

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

台商積極擴廠 在台投資腳步未減

觀察國際經濟情勢，主要國家貿易紛爭尚未完全停歇，市場預期美歐貨幣政策將進一步寬鬆。在國內方面，受惠於轉單效益、供應鏈生產基地轉移與半導體庫存調整接近尾聲，使得6月製造業相關數據表現改善，然美中貿易協商進度與日韓貿易戰後續發展不確定性等，使得製造業廠商對未來半年景氣看法雖較上月樂觀，但仍以看法持平者居多。國內政策方面，危老條例施行時間僅10年，加上10%時程獎勵明年5月到期，內政部正在研擬危老接軌都更各項方式，未來就算時程獎勵或條例落日，危老也可改走都更，甚至可獲得1.5倍容積獎勵。

商用不動產部分，中美貿易戰未改善，美國持續對中國商品課稅，目前經濟部已通過102家台商回台投資，總金額超過5,074億元，其中又以電子業占大宗，顯見貿易戰轉單效應持續反映在台灣的投資動能中。住宅方面，六都7月移轉量一致走強，買賣移轉棟數為2.3萬棟，分別月增20%且年增17%，今年選情相較參雜更多兩岸因素，下半年偏向保守觀望，不過全年還是有很大機會落在28~29萬棟，確立房市逐步回溫狀態。

八月 商用不動產行事曆

上旬 8/1~8/10	中旬 8/11~8/19	下旬 8/20~8/31
<p>▲ 8/6 (二) 【標售】 桃園經國重劃區19筆土地</p> <p>▲ 8/6 (二) 【標售】 淡海新市鎮商業區土地</p> <p>▲ 8/6 (二) 【標售】 國產署南區分署108年度招標第33批國有非公用不動產</p>	<p>▲ 8/12 (一) 【招商】 臺中捷運綠線臺中市政府站(捷G9-1、捷G9-2)</p> <p>▲ 8/14 (三) 【標售】 國產署中區分署108年度招標第41批國有非公用不動產</p> <p>▲ 8/16 (五) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第42批國有非公用不動產</p> <p>▲ 8/19 (一) 【法拍】 文山區興隆段3小段14地號-1拍</p>	<p>▲ 8/22 (四) 【招商】 高速鐵路左營車站轉運專用區興建營運移轉案</p> <p>▲ 8/27 (二) 【標售】 台灣大道公益路精華角地</p> <p>▲ 8/29 (四) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第41批國有非公用不動產</p> <p>▲ 8/30 (五) 【標售】 高雄新市鎮第1期產專區土地(地上權)</p>

政府 建設.政策

「危老」接軌「都更」 擬取消最小面積限制

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱危老條例）的10%時程容積獎勵明年落日，內政部決定不展延；但正擬與各地方政府商討針對「危險建築物」放寬都市更新最小劃定面積門檻，甚至取消限制，內政部正在研擬危老接軌都更各項方式，未來就算時程獎勵或條例落日，危老也可改走都更，甚至可獲得1.5倍容積獎勵。

#法規 #政策 #危老 #都更

解決缺地「新北市工業區立體化方案」正式實施

「新北市工業區立體化方案」正式發布實施，以利工業區改造及產業轉型，將適用範圍擴大到一般的都市計畫工業區及產專區，預計可為新北市提供約691萬平方公尺的新增樓地板面積，強化產業用地的使用效率。廠商利用新增投資(15%)、能源管理(5%)或企業營運總部(5%)，以及空間回饋或繳納回饋金(30%)等方式，最多能夠獲得高達1.5倍的容積獎勵。

#法規 #政策 #工業區立體化 #新北市

印花稅 最快明年走入歷史

工商界提議廢除每年高達120餘億元的印花稅，行政院可望拍板，最快明年免繳印花稅，待立法院通過後。在立法院通過印花稅廢止案前，行政院擬先動用「特別統籌分配款」補足缺口，待完成立法，就可編列預算支應。印花稅屬地方政府重要財源，如台北市每年約有四十億元；新北、桃園、台中、台南、高雄等五都則各有十億元，其他非六都縣市則約有一億元。

#法規 #政策 #印花稅

廠房自益信託 有條件享優稅

財政部發布最新解釋令，合法登記工廠若將廠房信託給銀行，在符合自益信託、房屋使用情形未變更兩大條件下，也一樣可適用《房屋稅條例》的房屋稅減半徵收優惠。一般合法登記工廠，可能在向銀行貸款時，除了設定抵押外，部分銀行還會要求辦理信託；不過，由於現行法令規定，信託財產是由受託人，也就是銀行來擔任納稅義務人，此時就不符合減半徵收要件。

#法規 #政策 #房屋稅條例

區域利多 塹仔圳都市計畫審議通過

本次通過的內容主要調整都市計畫，考量居住權益，在不影響公共設施用地完整性與機能下，予以排除重劃；配合機場捷運線開發及交通需求，調整交通用地並增設捷運場站，並規劃50公頃的公園綠地及廣場等開放型公共設施；未來更延續新莊副都心、新莊知識產業專用區及結合輔大醫院的發展，劃設3.7公頃產業專用區、2.8公頃醫療服務用地及1.8公頃之社會福利設施用地。

#政策 #塹仔圳 #都市計畫

政府 建設.政策

桃園9都市計畫區 開放申設民宿

桃園市近年大力推動觀光，目前桃園市的旅館集中於桃園區、中壢區及周遭行政區域，民宿從四年前20家增至目前53家，市府依照「民宿管理辦法」，於去年公告大溪老城區開放民宿申請後，7月再公告楊梅（富岡、豐野地區）、大溪、大園、新屋、觀音、觀音（新坡地區）、觀音（草漯地區）、龍潭及石門等九個都市計畫區開放民宿申辦。

#法規 #政策 #桃園觀光 #開放申設民宿

捷運萬大樹林線二期 2年內可望動工

位於新北市境內的捷運萬大樹林線二期工程，啟動設計作業，預計2021年初完成細部設計後，發包施工，路線自第一期工程土城金城路LG08站延伸至新莊中正路迴龍站止，全長約13.3公里，共設置2座地下車站及11座高架車站，預計2028年底完工，屆時將可與新莊線、土城線、新店線、信義線等銜接轉乘。

#開發建設 #捷運萬大樹林

新店寶高智慧園區新建工程開工

新北市寶高智慧產業園區新建工程動土開工，寶高智慧產業園區位於新店寶高路、景美溪西側，開發空間約7.6公頃，其中一期用地約2公頃，二期計劃用地約1.6公頃，其餘4公頃土地將作為綠地空間。產業園區一期工程將興建地下2層、地上9層共3棟鋼構建築物，總工程經費約41億元，採「綠色產業園區」概念，保留大面積綠地及休憩空間，並兼具銀級智慧及黃金級綠建築指標的永續建築。

#開發建設 #寶高智慧園區 #新店

松山機場 年底完成擴建

松機跑道整建工程與國際線航廈擴建工程都將在今年底完工，松山機場整修完成後，雖然每小時有23架次的容量，但是因為機場的空橋、接待櫃台等設施無法等量增加，因此實際起降架次一天估計僅能增加到20架次，十個來回航班，不過如果離峰時間能夠獲得更大利用，起降架次再加個一倍沒問題。仍將限定在東北亞黃金圈，時間帶會優先提供給兩岸與東北亞航線使用。

#開發建設 #松山機場#招商

小檜溪重劃區將速辦公設驗收點交

桃園市桃園區小檜溪暨埔子自辦市地重劃區的配地作業已大致完成，地政局將盡速辦理相關公共設施驗收點交，讓市民可以使用包括南崁溪、東門溪畔的公園，以及周邊道路橋樑系統。市府積極推動桃園航空城計畫，區段徵收範圍及抵價地比例已獲內政部核定，未經農地重劃地區者抵價地比例為41%，曾經農地重劃地區者可達到46%，正進行土地協議價購作業。

#開發建設 #小檜溪重劃區

民間 投資趨勢

國泰砸9.3億搶600坪北士科土地

國建宣布，在台北市搶地成功，正式取得北投士林科技園區的一塊合建土地，面積約259.7坪，預計合建分配比例為地主47.86%、國建52.14%，預計投入3.5億元；另一塊土地，買國建買斷，土地面積約343.1坪，交易總金額約5.8億元，每坪單價約計169.96萬元。累計今年以來，國建總計買進2塊桃園的土地、台北市北投士林科技園區1塊，總共已「進帳」3塊。

#投資 #北士科土地 #國泰建設

台開集團售出北市承德大樓

台開集團活化資產有成，台北市承德路大樓地下1、2層及地下3層13個停車位以新台幣5.3億元售出予「財團法人中華基督教行道會」。台開過去從事土地資產開發，未來雖然本業不變，但旗下正在開發中的資產到一定程度後予以處分，所換得的現金將投入頗具發展潛力的數位內容和具有創意價值的產品。目前還在洽談出售的資產包括北市重慶南路台開金融大樓「築空間」地下1、2樓。

#出售 #承德大樓 #台開集團

建商搶標 央北標售 4筆土地全數脫標

建商持續加持央北土地，使得央北重劃區開出紅盤，央北四筆土地就吸引43封標單，並且全部脫標，其中以標號925最熱，共16封標單搶標，溢價率高達33.1%。宏普建設以高溢價率一口氣標下925和926兩筆相鄰土地近兩千坪的土地，合計約30.6億元，合併開發意味濃厚，宏普建設2019年積極購入土地，除了先前已購入中山區長安二小段都更土地及內湖舊宗段土地。

#標售 #央北重劃區 #宏普建設

活化土地 世紀鋼物流中心售後回租

世紀鋼以新台幣25億餘元出售桃園觀音物流中心廠予樂富一號不動產投資信託基金的受託機構京城銀行，土地面積廣達1萬893.15坪，建物面積1萬8136.57坪。世紀鋼表示，旗下土地必需活化，因此在桃園市觀音區埔頂段興建物流中心時便考量，未來物流中心勢必出租或出售，後來與丹麥百及物流公司談妥租約，採取售後回租方式。

#出售 #世紀鋼 #桃園觀音物流中心

中市府標售土地 總太大贏家

總太地產繼大手筆砸下20.2億元重金、以每坪單價72.8萬元，買下位於北屯區敦化路二段、經貿東路口的2,775坪黃金角地，締造區域新高價後，再以總價38.01億元、每坪成交價約33.5萬元，搶標原社會住宅基地，北屯區太原段140地號、總面積約11,330坪的土地，溢價率11.3%。單是7月份，總太地產一口氣砸下58億元搶地囤貨。

#投資 #台中 #總太

民間 投資趨勢

台南商八7千坪地上權案 碳佐麻里得標

台南市府與國產署合作，公開招商開發南區中華西路一段與新興路口約7112坪商八國有土地設定地上權招商案，順利由碳佐麻里公司以底價2.96億元得標，可規劃觀光旅館、購物商場、商業辦公室及複合式餐飲等其他商業設施，地上權存續期間為50年，並得申請延長20年。將投資15億元開發複合式餐飲與相關商業經營，營造台南最大美食樂園，有利帶動安平與南區商圈發展。

#地上權案 #台南 #碳佐麻里

WeWork進駐台北 年底開幕

WeWork宣布進駐台北信義區群益金融大樓，作為最新據點，預計將在今年底正式開幕，屆時將有8層樓的辦公空間向外招租。地點鄰近信義計畫區內的百貨商圈、商辦豪宅、台北市政府、捷運市政府站/象山站等，同棟有 Lamigo 會館，走出1樓隔壁即是24小時營業的一蘭拉麵，正對面還有 Apple 信義 A13 以及今年將開幕的遠百信義。

#進駐 #共享辦公 #WeWork

中國信託入駐松江「和裕大樓」千坪辦公室

中國信託商業銀行在今年4月以每月278萬元，一口氣租下台北和裕集團總部「和裕大樓」5層樓、逾千坪的辦公室，換算單坪租金1942元。目前「和裕大樓」1~2樓被國都汽車租下，作為「LEXUS松江營業所」的汽車展示中心、辦公室；3~4樓被和雲行動、和潤企業租下當辦公室；11樓被樂天國際商業銀行租下；12及13樓被和泰聯網、和裕投資公司租下。

#進駐 #中國信託 #和裕大樓

Q2買方信心轉強 辦公需求穩定成長

台北市商辦市場需求搶手，大型企業積極投入商用不動產，純辦大樓交易量飆升，頂級商辦租金日趨上升，鄰近信義計畫區的A辦租金也開始水漲船高，像是有許多指標性辦公大樓租金紛紛創新高，帶動北市辦公平均租金來到2,267元，其中又以頂級辦公租金漲幅最為明顯，至於北市辦公整體空置率也下降。辦公需求持續增加，建商購地意願轉強，重心轉向投資商用不動產，除了北市精華土地外，也積極買進新北工業區土地，目標開發廠辦。

#趨勢 #商用不動產 #頂級辦公

指標廠商 將強化廠辦開發

今年在建商在大舉購入住宅土地的同時，亦擴大商用不動產開發布局，興富發、華固與遠雄等指標建商，皆宣示提高商辦、廠辦開發比重。今年上半年建商千億元的獵地金額中，商業地與工業用地即達361億，遠高於去年全年度的131億元，並特別著重雙北市中心周邊的內湖、南港、新莊、士林等產業聚集及園區開發區域。

#趨勢 #廠辦開發 #指標建商

民間 投資趨勢

購物中心、outlet上半年豐收

今年上半年百貨業業績普遍衰退，唯購物中心、outlet業則人潮大增，包括桃園大江、台茂、新竹遠東巨城與華泰名品城、三井林口與台中港outlet，甚或台中麗寶、高雄、草衙道、義大等業績全數正成長；其中最引為話題的華泰名品城在二期開幕挹注下，6月業績較去年同期大幅成長122%、挹注上半年成長逾45%。

#趨勢 #購物中心 #outlet

6月房貸土建融餘額 雙創新高

房市買氣上半年逐月增溫，根據中央銀行公布6月全體銀行購置住宅貸款（房貸）餘額及建築貸款（土建融）餘額，各為7.143兆及1.953兆元，雙創新高；尤其年增率各為5.29%、10.16%，分別是97、82個月新高，反應房市持續升溫。6月房貸及土建融餘額月增各有431億及287億元，維持近年相對較高水位，且與去年同期相比，房貸年增率逐月上揚。

#趨勢 #房貸土建融餘額

上半年 全台交易火熱 全年可望28萬棟

2019年上半年買賣移轉棟數14.4萬，跟2018年同期相比增加5.6%，是從2015年以來上半年買賣移轉棟數新高。綜觀近六年全國之上半年移轉棟數，買賣移轉棟數最低點在2016年，之後一路緩步走升，2019年上半年143,788棟為近五年新高，而各縣市2019年上半年的表現，以新竹市最為亮眼，跟2018年同期相比成長25.8%，至於六都中以高雄市成長最多，年增20.1%。

#趨勢 #買賣移轉棟數

路易莎狂展店 擠下星巴克成咖啡霸主

台灣黑金商機有多熱，根據估算一年可以喝掉6億杯外帶咖啡，也難怪各大品牌積極搶市占，台灣連鎖咖啡業者路易莎就靠著精緻平價竄起，全台迅速展店開了462家門市，超越星巴克成了台灣咖啡新霸主。小店大店不斷擴張，威脅星巴克的除了價格之外，還有不斷的推陳出新，多元複合型門市，也賣起簡單的排餐與義大利麵組合，座落在商業區搶攻上班族的荷包。

#趨勢 #展店 #路易莎

交易

七月份大型不動產交易合計211.27億元，扣除土地交易後，交易額約為55.34億元，交易件數及金額都較六月成長，又以工業地產交易金額占為最大宗。市場案例部分，昇佳電子以4.48億元買下台元科技園區廠辦10樓，上市櫃科技業積極投資台元科技園區，包含力智電子、聯發科、聯詠。樂富一號這個月購入兩標的，分別是桃園觀音物流中心以25.28億元向世紀網買下，並回租給丹麥百及物流公司10年，以及彰化縣鹿港鎮「永樂酒店」以4.15億元購入，樂富一號今年已購入NASA科技總署大樓以及大都市國際中心部分樓層。

七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	塹仔圳市地重劃區土地	新北市泰山區	土地 461 坪	6.47 億元	新潤
土地	桃園小檜溪重劃區土地	桃園市桃園區	土地 1245 坪	8.53 億元	國泰建設
土地	桃園小檜溪重劃區土地	桃園市桃園區	土地 816 坪	7.02 億元	亞昕國際
土地	桃園小檜溪重劃區土地	桃園市桃園區	土地 386 坪	3.97 億元	國泰人壽
土地	台中中科經貿重劃區土地	台中市北屯區	土地 2775 坪	20.20 億元	總太地產
土地	北投士林科技園區土地	台北市北投區	土地 343 坪	5.80 億元	國泰建設
土地	新北三重區集美段土地	新北市三重區	土地 968 坪	8.95 億元	新美齊
土地	台中市北屯區太原段土地	臺中市北屯區	土地 11331 坪	38.02 億元	總太地產
土地	台南市新市區大營段土地	台南市新市區	土地 8053 坪	6.28 億元	富邦媒體科技
土地	新北市新店央北土地	新北市新店區	土地 1938 坪	30.69 億元	宏普建設
土地	新北市新店央北土地	新北市新店區	土地 402 坪	5.34 億元	華南金資產管理
工業	斗六工業區廠房	雲林縣斗六市	土地 1534 坪	1.48 億元	憶霖企業
工業	台中工業區廠房	台中市南屯區	建物 839 坪	2.02 億元	博大科技
工業	桃園市觀音區埔頂段廠房	桃園市觀音區	建物 18137 坪	25.28 億元	樂富一號
工業	中部科學工業園區台中園區	台中市大雅區	建物 5784 坪	6.68 億元	矽品精密工業
工業	高雄臨海工業區臨廣園區	高雄市前鎮區	建物 6002 坪	2.76 億元	雷科
工業	銅鑼工業區廠房	苗栗縣銅鑼鄉	建物 5405 坪	3.20 億元	裕利晟工業
旅館	永樂酒店	彰化縣鹿港鎮	土地 未知	4.15 億元	樂富一號
純辦	台開承德大樓	台北市大同區	建物 2320 坪	5.30 億元	中華基督教行道會
廠辦	台元科技園區第八期U棟	新竹縣竹北市	建物 2348 坪	4.48 億元	昇佳電子

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