

## 商用不動產遍地開花 整棟標的為市場搶手重點

觀察近期國際經濟情勢，俄烏戰況持續僵持，各國紛紛對俄羅斯祭出金融與經濟制裁，影響全球金融市場穩定。俄烏事件與通膨隱憂使得近期國際經濟預測機構皆下修全球2022年經濟成長表現。在國內製造業方面，俄烏開戰、升息預期與通膨壓力造成金融市場動盪加劇，使得大多數金融業者看壞當月景氣表現。展望未來，美國啟動升息循環，預期海內外利差擴大，故金融業看好未來半年景氣表現。營建業方面，政府陸續推出打炒房政策抑制投機炒作，2月六都建物買賣移轉件數較1月減少逾三成。因央行升息時點與幅度均高於原先市場預期，進而影響購屋者的心理層面。

商用不動產方面，今年第一季商用不動產市場看到二個現象，第一，辦公交易重回市場焦點，在企業自用與壽險投資需求的雙加持下，首季辦公產品交易規模打敗了近年最夯的工業地產，且買方對於購買「整棟」需求高；第二，壽險業的投資動能為市場主力買方，在尋求高租金投報率下，投資目光轉向明顯，新竹、台中等發展成熟城市已都成鎖定目標。雖然日前央行已宣布調升利息1碼，但目前僅是回到2020年降息前水準，短期應不至於影響目前商用不動產投資市場，不過需觀察未來是否持續升息以及升到多少，企業與機構法人可能須先思考購置預應策略。但整體而言，商用不動產因有產業擴產與設置總部強勁需求、整體市場空置率低、且未來資產較具增值空間等條件下，對於市場投資應仍有所支撐。



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

## 四月 商用不動產行事曆

上旬 4/1~4/10	中旬 4/11~4/19	下旬 4/20~4/30
<p>4/18 (五) 【標售】 國產署北區分署基隆辦事處 111年度招標第2批 國軍老舊眷村改建國有不動產</p>	<p>4/12 (二) 【標售】 台中港科技產業園區廠房</p> <p>4/12 (二) 【標售】 國產署北區分署111年度招標第1批 國軍老舊眷村改建國有不動產</p> <p>4/18 (一) 【標售】 國產署釋6筆地上權</p> <p>4/19 (二) 【標售】 國產署北區分署111年度招標第18批 國有非公用不動產</p>	<p>4/20 (三) 【標售】 台北市中正區核心精華商業地</p> <p>4/20 (三) 【標售】 台北市中正區重慶南路土地</p> <p>4/29 (五) 【標售】 新北市三重區富貴段土地</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

## 危老重建地價稅、房屋稅優惠延長

行政院已核定危老租稅優惠的申請年限，將延長五年至2027年，適用者可享房屋稅、地價稅等減免。第一，在期限前提出申請的危老重建計畫，在計畫範圍內的土地及建築物，得享多項地價稅及房屋稅減免，重建期間由於土地無法使用，可以免徵地價稅。第二，在重建完成後，地價稅及房屋稅還可享減半徵收二年。第三，重建前合法建築物的所有權人，若為自然人所有，且該屋主仍持有重建後建築物，於二年間未移轉且繼續持有者，最長可再享十年的房屋稅減半期。

#政策 #法規 #危老重建地價稅

## 跟進美國 央行宣布「升息1碼」

央行宣布升息1碼，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調升0.25個百分點，分別調整為1.375%、1.75%及3.625%，房市管控措施這次未調整。升息除了對整體經濟、市場產生影響外，民眾個人理財、資產配置也要更注意，升息後貸款利率更高，負債者還款壓力增大，特別是房貸、信貸族；但相反的，銀行利率上升，有利於定存族，可以賺取利息。

#政策 #法規 #央行 #升息1碼

## 新北危老時程獎勵6% 5月降至4%

新北市政府原訂2022年達成多元都更550案的目標，已於去(2021)年度達標，截至今(2022)年2月止，已經突破666案，其中，有關危老重建案件的部份，目前總計有384核准案，整體而言，危老案分布情況，仍以板橋、三重及新店居多。目前時程獎勵為6%，從5月12日起，遞減為4%，該條例亦有時程獎勵加計規模獎勵為10%的上限，重建計畫內基地面積需達1000平方公尺，才能取得基準容積10%獎勵。

#政策 #法規 #新北 #危老時程獎勵

## 房市信用管制 都更危老有排除條款

央行再祭房市信用管制，此次補充是針對聯合購屋、炒作才會送交司法，一般購屋民眾不需恐慌，雖可能導致租金上漲，讓需要照顧的族群變得更弱勢，雖就短期房市調控有一定功能卻恐有副作用。而央行早於去年列出打炒房政策「都更、危老」的排除條款，其中提到金融機構承作不動產抵押貸款屬依都市更新條例、都市危險及危老條例或其他配合政府相關政策之重建案件不適用本規定。

#政策 #法規 #房市信用管制 #都更危老

## 台北港特定區10公頃標售 新北市庫進帳37億元

台北港特定區進行土地標售作業，針對特定區內5筆娛樂專用區、2筆住宅區、1筆商業區土地進行標售，其中住宅及商業區皆標出，娛樂專用區內兩筆位在路口的土地也標出，5筆土地底價約35億元，實際標脫價格約37億元。本區因坐擁台北港、台61及台64線快速道路等交通路網，可快速抵達雙北市中心、桃園國際航空城，加速台北港經濟發展模式，帶動八里地區共榮發展。

#政策 #開發政策 #台北港特定區 #標售

## 桃園沙崙產業園區 物流倉儲據點首選

桃園市政府開發的「沙崙產業園區」將於民國111年4月完工，受新冠疫情及台商回流影響，國內電商及製造業蓬勃發展，各行各業的廠商對於倉儲物流用地需求殷切。本次公開標售共3筆標區，其中最大標區（E、F區）面積各約3公頃，最小標區（B區）1.8公頃，考量到有倉儲用地需求之廠商樣態較多元，將放寬營登審查條件並開放允許多家廠商共同投標申購同一坵塊。

#政策 #開發政策 #桃園 #沙崙產業園區

## 逾八千家農地違章工廠 將強制斷水

農地違章工廠輔導轉特定工廠登記期限已到期，行政院表示，全台仍有逾八千家違章工廠尚未登記申請納管，其中有多數小工廠因消防隔間不符規定，無意願登記納管，中高污染的違章工廠與農地上新建違章工廠，將優先通知各縣市執行斷水斷電。

#政策 #法規 #農地違章工廠 #強制斷水

## 前兩月核准僑外投資 金額年增一倍

經濟部投審會公布數據顯示，由核准日商日立以約246億元收購永大，和丹麥商投資建設彰芳離岸風場，今年1到2月，核准僑外投資金額計美金17億5,589萬3,000元(約新台幣526億7,679萬元)，較上年同期增加100.91%。陸資來台方面，1到2月核准陸資來台投資件數為9件，年增80%；投(增)資金額計美金582萬7,000元(折合新台幣1億7,481萬元)，年減56%。

#政策 #法規 #僑外投資 #年增一倍

## 升息1碼、北市商辦飽和 壽險業脫北佈局不動產

相隔近11年央行再度啟動升息，促使壽險業者投資不動產的最低收益率從2.095%調高至2.345%，此舉也讓原本已經很難在台北市買到適合商用不動產的現況更加劇困難，甚至出現脫北現象。近年可滿足保險公司收益率要求之投資物件供給短缺，而產業發展成熟之台中、桃園、新竹，受惠產業對辦公室、倉儲物流需求穩健成長，以及較高的收益率，反受保險公司青睞。

#趨勢 #升息 #壽險

## 優達科技6.8億掃12戶新莊「華固國家置地」

華固建設位於新北市新莊的「華固國家置地」，開出紅盤，優達科技以6.8億元，一口氣「掃」走12戶辦公室，面積共1,553.36坪，另外還有38個停車位；每坪成交價格約38.82萬元。台商回流、國外大廠進駐，商辦、廠辦需求強勁，華固建設在新莊溫仔圳重劃區的「華固國家置地」大樓，總銷達90億元，去年開始銷售，目前已售出超過四成，預計今年底進入完工階段。

#投資 #優達科技 #華固國家置地

## 國壽砸260億 開發高鐵桃園標案

高鐵桃園站特定區最後一塊土地順利招商，土地面積約3.27萬坪，預計開發總樓地板面積可達15萬坪，採設定70年地上權，由國泰人壽取得高鐵桃園站區開發經營案最優申請人資格，預計最快將在2022年4月底簽約，擬投入超過260億元辦理開發，規劃打造智慧辦公、魅力街區、星級旅館、特色商業等相關設施，並引進桃園在地大型產業、科技、資通訊、外商企業進駐。

#投資 #國泰人壽 #桃園高鐵站

## 麗寶32億標下台北港土地 面積9,500坪

麗寶機構砸32.94億元，標下台北港三筆土地，共計約9,500坪，三筆土地初步將規劃為住宅、商辦及商場，主要是看好新北市八里日後發展潛力大，加上林口至八里聯外道路銜接，未來交通上是很大的樞紐，船運、空運與陸運結合，將會成為國際物流樞紐，所以事先布局。

#投資 #麗寶 #台北港土地

## 愛山林砸5.5億元 購三重區五谷王段10筆土地

愛山林建設以約5.5億元，標下新北市三重區五谷王段310地號等10筆土地，總計面積共約614.89坪，每坪約90萬元，愛山林表示，去年以來，新北市布局主力放在三重、板橋一帶，看好三重未來發展，早已陸續投資購地，此次加碼購置土地，是因為鄰近先前購置的重劃區附近，未來也將持續整合，推出住宅新案。

#投資 #愛山林 #三重土地

## 雙北近一年5間旅館飯店整棟交易

位在新生北路二段149巷內的「凱林旅店」，去年12月易主，新買家「富晟科技」以1億8990萬元，一口氣買下凱林旅店及鄰房共兩棟透天厝，總計土地共85.91坪，換算這次購入的土地單價約221萬元。連同本筆交易，總計2021年雙北市已出現5筆包棟旅館、飯店交易，總金額達38.8億元。

#投資 #趨勢 #飯店 #整棟交易

## 加速資產活化 國產三大案啟動

加速資產活化，並朝擴大商場經營規劃，國產建材已在台南東區門戶商圈自營「南風村」商場，未來台北南港大型開發案，地下一樓到五樓大露台也將規劃為商場。在全台擁有45.7萬坪土地的國產建材，目前正規劃開發的包括位居台北東區門戶軸心的「南港大型開發案」、面積約3,000坪的花蓮濱海地區大型國際特色飯店，也在申請開發中。

#投資 #趨勢 #國產 #資產活化

## 統一砸10億 買楊梅工業地蓋廠房

統一企業公告購置桃園市楊梅區7千多坪工業土地，成交金額為新台幣10.3億元，該案位於楊梅民豐路上，屬於丁種建築用地，換算每坪土地價格約14.3萬。未來將作集團倉儲物流園區及生產製造使用，統一先前已在2020年斥資18.7億元，買下台南新市樹谷園區上萬坪土地，將打造全新的複合式全智慧物流園區。

#投資 #麗寶 #台北港土地

## 全球人壽58億 買新竹國賓大樓

全球人壽以58億元買下新竹國賓飯店大樓，賣方為國賓飯店、新竹物流等業者。此交易是採售後租回方式辦理，即出售大樓後，國賓飯店繼續租用20年，租金報酬率符合壽險業資金運用要求。全球人壽自去年9月以近7.9億元買下遠雄建設等手中的汐止UTOWN、10月以41億元買三重藍天電腦大樓，再加上新竹國賓，半年來已砸下近107億元。

#投資 #全球人壽 #新竹國賓

## 大立光砸10億 中市南屯買地當倉儲

光學大廠大立光公告以10億元買下台中市南屯區3049坪土地與建物962坪，該廠與大立光營運總部距離僅2.2公里，該廠將作為倉儲之用。大立光上一次出手買地是在2019年初，當時一口氣砸下18億元與9.83億元，買下西屯工業區7300坪與3500坪土地與廠房，大立光從2017年以來，連同此次，總計已砸下逾55億元。

#投資 #大立光 #倉儲

## 全家砸168億蓋物流中心 另增建鮮食廠、麵包廠

全家將斥資168億元，新建台中大肚綜合物流園區、花蓮全溫層物流中心及新竹湖口園區全溫層物流中心、鮮食廠與麵包廠各一座。全家在2021年砸下23億元在湖口購地，除了物流中心的規劃之外，同時還將興建第四鮮食廠和第二麵包廠，相關投資案仍在規劃中，目標今年動工，2025年啟用。全家目前全台已有八座物流中心，加計2025年完工的湖口物流中心，屆時全家在台物流中心將來到九座。

#投資 #趨勢 #全家 #物流中心

## 北部四建商獵地 插旗台中

北部品牌建商揮軍台中搶市，光是去年就有包括華固建設、皇翔建設、宏璟建設、鼎固-KY等上市建商首度在台中獵地，四家上市建商砸逾150億元獵地。觀察四家建商獵地區位，市中心精華區有建設題材利多重劃區，是北部建商首選之地，而雙北市精華土地難以取得，加上台中近年區域買氣不錯，才會前進布局。

#趨勢 #北部建商 #獵地 #台中

## 三月份不動產大型交易摘要

三月上市櫃法人土地與地上權交易金額合計137.42億元，本月土地交易共有12筆、地上權1筆，交易區域在基隆、新北、桃園、台中、高雄等，金額較大的一筆是，國揚實業與其他六家公司共同以25.93億元買下近1,500坪的高雄凹子底(農16)區段徵收土地，位於高雄美術館區，其中國揚占比為五成。

政府打炒房，對建商購地貸款進行信用管制，再加上缺工、缺料，土地及營建成本節節上漲，使得建商出手趨於保守，但對於精華地段的土地，大型建商仍高價出手搶地，第一季建商買地以新北、桃園、高雄為主。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	國揚實業	土地	高雄凹子底(農16)區段徵收土地	25.93	1,484
桃園市	國泰人壽	地上權	高速鐵路桃園車站特定區	25.06	32,424
基隆市	愛山林、乾富、家吉	土地	基隆市代天府第一期自辦市地重劃	17.47	5,823
高雄市	興富發建設	土地	高雄市新興區新興段三小段土地	12.44	596
台南市	國泰建設	土地	永康區新設鹽行國中暨附近土地	12.09	1,590
高雄市	永信建	土地	高雄市苓雅區五權段	9.32	745
台中市	豐謙	土地	台中第四期中正市地重畫區	6.17	953
台南市	漢唐	土地	台南市新市區大營段土地	5.91	4,325
新北市	愛山林	土地	二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區土地	5.55	615
台中市	豐謙	土地	台中市東區頂橋子頭段土地	5.44	777
新北市	昇陽建設	土地	新北市蘆洲區保新段土地	5.31	1,346
新北市	合作金庫資產管理	土地	二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區土地	5.19	508
台南市	凱鈺科技	土地	台南市安南區城東段土地	1.54	802



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

## 三月份不動產大型交易摘要

三月份商用不動產大型交易合計209.73億元，本月廠辦純辦類8筆、工業類13筆、旅館類1筆，交易金額明顯比上個月多，也與去年同期相比成長27%，而工業地產金額最大筆則是，南亞塑膠工業以56.4億元買下彰濱工業區三期產業用地臨1至臨4地號共四筆土地，土地面積約16.6萬坪，為了擴產高階載板所需電子材料。

盤點今年第一季商用不動產屬「整棟」交易共5筆，金額最高的為中國人壽以120.5億元買下台中豐邑A8市政核心整棟辦公大樓，其次為全球人壽以58億元買下新竹國賓飯店及行政大樓，兩大壽險都為租金收益投資。另外，也可看到來自產業需求，包含旭隼科技以14億元買下富鼎科技廠辦大樓、盛弘醫藥以11.8億買桃園翰品酒店、大買家以7億買下國泰世華位於台中中華路辦公大樓。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹市	全球人壽保險	旅館	新竹國賓飯店及行政大樓	58.00	1,500	28,197
彰化縣	南亞塑膠工業	工業	彰濱工業區土地	56.40	166,284	-
桃園市	統一	工業	桃園市楊梅區瑞原段土地	10.30	7,197	-
台中市	大立光	工業	台中工業區廠房	10.00	3,050	962
桃園市	老協珍股份有限公司	工業	桃園市蘆竹區後壁段土地	8.03	3,976	-
新竹縣	力成	工業	新竹工業區廠房	7.46	2,868	974
新北市	優達科技	廠辦	華固國家置地大樓	6.80	-	1,553
苗栗縣	晶元光電	工業	竹南科學園區廠房	6.10	-	8,297
桃園市	台富製藥	工業	桃園市大園區溪海段廠房	6.10	2,697	629
台北市	台驛投控	純辦	揚昇忠孝大樓	4.98	42	375
桃園市	昕曜媯生醫	工業	中壢工業區土地	4.77	1,204	-
新北市	宜進	廠辦	遠雄U-Town	4.69	-	1,421
新北市	億東纖維	廠辦	遠雄U-Town	4.69	97	1,421
高雄市	長華科技	工業	大發工業區廠房	4.50	1,452	2,438
桃園市	東和鋼鐵	工業	東和鋼鐵報編工業區	4.24	4,310	-



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