

信義全球資產 | 商用不動產季報

2023 / Q1



通膨、升息利空因素盤旋 2023年商用不動產市場「先蹲後跳」

受國際金融市場震盪、通膨、升息等因素干擾，致使市場觀望氛圍濃厚，2023年首季商用市場買氣趨弱，商用不動產、土地交易均雙雙呈現衰退。

統計第一季上市櫃法人商用不動產交易額為258億元，較去年同期減幅超過6成，其中辦公、廠辦商品佔52%、工業地產佔42%、旅館及零售佔6%；上市櫃法人土地、地上權交易額為117億元，較去年同期減幅59%。

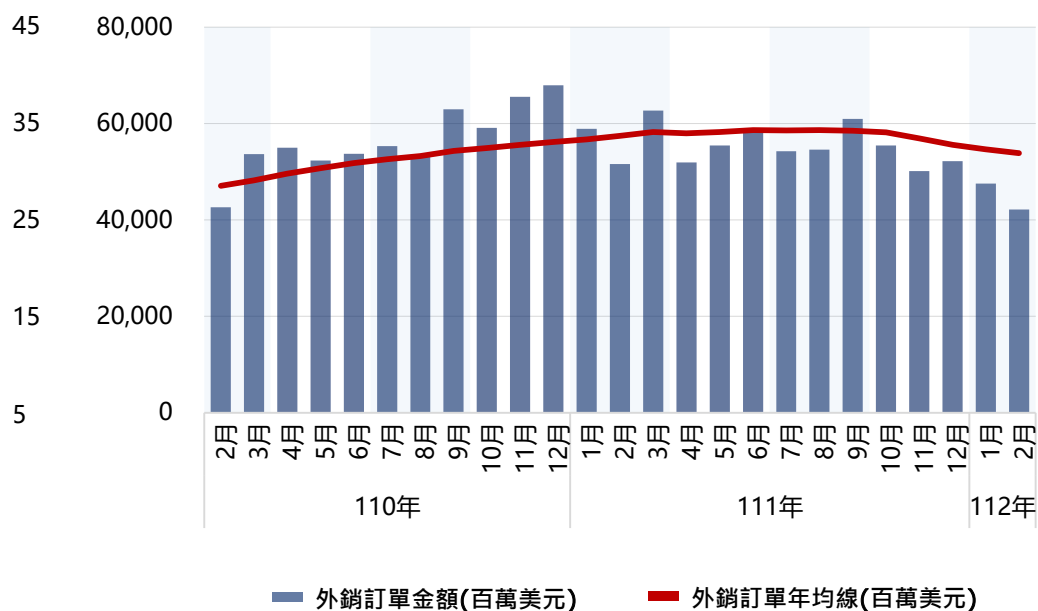
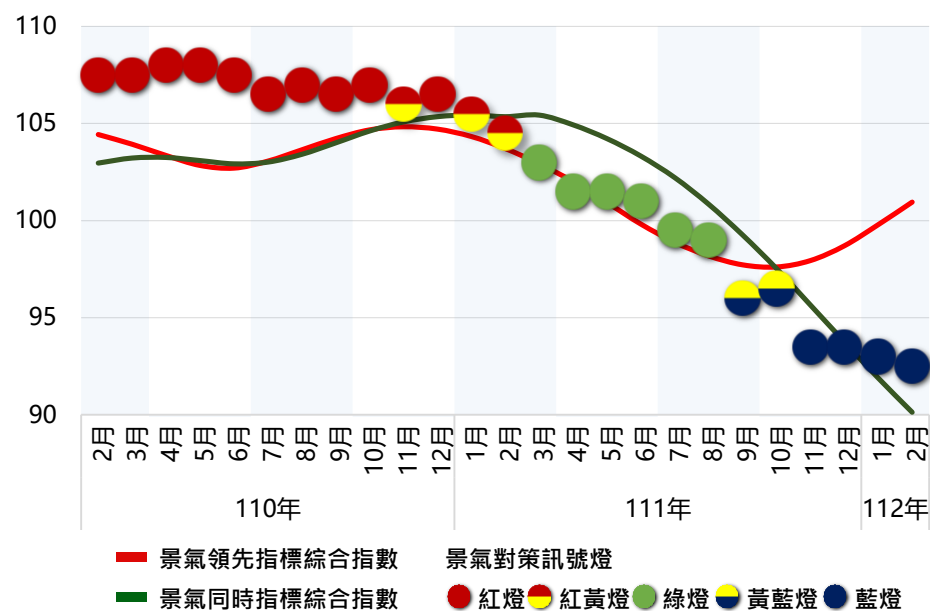
雖然首季商用不動產表現疲弱，但隨著疫後內需市場復甦，帶動擴廠、增設辦公室等需求，來台觀光旅客人次回升，旅館、店面市場也迎接回溫曙光，預期今年商用不動產市場將「先蹲後跳」。

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。

歐、美金融業陷危機 IMF下修2023年全球經濟成長率

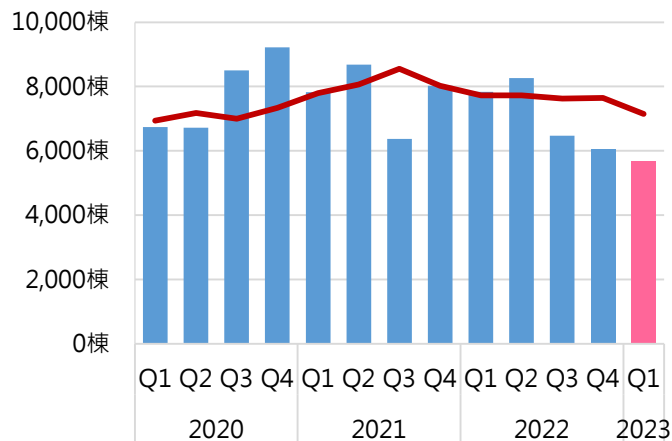
全球通膨情勢居高不下，加上美國地區性銀行出現倒閉、歐洲瑞士信貸爆發財務危機等，金融市場恐慌情緒升溫，國際貨幣基金（IMF）於世界經濟展望春季報告中指出，烏俄戰爭引發全球原物料上漲情勢雖有減緩，但戰爭未停歇、地緣政治局勢仍緊張，全球經濟正逐漸從疫情受創中復甦，但近期金融機構震盪使經濟局勢不確定因素增加，若風險得以控制，全球經濟成長率將從2022年的3.4%，下修至2023年的2.8%；但若金融機構壓力擴大，2023年全球經濟成長率可能下滑至2.5%，這將是自2001年以來，除了2009年全球金融危機與2020年疫情大流行外，全球經濟成長最疲軟時期。

美國與歐洲的銀行業接連出現問題，可能導致家庭、企業信貸條件緊縮，進而影響消費與投資表現，但美歐兩大央行認為其銀行體系具有韌性，系統性風險可控，加上近期通膨降幅有限，故聯準會與歐洲央行仍於2023年3月將利率分別上調1碼與2碼，我國央行也決議升息半碼，這也是累計連續五季升息。

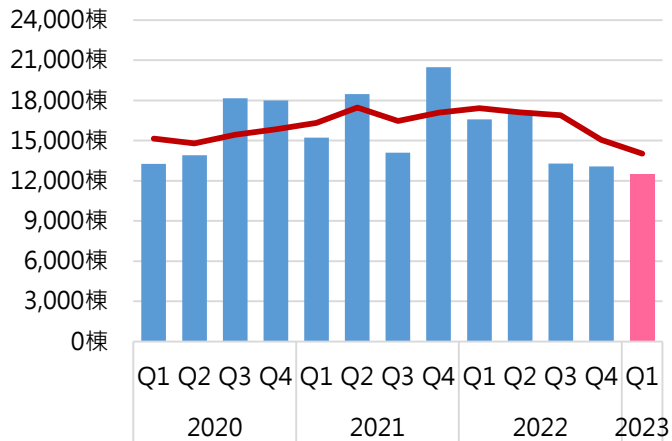


資料來源：國發會、經濟部統計處 資料整理：信義全球資產管理股份有限公司

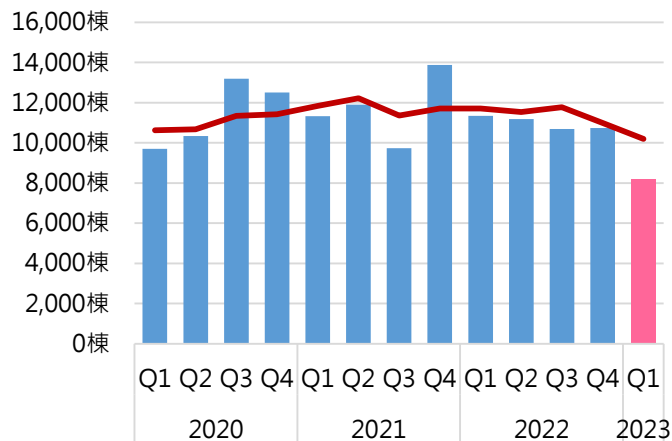
台北市買賣移轉棟數



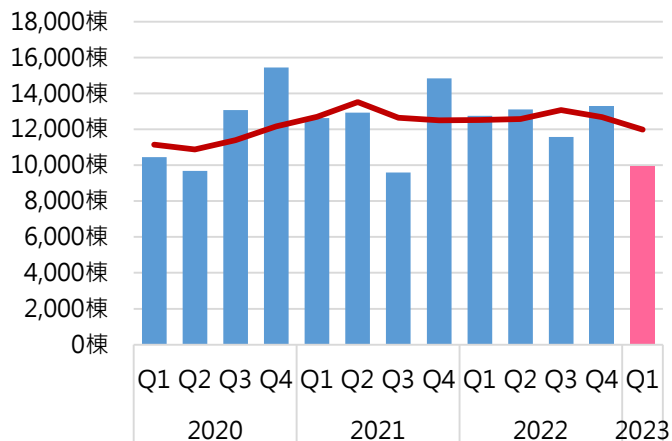
新北市買賣移轉棟數



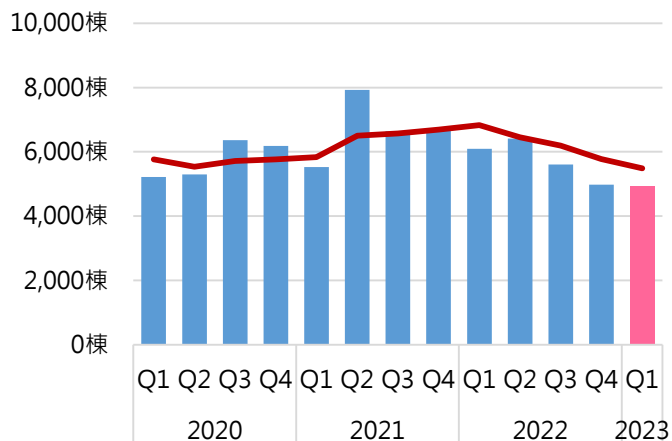
桃園市買賣移轉棟數



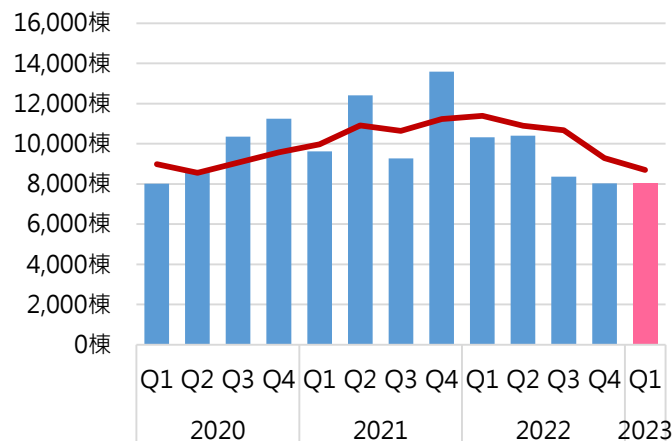
台中市買賣移轉棟數



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

台北市辦公室平均租金再創新高 ESG、綠色租賃成企業進駐新趨勢

國發會宣布2050年淨零排放總目標，綠色浪潮推向商用不動產，也展現在辦公市場需求上，目前外商公司、高端科技等產業在進行辦公室租賃、購買決策時，首先考量的是辦公大樓是否具備綠建築等標章，「永續發展」已成為當前企業營運的必要條件，帶有EEWH、LEED或WELL認證的商辦大樓，對租售價格都將帶來加乘效益。

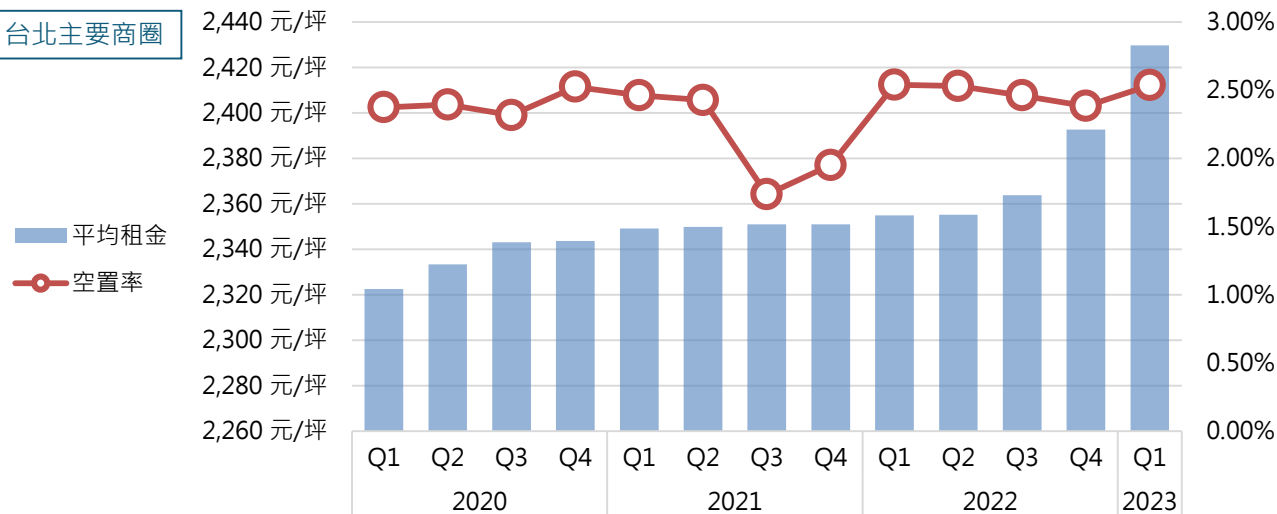
統計2023第一季台北市辦公室平均租金每坪突破2,400元，來到2,430元，攀歷史新高紀錄；空置率為2.54%，較前一季微幅增加0.16%，自2019年第四季以來，北市主要商圈平均空置率均維持在3%以下，顯示辦公市場持續處在供不應求。

但據內政部統計資料顯示，2022年北市辦公類建照核發面積達80萬坪，顯示北市已進入大規模商辦開發期，具備ESG議題的新商辦大樓成市場炙手可熱的商品，也將帶動整體辦公室租金持續走揚。

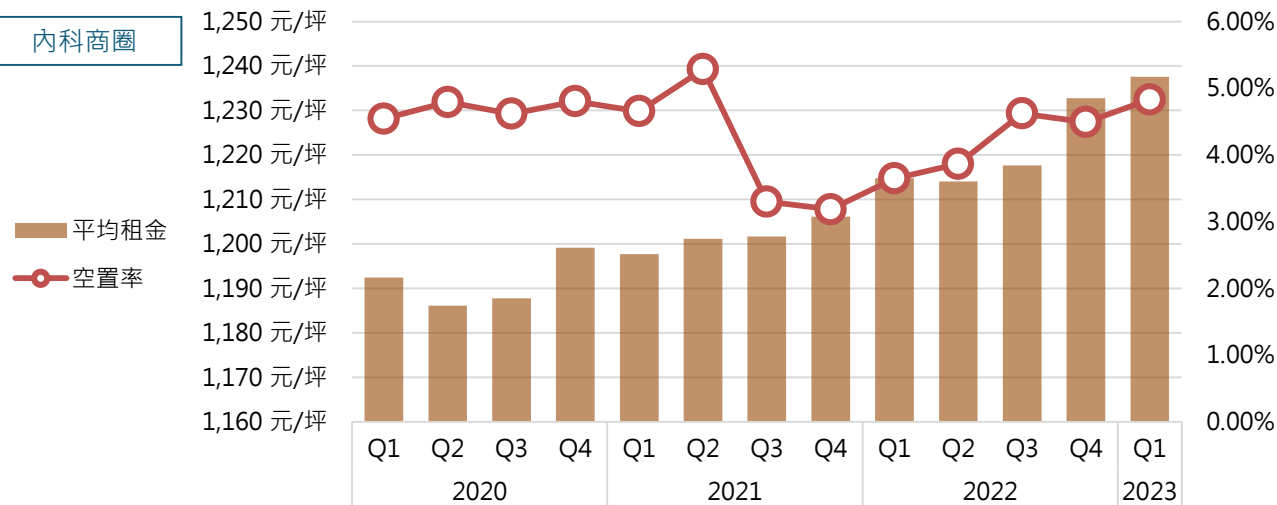
備註說明

- 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。

台北主要商圈



內科商圈



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

精華區頂辦需求增 信義世貿商圈租金看漲

隨著國內產業升級擴張、辦公室需求增加，台北市辦公室平均租金也在向上攀升，觀察北市各等級辦公大樓平均租金情形，以A+級辦公大樓漲幅最明顯，第一季平均租金為每坪3,421元，較前一季增長約2%，A級辦公室平均租金為每坪2,054元，B級辦公室平均租金為每坪1,600元；從北市七大主要商圈來看，信義世貿商圈持續是指標企業熱門進駐地點，第一季平均租金為每坪3,464元，較前一季增長約2%。

本季內科園區廠辦平均租金及空置率情形，除西湖段由於進駐率高、釋出交易較少，因此平均租金部分呈現持平以外，其餘各地段平均租金均有微幅增長。據調查內科園區第一季平均租金為每坪1,238元，較前一季增長0.4%；西湖段平均租金為每坪1,423元、文德段平均租金為每坪1,139元、舊宗段平均租金為每坪964元。

	平均租金 (元/坪)			空置率		
	2023Q1	2022Q4	2022Q1	2023Q1	2022Q4	2022Q1
平均值	▲▲ 2,430	2,393	2,355	■ 2.54%	2.38%	2.54%
A+級辦公大樓	▲▲ 3,421	3,354	3,262	▲ 2.64%	2.34%	2.62%
A級辦公大樓	▲ 2,054	2,035	2,015	▲ 2.59%	2.38%	2.09%
B級辦公大樓	▲ 1,600	1,581	1,591	■ 2.35%	2.44%	2.95%
松江南京商圈	▲ 2,022	1,997	1,981	■ 1.90%	1.94%	1.41%
信義世貿商圈	▲▲ 3,464	3,385	3,298	▲ 2.10%	1.55%	1.53%
南京四五商圈	▲ 1,695	1,671	1,655	▲ 1.48%	0.97%	1.61%
站前西門商圈	▲ 1,876	1,861	1,852	▼ 5.53%	5.97%	6.64%
復興南京商圈	▲ 1,995	1,988	1,969	▼ 2.03%	2.49%	2.11%
敦北民生商圈	▲ 1,985	1,964	1,954	■ 4.17%	4.33%	5.43%
敦南商圈	▲ 2,165	2,143	2,112	▲ 1.67%	0.98%	1.16%
內科平均值	▲ 1,238	1,233	1,215	▲ 4.83%	4.49%	3.65%
西湖段	■ 1,423	1,422	1,394	▲ 3.64%	3.21%	2.50%
文德段	▲ 1,139	1,128	1,118	▲ 5.19%	4.88%	4.91%
舊宗段	▲ 964	961	944	■ 7.03%	6.85%	4.32%

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

升息拉高金融壽險不動產報酬率門檻 辦公市場剛性需求穩定 自用當道

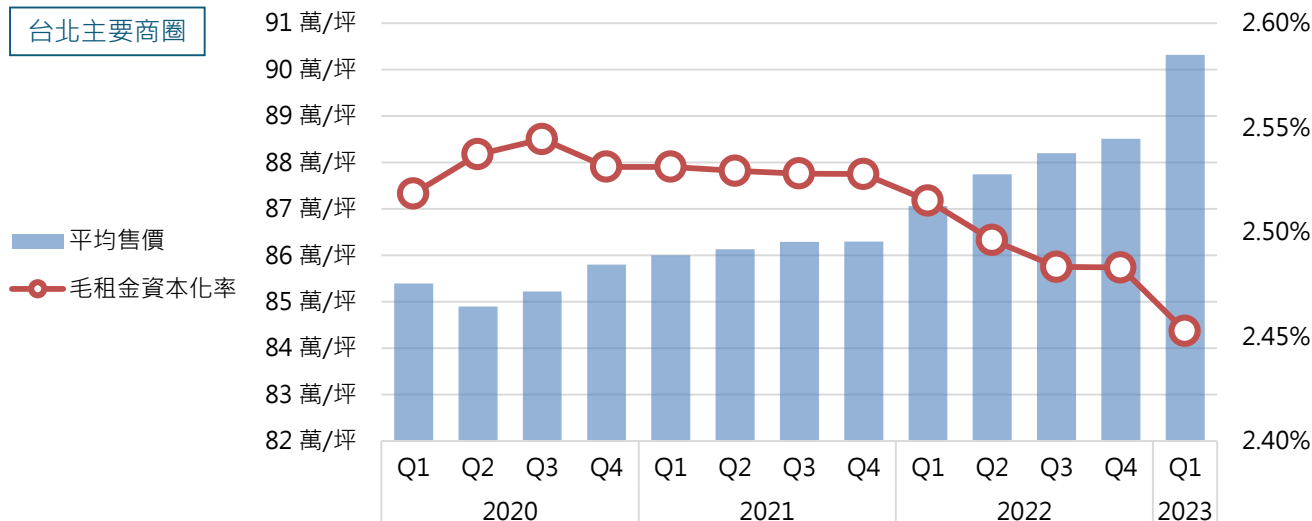
央行於2023年首季再升息半碼，這已是累計連續五季升息，壽險業投資不動產年化收益率走高至2.845%，經濟局勢尚不明朗，預估金融壽險業今年投資商用不動產將趨向保守，辦公市場將以自用需求為主。

據本季北市辦公室平均售價及毛租金資本化率調查，無論是台北市主要商圈或內科商圈，平均售價均呈現上升，其中又以台北市主要商圈較前一季漲幅2%最為明顯，顯示市區精華地段、交通便捷，仍是企業在選擇辦公室據點時的重要考量因素。

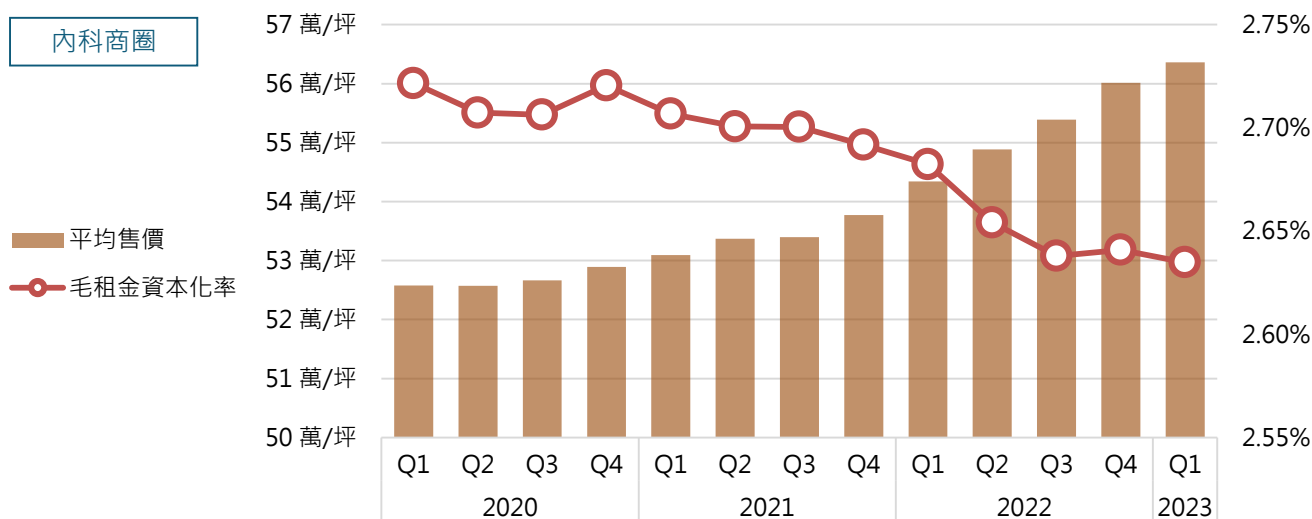
備註說明

- 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、南京四五四段、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



內科商圈



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

信義世貿商圈租金穩站百萬 站前西門商圈成下波頂辦熱區

據本季台北市辦公大樓平均單價及毛租金資本化率調查，台北市主要商圈平均售價為每坪90.3萬元，較前一季增長約2%，較去年同期增長約4%。

從台北市七大主要商圈來看，以信義世貿商圈平均售價每坪113.1萬元、漲幅最明顯，較前一季增長約5%、較去年同期增長約9%，可見信義世貿商圈由於位處精華地段、百貨公司林立、商業機能完整，持續是公司法人購置辦公室時的熱門選項；從各等級辦公大樓來看，A+級辦公大樓平均售價來到每坪151.2萬元，較前一季增長約6%，較去年同期增長約9%，看準辦公大樓開發效益，可觀察到近期建設公司也積極投入興建頂級辦公大樓。

在本季內科園區廠辦平均售價及毛租金資本化率調查中，平均售價為每坪56.4萬元，各地段平均單價呈持平或微幅增長，變動幅度不大。

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		
	2023Q1	2022Q4	2022Q1	2023Q1	2022Q4	2022Q1
平均值	▲ 90.3	88.5	87.1	▼ 2.45%	2.48%	2.52%
A+級辦公大樓	▲▲ 151.2	143.0	139.5	▼▼ 2.26%	2.36%	2.35%
A級辦公大樓	▲ 95.8	94.3	92.7	▼ 2.50%	2.53%	2.55%
B級辦公大樓	▲ 77.9	76.6	75.5	■ 2.45%	2.47%	2.52%
松江南京商圈	▲ 88.5	86.9	83.6	▼ 2.40%	2.43%	2.52%
信義世貿商圈	▲▲ 113.1	108.1	104.0	▼ 2.29%	2.37%	2.51%
南京四五商圈	▲ 76.7	74.9	73.9	▼ 2.48%	2.51%	2.54%
站前西門商圈	▲ 75.2	74.7	73.9	■ 2.81%	2.79%	2.80%
復興南京商圈	▲ 88.9	87.1	86.1	▼ 2.41%	2.45%	2.45%
敦北民生商圈	▲ 81.8	80.9	80.5	■ 2.56%	2.58%	2.59%
敦南商圈	▲ 96.1	94.2	93.7	▼ 2.41%	2.44%	2.41%
內科平均值	▲ 56.4	56.0	54.3	■ 2.63%	2.64%	2.68%
西湖段	■ 64.4	64.2	62.1	■ 2.65%	2.66%	2.69%
文德段	▲ 50.1	49.5	48.4	■ 2.73%	2.73%	2.78%
舊宗段	■ 47.6	47.4	45.5	■ 2.43%	2.43%	2.49%

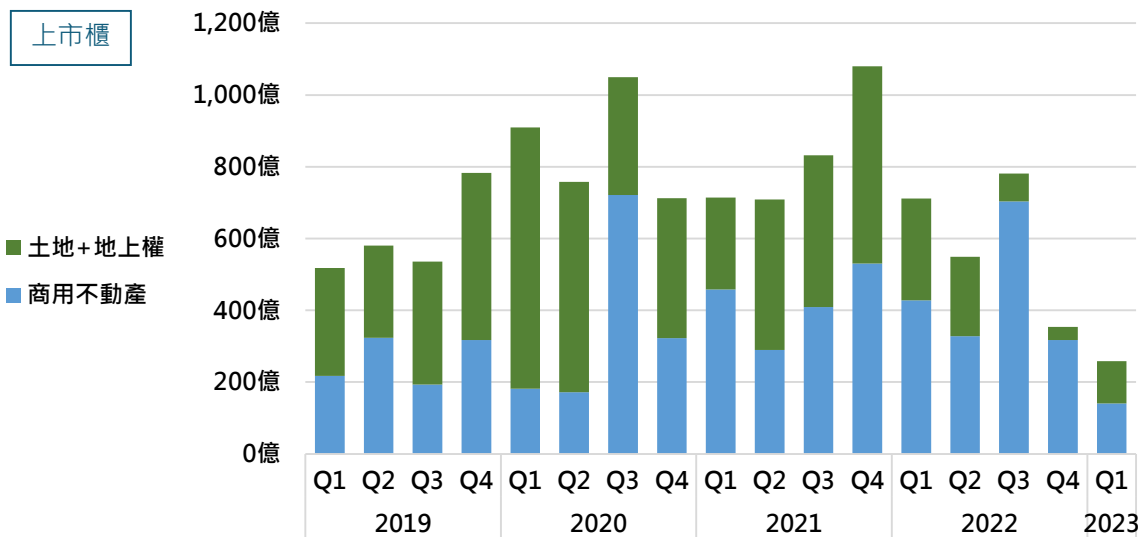
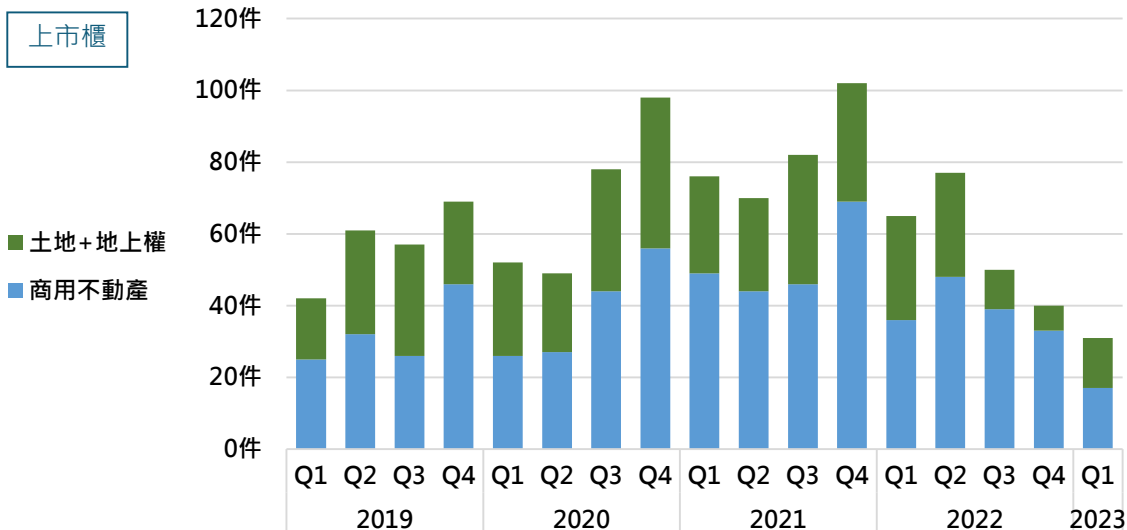
資料來源：信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

利空因素干擾交易動能疲弱 首季商用市場開22季以來新低

延續2022年通膨、升息等利空因素，整體投資氛圍仍趨向保守，2023年首季上市櫃法人大型交易件數僅31件、交易規模為258億元，較前一季減幅27%、較去年同期減幅64%，這也是自2017年第三季以來單季交易規模最低紀錄。

在商用不動產部分，交易件數為17件、交易規模為141億元，較前一季減幅56%、較去年同期減幅67%。其中辦公、廠辦交易額為74億元，佔整體商用交易的52%，且7筆交易區域均分布在台北、新北市；工業地產(工業土地、廠房)交易額為59億元，佔商用交易42%；旅館、零售交易額為8億元，佔商用交易6%。

在土地、地上權交易部分，交易件數為14件、交易規模為117億元，較前一季增長225%，較去年同期減幅59%。打炒房政策持續影響土地市場交易情形，加上《平均地權條例》即將上路、預售市場降溫，建設公司首季購地交易額僅61億元，交易區域分布以北台灣為主，顯示土地市場轉冷，建商獵地眼光首重位在市區、生活機能完善、具開發效益的標的。



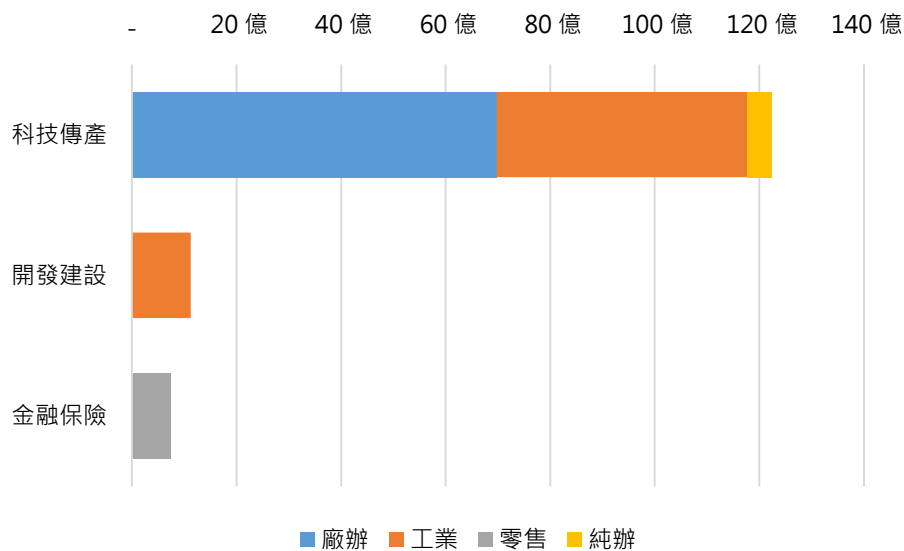
資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理股份有限公司
以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

疫後產業擴張需求增 商用不動產自用撐大局

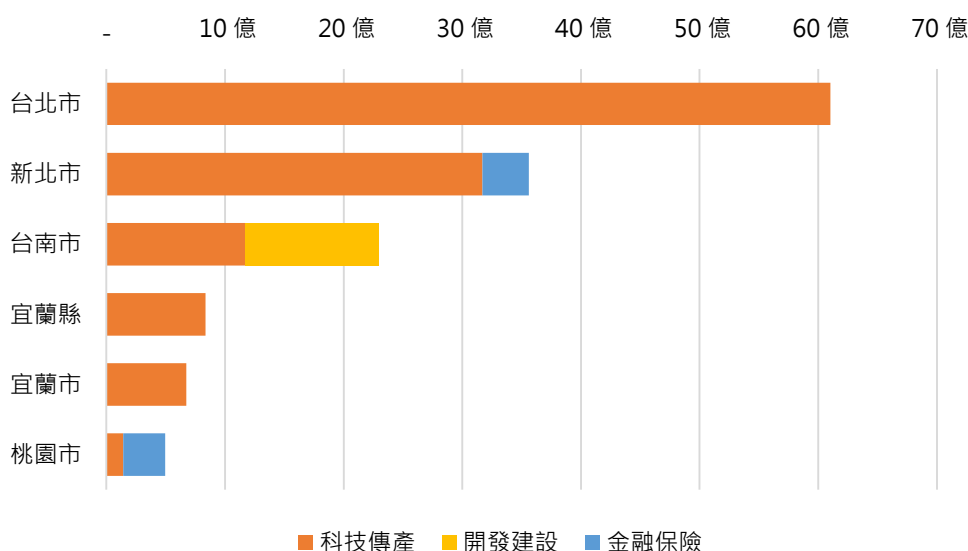
本季上市櫃法人商用不動產交易仍以產業自用為主，辦公、廠辦交易額為74億元，佔商用交易52%，單筆交易金額最高為崇越科技以54億元打包內科園區洲子街整棟辦公大樓，此筆為預售案，基地面積為1,011坪，樓地板面積6,776坪，規劃興建地下3層、地上9層大樓，預計於2023年底完工，這也是今年第一筆整棟交易；辦公室交易區域集中在大台北地區，且以廠辦為主，看準產業需求，包括遠雄、華固、國揚、東煒等建商都積極進場布局廠辦商品。

工業地產(工業土地、廠房)交易額為59億元，佔季交易42%，受惠於疫後經濟復甦、內需市場回溫，產業為擴大產能，陸續有工業廠房、土地需求，零售業者全家便利商店因應店數擴充及烘焙產品需求增加，在本季宣布投資21億元於新竹湖口自地委建廠房與宿舍，預計2025年啟用，未來將作為烘培產品生產線。商用遊戲機業者鈺象電子同樣看好疫後遊戲機布建需求，也以18.3億元取得五股工業廠房及土地，未來將興建企業營運大樓。

交易類型



買方類型



台北.新北

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2023.1	台北市	崇越科技	廠辦	內科洲子街預售辦公大樓	54.00	1,011	6,776
2023.1	台北市	可成科技	純辦	敦南摩天大廈	4.67	26	454
2023.1	台北市	廣越企業	廠辦	長虹NASDAQ大樓	2.36	43	311
2023.3	新北市	世基生醫	廠辦	華固國家置地	6.56	323	1,553
2023.3	新北市	金漢實業	廠辦	台灣智匯總部	3.75	138	879
2023.3	新北市	埔墘行	廠辦	新民段廠辦	2.03	76	696
2023.2	新北市	光鼎生技	廠辦	江陵國際企業大廈	1.07	25	268

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

新北

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2023.3	新北市	鈹象電子	工業	五股工業區廠房	18.30	1,906	1,236

桃園

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2023.3	桃園市	滿心企業	工業	社子段丁建等土地	1.42	748	-

宜蘭

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2023.1	宜蘭縣	耀華電子	工業	利澤工業區廠房	8.37	17,095	-
2023.3	宜蘭市	赫碩光電	工業	利澤工業區廠房	6.72	11,827	3,063

彰化.台南

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2023.3	彰化縣	振鋒企業	工業	彰濱工業區廠房	1.44	535	816
2023.3	台南市	尚發營造	工業	安平工業區土地	11.23	3,035	-
2023.3	台南市	森鉅科技	工業	嘉里大榮物流歸仁營業所	7.50	3,890	3,376
2023.2	台南市	昊能	工業	麻工段土地	4.19	2,466	-

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

新北

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2023.2	新北市	台銀人壽	零售	寶強段店面	3.91	36	362

桃園

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2023.1	桃園市	聯邦銀行	零售	永安路五間透天店面	3.54	359	376

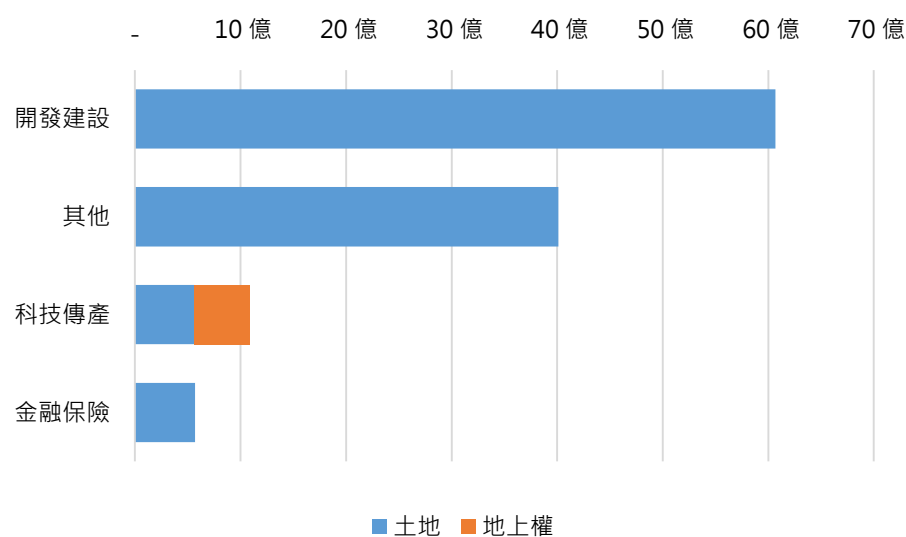
資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理股份有限公司
以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

《平均地權條例》將上路 預售市場降溫 建商獵地動能持續放緩

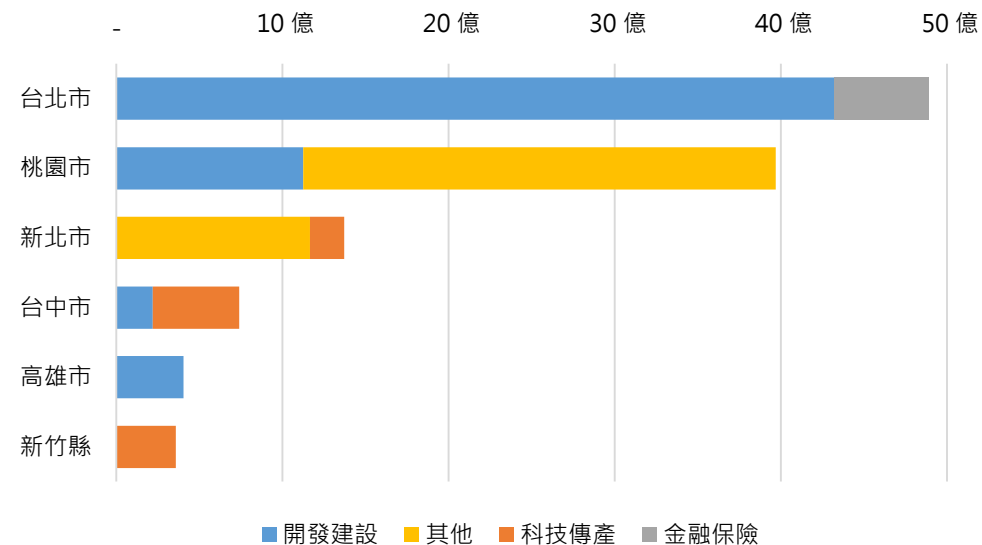
打炒房政策持續抑制土地市場交易，即將上路的《平均地權條例》也使市場氛圍轉趨觀望，本季上市櫃法人土地、地上權交易額為117億元，其中建商購地交易額為61億元，較去年同期減幅74%，顯示建商購地節奏已明顯放緩。從交易區域進行分析，可發現買方購地以台北市為主，交易額49億元佔土地交易的42%，其中最大筆土地交易為達欣工程以26.23億元取得中山區長安段一小段648坪土地，次之為光禹開發及2名自然人以24億元取得桃園五塊厝段下埔小段8,868坪土地。

本季也出現一筆地上權交易，為佳醫健康事業之子公司佳醫資產管理，以5.2億元取得原清泉醫院附設護理之家，包括建物、權利金等。

交易類型



買方類型



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)
2023.3	台北市	達欣工程	土地	長安段一小段土地	26.23	648
2023.3	台北市	大陸建設	土地	南港段一小段50%土地持分	13.94	382
2023.1	台北市	京城銀行	土地	中正區城中段三小段土地 (權利範圍:百萬分之903854)	5.70	94
2023.3	台北市	士林開發	土地	大安區瑞安段都更案	3.03	85
2023.1	新北市	自然人	土地	新莊副都心土地	11.66	555
2023.3	新北市	家登精密	土地	龍福段土地	2.06	2,288

桃園.新竹

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
2023.3	桃園市	光禹開發、2名自然人	土地	五塊厝段下埔小段土地	23.52	8,868
2023.2	桃園市	大華建設	土地	樂捷段土地	5.78	632
2023.2	桃園市	隆大營建	土地	客運一段土地 (權利範圍4/10)	5.47	1,659
2023.3	桃園市	台灣百鈞帝	土地	鹽埕段土地	4.92	1,233
2023.3	新竹縣	國碩科技	土地	汶水坑段土地持分	3.58	93,999

台中

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
2023.3	台中市	佳醫資產管理	地上權	原清泉醫院附設護理之家	5.20	559	3,212
2023.2	台中市	遠雄建設	土地	北屯區土地	2.19	295	-

高雄

年月	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
2023.3	高雄市	三地開發	土地	河堤段土地	4.04	316



信義全球資產 官方帳號服務上線！

最新物業

市場快訊

研究報告

智能客服

掃碼加入



信義全球資產 | 信義企業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 02-2720-8896

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