

聯絡方式

公司代表號：02-2758-5880

商仲一部：02-2758-8699

商仲二部：02-2722-5858

工業地產部：02-2659-2828

投資一部：02-2729-8800

投資二部：02-2722-8686

顧問發展部：02-2720-8896

總部

11049 台北市信義區信義路五段2號11樓

商仲二部

10550 台北市松山區南京東路三段276號

工業地產部

11493 台北市內湖區洲子街73-1號

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。

摘要

自用、投資方需求穩定 商辦市場持續火熱

觀察國際經濟情勢，隨著美中新一波互相加徵關稅措施生效，使得主要國家製造業動能放緩，全球經濟表現疲弱。在國內方面，儘管電子產業表現依舊強勁，然受到比較基期偏高、國際原物料行情疲弱、傳統產業廠商保守觀望等因素影響，9月經濟數據表現不如預期，出口與製造業生產指數由正轉負，外銷訂單續呈衰退；營建業方面儘管受惠於928傳統檔期旺季效應，房市成交量較8月增加，然9月增幅不如預期，反映買賣雙方對於房價走勢仍存在分歧，加上營建業廠商對當月及未來半年景氣看法未如先前樂觀。

商用不動產部分，商辦、廠辦市場交易熱絡，建商看準商機，包含華固、興富發、國揚、宏普、遠雄、長虹、新潤等國內七大建商積極插旗，總推案金額初估上看1,500億元。國內建商過往較少著墨商辦、廠辦市場，近期隨著台商回流，商辦市場國內需求旺盛，企業對土地需求量大增，商辦、廠辦成為市場新寵兒。而第四季通常是商用不動產交易旺季，台北市有大案即將登場，信義行政中心地上權招商案，預計壽險業可能進場投標。

十一月 商用不動產行事曆

上旬 11/1~11/10	中旬 11/11~11/19	下旬 11/20~11/30
<ul style="list-style-type: none"> ▲ 11/5 (二) 【標售】 國產署南區分署108年度招標第47批國有非公用不動產 ▲ 11/6 (三) 【標售】 國產署中區分署108年度招標第55批國有非公用不動產 ▲ 11/6 (三) 【法拍】 文山區興安段1小段448-2地號-4拍 ▲ 11/7 (四) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第12批國防部委託標售 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 11/14 (四) 【標售】 平鎮工業區科技廠房 ▲ 11/14 (四) 【標售】 竹科龍潭園區 科技廠房 ▲ 11/18 (一) 【法拍】 文山區興隆段3小段14地號-3拍 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 11/20 (三) 【標售】 信義行政中心地上權 ▲ 11/27 (三) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第58批國有非公用不動產 ▲ 11/28 (四) 【法拍】 新店區太平路26號平房-1拍

政府 建設.政策

危老容積獎勵延長 有影

危老條例10%的申請時程容積獎勵將於明年落日，內政部已朝延長時程獎勵的方向研議，不過，為了避免鼓勵儘早送案的原意被抹煞，研擬延長的時程獎勵並非毫無條件，愈早提出申請的案件，仍可享有較高獎勵額度。未來時程獎勵雖延長，但會逐年遞減，舉例來說，若延長兩年，可能第一年仍維持10%容積獎勵，到了第二年可能就減半為5%。不過實際延長年限及遞減程度，仍待中央與地方政府討論尋求共識。

#法規 #政策 #危老容積獎勵

農地工廠子法明年元月上路 擬掀登記潮

全台農地未登記工廠及臨時登記工廠約4.5萬家，以台中、彰化、桃園、台南、高雄及新北等縣市居多，其中，有不少廠商是隱形冠軍企業，或重要產業的供應鏈廠商。為有效進行管理，特定工廠登記辦法相關子法或配套措施，將於今年底完成公告或修訂後，預定明年1月1日施行，屆時，2016年5月19日以前已存在低污染工廠，可申請納入管理，預料將引發申請特定工廠登記潮。

#法規 #政策 #農地工廠子法

併用產創條例兩優惠 省稅效果達10%

立法院今年6月三讀通過《產業創新條例》修正案，為了鼓勵企業投資智慧機械及5G，經濟部增訂產創條例第10條之1，納入投資智慧機械、5G設備年限分別為三年、四年的短期投資抵減優惠措施，當年度支出金額達新台幣100萬元至10億元以下者，可在應納營所稅額30%內享抵減優惠。抵減方式有兩種，第一種是當年度支出金額5%，抵減當年度稅額；第二種是當年度支出金額3%，自當年度起三年內抵減各年度稅額。

#政策 #產業創新條例 #智慧機械、5G

缺地有解！前瞻計畫活化 新增產業園區

經濟部工業局推動的「開發在地型產業園區計畫」核定全台17個縣市共113案補助案件，經費高達130億元，預計110年完成後可釋出產業用地111公頃，活化工業區土地面積30公頃。另「設置平價產業園區補助方案」，各縣市政府踴躍響應，共23處新設園區獲核定補助，透過前瞻補助經費挹注開發成本，有效提供平價、適地適性的產業用地。

#法規 #政策 #開發在地型產業園區計畫

財部挺太陽光電 四管道釋地

配合經濟部太陽光電政策，財政部國有財產署表示，目前共有四類管道提供國有地設置，包括民眾申請開發、委託經營、委託改良利用、標租等，目前已提供近3,000公頃土地，建置裝置容量約達300萬峰瓦以上。行政院已拍板二期太陽光電兩年推動計畫，部會合力衝綠能，目標2019年與2020年分別新增1.5GW（10億瓦）與2.2GW容量，在2020年將太陽能累計裝置量提升到6.5GW。

#政策 #太陽光電 #釋地

政府 建設.政策

台鐵局台北車站E1E2土地要辦都更案

交通部台鐵局，積極活化土地資產，近兩年規劃釋出多筆土地，以都市更新方式招商開發，其中台鐵現有面積最大的都更案 - 台北車站特定專用區E1、E2土地，基地面積2.76公頃，估算開發規模達211億元，10月底將與北市都更中心簽約，委託其協助辦理都更。交通部去年辦理年度招商大會時，將此案列為重點招商案件，開發項目包括住商大樓及文化休閒設施。

#開發建設 #台北車站E1E2土地 #都市更新

台北車站雙子星大樓 決議由藍天團隊遞補

因爭議不斷延宕的台北車站雙子星大樓開發案，經台北市政府決定後，將改由次優廠商藍天團隊遞補，藍天團隊必須在收到台北市捷運局書面通知，於期限內完成新專案公司設立，且繳納18億元履約保證金後，與台北市政府完成投資契約簽訂，才能正式取得投資開發權利，後續一切順利，預計2020年2月將正式簽約。

#開發建設 #雙子星大樓 #台北車站

遠雄台北大巨蛋 年底復工有望

台北市府與遠雄正式簽訂BOT合約達13年的台北大巨蛋，2019年底終於看到可望復工的曙光。都審委員會第7次開會，已成功闖關通過大巨蛋防災避難模擬審查；接下來，將進行環差、台灣建築中心性能審查、建造變更設計三大關卡。遠雄表示，停工逾四年半的台北大巨蛋，年底力拼復工有望，目前施工進度還不到9成，即使全面復工，預計還要再進行施工1年10個月，目標2021年十月完工。

#開發建設 #台北大巨蛋 #遠雄

20年最大都計變更 橋頭園區迎台商

逾二十年來最大宗的都市計畫變更案「高雄橋頭科學園區都市計畫」，內政部都委會審議通過，範圍達358公頃，其中產專區規劃185公頃，近五成將做為南科高雄橋頭園區基地，加入南台灣的產業鏈帶，從南科台南基地一路往南串聯到仁武產業園區。整個高雄新市鎮開發計畫範圍共1300多公頃，其中第一期開發面積338公頃，第二期、也就是南科橋頭園區案。

#開發建設 #橋頭科學園區 #都計變更

高雄捷運黃線 拚2022年動工

高雄捷運局正展開民意的搜集，希望在今年底，提出總經費約1440.79億元的綜合規劃報告，如獲核定，即可進行環評和都市計畫等後續作業，預定2022年動工，2028年完工。高雄都會區大眾捷運系統的紅、橘2線，已通車營運，環狀輕軌捷運也已動工興建，但捷運路網密度仍屬不足，因此，高雄捷運黃線成為整體路網評估，最優先興建的路線。

#開發建設 #高雄捷運黃線

民間 投資.趨勢

信義行政中心地上權 11 / 20開標

信義行政中心占地面積2,147坪，建蔽率不予規定、容積率560%，權利金底價為99.88億元，換算每坪權利金底價為465萬元，全案將以投標權利金總價最高者得標，地上權存續期間50年，預計11月20日開標。都市計畫土地使用分區為一般商業區，並可適用都市危險及老舊建築物加速重建條例。這筆標案將是金融壽險業的菜！最適合開發辦公大樓，預期脫標率100%。

#投資 #信義行政中心地上權 #金融壽險業

捷運圓山站西側都更案 麗寶43億元得標

麗寶建設以43億元取得「捷運圓山站西側都更案」最優申請人資格，最快將在2019年底前完成簽約，預計2025年完工運營。整體案件將「北側B區」地上11層將規畫為住宅、美食購物廣場、親子休閒商店街、新創辦公空間等；「南側A區」地上10層規畫創新能量匯聚的複合式飯店及美食大樓。兩基地共約3000坪，樓地板面積2.1萬坪左右。

#投資 #麗寶 #捷運圓山站西側都更案

長虹建設砸5.44億 加碼北投士林科技園區

長虹建設再度出手搶地，加碼台北市北投士林科技園區的土地，砸下5.44億元，簽下333坪土地，計畫興建科技廠辦大樓出售或出租。長虹手中的案源全位於台北市，其中，布局已久的內科包括「長虹新世代WTO 13期」、「潭美科技大樓WTO 14期」、「行善路商辦WTO 16期」、「文德民權商辦大樓WTO 17期」等案，南港重陽路、北士科也各有逾2,700坪、逾1,200坪土地可供推案。

#投資 #北投士林科技園區 #長虹建設

新潤 正式跨足商辦市場

新潤興業以總價7.6億元成功得標新北市政府標售的「新莊北側知識產業園區區段徵收案」土地907.5坪。看好台商回流帶動新北市的商辦大樓供不應求的熱絡需求，新潤將從住宅市場正式跨足商辦市場，在這塊地上，規劃開發為商辦大樓。近兩年新北市商辦需求增溫，市場供不應求，由於目前釋出較少，且屋齡較為老舊，加上空置率低，優質且大面積的產業用地稀珍可貴。

#投資 #新潤 #商辦市場

JR東日本洽租 點亮六福皇宮

JR-EAST東日本旅客鐵路株式會社旗下JR東日本飯店集團已向六福皇宮房東國泰人壽表達承租意願，將引進旗下大都會飯店入台，正式跨足台灣觀光產業市場。一旦雙方正式簽約，台北大都會大飯店也將成為JR-EAST東日本旅客鐵路株式會社繼攜手日本航空(JAL)取得的台灣「創造旅行社」的100%股份，以及進駐微風南山開設「atre」購物商場，顯示JR東日本集團布局台灣的雄心。

#投資 #JR-EAST #承租 #六福皇宮

民間 投資趨勢

IHG洲際酒店集團擴台版圖 再增3據點

IHG洲際酒店集團在台灣觀光飯店市場版圖再擴大，掛上IHG洲際酒店集團旗下飯店品牌的「台中逢甲智選假日酒店」與「嘉義智選假日酒店」，皆將在11月正式開幕營運，「台北大直英迪格酒店」則預計於12月試營運，2020年2月正式開幕，年底前台北、台中與嘉義新增3據點，含台北晶華麗晶酒店在內，IHG洲際酒店集團在台據點已達10家。

#趨勢 #IHG洲際酒店 #拓點

Google增資260億元擴大資料中心 投審會准了

經濟部投審會核准Google匯入新台幣260億元，將用於拓展台灣投資事業，擴大既有資料中心。此外，投審會也核准丹麥商以120億元增資沃旭能源，離岸風電資金陸續到位。Google在2013年於彰化彰濱工業區啟用資料中心，也是在台灣的首座資料中心。Google目前宣布，再次擴大在台投資，將在台南設立第2座資料中心。

#投資 #建商Google #資訊中心

漢神百貨旁地上權案 佛光山砸5.78億標下

高雄市財政局舉辦「高雄漢神百貨對面商業區設定地上權開發案」開標，現場吸引3組投標人搶租。該筆土地使用分區為商5用地、面積495.8坪，地上權存續期間70年，地租年息率3%，權利金底價2億7200萬元。吸引包含和平萬壽、華友聯開發與全聯3家業者搶標，最終佛光山成立的「和平萬壽股份有限公司」以5億7852萬元得標，溢價112%。

#投資 #漢神百貨旁地上權案 #佛光山

好市多斥資10億 北台中展店

美商倉儲量販Costco目前宣布將加碼投資台灣逾10億元，並向台中市政府租地，預計最快明年底前，在北台中新蓋據點成為好市多在台灣的第14家分店。好市多台灣第14家分店選擇落腳北台中，除看好大台中區消費能力，及人口成長快速外；希望可深化市場帶動周邊地區發展，最重要的是可分散台中店的龐大消費人潮，提升賣場購物品質。

#投資 #好市多 #展店

台北市辦公空置率 Q4將低於3%

台北辦公室市場自用及投資需求穩定，租金攀高、空置率則續降，第三季租金上漲至每坪2,280元新高，空置率則降低至3.19%的歷史低點，在持續去化、沒有新增供給下，預估第四季空置率將低於3%。受到南山廣場高租金行情帶動，信義世貿商圈各指標性商辦調高租金行情，許多辦公大樓租金刷新自家紀錄，例如國泰置地廣場本季高樓層出現每坪4,500元以上行情。

#趨勢 #北市辦公 #空置率續降

民間 投資.趨勢

倉儲物流不動產 成交近百億

商用不動產回溫，除了工業土地、辦公室外，倉儲物流也暴熱，浩瀚數位標售目前作為倉儲物流使用桃園廠房，由全球人壽溢價14.6%，以28億元拿下，累計今年倉儲物流已成交96億。物流倉儲已成近期最受矚目的商用不動產投資類別，零售、超市與電商是主要自用型買方，專業投資法人也將具備長期穩定租金收入的倉儲物流不動產視為優質的投資標的。

#趨勢 #倉儲物流 #商用不動產

台商回流購地投資設廠 前9月土增稅大增7.3%

受惠台商返台購地投資設廠，財政部統計，今年前9月土增稅較去年同期年增7.3%，其中，又稅額千萬以上的案件年增22%為主力，主要交易動能來自美中貿易戰回流台商的購地設廠投資需求。六都中，又以台中市土增稅年增新台幣14億元最多；台北市前9月土增稅額千萬以上案件數雖與去年同期持平，但稅額年增11億元，主要是受惠指標性不動產移轉與法拍案件挹注。

#趨勢 #台商回流購地設廠 #土增稅

中部商辦夯 隱形冠軍掃樓

聯聚建設跨足的首個商辦案「聯聚中雍」，銷售已破七成，購買的知名廠商，三分之一為上市櫃隱形冠軍企業，包括全球窗簾龍頭廠億豐工業一口氣購入三個樓層，總價超過10億元，其它還有帽子大王全成製帽、全球精品鞋一哥九興控股、黏扣帶大王百和興業、富士松集團等。

#趨勢 #聯聚建設 #中部商辦

商用不動產夯 台中建商鎖定飯店

商用不動產已成了建商的投資顯學，尤其是投資經營飯店，不僅可帶來穩定的收益，還可養地增值，深受台中建商的青睞，台中飯店市場2020年將是熱鬧滾滾的一年，包括大毅、豐邑、大城、順天、立穩等營建機構，近年來爭相布局飯店或旅店市場。其中，豐邑在八期的「豐邑Moxy」品牌酒店，預計2020下半年開幕；而大城建設2020年也將啟動七期星級飯店投資案。

#趨勢 #台中 #飯店

交易

十月份大型不動產交易合計212.43億元，扣除土地交易後，交易額約為144.6億元，交易件數及金額明顯比上個月及去年同期增加，第四季通常屬於商用不動產交易旺季，許多上市櫃企業會選在第四季購買不動產。這個月有12筆工業地產、廠辦2筆以及純辦2筆；市場案例部分，近年實體零售業者與電商對於物流倉儲需求擴增，10月又有一筆倉儲物流廠房的交易，全球人壽以28.08億元標下華亞科技園區廠房，承租方是富邦momo，不少壽險業進軍倉儲市場，像國泰人壽、南山人壽等。長虹建設持續看好北投士林科技園區，以5.45億元購入軟橋段土地，預計新建廠辦。

十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	台中市七期重劃區土地	台中市南屯區	建物 1092 坪	11.92 億元	國建
土地	北投士林科技園區土地	台北市北投區	土地 333 坪	5.45 億元	長虹
土地	台北市內湖區潭美五小土地	台北市內湖區	土地 585 坪	10.23 億元	聚泰建設
土地	台中水湳經貿園區土地	台中市北屯區	土地 2394 坪	18.69 億元	達麗、海悅
土地	台中水湳經貿園區土地	台中市西屯區	土地 963 坪	6.27 億元	達麗
工業	新莊北側知識產業園區土地	新北市新莊區	土地 908 坪	7.60 億元	新潤
工業	桃園市楊梅區新榮段土地	桃園市楊梅區	土地 8684 坪	13.19 億元	自然人
工業	龜山工業區廠房	桃園市桃園區	建物 4651 坪	11.79 億元	英業達
工業	台南仁德區興安段土地	台南市仁德區	土地 3810 坪	4.68 億元	正曜企業
工業	台北市內湖區潭美三小土地	台北市內湖區	土地 361 坪	4.78 億元	崇偉營造工程
工業	二八張工業區土地	新北市中和區	土地 1704 坪	11.52 億元	華固
工業	龜山工業區廠房	桃園市龜山區	建物 5828 坪	7.35 億元	東煒建設
工業	華亞科技園區廠房	桃園市龜山區	建物 13396 坪	28.08 億元	全球人壽
工業	新樹工業區土地	新北市新莊區	土地 1114 坪	5.35 億元	三陽工業
工業	台南市新市區大營段廠房	台南市新市區	土地 20837 坪	16.04 億元	自然人
純辦	CBD時代廣場	台中市西屯區	建物 1290 坪	7.61 億元	臺銀人壽
純辦	中悅IFC	新北市新莊區	建物 1166 坪	5.01 億元	勤誠
廠辦	微米科技大樓	台北市內湖區	建物 2404 坪	11.25 億元	新光產物保險
廠辦	波昂科技中心	台北市內湖區	建物 656 坪	3.01 億元	合作金庫資產
廠辦	世貿財星大樓	台北市南港區	建物 668 坪	3.25 億元	廣運

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

