

信義全球資產 | 商用不動產季報

2022 / Q4



產業吹辦公室升級風 北市辦公類建照核發推至歷史新高點

歷經疫情影響，民生景氣尚未完全復甦，又遇《平均地權條例》條例三讀通過，衝擊房地產市場，買、賣雙方信心不足，預期心理已展現在2022年第四季交易，商用不動產、土地交易較前年同期均呈現衰退。第四季商用市場總交易金額為317.5億，較前年同期減幅40%；土地市場交易金額為36.2億，較前年減幅93%。

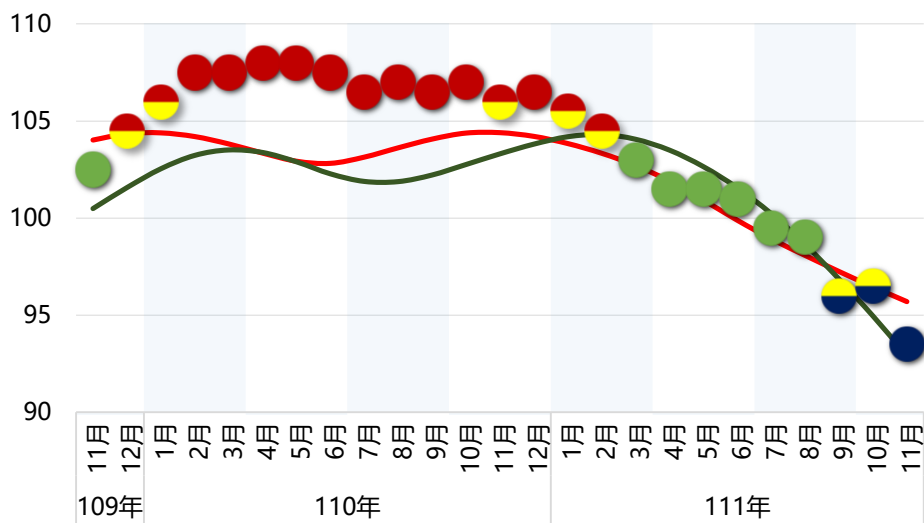
土地市場受打炒房政策因素影響，持續處於冷淡期；而商用不動產市場部分，商辦、廠辦交易佔第四季整體交易的59%，躍升矚目焦點。且根據信義全球資產公司統計2022年1至10月內政部公布之建照核發量，台北市辦公類建照核發坪數衝高至79萬坪，刷新歷史紀錄，顯示建設公司因應市場發展調整布局策略，積極投入商辦、廠辦開發。

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。

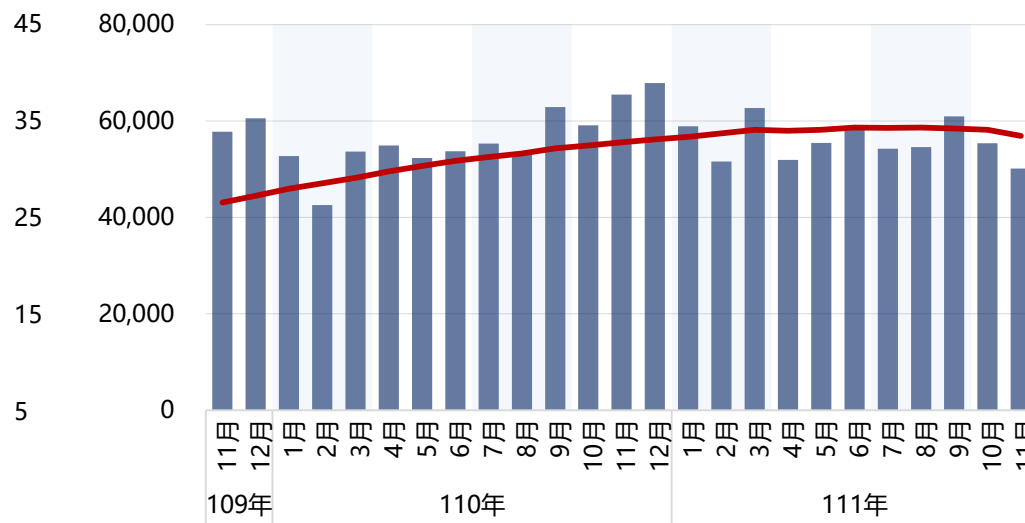
景氣燈號亮藍燈 外銷訂單全年陷正成長保衛戰

跟進美國聯準會 (Fed)，我國中央銀行於第四季理監事會議，也決議升息半碼，這是2022年3月以來第四度升息。烏俄戰爭戰火未熄，全球通膨情勢居高不下，各國實施貨幣緊縮政策，致使全球景氣成長動能趨弱。國發會公布之最新景氣概況亦顯示，2022年11月景氣燈號由黃藍燈轉為表示景氣低迷的藍燈，綜合判斷分數從10月的18分降至12分，景氣領先、同時指標續呈下跌。

在外銷訂單表現方面，經濟部公布2022年11月訂單金額為501.4億美元，累計前11個月訂單金額達6,146億美元，與前年同期相比僅年增1.4%，推估全年外銷訂單金額落在6,616億美元至6,636億美元，展望2023新年，在數位轉型商機持續挹注，及農曆年節前備貨需求，可望支撐外銷接单成長動能。



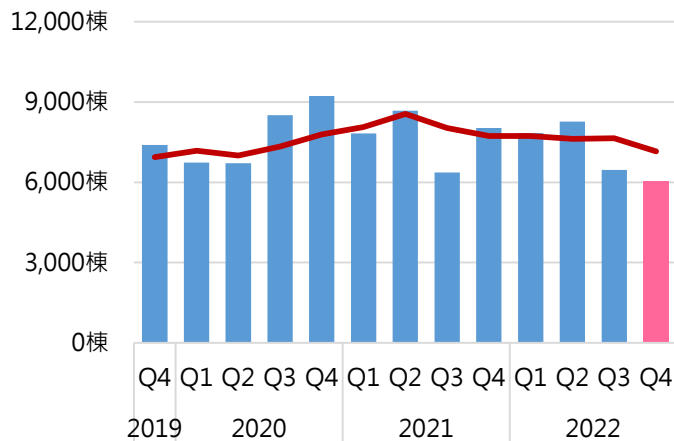
— 景氣領先指標綜合指數
— 景氣同時指標綜合指數
● 紅燈 ● 紅黃燈 ● 綠燈 ● 黃藍燈 ● 藍燈



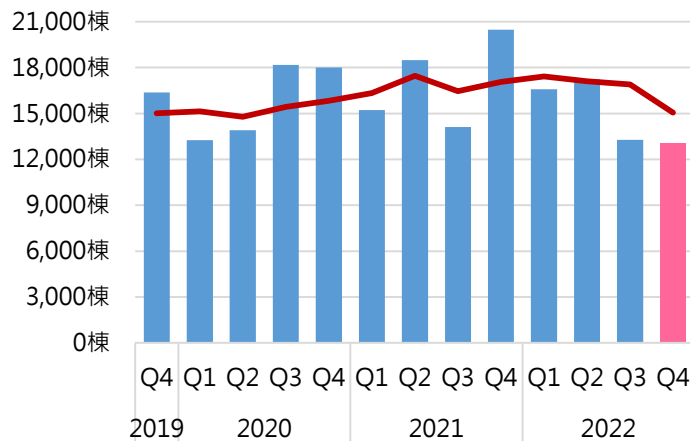
— 外銷訂單金額(百萬美元) — 外銷訂單年均線(百萬美元)

資料來源：國發會、經濟部統計處 資料整理：信義全球資產管理股份有限公司

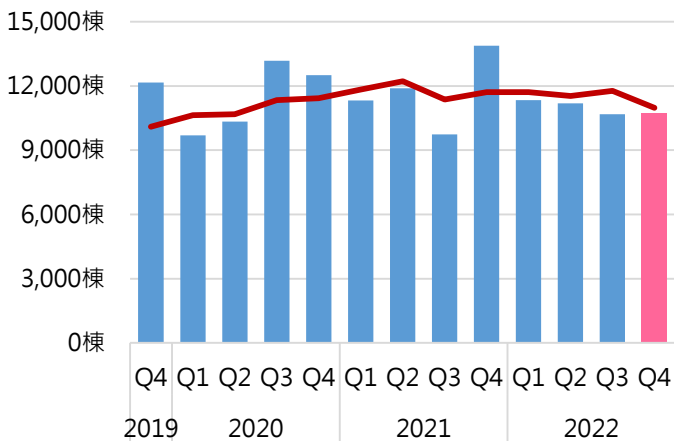
台北市買賣移轉棟數



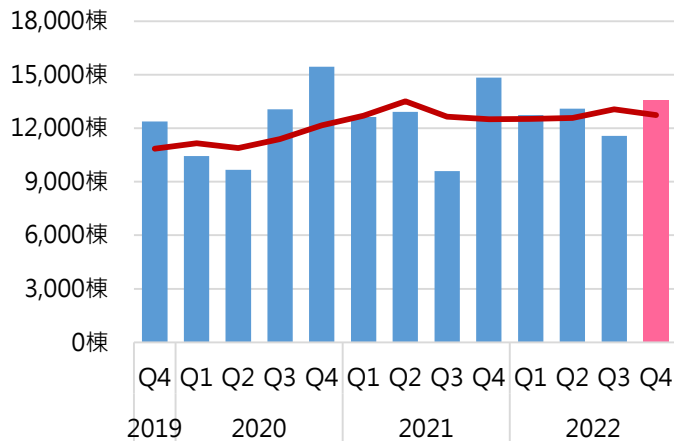
新北市買賣移轉棟數



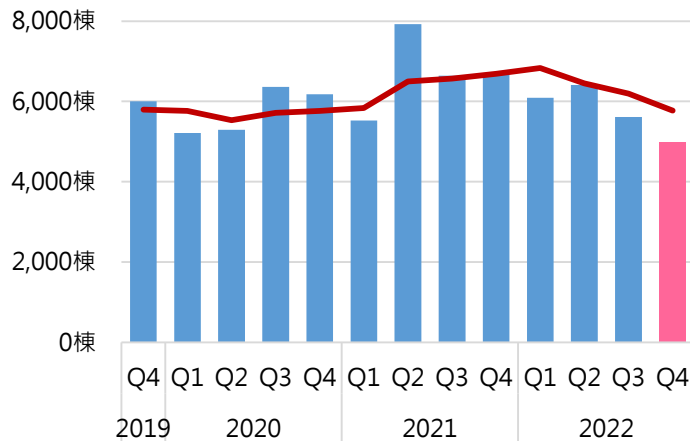
桃園市買賣移轉棟數



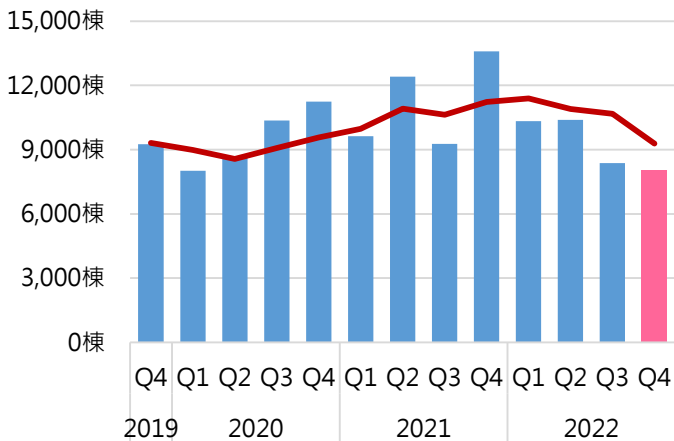
台中市買賣移轉棟數



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：信義全球資產管理股份有限公司

北市辦公室租金再推至歷史新高 全年空置率連三降

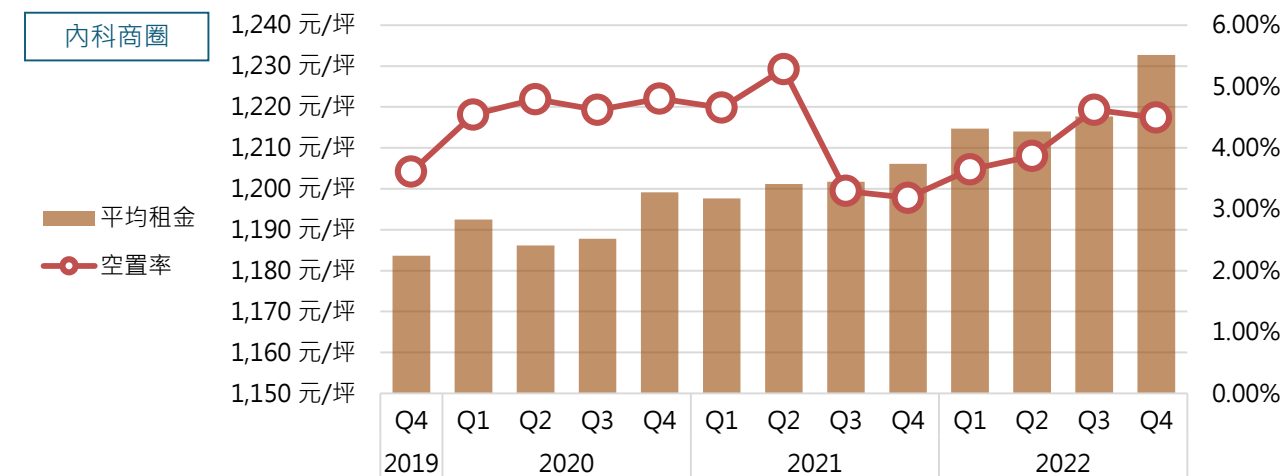
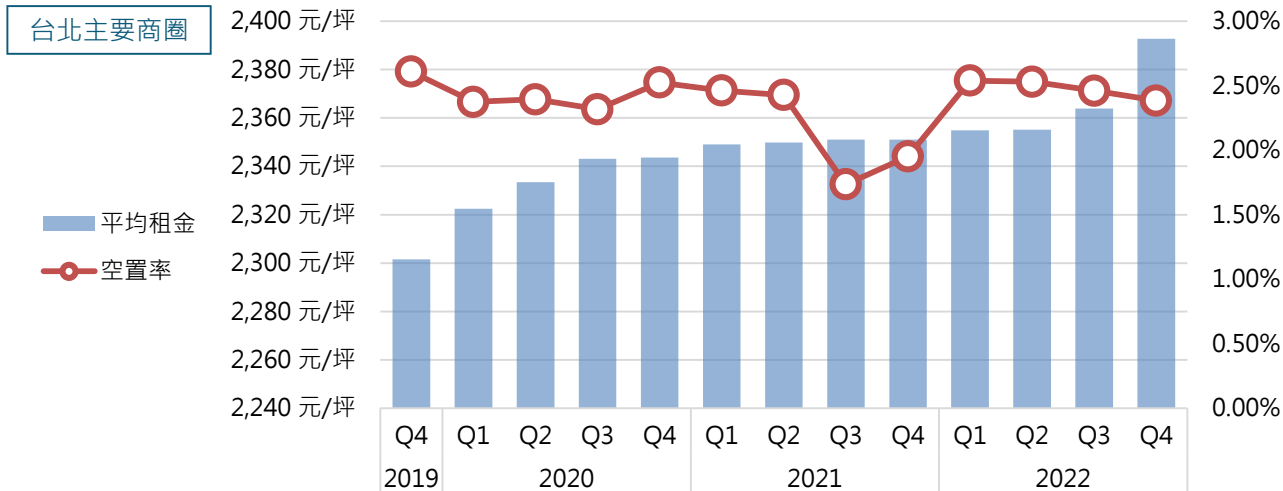
區位條件、交通便捷度、有助於企業開拓商機等，都是企業主在辦公室租賃選點時的考量因素，由於目前市場尚未有新供給釋出，優質標的奇貨可居，供不應求使的全年空置率呈連三降，第四季寫下2.38%新低，待2023年後新辦公大樓陸續進場，可持續關注台北市辦公空置情形及租金變化。

空置率續低，也推升台北市七大主要商圈辦公室的租金行情，第四季整體平均租金為每坪2,393元，其中頂辦、A辦租金，較前一季、去年同期均有增長，A+級辦公大樓平均租金為3,354元，A級辦公大樓平均租金為2,035元，B辦平均租金則呈現持平。

在內科商圈廠辦租賃部分，第四季空置率4.49%，全年空置率水位均處在5%以下。內科廠辦以其租賃成本較市中心商辦要低，且大樓新穎、空間充裕更符合公司設置總部需求，因此持續吸引企業搶進，租金也節節高升，第四季平均租金為每坪1,233元。

備註說明

- 統計範圍：台北主要商圈統計台北七大商圈，包含松江南京、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

信義區頂辦企業最愛 內科西湖段平均租金漲幅最多

根據第四季台北市主要商圈辦公、廠辦平均租金及空置率調查，信義世貿商圈漲幅最為明顯，平均租金來到3,385元，空置率1.55%與前一季、去年同期相差不多。

且從實價登錄中亦可觀察到，華新麗華大樓、遠雄金融中心在2022年均出現每坪逾4,000元的租賃交易紀錄，國泰置地廣場35樓，於2022年9月以84萬元出租，換算每坪單價達4,779元，也創下大樓自身單坪租金新高。

在內科廠辦租賃部分，西湖段廠辦空置率為3.21%，與各地段空置率相比為最低，顯示如若企業有意在內科設立據點，西湖段緊鄰捷運站具備交通優勢，仍較受企業主青睞。

隨著市場對廠辦產品需求增加，內科各地段廠辦租金均有成長，以西湖段成長最多，平均租金來到每坪1,422元，文德段平均租金來到每坪1,128元，舊宗段平均租金來到961元。

	平均租金 (元/坪)			空置率		
	2022Q4	2022Q3	2021Q4	2022Q4	2022Q3	2021Q4
平均值	▲ 2,393	2,364	2,351	■ 2.38%	2.46%	1.95%
A+級辦公大樓	▲▲ 3,354	3,284	3,262	■ 2.34%	2.31%	1.59%
A級辦公大樓	▲ 2,035	2,024	2,010	■ 2.38%	2.25%	1.94%
B級辦公大樓	■ 1,581	1,584	1,583	▼ 2.44%	2.89%	2.42%
松江南京商圈	■ 1,997	1,992	1,976	■ 1.94%	1.94%	1.22%
信義世貿商圈	▲▲ 3,385	3,308	3,295	■ 1.55%	1.39%	1.59%
南京四五商圈	▲ 1,671	1,659	1,655	▼▼ 0.97%	2.15%	1.47%
站前西門商圈	▲ 1,861	1,854	1,842	▼ 5.97%	6.30%	1.60%
復興南京商圈	■ 1,988	1,985	1,966	▲ 2.49%	1.93%	1.69%
敦北民生商圈	▲ 1,964	1,957	1,954	▼ 4.33%	4.91%	4.13%
敦南商圈	▲ 2,143	2,128	2,112	■ 0.98%	1.09%	1.51%
內科平均值	▲ 1,233	1,218	1,206	■ 4.49%	4.62%	3.19%
西湖段	▲▲ 1,422	1,400	1,381	▲ 3.21%	2.89%	2.13%
文德段	▲ 1,128	1,117	1,114	▼▼ 4.88%	6.41%	3.98%
舊宗段	▲ 961	955	939	▲▲ 6.85%	5.79%	4.40%

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

四度升息拉高不動產投資門檻 金融壽險找標的 將要求更高收益率

中央銀行在2022年底再度升息半碼，累計全年已四度升息，累計漲幅2.5碼，壽險業投資不動產年化收益率門檻將從原先的2.595%上調至2.72%，這也意味著金融壽險業在評估投資標的，可能拉長決策期，且會要求更高的投報率。

在產業自用需求支撐，加上北市尚未有辦公室新貨供給，使得辦公室平均售價再攀新高，據調查第四季北市主要商圈辦公室平均售價為每坪88.5萬元，毛租金資本化率與前一季持平，為2.48%。本季關注度最高的交易案為保力達以14.52億取得統一國際大樓15樓，拆算每坪成交價達210.5萬元，象徵北市頂辦交易站上200萬元大關。

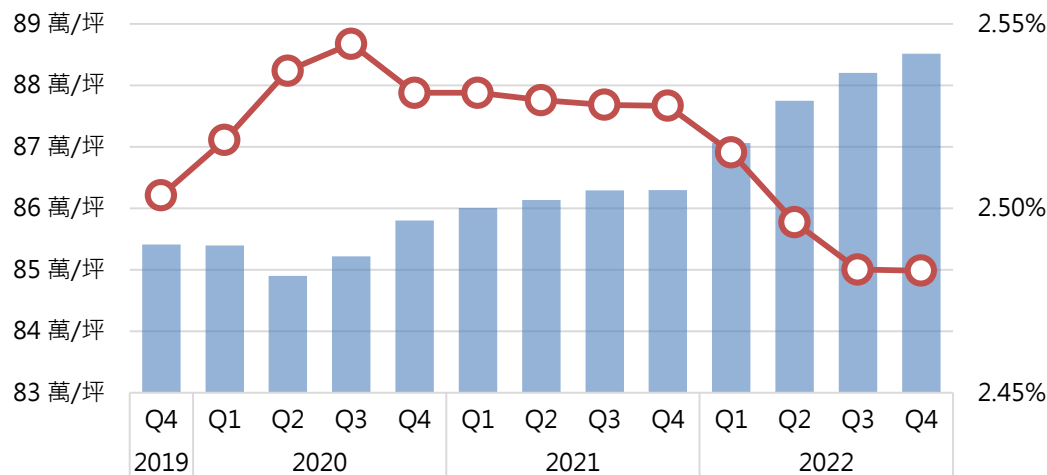
內科商圈產業發展成熟，持續成為企業設廠熱門地段，廠辦平均售價穩定、溫和成長，第四季平均售價為每坪56萬元，毛租金資本化率與前一季同為2.64%。

備註說明

- 統計範圍：台北主要商圈統計台北七大商圈，包含松江南京、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。

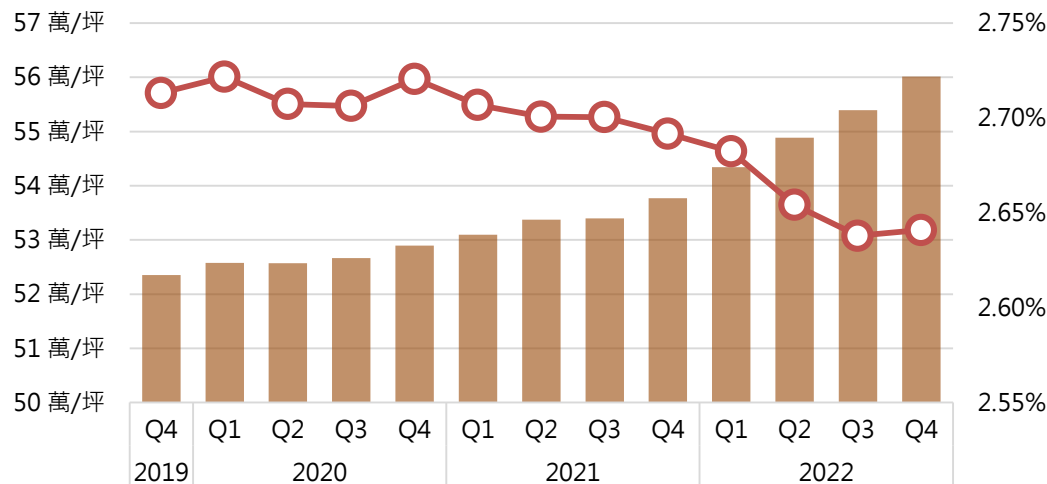
台北主要商圈

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

頂辦交易夯 帶有ESG概念大樓成市場搶手貨

在第四季北市辦公大樓平均單價調查中，A+級辦公大樓平均單價為143萬，較前一季與前年同期均有增漲，呈現頂辦交易熱度夯。且近年企業營運方針逐漸朝向以ESG概念為核心，因此具備環保、綠能、永續設計概念，或帶有LEED、WELL認證的商辦大樓，將成為未來市場搶手貨。

觀察北市七大商圈商辦平均單價，除信義世貿商圈平均單價108.1萬有成長、毛租金資本化率為2.37%，其餘商圈均呈現持平。

在內科廠辦部分，產業自用需求熱，使各地段平均單價較前一季、前年同期均有增漲，平均單價為56萬、毛租金資本化率為2.64%。分析各路段，以西湖段平均單價為最高，來到每坪64.2萬、毛租金資本化率為2.66%。

	平均單價 (萬/坪)			毛租金資本化率		
	2022Q4	2022Q3	2021Q4	2022Q4	2022Q3	2021Q4
平均值	■ 88.5	88.2	86.3	■ 2.48%	2.48%	2.53%
A+級辦公大樓	▲ 143.0	141.1	139.5	■ 2.36%	2.37%	2.35%
A級辦公大樓	■ 94.3	94.0	91.8	■ 2.53%	2.52%	2.57%
B級辦公大樓	■ 76.6	76.5	74.9	■ 2.47%	2.48%	2.53%
松江南京商圈	■ 86.9	86.5	82.8	■ 2.43%	2.44%	2.53%
信義世貿商圈	▲ 108.1	106.5	102.6	▼ 2.37%	2.42%	2.53%
南京四五商圈	■ 74.9	74.9	73.7	■ 2.51%	2.50%	2.55%
站前西門商圈	■ 74.7	74.7	73.9	■ 2.79%	2.77%	2.78%
復興南京商圈	■ 87.1	87.1	84.2	■ 2.45%	2.45%	2.50%
敦北民生商圈	■ 80.9	80.8	80.5	■ 2.58%	2.56%	2.59%
敦南商圈	■ 94.2	94.2	93.2	▲ 2.44%	2.42%	2.42%
內科平均值	▲ 56.0	55.4	53.8	■ 2.64%	2.64%	2.69%
西湖段	▲ 64.2	63.3	61.5	■ 2.66%	2.65%	2.70%
文德段	▲ 49.5	49.2	48.0	■ 2.73%	2.73%	2.79%
舊宗段	▲ 47.4	46.9	44.8	■ 2.43%	2.44%	2.51%

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%。

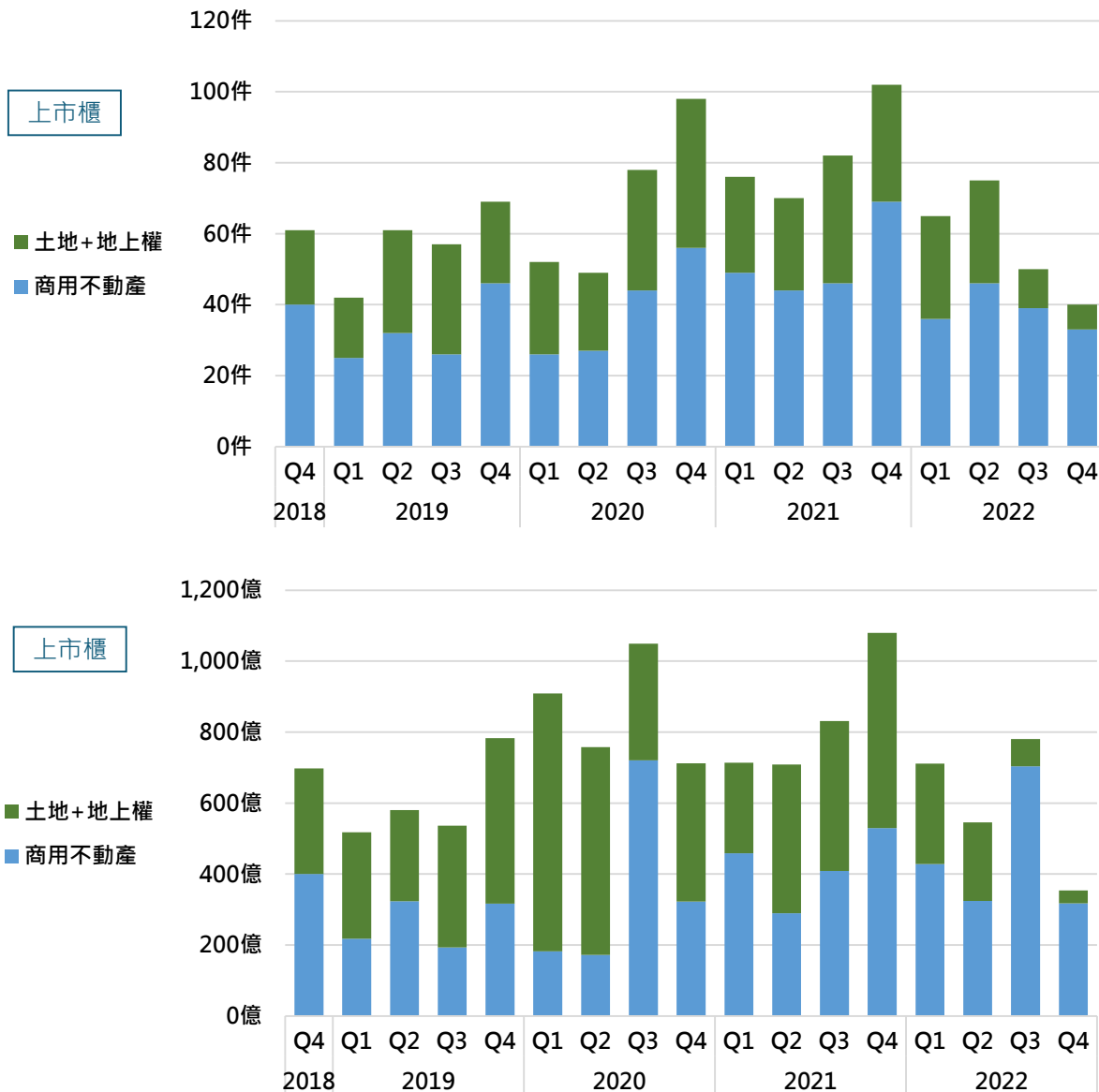
資料來源：信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

打炒房政策修法預期心理干擾Q4交易 資金走向保值商品 成商用市場切入機會點

統計2022年第四季上市櫃法人大型交易，商用不動產交易件數為33件，總金額317.5億，較前一季減幅55%，較去年同期減幅40%；受年底央行第四度升息、《平均地權條例》修法預期心理等因素影響，買、賣雙方多有觀望，使第四季交易未呈現旺季交易格局，交易表現居各季之末，累計全年交易為1,773.59億，較2021年僅有5%的微幅成長。

土地、地上權交易市場部分，第四季交易件數為7件，總金額36.27億，較前一季減幅53%，較前年同期減幅93%。打炒房政策持續抑制土地交易，全年交易額618.15億，較前年同期銳減63%。展望2023年土地市場可望進入緩漲，預估建商會盤點出售閒置土地，轉向鎖定具有都更效益的不動產。

隨著《平均地權條例》修法三讀通過，短期的確會衝擊預售屋市場，但就中長期房市發展來說，資金將走向保值、抗通膨的產品，搭上近年辦公升級潮，預估商辦、廠辦在2023年商用不動產市場中將成為投資置產關注重點。

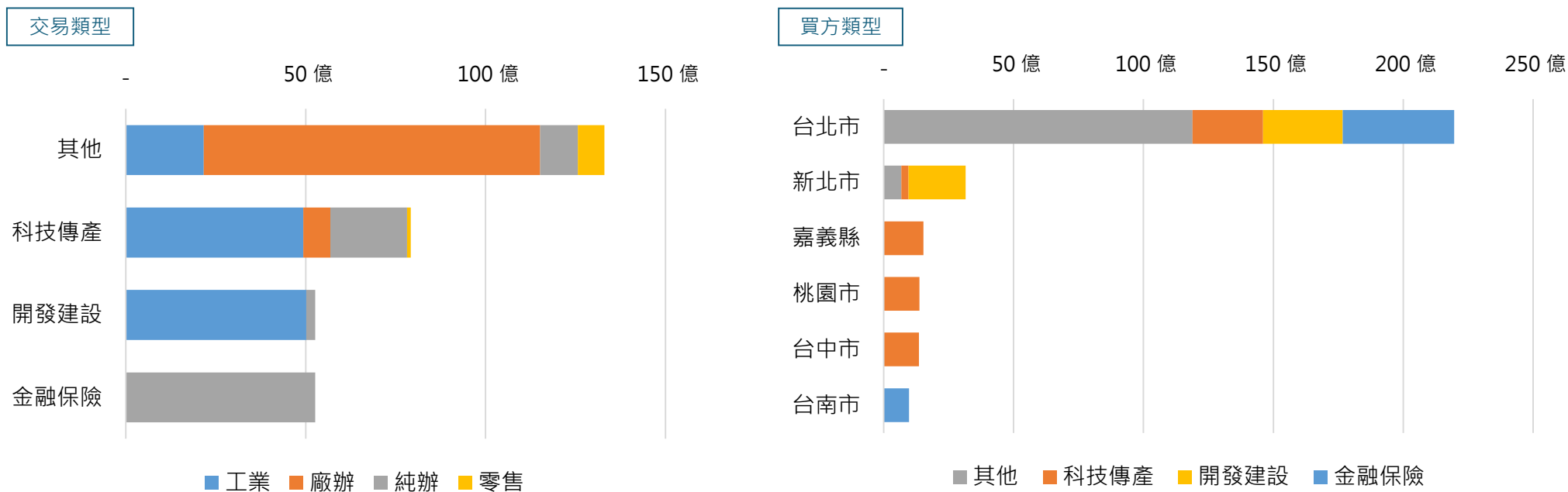


資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理股份有限公司
以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

產業自用需求強、買氣旺 辦公廠辦交易躍居商用不動產主角

觀察第四季上市櫃法人商用不動產交易產品類型，以產業自用為主，交易量最大的為商辦廠辦，交易金額為187.97億，佔整體交易規模59%，其中正大尼龍旗下的寶元開發，以45.9億元整棟直接包下位於北士科的華固樂富中心，為第四季金額最高的交易案。可發現近年產業逐漸導向集團化，企業對於可供設置企業總部的辦公大樓需求日益殷切，因此近期成交案例中頻繁出現整棟、整層打包的交易，企業主購置除可以自用以外，多餘空間也可對外出租、賺取穩定收益，在當前升息情勢下，不失為一個抗通膨的資產配置選項。

其次為工業地產，交易金額為121.17億，佔整體交易規模38%，值得關注的是，第四季建設公司共投入50.16億購買工業地產，佔工業地產總交易的41%，顯示建商看好工業地產市場成長，布局相關產品開發。在第四季交易明細中，華固建設與正大集團合建「北投奇岩都更案」，並以28.2億元取得該案土地、建物30%持分，即是建商除了推住宅案外，也積極布局廠辦的案例。



資料來源：公開資訊觀測站 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

台北.新北

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2022.12	台北市	寶元開發	廠辦	華固樂富中心	45.90	-	6,185
2022.10	台北市	宏楷投資、新研投資	廠辦	宏普舊宗段廠辦大樓	40.80	1,265	8,421
2022.11	台北市	台新銀行	純辦	明台產險大樓	37.67	319	3,899
2022.12	台北市	保力達	純辦	統一國際大樓	14.52	-	829
2022.12	台北市	浪凡網路科技	純辦	欣翰士林官邸	6.80	112	659
2022.12	台北市	坤慶國際開發 吳尊賢文教基金會	純辦	三連大樓	6.60	-	602
2022.11	台北市	保險安定基金	純辦	欣翰士林官邸	5.22	608	515
2022.10	台北市	功學社音樂中心	純辦	亞細亞通商大樓	3.90	-	399
2022.12	台北市	倚強科技	廠辦	長虹NASDAQ大樓	2.85	48	378
2022.11	台北市	暉騰建設	純辦	美孚大灣科技中心大樓	2.51	-	349
2022.10	台北市	悅城科技	廠辦	南港軟體園區H棟	1.95	54	315
2022.12	新北市	路易莎	廠辦	新工段一小段廠辦	5.52	577	493
2022.10	新北市	晶鑽生醫	廠辦	遠雄U-TOWN大樓C1-C6	2.03	-	588
2022.11	新北市	幸運股份有限公司	廠辦	遠東世紀廣場	1.24	31	312
2022.11	新北市	騰雲科技	廠辦	遠雄U-TOWN大樓A棟	0.73	-	229

台南

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2022.11	台南市	台新人壽	純辦	三商台南百貨舊址(轉辦公使用)	9.74	430	5,006

台北.新北

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2022.12	台北市	華固建設	工業	北投奇岩都更案30%持分	28.20	1,684	-
2022.11	台北市	和宸國際開發	工業	新竹物流台北營業所	21.68	1,695	-
2022.12	新北市	怡華實業	工業	鴻福段廠房	15.50	1,461	660
2022.12	新北市	海城建設	工業	沛陂段廠房	6.46	1,064	2,864

桃園.新竹

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2022.10	桃園市	建鋁實業	工業	蘆竹區宏竹段土地	10.58	5,565	2,152
2022.12	桃園市	大毅科技	工業	蘆竹區山鼻段土地	3.14	958	-
2022.11	新竹縣	銳發科技	工業	新竹台元段廠房	1.44	444	284

台中

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2022.12	台中市	中龍鋼鐵	工業	中港加工出口園區廠房	5.60	-	-
2022.12	台中市	生展生鮮蔬果	工業	烏日區螺潭段廠房	4.98	2,600	1,519
2022.12	台中市	毅德機械	工業	四德段廠房	2.98	1,342	4,177

資料來源：公開資訊觀測站 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

彰化.嘉義

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2022.11	彰化縣	新光鋼	工業	彰濱工業區崙尾西一區四期崙海段土地	4.39	10,065	-
2022.12	嘉義縣	中興電子	工業	鹿工段廠房	7.60	10,850	3,791
2022.11	嘉義縣	新光鋼	工業	馬稠後產業園區土地	5.41	9,455	-
2022.11	嘉義縣	亞通利大能源	工業	馬稠後產業園區後期產業用地	2.23	3,740	-

屏東

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2022.12	屏東縣	聯美林業	工業	鐵店段土地	0.97	1,143	-

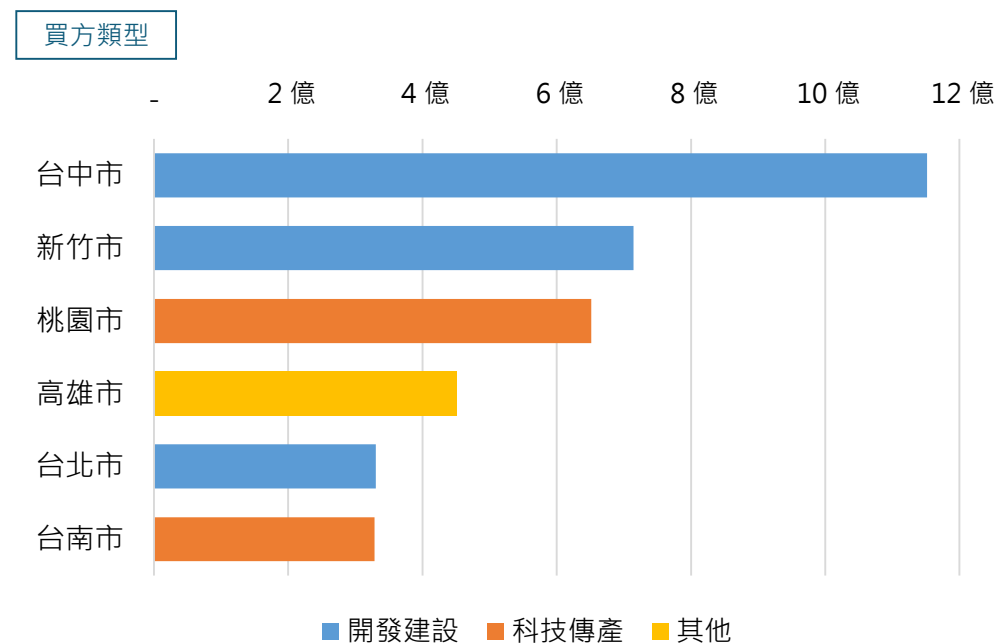
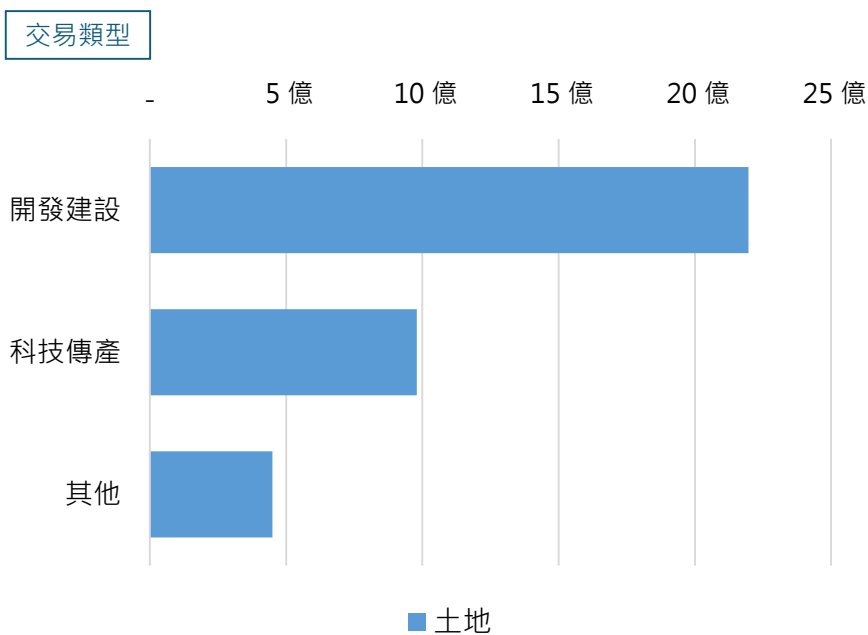
資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理股份有限公司
以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

歲末土地市場吹冷風 全年交易銳減6成 建商購地策略鎖定北高精華區

受打炒房政策影響，土地交易持續疲弱，第三季土地交易金額剩36.26億，為2022年四個季度以來新低，總計全年交易額為618.15億，較前年同期減幅63%，建商向來是土地市場最大買方，在第四季共投資21.96億購地，總計全年共投資445.85億，佔全年整體交易的72%。

即使土地市場趨冷，但產業仍有自用需求，只要有符合公司營運需求的標的，仍會吸引企業布局，例如：世紀鋼鐵以6.52億取得桃園市大園區南港段土地，即是在航空城議題帶動下，企業考量有利於業務推動及未來發展，提早投資進場。

第四季土地交易最熱縣市落在台中，共有2筆交易，分別是：冠德建設以9.28億取得西屯區惠國段土地；富旺國際以2.24億取得西區麻園頭段、土庫段土地。



資料來源：公開資訊觀測站 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

台北

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
2022.11	台北市	士林開發	土地	大安區通化段四小段121地號等39筆土地 都市更新案	3.30	56

桃園.新竹

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
2022.12	桃園市	世紀鋼鐵	土地	大園區南港段土地	6.52	15,917
2022.11	新竹市	華固建設	土地	復興段土地	7.14	1,688

台中

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
2022.10	台中市	冠德建設	土地	西屯區惠國段土地	9.28	302
2022.10	台中市	富旺國際	土地	西區麻園頭段、土庫段土地	2.24	197

台南.高雄

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
2022.10	台南市	日發綠能	土地	七股區下山寮子段土地	3.28	174,678
2022.12	高雄市	自然人	土地	三民區新豐段土地	4.50	503

資料來源：公開資訊觀測站 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

信義全球資產 | 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)集團內·專營商用不動產的全資子公司。

業務範疇包含：商業仲介、租賃招商、公開標售、工業地產、資產管理、顧問服務等。

信義全球資產累計協助超過3,000組客戶完成不動產交易·累計總銷售金額已逾1,000億元。

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·以及近500家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。

全台服務據點

台北總公司 02-2758-5880

台北市信義區信義路五段2號11樓

商仲二部 02-2751-6000

台北市松山區南京東路三段276號

桃園商仲部 03-339-5888

桃園市桃園區復興路205號20樓之4

工業地產部 02-2659-2828

台北市內湖區洲子街73-1號

台中商仲部 04-2302-3322

台中市西區民權路239號4樓A2

信義全球資產 | 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



內科長虹新世代大樓
客戶:萬海航運
面積:6,744坪
(A.B全棟)



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



內科潭美總部
客戶:雄獅旅遊
面積:7,575坪(全棟)



福全新整棟
客戶:救國團
面積:1,271坪(全棟)



重慶南路整棟
客戶:共享辦公
面積:304坪(全棟)

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



劍潭站TOD案
先期規劃顧問



高鐵苗栗車站
產業專用區土地
處分招商



臺北捷運工程局
捷運景安站開發大樓
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



國防部
店面招商及管理

標售代理

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



長春金融大樓
客戶:泰安產險
金額:37.6億元