

聯絡方式

總公司

台北市信義區信義路五段2號11樓

商仲一部 02-2758-8699

投資一部 02-2729-8800

投資二部 02-2722-8686

顧問發展部 02-2720-8896

松山營業所

台北市松山區南京東路三段276號

商仲二部 02-2751-6000

內湖營業所

台北市內湖區洲子街73-1號

工業地產部 02-2659-2828

桃園營業所

桃園市桃園區復興路205號20樓

工業地產部 03-339-5888

摘要

買方信心大增 商用不動產續熱

觀察國際經濟情勢，美中計畫簽署初步貿易協議，新增關稅得以暫緩執行及調降部份已徵關稅，均有利於提升全球經貿表現。在國內方面，傳統產業與電子零組件業廠商對未來半年景氣看法轉佳比例高於10月調查；營建業方面由於短期內公建項目招標作業較為延遲，造成營造業廠商對未來半年景氣看法偏向保守，加上房地產買賣雙方對於價格認知仍有落差，導致11月房市交易量無法持續拉高，因此總計此次營建業測驗點出現下跌態勢。

商用不動產部分，2019年辦公買氣相當熱絡，投資及自用型買方信心大增，北市辦公交易金額明顯增加，信義計畫區也出現難得的辦公釋出，而許多辦公大樓預售案一釋出就出現大型企業掃樓的盛況。在去年還可以觀察到買方結構性轉變，以往少見零售、壽險業購入工業地產，在今年提高投資比例，為整體不動產市場注入千億資金。住宅方面，六都2019年12月買賣移轉棟數大爆發，合計達2.23萬棟，月增13.3%、年增24.4%。累計六都全年來到23.2萬棟，年增9.4%，以此推估，全年全台買賣移轉棟數可望站上30萬棟，為近五年來最佳。

一月 商用不動產行事曆

上旬 1/1~1/10	中旬 1/11~1/19	下旬 1/20~1/31
<p>▲ 1/7 (二) 【標售】 國產署南區分署108年度招標 第58批國有非公用不動產</p>	<p>▲ 1/14 (三) 【法拍】 大安區新生南路二段16巷10號-3拍</p> <p>▲ 1/15 (三) 【標售】 國產署南投辦事處108年度招標 第67批國有非公用不動產</p> <p>▲ 1/15 (三) 【法拍】 新店區安坑段四城小段261地號-1拍</p>	<p>▲ 1/21 (二) 【標售】 國產署中區分署109年度招標 第1批國有非公用不動產</p> <p>▲ 春節假期1/23-1/29</p>

政府 建設.政策

洗產地條款 三讀通過

立法院三讀通過《貿易法》部分條文修正草案；經濟部表示，為有效管理及嚇阻廠商違法輸出戰略性高科技貨品至非管制地區等情形，並防堵不肖廠商洗產地，最高將可罰300萬元罰鍰，以維護「台灣製造」(MIT)產品的國際聲譽及我國整體經貿利益。經濟部呼籲業者不要違規洗產地，並應遵守戰略性高科技貨品出口規定，以共同維護我國整體對外貿易利益。

#法規 #政策 #洗產地條款

危老容積獎勵 修法延長五年

據內政部初步規劃，危老限時獎勵到期後，將採雙軌並進推動第二階段危老重建，其中10%限時容積獎勵部分，透過修法再延長五年但採逐年遞減，延長至2025年5月9日止，第一年減半為5%，之後逐年遞減1個百分點，最後歸零。另再增加「規模獎勵」，具體作法是：400平方公尺以上獎勵2%，每增加100平方公尺多增加0.5個百分點，最高10%，惟時程、規模雙獎勵合計不超過10%。

#法規 #政策 #危老容積獎勵 #門牌全都露

實價「門牌全都露」跨出一小步 北市縮小到10號

實價登錄在2012年8月上路，截至目前，內政部不動產實價查詢交易網累計已達1.44億人次上網使用，實價資料已成民眾買賣房屋，了解行情的最佳工具，但現行法令規定實價資訊應以「區段化、去識別化」方式揭露，內政部以門牌30號為一區間，對一般民眾查詢相當不方便，也容易誤判行情。自去年起，於台北地政雲實價查詢網站，率先將實價資訊揭露的地號或門牌區間，從30號縮小為10號。

#法規 #政策 #實價登陸 #門牌全都露

四工業區進報編程序 新增485公頃產業用地

為解決企業用地不足的問題，新北市表示，林口工一、新店實高等產業園區均在興建中，尚有淡海二期、泰山楓江、樹林柑園及瑞芳二工等四個工業區在經濟部報編程序，未來可新增485公頃的產業用地；另外，原定今年底到期的「新北市工業區立體化方案」也將延長至2022年底，讓企業持續進駐新北擴大投資。

#法規 #政策 #缺地問題 #新北市產業用地

高雄新市鎮產業專用區 放寬最小開發規模與行業進駐

高雄市政府都發局為推動產業招商，為內政部辦理「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」，正式公佈實施。這次通盤檢討案針對產業專用區放寬開發限制，放寬最小開發規模從1萬平方公尺起，並增加允許行業，讓產業區招商更順利，以提高新市鎮整體生活機能，也利於消費者進駐新市鎮意願加溫。

#法規 #政策 #高雄新市鎮產業專用區

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。

政府 建設.政策

台北雙子星簽約 2026年完工

台北車站C1/D1雙子星大樓聯合開發案經歷中資事件，原得標廠商南海控股集團遭經濟部投審會駁回，由次優申請人藍天宏匯團隊遞補，北市府和專案公司「台北雙星公司」正式簽約。雙子星案投資金額達606億元、北市府每年有18億租金收入、增加房地稅收約14.6億元，隨著營業額提高還會增加；簽約之後，接下來就是全速進行，預計2026年完工。

#開發建設 #雙子星 #台北車站C1/D1

全國首件 台北生技園區正式開工

台北南港生技園區是台北市政府透過促參BOT方式，結合民間資源、專業與靈活營運思維，公私合力推辦的促進民間參與公共建設開發案，由市府與世康開發簽訂投資契約，啟動全台首件聚焦生醫產業發展的BOT案，計畫基地逾1.5公頃，將由世康開發公司興建總樓地板面積近3萬坪的生技大樓，設置生醫創新育成中心，以優惠方案提供生技企業育成空間，並設置研發、試量產、商務辦公合一的產業空間，滿足生技企業多元功能空間需求。

#開發建設 #台北生技園區 #南港

北市全錄大樓 通過「危老」審議

近幾年來返鄉砸錢投入房市的台商也看好都更商機；徐福記家族1年前砸22.5億元買下敦北商圈「全錄大樓」，上月底已順利通過危老審議，並取得基地1.15倍的原建築容積獎勵，外加10%的時程獎勵。近5年來北市敦南、敦北商圈正在進行一波重建熱潮，若從松山機場為起點，從北到南，沿路有超過10個都更案進行，重建後價值超過2000億元，已成為「都更一條路」。

#開發建設 #全錄大樓 #危老審議通過

倉儲物流需求孔急 桃園沙崙產業園區動土

因應創儲物流業需求孔急，總面積28公頃的桃園大園「沙崙產業園區」動土，預計2021年完工，開發完成後將提供約17公頃的產業用地，引進倉儲業及運輸物流等相關產業。桃園市政府投入50億元取得土地並開發，該案公有土地占74%，不過有26%的私有土地及事業所有土地，該案私有土地全數採取協議價購取得，也是近年政府土地開發案的首例。

#開發建設 #倉儲物流 #桃園沙崙產業園區

員林車站都更案 未演先轟動

全台主要台鐵高架或地下車站整體商業經營招標案，已成為業界搶進經營的新標的。繼台中車站鐵道文化園區完成招標之後，台灣鐵路局又將進行評選「員林火車站周邊土地都市更新事業計畫」招標案，將以都市更新，「設定地上權50年+20年」辦理，最快明年3月，可與最優申請人簽約，已引發3家知名影城及約4家大型商場的高度關注，讓此競標案，未演先轟動。

#開發建設 #員林車站 #都更案

民間 投資趨勢

53.3億元 松江南京地上權 元大人壽得標

捷運松江南京站二、三號出入口地上權案開標，由元大人壽以53.3億元得標，相較其權利金底價41.02億元，溢價率約為29.9%，換算平均每坪標脫單價為367萬元。元大預計將其做為商辦用途。松江南京案設定地上權期間為70年，其權利金底價設定為市價45%，而地租年息率則訂為4%，其中1%隨每年公告地價浮動，另3%按照決標當年度的公告地價，估計每年地租約3千萬元。

#投資 #地上權 #捷運松江南京

信義區兒福B1-2公辦都更流標

國家住都中心宣布，信義區兒福B1-2公辦都更案已截止受理申請，但因無人投標而宣布流標，主要原因是現在台北市設定地上權案數量較多，且不乏商用不動產指標性投資案。未來國家住都中心將彙整各方意見後重新招標。兒福B1-2基地位於忠孝東路五段275巷以東、虎林街120巷以南、松信路以西所圍之街廓，基地面積2,717平方公尺，採設定地上權方式辦理招商。

#投資 #信義區兒福B1-2 #地上權

北市精華地上權 剩兩塊

北市五大地上權案如空軍官兵活動中心、信義行政區、松江南京案皆已完成開標，如今只剩兩大案，分別是2020年1月招標的世貿三館及第二季的國泰營區案，市值分別為500億元、150億元，權利金底價估計為200億元、60億元。為達土地最大活化效果，將與台北市政府協商，在世貿三館招標條件設定「建置會議展場、可獲獎勵容積」條款，鼓勵得標廠商繼續提供會展空間、刺激周遭經濟。

#投資 #地上權 #北市

商辦發燒 樂富1號REITs標下兆豐證券羅斯福路不動產

樂富1號REITs競標兆豐金控子公司兆豐證券位於羅斯福路與和平東路交叉口的「大都市國際中心」共四戶商辦與六個車位，確定得標，雙方將展開議約程序，預估明年1月正式簽約。由於商辦市場率先回春，台北市精華區A級商辦已有供不應求、租金上漲的態勢，因此兆豐證券改採公開標售方式處分不動產，也得以順利標脫，活化資產，取回資金挹注獲利與運用。

#投資 #樂富1號 #大都市國際中心

28組搶標熱 永和建商奪下央北新地王

年底將迎來環狀線通車，其中沿線購地最熱區為央北重劃區，釋出最後4筆精華土地，結果全數標脫，標脫總金額為30.1億元、溢價率為22.2%，其中漢皇集團旗下的漢吉建設及捷洋建設合資，以每坪165萬元、總價15億元買下47地號，一舉成為央北新地王。共有28組人馬投標，4筆全數標脫，每坪標脫價格為140~165.1萬元，創下三度全壘打紀錄。

#標售 #央北重劃區 #全數標脫

民間 投資趨勢

信義威秀續租成功 再戰10年

全台影城吸金店王信義威秀宣布，與地主宏泰集團續約成功，可望再戰10年！並預計今年第三季起砸上億元陸續改裝，華麗變身為全新的主題娛樂城，包括外牆的數位動態設計，在電影、直播音樂會之外，新增脫口秀、小型舞台劇等現場互動表演。威秀將創下在一個信義計畫區採雙影城營運的新商模，屆時將有多達25個影廳、近5,000座席搶客，進一步鞏固店王寶座。

#投資 #信義威秀 #續租10年

連鎖藥妝搶地盤 信義商圈掀戰火

看好信義商圈百貨人潮與商辦上班族需求，藥妝連鎖包括康是美、日藥本舖在12月積極搶進遠百信義A13地下一、二樓；其中康是美甫於微風南山開店後，隨即再進駐A13，而日藥本舖則是繼台北101的Jasons店中店之後前進A13，全是看中商辦人口超過3萬人次每日所需，坪效有望上看全台前三大。藥妝業在布局商圈策略上，除了陸續於西門商圈、台北東區商圈掀群聚外，信義商圈將是藥妝業搶地盤焦點。

#趨勢 #連鎖藥妝 #信義商圈

北市精華區老辦「斷貨」 價格水漲船高

目前北市屋齡逾30年、每坪仍站穩百萬元的老商辦，包括北市大安區美孚時代通商大樓、潤泰金融大樓、萬國商業大樓等，此外，北市信義區屋齡逾20年的世紀金融大樓，3年前每坪也破百萬元。這些老商辦越賣越俏，主因所在區域商業環境發展成熟、廠商長久的區位偏好、公設及費用成本低，最重要的是跟新A辦一樣面臨供給短缺的問題。

#趨勢 #精華地段 #老商辦

台北市六大案全標脫

近三年台北市和國產署陸續公開標售的六大地上權案，包括台北市舊市議會、舊市議會旁、空軍官兵俱樂部、中正區成功段、信義區行政中心、及南京松江案等，幾乎都掀起轟動，累計已成功標脫價格逾350億元。市場預期，「世貿三館」將公開標售，屆時可望被視為台北市最後一塊大面積素地，面積近5千坪，勢必成為2020年上半年商用不動產的指標大案。

#趨勢 #地上權案 #北市6大案

不畏中客減少 北市1年新開30家旅館

上半年來台旅客成長12%的好光景瞬間降溫，九、十月中客來台人數，分別大減46%及52%；但這並無損觀光市場信心，過去一年，台北市共有30間旅館開幕，新增房間數1553間。根據實價網，英雄文旅以月租250萬元租下台北市中華路一段上「英雄廣場」的一至四樓、及八至十四樓，還有地下一樓的十六個車位，租賃面積1891.41坪，折算每坪月租金約1322元。

#趨勢 #旅館 #來台旅客

民間 投資.趨勢

壽險建商搶地 興富發坐穩今年獵地王

今年投資與自用需求明顯升溫，為整體不動產市場注入千億資金，建商積極搶土地，其中又以興富發購地位居第一，光今年投資金額就來到126億元。建商從2015年買地熄火，到今年還沒結束就衝出千億好成績，不僅較去年成長65%，更創下有統計以來新高，其中雙北購地占比最高。而以往少見零售、壽險業購入工業地產，在今年提高投資比例，受到近年實體零售業者與電商對於物流倉儲需求擴增，帶動整體商用不動產衝到歷年新高。

#趨勢 #掃樓搶地 #建商、壽險業

三井不動產2020年加碼150億

旗下知名的觀光連鎖飯店「三井花園飯店」與商場品牌「MITSUI OUTLET PARK」與「lalaPort」購物商場，均看好台灣的投資潛力，明年都將在台灣大舉投資興建，單是台中與台南三座OUTLET與lalaPort購物商場，預估總投資額就高達150億元。此外，三井花園飯店中山忠孝館預計2020年動工、2022年營運；三井與國泰建設攜手合作的敦化北路分館則預計2024年開幕。

#投資 #三井不動產 #商場

World Gym砸35億 大手筆展店

台灣第一大健身品牌世界健身俱樂部 (World Gym) 將展開營運大布局，香港商世界健身事業台灣區總裁表示，目前旗下共有90家店，明年將投資35億再拓展20店，屆時總店數可達110家，年營收挑戰百億元，並規劃以開曼商名義在台申請股票上市，World Gym將是繼柏文健康事業之後，國內第二家健身俱樂部的上市公司。

#投資 #World Gym #拓店

推動資產活化 憶聲投資30億 打造智匯科技園區

憶聲電子集團近年來積極轉型、轉業，不僅投入家電品牌經營，更推動資產活化，今年成立子公司亞憶開發，推動產業升級，計劃投資30億元打造憶聲智匯科技園區，將桃園中壢總部規劃為北台灣地區的「新型態工業4.0」產業園區，總建築面積可達28,800坪，總資產價值約70億元，可創造超過5,000個就業機會。

#投資 #憶聲電子 #智匯科技園區

看好台中房市 坤悅砸近23億購地

坤悅看好台中剛性購屋需求依然強勁，2019年第四季不僅一口氣推出兩建案搶市，且加碼購地囤貨不手軟。今年以來，坤悅共砸下近23億元、合計買進南屯區與南區共約3,300坪的土地，預計明年起陸續進場推案。坤悅光是12月就砸下近16.8億元、買下台中市南區與南屯區的兩塊建地，其中，12月底以每坪單價約77萬元、購入南區樹子腳段1,349.45坪土地，總購地金額10.39億元。

#投資 #坤悅 #台中土地

交易

十二月份大型不動產交易合計205.98億元，扣除土地及地上權交易後，交易額約為55.44億元，交易件數及金額明顯比上個月減少。本月土地交易4筆、工業地產8筆、純辦3筆以及廠辦1筆。市場案例部分，元大人壽以53.3億元得標松江南京地上權，溢價率約為29.9%，換算平均每坪標脫單價為367萬元。元大預計將其做為商辦用途。而今年的世貿三館及國泰營區兩案，市值分別為500億元、150億元，將會再造成一波搶地熱潮。華新科以每坪29.27萬元價格、總價11.4億元，買下中壢工業區3,894坪土地，以因應集團中長期營運發展需求，目前規劃總部、物流中心、生產製造以及辦公室。

十二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	高鐵桃園車站特定區土地	桃園市中壢區	土地 5820 坪	77.25 億元	興富發、潤隆建設
土地	台中市沙鹿區興安段土地	台中市沙鹿區	土地 1360 坪	3.25 億元	自然人
土地	台中市南區樹子腳段土地	台中市南區	土地 1349 坪	10.39 億元	坤悅
土地	高雄市鼓山區龍華段土地	高雄市鼓山區	土地 493 坪	6.35 億元	鑫龍騰
工業	大武崙工業區土地	基隆市安樂區	土地 1606 坪	4.00 億元	聯華食
工業	中壢工業區土地	桃園市中壢區	土地 3895 坪	11.40 億元	華新科
工業	高雄臨海工業區廠房	高雄市小港區	土地 3310 坪	4.32 億元	中纖
工業	柳營科技工業區土地	台南市柳營區	土地 3019 坪	2.91 億元	自然人
工業	高雄臨海工業區土地	高雄市小港區	土地 8440 坪	8.50 億元	鼎基
工業	桃園科技工業區土地	桃園市觀音區	土地 2577 坪	2.32 億元	文擘科技及菁展國際
工業	中壢工業區土地	桃園市中壢區	土地 3142 坪	8.50 億元	中國精密壓鑄股份有限公司
地上權	捷運松江南京站出口地上權	台北市中山區	土地 1480 坪	53.30 億元	元大人壽
純辦	大都市國際中心	台北市中正區	土地 N/A 坪	N/A 億元	樂富一號
純辦	世紀金融廣場	台北市信義區	建物 783 坪	6.93 億元	台灣人壽
純辦	高雄市前金區純辦	高雄市前金區	建物 2375 坪	3.40 億元	興富發建設
廠辦	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 786 坪	2.25 億元	廣錠

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

▶ 北投士林科技園區網站資訊分享

為加速北投士林科技園區開發進程，臺北市政府產業發展局自2019年五月份啟動「北投士林科技園區科技產業專用區私有地開發諮詢」專業服務案，委託信義全球資產管理股份有限公司辦理旨案，專案建置「北投士林科技園區科專區用地媒合平台」網站，提供園區開發及租售相關資訊。

「北投士林科技園區科專區用地媒合平台」網站提供園區開發定位、都市計畫、科技產業專用區私有地租售需求、科技產業專用區市有地開發計畫與招商需求等豐富資訊，並協助土地所有權人等相關權利人揭露科技產業專用區供需資訊，促進供需雙方媒合機會，將共同塑造臺北科技走廊之明日之星。

掃描 QR Code前往資訊平台

