊一處廣達9百坪以上的土地，將興建集團營運總部。浩鑫標下的該塊土地，位於內湖區安康段、潭美街上，占地914.36坪，使用分區為科技工業A區 ( 特 )。因地處焚化廠附近，現地主出租為環保車停車場之用。近來積極布局的科技醫療領域中，帶來逐月穩健成長的出貨表現，預期後續在市場規模更大的商用版產品出貨規模進一步成長下，明年將有更顯著增長動能。

#投資 #浩鑫 #內湖土地 #總部

## 中壽斥資9.6億元 購置汐止不動產

中壽購置不動產，土地為新北市汐止區工建段243地號，建物為新北市汐止區工建路356號及358號全棟，土地約649.05坪，建物約3567.25坪，交易總金額9.6億元。近年廠辦需求激增，再加上捷運議題的帶動下，工業土地搖身一變成為企業總部落腳地，以汐止區來說，鄰近南港及內湖，廠辦平均價格卻相對低許多，未來又有捷運汐止民生線，可望成為下一個產業聚落重鎮。

#投資 #中壽 #汐止廠辦 #整棟

## 南港辦公租金實力看得到 未來潛力看俏

政府與民間積極開發投資，帶動南港各方面機能逐漸到位，商辦租金行情增溫，根據實價登錄揭露，潤泰南港車站大樓，今年7月出現一筆實價租金記錄，總租金約181萬元，換算每坪2722元，創下南港區域新高，另一筆聯合經貿廣場每坪租金也站穩2000元，來到2200元。南港因可開發的素地大，成近年北市開發動能最強區域，將會是未來台北蛋白區最有潛力的區域。

#趨勢 #南港 #商辦租金

## 信義A級商辦租金 漲不停

據實價資料顯示，台北市信義計畫區「新光信義金融大樓」在今年8月中16樓租賃交易，以月租240萬元、每坪月租金達4,042元，成為區域第五棟實價租金破4,000元的A級辦公大樓；另外「台北101大樓」今年8月38樓出租交易中，月租金也達每坪4,150元。台北市空置率續降，低空置率主要反映商辦供不應求市況，包括老舊商辦投入危老市場供給減少、大型企業舊換新需求、新大樓多已預招租或自用等，都是影響並推升整體商辦租金走揚的原因。

#趨勢 #信義計畫區 #新光信義金融大樓 #租金

## 壽險業錢進商辦 新壽最積極

壽險業「錢」進不動產，去年大舉獵地及地上權大案，今年前八月壽險業已投入256億元買樓，以新光人壽最積極，今年初砸近百億元買下開發金控舊總部大樓，後續也接連搶下多個大案。近年來海外投資風險及避險成本升高，加上資金回流帶動，壽險業資金去化需求大，資金大量進入不動產市場。去年壽險業大舉買地，而今年市場缺乏大型標售案，少了大案加持，投資金額就下降，轉回商用不動產，若收益率好，壽險業將持續進場。

#趨勢 #壽險 #投資商辦

## 迅得擴產 斥資9.7億買地

PCB與半導體相關系統整合商迅得將購置土地擴產，擬斥資9.7億元購置位於桃園市中壢區大江段等六筆土地面積合計4,113坪，取得土地具體目的或用途主要為經營業務需要及產能擴增需求，公司也已訂下半導體應用成長目標，希望在2023年達成半導體應用產能倍增計畫。

#投資 #迅得 #桃園中壢區 #工業地產

## 微軟24億南崁購地 擬設雲端中心

微軟以台灣微軟營運有限公司名義，斥資新台幣近24億元，向宏泰電工購入南崁廠房及土地，市場據此推測，微軟雲端資料中心將落腳在桃園南崁。微軟近年陸續在台灣成立包括物聯網創新中心、人工智慧研發中心及微軟新創加速器，將在台灣設立第一座Azure資料中心區域，以台灣作為亞洲營運中心，將台灣打造成為微軟全球第66個雲端資料中心區域，且是微軟海外最大雲端營運研發中心，投資金額將是微軟在台歷年之最。

#投資 #微軟 #南崁 #雲端中心

## 建商續掃貨 興富發10.2億買台灣大道土地

興富發持續於台中獵地，以總價10.2億元，買進位於台中市西屯區的400坪土地，換算每坪成交單價約254.7萬元，該筆土地將與集團先前購入的2塊鄰地共同開發，3塊土地合計基地面積達1,700坪，推出總銷達160億元的首購宅建案。

#投資 #興富發 #台中 #土地

## 皇翔砸77.58億元 買下台中七期商用地

台中房地產市況熱絡，讓北部建商也大舉搶進，皇翔建設取得台中惠國段182、186、186地號商用土地，面積2895.12坪，以總價77.5888億元購入，換算每坪268萬元，由於此塊為商業用地，將以商辦或飯店作規劃。此次皇翔以每坪268萬元買下七期土地，是台中近年第二高的土地交易金額，第一高價是興富發集團在去年以83.75億元標下台中大遠百旁土地，每坪單價達322.96萬元。

#投資 #皇翔 #台中 #七期商業用地

## 台中土地投資額飆新高 稱冠六都

根據最新上市櫃法人在六都土地投資統計顯示，台中市以土地投資金額452億元躍居六都之冠，金額更創歷史新高；其中四大重劃區包括七期、14期、水湳經貿園區、高鐵特定區之交易規模同步寫下區域新高。，台中市政府持續推動區域重劃區發展及交通建設，再加上產業持續移入台中，帶動人口成長，且台中人均可分配所得也增加，在區域產業持續蓬勃發展，加上人口紅利、消費力同步增加，三大因素成為建商大舉搶進獵地的關鍵。

#趨勢 #台中土地 #六都居冠

## 華固重返新竹 5.28億購地

華固近幾年完工交屋案量激增，現金滿手，今年儘管央行祭出緊箍咒限縮購地貸款成數，但還是擋不住大型建商出手收購土地的需求。華固再度重返新竹買地，地點在竹科「電子新貴」指名度最高的光埔重劃區其二期重劃區，以5.28億元插旗竹科園區大門，收購光埔重劃區二期土地約1,469坪土地，計畫開發為住宅大樓。

#投資 #華固 #新竹土地



## 十月份不動產大型交易摘要

十月上市櫃法人土地+地上權交易金額合計233.4億元，本月的土地交易共有11筆，交易區域在台北、新北、桃園、台中，金額較大的一筆是，皇翔以77.59億元買下台中七期重劃區約2,900坪土地，七期重劃區由於使用强度高又是台中最核心商圈，是建商願意加碼搶地主因，不只台中知名品牌建商，北部大型建商也加碼搶進，因此從2012年就已出現每坪交易站上300萬元。

| 縣市  | 買方          | 類型  | 標的                | 總價(億) | 土地(坪)  |
|-----|-------------|-----|-------------------|-------|--------|
| 台中市 | 皇翔          | 土地  | 台中七期重劃區土地         | 77.59 | 2,895  |
| 台中市 | 鉅陞、長耀、迎豐、海悅 | 土地  | 台中市西屯區惠來厝段土地      | 28.15 | 1,760  |
| 台北市 | 新光人壽        | 地上權 | 北投士林科技園區地上權(50年)  | 28.00 | 6,915  |
| 新北市 | 遠雄          | 土地  | 新北市板橋區土地          | 22.82 | 1,253  |
| 新北市 | 全虹建設        | 土地  | 新莊副都心土地           | 18.71 | 821    |
| 台北市 | 新光人壽        | 地上權 | 北投士林科技園區地上權(50年)  | 16.02 | 4,852  |
| 桃園市 | 時碩工業        | 土地  | 桃園市新屋區新洲段土地       | 12.52 | 17,891 |
| 台北市 | 浩鑫          | 土地  | 台北市內湖區安康段土地       | 9.88  | 914    |
| 台北市 | 國裕開發        | 土地  | 士林官邸北側地區土地        | 7.93  | 433    |
| 台南市 | 華建          | 土地  | 台南市善化區慶安段土地       | 6.50  | 1,417  |
| 新竹市 | 華固          | 土地  | 新竹市東區光埔二期自辦市地劃區土地 | 5.28  | 1,469  |



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

## 十月份不動產大型交易摘要

十月份大型不動產交易合計129.29億元，本月交易金額與去年同期相比成長30%，工業類9筆、廠辦類6筆。

前幾年壽險業積極轉向購入土地、地上權進行開發打造收益型商辦或複合式商用產品，但在大型土地或地上權較少釋出下，今年壽險與金融業共16件投資案，其中11件為商辦、廠辦，以具有長期租金收益產品較受青睞。本月出現2筆壽險投資廠辦交易，全球人壽以41億元買下三重藍天大樓整棟、中國人壽以9.6億元買下台灣科學園區T5館整棟。

Google、微軟等以網際網路服務為主的外商，在台投資力道持續加大，積極成立研發中心，本月微軟以24億元買下桃園南崁土地及廠房。

| 縣市  | 買方     | 類型 | 標的          | 總價(億) | 土地(坪)  | 建物(坪)  |
|-----|--------|----|-------------|-------|--------|--------|
| 新北市 | 全球人壽保險 | 廠辦 | 藍天大樓        | 41.00 | 1,391  | 13,282 |
| 桃園市 | 台灣微軟   | 工業 | 桃園市蘆竹區水尾段廠房 | 24.00 | 6,963  | 6,761  |
| 桃園市 | 迅得機械   | 工業 | 桃園市中壢區大江段土地 | 9.70  | 4,113  | -      |
| 新北市 | 中壽     | 廠辦 | 台灣科學園區T5館   | 9.60  | -      | 3,567  |
| 新北市 | 自然人    | 工業 | 新北市鶯歌區福德段廠房 | 8.30  | 2,994  | 5,124  |
| 彰化縣 | 鴻勝化學科技 | 工業 | 彰濱工業區土地     | 6.02  | 16,013 | -      |
| 桃園市 | 長庚國際能源 | 工業 | 桃園科技工業區廠房   | 5.46  | -      | 15,686 |
| 新北市 | 里仁事業   | 廠辦 | 遠雄U-Town    | 5.30  | -      | 2,318  |
| 新北市 | 其陽     | 廠辦 | 遠雄U-Town    | 4.71  | 100    | 1,328  |
| 新北市 | 國產     | 工業 | 社后樟樹灣工業區土地  | 3.95  | 1,102  | -      |
| 桃園市 | 錦明實業   | 工業 | 桃園市楊梅區長紅段土地 | 2.97  | 2,286  | -      |
| 新北市 | 康全電訊   | 廠辦 | 湯城園區F棟      | 2.70  | 130    | 1,109  |



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