

商用不動產季報

2020/Q3



企業舊換新需求強

建商壽險搶蓋迎接後疫情擴張需求

低利率時代來臨，加速資金投資，企業加碼投資辦公、廠辦、工業地產、旅館等各類不動產，例如萬海買下舊宗整棟廠辦、富邦買下王朝酒店等，而產業供應鏈轉變是今年最大的挑戰，許多企業也開啟資產購置或活化計畫，皆帶動整體大型案件增加，使得本季上市櫃公司商用不動產交易金額創下自2015年以來的單季新高。依據信義全球資產公司最新第三季統計，目前核心商圈都更老議題持續發威，老舊商辦藉由都更、拉皮拉高大樓行情，使得租金及售價都有小幅的變動，平均售價維持在85.2萬元，平均空置率仍在2.32%低檔，租金小幅上漲至2,343元。

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。

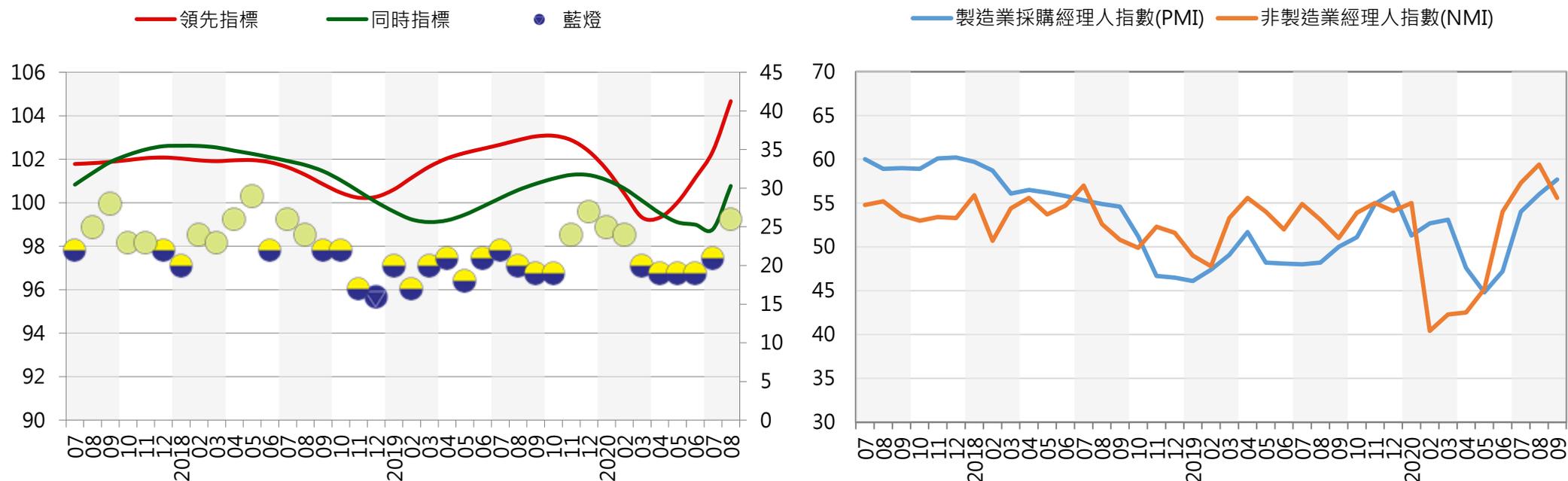


景氣持續擴張 臺商回流擴產 民間投資量能爆發

8月景氣燈號綜合判斷分數為26分，較上月大幅增加5分，燈號轉成綠燈；9項構成項目中，工業生產指數、製造業銷售量指數、製造業營業氣候測驗點、機械及電機設備進口值等燈號皆轉好，其餘項目燈號不變。

9月臺灣製造業採購經理人指數(PMI)及非製造業採購經理人指數(NMI)，其中，PMI自5月底點以來，已持續3個月期的擴張至57.7%，五項主要項目中，供應商交貨時間及存貨上升明顯，顯示企業看好未來景氣，訂單需求增加，主動增加存貨。至於NMI，自5月底點45.2%以來，已呈現連續4個月期的擴張，惟指數較上月回跌3.8%至55.6%，其組成項目中，商業活動及新增訂單回調幅度較大，主要受限於住宿餐飲業商業活動較為緊縮。

展望未來，臺商回流擴產效益延續，有助出口回穩，民間投資動能亦可望延續，均有助於整體經濟穩定。



備註說明

- 採購經理人指數 (Purchasing Managers' Index, PMI) 係每月依新增訂單數量、生產數量、人力僱用數量、存貨，以及供應商交貨時間等5項細項指數等調查結果編製成的指數。指數若高於50%表示景氣正處於擴張期，若低於50%表示處於緊縮期。
- 非製造業採購經理人指數(Non-Manufacturing Index, NMI)是針對非製造業的商業活動、新增訂單、人力僱用，以及供應商交貨時間等多個面向進行每月調查，並依調查結果編製成的指數。指數若高於50%表示景氣正處於擴張期，若低於50%則反之。

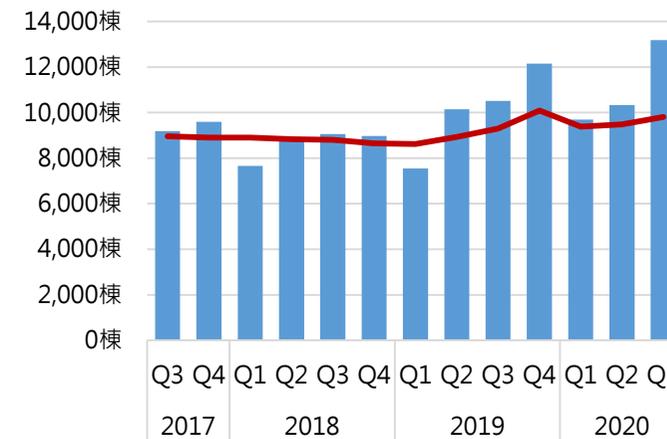
台北市買賣移轉棟數



新北市買賣移轉棟數



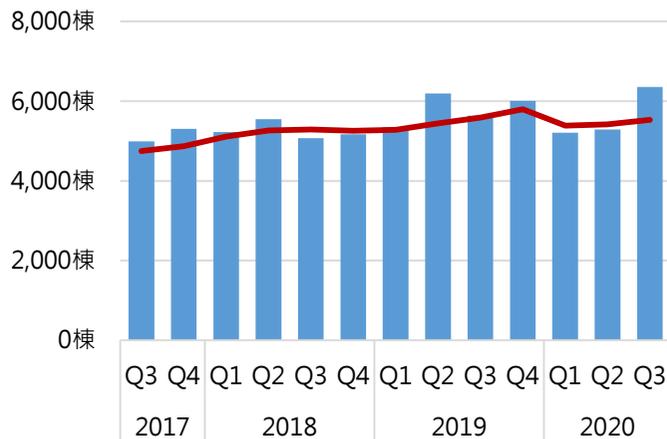
桃園市買賣移轉棟數



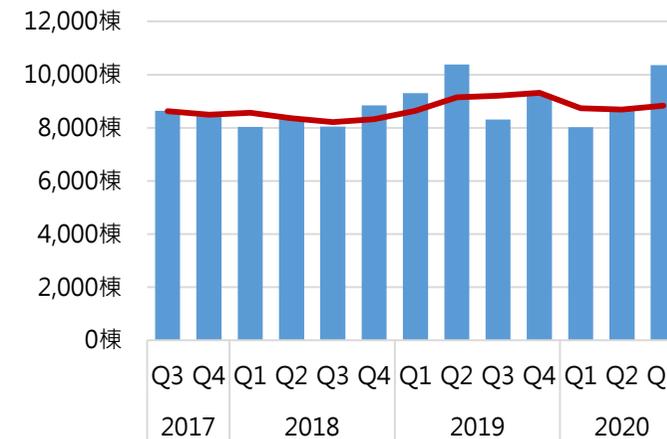
台中市買賣移轉棟數



台南市買賣移轉棟數



高雄市買賣移轉棟數



■ 建物交易棟數 ■ 季均線

資料來源：內政部統計月報 資料整理：信義全球資產管理公司 以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

北市辦公供不應求 租金創新高 市區租賃外溢效果下 內科表現表現平穩

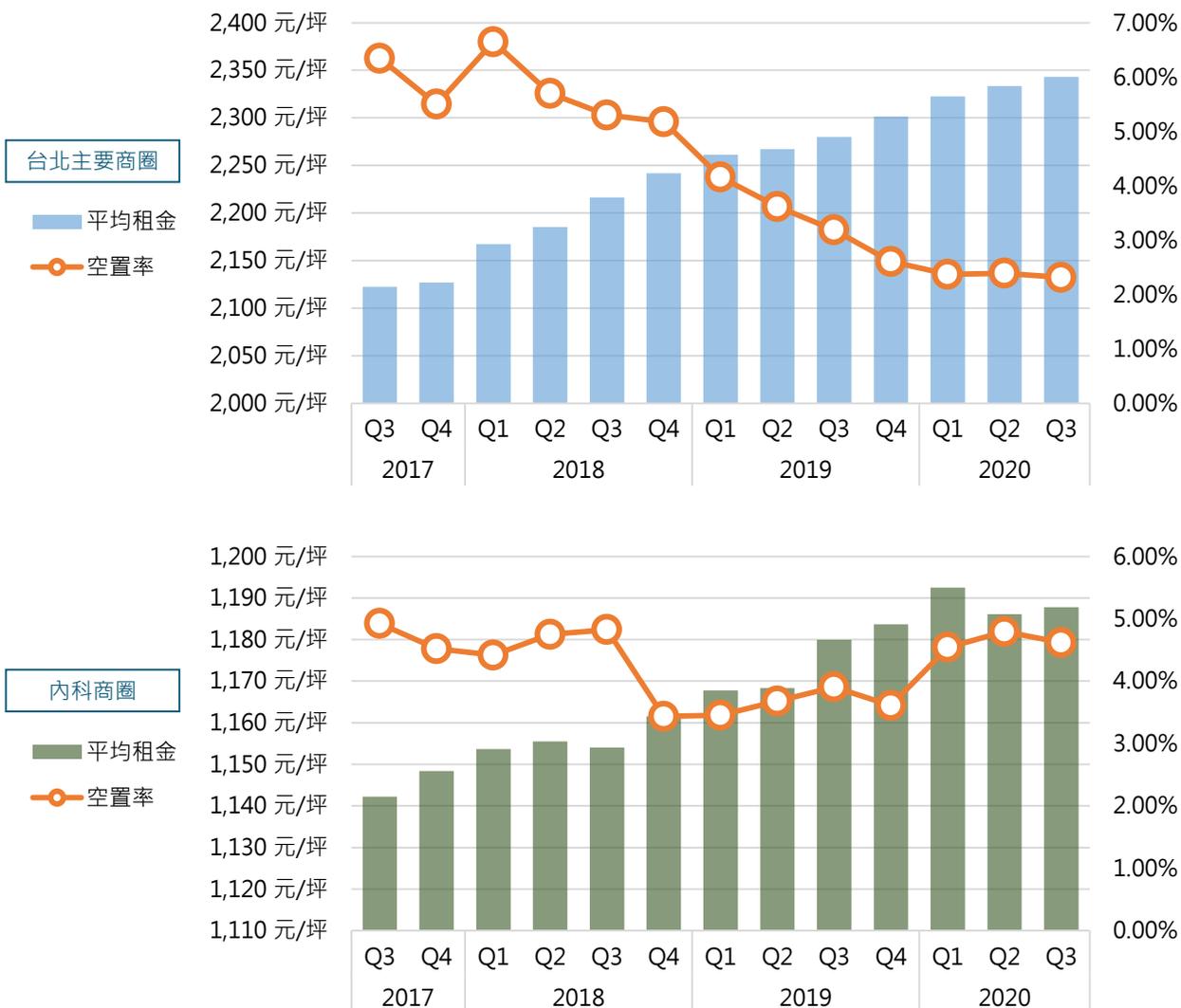
外商及新創產業龐大需求再加上原有地主為加速資產活化，把老舊商辦進行改建，像東元集團在松江南京大樓將進行改建，進而造成北市辦公短缺，但企業擴編需求未減，願意付較高租金承租較好的辦公室，整體北市辦公需求穩定，核心辦公大樓幾乎已趨近於滿租，平均租金上漲至每坪2,343元，空置率一樣維持在3%以下低檔，來到2.32%。

內科市場部分，大型企業面對於未來有營運擴編或整合各地辦公場所需求，在市中心頂級商辦短缺、整棟標的難尋下，內科、南港因此是企業持續移入的熱點，整體平均空置率持平在1,188元/坪，空置率在4.62%。

資料來源：信義全球資產公司

備註說明

- 統計範圍：台北主要商圈統計台北七大商圈，包含松商南京、信義世貿、南京四五段、站前西門、復興南京、敦北民生以及敦南商圈；內科商圈以內科西湖段、文德段及舊宗段作為統計範圍。
- 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。
- 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。



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

頂級辦公近乎滿租 租金持續上漲 內科舊宗空置下降 企業總部需求高

北市辦公從商圈來看，信義世貿、松江南京商圈都有較明顯漲幅，平均租金分別在3,292元、1,970元，指標性大樓「國際貿易大樓」今年出現多筆交易，平均租金超過3,300元。空置率部分，除了敦北民生商圈在2%以上，來到4.59%，主要是因為區域內商辦因平均屋齡多超過30年，近年不少大型企業與外商對辦公空間需求規格升級而搬遷，導致空置率稍偏高；其餘商圈都在2%以下。

內科市場，仍以西湖段2.58%空置率最低，平均租金1,360元；而本季表下最亮眼的舊宗段，空置率大幅下降1.72%，來到8.35%，平均租金維持在917元；文德段平均空置率及租金維持在5.34%、1,098元。

資料來源：信義全球資產公司

備註說明

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%。

	平均租金 (元/坪)				空置率	
	2020Q3	2020Q2	2019Q3	2020Q3	2020Q2	2019Q3
平均值	▲ 2,343	2,333	2,280	■ 2.32%	2.39%	3.19%
A+級辦公大樓	▲ 3,262	3,243	3,157	■ 1.67%	1.65%	3.53%
A級辦公大樓	▲ 1,997	1,990	1,954	■ 2.63%	2.82%	3.08%
B級辦公大樓	■ 1,571	1,571	1,549	■ 2.78%	2.86%	2.88%
松江南京商圈	▲ 1,970	1,960	1,875	▲ 1.95%	1.20%	2.49%
信義世貿商圈	▲ 3,292	3,270	3,159	▼ 1.58%	1.86%	2.94%
南京四五商圈	■ 1,655	1,655	1,615	▲ 0.98%	0.71%	1.91%
站前西門商圈	■ 1,835	1,835	1,817	■ 1.10%	1.12%	1.28%
復興南京商圈	■ 1,959	1,954	1,913	▲ 1.69%	1.11%	1.73%
敦北民生商圈	■ 1,934	1,933	1,938	▲ 4.59%	4.28%	4.98%
敦南商圈	■ 2,103	2,099	2,088	▼ 1.52%	1.90%	5.94%
內科平均值	■ 1,188	1,186	1,180	■ 4.62%	4.79%	3.91%
西湖段	■ 1,360	1,359	1,347	▲ 2.58%	2.21%	1.23%
文德段	■ 1,098	1,095	1,080	■ 5.34%	5.26%	6.60%
舊宗段	■ 917	917	925	▼▼ 8.35%	10.22%	6.17%

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

核心辦公受惠租金成長 收益率持續成長 內科售價漲幅趨緩 收益率仍高於市區

面對商辦稀缺以及科技業高階產能回流台灣，建商、壽險持續加碼搶地，除傳統大型建商如長虹、華固、興富發、宏普、遠雄外，許多開發商亦投入辦公/廠房產品熱潮，未來七年內將有近20棟商辦完工。北市辦公平均售價在85.2萬元，租金資本化率落在2.54%。

內科市場，平均售價在52.7萬元，租金資本化率落在2.71%。購置總部辦公室使用需求高漲，在市中心頂級商辦嚴重短缺整棟標的難尋下，內科、南港成為企業持續移入熱點。近年來吸引如台灣人壽、新光產險、中電開發、宜進實業、和安保代等金融傳產業者投入搶先布局，在低利環境下尋求固定收益與未來增值潛力。

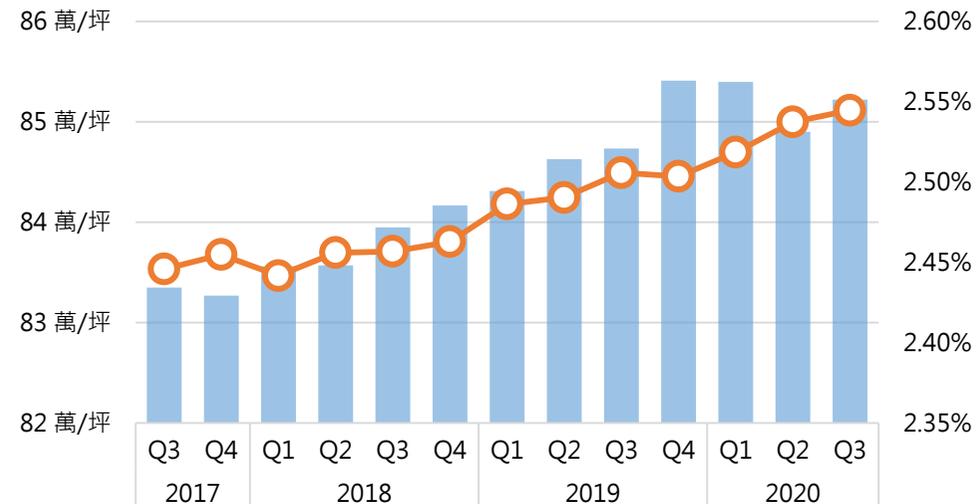
資料來源：信義全球資產公司

備註說明

- 統計範圍：台北主要商圈統計台北七大商圈，包含松商南京、信義世貿、南京四五段、站前西門、復興南京、敦北民生以及敦南商圈；內科商圈以內科西湖段、文德段及舊宗段作為統計範圍。
- 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。

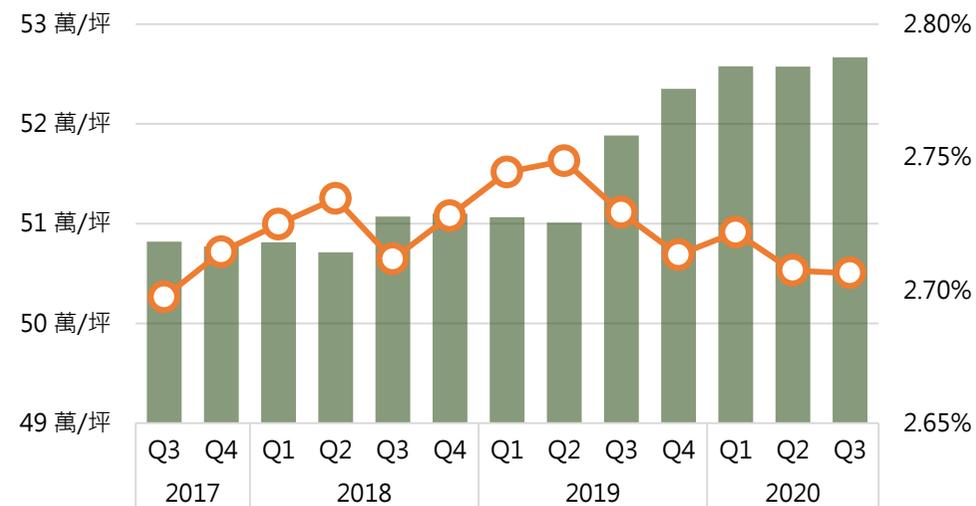
台北主要商圈

平均售價
毛租金資本化率



內科商圈

平均售價
毛租金資本化率



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

信義世貿商圈連四季 售價站穩百萬

信義世貿商圈仍為北市所有辦公商圈之中最高，在今年「統一國際大樓」出現多筆交易後，平均售價從上一季100.3萬元小幅上升至102.6萬元；其餘商圈都呈現持平走勢，值得注意的是，敦北民生及敦南商圈雖然在本季售價沒有明顯的變動，但隨著都更進度推進，未來將有許多新商辦完工，而此商圈始終是外商、航空、金融、科技業熱愛進駐之地，未來租金、售價勢必有一波上漲動因。

內科市場以舊宗段需求較為熱絡，萬海航運在第二季以22.28億元買下長虹新世代科技大樓A棟後，第三季又以15.38億元買下長虹新世代科技大樓B棟，兩棟合計總交易金額來到37.67億元；內科三個商圈售價都呈現持平走勢。

資料來源：信義全球資產公司

備註說明

■ 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%。

	平均單價 (萬/坪)			毛租金資本化率		
	2020Q3	2020Q2	2019Q3	2020Q3	2020Q2	2019Q3
平均值	■ 85.2	84.9	84.7	■ 2.54%	2.54%	2.51%
A+級辦公大樓	▲▲ 139.5	135.0	130.2	▲ 2.35%	2.33%	2.43%
A級辦公大樓	■ 90.0	90.0	90.9	■ 2.61%	2.59%	2.51%
B級辦公大樓	■ 74.3	74.3	73.7	■ 2.53%	2.53%	2.52%
松江南京商圈	■ 82.8	82.8	81.9	■ 2.52%	2.50%	2.40%
信義世貿商圈	▲ 102.6	100.3	98.7	■ 2.51%	2.49%	2.50%
南京四五商圈	■ 73.4	73.1	73.1	■ 2.56%	2.56%	2.48%
站前西門商圈	■ 72.4	72.4	73.0	■ 2.84%	2.84%	2.77%
復興南京商圈	■ 81.3	81.3	80.8	■ 2.57%	2.55%	2.50%
敦北民生商圈	■ 79.9	79.9	78.6	■ 2.60%	2.60%	2.64%
敦南商圈	■ 92.7	92.7	94.3	■ 2.42%	2.42%	2.38%
內科平均值	■ 52.7	52.6	51.9	■ 2.71%	2.71%	2.73%
西湖段	■ 60.3	60.1	59.4	■ 2.71%	2.71%	2.72%
文德段	■ 46.4	46.4	45.3	■ 2.84%	2.83%	2.86%
舊宗段	■ 44.2	44.2	43.8	■ 2.49%	2.49%	2.54%

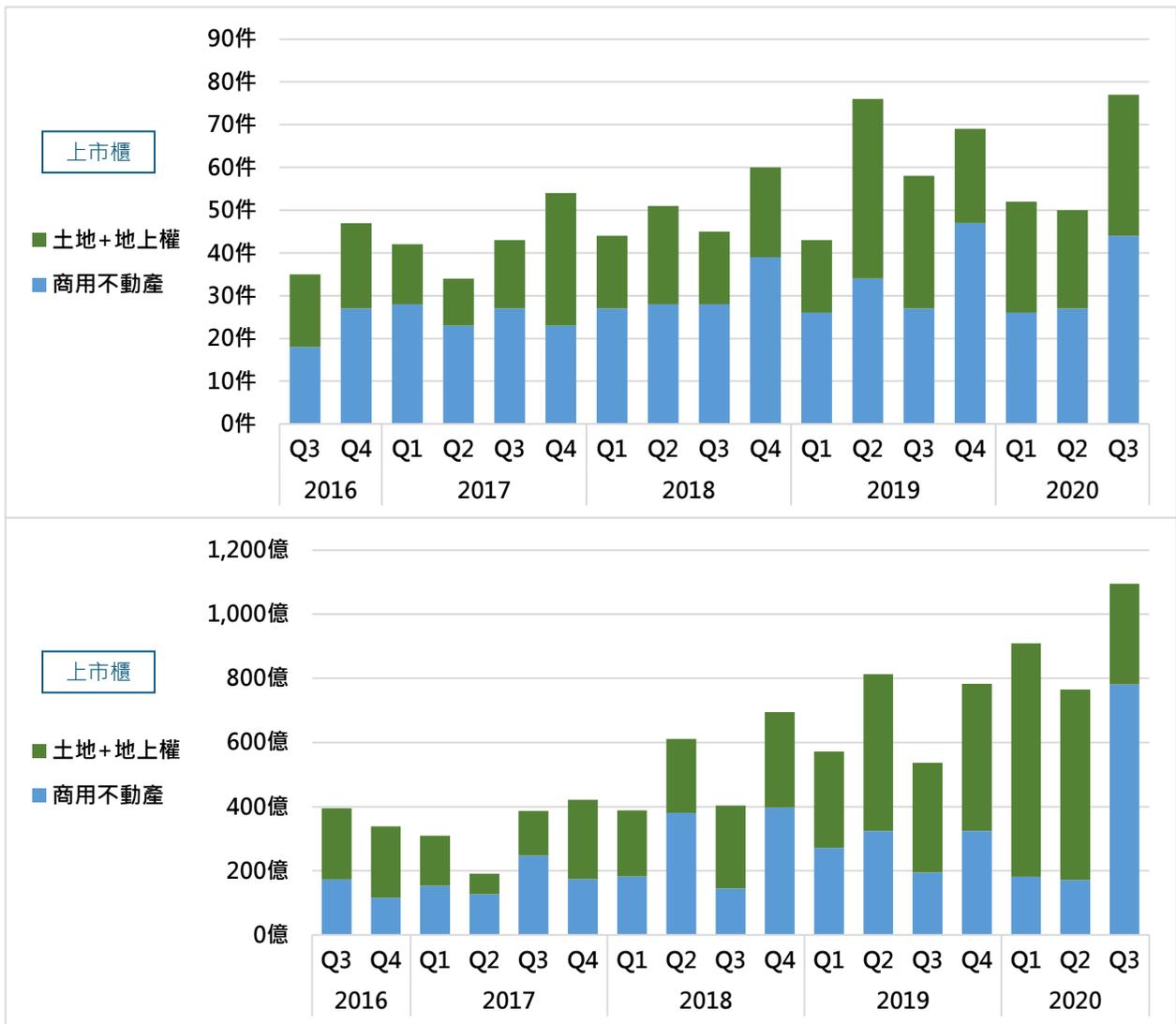
資料來源 信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

商用不動產單季交易規模創近年新高

土地及商用不動產市場交易持續增溫，建商除了投資土地外，在工業地產也可以看到建商身影。今年第三季土地交易市場持續熱絡，土地交易多落在台中及新北，總交易金額達314億元；而商用不動產本季交易金額創下有史以來新高，交易金額達684億元。

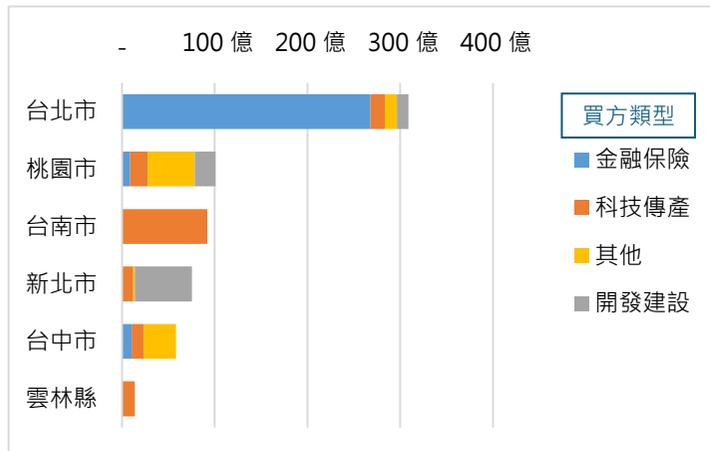
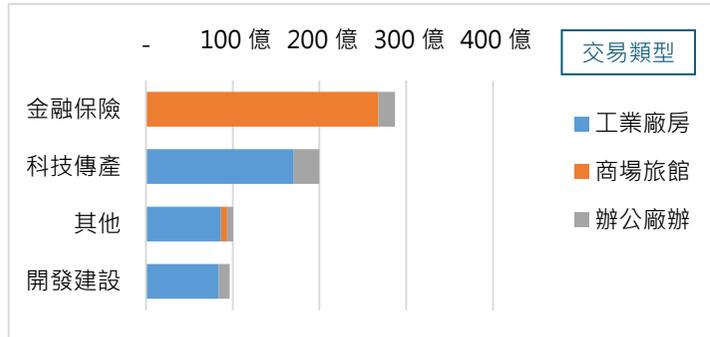
從產品類別來看，台商回流效易下，工業地產成為今年交易主力，企業持續有擴廠或尋覓土地自建，較上一季增加291%，交易總金額來到435億元，佔據市場最大比重，也創下2015年來單季最高；其中金額較大筆的是，長虹建設以61.39億元買下土城區近9千多坪土地，未來將興建辦公大樓。其次是旅館零售268億元位居第二，其中富邦人壽以268億元買下王朝酒店，看準都更效益及商辦需求，未來推測可與南側的微風南京百貨所在大樓一起都更。

資料來源：信義全球資產公司



資料來源：公開資訊觀測站資料整理：信義全球資產管理公司 以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

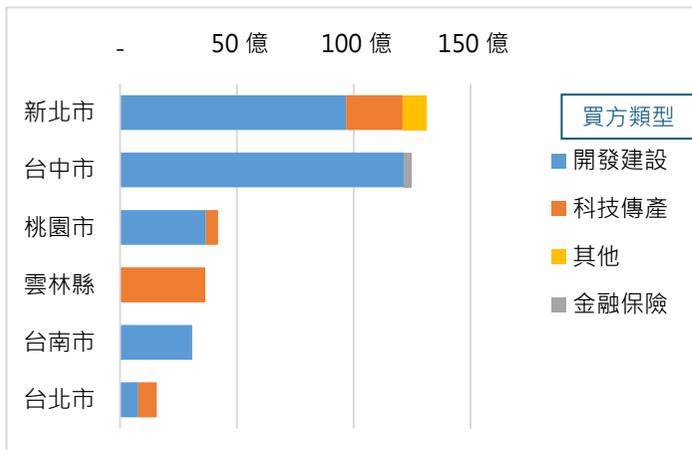
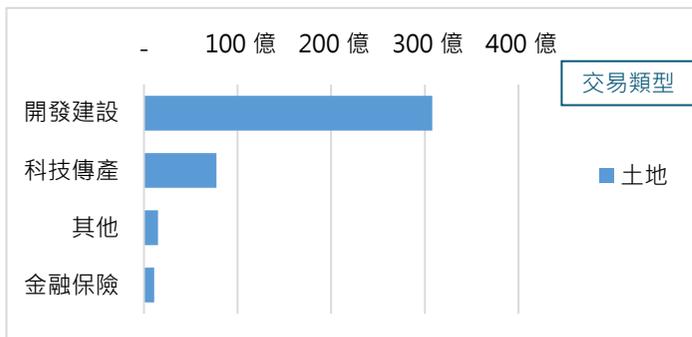
產業超前部署 搶進投資商用地產



縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	富邦人壽	商場旅館	王朝酒店	268.00	3,025	28,799
台北市	萬海航運	辦公廠辦	長虹新世代科技大樓B棟	15.38	544	2,922
台北市	營展開發	辦公廠辦	統一國際大樓	12.41		828
台北市	自然人	商場旅館	東星大樓店面	6.75		621
台北市	盈福開發	辦公廠辦	統一國際大樓	6.15	34	336
新北市	長虹	工業廠房	新北市土城區大安段土地	61.39	9,525	9,479
新北市	精泉科技	工業廠房	新北市樹林區圳民段廠房	7.38	2,286	1,448
桃園市	自然人	工業廠房	幼獅擴大工業用地廠房	45.68	27,280	40,154
桃園市	根億建設	工業廠房	林口工四工業區廠房	18.00	6,258	7,695
桃園市	景碩科技	工業廠房	華映楊梅一廠	15.00	9,657	18,503
桃園市	中壽	辦公廠辦	經國市地重劃區辦公	8.53	345	3,211
新竹縣	晶焱科技	辦公廠辦	時代雙星	5.57	230	1,767
苗栗縣	光罩	工業廠房	竹南科學園區廠房	10.38		13,286
台中市	自然人	工業廠房	台中潭子區僑忠段土地	35.13	15,286	5,617
台中市	全球人壽	辦公廠辦	國家商貿中心	7.36	89	1,794
台中市	上好生醫科技	工業廠房	台中市潭子區潭興段廠房	6.80	2,677	4,379
台中市	億豐	辦公廠辦	聯聚中雍大廈	5.90	60	896
雲林縣	中石化	工業廠房	斗六工業區廠房	13.80	6,547	12,123
台南市	台積電	工業廠房	南部科學園區台南園區廠房	36.50		54,059
台南市	台積電	工業廠房	南部科學園區台南園區土地	48.40		89,847
台南市	亞東預拌混凝土	工業廠房	安平工業區廠房	5.18	2,390	1,187
高雄市	華新科	工業廠房	南部科學工業園區高雄園區廠房	8.62		18,693

資料來源：公開資訊觀測站&5億以上交易
資料整理：信義全球資產管理公司 以上資料僅供參考
實際資料依原業主公布為準

建商加碼投資土地 整體大型案件增加



縣市	買方	類型	標地	總價(億)	土地(坪)
台北市	聰泰科技	土地	台北市內湖區舊宗段土地	7.90	682
台北市	昇陽	土地	台北市士林區福順一小段土地	7.81	260
新北市	宏普	土地	新店央北重劃區土地	21.07	1,194
新北市	國美建設	土地	新莊副都心土地	14.80	782
新北市	宏盛	土地	新店央北重劃區土地	11.17	781
新北市	新潤	土地	新北市林口區力行段土地	10.81	672
新北市	毓軒建設	土地	新北市林口區建林段土地	10.43	784
新北市	華固	土地	新北塹仔圳重劃區土地	9.91	1,127
新北市	大將	土地	新北市新莊區海山頭段三角子小段土地	3.56	1,053
桃園市	興富發	土地	桃園市桃園區中路一段土地	24.90	2,328
桃園市	宏普	土地	高鐵桃園車站特定區土地	6.64	969
新竹市	京城銀	土地	新竹市光埔二期自辦市土地	7.62	1,059
新竹縣	上揚資產管理	土地	新竹縣竹北市社北段土地	4.90	3,379
苗栗縣	名軒	土地	苗栗縣後龍鎮維真段土地	7.49	3,535
台中市	興富發	土地	台中七期重劃區土地	32.20	920
台中市	遠雄	土地	台中市北屯區平田段土地	23.29	2,261
台中市	總太集團	土地	台中市南區樹子腳段土地	7.47	737
台中市	總太集團	土地	台中水滴經貿園區土地	15.25	649
台中市	冠德	土地	台中市北屯區松昌段土地	14.80	959
台中市	順天	土地	台中十四期重劃區土地	8.89	1,617
台中市	長虹	土地	台中港特定區(市鎮中心)土地	6.30	1,936
台中市	坤悅	土地	台中市太平區仁平段土地	5.24	1,279
台中市	豐謙	土地	台中單元五重劃區	5.12	1,013
台南市	宏普	土地	鹽行國中暨附近地區區段徵收土地	17.90	9,133
台南市	遠雄	土地	鹽行國中暨附近地區區段徵收土地	7.95	4,527
台南市	海悅	土地	台南市中西區府前段土地	5.00	670
高雄市	隆大營建	土地	高雄市第87期市地重劃區土地	5.22	1,007

資料來源：公開資訊觀測站&3億以上交易
 資料整理：信義全球資產管理公司 以上資料僅供參考
 實際資料依原業主公布為準

六大服務範疇

商業仲介

完整商圈資料
海量資料配對
精準行銷通路



內湖長虹旗艦辦公
客戶：中華郵政
面積：648坪



時代金融店面
客戶：三商美邦人壽
面積：896坪



台中飯店全棟
客戶：投資機構
面積：1,272坪

租賃招商

租賃需求分析
招商策略擬定
拓點展店代尋



內湖潭美總部
客戶：雄獅旅遊
面積：7,575坪



福全新整棟
客戶：救國團
面積：1,271坪



重慶南路整棟
客戶：共享辦公
面積：304坪

工業地產

政府機關合作
嚴謹交易安全
開發法令諮詢



桃科萬坪廠房
客戶：科技業
面積：23,159坪



新竹湖口廠房
客戶：科技業
面積：2,012坪



桃園新屋丁建
客戶：化工業
面積：2,794坪

顧問服務

資產盤點活化
產品定位規劃
財務評估建議



花蓮港 #1~3碼頭
親水遊憩區
招商顧問



高鐵苗栗車站
產業專用區土地
處分招商委託



臺北市政府捷運工程局
捷運中和線景安站
開發大樓租賃市場調查

資產管理

收益改善成長
物業管理維護
投資策略佈局



板橋板信銀行家大樓
REITS圓滿一號
類型：商辦大樓



台南FOCUS時尚流行館
REITS圓滿一號
類型：百貨商場



台北耶穌會資產
北市資產活化
與再開發顧問服務

公開標售

交易條件磋商
媒體行銷曝光
標售作業執行



台北金融中心大樓
客戶：新光人壽
金額：20.7億元



淡大HI-CITY複合學舍
客戶：新光人壽
金額：18.2億元



桃園市法鼓山土地
客戶：建設公司
金額：6.5億元

信義集團專營商用地產團隊

信義全球資產(Sinyi Global)·為臺灣上市公司信義房屋(TWSE: 9940)集團之內·專營商用不動產的全資子公司·創立20多年來·業務範疇從商業仲介、租賃招商、公開標售·擴及工業地產、資產管理、顧問服務等。營運期間協助3000組以上客戶完成不動產交易·累計交易金額逾800億元。作為臺灣商用不動產領導品牌·信義全球資產整合信義集團完整的上、中、下游及關聯產業服務·以及430多個直營據點及行銷通路·滿足客戶多元及客製化服務·為企業成長最佳後盾。

信義集團-全台房仲唯一上市公司

430+家分店、3,500+位經紀人員一起幫您賣房子·讓您輕鬆、放心!



名稱：信義全球資產管理(股)公司
 資本額：50,000,000
 代表人：蘇俊賓
 母公司：信義房屋(股)公司

信義估價 不動產估價	安信建經 履保、全案管理	信義代書 交易登記
信義開發 土地開發	信義代銷 預售住宅	中國日本大馬 海外通路

- 台北地區** 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
- 台北市松山區南京東路三段276號
 商仲二部 02-2751-6000
- 台北市內湖區洲子街73-1號
 工業地產部 02-2659-2828
- 桃竹地區** 桃園市桃園區復興路205號20樓
 桃園營業部 03-339-5888
- 台中地區** 台中市西區民權路239號4樓A2
 中區營業部 04-2302-3322