

### 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

### 商用不動產市場開紅盤 工業地產需求強

觀察國際經濟情勢，全球經濟需求轉弱，貿易及製造業活動降溫，主要國家貨幣政策立場轉向寬鬆，增添市場對於景氣趨緩的擔憂。在國內方面，儘管3月製造業相關數據表現仍疲弱，國際油價上漲、非蘋陣營智慧手機相關晶片出貨回溫，拉貨力道增強，令原物料相關廠商與電子機械廠商對於當月景氣看法轉好。產業政策方面，鼓勵台商回流台灣，行政院拍板「境外資金匯回管理運用及課稅條例草案」，海外資金匯回台灣可享優惠稅率8%至10%，若投資5+2等特定產業，政府將再退回半數稅額，即稅率最低為4%及5%。

商用不動產部分，商用市場持續受到企業青睞，自用型買方活躍，辦公大樓及工業不動產成為投資焦點，4月出現三筆純辦交易，顯現純辦市場依舊受到金融、壽險業喜愛，辦公空間去化表現亮眼，帶動各商圈租金行情上漲。台商回台投資意願持續擴大，以中、南部交易最為熱絡。住宅方面，4月房市交易量較3月持平，但和去年同期相比量增約15%，且已經連續兩個月房市交易年增率都在雙位數，顯見今年上半年的房市買氣比去年上半年還旺。

## 五月 商用不動產行事曆

上旬 5/1~5/10	中旬 5/11~5/20	下旬 5/21~5/31
<p>▲ 5/8 (三) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第7批國防部委託標售國軍老舊眷村</p> <p>▲ 5/8 (三) 【法拍】 萬華區康定路46巷12號-1拍</p> <p>▲ 5/9 (四) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第23批國有非公用不動產</p>	<p>▲ 5/14 (二) 【法拍】 中山區中山北路一段121巷27號-1拍</p> <p>▲ 5/15 (三) 【法拍】 新店區安德段942地號-3拍</p> <p>▲ 5/16 (四) 【標售】 台北港特區附近土地及建物</p>	<p>▲ 5/22 (三) 【招商】 三重區重新段壹小段1-28及2地號</p> <p>▲ 5/23 (四) 【標售】 台南新興港灣市政特區商業土地</p> <p>▲ 5/23 (四) 【標售】 國產署北區108年度招標第8批國防部委託標售國軍老舊眷村</p> <p>▲ 5/28 (二) 【標售】 桃園八德區土地</p> <p>▲ 5/30 (四) 【標售】 竹南廣源科技園區廠房</p>

## 政府 建設.政策

### 鼓勵台商回流 行政院拍板海外資金匯回專法

鼓勵台商回流台灣，行政院拍板「境外資金匯回管理運用及課稅條例草案」，海外資金匯回台灣可享優惠稅率8%至10%，若投資5+2等特定產業，政府將再退回半數稅額，即稅率最低為4%及5%。草案也明定，匯回海外資金需存入金融機構專戶控管，並且遵循洗錢和資恐防制規範，且不得購置不動產，以避免炒作房市。

#法規 #政策 #海外資金匯回專法

### 環評法不修了 設退場機制

老舊環評退場機制原是環評法修法重點之一，由於深澳電廠案、中油觀塘第三天然氣接收站等案，都是在通過環評後，因各種因素遲遲未開發，為改善老舊環評爭議，環保署目前傾向不修法，希望在現行環評法架構下，透過行政程序來解決問題。目前正研議在環評審查結論中納入退場機制，也就是在審查時就告訴開發單位，多久沒有開發就廢止，或開發單位可在一定期間內提出展延。

#法規 #政策 #環評

### 產創租稅優惠延10年 初審過了

立法院經濟、財政委員會審查「產業創新條例」部分條文修正草案，其中租稅優惠展延十年獲初審通過，代表企業可以安心投入相關創新研發。至於智慧機械、5G投資抵減，及未分配盈餘進行實質投資得列減項等，則保留送朝野協商。租稅優惠方向大致不會變，但因朝野立委對產創條例部分條文現有很多提案，多是加碼，因此保留協商。

#法規 #政策 #產創條例

### 大彎北「商業宅」 北市府建議允許住商混合

市府提出修訂內容，敬業二路以西的大彎北區域，可透過都市計畫允許「住商混合」，讓「就地合法」範圍擴大，從「單點基地」變「大區塊」，就連尚未開發的素地，未來也能當住宅使用。申請繳納回饋金就地合法的單元，原本要求整棟建物住戶須「全數同意」或「1/2比例以上同意」才能申請，現在「單一住戶」即可提出，申請期限也放寬，從公告上路的5年內，改成無限期。

#法規 #大彎北 #住商混合

### 打回原型 高雄新瑞都工商綜合區回復農業區

內政部表示，有關新瑞都工商綜合區變更回復農業區案，是由高雄市政府主動提報內政部都委會審查，都委會尊重市府決定並依法審議，若新承受單位有開發需求，可循法定程序，向高市府申請土地變更事宜。高雄市政府同意本案應依行政變更恢復為原使用分區，並送內政部都委會依法審理，乃同意高雄市府將工商綜合專用區變更恢復為農業區(8.116公頃)。

#政策 #高雄 #新瑞都工商綜合區

# 政府 建設.政策

## 離岸風電 進入「區塊開發」

經濟部能源局副局長表示，將在今年內公布離岸風電第三階段「區塊開發」的相關規則，目前規劃在第二階段計畫結束後，以一年釋出1GW（10億瓦）的速度，2026年起至2030年內釋出5GW。政府積極完善基礎建設，建構合宜法規環境，吸引海內外離岸風電開發商投資，目標達成2025年再生能源發電占比達20%，未來提到離岸風電產業時，台灣將在國際上占有一席之地。

#政府建設 #離岸風電 #再生能源

## 內科之心上梁 將成創新育成基地

北市府與宏匯集團合作打造「內科之心」BOT案，該案占地1.75公頃，包含3棟大樓，總投資額48億，2020第一季完工啟用後，將可提供6400坪創新育成空間，預計在50年契約期內，可提供北市91.83億收益，以及每年3000個以上工作機會。內科之心會把公共服務產業也納入，C棟建物會有托嬰中心，另外也考慮把托老、托幼這些服務也都放進來。

#開發 #內科之心 #t.Hub

## 台中巨蛋 確定落腳14期重劃區

台中巨蛋興建案，總開發經費約60億元，土地總面積6.7公頃，新市府團隊計畫由前市府採取「興建營運移轉」，改以「營運移轉」辦理，已確定在14期重劃區興建，先期規劃案已於3月上網招標。考量交通、防災及人流，因不遠處就是台中洲際棒球場，中間還有北屯國民運動中心，往南還有朝馬及南屯等兩座國民運動中心，上述運動設施都在「台74號」快速道路附近，可形成休閒運動廊帶。

#開發 #台中巨蛋 #14期重劃區

## 台中霧峰「中台灣影視基地」2019年中正式營運

霧峰區打造的「中台灣影視基地」，目前工程已經都點交完畢，預計2019年中就會正式營運，交由中影八德公司營運，中影八德公司未來也會引介國外劇組，以行銷台中城市意象，讓中台灣影視基地成為全國最大的影視基地。霧峰是當初省議會的地點，因此政府早期對霧峰投資是最多，包括交通、各方面公共設施都相當完善。

#開發 #台中霧峰 #中台灣影視基地

## 民間 投資趨勢

### 三商壽長春金融大樓 泰安產37.6億得標

商用不動產市場再開紅盤，三商美邦人壽的台北市「長春金融大樓」開標，底價36.6億元，結果由泰安產險以總價近37.6888億元得標，比底價高出1億888萬元，溢價率近3%。此次標售樓層排除3樓部分樓層與11個停車位外，其餘14戶、182個停車位對外標售，建物面積約5630.25坪，換算一樓店面每坪單價為185萬元，二樓以上則為74.8萬元。

#標售 #長春金融大樓 #泰安產險

### 林敏雄112.5億 標下全台最貴停車場

元利建設集團總裁林敏雄以112.5888億元價格，擊敗龍巖集團總裁李世聰，得標全台「最貴停車場」信義計畫區D3的1,552.73坪土地，每坪得標價為725.51萬元，遠比信義路五段「琢白」在6年前所取得的地坪成本約823萬便宜近12%。元利建設首度搶進全台首善信義計畫區，未來D3開發方向，除打造地標型高級住宅外，也不排除規劃為頂級辦公大樓。

#法拍 #最貴停車場 #信義計畫區D3

### 新莊產業園區、台北港 僅產專區2筆脫標

新莊北側知識產業園區本次為第四次辦理標售，區內共有9筆土地標售，未受惠台商回流的影響，此次標售並無前2次的熱度，總計3封標單參與競標，共計2筆土地標脫，合計標脫金額約7.25億元，平均溢價率3.01%，有7筆土地流標；另外，台北港特定區，雖然淡江大橋順利啟動興建工程，但卻無法帶動買氣，最後12筆土地已流標收場。

#標售 #新莊北側知識產業園區 #台北港

### 國票砸38億買下大直商辦6個樓層

商辦大樓炙手可熱，不但現貨稀缺，連預售大樓也變得搶手。國票金集團繼國票創投以約38.04億元買下華固建設北市大直的「亞太置地」辦公大樓6~7、8~10及17樓和144個車位，將來一部分將作為自用辦公室，一部分則出租給關係企業。華固手中可開發辦公和廠辦的土地至少五筆，都集中在雙北市，包括台北市大直「華固亞太置地」、內湖潭美、士林北投科技園區、新北市新莊案。

#投資 #商辦 #華固亞太置地

### 租金收益佳 壽險資金重回不動產

壽險業在全台投資逾新台幣兆元的投資用不動產，以出租來增加收益，壽險業面臨國外投資避險成本高、投資海外額度接近滿水位，不少公司又開始積極尋覓不動產投資標的。國壽近年積極推動都市更新、老樓拉皮等，投資金額依舊是壽險業第一大，投資用不動產金額第二到第四大，分別是富邦人壽、新光人壽及南山人壽，都有逾千億元，且富邦人壽、新壽都有不少在建工程，仍在持續投資。

#投資 #壽險資金

## 民間 投資趨勢

### 中華電活化資產 兩開發案今年啟動

中華電信董事長表示，今年啟動南港、埔心兩個商用土地開發案；研究院、萬華、三重等三個員工宿舍計畫。中華電信位於桃園市埔心的土地本來是荒地，現在配合桃園市政府智慧物流產業園區計畫，已經完成土地變更，未來要成為桃園物流園區。南港商業大樓開發案，計畫投入25.38億元，在南港區打造一個地下四樓，地上13樓的電信新機房與商業共構大樓，總樓地板面積約11,981坪，預計2024年完成。

#投資 #中華電 #南港商業大樓

### 台商回流大爆發 5大產業鏈今年來投資額破千億

台商回台投資以通過24案，總投資金額已到910億，帶動本國就業機會9000人。後續還有50幾家在排隊，預估本月就會審核超過30家，總投資金額破千億，帶動本勞就業人數破萬人。過去像電子業海外生產比重高達8、9成，可這波台商已預見有「伺服器」、「網通設備」、「自行車」、「汽車零組件」、「車用電子」等五個產業鏈能夠完整搬回來。

#投資 #台商回流 #5大產業鏈

### 台達電 再斥25億中壢擴廠

台達電持續加碼投資台灣，繼先後中壢、內湖購地外，並陸續在中科、南科租地擴廠增產，公司再宣布將斥資25.68億元，向廣運購買位於中壢廠房，預定做為其中壢六廠用地、持續擴大電源供應器、電動車、新能源基礎設施等事業。台達電此回購入的廣運中壢廠房，占地約9,726坪、建物面積達1.23萬坪，與去年砸下20.72億元的兩筆中壢廠房土地鄰近，分別做為中壢三廠、五廠及六廠。

#投資 #台達電 #中壢廠房

### 美超微擴廠 加碼投資100億

經濟部「歡迎台商回台投資」宣布突破2000億元，美超微確定回台投資，湊齊了「網通設備」、「自行車」、「汽車零組件」、「車用電子」等5個產業鏈。美超微先在台灣投入20億元擴廠，正於桃園八德區設立的亞太科技園區第2期廠房擴建，因為業績持續發展，且台灣人才、環境都相當不錯，決定加碼投資。另外第1、2期投資金額原先預計是90億，有機會再多加碼100億台幣。

#投資 #亞太科技園區 #美超微

### 聯詠新總部 傳落腳台元科技園區

聯詠目前除新竹竹科總部，在台南、台北均有據點，當初相中台肥公道五路的地點，就是看好鄰近竹科，利於未來員工擴增。不過，近期業界傳出，這次聯詠擬新蓋的總部大樓，可能選在台元科技園區，除有IC設計群聚效應，也比竹科離高鐵站更近，便於廠商往來拜訪。已有18年歷史的台元科技園區，園區採分期開發模式，聚集約1.8萬名IC設計和電腦產業上下游的從業人員。

#投資 #台元科技園區 #聯詠

## 民間 投資.趨勢

### 世貿聯誼婚宴空間 改作商辦出租

「世貿聯誼社」於今年10月將退出婚宴市場，而世貿聯誼社位於「台北世貿中心國際大樓」33樓的「世貿33」750坪婚宴場地空間，將改為商辦，計畫以每坪3,500至3,700元對外出租。國貿大樓重視管理與服務，每年租金收入約8億元，每年維護費加上優化設施的資本支出超過1億元，約占租金15%，每年出租率皆超過99%，被公認為台北市優質商辦。

#趨勢 #世貿33 #商辦

### 豪宅市場復甦 科技業撐場

近年科技業配發股利狀況佳，相關企業主置產不手軟，除了信義計畫區「55 Timeless琢白」再現科技業新買家由電子業者榮益科技分別以艾爾瓦國際投資、美利亞投資的名義買下，去年底購置「西華富邦」買方也有科技產業背景，創見集團東崇萬家族日前再買第七戶「昇陽國寶」。去年科技業獲利績效佳，在房市盤整、豪宅市場緩步復甦後，置產仍是企業主的首選。

#趨勢 #豪宅市場 #科技業

### 新店小碧潭 IKEA、京站搶進

全台量販與居家零售最高客單價的新店區，因IKEA與京站時尚廣場即將進駐小碧潭站，炒熱周邊商圈行情，其中，IKEA宣布5月開幕，首度以複合式商場呈現，而京站則以「森林食光」展現文青複合商場特質。京站除新店小碧潭站共構商場五樓將建構森林食光，預計第四季開幕外，台北車站轉運站的京站地下3樓美食廣場亦預計5、6月陸續改裝完成，屆時將有30家餐飲品牌進駐。

#進駐 #新店小碧潭 #IKEA、京站

# 交易

四月份大型不動產交易合計300.241億元，扣除土地交易後，交易額約為141.42億元，本月有2筆的指標性純辦交易，分別是國際票券以38.04億元買下6~7樓、8~10樓及17樓華固亞太置地預售案，泰安產物以37.69億元得標長春金融大樓部分樓層。4月最受矚目的信義計畫區D3土地法拍，三拍後成功由元利建設以112.58億元，溢價率9.6%拿下，換算每坪成交單價725萬元，信義計畫區內產權完整的大面積土地一地難求，將近9成的土地已開發，D3土地未來將走向高級住宅及頂級辦公作規劃。

## 四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	高雄苓雅區五塊厝段土地	高雄市苓雅區	土地 659 坪	4.75 億元	華友聯
土地	高雄苓雅區五塊厝段土地	高雄市苓雅區	土地 1036 坪	6.42 億元	隆大營建
土地	高雄仁武區仁德段土地	高雄市仁武區	土地 6077 坪	11.40 億元	隆大營建
土地	高雄中都重劃區土地	高雄市三民區	土地 340 坪	3.68 億元	京成建設
土地	信義計畫區D3土地	台北市信義區	土地 1553 坪	112.59 億元	元利建設
土地	高雄中都重劃區土地	高雄市三民區	土地 1778 坪	5.98 億元	和欣客運汽車
土地	台中西屯區西屯段土地	台中市西屯區	土地 843 坪	14.17 億元	興富發
工業	台中大雅區六寶段廠房	台中市大雅區	土地 1388 坪	4.00 億元	和大工業
工業	台中工業區廠房	台中市南屯區	土地 853 坪	2.50 億元	博大科技
工業	中壢工業區廠房	桃園市中壢區	建物 3660 坪	4.50 億元	廣錠科技
工業	中壢工業區廠房	桃園市中壢區	建物 12387 坪	25.68 億元	台達電
工業	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 1828 坪	6.18 億元	兆利科技
工業	彰化員林市中央段廠房	彰化縣員林市	土地 1751 坪	2.09 億元	富強輪胎工廠
工業	桃園楊梅區草湳坡段土地	桃園市楊梅區	土地 1530 坪	1.45 億元	新華
工業	新竹縣竹北市東華段廠房	新竹縣竹北市	土地 1370 坪	2.55 億元	N/A
工業	高雄岡山區灣裡西段土地	高雄市岡山區	土地 7168 坪	8.60 億元	自然人
工業	南部科學工業園區廠房	台南市新市區	建物 10559 坪	4.50 億元	中光電
純辦	華固亞太置地預售案	台北市中山區	建物 3955 坪	38.04 億元	國際票券
純辦	長春金融大樓	台北市中山區	建物 5630 坪	37.69 億元	泰安產物保險
純辦	摩天東帝市	新北市中和區	建物 1016 坪	3.07 億元	東森得易購

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