信義全球資產
SINYI GLOBAL

商用不動產市場
2019．3月-4月

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

建商積極獵地 土地交易買氣熱

觀察國際經濟情勢，中國、歐洲與美國同步下調今年經濟成長目標，顯示全球景氣趨緩。在國內方面，因工作天數減少，出口年增率連四個月負成長，影響製造業廠商對於當月景氣看法轉為悲觀。產業政策方面，都更容積獎勵修正，除了過去原有的獎勵項目獎勵額度明確化外，並新增結構堪慮建築物、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計及協議合建等五大獎勵項目。「產業創新條例」為回應產業界的期盼，修正現行租稅優惠措施期間，再延長 10 年，並增訂「未分配盈餘進行實質投資得列為減項」。

商用不動產部分，台商回流持續擴大，科技業積極佈局台灣包括廣達電、台達電、亞旭電腦、迅得機械已選定桃園設廠，擴大生產線。而外商加碼投資台灣，美國高科技公司願意擴大投資，辦公使用面積需求提高，帶動辦公室汰換潮，包含Google、微軟、亞馬遜、IBM、高通、Facebook等，宣布加大投資AI研究中心，積極尋找辦公室，面對國際企業在台大量徵才，必須擴充辦公室，而近期無新大樓釋出，北市商辦空置率將持續下降，租金將持續上漲。

四月　商用不動產行事曆

上旬 4/1~4/10	中旬 4/11~4/20	下旬 4/21~4/30
4/2 (二) 【標售】 桃園平鎮工業區廠房及土地	4/11 (四) 【標售】 國產署北區分署108年度招標 第6批國防部委託標售國軍老舊眷村	4/23 (二) 【標售】 長春金融大樓
4/2 (二) 【標售】 國有財產署南區分署108年度招標 第11批國有非公用不動產	4/16 (二) 【法拍】 新店區直潭段礦窟小段59-5地號-2拍	4/23 (二) 【法拍】 信義區D3土地-3拍
	4/18 (四) 【法拍】 信義區信義路五段150巷2號17樓-1拍	4/24 (三) 【標售】 新莊北側知識產業園區、臺北港特定區
	4/19 (五) 【法拍】 文山區萬芳段2小段224地號-2拍	4/25 (四) 【法拍】 大安區通化街32號2層樓-1拍

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 實際資料依原單位公告為準

政府

建設.政策

都更容積獎勵 大加碼

都更容積獎勵辦法修正，主要是將容積獎勵項目及計算方式明確規定，針對原有的獎勵項目，包括原容積大於基準容積、提供公益設施、提供公共設施、文化資產保存、綠建築、時程獎勵、規模獎勵及處理舊違章建築戶等，明確訂定容獎額度。此外，並新增結構堪慮建築物、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計及協議合建等獎勵項目，也都讓獎勵明確化。

#法規 #政策 #都更

產創條例修法 增從低課稅優惠

產業創新條例租稅優惠年底屆期修法草案，財政部則同意展延產創租稅優惠十年。行政院拍板的產創條例修法，針對個人取得技術入股股票，或教授、研究人員獲配學研機構的股票，採取得或轉讓時價從低課稅，鼓勵研發成果流通運用。另針對有限合夥租稅，鬆綁一次到位且募資很大部位的有限合夥創投，可以「決定出資總額」計算國內投資比例，讓創投業更易達投資國內50%的目標。

#法規 #政策 #產創條例

台北市府放寬「住三」用地建築使用規定

台北市政府配合產業發展，修正「台北市土地使用分區管制自治條例」及「台北市土地使用分區附條件允許使用標準」。放寬第三種住宅區得附條件允許設置人民團體、寵物寄養、寵物美容、運動訓練班、機車修理及附屬零件出售展示，工業區得設置企業總部、得附條件允許設置托兒教保服務設施。另配合新興產業重新檢討第5條土地及建築物使用項目，重新檢討允許使用標準內相關規定。

#法規 #使用分區 #住三

實價登錄修法 「門牌全都露」喊卡

「實價登錄2.0版」修法原有5大方向，包括預售屋買賣契約完成30日內要實價登錄、門牌直接揭露不再區段化、買賣移轉時與實價登錄作業同步進行、申報權利人由地政士及經紀業回歸到買賣雙方，還有提高惡意哄抬價格的業者罰鍰。「預售屋」與「門牌」2項修法先撤下，考慮個資安全考量，雖然是揭露房屋資料而非屋主資料，但因不動產交易總額高，難免會擔心售屋金額曝光。

#政策 #實價登錄

閒置超過20年 科技大樓旁都更案終於開工

位在捷運科技大樓站旁的一塊精華地，由於產權複雜，閒置20餘年，經過台北市政府、都更中心多次協調整合地主，如今總算順利啟動公辦都更，預計本更新案與停車場用地新建案將於2023年同步完工。將於北側興建一棟鋼骨構造地下5層、地上34 層的住商複合式大樓，並串連停車場用地的捷運第二出入口，南側留設公園的規劃，將保留延續居民及公眾交流休憩綠化空間。

#建設 #公辦都更 #科技大樓

政府

建設.政策

台塑、勤美及福華 聯手打造「慶城福華大樓」都更

台塑王文堯與勤美集團旗下的璞真建設聯手從新加坡私募基金首峰資金管理（AIP）接手的「慶城福華大樓」都更案已經將近1年半，總算在今年，正式向北市都更處提出劃定更新單元申請，並確定完成劃定，未來可能進一步整合福華廖家持有西側三角地停車場，透過都更方式興建豪宅。以該都更案緊鄰的「文華苑」房價當作參考，近2年每坪實價維持在180至190萬元間，推測該豪宅未來推出時，有機會站穩每坪200萬元的成交關卡。

#建設 #都更案 #慶城福華大樓

仁武產業園區 打造航太聚落

面積48公頃的仁武產業園區，被高市府列為航太產業用地，通過都市計畫變更之後，同步辦理環保署的環評作業，力拼上半年啟動園區報編程序，最快下半年將辦理廠商租購土地的預登記作業，預計可吸引213億元投資，創造6,300個就業機會，除了可提供附近未登記工廠進駐之外，最重要的是引進航太和精密製造產業，讓北高雄既有的關聯業者，形成一處最先進、最完整的航太產業聚落。

#開發 #仁武產業園區 #航太產業用地

南桃園百貨擴大規模 大江二期Q2動工

繼華泰名品城三期即將於5月登場，大江購物中心二期亦變更完成預計Q2動工。大桃園零售業通路包括統領、遠百、新光三越、SOGO等4大百貨業與台茂、大江兩家購物中心，近年outlets業態包括華泰名品城、林口三井outlet等更引發磁吸效應，此外因應移入人口增加，包括特力屋、宜得利、好博家、IKEA等大型居家賣場與COSTCO等大型倉儲量販等更是愈擴愈大。

#開發 #大江購物中心二期 #桃園百貨

宏匯廣場 明年Q2開幕

在中國大陸以群百、宏匯兩大事業擴展商業不動產與大型百貨群的許崑泰，鮭魚返鄉，於新莊副都心斥資46億元打造台灣首家宏匯廣場，預計今年底完工、明年第二季開幕。新莊副都心與頭前重劃區，估算至少有160個建案，區內已有行政院聯合辦公大樓，明年落成的39樓層國際商辦估計將吸引數千企業員工進駐，也因此館內規畫除國際精品等零售占48%～50%外，餐飲與娛樂各占25%。

#開發 #宏匯廣場 #新莊

民間

投資.趨勢

中電開發斥資14.5億元 買下壹電視大樓

中電開發斥資14.5億元，向香港商盛至有限公司買下為於內湖的壹電視大樓全棟，位於台北市內湖區新湖二路146巷18號的辦公大樓，該建物土地面積約997坪、建物面積約3690坪，另有51個停車位，購買後將用來「出租增加收入」。壹傳媒內湖大樓去年以17.9億元出售給中信金旗下的台灣人壽。

#投資 #壹電視大樓 #中電開發

北市志嘉國語日報地上權案 13.5億賠售

志嘉建設於日前公告旗下國語日報地上權案「志嘉水曜」認賠售出，以總價13.5億元售予榕茂投資。志嘉建設於2013年5月底以總價9.67億元標下位於台北市羅斯福路2段、福州街口的國語日報社旁面積176.36坪商業區土地，當時溢價率達61.8%。地上權限為50年的「志嘉水曜」原先規劃為住宅大樓，於2015年決議轉為飯店、月子中心。

#投資 #地上權 #志嘉水曜

茂德機構 天價標下大同土城地

茂德機構旗下和碩開發砸下70.78億元，標下大同旗下尚志資產的新北土城區6,080坪住宅用地，得標單價每坪高達116萬，溢價率高達50%。台灣土地交易市場在2019年會繼續增溫，也顯示出若標的物位在市中心精華地段、稀有且具增值潛力，勢必也成為投資人積極出手布局的焦點。茂德機構繼去年7月砸130億買下味全三重廠土地，今年一月以46億買下遠雄建設新莊1萬坪土地。

#標售 #大同土地 #和碩開發

大同復北土地 興富發51億得標

復興北路與長安東路口精華地段土地標售，底價近50億元，最終由興富發建設以51億元得標，雖溢價僅9%，但土地坪價成交近1,119.80萬元，寫下中山區「地王」紀錄，也是全台土地交易坪價第六名，創三年新高。據興富發建設規劃，該案將打造總銷超過80億元的商辦大樓，興建地上27樓、地下六樓商辦大樓，惟因該地還需進行都市更新、容積移轉以及都審等流程，因此推案時間未定。

#標售 #大同土地 #興富發 #商辦

Google研發辦公室落腳板橋

Google在台啟動「Google智慧台灣計劃Intelligent Taiwan」，目標培訓50000+數位學程人才與5000+AI人才，Google宣布再加碼，為了擴大在台灣營運，目前在台灣約有2千名員工，Google特別選定新北市遠東通訊園區，租賃的新辦公室，打造全新研發辦公室，將容納2倍的人數，今年將大幅徵才數百名員工，持續著重AI與數位教育普及化，計畫在2020年底開始分批遷入。

#投資 #遠東通訊園區 #Google

民間

投資.趨勢

新店王砸46億 天價搶進北科園區

天賀建設砸下46.36億，買進北市士林北科園區近3千坪土地，土地為科學專用區建地，每坪約155萬元，成功整併完整街廓4面臨路後正式簽約。近幾年插旗園區者中，包括新光紡織、士林電機、士林紙業等「士林三寶」，以及英業達、長春化工、華碩、和碩、costco、中華賓士總部等重量級企業總部；而確認投入重劃區的公司還有中鼎集團、味丹企業、潤泰創新、華固建設、中悅建設等。

#投資 #北士科 #天賀建設

看好台中東區 三井砸百億打造LaLaport

日商三井不動產集團宣布加碼投資台中市東區「台糖湖濱生態園區」，未來將砸下近百億重金、打造中台灣首座親子複合式商場，預計2020年動工，2023年完工營運。三井集團採設定地上權方式開發，租下台糖台中廠區C區、E區合計4.36公頃土地，預計規劃2區2棟約250間專櫃，引進國際型流行性品牌、國內外知名的排隊餐飲品牌、生活消費性商品、大型娛樂設施等進駐。

#投資 #台糖湖濱生態園區 #三井LaLaport

高雄85大樓酒店3度法拍 海霸王54.4億標下

高雄85大樓內2家酒店第3度法拍，底價為新台幣54.4億餘元，34、35樓及37樓以上至85樓，債務人是樂活商旅和君鴻酒店。得標人是凱德唐股份有限公司，負責人是海霸王餐飲第2代負責人莊自立，顯示海霸王集團對高雄餐飲旅店經營頗有信心。85大樓為高雄市地標，加上韓流效應，觀光潛力確實值得期待。尤其近年商用不動產熱度明顯提升，台灣中南部的價格較低，還有布局的空間。

#法拍 #高雄85大樓 #海霸王

外商加碼投資台灣 北市商辦空間吃緊

去年僑外資投資台灣金額創下114.28億美元，年增52%，主要受到美中貿易戰和5+2產業創新計畫，促進台灣產業升級。國際大型企業表示願意擴大投資，辦公使用面積需求提高，帶動辦公室汰換潮，例如Google因擴大在台投資計畫，預計招募300人以上，正積極尋找辦公室。面對國際企業在台大量徵才，必須擴充辦公室，而近期無新大樓釋出，北市商辦空置率將持續下降，租金勢必上漲。

#趨勢 #外商投資 #租金上漲

商辦熱潮 吹向新北

商辦、廠辦熱吹至新北市，包括茂德機構旗下位於三重的「EBC東森電視商貿中心開發案」，以及宏匯集團在新莊投資的「新莊國際創新園區BOT案」包括AU商城、飯店、辦公大樓等。為了吸引廠商到新北市投資，其中包括三重在內的工業區將納入「都會型工業區更新立體化發展方案」的容積獎勵適用對象，幫助有意回流的台商找到廠辦。

#趨勢 #商辦廠辦 #工業區立體化

民間

投資.趨勢

首季土地交易衝574億元 史上同期最大量

惠房市回溫，建商瘋搶地，使得2019年土地成交量大爆衝。2019年第1季截至26日止，全台土地交易金額達574億元，年增率達89%。光是建商買家，就囊括購地金額的8成5，達489億元，年增3成。顯示建商樂觀看待住宅市場，尤其台中市、新北市，最熱門。建商嗅到市區商辦「換殼潮」及都更危老衍生的商機，積極購置雙北市的工、商業土地，開發方向也從住宅轉向商辦及科技廠辦大樓。

#趨勢 #建商搶地 #商用不動產

少子化商機大 建商跨足護理之家

少子化時代來臨，看好產婦高齡化，以及少胎化衍伸的頂級月子中心龐大商機，全台各大開發商積極跨界布局插旗，穩定收益來源，如國泰、京倫建設為轉投資知名成功案例，近期更有麗寶集團、永陞建設也紛紛於雙北、台中新開設產後護理之家，就是要搶食少子化商機的市場大餅。

#趨勢 #月子中心 #建商跨界

寶雅新品牌寶家 擬開30家

美妝精品連鎖龍頭寶雅今年將拓展新通路品牌「寶家」，跨足販售家用五金包括水電材料與園藝用品等，將從北部開始展店，首年計畫開出30家店，明年速度放緩為12-14家，2021年增速一年開25家，預計五年內寶雅、寶家兩通路品牌總店數目標要達400家。在美妝店市場市占比從去年的81%躍升1個百分點達82%，市場大者恆大寶雅拓點主力再擴展至離島及中台灣地區。

#展店 #寶雅 #寶家

遠雄自貿港區額滿 將再擴建4棟廠辦

中美貿易衝突吸引台商「鮭魚回流」台灣投資，台商全球高階網路設備最大廠亞旭電腦落腳桃園市遠雄自貿港區的廠辦大樓。自貿港區建構13年的兩棟廠辦大樓廠商首度「額滿」，很多回流台商積極詢問廠房用地，將再擴建4棟廠辦大樓約5萬坪廠房，初估將投資50億元，預定6月動工，最快將在2020年底後陸續完工，將可提供台商或國內外大廠進駐做為生產、物流基地。

#擴建 #鮭魚回流 #桃園 #遠雄自貿港

交易

二、三月份大型不動產交易合計338.26億元，扣除土地交易後，交易額約為99.71億元，本月交易產品類型以土地及工業為主，建商積極搶地，包括興富發、和碩開發、潤隆、華固建設等，其中交易金額最大的一筆，和碩建設以70.78億元標下土城區元和段土地。而台商回台投資意願持續擴大，工業地產以中、南部交易最為熱絡，其中以華固建設以20.55億元買下新莊區工業土地，看準企業投資設廠持續發燒，未來將興建廠辦大樓。

二、三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	台南永康大橋區段徵收土地	台南市永康區	土地 4562 坪	19.84 億元	理銘
土地	台中七期重劃區土地	台中市西屯區	土地 1229 坪	19.26 億元	潤隆
土地	新北土城區員和段土地	新北市土城區	土地 6080 坪	70.78 億元	和碩開發
土地	高雄凹子底區段徵收土地	高雄市鼓山區	土地 868 坪	19.87 億元	京城
土地	台北市中山區長安段二小段	台北市中山區	土地 258 坪	8.50 億元	宏普建設
土地	台北南港經貿園區都更基地	台北市南港區	土地 329 坪	7.03 億元	愛山林建設
土地	台北中山區長安段土地	台北市中山區	土地 456 坪	51.12 億元	興富發
土地	新北市土城暫緩發展區土地	新北市土城區	土地 753 坪	6.98 億元	新潤
土地	高雄三民區大港段土地	高雄市三民區	土地 2155 坪	21.55 億元	遠雄建設
工業	台中大肚區文昌段土地	台中市大肚區	土地 11163 坪	14.05 億元	全家便利
工業	龜山工業區廠房	桃園市桃園區	建物 1942 坪	2.85 億元	高來
工業	新北新莊區建國段土地	新北市新莊區	土地 4101 坪	20.55 億元	華固建設
工業	桃園新屋區清華段土地	桃園市新屋區	土地 5907 坪	7.10 億元	桃苗汽車
工業	樹谷科技園區土地	台南市新市區	土地 5682 坪	3.98 億元	永旺國際物流等公司
純辦	志嘉水曜	台北市中正區	建物 2204 坪	13.50 億元	榕茂投資
純辦	聯聚中雍大廈	台中市西屯區	建物 896 坪	5.81 億元	億豐
純辦	益航大樓	台北市大安區	建物 666 坪	4.63 億元	慧洋國際
廠辦	台元科技園區廠辦	新竹縣竹北市	建物 2336 坪	4.30 億元	力智電子
廠辦	台元科技園區廠辦	新竹縣竹北市	建物 1322 坪	3.39 億元	聯發科
廠辦	壹電視大樓	台北市內湖區	建物 3690 坪	14.50 億元	中電開發

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