

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

桃園工業交易發燒 大型企業建廠趨勢明顯

觀察國際經濟情勢，美、中及歐元區第二季經濟成長同步下滑，且貿易紛爭持續，全球經濟仍籠罩在不確定氛圍中。在國內方面，雖然受惠於轉單效應發酵，加以消費性電子進入新品備貨旺季，帶動相關廠商訂單成長，惟美中貿易衝突未解，致使景氣能見度有限，製造業廠商對當月景氣看法較為樂觀，對未來半年景氣看法則較上月看法相對悲觀。國內政策方面，印花稅最快2020年取消，並由中央預算補助。依照財劃法規定，若中央政府刪減地方政府稅收，應尋找替代財源。但明年度中央政府總預算，並未編列補助地方政府印花稅收。

商用不動產部分，大型企業在桃園買地蓋廠趨勢明顯，今年工業地產(到8月止)上市櫃交易，全台交易件數來到48件，金額365億元，而桃園工業地產就占全台3成，更是遠遠超過新北市。新北市除了地價貴，多半工業區開始轉型為科技廠辦，而純製造業的廠商開始外移，選擇具有優勢的桃園設廠。住宅方面，8月受部分地區連續大雨影響，加上8月為民俗月與暑假傳統淡季，房市交易量較7月減少約7%，不過房市首購氣穩定。

九月 商用不動產行事曆

上旬 9/1~9/10	中旬 9/11~9/19	下旬 9/20~9/30
9/3 (二) 【法拍】 文山區興隆段2小段215地號-1拍 9/6 (五) 【標售】 台北市中山北路一段精華土地 9/10 (二) 【標售】 高鐵新竹、臺中車站特定區7筆土地	9/17 (二) 【招商】 員林火車站周邊土地都市更新招商計畫案 9/17 (二) 【標售】 國產署南區分署108年度第11批國軍老舊眷村改建國有不動產	9/25 (三) 【標售】 京華城 9/25 (三) 【標售】 桃園南工路工業土地 9/25 (三) 【標售】 桃園市大園工業區土地及廠房 9/30 (一) 【標售】 機場捷運A10、A22站共27筆土地

政府

建設.政策

經濟部擬放寬工業區容積獎勵 捐空間回饋兩倍

經濟部擬將工業區捐贈產業空間的容積獎勵大幅增加兩倍，比率雖仍是「捐一得一」，但將從原先的最高15%容積獎勵，加碼到最高30%。工業局近期與營建署研議，將放寬都市計畫內的一般工業區、產專區容積獎勵，透過捐贈產業空間「公益使用」的方式「免計容積」，為「工業區立體化更新方案」的總容積獎勵不得超過法定容積50%解套。

#法規 #政策 #工業區立體化 #容積獎勵

印花稅法廢止 將報院核定

印花稅最快2020年取消，並由中央預算補助。印花稅法廢止案將呈報行政院核定，預計下半年送立法院完成修法。初步規劃將以編列「計畫型補助款」補足地方缺口，長期則以財劃法解套。財政部統計資料顯示，以近五年全台印花稅稅收規模，約為106億元到121億元水準、占整體稅收比例約0.5%，若真的取消印花稅、對地方政府財政影響不小。

#法規 #政策 #印花稅

台商回流環評潮 初審「事不過三」

台商因應美中貿易戰回台投資布局，環評將成為台商回流的重要關卡，環保署表示，已對提升環評效率有兩大作為，經濟部已向新任環委說明水電調度情形，也希望落實環評初審以不超過三次為原則。觀察目前環評送案量，台商回流的「環評潮」尚未浮現，有兩大可能，第一是所進駐科學園區或工業區已通過環評，環境影響未超過環評許可量；第二是須做環評或環差，但仍在規畫階段未送案。

#法規 #政策 #環評

建經公司不動產信託 列金檢

金管會日前要求銀行辦理建經公司這類不動產信託，應採取相關措施，加強對消費者保護，包括應對建經公司辦理這項業務的內控進行了解等。一般銀行所辦理的「不動產買賣價金信託」，買方錢先存入信託專戶，交易完成後再撥給賣方，買賣雙方是委託人也是受益人。金管會最近也將銀行辦理「建經公司不動產買賣價金履約保證業務價金信託」業務，納入金檢查核事項。

#法規 #政策 #不動產買賣價金信託

新北推21捷運站TOD都市計畫案 增額容積上限50%

新北市府推出TOD都市計畫案，透過變更新北市21處捷運站周邊土地管制使用規定。過去都市更新推展受阻，主要原因來自於建商與民眾間，換回的坪數難達共識。透過都市計畫變更增額容積制度，申請者可藉由價金獲得更多樓地板面積，建商與民眾溝通時，也能相互有更多籌碼，增添都市更新誘因。新北市發布「新北市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點」計畫案。配合大眾運輸發展導向（TOD）推動都市更新，並選定21處捷運場站周邊地區優先推動。

#政策 #TOD都市計畫案 #都市更新

政府

建設.政策

台商鮭魚返鄉建廠缺地 桃園招手大園產專用地啟動

台商「鮭魚返鄉」建廠缺地，市府經發局規畫大園、新屋、八德3個產專區開發案，提供回流台商需求，其中大園智慧科技園區位於大園擴大工業區西側、鄰台15線道，開發面積約52.41公頃，第一個舉辦公聽會，最快112年底完成開發。多數地主同意徵收主要是該區水路困難、不利耕作，緊鄰工業區空品不好，未徵收民眾亦要求納入徵地，市府必須尊重民意及一定要做好環評。

#政策 #桃園 #鮭魚返鄉 #大園產專用地

松江南京站口年底招標 禁建住宅

財政部國產署今年起陸續推出台北市土地活化案，捷運松江南京站2、3號出口基地，此案包括北側基地面積574.75坪，為捷運出口共構基地；另搭配南側基地面積875.73坪，合計基地面積約1450坪，以設定地上權的方式活化，此案將排除住宅，預定年底前公告招標。至於市場關注的信義區世貿3館招標設定地上權案，預定明年上半年公告招標。

#開發建設 #地上權 #松江南京站

國泰營區地上權案 預計明年第1季公告招標

財政部國產署表示，位於松山機場南側的「國泰營區設定地上權案」將捲土重來，預計明年第1季公告招標，待軍方與北市府完成「容積調派」並進行都市計畫變更後，基地容積率將可翻倍上看400%，更具活化價值。2014年及2015年曾委由國產署公告招標，同樣是採設定地上權方式活化，但當時遇到房市反轉，公告地價可能調高等因素影響，即使權利金底價降價，仍以流標收場。

#開發建設 #松山機場 #國泰營區 #設定地上權案

桃園鐵路地下化 預算破千億

交通部鐵道局近日完成「桃園鐵路地下化綜合規劃」，興建總經費上修破千億元，交通部近期將排程審查，若今年行政院順利完成核定，最快2028年即可通車。將以「開工後7年通車」為目標，特別因為鐵路地下化是桃園的百年建設，鐵道局的經費調升在合理範圍。對於未來鐵路地下化的開發收益，像是中路站、平鎮站的周邊都市計畫開發，都可產生收益，進而挹注市府財政。

#開發建設 #桃園 #鐵路地下化

台南市7大土地開發案接續啟動

台南市地政局近期規劃7個大型土地開發案，提供優質產業及生活環境。7個大型土地開發案：「南科特定區開發區塊F、G區段徵收」、「喜樹灣裡市地重劃」、「北安商業區市地重劃」、「安南區怡中市地重劃」、「北區賢豐市地重劃」、「永康六甲頂醫療專用區市地重劃」及「永康崑大路市地重劃」等，以便提供更完善之生活服務、就業人口及公共設施需求。

#開發建設 #台南市 #7大土地開發案

民間

投資趨勢

華固砸13.6億 加碼北士科土地

華固建設看好商用不動產市場，砸下13.6億向新世茂資產開發買下北投士林科技園區824坪土地，目標在未來4年，商辦、廠辦的營收比重拉高到3成。其中，大直「國際票券金控大樓」總銷80億已去化57億，預計2020年完工；內湖案預計2021年完工；新莊案預計2022年完工；北士科園區有上月買進的898坪土地，預計2022年開發完成。

#投資 #華固 #北士科

聯強 買南港世界明珠當總部

聯強國際公告斥資63.58億元，向南港輪胎旗下子公司南榮開發買下台北市南港二棟辦公大樓中的H棟其13~27樓共15個樓層及100個停車位，並宣布大樓將命名為「聯強國際大樓」。聯強國際是全球第二大資通訊電子元件通路集團，考量集團總部人數已擴大到相當規模，而現有租賃辦公大樓漸不敷使用，因此積極思考購置總部大樓。

#投資 #聯強 #南港世界明珠

大陸建設 簽下馥敦飯店危老案

欣陸投控子公司大陸建設公司宣布，正式簽下台北市南京東路四段的老字號飯店台北馥敦飯店的合作開發契約，為全台灣第一棟獲得核准的危老飯店重建案，未來雙方將合作改建為1棟國際連鎖品牌飯店、1棟頂級住宅大樓，總共2大棟；市場專家預估，依大陸建設品牌和國際品牌的加持，未來房價每坪有機會挑戰150萬元的區域高價。

#投資 #欣陸投控 #台北馥敦飯店

京捷砸37億 買板橋精華地

新美齊與中石化，宣布各以60%、40%出資比例成立「京捷建設」，並聯手砸下37.06億買進板橋精華地段土地，面積達2,422.42坪，每坪交易價格為153萬元。這塊地還要走四年半的都更程序，將規劃為精品住宅，目前正在了解新北市新頒布的「新北市都市更新建築容積獎勵核算標準」，由於新法牽涉到都更獎勵值，會直接影響全案的設計規劃，因此還要評估整體開發、或分期開發。

#投資 #京捷建設 #板橋精華地

欣陸聯手日本大和 砸60億高雄亞灣蓋飯店

日本大和房屋與欣陸投控合資成立的「汎陸建設」，今年初耗資28.83億元買下的高雄亞灣黃金建地，預定投資逾60億元，興建飯店以及住宅，分別為臨中山路21層的「日系飯店」，以及臨文林街29層的「集合住宅」。該開發案目前已完成建築設計，提送高雄市都市設計通過審議後，預計2020年動工興建，2023年飯店營運及住宅銷售，屆時，將再為高雄星級飯店掀起熱戰。

#投資 #汎陸建設 #高雄亞灣 #飯店

民間 投資趨勢

勤美120億打造台版東京Midtown

勤美集團啟動投資金額達120億的「勤美之森」巨型複合式開發案，聯手美日台國際建築大師團隊，在台中藝文地標草悟道特區近4,000坪基地，興建國際五星酒店、住宅、藝術館，打造台版六本木「東京Midtown」。可望讓台中市民遊憩的藝文綠廊再進化，為台中帶來更大的繁榮。

#投資 #勤美集團 #草悟道

外資今年最大案 美光投資台灣660億

投審會召開委員會議，會中通過七案，其中最大案正是美光投資案，匯入新台幣660億等值外幣，用於投資台灣美光半導體等公司。美光將台灣定位為DRAM製造重鎮，現已是在台投資額最大、雇用員工最多的外商，並將營運據點合併成台灣DRAM卓越中心，且隨著DRAM製程持續微縮，未來在台投資只會愈來愈多。

#投資 #台商回流 #美光科技 #DRAM

亞馬遜年捧4千萬 進駐「南山廣場」辦公樓

根據實價揭露，「南山廣場」12樓有一筆租賃紀錄，總面積1061坪，月租373.2萬元，換算單坪租金約3518元，據了解，租客為台灣亞馬遜。以「南山廣場」來說，單價3500元偏低，知名品牌的招牌，顯然對於頂級A辦進駐有加分，目前短期完工的辦公室有限，比較走向出租方的市場，最近1年辦公室租金，有向上漲1成左右。

#進駐 #南山廣場 #亞馬遜

3M月租砸逾450萬 租下新光南軟6層當企業總部

北市商辦租賃需求強勁，根據內政部實價網最新租金揭露紀錄，7月，3M台灣子公司砸下月租金逾450萬元，年租近5500萬元，一口氣租下新光南軟大樓3至8樓等6個樓層，坪數逾2700坪（包括20個車位），折算每月每坪租金單價約1641元，更創下實價揭露上路7年來，南港商辦單宗月租新高紀錄。該商辦租戶其實相對單純，僅有6個承租戶，主因是單一租客吃下多個樓層。

#進駐 #3M #新光南軟

實體通路稱王 小米加速在台展店

實體通路依然是王，小米在台展店加速。上半年小米在台實體店面營業額比去年同期大增81%，宣布首度進軍百貨通路，將在年底前與新光三越合作開設三間小米專賣店，下半年小米將在台開出5家專賣店，對比目前全台才11家實體店面來說，下半年展店明顯加速。

#展店 #小米 #實體通路 #新光三越

民間 投資趨勢

台商回流 引爆工業建廠潮

台商回流帶動工業建廠熱潮，根據內政部營建署統計，2018年「工業倉儲類」建照核發面積達234.4萬坪，已是2000年以來新高，而今年上半年128.5萬坪，也較去年同期增加9%。其中，桃園今年上半年工業建照核發面積達46萬坪，等於全台有超過1/3的工業建廠都落腳在桃園。不少開發商除了住宅市場外轉向工業地產開發，全台工業建廠動能可望再續創20年新高。

#趨勢 #工業建廠熱潮 #台商回流

陸客擊潰觀光業 飯店拋售潮上演

中國大陸官方頒佈自由行限縮下，預料台灣觀光產業將受到衝擊，下半年大陸旅客可能減少64萬人次。近年來全台旅館總供給量持續上升，部分業者僅能降低房價以維持住房率，面對未來數月陸客人數緊縮的局勢，旅館業者在經營上將迎向更嚴峻的挑戰。另一方面，少數外國投資人可能轉為積極，開始評估潛在投資標的，等待危機入市的時機，其中又以日本投資人對台灣旅館市場最感興趣。

#趨勢 #陸客限縮 #飯店

數據統計 全國上半年「繼承移轉」創新高

依據內政部最新資料，統計2019上半年度全國暨六都的繼承及贈與建物移轉量，近四年全國無論繼承或贈與，移轉量皆一路攀升，繼承移轉量更創政府統計以來新高，而台北市2019年上半年繼承移轉量跟2018年同期相比增加7.52%，居六都之冠，贈與移轉量增加最多者為桃園市，增幅5.42%。

#趨勢 #繼承移轉

建商信心轉強 建照核發大增

內政部營建署統計今年上半年住宅類建造執照共計6.8萬宅，較去年同期增16%，創下十來年同期新高紀錄；而核發住宅類使用執照雖較去年同期略減3%，但也是最近十年第三高，從建照、使照核發情形觀察，可看出建商推案信心轉強。而做為工廠、倉庫用的工業倉儲類，今年上半年核發建照、使照的樓地板面積，雙雙較去年同期上升。有可能是因為台商回流找地，確實有部分實質投資效應已經發生。

#趨勢 #建照核發大增 #建商信心轉強

健身商機大爆發 揮汗產業至少再發燒10年

國人越來越重視健康，不只吃的要好，各種可以讓身體更健康的運動風氣日盛，運動風潮帶動揮汗產業，不只健身房六年內成長二倍，估計市場至少還有500億元缺口未被滿足，揮汗經濟學未來10年都將持續發燒。根據財政部資料顯示，2013年台灣健身場館家數僅有149家，營收新台幣30億元，到了2018年台灣的健身場館家數已成長至482家，營收則上看100億元，兩者在六年內成長超過二倍。

#趨勢 #健身房 #運動風

交易

八月份大型不動產交易合計237.38億元，扣除土地交易後，交易額約為98.26億元，交易件數及金額都較七月成長，也比去年同期高，土地交易有13筆、工業4筆、純辦1筆、廠辦5筆。市場案例部分，這個月土地交易金額較大的一筆，就是新美齊與中石化成立「京捷建設」以37.06億元買下板橋新興段土地。而最受矚目的辦公室交易，聯強國際以63.58億元向南榮開發買下位於南港正在興建的辦公大樓15個樓層，拆算建物每坪單價約100萬元，將做為集團全球營運總部辦公室，預計2023年底完工。

八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	新莊副都心土地	新北市新莊區	土地	547 坪	10.30 億元	新世茂資產開發
土地	士林北投科技園區	台北市北投區	土地	898 坪	17.34 億元	華固建設
土地	桃園市中壢區青昇段土地	桃園市中壢區	土地	547 坪	5.03 億元	宏普建設
土地	桃園小檜溪重劃區土地	桃園市桃園區	土地	1301 坪	11.06 億元	遠雄建設
土地	桃園市桃園區水汴頭段土地	桃園市桃園市	土地	528 坪	5.14 億元	全國
土地	台中市沙鹿區興安段土地	台中市沙鹿區	土地	2666 坪	5.16 億元	宸堡建設
土地	新莊北側知識產業園區	新北市新莊區	土地	411 坪	5.18 億元	海悅
土地	新北市板橋區新興段土地	新北市板橋區	土地	2422 坪	37.06 億元	京捷建設
土地	士林北投科技園區	台北市北投區	土地	824 坪	13.60 億元	華固建設
土地	淡海新市鎮土地	新北市淡水區	土地	4008 坪	25.45 億元	泰和建築經理
工業	土城工業區廠房	新北市土城區	建物	2864 坪	5.40 億元	和泰汽車
工業	桃園市蘆竹區坑子口段土地	桃園市蘆竹區	建物	7265 坪	5.54 億元	台通
工業	彰化全興工業區廠房	彰化縣伸港鄉	土地	3170 坪	5.05 億元	和勤精機
工業	龜山工業區土地	桃園市龜山區	土地	2001 坪	5.30 億元	欣興電子
純辦	聯強國際大樓	台北市南港區	建物	6058 坪	63.58 億元	聯強國際
廠辦	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物	825 坪	2.32 億元	廣錠
廠辦	安泰登峰大樓	新北市淡水區	建物	902 坪	2.80 億元	光聖
廠辦	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物	1462 坪	4.50 億元	宜進
廠辦	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物	629 坪	1.90 億元	光明絲織
廠辦	南港遠東科學園區	台北市南港區	建物	478 坪	1.87 億元	富基電通

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