

商用不動產季報

2020/Q4

疫情肆虐企業彎道加速 北市辦公「租售」撐住不跌

全球疫情肆虐，企業經營佈局皆更趨謹慎，而國內在內外資企業的資金技術回流、加上低利率環境加持，體質佳的企業趁此彎道加速，各商圈指標A級辦公仍是市場關注焦點，內科廠辦一枝獨秀，企業需求強勁，價格抗跌、租金上漲，平均售價維持在52.9萬元，但平均租金略升至1,199元。北市商辦空置率雖小幅度上升來到2.52%，但仍維持在3%以下，各商圈租金維持相對穩定，平均租金每坪2,344元，平均售價則在各商圈指標A辦帶動下，小幅上漲至每坪85.8萬元，毛租金資本化率維持在2.53%。

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。

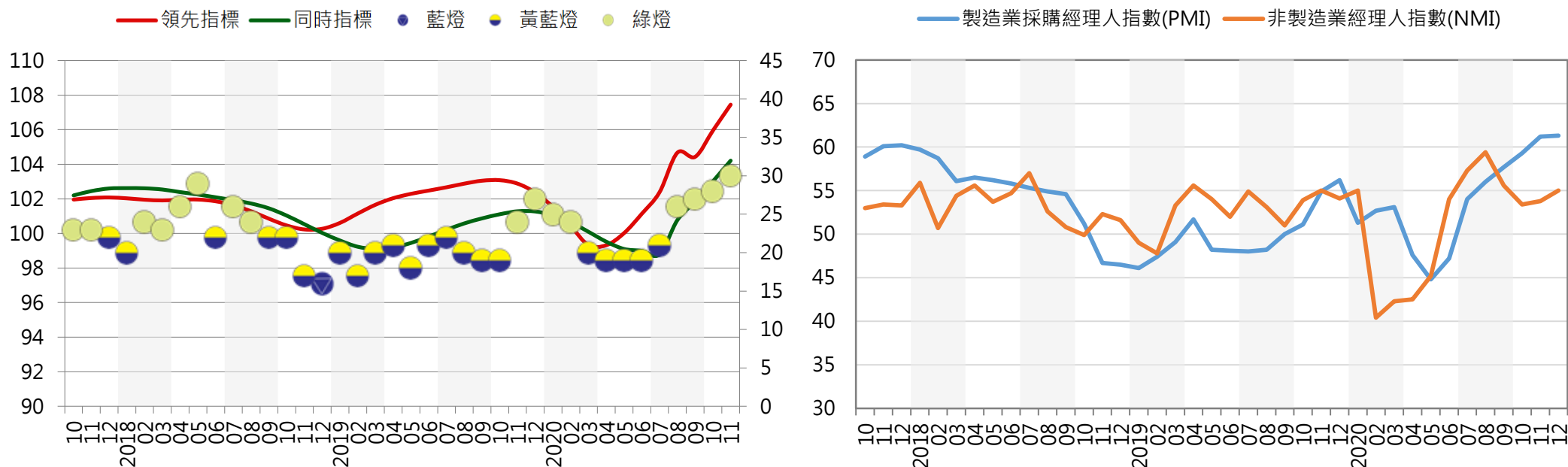


景氣持續升溫 臺商回流擴產 民間投資熱絡

11月景氣燈號綜合判斷分數為30分，較第3季末9月分數上升3分，燈號續呈綠燈，反映國內經濟穩定成長；9項構成項目中，製造業銷售量指數、批發/零售及餐飲業營業額燈號轉好，惟工業生產指數微幅下滑，其餘項目燈號不變，整體顯現市場需求持續回溫。

12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月低點以來，已持續7個月期的擴張至61.3%，五項主要項目中，新增訂單、生產與人力僱用擴張，供應商交貨時間上升，存貨轉為緊縮。至於NMI，指數自8月高點59.4%反轉，並在10月築底，已呈現連續7個月期的擴張，其組成項目中，商業活動及供應商交貨時間指標表現轉好，反映商業活動恢復良好。

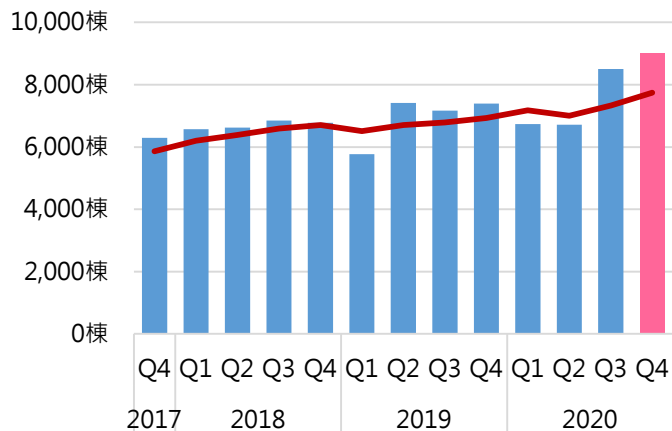
展望未來，疫情促使遠距商機需求旺盛，以及電子新品備貨需求拉升，出口動能可望續航；此外，內外廠商接續來台投資，有助推升國內投資量能，皆有助於經濟發展。



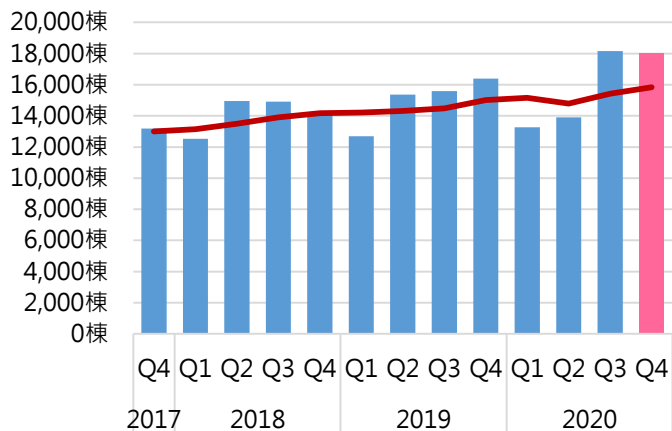
備註說明

- 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。

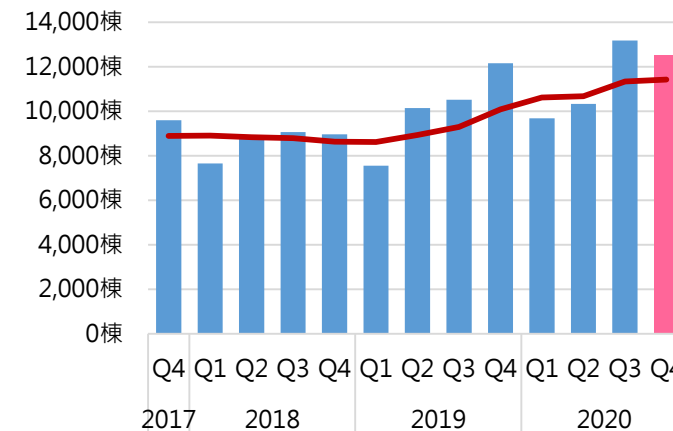
台北市買賣移轉棟數



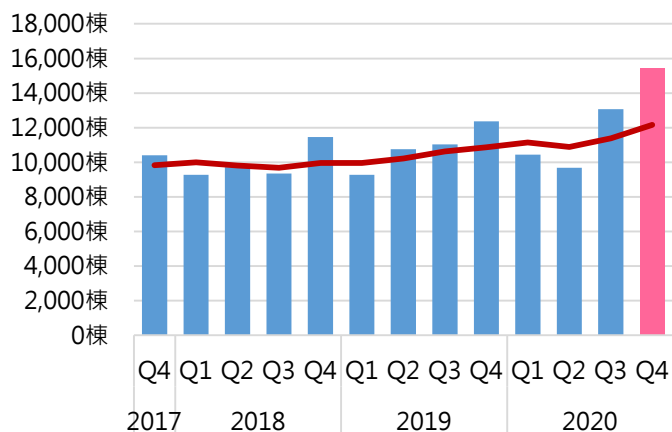
新北市買賣移轉棟數



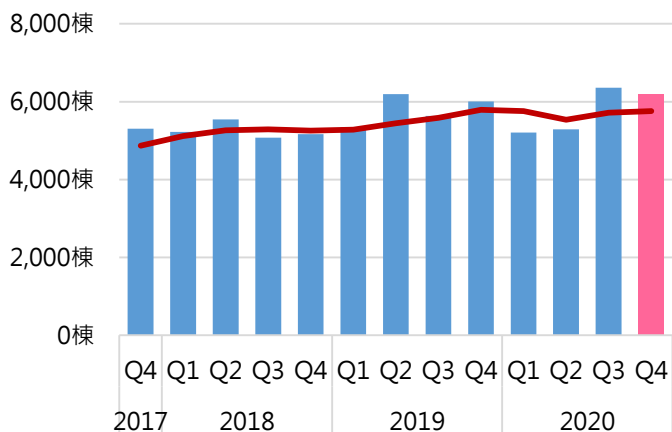
桃園市買賣移轉棟數



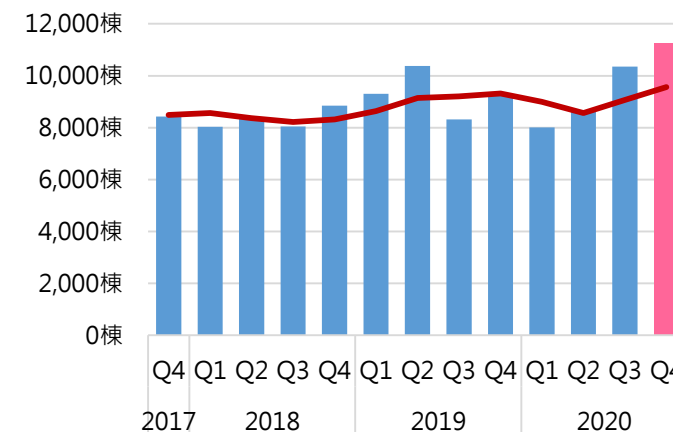
台中市買賣移轉棟數



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

市場供給有限 北市租金抗跌 內科需求增 企業提早為整棟辦公室卡位

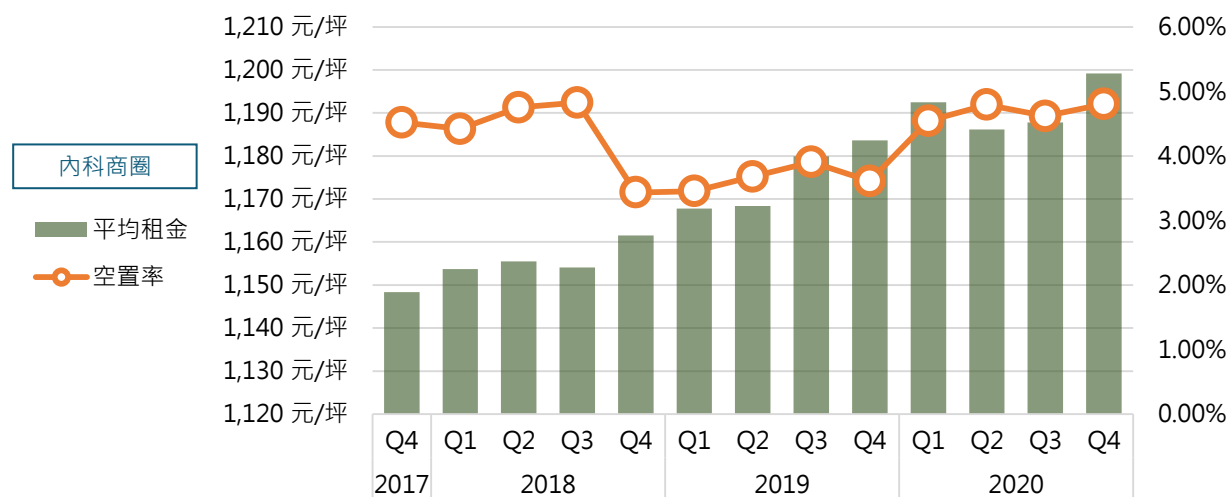
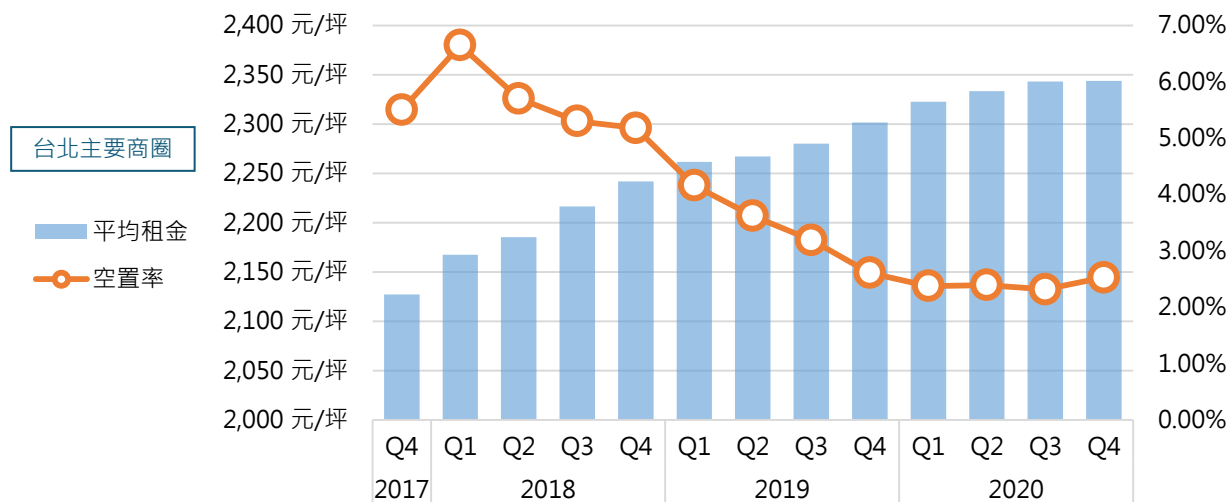
疫情肆虐下，許多大型企業暫緩擴編計畫，在不少舊大樓選擇都更老創造更高價值的同時，供給持續緊縮，台北市整體平均租金抗跌，每坪租金維持在2,344元，空置率來到2.52%，各商圈租金也維持相對穩定狀態。

內科市場部分，在北市辦公租、售都處於缺貨的狀態下，現有大面積需求的企業，積極卡位內科廠辦，甚至搶預租，炒熱內科市場，平均租金每坪來到1,199元，空置率在4.8%。

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

老商圈 松江、南京四五空置續降 內科舊宗段一枝獨秀 租金漲空置降

從各商圈來看，信義世貿及松江南京商圈與去年同期漲幅2.8%較高，平均租金分別是3,293元/坪、1,970元/坪，值得注意的是，以今年台北市危老踴躍區域，中山區的松江南京商圈為例，平均空置率近一年來都保持在2%以下。

內科市場，以舊宗段廠辦表現最為優秀，平均租金每坪931元，空置率大幅下降至5.62%，因取得成本仍相對較低，也讓許多企業樂意在此購置總部使用，使得空置率下降，租金上漲。

資料來源：信義全球資產公司

	平均租金 (元/坪)			空置率		
	2020Q4	2020Q3	2019Q4	2020Q4	2020Q3	2019Q4
平均值	■ 2,344	2,343	2,302	▲ 2.52%	2.32%	2.61%
A+級辦公大樓	■ 3,262	3,262	3,195	■ 1.74%	1.67%	2.43%
A級辦公大樓	■ 1,997	1,997	1,966	▲ 3.19%	2.63%	2.53%
B級辦公大樓	■ 1,573	1,571	1,560	■ 2.76%	2.78%	2.93%
松江南京商圈	■ 1,970	1,970	1,917	▼ 1.04%	1.95%	1.87%
信義世貿商圈	■ 3,293	3,292	3,204	■ 1.74%	1.58%	2.10%
南京四五商圈	■ 1,655	1,655	1,632	▼ 0.34%	0.98%	0.25%
站前西門商圈	■ 1,835	1,835	1,823	■ 1.13%	1.10%	0.97%
復興南京商圈	■ 1,959	1,959	1,927	▲ 1.99%	1.69%	1.28%
敦北民生商圈	■ 1,934	1,934	1,945	▲ 5.02%	4.59%	4.72%
敦南商圈	■ 2,103	2,103	2,092	▲ 2.31%	1.52%	5.58%
內科平均值	▲ 1,199	1,188	1,184	■ 4.80%	4.62%	3.61%
西湖段	▲ 1,378	1,360	1,359	▲ 3.13%	2.58%	0.65%
文德段	■ 1,098	1,098	1,083	▲▲ 6.83%	5.34%	5.78%
舊宗段	▲▲ 931	917	910	▼▼ 5.62%	8.35%	7.46%

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%。

低利率+台商回流 催生商辦、廠辦交易

受台商回流及低利率的影響，催生今年商用不動產交易熱潮，上半年雖受疫情影響在低檔，但第三季起開始回溫，帶動北市商辦市場售價上漲，平均售價小幅上漲至85.8萬元。在市場資金豐沛且低利率條件下，市區各商圈內現有的指標大樓、帶有穩定租金投報的商辦產品，預料明年仍是需求企業選擇的方向，2021年北市辦公市場表現應仍平穩可期。

內科市場，平均售價持平在52.9萬元，今年每一季都有整棟廠辦交易，顯現出企業購置總部辦公室使用需求，本季出現2筆整棟廠辦交易，包含壹傳媒內湖C棟大樓以17.5億元售出以及岱鐸科技以3.95億元買下安康路整棟廠辦。

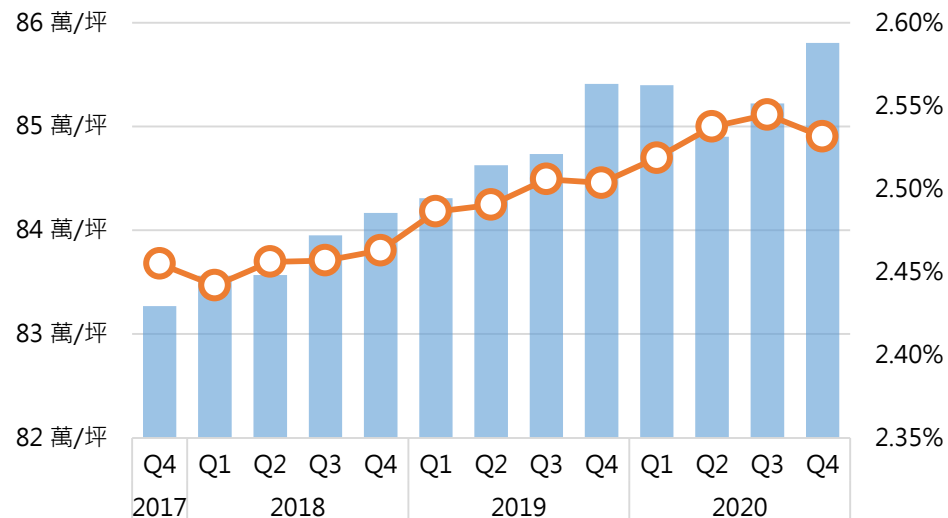
資料來源：信義全球資產公司

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。

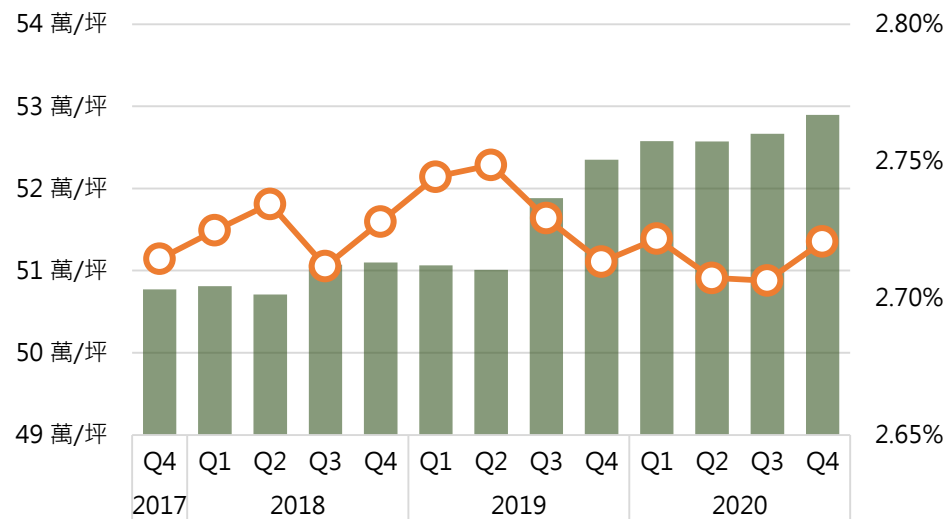
台北主要商圈

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

指標A辦成市場關注焦點

內科舊宗華麗轉身 租售雙漲

整體A級辦公平均售價出現微幅上漲，主要來自各商圈部份指標辦公大樓成交，例如皇翔中山大樓出現一筆交易，拆算每坪單價近115萬元，以及宏璟建設買下揚昇金融大樓部分樓層，拆算每坪單價約118萬元，值得注意的是，站前西門商圈在西區門戶計畫兩大開發案C1D1以及E1E2未來性帶動下，平均售價上漲至每坪73.2萬元。

內科市場，壽險業持續搶進西湖段，包含第一金及新光產物，而西湖段的商辦空置率低、企業進駐情況良好，持續有壽險看好此區域標的做投資；本季舊宗段算「一軍」突起，企業總部設點詢問度增溫，售價、租金雙漲。

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		
	2020Q4	2020Q3	2019Q4	2020Q4	2020Q3	2019Q4
平均值	▲ 85.8	85.2	85.4	■ 2.53%	2.54%	2.50%
A+級辦公大樓	■ 139.5	139.5	135.0	■ 2.35%	2.35%	2.34%
A級辦公大樓	▲ 91.0	90.0	91.2	▼ 2.58%	2.61%	2.53%
B級辦公大樓	■ 74.5	74.3	74.1	■ 2.53%	2.53%	2.52%
松江南京商圈	■ 82.8	82.8	82.5	■ 2.52%	2.52%	2.44%
信義世貿商圈	■ 102.6	102.6	100.8	■ 2.52%	2.51%	2.45%
南京四五商圈	■ 73.4	73.4	73.1	■ 2.56%	2.56%	2.52%
站前西門商圈	▲ 73.2	72.4	73.0	▼ 2.80%	2.84%	2.78%
復興南京商圈	▲ 82.1	81.3	81.3	▼ 2.55%	2.57%	2.51%
敦北民生商圈	■ 80.0	79.9	79.6	■ 2.60%	2.60%	2.62%
敦南商圈	▲ 93.2	92.7	94.9	■ 2.40%	2.42%	2.37%
內科平均值	■ 52.9	52.7	52.4	■ 2.72%	2.71%	2.71%
西湖段	■ 60.7	60.3	60.1	■ 2.72%	2.71%	2.72%
文德段	■ 46.4	46.4	45.8	■ 2.84%	2.84%	2.84%
舊宗段	▲ 44.5	44.2	43.8	▲ 2.51%	2.49%	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

商用不動產揮別上半年愁雲慘霧 下半年衝出好成績 高總價交易增加

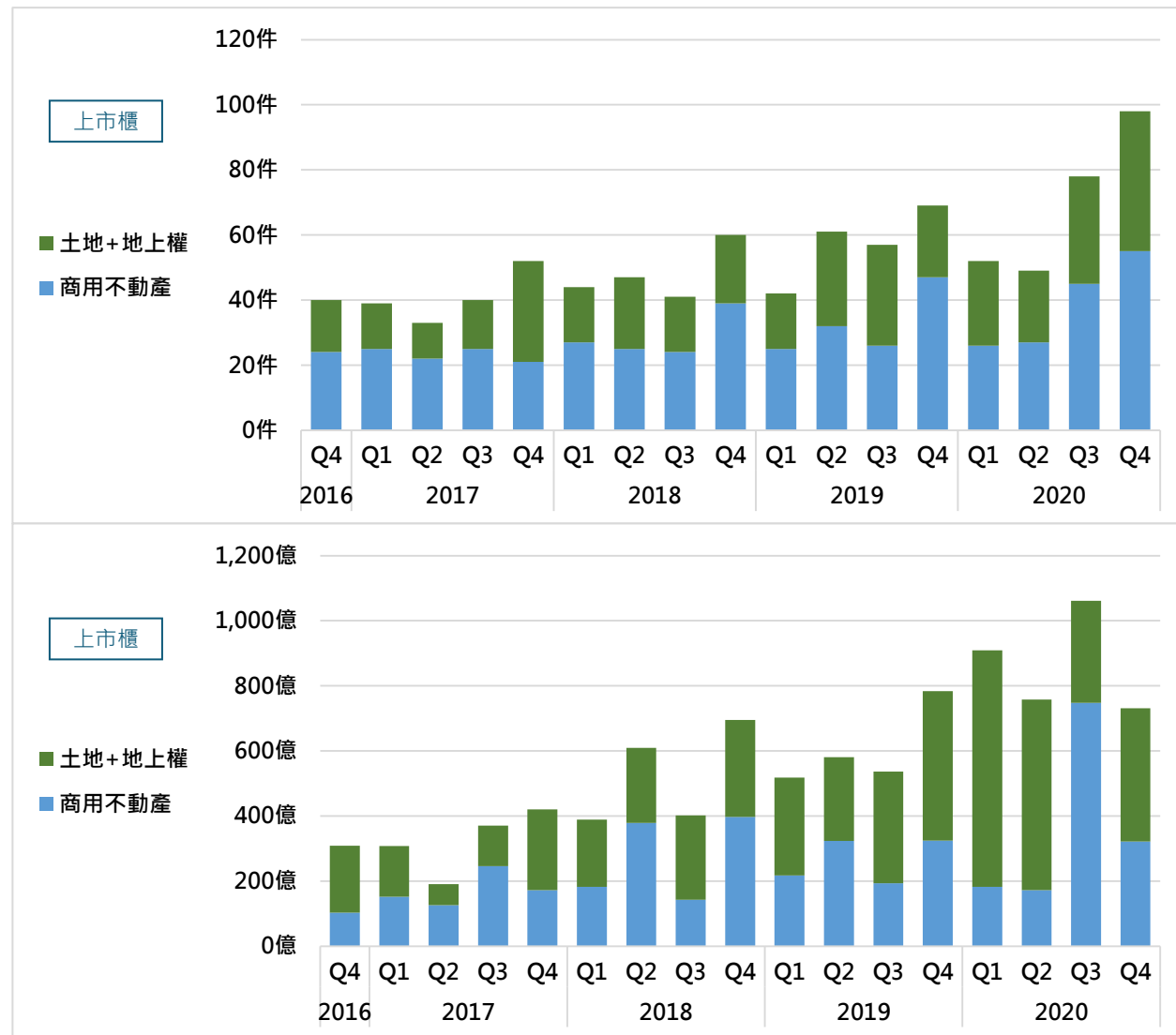
儘管歷經年初疫情、中美貿易戰、到年底央行祭出信用管制政策打炒房，商用不動產交易上半年雖在低檔，但在第三季揮別愁雲慘霧，疫情衝擊反而促成資金回流契機，台商及企業加碼投資的硬需求支撐下，帶動整體大型案件交易，各類產品紛紛有創下單件總額為歷年新高之交易。

土地+地上權交易市場方面，第四季總交易金額410億元，2020年累計交易總額達2,044億元，主要買家乃以建設及壽險為主，以台北市表現最為亮眼。

商用不動產交易方面，第四季總交易金額321億元，2020年累計交易總額達1,419億元，其中工業廠房交易達787億元，佔整體近60%，其中又以新北市土城區為最高；值得注意的是，建設業今年光投資工業地產就比去年增加118億元，為工業地產注入不少投資動能。

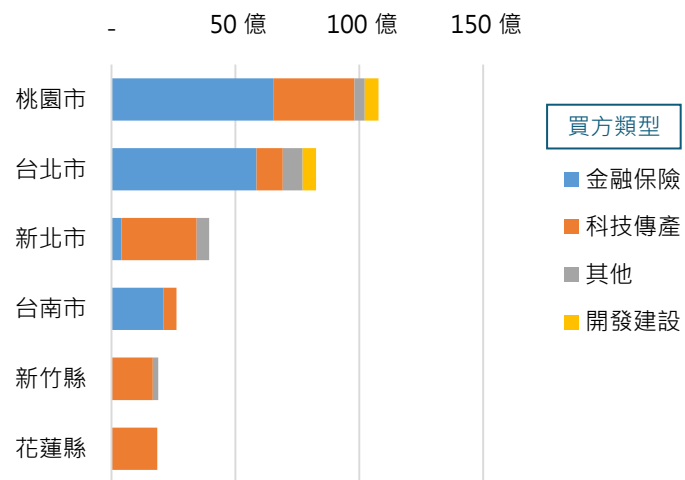
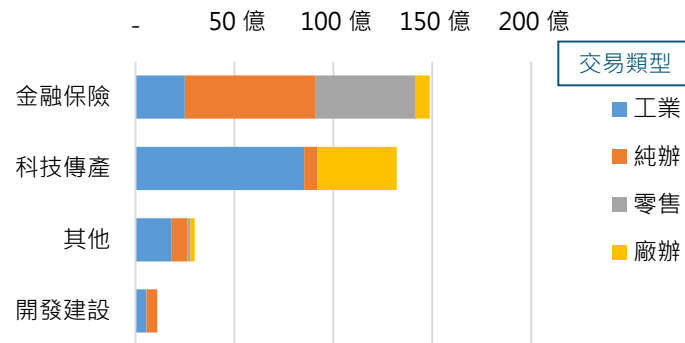
央行於12月祭出信用管制打炒房政策，短期商用市場交易熱度可能受整體氛圍連帶影響，但政策並非針對商用不動產，且有助市場交易價量健康發展，在國內經濟表現佳、低利率環境、產業回流的資金動能與實質需求充足等關鍵因子若能維持下、加上政府持續推動重大建設、以及都更危老題材，商用不動產物件仍會是市場資金尋求保值停泊的很好去處，預期2021年商用不動產表現仍平穩可期。

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

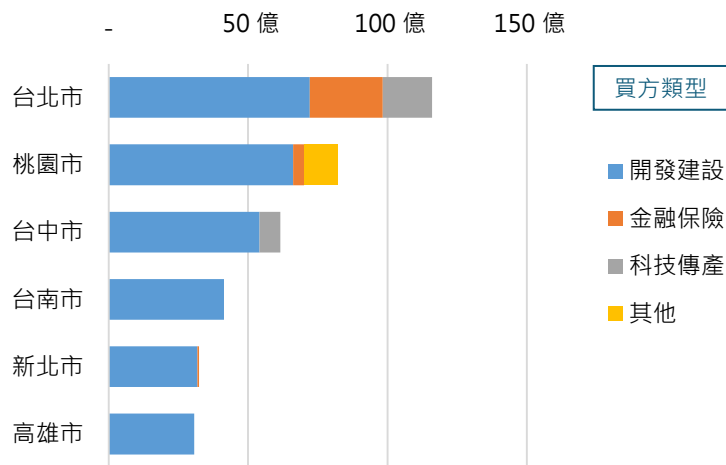
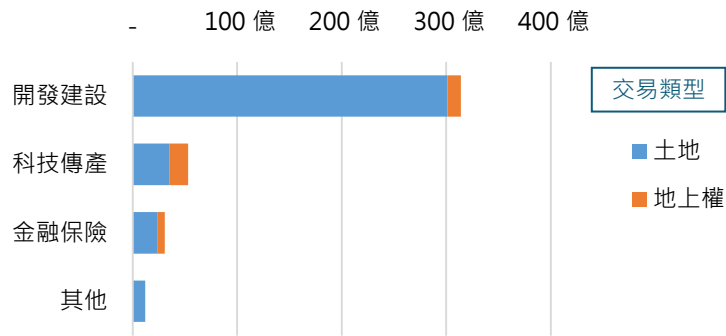
壽險購置資產動能續強 穩定收益產品具優勢



縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	國泰人壽	零售	廣豐新天地購物中心	46.80	9,558	31,677
台北市	台灣人壽	純辦	台北時代廣場	36.89	626	3,809
台南市	南山人壽	工業	新市工業區廠房	21.00	4,834	15,009
桃園市	華紙	工業	觀音工業區廠房	20.00	13,306	9,951
花蓮縣	台泥	工業	和平工業區土地	18.43	94,530	-
桃園市	國泰人壽	純辦	桃園市中壢區復興路辦公	10.19	492	-
桃園市	富堡村五金、中嘉金屬	工業	桃園市蘆竹區南崁廟口段蕃子厝小段廠房	9.12	2,008	-
桃園市	台灣人壽	純辦	濠悅大樓	8.20	362	2,525
台北市	臺銀人壽	純辦	台北時代廣場	7.84	109	627
基隆市	統昶行銷	工業	基隆市暖暖區金華段土地	6.42	4,066	-
新北市	中砂	工業	新北市鶯歌區西湖段廠房	5.85	3,460	4,058
台北市	自然人	純辦	台開金融大樓	5.59	-	1,111
桃園市	富旺	工業	平鎮工業區廠房	5.58	3,484	3,140
新北市	艾笛森	廠辦	台灣科技廣場	5.36	227	1,449
台北市	宏璟	純辦	揚昇金融大樓	5.36	-	451
台北市	中磊電子	廠辦	南港軟體園區第2期	5.18	-	1,234

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

熱錢回流 建商乘勝追擊 爭相競逐 搶進潛力區



縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	亞昕國際	土地	高鐵桃園車站特定區土地	36.24	1,859
桃園市	皇普建設	土地	桃園大竹重劃區土地	23.51	2,766
台中市	海悅、達麗	土地	台中市北區賴厝廍段土地	21.83	833
台北市	國揚實業	土地	台北市內湖區舊宗段土地	21.01	1,501
台北市	遠東銀	土地	台北市信義段三小段土地	20.12	330
台南市	欣巴巴	土地	台南市北區小北段土地	19.48	3,721
台北市	國揚實業	土地	台北市內湖區舊宗段土地	18.79	1,253
台北市	新纖	土地	台北市南港區南港段一小段土地	14.93	1,266
台南市	京城	土地	台南市賢北第二期重劃區土地	14.40	4,000
新北市	皇普建設	土地	新北市鶯歌區國慶段土地	13.94	2,970
桃園市	自然人	土地	高鐵桃園車站特定區土地	12.00	1,420
新竹縣	緯創	地上權	新竹縣國際AI智慧園區產業專用區40年	11.78	8,081
台北市	國泰建設	土地	台北市內湖區潭美段五小段土地	11.61	528
台中市	櫻花建	土地	台中高鐵特定區土地	11.57	2,571
高雄市	神揚建設	土地	高雄鳳山第93期市地重劃區土地	11.32	2,160
台北市	皇翔建設	土地	台北市中正區中正段二小段土地	10.63	272
高雄市	樹藤建設	土地	高雄市楠梓區楠都段四小段土地	8.20	1,694
台中市	元城建設	土地	台中市南區樹子腳段土地	8.00	737
台中市	太子建設	土地	台中十四期重劃區土地	7.50	1,273
台北市	名軒開發	地上權	台北市中正區中正段一小段地上權70年	7.14	254
屏東縣	申豐特用應材	土地	屏東工業區土地	7.00	13,463
嘉義市	金石建設	土地	嘉義市劉厝段土地	6.75	2,575
新北市	亞昕國際	土地	二重疏洪道兩側市地重劃區土地	6.48	650
桃園市	皇普建設	土地	高鐵桃園車站特定區土地	6.40	907
新竹縣	義隆	地上權	新竹縣國際AI智慧園區產業專用區40年	6.32	4,343
台北市	新光人壽	地上權	南港轉運站興建營運移轉地上權	6.10	1,479
新北市	亞昕國際	土地	新北市三重區菜寮段土地	6.00	243

資料來源：公開資訊觀測站&6億以上交易
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：蘇俊寶
 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