

產業轉型 企業積極佈局疫後商機

觀察近期國際經濟情勢,俄烏戰爭使得能源、食品和大宗商品價格上漲,在通膨飆升以及主要央行緊縮貨幣政策立場的背景下,全球經濟成長動能已較年初表現明顯減弱,加上近期中國主要城市的疫情封控措施仍存,亦加重全球供應鏈混亂。在國內製造業方面,受到中國封控措施干擾,加以原物料成本持續走高,客戶下單轉趨保守,故4月製造業接單與生產表現較上月疲弱,加上受到消費性電子產品需求不如預期,資通訊產業看好當月與未來半年景氣表現的廠商比例均較上月調查為低。

商用不動產方面,近年企業實質需求強勁且新商辦供給未增加,除使頂級辦公租金頻創新高,精華地段的指標舊商辦也出現屋齡很高但身價一點都不低的現象。觀察能支撐破百萬單價的條件,除商圈發展性、交通便利性、空置率等外部條件外,大樓維護品質、建築格局、採光視野、當棟進駐企業組成等內部條件也是關鍵。

建地市場部分,在央行管制及營建成本攀高雙重壓力下,建商會有所因應,資金受影響較大的建商可能售地調節,但有實力的建商除伺機接手外,應仍會鎖定重點重劃區、或產權較單純的都更危老重建案,預期短期市場會走觀望遞延但仍具雄厚買盤支撐的調性。至於工業土地市場,也預期仍有三大支撐:一、台商回流的營運擴廠需求,二、政府積極取締違章工廠,企業必須尋找合法用地,三、疫情持續加速宅經濟成長,帶動倉儲物流土地需求。



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

六月 商用不動產行事曆

上旬 6/1~6/10	中旬 6/11~6/19	下旬 6/20~6/30
▶6/2 (四) 【標售】 桃園市中壢區住宅區土地	▶ 6/14 (二) 【標售】 國產署北區分署111年度招標 第28批 國有非公用不動產	▶ 6/20 (一) 【標售】 國產署北區分署111年度招標 第30批 國有非公用不動產
▶6/7 (二) 【標售】 國產署北區分署桃園辦事處 111年度招標第29批 國有非 公用不動產		▶ 6/23 (四) 【標售】 宜蘭利澤工業區科技廠房
		▶ 6/30 (四) 【標售】 新北市新莊區乙種工業區土 地

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



限縮30年房貸措施 鎖定四對象

公司法人購置住宅貸款、自然人購置高價住宅貸款、自然人特定地區第2戶購屋貸款、自然人第3戶以上購屋貸款;除非首購族是購置高價住宅貸款,否則不會受到影響。選擇性信用管制確實「還有空間」,目前不動產貸款集中度雖持穩但仍居高,未來作法可能瞄準20年或30年以上貸款年限,並針對六都或漲幅較高的地區,調整貸款成數,第2戶貸款成數等其他的管制措施。

#政策 #法規 #房貸 #打炒房

地方版囤房稅 7月陸續上路

考量房屋稅屬地方稅收,財政部積極督促各縣市政府從調高稅基反映市場走勢、修訂囤房稅累進稅率(達上限3.6%)著手,房市交易熱絡縣市均決定跟進,財政部將視地方實施情況,再針對囤房稅上限及總歸戶通盤檢討。以完成修法四都及新竹縣市計算,實施囤房稅將影響23.4萬戶房屋、稅收約增10.7億元,若加計新北市則影響31.6萬戶,有效挹注稅收約16.57億元。

#政策#法規#囤房稅

預售屋紅單交易課稅最重45% 國稅局將定期查核

預售屋紅單交易視同預售屋買賣,所得納入房地合一稅課徵,回溯至110年7月1日後交易適用;據內政部通報資料,198個建案中超過88%有銷售紅單,國稅局掌握資料後,將查核有無違法轉售情事。轉售紅單者於今年6月30日以前,完成自動補報及補繳稅款並加計利息,可依稅捐稽徵法規定免予處罰。內政部已禁止預售屋紅單轉售,預售屋買受人因違反平均地權條例規定轉售紅單,經主管機關依規定科處的罰鍰,在計算交易所得時,不得自該課稅所得額減除。

#政策 #法規 #預售屋紅單交易

立院三讀 土地與建物繼承新增書面通知

為保障人民財產權,立法院會今天三讀修正通過土地法第73條之1條文,明定土地或建築物繼承,若繼承人自繼承開始日起,超過一年都未辦理繼承登記,地政機關除依現行規定公告外,還必須以書面通知繼承人。另外,增訂地政機關在將土地或建物移請國有財產署標售前,應再以書面通知繼承人,並延長標售前的公告期限,由現行的30天,延長為3個月。

#政策 #法規 #土地 #建物 #繼承



新北環狀線板橋站捷運商辦大樓招商

新北市捷運工程局舉辦環狀線板橋站捷運開發案招商說明會,預估投資總金額約23億元。板橋站捷運開發案基地面積約1680坪,可興建地上16層、地下7層,總樓地板面積約1萬1350坪的捷運商辦大樓,提供商場、品牌旗艦店、旅館及企業總部等進駐,預計今年第4季進行綜合評選選出最優申請人,簽約成為投資人後辦理開發。

#開發政策#新北環狀線#板橋站#商辦

新北產業園區標準廠房標售中 釋出3單元

為滿足廠商對於空間的需求,市府持續釋出公有土地以及標售廠房,協助企業解決用地不足的問題,特別釋出位於新北產業園區共3單位標準廠房,截標日至6月15日止。新北產業園區位於五股以及新莊區,位處大台北都會中樞,且鄰近桃園國際機場以及基隆港,聯外交通便利且腹地廣大。盼藉由園區內既有的群聚效應,透過廠商間的鏈結發揮極大量能,帶動產業整體發展。

#開發政策#新北產業園區#廠房

樹林線土城4站 新北市府通過

新北市府配合台電板橋變電所搬遷,推動捷運樹林線土城LG09站聯合開發變更案,通過市都委會,6月將報內政部審議。新北樹林線銜接萬大中和線沿土城、樹林連接新莊迴龍站,可滿足萬華、中和、土城、樹林地區旅運需求,分散尖峰時段捷運新莊線、土城線、環狀線轉乘旅客。土城LG09、LG10、LG12、LG13站皆先後通過新北市都市計畫委員會審議,6月將一起報內政部審議。

#開發政策#新北捷運#樹林線#土城

9宗地上權案將開標 高雄重頭戲

財政部國產署公告招標今年第二批地上權案共九宗,合計面積約7,850坪、權利金底價為14.46億元,7月18日開標。其中以高雄三大地上權案最受矚目,且本次多數地上權案底價較上次列標提高5%~22%,主要是反映市場行情。國產署表示,今年下半年到明年會陸續推出台中車站旁的干城地上權案七筆大面積標的,合計底價估上看30億。

#開發政策 #地上權 #開標



內湖科學園區土地稀缺 上市櫃法人搶插旗

信義全球資產受龍邦國際興業委託辦理標售內科文德段科技工業B區土地,總面積約543.8坪,提供企業搶佔內科興建企業總部搶手機會。2021年上市櫃法人在內湖科技園區的廠辦交易,不僅規模大幅提升,單是一年整棟交易就破百億規模,其中單筆交易最大筆是三商美邦人壽以34億元買下華固智富中心大樓(單價61萬/坪);另外,今年4月也出現一筆整棟交易,領航家投資興業以30.68億(單價66萬/坪)元買下位於潭美段的長虹豐匯商業科技整棟大樓,短期行情上漲1成,單價坐6望7。

#投資#內湖科學園區#土地標售#插旗

銀行高樓設點熱潮 退燒

大約五、六年前掀起的銀行分行愈搬愈高,甚至不少分行搬到台北地標101大樓三、四十層樓高營業的熱潮,似乎退燒。日前安泰銀101分行遷出轉戰內湖科技園區,等同宣告在101大樓內高樓層營運的銀行分行全數遷出,回歸到以臨馬路一樓等低樓層營運的主流。

#趨勢 #商辦 #設點 #內湖科技園區

資產布局不停歇再砸20億元 取得內湖1400坪土地

混凝土大廠國產公告買下位在台北市內湖區舊宗路 1402 坪的土地,總交易金額 20.76 億元,平均每坪約 148 萬元。國產表示,此次購買舊宗路的土地面積較大,目前暫無太明確規劃,未來將靈活運用,可能作為投資轉售,或是興建商辦等都是可能選項。另外,國產也擬增加南港開發案投資金額,由原先 158 億元,增加至 220 億元,增加近 4 成。

#投資#內湖土地#國產

三商美邦賣內湖廠辦 底價75億

三商美邦人壽2013年以66.8億元取得的內湖精英電腦廠辦大樓,將以底價75億元, 土地面積約1,595坪,包含車位建物面積約1.1萬坪,預計7月13日截標。目前商用 市場自用剛需面來看,內湖、南港整棟物件釋出量少、吸引力仍強,雖然投資、置 產氣氛轉為觀望,但今年已成交長虹豐匯、台北影業、南港砳建築共58億元。

#投資 #內湖廠辦 #三商美邦 #精英電腦廠辦大樓

「車貸天王」2年捧1.7億買中正區B辦 單價創歷史新高

北市商辦稀缺,就連B辦行情也屢創新高。中正區衡陽路商辦大樓「世紀羅浮」, 屋齡19年,次高樓層13樓之4戶3月交易,總價以1億402萬5000元成交,買家為 「宗泰投資股份有限公司」,總坪數為189.18坪,扣除車位每坪單價約為74.9萬元, 單價為該大樓除一樓店面外的歷史最高紀錄。北市各區域的商辦都有特定產業愛戴, 例如信義計畫區就是較多外商,而內科周邊則較偏上市櫃公司;至於西區商辦則普 遍是傳產公司,或是有地緣性關係的業者。

#投資#台北辦公#世紀羅浮大樓

醫療集團租轉買 16.8億入手板橋大樓

最新實價登錄顯示,板橋新站特區旁的整棟12層菡生婦幼診所,共2,435坪,3月以總價16.8億元交易,現有房客菡生管顧問向前屋主凱峰國際興業買下自用。該大樓租金每月至少380萬,加上頂樓基地台月租100萬,初估有3.4%的租金收益率,而租客以自用為目的置產,且該大樓屋齡已32年,未來有具有危老改建優勢,吸引醫療集團入手。

#投資 #整棟交易 #板橋 #醫療集團

民間 投資 趨勢



新纖砸45億 建青創智慧園區

新纖與桃園市、國產署簽訂「幼獅青創村暨智慧園區」開發案,新纖預計投資金額超過45億元,計劃八年內完成全區土地開發。將以此基地,推動青年創業、以尖端科技材料為基礎的循環經濟、綠能與智慧製造,並結合AI、大數據等數位轉型概念,打造綠色智慧生產園區。

#投資#新纖#幼獅青創村暨智慧園區#開發案

企業主搶當地主房東 大買家砸7億元買商辦

位於北屯崇德九路的築間火鍋北屯旗艦店,屋齡4年、總面積350.82坪、土地面積190.02坪,總價來到1.58億元;另外緊鄰一旁的安訊集團辦公室,屋齡5年總面積875.18坪、土地面積223.89坪,總價來到3.47億元,兩物件總計收購5.05億元。另外,位在西區中華路的17層商辦,則由具建設背景的量販業者大買家股份有限公司以7億元買下。

#投資#台中北屯#商辦

台中水湳 全台建商搶囤地

水湳經貿園區被視為台中未來的明星豪宅區,吸引全台開發商爭搶土地囤貨!根據統計,水湳土地存量逾4,000坪的建商,包括國聚、總太、由鉅、雙橡園;逾2,000坪的建商就有十家,包括豪宅建商寶輝、龍寶、陸府早已購地卡位。由上市櫃建商總太、達麗、遠雄、華固、興富發的購地區段來看,不約而同聚焦在文商段、鑫港尾段與鑫新平段,預料將成為水湳三大推案熱區。

#趨勢 #台中 #水湳經貿園區 #土地

前四月土地市場 工業土地強勢 建地呈現調節但穩定

上市櫃法人土地買賣交易,建地與工業土地交易規模在今年前4個月走勢分歧,工業土地獨走續高,連兩年前4月交易規模都突破150億元,今年已159億元,桃園為企業購地興建廠房交易規模最大區域;至於建地部分,雖然金額規模僅295億元,交易件數卻並未縮減,最大案為國揚實業以25.9億購入高雄農16土地,土地市場呈現調節但有需求支撐。

#趨勢 #工業土地 #建地

中華郵政台中銀參戰

台中飯店業又有三家業者加入戰局!台中銀行新總行大樓興建案,將興建地下十層、 地上38層大樓,成為台中樓層最高、地下室最深的大樓,總投資額(含土地和興建 成本)逾168億元。台中銀表示,新總行大樓,超過一半以上的樓層自用外,另近 一半的樓層將規劃飯店進駐。據悉,該行與中部某家企業簽署承租意向書,對方將 朝籌設五星級飯店方向規劃。

#投資#台中#商辦#飯店

全家尬小七 砸5.6億建花蓮物流中心

超商雙雄積極布建物流中心,全家斥資5.6億元,打造新花蓮多溫層物流中心,預計明年啟用,屆時全家對於店鋪商品、以及多溫層電商包裹的理貨和轉運能量將大幅增加,除了倉儲空間擴大,可配送服務的店舖量能將一舉提升四成。近幾年,全家陸續稼動高雄岡山與北三瑞芳的多溫層物流中心,以及中壢與台南的電商衛星倉。

#投資#物流中心#全家



五月份不動產大型交易摘要

五月上市櫃法人土地與地上權交易金額合計90.17億元,本月土地交易共有9筆,交易區域在台北、新北、台中、新竹等,土地交易金額及件數明顯比四月多,增加22%。

今年在央行一連串政策管制,土建融額度限縮、禁紅單、升息等,都讓建商獵地腳步明顯受出現觀望放緩。本月金額較大筆的是,國產買下位在台北市內湖區舊宗路1402坪的土地,總交易金額 20.76 億元,平均每坪約148萬元;國泰建設持續台中,以6.12億元買下台中十一期重劃區住三用地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	國產	土地	內湖區舊宗段土地	20.76	1,403
台北市	遠東銀	土地	信義區信義段三小段	20.12	330
新北市	大陸建	土地	板橋區江子翠段新埔小段土地	14.04	675
基隆市	愛山林	土地	暖暖區金華段土地	10.50	1,931
台北市	昇陽建設	土地	文山區華興段三小段土地	9.60	666
台中市	國泰建設	土地	十一期重劃區土地	6.12	408
桃園市	三陽工業	土地	經國市地重劃區土地	3.73	410
台北市	光隆	土地	松山區美仁段一小段土地	3.06	49
新竹市	億鑫資產管理顧問	土地	東區光埔二期自辦市地重劃區土地	1.52	417



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



五月份不動產大型交易摘要

五月份商用不動產大型交易合計43.4億元,本月廠辦 類3筆、純辦類6筆、工業類5筆,交易金額明顯比上 個月少,但比去年同期多,本月金額較大的一筆則是, 晶豪科技以7.57億元買下昌益科技產發園區廠房。

台灣人壽以6.07億元買下台中商辦「豐邑市政都心廣 場」,台中市為台商回流重點區域、豐富發展題材持 續磁吸外來人口與企業,從台中市經發局統計可看到 台中新設立公司家數逐年增加,包含科技業、金融業、 各專業服務業等高端且多元產業進駐。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹縣	晶豪科技	工業	昌益科技產發園區廠房	7.57	831	3,355
台中市	台灣人壽保險	純辦	豐邑市政都心廣場	6.07	89	1,710
雲林縣	生展	工業	雲林科技工業區廠房	5.17	2,623	3,511
新北市	高林實業	廠辦	遠雄U-Town	4.91	-	1,487
台北市	和泰產物保險	純辦	峰群金融辦公大樓	4.02	-	613
台中市	億豐	純辦	聯聚中雍大廈	3.22	25	448
苗栗縣	華景電	工業	苗栗縣竹南鎮鹽館前段廠房	2.40	911	950
桃園市	自然人	廠辦	廣春成HVW	2.17	-	885
桃園市	佳穎精密	工業	觀音工業區廠房	1.70	817	757
新竹縣	雍智科技	工業	新竹縣新埔鎮義民段廠房	1.47	816	595
新北市	夠麻吉	純辦	極景藍區華廈	1.46	32	1,012
台北市	點序	純辦	世紀羅浮大樓	1.27	12	187



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

信義全球資產



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

信義全球資產



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