

## 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

### 世貿三館不畏疫情影響 可望激勵投資人進場

新冠病毒疫情自亞洲擴散至世界各地，使得2月亞洲製造業景氣全面萎縮，且因近期國際油價崩跌，更使得全球金融市場劇烈震盪，儘管3月美國聯準會及多國央行緊急降息與寬鬆貨幣政策因應，但市場恐慌情緒持續蔓延，也使得各國際預測機構紛紛下修今年全球經濟成長率。在國內方面，受到疫情擴散至歐美，恐不利於終端需求，影響製造業廠商對於未來半年景氣看法多以持平與轉差居多。

近兩年台北市地上權案，包含中正區成功段、空軍官兵活動中心、信義行政中心及捷運松江南京站出口，全部由壽險業及金融業得標，而溢價率較高的則是空軍官兵活動中心，元大銀行以溢價率123%拿下此案，顯現出精華地段地上權案仍是壽險業願意加碼的投資標的，而世貿三館不畏懼新冠肺炎影響成功標脫，可望激勵投資人進場意願。工業地產部分，受中美貿易戰及武漢肺炎影響，台商開始「分散製造」及「分散市場」，若外銷到美國的產品將回台灣生產，避免加徵關稅。

## 四月 商用不動產行事曆

上旬 4/1~4/10	中旬 4/11~4/19	下旬 4/20~4/30
<p>▲ 4/1 (三) 【標售】 台南安南區商業用地</p> <p>▲ 4/9 (四) 【標售】 國產署北區分署109年度招標第13批國有非公用不動產</p> <p>▲ 4/9 (四) 【法拍】 新店區中正路54巷6號1樓-2拍</p>	<p>▲ 4/14 (二) 【標售】 中華映管龍潭廠</p> <p>▲ 4/15 (三) 【標售】 西門町商圈精華土地</p> <p>▲ 4/16 (四) 【標售】 國產署北區分署109年度招標第14批國有非公用不動產</p>	<p>▲ 4/20 (一) 【法拍】 新店區安坑段一股波小段123-5地號-1拍</p> <p>▲ 4/28 (二) 【標售】 內湖整層辦公室</p> <p>▲ 4/30 (四) 【標售】 高雄市前鎮區獅甲段二小段551、554地號等二筆土地</p>

# 政府 建設政策

## 危老條例修正 三重點拍板

行政院院會拍板「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正草案，修法三大重點為鬆綁鄰地合併面積，以擴大重建基地規模；時程獎勵逐年遞減，現階段時程獎勵10%為三年落日，修法後第四年降為5%，以後每年遞減1%直到歸零；新增規模獎勵，200平方公尺以上即可申請。

#法規 #政策 #危老條例 #拍板

## 金管會研議放寬壽險不動產投報率門檻

壽險業為全台最大房東，在國內擁有5、600棟大樓，其中不少是商場、飯店等，但肺炎疫情影響消費，餐飲、飯店業陸續傳出經營困難熄燈的災情，為了幫助受創產業度過難關，金管會表示，將盡速研議放寬不動產投資最低投報率的暫行措施，讓壽險業能夠降租金，以協助飯店、商場等度過難關。

#法規 #政策 #壽險業 #不動產投報率

## 降息風起撐房市買氣 房貸利率恐續探低

根據央行最新公布的2月五大銀行新承作房貸利率為1.611%，肺炎疫情燒全球，主要國家央行全面降息救市。我央行在3月才降息跟進下調政策利率1碼，2月尚未反應，3月也可能還不會全數反應，因此預料4月充足反應後，房貸利率預料將跟著下探至低於1.5%，並創歷史新低紀錄。若疫情延續至第二季，央行不排除進一步降息，房貸戶能減輕更多利息負擔，有助支撐房市買氣。

#法規 #政策 #房貸利率 #探低

## 新北防災都更新法上路 容積獎勵延長3年

新北市政府在2018年3月21日起實施「推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，至今已拆除九處危險建物、共91戶海砂屋，但自治條例只有兩年施行期限，今年3月22日截止，全市還有四、五百處危險老舊社區仍待重建，市府另訂法規，新法上路，延長容積獎勵三年，最高可獲取法定容積一、五倍，相當於五十%的容積獎勵。

#法規 #政策 #都更法 #容積獎勵

## 企業紓困2.0 水電費打折

行政院宣布對企業加碼紓困措施，祭出水電費打折。連續兩個月營收較去年減少15%企業，水費可折扣5%，每月上限減5,000元；電費方面，低壓用戶含服務業及中小企業折扣10%，每月最高減10萬元，高壓用戶即中大型用戶、製造業則降低契約容量減收基本電費，台電估少收約50億元，共40多萬用電戶受惠。

#政策 #企業紓困 #水電費

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

### 大巨蛋第3次環評審查通過

台北市環保局表示，台北文化體育園區整體規劃案—體育園區(重新辦理環境影響評估)第3次環境影響差異分析報告，經環評委員充分討論後修正通過，後續還須通過建照審查始得復工。大巨蛋通過北市環評委員會審查後，因被要求綠地覆蓋率要達原審批比例，遠雄將在1個月內補充資料給環評會，之後等營建署通過台灣建築中心性能測試報告後，即可向市府申請建照變更。

#開發建設 #大巨蛋 #環評審查通過

### 金管會找地 擴建台版數碼港

金管會擬擴建「台版數碼港」，替金融科技創新園區找新家，初步鎖定台北市三大塊土地，其中以民權東路、龍江路附近的「鼎興營區」可能性最高，園區面積將擴增數倍，可吸引更多國內外新創團隊進駐，初期應不會全部使用，約一、二千坪就足夠，未來再視情況逐步擴充。

#開發建設 #台版數碼港 #金融科技創新園區

### 新北捷運環狀線第二階段 南、北環明年動工

新北市捷運環狀線第一階段工程通車兩個多月來，累計有兩百多萬人次搭乘。新北市政府捷運局長表示，第二階段的南環、北環預計年底完成設計，明年中雙北市將一起動工，預計2029年完工，這也是三環三線路網的第一環。南環、北環在新北市境內共有七個站，其餘在台北市境；南環是從大坪林站到動物園站，與文湖線銜接轉乘，北環是從新北產業園區站銜接到台北市劍南路站。

#開發建設 #新北捷運環狀線 #第二階段

### 新泰利多 塭仔圳重劃全案通過

位於新莊與泰山區，開發總面積達398公頃的「塭仔圳市地重劃案」，2020年3月再獲都委會審查正式過關。塭仔圳重劃區比新莊副都心大4倍，比頭前重劃區大10倍，僅次於桃園青埔、新北淡海，是北台灣的第三大重劃區。此外，塭仔圳重劃區鄰近台65快速道路，交通方便；距離機場捷運泰山站、新莊副都心、新莊捷運線、輔大商圈等地也都不遠，車程約10分鐘內。

#開發建設 #塭仔圳重劃

### 優先龜山區規劃產業園區 吸引台商桃園市投資

桃園市府為解決台商返台投資缺地問題，在桃園市辦理中的產業園區總面積約2百多公頃，地點分布在大園、新屋、大溪、平鎮、八德等區，市府此舉有利於吸引台商回台投資，但是，目前的開發規模根本無法滿足需求，應該把龜山區遭林口特定保護區限制開發近半世紀，目前已逐步解編的土地納入開發。

#開發建設 #龜山區 #產業園區

## 民間 投資趨勢

### 南山人壽搶到世貿三館 創近三年台北地上權最高總價

南山人壽以312.27億元的權利金得標世貿三館，高於底價約46億元，溢價率17%，不畏新冠肺炎影響，此次地上權標售更吸引國壽、新壽、富邦人壽前來搶標，世貿三館換算每坪權利金單價644萬元，容積單價115萬元。在四大壽險公司炒熱氣氛下，為疫情注入強心針，對今年商用不動產市場極具指標性意義，在信義世貿商圈商辦市場短缺的情況下，可望朝向辦公室開發再搭配商場或旅館。

#投資 #地上權 #世貿三館 #南山人壽

### 國泰營區招標時程延後 4月底公告

位在台北市精華區的國泰營區地上權案，原本預期在3月底公告招標，審議小組則延後到4月初才討論，公告招標時間也拖延到4月底，國泰營區地上權案要真正開標、決標也要等到6月底。國泰營區地上權，基地面積約2,982坪，由於國泰營區地上權已經流標兩次，為了增加賣相，已將原本容積率從140%加碼至400%，權利金底價大約會落在60億元到70億元之間。

#投資 #地上權 #標售 #國泰營區

### 昇陽標下國產署土地 溢價26.6%

昇陽建設以5.43億元標下財政部國產署位於台北市萬華區青年段一小段86-4、86-5、86-35地號943平方公尺、約285.25坪土地，標售底價為4.29億元，吸引七筆標單投標，結果昇陽建設擊退永陞建設、達聯建設、竣業建築等對手，以總價5.43億元標下，換算每坪土地單價為190.5萬元，溢價率為26.6%。該地屬於第三種住宅區，全案確定以住宅開發方向規劃。

#投資 #昇陽建設 #土地

### 秀泰組乙方聯盟 搶地蓋商場

秀泰集團短短10年間在全台開出15家影城、五家複合式商場，去年營收68億元，商場逆勢成長逾二成。秀泰採地方包圍城市策略，靠著組織龐大的「乙方聯盟」，所謂「乙方聯盟」，即是秀泰廣義的盟友現有多達30、40家企業，狹義也有逾十家企業，涵蓋食衣住行生活品牌，都曾是百貨商場、購物中心的房客，簽租約合同都稱乙方，有一個群組彼此通風報信，相招進駐開店。

#投資 #秀泰 #商場

### 北市「航空一棟樓」將拆 斥資27億重建20樓新商辦

北市西華飯店正對面「寰宇大樓」曾是陸籍航空、貨運業大本營，如澳門航空、上海航空、山東航空、東方航空、四川航空等，而去年底通過北市府核定都更重建事業計畫核定，最快將於3月底下旬拆除重建，如今外部開始架設鐵圍籬，未來將從14樓老商辦，搖身一變，成為20層新辦公樓。

#投資 #重建 #商辦

## 民間 投資.趨勢

### 林口媒體園區招商 全脫標

新北市政府推動面積達十公頃的林口媒體園區招商案，日前確定全數脫標，繼三井不動產集團、東森國際之後，由三立影城拼起林口媒體園區的完整拼圖。新北市經發局表示，AI、IOT是發展影視及娛樂產業的關鍵技術，新北市為建構影視產業生態圈，三家廠商將與市府攜手促進影視音、娛樂休閒產業扎根新北，實踐林口成為新北AI影視娛樂園區場域，預估總投資金額超過二百四十億元。

#投資 #林口媒體園區 #三立影城

### 台商回流有感 醫療器材廠下半年後續看好

美中貿易戰震撼全球經濟，擾亂科技及傳產業布局，又加上新冠肺炎疫情已變成全球性流行，許多科技製造業高度依賴中國生產，正面臨原物料無法出貨、產業線停擺，為了分散市場風險，部分台商評估把高端製造遷回台灣。根據經濟部統計「歡迎台商回台投資行動方案」資料顯示，累計173家台商通過審查，超過7,188億元，各科技大廠已陸續轉移生產地，重新布局。而因應此波武漢肺炎影響，醫療器材產業發展將被看好，已有多家生技大廠回台灣布局。

#趨勢 #台商回流 #醫療器材廠

### 北市老商辦交易熱 平均屋齡24年

台商回台腳步加緊，都會區商辦需求量隨之提高，據實價登錄統計，去年台北市商辦交易共608件，年增9.5%，平均交易價格每坪55.8萬，下跌5.8%，平均交易屋齡更達24年，蛋黃區中的大安、中正、松山更超過30年，這波相中精華區老商辦的置產需求，也是帶動商辦熱潮主因之一。

#趨勢 #北市 #老商辦 #交易熱

### 疫情推高空置率 北市商圈老店掀歇業潮

新冠肺炎疫情衝擊店面再掀一波老店歇業潮，台北市主要商圈空置率拉高，第1季即便有快時尚品牌H&M進駐東區，承租空置近一年的Forever 21原址，但仍敵不過疫情，空置率再突破一成。站前與西門町商圈本季空置率也上升，惟南西商圈受惠線型公園戶外空間，加上租金水準較其餘商圈低，整體空置率降至2.7%。

#趨勢 #店面 #老店 #歇業潮

### 六福客棧5月底熄燈 改建酒店式商辦

六福旅遊集團宣布，將集團100%持有的土地，包含六福客棧所在的長春段土地、六福村與六福莊所在的關西鎮土地等，同步於2020年提前啟動興建及開發計畫。其中，六福客棧將確定改建為國內首創的「酒店式管理的商用辦公大樓」，擬建A級商辦大樓，內部規劃則為酒店式商辦，預計明年第1季開始動工，將成為松江南京商圈亮眼的新指標。

#趨勢 #六福客棧 #酒店改商辦

## 民間 投資趨勢

### 宏普 豪砸11億元收購桃園中壢千坪土地

上市建商宏普建設搶進桃園市中壢區青昇段約1,044.41坪土地，每坪取得成本約105萬元，總計購地總金額達10.96億元，為今年首度進場獵地手筆。宏普建設今年積極衝刺推案，預計推出四大案，包括新店央北案、桃園青埔案、大直金泰段案以及內湖廠辦案，合計總銷上看360億元；另外為三井不動產打造的台北市忠孝飯店案預計7月推案，今年開始將穩定貢獻公司租金收益。

#投資 #宏普 #桃園中壢土地

### 和碩砸13億 買桃園廠房

iPhone供應鏈和碩宣布擴大今年的資本支出，公告斥資13億元，買下迪吉亞節能科技龜山山福段廠房，坐落於桃園市龜山區山福段911、912地號及山頂段361之土地及6731-001、002建物，包括土地2,760坪、建物10,417坪，主要供營運使用，將以高毛利率的產品為主，如網通事業、汽車電子等。

#投資 #和碩 #桃園廠房

### 興富發總裁家族砸9.2億 買華王大飯店土地

高市鹽埕區大統集團旗下華王大飯店日前歇業求售，由興富發集團總裁購入，最新實價登錄揭露，以總價9億2612萬元購入，其土地面積約645.23坪，換算每坪143.5萬元，地價創鹽埕區歷史新高。此區段屬商業機能發達鹽埕商圈且正對主幹道五福四路，然該區地質相對軟弱，未來若要興建開發大樓必須做地質改良，然興富發過去開發過許多超高建築，就工程上來說難度應該可以克服。

#投資 #興富發 #華王大飯店

# 交易

三月份大型不動產交易合計644.38億元，扣除土地及地上權交易後，交易額約為106.87億元，交易件數及金額明顯比上個月增加，土地市場在建商積極加持之下，交易相當熱絡，值得注意的是，北投士林科技園區持續受到建設公司喜愛，三月份就出現四筆的交易，華固、遠雄、新潤前來搶地，總交易金額來到約71億元。受到新冠肺炎衝擊，商用不動產交易市場觀望心態濃厚，買氣較去年第一季減少，工業廠房依舊是第一季重點，本月金額較大的一筆工業地產交易是，德恩建設以38億元買下景德製藥土城廠房；而今年地上權重頭戲，世貿三館成功標脫，可望激勵投資人進場。

## 三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	台北市南港區南港段土地	台北市南港區	土地 869 坪	12.80 億元	萬賜興、福滙開發
土地	台中市七期重劃區土地	台中市西屯區	土地 1853 坪	43.56 億元	興富發
土地	北投士林科技園區土地	台北市北投區	土地 642 坪	10.14 億元	華固
土地	北投士林科技園區土地	台北市北投區	土地 1701 坪	20.58 億元	遠雄
土地	台南市永康區中興段土地	台南市永康區	土地 5623 坪	16.26 億元	聯上
土地	北投士林科技園區土地	台北市北投區	土地 1406 坪	13.78 億元	新潤
土地	北投士林科技園區土地	台北市北投區	土地 1736 坪	27.09 億元	遠雄
土地	新北市新莊區土地	新北市新莊區	土地 514 坪	9.58 億元	遠雄
土地	高鐵桃園車站特定區土地	桃園市中壢區	土地 1044 坪	10.97 億元	宏普
工業	二八張工業區廠房	新北市中和區	建物 1350 坪	4.14 億元	磐儀
工業	彰濱工業區土地	彰化縣伸港鄉	土地 11285 坪	6.02 億元	日友
工業	新竹工業區廠房	新竹縣湖口鄉	建物 3354 坪	3.20 億元	天虹科技
工業	桃園市蘆竹區南崁小段廠房	桃園市蘆竹區	土地 2609 坪	3.70 億元	東浦
工業	新北市樹林區三角埔段土地	新北市樹林區	土地 13935 坪	5.90 億元	幸孚預拌混凝土
工業	土城工業區廠房	新北市土城區	建物 884 坪	3.15 億元	桓達
工業	景德製藥土城廠	新北市土城區	土地 5136 坪	38.00 億元	自然人、德恩建設
工業	林口工三工業區廠房	桃園市龜山區	建物 5005 坪	13.47 億元	樹光建設
工業	龜山工業區廠房	桃園市龜山區	建物 10417 坪	13.00 億元	和碩
工業	新竹工業區廠房	新竹縣湖口鄉	建物 9781 坪	12.50 億元	旭德
地上權	世貿三館70年地上權	台北市信義區	土地 4856 坪	312.76 億元	南山人壽

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

