信義全球資產 | 商用不動產季報
2022/Q2

信義全球資產
SINYI GLOBAL

企業布局商用不動產 H1表現穩健
下半年有隱憂需謹慎

H1商用不動產市場總交易金額為701億元，是歷史H1次高，主要有三項因素支撐：第一，疫情爆發讓消費習慣改變，電商運輸業對物流倉儲購置布局更積極迫切；第二，台商回流與產業營運升級，除設立工廠外，對辦公室需求更明顯；第三，有了前述產業需求實力為後盾，保險業更能勇於布局收益型標的。

上半年商用市場並非沒有隱憂，在疫情升溫、央行連續信用管制政策，已看到Q2（325億元）交易規模比Q1（428億元）縮減。

下半年趨勢上，評估這幾年台商大舉回流，整體產業發展體質佳，企業購置商用不動產的實質需求應不至消失，若Q3整體經濟狀況無惡化且疫情能降溫，預估實質需求壓抑遞延至Q4出籠機率高。

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。

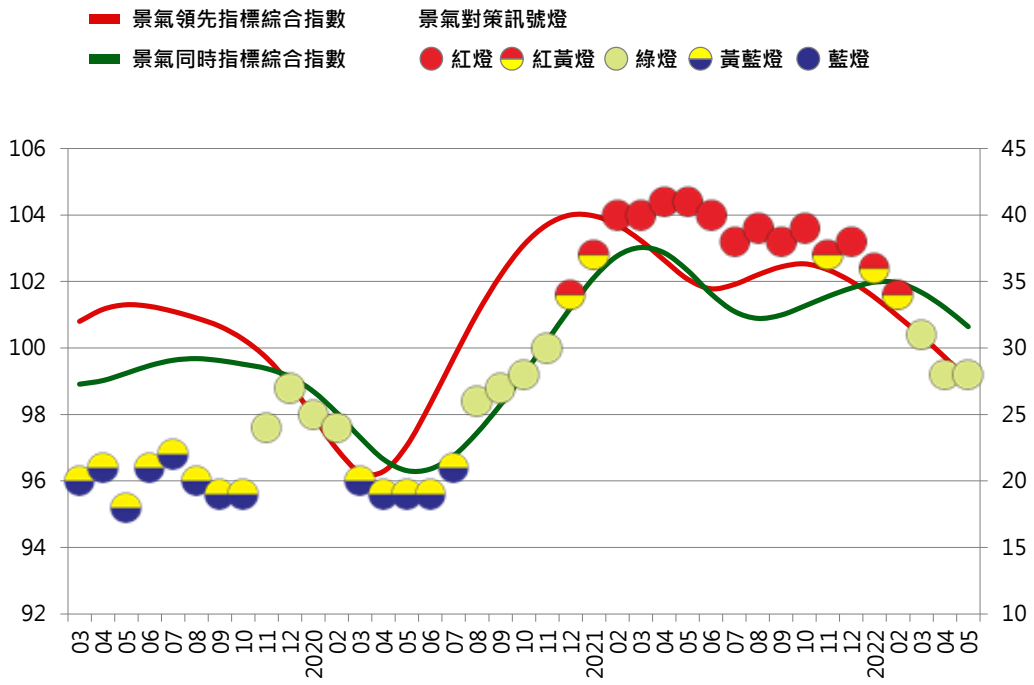
8033658795

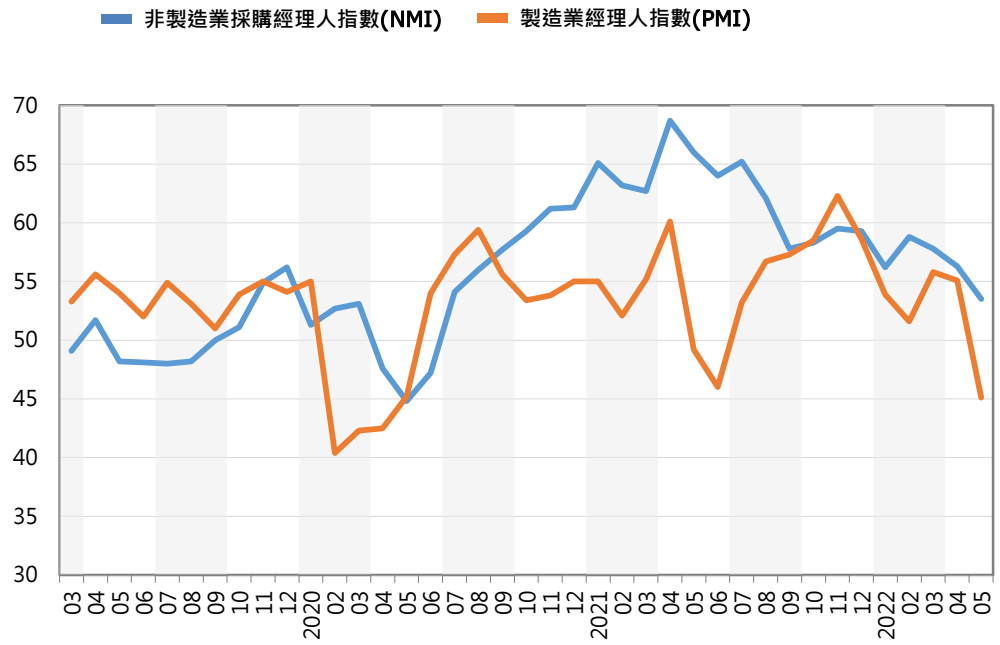
5G與後疫情時代，數位轉型是台灣產業致勝關鍵

111年5月景氣對策信號綜合判斷分數為28分，燈號連續三個月綠燈；領先指標及同時指標同時下跌，主要受到兩大因素，一則台灣疫情4月爆發，5月底達到每日確診數9萬巔峰，直接衝擊內需及觀光店面商場，其次受到中國大陸疫情封控影響，致使4月份中止外銷訂單連25紅，惟6月份兩者皆受到控制，加諸歐美地區追單效應，5月外銷訂單疫外由黑轉紅，並創下同月歷史新高。

然則烏俄戰爭帶動全球性通膨，致使各國央行以升息待應變，國內台股指數由三月一日17,625一路下殺到六月卅日14,825，風險及危機意識濃厚，直接衝擊市場及產業信心面，各項投資等呈現停看聽，以及現金為王氛圍，111年5月的製造業經理人指數甚至跌至50以下來到45.1，為近兩年新低。

外銷訂單近期出口部分，仍以資訊通信、電子產品、化學品等仍為成長主力；展望未來，全球在通膨壓力下，自動化產品、伺服馬達、變頻器等控制器、關鍵零組配件和半導體晶片供應吃緊，面對5G與後疫情時代，數位轉型仍是台灣產業致勝關鍵。





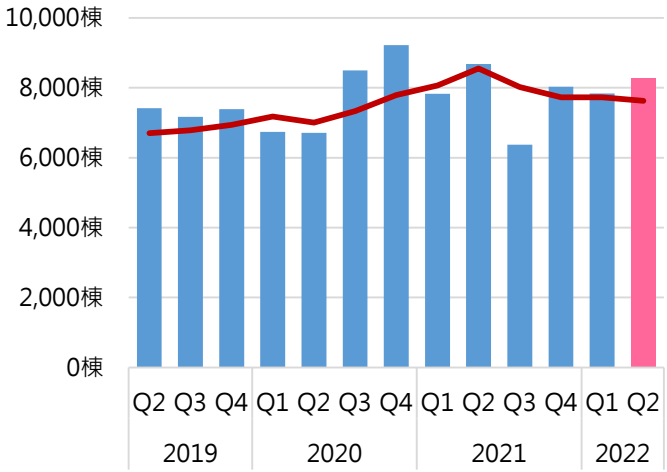
備註說明

- 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。

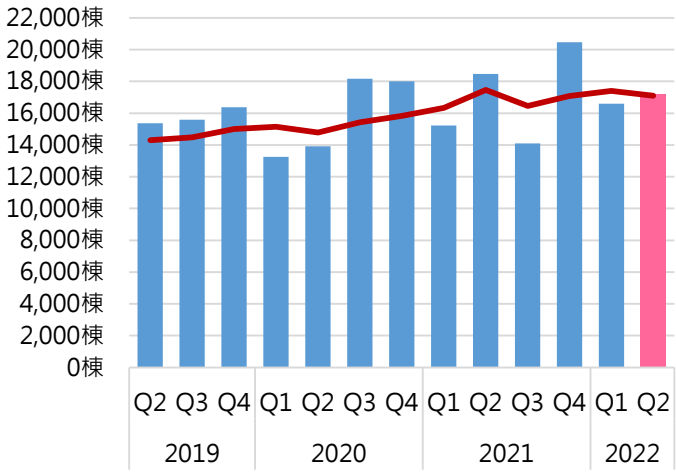
【買賣移轉棟數】Q2 交易趨勢

信義全球資產 SINYI GLOBAL

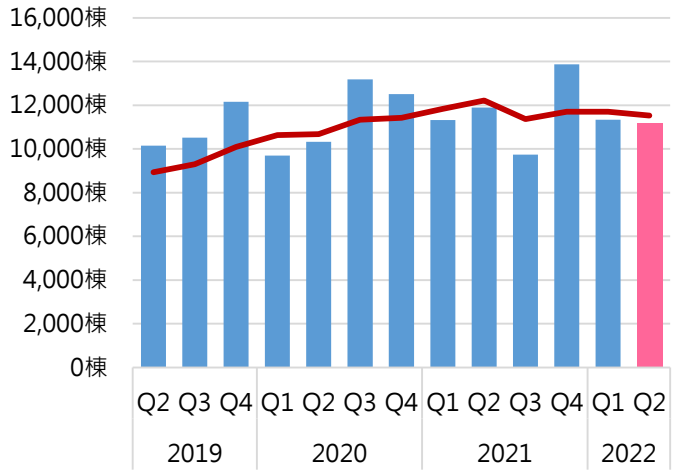
台北市買賣移轉棟數



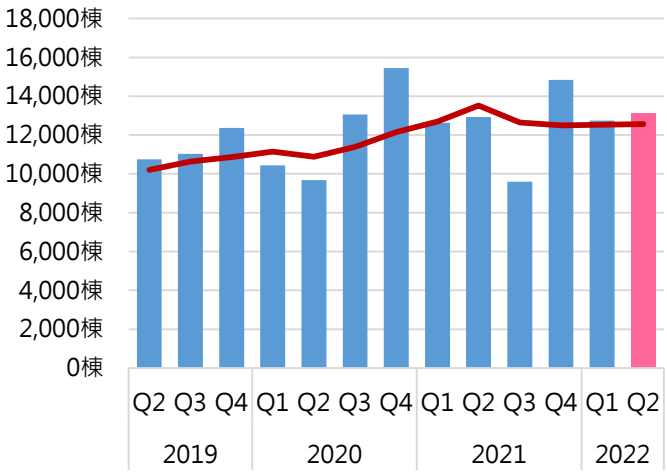
新北市買賣移轉棟數



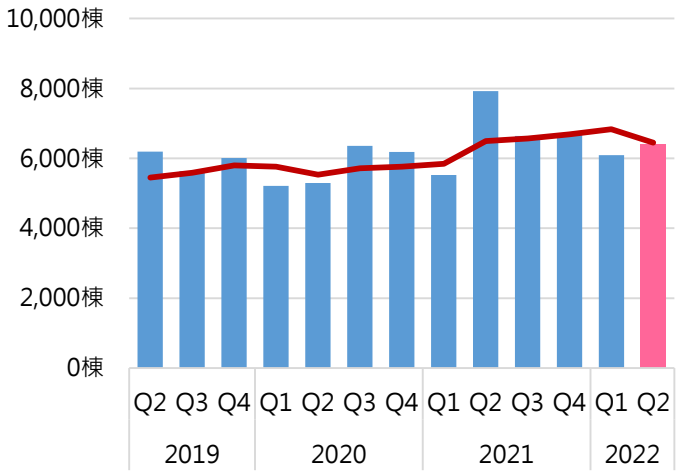
桃園市買賣移轉棟數



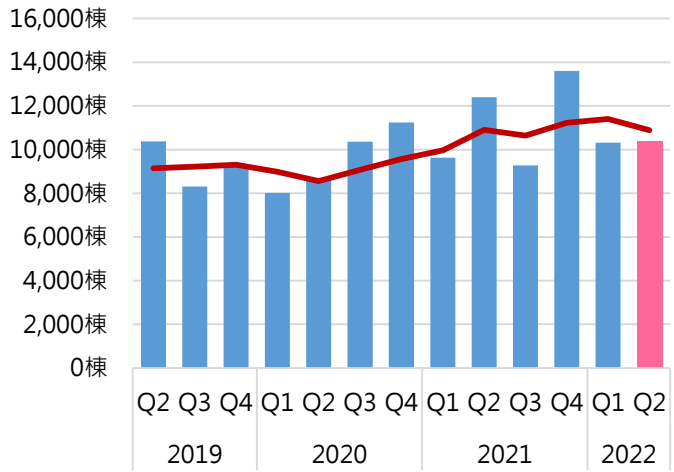
台中市買賣移轉棟數



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 以上資料僅供參考　實際資料依原業主公布為準

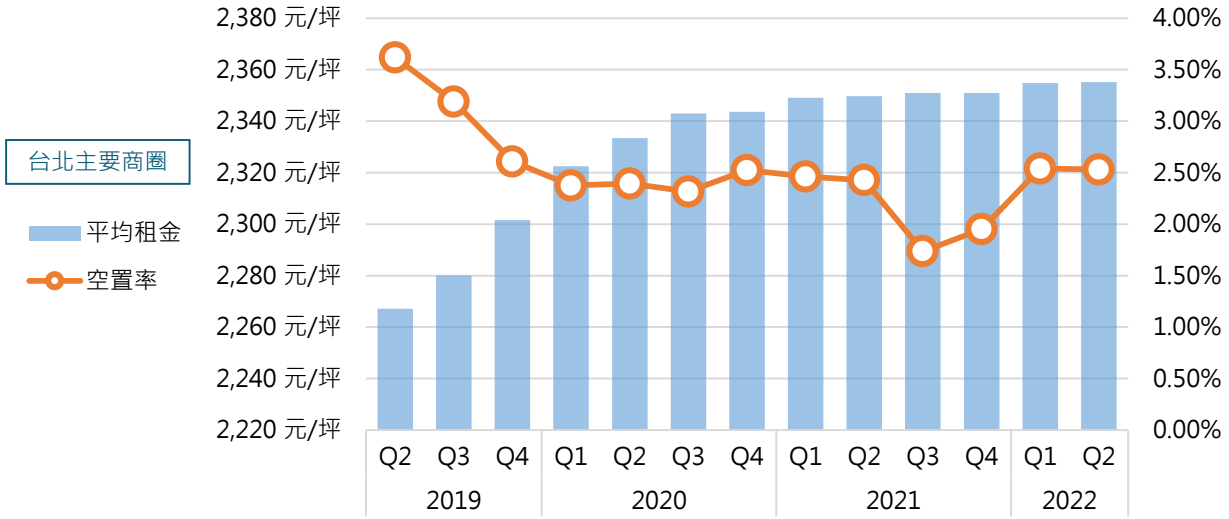
信義全球資產 SINYI GLOBAL

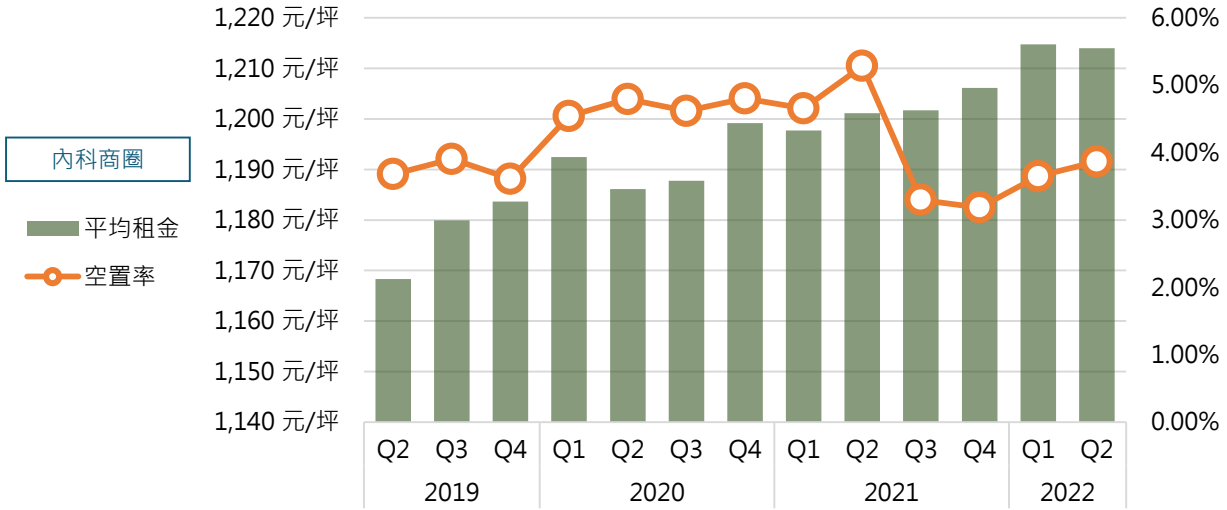
北市辦公空置續低 供不應求
企業熱衷內科 積極佈局

本季台北市區辦公商圈的平均空置率維持在3%以下，來到2.53%；平均租金維持在每坪2,355元。

即使2020年起疫情影響稍有遞延企業租賃搬遷決策，但因近年台北市市區陸續有辦公大樓進行都更危老重建，舊大樓拆除使得辦公供給面積更顯緊縮，即使有新完工商辦大樓，目前也多為自用為主，實際釋出市場的面積有限下，讓區位及大樓條件好的指標性商辦租金持續上漲。

內科市場部分，平均租金維持在每坪1,214元，其中舊宗段的租金表現較為亮眼，每坪平均租金小幅上漲至948元，西湖、文德兩地段之租金本季則較無明顯變化。





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

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。

信義全球資產 SINYI GLOBAL

北市指標案 較有機會出現創記錄
內科舊宗段成企業擴充熱區

本季市中心各商圈租金與空置率皆屬持平。租金部分，信義世貿商圈仍為北市七個辦公商圈中，租金水準較高區域，從去年第4季到今年第1季，就出現10筆租金單價4,000元以上的記錄，分別出現在台北101、國泰置地廣場、南山廣場、新光信義金融大樓，反映頂級辦公大樓在市場供不應求的狀態下，租金維持在高檔水準。空置率部分，僅松江南京商圈、站前西門商圈有微幅上升。

內科市場的租金部分，舊宗段平均租金單價微幅上漲至948元，西湖段、文德段則為持平。空置率部分，內科整體平均空置率微升至3.87%；西湖段本季空置率更為下降，來到2.28%；舊宗段則因陸續有新大樓釋出空置率較有變動，本季上升至5.73%。

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		
	2022Q2	2022Q1	2021Q2	2022Q2	2022Q1	2021Q2
平均值	■ 2,355	2,355	2,350	■ 2.53%	2.54%	2.43%
A+級辦公大樓	■ 3,262	3,262	3,262	■ 2.52%	2.62%	1.84%
A級辦公大樓	■ 2,016	2,015	2,008	■ 2.19%	2.09%	2.99%
B級辦公大樓	■ 1,591	1,591	1,582	■ 2.93%	2.95%	2.53%
松江南京商圈	■ 1,985	1,981	1,970	▲ 1.73%	1.41%	1.75%
信義世貿商圈	■ 3,298	3,298	3,295	■ 1.48%	1.53%	1.74%
南京四五商圈	■ 1,655	1,655	1,655	■ 1.44%	1.61%	0.25%
站前西門商圈	■ 1,852	1,852	1,842	▲ 6.88%	6.64%	2.17%
復興南京商圈	■ 1,969	1,969	1,963	■ 1.93%	2.11%	1.29%
敦北民生商圈	■ 1,954	1,954	1,954	■ 5.32%	5.43%	4.67%
敦南商圈	■ 2,112	2,112	2,112	■ 1.22%	1.16%	1.82%
內科平均值	■ 1,214	1,215	1,201	▲ 3.87%	3.65%	5.28%
西湖段	■ 1,394	1,394	1,373	▼ 2.28%	2.50%	3.00%
文德段	■ 1,118	1,118	1,114	■ 5.01%	4.91%	8.28%
舊宗段	▲ 948	944	934	▲▲ 5.73%	4.32%	5.88%

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

信義全球資產 SINYI GLOBAL

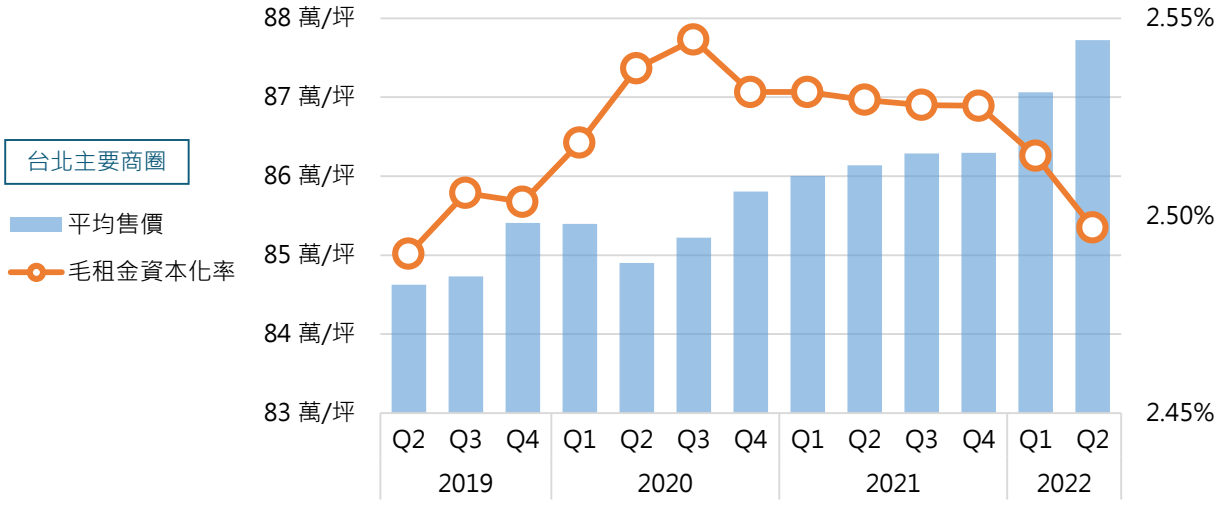
商辦價格短時間內沒有下降趨勢
內科廠辦補北市商辦缺口 投資續熱

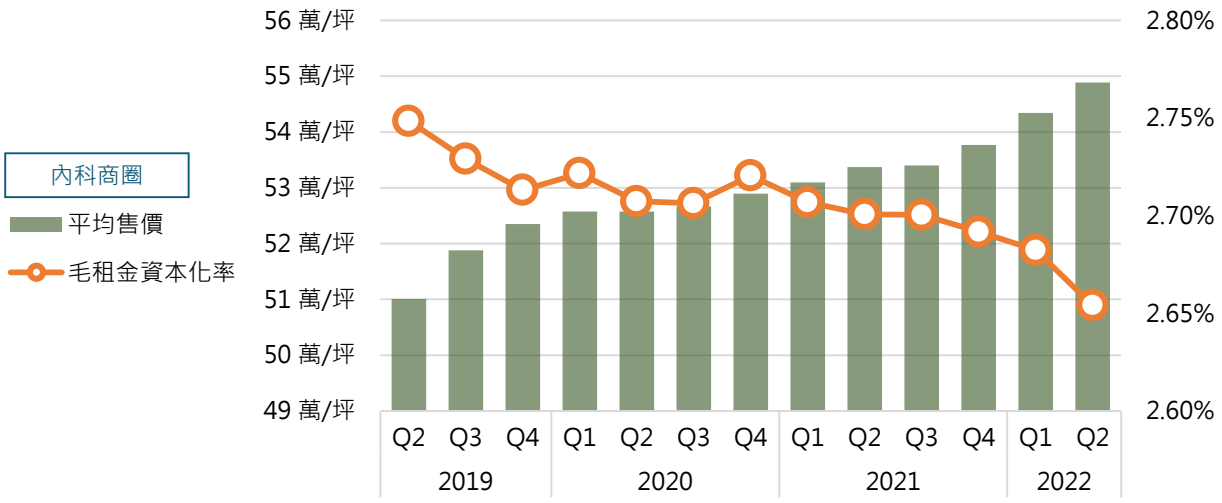
北市商辦平均售價小幅上漲至87.7萬元，其中A、B級辦公都有小幅度的上漲趨勢，每坪分別上漲至93.6萬元、76.1萬元。近年企業實質需求強勁且新商辦供給未增加，除使頂級辦公租金頻創新高，精華地段的指標舊商辦也出現屋齡很高但身價一點都不低的現象，市場交易案例則有華岡船務、嘉航國際物流、華泓國際運輸以約11.13億元買下太平洋商業大樓四樓層，每坪成交價飆破百萬大關。毛租金資本化率在售價攀升下降至2.50%。

內科市場，平均售價也呈現小幅上漲至54.9萬元，整體毛租金資本化率也跟著下降至2.65%。內科在多項題材支撐下，躍為近年企業總部插旗焦點，今年4月內科也出現一筆整棟交易，領航家投資興業以30.68億元買下位於潭美段的長虹豐匯商業科技整棟大樓。

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。





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

信義全球資產 SINYI GLOBAL

七商圈中有五商圈 價格上漲
整棟廠辦交易平繁 推升價格上漲

從各商圈來看，七商圈中有五個商圈平均單價呈現小幅上漲，分別是松江南京商圈每坪上漲至84.3萬元、信義世貿商圈每坪上漲至105.8萬元、南京四五商圈每坪上漲至75.1萬元、復興南京商圈每坪上漲至86.7萬元、敦南商圈每坪上漲至94.2萬元。

內科市場，近年買家不乏金融保險業、科技業，甚至傳產業，讓整體內科廠辦單價有明顯上漲的趨勢，西湖段每坪上漲至62.6萬元、文德段每坪上漲至48.9萬元、舊宗段每坪上漲至46.5萬元。

毛租金資本化率部分，在目前俄烏戰爭、原物料成本飆漲、國際股匯市波動，加上6/16央行宣布再度升息半碼下，都預先為下半年市場投下變數，面對持續升息壓力，接下來收益型買方可能會提高租金要求報酬率標準。

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			
		2022Q2	2022Q1	2021Q2		2022Q2	2022Q1	2021Q2
平均值	▲	87.7	87.1	86.1	■	2.50%	2.52%	2.53%
A+級辦公大樓	■	139.5	139.5	139.5	■	2.35%	2.35%	2.35%
A級辦公大樓	▲	93.6	92.7	91.6	▼	2.53%	2.55%	2.57%
B級辦公大樓	▲	76.1	75.5	74.7	■	2.50%	2.52%	2.53%
松江南京商圈	▲	84.3	83.6	82.8	■	2.51%	2.52%	2.52%
信義世貿商圈	▲	105.8	104.0	102.6	▼	2.47%	2.51%	2.53%
南京四五商圈	▲	75.1	73.9	73.7	▼	2.50%	2.54%	2.55%
站前西門商圈	■	73.9	73.9	73.9	■	2.80%	2.80%	2.78%
復興南京商圈	▲	86.7	86.1	83.7	■	2.43%	2.45%	2.50%
敦北民生商圈	■	80.5	80.5	80.3	■	2.59%	2.59%	2.59%
敦南商圈	▲	94.2	93.7	93.1	■	2.39%	2.41%	2.42%
內科平均值	▲	54.9	54.3	53.4	▼	2.65%	2.68%	2.70%
西湖段	▲	62.6	62.1	61.2	■	2.67%	2.69%	2.69%
文德段	▲	48.9	48.4	47.3	▼	2.74%	2.78%	2.82%
舊宗段	▲	46.5	45.5	44.6	▼	2.45%	2.49%	2.52%

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

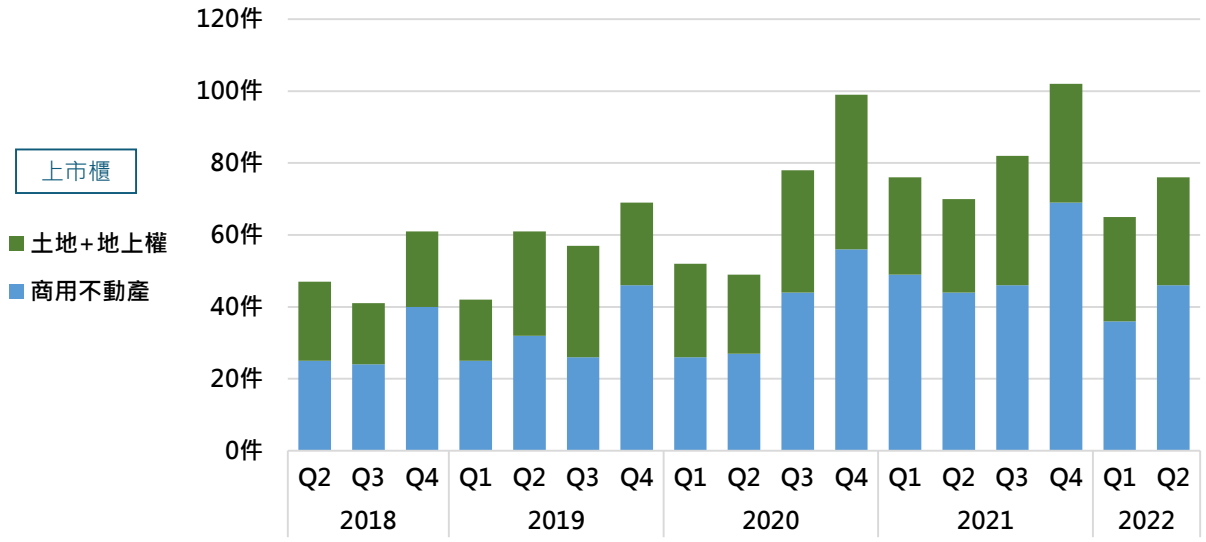
商用不動產仍有企業布局 自用需求穩
土地市場降溫 建商腳步放緩

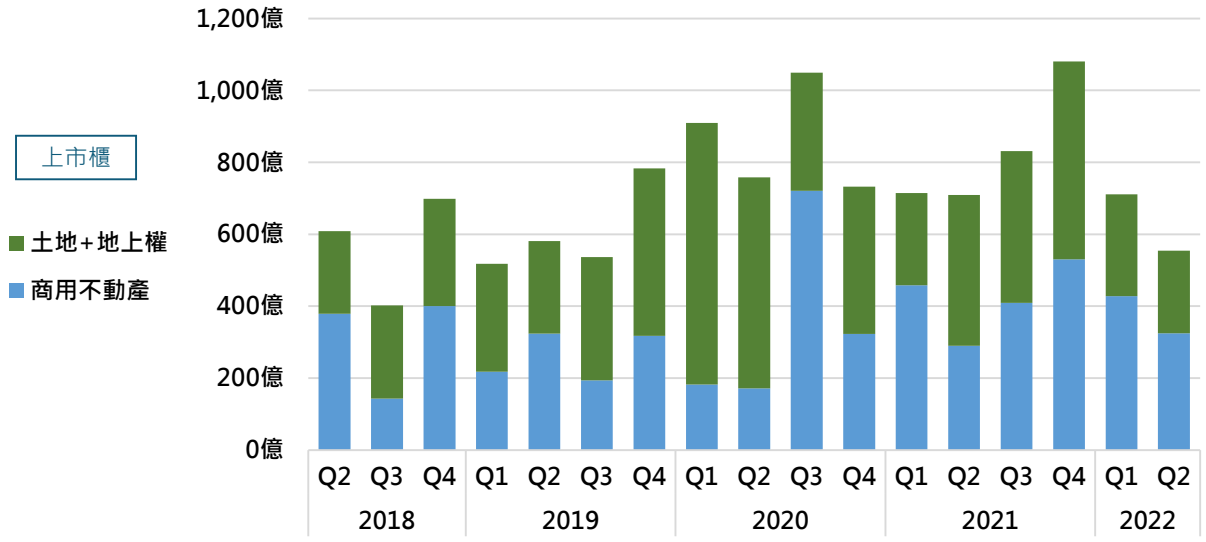
商用不動產交易方面，第二季總交易金額325億元，從產品類別來看，工業類交易規模達115億元(佔整體36%)，其中交易金額最大筆是，富邦人壽以約26.48億元買下新竹縣湖口鄉丁種建築倉儲用地，土地面積約19,912坪。其次辦公類交易為80億元(佔整體25%)。整體而言，辦公與工業地產成雙引擎支撐，其中辦公交易規模超越工業地產，也較去年同期成長逾一倍，保險公司是主要關鍵買方。

商用市場接下來的趨勢，自用型買方仍是主力但購置會趨謹慎。評估這幾年台商回流，整體產業體質佳下，企業購置商用不動產的實質需求應不至消失，若Q3總經狀況無惡化且疫情能降溫，預估實質需求遞延至Q4出籠機率高。

土地交易方面，缺工缺料讓建商開發成本升高，加上一連串打炒房與信用管制、升息等政策，限縮了建商土建融額度，也冷卻了住宅炒作買盤，都讓建商獵地腳步放緩，使得整體第二季土地與地上權總交易金額229億元，明顯比第一季減少。

以目前狀況下，建商購地開發策略可能會有幾個趨勢：第一、在可取得土建融部位受限下，對自有資金運用勢必更謹慎，若要出手購地，應會更聚焦精華地段，以確保推案後有好的銷售成果。第二、中南部的重點發展區域土地，因單價成本較北部低，所需投入的資金總額低，且也較有大面積基地，更有開發效益，也會是建商重點鎖定的目標。第三、目前企業對於辦公室需求很高且穩定，一些具開發辦公大樓能力的建商，有可能會調整產品比重，增加開發辦公大樓，藉以穩定營收。

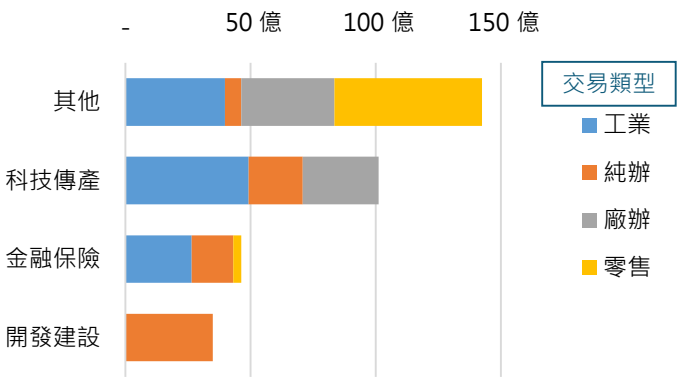


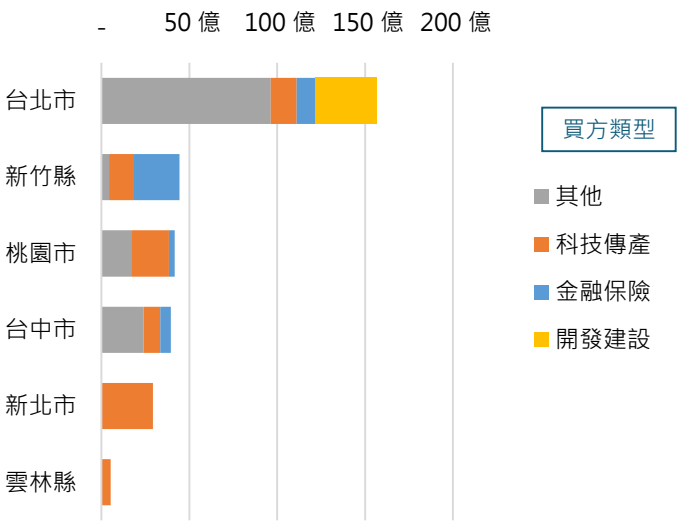


資料來源：公開資訊觀測站資料整理：信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

信義全球資產 SINYI GLOBAL

產業擴張需求
牽動商辦及整棟企業總部交易



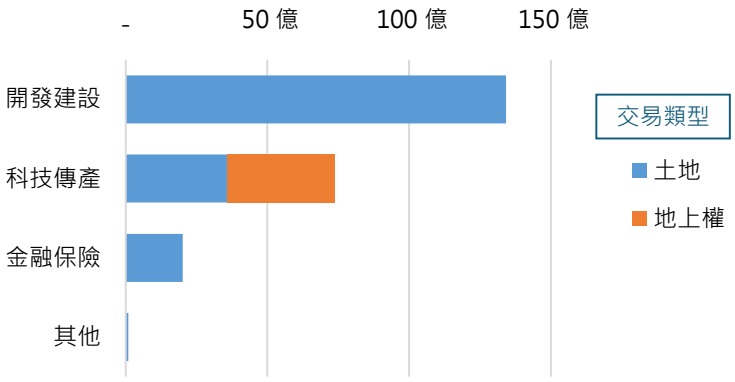


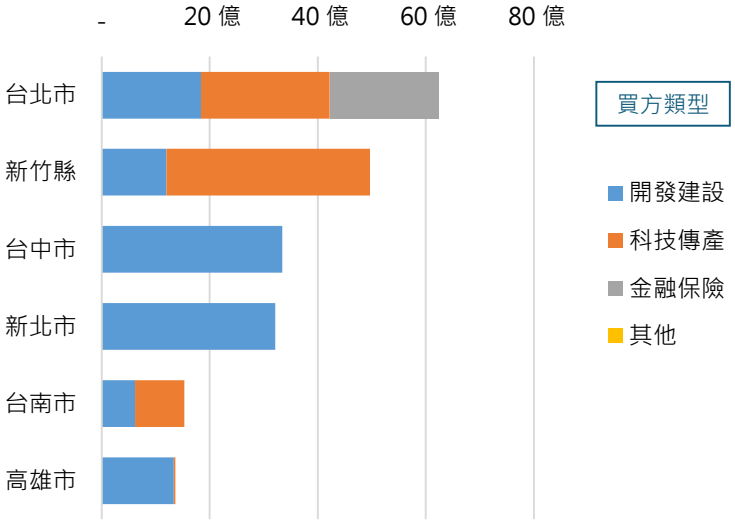
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	統一	零售	統一國際大樓商場持分	58.97	-	3,177
台北市	環泥建設、坤慶國際	純辦	統一國際大樓	34.91	-	1,994
台北市	領航家投資興業	廠辦	長虹豐匯商業科技大樓	30.68	686	4,133
新竹縣	富邦人壽	工業	新竹工業區土地	26.48	19,912	-
台中市	自然人	工業	台中市外埔區永豐段廠房	24.00	20,306	9,523
台北市	華岡船務、嘉航國際物流、華泓國際運輸	純辦	太平洋商業大樓	11.13	130	969
桃園市	和泰汽車	工業	桃園市大園區沙園段土地	10.18	5,501	-
新竹縣	晶豪科技	工業	昌益科技產發園區廠房	7.57	831	3,355
桃園市	由田新技	工業	桃園市平鎮區東金段廠房	6.80	3,021	3,164
桃園市	幸孚預拌混凝土廠	工業	桃園蘆竹鄉海湖坑口土地	6.78	3,592	-
新北市	瑞祺電通	廠辦	華固國家置地大樓	6.56	-	1,553
台北市	南山人壽	純辦	崇聖大樓	6.50	38	595
台中市	台灣人壽	純辦	豐邑市政都心廣場	6.07	89	1,710
新北市	億東纖維	廠辦	遠雄U-Town	5.62	-	2,573
雲林縣	生展	工業	雲林科技工業區廠房	5.17	2,623	3,511

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 SINYI GLOBAL

打炒房、升息、戰爭、疫情因素衝擊土地市場較去年緊縮





縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
新竹縣	聯發科	地上權	高速鐵路新竹車站特定區	37.70	5,252
台北市	國產	土地	台北市內湖區舊宗段土地	20.76	1,403
台北市	遠東銀	土地	台北市信義區信義段三小段	20.12	330
新北市	大陸建	土地	新北市板橋區江子翠段新埔小段土地	14.04	675
高雄市	信義開發	土地	高雄大學鄰近地區區段徵收	12.77	1,800
新竹縣	全興工程	土地	新竹縣新豐鄉榮華段土地	12.00	15,086
基隆市	愛山林	土地	基隆市暖暖區金華段土地	10.50	1,931
台中市	遠雄建設	土地	台中市西屯區土地	10.36	1,049
台北市	昇陽建設	土地	台北市文山區華興段三小段土地	9.60	666
台北市	華固建設	土地	台北市中山區金泰段土地	8.82	309
新北市	大陸建設	土地	新北市板橋區新雅段土地持分50%	6.91	658
台中市	長虹建設	土地	台中港特定區市鎮中心市地重劃區	6.35	1,303
台南市	聯上發	土地	台南市佃自辦市地重劃區土地	6.18	3,635
台中市	國泰建設	土地	台中十一期重劃區土地	6.12	408
台中市	新美齊	土地	台中十四期重劃區土地	6.08	910
新北市	長虹建設	土地	新北市新莊區新知段土地	5.97	380
新北市	潤泰新	土地	二重疏洪道兩側附近地區土地	5.24	499
台南市	中裕能源	土地	台南市第八期北安商業區土地	5.00	2,678

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

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

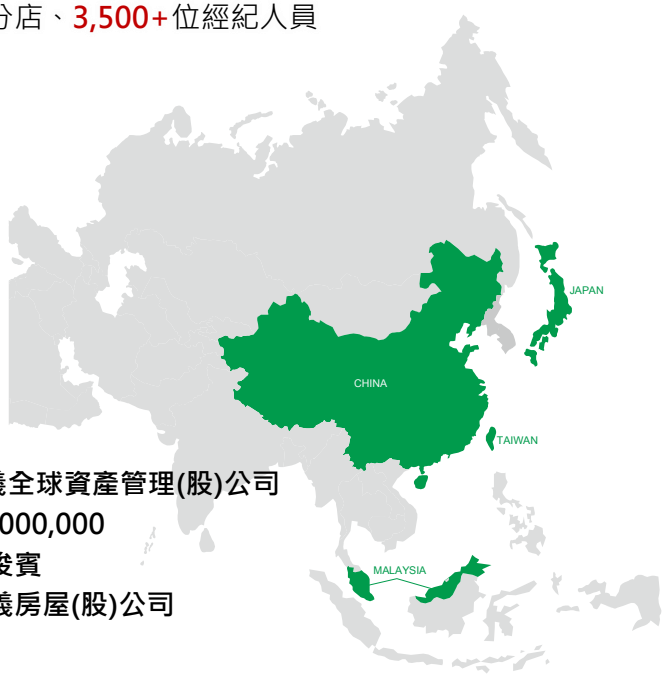
長春金融大樓
客戶：泰安產險
金額：37.6億元

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-上市公司

450+家分店、3,500+位經紀人員



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

台北總公司　02-2758-5880

台北市信義區信義路五段2號11樓

松山營業所　02-2751-6000

台北市松山區南京東路三段276號

內湖營業所　02-2659-2828

台北市內湖區洲子街73-1號

桃園營業所　03-339-5888

桃園市桃園區復興路205號20樓之4

台中營業所　04-2302-3322

台中市西區民權路239號4樓A2