

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

純辦大樓交易飆升 壽險、金融業購置總部需求增加

觀察國際經濟情勢，經濟合作暨發展組織(OECD)與聯合國(UN)的最新經濟展望報告皆同步下修今年全球經貿成長率，且表示若貿易爭端進一步升級，恐將使得全球經濟放緩程度加大，顯示全球經濟成長前景仍有疑慮。國內政策方面，「非都市土地使用管制規則」，有條件增加工業區丁種建築用地法定容積，平均每公頃新增投資達4.5億元以上者，每增加1,000萬元可增加法定容積1%；企業亦可使用捐贈、繳納回饋金方式，法定容積申請最高可達400%，增加產業發展所需空間。

商用不動產部分，2019年純辦大樓交易明顯增加，包含包括國際票券、富邦人壽、國泰人壽、泰安產險、萬海航運等公司都購入大面積辦公室。受到北市商辦租金上漲趨勢形成，大型業主紛紛調漲租金影響，市區精華地段業主由租轉買、都更期間轉換標的之需求明顯，精華地段純辦交易躍升為市場新寵。住宅方面，六都5月的買賣移轉棟數為2.2萬棟，年增8%，創下近五年以來的同期新高，4月房市熱絡的交易市況，帶動5月的移轉棟數量增。

六月 商用不動產行事曆

上旬 6/1~6/10	中旬 6/11~6/19	下旬 6/20~6/30
<p>▲ 6/5 (三) 【標售】 大安區僑福花園廣場</p> <p>▲ 6/5 (三) 【標售】 新莊副都心段2筆土地</p> <p>▲ 6/10 (一) 【標售】 新竹工業區廠房</p>	<p>▲ 6/12 (三) 【標售】 新竹東美大樓</p> <p>▲ 6/13 (四) 【標售】 台北車站衡陽路商四土地</p> <p>▲ 6/17 (一) 【法拍】 大安區信義路四段258號12樓-1</p> <p>▲ 6/18 (二) 【標售】 林口特定區乙工土地</p> <p>▲ 6/18 (二) 【標售】 統一國際大樓、三連大樓</p>	<p>▲ 6/20 (四) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第31批國有非公用不動產</p> <p>▲ 6/26 (三) 【標售】 台南市精華地段31筆土地</p> <p>▲ 6/27 (四) 【標售】 京華城</p> <p>▲ 6/27 (四) 【標售】 益通光能南科廠房</p> <p>▲ 6/28 (五) 【標售】 宜蘭頭城商業土地</p>

政府 建設.政策

工業區更新立體化 內政部修法容積最高可達400%

內政部通過「非都市土地使用管制規則」，有條件增加工業區丁種建築用地之容積最高至400%，針對非都市土地中依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發的工業區，或依各園區設置管理條例設置開發的科學園區、農業科技園區及加工出口區，在符合開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，該工業區丁種建築用地，在一定金額的新增投資及設置能源管理措施等條件下，容積率得不受原300%的限制，增加法定容積上限到360%。

#法規 #政策 #工業區立體化

台商境外資金匯回 外匯存款專戶管理

「境外資金匯回管理運用及課稅條例草案」，依照該草案規劃，須先向財政部申請審核，須存入「外匯存款專戶」，第一、第二年享8%、10%優惠稅率，其次，匯回資金投資的運用，可分為三大類管道，一是實質投資，分為直接投資或間接投資投資國內5+2產業等重要政策領域產業，比重可不訂上限。二是金融投資，可投資金融相關商品，比重是25%以內，這部分的資金，須透過信託、全委專業操作。三是自由運用資金，占5%。

#法規 #政策 #海外資金匯回專法

金控銀行參與都更 注資鬆綁

金管會發函修正「金控（銀行）轉投資資產管理公司營運原則」，鬆綁金控及銀行旗下資產管理公司AMC從事不動產相關業務，對於都更及危老重建案可購買不動產及挹注資金，承接屋主或地主釋出的不動產，藉以配合都更政策，也有助於金控及銀行旗下AMC爭取都更商機。未來有地主、屋主不想參與都更，想直接出售不動產，可由AMC買下，將有助加速都更推動。

#法規 #政策 #都更鬆綁

美中貿易戰刺激66台商回流 投資金額逾3300億元

投資台灣事務所召開「歡迎台商回台投資行動方案」第19次聯審會議，核准環隆科技、興勤電子、中揚光電、合晶科技、景碩科技共5件投資案，總計投資超過新台幣近210億元，共新增1,136個本國就業機會。經濟部指出，行動方案上路以來，共通過審查66家台商回流，累積投資逾新台幣3300億元，預估可帶來超過3萬1300個本國就業機會。

#政策 #歡迎台商回台投資行動方案

青年成家貸款 十年撥1.1兆

青年安心成家貸款成立至今已接近十年，目前前五大房貸市占率前五大銀行，依序為土地銀行、中國信託、台灣銀行、合庫銀行與台北富邦銀行。據財政部統計資料顯示，截至4月，撥貸情形累計達27.8萬戶、金額達1.12兆元，前三大承作銀行為台銀、土銀及合作金庫。從數據可看出，八大公股銀行4月受理的青安貸款戶數，不如去年4月，總計減少約400戶，其中台銀就減少約200戶。

#政策 #青年貸款

政府 建設.政策

信義行政中心地上權案 市府預估權利金約85億

台北101、南山廣場旁的信義區公所，因屬海砂屋，北市府計畫遷至廣慈園區，空地將採設定地上權案招商，地上權期間為50年。內含市府公園處、市選委會辦公室，面積計7099平方公尺，樓地板面積1萬2025坪，已由機關廣場用地，變更成商業區用地，容積率560%。北市財政局初估權利金約85億，但權利金底價仍將委託不動產估價師事務所查估，送市府市有財產審議委員會審定實際權利金，最後以投標權利金最高者為準。

#開發 #信義行政中心 #地上權

北啤工場開發 利益上看50億

占地5.2公頃的台北啤酒工場今年將進行都市更新計畫，預計台北啤酒工場開發利益上看50億元。台菸酒將依「都市計畫工業區變更審議規範」提供40.5%土地（約2.11公頃），回饋給台北市政府。台北市的都市計畫將台北啤酒工場的包裝工廠列為歷史建築，等於生產設備主導權將交由北市府。如果台北市與台灣菸酒對於包裝工廠達到共識，才會啟動台北啤酒工場設定地上權招標，最快預計明年招標、後年決標，台菸酒總部最快將於2024年從現址南昌路進駐該園區大樓。

#開發 #台北啤酒工廠 #都市更新計畫

三鶯線 整體工程進度超過三成

新北市積極推動三環六線以擴大都會區發展，第三環中的三鶯線整體工程進度已達31%。捷運三鶯線計畫總經費約502億元，預定2023年完工。該路線全長14.29公里，起點頂埔站(LB01)銜接捷運土城線，行經土城中央路四段，最後至鶯歌鶯桃路與福德一路路口的鶯桃福德站(LB12)，共12個車站。而三鶯線延伸桃園八德段，可行性研究已於5月17日通過交通部審查。

#開發 #三環三線 #三鶯線

桃園市府 A8轉運站BOT案與長庚醫療團隊簽約

桃園市A8(長庚醫院站)轉運站，採BOT方式辦理A8轉運站興建營運事宜，許可年限為35年(興建期3年+營運期32年)，由長庚醫療財團法人取得最優申請人資格，轉運站及停車場預計11月動工，3年內完工啟用。A8轉運站預定地約1.8公頃，規劃興建地下一層地上四層的建築物，一樓為19席月台的轉運站，四樓為國際會議中心，地下一及二至四樓為停車場。

#開發 #桃園A8轉運站 #長庚醫療財團法人

經國轉運站啟用 南來北往每天330班次

桃園區「經國轉運站」開始啟用，經國轉運站匯集四家國道客運業者、六條國道客運路線，讓南崁交流道周邊交通系統可完成連結，桃園市持續在相關區域推動轉運站計畫。經國轉運站是桃園第一個轉運站，而在八德區大湫交流道旁的「大湫轉運站」，及長庚醫院旁的「龜山長庚轉運站」，都將於今年動工，桃園市也將在平鎮、楊梅、龍潭等地，選擇適當基地建置轉運站。

#政府建設 #桃園經國轉運站

民間 投資趨勢

龍巖旗下太平洋商業大樓14.2億賣萬海

龍巖旗下持有太平洋商業大樓位於台北市大安區忠孝東路285號，樓層3、4、5樓，以及地下樓層，合計建物總面積1,698.14坪，土地面積約175.59坪，以總價14.2億元賣給萬海航運。太平洋商業大樓位於忠孝SOGO商圈的傳統精華地段，區段內空置率極低。該棟大樓2017年11月時，宜進實業斥資5億元買下14樓。

#投資 #太平洋商業大樓 #萬海

信義誠品大樓二層樓 遠雄人壽22億賣樓

遠雄人壽公告，以22億元出售信義計畫區誠品大樓（原統一大樓）的二層樓，預計獲利4.18億元，樓地板面積是1,689坪左右，以每坪158萬元的價格出售，買主是萬世成世界、寶慶國際、聖彼得紡織、鴻伸投資等四家公司。遠雄主要是擁有該棟大樓27與28樓，因大樓持有者眾多，遠雄認為若只是收租，管理不易，且預期未來增值空間有限，決定獲利了結。

#統一大樓 #遠雄

華碩砸14億 買輝瑞淡水廠

美中貿易戰延燒，近期不少台商回流，加大在台灣的投資，華碩將購買位在淡水的輝瑞大藥廠建物與土地，交易總金額14.2億元，擴大研發團隊規模，為未來研發實力預做準備。華碩主要研發團隊在台北市北投，企業總部所在的台灣員工人數約7,000人，公告購買淡水的輝瑞大藥廠土地與建物有4,149坪，華碩規劃做為研發團隊使用辦公室。

#投資 #工業地產 #華碩淡水廠

南山砸7.4億 買桃園物流中心

南山人壽公告斥資新台幣7.4億元，向恆隆行投資購買桃園市龍潭區中豐路高平段之物流中心，土地面積約4,435坪，建物面積約3,9461坪，該區為發展多年之物流業集中區域，周邊聚集物流、化工及材料等廠房，產業聚集性佳。購置用途為倉儲物流使用，恆隆行投資公司的賣方出售予南山人壽後，由恆隆行投資的關係企業恆隆行貿易公司承租，符合法規投報率是2.345%。

#投資 #壽險業 #物流中心

聯詠斥資36.9億元 購買台元科技園區大樓

面板驅動IC廠聯詠決定斥資新台幣36.9億元，購買台元科技園區一棟辦公大樓，第8期V棟全棟及地下室內停車位，總建築物面積1萬2947坪，車位有750個，因應未來中長期發展擴充需求。目前台灣員工人數超過2000名，因新竹科學園區內創新一路與篤行一路大樓的辦公空間不敷使用，已向矽統承租辦公室。

#投資 #台元科技園區大樓

民間 投資趨勢

寶佳超狂砸50億元 標下台中重劃區6筆土地

台中市政府地政局辦理太平新光地區區段徵收配餘地標售開標作業，這次標售10筆土地，土地包括9筆住宅區、1筆宗教專用區土地，最小面積463坪、最大面積3,216坪，每坪標售底價約14.3萬元至29.6萬元，最終吸引43封標單競標，共有9筆土地順利標脫，標脫率90%，其中6筆土地由寶佳集團旗下的勝美、佳福等公司標下，總得標金額近50億元。

#標售 #寶佳 #台中重劃區土地

京城再砸16.19億元 購入生態園區站旁千坪商業地

北高雄29期重劃區商業地再創新高地價記錄！繼3月初京城建設公告，以總價約19.87億餘元、每坪229萬元，購入農十六特區至聖路林皇宮旁停車場約867.91坪商四土地後，又再公告以總價16.19億元，購入捷運紅線生態園區站旁1057.57坪商四土地，再創該區土地單坪成交新高價記錄，今年高雄搶地大戰已愈搶愈熱。

#投資 #高雄第29期重劃區 #商業地

41歲馥敦南京館 飯店危老第一案

屋齡41年的台北馥敦飯店南京館，在四月經台北市政府核准通過，可望成為全國第一件依危老條例改建的知名飯店。基地面積近975坪，建物總面積逾5,600坪，土地使用分區是第二種商業區、第三種住宅區；全案獲得容積獎勵額度包括建築基地1.15倍的原建築容積，再加上10%的時程容積獎勵，若不加計容積移轉，以此核定容積推估，未來可興建樓地板面積約7,000坪上下。

#危老改建 #台北馥敦南京館

國泰起家厝都更 環評過了

國泰集團誠品書店敦南店所在的台北市敦南金融大樓即將都更重建，通過大樓新建案環境影響評估。現為12樓的敦南金融大樓，重建後將改為地上28樓、地下六樓，樓高超過141公尺，供餐飲、金融、零售等服務業使用，5樓也設計綠化露天平台，大樓將有太陽能發電、節能照明，垃圾暫存區有冷藏設備降低廚餘臭味。

#都更重建 #敦南金融大樓

富邦蔡家起家厝 改走危老建豪辦

台北市「富邦產險大樓」，已撤銷申請三年多的都更案，改走危老條例，計劃改建為高檔商業辦公大樓。若改建完成後，其身價將大幅暴漲，有機會變身為每坪月租3,000元以上的豪華辦公大樓。金控、商用不動產大戶紛紛拚都更，除了政策鼓勵外，銀行法第75條放寬金融業老舊行舍重建後，自用比率由50%下調為20%，激勵各家老舊行舍大樓，紛紛參與都更，估計至少12棟。

#危老改建 #富邦產險大樓

民間 投資趨勢

金控瘋買樓 商辦行情有撐

金控購置商辦不動產總部需求增，玉山金、元大銀陸續出手買樓，國票金共砸56.7下華固建設大直亞太置地辦公大樓，金融機構業者表示，多數金融機構現有企業總部或辦公大樓屋齡久，伴隨事業體成長、員工人數增加等，基於空間、大樓屋齡以及企業形象考量，集中辦公可提升管理效能等需求，有新購辦公大樓需求，以便在台北市各精華區卡位，設置自家企業總部。

#趨勢 #金融業 #華固亞太置地

商用不動產交易 攀五年高峰

台商資金回流突破2,000億元，在自用需求及低檔布局的多方刺激下，台灣商用不動產第1季成交金額為182億元，是2014年以來新高，以工業不動產需求最強，共成交65億元、占比36%。美中貿易戰、產業鏈遷移、產業轉型帶動工業不動產需求大增，4月上市櫃公司交易工廠、廠辦金額就逾40億元，今年前四月工業用地總成交金額約196.36億元，打破2017年同期114.41億的紀錄，年增108.9%。

#趨勢 #商用不動產需求增加 #工業地產

北市飯店大戰 國際牌奪首勝

國內新飯店一家接著一家開，台北觀光飯店市場自2018年底起進入「新戰國時代」，市場家數創新高。台北新飯店一家一家開出，除引爆「萬豪國際集團」、「IHG洲際酒店集團」與「希爾頓集團」等三大國際連鎖飯店集團在台北的市場爭奪戰，亦掀起台北觀光飯店市場的「土洋激戰」。根據調查，加盟國際連鎖酒店集團旗下飯店，因有「國際牌」護體加持，今年1至4月平均房價與平均住房率均已安全達到各家自己設定的既定目標。

#趨勢 #台北觀光飯店 #萬豪 #洲際 #希爾頓

六大都會區首季房價 三年多高點

全合六大都會區第一季房價指數289.33，季增0.74%、年增2.11%，為房價反轉三年多來新高，大台北外的桃園、高雄為歷史新高，台中、新竹為歷史次高，房價跌幅最深的雙北市也緩慢爬升，反彈來到2016年房地合一稅政策實施以來的高點。不僅過去一年來全台多數都會區房價呈現上漲，且而愈南部漲勢愈強勁，台北市、新北市首季房價指數年增1.5%、1.33%。

#趨勢 #房價指數 #六大都會區

打造信義區2.0 台壽南港C3動土

台灣人壽南港經貿園區C3基地，與三井不動產攜手合作南港C3地上權開發案，預計2022年底完工，將是大型複合式商場，日本大型商場LaLaport將進駐。未來總樓地板面積達12.25萬坪，包含三座樓高分別為27、21、19層的A級辦公室塔樓，還可在會場舉辦電競比賽、演唱會、展覽活動等。另外從6樓到地下一樓近5萬坪的商場部分將全部交由三井不動產營運。

#開發 #地上權開發案 #南港經貿園區C3 #三井LaLaport

交易

五月份大型不動產交易合計423.57億元，扣除土地交易後，交易額約為130.73億元，本月有3筆的指標性純辦交易，分別是萬海航運以14.20億元買下太平洋商業大樓3樓至5樓以及16個坡道平面車位，建物面積約1490坪，建物平均單價91.6萬，未來將做企業總部使用。萬世成世界、寶慶國際、聖彼得紡織、鴻伸投資等四家公司以22億元向遠雄買下統一大樓的二層樓，換算每坪單價158萬元。國泰人壽以7.14億元標回民生建國大樓1樓及9樓，自此整棟大樓都是國泰集團所有。

五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	桃園桃園區三民段土地	桃園市桃園區	土地 972 坪	9.82 億元	國泰人壽
土地	台北南港區南港段土地	台北市南港區	土地 2088 坪	19.00 億元	長虹
土地	新竹竹北市世興段土地	新竹縣竹北市	土地 2946 坪	25.06 億元	惠理建設
土地	台南歸仁區武東段土地	台南市歸仁區	土地 7771 坪	17.70 億元	達麗
土地	台南歸仁區武東段土地	台南市歸仁區	土地 7517 坪	11.66 億元	華友聯
土地	台南歸仁區武東段土地	台南市歸仁區	土地 3162 坪	4.68 億元	遠雄建設
土地	高雄左營區新民段土地	高雄市左營區	土地 1058 坪	16.19 億元	京城
土地	桃園中壢區青平段土地	桃園市中壢區	土地 2254 坪	26.94 億元	昇貿科技
土地	高雄苓雅區意誠段土地	高雄市苓雅區	土地 1118 坪	17.55 億元	都山林開發
工業	桃園平鎮區鎮東段工業	桃園市平鎮區	建物 6199 坪	7.94 億元	卜蜂企業
工業	輝瑞大藥廠廠房	新北市淡水區	建物 4149 坪	14.20 億元	華碩
工業	台北南港區玉成段工業	台北市南港區	土地 387 坪	5.41 億元	雄域建設
工業	桃園龍潭區高平段工業	桃園市龍潭區	土地 4435 坪	7.40 億元	南山人壽
純辦	太平洋商業大樓	台北市大安區	建物 1490 坪	14.20 億元	萬海航運
純辦	凌雲通商大樓	台北市大安區	建物 411 坪	3.57 億元	富邦人壽
純辦	統一國際大樓	台北市信義區	建物 1689 坪	22.00 億元	萬世成世界等三家公司
純辦	民生建國大樓	台北市中山區	建物 461 坪	7.14 億元	國泰人壽
廠辦	台北科技廣場預售屋	新北市中和區	建物 1373 坪	4.85 億元	艾笛森
廠辦	台元科技園區廠辦	新竹縣竹北市	建物 12948 坪	36.90 億元	聯詠
廠辦	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 1419 坪	4.42 億元	宏洲纖維

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