

商用不動產季報

2021/Q3



商辦市場已達缺貨狀況

北市空置率續降

今年到目前產業歷經了國內外疫情、國際經濟變動，這些對企業影響程度，商辦市場的空置率或可看出一些端倪，台北市市區辦公商圈空置率已降至2%以下，來到1.74%，為歷年新低。內科商圈空置率也降至3.3%，呈現西湖、文德、舊宗段皆搶手的狀況。新供給銜接不及、企業需求動能多元且強勁、屋主在疫情考量下提高續租態度，都是帶來低空置率的主因。

未來商用不動產會有三趨勢：第一，疫情下宅經濟持續旺盛，電商與物流業積極布局物流配送系統，會持續購地蓋物流中心；第二，企業總部舊換新需求高，全新整棟廠辦更受青睞，帶動建商買地蓋廠辦、商辦比例提高；第三，因應即時生產需求且考量供應鏈群聚，企業會在既有基地周邊擴大購買整併可立即使用的廠房。

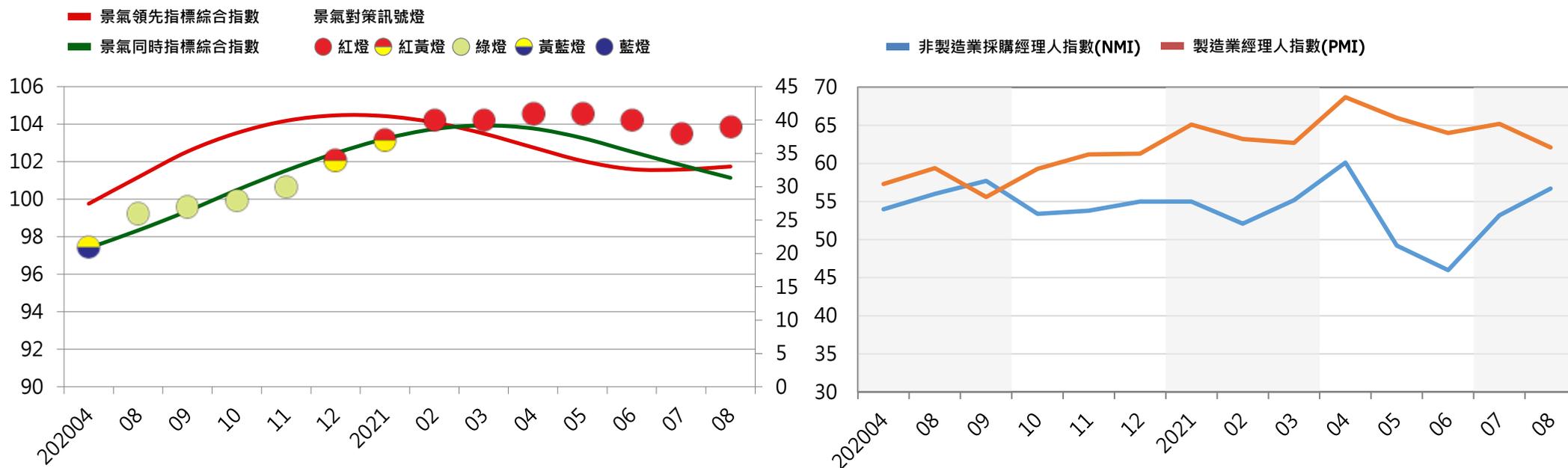
本報告不代表本公司之投資建議，報告書所刊載之數據及資料僅供參考，雖力求精確，惟因市場變動及其他可能因素影響，請讀者仍須自行審慎評估市場變化其任何投資風險。

經濟成長超乎預期 外熱內溫成主旋律 不動產、零售及資通訊產業扮領頭羊

110年8月景氣對策信號綜合判斷分數為39分，燈號續呈紅燈；景氣領先指標上升、同時指標呈下跌，反映疫情衝擊預期漸次減緩。9項構成項目中，批發、零售及餐飲業營業額由綠燈轉呈紅燈、海關出口值由紅燈轉呈黃紅燈，其餘7項燈號不變，顯示內需消費可望回溫；而中國推行能耗雙控，停電、停產影響對中國出口貿易活動，恐短暫使出口成長趨緩。

110年8月臺灣製造業採購經理人指數(PMI)已連續10個月維持在60.0%以上的擴張速度，5項主要項目均續呈擴張態勢。至於非製造業採購經理人指數(NMI)，續揚3.5個百分點至56.7%，其組成項目中，商業活動指數上揚7.6個百分點至61.5%，代表隨著降級至二級警戒，非製造業已步出此波疫情陰霾。

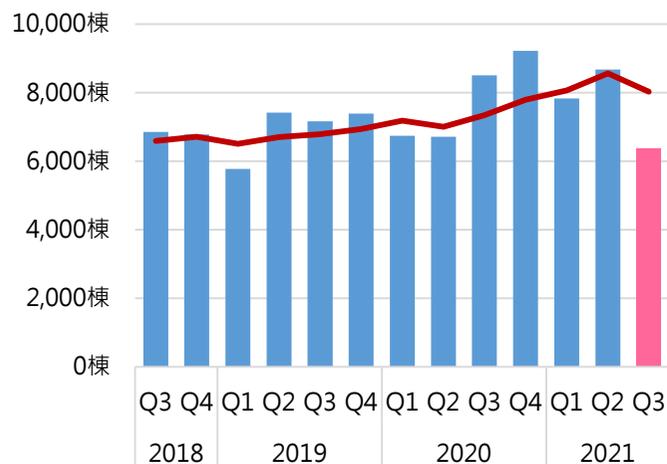
展望未來，國內出口動能仍穩健、內需消費可望回升，營造暨不動產業、零售業及資訊暨通訊傳播業將有望成為產業領頭羊。



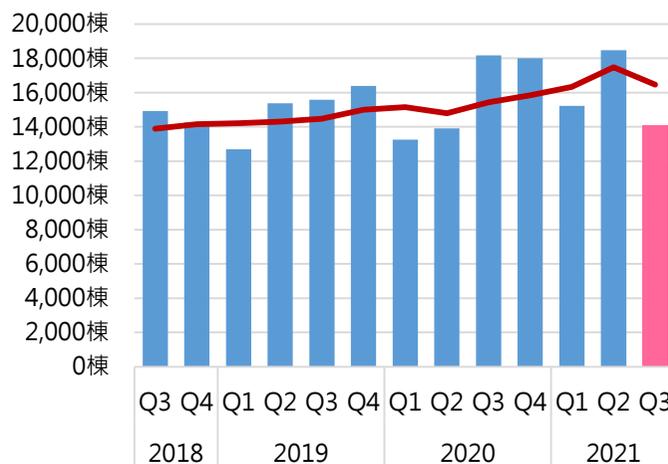
備註說明

- 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。

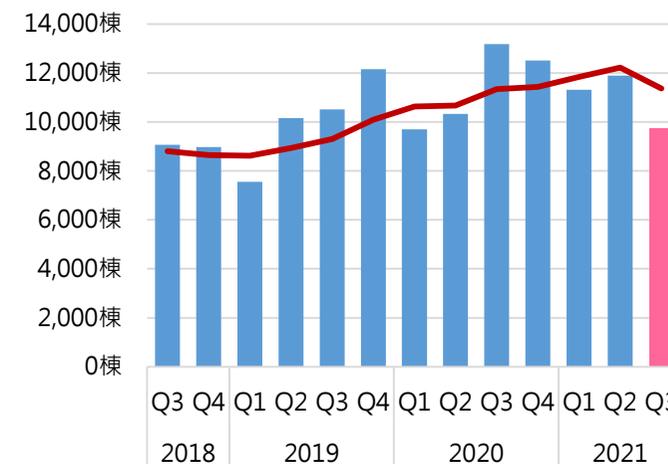
台北市買賣移轉棟數



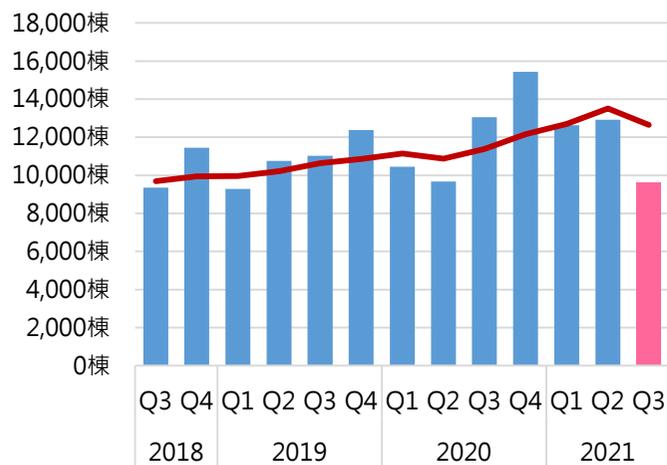
新北市買賣移轉棟數



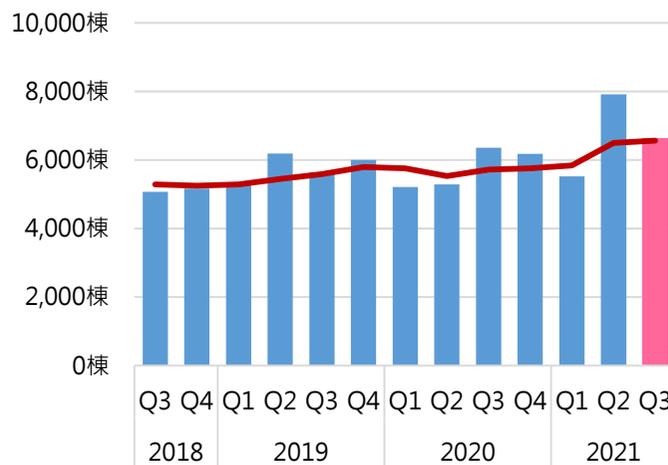
桃園市買賣移轉棟數



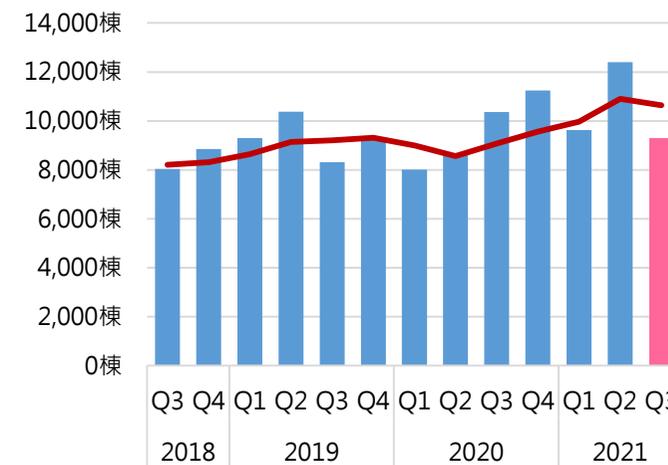
台中市買賣移轉棟數



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

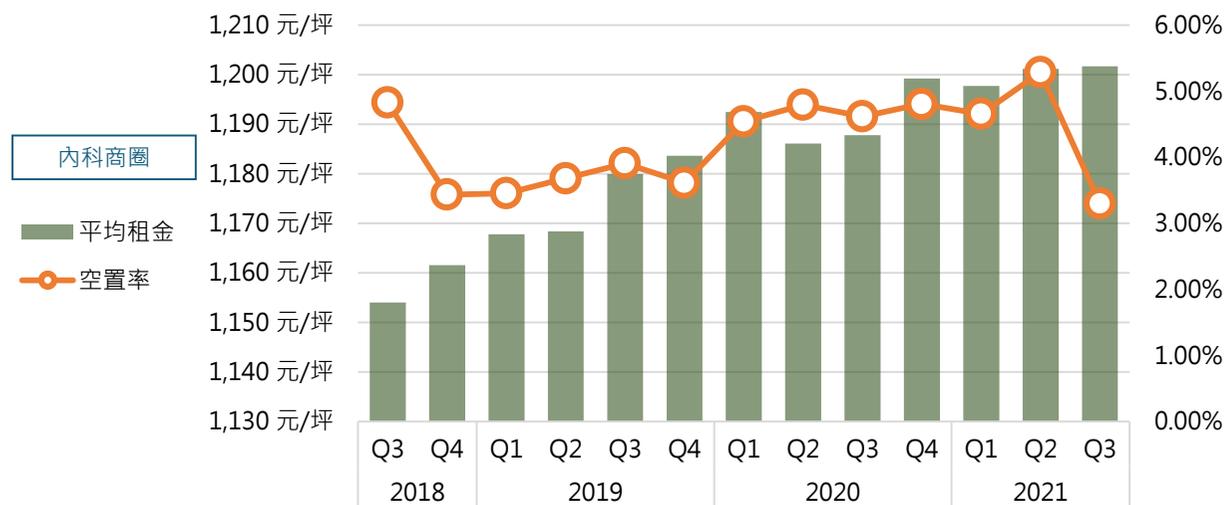
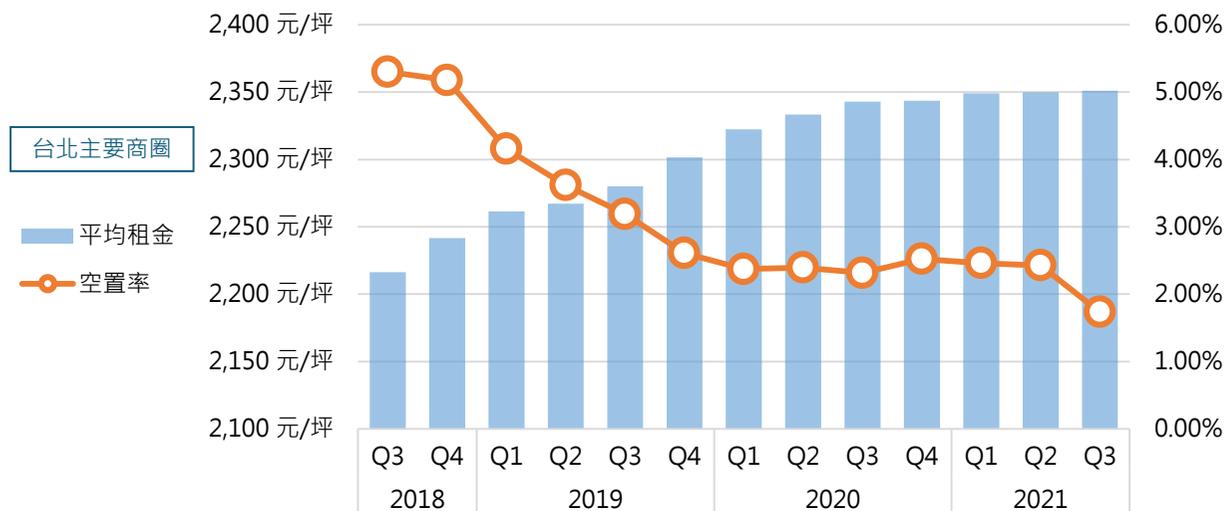
企業因應發展 總部需求強勁 空置率續降 整棟廠辦 已成企業擴編新選項

台北市區辦公商圈的平均空置率續低，由上季2.43%下降至1.74%，七個商圈中就有六個商圈的空置率在2%以下。空置率續低的主因：一、不少即將完工大樓已預招租或自用，整體台北辦公空間呈現缺貨狀況。二、老舊商辦投入危老都更讓現有供給減少，租戶必須另覓空間搬遷，其中不少企業往內科移動。三、大型企業因應發展，持續有總部空間舊換新需求。四、市區商圈雖有企業移動至內科，但在網購電商、網路遊戲、軟體研發等產業的擴張動能下，銜接遞補原有空置空間。五、考量疫情變數，屋主多願意以彈性條件留住承租方避免空置損失。

內科市場部分，企業持續移入，平均空置率也續降，由上季5.28%下降至3.3%，每坪平均租金維持在1,202元。除了大型企業來此找大坪數廠辦作為總部或員工訓練中心，另外中小型企業所需的50-100坪左右標準面積空間，租賃去化速度也加快，都讓內科整體廠辦空置率大幅下降。

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

七商圈中 六商圈空置已降至2%以下 捷運規劃陸續到位 為內科添加動能

從各商圈來看，以松江南京商圈表現最為優秀，平均租金小幅上漲至1,976元，空置率下降至1.31%；南京四五段商圈因有承租戶搬遷，空置率小幅上升至1.39%，區域內商辦因平均屋齡多超過30年，近年不少大型企業與外商對辦公空間的需求規格升級，紛開始往外尋找新辦公大樓，其餘商圈空置率都呈現明顯下降趨勢。

內科市場，西湖段及文德段因有捷運文湖線經過，因此區域租金水準與承租穩定度高，其中文德段因受惠於鄰近西湖段滿載的外溢效果，空置有感下降，來到3.98%，其餘商圈租金與上一季較無明顯變化。

| | 平均租金 (元/坪) | | | 空置率 | | |
|---------|------------|--------|--------|----------|--------|--------|
| | 2021Q3 | 2021Q2 | 2020Q3 | 2021Q3 | 2021Q2 | 2020Q3 |
| 平均值 | ■ 2,351 | 2,350 | 2,343 | ▼ 1.74% | 2.43% | 2.32% |
| A+級辦公大樓 | ■ 3,262 | 3,262 | 3,262 | ▼ 1.39% | 1.84% | 1.67% |
| A級辦公大樓 | ■ 2,010 | 2,008 | 1,997 | ▼▼ 1.92% | 2.99% | 2.63% |
| B級辦公大樓 | ■ 1,583 | 1,582 | 1,571 | ▼ 1.97% | 2.53% | 2.78% |
| 松江南京商圈 | ▲ 1,976 | 1,970 | 1,970 | ▼ 1.31% | 1.75% | 1.95% |
| 信義世貿商圈 | ■ 3,295 | 3,295 | 3,292 | ▼ 1.36% | 1.74% | 1.58% |
| 南京四五商圈 | ■ 1,655 | 1,655 | 1,655 | ▲▲ 1.39% | 0.25% | 0.98% |
| 站前西門商圈 | ■ 1,842 | 1,842 | 1,835 | ▼ 1.54% | 2.17% | 1.10% |
| 復興南京商圈 | ■ 1,966 | 1,963 | 1,959 | ■ 1.43% | 1.29% | 1.69% |
| 敦北民生商圈 | ■ 1,954 | 1,954 | 1,934 | ▼ 3.79% | 4.67% | 4.59% |
| 敦南商圈 | ■ 2,112 | 2,112 | 2,103 | ▼ 1.14% | 1.82% | 1.52% |
| 內科平均值 | ■ 1,202 | 1,201 | 1,188 | ▼▼ 3.30% | 5.28% | 4.62% |
| 西湖段 | ■ 1,373 | 1,373 | 1,360 | ▼ 2.13% | 3.00% | 2.58% |
| 文德段 | ■ 1,114 | 1,114 | 1,098 | ▼▼ 3.98% | 8.28% | 5.34% |
| 舊宗段 | ■ 937 | 934 | 917 | ▼ 4.97% | 5.88% | 8.35% |

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%。

央行第三波信用管制衝擊有限

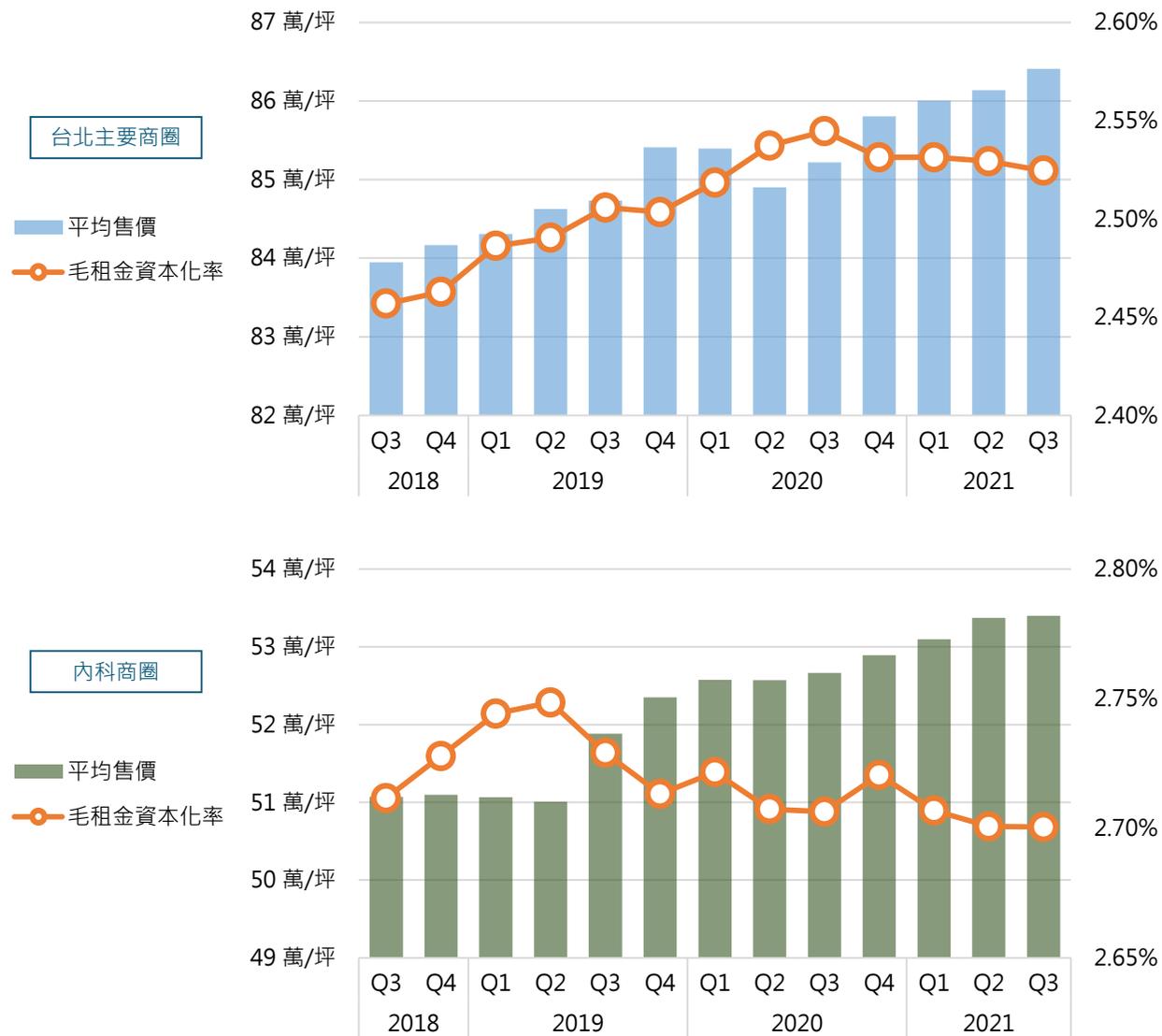
整棟廠辦需求持續浮現

商用市場逐漸走出國內三級疫情的陰霾，北市商辦售價無明顯變化，已連續三季凍漲，整體售價來到每坪86.4萬元，毛租金資本化率也停留在2.52%。觀察市場動態，上市櫃企業選擇資金轉往商用不動產陸續浮現，提高自用或收益型資產配置。

內科市場，廠辦需求動能強，購買整棟或單層廠辦的企業不少，平均售價持平在53.4萬元，整體租金資本化率落在2.70%，統計本季上市櫃法人在內科廠辦交易規模，共有4件交易，其中有3件為整棟，總交易金額來到約75億元；整棟交易包含，台灣立訊精密買下長虹新銳科技大樓、中國信託資產管理買下國瑞集團台北總部、三商美邦買下華固智富中心大樓。

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。



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

北市辦公售價連三季凍漲

市中心商辦供給不足 企業轉戰內湖

從各商圈來看，敦南商圈受到舊商辦都更危老話題延燒，售價有明顯的漲幅，平均售價落在94萬元，其餘六商圈都呈現平穩走勢，售價較無太大變化。市場案例部分，犇亞以1.19億元買下世界通商金融中心部分樓。

內科市場，各地段價格無太大變化，但近年內湖科技園區的廠辦，特別受到上市櫃、壽險公司青睞，成為大型億級交易熱區，隨著內科商圈發展成熟，各段也逐漸出現產業群聚及區域特性差異，由於文德、西湖段幾乎沒有素地可供開發，未來企業需要大面積整棟交易，多數會落在舊宗段或潭美段，預估未來舊宗段會有更明顯的產業群聚效果與經濟效益，中小型企業的進駐意願也會越來越高。

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 | | |
|---------|------------|--------|--------|---------|--------|--------|
| | 2021Q3 | 2021Q2 | 2020Q3 | 2021Q3 | 2021Q2 | 2020Q3 |
| 平均值 | ■ 86.4 | 86.1 | 85.2 | ■ 2.52% | 2.53% | 2.54% |
| A+級辦公大樓 | ■ 139.5 | 139.5 | 139.5 | ■ 2.35% | 2.35% | 2.35% |
| A級辦公大樓 | ■ 92.0 | 91.6 | 90.0 | ■ 2.56% | 2.57% | 2.61% |
| B級辦公大樓 | ■ 74.8 | 74.7 | 74.3 | ■ 2.53% | 2.53% | 2.53% |
| 松江南京商圈 | ■ 82.8 | 82.8 | 82.8 | ■ 2.53% | 2.52% | 2.52% |
| 信義世貿商圈 | ■ 102.6 | 102.6 | 102.6 | ■ 2.53% | 2.53% | 2.51% |
| 南京四五商圈 | ■ 73.7 | 73.7 | 73.4 | ■ 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 | ■ 84.1 | 83.7 | 81.3 | ■ 2.50% | 2.50% | 2.57% |
| 敦北民生商圈 | ■ 80.5 | 80.3 | 79.9 | ■ 2.59% | 2.59% | 2.60% |
| 敦南商圈 | ▲ 94.0 | 93.1 | 92.7 | ▼ 2.40% | 2.42% | 2.42% |
| 內科平均值 | ■ 53.4 | 53.4 | 52.7 | ■ 2.70% | 2.70% | 2.71% |
| 西湖段 | ■ 61.2 | 61.2 | 60.3 | ■ 2.69% | 2.69% | 2.71% |
| 文德段 | ■ 47.3 | 47.3 | 46.4 | ■ 2.82% | 2.82% | 2.84% |
| 舊宗段 | ■ 44.7 | 44.6 | 44.2 | ■ 2.51% | 2.52% | 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

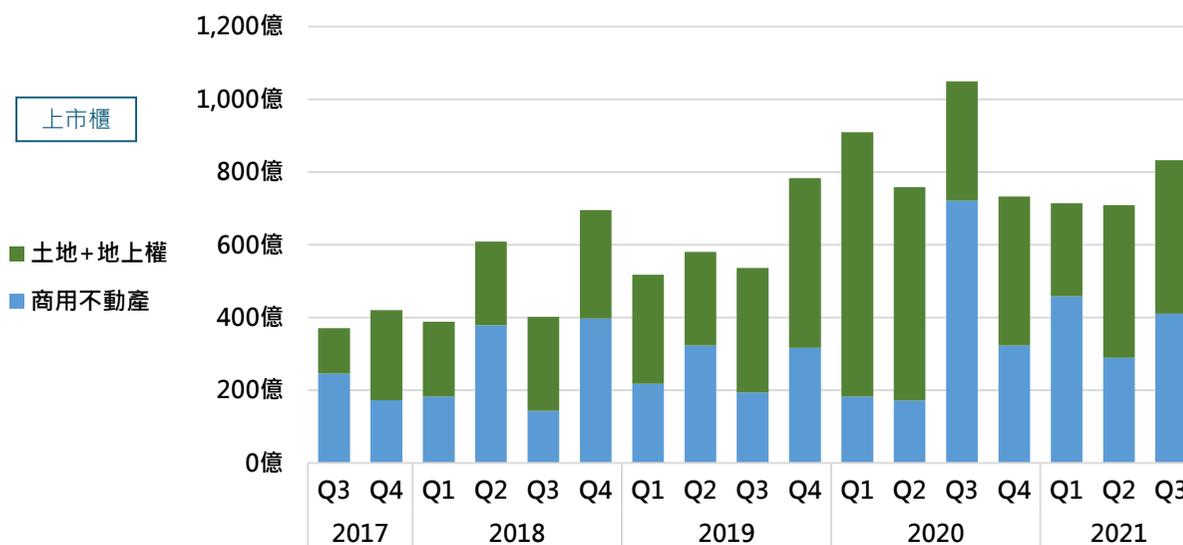
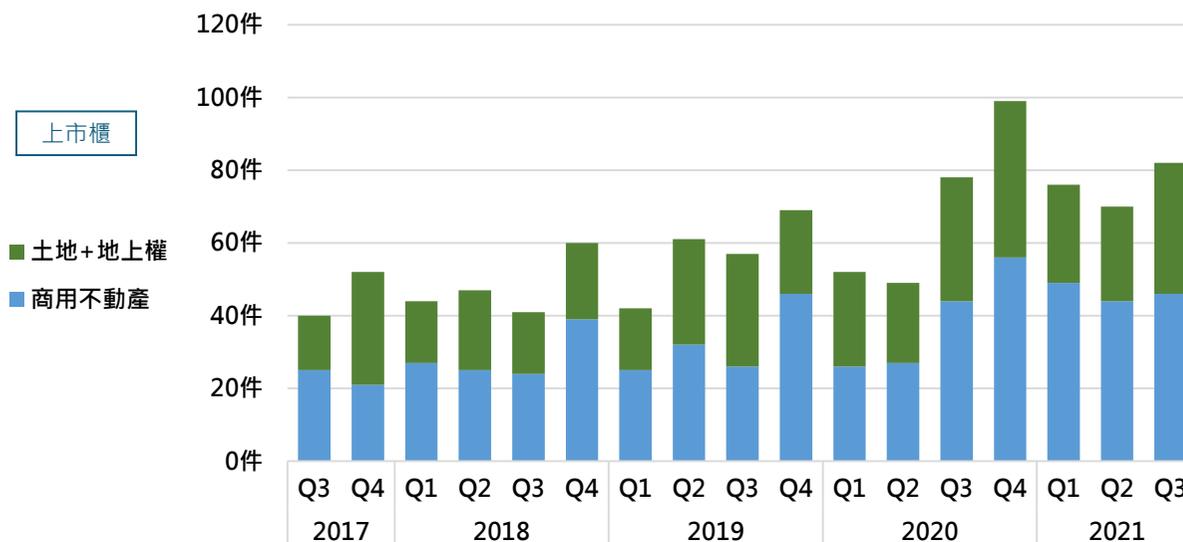
商用不動產市場熱度依舊

商辦、廠辦潛在動能龐大

商用市場逐漸走出國內三級疫情的陰霾，以工業地產類產品需求最旺，買方動能仍以科技業為主，而土地部分，雖出現短暫買盤遞延情況，但建商在重點區域購地並未停手。統計Q3上市櫃法人大型交易商用不動產部分，總交易金額來到411億元，較上一季成長42%。

土地交易市場方面，主要區域為台中、桃園，其中台中土地交易金額達136億元最高，最大筆交易是遠雄建設以38.8億元買下西屯區土地，另外14期重劃區本季就有國泰建設、坤悅等建商搶進。而桃園土地交易金額來到112億元，以機場捷運沿線為主，包含青埔高鐵特定區、機場捷運A7、A10、A20站，最大宗土地交易為宏普建設以26.3億元買下桃園高鐵特定區近1,800坪土地。

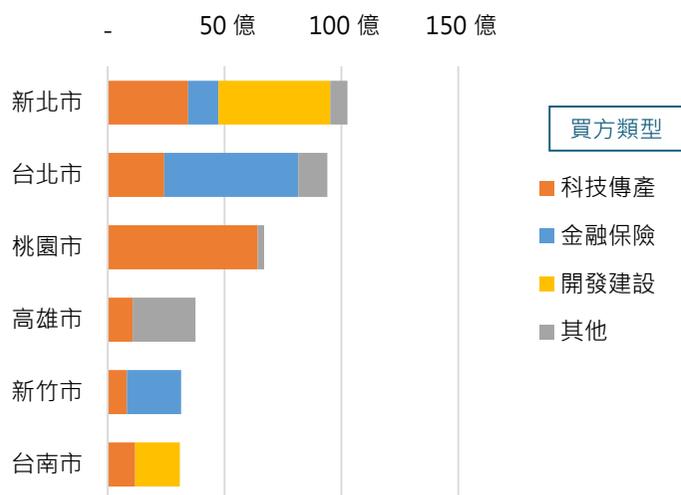
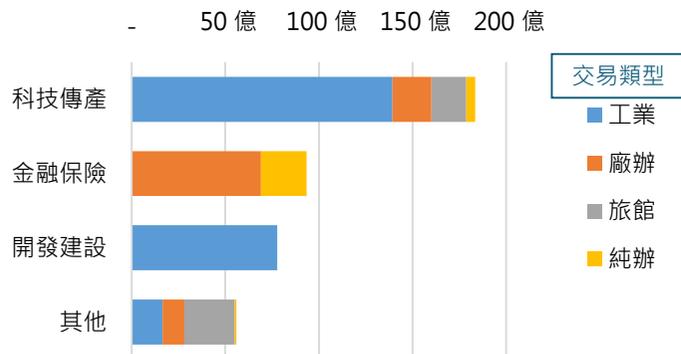
商用不動產市場第三季，以工業地產類產品交易233億元(佔57%)最高，交易區域主要在新北、桃園，其中新北的土城工業區就有3筆交易，包含家登精密、皇鼎建設、中探針等企業投資，而桃園主要交易則在中壢工業區，包含高來、日月光、晟銘電等企業。另外，廠辦類產品交易則以101億(佔25%)居次，其中本季規模最大筆為三商美邦人壽以34億元買下今年才取得使照的華固智富中心大樓整棟，顯然購買整棟廠辦已成為近年企業擴編新選項，也牽引建商購地佈局轉向。



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

擺脫疫情干擾

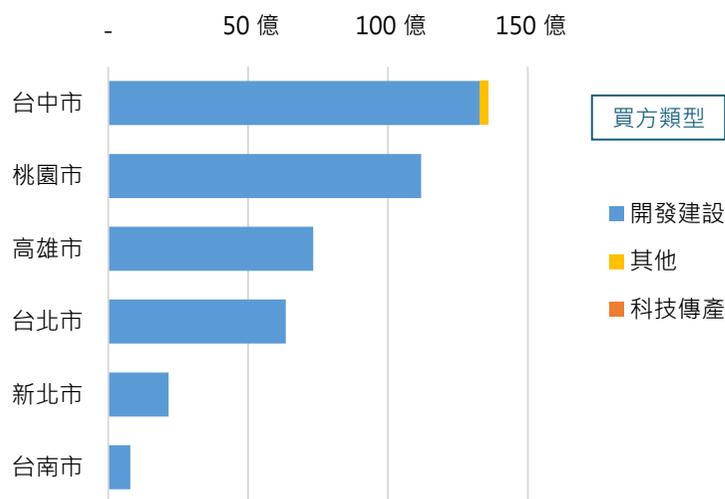
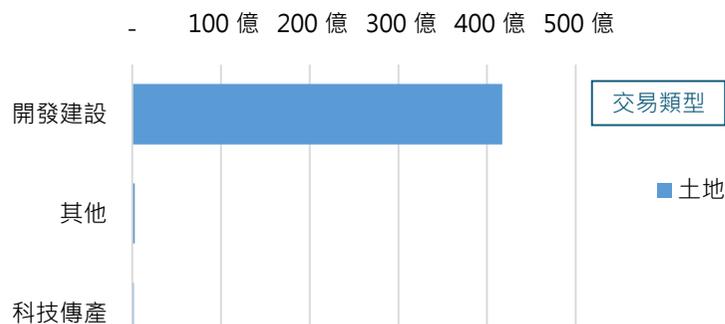
產業擴張動能 工業地產旺



資料來源：公開資訊觀測站&8億以上交易
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

| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|----------|----|--------------|-------|-------|--------|
| 台北市 | 三商美邦人壽保險 | 廠辦 | 華固智富中心大樓 | 34.00 | 962 | 6,017 |
| 高雄市 | 永碩投資 | 旅館 | 華園大飯店 | 27.00 | 1,522 | 5,150 |
| 新竹市 | 中壽 | 純辦 | 雲智匯 | 23.25 | 515 | 6,540 |
| 台北市 | 中國信託資產管理 | 廠辦 | 國瑞集團台北總部 | 22.13 | 662 | 4,768 |
| 新北市 | 國揚實業、中和 | 工業 | 頂崁工業區土地 | 18.89 | 1,828 | - |
| 新北市 | 東立物流 | 旅館 | 富信大飯店 | 18.50 | 1,513 | 9,032 |
| 新北市 | 國美建設 | 工業 | 永寧工業區土地 | 18.00 | 1,672 | - |
| 桃園市 | 摩百數位 | 工業 | 桃園市蘆竹區水尾段廠房 | 16.93 | 4,737 | 10,800 |
| 台北市 | 台灣立訊精密 | 廠辦 | 長虹新銳科技大樓 | 15.76 | 728 | 2,761 |
| 彰化縣 | 富邦媒 | 工業 | 彰化縣和美鎮福澤段土地 | 13.21 | 9,786 | - |
| 花蓮縣 | 麗明營造 | 工業 | 花蓮縣光華擴大工業區土地 | 10.82 | 5,385 | - |
| 高雄市 | 日月光半導體製造 | 工業 | 大社工業區土地 | 10.59 | 6,283 | - |
| 台南市 | 怡華 | 工業 | 台南市新市區華美段土地 | 10.48 | 6,153 | 3,478 |
| 桃園市 | 晟銘電 | 工業 | 中壢工業區廠房 | 10.00 | 3,389 | 3,192 |
| 桃園市 | 日月光半導體 | 工業 | 中壢工業區廠房 | 9.67 | 2,939 | 1,891 |
| 台南市 | 巨鎧精密 | 工業 | 台南科技工業區廠房 | 8.87 | 8,276 | 9,444 |
| 台南市 | 聯上發 | 工業 | 台南科技工業區土地 | 8.53 | 5,205 | - |
| 新竹市 | 鴻海 | 工業 | 新竹科學園區廠房 | 8.20 | - | 12,052 |

交通捷運議題 建商仍積極獵地 重劃區土地成熱區



| 縣市 | 買方 | 類型 | 標的 | 總價(億) | 土地(坪) |
|-----|--------|----|-----------------|-------|--------|
| 台北市 | 華固 | 土地 | 台北市南港區玉成段二小段土地 | 44.88 | 875 |
| 台中市 | 遠雄 | 土地 | 台中市西屯區土地 | 38.82 | 1,213 |
| 台中市 | 總太 | 土地 | 台中水湳經貿園區土地 | 27.50 | 1,937 |
| 桃園市 | 宏普 | 土地 | 高鐵桃園車站特定區土地 | 26.31 | 1,739 |
| 桃園市 | 興富發 | 土地 | 高鐵桃園車站特定區土地 | 24.23 | 2,285 |
| 高雄市 | 慶旺建設 | 土地 | 高雄多功能經貿園區 | 23.80 | 2,745 |
| 桃園市 | 宏普 | 土地 | 機場捷運A20站地區土地 | 21.60 | 2,097 |
| 台北市 | 華固建設 | 土地 | 台北市中山區金泰段土地 | 18.63 | 665 |
| 桃園市 | 潤隆建設 | 土地 | 機場捷運A7站地區土地 | 16.14 | 1,630 |
| 台中市 | 中金國際開發 | 土地 | 台中市北屯區大湖土地 | 14.00 | 40,962 |
| 台中市 | 全虹建設 | 土地 | 台中市北區乾溝子段土地 | 13.15 | 849 |
| 高雄市 | 聯上發 | 土地 | 高雄鳳山區國泰自辦市地重劃 | 12 | 1,000 |
| 高雄市 | 鑫龍騰 | 土地 | 高雄市左營區福山段土地 | 10.37 | 517 |
| 台中市 | 興富發 | 土地 | 台中七期重劃區土地 | 10.2 | 400 |
| 桃園市 | 宏普 | 土地 | 機場捷運A20站地區土地 | 9.59 | 969 |
| 高雄市 | 達鉅建設 | 土地 | 高雄市橋頭區後壁田段土地 | 9.50 | 1,806 |
| 高雄市 | 達鉅建設 | 土地 | 高雄新市鎮第一期土地 | 9.50 | 1,806 |
| 桃園市 | 皇普 | 土地 | 機場捷運A10站地區土地 | 8.68 | 1,866 |
| 新北市 | 亞昕 | 土地 | 新莊副都市中心土地 | 8.02 | 349 |
| 台中市 | 大城地產 | 土地 | 台中市捷運文心北屯線機廠及車站 | 8.02 | 1,209 |
| 台南市 | 櫻花建 | 土地 | 台南市永康新設鹽行國中附近地區 | 7.93 | 1,088 |
| 台中市 | 國泰建設 | 土地 | 台中十四期重劃區土地 | 7.75 | 1,157 |
| 新北市 | 皇鼎 | 土地 | 新北市新莊區後港段土地 | 7.17 | 407 |
| 新竹縣 | 宏環 | 土地 | 新竹縣竹北市蓮華段土地 | 6.23 | 5,358 |

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