

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

新冠肺炎疫情延燒 內需產業面臨挑戰

儘管美中雙方於1月中正式簽署第一階段貿易協議，有助於降低全球經濟不確定性，受到新型冠狀病毒疫情逐漸升溫影響，病毒擴散恐將衝擊全球經濟表現。在國內方面，受到農曆春節因素影響，令工作天數減少，加上新冠病毒疫情擴大，使得製造業廠商不僅看壞當月景氣，對於未來半年景氣看法亦偏向保守；零售業與餐旅業廠商看壞未來半年景氣表現。目前房市抗壓力優於SARS期間，故仍有超過四成以上的不動產業者看好未來半年房市的表現。

隨著新冠肺炎疫情的影響尚未紓解，衝擊全球觀光事業，國內產業也接連受到最嚴峻的挑戰，包含百貨餐飲業及飯店業等，餐飲業承受高租金、高成本的弱勢，而飯店業因觀光客大幅減少，各自推出住房優惠，市場掀起汰弱留強的生存戰。而受這一波疫情影響，為了分散市場風險，台商回台設廠比例可望持續攀升。住宅方面，六都2月買賣移轉棟數為1.8萬棟，年成長逾5成，也較上個月增加16%，前2月的移轉還沒有受到疫情影響，可能要到3月的移轉才能看出疫情對於市場交易量的整體影響。

三月 商用不動產行事曆

上旬 3/1~3/10	中旬 3/11~3/19	下旬 3/20~3/31
■ 3/2 (一) 【標售】 台北市北投區軟橋段88、91、93地號市有土地設定地上權案 ■ 3/5 (四) 【標售】 塹仔圳重劃區精華土地 ■ 3/6 (五) 【招商】 機捷A19站(桃園體育園區站)商場標租案	■ 3/11 (三) 【標售】 國產署北區分署109年度招標第9批國有非公用不動產 ■ 3/12 (四) 【法拍】 新店區中正路54巷6號1樓-1拍 ■ 3/17 (二) 【法拍】 中山區正義段4小段131地號-1拍	■ 3/25 (三) 【標售】 新莊微風四季商場 ■ 3/27 (五) 【標售】 南科園區高科技廠房 ■ 3/27 (五) 【標售】 桃園埔子段埔子小段1711-29地號等6筆土地 ■ 3/30 (一) 【標售】 世貿三館地上權

政府 建設政策

金管會從寬解釋 有助台商取得融資

因應台商資金回流等需求，金管會日前發函明確解釋，廠房興建時的融資可先不計入30%上限，但最後若未取得合法登記則須計入；電廠、焚化爐等融資，非用於建物及土地的資金，免計入30%上限。根據金管會資料，到去年底，實際作的建築融資餘額比率在28%以上的銀行約十家，大部分都是民營銀行。

#法規 #政策 #台商資金回流

立院三讀通過防疫紓困特別條例 經費上限600億元

因應疫情衝擊，目前三讀通過「嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例」，規定經費上限為新台幣 600 億元，其中，經衛生機關認定須隔離或檢疫者等，可申請防疫補償。三讀條文明定，機關、事業單位、學校、法人等應給予接受居家隔離、居家檢疫者防疫隔離假，而隔離、檢疫者未違反相關規定，就接受隔離或檢疫之日起至結束之日止期間，得申請防疫補償，但有支領薪資或依其他法令規定性質相同的補助者，不得重複領取。

#政策 #防疫紓困條例 #新冠肺炎 #產業衝擊

銀行承作建築放款 擬鬆綁

金管會檢討銀行法建築融資規定，銀行海外分行承作的不動產放款研議不計入建築融資上限百分之三十計算，初估境外建築融資規模有幾千億元，一旦鬆綁將有利銀行不動產授信業務，間接挹注房市資金，減緩疫情可能帶來的衝擊。根據金管會資料，到去年底止，銀行實際承作的建築融資餘額約百分之二十六點六，已有多家銀行逼近法定上限百分之三十，境外建築放款放寬後，十多家在海外設有分行的銀行將直接受惠。

#法規 #政策 #建築放款

新北獎勵投資林口新市鎮 享15%抵減、四年營所稅

新北市政府為獎勵投資林口新市鎮，凡於公告劃定地區之投資產業符合「有利於林口新市鎮發展產業適用範圍」，待開發土地共計183.46公頃，投資內容包含影視文創及文化內容產業、數位經濟二大相關產業共七大類事業，可享有15%獎勵投資抵減，且該筆投資可抵減未來四年內營利事業所得稅，估帶動開發投資額逾21億元，林口國際媒體園區已成功招商東森集團與三井不動產。

#法規 #政策 #林口新市鎮

10處產業園區 加大台商回流力道

疫情持續擴大，政府擬推出新版台商回台方案，加大引導回流力道，土地需求勢將比先前預估高。經濟部表示，目前已向行政院呈核「新增產業園區計畫」，將以台糖新供10塊地，在中南部6縣市共建置10處產業園區，總計1400公頃土地，分兩階段開發，預計2022年與2024年開放廠商進駐，即使台商回流增加也容納得下。

#政策 #台商回流 #產業園區

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

環狀線 10站土地開發創造525億投資經費

環狀線串聯新店、中和、板橋和新莊四個新北市境內人口稠密區，尤其中和站周邊大賣場多，不管是從板橋到中和，或是從中和到新店，搭乘環狀線的乘車時間，只需要9至12分鐘。除了交通利多，環狀線還兼具土地開發效益，全線14座車站共有10站規劃辦理土地開發案，可為新北市帶來525億元投資，創造82萬平方公尺住、商空間，並挹注捷運建設之自償性經費約80億元。

#開發建設 #新北環狀線

政院核定桃園捷運綠線延伸中壢 最快119年通車

行政院今天核定「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）G01站延伸至中壢火車站」，桃園市政府捷運工程局表示，將著手進行延伸計畫的綜合規劃，最快在民國119年通車。路線起點在八德區捷運綠線G01站，沿途行經「建德路至崁頂路」的新闢道路、中壢區中山東路、環中東路、龍岡路及健行路，最後銜接捷運機場線，未來從八德到中壢搭乘捷運只要約13分鐘。

#開發建設 #桃園捷運延伸案

機捷A7園區90公頃開放投資 進駐可抵減營所稅

桃園市政府為提供國內廠口或台商回流需求土地，完成規畫開發龜山區機場捷運A7站園區包括A7產專區、乙種工業區、商業區及住宅區約90公頃土地，可供台商回流或國內廠商進駐投資，進駐該園區廠商即日起享有投資抵減營所稅百分之十五優惠，該園區預計投資額超過42億元、未來廠商進駐可創造約2000個工作機會，帶動國內新一波投資、就業發展。

開發建設 #機捷A7 #投資

二林精密機園區環評 過初審

彰化二林精密機械產業園區歷經12年審議過程，環保署環評專案小組召開初審第五次會議，最終決議為「建議通過」，將送入環評大會審議，若能獲通過，將立即提供212公頃產業用地，迎接台商回流。園區定位為台灣精密關鍵組件供應中心，將規劃為中科二林園區的衛星園區，強化上下游產業鏈完整性，預計導引精密機械、關鍵機械零組件等產業進駐。

#開發建設 #二林精密機械產業園區

高雄最大重劃面積 81期重劃區動工

高雄重劃史上最大重劃面積的81期，動工重劃，三年後完工，未來將有28.78公頃的建築用地可供建商搶進，81期重劃區鄰近高雄捷運橘線大寮捷運站，可望透過高雄捷運串接鳳山和高雄市區生活圈，成為大寮區的主要居住和商業核心區。

#開發建設 #高雄 #重劃區

民間

投資.趨勢

保瑞藥業砸6.4億買下 全網通內湖總部整棟

大內科又有廠辦整棟被買走，根據內政部實價網最新揭露資訊，該廠辦坐落北市內湖區瑞光路26巷32弄內，為地上6層、地下1層建物，是1999年12月興建完成，建物面積約1872.83坪（包括33個車位），每坪實價約34.17萬元，買家則是從西藥經銷商起家的保瑞藥業。該區在內湖科學園區中是屬於單價較便宜的區段，周遭使用以辦公或倉儲使用為大宗。

#投資 #內湖廠辦 #整棟 #保瑞藥業

宏盛砸8億 搶進台北內湖土地

宏盛建設再度重返台北市中心購地，砸下8億餘元，搶進台北市內湖石潭約366坪土地，每坪價格為220萬元；這是睽違八年半以來，重返台北市市場購地。宏盛目前土地存量幾乎都在新北市，在台北市中心已不多，因此遇到不錯的機會就價購進來，該筆內湖土地將興建住宅大樓，宏盛還是看好主要都會區房市，不排除再往台中、高雄移動，首度跨足中南部。

#投資 #內湖土地 #宏盛

亞洲廣場 寶慶大樓台壽樂當房東

1月底台灣人壽又將「亞洲廣場」2樓及台北寶慶大樓整棟等20年的使用權，以合計34.68億元租給志嘉建設。志嘉建設向台灣人壽取得寶慶大樓整棟及亞洲廣場2樓，前者租賃面積達5282.92坪（含90個車位），每月每坪租金2177至2451元，每月租金1150萬至1295萬餘元，20年租金為27.84億餘元；後者租賃面積約783.67坪，每月每坪租金3828元、月租300萬元，20年租金6.84億元。

#投資 #台灣人壽 #亞洲廣場 #寶慶大樓

回台製造投資潮20年最強 台灣經濟可望逆勢向上

商業發展研究院發布最新台灣商業服務業景氣循環同行指標綜合指數，顯示預測景氣到今年6月可停止下降，結束15個月來的走低趨勢，雖然數據尚未反應或估測武漢肺炎的可能衝擊。但今年台灣擁有20年來最強力道的「回台製造」投資潮，下半年景氣基本走勢偏樂觀，仍具相當大的逆勢向上表現機會。

#趨勢 #回台製造 #投資潮

廠房需求熱烈 近2年交易量、金額可望再攀高

台灣連續二年度商用不動產交易皆突破千億元，2019年甚至破10年新高，目前市場最缺的產品是廠房及工業地，次為商辦，零售店面則因消費型態改變已經長期不振，土地市場則已復甦二年。電商與物流需求從千坪到萬坪大面積工業地，目前仍是具有高度需求的產品。廠辦市場區大區連續5年交易金額約200~300億元以內，隨著市場需求增加，開發商已陸續回來興建商用不動產。

#趨勢 #工業地產 #廠房 #北士科

民間 投資趨勢

外國人重返房地產 去年土地交易筆數創19年來新高

外國人回頭擁抱台灣房地產，根據內政部統計月報發布的「外國地權管理」，去年度外國人取得台灣土地筆數達3875筆，為2000年統計以來單一年度新高，不過，若細看取得面積不到3萬坪，僅是2018年的6成，更是近3年最少的一年。外國人取得台灣不動產的動機除了投資之外，主要還是以自住為主，又以港人居多，區域則偏好台北市跟新北市。

#趨勢 #外國人 #投資不動產

疫情持續延燒 物流地產可望受惠

新冠肺炎持續影響，將衝擊中國大陸經濟發展，恐加速台商回流布局的機會，疫情若短期內未獲控制，對於台灣工商業用地、商辦、廠辦後市有利，但台商對於廠房的需求，預期最快要到下半年才可能出現。由於疫情持續延燒，降低民眾出門購物的消費力，但同時也逆勢推升電商業績成長，受惠於「宅經濟」成長的物流地產，將會率先反應。

#趨勢 #新冠肺炎 #物流地產

信義商圈百貨業績掉7成

疫情造成民眾恐慌，出現瘋搶物資現象，為了避免增加群聚感染機會，民眾紛紛減少外出，讓每天開門營業的百貨頓時變「冷宮」，是全台百貨業都面臨到的危機。國內百貨最密集、觀光客源最多的一級戰區信義商圈受創嚴重，以二月對比去年同期，信義商圈百貨業績衰退高達四成至七成，當中除了去年二月同期有春節商機因素外，主要仍是被疫情拖累。台北東區商圈也有四至五成的衰退。

#趨勢 #武漢肺炎 #信義商圈 #百貨業

飯店業拉警報 台北東旅8.6億求售

位於捷運南京三民站附近的知名連鎖商旅「台北東旅」，最近以總價8.6億元求售，為地上10樓、地下2層的大樓，占地僅66.85坪，總建坪為656.02坪，換算每建坪平均開價達131萬元，高於附近的辦公室行情，引發市場矚目。「台北東旅」向來以自由行或商務客為主力客層，平均住房率有九成多，近日受陸客縮減衝擊，加上新冠肺炎疫情延燒，台灣觀光旅遊市場已備受壓力。

#趨勢 #飯店業 #求售

四大金控AMC 攜手公辦都更

四大公股金控旗下AMC將攜手進軍公辦都更案。為讓各大行庫旗下AMC更積極、有效率參與都更案，財部已責成由合庫金旗下合庫資產管理公司出面，成立「公辦都更案合作平台」，除了合庫金、兆豐金、華南金、第一金等四大公股金控的資產管理公司加入，台灣金聯也一併入列，並把今年將公告招標條件的公辦都更案，位列該平台「獵案」首選。

#趨勢 #公辦都更 #四大金控AMC

民間

投資趨勢

葡萄王擴新廠 拚百億年產值

海外市場開拓火力全開的葡萄王，公告將購買5千多坪桃園平鎮區土地，該地面積為現有中壢廠（龍岡路）與平鎮廠（金陵路）總合，土地成本8.9億，預期未來設備更新汰換、擴充產線及環保等其他支出約3.1億。該平鎮新廠預計最快於今年底動土，預計費時2至3年內興建完工，2023年啟用正式投產。

#投資 #葡萄王 #平鎮工業區

興富發83億標下台中七期地王 創區域天價

雨衣龍頭達新工業台中七期精華地標售案開標，有多組投資人搶標競爭，包括壽險及建商，最終由興富發以83.7589億元拿下，換算每坪土地價格落在322.96萬元，溢價率達15.76%。興富發以超過83億元搶下的「七期地王」，一舉突破2018年國泰人壽以76.64億元購置愛買量販中港店土地，刷新台中土地最高總價紀錄。

#投資 #興富發 #台中

高雄前鎮 特貿五地上權開發案流標

位於高雄環狀輕軌C5夢時代站旁，屬高雄市前鎮區興邦段119-47、119-48、119-53地號等3筆市有土地(特貿五)，面積9173平方公尺，建蔽率60%，容積率630%，公開招標設定地上權，經開標結果無人投標宣告流標。該基地位置條件優越，經分析無人投標原因可能是基地面積較大、投資成本較高，加上地上權不得分割讓與的限制，開發效益回收期較長。

#投資 #地上權 #高雄特貿五 #流標

花蓮觀光飯店 上演土洋大戰

繼天成飯店集團投資的「瑞穗天合國際飯店」與君達集團投資的「秧悅千禧度假酒店」之後，「河南王」王任生旗下卿蓬公司標下花蓮市中心的東洋廣場原址，斥資50億元打造的花蓮新地標「花蓮潔西艾美酒店」，以及煙波國際觀光集團投資的「煙波酒店花蓮二館」，都將於今年下半年開始營運，花蓮休閒度假飯店市場「土洋大戰」蓄勢待發。

#投資 #花蓮 #觀光飯店

和和機械砸10億 南投蓋新廠

受美中貿易戰影響，台灣機械業去年全年產值衰退十六%，和和機械卻連續五年營業成長，去年營業額近20億元，比前年成長十四%。和和機械宣布，將投資10億元在南投縣南崗工業區建新廠，預計2022年底完工投產，且今年營業額預計成長十%以上。

#投資 #和和機械 #南投 #新廠

交易

二月份大型不動產交易合計158.12億元，扣除土地交易後，交易額約為50.89億元，交易件數及金額明顯比上個月增加，反映出商用不動產未受新冠肺炎疫情影響，預計疫情緩解後，商用不動產交易可望持續增長，外資對於投資台灣信心度提高，台商為疫情回台設廠比例提高，分散市場風險，也就是說生產地不會只有在中國，而因宅經濟升溫推升電商業績成長，物流廠需求的趨勢將延續。本月土地交易4筆、工業地產8筆、純辦1筆。市場案例部分，土地交易金額較大的一筆是興富發以83.76億元買下台中七期重劃區土地；而工業地產部分，葡萄王以8.9億元買下平鎮工業區土地，將建置新廠。

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 1083 坪	10.40 億元	皇普
土地	台中七期重劃區土地	台中市西屯區	土地 2593 坪	83.76 億元	興富發建設
土地	台中十四期重劃區土地	台中市北屯區	土地 664 坪	5.02 億元	順天
土地	台北市內湖區石潭段土地	台北市內湖區	土地 366 坪	8.06 億元	宏盛
工業	五華工業區工業區	新竹縣芎林鄉	土地 7538 坪	6.80 億元	順益材料
工業	新竹工業區廠房	新竹縣湖口鄉	土地 1382 坪	2.41 億元	瑞耘
工業	新北市產業園區廠房	新北市五股區	建物 721 坪	3.10 億元	富勝高分子有限公司
工業	新北市三重區幸福段土地	新北市三重區	土地 248 坪	1.38 億元	強生
工業	平鎮工業區土地	桃園市平鎮區	土地 5418 坪	8.90 億元	葡萄王
工業	中壢工業區廠房	桃園市中壢區	土地 1785 坪	4.99 億元	高力
工業	大甲幼獅工業區廠房	台中市大甲區	土地 1196 坪	4.65 億元	中石化
工業	大發工業區土地	高雄市大寮區	土地 7993 坪	7.74 億元	台郡科技
純辦	華固亞太置地預售案	台北市中山區	建物 726 坪	7.30 億元	瑞昱
零售	新北市中和區安平路	新北市中和區	建物 1519 坪	3.62 億元	第一金融資產管理

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

