

■ 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

都更效益持續擴大 催動投資動能

隨著各國陸續重啟經濟活動，並輔以大規模的財政與貨幣政策支撐，各項實體經濟數據已較先前明顯改善。在國內方面，美中爭端再起，恐影響終端需求，故多數的製造業廠商對景氣看法偏向持平；服務業方面受到國旅復甦與聚餐人潮湧現，加上金融市場表現亮眼，故零售業、餐旅業與證券業看好當月與未來半年景氣；營建業方面受惠於工程採購招標案量擴張，加上6月房市交易熱絡，未來半年行業景氣能見度也將逐漸清晰。

商用不動產部分，近期企業對辦公室需求，多因原辦公室逐漸老舊，開始尋求規格新、機能好的產品舊換新，再加上許多大型企業為整合分散各地的辦公室，強化營運效率並降低管理成本，也願意出較高價格來購買或承租更好的商辦。在企業剛性需求仍旺盛的情況下，除了信義世貿商圈有不少企業等著進駐外，鄰近的敦北民生及敦南商圈空置率也都降至5%以下，租金售價持續上漲。而敦北沿線近期被富邦買下王朝酒店炒熱話題，隨著更進度推進，未來周邊區域將有許多新商辦完工，將改寫敦北沿線天際線，林蔭大道風華再起。

八月 商用不動產行事曆

上旬 8/1~8/10	中旬 8/11~8/19	下旬 8/20~8/31
<p>▲ 8/4 (二) 【標售】 台北市精華區不動產</p> <p>▲ 8/4 (二) 【標售】 基隆市乙工土地</p> <p>▲ 8/4 (二) 【標售】 新北市新莊區化成路廠房</p>	<p>▲ 8/11 (二) 【標售】 中華映管龍潭廠</p> <p>▲ 8/11 (二) 【法拍】 松山區光復南路1號B1-2拍</p>	<p>▲ 8/18 (二) 【標售】 大稻埕精品商旅</p> <p>▲ 8/18 (二) 【標售】 高雄站前時尚商旅</p> <p>▲ 8/27 (四) 【標售】 國產署北區分署109年度招標 第38批國有非公用不動產</p> <p>▲ 8/31 (一) 【標售】 西門町大店面</p>

政府 建設政策

法定空地被指定為道路用地 可免地價稅

台北市稅捐稽徵處表示，已取得使用執照的建築基地法定空地，經地方政府機關依都市計畫指定為公共設施保留地中的道路用地，財政部已發布解釋令，此類土地實際無償供公眾通行使用，可免徵地價稅。依土地稅減免規則規定，無償供公眾通行的道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅全免；但屬於建造房屋應保留之法定空地部分，不得免徵地價稅。

#政策 #法定空地 #道路用地

危老重建減房屋稅 最長12年

近三年政府力推危老建築重建，祭出容積獎勵帶來豐碩申請案件，其中屋主更可享地價稅、房屋稅等二大稅負減免，其中房屋稅減免期間最長將達到12年。除了容積獎勵之外，租稅優惠也是危老重建的一大利多，危老條例第8條規定，該條例施行後五年內申請的重建計畫，計畫範圍內的土地及建築物，皆得減免地價稅及房屋稅。

#政策 #危老重建 #減房屋稅

迎台商回流熱潮 工業區第二期釋千公頃地

為因應台商回流熱潮，工業局「工業區土地出租優惠方案」推出第二期計畫，讓業者享有前兩年租金優惠，預計實施至2021年底，共計在彰化濱海等五工業區，釋出千公頃土地。工業局釋出工業區土地第二期區域，分別位於彰化濱海、台南科技、花蓮和平電廠、雲林離島及雲離科技等五個工業區，規模最大部分集中在彰化濱海，計有647.99公頃土地，五個工業區共將釋出土地達993.31公頃。

#政策 #工業地 #迎台商回流

住都中心都更十案 估產值千億

國家住都中心扮演領頭羊的角色，積極推動都更，今年下半年至少有信義兒福A基地、中和保二基地、板橋浮洲基地、南港玉成段等四案登場，手中其他公辦都更案也正在緊鑼密鼓進行，據悉，目前在手累計有十案，合計至少創造上千億元產值。

#政策 #都更案 #住都中心

蓋捷運拚經濟 全台砸3千億

交通部鐵道局表示，目前手上正審查兩案，其一是「高雄捷運黃線」綜合規劃，其二則是「台南捷運綠線」可行性研究報告。另有四案，第一是「基隆輕軌」，第二是2027年底預計試營運的「台南捷運第一期藍線」，第三是2030年通車的「桃園捷運綠線延伸至中壢」，最後是2031年將通車的「台中捷運藍線」。台灣將自2027年起連續五年，有六條捷運陸續完工通車，投入總經費逾3千億。

#政府 #開發建設 #交通部鐵道局 #捷運

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

新北板橋轉運站8月完工 共構板橋站Q3招商25億

全新的「新北板橋轉運站」預計8月完工，設備全數汰換，提升運輸服務品質，新板特區為交通樞紐並輔以四鐵共構，極具開發效益，後續本站土地開發大樓將與捷運站及中長程轉運站共構，可規劃作為商場及辦公空間等多元使用，未來預計興建地上16層、地下7層，總樓地板面積約11,300坪之開發大樓。

#政策 #開發建設 #板橋轉運站

新北市汐止區長安段乙種工業區公告招商

新北市政府經濟發展局與國有財產署再次攜手合作推出最新力作「新北市汐止區長安段乙種工業區招商案」，面積約1.5公頃，以公開標租方式進行招商。本案基地屬乙種工業區，容積率為210%，符合新北市工業區立體化方案申請資格，申請立體化方案後容積率最高可達315%；而為鼓勵廠商積極掌握疫後商機、加碼投資本市，佔本基地面積98.81%之國有土地更提供前3個月租金減收50%優惠。

#開發 #新北市 #工業用地

「市31」BOT案開始招商 適合開發為現代化市場

「市31」市場用地座落北屯區仁美段1701地號土地，現況為崇德路三段728號錦村市場（崇德玉市），面積8,630.3平方公尺，格局方正地形完整，建蔽率50%、容積率240%。這起招商案為市場用地，依規需開發為市場並可申請多目標使用，適合開發為量販店、超級市場、購物中心等現代化市場。

#政策 #BOT案招商 #市31

中市府標售180億元商用地

全台土地交易熱到爆，量價不斷創新猷，台中市府近期打鐵趁熱，下月推出區段徵收配餘地標售案，火力集中北屯機廠重劃區，一口氣標售總面積2.33萬坪、總底價近180億元，創下台中標售單一重劃區之最，於8月4日開標。市場資金熱錢愈來愈多，開發商、傳產都在搶地，住宅、工業、商業不動產熱，即便今年疫情影響房市買氣，但對於土地而言，因為保值力強，買氣熱絡，公部門加碼標售土地不意外。

#政府 #標售 #台中 #商業用地

民間 投資.趨勢

富邦人壽268億買王朝酒店 金融壽險業全搶進一條路

富邦人壽以總價268億元購入松山區「台北王朝大酒店」，看好未來都更後增值潛力，推測「台北王朝大酒店」未來與南側「微風南京百貨」所在大樓一起都更，若規劃複合式商業大樓，辦公租金可望挑戰3500元以上，而目前敦化南北商辦多為壽險或金融業持有，以整條敦化北路若加上「王朝酒店」就有7棟商業大樓為金融壽險業持有。

#投資 #富邦人壽 #王朝酒店

舊商辦都更熱潮 敦北敦南A辦租金緊迫信義區

近期標出的「國泰營區」、「空軍官兵活動中心」兩大案再加上區域內舊商辦都更熱潮，持續帶動敦北及敦南商圈開發與需求熱度，未來敦化南北路沿線辦公商辦將陸續共有至少9萬坪辦公面積釋出，擬興建或都更的商辦大樓有9棟，租金水平將每坪上看3000元，緊迫信義商圈，地標型頂級A辦焦點將重返敦北、敦南商圈。

#趨勢 #都更潮 #敦北敦南

商辦真的超夯 大咖建商壽險瘋搶蓋

外商持續來台拓點，再加上大型企業設置總部風潮依舊不減，帶動商辦開發熱度，成為後疫情時代建商、壽險業者主要開發的產品，包括華固、長虹、遠雄、興富發等建設公司都宣布增加商辦開發比率，而壽險業搶進台北精華地段地上權，商用規劃的可能性與能見度高。

#趨勢 #北市商辦 #建商、壽險

壽險獵地 土地交易額創高

由於壽險獵地助攻，今年上半年土地交易再創新高，今年第2季全台土地交易總額衝破800億元，上半年累積高達1,659億元，相較去年同期增加15%，壽險逐漸轉型為開發型買方，出手獵地的比重有逐年增加的趨勢，今年上半年壽險業投資在商用不動產以及土地的合計金額達到736.8億元，其中超過95%為土地，不乏北市精華地段的大型標案，包括世貿三館地上權案、國泰營區案等。

#趨勢 #土地交易 #壽險業

「老辦」俏 北市屋30年商辦實價均破億

4、5月接連揭露北市屋齡30年上下的老辦公室「揚升大千大樓」、「仁愛世貿廣場」最新交易，不但每筆總價均過億元，每坪單價也都接近100萬元。隨著辦公室租金穩定緩步成長，市區的商辦價格也逐漸上漲，不少台北市區的主要路段，屋齡20年以上的老辦公大樓，都有單坪破百萬的成交案例，其中最常見的有敦化南路、敦化北路、忠孝東路四段跟南京東路三段、四段。

#趨勢 #老辦公

民間 投資趨勢

藥妝出走、伴手禮店撤離 西門町店面空置率暴升

受疫情影響，西門町觀光人數銳減，促使業種重新洗牌，少了旅客消費支撐，除藥妝店接連出走外，伴手禮店也紛紛撤離，西門商圈空置率短短一季急升5個百分點，來到8.8%。而第二季繼H&M率先於忠孝商圈「Forever 21」舊址開幕後，承租永福樓之NET也接連跟進，NET忠孝三店撤離後之空置店面則由寶雅接力入駐，大型連鎖品牌接連開幕，對忠孝商圈零售動能增加推進力道。

#趨勢 #店面市場 #西門町

東元子公司攜明台產險 重建松江路起家厝蓋商辦

電機大廠東元公告子公司東安資產開發管理將攜手明台產物保險，重建松江路東元大樓「起家厝」，預計明年年底前拆屋重建。東元大樓位於台北市精華地段松江路及長春路口，屋齡41年，未來規劃為地上21層及地下3層的大樓，一、二樓為商店，三樓以上為辦公大樓，全數為出租使用，預計2021年年底前拆屋重建。

#趨勢 #明台產險 #商辦

南港遠雄宜進I-CITY 動工

上市紡織廠宜進實業於2017年購入南港區玉成段1,640坪工業土地，並與遠雄建設合建「遠雄宜進I-CITY」大樓。全案規畫地上14樓、地下3層的科技廠辦大樓，總樓地板面積約1萬坪，預計2023年完工。南港區商用不動產吸引大聯大控股、聯強國際等大型企業選擇進駐南港設立企業總部，南港區與內湖科技園區、信義計畫區之產業黃金三角已然成形。

#投資 #遠雄 #宜進 #南港I-CITY

疫後商機燒 連鎖餐飲集團湧現開店潮

疫情解封、內需餐飲消費市場快速升溫，外食消費者加速回流，看好疫後報復性消費的動能強勁，加上邊境管制未解封，國人短期內無法出國旅遊度假，包括瓦城、王品、豆府、饗賓、漢來美食，以及乾杯等連鎖餐飲集團，重啟展店計畫並催油門拓點，下半年外食餐飲市場的「開店潮」與上半年「閉店潮」，形成高反差強烈對比。

#趨勢 #疫情 #連鎖餐飲業

聲寶活化資產 獲利大進補

為加速活化土地資產腳步，聲寶決議，將林口廠對面倉庫土地及廠房以總價18億元賣給根億建設。聲寶、東元、三洋電及大同四家老牌家電大廠土地資產豐厚，今年均加速活化土地資產步伐，以聲寶最為積極，其位於林口廠對面倉庫屬乙種工業用地，土地為6,258.08坪、廠房總樓地板面積7,64.64坪。

#投資 #聲寶 #活化資產

民間 投資.趨勢

房市旺 六都交易增15%

今年上半年房市受疫情影響，旺季5月才正式開跑，各地政局公告，六都6月移轉棟數為1.97萬棟，分別年增3.4%、月增14.9%。受疫情降溫，反彈力道強勁，7月買賣移轉棟數還有機會持續攀升。另儘管房市買氣反彈，但累計上半年六都移轉棟數落在107,951棟，與去年同期的110,222棟相比仍減2.1%，又以台南市年減9.0%，高雄市年減15.3%最多。

#趨勢 #房市 #六都交易

交通建設到位外商進駐 板橋商辦租金將翻轉

台北市辦公租賃市場在供不應求、頂級辦公創價帶動下，10 來年間租金上漲23%，不少企業開始移往台北中心外圍或是新北市有商辦供給的區域，如內湖、南港或板橋，而板橋也正以新明星的姿態出線。對於剛成立的公司，板橋的商辦租金較經濟實惠；依經濟部商業處統計新北市新設公司，2020上半年以板橋位居第一，共有480家新設公司登記，占新北市14%，顯現板橋為新北市企業熱愛進駐之地。

#趨勢 #交通建設 #板橋租金

土城廠辦火熱 新案一波波

廠辦需求帶動新北土城工業地產交易活絡，長虹建設近日砸下61.39億元買進土城區9,524.67坪土地，中工的「土城AI智慧園區」也預計下月開工，未來還有國泰人壽及華南金擬興建的三棟廠辦，後續四年內廠辦將供給逾12萬坪。土城工業區機能成熟、需求強勁，除了長虹近日砸逾買地外，德恩建設3月中也以38億元購入土城工業廠房，合計投資額已超過百億規模。

#趨勢 #土城 #廠辦事廠

台中市 再迎兩大投資案

台中市大型投資案，一波接一波。繼三井Outlet二期及東區LaLaport150億元、勤美之森暨洲際酒店120億元，及德商博世集團（Bosch）電動自行車系統亞太區總部落腳台中之後，包括中華電信雲端中心，及日商五十鈴汽車（Isuzu）環保商用車基地，也即將宣布，將成為新的投資動能。

#投資 #台中 #大型建案

交易

七月大型不動產交易合計480.44億元，扣除土地交易後，交易額約為391.23億元，交易件數及金額明顯比上個月增加許多，而本月的商用不動產為今年單月最高，投資人對從觀望心態轉為正向，開始出手投資。這個月又以工業地產交易件數占為最大宗，本月土地交易有8筆、工業地產9筆、旅館1筆、零售1筆、廠辦4筆，市場案例部分，交易金額最大的一筆則是，富邦以268億元向美商仙妮蕾德買下「王朝酒店」，若再加上5月以282.87億元標下南港土地，今年投資金額超過550億元。而工業地產交易金額最大的一筆則是，長虹建設以61.39億元買下位於土城的工業土地，未來將計畫興建辦公大樓。

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	台中市北屯區	台中市北屯區	土地 2261 坪	23.29 億元	遠雄
土地	桃園市中壢區青昇段	桃園市中壢區	土地 969 坪	6.64 億元	宏普
土地	新北市林口區力行段	新北市林口區	土地 672 坪	10.81 億元	新潤
土地	台北市士林區福順一小段	台北市士林區	土地 260 坪	7.81 億元	昇陽
土地	台中市南區樹子腳段	台中市南區	土地 737 坪	7.47 億元	總太
土地	台中市西屯區文商段	台中市西屯區	土地 649 坪	15.25 億元	總太
土地	台南市中西區府前段	台南市中西區	土地 670 坪	5.00 億元	海悅
土地	台中單元五重劃區	台中市南屯區	土地 1013 坪	5.12 億元	豐謙
工業	平鎮工業區廠房	桃園市平鎮區	建物 3583 坪	3.27 億元	木田資產
工業	大園工業區廠房	桃園市大園區	建物 3713 坪	4.56 億元	慶洲股份有限公司
工業	竹南科學園區廠房	苗栗縣竹南鎮	建物 13286 坪	10.38 億元	光罩
工業	新北市土城區大安段	新北市土城區	土地 9525 坪	61.39 億元	長虹
工業	桃園市龜山區頂湖段廠房	桃園市龜山區	建物 7695 坪	18.00 億元	根億建設
工業	中壢工業區土地	桃園市中壢區	土地 1393 坪	4.15 億元	大山
工業	台中市潭子區潭興段廠房	台中市潭子區	建物 4379 坪	6.80 億元	上好生醫科技
工業	彰濱工業區土地	彰化縣鹿港鎮	土地 7592 坪	3.57 億元	物格股份
工業	新北市產業園區土地	新北市五股區	土地 387 坪	3.18 億元	富致
旅館	王朝酒店	台北市松山區	建物 28799 坪	268.00 億元	富邦人壽
零售	東星大樓店面	台北市松山區	土地 621 坪	6.75 億元	自然人
廠辦	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 393 坪	1.19 億元	燦星旅

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