

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

摘要

建照核發面積攀升 商用不動產開發有感

儘管近期全球疫情面臨第二波威脅，但主要國家重啟經濟方向不變，惟疫情再度爆發恐拖累全球景氣復甦速度。在國內方面，由於全球需求持續回升，帶動國際原油與原物料價格溫和走高，半導體高階需求依舊強勁，使得7月出口由負轉正、製造業生產表現維持正成長態勢；服務業方面，時序進入暑假出遊旺季，且政府多項振興方案陸續上路，加以國內股市交易熱絡，有助於拉抬零售業、餐旅業與金融相關產業的景氣。

商用不動產部分，觀察台北近2年核發建照辦公類面積逐年增加，今年(1-6月)總核發辦公類面積達9萬多坪，與去年同期相比成長一倍之多，顯現近期建商及壽險積極獵地蓋商辦的趨勢明顯，而台灣防疫的實力讓全世界刮目相看，帶動一波台商產業回流，也吸引歐美國際大廠開始考慮遷移供應鏈，新北、桃園與台中工業倉儲建照核發面積皆有顯著成長。而軌道經濟發威，隨著商辦市場活絡，捷運商用大樓朝向複合式辦公大樓開發，在低樓層設置商場，滿足樓上辦公大樓企業戶的商業機能，不只能受企業青睞進駐，也可帶動各商圈商業機能更加聚集。

九月 商用不動產行事曆

| 上旬 9/1~9/10 | 中旬 9/11~9/19 | 下旬 9/20~9/30 |
|--|---|---|
| <p>▲ 9/1 (二) 【標售】 中華映管龍潭廠</p> <p>▲ 9/8 (二) 【招商】 新北市汐止區長安段乙種工業區</p> <p>▲ 9/9 (三) 【標售】 潭子區乙種工業用地廠房</p> <p>▲ 9/10 (四) 【標售】 南崗工業區土地</p> <p>▲ 9/10 (四) 【標售】 台北市精華千坪土地</p> | <p>▲ 9/15 (二) 【標售】 台中潭子加工出口區廠房</p> <p>▲ 9/15 (二) 【標售】 新竹市茄苳景觀大道工業地</p> <p>▲ 9/16 (三) 【標售】 岡山87期重劃區土地、 高雄大學周邊土地</p> <p>▲ 9/18 (五) 【標售】 南科園區高科技廠房</p> | <p>▲ 9/22 (二) 【標售】 台北市大安區通化段土地</p> <p>▲ 9/29 (二) 【標售】 高鐵新竹車站特定區車站專用區</p> <p>▲ 9/29 (二) 【標售】 桃園龜山區工業廠房</p> |

政府

建設.政策

加速危老都更 獎勵再擴大

內政部營建署近期預告修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」，讓200平方公尺（約60坪）以下，沒有辦法與相鄰地合建的危老建物，也可享有2%的容積獎勵，預計最快9月上路。據內政部統計，至6月底止，全國申請危老重建計畫共1,416件，各地方政府累計核准793件，其中以台北市530件為最多。

#法規 #政策 #危老都更 #獎勵

經部設三路障 嚴審陸資來台

經濟部公布修正「大陸地區人民來台投資許可辦法」，除陸資持股採逐層認定外，新增協議控制與併購等樣態，並限制中國大陸「黨政軍」投資之企業來台等三大方向，加嚴控管陸資規範。已來台企業可自行主動向投審會申請適用新的認定標準變更為陸資，但若未來有增資、投資計畫變更等情況，就必須向投審會申請變更，若未主動變更，以外資身份申請、且取得核准，最高可處2,500萬元罰鍰。

#法規 #政策 #陸資來台

前7月公建招商921億 今年續破千億

財政部促參司統計，今年前七月民間投資公共建設簽約金額已達921億元，較去年同期635億元成長約45%；其中，屬促參案的BOT（興建、營運、移轉）、OT（營運、移轉）等案件，簽約金額174億元；非依促參法規定案件，例如設定地上權，簽約金額747億元。

#政府 #公建 #招商

營建景氣創9年單月新高

根據台灣經濟研究院公布7月營業氣候測驗點調查指出，製造業、服務業和營建業同步走揚，其中，營建業來到108.43點，月增8.90點，不僅連3升更創下2011年來單月新高，顯見房市熱絡。不動產表現良好，主要受惠於剛性、長期置產型的需求湧現，加上五大銀行房貸利率持續歷史低檔、國內閒置資金多、台商回流等，助長房市景氣。

#政府 #營建業 #房市熱絡

違建愈拆愈多 全台年增萬件

據營建署統計資料至今年6月底止，全台未拆除違章建築總量為68.8萬件，比起五年前增加超過5萬件，等於近年每年以超過1萬件的速度在增加。如果以近年各縣市違建增加的速度來看，違建問題最嚴重的雙北市在市府大力拆除具有公安危險的違建，將強拆違建建立收費機制等措施下，違建總量有明顯減少，台北市五年來約減少近4,000件，新北市減少超過1.1萬件。

#政府 #營建署 #違建

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及任何投資風險。

政府 建設.政策

北市內湖影視音產業園區啟動招商

台北市內湖影視音產業園區開放地上權招商，兩塊基地面積共計1萬4567平方公尺，權利金底價為8億3451萬元和11億2043萬元，地上權存續50年，如能順利招商、興建，最快將在2024年開始營運。標案基地坐落在內湖五期重劃區內，基地一面積6,407.79平方公尺、基地二面積8,160.01平方公尺，建蔽率60%、容積率360%，都市計畫土地使用分區為影視音產業區。

#政策 #內湖影視音產業園區 #招商

冠德建設取得環狀線秀朗橋站聯開案

首件由新北市政府主辦的新北環狀線秀朗橋站捷運聯合開發案正式啟動共構開發計畫，自秀朗橋站1號及2號出入口，由地上6層向上興建至20層，預計全案於2025年完工，預估投資金額約22億元，冠德建設指出，全案將規劃商辦產品，預計中低樓層做捷運連通商場及SOHO辦公室，高樓層規劃為中小企業微型企業總部。

#政策 #開發建設 #捷運聯開案 #冠德

新竹站地上權招標 投資額估40億

交通部鐵道局公告「高鐵新竹車站特定區之車站專用區土地開發案」，基地面積約1.73公頃，採設定地上權50年方式招標，此案投資額約40億元，將於9月29日截止投標。開發項目除不可作為集合式住宅外，包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業及辦公室等皆可。

#政府 #地上權 #新竹高鐵站

政院核定南科三期擴建

行政院長宣布已核定南科三期擴建案，最先進台積電已在南科3奈米廠、5奈米廠投資突破1兆元。根據規劃，南科三期預計2023年7月取得用地，同步提供廠商進駐設廠。南科三期位於台南科學園區特定區西南側，也就是原台糖新市看西農場，總面積約92.24公頃，其中供廠商設廠用地面積約46.46公頃。

#政策 #開發建設 #南科三期

民間 投資趨勢

地上權夯 四大案傾巢而出

地上權土地愈來愈夯，上半年成交額就近600億元大關，下半年還有多件大案將密集決標，包括高鐵新竹站特定專用區、台北市北士科園區產專區等大案，將於9、10月密集決標；台北南港轉運站、台北市啤酒文化園區，也是潛在買家討論度高的指標案。

#投資 #地上權 #四大案

179萬元 北市商辦坪價創高

中國信託資產管理股份有限公司公告，原持有的台北市信義區「統一國際大樓」16樓，順利以總價12.41億元處分，買方為營展開發實業，每坪換算為179萬元，不僅創下全台商辦交易紀錄的歷史新高，也是今年以來商辦交易最高總價。此次成交的「統一國際大樓」16樓，據悉目前由樂購蝦皮承租，每坪月租金落在3,000~3,300元左右，平均投報率約2%。

#投資 #信義商辦 #統一國際大樓

王文洋買總部 隱身復北37年老樓

王文洋買進的宏仁總部包括前、後兩棟建物，前棟建物為地上五層，基地面積約49.67坪，1983年興建完成，後棟則是2018年3月興建完成的新建物。宏仁總部位於復興北路上，土地使用分區是第三之二種住宅區，法定容積高達400%，未來重建價值高，但因土地面積較小，無法主導都更，因此透過新加舊的方式擴大使用面積，一方面有資產增值機會，又有立即使用效益。

#投資 #總部 #台塑集團

軟體公司豪擲逾百萬當新租客

原本位於「國貿大樓」33樓的高檔婚宴會館，自從去年熄燈之後，不到1年的時間找到新租客，該婚宴會館改成商辦規劃招租，近日有軟體公司以每月超過100萬元，租下約300多坪的半層樓。另外，「國貿大樓」34樓原本的「世貿聯誼社中餐廳」原址，已於今年5月找到新租客，由漢來美食集團旗下的米其林粵菜品牌「世貿名人坊」進駐。

#投資 #軟體公司 #世貿大樓

飯店經營面臨黑暗期 改以複合式開發因應

興建中的飯店開發案，除了有喊卡的個案外，也有改變策略，轉做複合式商用大樓，以皇翔台汽北站旅館案為例，未來將朝向興建商辦，另外子樂開發的A7案，原本規劃兩品牌飯店同時進駐，現在考慮只用一家飯店品牌，而將另一飯店用途改為商辦。而長線布局的投資買方不少，包括凱德唐買高雄85大樓、王文堯買世民酒店、新航投資買萬事達行旅中華店、宏國集團買捷絲旅林森北路等。

#投資 #複合式開發 #飯店

民間 投資趨勢

軌道經濟新亮點 捷運商用大樓引領新風潮

軌道經濟一直是房地產的趨勢，加上頂級辦公需求強勁，因此，捷運商用大樓因其交通機能完善、大樓新穎等特性，除吸引企業搶著進駐設立據點，連帶也帶動周邊商業活動的群聚效益。而以往台北地區捷運大樓規劃多以住宅的比例較高，但隨著商辦市場活絡，產品定位也從住宅，漸漸朝向辦公或是商場+辦公的方式開發，租金行情也逐年增長。

#趨勢 #軌道經濟 #捷運商用大樓

知名企業卡位進駐 南港躍為商辦的明日之星

在頂級辦公供不應求的情況下，南港趁勢逆襲，未來商用不動產開發案將超越台北市中心，南港區沿著捷運板南沿線預估至2026年幾乎每年都有新增供給面積釋出，而複合式商辦大樓也將成為未來南港商用不動產開發的趨勢，推估未來7年內新增辦公供給集中在南港，將有21萬坪面積釋出。

#趨勢 #南港 #頂級商辦聚焦

建廠擴廠 將掀搶蓋潮

根據內政部統計建照核發狀況發現，今年上半年工業倉儲類中，建照核發的樓地板面積高達175.3萬坪，寫下11年來新高紀錄。顯示今年「擴廠或建廠需求」的單件規模較大，下半年起工業用途的工程案，將迎搶蓋潮。截至今年8月底，工業地產交易總金額為940.7億元，較去年前八月的585.0億元大增加61%，其中廠房交易更是翻倍成長，目前為止已突破300億元，較去年同期成長92%。

#趨勢 #建照核發 #工業倉儲

上半年外國人取得土地面積 成長1.2倍

據內政部最新統計資料顯示，今年上半年外國人取得土地為1,479筆，較去年同期1,662筆減少11%，不過取得土地面積卻逆勢大增，今年上半年移轉土地面積達14.6萬坪，較去年同期6.5萬坪激增1.2倍。以六都來看，桃園市取得土地達312筆，土地面積達2.7萬坪占所有外國人取得土地面積近二成，為六都中最高，其次為台中市的2.5萬坪，取得土地為208筆。

#趨勢 #外國人 #土地

科技產業鏈布局桃園工業 中壢工業區搶手

2018年至2020年7月工業地產累計交易件數，以桃園占為最大宗，其中又以中壢區交易件數最為熱絡。多家電子科技大廠已陸續回台擴廠，除了台達電從2018年大舉回台投資，已在中壢工業區投資46億元購入2筆廠房及1筆土地。此外，伺服器機殼廠晟銘電以4.1億元買下中壢工業區廠房為例，就是為了分散生產鏈，所以將部分產能遷回台灣擴廠生產。

#趨勢 #科技產業 #中壢工業區

民間 投資趨勢

昔日蘋果觸控面板商近46億賣廠

曾是蘋果最重要觸控面板供應商勝華科技，在楊梅幼獅擴大工業區廠房，以45.68億元標脫總額，今年台商回流熱潮，以及疫情讓在台企業深耕，也增加設廠需求，也推升了工業地產及廠房的交易量及交易金額，一般企業增設廠房除了評估規格、坪數、排水、用電等限制外，再者部分企業主也將物流系統、交通聯外道路、進出貨便不便利納入考量。

#投資 #桃園楊梅 #幼獅擴大工業區

台中商辦夯 企業爭搶

中部多家企業因營運擴大，對商辦需求孔急，繼億豐宣布砸下5.9億元，二度買下「聯聚中雍大廈」第22、26樓層建物895.92坪，及土地59.95坪之後，World Gym最近租下豐邑A8市政核心大廈3.5個樓層，當作總公司場所。達新工業除參加台塑辦公大樓都更案外，最近也有意買下商辦及大型上市績優股，作為長期投資。

#趨勢 #台中商辦 #企業進駐

每坪350萬 台中新地王出列

興富發建設集團以32.2億元購入台中市七期惠中路、市政北七路口920坪黃金角地，換算每坪土地單價達350萬元，成為台中的新「地王」。興富發規劃將推出60層樓高的摩天頂級辦公大樓及商場，興富發看好台中商辦市場，今年接連兩度出手，而集團近年積極衝刺商用不動產市場，並鎖定商辦、廠辦案進行開發。

#投資 #台中七期 #興富發

中悅砸26億 買台中精華地

中悅建設搶攻台中七期豪宅市場，以總價26.78億元購入七期市政北七路逾千坪精華土地，換算每坪單價255萬元，今年至今，七期土地成交金額累計199.74億元，以新市政中心最熱絡。七期開發趨飽和，精華區可開發土地稀有，不少北部建商南下獵地，以七期來看，市政北七路就有大陸、興富發、中悅插旗。

#投資 #台中七期 #中悅建設

Google斥資200億 傳加碼在台蓋資料中心

Google買下中纖在雲林斗六的6萬坪土地，在當地蓋資料中心，這將是Google在台的第三座資料中心，去年9月，Google以宣布在台南科技園區買地設立第二座資料中心，同年10月經濟部投審會通過Google申請匯入台灣260億元。近期因應中共全面推動國安法，科技大廠紛紛將香港的資料中心與服務中心外移，包括臉書、亞馬遜、Google、LINE等。

#投資 #Google #加碼台灣

交易

八月大型不動產交易合計361.95億元，扣除土地交易後，交易額約為244.08億元，國外疫情嚴峻，台商持續回流，推升工業地產需求，使得今年上半年工業倉儲類建照核發樓地板面積攀升，整體六都建照核發樓地板面積高達88萬多坪。這個月又以工業地產交易件數占為最大宗，本月土地交易有11筆、工業地產12筆、純辦4筆。市場案例部分，台積電瞄準南科今年三度獵地，這個月在南科以84.9億元分別買下兩筆廠房，今年5月斥資6.6億元，買下家登位在南科新市的土地。純辦交易的部分，營展開發實業以總價12.41億元買下統一國際大樓16樓，每坪換算為179萬，創下當棟有交易以來的新高。

八月份不動產大型交易摘要

| 類 型 | 標的名稱 | 座落位置 | 交易面積 | 交易價格 | 買 方 |
|-----|--------------|--------|------------|----------|-------------------------|
| 土地 | 台中七期重劃區土地 | 台中市西屯區 | 土地 920 坪 | 32.20 億元 | 興富發 |
| 土地 | 台中市北屯區松昌段土地 | 台中市北屯區 | 土地 959 坪 | 14.80 億元 | 冠德 |
| 土地 | 新店央北徵收土地 | 新北市新店區 | 土地 781 坪 | 11.17 億元 | 宏盛 |
| 土地 | 台中港特定區土地 | 台中市清水區 | 土地 1936 坪 | 6.30 億元 | 長虹 |
| 土地 | 新北市土城區員和段土地 | 新北市土城區 | 土地 2399 坪 | 11.91 億元 | 永豐餘 |
| 土地 | 新店央北徵收土地 | 新北市新店區 | 土地 810 坪 | 14.30 億元 | 宏普 |
| 工業 | 化成工業區土地 | 新北市新莊區 | 土地 617 坪 | 4.20 億元 | 泰博 |
| 工業 | 土城工業區土地 | 新北市土城區 | 土地 870 坪 | 4.87 億元 | 家登 |
| 工業 | 芳苑工業區廠房 | 彰化縣芳苑鄉 | 土地 4606 坪 | 4.15 億元 | 瑞曼迪斯循環科技 |
| 工業 | 新北市產業園區廠房 | 新北市五股區 | 建物 633 坪 | 4.60 億元 | 德麥 |
| 工業 | 新北市樹林區圳民段廠房 | 新北市樹林區 | 土地 2286 坪 | 7.38 億元 | 精泉科技 |
| 工業 | 華映楊梅一廠 | 桃園市楊梅區 | 建物 18503 坪 | 15.00 億元 | 景碩科技 |
| 工業 | 南部科學園區台南園區廠房 | 台南市善化區 | 建物 54059 坪 | 36.50 億元 | 台積電 |
| 工業 | 雲林科技工業區土地 | 雲林縣斗六市 | 土地 60742 坪 | 36.45 億元 | BECKETT ENTERPRISES LLC |
| 工業 | 南部科學園區台南園區廠房 | 台南市安定區 | 建物 89847 坪 | 48.40 億元 | 台積電 |
| 工業 | 幼獅擴大工業用地廠房 | 桃園市楊梅區 | 建物 40154 坪 | 45.68 億元 | 自然人 |
| 純辦 | 統一國際大樓 | 台北市信義區 | 建物 828 坪 | 12.41 億元 | 營展開發 |
| 純辦 | 聯聚中雍大廈 | 台中市西屯區 | 建物 896 坪 | 5.90 億元 | 億豐 |
| 純辦 | 聯聚中雍大廈 | 台中市西屯區 | 建物 525 坪 | 3.06 億元 | 大慶證 |
| 純辦 | 桃園市桃園區水汴頭段辦公 | 桃園市桃園區 | 建物 3211 坪 | 8.53 億元 | 中壽 |

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