

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

政策助攻 都更危老現生機

觀察國際經濟情勢，儘管美中雙方簽署第一階段貿易協議，有助於緩解市場觀望氣氛，然主要國家各項經濟先行指標仍顯疲弱，顯示全球經濟需求尚未明顯回溫。在國內方面，時序進入產業淡季，且部分科技供應鏈進入庫存調整，然受惠於5G通訊等新興應用熱潮，廠商持續擴增在台產能。傳統產業則受惠於美中貿易情勢趨於緩和，服務業方面受惠於選舉造勢、企業尾牙、耶誕旺季及跨年活動，加上12月台股表現亮眼，拉抬零售業、餐旅業與證券業對當月景氣看法轉強。

商用不動產部分，2019年整年商用不動產大型交易合計約1,141億元，又以工業廠房為交易的最大宗，工業地產2019年的交易量已創下近年來的新高，交易金額來到607億元，國際貿易衝突轉單效應持續擴大，除了中美貿易戰發酵外，近日日本與韓國貿易僵局也持續緊張，為台灣帶來許多大廠回流現象。住宅方面，六都2020年1月的買賣移轉棟數為1.55萬棟，年減約22%，主要影響原因並非是市場交易減弱，而是2020年的農曆春節完整落在1月份，工作天數較2019年同期減少26%。

二月 商用不動產行事曆

上旬 2/1~2/10	中旬 2/11~2/19	下旬 2/20~2/29
<p>▲ 2/4 (二) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第65批國有非公用不動產</p> <p>▲ 2/6 (四) 【標售】 國產署北區分署108年度招標第13批國有不動產</p>	<p>▲ 2/12 (三) 【法拍】 新店區安坑段四成小段261地號-2拍</p> <p>▲ 2/17 (一) 【標售】 皇翔中山部分樓層</p> <p>▲ 2/17 (一) 【法拍】 國產署北區分署109年度招標第2批國有非公用不動產</p> <p>▲ 2/19 (三) 【標售】 台中七期土地</p>	<p>▲ 2/20 (四) 【法拍】 中山區錦州街9號3層樓-1拍</p> <p>▲ 2/21 (五) 【法拍】 松山區民生東路四段54號8樓-1拍</p> <p>▲ 2/24 (一) 【招商】 機捷A19站(桃園體育園區區站)商場標租案</p>

政府 建設.政策

建商注意 北市都更容獎新制上路

台北市政府依都市更新條例第65條第3項授權，修正訂定「台北市都市更新建築容積獎勵辦法」於2019年12月19日正式發布實施，依照都市環境之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素訂定8項容積獎勵項目，容獎額度計算方式排除過去估價、財務及審議等不確定因素，容積獎勵計算明確，解決實務執行疑義。

#法規 #政策 #都更容積獎勵

危老條例修正 擬增規模獎勵

內政部通過危老條例修正草案，修法共兩重點，第一是將今年5月到期的10%時程獎勵，修正為屆期後降為5%，並逐年遞減，以降低衝擊；第二是新增規模獎勵，取消合併重建面積限制，鼓勵擴大危老重建規模。鄰地超過危老建築物基地面積部分不得合併重建，將使得重建效益受限，或間接造成畸零地或地籍零碎，為利都市土地整體規劃利用，故這次也檢討刪除合併鄰地面積的限制。

#法規 #政策 #危老條例

工業區立體化方案新制 預計今年4月修完

「新北市工業區立體化方案」新制將在今年4月修正完成後上路，加碼回饋容積率及放寬廠商捐贈公益性設施容獎上限30%，且全部可以免計容積，廠商可取得更多容積獎勵額度，增加更多的產業空間。另外，針對能源管理容獎項目亦修正，調整為取得「ISO 50001能源管理系統」證書者，給予獎勵容積2%、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂範圍50%以上者，給予獎勵容積3%。

#法規 #政策 #工業區立體化

搶救REIT 金管會擬准投資海外

不動產投資證券化（REIT）自2003年不動產證券化條例過關，到2005年首檔商品上市，16年來只有十檔發行，中間還有三檔因不動產增值，清算下市，目前只剩七檔掛牌，主要都是壽險業持有的不動產，「惜售」而不願清算。金管會已確定要推動修法，將REIT由現行信託架構改為投信基金，並規劃比照新加坡模式，讓REIT也可投資全球的不動產。

#法規 #政策 #REIT #海外投資

台中巨蛋招商 拚2022動工

總開發經費達65億元的台中市巨蛋開發案啟動招商，台中市政府預計下半年完成巨蛋體育館與附屬商場OT案，以及大型商場BOT案開發商甄選，全案預訂2022年中動工、2026年完工營運。此案不僅可舉辦各式球類及國際級賽事，更能做為大型表演場地及藝文娛樂活動的售票場所，附屬設施還規劃商場空間。一旁還規劃大型商場BOT案，以帶動整體區域的發展，並增加對開發商的誘因。

#開發建設 #台中 #巨蛋

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

放寬條件 台中「市31」BOT案正式啟動

市31市場用地座落北屯區仁美段1701地號土地，現況為錦村市場(崇德玉市)，面積8,630.3平方公尺，建蔽率50%、容積率240%。「市31」BOT案將於2020年1月14日公告招商條件，為吸引投資廠商加速提升台中經濟，台中市府提出市31「修正431」招商方案，包含投資年限由原先35年延長至45年、開發權利金得分3期繳納，希望透過條件放寬及區位優勢，吸引更多投資客目光。

#政策 #開發建設 #台中 #市31

中科后里園區環差 初審過關

因應美光擴廠投資，科技部中科管理局提出中科后里園區環差變更，擴廠近三成、約22公頃。環保署針對此案召開第二次初審會議，順利初審過關，後續再送環評大會確認，開發單位仍需補充具體土方管理、施工期間清淤狀況等資料。美光向科技部提出在中科后里園區現有廠區旁，規劃興建A3、A5二座晶圓廠，總開發面積達30公頃，其中A3廠已於去年動工，預計今年底裝機試產。

#法規 #政策 #中科后里園區環差

桃合福林自辦市地重劃區動土

桃園區桃合福林自辦市地重劃區舉辦動土典禮，閒置近卅年的桃合福林自辦重劃區面積5.6公頃，原為利台紡織工業區，2016年變更為住宅區，採公私部門合作進行整體開發，預計投入2億元，明年二月底前完工。重劃區開發完工後市府可取得約1.8公頃公共設施用地，包括一處公園用地、三處綠地用地及一條廿米計畫道路及三條十米計畫道路，另可獲得0.5公頃建築用地。

#開發建設 #桃園區 #桃合福林 #自辦市地重劃區

台中市14期重劃區完工

台中市第14期重劃區位於北屯區傳統四張犁外圍農業產地，總開發面積超過400公頃，由市府建設局分為六大工區逐年執行計畫，日前完成第六工區基礎建設，象徵為第14期重劃區貼上最後一塊拼圖。第14期重劃區第一工區自2011年6月開始整地，隨著第六工區完工，順利達成於2019年底完工目標，地政局也在日前公告配地供民眾閱覽。

#政策 #開發建設 #台中 #14期重劃區

民間 投資趨勢

世貿三館地上權公告招標 權利金底價266.4億

國財署公告招標世貿三館地上權案，權利金底價為市價5成、高達266.4億元，為史上面積最大、權利金最高的國有地上權案，且每坪標脫單價有望超過去年信義行政中心地上權案的744萬元。世貿三館基地面積4856坪，緊鄰台北101大樓，為北市精華地段僅存最大素地，使用分區屬娛樂設施區，比照第四種商業區，建蔽率50%、容積率560%，可開發樓地板面積不亞於附近的南山廣場。

#投資 #地上權 #世貿三館

國美建設攜手合推台北市信義兒福B1-1案

「台北信義兒福B1-1都更案」於2020年1月15日順利完成合作投資人綜合評選，由國美建設獲得最優申請人資格，預計最快2020年3月完成簽約，並在取得台北市政府核定事業及權變計畫後3年內完工。B1-1案位於忠孝東路五段北側，基地面積為2,429平方公尺，新建物將配合幼齡照護設施需求，全棟採通用設計，並依台北市政府審定的都市設計準則，改善開放空間及綠地系統。

#投資 #地上權 #國美建設 #信義兒福B1-1案

NET砸4.8億租永福樓舊址 12年租約「每3年一漲」

台灣服飾品牌NET租下東區地標「永福樓」原址，且雙方簽訂12年租約，根據最新實價登錄揭露，去年11月被租下、總計坪數781坪，前3年每月租320萬元，與當初外傳全盛時期600萬元店租相比下，房東願意降價，且分4階段調漲店租，調幅約3%，換算12年總租金達近5億元。而東區快時尚品牌服飾龍頭「ZARA」也受降租震撼彈影響，明年中租約到期前，也將與統領百貨協調降租問題。

#進駐 #永福樓舊址 #NET

西門町旅館霸主法拍旅店 「小王子」市價85折接手

愛客發旅館集團前負責人徐豪雄，從西門町起家，鼎盛時期擁有9個旅館品牌，但是因財務困難，其名下的高絲旅股份有限公司，位於西門町的旅館、店面遭到法拍，執行三拍拍定，共收到2筆標單，最後由小王子展業公司加價1千多萬元得標。周邊整棟大樓店面每坪行情約60多萬元，而這次拍定價格每坪約51.8萬元，也就是得標人大約是以市價85折買進。

#投資 #西門町旅館 #小王子展業

台北商辦售價回升至五年高點 今年沒有悲觀理由

台北市辦公交易金額明顯增加，信義計畫區出現難得的辦公釋出，許多辦公大樓預售案一釋出就出現大型企業掃樓的盛況，每坪交易金額持續創下當地新高。展望2020年，受惠於新創產業、跨國企業以及都更拆除效益，未來1~3年雖然釋出10棟以上的新大樓，但其中一半為業主自用，可供給的物件有限，企業搬遷受限於市場缺貨，台北市辦公市場將持續緊縮，租金及售價可望再創新高。

#趨勢 #北市商辦 #信義計畫區 #辦公市場緊縮

民間 投資趨勢

北市商圈降租 倒店潮終於緩解

2019年的倒店潮終於緩解，台北市忠孝商圈租金降到每坪九千到一萬六千元，空置率已降到百分之七點七，其餘西門商圈、站前商圈及南西商圈店面，則維持平穩震盪。電商崛起消費型態改變後，衝擊店面出租狀況，雖然降租讓空置率獲得緩解，但店面獲利空間難回到過去榮景，而隨著房東調降租金後，最近服飾及餐飲展店又重新進駐忠孝商圈。

#趨勢 #店面 #電商崛起 #忠孝商圈

土地交易熱 本季將爆量

興富發建設位於南港1,625坪地以總價52.35億元賣給亞昕、新潤、海悅等三家業者，獲利17.9億元出場；緊接著「北士科」、「世貿三館」兩大地地上權案將在3月登場，由於北士科地上權案面積高達83,816.26平方公尺、相當於25,354坪，且是台北市僅存少數可大規模開發的大範圍土地街廓。估計三大宗土地交易金額可望衝破440億元，可望推升今年首季土地市場爆量演出。

#趨勢 #土地交易 #世貿三館 #北士科

國際不動產投資趨緩 台灣逆勢而上

2019年下半年，國際貿易影響世界經濟效益逐漸發酵，擴及不動產租賃及投資市場，至去年第三季，全球辦公室租賃淨去化量較去年同期減少約4%，預估2019年全年需求約減少5%，2020年進一步減少5~10%。而台灣逆勢而行，持續大幅成長，預料在企業回流、商辦供給緊縮、市場資金充沛，政府投資回溫下，2020年仍將有亮眼表現，另外，投資人焦點也會轉到法拍、公私部門合作開發模式等多元化投資物件。

#趨勢 #國際貿易 #企業回流

Google重金把台當亞洲基地 美大企業投資台才開始

Google近年來重金投資台灣，不僅買下宏達電手機部門，還在彰化、台南建置資料中心，Google斥資260億，重金投資台灣，今年還要在新北市遠東通訊園區成立新的技術研發中心，這2年，從Google、微軟、FB、Amazon，甚至是Apple也在龍潭設立Mini LED廠，在看到Google的陣仗，美國大企業投資台灣可能才要開始。

#趨勢 #投資 #美大企業 #Google

台中七期土地標售

台中七期地王的達新工業名下土地，預計在2月19日標售，面積2,593.47坪、底價72.358億元。該地緊鄰台中大遠百，附近就是新光三越百貨，對面為台中市政府，此地為第四種新市政中心專用區，只能做商業使用，其建蔽率50%、容積率650%，受壽險業投資不動產有即時利用、年化收益率2.345%等規範，出價空間受限。

#投資 #台中七期 #標售

民間 投資趨勢

國建選後重押南部 15億購入台南安平2235坪商業地

國泰建設再出手，繼一年餘前以單坪65.5萬元標得平實營區1418坪住宅區土地後，公告以總價15億元，購入台南市安平區健康二街、郡平路口，一筆直接面對萬坪府平公園原大潤發賣場的2234.87坪精華地，建蔽率80%、容積率280%，每坪成交價達67.11萬元。國泰建設看好南部房市前景，近幾年來積極在台南與高雄陸續購地推案，銷售成績都相當亮眼。

#投資 #國建 #台南安平商業地

高市舊總圖556坪商五地 將招標地上權底價2.83億元

位於高市民生二路綠園道旁的舊總圖556坪商五基地，採設定地上權70年、不可分割的模式，市府財政局訂於4月23日，採設定地上權招標，權利金底價2.83億元，單坪底價僅50.9萬元。但不少建築業者卻對該筆面對民生綠園道第一排稀有基地，企盼能夠流標，市府能夠改為標售模式，以財政局評估的單坪底價150萬元標售，吸引建商競標下，標脫價反而有機會突破單坪200萬元。

#投資 #地上權 #高市舊總圖

中小企業半年投資532億 五十嵐總部落腳高雄

經濟部通過十家中小企業投資四十二億元，包括手搖茶飲界龍頭「五十嵐」規劃在高雄投資三億元新建全球營運總部，還有鴻海半導體製造旗下的承鼎精密及高群鈹金、富比特塑膠模具、聖杰等，均為全球大廠中下游或參與國艦國造等高科技產業。經濟部表示，投資台灣三大方案投資金額已達八五八九億元，創造七萬多個就業機會。

#投資 #中小企業 #五十嵐總部

蔡天贊賣亞灣地王 68億起跳

京城建設董事長蔡天贊與友人共同持有的高雄亞灣，2,966.92坪「特商三」精華地，將以每坪至少230萬元、總價68億元以上出售，雖可創下區域土地高價，但因有「土地公」稱號的蔡天贊對土地向來只進不出，此一拋售動作，引發高度關注。公開標售日期，確定今年5月進行，希望將該地釋出給建商同業、或壽險公司等法人，進行開發。

#投資 #高雄亞灣 #蔡天贊

交易

一月份大型不動產交易合計106.7億元，扣除土地交易後，交易額約為20.76億元，交易件數及金額明顯比上個月下跌，但因1月農曆春節導致工作天數較少，使得整體商用不動產交易量明顯減少。本月土地交易5筆、工業地產2筆、廠辦2筆。市場案例部分，新潤、亞昕及海悅等建商，以合計52.35億元買下南港區興中路建地及建照，土地面積1,625坪，該案兩年前興富發以每坪土地單價約156萬元購入，現以每坪土地單價320萬元賣出。互動以2.3億元買下長虹旗艦大樓部分樓層。

一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 789 坪	6.71 億元	皇普
土地	台南市舉喜重劃區土地	台南市南區	土地 2377 坪	5.50 億元	華友聯
土地	台北市南港區南港段土地	台北市南港區	土地 1626 坪	52.35 億元	亞昕、新潤、海悅
土地	台南市第五期重劃區土地	台南市安平區	土地 2235 坪	15.00 億元	國泰建設
土地	台中市西屯區西屯段土地	台中市西屯區	土地 517 坪	6.38 億元	富旺
工業	新竹縣竹東鎮明星段廠房	新竹縣竹東鎮	建物 6724 坪	8.28 億元	勇世實業
工業	樹谷科技園區土地	台南市新市區	土地 9611 坪	6.87 億元	日揚科技
廠辦	牛津大樓	台北市內湖區	建物 1079 坪	3.31 億元	華南金
廠辦	長虹旗艦大樓	台北市內湖區	建物 365 坪	2.30 億元	互動

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

