

商用不動產季報

2021/Q4



利多因素齊聚

商用不動產創下歷年新高紀錄

2021全年繳出1,588億元的好成績，突破去年交易總額，年增12%，動能來自於科技傳產的自用需求，佔整體交易量4成。2022年商辦發展還是以台北為主，南港新增供給，雖然可能有同時間大量的供給壓力，但在新A辦不足下，仍會帶動企業進駐遷移，不論是市中心區移往南港，或是企業移出後，市中心區辦公空缺填補，都可望帶動買賣租賃熱度；除台北外，新北及台中在產業發展外擴下，辦公廠辦需求也都有望提升。另外，投資台灣三大方案的延長，企業看好台灣環境回流設廠，會持續帶動上下游供應鏈設廠、物流倉儲需求動能，預估2022年工業地產仍強勁，但仍要持續關注的變種病毒帶來的威脅以及央行第四波及後續的信用管制政策，都可能造成市場變數。

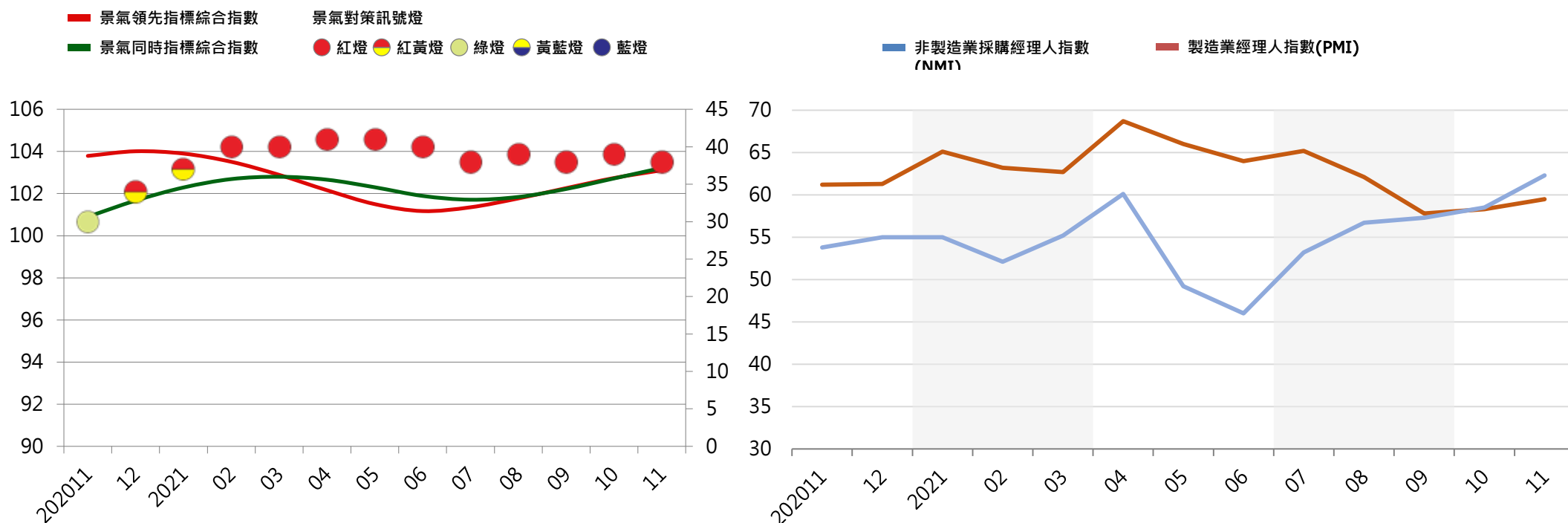
本報告不代表本公司之投資建議，報告書所刊載之數據及資料僅供參考，雖力求精確，惟因市場變動及其他可能因素影響，請讀者仍須自行審慎評估市場變化其任何投資風險。

經濟持續增溫 不動產、金融保險業與批發業將成火車頭

110年11月景氣對策信號綜合判斷分數為38分，燈號續呈紅燈；景氣領先指標、同時指標同步勁揚，反映經濟穩定增長。出口部分，受惠全球經濟回穩，加以5G、車用電子等新興科技應用需求擴張，以及台商回流投資，帶動貿易、生產持續擴增；內需部分，國內疫情趨緩，批發、零售及餐飲業營業額較去年同期擴增，且勞動市場就業狀況亦穩步改善，有助於民間消費擴張。

110年11月臺灣製造業採購經理人指數(PMI)自今年6月谷底攀升至59.5%；至於非製造業採購經理人指數(NMI)，已連續5個月擴張，指數續揚至62.3%，為2014年8月創編以來最快擴張速度。兩項指標顯示廠商訂單回補，商業活動漸趨熱絡。

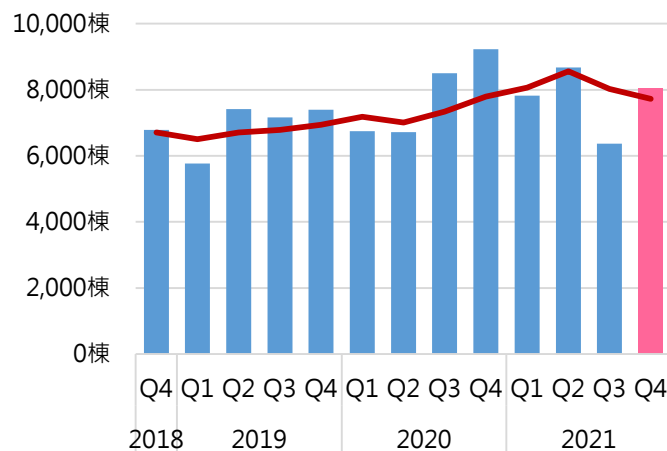
展望未來，國內外科技廠供應鏈加大在台投資，有助推升國內投資動能。營造暨不動產業、金融保險業與批發業有望呈擴張態勢。



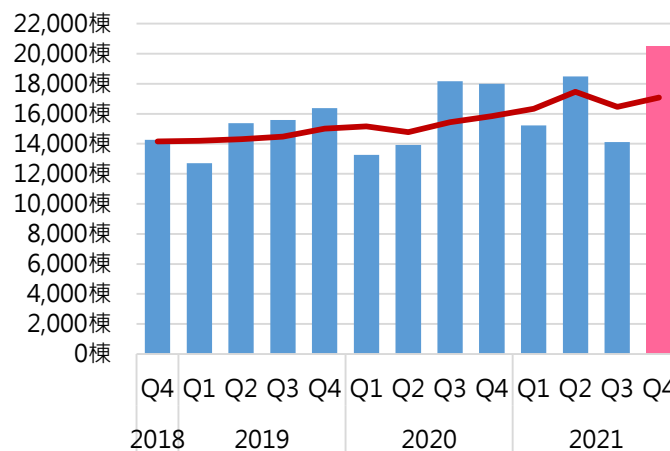
備註說明

- 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。

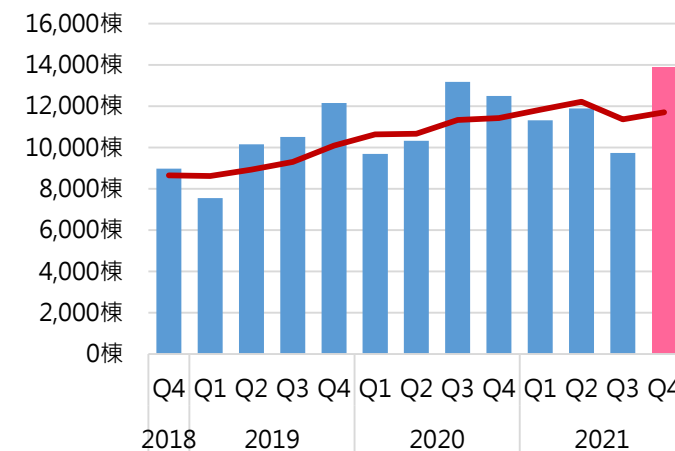
台北市買賣移轉棟數



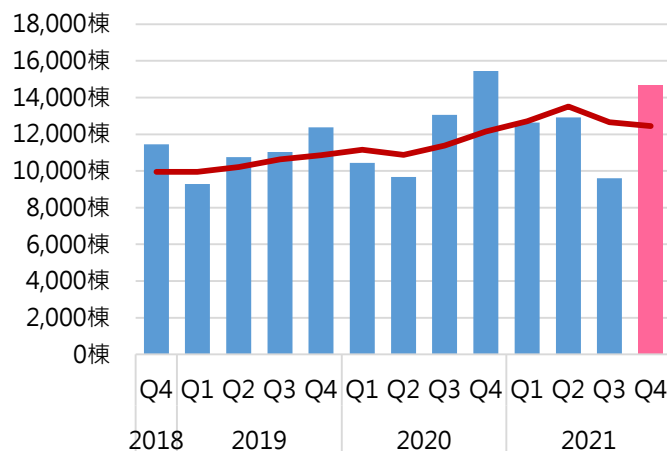
新北市買賣移轉棟數



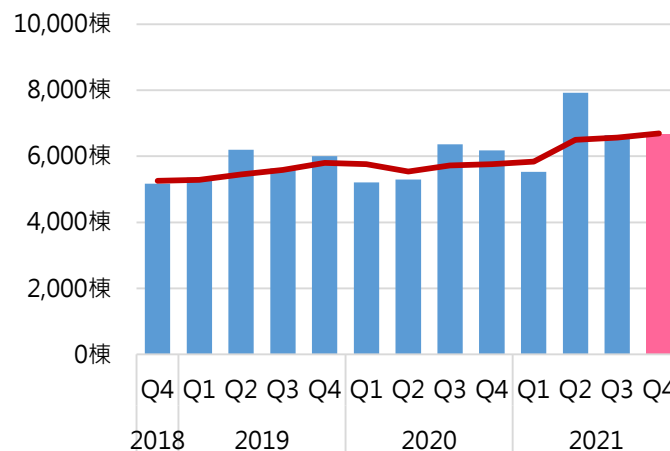
桃園市買賣移轉棟數



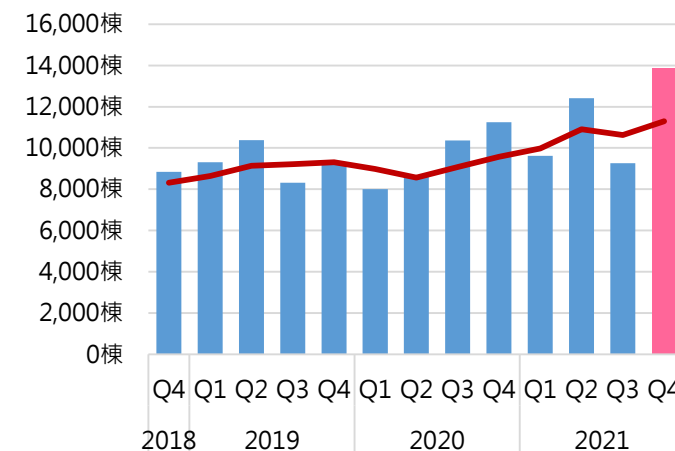
台中市買賣移轉棟數



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

北市辦公供給仍有限 租金表現穩定 內科廠辦需求高漲 企業積極卡位

本季台北市區辦公商圈的平均空置率雖稍有小幅上升，但整體空置率還是維持在2%以下，來到1.95%，租金維持在2,351元每坪，主要因為部分企業面臨升級新型態的辦公壓力，需較大的辦公空間轉移到內湖、南港，或是較新的辦公承租。從各等級辦公來看，B級辦公因受危老都更的影響，承租戶搬遷，導致空置率上升至2.42%。展望2022年商辦發展還是以台北為主，南港新增供給，雖然可能有同時間大量的供給壓力，但在新A辦不足下，仍會帶動企業進駐遷移，不論是市中心區移往南港，或是企業移出後，市中心區辦公空缺填補，都可望帶動買賣租賃熱度。

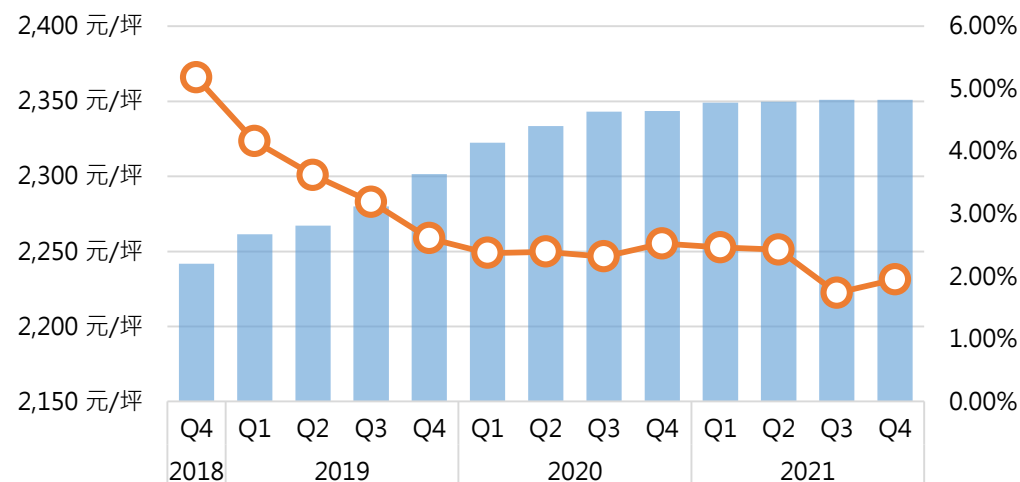
內科市場部分，有大面積需求的企業，積極卡位內科廠辦，甚至搶預租市場，平均小幅上漲至每坪1,206元，空置率在3.19%。

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。

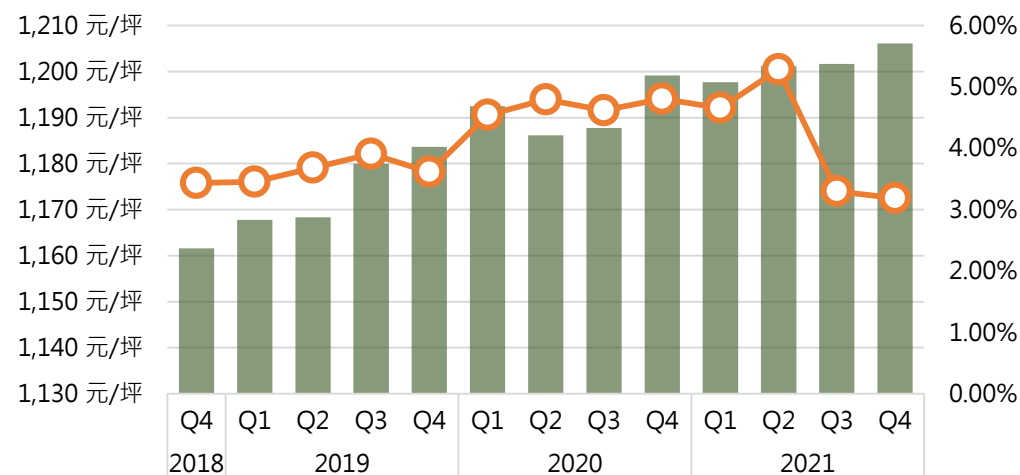
台北主要商圈

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

北市整體辦公空置率維持在2%下 大面積廠辦需求增加 企業轉移舊宗

從各商圈來看，信義世貿、復興南京、敦北民生、敦南商圈有小幅上升，分別1.59%、1.69%、4.13%、1.51%，主要都有部分企業搬遷所導致空置率變動，但除了敦北民生商圈，其餘商圈都維持在2%以下，顯示出北市辦公市場還是持續緊縮。統計2021年實價登錄已揭露資訊，台北101大樓已出現連續一年租金行情維持在每坪4,000元以上，而新光信義金融大樓也出現一筆4,000元以上的行情。

內科市場，以舊宗段表現最為亮眼，平均租金在每坪939元，空置率下降至4.40%，現階段企業還是偏向大面積的廠辦，而文德及西湖所剩的空置面積都屬於小坪數的，較難去化，企業轉向舊宗段承租較大面積的廠辦。

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		
	2021Q4	2021Q3	2020Q4	2021Q4	2021Q3	2020Q4
平均值	■ 2,351	2,351	2,344	▲ 1.95%	1.74%	2.52%
A+級辦公大樓	■ 3,262	3,262	3,262	▲ 1.59%	1.39%	1.74%
A級辦公大樓	■ 2,010	2,010	1,997	■ 1.94%	1.92%	3.19%
B級辦公大樓	■ 1,583	1,583	1,573	▲ 2.42%	1.97%	2.76%
松江南京商圈	■ 1,976	1,976	1,970	■ 1.22%	1.31%	1.04%
信義世貿商圈	■ 3,295	3,295	3,293	▲ 1.59%	1.36%	1.74%
南京四五商圈	■ 1,655	1,655	1,655	■ 1.47%	1.39%	0.34%
站前西門商圈	■ 1,842	1,842	1,835	■ 1.60%	1.54%	1.13%
復興南京商圈	■ 1,966	1,966	1,959	▲ 1.69%	1.43%	1.99%
敦北民生商圈	■ 1,954	1,954	1,934	▲ 4.13%	3.79%	5.02%
敦南商圈	■ 2,112	2,112	2,103	▲ 1.51%	1.14%	2.31%
內科平均值	▲ 1,206	1,202	1,199	■ 3.19%	3.30%	4.80%
西湖段	▲ 1,381	1,373	1,378	■ 2.13%	2.13%	3.13%
文德段	■ 1,114	1,114	1,098	■ 3.98%	3.98%	6.83%
舊宗段	■ 939	937	931	▼ 4.40%	4.97%	5.62%

擴產動能仍在 買盤面將持續受益 企業發展亮眼帶動整體廠辦交易熱絡

北市商辦售價無明顯變化，已連續四季動漲，整體售價來到86.3萬元，毛租金資本化率也停留在2.53%，台北市中心商圈在各辦公大樓陸續申請都更老重建，使得辦公市場供給明顯不足，狀況預估也會連動支撐商辦的售價、租金。2021年商辦整體交易總交易金額149億元，其中新光人壽以92.888億元買下整棟中華開發大樓金額為最大筆。

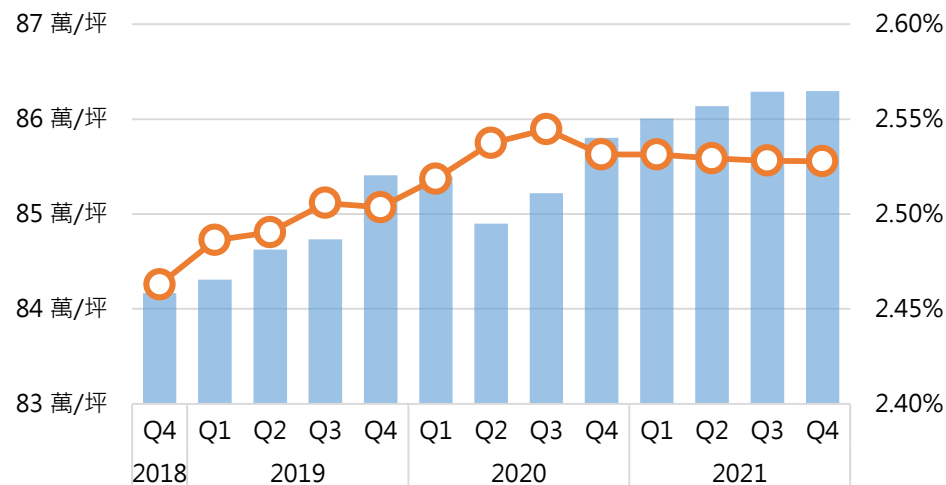
內科市場，企業擴編需求持續浮現，帶動大面積的廠辦需求增加，平均售價53.5萬元算是持平，整體租金資本化率落在2.70%。統計2021年整棟交易件數達11件，遠超過2020年的5件，近年因具長期收益的商辦產品釋出少，也可看到不少壽險金融業。

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。

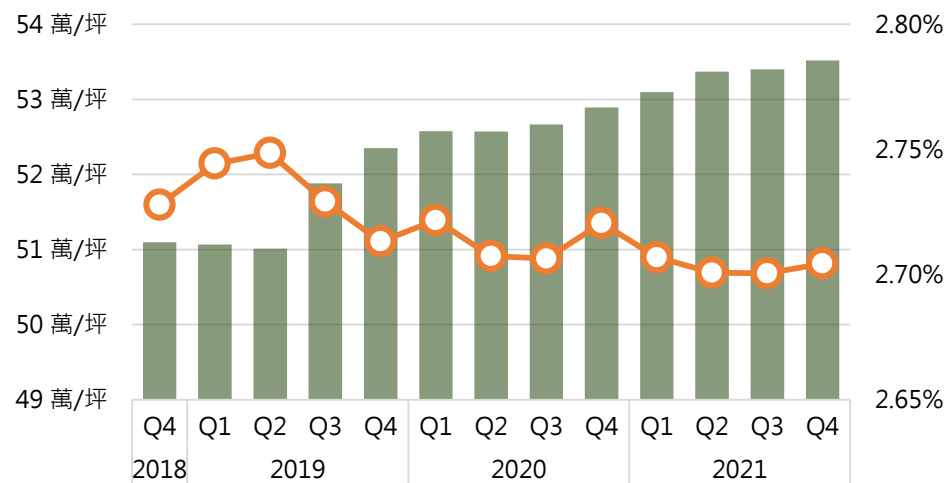
台北主要商圈

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

北市商辦稀缺 外溢效果浮現 整棟、大面積廠辦 為2021年特色

從各商圈來看，七商圈售價呈現平穩走勢，較無太大變化，市場案例部分，第一金人壽保險以5.5988億元買下皇翔中山大樓12樓。觀察今年辦公建照核發面積已經比2020年核發面積多，也創下6年新高，加上都更危老議題仍持續發燒，舊辦公大樓開始重建，都讓未來辦公室交易有望增加。

內科市場，各地段價格無太大變化，從買方類別來看，2021年以科技業占整體內科廠辦交易最多，在企業規模成長與技術升級促使下，需要更多辦公空間，在辦公室供給不足下，廠辦成為很好的選擇，進而帶動全台廠辦交易件數明顯成長。

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		
	2021Q4	2021Q3	2020Q4	2021Q4	2021Q3	2020Q4
平均值	86.3	86.3	85.8	2.53%	2.53%	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	91.8	91.8	91.0	2.57%	2.57%	2.58%
B級辦公大樓	74.9	74.8	74.5	2.53%	2.53%	2.53%
松江南京商圈	82.8	82.8	82.8	2.53%	2.53%	2.52%
信義世貿商圈	102.6	102.6	102.6	2.53%	2.53%	2.52%
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	73.2	2.78%	2.78%	2.80%
復興南京商圈	84.2	84.1	82.1	2.50%	2.50%	2.55%
敦北民生商圈	80.5	80.5	80.0	2.59%	2.59%	2.60%
敦南商圈	93.2	93.2	93.2	2.42%	2.42%	2.40%
內科平均值	53.5	53.4	52.9	2.70%	2.70%	2.72%
西湖段	61.4	61.2	60.7	2.70%	2.69%	2.72%
文德段	47.3	47.3	46.4	2.82%	2.82%	2.84%
舊宗段	44.8	44.7	44.5	2.51%	2.51%	2.51%

商用不動產衝出好成績

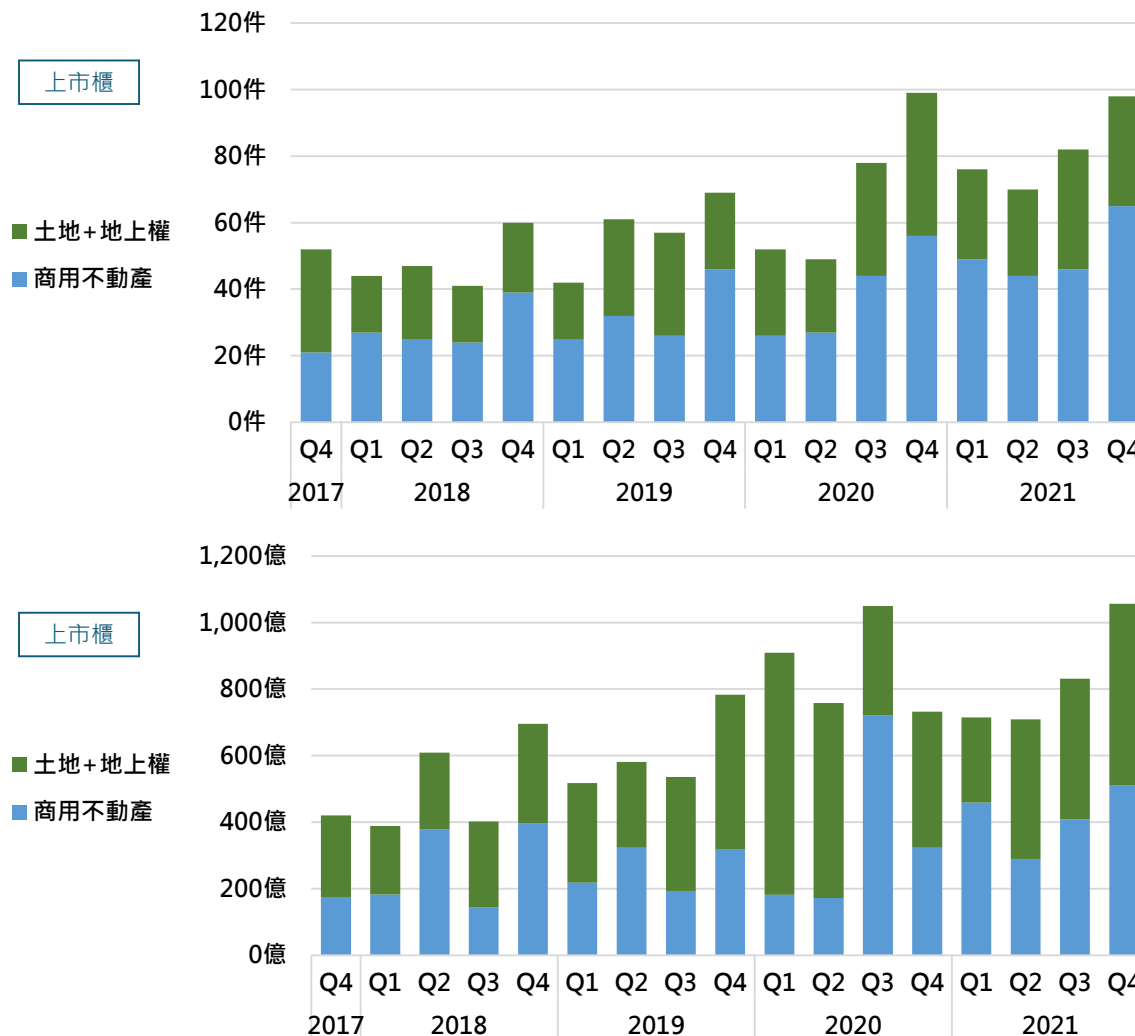
科技業積極擴張布局

台灣防疫有成、台商回流、低利率、資金湧入，四大利多因素齊聚下，今年商用不動產除了第二季受疫情影響，其餘三季都維持400多億的水準。

土地+地上權交易市場方面，第四季總交易金額547億元，2021年累積交易總金額達1,645億元，主要買家以建設為主，而建商2021年買地創下歷史新高，又以台中、桃園、高雄最搶手，全年土地交易面積達17萬坪，有近9成交易面積落在大台北之外。

商用不動產交易方面，第四季總交易金額510億元，2021年累計交易總額達1,667億元，也創下歷年新高紀錄，其中工業地產交易達836億元，占整體近50%，主要動能來自科技傳產的自用需求；而廠辦交易夯，且整棟交易成為亮點。在軌道建設持續推動及工業區立體化政策助攻下，使近年廠辦需求激增，2021年廠辦交易更有突破性成長，總交易金額來到569億元。

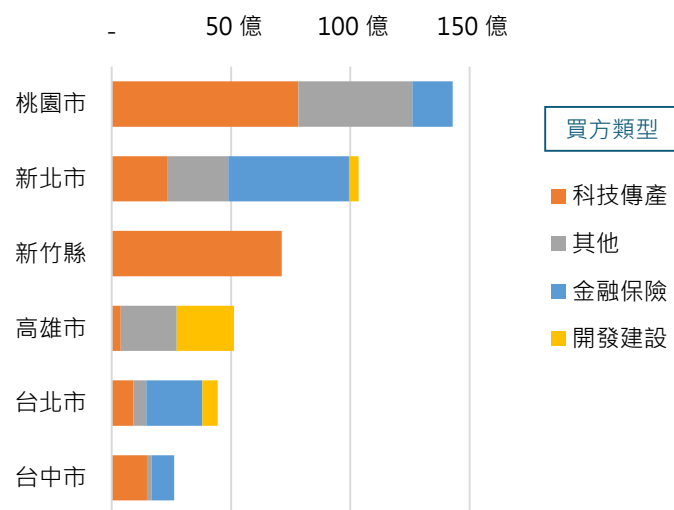
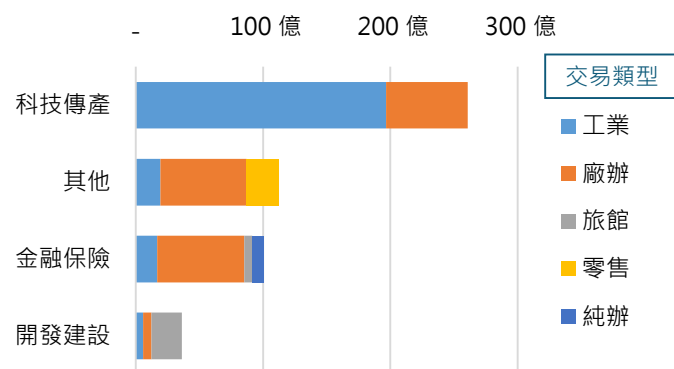
展望2022年，投資台灣三大方案的延長，企業看好台灣環境回流設廠，會持續帶動上下游供應鏈設廠、物流倉儲需求動能，預估2022年工業地產仍強勁，但仍要持續關注的變種病毒帶來的威脅以及央行第四波及後續的信用管制政策，都可能造成市場變數。



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

商用不動產續熱

整棟廠辦重回投資人眼前



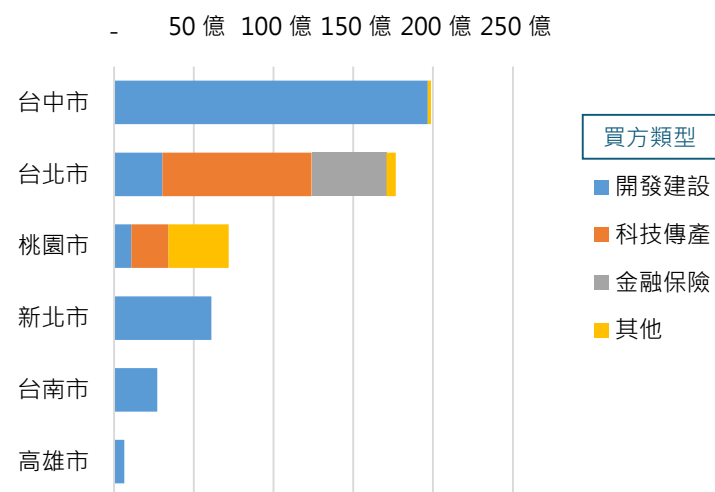
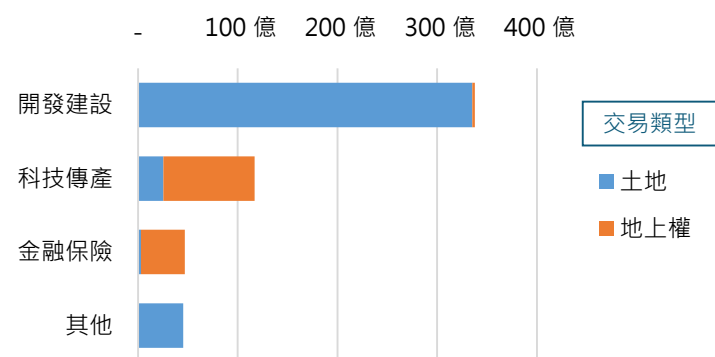
縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	樂富一號	廠辦	順達龜山廠辦大樓	45.00	2,801	17,734
新北市	全球人壽保險	廠辦	藍天大樓	41.00	1,391	13,282
新竹縣	新日興	工業	新竹工業區廠房	24.72	8,697	15,992
桃園市	台灣微軟	工業	桃園市蘆竹區水尾段廠房	24.00	6,963	6,761
高雄市	厚生、大陸建設	旅館	國賓大飯店	23.98	2,026	0
高雄市	碧江企業	零售	悅誠廣場	23.50	2,027	6,032
桃園市	台光電	工業	大園工業區廠房	21.60	8,846	5,063
新竹縣	達發科技	廠辦	台元科技園區第九期	18.50	0	6,136
桃園市	國泰人壽	工業	安麗廠房	16.87	4,460	0
台中市	台灣美光記憶體	工業	中科后里園區廠房	12.86	0	6,300
桃園市	聯德控股	工業	中壢工業區廠房	10.55	2,516	7,260
台北市	中華郵政	廠辦	南軟園區一期	9.80	272	1,304
桃園市	迅得機械	工業	桃園市中壢區大江段土地	9.70	4,113	0
新北市	中壽	廠辦	台灣科學園區T5館	9.60	0	3,567
新竹縣	聯發科	廠辦	昌益科技產發園區	9.25	1,131	4,627
桃園市	全球傳動	工業	桃園市大溪區中華段廠房	9.07	6,690	5,013

資料來源：公開資訊觀測站&9億以上交易

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

建商買地創下歷年新高 台中、桃園、高雄最搶手



縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	仁寶、康舒	地上權	北投士林科技園區地上權(50年)	81.99	13,587
台中市	皇翔建設	土地	台中七期重劃區土地	77.59	2,895
桃園市	自然人	土地	桃園市八德區茄苳段土地	37.70	5,719
台中市	華固建設	土地	台中中科經貿重劃區	28.80	3,243
台中市	鉅陞等建商	土地	台中市西屯區惠來厝段土地	28.15	1,760
台北市	新光人壽	地上權	北投士林科技園區地上權(50年)	28.00	6,915
新北市	遠雄建設	土地	新北市板橋區土地	22.82	1,253
台中市	遠雄建設	土地	台中市北屯區土地	21.57	2,020
台中市	興富發建設	土地	台中七期重劃區土地	20.91	734
台北市	國泰建設	土地	台北市內湖區潭美段五小段土地	19.86	863
新北市	全虹建設	土地	新莊副都心土地	18.71	821
台北市	新光人壽	地上權	北投士林科技園區地上權(50年)	16.02	4,852
台中市	宏璟、鼎固	土地	台中七期重劃區土地	14.18	567
桃園市	時碩工業	土地	桃園市新屋區新洲段土地	12.52	17,891
台南市	潤隆	土地	台南市第五期新市區	12.24	1,569
新北市	信義開發	土地	新北市新莊區副都心一小段土地	10.53	527
台北市	浩鑫	土地	台北市內湖區安康段土地	9.88	914
桃園市	新纖	地上權	幼獅擴大工業用地	9.50	34,415
新北市	遠雄建設	土地	新北市板橋區土地	8.90	1,028
台南市	皇龍建設	土地	台南市第一期九份子土地	8.36	1,286
台北市	國裕開發	土地	士林官邸北側地區土地	7.93	433

資料來源：公開資訊觀測站&7億以上交易
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