

## 商用不動產進入旺季 自用、投資需求穩定

觀察近期國際經濟情勢，原物料價格上漲和供應鏈瓶頸問題持續，令歐美製造業活動擴張力道雙雙減弱，加上疫情在歐美又掀起新一波高峰，這將對於未來經濟表現帶來更多不確定風險。在國內方面，時序進入歐美年終採購旺季，年底備貨需求接續釋出，故製造業廠商看好當月景氣表現。服務業受惠於疫情降溫，加上政府振興方案正式上路，致使各零售通路、餐廳與國內旅遊皆迎來大批人潮回流。營建業方面，儘管建物投資買賣依舊強勁，然部分營造業者因新舊工程訂單交替處於空窗期，加上房建業務有延遲完工之故，使得營建業對當月景氣與未來半年景氣表現看法略顯下滑。

不動產市場在建商及壽險帶動下，上演一波逆疫情下的榮景，自用、投資驅動整體不動產市場續熱。大咖買方南征北討除了買土地外，也投資廠辦、純辦、商場等，土地與商用不動產之整體交易，已由壽險業蟬聯2年的年度最大買方今年可能換人當，興富發集團目前穩坐年度投資王寶座，合計購買不動產339億元。工業地產方面，隨著全球供應鏈分散製造、產業朝向AI自動化、高精密技術升級發展，不僅帶動工業地產交易規模逐年成長，也連動著企業購置策略的變化。觀察近兩年上市櫃法人購置工業土地與廠房的交易動機，發現超過8成是企業營運擴張的自用需求，且今年企業採購地自建新廠的比例已提高至近6成。



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

## 十二月 商用不動產行事曆

| 上旬 12/1~12/10                                                                            | 中旬 12/11~12/19                                                                                                         | 下旬 12/20~12/31                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12/7 (二) 【招商】<br/>國產署南區分署110年度招標第55批 國有非公用不動產</p> <p>12/10 (五) 【標售】<br/>新北新鳳鳴精華土地</p> | <p>12/13 (一) 【標售】<br/>國產署北區分署110年度招標第70批 國有非公用不動產</p> <p>12/15 (三) 【標售】<br/>國產署北區分署110年度招標第71批 國有非公用不動產暨代管無人承認繼承遺產</p> | <p>12/22 (三) 【標售】<br/>竹南科學園區科技廠房</p> <p>12/28 (二) 【標售】<br/>台南永康精華工業地產</p> <p>12/28 (二) 【標售】<br/>高雄臨海工業區工業地產</p> <p>12/29 (三) 【標售】<br/>高雄高鐵特區土地</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

## 投資台灣方案加碼 延長實施

國發會證實原本今年底要落日的投資台灣三大方案將要延長、加碼，而加碼、延長方案的詳細內容未定，會盡快做跨部會協商來拍板方案，並報請行政院核准。投資台灣三大方案已有1,078家通過審核，總投資金額約1兆4,926億元。其中，歡迎台商回台投資行動方案總投資金額約9,600億元；根留台灣企業加速投資行動方案約2,322億元；中小企業加速投資行動方案約3,003億元。

#政策 #法規 #投資台灣方案 #延長

## 財金部會 聯手打炒房

為遏止投資客炒房，財政部、金管會兩大財金部會聯手出擊。財政部將從金融端著手，強化貸前徵信、資金用途審核、嚴審不動產貸款業務等三面向，加強公股行庫的授信控管措施；金管會也祭出四大監理措施，並推動修法要求票券公司對不動產業的保證餘額比率不得超過三成。

#政策 #法規 #財金部 #炒房

## 打炒房 研議預售屋禁換約轉售

為遏止預售屋炒作亂象，內政部擬再啟動「平均地權條例」修法，據悉目前有兩大方向，首先是評估禁止預售屋「換約」轉售，只能解約；其次則針對蓄意製造市場亂象者，將給予懲處，罰則正在討論中。此外，囤房稅議題持續受到關注，非自住差別稅率有部分縣市正在研議，而在稅基方面，財政部正思考要求地方政府未來評定房屋稅基後，應報財政部備查，若財政部認為不合理可「不予備查」。

#政策 #法規 #預售屋研議 #禁止換約

## 捷運周邊工業區轉型 新北給獎勵

新北市府選定板橋、三重、新莊、土城、新店5處捷運站點周邊工業區，鼓勵業者透過都市計畫變更住、商或產專區，並捐贈一定比例土地做為公用設施，可獲最高20%容積獎勵。目前新店榮工已有幾個案正在審議中，新莊、土城也有幾案能夠符合新的規定，盼促進整體都市發展願景且滿足地區發展需求。

#政策 #法規 #工業區轉型 #新北

## 新莊知產區特專區都計變更案 內政部都委會審議通過

新北市政府規劃將新莊知識產業園區內已無使用需求的2.5公頃機關用地結合周邊土地辦理都市計畫個案變更，已經內政部都市計畫委員會審議通過，未來此基地除劃設特定產業專用區，也將部分土地變更為交通用地並興建交通轉運站。市府透過都市計畫變更，劃設1.56公頃的特定產業專用區，引進知識密集的金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其它創新跨域產業，打造新北金融科技、創新研發示範場域。

#政策 #開發建設 #新莊知識產業園區 #都計變更案

## 寶高園區第二波招商吸引多元企業 將啟動二期開發

寶高智慧產業園區第二波招商案，共有6家廠商符合投標資格，總投標單元數達15單元。第二波招商特別以引進同時具有生產、檢測、研發、實驗能量之企業，及實驗場域及檢測中心為招商對象，投標廠商包含美商企業、國際企業半導體、軟體研發中心及智慧城市產業代表性產業等，預計園區可在2022年完成編定，將能創造16,000就業機會，達年產值286億元。

#開發政策 #寶高智慧產業園區 #新店

## 交通部招商 商機上看1,810億

交通部招商項目從軌道、港埠、觀光、航空等面向囊括64項商案，投資金額上看1,810億元，創下歷年新高；其中鐵道局手上有高鐵桃園、新竹二大站區開發王牌案，投資金額近300億元，加上中壢車站、基隆港、台北港、台中港等。鐵道局手中超級王牌招商案為桃園高鐵青昇段開發案，最大樓地板面積達10萬坪，該案緊鄰IKEA青埔旗艦店，加上該案土地運用彈性，是本屆招商大會最具指標性案件，投資金額上看200億元。

#開發政策 #交通部 #招商

## 國產署地上權開標 近台南科學園區土地最搶手

財政部國產署今年第3批地上權今日開標，這次列標11宗土地，共標脫9宗土地，標脫率81.8%；其中台南科技園區土地最為搶手，有5組人馬爭搶，最後以底價逾2倍價格標脫。中區地上權也十分精彩，其中台中干城案，鄰近秀泰生活館，面積1816坪土地，底價5.03億元，有2組團隊競搶，分別為新光人壽與福容開發，最後福容開發以6.58億元得標。

#開發政策 #國產署 #地上權 #台南、台中

## 南山 投資內湖商用大樓

南山人壽以8.01億元購入台北市內湖瑞光路上全棟商用大樓，本案基地面積約計520.05坪，總建物面積約計2,158.81坪，預估將帶來長期穩定租金收益。內湖科學園區廠辦需求強勁，加上收益率可為公司帶來不錯的租金收入，目前大樓是滿租狀況；此次浩鑫總部大樓是南山人壽今年第一筆不動產投資，亦是在內科的第五筆投資。

#投資 #南山 #內湖 #整棟廠辦

## 82億 仁寶集團奪北士科地上權

繼10月北士科園區T17、T18街廓設定地上權50年招商案決標後，再完成4.49公頃的T16街廓市有土地設定地上權50年案審標作業，結果由仁寶電腦工業公司與康舒科技公司組成的聯盟，以投標權利金81.98億餘元得標，溢價率達81.2%，預估得標廠商未來投資金額逾260億元，雙方預定今年底前完成簽約。

#投資 #北士科 #地上權 #仁寶集團

## 砸158億 國產南港廠都更動了

國產資產活化動起來，備受矚目的台北南港廠都更案，將大手筆投資158.48億元，預備展開相關的營造發包等作業，目前正等待取得建照、準備動工。目前國產集團旗下在全台擁有多達45.7萬坪的土地資產，以南港廠都更案為例，占地6,500坪，將興建兩座高級商辦大樓，預估開發總樓地板面積約6萬餘坪，興建完成後，國產可分回4.6萬建坪及約550個停車位。

#投資 #國產 #南港 #都更案

## 國壽桃園購地 搶租用商機

鎖定台商回流租用廠辦的商機，國泰人壽斥資16.87億元買下桃園市不動產，據了解是桃園台茂購物中心附近的廠辦用地，預計2023年之後完工、年化租金收益率逾3%。國壽近年來不愛台北市精華區商辦，反倒偏愛離開台北市以外，找尋六都科技園區的商辦或是倉儲物流業，今年以來共計投資在工業區廠辦土地已有三筆。

#投資 #國泰人壽 #桃園土地

## 全球傳動 斥資9億購新廠

傳動系統元件廠競相投資擴建新廠，全球傳動樹林廠產能接近滿載，基於中長期發展及生產需求，斥資9.07億餘元，剛向嵩太工業購入桃園現有大溪廠房及土地近6,690坪，預計2022年第一季完成點交後，可以立即使用。另在雲林科技園區一廠旁購入3,000坪土地擴廠，7月底動工，預計二～三年後完工，而台中工業區舊廠拆遷重建，還在等台中市政府核准容積獎勵，最快2022年動工。

#投資 #全球傳動 #桃園大溪 #工業廠房

## 獵地王押寶台中這一蛋黃區 今年搶地122億元

台中市房市火熱，尤其七期區位精華、土地稀缺，不少建商搶著卡位，興富發建設再以20.9億元拿下七期733坪惠國段61地號，今年前11月已在台中七期購入6筆土地、總金額超過122億元。然而這筆土地並不是興富發在七期購入最貴的土地，去年以每坪350萬元購入惠國段88地號，今年5月也以每坪318萬元買下惠民段土地，而進一步統計今年七期購地規模，總計6筆土地，總面積超過4300坪，購地總金額超越122億元，堪稱擁有七期最多土地之建商。

#投資 #台中 #興富發

## 中華郵政買台中富信飯店

皇鼎建設公告台中富信大飯店擬售予中華郵政，皇鼎建設指出雙方已完成議約，中華郵政擬以6.33億元購入該飯店，預計今年底前雙方將正式簽訂正式合約，惟該案處分收益將落在明年。此次，郵政壽險資金的不動產投資項目，整個採購程序走完確定簽約購買後，將會回租給皇鼎建設五年，屆時中華郵政將坐收租金。

#投資 #中華郵政 #台中 #富信飯店

## 利多建設 台中14期土地進入發展黃金期

台中14期重劃區被譽為近期亮點發展區域，除了因去年才剛完成配地，土地購入價格門檻相對於7期重劃區較低外，加上台中巨蛋園區及洲際漢神百貨等投資案加持，帶動土地交易熱絡。統計實價登錄已揭露資訊，14期土地交易件數從2020年開始增加，2021年已揭露交易也來到近百件，是台中各重劃區中最多。

#趨勢 #台中 #14期土地

## 玉山銀3億元買台中豪辦

玉山金控公告代旗下子公司玉山銀行以總價3.28億餘元，購入台中七期新市政中心豪辦「聯聚中雍大廈」35樓450坪整層及十個停車位，扣除車位後，每坪單價約69萬元，未來將規劃做為私人銀行，鎖定台商企業主等高端客層。進駐「聯聚中雍大廈」的企業，不乏上市櫃及隱形冠軍，包括全球窗簾龍頭億豐工業、帽子大王全成製帽、全球精品鞋大七廠九興控股、黏扣帶大王百和興業、富士松集團、中慶投資、大慶證券等。

#投資 #玉山銀 #聯聚中雍大廈

## 少子化商機 台中貴族小學砸逾10億購地

台中有私立小學逆勢砸重金南屯購地，以逾10.5億元收購約1.1萬坪土地擴校，換算土地單價僅9.5萬元，該地為單純的農業區，並非具建築用途的「農建地」，價格相對低廉，約同區段農建地的3折價，買家後續若要設立學校，可能須進行土地變更。貴族私校的設立，對當地房市有助益，早前北部的康橋國際學校，在新竹、林口設立校區時，就在當地房市掀起一陣旋風，有能力在子女教育豪擲重金的家長，購買力均非比尋常，周邊的豪墅買氣，也隨貴族私校的到來升溫。

#投資 #台中土地 #貴族小學

## 興富發房客變房東 23.5億買下國產「悅誠廣場」

興富發旗下子公司的碧江企業股份有限公司向國產建材實業，以總價23.5億元買下位於高雄「悅誠廣場」取得2分之1產權，成了半個房東。興富發於2016年以每年4500萬向國產實業與東南水泥承租，租期長達15年，並斥資10億元重新打造，引進多家知名連鎖商店，也是興富發跨足餐飲百貨事業的首發點。

#投資 #興富發 #高雄 #悅誠廣場

## 高雄特貿三招商評選 3團隊出線

全台最大公辦都更招商案，位於亞洲新灣區的「特貿三」招商評選出爐，共三組團隊獲選最優申請人，預計投資金額逾七五〇億元，超過當年台北車站雙子星大樓聯合開發案的六百億餘元。最優申請人分別是北基地的興富發建設、南基地北側為國揚實業與台灣人壽保險團隊、南基地南側為國城建設與高興昌鋼鐵組成的智匯方舟合作聯盟。

#投資 #高雄 #特貿三 #招商

## 十一月份不動產大型交易摘要

十一月上市櫃法人土地+地上權交易金額合計204.61億元，本月的土地交易共有13筆，交易區域在台北、桃園、台中，金額較大的一筆是，仁寶集團與康舒科技以81.99億元標下北投士林科技園區的地上權案，10月新光人壽也以總交易金額44.02億元標下2筆土地，北士科是台北市除了內科、南軟外，適合產業群聚發展的園區型商圈，雖然目前發展尚未成熟，但以目前新辦公大樓供不應求的狀況，仍可能吸引一些有設立企業總部需求，或一些希望先以相對較低購入成本的企業提前佈局進駐。

| 縣市  | 買方      | 類型  | 標的               | 總價(億) | 土地(坪)  |
|-----|---------|-----|------------------|-------|--------|
| 台北市 | 仁寶、康舒科技 | 地上權 | 北投士林科技園區地上權(50年) | 81.99 | 13,587 |
| 桃園市 | 自然人     | 土地  | 桃園市八德區茄苳段土地      | 37.70 | 5,719  |
| 台中市 | 興富發建設   | 土地  | 台中七期重劃區土地        | 20.91 | 734    |
| 台北市 | 國泰建設    | 土地  | 台北市內湖區潭美段五小段土地   | 19.86 | 863    |
| 台南市 | 潤隆      | 土地  | 台南市第五期新市區        | 12.24 | 1,569  |
| 桃園市 | 新纖      | 地上權 | 幼獅擴大工業用地         | 9.50  | 34,415 |
| 桃園市 | 遠雄建設    | 土地  | 桃園市中壢運動公園區段徵收土地  | 6.23  | 2,560  |
| 台北市 | 中租迪和    | 土地  | 台北市大安區大安段三小段土地   | 5.80  | 70     |
| 台北市 | 國泰人壽    | 土地  | 台北市中正區公園段二小段土地   | 3.02  | 50     |
| 台北市 | 大將      | 地上權 | 台北市大安區復興段二小段地上權  | 2.56  | 157    |
| 台中市 | 巨宇翔     | 土地  | 台中市西屯區福星段土地      | 1.90  | 207    |
| 台北市 | 新群實業    | 土地  | 文山區第一期市地重劃區      | 1.60  | 119    |
| 桃園市 | 凌泰      | 土地  | 桃園市龜山區樂捷段土地      | 1.30  | 162    |



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1億以上交易 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

## 十一月份不動產大型交易摘要

十一月份大型不動產交易合計259.1億元，本月交易金額與去年同期相比成長280%，產業回流、低利率、資金潮使得整體商用不動產交易比去年同期高，工業類14筆、廠、純辦類14筆、旅館2筆、零售2筆。本月金額做大筆的一筆則是，樂富一號以45億元買下順達科技在林口產專區的廠辦。

今年上市櫃企業購置土地與廠房，隨著景氣復甦帶動國內出口量成長，企業醞釀擴充、籌備企業總部的幅度明顯加大，業購廠也多會評估：一、既存廠房設施是否可因應本身產業特性運用、二、甚至是否堪用於未來更長期或更高階發展使用，因此在整體效益考量下，購置土地自建新廠房、企業總部也成不少企業的主要策略。

| 縣市  | 買方      | 類型 | 標的           | 總價(億) | 土地(坪)  | 建物(坪)  |
|-----|---------|----|--------------|-------|--------|--------|
| 桃園市 | 樂富一號    | 廠辦 | 順達龜山廠辦大樓     | 45.00 | 2,801  | 17,734 |
| 高雄市 | 厚生、大陸建設 | 旅館 | 國賓大飯店        | 23.98 | 2,026  | -      |
| 高雄市 | 碧江企業    | 零售 | 悅誠廣場         | 23.50 | 2,027  | 6,032  |
| 新竹縣 | 達發科技    | 廠辦 | 台元科技園區第九期    | 18.50 | -      | 6,136  |
| 桃園市 | 國泰人壽    | 工業 | 安麗廠房         | 16.87 | 4,460  | -      |
| 台中市 | 台灣美光記憶體 | 工業 | 中科后里園區廠房     | 12.86 | -      | 6,300  |
| 台北市 | 中華郵政    | 廠辦 | 南軟園區一期       | 9.80  | 272    | 1,304  |
| 桃園市 | 全球傳動    | 工業 | 桃園市大溪區中華段廠房  | 9.07  | 6,690  | 5,013  |
| 嘉義市 | 南都汽車    | 工業 | 嘉義市嘉義市竹圍子段土地 | 8.58  | 3,333  | -      |
| 台北市 | 南山人壽    | 廠辦 | 浩鑫大廈         | 8.01  | 520    | 2,159  |
| 基隆市 | 大智通文化行銷 | 工業 | 基隆市安樂區新會段土地  | 8.00  | 4,449  | -      |
| 嘉義縣 | 大成      | 工業 | 馬稠後工業園區土地    | 6.81  | 13,217 | -      |
| 台北市 | 皇昌      | 廠辦 | 長虹雲端科技大樓     | 6.40  | 176    | 1,215  |
| 台中市 | 中華郵政    | 旅館 | 富信大飯店        | 6.30  | 459    | 2,216  |



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&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

## 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