

■ 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

■ 台中營業所
台中市西區民權路239號4樓A2
中區營業部 04-2302-3322

摘要

資金布局後疫情時代 投資人危機入市

近期歐美疫情逐漸趨緩，各國開始規劃逐步重啟經濟活動，在國內方面，受到外銷市場需求大幅下滑影響，加上4月國際油價重挫，令製造業廠商看壞當月景氣，然疫情因素可望逐步淡化，需求重回正軌，使得製造業廠商對未來半年景氣看法稍有好轉。營建業方面受到疫情衝擊房市買氣，4月成交量明顯衰退，令不動產業對當月景氣看法偏向悲觀，而營造業則受惠於在建工程已臻完工，對於相關承包商尾款認列漸趨集中，故對當月景氣看法偏向持平。

商用不動產部分，西湖段及文德段土地開發率已接近飽和狀態，分別是86%及91%，幾乎沒有素地可供開發，大型廠辦供給逐漸減少，業者往舊宗及潭美段開發，而舊宗段目前開發率已達75%，近10年開發率增加26%，未開發土地還有將近4萬坪；此外，未來舊宗段將會有10棟以上的廠辦即將完工，將新增2萬多坪總樓地板面積，包含長虹新世紀大樓B棟整棟將釋出2,000多坪廠辦面積，相當適合企業總部，詢問度高。目前企業需要大面積整棟交易，多數會落在舊宗段或潭美段，可用相對實惠的成本取得整棟廠辦。

六月 商用不動產行事曆

上旬 6/1~6/10	中旬 6/11~6/19	下旬 6/20~6/30
<p>▲ 6/5 (五) 【標售】 大台北華城土地</p> <p>▲ 6/9 (二) 【法拍】 新店區中央路155號18樓-7-1拍</p> <p>▲ 6/10 (三) 【標售】 南投南崗工業區廠房</p>	<p>▲ 6/17 (三) 【法拍】 大安區敦化南路一段163號1樓-2拍</p> <p>▲ 6/18 (四) 【標售】 臺中市北屯區崇德路二段商一土地</p>	<p>▲ 6/23 (二) 【標售】 光復南路精華店面</p> <p>▲ 6/29 (一) 【標售】 國泰營區地上權案</p> <p>▲ 6/29 (一) 【標售】 國產署中區分署109年度招標第1批設定地上權</p> <p>▲ 6/29 (一) 【標售】 國產署南區分署109年度招標第1批招標設定地上權</p>

政府 建設政策

危老重建要趁早 遞減式容積獎勵

危老重建新制上路之後，10%時程容積獎勵將立刻減少為8%，不過，多了規模容積獎勵2%，內政部次長指出，時程與規模兩項容積獎勵合計不得超過10%，因此「第一年一減一加」，實際上並不影響10%容積獎勵上限，也鬆綁鄰地合併限制，使危老基地整合鄰地帶動周邊地區重建，擴大土地使用效益。

#政策 #危老重建 #遞減式容積獎勵

境外資金匯回 三項違章免罰

財政部預告「稅務違章案件減免處罰標準」修正草案，新增「境外資金匯回專法」三項免罰條款。第一，受理銀行未依規定扣繳稅款，稅額在35萬元以下免罰；第二，受理銀行未申報扣繳，自動補報者稅額70萬元以下免罰，稽徵機關限期補報者稅額50萬元以下免罰；第三，申請人的申請內容不實，若不至於影響適用資格，也可免罰。

#政策 #境外資金匯回

2000億公建起跑 未達標要罰

武漢肺炎疫情衝擊國內經濟，行政院官員表示，決定提前執行今年度各部會公共建設共一千六百億元，加上明年度約數百億元公建提前規劃與設計，預估將有逾二千億元公建提前執行或規劃，由公部門點火刺激景氣。據悉，針對提前執行的公建訂定獎懲機制，公務員若公建預算達成率未達標且有人為怠惰因素，也要處罰。

#政府 #開發 #公共建設

土建融利率殺破頭 不到1.8%

疫情加上央行降息兩大因素，土建融利率水準從先前的2~2.5%直接降至1.8%。但行庫主管分析，土建融利率水準會依個案不同，估計疫情對相關產業影響下半年也應可減緩。土建融案有土地為擔保，債權確保度佳，短期因土建融利率維持低檔，建商持續推案，年增率仍持續衝高，加上台商回流帶動的商用不動產熱絡，政府致力都更危老政策執行，是支撐市場的優勢來源。

#政府 #政策 #土建融利率

台電嘉興街都更 6月招商

歷經近十年，台電嘉興街都更案即將啟動。國家住都中心表示，嘉興街案招商文件草案今天起公開閱覽，預計6月底公告招商，預估投資額30億元，更新後價值達90億元。此案鄰近捷運六張犁，面積達1,500坪，是大安區所剩不多的面積基地。嘉興街基地的土地使用分區為第一種商業區、第三種住宅區，預計興建三棟，規劃為智慧綠能示範社區，低樓層做零售業使用。

#開發建設 #台電都更案 #嘉興街

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

信義兒福都更案 重新招標

公辦都更台北市信義區兒福B1-2案，2019年底流標，國家住都中心重新公告招標，不僅降低申請人門檻，也宣布調降首期土地租金，免繳招商管理服務費1億元，9億元權利金延長分9期繳納。兒福B1-2基地採地上權招標，土地使用分區為第三種住宅區，基地面積2,717平方公尺，初步估算可興建地上13層、地下2層建物，產品定位為複合式出租住宅。

#開發 #都更案 #信義兒福

塹仔圳市地重劃最快6月正式啟動

新北市新泰塹仔圳市地重劃，將續由新北市政府辦理都市計畫發布作業，最快於2020年6月正式啟動市地重劃作業。2021年2月公告地上物拆遷補償費，考量區內建物及工廠密集，市府特別規劃本區地上物自動搬遷期限為1年，除給予充足的搬遷時間，市府亦提供相關工廠拆搬及勞工轉職等輔導措施，搬遷期限屆滿後市府將進行強拆，所以呼籲區內民眾務必配合於期限內搬遷完畢。

#開發 #塹仔圳 #市地重劃

士林站TOD開發案簽約 預計2023年完工營運

為讓捷運商業極大化，北捷首座TOD(大眾運輸導向發展)概念規劃的「士林站共構大樓」，今天正式簽約，預計共構大樓2023年7月完工，同年底營運。未來這棟士林站共構大樓將興建為地上20層、地下4層的多功能建築，除與士林站體連接通道，地上也規劃購物商場、多功能辦公會議廳、飯店休閒等設施，串聯起商業、購物、文教與娛樂功能。

#開發建設 #士林站 #共構大樓

捷運環狀線(II)都計變更審議通過

配合捷運環狀線第二階段工程建設需求，沿線捷運設施所需用地都市計畫變更通過新北市都市計畫委員會。環狀線第二階段路線全長為20.66公里，分為北環段與南環段，其中行經新北市境內有6個車站，本次僅北環段路線涉及都市計畫變更，涉及新北市三重區及蘆洲區等2處都市計畫區，變更5處捷運開發區及3處捷運系統用地。

#開發建設 #捷運環狀線 #都計變更

民間 投資.趨勢

長虹內湖廠辦 22億賣萬海

長虹建設公告，位於台北市內湖區的「長虹新世代」A棟廠辦，以總價22.28億元賣給萬海航運做為台北總部，該案建物總面積有3822.11坪，預計下半年完工並取得使照。內湖廠辦大樓各有各地優勢，西湖段周邊廠辦大樓，因有捷運線、成熟機能，租金行情高於舊宗段，反觀舊宗段與松山、南港區只有一河之隔，享有交通地利之便，也是產業進駐優先選擇之一。

#投資 #長虹新世代 #內湖 #萬海

282.87億 富邦壽標下大南港

大南港土地標售案，由富邦人壽以282.87億元，一舉擊敗新光人壽，成功得標，換算每坪決標價格為376.56萬元，出乎市場預期得高，也改寫南港區土地總價、單價的雙天價紀錄。面對全球疫情衍生的各項經濟衝擊，精華地段不動產釋出成為各界焦點，尤其可塑性極高的大面積土地，在商用不動產市場對企業總部或長期投資需求下，成為市場資金競逐的優質標的。

#投資 #富邦人壽 #大南港土地

蘋果砸百億龍潭蓋新廠 研發新世代顯示器

蘋果近期秘密擴大來台投資，在既有竹科龍潭園區廠區旁再蓋新廠，此次整體投資案高達百億元，初期將先投入數十億元，陸續完成新世代顯示器研發與生產線。鎖定Mini LED與Micro LED這兩大新世代顯示器技術，並攜手晶電與友達共同合作，未來將專供iPhone、iPad等硬體使用，打造更好的顯示器使用體驗。

#投資 #蘋果 #桃園龍潭 #新廠

宜進處分忠孝東路不動產予萬海

近年積極轉型當包租公的紡織廠宜進公告處分位在忠孝東路四段的不動產，其中土地折合約55.34坪，建物約535.92坪，另外加上3個車位予航運商萬海，交易金額5.34億元。宜進可獲得處分利益約2,500萬元，近期宜進積極獵地、獵房，布局不動產收租，轉型當「包租公」。

#投資 #宜進 #太平洋商業大樓 #萬海

WFH帶動需求 快時尚品牌在台續展店

全球疫情趨緩，儘管疫情嚴峻期間包括大陸、歐、美等快時尚品牌均大幅閉店，但在店舖重洗牌後，發現防疫期對休閒服飾需求變大，加上業者多數早已發展電商等「無接觸」銷售，實體店關、但電商同步倍數成長帶動下，部份快時尚品牌仍持續在台展店。UNIQLO下月就要在台中開新店，而包括瑞典快時尚H&M、本土平價服飾龍頭NET，已在4月底、5月初先後開出5、600坪大店。

#趨勢 #快時尚品牌 #展店

民間 投資.趨勢

南港華麗轉身 建商、壽險急卡位

2019年第四季，國內前十大壽險業可用於不動產投資金額即達到6.21兆元，包括國泰、南山、富邦、新光及中國人壽等前五大壽險業者，未來可動用、投資於不動產的餘額，合計高達4.8兆元，因此，壽險公司挾豐沛的壽險資金，積極搶進精華區土地。南港區隨著中信金、HP惠普等大型企業東進，也帶動一般企業或外商公司將目光轉向南港，目前南港區主要的發展重點為南港經貿園區。

#趨勢 #南港 #壽險 #建商

企業吹起總部風 內湖舊宗躍為潛力股

商用不動產雖被疫情打亂了投資的步調，但也有部分企業因此危機入市，積極進場投資，近期上市櫃公司因合併及擴充需求，積極尋找大面積辦公當企業總部，台北數百坪及千坪面積難尋，許多企業轉往內湖找整棟廠辦。近3年內科整棟廠辦交易特別受到上市櫃青睞，成為大型億級交易熱區，根據信義全球資產公司統計上市櫃2018~2020年交易，共有9筆整棟交易，又以舊宗段總金額占為最多，總交易金額來到60.13億元，未來舊宗段將成為市場關注焦點。

#趨勢 #企業總部風 #舊宗

momo拚速度 富邦媒成立富昇物流

富邦媒宣布成立百分之百控股子公司富昇物流，近年積極加速擘劃物流服務藍圖，2017年北區物流中心正式竣工營運、2018年啟動衛星倉網絡布設計畫、2019年南區物流中心著手規劃，截至今年第一季為止，該公司主倉加上衛星倉已達23座，年底將朝30座邁進。

#趨勢 #富邦媒 #富昇物流

港人移台爆增 砸重金置產

今年第一季港人來台居留加上定居人數爆增達2,326人、年增1.37倍，來台購屋置產不在少數，近年包括「文心信義」、「敦南寓邸」等不少北市豪宅大樓都有港人出手購入，近期還出現香港富豪買下陽明山別墅最新交易紀錄。另外，在外國人在台取得不動產部分，香港人也一直名列前茅，2018年即買進約1.6萬坪建物，為各國籍之冠，港人在台購屋日趨積極。

#趨勢 #港人 #置產

楊梅工業地產翻轉中 躍升壽險佈局重點

受中美貿易戰及疫情影響，大型企業對於商用不動產保持著觀望的態度，但受惠於短期製造業轉單效益以及伴隨部分台商採行分散製造及分散市場的政策，對於整體工業地產來說，將會是一大利多，其中以桃園設廠占最大宗。近5年桃園工業地產上市櫃交易，以楊梅區交易件數最為熱絡，其中又以壽險業投資楊梅工業用地佔比最高，可見工業地產熱度依舊不減，也成為近幾年壽險業佈局的重點。

#趨勢 #工業地產 #楊梅

民間 投資趨勢

台中需求熱丁種建築成長40% 前景看好

台商回流帶動整體工業地產價量齊揚，為了迎接台商資金回流潮，政府陸續推出吸引台商投資方案，截至4月底投資金額以來到7,518億元，投資地點又以台中最熱門。台中工業用地不論都市土地或是丁種建築用地(非都市土地的工業用地)交易都相當熱絡，使得長期均價上揚，從2015年開始上漲趨勢較為明顯，總體成長約40%-50%。

#趨勢 #台中 #丁建

剛性需求撐盤 4月房貸餘額續創新高

武漢肺炎疫情延燒，但台灣房市靠剛性需求撐場，疫情難以撼動房市基本盤，央行公布4月房貸餘額為新台幣7兆5313億元，續創歷史新高，年增率6.73%，也是2010年8月以來最大增速。觀察4月六都建物買賣移轉棟數，全數較3月衰退，六都合計月增率為負11.2%；和去年同月相比，六都年增率為負8%，台北市、桃園市年增率維持正成長，其餘四都呈現衰退。

#趨勢 #房貸餘額

交易

五月份大型不動產交易合計414.07億元，扣除土地交易後，交易額約為75.69億元，交易件數及金額明顯比上個月增加40億元，疫情日漸趨於穩定，投資人開始陸續回到不動產投資，但由於此次新冠肺炎疫情造成全球性的影響，對市場影響恐更加長遠，投資人可以開始思考日後的市場動向，擬定長遠計畫。本月土地交易有6筆、工業地產6筆、純辦1筆、廠辦2筆，市場案例部分，萬海分別買下位於忠孝東路四段的太平洋商業大樓14樓總價5.38億元，以及位於內湖舊宗段長虹新世代科技大樓整棟總價22.29億元。

五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	台北市南港區玉成段土地	台北市南港區	土地 1537 坪	31.67 億元	宏盛
土地	台北市南港區玉成段土地	台北市南港區	土地 7514 坪	282.87 億元	富邦人壽
土地	新莊副都心土地	新北市新莊區	土地 349 坪	6.64 億元	百邑建設
土地	江翠北側重劃區土地	新北市板橋區	土地 149 坪	1.72 億元	愛山林
土地	高雄凹子底段徵收土地	高雄市鼓山區	土地 644 坪	13.44 億元	欣巴巴
土地	台南市歸仁區武東段土地	台南市歸仁區	土地 994 坪	2.04 億元	萬在
工業	屏南工業區土地	屏東縣佳冬鄉	土地 11122 坪	3.86 億元	大恆資源科技
工業	樹谷科技園區土地	台南市新市區	土地 25875 坪	18.76 億元	統一
工業	新竹縣寶山鄉明湖段土地	新竹縣寶山鄉	土地 1191 坪	1.64 億元	寶虹科技
工業	科學工業園區台南園區廠房	台南市新市區	建物 1959 坪	6.60 億元	台積電
工業	觀音工業區土地	桃園市觀音區	土地 7093 坪	10.64 億元	聯華食
工業	台中市西屯區廣順段土地	台中市西屯區	土地 1583 坪	4.99 億元	汎德永業
純辦	太平洋商業大樓	台北市大安區	建物 536 坪	5.38 億元	萬海
廠辦	中央領袖天下	新北市土城區	建物 411 坪	1.54 億元	家登
廠辦	長虹新世代科技大樓	台北市內湖區	建物 3822 坪	22.29 億元	萬海

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