

台灣商用不動產市場

2020年第一季



不動產市場環境

全球經濟受到新冠病毒衝擊，商用不動產以零售及飯店受衝擊最大，而利率不斷下探，吸引建商持續獵地搶先佈局

經濟概況

全球受到新冠病毒影響，各國先後鎖國，全球經濟受到前所未有的衝擊。疫情帶來的經濟衝擊使多國紛紛降息，美國聯準會更在三月中旬宣布一次降息4碼，來到0%至0.25%的目標區間。有鑑於此，台灣央行總裁楊金龍在第一季理監聯席會議後宣布降息1碼，重貼現率從1.375%下調至1.125%，終結連14凍，並創下歷史新低紀錄。壽險業投資不動產報酬率最低門檻也從2.345%降至2.095%。

雖然台灣防疫措施相對他國完善，國內大部分活動也維持正常，但是疫情還是對國內的經濟活動仍造成很大程度的衝擊，尤其是餐飲、零售及觀光旅遊相關產業。根據經濟部主計處的預估下半年疫情有望好轉，因此樂觀估計全年經濟成長率仍可以在2.37%；反之，央行及國發會則持保守態度，經濟成長預測下修至1.92%及景氣信號燈分數為20分黃藍燈。

根據投審會統計，2020年第一季外國人投資943件，投資金額約24.22億美元（約新台幣728.20億元），件數較去年同期增加13.5%、金額則增加高達136.4%。主要因109年1月核准丹麥商Orsted Wind Power TW Holding A/S（沃旭能源母公司）增資大彰化東南離岸風力發電股份有限公司、大彰化西南離岸風力發電股份有限公司共計新臺幣約248億元等

大型投資案所致。陸資來台方面，第一季投資件數30件，投資金額約0.35億（約新台幣10.65億元），件數較去年同期持平，金額則增加了221.70%，主要因109年2月核准香港商津耀發展有限公司（股東100%持股之天津藥業集團有限公司）以新臺幣3.60億元投資微邦科技股份有限公司等大型投資案。

今年第一季建物買賣移轉棟數達6.94萬較去年同期增長了8%。公股銀行房貸利率在3月來到1.593%。貸款餘額方面，3月底購置住宅貸款餘額達新台幣7兆4,941億元，季增1%、年增7%，為近10年新高。建築貸款餘額則達2兆1559億元，季增3%、年增14%。

商用不動產市場

第一季商用不動產交易金額約新台幣99億元（如表三），較去年同期減少了34%。分析產品類型，該季廠房佔比約73%，第二名廠辦佔比約11%，第三名零售佔比8%，辦公室7%。

第一季廠房多為製造業自用為主，知名代工大廠和碩砸下13億購買迪吉亞亞節能科技位於桃園龜山的1萬坪左右的廠房擴充產能、IC電子大廠旭德科技則砸下12.5億在新竹工業區附近購置約9,800坪的廠房及樹光建設以13.47億購買秋雨龜山

表格 1
最新經濟指標

經濟指標	2020年	2019年	2018年	2017年
經濟成長率（全年）	2.37%(2月)	2.71%	2.63%	2.86%
失業率	3.72%(3月)	3.67%	3.66%	3.66%
消費者物價年增率	0.01%(3月)	1.13%	0.05%	1.21%
全台建物買賣移轉棟數	6.94萬（Q1）	30.09萬	27.80萬	26.61萬
台股加權指數	9,708.06（3/31）	11,997.14（12/31）	9727.41（12/28）	10,642.86（12/29）

資料來源：行政院主計處、內政部營建署、中央銀行

表格 2
景氣對策信號

	2020年03月	2019年12月	2019年09月	2019年06月
景氣對策分數	20	27	19	21

註：9-16分為藍燈，代表低迷；17-22分為黃藍燈，代表轉向；23-31分為綠燈，代表穩定；32-37分為黃紅燈，代表轉向；38-45分為紅燈，代表熱絡。

資料來源：行政院國發會

廠房。

廠辦的部分除內科廠辦外（詳見內科市場），磐儀以4.14億購買中和華隆時代廣場7F，1,450坪及新冠病毒試劑代理商樂斯科則以1.09億買下南港NEO ONE 3樓，約188坪。

店面的部分則第一金資產管理從法拍市場以3.62億取得全聯中和宜安店店面及台新資產管理向關係企業台新銀行以4.3億取得世界之頂商業大樓1樓店面（現況為台新銀行）。

從整體第一季交易來看，投資方面皆是金控底下資產管理公司購買，且從法拍市場標得，其他都是業者自用為主。受疫情影響，各產品租金不如預期，這促使投資人對於購置商用不動產的決策持保守態度，交易以自用需求為主。

土地市場

第一季土地交易市場延續去年熱度，單季金額達新台幣939幣億元，年增46%，創下單季歷史新高。如以買方來看該季獵地依舊是建商為主，佔了55%，壽險業34%，製造業7%。

第一季最大筆交易來自世貿三館地上權招標，底價266億，共吸引四大壽險業新光人壽、富邦人壽、國泰人壽及南山人壽，最後南山人壽以312.76億奪標，溢價率17%，創下歷史最高價權利金，為信義計畫區最後一塊精華土地，預計將會朝目前市場最夯的頂級商辦開發，期即便未來規劃為複合式使用，辦公室仍為占大部分的面積。如加上去年第四季取得

的信義行政中心，南山人壽在半年內砸下了473億。該季除了世貿三館地上權標售外，還有高雄市及嘉義市標售，分別標出了25億及7億。

以個別建商來看，興富發集團一季就砸下了147億獵地，分別在七期以83.76億標得達新工業第四種市政專用區及以43.56億向自然人與鉅本建設購得第六種市政專用區。另外海悅、亞昕國際、新潤興業共同合資以52.35億向興富發購置了南港住三的附建照土地。其中亞昕及新潤各持有45%持分及海悅則有10%。

雖然北士林科地上權招商流標，但不減建商在此獵地信心，該季新潤、華固及遠雄共砸下71.6億在北士科購置產專區用地及住宅用地。

遠雄建設在今年積極獵地，第一季分別在北士科及新莊區購置住宅用地、產專用與商業用地，累積共砸下57億，預計將朝向廠辦、商辦及住宅大樓多元開發，成為本季獵地第二高的建商代表。壽險業方面除了南山人壽，國泰人壽持續買進桃園市三民段春日路土地，以4.7億向金剛禪寺取得431坪商業區土地，預計將持續取得整個基地完整土地。

第二季還有國產署的國泰營區特專三土地地上權招標，權利金底價達61億；其他公部門標售則有新北市標售及桃園機捷A10站周邊土地標售。由於土地開發時程較長，受疫情影響較小，預計將吸引建商與壽險業進場，上半年整體土地市場有機會超越去年同期。

表格 3

全台商用不動產交易金額（新台幣）

	2020年	2019年	2018年
第一季	\$99 億元	\$149 億元	\$130 億元
第二季		\$285 億元	\$350 億元
第三季		\$228 億元	\$103 億元
第四季		\$234 億元	\$323 億元
合計	\$99 億元	\$896 億元	\$906 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 4

全台重大土地交易金額 (新台幣)

	2020 年	2019 年	2018 年
第一季	\$939 億元	\$641 億元	\$433 億元
第二季		\$762 億元	\$504 億元
第三季		\$867 億元	\$479 億元
第四季		\$842 億元	\$505 億元
合計	\$939 億元	\$3,112 億元	\$1,920 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

備註：含地上權交易

表格 5

重大商用不動產交易案例 (新台幣)

月	縣市	區域	標的名稱	買方	賣方	總金額 (億元)	建物總面積 (坪)	交易目的	備註
03	桃園市	龜山區	廠房	樹光建設	秋雨	\$13.47	5,005	投資	
03	桃園市	龜山區	廠房	和碩	迪吉亞節能 科技	\$13.00	10,417	自用	
03	新竹縣	湖口鄉	廠房	旭德	優美	\$12.50	9,780	自用	
01	新竹縣	竹東鎮	廠房	勇世實業	德宏	\$8.28	6,724	自用	
02	台北市	中山區	華固亞太 置地廣場	瑞昱	華固建設	\$7.30	7,26	自用	

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 6

重大土地交易案例 (新台幣)

月	縣市	區域	地段	買方	賣方	總金額 (億元)	土地面積 (坪)	平均單 (萬元/坪)	土地 使用分區
03	台北市	信義區	信義段四小段	南山人壽	國有財產署	\$312.76	4,856	\$644	娛樂設施區
02	台中市	西屯區	惠國段	興富發	達新工業	\$83.76	2,593	\$323	第四種市政專用 區
01	台北市	南港區	南港段三小段	海悅 亞昕國際 新潤興業	興富發	\$52.35	1,626	\$322	第三種住宅區
03	台中市	西屯區	惠民段	興富發	自然人 鉅本建設	\$43.56	1,853	\$235	第六種市政專用 區
03	新北市	土城區	員福段	自然人 德恩建設	達欣工 甲山林	\$38.00	5,136	\$74	乙種工業區
03	台北市	北投區	軟橋段	遠雄建設	自然人	27.10	1,736	\$156	科技產業專用區
03	台北市	北投區	軟橋段 新洲美段	遠雄建設	自然人	\$20.58	1,701	\$121	住三之二
03	新竹市	新竹市	光武段	潤隆 (興富發)	自然人 高昀投資	\$19.81	1,741	\$114	第二種商業區
01	台中市	北屯區	水滴段	國泰建設	自然人	\$15.17	2,446	\$29	第一之一種住宅 區
01	台南市	安南區	金華段	國泰建設	富聖開發	\$15.00	2,235	\$62	第三種商業區

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

台北市辦公室市場

2020年第一季疫情影響辦公室市場尚不明顯。

A辦平均市場租金每月每坪約新台幣2,827元，年增2.43%，空置率3.59%。

租賃市場

在新冠病毒疫情的影響下，各大企業尤其是金融業紛紛採取分流辦公或在家辦公，短期的租賃需求則轉向共享辦公室或商務中心。同時，金管會也同意放寬各壽險業房東的投報率，給予特定產業的租客租金減免，目前已有7家壽險業者實施。

惟第一季租賃活動依舊熱絡，整體A辦空置率較前一季下降0.66%至3.59%，平均租金每月每坪約新台幣2,827元，租金季增0.68%、年增達2.43%。辦公室市場一級戰區信義計畫區，本季有台灣愛彼錶從敦南商圈搬到南山廣場13樓及微軟在國泰置地增租34F約118坪，使信義計畫區空置下探0.99%至1.2%，租金來到每坪新台幣3,461元。

本季位於西區仁愛路二段的新纖仁愛大樓已完工，辦公室新增供給約1,500坪，目前全部已預租給M17新創媒體業者。此外，也有不少大樓都更及危老通過後已開始動工，如民生敦北商圈全錄大樓、國泰環宇大樓及上海銀行總部大樓。其中國泰環宇大樓原有多家航空公司進駐，皆直接搬到國泰大房東其他的大樓，如上海航空就搬到南京復興商圈的國泰民生建國大樓。

台灣防疫措施相對他國表現良好，對市場影響較小，尤其在來三年新完工的大樓只有中壽台北學苑、全球人壽希望廣場及富邦遼寧大樓。前者為集團總部自用，後兩者在完工前就已經預招租大部分面積，日前渣打銀行公告預租富邦遼寧大樓7個樓層（半棟），約4,400坪。在空置率下探、新供給稀少的情況下，租賃市場仍為房東導向，將進一步推升租金上漲。

圖1：台北市各級辦公大樓市場租金

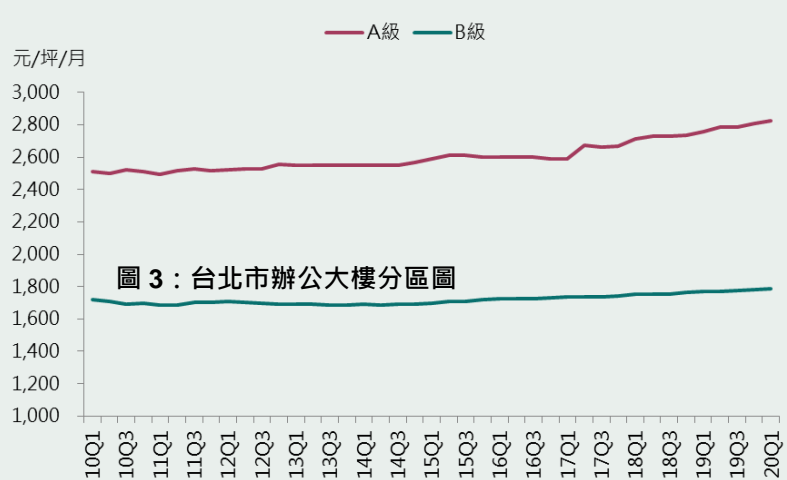
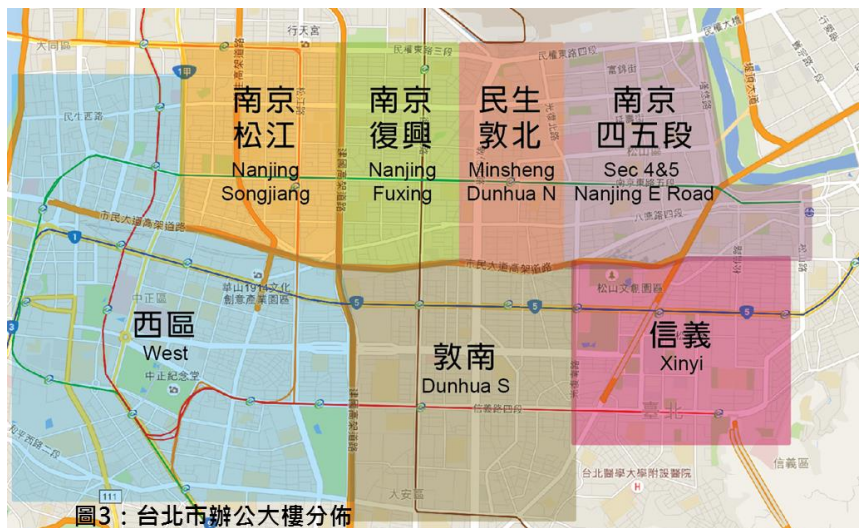
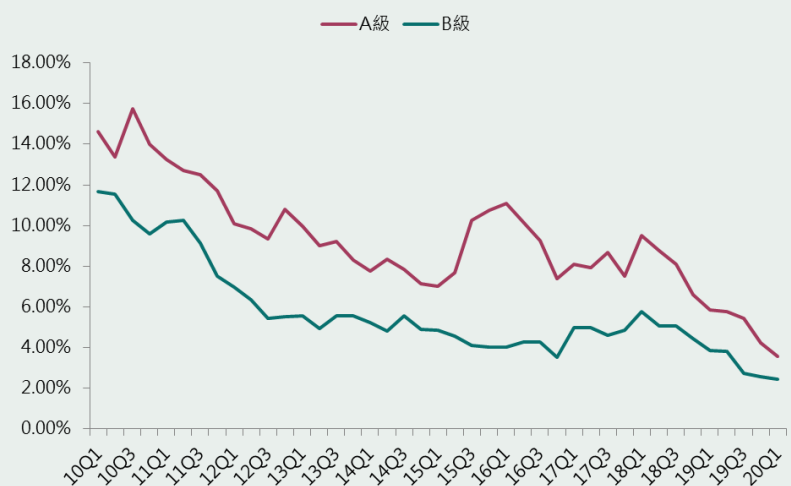


圖3：台北市辦公大樓分區圖

圖2：台北市各級辦公大樓空置率



然而原有擴編或搬遷計畫的企業也因疫情而凍結預算及外商決策者因無法進入台灣等原因而暫緩，租賃活動降溫將會在下一季顯現。

投資市場

該季台北市較重大辦公室交易有知名半導體大廠瑞昱以總價 7.3 億買下位於大直的華固亞太置地廣場（國票金控大樓）2 樓，約 726 坪。該大樓已完工取得使照，正在裝潢階段，預計最快第二季便可以進駐使用。

表格 7

台北市 2020 年第一季各級辦公大樓市場調查（新台幣）

	A 級	B 級
市場租金（元/坪/月）	\$2,827	\$1,786
淨有效租金（元/坪/月）	\$3,987	\$2,339
開價租金（元/坪/月）	\$3,166	\$1,975
空置率	3.59%	2.47%

註：淨有效租金為考量免租期與建物使用率後之實際租金水準
資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 8

台北市 2020 年第一季各級辦公大樓分區市場調查（新台幣）

分區	市場租金 （元/坪/月）	淨有效租金 （元/坪/月）	市場租金季調幅	市場租金年調幅	空置率（%）	空置率 季變化
民生-敦北	\$1,984	\$2,526	0.97%	1.80%	5.76%	↓
敦南	\$1,997	\$2,615	0.25%	0.25%	3.98%	↗
信義	\$2,882	\$4,003	0.59%	3.15%	1.91%	↓
西區	\$1,846	\$2,452	0.76%	1.99%	2.46%	↓
南京-松江	\$1,757	\$2,237	0.17%	0.34%	0.92%	↗
南京-復興	\$1,877	\$2,423	0.00%	0.00%	1.16%	↓
南京東路四至五段	\$1,553	\$2,034	0.00%	0.00%	0.51%	↗
加權平均	\$2,156	\$2,823	0.51%	1.75%	2.61%	↓

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 9

台北市辦公室租賃成交案例

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
信義區	南山廣場	台灣愛彼錶	約 532 坪
信義區	全球人壽信義大樓	博悅網路科技	約 330 坪
信義區	揚昇忠孝大樓	安碁資訊	約 350 坪
敦南區	芙蓉大樓	iCHEF	約 327 坪
西區	新光中山大樓	台新大安租賃	約 434 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

內湖科技園區市場

2020年第一季內科廠辦市場租金穩定，空置率變動不大

租賃市場

該季租金穩定，整體平均市場租金每月每坪約新台幣1,145元（如表9），平均空置率微幅上升了0.4%至6.29%（如表9），其主要原因為有部分租客合約到期搬遷到市中心所致，如台灣梯西愛爾電器從西湖段的杜拜國際金融大樓搬到新光站前廣場。

西湖段本季空置率微幅上升0.17%，至2.08%。本季迎來荷蘭商台灣德迅國際運輸因業務擴充，需大面積的辦公空間，市中心難找到符合的大面積的辦公空間，因此決定搬到西湖段的NASA科技總署，承租778坪。此外，西湖段宏匯瑞光大樓已進入使照申請階段，也開始對外預招租，據了解目前已有知名企業有意進駐承租多個樓層。

文德段平均市場租金每月每坪約新台幣1,042元（如表9），平均空置率約10.00%（如表9），空置率上升了1.25%。本季有世基生物醫學承租中壽瑞湖大樓221坪及台灣日立醫療設備承租國美時代廣場213坪。

舊宗段平均市場租金每月每坪約新台幣907元（如表12），平均空置率13.32%（如表12），下降了0.3%。

投資市場

第四季重大廠辦買賣案例如下：

該季較大的廠辦交易有，華南金資產從法拍市場以3.31億取得九義牛津商務大樓部分樓層，約1,079坪。互動國際數位以2.29億購買長虹旗艦科技大樓2F，365坪作自用辦公室，拆算單價每坪約65萬。

表格 10

內湖科技園區 2020 年第一季廠辦租賃市場調查（新台幣）

區域	市場租金 (元/坪/月)	淨有效租金 (元/坪/月)	空置率 (%)	空置率季變化 (百分點)
西湖段	\$1,275	\$2,031	2.08%	0.17
文德段	\$1,042	\$1,595	10.00%	1.25
舊宗段	\$907	\$1,461	13.32%	-0.30
加權平均	\$1,145	\$1,806	6.29%	0.40

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 11

內湖科技園區廠辦租賃成交案例

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖段	NASA 科技總署	台灣德迅國際運輸	約 778 坪
文德段	中壽瑞湖大樓	世基生物醫學	約 221 坪
文德段	國美時代廣場	台灣日立醫療設備	約 213 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 12

內湖科技園區廠辦買賣成交案例

區域	大樓名稱	買方	建物面積
文德段	牛津商務中心	華南金資產管理	約 1,079 坪
西湖段	長虹旗艦科技大樓	互動國際數位	約 365 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

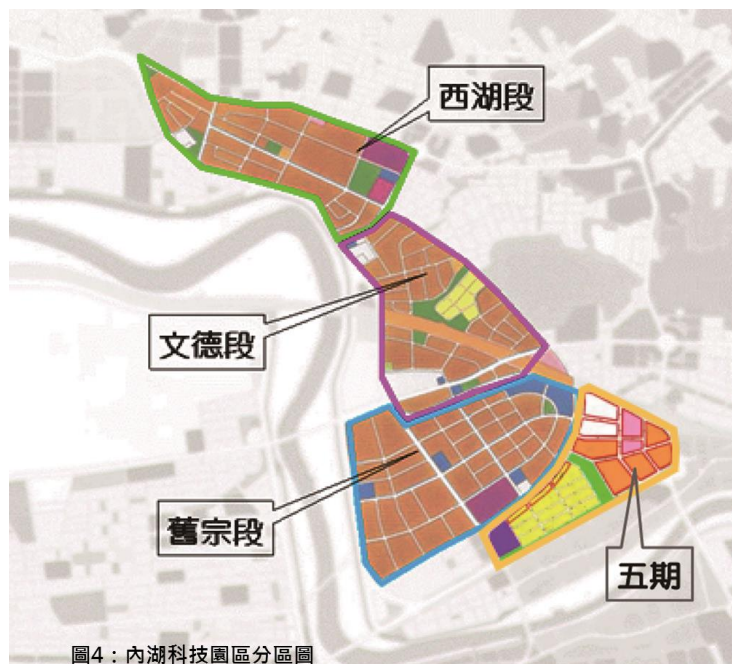


圖4：內湖科技園區分區圖



GLOBAL BRIEFING
For the latest news, views and analysis
on the world of prime property, visit
KnightFrankblog.com/global-briefing

瑞普萊坊

曾東茂 (Michael Tseng) CCIM FRICS
董事長

電話: (02) 8729 8799

REPro.KnightFrank.com.tw

市場研究暨顧問部

蘇銳強 (Cliff So) MRICS

副總經理

電話: (02) 8729 8770

cliff.so@repro.knightfrank.com

黃舒衛 (Andy Huang)

總監

電話: (02) 8729 8798

andy.huang@repro.knightfrank.com

商業物業代理部

劉美華 (Jenny Liou) CCIM

總經理

電話: (02) 8729 8790

jenny.liou@repro.knightfrank.com

陳瑛佳 (Angie Chen) CCIM

副總監

電話: 02 8729 8776

angie.chen@repro.knightfrank.com

投資暨零售物業代理部

李誠慶 (Jeff Lee) CCIM

資深總監

電話: (02) 8729 8780

jeff.lee@repro.knightfrank.com

工業物業代理部

葉韋廷 (William Yeh) CCIM

副總監

電話: (02) 8729 8771

william.yeh@repro.knightfrank.com

住宅部

吳佳容 (Chia Jung Wu)

經理

電話: (02) 8729 8796

chiajung.wu@repro.knightfrank.com

估價服務部

吳絃緒 (Jackie Wu) CCIM MRICS

所長

電話: (02) 8729 8710

jackie.wu@repro.knightfrank.com

瑞普萊坊研究團隊向眾多商業和住宅物業客戶，包括發展商、投資者、金融機構和企業機構提供策略性建議、市場預測和顧問服務。客戶均認為我們按其特定需要提供的專業和獨立意見能切合他們的需要。

近期市場研究報告



*Covid-19 impact
April 2020*



*The Wealth Report
2020*



*Active Capital
The Report 2019*



*London Residential
Development H1 2020*

瀏覽萊坊的全球研究報告，請登入 KnightFrank.com/Research

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2020

免責聲明

本文件及其內容只提供一般資料，可能隨時變更而不作另行通知。所有圖片只供展示用途。本文件並不表示、意圖或暗示任何性質的代表或擔保。因使用此資料而直接或間接引致的損失或損毀，萊坊恕不負責。客戶應自行確保資料或內容的完整和準確性。

版權

本文件及其內容屬萊坊所有，使用者知悉其中的觀點、概念及建議均屬萊坊的知識產權所有，並受版權保護。除了對上述文件作出評估外，若非已與萊坊達成協議，任何人不得以任何原因使用這些內容或其部分。本文件在保密的情況下提供予使用者，除參與評估此文件的人員外，恕不得向任何人透露。