

虎年新趨勢 壽險業帶頭衝 商用不動產持續被看好

總體經濟方面，觀察近期國內外經濟情勢，Omicron仍不斷在全球各地快速擴散，造成勞動力短缺、供應鏈不穩和不斷上升的通膨壓力。不過隨著疫苗覆蓋率提升，致使染疫重症與死亡人數大幅下滑，全球經濟仍可望維持復甦步伐。在國內方面，疫情再度升溫，短期恐將衝擊第一季內需服務業表現，然若後續國內疫情得以有效控制，受惠於2021年比較基期偏低，且加上基本生活費、基本工資、軍公教薪資均呈現上調，仍帶動民間消費穩健成長。2022年台灣經濟成長將以民間消費為主要支撐，出口及民間投資雖可望維持強勁，然受比較基期偏高影響，對經濟成長貢獻度可能下滑。

土地市場方面，科技大廠南遷設廠牽動了就業與居住人口流動、台北精華素地稀缺取得不易且成本較高、加上都更整合時程長，讓不少建商紛紛跟著滾動式調整開發策略，積極南向布局。

商用不動產部分，科技業仍為主力，需求擴廠熱度來自三大動能，第一，2017年中美貿易戰起，台商積極把高端製造技術遷回台灣；第二，疫情影響，遠距學習或辦公設備需求爆發，使科技產品訂單量增加；第三，除半導體缺貨潮帶動上下游供應鏈擴廠，全球減碳趨勢下，綠能、電動車及5G等潛力產業也積極發展。



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

二月 商用不動產行事曆

上旬 2/1~2/10	中旬 2/11~2/19	下旬 2/20~2/28
<p>🟡 春節假期 2/1~2/6</p>	<p>🔴 2/15 (二) 【標售】 國產署北區分署桃園辦事處 111年度招標第6批 國有非公用不動產</p>	<p>🔴 2/22 (二) 【標售】 國產署北區分署111年度招標 第5批 國有非公用不動產</p> <p>🔴 2/23 (三) 【標售】 台南企業總部大樓精華不動 產</p> <p>🔴 2/25 (五) 【標售】 竹南科學園區科技廠房</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

都更房地持有期間 從寬計算

財政部發布解釋令，針對私地主參與都更後，實際分配房地若多過應分配房地，符合兩條件時，多出來部分可比照應分配房地，以較為寬鬆方式計算持有期間，不過這部分放寬僅限一戶。兩大條件包括，第一，必須是地主原本應分配部分不足一戶，因而增購為完整一戶的情況；第二，實際分配土地面積，不超過都更前原持有土地面積。為避免打擊都更，地主參與都更分回房地，若在五年內首次移轉登記，可適用20%稅率。

#政策 #法規 #都更 #房地合一稅

土地融資逾18月未動工 按比例收回貸款

央行去年十二月理監事會議後宣布第四波打炒房措施，除了調降購地貸款成數，並要求借款人切結於「一定期間」內動工；央行昨宣布，所謂一定期間，最長不超過十八個月，逾期應逐步按合理比例收回貸款，並採階梯式逐年加碼計息。日前銀行公會對「一定期限」給出土建融最長三年內動工的建議，央行最後拍板僅給十八個月期限，比目前銀行實務作法至少二年，可看出央行「打炒房」態度相當強硬。

#政策 #法規 #土地融資 #期限

台北港特區8土地 3/4標售

新北市政府地政局訂於2022年3月4日，辦理「台北港特定區區段徵收區」8筆土地公開標售作業。本次標售8筆土地中，其中5筆為娛樂專用區(特)，面積4,538坪至8,137坪，標售底價每坪33萬元至35萬元，該區土地使用項目除原有零售業、餐飲業、金融分支機構、旅館及娛樂相關產業外，更新增電子資通訊、生技醫療、綠色能源、智慧物流產業使用，建蔽率及容積率分別為50%及300%。

#開發政策 #台北港特區 #標售

去年前11月核發建築物建造執照面積 年增1.4%

根據內政部統計，2021年1~11月全國核發建築物建造執照件數為2萬3,882件，較2020年同期增2.1%，總樓地板面積3,813萬平方公尺，亦增1.4%，六都占六成八，平均每件1,596平方公尺，則減0.6%。依用途別分析，以住宅類2,204萬平方公尺占57.8%為主，較2020年同期增5.6%，工業、倉儲類580萬平方公尺占15.2%，年減37.1%，辦公、服務類及商業類，各占7.2%及3.3%，分別年增25.1%及22.6%。

#開發政策 #核發建築物建造面積

國產署今年推4批地上權案 陸軍保養廠單獨列標登場

國產署表示，今年規劃推出4批招標地上權案，合計至少42宗，包含新北市林口區住宅區土地、桃園龜山地區工業區土地、新竹新埔仰德段乙種建築用地、彰化員林住宅區土地、高鐵雲林站周遭土地及高雄興達港土地等；此外，受矚目的北市信義區陸軍保養廠C基地地上權案，將另外單獨列標，於今年正式亮相。回顧2021年，全年共公告招標46宗國有地上權案，最終標脫28宗，標脫率約6成，決標權利金合計新台幣77億7656萬元。

#開發政策 #國產署 #地上權案

新店寶高園區出租達7成 第4次招商增回饋機制

新店寶高智慧產業園區第3次招商開標，總投標單元達29單元，寶高園區總出租共72單元，連同先前已出租22單元共已出租51單元，出租率已達70.8%，投標業者有5家為國際性業者，續經評選程序後，經發局將協助廠商儘速進駐園區。新北市經發局表示，第4次招商新增周邊產業貢獻及回饋事項評選機制，希望引進的企業能夠提升當地發展。

#開發政策 #新店寶高園區 #招商

去年Q4經濟指標 台中八項奪冠

根據經濟部統計處指出，去(110)年第四季台中市多達8項經濟指標穩坐全國第一，8項經濟指標包括公司登記家數成長率、公司登記實收資本額成長率、商業登記家數成長率、商業登記實收資本額成長率、新登記工廠家數、特定工廠登記及納管核准件數、投資台灣三大方案家數與最低失業率，其中商業登記家數、實收資本額成長率2項指標更連七季蟬連冠軍。

#政策 #台中 #經濟指標

南港到宜蘭20分鐘 高鐵宜蘭延伸站址定案

交通部高鐵延伸宜蘭計畫可行性研究綜合規劃報告審查會議中敲定高鐵宜蘭站站址，為第五案折衷方案，位在宜蘭縣政中心南方350公尺處，屆時南港至宜蘭只需要20分鐘。高鐵延伸宜蘭計畫主要目的在提供台北宜蘭間四線軌道，提升東部聯外軌道運輸容量及速度，改善東部一票難求問題。

#開發政策 #南港到宜蘭 #高鐵

中壽砸152億 北中大掃樓

中壽投入152.5億元，同步買下台北、台中指標案，包括台北市大安區潤泰金融大樓樓層、台中七期重劃區商辦；分別是位於台北市敦化南路二段的「潤泰金融大樓」共計八個樓層，交易金額為31億9,999萬元；以及位於台中市七期重劃區市政路的「豐邑A8市政核心」大樓，交易金額達120.5億元，為地上38層、地下七層的商辦。

#投資 #中壽 #潤泰金融大樓 #豐邑A8市政核心

每坪租金4350元 南山廣場後來居上奪樓王

信義計畫區頂級商辦南山廣場出現新租賃交易，28樓462坪，10月以201萬元出租，換算單坪租金行情達4350元，擠下台北101大樓的4200元，登上目前2021年商辦租金冠軍寶座，資料顯示，租客為外商銀行。信義區頂級商辦林立，吸引外商公司進駐，其中台北101大樓最資深，完工已17年，國際知名度也高，國泰置地地點好，南山廣場則是屋齡新。

#趨勢 #租金 #信義 #南山廣場

租金創新高 北市百坪A辦月租30萬以上成定局

供給不夠的情況愈來愈嚴重，原本市場期待，「寰宇大樓」改建案有1萬坪辦公空間，國泰人壽改為自用。供給不足的情況下，預計2022年將達到每坪近3000元的歷史新高。台北市中心商圈在各辦公大樓陸續申請都更老重建，使得辦公市場供給明顯不足，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。

#趨勢 #北市商辦 #租金創新高

內科廠辦成萬磁王 近3年交易逾300億

上市櫃法人在內湖科技園區的廠辦交易，近三年交易金額累計逾330億元，且2021年不但較2020年增加131億，甚至比2020、2019兩年的合計規模還高，不只科技業，包含壽產險、金融、運輸、傳產等也都愛搶進。此外，企業總部需求強，整棟廠辦交易也愈趨熱絡，近三年整棟交易共15件，總金額達218億，其中，單是2021年的整棟交易就破百億。

#趨勢 #內科 #整棟廠辦

汐止富鼎科技大樓 以13.98億賣給旭隼科技

上市建商皇鼎公告，位於新北市汐止的「富鼎科技大樓」，為地上11層樓、地下2層的科技廠辦大樓，由皇鼎建設、集團自家的建喬營造，自地、自建、自售，已全新完工，並於2020年2月取得使用執照，以總價13.98億元，整棟易主給旭隼科技；土地1528坪、建物6023坪，以及停車位1324坪。

#投資 #汐止富鼎科技大樓 #旭隼科技

商用不動產報喜 桃園廠房21.6億整棟成交

2021年的最後一天，商用不動產市場再度急拉尾盤，台光電子材料股份有限公司公告，以21.6億元，購置位於桃園市大園區總計約8,845.7坪的工業土地，及其地上建物5,063坪，換算交易價格約為每坪24.42萬元。電子科技業今年依然接單暢旺加上台灣疫情相對穩定，使產業動能持續擴張，其中自用型投資人對工業地產需求強烈。

#投資 #桃園廠房 #台光電子材料

大陸建設加碼布局台中 砸10.9億入手14期千坪地

上市公司欣陸代子公司大陸建設發布重大訊息公告，以10.9億元取得台中市北屯區洲際段390、435、655、656地號共4筆、1436.11坪土地。拆算土地每坪約76萬元，預計2023年啟動開發。該地雖然位處仍發展中的14期重劃區，但其實緊鄰發展成熟的11期，可享11期的完善生活機能，加上距離洲際棒球場、漢神百貨開發案都相當近，可說是14期洲際段的蛋黃區。

#投資 #大陸建設 #台中

百貨商場開發 爆43萬坪天量

最新調查發現，2022至2026年的未來五年，全台將有24座百貨購物商場開發案，陸續完工落成，面積高達43萬坪，主要會集中在台中、台北、高雄三大都會，這個量體將是過去五年的一倍多。日本三井在台的台灣三井不動產躍居為大黑馬，在台北南港、台中、台南將連續開出四座購物商場，合計共達7.38萬坪，在全台新完工落成的百貨購物中心開發案的占比達17%以上。

#趨勢 #百貨商場開發案 #中南部

十建商獵地 去年砸430億

2021台中市十大上市櫃建商購地排行榜出爐，其中富宇以9,917坪成為台中獵地王，大華則以5,757坪名列第二，其他如大城、總太、興富發、鉅陞、皇翔等，也都有不少土地入帳，合計總交易金額達430億元。在人口紅利、商場百貨及交通建設等利多挹注下，台中近年磁吸各地建商爭相插旗搶進，其中，2021年全台土地交易面積總計達17萬坪，台中市土地交易面積就占了7.8萬坪，比重逾45%，交易量穩居全台第一。

#投資 #建商 #土地 #台中

水滸VS.七期 掀台中豪宅爭霸

砸逾500億重金打造的水滸中央公園特區，隨著重大建設陸續到位，台中一線建商早已快手搶地積極規劃，目前最精華、容積率最高的「文商段」土地，單坪從200萬起跳。水滸2022年將與發展成熟的七期市政中心正面交鋒，爭奪中台灣豪宅霸主地位。目前僅有容積率較高的七期「惠國段」可與水滸「文商段」拼地價，且文商段還處於初升段，仍有大量可開發土地，有望挑戰中台灣豪宅霸主地位。

#趨勢 #台中 #七期 #水滸

科技業投資不動產總金額累計創新高

科技業投資工業廠房、辦公廠辦創新高，近五年（2017~2021）上市櫃與公開發行的科技業投資不動產總金額累計達1,940億元，2021年683億元更創下新高，比次高的2019年400億元成長70%。急單效應下，可立即設置生產線的廠房成為熱門選項，投資區域則以桃園市、台北市、新北市最受惠。

#趨勢 #科技業 #投資不動產

華立擬砸12億元買地 建置南部物流中心

材料設備供應商華立受惠半導體相關材料需求暢旺，華立預計在總價12億元內購入台南市13筆土地，用於建置南部物流中心。此次購入的台南市佳里區土地包含丁種建築用地及水利用地面積3萬3319平方公尺，總價約9.9億元；以及農牧用地面積7040平方公尺，總價約2.09億元；合計總面積4萬359平方公尺。

#投資 #華立 #物流中心

一月份不動產大型交易摘要

一月上市櫃法人土地交易金額合計73.83億元，本月的土地交易共有9筆，交易區域在台北、新北、桃園、台中、高雄等，金額較大的一筆是，遠雄建設以21.73億元買下近1,000坪的北投區土地，近兩年遠雄積極插旗北投土地，總投資金額來到69.4億元。

展望今年土地市場，台中及桃園的重大建設題材多，有望續熱；值得注意的是，央行第四波房貸信用管制雖有助平穩市場，但在營建成本持續上漲下，推案價格可能難跌。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	遠雄建設	土地	台北市北投區土地	21.73	941
台中市	大陸建設	土地	台中市十四期重劃區	10.91	1,436
新北市	長虹建設	土地	新莊北側知識產業園區土地	9.97	635
新北市	亞昕國際	土地	林口第三期市地重劃區土地	6.74	364
桃園市	華建	土地	機場捷運A10站地區土地	6.46	1,194
高雄市	京城建設	土地	高雄市第25期市地重劃	6.10	642
台北市	大陸建設	土地	台北市大安區通化段五小段土地	5.42	75
苗栗縣	群聯	土地	苗栗縣竹科竹南基地周邊地區	3.47	1,039
台中市	京城銀	土地	台中八期重劃區土地	3.03	308



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

一月份不動產大型交易摘要

一月份大型不動產交易合計205.46億元，本月廠辦純辦類6筆、工業類4筆、旅館類1筆，交易金額明顯比去年12月多，而金額最大筆則是，中國人壽以120.5億元買下台中豐邑A8市政核心大樓，壽險業為商用不動產開紅盤，也為台中商辦大樓首次出現壽險投資超過百億的個案；而在同一天中國人壽也以32億元買下台北潤泰金融大樓共八個樓層，潤泰金融大樓屋齡超過30年，折算每坪單價已超過百萬，顯現出市中心舊辦公大樓，若是指標性大樓又位於交通方便地段，每坪站穩百萬已是常態。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台中市	中國人壽	純辦	豐邑A8市政核心大樓	120.50	1,176	23,529
台北市	中國人壽	純辦	潤泰金融大樓	32.00	203	3,053
新北市	旭隼科技	廠辦	富鼎科技大樓	13.98	1,528	6,024
桃園市	盛弘醫藥	旅館	翰品酒店	11.78	547	6,474
新北市	科定	工業	新北市新莊區新樹段土地	7.26	1,553	0
台中市	大買家	純辦	台中市西區中華路一段大樓	7.00	468	4,257
台北市	木華企業	純辦	長鴻大樓	3.86	NA	505
台南市	辛耘	工業	台南市安定區安定段廠房	3.13	2,021	0
台南市	森田	工業	台南科技工業區土地	2.47	3,483	0
新北市	互動	工業	林口工二工業區廠房	2.39	516	618
新北市	夠麻吉	純辦	極景藍區華廈	1.09	24	231



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