

摘要

【目錄】

1 摘要

9 買賣市場

2 總體經濟

11 投資市場

6 租賃市場

15 市場展望

【市場概況】

	本季 2020Q2	趨勢 Trend
 空置率	2.39 %	
 新增供給	0 Ping	
 平均租金	2,333 NT\$/P	
 平均售價	849,000 NT\$/P	
 年化租金 資本化率	2.54 %	

【聯絡我們】

總部代表號 2758-5880	內湖工業地產部 2659-2828	桃園工業地產部 03-339-5888
商仲一部 2758-8699	商仲二部 2751-6000	中區營業部 04-2302-3322
投資一部 2729-8800	投資二部 2722-8686	投資三部 2722-1768
顧問發展部 2720-8896	估價師事務所 8789-1514	

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其任何投資風險。

2727548184

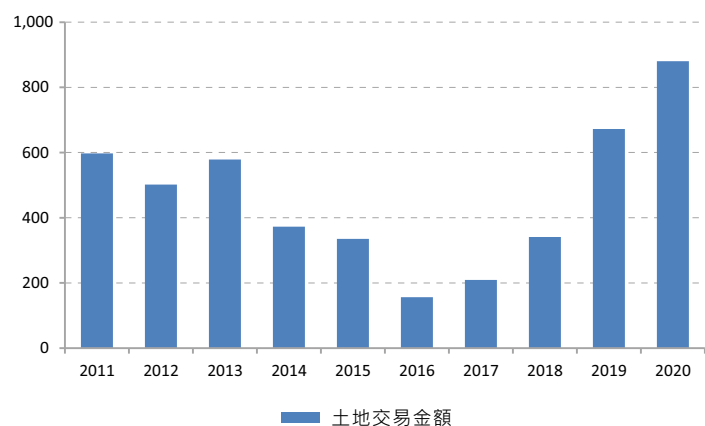
企業舊換新需求強 建商壽險搶蓋迎接後疫情擴張需求

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，商辦已成為後疫情時代建商、壽險主要開發的產品，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。即使受疫情影響，北市辦公市場需求仍熱，平均售價維持在84.9萬元，平均空置率來到2.39%，維持在3%以下，租金小幅上漲至2,333元。

有部份企業受疫情影響暫緩擴編計畫，但市場需求已在Q2疫情趨緩後明顯出籠，從北市辦公在空置率持平，平均租金能上漲的情況下，已可看出端倪。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。

建商、壽險掀起一波購地潮，使得今年土地交易量衝高，上半年上市櫃交易金額880億元，創下近年1月~6月的交易量創下歷年新高(詳見下圖)。從買方類別來看，建設業佔總體土地交易量最多，以572億元居首(占53%)，大型建商又偏愛台北市，而台北市中心土地已寥寥無幾，開發商已將眼光轉往蛋黃區外圍區域，包含北投士林科技園區以及南港。值得關注的是，台中躍為土地交易第二熱區，交易金額來到165億元。

近年上半年土地交易金額



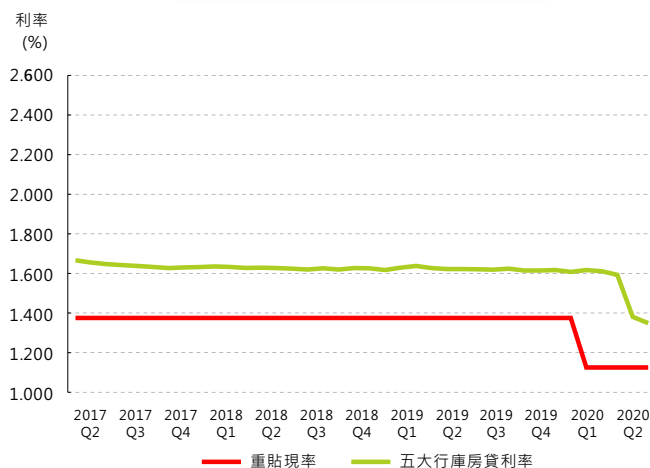
資料來源：信義全球資產統計

利率

今年初2019新冠肺炎疫情於亞洲爆發後，迅速蔓延至歐美地區，全球經濟隨之重挫；各國央行為了穩住金融市場秩序，紛紛祭出前所未見的大規模寬鬆方案；央行今年3月也大動作降息1碼，重貼現率來到1.125%，創下歷史新低，央行召開第2季理監事會議，會後宣布利率維持不動、不再降息，國內疫情與經濟情勢穩定是一大關鍵。五大銀行新承做放款，其中購屋貸款利率降至1.381%，創歷史新低，公股銀行配合紓困，從4月到9月自行加碼降息1碼，後續利率是否回升須觀望。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2020年5月）

重貼現率及房貸利率

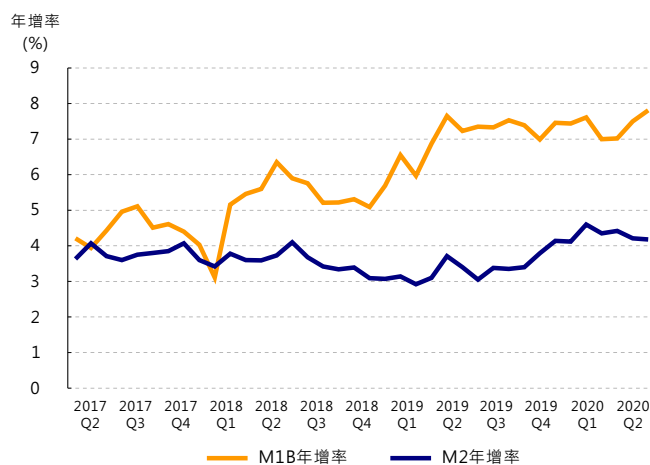


貨幣供給

中央銀行公布5月金融情況，由於活儲以及證券劃撥帳戶大舉增加，M1B年增率上升至7.81%，創下6年新高，但因外資匯出，M2年增率下降至4.18%，M1B與M2年增率仍呈現黃金交叉，市場資金充裕，股市動能無虞；由於目前利率處歷史低點，民眾定存到期後會先停在活期存款，再進行資金配置，尤其近來股市活絡，使定存戶到期暫時停泊資金在活期儲蓄存款，而銀行推高利數位帳戶，也吸引資金駐足。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2020年5月）

貨幣供給年增率

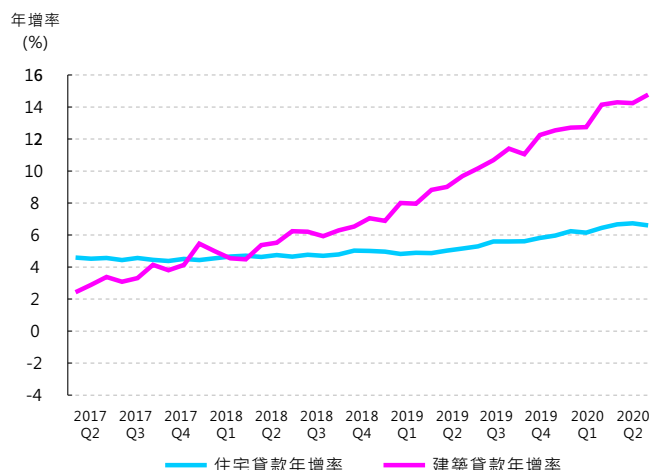


貸款餘額

資金派對推升下，房貸、建築貸款餘額分別增至7兆5,684億元及2兆2,088億元，房貸餘額年增率為6.6%，年增幅度略較4月滑落；建築貸款年增率14.77%、呈現雙位數，凸顯房市買氣屬剛性需求。不能忽略的是全球政府正在實施QE政策，資金豐沛，全球利率持續向下，央行降息、利率調降，只是推升購置住宅貸款餘額的其中一個因素。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2020年5月）

住宅貸款及建築貸款年增率

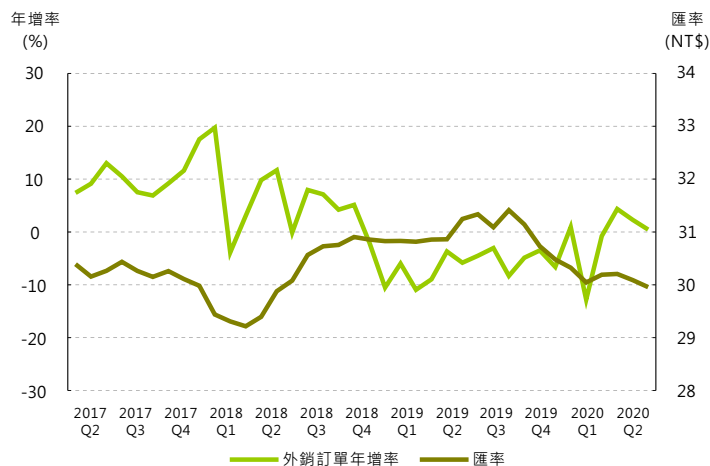


商品貿易

遠距商機持續、新興科技強勁，5月外銷訂單連三紅，金額為388.9億美元，年增0.4%；其中，資訊通信產品及電子產品的均續創歷年同月新高。統計處預估6月將持續正成長，推升今年第2季外銷訂單年增0.9%至2.2%，終結連六季負成長。新台幣匯率在6月升破30元整數大關後持續走強，推升新台幣匯率盤中觸及29.53元高點，為5月以來最高水準，最多升值1.86角。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2020年5月）

外銷出口貿易及匯率

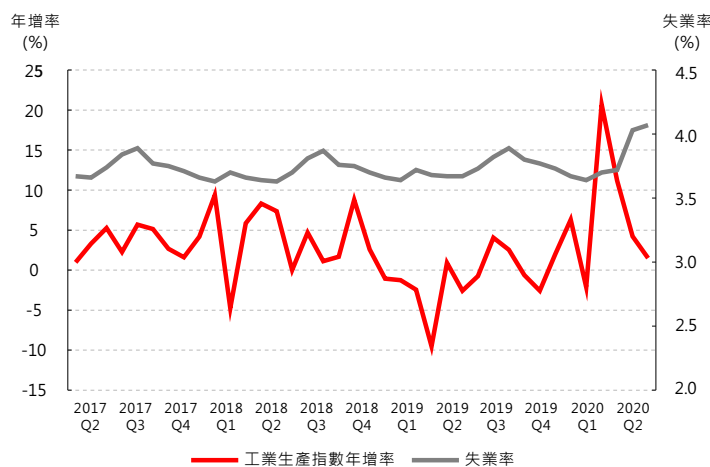


生產勞動

遠距商機加上半導體需求，使資訊電子工業生產續強，拉抬整體製造業指數上揚。5月工業生產指數110.18，年增率達1.51%，連續4個月維持正成長。傳統產業則大不同，受肺炎疫情及各國封城鎖國影響，市場需求急凍，再加上國際原物料價格續居低檔，使紡織業、汽車及其零件業、石油及煤製品業、金屬製品業及機械設備業均呈二位數衰減。主計總處公布我5月失業率為4.07%，月增0.04個百分點，年增0.4個百分點，已連2個月突破4%，並創2016年9月以來新高。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2020年5月）

工業生產指數及失業率

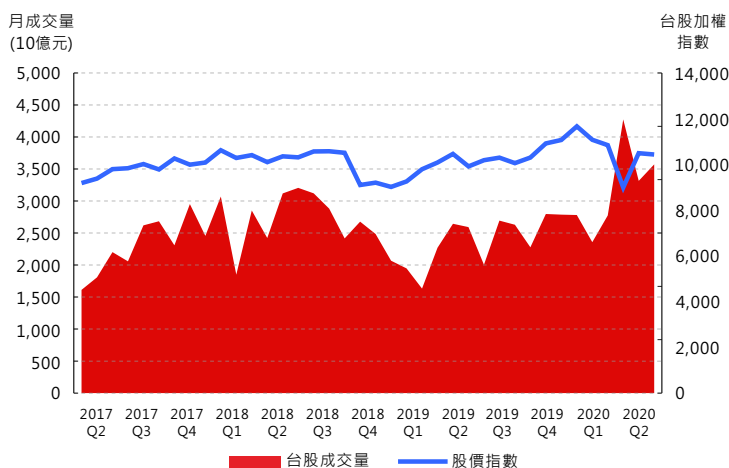


台股指數

台股6月走出疫情陰霾，除了全球主要國家解封帶動景氣復甦，台股進入除息旺季，加上台灣股利率超過4%，吸引外資資金轉賣為買，也提振台股表現。展望未來短期台股表現，多頭格局有望延續整個第三季，第四季接近美國大選，盤勢難免會受影響，至於疫情考量全球對防疫有所提升，需關注但不必恐慌，建議擁抱強勢股、逢低承接加碼、長線布局仍是較佳的策略。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2020年5月）

台股成交量及成交指數

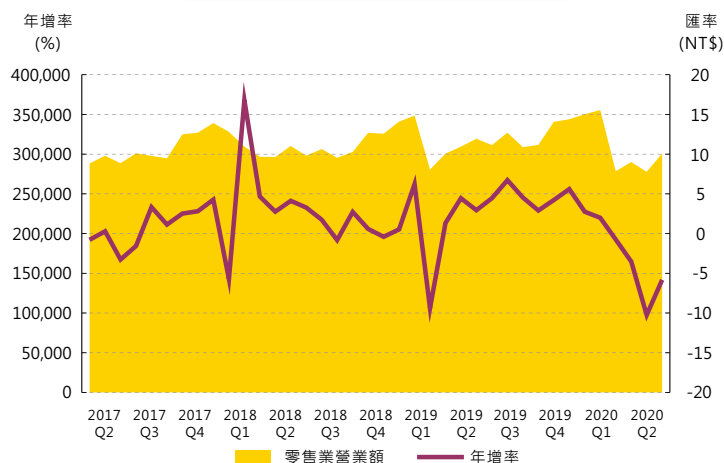


民間消費

隨著國內疫情控管得宜，經濟活動逐步復甦，5月零售、餐飲業營業額回溫，加上政府將在7月推出振興措施，有助提升相關營業額成長，但仍要關注後續疫情。5月批發業營業額7,957億元，年減6.8%，主因受疫情衝擊，全球需求不振，致布疋服飾品、建材及化學材料批發業分別年減31.3%、8.4%及11.8%；食品飲料及菸草批發業則因水產品外銷及酒類內銷減少，年減8.6%；汽機車批發業年減9.4%，主因部分進口車受國外原廠停工，影響新車供應所致。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2020年5月）

零售業營業額及年增率

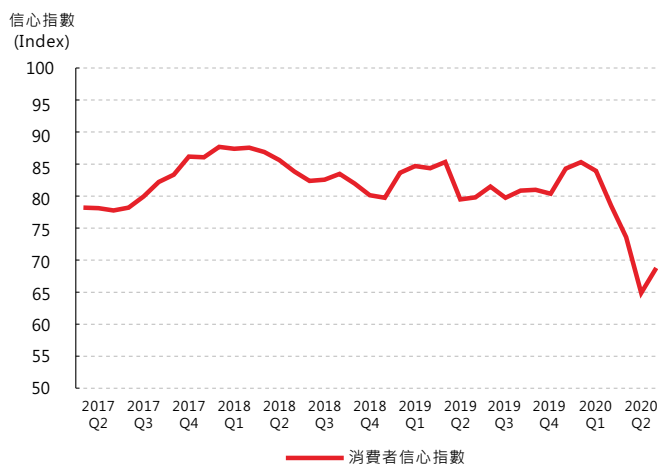


消費信心

6月消費者信心指數（CCI），總數為68.77點，較上月上升3.9點，不但終止連四跌，且六大指標全數上揚，顯示新冠肺炎疫情各項衝擊已逐漸下降。其中「未來半年投資股票時機」上升幅度最大，「未來半年國內就業機會」則是上升幅度第二名。台灣疫情雖然控制不錯，但是全球疫情仍然發燒中，如果全球需求持續萎縮，台灣製造業、出口等表現將成為下半年經濟隱憂。

資料來源：中央大學（統計日期：截至2020年6月）

CCI消費者信心指數

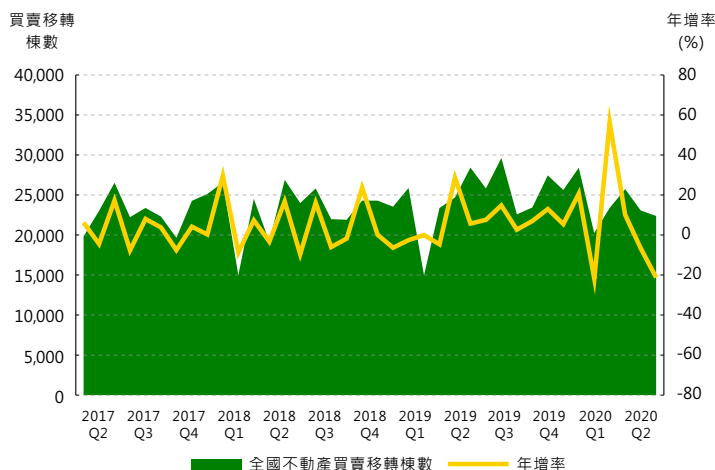


不動產交易

六都地政局公布買賣移轉棟數，5月的移轉量反映出先前受新冠肺炎疫情的影響，六都合計達1.72萬棟，年減22%、月減2%。買賣實際簽約到辦完移轉登記的時間可能有約一個月落差，因此5月的買賣移轉棟數大致反映出3月中旬到4月的交易狀況，當時是疫情與股災最嚴峻的時間點，去年5月是去年上半年旺季移轉數據最高的一個月，因此買賣移轉棟數才出現年減22%的情形。

資料來源：內政部（統計日期：截至2020年5月）

全國不動產買賣移轉棟數



景氣動向

5月景氣燈號綜合判斷分數為18分，較上月減少1分，燈號續呈黃藍燈；9項構成項目中，股價指數由黃藍燈轉呈綠燈，分數增加1分，機械及電機設備進口值由紅燈轉呈黃紅燈、製造業銷售量指數由黃藍燈轉呈藍燈，分數各減少1分，其餘6項燈號不變。

景氣領先指標不含趨勢指數為97.45，較上月下降0.77%。七個構成項目經去除長期趨勢後，有二項較上月上升，包括實質貨幣總計數M1B、外銷訂單動向指數；其餘五項均較上月下滑，分別為：實質半導體設備進口值、工業及服務業受僱員工淨進入率、製造業營業氣候測驗點、股價指數、建築物開工樓地板面積。國內疫情控制得宜，相關防疫管制措施已陸續放寬，民眾與廠商信心回溫，消費人潮回流，帶動零售及餐飲業表現已明顯較上月好轉。

6月台灣製造業採購經理人指數(PMI)，雖連續3個月呈現緊縮，但已較上月回升2.4個百分點至47.2%，其中，六大產業有四大產業回報緊縮，而化學暨生技醫療產業(51.1%)和電子暨光學產業(50.4%)轉為回報擴張。至於台灣非製造業經理人指數(NMI)中斷連4月緊縮轉為擴張，指數攀升8.8個百分點至54.0%，此反應部分服務業出現報復性消費。

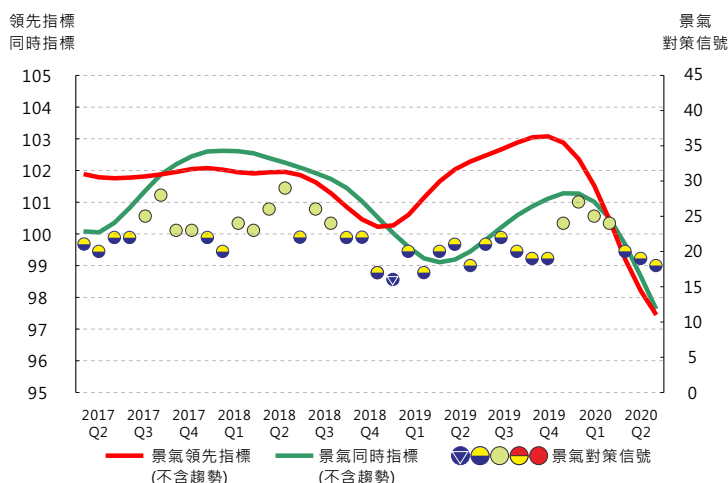
資料來源：國發會、中經院（統計日期：截至2020年6月）

公司登記

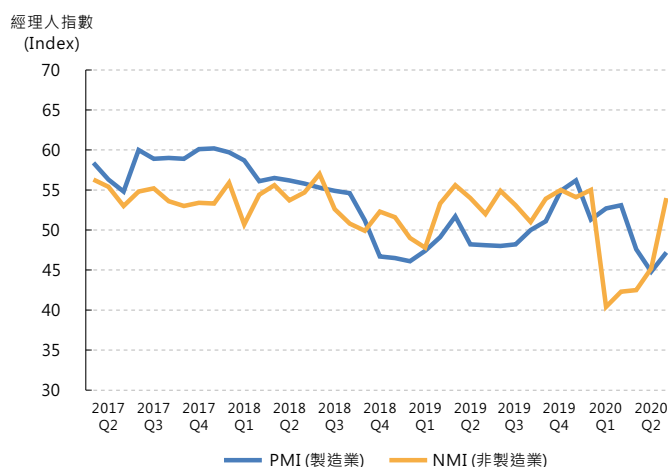
依商業處統計資料顯示，第二季台北市公司登記家數已達17萬9,810家，較上季增加259家，從去年第三季開始的負成長到今年第二季登記家數有明顯的成長，顯現出國內疫情控制得宜，企業對市場信心回溫。以行業別來看，值得注意的是「批發零售業」減少幅度大幅收窄，減少214家，此外增加家數最多的仍以「專業技術業」，增家233家。

資料來源：台北市商業處（統計日期：截至2020年6月）

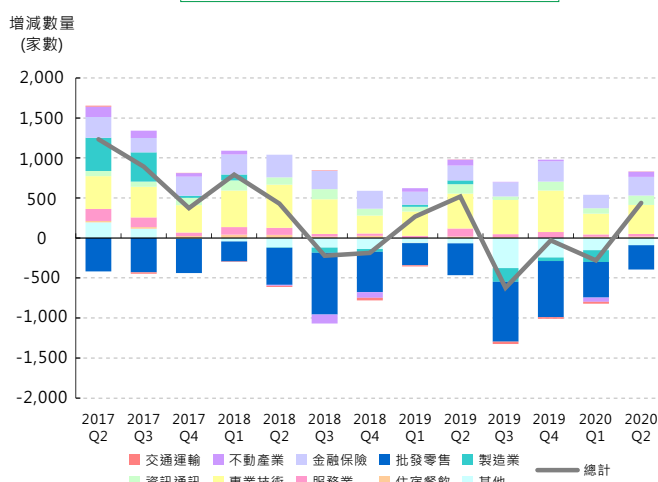
景氣動向及對策信號



PMI指數及NMI指數



台北市公司登記增減家數



平均租金

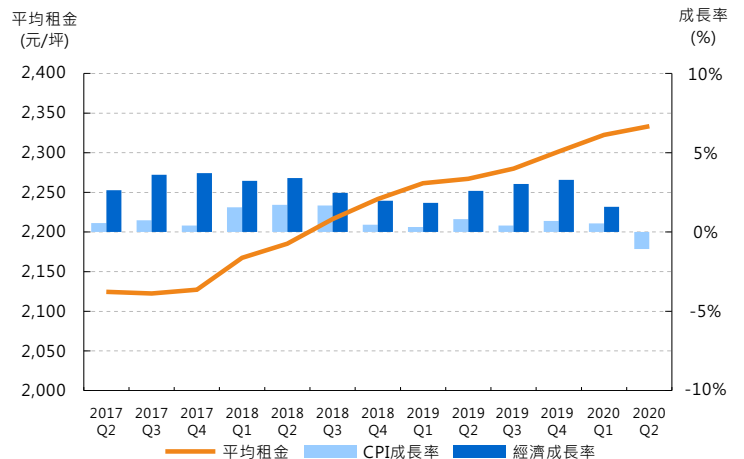
央行將經濟成長率下修至1.52%，較上季預測值1.92%減少0.4個百分點，疫情後續發展仍是經濟重要變數。國內經濟已經走過谷底，因為寬鬆財政、貨幣政策的效果，加上7月後還有三倍券、促進國旅、鼓勵文教人員旅遊等措施推出，預估台灣未來經濟復甦形態應該會是NIKE勾型，經濟成長率將逐季回升。

台灣消費者物價指數 (CPI) 已連續5個月負成長，年減0.76%，原因是油料費及燃氣、水果價格都走跌，加上旅館住宿費、通訊費調降。食物類微跌0.04%，食物類中以水果跌價8.2%最多，肉類上漲1.31%，但值得注意的是外食費的漲幅，僅略漲0.8%，創下2011年3月以來9年多的最小漲幅。

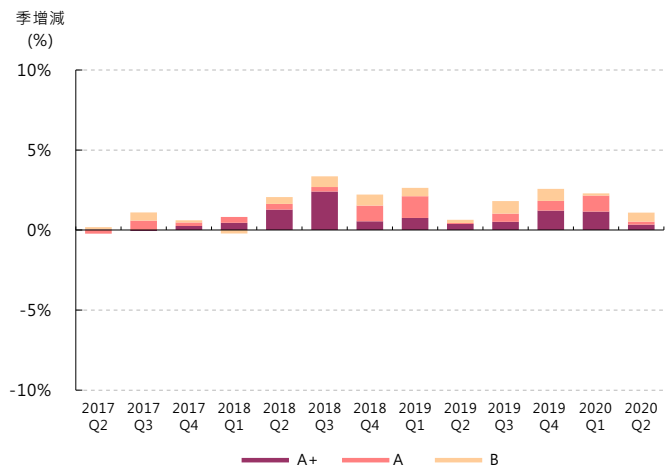
北市商辦租金方面，在空置率持平，市場未有大面積新增供給釋出，導致租金北市辦公租金持續攀升，不少中大型企業考量企業內部辦公空間整合，藉由原租約到期時，選擇條件更好的辦公大樓，平均租金上漲至2,333元，A+辦公受惠於信義世貿商圈持續熱絡，帶動老商辦租金持續上漲，國貿大樓出現多筆租賃交易，平均租金來到3,243元。從各商圈來看，信義市貿商圈租金持續上漲，平均租金來到3,270元。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司

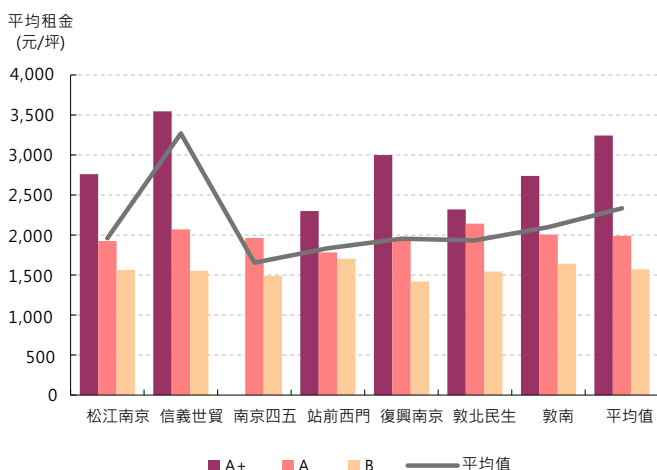
經濟成長及物價指數



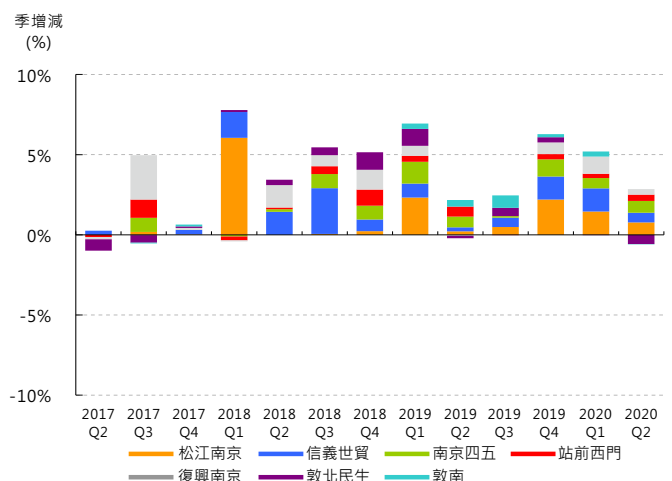
各等級大樓平均租金增減



商圈各等級大樓平均租金



各商圈大樓平均租金增減



空置率

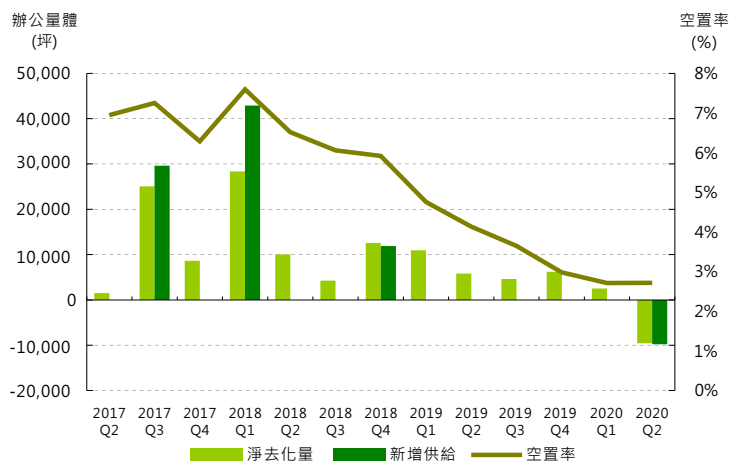
商辦租賃市場持續加溫，雖然有部份企業受疫情影響暫緩擴編計畫，但市場需求已在Q2疫情趨緩後明顯出籠，空置率一樣在3%以下，來到2.39%，在租賃市場交易熱絡下，建商、壽險看準商辦需求的趨勢，紛紛宣布提高廠辦和商辦的開發比重，也有部分飯店改商辦，像是台汽北站萬豪酒店，皇翔看準近期辦公市場，決定改做辦公。

從各商圈空置率來看，外商近年辦公室需求日漸提高，承租坪數也越來越大，而外商在挑選辦公會較以舒適環境吸引人才，因此也願意拉高成本，承租到新的辦公大樓，以信義世貿商圈來說，空置率持續在2%以下，來到1.86%，已達滿租盛況，使得鄰近敦北民生及敦南商圈空置率都低於5%以下。

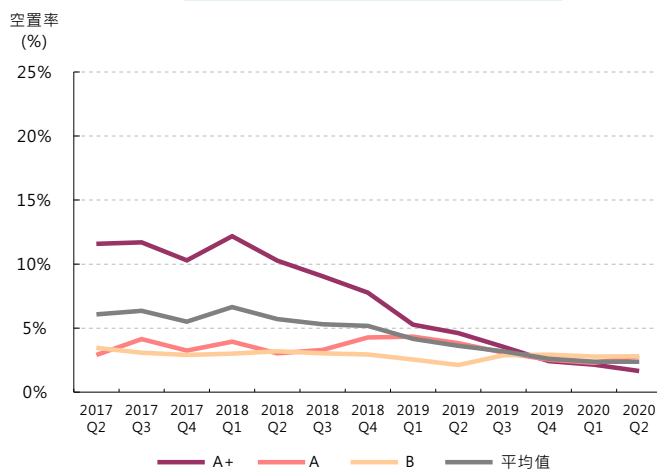
從各等級辦公來看，頂級A+辦公受惠於信義是貿商圈的影響，空置率持續向下收斂的趨勢，從Q1的2.14%大幅下降至Q2的1.65%，而B級辦公則受到許多老舊辦公都更的影響，空置率維持在2.56%。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

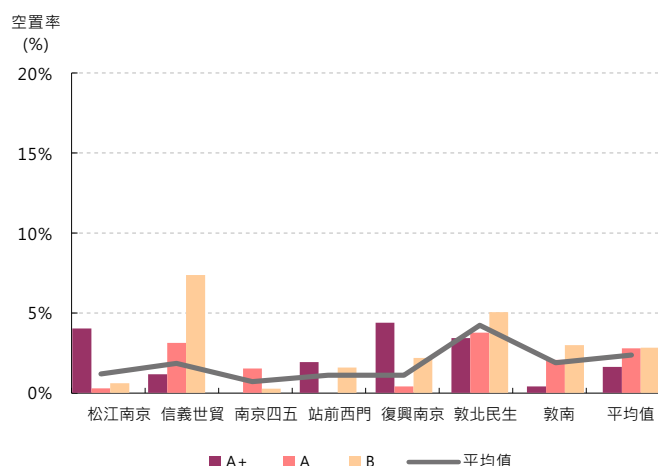
供給去化量及空置率



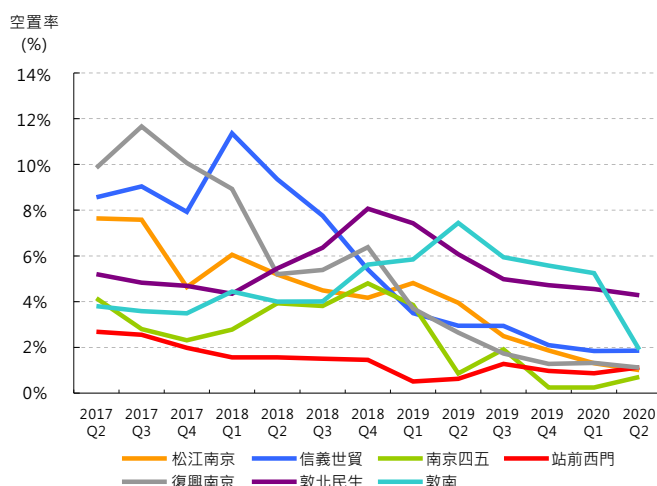
各等級大樓平均空置率走勢



商圈各等級大樓空置率



各商圈大樓平均空置率走勢



2020Q2平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2020Q2	上一季 2020Q1	去年同期 2020Q2	本季 2020Q2	上一季 2020Q1	去年同期 2019Q2
平均值 Average	 2333 NT\$/ping 23.5 US\$/sq.m.	2322 NT\$/ping 23.4 US\$/sq.m.	2267 NT\$/ping 22.9 US\$/sq.m.	 2.39 %	2.37 %	3.62 %
A+級辦公大樓 Grade A+	 3243 NT\$/ping 32.7 US\$/sq.m.	3232 NT\$/ping 32.6 US\$/sq.m.	3141 NT\$/ping 31.7 US\$/sq.m.	 1.65 %	2.14 %	4.61 %
A級辦公大樓 Grade A	 1990 NT\$/ping 20.1 US\$/sq.m.	1986 NT\$/ping 20.0 US\$/sq.m.	1944 NT\$/ping 19.6 US\$/sq.m.	 2.82 %	2.28 %	3.83 %
B級辦公大樓 Grade B	 1571 NT\$/ping 15.8 US\$/sq.m.	1562 NT\$/ping 15.8 US\$/sq.m.	1537 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	 2.86 %	2.78 %	2.12 %
松江南京商圈 SN District	 1960 NT\$/ping 19.8 US\$/sq.m.	1944 NT\$/ping 19.6 US\$/sq.m.	1866 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	 1.20 %	1.31 %	3.95 %
信義世貿商圈 XWT District	 3270 NT\$/ping 33.0 US\$/sq.m.	3250 NT\$/ping 32.8 US\$/sq.m.	3140 NT\$/ping 31.7 US\$/sq.m.	 1.86 %	1.84 %	2.95 %
南京四五段商圈 N45 District	 1655 NT\$/ping 16.7 US\$/sq.m.	1643 NT\$/ping 16.6 US\$/sq.m.	1613 NT\$/ping 16.3 US\$/sq.m.	 0.71 %	0.25 %	0.86 %
站前西門商圈 MSW District	 1835 NT\$/ping 18.5 US\$/sq.m.	1828 NT\$/ping 18.4 US\$/sq.m.	1817 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	 1.12 %	0.87 %	0.63 %
復興南京商圈 FN District	 1954 NT\$/ping 19.7 US\$/sq.m.	1947 NT\$/ping 19.6 US\$/sq.m.	1913 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	 1.11 %	1.33 %	2.65 %
敦北民生商圈 DNM District	 1933 NT\$/ping 19.5 US\$/sq.m.	1944 NT\$/ping 19.6 US\$/sq.m.	1928 NT\$/ping 19.4 US\$/sq.m.	 4.28 %	4.55 %	6.07 %
敦南商圈 DS District	 2099 NT\$/ping 21.2 US\$/sq.m.	2099 NT\$/ping 21.2 US\$/sq.m.	2072 NT\$/ping 20.9 US\$/sq.m.	 1.90 %	5.25 %	7.44 %
內科平均值 Average	 1186 NT\$/ping 12.0 US\$/sq.m.	1192 NT\$/ping 12.0 US\$/sq.m.	1168 NT\$/ping 11.8 US\$/sq.m.	 4.79 %	4.54 %	3.68 %
西湖段 Xihu Sec.	 1359 NT\$/ping 13.7 US\$/sq.m.	1365 NT\$/ping 13.8 US\$/sq.m.	1330 NT\$/ping 13.4 US\$/sq.m.	 2.21 %	2.30 %	1.45 %
文德段 Wende Sec.	 1095 NT\$/ping 11.0 US\$/sq.m.	1101 NT\$/ping 11.1 US\$/sq.m.	1073 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	 5.26 %	4.95 %	5.67 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	 917 NT\$/ping 9.2 US\$/sq.m.	910 NT\$/ping 9.2 US\$/sq.m.	919 NT\$/ping 9.3 US\$/sq.m.	 10.22 %	9.49 %	5.98 %

1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

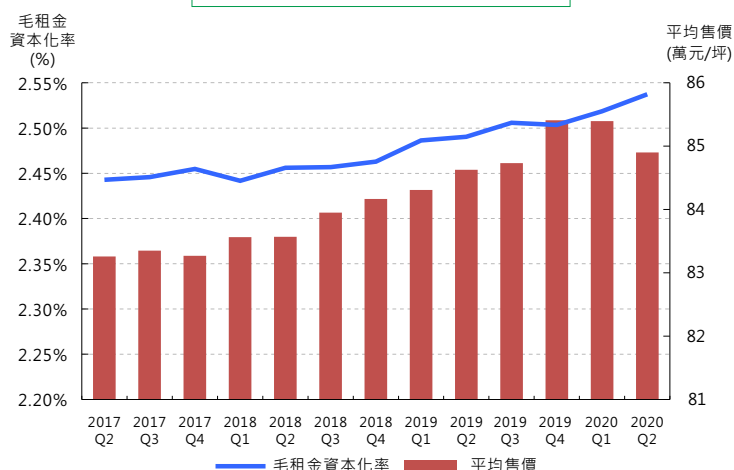
資料來源 信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

資本價值

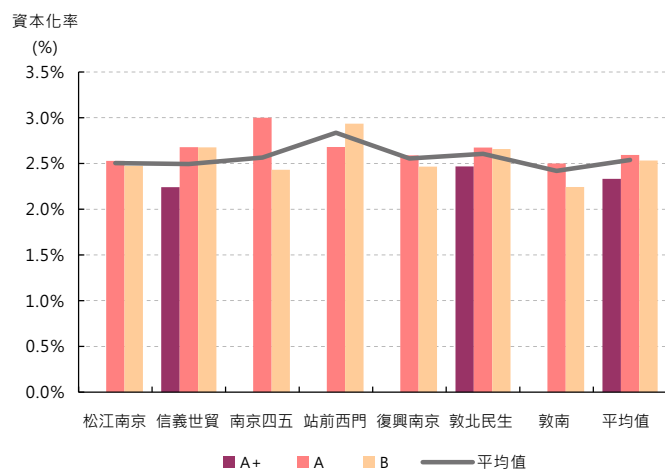
北市辦公售價持平未受疫情影響，平均售價在84.9萬元，租金資本化率落在2.54%，信義世貿商圈仍為所有商圈之中最高，平均售價落在100.3萬元，敦北民生則為近期交易亮眼的商圈，全球人壽以溢價率近60%標下國泰營區地上權案，平均售價在79.9萬元。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

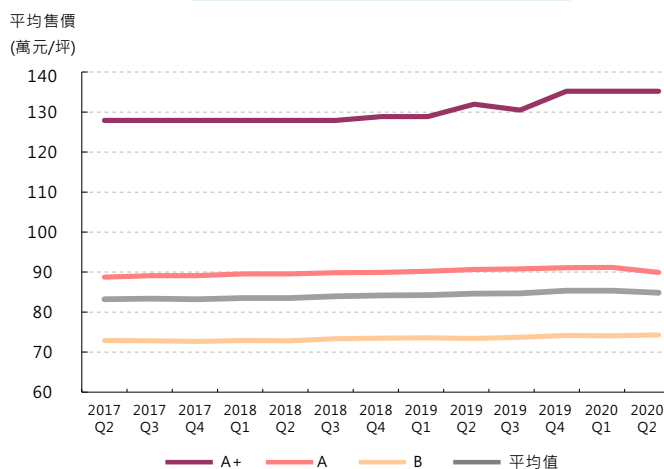
平均售價及租金資本化率



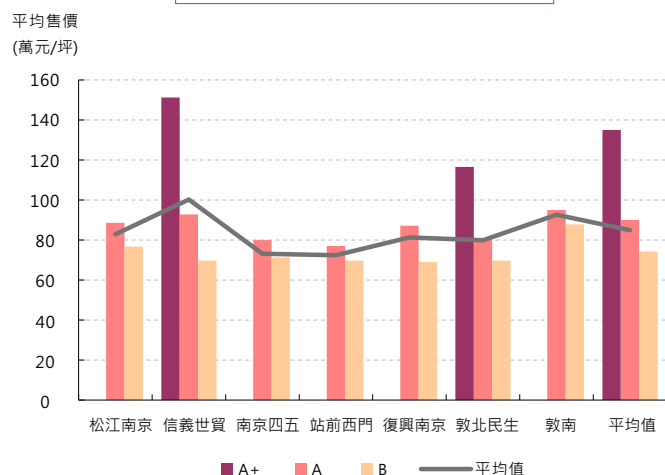
商圈各等級大樓資本化率



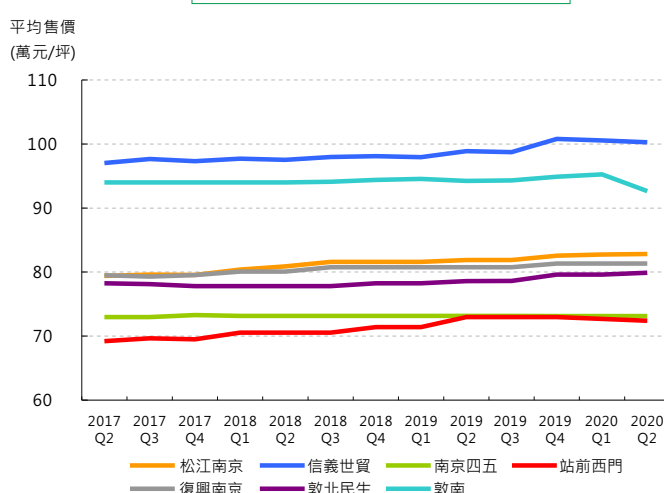
各等級大樓平均售價走勢



商圈各等級大樓平均售價



各商圈大樓平均售價走勢



2020Q2平均售價與毛租金資本化率變化

	平均售價 Capital Value			毛租金資本化率 Gross Cap Rate		
	本季 2020Q2	上一季 2020Q1	去年同期 2020Q2	本季 2020Q2	上一季 2020Q1	去年同期 2019Q2
平均值 Average	849 NT\$1,000/p 8,723 US\$/sq.m.	854 NT\$1,000/p 8,611 US\$/sq.m.	846 NT\$1,000/p 8,533 US\$/sq.m.	2.54 %	2.52 %	2.49 %
A+級辦公大樓 Grade A+	1,350 NT\$1,000/p 13,616 US\$/sq.m.	1,350 NT\$1,000/p 13,616 US\$/sq.m.	1,317 NT\$1,000/p 13,284 US\$/sq.m.	2.33 %	2.34 %	2.37 %
A級辦公大樓 Grade A	900 NT\$1,000/p 9,498 US\$/sq.m.	913 NT\$1,000/p 9,203 US\$/sq.m.	907 NT\$1,000/p 9,149 US\$/sq.m.	2.59 %	2.55 %	2.50 %
B級辦公大樓 Grade B	743 NT\$1,000/p 7,487 US\$/sq.m.	740 NT\$1,000/p 7,463 US\$/sq.m.	734 NT\$1,000/p 7,399 US\$/sq.m.	2.53 %	2.52 %	2.51 %
松江南京商圈 SN District	828 NT\$1,000/p 8,350 US\$/sq.m.	827 NT\$1,000/p 8,342 US\$/sq.m.	819 NT\$1,000/p 8,256 US\$/sq.m.	2.50 %	2.47 %	2.39 %
信義世貿商圈 XWT District	1,003 NT\$1,000/p 101,098 US\$/sq.m.	1,006 NT\$1,000/p 101,390 US\$/sq.m.	989 NT\$1,000/p 99,724 US\$/sq.m.	2.49 %	2.48 %	2.39 %
南京四五段商圈 N45 District	731 NT\$1,000/p 7,374 US\$/sq.m.	731 NT\$1,000/p 7,374 US\$/sq.m.	731 NT\$1,000/p 7,375 US\$/sq.m.	2.56 %	2.53 %	2.47 %
站前西門商圈 MSW District	724 NT\$1,000/p 7,299 US\$/sq.m.	727 NT\$1,000/p 7,328 US\$/sq.m.	730 NT\$1,000/p 7,358 US\$/sq.m.	2.84 %	2.81 %	2.76 %
復興南京商圈 FN District	813 NT\$1,000/p 8,201 US\$/sq.m.	813 NT\$1,000/p 8,201 US\$/sq.m.	808 NT\$1,000/p 8,143 US\$/sq.m.	2.55 %	2.54 %	2.50 %
敦北民生商圈 DNM District	799 NT\$1,000/p 8,055 US\$/sq.m.	796 NT\$1,000/p 8,027 US\$/sq.m.	786 NT\$1,000/p 7,923 US\$/sq.m.	2.60 %	2.62 %	2.63 %
敦南商圈 DS District	927 NT\$1,000/p 9,342 US\$/sq.m.	953 NT\$1,000/p 9,606 US\$/sq.m.	942 NT\$1,000/p 9,503 US\$/sq.m.	2.42 %	2.38 %	2.36 %
內科平均值 Average	526 NT\$1,000/p 5,304 US\$/sq.m.	526 NT\$1,000/p 5,304 US\$/sq.m.	510 NT\$1,000/p 5,143 US\$/sq.m.	2.71 %	2.72 %	2.75 %
西湖段 Xihu Sec.	601 NT\$1,000/p 6,060 US\$/sq.m.	602 NT\$1,000/p 6,070 US\$/sq.m.	579 NT\$1,000/p 5,838 US\$/sq.m.	2.71 %	2.72 %	2.76 %
文德段 Wende Sec.	464 NT\$1,000/p 4,679 US\$/sq.m.	463 NT\$1,000/p 4,669 US\$/sq.m.	453 NT\$1,000/p 4,568 US\$/sq.m.	2.83 %	2.86 %	2.84 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	442 NT\$1,000/p 4,457 US\$/sq.m.	438 NT\$1,000/p 4,417 US\$/sq.m.	432 NT\$1,000/p 4,356 US\$/sq.m.	2.49 %	2.49 %	2.56 %

1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

資料來源 信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

投資市場

2020年第二季商用不動產大型交易合計約168.5億元，受疫情擾亂了投資人決策的速度，市場觀望心態濃厚。近幾年台商回流力道強，帶動整體工業地產交易量攀升，科技業及製造業擴廠需求成長，又以桃園、及中南部等土地單價較低的地區設廠，工業地產持續受到市場關注。

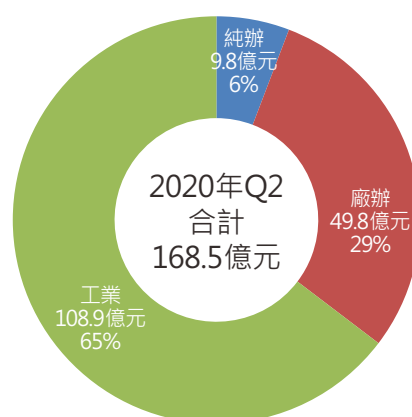
從產品類別來看，受宅經濟發威，使得物流需求大增，除了電商龍頭PChome和富邦媒momo布局倉儲物流外，統一也買下台南樹谷科技園區工業土地，將作倉儲物流中心，友銓電子也開始佈局倉儲物流，在宜蘭興建倉儲中心，工業廠房仍是交易重點，以108.9億元(佔65%)佔比最高，其次為廠辦49.8億元(佔29%)。

從買方類別來看，科技業總體交易量最多，31.5億元居首(佔19%)，運輸業以27.7億元(佔16%)躍升為第二名，有些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，買下整棟廠辦。傳產業以24.9億元(佔15%)排名第三。

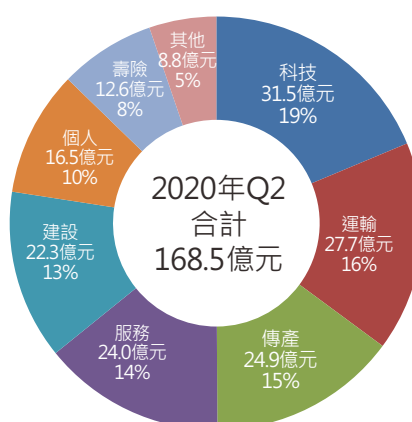
市場交易案例方面，台北市地上權不斷在市場掀起話題，自從去年台北市精華地段地上權全由壽險包辦，國泰營區地上權再次由壽險拿下。國泰營區權利金底價61.16億元，最後由全球人壽以97.8億元得標，溢價率59.9%，換算每坪權利金單價327.9萬元，容積單價約81.9萬元。而另一筆受矚目的南港地上權案權利金底價5.76億元，由麗寶建設以7.8983億元得標，溢價率37%。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

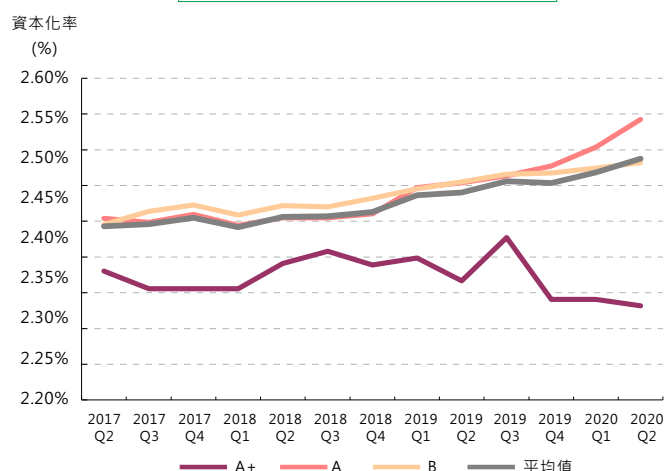
商用不動產大型交易產品類型



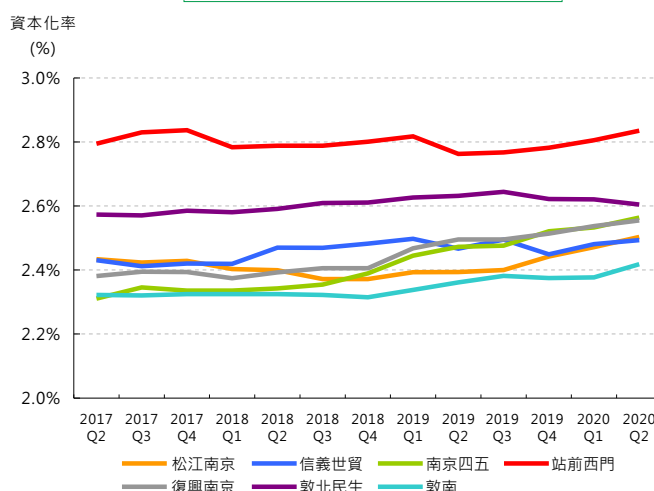
商用不動產大型交易買方類型



各等級大樓資本化率走勢



各商圈大樓資本化率走勢



投資市場

2020Q2商用不動產大型移轉紀錄

產品	交易日期	標的名稱	座落位置	交易面積	交易價格	買方
廠辦	2020.4	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 2656 坪	5.61 億元	宜進
廠辦	2020.4	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	2020.5	中央領袖天下	新北市土城區	建物 411 坪	1.54 億元	家登
廠辦	2020.5	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
廠辦	2020.6	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	2020.6	台灣科技廣場	新北市中和區	建物 1421 坪	5.18 億元	漢唐
廠辦	2020.6	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	2020.6	遠東世紀廣場	新北市中和區	建物 1081 坪	3.44 億元	美達科技
純辦	2020.5	太平洋商業大樓	台北市大安區	建物 536 坪	5.38 億元	萬海
純辦	2020.6	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
工業	2020.4	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	2020.4	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	2020.4	台中工業區廠房	台中市西屯區	建物 7853 坪	8.14 億元	自然人
工業	2020.5	屏東工業區土地	屏東縣佳冬鄉	土地 11122 坪	3.86 億元	大恆資源科技
工業	2020.5	樹谷科技園區土地	台南市新市區	土地 25875 坪	18.76 億元	統一

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

投資市場

2020Q2商用不動產大型移轉紀錄

產品	交易日期	標的名稱	座落位置	交易面積	交易價格	買方
工業	2020.5	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	2020.5	南科台南園區廠房	台南市新市區	建物 1959 坪	6.60 億元	台積電
工業	2020.5	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	2020.5	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
工業	2020.6	桃園市楊梅區大金山下段廠房	桃園市楊梅區	土地 10786 坪	8.68 億元	正源企業
工業	2020.6	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	2020.6	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	2020.6	桃園市新屋區埔頂段土地	桃園市新屋區	土地 7296 坪	5.27 億元	建華資產管理
工業	2020.6	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	2020.6	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

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

內湖科技園區

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，內科平均售價52.6萬元、平均租金1,186元與空置率4.79%。

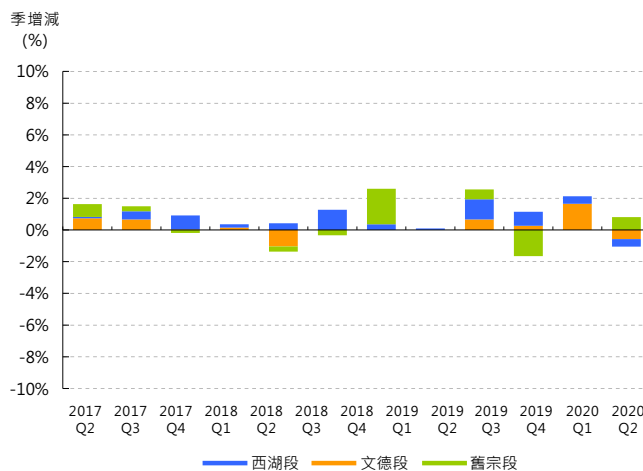
從各商圈表現來看，租金行情受疫情短暫影響，有小幅的下跌，主要還是企業因應疫情多先進行預算控管，景氣明朗後需求就又浮現，仍以西湖段2.21%空置率最低；舊宗段雖有新大樓釋出，即使空置率小幅上升至10.22%，但其因買賣市場熱絡，大型企業搶著進駐，帶動平均售價微幅上漲至44.2萬元。

2020年Q2的市場交易案例如下，廠辦交易集中在新北及台北，本季出現一筆整棟交易也是今年金額最高的一筆整棟廠辦交易，萬海航運以22.28億元買下長虹新世代科技大樓A棟全棟，拆算2樓以上廠辦成交單價約50.2萬元。

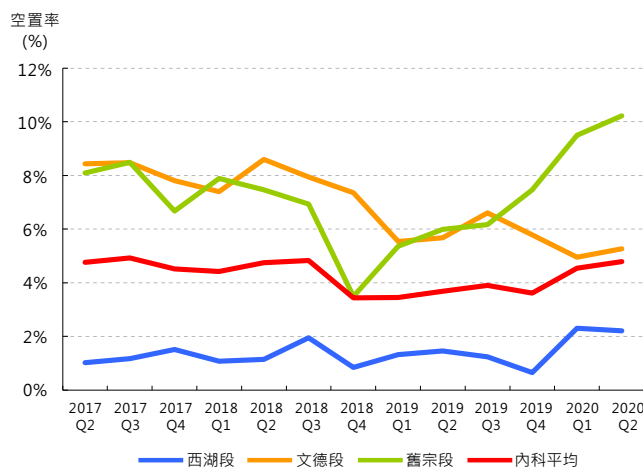
工業地產方面，受中美貿易戰及疫情影響，全球經濟增長趨緩，大型企業對於商用不動產保持著觀望的態度，但受惠於短期製造業轉單效益，及伴隨部分台商採行分散製造及分散市場的政策，對於整體工業地產來說，將會是一大利多。第二季金額較大的一筆工業地產交易是，統一在今年5月以18.7億元買下台南樹谷科技園區近2.6萬坪的工業土地，將作倉儲物流中心。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

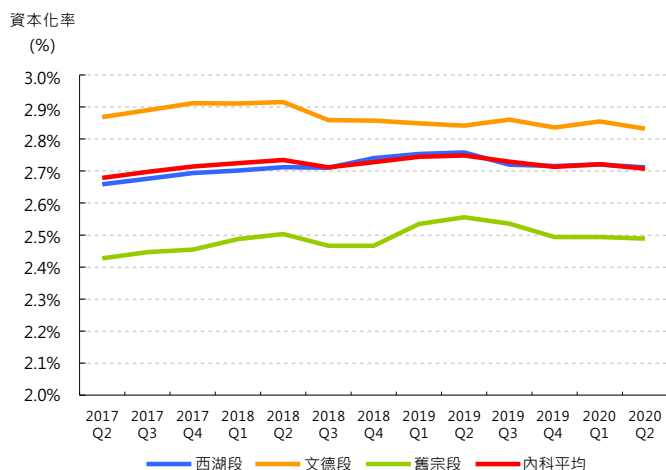
內科各商圈平均租金增減



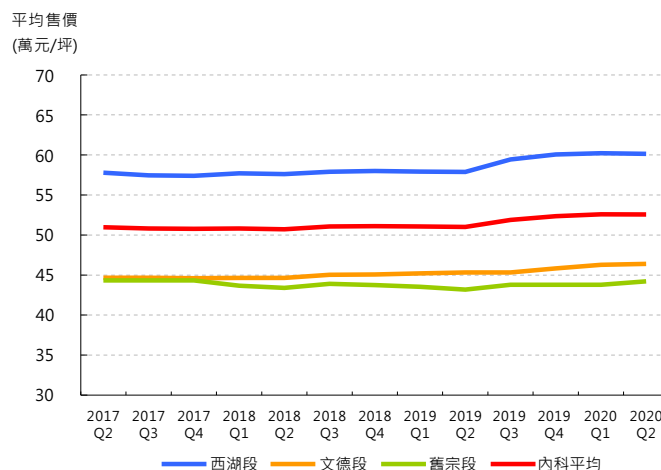
內科各商圈平均空置率走勢



內科各商圈資本化率走勢



內科各商圈平均售價走勢



市場展望

展望2020年下半年商用不動產部分，南港近幾年不管商辦或土地市場都被建商及壽險炒熱，自從去年聯強國際以每建坪100萬元買下聯強國際大樓預售屋拉高了整體南港的氣勢，使得今年富邦人壽以、宏盛建設、麗寶建設前來搶南港土地，而未來台北市新增供給以南港釋出最多，未來將會釋出約6棟台北101辦公樓層的量體。政府招商案仍然是焦點，包括國泰營區地上權案、台電嘉興街都更案將持續炒熱不動產市場，而台灣疫情日漸趨於穩定，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。

政策方面，行政院宣布四大方案挺製造業，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。此外，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。

名詞解釋

大樓等級

大樓等級係依據區位條件、建物條件、設備品質、管理維護、租戶組成等五大項目為大樓等級之分類標準，並參酌該大樓租金水準作為判斷依據，分為A+級、A級、B級，其中A+級辦公大樓樓地板面積佔調查樣本的37%、A級辦公室佔調查樣本的34%、B級辦公大樓佔調查樣本的29%。

新增供給

於當季取得使照且投入市場，並能提供一定樓地板面積供買賣、使用或租賃之辦公大樓。

空置率

以建築物二樓以上，可供買賣、使用或租賃之樓地板面積，其空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。

淨去化量

一定期間(季/年)內，反應辦公樓地板累計出租及預租面積的變化值，可能為正數或負數。

總樓地板面積

指一棟或數棟建築物內，依地政機關所登載之合法建物總面積，其總面積包含主建物、附屬建物、公共設施等法定建築物面積。

平均租金

以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交租金，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之租金水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

平均售價

以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交售價，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之價格水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

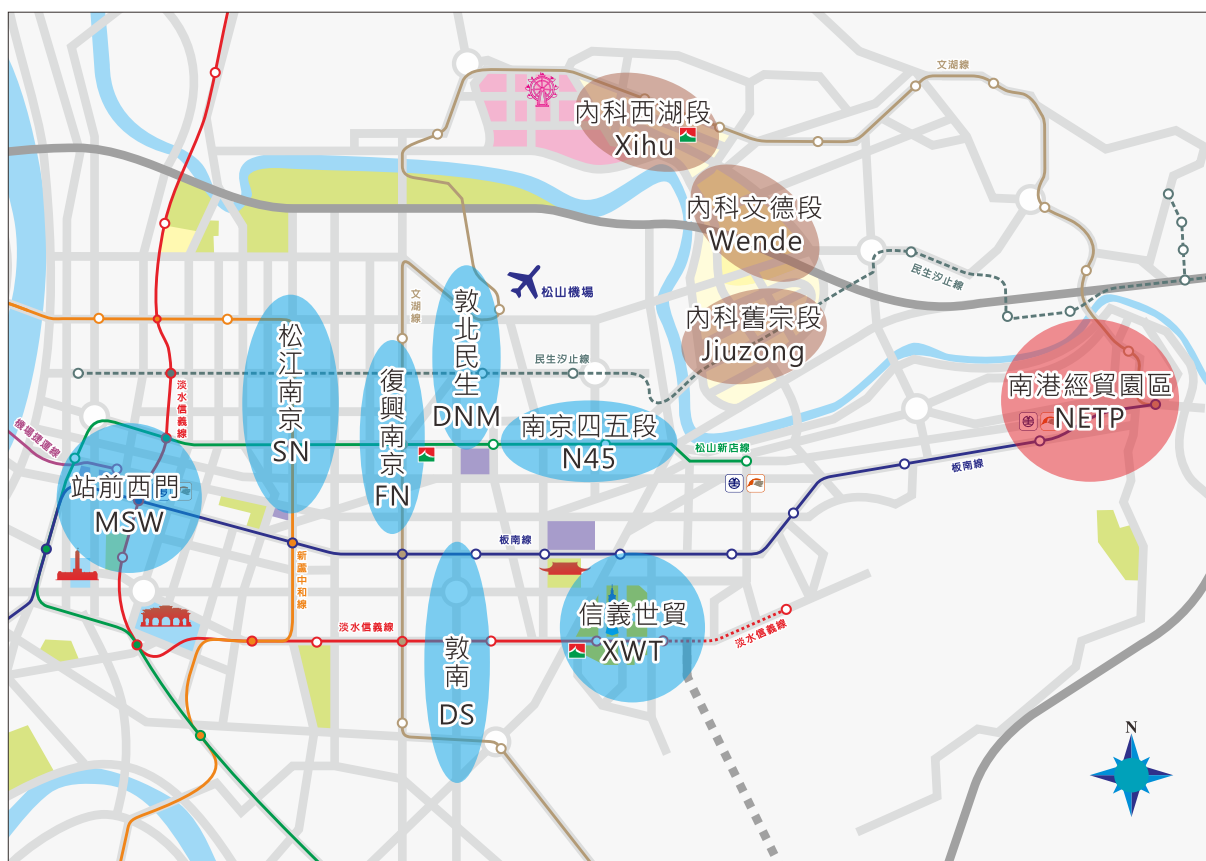
毛租金資本化率

以整年度的平均租金毛收入除以平均售價後所得之百分率，即單年毛估租金資本化率，台灣民間一般交易習慣，也常使用報酬率或投報率等名詞來替代。

面積單位

台灣通常以坪作為價格計算之面積單位，1坪等於3.305平方公尺，亦相當於35.58平方英尺。

台北市主要辦公商圈



服務據點



☎ 2758-5880 📍 台北市信義區信義路五段2號11樓 (震旦國際大樓)



☎ 2751-6000 📍 台北市松山區南京東路三段276號



☎ 2659-2828 📍 台北市內湖區洲子街73-1號



☎ 03-339-5888 📍 桃園市桃園區復興路205號20樓 (新光國際金融中心)



☎ 04-2302-3322 📍 台中市區民權路239號4樓A2室 (國泰中港大樓)