

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

地上權受市場關注 金融、壽險業加碼不動產

觀察國際經濟情勢，受到投資放緩影響，美、中第三季經濟成長表現不如上季，歐元區第三季經濟成長則維持與上季相同水準。在國內方面，儘管傳統產業出口與接单表現較9月為佳，令傳統產業廠商對當月景氣看法略有轉好，惟整體改善幅度仍有限。營建業方面受惠於先前延遲開工的建築將陸續釋出，且建築標工程收入認列趨增，使得營造業廠商對於未來半年景氣看法轉趨樂觀，加上10月房市交易熱絡，使得不動產業廠商看好當月景氣。

商用不動產部分，信義計畫區地上權土地標售再傳捷報，南山人壽以159.81億元的權利金得標信義行政中心，換算每坪權利金單價744萬元，容積單價132萬元，創下信義地上權案歷史單坪新高。去年台北兩大地上權案，空軍活動中心以及中正區成功段地上權成功脫標後，炒熱市場氣氛，地上權案重獲關注，金融、壽險業擁有充分的資金，對於台北精華地段的土地投資可說是毫不手軟。住宅方面，六都買賣移轉棟數為2.14萬棟，分別月增20%且年增13%，一方面除了市場交易持續回溫外，部分區域也受到新成屋交屋導致移轉棟數增加，整體而言市場仍延續買氣回流。

十二月 商用不動產行事曆

上旬 12/1~12/10	中旬 12/11~12/19	下旬 12/20~12/31
<p>▲ 12/3 (二) 【標售】 新店中央新村北側及金山地區市地重劃區</p> <p>▲ 12/9 (一) 【標售】 松江南京站2、3號出口地上權</p> <p>▲ 12/10 (二) 【標售】 國產署南區分署108年度招標第16批國防部委託標售</p>	<p>▲ 12/11 (三) 【標售】 高雄「特貿三」地上權</p> <p>▲ 12/18 (三) 【標售】 高雄市地重劃區抵費地及區段徵收區標售地</p> <p>▲ 12/18 (三) 【標售】 遠東鴻運計劃大樓 7F,7F-1,7F-5</p>	<p>▲ 12/20 (五) 【標售】 皇翔中山捷運大樓部分樓層</p> <p>▲ 12/26 (四) 【法拍】 新店區太平路26號平房-2拍</p>

政府 建設.政策

都更優稅 修法前申請案適用

內政部發布最新函釋，就《都市更新條例》修法前已申請事業計畫的都更案，只要依規定期限申請建造執照並依建築期限完工，也可適用更新後房屋稅減半徵收延長十年、及協議合建的土地增值稅及契稅減免，讓已提出申請或程序中的都更案件也能享有優惠，減輕地主負擔。新版都更條例今年初上路後，都更步調已經逐漸升溫，內政部也定調明年都更將會大爆發。

#法規 #政策 #都市更新條例

內湖五期重劃區工業宅 北市確定開鋤

台北市內湖五期重劃區現存400餘戶「工業宅」問題多年未解，北市府現在決定不讓「就地合法」，不讓工業區當住家，該區455戶限期11月30日前必須完成改善，否則將開罰6萬元，若還未改善再罰30萬元，最重斷水斷電。內湖五期重劃區面積40.2287公頃，鄰近內湖科技園區，還有許多名人、藝人居住。但部分土地屬工商混合區，依法不能做住宅用，但違規狀況多年未解。

#法規 #政策 #內湖五期 #工業宅

換屋重購退稅 優惠放寬

財政部發布最新解釋令，放寬房地交易舊制案件的綜合所得稅重購退稅適用範圍。官員表示，過去納稅人換屋時若是由直系親屬設籍以符合自住條件，該直系親屬必須同時是受扶養親屬；但財政部放寬後，報稅時未列受扶養直系親屬若在當地設戶籍，也視為符合自住條件，明年5月綜所稅申報期間就可適用重購退稅。

#法規 #政策 #重購退稅

5大變革 北市房屋標準價格審議通過

北市府為了逐步實現居住正義的理念，積極研議房屋稅制改革，包括全國單一自住房屋稅基折減提高為50%、包租代管社會住宅房屋比照單一自住房屋折減其房屋稅基50%、除違章建築外之5層樓以下設有電梯將不再加價課徵房屋稅等，將自2020年7月1日起實施，影響2021年5月開徵的房屋稅。為落實量能課稅原則，決議維持新標準單價房屋現行緩漲機制。

#法規 #政策 #房屋稅制改革

中小企投資台灣 補貼加碼

行政院日前推出投資台灣三大方案，其中，中小企業加速投資行動方案以中小企業發展基金匡列200億元額度的貸款銀行手續費補貼，目前申請額度已達329億元，額度遠遠不足，行政院可望於近日宣布再加碼至少200億元，以鼓勵根留台灣的中小企業持續投資台灣。根據方案，設有智慧產業的中小企業，有資格申請優惠貸款，享有銀行手續費1.5%補助，為期最高五年。

#政策 #投資行動方案 #中小企業

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

北市打造智慧醫療園區

北士科園區周邊擁有全台灣最密集的醫療產學資源，並有資通訊大廠總部設立，為掌握產業發展趨勢並有效結合周遭資源，北士科園區以「智慧健康醫療跨域園區」作為發展定位，規劃「智慧健康醫療」及「數位技術服務」兩大產業發展主軸，並以T16、T17、T18市有科專用地作為示範基地，面積8.38公頃，以設定地上權方式開發，開發權利金近87億元，預定明年3月2日截止投件。

#開發建設 #北投士林科技園區 #智慧醫療園區

捷運三鶯線延伸八德可行性研究 行政院正式核定

捷運三鶯延伸八德段可行性研究報告書今天獲行政院核定，後續將接續辦理綜合規劃、基本設計、環境影響評估等工作，預計2年完成綜合規劃核定，於綜合規劃核定後7年完工。捷運三鶯延伸八德段全長約3.9公里，設置2站，路線起點在台北捷運三鶯線鶯桃福德站，以高架方式沿著「八德區和強路至介壽路新闢道路」行經八德非都市計畫農業區轉為地下，銜接桃園捷運綠線G04站，計畫總經費約116.41億元。

#開發建設 #捷運三鶯線延伸八德

交通部智慧物流 砸422億推八大園區

為發展智慧物流，交通部長林佳龍表示，政府角色要做好政策規劃、法規調適、人才培育，12月將推出一份交通科技產業政策白皮書，另規劃投入422億元，提供285公頃，在各大海空港和郵政園區推動八項指標性物流園區計畫，助攻智慧物流發展。

#開發建設 #智慧物流 #八大園區

潭子聚興產業園區 估2021年完工

台中市政府打造「潭子聚興產業園區」開發案，園區開發總面積14.76公頃，其中，8.86公頃為產業用地，將全數優先提供台中在地未登記工廠，解決廠商用地需求，讓未登記工廠可逐步合法，並解決企業缺地問題，市府預估可吸引廠商40.5億資金進駐投資，創造逾900個就業人口，預計2021年完工後，可嘉惠30家廠商。

#開發建設 #潭子聚興產業園區 #台中市

確定了！「南科三期」落腳台南

行政院長視察「南科三期」拍板定案，將優先落腳看西農場，需地約150公頃。南部科學園區面積共1610.13公頃，包含台南園區及高雄園區，因台南園區土地出租率達93%，發展已漸趨飽和，為吸引更多上下游產業進駐，使半導體產業聚落更完整、更具競爭力，也落實園區未來10年產業發展規劃，台南園區有擴大需要。

#開發建設 #南科三期 #台南

民間 投資趨勢

睽違5年 信義行政中心地上權創單坪新高

信義計畫區地上權土地標售再傳捷報，南山人壽以159.81億元的權利金得標，吸引元利建設及豪昱營造前來搶標，換算每坪權利金單價744萬元，容積單價132萬元，創下信義地上權案歷史單坪新高。2018年台北兩大地地上權案，空軍活動中心以及中正區成功段地上權成功脫標後，炒熱市場氣氛，地上權案重獲關注，金融、壽險業擁有充分的資金，對於台北精華地段的土地投資可說是毫不手軟。

#投資 #信義行政中心地上權 #南山人壽

捷運松江南京地上權案 搶手

捷運松江南京二、三號出口基地設定地上權案，將在12月9日正式開標，由於建商、壽險業者都有意搶標，預估可望順利脫標。松江南京一案是在今年10月公告招標，權利金底價約41億元，基地面積共1,450坪，換算下來每坪土地單價約283萬元，其中北側基地與捷運共構部分，得標廠商須支付2.3億元工程代墊費給捷運局。

#投資 #地上權 #捷運松江南京

世貿三館地上權 提前招標

世貿三館目前展期約排到12月底，之後會陸續執行拆除，明年1月下旬會正式進入點交，目前由經濟部貿易局委託外貿協會營運，租約到今年底，由於基地位處台北市政府與101大樓之間，占地更將近5,000坪，市價約500億元，2019年公告現值約211億元。此外，鄰近松山機場的國泰營區基地設定地上權案，都市計畫已經完成，時程也有機會提早到明年1月。

#投資 #地上權 #世貿三館

房市見佛光 4.46億掃樓

此波商辦熱潮不單吸引各路資金出手，連佛教團體也出手買樓。根據實價網最揭露資訊，8月，佛光山寺以近4.46億元買下松山五分埔商圈的「朝代世貿大樓」5、6樓共5個商辦單位。該大樓本來就是國際佛光會中華總會的設立地點，此次應該是自用需求，才會轉租為買。今年佛光山組織團體涉足房地產，還包括和平萬壽開發公司以5.78億元標得漢神百貨對面約495.80坪地上權案。

#投資 #佛教團體 #佛光山寺

太子建設攜手希爾頓 引進Tapestry飯店插旗北市

太子建設旗下時代國際飯店公司與希爾頓酒店集團簽約，將引進希爾頓旗下酒店品牌「Tapestry Collection by Hilton」入台，位在台北市林森南路（麥當勞總部旁）的Tapestry飯店預計2020年第四季營運，為太子建設繼台北W飯店後第二個國際品牌飯店。開發案本為富邦在2013年4月以26.08億標下的國防部國有土地地上權案，再由時代國際飯店向富邦人壽承租。

#進駐 #飯店 #時代國際飯店

民間 投資趨勢

新光鋼搶桃園物流商機 斥資11億元建物流倉儲中心

桃園國際機場、台商大舉回台擴產，帶動當地物流需求，新光鋼看好商機，公告通過11億元資本預算案，創近五年最大筆；新光鋼將在桃園觀音廠旁興建物流倉儲中心，分階段設置，預定2020年第1季動工，第一階段於第4季啟用，未來不但出租倉庫還可以提供倉儲服務，帶來穩定的租金收入，增添公司未來營運動能。

#投資 #新光鋼 #物流倉儲中心

四大健身器材廠 砸35億設新廠

喬山健康科技、力山工業、清河國際及期美科技，今年不約而同在台加碼投資，總投資額約35億元，以期帶動明、後年以後的營運增長。其中，喬山擬斥資逾8.95億元在台中大雅現有廠區旁購地建廠，將新增設備生產電動跑步機及健身車，並引入智慧自動化倉儲。力山計畫砸下8億元擴建廠房、新增智慧化產線，期美公司台南新吉工業區約3,000坪土地，建置新廠，清河將投資超過2億元，在台南柳營及中壢工業區。

#投資 #健身器材廠 #運動健身

投入50億 台塑廠區打造Formosa樂活圈

Formosa樂活圈未來全台會有五個區域布局，目前有彰化、宜蘭及桃園，明年新據點會開在雲林、後年會朝向高雄發展，長期投資金額會達到50億元，另外也會持續推動預防醫學，可間接降低健保醫療支出。Formosa樂活圈為台塑企業整合企業現有資源，結合廠區周邊鄰里社區、廠商、小農及地方政府，提供各種樂活養生、環境教育、生態教室等形成一個悠活園區、觀光工廠。

#投資 #台塑 #Formosa樂活圈

2019年地上權標脫率高達40%

國產署辦理國有非公用土地公開招標設定地上權，自2010年累計至2019年10月，標脫權利金總金額達新台幣394億元，每年可收取地租總額2.7億元。2019年標脫率更高達40%，標脫權利金總金額達17億餘元。另國產署預計2020年1月推出台北市世貿三館基地招標設定地上權案，市場詢問度相當高，刻正積極辦理招標前置作業，屆時歡迎各界踴躍投標。

#趨勢 #地上權案 #標脫率

壽險加碼不動產 二年砸千億

壽險業將投資目光重回國內商辦不動產，近二年壽險業不動產最大投資案為富邦人壽，2018年以權利金約79億元取得高雄捷運凹子底站旁的地上權案。國泰人壽近來不動產投資相對保守，但近二年也斥資約132億元買下台中市、桃園市、基隆等非台北市精華不動產。新光人壽看好不動產穩定投資收益與增值利益，內部規畫擬以300億元為上限，在全台尋找優質標的。

#趨勢 #壽險業 #市場轉熱

民間 投資趨勢

飯店交易熱 前三季增三倍

飯店交易市場明顯轉熱，今年前三季飯店買賣成交金額已達117億元，是去年全年的3.7倍，顯示投資業界對台灣觀光、飯店業發展正面看待。從交易面來看，今年投資人相繼進入飯店市場「撿貨」，如3月海霸王集團以54.4億元在法拍市場取得高雄85大樓君鴻酒店，7月台塑家族成員王文堯也斥資約50億元接手「citizenM」世民酒店，另外位於鹿港的永樂飯店、西門町萬事達旅店也都成功交易。

#趨勢 #倉儲物流 #商用不動產

工業地產火熱 成交爆量

工業地產今年交易持續增溫，2019年前十月工業地產交易金額衝467億元，已達去年整年交易金額的九成，其中以桃園最熱門，中南部工業地產今年不遑多讓，交易持續發酵。隨著全台工業地產交易熱絡，除科技及傳產業持續購買自用廠房外，近年零售業者與電商對於物流倉儲需求擴增，帶動中南部工業地產成交量提升。而國際科技大廠也宣布加碼投資台灣，選址開始往中、南部移動，主要是因為中南部土地、廠房價格較北部親民。

#趨勢 #工業地產 #桃園 #台中

愛情產業退燒 8家摩鐵建商收購

各大國際飯店品牌陸續插旗台灣，提供更多飯店新體驗，汽車旅館熱潮漸退。近3年至少有8家摩鐵被建商收購，成為建商進可攻（現金流量）、退可守（養地）的投資標的。台中市燙金地段七期內的簡愛商務汽車旅館，8月時被聯聚建設以6.8億餘元買下。六都中至少有四都近3年都有摩鐵公開成交資訊，累積至少8間，合計成交總額逾75億元，提供建商近6千坪的土地開發原料。

#趨勢 #汽車旅館 #建商

健身中心搶插旗 大面積地下空間成新寵兒

國人運動風氣漸增，帶動健身產業發展，根據財政部統計，2018年健身中心與健康俱樂部營收已正式突破百億元，來到100.8億元，今年前8月營收也年增28.6%，其實從2012年開始，銷售額就一路上飆，6年已翻漲近4倍，店家數也從2018年1月的373家，增加到今年8月的580家，保守推估近20個月應去化有3萬坪以上商業使用空間面積。

#趨勢 #健身中心 #大面積地下空間

交易

十一月份大型不動產交易合計340.13億元，扣除土地及地上權交易後，交易額約為104.79億元，交易件數及金額明顯比上個月微幅下跌，但仍在高點，本月工業地產11筆、廠辦3筆以及零售3筆。市場案例部分，紡織大廠宜進實業持續佈局商用不動產，以4.56億元買下汐止遠雄U-Town部分樓層，2018-2019宜進砸約30億元在汐止及內湖置產，9月在內湖買下整棟廠辦。投資、自用需求浮現，使得商辦、廠辦需求旺盛，內湖又出現整棟廠辦交易，保瑞以6.4億元買下全網通大樓。

十一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	台北市南港區南港段土地	台北市南港區	土地 230 坪	4.96 億元	森原建設
土地	新北市林口區力行段土地	新北市林口區	土地 586 坪	8.25 億元	長虹建設
土地	新莊副都心土地	新北市新莊區	土地 1660 坪	32.20 億元	四零四科技
土地	新北市新店區安坑段土地	新北市新店區	土地 16011 坪	5.60 億元	紘暉塑膠
土地	東華高爾夫球場土地	新北市林口區	土地 359857 坪	18.56 億元	保勝投資
工業	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 2635 坪	11.10 億元	美食達人股份
工業	台南科技工業區土地	台南市安南區	土地 7832 坪	4.43 億元	美(吉吉)國際企業
工業	頭橋工業區廠房	嘉義縣民雄鄉	土地 3149 坪	2.85 億元	英濟
工業	台南科技工業區土地	台南市安南區	土地 5276 坪	6.87 億元	益通
工業	漢崙實業八德預拌廠	桃園市八德區	土地 未揭露	3.85 億元	台泥
工業	桃園市楊梅區二重溪段土地	桃園市楊梅區	土地 19399 坪	32.59 億元	國泰人壽
工業	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 543 坪	1.37 億元	台灣衡器
工業	桃園市平鎮區雙連段廠房	桃園市平鎮區	土地 364676 坪	6.80 億元	廣積科技
地上權	信義行政中心	台北市信義區	土地 2147 坪	159.81 億元	南山人壽
零售	川普PARK店面	台北市大安區	建物 68 坪	1.09 億元	宏普建設
零售	花都大廈店面	台北市大安區	建物 1080 坪	10.20 億元	麗園有限公司
零售	陽明山廈店面	台北市北投區	建物 3574 坪	5.62 億元	中國信託資產管理
廠辦	多倫多科技中心	台北市內湖區	建物 758 坪	3.70 億元	文教基金會
廠辦	全網通大樓	台北市內湖區	建物 1873 坪	6.40 億元	保瑞
廠辦	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 1462 坪	4.56 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

