

■ 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
投資三部 02-2722-1768
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

上半年三大案拉高氣勢 投資人將持審慎樂觀態度

隨著歐美主要國家陸續重啟經濟活動，各項實體經濟數據亦顯示經濟已從谷底反彈，不過目前仍未回復到疫情前的水準。在國內製造業方面，先前因疫情而遞延的訂單陸續回籠，加上產油國減產，國際原油價格反彈，石化產品需求緩步復甦，帶動相關資通訊產品需求熱絡，使得製造業廠商對當月與未來半年景氣看法轉為樂觀。營建業方面受惠於公部門工案量增加，新增招標需求持續升溫，加上疫情對於房市的負面衝擊已趨近尾聲，多數的營建業廠商對景氣看法逐步朝向樂觀。

商用不動產部分，今年雖然受到新冠肺炎疫情攪局，但不動產交易市場並不悲觀，資金重返台灣佈局，使得上半年商用不動產及土地市場交易創下歷年新高，今年上半年上市櫃交易金額來到1530億元，信義世貿三館地上權及南港土地兩大案拉高整體不動產氣勢，壽險業因疫情影響，資金回流，兩大案由壽險包辦。台商回流趨勢持續，帶動工業地產交易，再加上疫情影響，宅經濟發威，使得業者開始布局物流地產。

七月 商用不動產行事曆

上旬 7/1~7/10	中旬 7/11~7/19	下旬 7/20~7/31
■ 7/7 (二) 【標售】 南科高雄園區高科技廠房 ■ 7/7 (二) 【標售】 新竹縣竹北市大學段53地號 ■ 7/10 (五) 【標售】 中華映管龍潭廠 ■ 7/10 (五) 【標售】 遠雄 U-TOWN 園區 A 棟六樓	■ 7/16 (四) 【標售】 國產署南區分署109年度招標第30批國有非公用不動產 ■ 7/16 (四) 【法拍】 文山區木柵路二段92號1,2樓-1拍	■ 7/21 (二) 【法拍】 新店區文山段275地號-2拍 ■ 7/24 (五) 【標售】 台中市中區民權路店 ■ 7/29 (三) 【標售】 亞洲廣場大樓 6 樓 ■ 7/31 (五) 【標售】 光復南路精華店面

政府

建設.政策

5月房貸、土建融餘額 雙攀峰

肺炎疫情肆虐下，房市買氣雖也受到部分影響，但因自住需求仍在，根據中央銀行公布的5月全體銀行購置住宅貸款（房貸）及建築貸款（土建融）餘額，各增至7.568兆元及2.209兆元，續雙創歷史新高，其中土建融餘額年增率14.77%，更創2011年10月以來的104個月新高。疫情雖未完全解除，有需求者還是會進場，銀行持續推出優惠低利率房貸，積極搶攻優質房貸，餘額明顯增加。

#政府 #房貸、土建融

建物日照權新規 7月上路

內政部營建署表示，日照權保障規範將自今年7月1日上路，新建或增建建築物高度超過21公尺（約七層樓）部分，應檢討其所造成的日照陰影，使鄰近住宅區或商業區的基地，在冬至仍有1小時以上的有效日照，建商未來申請建照時，應特別留意。考量都市計畫商業區允許高密度利用的特性，也訂定免予檢討的態樣，像是基地配置單幢建築物，投影在北向面寬不超過10公尺；或建築物外牆退縮、已留設一定空間等，可排除適用。

#政策 #法規 #建物日照權

疫情衝擊 房屋稅延分期繳暴增

房屋稅繳納期限截止，今年受疫情影響，民眾和企業可依規定申請緩繳或分期繳納，以飯店、科技業者申請居多。新北市至今僅近半數繳納，且破天荒有一萬三千多件申請延分期，影響金額約三億七千萬元；桃園市甚至有科技大廠申請延繳房屋稅八千多萬元，可見疫情衝擊嚴重。

#政策 #房屋稅 #分期繳納

四大國有地開發案 產值上看351億

國產署與地方政府合計辦理五件國有土地開發案，除新竹案仍在洽談，今年桃園市林口國際媒體園區四大案大致已完成簽約，預估可吸引民間投資143.3億元，創造總產值351億元。過去每年大概都能推出五件國有土地開發案，為地方經濟注入活水，今年上半年另推出兩件，包括屏東菸葉廠旁立體停車場案、台東池上太陽光電專區等，兩案合計可吸引民間投資20.7億元、創造總產值41.1億元。

#政策 #開發 #國產署

政院補助160億 吸引科技大咖來台

行政院將宣布「高科技研發中心領航企業研發深耕計畫」，計畫七年投入160億元經費補助，吸引外國包括半導體在內的高科技業者來台成立研發中心，補貼金額最高五成。該計劃限定二類投資條件，一、製造投資，須五年內在台投資超過1,000億元、新聘人員超過千人；二、研發投資則須五年內在台投資超過100億元、新聘研發人員超過200人。

#政府 #經費補助 #半導體

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

港人來台居留 投資申請條件比外資寬鬆

內政部移民署表示，香港人欲申請來台居留，目前共可依據16項事由提出申請，包括依親、投資等，尤其投資申請的部分，條件較許多外國人及外資寬鬆許多。移民署表示，依據《香港澳門居民進入臺灣地區及居留定居許可辦法》第16條規定，香港居民可以依據共16款事由申請來台居留，如依親、投資、專業人士、就學或工作等，各款事由又分別有不同的要件及申請方式。

#政府 #政策 #港人來台居留

南港都更等規模衝逾200億 三大促參案

今年促參簽約金額能否達到千億元目標備受關注，據財政部掌握的案件，今年內可簽約的三大案包括：林口國際媒體園區招商案C、D基地，規模95.84億元，台鐵南港玉成段都更案，規模60億元，及新竹縣促進民間參與高效能垃圾熱處理設施投資BOO案，規模46.1億元。今年促參案件雖然沒有像過去出現單件百億元的大案，但隨精華區大片土地逐漸開發完成，大案案源減少很自然，但整體促參動能仍相當穩定。

#開發 #南港 #促參案

台糖釋1,204公頃土地 增設九產業園區

因應後疫情時期，台商設廠用地需求甚殷，行政院日前核定在彰化以南九處台糖土地，增設九處產業園區，總開發面積1,204公頃，預計提供843公頃用地供廠商建廠。未來將分期、分區開發，第一期開發面積744公頃，提供廠商建廠用地520公頃，預估投入330億元，最快2021年底提供廠商進駐設廠。

#開發建設 #台糖 #台商回流 #產業園區

多元活化國家資產 6政策增裕庫收

財政部表示為配合國家政策，積極活化國家資產，並釋出國有不動產，協助推動社會住宅、長期照護及綠能政策。2020年下半年推動重要政策如下：多元活化國有非公用不動產、推動國有非公用文化資產或邊際土地認養、協助推動社會住宅政策、配合推動長期照護政策、配合綠能政策，提供所需國有不動產、因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情，提供國有非公用不動產減租緩繳措施。

#政策 #開發 #活化國家資產

民間

投資.趨勢

壽險業瘋搶地上權 全球人壽溢價59%拿走國泰營區

台北市地上權不斷在市場掀起話題，國泰營區權利金底價61.16億元，最後由全球人壽以97.8億元得標，溢價率59.9%；而另一筆受矚目的南港地上權案權利金底價5.76億元，由麗寶建設以7.8983億元得標，溢價率37%。從2019年台北地上權市場觀察，商用規劃的可能性與能見度高，由於壽險業對於今年海外投資有所顧慮，因此把重心轉移國內，搶標精華地段地上權。

#投資 #全球人壽 #國泰營區地上權

家樂福證實 併購全台224家頂好、Jasons超市

家樂福集團與Dairy Farm集團簽署協議，收購Dairy Farm集團在台灣惠康百貨股份有限公司的全部股份，未來將打造台灣家樂福成為零售市場的全通路領導品牌。此次交易，包含224間超市分店，199間頂好Wellcome超市及25間Jasons Market Place，同時也包含了物流中心的資產及土地，整筆交易價值9,700萬歐元，台灣的惠康百貨股份有限公司2019年營業額約為3億9,000萬歐元。

#趨勢 #大型零售業 #家樂福併頂好

皇翔台汽北站五星飯店案改商辦與萬豪解約

肺炎疫情導致全世界飯店虧損，台汽北站五星級飯店案原訂由萬豪集團經營，皇翔現在決議改為商辦大樓。展望今年，武漢肺炎衝擊經濟，不過，央行調降利率及國內房地產市場受惠台商回台，應可讓部分自住客及換屋族群陸續回籠，將持續開發良好區位、具市場性的土地，同時參與精華地段都市更新改建。

#趨勢 #飯店改商辦 #台汽北站

國泰建設轉型控股 商辦只租不售

國泰建設將轉型為控股公司，掌握未來台商回流的置產潮，可望帶來未來商用不動產的黃金十年，將加碼商用不動產，旗下商用不動產將採只租不售策略。以台北市南港利百代正辦理都更改建的商辦大樓來說，就決定全棟持續，僅對外出租、不會銷售，預計改建為2棟廠辦大樓，國建可分回其中1棟，為地上18層樓、地下三層大樓。

#趨勢 #國泰建設 #商辦

北市獵地 瞄準北士科、南港、大內科

北市市中心土地開發飽和，開發商及投資人紛紛將眼光轉向北士科、南港、大內科等區域，未來可望成為產業重鎮，商用不動產市場發展可期。從內湖科技園區到南港經貿園區的產業軸帶已儼然成形，隨著南港路沿線的廠辦開發案陸續釋出，區域內商業發展動能持續，已成企業擴充地點的重要選項。

#趨勢 #北士科 #南港 #大內科

民間 投資趨勢

掀搶蓋潮 北市商辦供給將爆量

近年辦公市場供不應求，帶動租金水漲船高，壽險與建商等業者相繼獵地打造辦公產品，根據商仲業者統計，截至2027年，台北市中心辦公大樓將陸續有48萬坪新供給量，若再加計南港區的20萬坪辦公大樓，至少有近70萬坪、超過兩個信義計畫區的供給量。

#趨勢 #北市商辦 #供給量

後疫情階段 工業、物流地產搶手

儘管台灣經濟情勢相對穩定，但全球景氣有大幅衰退的隱憂，部分投資者改採觀望態度，導致前六月全台商用不動產投資市場交易總額，較去年同期減少五十四%。預期進入後疫情階段的下半年，台灣商用不動產市場主要投資將集中具穩定收益的資產類型，尤以辦公室、工業地產最受青睞，而電子商務也將推升投資人對於物流不動產的興趣。

#趨勢 #後疫情 #工業、物流地產

北市觀光商圈爆倒店潮

自疫情爆發以來，觀光商圈的來客量大減，業績更是大砍五至七成，店面空置率甚至超過二成，觀光市場想回到疫情前的水準，可能需要半年到一年的時間。其中在台北市又以西門町商圈最有危機感。消失的觀光客、沉重的店租，再加上加盟、人事等營運成本，短期無法獲得舒緩，新進業者成本更高，耐受度更低，苦撐半年後，預期倒店潮還會蔓延。

#趨勢 #台北市 #觀光商圈

回購率高 資金布局台中土地熱度持續炒高

疫情對於整體經濟市場造成一定程度的影響，但在土地市場方面，絲毫未受到衝擊，建商仍然持續評估購地，今年以來，土地交易領跑整個不動產市場，上市櫃交易截至今年5月底，土地交易總金額來到839億元，又以台北市土地交易最為熱絡，今年土地交易最大案是富邦人壽以282.87億元買下南港土地。值得關注的是，台中躍為土地交易第二熱區，其中又以興富發建設買了兩筆台中七期土地交易金額最大，台中土地市場備受矚目，成為建商、壽險角逐之地。

#趨勢 #台中土地 #回購率高

四家老牌家電廠 加速土地活化

東元、聲寶、三洋電及大同四家成軍超過半世紀以上的老牌家電大廠，均擁有豐厚的土地資產，近期都加速活化土地資產腳步。其中，大同資產最豐厚，引來市場覬覦；聲寶表現最積極，計畫開發土城廠及林口廠外，也打算出售林口廠對面倉庫六千坪土地，地目屬於乙種工業用地。

#趨勢 #家電廠 #土地活化

民間 投資趨勢

統一將砸百億 北中南建物流園區

新冠肺炎重創全球各行各業，統一表示，將在北中南覓地打造物流園區，估計投資規模將達百億元，南部的物流園區已確定落腳台南，預計2-3年內會完工啟用。統一集團目前旗下已有捷盟、統昶、大智通、統一速達（黑貓宅急便）及統一企業的物流中心等5大物流系統，再把分散各地的小物流中心湊在一起，統一集團的物流系統大概會是全台最大。

#投資 #統一 #物流園區

宜進賣台南舊廠不動產 獲利1.6億元

老牌紡織廠宜進公告出售台南新市舊廠的不動產，土地約3,932坪，建物569坪，交易金額3.14億元，估可獲約1.6億元的處分利益，閒置土地部分，先前已經陸續處理掉2萬坪和8,000坪的土地，包括去年7月出售部分土地給富邦媒蓋物流中心。近年積極轉型當包租公的宜進，去年連續敲進汐止、內湖地區不少商辦。不過今年碰到疫情關係，宜進轉趨保守，除了出售台南舊廠土地建物，上月也宣布處分位在忠孝東路四段精華地段的不動產。

#投資 #宜進 #台南不動產

交易

六月大型不動產交易合計232.49億元，扣除土地及地上權交易後，交易額約為52.73億元，交易件數及金額明顯比上個月減少，而上半年土地市場在建商積極加持之下，交易相當熱絡。壽險持續攻占台北市精華地段地上權，自從去年台北市地上權全由壽險包辦，此次國泰營區地上權再次由壽險拿下。本月土地交易有8筆、工業地產6筆、地上權1筆、純辦1筆、廠辦4筆，市場案例部分，達麗建設首度投資北士科園區，以17.7億元向暘潤開發投資公司買下1,500.31坪土地，將開發住宅大樓對外出售，建商持續看好北士科的發展潛力。

七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	台中市南區下橋子頭段土地	台中市南區	土地 857 坪	8.02 億元	總太地產
土地	北投士林科技園區土地	台北市北投區	土地 1500 坪	17.70 億元	達麗建設
土地	新竹市東區光武段土地	新竹市東區	土地 2443 坪	23.39 億元	悅凱開發等公司
土地	台南市中西區武勝段土地	台南市中西區	土地 1522 坪	8.67 億元	裕豐
土地	新北市林口區力行段土地	新北市林口區	土地 533 坪	5.33 億元	長虹
土地	新北市林口區力行段土地	新北市林口區	土地 737 坪	6.63 億元	森寶
土地	台中四期重劃區土地	台中市北屯區	土地 946 坪	6.95 億元	櫻花建設
土地	桃園市新屋區埔頂小段土地	桃園市新屋區	土地 7297 坪	5.27 億元	建華資產等公司
工業	桃園市楊梅區土地	桃園市楊梅區	土地 10786 坪	8.68 億元	正源企業
工業	台南市新市區大營段土地	台南市新市區	土地 3933 坪	3.15 億元	自然人
工業	馬稠後產業園區第一期	嘉義縣鹿草鄉	土地 10711 坪	5.52 億元	勤誠
工業	新北市產業園區土地	新北市五股區	土地 402 坪	3.36 億元	富致
工業	中壢工業區廠房	桃園市中壢區	土地 1204 坪	4.10 億元	晟銘電
工業	高雄市仁武區仁營段土地	高雄市仁武區	土地 2000 坪	3.20 億元	自然人
地上權	國泰營區地上權	台北市松山區	土地 2982 坪	97.80 億元	全球人壽
純辦	新竹縣竹北市縣福段辦公	新竹縣竹北市	建物 1762 坪	4.39 億元	富邦人壽
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
廠辦	台灣科技廣場	新北市中和區	建物 1421 坪	5.18 億元	漢唐
廠辦	遠東世紀廣場	新北市中和區	建物 1154 坪	3.49 億元	維田科技
廠辦	遠東世紀廣場	新北市中和區	建物 1081 坪	3.44 億元	美達科技

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