

## 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

### 商用不動產超前部署 疫情下業者各謀商機

疫情蔓延歐美地區，多國採行封鎖措施防止疫情擴散，企業面臨大規模的停工與減班，導致經濟需求大減。為此，各主要國際預測機構同步下修2020全球經濟展望，預期今年世界經濟將陷入衰退。在國內方面，受到國際油價重挫，疫情衝擊市場需求，使得傳統產業廠商看壞當月與未來半年景氣的比例較高；服務業方面受到觀光住宿與出外用餐人潮銳減，加上金融市場波動加劇，故餐旅業與金融相關行業看壞當月與未來半年景氣。

商用不動產部分，雖然投資人對於不動產市場信心仍有些鬆動，但實際上對不同產品影響程度不一，隨著國內陸續針對大型景點發佈相關措施，直接衝擊旅客量及零售業的來客量，導致飯店旅館、店面商場等處境艱難。而辦公、廠辦及工業地產，受惠於台商回流以及分流辦公政策及物流需求拉升等因素衝擊相對較小。疫情重創旅遊及觀光業，而此類產業租賃空間多集中在B級辦公，部份業者或有降租、搬遷等需求，企業可能為了降低營運成本，考慮移往租金較低的廠辦區設立總部，如內湖、南港，或另尋新北、桃園捷運沿線大樓。

## 五月 商用不動產行事曆

上旬 5/1~5/10	中旬 5/11~5/19	下旬 5/20~5/31
<p>▲ 5/6 (三) 【標售】 國產署中區分署109年度招標第20批國有非公用不動產</p> <p>▲ 5/7 (四) 【標售】 南港區玉成段二小段土地</p> <p>▲ 5/7 (四) 【標售】 新北市標售13筆住宅土地</p>	<p>▲ 5/12 (二) 【標售】 信義區獨棟商辦</p> <p>▲ 5/12 (二) 【標售】 大台北華城土地</p> <p>▲ 5/12 (二) 【標售】 國產署北區分署109年度招標第17批國有非公用不動產</p>	<p>▲ 5/20 (三) 【標售】 八德捷運商辦</p> <p>▲ 5/20 (三) 【標售】 民權東路科技店辦</p> <p>▲ 5/22 (五) 【標售】 新北汐止區保安段乙種工業區土地</p> <p>▲ 5/26 (二) 【標售】 桃園機捷A10、中路及八德重劃土地</p>

# 政府 建設.政策

## 國泰營區地上權招標 底價61億

國產署公告今年首批設定地上權案共15宗標的，將於6月29日開標。其中以國泰營區基地最受矚目，權利金底價約61億元，為市價四成，除了土地使用分區由住宅用地變更為商業區，容積率也從200%提高至400%，基地面積近3,000坪，附近金融、辦公大樓林立，是台北市精華區少見大面積且街廓方整的土地，是世貿三館案後，市場詢問度最高的地上權案。

#政府 #地上權 #標售 #國泰營區

## 國有非公用不動產 租金降2成

考量武漢肺炎疫情影響擴大，財政部宣布，國有非公用不動產以出租、委託經營、設定地上權等方式提供民間使用，今年租金或權利金全面減收兩成。承租戶只要是非製造業，租下做為餐廳、旅館，租金緩繳與減收兩成可同時使用。至於承租土地蓋工廠，符合製造業用途者，則比照經濟部工業區、加工出口區租金紓困方案辦理。

#政策 #製造業 #工業區租金 #緩繳

## 包租公紓困 四大壽險降租金

金管會保險局公布，國壽、富邦、南山、宏泰等四大壽險業，已針對觀光、服務、航空、文化及製造業調降租金，共計42件，以受到疫情影響最大的服務及觀光業為主。其中觀光業17件、服務業18件、航空與文化相關各3件、製造業1件。除了降租以外的協助措施，共有三家保險業者配合實施，都是讓租客採租金緩繳方式，度過難關，包括服務業2件、觀光文化跟其他產業各1件。

#政策 #壽險業 #降租金

## 危老條例落日時程獎勵 提高

初審通過危老條例修正草案，其中備受關注的10%時程獎勵，原內政部規劃今年5月屆期後逐年降為5%、4%、3%、2%、1%，五年緩衝後落日；經協商討論後，修改為屆期後降為8%、6%、4%、2%、1%，同樣五年緩衝，至2025年5月落日。

#法規 #政策 #危老條例 #時程獎勵

## 紓困製造業 工業區租金緩繳1年或減2成

行政院宣布四大方案挺製造業，包括工業區土地租金緩繳一年或減收二成；加工區土地租金緩繳一年或減收二成；補貼艱困製造業每位員工薪資四成、每月上限二萬元，共補貼三個月；以及水電費減免。工業局轄管工業區內承租土地、建築物或國有房舍，或加工出口區事業單位的土地租金，可選擇緩繳一年、再分三年繳回，或選擇月租金減收二成、每次得申請減免半年。

#政策 #製造業 #工業區租金 #緩繳

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

### 新北市將標售13筆土地 釋出機捷3區精華地

新北市政府宣布將在5月7日舉行四大區域標售案，共計13筆土地，總底價達8.9億元，面積總計2,410坪，除了金山地區以外，另釋出機場捷運線串聯新莊北側、二重及林口等三大開發區土地，13筆標的皆為住宅用地，標售底單價最高的為「新莊北側知識產業園區」，每坪落在83萬元。

#政府 #標售 #新北市 #住宅用地

### 營建業設備因疫情斷鏈 建築期延長兩年

除了國內營建業所需砂石未能即時補充外，建築物的電梯、空調及消防等設備供應鏈也出現斷鏈或減產情況，已讓營造成本大幅增加、施工進度延宕，新北市政府決定針對目前仍有效的建照及雜照，給予增加建築期限兩年的放寬措施，以營造友善建築投資環境。近年來營造業缺工數明顯偏高，根據行政院主計總處統計，營造業空缺人數達1.3萬，已嚴重影響建築工程施工進度。

#法規 #政策 #營建業 #斷鏈

### 淡江大橋主橋塔現雛型 2024年完工啟用

淡水、八里民眾引頸期盼的淡江大橋繼第一標台北港臨港大道段完工後，第二標八里端引橋至八里連絡道及淡水端隧道段也將於今年9月完工，而第三標主橋段去年動工後，進度超前，預估最快於2024年完工。未來淡江大橋完工，地方車流量也勢必大增，新北地區道路必須重整，以紓解車潮，交通部表示，中央將會和地方政府協調，規畫預算及建設。

#開發建設 #淡江大橋 #淡水、八里

### 五泰輕軌可行性 獲交通部審查通過

三環六線中的五股泰山輕軌可行性研究，已經由中央各部會及專家學者審查通過。在獲得交通部審查通過後，新北市政府後續將依審查意見修正，並提交交通部轉行政院審議，爭取於2020年獲行政院核定，並接續辦理綜合規劃、環境影響評估及都市計畫變更作業，預計綜合規劃報告核定後6年完工。該輕軌總經費為219.79億元，全長約11.61公里，設有14座車站。

#開發建設 #三環六線 #五泰輕軌

### 南科逾30萬坪 F、G 特區 採區段徵收下半年開工

南科持續開發建設，為發展南科先進製程的需要，科技部已著手南科三期擴建的規劃，因應其生活及服務性設施需求提升，台南市政府依南科特定區發展趨勢，擇定開發區塊 F、G 採區段徵收方式開發，生活服務區的住宅用地，容積率150%~180%，商用土地容積率達280%。本區開發後可以促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，完善的公共設施及居家環境品質提昇等多重效益。

#開發建設 #南部科學園區 #三期

## 民間 投資.趨勢

### 南山獵地八年 稱雄信義區

南山人壽以312億元搶下世貿三館土地地上權後，八年來共標得該區三大地上權，若信義計畫區地上權與所有權土地，南山人壽握有1.4萬坪居冠，其次是富邦人壽的1.3萬坪，第三名則是國泰人壽的1.15萬坪，宏泰林家則以1.1萬坪居第四，第五是新光人壽約1萬坪。不過，若以純所有權來看，國泰人壽仍以1.15萬坪穩坐第一，其次則是宏泰林家，以持有1.1萬坪土地居次。

#投資 #趨勢 #南山人壽 #信義區

### 華固拿下重量級都更案 占地上萬坪

華固建設公告投入138億元與正大尼龍合作開發都更案。據悉該案總銷上看260億元，不僅是華固有史以來拿下最大筆都更案，全案占地上萬坪，未來將規劃有十棟建物，其中六棟為住宅、四棟為辦公大樓，住宅方面分回比率為42~45%、多數由華固建設分回，商辦則為正大所有，未來可能朝出租方面規劃。

#投資 #都更 #辦公 #住宅

### 南港成功夜市停車場 久揚建設16億搶下

武漢肺炎疫情蔓延下，全國土地交易仍相當熱絡，可興建辦公室的商業或工業用地更是建商高價競逐標的，根據內政部實價網，去年12月，久揚建設以15.98億元買下北市南港區玉成段一小段五十八至六十地號三筆土地，使用分區為第三種工業區，面積約1141.33坪，折算每坪約140萬元。對照該停車場曾於2014年、2016年揭露兩筆畸零地每坪實價80萬元，此次價格翻漲75%。

#投資 #久揚建設 #南港成功夜市停車場

### 台灣港務公司砸3.5億元 買下台北辦公室

台灣港務公司買下北市南京東路三段「貝斯美語大樓」8~9樓275.46坪辦公室，耗資3.5億元。公司以公開徵購方式買下新樓，將供台北聯絡處、台源國際控股與台灣港埠協會使用，方便與台北地區的客戶聯繫，另考慮公司董事多數是在台北工作，未來董事會儘量在台北召開。

#投資 #台北港務公司 #貝斯美語大樓

### LINE每月砸千萬 租下「內科之心」1/3棟

武漢肺炎疫情衝擊全球經濟，但似乎無損台灣辦公室租賃市場的旺盛需求，科技通訊公司LINE近日傳出一口氣預租「內科之心」A棟6個樓層，約5千坪，等於直接包下1/3棟，月租金更將近千萬元。北市辦公室現況不論是租、售都處於缺貨狀態，導致部分企業因買不到辦公室，乾脆直接跟建商下訂預售案，租賃市場也出現相同情況，現貨租不到，轉而改搶預租，提早為辦公室擴增需求卡位。

#進駐 #租賃市場 #內科之心

## 民間 投資趨勢

### 寶雅再插旗東區 取代NET忠孝三店

美妝生活用品連鎖龍頭寶雅近年強攻台北蛋黃區，今年不僅攻進信義區北醫附近，預計5月開出大店，更重訊公告承租台北東區忠孝東路三段原國產服飾NET忠孝三店，1~2樓總計約500坪，將規畫寶雅大店，但開店時程還在評估，也是繼去年忠孝明曜店之後的東區第二店，新承租店面每月租金180萬至212萬不等，承租期達十年

#進駐 #寶雅 #東區

### 敦南金融大樓將都更 要蓋28樓商辦

誠品書店敦南店位於國泰集團起家厝的敦南金融大樓，敦南店租約到期，確定5月31日熄燈，接下來敦南金融大樓將進行拆除，未來將興建成為地上28樓、地下六樓，仁愛圓環周邊最高的商辦大樓。重建後的大樓總樓地板面積超過2萬坪，地下三樓至四樓為餐飲業，並有金融、零售業進駐。由於樓高達141.85公尺，完工後將成為仁愛圓環商圈周邊最高的辦公大樓。

#趨勢 #都更大樓 #改建商辦

### 1,600億政府招商 陸續登場

今年將有逾1,600億元政府部門招商案陸續登場，等待潛在投資人逆勢進場。例如南港轉運站BOT案、北士科園區土地、台電北儲AR-1-2、台大紹興南街、台北車站E1E2、中山女中南側、台北啤酒文化園區等都更案，都將是下個焦點。其中，台電北儲招標金額達110億元，北士科園區達287億元，台北車站E1E2達200億元，中山女中188億元，台北啤酒文化園區130億元等，都是百億級大案。

#趨勢 #政府 #招商

### 旅館、店面Q2恐爆出售潮

疫情衝擊商用不動產交易市場，瀰漫觀望氣氛，潛在買家預留現金在手，買氣瞬間凍結，據統計2020年第一季交易金額大幅萎縮，剩下129億元，只有去年同期的六成，若疫情未獲控制，疫情直接衝擊的飯店旅館、店面零售業，擔心將有一波物業出售潮。由於觀光休閒旅遊業及實體店面，因消費活動大幅縮減，使得飯店旅館及零售業面臨極大營運壓力，最近陸續有業者實施營運時間調整、或放無薪假，預期可能會有一波旅館及店面「出售潮」。

#趨勢 #旅館 #店面 #出售潮

### 北市商辦空置率維持低點 大面積辦公產品難求

全球經濟受新冠肺炎的影響，正面臨最嚴厲的考驗，市場恐慌情緒蔓延，投資人心態轉向保守，讓回溫力道強勁的商用不動產增加了一些不確定性。台北市辦公室平均售價仍為85.4萬元，未見修正，而在租賃市場表現良好的帶動下，空置率維持在3%以下，租金小幅上漲至2,322元。

#趨勢 #北市商辦 #空置率低點

## 民間 投資趨勢

### 疫情對商用不動產影響小 飯店可適時轉型

武漢肺炎蔓延，對產業影響分化，辦公、廠辦及工業地產影響較小，投資人持續布局；飯店旅館及零售店面，可搭配重建或裝修，轉型規劃長遠發展。商用不動產目前觀察到的現象，首先是新創服務產業租賃需求增加，使得頂級辦公空置率持續降低，帶動租金創新高；其次，疫情重創旅遊及觀光業。

#趨勢 #商用不動產 #飯店業 #轉型

### 危老最高獎勵倒數 大同萬華成焦點熱區

危老重建在未來10年內依然是市場關注焦點，尤其北市大同、萬華區更會是焦點熱區。根據內政部不動產資訊平台統計去年第四季全國房屋稅籍住宅屋齡，台北市屋齡50年以上的危老建築數量有近7.8萬棟，其中大同區占比20.78%、萬華區15.70%，分居一、三名；另外，根據台北市地政局公布109年公告地價與現值，大同區、萬華區因西區門戶計畫及都更的推動，平均調幅為2.54%及2.30%。

#趨勢 #危老獎勵 #焦點熱區 #大同、萬華

### 營建業缺工缺料 問題惡化

受新冠肺炎疫情衝擊，全國營建缺工、缺料問題嚴峻，因當前六都住宅推案量大、台商回流、政府招商案持續釋出，導致營建物料砂、石、水泥製品及磁磚等需求擴大，缺工問題嚴重。去年原物料包括砂石等原物料價格開始上漲，今年又碰上新冠肺炎的問題，砂石又主要從中國大陸進口，因此在肺炎衝擊下價格再度上漲，甚至可能因斷料而延宕工期，中南部則面臨新建案恐漲價等問題。

#趨勢 #營建業 #缺工缺料

### 工業地產夯 華亞科園區最貴

工業地產市場夯，近年地價持續向上增溫。根據最新市調統計顯示，全台主要工業區當中，華亞科技園區工業地價格遙遙領先，每坪平均達45.5萬元；而彰濱鹿港工業地去年上漲6.3%，為去年工業區土地價格漲幅最大，目前全台主要工業區土地，幾乎都漲了一輪。許多國內外製造業者加速調整生產基地，而低利環境將促使自用型買方轉為積極。

#趨勢 #工業地產 #華亞科技園區

# 交易

四月份大型不動產交易合計108.25億元，扣除土地交易後，交易額約為35.58億元，交易件數及金額明顯比上個月減少許多，顯現出投資人對於上半年不動產市場投資趨於保守，預計下半年若疫情得到控制後，可望價量回穩。本月土地交易有9筆、工業地產2筆、廠辦2筆，市場案例部分，本月又有一筆北投士林科技園區的土地交易，聯上發以20.92億元買下新洲美段26地號，約1156坪，換算每坪單價180.9萬元；工業地產部分，宜進又出手購入汐止遠雄U-Town廠辦部分樓層，以5.61億元買進。

## 四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	雲林縣斗六市明德段土地	雲林縣斗六市	土地 1437 坪	1.70 億元	寶鑫營造
土地	北投士林科技園區土地	台北市北投區	土地 1157 坪	20.92 億元	聯上發
土地	台中市西屯區土地	台中市西屯區	土地 742 坪	6.39 億元	遠雄
土地	台南市新化區新化段土地	台南市新化區	土地 17990 坪	10.61 億元	怡華實業
土地	台中市西屯區土地	台中市西屯區	土地 686 坪	5.84 億元	遠雄
土地	台南站副都心區段徵收土地	台南市東區	土地 1575 坪	8.22 億元	達麗
土地	新莊副都心土地	新北市新莊區	土地 1117 坪	18.99 億元	亞昕、新潤
工業	中彰國際工業城土地	彰化縣彰化市	土地 1100 坪	1.87 億元	自然人
工業	新北市中和區新民段土地	新北市中和區	土地 1483 坪	11.72 億元	遠雄
工業	台中工業區廠房	台中市西屯區	建物 7853 坪	8.14 億元	自然人
廠辦	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 2656 坪	5.61 億元	宜進
廠辦	台北科技城	新北市三重區	建物 3373 坪	8.24 億元	中華郵政

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