

# 台灣商用不動產市場

2021年第一季



# 不動產市場環境

央行第二波限貸令、房地合一稅2.0三讀通過

## 房市政策

台灣央行在第一季理監聯席會議決議，重貼現率維持1.125%不變，同時全球疫情趨緩，全球景氣復甦，台灣經濟成長增溫，上修今年經濟成長率至4.53%（上季預測為3.68%）。去年第四季央行第一波限貸令後，銀行不動產貸款餘額不減反增，為避免過多資金流向不動產市場，央行決定實施第二波限貸令，法人購置住宅貸款限縮至4成，自然人購置第三戶限縮至5.5成，如第四戶以上則5成。不僅如此，財政部修正所得稅法修正草案（即房地合一稅2.0），也順利完成立法院三讀，並於7月1日開始生效：法人比照個人課稅，2年內課45%，2年以上未達5年35%，5年以上未達10年20%及10年以上15%；同時為防止透過移轉型態來避稅，增訂預售屋交易及未上市櫃股權交易兩項課稅標的（其股權價值50%以上是來自不動產）。

央行及財政部打炒房措施，將使今年買賣移轉棟數成交量縮減，且為避免課重稅，上半年恐將有一波拋售潮。對於開發商而言推案將轉向保守，或者集中於老舊社區的都更危老開發。

## 商用不動產市場

國內疫情穩定，商用不動產市場從去年下半年開始活絡，本季熱度不減，第一季商用不動產交易金額約426億元（如表

三），為近5年來單季第二高，較去年同期增長了330%，主要原因是去年第一季受疫情影響使得基期偏低所致。第一季最大貢獻來自單一建商及保險業投資為主，最大筆交易來自皇翔建設集團以股權交易方式入主仁愛企業及其持有敦南SOGO百貨，交易金額約130億元，單一交易就佔了本季交易的31%。據了解此交易也吸引了多家建商搶奪，最終皇翔集團以皇翔投資名義取得，對於近年積極跨入商用不動產經營的皇翔集團，敦南SOGO短期不管是要改裝、繼續租用、改建又或是長期而言辦理都更、危老重建都著眼於資產價值所在。

保險業在第一季也積極投入商用不動產，光新光人壽單一壽險業在1月就砸下近150億，分別以92.89億元標得中華開發大樓作自用及以56.40億元取得新竹市東區的萊恩廣場。除此之外，中華郵政以5億元購入新北市中和的台灣科技廣場廠辦大樓的12樓辦公室及1、2樓店面，拆算單價辦公室約為38萬/坪，店面約為66萬/坪左右；第一金人壽持續加碼內湖廠辦大樓，以2.65億元購入長虹晶鑽科技大樓12樓（詳見內科市場）。

自用型的買方以製造業購置廠房及廠辦為主，廠房交易集中桃園、台中、台南及高雄。本季最大筆工業不動產交易來自景碩科技購入勝華科技楊梅幼獅廠超過4萬坪的高科技廠房，總交易金額為44.85億元。其他廠房交易有：昇陽國際半導體

https://www.repro.knightfrank.com.tw/en/research

表格 1  
最新經濟指標

經濟指標	2021年	2020年	2019年	2018年
經濟成長率（全年）	4.64%（3月）	2.98%	2.71%	2.63%
失業率	3.67%（3月）	3.68%	3.67%	3.66%
消費者物價年增率	1.26%（3月）	0.06%	1.13%	0.05%
全國建物買賣移轉棟數	8.08萬（Q1）	32.60萬	30.03萬	27.80萬
台股加權指數	16,431.13（3/31）	14,732.53（12/31）	11,997.14（12/31）	9727.41（12/28）

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

	2021年3月	2020年12月	2020年09月	2020年06月
景氣對策分數	40	34	27	19

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

體以4.9億元購置友達晶材台中梧棲中港加工出口區廠房、日勝化工以3.56億元購置新力美科技桃園大園廠等。製造業購置廠辦多數為原租用辦公空間不足，而選擇由租轉買及辦公空間升級，本季主要以台北市及新北市及新竹為主：電聲元件廠安普新及其關係企業以17.11億元購置南軟一期廠辦大樓作自用辦公空間，強茂、泉創生醫及光明紡織購入遠雄U Town廠辦，三筆交易金額達12.57億元。新竹市因台元紡織科技園區八期及九期銷售亮眼，持續有區內企業購入，本季M31以4.38億元購入第八期U棟9樓及穎崴則以2.89億元預購第九期Y棟1樓及8樓。

在央行第二波限貸令下對於商用不動產市場無影響，資金可能轉向商用不動產市場，且製造業自用廠房廠辦需求帶動下，今年商用不動產交易有望超越去年。

## 土地市場

第一季土地交易金額為580億元，較去年同期比較減少40%，其主要原因是去年第一季世貿三館地上權單筆交易金額拉高基期及去年第四季央行限貸令之後建商獵地速度放緩兩大因素使得本季土地交易為近兩年來單季新低，交易佔比仍以建商及製造業為主，分別佔了64%及31%。

雖然第一波限貸令影響建商購地情況，但對於大型建商影響似乎較小，本季前十大交易9筆皆是建商取得，光興富發就佔了3個名次，單季共砸下86.17億元，分別為桃園龜山區機捷A7周邊帶照土地及兩筆台中七期土地，累計2018年起至

今興富發共在七期購置土地金額超過250億元。此外，國防部積極活化閒置資產，本季委託國產署標售三筆北市大安區精華土地，其中兩筆位於新生南路北三段，台大體育館附近的都更土地，最後由新潤建設及綺華建設分別以24.22億元及13.61億元得標，溢價率高達19%、31%。另一筆位於文昌街，近信義安和捷運站的都更土地，由士林開發以8.39億元，溢價率6%取得。除了國防部，桃園市政府標售土地達23.81億元、高雄市標售出17.06億元。

工業土地的部分，嘉義縣標售馬稠後產業園區後期產業用地也標出22.12億元，大部分為園區內廠商為擴充能標得。本季購地以半導體、電子、精密儀器、能源、食品及汽車相關產業為主。製造業購地最大筆為全家便利商店以23.65億購置新竹湖口約16,000坪土地，規劃作第四鮮食廠、家登以9.11億元再買進新北土城約1,600坪土地自建廠辦大樓、桃園汽車以9.75億購置桃園華亞科約1,400坪土地及國都汽車以8.62億購置新北三重約1,200坪土地。除了製造業購置自用土地外，本季也有建商跨入工業地產開發：京城建設以33.92億元，購置台南仁德區近17,000坪土地，預計開發成科技工業園區，長深耕豪宅市場的京城建設首次跨入工業地產的開發、國揚再處分大南港土地後，也積極佈局廠辦市場除了去年購置了內湖舊宗土地外，汐止的國揚矽谷廠辦銷售也開紅盤，本季再以18.56億元購入土城3,200坪土地。

展望2021年陸續有國產署及高鐵局地上權招標及縣市政府標售，預計土地交易熱潮持續增溫。

表格 3  
全台商用不動產交易金額 (新台幣)

	2021 年	2020 年	2019 年
第一季	\$426 億元	\$99 億元	\$149 億元
第二季		\$145 億元	\$285 億元
第三季		\$593 億元	\$228 億元
第四季		\$376 億元	\$234 億元
合計	\$426 億元	\$1213 億元	\$896 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

表格 4

### 全台重大土地交易金額 (新台幣)

	2021 年	2020 年	2019 年
第一季	\$580 億元	\$971 億元	\$641 億元
第二季		\$895 億元	\$762 億元
第三季		\$835 億元	\$867 億元
第四季		\$653 億元	\$842 億元
合計	\$580 億元	\$3,353 億元	\$3,112 億元

資料來源：公開資訊觀測站、各縣市政府、瑞普萊坊市場研究部

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
01	台北市	大安區	敦南 SOGO 百貨	皇翔投資	仁愛企業	\$130.00	7,270	投資	股權交易
01	台北市	松山區	中華開發大樓	新光人壽	中華開發資本	\$92.89	7,979	自用	
01	新竹市	東區	萊恩廣場	新光人壽	科晟有限公司	\$56.40	17,580	投資	
02	桃園市	楊梅區	廠房	景碩科技	勝華科技	\$44.85	40,154	自用	
02	台北市	南港區	南港軟體園區 一期 D 棟	安普新	佳能企業	\$17.11	2,818	自用	

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

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)	平均單價 (萬元/坪)	土地 使用分區
03	桃園市	龜山區	善捷段	興富發	自然人 樹光建設	\$39.69	2,581	\$154	中心商業區
03	台南市	仁德區	崁腳北段	京城建設	自然人	\$33.82	16,909	\$20	乙種工業區
02	台中市	西屯區	惠民段	興富發	自然人	\$28.57	907	\$315	第六種新市政 中心專用區
03	新北市	新莊區	副都心段一 小段	三發地產	自然人	\$26.80	1,419	\$189	第二種商業區
03	台北市	大安區	龍泉段一小 段	新潤建設	國防部	\$24.22	485	\$499	第三之一種住宅區 第三種住宅區
03	新竹縣	湖口鄉	湖南段	全家便利 商店	和隆興業	\$23.65	16,143	\$15	特定農業區 丁種建築用地
01	新北市	土城區	忠義段	國揚	自然人	\$18.56	3,200	\$58	乙種工業區
03	台北市	北投區	軟橋段	華固	自然人	\$18.07	695	\$260	住三之二種住宅區
01	台中市	西屯區	惠順段	興富發	自然人	\$17.91	728	\$246	第四種住宅區
03	台北市	大安區	龍泉段一小 段	綺華建設	國防部	\$13.61	293	\$464	住三種住宅區

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

# 台北市辦公室市場

2021年第一季整體辦公室空置率微幅上升，租賃活動較為穩定

## 整體租金及空置率表現

本季A辦空置率為3.22%，微幅上升了0.12%，每月每坪租金來到2,856元；B辦空置率為3.34%，上升了0.48%，不少房東也開始調整租金開價，每月每坪租金也來1,791元。

## 各商圈表現

本季信義區有部分租戶合約到期，而搬遷至其他商圈及遠雄集團將原自用樓層對外進行招租，並分階段搬遷到隔壁自有大樓遠雄國際廣場，因此整體空置率來到3.10%，上升了0.6%。本季信義區指標的租賃案屬台北101大樓最高辦公樓層83樓，在雪豹退租後迎來新租客，由知名投行美商摩根士丹利從敦南商圈入駐全台第一高辦公樓層。根據觀察，信義區租客仍然以金融服務及網路科技業為主，且有聚集效應，原科技業租客都有增租的意願，惟租金不斷調漲也使到部分企業租約到期後選擇搬離信義區。

本季民生敦北及西區因有租戶從其他商圈移入而降低空置率。知名自動化儀器設備大廠，日商台灣基恩斯受惠於疫情而訂單大增，擴編需求搬遷至台灣人壽中山大樓，租賃面積達1,200坪，值得注意的是台壽中山大樓在短短一年內去化大部分面積，且持續有租戶洽談中。此外，希望廣場已取得使照，目前正在進行產登中，2~4樓近3,000坪已租給蝦皮，也即希望廣場目前已近滿租的狀態，其中2樓使用登記為一般零售業使用，可作虛實整合。

## 展望

雖然疫情對台灣辦公市場影響不大，但今年開始有不少外商企業因國外母集團策略影響其辦公室空間需求轉向保守，陸續開始有租戶縮減租賃面積，預計短期空置率將上升。

圖1：台北市各級辦公大樓市場租金

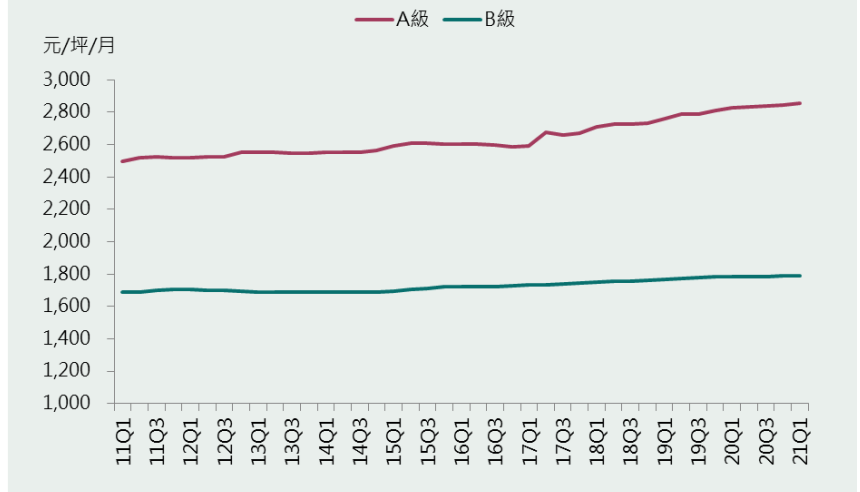


圖2：台北市各級辦公大樓空置率



圖3：台北市辦公大樓分佈

## 投資市場

該季開發金標售其位於南京東路五段的起家厝——中華開發大樓，新光人壽以 92.89 億元取得，拆算辦公室單價約為 138 萬元/坪，1 樓店面單價約為 237 萬/坪。新光人壽位於南京東路的新光南東大樓等大樓即將都更，購置此大樓作為自用辦公室並將位於台北車位新光摩天大樓部分自用樓層一併搬遷入，原新光摩天大樓自用樓層將對外進行招租。

表格 7

### 台北市 2021 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)	\$2,856	\$1,791
淨有效租金 (元/坪/月)	\$4,091	\$2,379
開價租金 (元/坪/月)	\$3,105	\$1,984
空置率	3.22%	3.34%

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：瑞普萊坊市場研究部

表格 8

### 台北市 2021 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	\$2,042	\$2,713	0.10%	2.92%	4.98%	↓
敦南	\$1,998	\$2,616	0.25%	0.05%	2.25%	↗
信義	\$2,906	\$4,036	0.35%	0.83%	3.10%	↗
西區	\$1,847	\$2,527	0.33%	0.05%	1.98%	↓
南京-松江	\$1,757	\$2,237	0.00%	0.00%	1.67%	↓
南京-復興	\$1,895	\$2,447	0.58%	0.96%	3.19%	↗
南京東路四至五段	\$1,586	\$2,077	0.00%	2.12%	0.97%	↓
加權平均	\$2,177	\$2,851	0.28%	0.97%	2.79%	↗

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

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
西區	台壽中山大樓	基恩斯	約 1,248 坪
信義區	台北 101	摩根士丹利	約 738 坪
信義區	遠雄金融中心	達勝集團	約 165 坪
南京-復興	弘雅大樓	台灣迪艾思	約 297 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

# 內湖科技園區市場

2021年第一季內科整體空置率為7.17%，每月每坪平均租金為1,179元

## 租賃市場

本季西湖段空置微幅上升1.72%，租金上漲至每月每坪1,327元，其主要原因本季開始將宏匯瑞光大樓A、B棟納入調查樣本，拉高西湖段平均租金所致，預計未來受惠於新大樓帶動，周邊大樓也陸續調整租金開價。目前A棟LINE集團已租約4個樓層，將整併分散辦公空間，本季知名半導體美商邁凌科技承租金1,300坪的辦公空間，預計第二季便正式入駐，而B棟約有9個樓層作為育成中心及知名共享辦公室品牌SPACES承租2個樓層也已正式進駐。

舊宗段在該季受惠於鏡周刊承租根鼎科技大樓2,166坪，如加計其承租1樓1,308坪，合計共3,47坪，為今年以來內科最大面積的去化，使得空置率下降1.41%來到14.88%。文德段及舊宗段在本季皆有不錯的去化，租戶以科技業及軟體服務業為主，空置率分別下降至8.61%及12.74%，舊宗段在未來有不少大樓陸續完工，去化壓力大；租金則來到每月每坪1,049元及911元。

## 投資市場

第一季重大廠辦買賣案例如下：

第一金人數本季持續加碼西湖段廠辦，本季以2.26億元購置內湖一路，位於西湖捷運站旁的長虹晶鑽科技大樓12樓，折算車位單價約67萬；和潤企業以7.2億元購入近1,200坪的辦公空間作為企業總部。

表格 10

內湖科技園區 2021 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	\$1,327	\$2,114	4.74%	1.72
文德段	\$1,049	\$1,629	8.61%	-1.85
舊宗段	\$ 911	\$1,471	12.74%	-0.21
加權平均	\$1,179	\$1,870	7.17%	0.28

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

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	宏匯瑞光大樓	美商邁凌科技	約 1,260 坪
西湖段	萬國科技大樓	捷思遊戲科技	約 363 坪
文德段	亞太經貿廣場 C 棟	資通服務業	約 653 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

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
西湖段	長虹晶鑽科技大樓	第一金人壽	約 381 坪
舊宗段	聯虹識野科技大樓	和潤企業	約 1,171 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

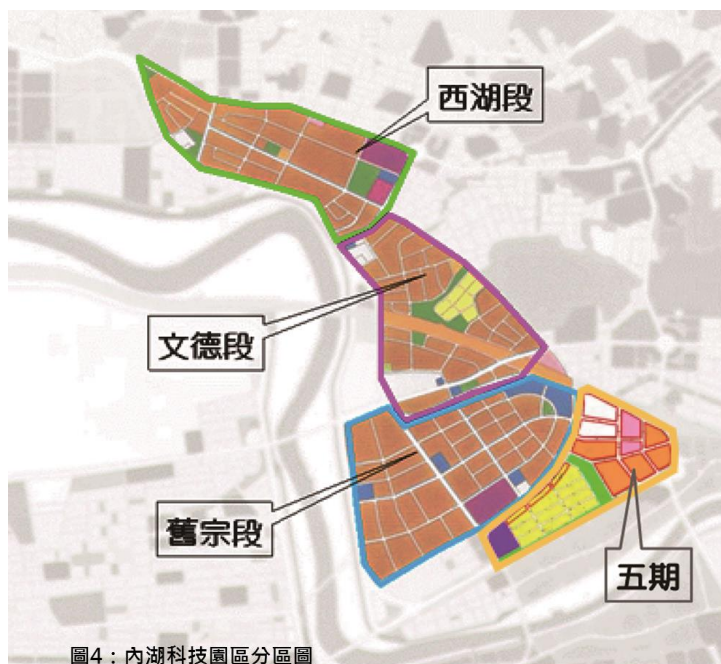


圖4：內湖科技園區分區圖



GLOBAL BRIEFING  
For the latest news, views and analysis  
on the world of prime property, visit  
[KnightFrankblog.com/global-briefing](http://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](http://REPro.KnightFrank.com.tw)

劉美華 (Jenny Liou) CCIM

總經理

電話: (02) 8729 8790

[jenny.liou@repro.knightfrank.com](mailto:jenny.liou@repro.knightfrank.com)

#### 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](mailto:cliff.so@repro.knightfrank.com)

黃舒衛 (Andy Huang)

總監

電話: (02) 8729 8798

[andy.huang@repro.knightfrank.com](mailto:andy.huang@repro.knightfrank.com)

#### 商業物業代理部

陳瑛佳 (Angie Chen) CCIM

副總監

電話: 02 8729 8776

[angie.chen@repro.knightfrank.com](mailto: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](mailto: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](mailto:william.yeh@repro.knightfrank.com)

#### 估價服務部

吳紘緒 (Jackie Wu) CCIM MRICS

所長

電話: (02) 8729 8710

[jackie.wu@repro.knightfrank.com](mailto: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



Global House  
Price Index



The Wealth Report  
2021



Active Capital  
The Report 2020



Shanghai Grade-A  
Office Market Report

瀏覽萊坊的全球研究報告，請登入 [KnightFrank.com/Research](http://KnightFrank.com/Research)

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2021

#### 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。