

### 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

### 辦公需求增加 建商提高商辦開發比重

觀察國際經濟情勢，全球貿易和投資表現未如預期，使得世界銀行的最新經濟展望報告下修今年全球經貿成長率，顯示經濟下行壓力仍大。在國內方面，製造業廠商對於當前景氣看法與未來展望皆偏向保守。國內政策方面，為避免政策排擠，內政部公告工業區不得適用危老獎勵，針對新北工業區更新重建需求，已研訂「新北市工業區立體化方案」，提升容積率鼓勵投資。新北市工業區立體化方案擴大適用至一般都市計畫工業區，透過容積獎勵的方式，將境內80個都市計畫工業區納入獎勵範圍。

商用不動產部分，2019年上半年商用及土地交易雙雙刷新歷年同期紀錄，辦公室需求增加，建商開始轉向商辦及廠辦，提高開發比重，包括華固、興富發、遠雄、長虹、宏普建設等建商。共享辦公室持續搶樓，積極拓展台灣市場，Just Co不僅承租了宏泰金融大樓及國泰民生建國，又以每坪平均3,000元承租佩芳大樓高樓層14~20樓。住宅方面，6月新北房市交易移轉棟數共計4992棟，較108年5月減少606棟，減少幅度10.8%。

## 七月 商用不動產行事曆

上旬 7/1~7/10	中旬 7/11~7/19	下旬 7/20~7/30
<p>7/2 (二) 【標售】 國產署南區分署108年度招標第25批國有非公用不動產</p> <p>7/4 (四) 【標售】 台中市東區台中路385號店面</p> <p>7/9 (二) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第35批國有非公用不動產</p> <p>7/9 (二) 【法拍】 新店區華城路66-9 4層樓-3拍</p>	<p>7/11 (四) 【標售】 台北市中山北路三段土地</p> <p>7/11 (四) 【標售】 機場捷運A10站地區區段徵收土地</p> <p>7/17 (一) 【法拍】 文山區興安段1小段448-2地號-1拍</p> <p>7/19 (五) 【法拍】 文山區萬芳段2小段216地號-4拍</p>	<p>7/24 (三) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第36批國有非公用不動產</p> <p>7/31 (三) 【標售】 桃科園區高科技廠房</p> <p>7/31 (三) 【標售】 南崗工業區廠房</p> <p>7/31 (三) 【標售】 新店央北、台北港特定區共16筆土地</p>

## 政府 建設.政策

### 危老條例 工業區屏除在外

「危老條例」因具備獎勵明確、審議快速等特色，申請熱度遠超越都更案，甚至連工業區也搶著走危老捷徑，內政部已提出對策，將工業區屏除在危老適用之外。根據內政部統計，全國都市計畫範圍內工業區提出危老申請的案件數其實已達15案，目前已核定7案，另有8案處於受理階段。行政院已核定「工業區更新立體化發展方案」，企業可透過新增投資6億元上限，獲得15%的容積獎勵，再加計能源管理及回饋金等項目，最高可提升容積率達五成。

#法規 #政策 #危老條例 #工業區立體化

### 工業區立體化擴及都市計畫工業區 新北市月底推動

為吸引台商回流、增加建廠用地，政院宣布，將擴大工業區立體化範圍，除政府開發工業區外，地方政府都市計畫工業區也適用；新北市政府指出，已配合新北市都市計畫法施行細則的修改，透過容積獎勵的方式，將境內80個都市計畫工業區納入獎勵範圍，六月底實施，預期，可創造新增投資金額約105.5億元。新北市政府指出，新北市將會是國內第一個把都市計畫工業區納入工業區立體化獎勵政策的地方政府。

#法規 #政策 #工業區立體化

### 鼓勵產創 4項租稅優惠延10年

立法院院會三讀通過《產業創新條例》部分條文修正案，為了有助研發創新、留才攬才及新創事業發展，修法將租稅優惠施行期間延長10年，包含研發投資抵減、天使投資人半數投資額抵稅、有限合夥創投穿透式課稅、員工獎酬工具擇低課稅等租稅優惠。為鼓勵業者以自有獲利進行投資、活化資金運用，並回應產業界表達未分配營所稅不利企業長期投資規畫的訴求。

#法規 #政策 #產業創新條例

### 投資台灣三大方案 7月上路

行政院會將敲定「投資台灣三大方案」，包含：歡迎台商回台投資2.0版、加速根留台灣企業、中小企業投資行動方案，7月上路，最大亮點就是補助貸款銀行委辦手續費，讓廠商享有貸款優惠利率，台商回台投資、根留台灣大企業貸款，補助銀行委辦手續費分三等級，最高享0.5%補助，中小企業貸款補助銀行委辦手續費1.5%。

#法規 #政策 #投資台灣三大方案

### 3.8萬家農地工廠 20年落日

「工廠管理輔導法修正案」經立法院臨時會三讀通過，其中具爭議的「落日條款」，明定低污染的既有未登記工廠需在10年內取得「特定工廠登記證」，落日期限為20年；另增訂吹哨者條款的檢舉獎勵規定。經濟部推估農地上的既存工廠有1.4萬公頃，未登記工廠約有3.8萬家，經濟部將全力配合在落日條款期限內，協助輔導廠商轉型。

#法規 #政策 #工廠管理輔導法修正案

## 政府 建設.政策

### 北投士林科技園區工程進場施作

北投士林科技園區是台北市首創採分期分區辦理開發之區段徵收案，分2期辦理地上物拆遷及工程施工等作業。第1期公共工程施工中，逐步導入之智慧生態相關設施，在2018年完工及啟用，土地所有權人即可自由開發利用，帶動當地產業發展，目前已有華固建設及中鼎集團兩大公司進駐開發。第2期填土整地工程已全面展開，預計於2020年陸續完工。

#開發建設 #士林北投科技園區 #第二期

### 桃園鐵路地下化 拚7年後完工

為了盡量縮短鐵路地下化工期，桃園鐵路地下化先導工程去年9月與機場捷運延伸線A23站工程同步啟動。串接鐵路、機捷延伸線及捷運綠線延伸線的中壢新站臨時車站工程將於2020年9月完工，完工後可進行中壢車站的站體開挖，同步進行軌道遷移。鐵路地下化的綜合規劃預計於今年獲行政院核定，綜合規劃報告核定開工後，預估7年工期完工。

#開發建設 #桃園鐵路 #地下化

### 台積電3奈米研發落腳竹科 環評初審過關

環保署通過新竹科學園區申請寶山用地擴建案，台積電規劃在竹科寶山園區廠進行製程研發與先期量產，預計投資4,000億元的3奈米建廠及研發中心，後續再導入中、南科廠房進行量產布局。新竹科學園區為國內半導體研發重鎮，已具有完整產業鏈，區內廠商曾嘗試將研發重心移往中南部，但研發人才多已在北部落腳生根。

#開發 #台積電 #新竹科學園區

### 高雄鐵路11站點 優先都更

高雄市都發局加速推動都市更新、危老屋重建工作，並擇定重點地區加速辦理，已選定鐵路地下化後，沿線的11個站周邊。目前已針對台鐵左營站到鳳山站之間，沿線15.37公里兩側，各約300公尺廊帶，總計812公頃的街廓，完成調查規畫，並評估、盤點出11處較具有都更潛力的老舊社區，列為優先輔導都更的地區。

#開發 #高雄鐵路 #都更

### 楠梓利多 加工區史上最大聯合投資案動工

解決楠梓加工區廠商投資缺地問題，釋出3塊土地計3.47公頃，進行公告招商，吸引日月光、華泰、興勤、宏環建設等4家廠商參與投資，總投資額高達406億4,311萬元，預計3棟廠房，創造新增產業空間約20萬平方公尺、年產值約240億元、就業機會約4,200個。目前廠商的投資申請案已審查通過，即將進行施工程序。

#開發 #楠梓加工區 #招商

## 民間 投資趨勢

### 砸逾7億元 國泰人壽包下民生建國大樓

台北市政府參與都更案「民生建國大樓」，分回的9樓辦公室及1樓店面，結果由國泰人壽以逾7億元標回，自此整棟大樓都是國泰集團所有。全案基地面積2071坪，為地上20樓、地下4樓建物；其中，14樓以上為國泰萬怡酒店、14樓以下為辦公室使用。民生建國大樓出租率逾9成，承租企業多數為外商企業，根據實價揭露，辦公室月租單價每坪至少2500元。

#投資 #民生建國大樓#國泰人壽

### 李世聰5.3億買統一國際大樓18樓

信義區出現難得的純辦大樓交易，龍巖集團投資公司「李氏投資」，以總價5億3011萬元，買下位於信義區的統一國際大樓第18樓、398.35坪的辦公樓層，賣方是中信金旗下的中國信託AMC，因為順利出售不動產，中國信託AMC小賺3648萬元。5月也有一筆高樓層記錄，遠雄以22億元出售，折算建物單價每坪達158萬元。

#投資 #統一國際大樓 #龍巖

### 共享辦公室熱 信義區整建辦公大樓租金每坪3千元

共享辦公室業者Just Co進駐佩芳大樓，共租下14至20樓七個樓層，總租金570萬元，平均每坪（未稅）約3,000元，27年老舊大樓整建後，加上共享辦公室高租金承租力，租金水準已不下於對面信義計劃區一般A辦行情。Just Co進軍台灣商務市場後，預計2020年底前將在台灣成立六個據點，除前述佩芳大樓，中山區的民生建國大樓、松山區的宏泰金融大樓等新A辦也規劃設置據點。

#共享辦公室 #Just Co #佩芳大樓

### 京華城三度流標 將拆樓賣地

京華城三度捲土重來，但最終因無有效標單，再次以流標收場，由於投資方偏愛素地開發，目前已陸續有騰空櫃位的進度，未來不排除將建物拆除後銷售素地。以目前國內有能力投標的背景來看，莫過於滿手現金的壽險業者，雖然京華城可向北市提出申請作為住宅使用，但壽險業者還是會以商用不動產作為開發考量，因此除了目前投資氛圍不明，買賣雙方認知的價格也是關鍵。

#標售 #京華城 #拆樓賣地

### 長虹將進軍中南部、廠辦市場

長虹今年買下北市南港重陽路近2,700坪土地，將開發為總銷80億的廠辦大樓，預計明年推出。在中南部方面，今年首度揮軍台中梧棲。廠辦部分，去年迄今已收購內湖文德、潭美、南港重陽路、北投士林科技園區等四筆廠辦和辦公室，廠辦將是未來重要的成長動能。

#投資 #長虹 #廠辦大樓

## 民間 投資趨勢

### 全台最大DHL桃園服務中心落成

看好桃園發展潛力並因應其產業快速發展而日增之物流需求，全球國際快遞服務領導品牌DHL桃園服務中心全新落成。全新服務中心總面積超過4,000平方公尺，總投資金額約新台幣八千萬元，為目前DHL國際快遞在台灣最大的服務中心，協助桃園進出口貨件快速流通至全球超過220個國家及地區。

#投資 #DHL #桃園服務中心

### PChome簽約郵政物流中心 2021年11月起承租

PChome網路家庭與中華郵政公司就取得標案「中華郵政物流園區物流中心」完成簽約，承租15個倉儲單元，年租金約新台幣3.31億元，為了滿足網路公司未來業務發展所需，租賃標的規劃及運營將依招租營運企劃書執行。郵政物流中心預定地在桃園市龜山區鄰近機場捷運A7站，預計2020年底完工。

#投資 #PChome #郵政物流中心

### 台商回台投資衝破4,000億元

經濟部通過四家台商回台，投資金額最多是某電子零組件大廠，投資金額逾253億元，累計上半年台商回台總投資突破4,000億元大關。據投資台灣事務所統計，今年前六個月聯審會通過81家台商通過審查，創造逾3.68萬個本國就業機會，投資總額為4,117億元，後續仍有50多家廠商排隊申請中，顯示台商回台熱度不減。今年底前可望到位的投資約1,600億至1,700億元。

#回台投資 #台商 #電子零組件大廠

### 和碩小金雞晶碩光學 回台投資75億

投資臺灣事務所核准旺矽科技、晶碩光學、達邦蛋白、某汽車電子廠商共4件投資案，總計投資金額超過新臺幣105億元。旺矽科技在新竹竹北自有土地新建廠房，擴充晶圓探針卡及光電半導體的研發與生產規模，總投資金額超過10億元；晶碩光學決議投資75億元購入桃園大溪廠房，打造總部及生產基地；達邦蛋白投資逾1億元擴建既有廠房；某汽車電子廠商決定投入逾15億元在高雄主要產業園區建置新廠與辦公大樓。

#回台投資 #晶碩光學 #旺矽科技 #達邦蛋白

### 亞灣首見 東南水泥地上權招商

高雄公辦市地80期重劃區的單一地主東南水泥，規劃將重劃之後取回的16,130坪素地，採取地上權模式招商，這也是亞灣區私有地主首次招商採用此一創新彈性模式。東南水泥16,130坪「特貿7A」的土地，就在中鋼總部對面，緊鄰高雄軟體園區，根據了解，合約租期設定為50年，權利金最高80億元，土地租金將按公告地價的3%到6%計收。

#地上權 #招商 #東南水泥 #亞洲新灣區

## 民間 投資趨勢

### 豐興砸20億 打造虹夕諾雅谷關

鋼鐵業投資飯店不落人後，近年來除中鋼和義聯集團外，豐興鋼鐵與汶山企業攜手日本百年旅店品牌星野集團，砸下逾新台幣20億元打造的「虹夕諾雅谷關」飯店，該飯店占地約2.4公頃，原本可規劃興建300間套房的飯店，但考量打造休閒度假的住宿環境，最後只興建了50間優質套房。除豐興外，義聯集團旗下燁輝和燁興投資的「義享天地」A館，主要包括精品百貨和觀光飯店，目前工程也即將完工。

#投資 #豐興 #鋼鐵業

### 商用、土地買氣熱 大型建商積極搶地

不動產買氣回升，企業置產增加信心，商用不動產及土地市場交易皆創歷年同期記錄，上市櫃交易金額共1254億元建商持續看好今年景氣，許多建商看準北市商辦空置率逐年下降，在台北市精華地段購地，將規劃商辦大樓。台北市精華地段由租轉買需求增加，REITs、壽險金融、科技業等積極搶樓，使信義計畫區指標性商辦紛紛喊漲，預計下半年北市商辦在無供給情況下，租金持續上漲。

#趨勢 #商用不動產 #精華地段

### 開發商搶市 商辦大案齊發

在台商回流效應可望發酵，加上國內企業汰舊換新、對新辦公室有高度需求下，對市場敏銳度高的開發商，包括華固、興富發、遠雄、長虹、宏普建設等建商手中均有商辦，或是規畫相關產品將推出。華固目前手中已握有4大案，均將在今年第4季動工，採邊建邊售；遠雄明年會加大力道推出廠辦案，預計台北市南港、新北市林口將有廠辦案釋出；興富發今年則有三筆商辦案動工；長虹去年也拿下兩筆內湖土地，未來將視市況推出。

#趨勢 #建商 #開發商辦

### 卡位百貨商場 建商展現另類食力

建築開發商為建立穩定金流、增加開發案附加價值，近年來紛紛擴大布局百貨商場，特別是面對傳統百貨如遠百、統一時代等持續拓點，競爭白熱化。興富發即將於7月初正式開幕的「悅誠廣場」，逾4成營業面積經營美食，未來5年興建的30棟辦公樓也多會闢建美食街；台開也將與吳寶春合作，進駐花蓮新天堂樂園。

#趨勢 #建商 #百貨商場

# ▶ 交易

六月份大型不動產交易合計66.16億元，扣除土地交易後，交易額約為31.04億元，交易金額明顯比5月大幅下降，大型企業因受國際局勢影響，處於觀望心態。市場案例部分，長虹持續購南港土地，今年在南港投資約24.37億元，購入近2,700坪土地，未來預計蓋辦公大樓，長虹從去年到現在已在內湖、南港、北投士林科技園區購地將推商辦或廠辦案。此外，信義計畫區難得出現辦公大樓釋出，龍巖集團以總價5.3億元買下統一國際大樓18樓。

## 六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	台中七期重劃區土地	台中市西屯區	土地 1156 坪	19.25 億元	興富發
土地	高雄楠梓區和平東段土地	高雄市楠梓區	土地 1844 坪	5.91 億元	永信建設
土地	高雄大學鄰近地區土地	高雄市楠梓區	土地 771 坪	2.60 億元	富旺國際
土地	高雄前鎮區瑞隆段土地	高雄市前鎮區	土地 410 坪	1.23 億元	太普高
土地	台中市八期重劃區土地	台中市南屯區	土地 749 坪	6.14 億元	坤悅
工業	台北南港區南港一、三小段	台北市南港區	土地 626 坪	5.37 億元	長虹
工業	桃園八德區中華段土地	桃園市八德區	土地 5586 坪	14.13 億元	同欣電子
純辦	統一國際大樓	台北市信義區	建物 398 坪	5.30 億元	李氏投資
廠辦	東美大樓	新竹市東區	建物 3323 坪	4.70 億元	豐邑百貨
廠辦	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 541 坪	1.53 億元	昱捷

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