

企業布局動能強 商用不動產投資信心偏向樂觀

觀察近期國際經濟情勢，全球疫情依舊嚴峻，Omicron新變種病毒在歐美等國快速擴散，使得多國重啟防疫限制措施，將影響全球生產及供應。在國內方面，製造業終端需求續強，加上半導體景氣能見度依舊清晰，且國內業者在技術研發上維持領先地位，故製造業廠商看好未來半年景氣表現。服務業受惠於股市交投熱絡，加上國內疫情趨緩，刺激國內旅遊、外出餐飲人潮湧現。營建業方面，建物買賣移轉件數成長，且受年底前趕工潮拉抬，基建土木標施工量明顯增多，加上廠辦興建陸續開工動土，進而提振工程收入表現，令營建業看好當月景氣表現。

商用不動產部分，台灣防疫有成、台商回流、低利率、資金湧入，四大利多因素齊聚下，今年商用不動產除了第二季受疫情影響，其餘三季都維持400多億的水準。回顧2021年商用不動產市場，有三大現象；第一，工業地產一枝獨秀，尤其科技傳產需求熱絡，工業地產交易總額780億元，主要動能來自科技傳產的自用需求。第二個現象為廠辦交易夯，且整棟交易成為亮點，在軌道建設持續推動及工業區立體化政策助攻下，使近年廠辦需求激增，2021年廠辦交易更有突破性成長。第三個現象則是辦公核發面積爆量，預估未來買賣租賃機會增加。



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

一月 商用不動產行事曆

上旬 1/1~1/10	中旬 1/11~1/19	下旬 1/20~1/31
1/3 (一) 【標售】 高鐵新竹站地上權案 1/4 (二) 【標售】 大汐止經貿園區精華工業土地 1/7 (五) 【標售】 新店區秀岡段稀有萬坪住宅區土地	1/13 (四) 【標售】 華亞科技園區整棟科技大樓 1/19 (三) 【標售】 桃園市中壢工業區廠房	1/21 (五) 【標售】 ATT烏日購物中心土地 1/21 (五) 【標售】 桃園平鎮挑高廠房

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

第四波房貸信用管制 央行打炒房祭殺手級管制

中央銀行第四度出手調整選擇性信用管制，祭出的措施有四，一是自然人購置高價住宅貸款及第三戶（含）以上購屋貸款最高成數一律降為四成；二是購地貸款最高成數降為五成，保留一成動工款，並要求借款人切結於一定期間內動工興建；三是餘屋貸款最高成數降為四成；四是工業區閒置土地抵押貸款最高成數降為四成。

#政策 #法規 #第四波房貸信用管制 #央行

12行政區均上漲 北市公告現值調幅3.41%

台北市公告111年土地現值及公告地價，課徵土地增值稅依據的公告土地現值較110年上漲3.41%，全市12行政區均上漲，其中，南港區在東區門戶計畫帶動下，成為漲幅最大的行政區。111年地價作業調查期間經濟景氣穩定成長，加上各國仍維持貨幣寬鬆政策，在資金充沛及長期低利率環境下，不動產交易量能增溫。

#政策 #公告現值 #公告地價 #北市12行政區

史上最大捷運聯開案 招商

雙北市大鬧土地荒之際，全台史上開發量體規模最大的捷運聯合開發案—新北市環狀捷運線十四張站「M.Ark新北捷鑽」，基地達4.3萬坪、總樓地板面積25.6萬坪的開發手筆，規模已超越「台北雙子星」，該案預計由投資人興建總開發量體約25萬坪，結合商場、智慧辦公聚落、水岸住宅的複合式開發，吸引民間投資達520億元，預計第一季正式公告招商。

#開發政策 #捷運聯開案 #招商

A10站13億土開案招商 將引進商場、酒店公寓

A10車站專用區土地開發案，基地面積約1512坪，產權為桃園市政府所有，土開大樓初步評估可興建地上9層及地下3層，總量體約1.29萬坪，將引進商業、辦公、住宅與酒店式公寓使用，並設置轉乘停車場，滿足捷運旅客在此區停車需求，市府預定2022年上旬辦理公告徵求投資人作業，預計2023年動工。

#開發政策 #桃園A10站 #招商

台鐵宜蘭新站共構 高鐵延伸宜蘭最快2025動工

台灣高鐵宜蘭站將拍板縣政中心以南350公尺的「折衷案」，位於縣政中心以南350公尺，位於宜蘭及羅東之間，全長約59.3公里，並且將與台鐵宜蘭新站共構。預計2021年底完成綜合規畫、2022年送交通部核定，就可開始走環評，總工程經費約1880億元，最快2025年動工、2036年完工。

#政策 #開發建設 #高鐵延伸宜蘭

桃園擬調高囤房稅率 持有6戶以上課3.6%

六都陸續公布囤房稅率調整，桃園市政府地方稅務局也擬具非自住住家用房屋差別稅率方案，對持有本市6戶以上非自住住家用房屋徵收率每戶提高為3.6%，影響戶數約2萬戶，多數民眾都不會受影響。桃園市非自住住家用房屋目前稅率採單一稅率2.4%，施行以來持有多戶非自住住家用房屋民眾已逐步減少，排除非屬囤房性質的房屋包括：公有房屋供住家使用、勞工宿舍、公立學校之學生宿舍BOT案、公同共有房屋等，仍適用2.4%稅率。

#政策 #法規 #囤房稅 #桃園

台中囤房稅 最快明年下半年實施

台中市房價飆漲，10年來整體房價漲約7成，台中囤房最多的人多達170間，前5名都超過百戶。目前討論到稅率及分級，六都除台北、桃園實施高囤房稅率外，台南剛通過修法。市長表示，台中一定會實施囤房稅，預計下次定期會送議會審議，若順利通過，最快2022年下半年實施。

#政策 #法規 #囤房稅 #台中

中捷基地推案 上看145億

台中市捷運綠線6站7處土地開發基地中，開發基地容積最高、面積最大、區位條件最優，且唯一與藍線共站轉乘的市政府站土地開發案，預估推案總銷金額可達145億元以上。不論開發規模、投資金額、總銷售金額均屬捷運綠線最大的市政府站兩處開發基地（G9-1、G9-2）一直受到各界矚目。如今，市府在各方期待下率先推出G9-1開發基地招商，G9-2開發基地則訂2022年接續推出。

#開發政策 #台中捷運開發案 #招商

北市議會舊址蓋地上權商辦 單坪租金挑戰3千元

「台北市議會舊址BD區」地上權案將打造9層樓商務旅館大樓，以及16層商辦大樓各一，預計2024年下旬完工，目標商辦單坪租金達3000~3500元，台北車站周圍新商辦量體稀缺，加上雙子星大樓開發計畫仍在環評階段，2025年前為供給空窗期，應吸引區域業者舊換新的商辦需求。該案為50年地上權，每年土地租金約1365萬餘元，可望引入民間投資金額約44.9億餘元。

#趨勢 #北市議會舊址 #地上權 #商辦

金馬獎酒商砸近5億 買台北44年老飯店

近年雖然因疫情衝擊觀光，不過仍有不少投資人逆勢入手飯店不動產，根據實價登錄顯示，台北市中山區新生北路巷內的屋齡44年老飯店「台北綠蒂大飯店」，經營者盟城旅舍在2021年8月以4.93億元賣給法國翡馬酒莊集團在台的僑外資公司「翡馬貿易」，該飯店樓高七層，建物782.14坪，土地127.96坪，土地使用分區為第四種商業區，容積率800%，改建效益高。

#投資 #台北綠蒂大飯店 #法國翡馬酒莊集團

汎德永業斥資8.6億 北士科建5000坪經銷據點

汎德永業汽車通過台北士科BMW全功能展示暨服務中心投資案，看好未來BMW整體市場成長性與電動車市場趨勢，擬斥資新台幣8.6億元，在北投士林科技園區興建5000多坪的全新經銷據點，全新展間將依照BMW德國原廠最新品牌規範設計打造，將提供新車展示、高速充電站、售後保養維修等全方位服務，預計2024年第3季開幕啟用。

#投資 #汎德永業 #北士科

六福客棧改建敲定 酒店式商辦2026年登場

申請危老重建的六福客棧，將華麗轉身為酒店式商辦大樓。六福旅遊集團宣布，六福客棧將斥資19.24億元，委託日本百年營造大廠「熊谷組」台灣分公司「華熊營造」建造六福酒店式商辦，位處松江南京商圈核心，改建後為地下6層、地上21層鋼骨結構A+商辦大樓，改建後總樓地板面積將達6350坪，預計明年第2季動工，估2026年完工。

#趨勢 #六福客棧改建案 #商辦大樓

上市櫃大買商用不動產 今年來砸1,588億元

2021年上市櫃企業在商用不動產交易金額累計已達1,588億元、年增12%，交易金額創下歷史新高。以交易件數來看，今年件數達195件，也較去年154件增加26.6%。今年上市櫃公司商用不動產交易動能主要來自於科技、傳產業的自用需求，加上政府延長投資台灣三大方案政策，在台商持續回流擴廠帶動，及國內企業對商用不動產需求持續暢旺，明年商用不動產需求依舊強勁，可望延續今年高檔表現，呈現「價量俱穩」格局。

#趨勢 #商用不動產 #創新高

上市櫃買廠辦 內湖連2年奪冠

2021年上市櫃企業買進廠辦累積63筆，較去年全年29筆大幅增加，今年企業主買進熱點為內湖、汐止等區域，且大面積、整棟為去年廠辦成交特色，內湖連續兩年為廠辦交易筆數最多的區域。北市市中心辦公大樓多老舊，且近年受都更危老重建影響，許多企業不得不搬遷，在空間擴編以及舊換新等動機下，帶動一波遷徙潮，未來如內科、南港、北士科、汐止等近捷運、近科技園區、銜接都會商圈的區域，較易成為企業選擇進駐區域。

#趨勢 #廠辦交易 #內湖

看好廠辦市場 遠雄砸8.9億買板橋土地

今年房市火熱，不少建商看好未來持續多頭，紛紛積極獵地。遠雄集團公告以8.9億元購置板橋土地，土地面積為1027.59坪，換算單價約為86.6萬元，該筆土地座落於亞東醫院附近，土地使用分區為乙種工業地，集團將規劃廠辦產品。亞東醫院附近的遠東通訊園區，是板橋重要的產業聚落，包括亞馬遜、google等國際知名企業，都在此設有辦公室，周遭的商辦、廠辦需求頗高。

#投資 #廠辦 #遠雄 #板橋土地

聯德控股斥資10.55億元 購置中壢區廠辦大樓

聯德控股斥資10.55億元購買中壢區廠房及土地，作為自有廠辦大樓，土地面積總計2516坪、建物面積7260坪，共花費10.55億元，台灣子公司龍大昌、聯德動能及聯德工業目前分別位於新北市樹林區、桃園市八德區及桃園市蘆竹區承租廠房，為節省租金支出，避免未來租金調漲等因素，購置集團自有廠辦大樓，預計於2022年第二季過戶完成。

#投資 #聯德控股 #中壢工業區

樂富一號60億增資新股 今掛牌

樂富一號託 (REIT) 首次增募成功，以每單位10元增募6億單位，這次追加募集是為了購入順達科技在林口產專區的廠辦，另還會投資國外REIT等標的。在2021年12月中以45億元購入順達科技桃園龜山廠辦大樓，將商場收益占比降到四成以下，將廠房、辦公室租金占比拉上四成以上，集中度亦有改善，有利改善基金信評。

#投資 #樂富一號REITs #順達科技總部

台中建商砸40億元購地 太原夜市面臨他遷

台中市豐邑機構以近40億元買下太原路和台74線路口的6600坪土地，是台中今年最大單一交易面積，在其內佔地約5千坪的太原夜市也將隨著土地出售面臨他遷。此標的，是14單元內最後一塊基地完整的土地，明年會在交地後採複合式分期開發；因低容積設定，房價上看4字頭。豐邑機構因仍看好後市，將在今年底、明年初在當地推出住宅建案。

#投資 #豐邑機構 #台中土地

華固插旗台中 28億元獵地

華固建設公告以每坪土地單價88.8萬元、總價28.8億元拿下台中水湳經貿園區正對面逾3,000坪土地，該案是公司首筆插旗台中市場新案、預計三年後推出，目前規劃有兩棟住宅、總銷初估至少85億元，惟產品規格還在思考當中。2023年水湳轉運中心預計完工，2024年還有會展中心、綠美圖落成，重劃區未來發展可期。

#投資 #華固 #台中土地

台中幼稚園房地超搶手 建商、神秘能源商砸36億搶下

繼寶輝建設海砸約15億元整合中科福雅路的「田納西幼兒園」，據實價登錄最新揭露，西屯區的七期又出現一間幼兒園相關房地交易，七期河南路四段的「首席春上樹」幼兒園房地，被台中在地的楊姓自然人斥資4.45億元買下，投資人與大建商的購地腳步積極不手軟。2021年台中已有至少5件總價破億的幼兒園相關房地交易，合計土地面積逾3400坪，總成交金額超過36億元。

#投資 #台中 #幼稚園地

十二月份不動產大型交易摘要

十二月上市櫃法人土地交易金額合計109.02億元，本月的土地交易共有9筆，交易區域在新北、桃園、台中、台南、高雄，金額較大的一筆是，華固建設以28.8億元買下近3,300坪土地，為首筆插旗台中市場。

建商2021年買地金額創下歷年新高，而台北市土地整合不易，且地價較高，大型建商因而轉向中南部買地推案，近9成土地集中在大台北以外的市場。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	華固建設	土地	台中中科經貿重劃區	28.80	3,243
台中市	遠雄建設	土地	台中市北屯區土地	21.57	2,020
台中市	宏璟、鼎固	土地	台中七期重劃區土地	14.18	567
新北市	信義開發	土地	新北市新莊區副都心一小段土地	10.53	527
新北市	遠雄建設	土地	新北市板橋區土地	8.90	1,028
台南市	皇龍建設	土地	台南市第一期九份子土地	8.36	1,286
高雄市	鑫龍騰	土地	高雄市第87期市地重劃區土地	6.52	895
台中市	鉅陞	土地	台中七期重劃區土地	5.53	412
桃園市	幸大建設開發	土地	桃園市八德區興仁段土地	4.63	866



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

十二月份不動產大型交易摘要

十二月份大型不動產交易合計121.35億元，本月工業類13筆、廠辦純辦類9筆，金額最大筆則是，紡織廠宜進子公司億東纖維處分新竹縣湖口鄉土地及廠房予新日興，總價為24.72億元。

2021年廠辦交易更有突破性成長，總交易金額來到541億元，與去年相比，大幅成長270%，交易區域主要落在台北市內湖及新北市；從買方類別來看，則以壽險金融業占整體交易最多，且在總交易件數10件中就有6件為整棟交易，預估未來廠辦市場會以新北市為主要成交區域，台北市則以北士科為主。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	新日興	工業	新竹工業區廠房	24.72	8,697	15,992
桃園市	台光電	工業	大園工業區廠房	21.60	8,846	5,063
桃園市	聯德控股	工業	中壢工業區廠房	10.55	2,516	7,260
新竹縣	聯發科	廠辦	昌益科技產發園區	9.25	1,131	4,627
新竹縣	碩禾電子材料	工業	新竹工業區廠房	8.40	3,283	11,818
桃園市	麗清	工業	觀音工業區廠房	7.70	4,041	3,103
新北市	億東纖維	廠辦	遠雄U-Town	6.92	146	2,147
台北市	第一金人壽保險	純辦	皇翔中山大樓	5.60	33	497
桃園市	倉和	工業	林口工三工業區土地	4.70	888	-
新竹縣	立錡科技	廠辦	台元科技園區第九期廠辦	4.47	-	1,504
高雄市	大承循環	工業	高雄市大寮區赤崁段廠房	3.80	2,373	-



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