

商用不動產季報

2021/Q2



企業潛在投資需求穩定 商用不動產市場仍審慎樂觀

在疫情嚴峻之下，不少企業仍在拓展經營上有亮眼表現，科技及傳產業為第二季主要買方動能，廠辦類需求明顯增溫，以台北內湖及新北汐止為主要交易區域；北市辦公市場方面，並未受到疫情影響，租金及售價較無明顯變化，各商圈維持相對穩定狀態。疫情下，對辦公室短期需求可能趨緩或延後，但受衝擊較大的企業則會有退租或求售的現象。未來在防疫思維下，WFH辦公模式會讓企業更謹慎評估需求辦公空間大小、另外人員分流模式，也會讓企業增加第二辦公室，或將原規劃在廠房內的辦公空間分離出來另設辦公室。商用不動產與產業營運表現高度相關，從目前各種產業的整體狀況，且台商回流資金多，只要疫情能夠逐步控制降溫，對商用不動產市場仍是審慎樂觀。

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。

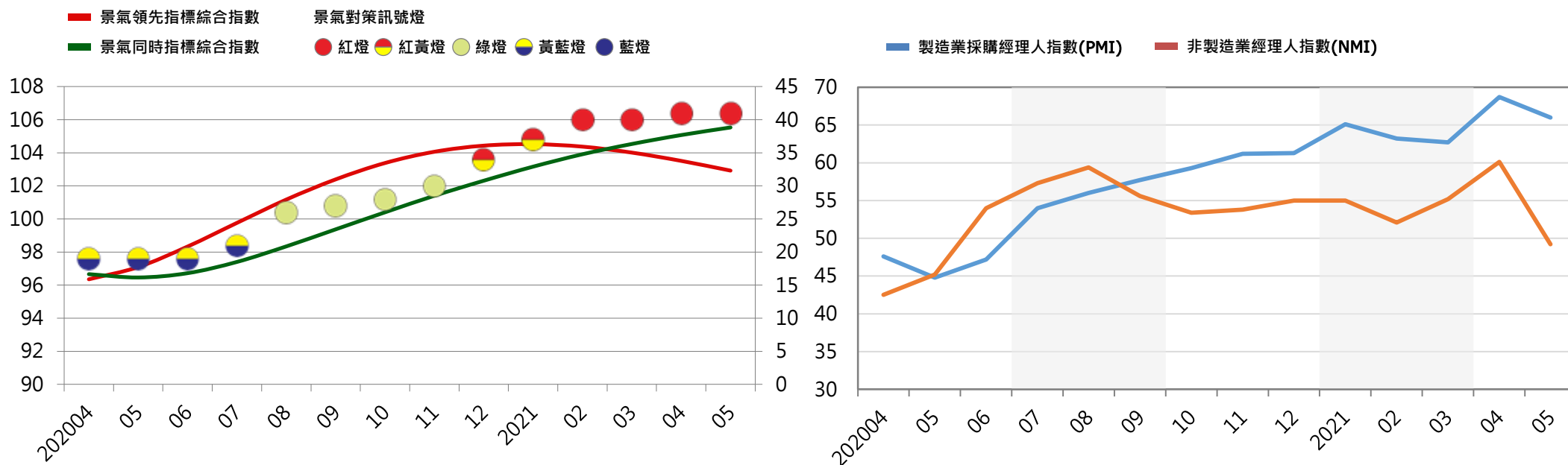
7131858615

經濟穩健成長 半導體供應鏈擴大在台投資 出口動能強勁

110年5月景氣對策信號綜合判斷分數為41分，較上月持平，燈號續呈紅燈；景氣同時指標上升、領先指標走緩，反映國內景氣穩健成長，但不確定性仍存；9項構成項目燈號皆維持不變，但部分項目分數略有下滑，顯現廠商擔憂疫情造成供應鏈失衡。

110年5月臺灣製造業採購經理人指數(PMI)已連續7個月維持在60.0%以上的擴張速度至66.0%，五項主要項目均呈擴張及上升態勢。至於非製造業採購經理人指數(NMI)，中斷連續11個月的擴張，指數驟跌至49.2%，其組成項目中，商業活動與新增訂單緊縮，暗示疫情影響內需產業甚大。

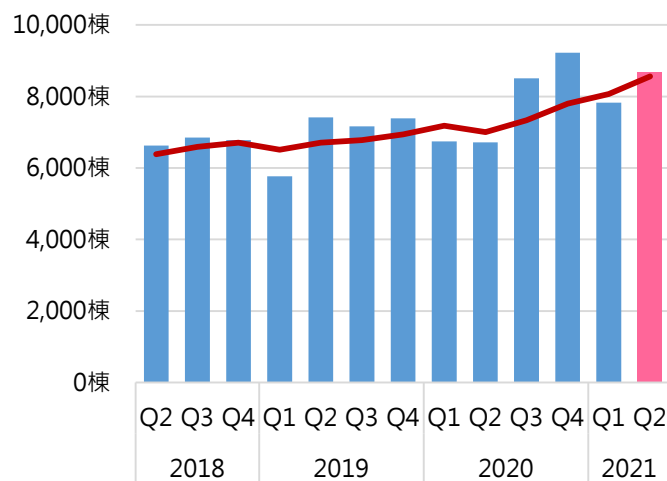
展望未來，國內投資、出口動能基本面仍強，景氣有望隨著疫情趨緩而回溫。



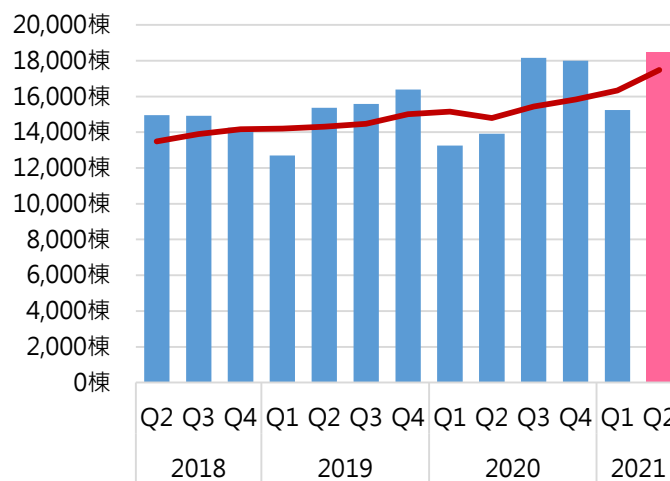
備註說明

- 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。

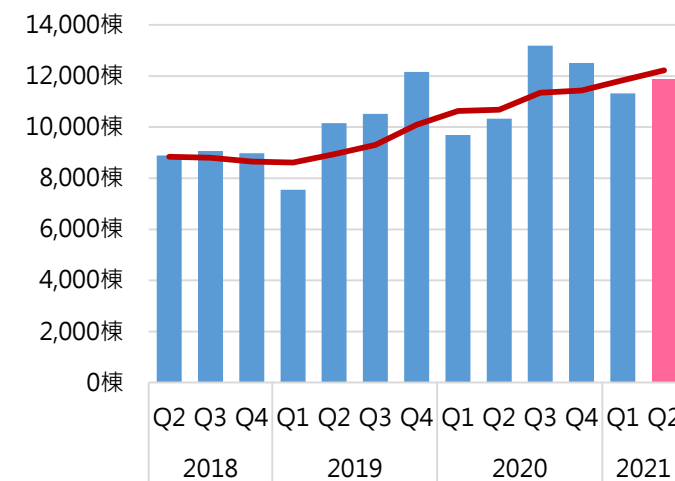
台北市買賣移轉棟數



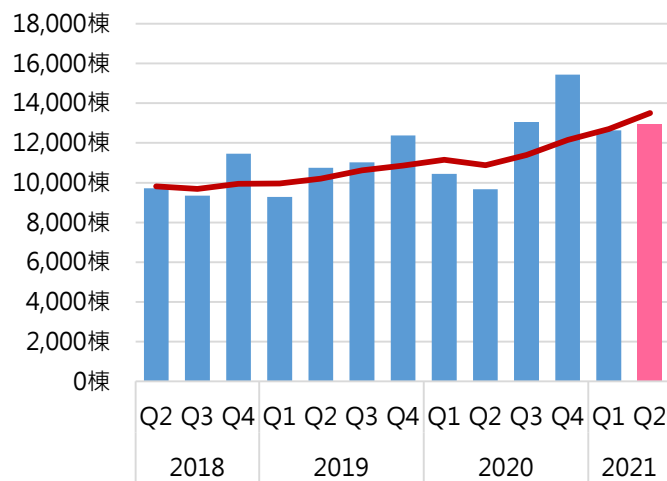
新北市買賣移轉棟數



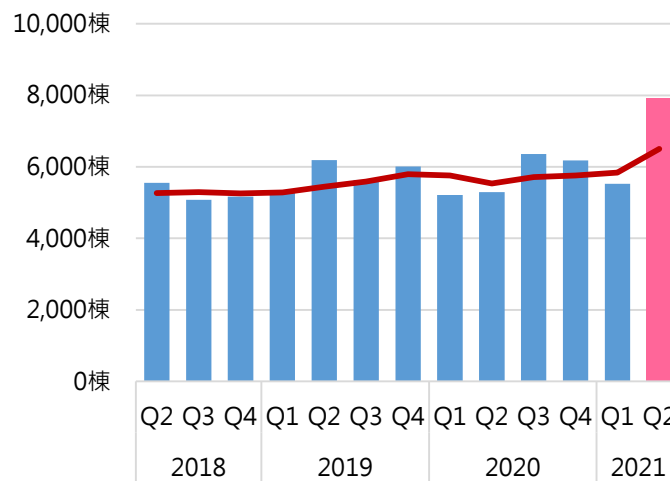
桃園市買賣移轉棟數



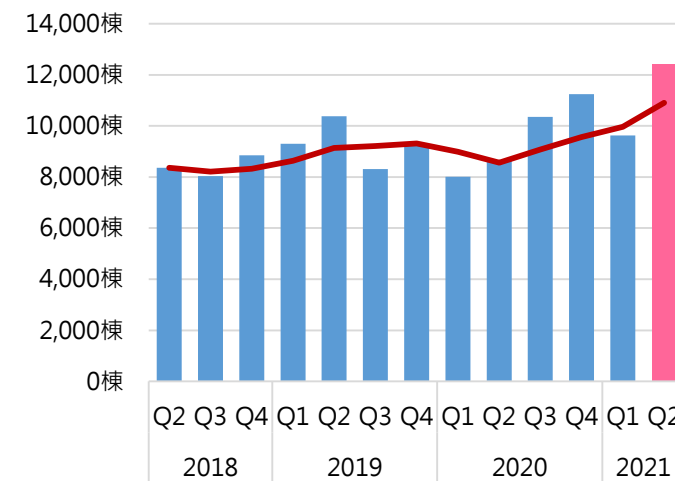
台中市買賣移轉棟數



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

北市辦公租金走勢平穩 空置率僅2.43% 企業加持 帶動大內科廠辦開發

台北市整體辦公租金走勢平穩，每坪平均租金來到2,350元，空置率來到2.43%，雖然五月疫情轉趨嚴峻，三級警戒再次延長，各行各業都更謹慎防疫維持營運，但在北市辦公市場租賃尚未有太大的變化，各商圈租金也維持相對穩定狀態。展望下一季北市商辦市場供給短缺的情況下，辦公需求相對穩定，租金將持續維持平穩走勢。

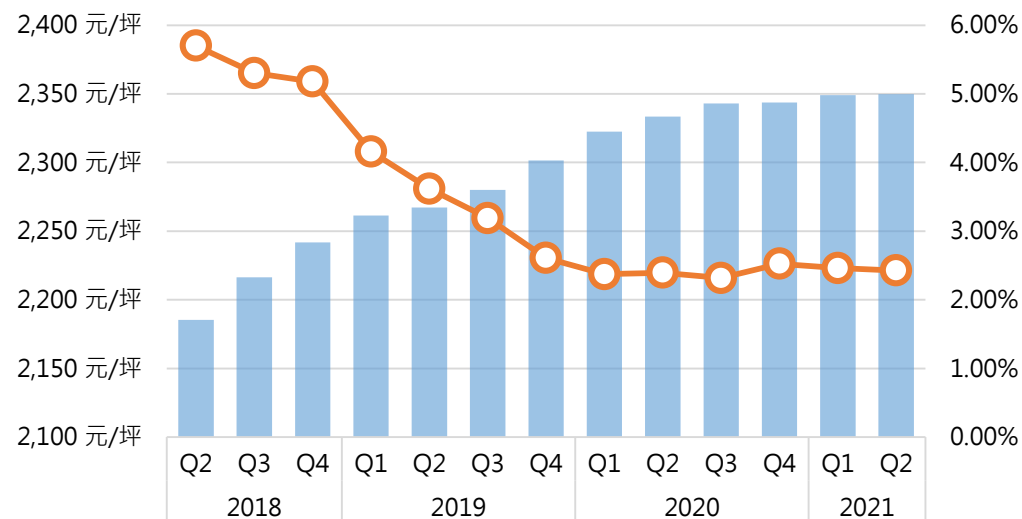
內科市場部分，每坪平均租金來到1,201元，空置率小幅上升至5.28%，但企業需求也持續帶動大內科廠辦開發，調查目前已取得建照擬興建的土地中，未來預計有17棟約3萬多坪的廠辦面積可供應需求企業。

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。

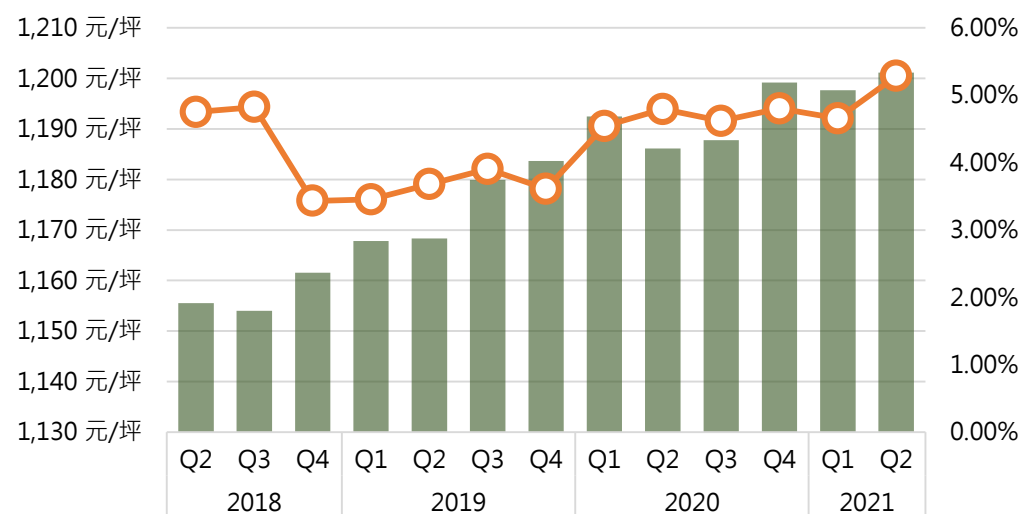
台北主要商圈

平均租金
空置率



內科商圈

平均租金
空置率



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

潛在需求仍在 兩商圈空置率下降 內科廠辦預期需求仍持續浮現

從各商圈來看，北市辦公7個商圈租金與上一季相比較無大變化，並未受到疫情影響，而空置表現有明顯下降的兩商圈，分別是敦北民生的4.67%，較上一季下降0.31個百分點、另外復興南京的1.29%，較上一季下降0.41個百分點。

內科市場，文德段平均租金小幅上漲來到1,114元，空置率上升至8.28%。內科是許多上市櫃企業總部、高科技業的群聚重鎮，未來內科還會有規劃中的捷運環狀線東環段，讓交通運輸可更加改善便利，預期企業對於大內科的需求仍會持續。

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		
	2021Q2	2021Q1	2020Q2	2021Q2	2021Q1	2020Q2
平均值	■ 2,350	2,349	2,333	■ 2.43%	2.46%	2.39%
A+級辦公大樓	■ 3,262	3,262	3,243	■ 1.84%	1.82%	1.65%
A級辦公大樓	■ 2,008	2,008	1,990	■ 2.99%	2.87%	2.82%
B級辦公大樓	■ 1,582	1,579	1,571	▼ 2.53%	2.81%	2.86%
松江南京商圈	■ 1,970	1,970	1,960	■ 1.75%	1.75%	1.20%
信義世貿商圈	■ 3,295	3,295	3,270	■ 1.74%	1.69%	1.86%
南京四五商圈	■ 1,655	1,655	1,655	■ 0.25%	0.25%	0.71%
站前西門商圈	■ 1,842	1,842	1,835	■ 2.17%	2.19%	1.12%
復興南京商圈	■ 1,963	1,959	1,954	▼ 1.29%	1.70%	1.11%
敦北民生商圈	■ 1,954	1,954	1,933	▼ 4.67%	4.98%	4.28%
敦南商圈	■ 2,112	2,109	2,099	■ 1.82%	1.86%	1.90%
內科平均值	■ 1,201	1,198	1,186	▲ 5.28%	4.66%	4.79%
西湖段	■ 1,373	1,375	1,359	■ 3.00%	3.07%	2.21%
文德段	▲ 1,114	1,098	1,095	▲▲ 8.28%	7.06%	5.26%
舊宗段	■ 934	932	917	▲▲ 5.88%	4.66%	10.22%

台灣整體經濟基本面佳 需求回溫 廠辦成為企業投資亮點

5月起的本土疫情升溫會造成短期市場的謹慎與停滯，但目前台灣整體經濟基本面仍佳，產業在全球供應鏈角色也已更具重要地位，加上資金水位仍高，台北市辦公室平均售價仍為86.1萬元，整體租金資本化率落在2.53%。市場案例部分，海悅以7.6億元買下已通過危老審議的蘇黎世大樓，看準都更危老重建過後的效益。

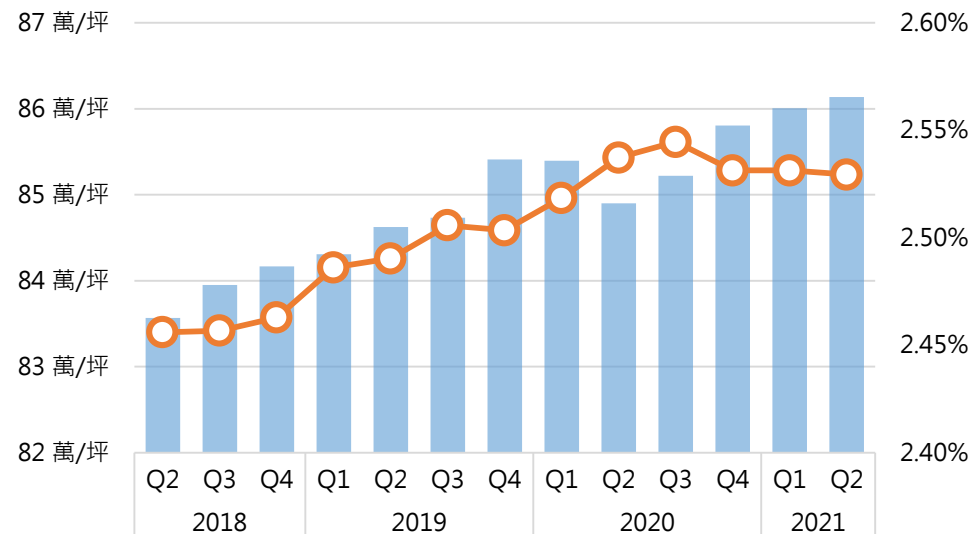
內科市場，平均售價持平在53.3萬元，整體租金資本化率落在2.71%，統計今年上市櫃法人在內科廠辦交易規模，已比去年一整年交易高，其中整棟交易就出現2筆；內科自2017年起，已連續五年都有整棟廠辦交易出現。

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。

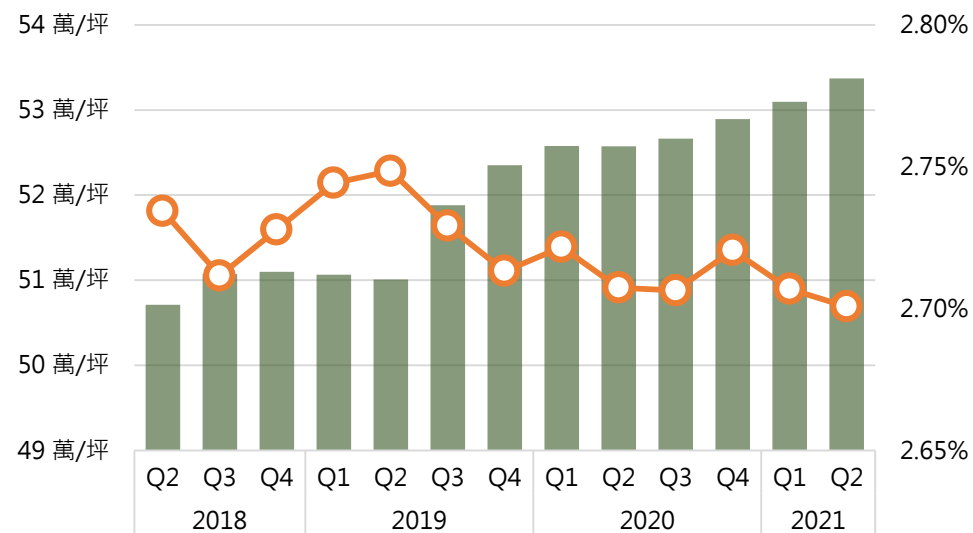
台北主要商圈

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

北市辦公需求穩 走勢持平 內科廠辦受青睞 科技傳產搶進

從各商圈來看，復興南京商圈售價有明顯的漲幅，平均售價落在83.7萬元，與去年同期成長近3%，其餘六商圈都呈現平穩走勢，售價較無太大變化。

內科市場，廠辦類需求明顯增溫，內科是北市主要交易熱區，主要是平均屋齡較新，且因廠辦單價仍較市中心低，對於需求大面積辦公的企業，購置成本較低。售價較有變動的是文德段，平均售價小幅上漲至47.3萬元。

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		
	2021Q2	2021Q1	2020Q2	2021Q2	2021Q1	2020Q2
平均值	■ 86.1	86.0	84.9	■ 2.53%	2.53%	2.54%
A+級辦公大樓	■ 139.5	139.5	135.0	■ 2.35%	2.35%	2.33%
A級辦公大樓	■ 91.6	91.4	90.0	■ 2.57%	2.57%	2.59%
B級辦公大樓	■ 74.7	74.6	74.3	■ 2.53%	2.53%	2.53%
松江南京商圈	■ 82.8	82.8	82.8	■ 2.52%	2.52%	2.50%
信義世貿商圈	■ 102.6	102.6	100.3	■ 2.53%	2.53%	2.49%
南京四五商圈	■ 73.7	73.7	73.1	■ 2.55%	2.55%	2.56%
站前西門商圈	■ 73.9	73.9	72.4	■ 2.78%	2.78%	2.84%
復興南京商圈	▲ 83.7	83.0	81.3	■ 2.50%	2.52%	2.55%
敦北民生商圈	■ 80.3	80.0	79.9	■ 2.59%	2.60%	2.60%
敦南商圈	■ 93.1	93.1	92.7	■ 2.42%	2.42%	2.42%
內科平均值	■ 53.4	53.1	52.6	■ 2.70%	2.71%	2.71%
西湖段	■ 61.2	61.1	60.1	■ 2.69%	2.70%	2.71%
文德段	▲ 47.3	46.4	46.4	■ 2.82%	2.84%	2.83%
舊宗段	■ 44.6	44.5	44.2	■ 2.52%	2.51%	2.49%

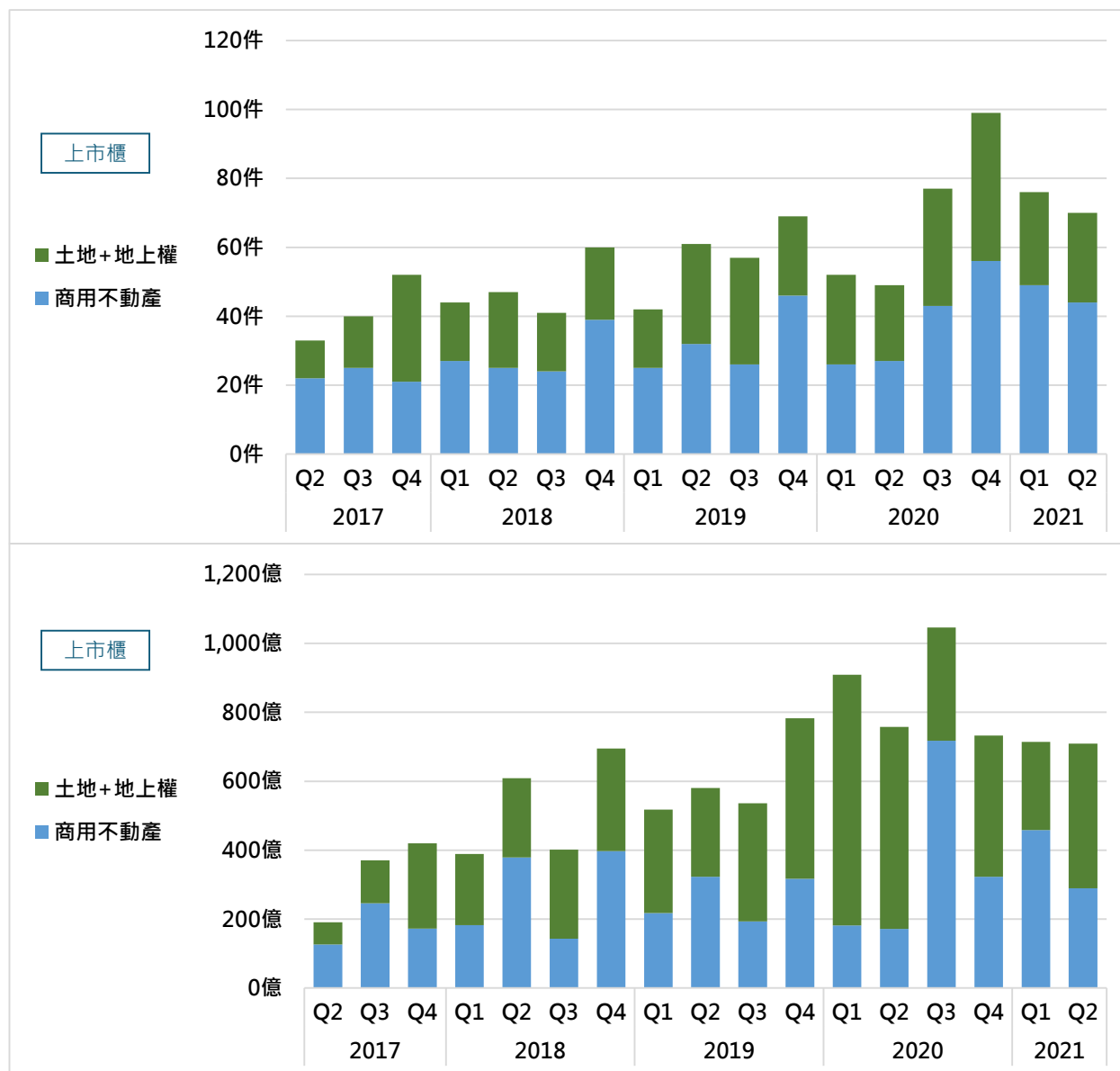
外銷動能強

科技業擴產需求仍持續

外銷動能強，讓半導體與科技製造業有因應國際供應鏈訂單的科技廠房需求。此外，疫情下大量線上購物衍生的物流倉儲、以及零接觸經濟模式下，電子支付與遠距服務所帶來對高規格IDC資料中心機房需求，這些都仍會是工業地產的需求支撐。統計2021年Q2上市櫃法人大型交易，總交易金額來到289億元，與去年2020年Q2總交易金額171億元，相比成長近70%。

土地+地上權交易市場方面，在無指標性地上權標脫下，雖與去年同期586億少許多，但交易金額為歷年同期次高，交易金額來到419億元。交易區域則可看到建商將眼光轉向台中市及新北市的重劃區，其單筆金額最大的則是，興富發建設以85億元買下新莊副都心土地。

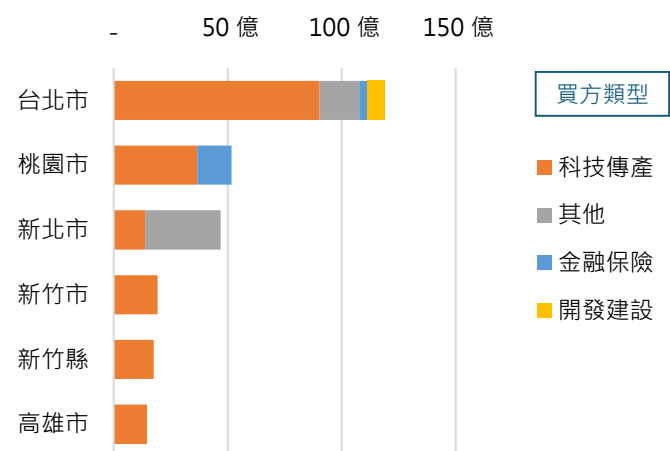
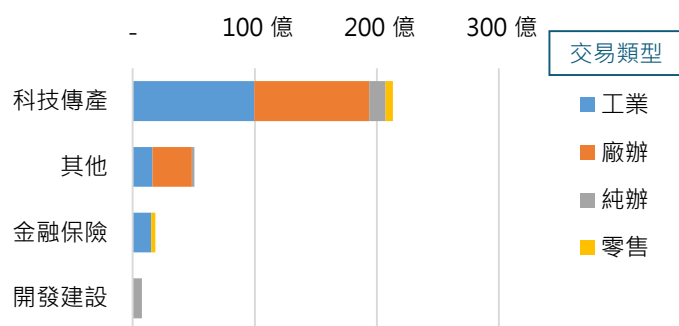
商用不動產市場第二季主要買方動能來自科技業，若從交易產品看，以工業地產類131億元(佔50%)最高，除科技業擴廠需求高是主因外，也有壽險看好疫情下商機，線上購物衍生的物流倉儲需求也一一浮現，除國泰人壽在5月以15億元買下桃園大溪9千多坪丁建土地，包含全家便利商店、華元食品等傳產零售業者也在上半年積極布局倉儲物流儲備用地。廠辦類126億元(佔44%)次高，整棟廠辦交易包含，聯發科買下「遠傳內科文德大樓」、亞尼克買下「九義牛津商務大樓」、惟義股份買下「聯合科技中心A棟」。



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

疫情下投資續熱

廠辦、工業成交易重點



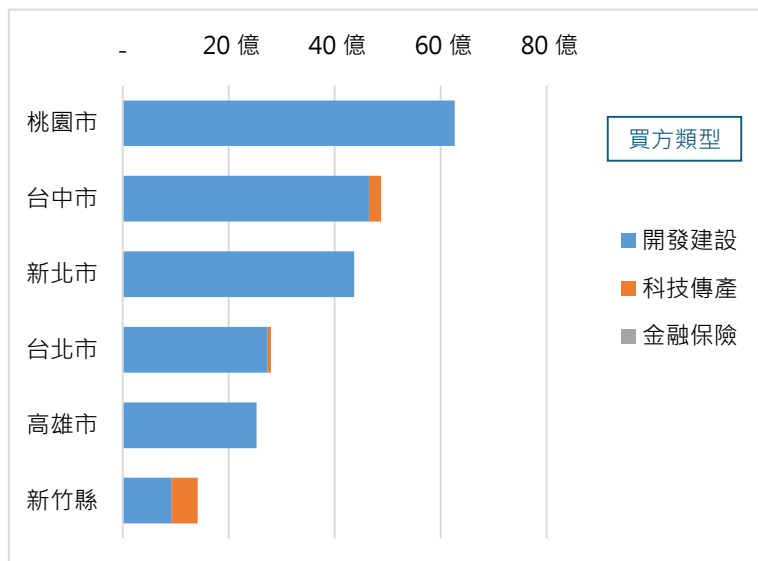
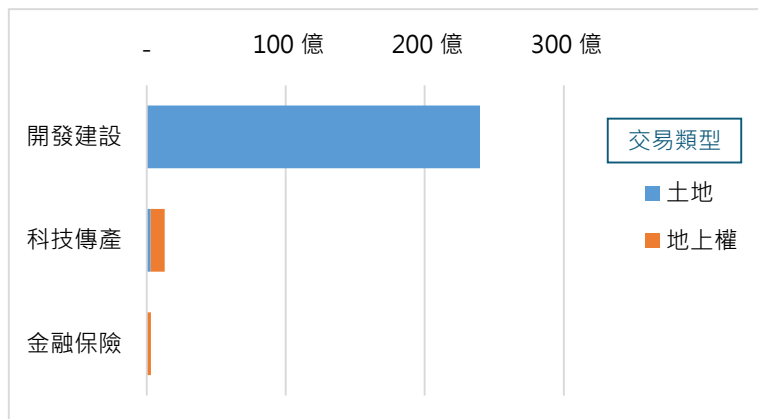
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	聯發科	廠辦	遠傳內科文德大樓	32.60	872	6,451
台北市	威剛科技	廠辦	長虹雲端科技大樓	26.23	800	5,472
新北市	惟義股份	廠辦	聯合科技中心A棟	16.38	1,809	7,292
新北市	偉剛科技等公司	工業	新北市泰山區泰林段土地	16.26	3,883	-
桃園市	國泰人壽	工業	桃園市大溪區瑞興土地	15.00	9,474	-
台北市	友華生技	廠辦	華固創富中心大樓	12.24	-	1,741
新竹縣	敦泰	純辦	昌益科技產發園區	10.71	1,426	5,814
新竹市	世界先進積體電路	工業	新竹科學園區廠房	9.05	-	14,651
高雄市	東泥	工業	高雄臨海工業區廠房	8.72	5,532	4,505
桃園市	大聯大投資控股	工業	桃園市龜山區頂湖段廠房	8.40	2,395	2,615
台北市	威剛科技	廠辦	長虹雲端科技大樓	7.97	225	1,547
台北市	安普新	廠辦	南港軟體園區	7.60	-	1,516
台北市	海悅	純辦	蘇黎世保險大樓	7.60	48	431
桃園市	臺慶科	工業	桃園幼獅工業區廠房	7.30	3,027	2,686
桃園市	欣興電子	工業	桃園市楊梅區草湳坡土地	6.97	4,762	-
新竹市	群聯電子	工業	新竹市新竹市麗園段土地	6.08	4,676	2,120

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

建商出手更趨謹慎

交易集中新北、台中重劃區



縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
新北市	興富發建設	土地	新莊副都市中心土地	85.27	3,280
台中市	達麗	土地	台中高鐵特定區土地	44.20	4,584
台中市	華建	土地	台中高鐵特定區土地	38.96	4,256
新北市	國泰建設	土地	二重疏洪道兩側市地重劃區	33.95	1,983
台中市	齊裕營造	土地	台中七期重劃區土地	31.97	1,134
台中市	宏環、鼎固富喜	土地	台中十四期重劃區土地	16.59	2,494
高雄市	興富發建設	土地	高雄市新興區新興段四小段土地	15.61	689
台北市	長虹建設	土地	北投士林科技園區土地	15.37	627
高雄市	華友聯	土地	高雄市鳳山區華泰段土地	14.57	1,079
台北市	達麗	土地	台北市北投區土地	13.22	508
台中市	興富發建設	土地	台中七期重劃區土地	12.76	400
台北市	璞真建設	土地	台北市士林區福林段二小段土地	12.50	757
台中市	國泰建設	土地	台中七期重劃區土地	9.94	511
台北市	皇翔	地上權	台北市松山區敦化段二小段(70年)	8.54	232
台北市	易倉開發等公司	土地	北投士林科技園區土地	8.22	579
高雄市	日大建設	土地	高雄市三民區覆鼎金段土地	7.36	1,168
台中市	遠雄	土地	台中市西屯區土地	7.27	817
台南市	遠雄	土地	台南市永康區鹽行重劃土地	6.95	1,550
高雄市	遠雄	土地	高雄市鼓山區土地	6.93	423
高雄市	隆大	土地	高雄市橋頭區新莊段土地	6.68	3,038

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