

聯絡方式

總公司
台北市信義區信義路五段2號11樓
商仲一部 02-2758-8699
投資一部 02-2729-8800
投資二部 02-2722-8686
顧問發展部 02-2720-8896

松山營業所
台北市松山區南京東路三段276號
商仲二部 02-2751-6000

內湖營業所
台北市內湖區洲子街73-1號
工業地產部 02-2659-2828

桃園營業所
桃園市桃園區復興路205號20樓
工業地產部 03-339-5888

摘要

台商回流轉單效應 帶動建商投資工業用地

觀察國際經濟情勢，隨著美中雙方加徵關稅範圍與金額逐漸擴大，主要國家出口多呈負成長表現，全球貿易動能降溫。在國內方面，儘管傳統產業景氣表現依舊疲弱，然適逢電子零組件產業旺季；營建業方面儘管面臨傳統民俗月影響，房市成交量明顯較上月下滑，然受惠於多項工程建設進入施作高峰，且政府投資動能增強，使得營造業廠商對當月及未來半年景氣看法較上月樂觀。國內政策方面，海外資金專法於今年施行，首年匯回享8%優惠稅率、第二年為10%，部分投資將採取海外資金專法回台，稅率可從20%降為最低的4%。

商用不動產部分，近期受到中國限縮自由行，旅遊業大受影響，市場出現旅館拋售潮，但大型飯店業者卻大肆宣佈拓點計畫，包括晶華將攜手建商投入酒店+豪宅開發案，以及汎陸建設買下高雄亞灣區預計投資60億元，將興建飯店+住宅。飯店結合住宅模式將會是日後飯店業者面對此波大陸限縮觀光客來台自由行的趨勢。

十月 商用不動產行事曆

上旬 10/1~10/10	中旬 10/11~10/19	下旬 10/20~10/31
<ul style="list-style-type: none"> ▲ 10/2 (三) 【標售】 桃園龜山區華亞段工業土地 ▲ 10/4 (五) 【標售】 桃園市華亞科技園區廠房 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 10/16 (三) 【標售】 國產署中區分署108年度招標第51批國有非公用不動產 ▲ 10/16 (三) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第46批國有非公用不動產 ▲ 10/17 (四) 【法拍】 大安區信義路三段150號1樓-2拍 ▲ 10/18 (五) 【標售】 桃園龜山工業區廠房 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 10/22 (二) 【法拍】 新店區文山段275地號-1拍 ▲ 10/24 (四) 【標售】 平鎮工業區土地 ▲ 10/24 (四) 【標售】 高雄成功路漢神百貨對面商業區設定地上權開發案 ▲ 10/28 (一) 【標售】 國產署14宗六都國有土地招標設定地上權案

政府 建設.政策

台商回流併用資金專法 節稅16%

「歡迎台商回台2.0行動方案」目前累積123家廠商回台投資，粗估投資金額逾5,682億元，部分投資將採取海外資金專法回台，稅率可從20%降為最低的4%。海外資金專法於今年施行，首年匯回享8%優惠稅率、第二年為10%，還能與有限合夥穿透課稅、未分配盈餘做實質投資減稅5%等兩大措施併用。而資金專法不得與產業創新條例的研發支出、5G與智慧機械支出以及天使投資等三大抵減合併適用。

#法規 #政策 #迎台商回台2.0行動方案

都市計畫 北投士林科技園區修訂案通過

為推動北投士林科技園區之開發，台北市都市計畫委員會通過北市府所提北士科(區段徵收範圍)細部計畫案土地使用分區管制暨都市設計管制要點修訂案。北投士林科技園區劃設科技產業專用區土地面積有25公頃，分屬公有及私有。產業局表示都市計畫修訂案通過後，將會依照都市計畫規定加速科專區T16、T17、T18市有地開發招商作業，預計在10月底公告招商。

#政策 #都市計畫 #北投士林科技園區

新北領先全國 完成都更配套措施

新北市政會議通過「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，為配合今年1月中央修正公布之「都市更新條例」，新北市就都更建築容積獎勵之項目、計算方式、額度及申請條件等，訂定「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」草案。原先申請人向地方政府申請容積獎勵上限為50%，本次修正為申請人可以自由選擇，其一為向中央申請50%；其二為向中央申請30%，另20%向地方政府申請。

#法規 #政策 #都更 #新北市

活絡地上權市場三路並進

財政部國產署表示，近年針對相關問題已進行改善，從檢討租金計收標準、推出指標性案件及推廣專案設定地上權案件等三路並進，讓國有地能夠適得其所，做最佳活化。最具代表性的案件，就是去年空軍官兵活動中心設定地上權案，今年乘勝追擊，國產署下半年到明年，將陸續推出松江南京基地、國泰營區以及世貿三館等亮點地上權案。

#政策 #地上權 #指標性案件

促進老屋改建意願 高雄市研議建蔽率提高至60%

高雄市都發局表示，為鼓勵老屋改建翻新，目前已啟動「建蔽率」專案通盤檢討，研議小基地的建蔽率提高至60%，希望放寬建地可建築面積及增加建築設計的彈性。未來小基地建蔽率放寬至60%後，再搭配「都市計畫法高雄市施行細則」、「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」等法規，將電梯、高雄厝設施等納入免計建蔽率，估實際可建築面積可能逾80%，有利提升屋主改建翻新意願。

#法規 #政策 #高雄市 #建蔽率提高

本報告不代表本公司之投資建議，報告書所刊載之數據及資料僅供參考，雖力求精確，惟因市場變動及其他可能因素影響，請讀者仍須自行審慎評估市場變化及任何投資風險。

政府 建設.政策

國產建材南港廠都更案過關

國產建材實業南港廠都更案，日前正式獲得北市府核定。將興建A、B兩棟智慧與綠建築商辦暨商場大樓，最高達26層樓、開發總樓地板面積約6萬餘坪，未來將做部分出售或營運出租，預期可為集團帶來長期而穩定的收益。由於該計畫已經由北市府納入「東區門戶計畫」範圍，預期整體開發的時程，在完成現階段進行的權利變換程序之後，可望在一、兩年左右，順利取得建築執照。

#開發建設 #都更 #國產建材 #東區門戶計畫

安坑輕軌2022年三線通車

新北捷運三環六線，計畫推動達成率82%，淡海輕軌第一期進度達93%、安坑輕軌62%、萬大-中和線42%，三鶯線計畫進度也達到35%。預計淡海輕軌將在2020年通車，接續2022年安坑輕軌通車。全長7.5公里的安坑輕軌，共有九座車站，採高架、平面混合型式建置，路線自二叭子植物園，沿安一路平面布設，接安捷路以高架興建，再沿安和路跨越國道3號、中安大橋，並與環狀線十四張站銜接轉乘。

#開發建設 #捷運三環六線 #安坑輕軌

綠線延伸 台中市府再提報爭取一次核定

台中市政府積極推動軌道建設，針對捷運綠線延伸大坑、彰化的可行性研究，爭取中央核定。捷運綠線延伸線包括延伸大坑及彰化，全長7.82公里，新設6處車站，修正後計畫工程費為238.84億元、用地徵收及拆遷補償費9.6億元，總計248.44億元。交通局長表示，市府將全力爭取一次核定，並同時施作，提供市民更便捷的運輸服務，帶動中彰生活圈共好共榮發展。

#開發建設 #捷運 #台中、彰化

三大科學園區 尚有161.3公頃可出租地

三大科學園區尚可出租土地面積達161.3公頃，土地租金不超過公告地價之10%，每年租金隨地價的漲幅也以10%為限。新竹科學園區近期廠商的用地需求攀升，提出寶山用地擴建計畫，增加18.7公頃建廠用地。中部科學園區也已完成后里園區七星基地、二林園區，提供產業用地約可達265公頃。南部科學園區，現已完成台南園區及高雄園區之土地檢討變更作業，增加52公頃土地可供擴廠。

#開發建設 #三大科學園區

高鐵南延屏東不採高雄案 用地取得困難

高鐵南延屏東案拍板左營案而非高雄案，交通部表示，主因是過去決定高鐵不進入高雄，若現在要進高雄變成二次施工，用地非常困難取得。第一階段到屏東六塊厝，也留下繼續南延或東延彈性，可配合未來國土規劃繼續執行，也要研究左營附近的腹地如何納入都市計畫變更，才能發揮轉運功能。

#開發建設 #高鐵延伸案 #左營案

民間 投資趨勢

文華東方傳易主 385億賣港商

文華東方業主近期傳出已與盧啟賢簽署投資條款清單，盧啟賢有意以385億元買下台北文華東方酒店與台北市敦化北路附近四千餘坪土地。近期台灣旅館業陸續有交易傳出，台塑家族成員王文堯日前買下西門町「citizenM」世民酒店後，同樣位於西門町的「萬事達行旅」日前也易主。整體來看，從一般商旅到稀有飯店相繼迎來交易喜訊，顯示投資人逢低進場的意願提高。

#投資 #文華東方酒店 #港商

新壽搶標地上權 下月再出手

國內壽險業投資設定地上權件數最多的新光人壽，再次瞄準地上權案，新壽最新相中標的物，將是北平東路地上權案，若順利得標，新壽在土地權領域的總投資金額將上衝至360億元新高。新壽的杭北地上權，土地面積775坪，比北平東路地上權更大，兩者中間只隔了一個台灣音樂館舊址，若能標下北東地上權，將可與杭北地上權一起開發。

#投資 #北平東路地上權案 #新光人壽

中石化拆京華城 蓋商辦

中石化旗下鼎越開發以372億標得京華城，溢價率8.8%，中石化表示，看好未來北市東區辦公大樓市場，京華城拆除後將改建為4棟結合綠能智能環保的高級商辦，預計明年初開始地上物拆除工程，期盼能在2023年改建完工。京華城是台北東區罕見大面積且完整的可開發土地，配合台商回流潮，看好未來商辦售價及租金錢途。

#投資 #京華城 #中石化

砸9億買馬國小島 信義房屋跨足觀光旅遊

信義房屋公布以馬幣1.375億元（約9.8億元），買進馬來西亞沙巴環灘島高達60多萬坪土地，此舉顯示信義企業集團正式跨足觀光旅遊產業，加上房仲本業、開發建設事業，目前該集團已有三大事業體。沙巴觀光資源豐沛，住房需求穩定，地區旅遊配套完整，高端及中高端度假村多數位於沙巴本島，少數位於亞庇週邊海島上，度假村近年房價穩定成長，市場需求旺盛。

#投資 #信義房屋 #馬來西亞 #觀光旅遊產業

豐邑砸7.36億元買下台中大型商業區用地

交通部鐵道局標售高鐵土地，合計標售新竹2筆和台中3筆，共5筆土地，標售結果新竹案因區位不佳乏人問津，而台中烏日土地，標脫住二及商業區土地各一筆，住二土地標脫單價每坪達23.9萬元，溢價率10.2%，其中豐邑再砸7億多元，投入烏日高鐵特區土地。「中3」商業區土地，因為坪數夠大，底價又略低行情，因此吸引豐邑機構以旗下公司大美投資進場，顯見開發商低價進場布局的規劃。

#投資 #標售 #豐邑 #台中商業區土地

民間 投資.趨勢

達麗砸20億 岡山建複合式購物商場

達麗建設宣布，將砸下20億元投資南台灣第一座開放式購物中心「岡山樂購站前廣場」，預計2021年第四季完工，全案占地12,589坪，由達麗持股六成的達麗米樂負責開發，為承租期30年的BOT案，將引進秀泰影城集團進駐，開發為複合式購物商場。達麗近年積極朝具穩定現金流的收益性商用不動產布局，包括購物商場、飯店、辦公等，以分散投資風險。

#投資 #達麗 #複合式商場

Google插旗台南 商辦大樓看漲

Google宣布已在台南購買逾10公頃以上用地，將興建資料中心，預料可增加工作機會與區域能見度。Google進駐台南後，周邊區域包含北區、安平、中西區都會受益，其中台南火車站站前商圈，因鐵路地下化後的商圈擴大預期效應，置產客意願也相對加溫，生活機能完整的商圈後勢看漲。

#投資 #Google #台南

國泰置地租金 躍升信義計劃區第二高

根據最新實價登錄資料顯示，台北市的頂級A辦「國泰置地廣場」，35樓每坪月租金達到4,568元，不僅刷新自己的租金紀錄，同時擠下台北101租金紀錄，攀上信義計劃區租金紀錄的第二高，顯見在辦公室供給缺乏下，該區A辦租金繼續走高。目前包括南山廣場、國泰置地與101大樓高樓層租金，皆有出現每坪4,000元以上的租金水準，帶動整體A辦跟進漲租。

#趨勢 #租金 #國泰置地

彈丸之地養14家百貨 全台一級戰區揭密

繼今年初才登場的微風南山，又一家重量級百貨，遠百A13預計今年十月底正式開幕。僅僅0.5平方公里區域，南起信義路五段、北到忠孝東路五段、東至松仁路、西到市府路的區塊內，到今年十月，將有整整14家百貨公司矗立在此。如果按照2018年營業額計算，去年12棟百貨，創造近700億驚人消費，今年微風南山和遠百A13加入戰局後，預計將正式突破800億元消費金額。

#趨勢 #遠百A13 #信義區百貨

北市最後一塊科技園區 建商插旗搶土地

台北市北投士林科技園區近來受到建設公司喜愛，光是今年就有五筆交易，包含知名建商華固、國泰、長虹等都進場搶地，累計購入已達91億元。內湖科技園區及南港軟體園區發展完善，帶動台北科技走廊交易發燒，不僅吸引跨國企業進駐，近年來上市櫃對於內湖、南港情有獨鍾，但因內科及南軟可開發土地所剩無幾，促使投資方轉進北投士林科技園區土地，預料後續交易還會進一步升溫。

#趨勢 #台北科技走廊 #北投士林科技園區

民間 投資趨勢

四大工業區 躋身每坪百萬俱樂部

近年工業地產市場超夯，北台灣工業廠房供需失衡，台北市內湖、南港、士林等三區，每坪工業區土地行情已躋身「百萬俱樂部」，部分精華地段更動輒要價120萬~160萬元；至於新北市以五股最搶手，每坪也飆破100萬元大關。企業在設廠購地時，主要考量項目有區位、交通運輸、建物符合使用等客觀因素外，最重要的一點就是土地價格。

#趨勢 #工業地產 #交易熱絡

台商回流 建築貸款增幅創7年新高

近年工業地產市場超夯，北台灣工業廠房供需失衡，台北市內湖、南港、士林等三區，每坪工業區土地行情已躋身「百萬俱樂部」，部分精華地段更動輒要價120萬~160萬元；至於新北市以五股最搶手，每坪也飆破100萬元大關。企業在設廠購地時，主要考量項目有區位、交通運輸、建物符合使用等客觀因素外，最重要的一點就是土地價格。

#趨勢 #土建融餘額

建商瘋買工業地 北台交易額連2年成長

台商回流、轉單效應，帶動剛性需求支撐的廠辦市場在近2年出現跳躍式的成長，此強勁需求也帶動建商搶買工業地。北台灣工業地交易總額至少連續2年成長，尤其今年前3季便累積達236.6億元，相較去年全年總額還多出17億元，更較2017年大幅成長逾35%，呈現連年成長趨勢。

#趨勢 #建商 #工業地

交易

九月份大型不動產交易合計84.31億元，扣除土地交易後，交易額約為36.7億元，交易件數及金額明顯比上個月減少許多，第三季屬於交易淡季，交易量通常較有明顯減少。市場案例部分，京華城第四度標售，在9月以372億元標出，買方則為威京集團子公司鼎越開發，未來將開發成4棟商辦大樓。內湖又出現整棟廠辦交易，宜進積極佈局房地產投資，8月公告買下汐止遠雄U-TOWN廠辦，這個月又宣布以5.4億元買下內湖舊宗段的海天科技大樓整棟廠辦。

九月份不動產大型交易摘要

類 型	標的名稱	座落位置	交易面積	交易價格	買 方
土地	台中市西區後壠子段土地	台中市西區	土地 1942 坪	22.95 億元	勤美
土地	台南九份子重劃區土地	台南市安南區	土地 1833 坪	9.17 億元	上曜
土地	高雄大學鄰近地區土地	高雄市楠梓區	土地 730 坪	2.00 億元	富旺國際
土地	台中市大里區北新段土地	台中市大里區	土地 1922 坪	13.50 億元	櫻花建
工業	頂崁工業區土地	新北市三重區	土地 624 坪	4.68 億元	融程電訊
工業	桃園南崁廟口段廠房	桃園市蘆竹區	建物 983 坪	2.07 億元	大安工程
工業	新北市鶯歌區德昌段廠房	新北市鶯歌區	土地 5990 坪	12.99 億元	自然人
旅館	萬事達旅館	台北市萬華區	建物 758 坪	8.50 億元	新航投資
零售	閱讀歐洲店面	台北市內湖區	建物 321 坪	3.05 億元	臺銀人壽
廠辦	海天科技大樓	台北市內湖區	建物 997 坪	5.40 億元	宜進

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

▶ 北投士林科技園區網站資訊分享

為加速北投士林科技園區開發進程，臺北市政府產業發展局自2019年五月份啟動「北投士林科技園區科技產業專用區私有地開發諮詢」專業服務案，委託信義全球資產管理股份有限公司辦理旨案，專案建置「北投士林科技園區科專區用地媒合平台」網站，提供園區開發及租售相關資訊。

「北投士林科技園區科專區用地媒合平台」網站提供園區開發定位、都市計畫、科技產業專用區私有地租售需求、科技產業專用區市有地開發計畫與招商需求等豐富資訊，並協助土地所有權人等相關權利人揭露科技產業專用區供需資訊，促進供需雙方媒合機會，將共同塑造臺北科技走廊之明日之星。

掃描 QR Code 前往資訊平台

