

台灣商用不動產市場

2020年第二季



不動產市場環境

國內疫情緩解，內需市場出現報復性反彈

經濟概況

受新冠病毒疫情威脅，全球各國持續封鎖邊境，惟台灣已連續好幾個月無本土病例，國內大部分經濟活動逐漸解禁，大型會展及賽事等百人以上的活動也已許可舉行。

各級政府為刺激市場活力，著手推動振興券、國旅等補助措施，配合暑假旺季的到來，各大餐飲業、商場、觀光景點的回籠人潮為國內觀光旅遊帶來報復性消費，惟北部都會地區以國際商務旅客為主的飯店，營運條件仍較艱辛。

台灣央行在第二季理監聯席會議後決定停止降息，重貼現率維持1.125%不變。央行下修今年經濟成長率至1.52%，而經濟部主計處也下修經濟成長率至1.67%，相較其他各國負成長，台灣相較樂觀維持1%以上的成長。

根據投審會統計，2020年第二季外國人投資745件，投資金額約14.17億美元（約新台幣416.36億元），件數較去年同期減少21%、金額則減少了41.5%。最主要原因還是外資受到母國經濟影響，放緩對外投資所致。本季較大的投資有：盧森堡商綠島再生能源股份有限公司以新臺幣11.93億元增資寶島陽光再生能源股份有限公司，並轉增資擘恆能源股份有限公司，經營發電業等；日商餐飲公司 SUSHIRO GLOBAL HOLDINGS LTD.以新臺幣2.5億元增資台灣壽司郎股份有限公司。

今年第二季建物買賣移轉棟數達7.10萬較去年同期減少了10.7%，如以今年上半年來看較去年同期只減少2.1%。分析六都的情況，高雄市跌幅最大，達15.3%，其次為台南市及新北市，減少了9.0%及3.2%；桃園市則逆勢增長了13.1%，台北市及台中市則成長了2%及0.4%。公股銀行房貸利率5、6月降至1.349%、1.359%，為歷史新低。貸款餘額方面，6月底購置住宅貸款餘額達新台幣7兆6,138億元，季增2%、年增7%，維持穩定成長。建築貸款餘額則達2兆2,461億元，季增4%、年增15%，建築投資市場正熱。

商用不動產市場

第二季商用不動產交易金額約新台幣136億元（如表三），較去年同期減少了52%，其中有24%為關係人交易。分析產品類型，該季廠房佔比約49%，第二名廠辦佔比約37%，第三名辦公室佔比13%（詳見辦公室市場）。

第二季廠房多為製造業自用為主，包括觸控顯示技術廠商英特盛科技砸下17.56億元購置聯相光電台中后里廠房及神基科技向關係企業華孚以10.30億元購置桃園廠房。勝華科技以8.14億元處分台中工業區廠房，接下來還有楊梅區幼獅廠、台中環中廠及潭子廠待出售，適合作為台商回流生產的即戰力。日前市值晉升全球十大企業的台積電向其上游廠商登精密工業，以6.6億元購置台南南科廠房。

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)	1.67%(5月)	2.71%	2.63%	2.86%
失業率	3.96%(6月)	3.67%	3.66%	3.66%
消費者物價年增率	0.76%(6月)	1.13%	0.05%	1.21%
全台建物買賣移轉棟數	7.10萬(Q2)	30.09萬	27.80萬	26.61萬
台股加權指數	11,621.24(06/30)	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06月	2020年03月	2019年12月	2019年09月
景氣對策分數	19	20	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

本季廠辦市場最大筆交易來自萬海航運砸下22.28億元向長虹購置內科長虹新世代科技大樓A棟作為自用總部。其他自用為主的廠辦交易皆集中在中和，包括工業用電腦產品廠商維田以3.49億元向勤誠興業購置遠東世紀廣場15樓約1,100坪，勤誠興業則將搬到新莊中悅IFC；知名電子廠美達科技也以3.44億元向知名女性服飾品牌黛安芬國際購置遠東世紀廣場約1,000坪的辦公空間，折算車位遠東世紀廣場每坪單價約落在32萬~33萬。

投資的部分則有中華郵政以8.68億元向東貝與佑浩購置位於三重的台北科技城廠辦並售後回租及宜進實業以5.61億元持續買進汐止遠雄U-Town。

土地市場

第二季土地交易市場延續去年熱度，單季金額達新台幣852幣億元，年增12%。本季保險業獵地金額超越建商達47%，建商則佔了33%，製造業10%，相較前幾季建商單季獵地金額動輒四、五百億元，本季只有279億，不到300億。

第二季十大土地交易中前兩名皆由壽險業包下，最大筆交易來自大南港土地標售。國揚實業、威力國際開發、展邦建設、弘輝開發建設、和信成、宇盛開發及定利開發將所持有的土地聯合標售，底價270億元，最終富邦人壽以282.87億元取得土地所有權，每坪單價達376.46萬，溢價率9.64%。值得注意的是，本街廓還有一小部分屬於國有財產署，在6/29地上權標售中，吸引麗寶建設、新光人壽及新光合成纖維搶標，最終麗寶建設以7.90億元，溢價率達37%，取得這塊約537坪的地上權土地。第二大交易則是國產署標售的國泰營區地上權，底價61.16億元，同樣也吸引了壽險業搶標，最終由

全球人壽以97.80億元，溢價率52%得標。全球人壽有鑑於商辦市場供不應求，租金不斷攀升的市況，帶動希望廣場的預招租成功，未來國泰營區將規劃為自用總部外，其餘面積則對外招租。其他保險業購置土地還包括了富邦集團位於仁愛路的起家厝富產險大樓為危老重建，整合完整基地，以12.90億元向周邊自然人地主購得107坪的土地。看好台中捷運通車後帶來的效應，國泰人壽在2018年就購置捷運G9站旁的商業用地，本季以2億元取得126坪土地，進一步整合鄰地。

本季建商獵地依舊以雙北市為主，最大筆交易來自宏盛建設以31.67億元買下大南港土地附近的第叁種工業區土地。北士科持續有建商插旗，本季聯上開發砸下20.92億元取得科專區土地及達麗建設以17.70億元向新潤董事長所持有的暘潤開發投資買進住宅土地。在上季亞昕及新潤聯手取得興發南港土地後，本季繼續合作以19億元拿下新莊副都心約1,1117坪商業區土地，其中亞昕持有65%，新潤35%。

製造業的部分，本季有統一砸下18.76億元向奇美實業及奇景光電買進台南市新市區近26,000坪的土地作為集團的物流倉儲使用；知名零食可樂果廠商聯華食以10.64億元買下中化合成生技位於桃園市觀音區約7,000坪的工業土地。

今年前兩季皆有國產署大面積精華土地標售及各縣市政府標售，而第三季標售焦點將轉到高雄市及台中市政府。台中市標售活動原計畫在第一季標售，但因疫情而選擇延到第三季標售，其中最受到矚目的就是捷運文心北屯線機廠站周邊多筆上千坪土地，本次標售總底價近180億元，預計第三季土地交易金額將有機會再攻800億元。

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	\$136 億元	\$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	\$235 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	\$852 億元	\$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	\$1,791 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
05	台北市	內湖區	長虹新世代科技大樓 A 棟	萬海航運	長虹	\$22.28	3,822	自用	
06	台中市	后里區	廠房	英特盛科技	聯相光電	\$17.67	25,017	自用	
04	桃園市	桃園區	廠房	神基科技	華孚	\$10.3	6,956	自用	關係人交易
04	新北市	三重區	台北科技城廠辦	中華郵政	東貝·佑浩	\$8.68	3,565	投資	
04	台中市	西屯區	廠房	自然人	勝華科技	\$8.14	7,853	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
05	台北市	南港區	玉成段二小段	富邦人壽	國揚實業 威力國際 展邦建設 弘輝開發等	\$282.87	7,514	\$377	商三特
06	台北市	松山區	民生段	全球人壽	國有財產署	\$97.80	2,982	\$328	特定專用區(三)
05	台北市	南港區	玉成段二小段	宏盛	自然人	\$31.67	1,537	\$206	第參種工業區
06	台中市	北屯區	松昌段	寶元紀	寶麗金餐飲	\$23.10	1,674	\$138	第一種商業區
04	台北市	北投區	新洲美段	聯上開發	自然人	\$20.92	1,157	\$181	科技產業專用區
05	台南市	新市區	新品段	統一	奇美實業 奇景光電	\$18.76	25,876	\$7	工業區 (供生產事業使用)
06	台北市	北投區		達麗建設	暘潤開發 投資	\$17.70	1,500	\$118	住宅用地
06	高雄市	鼓山區	龍中段	欣巴巴	自然人	\$13.44	644	\$209	第四種商業區
04	台北市	大安區	懷生段二小段	富邦產險	自然人	\$12.90	107	\$1204	第三之二種住宅區
04	新北市	新莊區	副都心段一小段	亞昕	承業投資 自然人	\$12.35	726	\$170	第一種商業區

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年第二季受疫情影響，租賃活動降溫

大房東將部分出租空間收回作關係企業的異地備援辦公室及部分企業縮減原承租面積

租賃市場

因新冠病毒所帶來的不確定性，使企業暫緩搬遷或擴編計畫，尤其是外商企業因國外受到較大的衝擊導致決策者無法入境台灣及原有預算凍結導致本季租賃活動大幅降溫。

第二季辦公室市場A辦仍是主要的抗疫產品及部分壽險業房東將有欲出租的辦公室收回作集團關係企業的異地備援辦公使用，而促使本季空置持續下探0.44%至3.16%，平均租金每月每坪約新台幣2,835元，租金季增0.28%。

信義計畫區不受疫情影響，本季有總部位於新加坡的知名遊戲公司競舞娛樂 (Garena) 持續增租統一大樓、法國在台協會則從敦化北路金融大樓搬到台北101及知名旅遊訂房網Agoda因擴編而從同棟遠雄金融中心的6樓搬到12樓。

本季B辦空置率則上升了0.33%來到2.80%，平均租金每月每坪約新台幣1,786元，主要原因是本季不少租客受到疫情影響營運狀況而選擇縮減原承租面積。

台灣防疫措施表現良好，對租賃市場影響較小，預計租賃活動可在下一季逐漸恢復。除了上一季渣打銀行已預租富邦遠寧外，全球人壽也在本季預租希望廣場予日本松下銷售。此外，皇翔台汽北站飯店決定改為商辦及元大人壽位於一江街口原作自用總部的大樓也公告改為出租投資使用，預期可稍解未來3年A辦供不應求的情況。

圖1：台北市各級辦公大樓市場租金

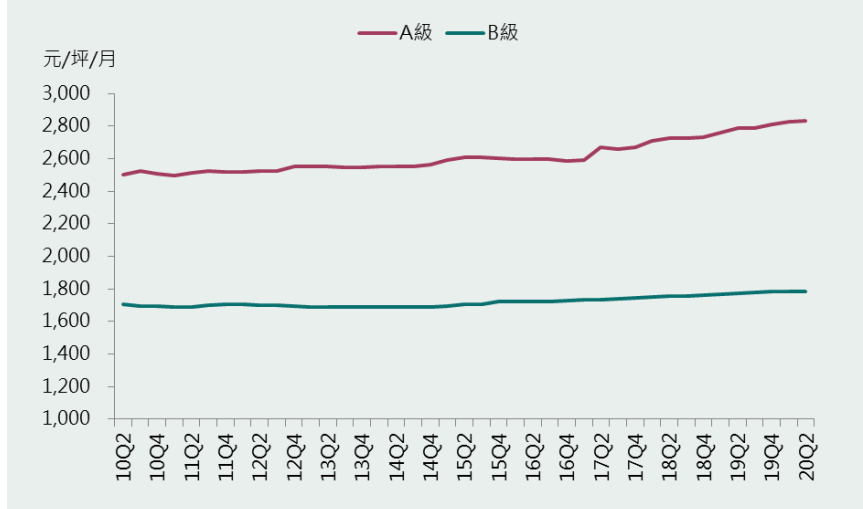


圖2：台北市各級辦公大樓空置率



圖3：台北市辦公大樓分佈

投資市場

該季台北市重大辦公室交易有萬海航運向宜進實業以 5.38 億購置位於忠孝東路四段的太平洋商業大樓 14 樓 536 坪，拆算單價每坪 106 萬，較 3 年前宜進向龍巖購買每坪單價 99 萬，增長了 7%。其他辦公室交易皆為關係人交易，如生技醫療業者美吾華以 1.21 億向懷特購置位於復興北路三信大樓 5 樓，約 170 坪及龍邦向安多利投資以 2.1 億購置位於民權東路三段的美孚時代金融大樓 8 樓約 235 坪的辦公空間。

表格 7

台北市 2020 年第二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)	\$2,835	\$1,786
淨有效租金 (元/坪/月)	\$3,998	\$2,339
開價租金 (元/坪/月)	\$3,185	\$1,975
空置率	3.16%	2.80%

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 年第二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	0.00%	1.38%	6.26%	↗
敦南	\$1,989	\$2,605	-0.40%	-0.15%	1.58%	↘
信義	\$2,882	\$4,003	0.00%	1.77%	2.35%	↗
西區	\$1,846	\$2,452	0.00%	1.76%	3.35%	↗
南京-松江	\$1,757	\$2,237	0.00%	0.80%	0.92%	↘
南京-復興	\$1,877	\$2,423	0.00%	0.00%	1.16%	↗
南京東路四至五段	\$1,577	\$2,065	1.55%	1.55%	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
民生敦北區	宏泰金融大樓	文策院	約 841 坪
信義區	台北 101	法國在台協會	約 552 坪
信義區	統一國際大樓	競舞娛樂	約 335 坪
信義區	遠雄金融中心	Agoda	約 302 坪
西區	台灣人壽金融總部大樓	MOSHI	約 269 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年第二季舊宗段空置率上升了2.95%；西湖段租金則逆勢成長1%

租賃市場

該季西湖段租金受惠宏匯瑞光廣場預招租熱烈及供不應求的情況下，不少房東進而調漲租金，整體平均市場租金調整了1%來到每月每坪約新台幣1,289元（如表9），平均空置率則維持在2.07%。

文德段本季租金及空置穩定，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10.03%（如表9）。

舊宗段本季有新供給宏普國貿大樓及海天科技保全大樓在前業主搬遷後全棟招租，空置率上升了2.95%來到16.27%，平均市場租金每月每坪約新台幣907元（如表12）。

投資市場

第二季重大廠辦買賣案例如下：

尋覓企業總部多時的萬海航運在本季以22.28億元向長虹購置了位於舊宗段的長虹新世代科技大樓A棟，全棟量體約3,822坪。

表格 10

內湖科技園區 2020 年第二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	\$1,289	\$2,052	2.07%	-0.01
文德段	\$1,042	\$1,595	10.08%	0.08
舊宗段	\$ 907	\$1,463	16.27%	2.95
加權平均	\$1,151	\$1,817	6.86%	0.57

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
舊宗段	蘇黎世經貿中心	崇碁科技	約 643 坪
西湖段	帝國經貿大樓	作品科技	約 172 坪

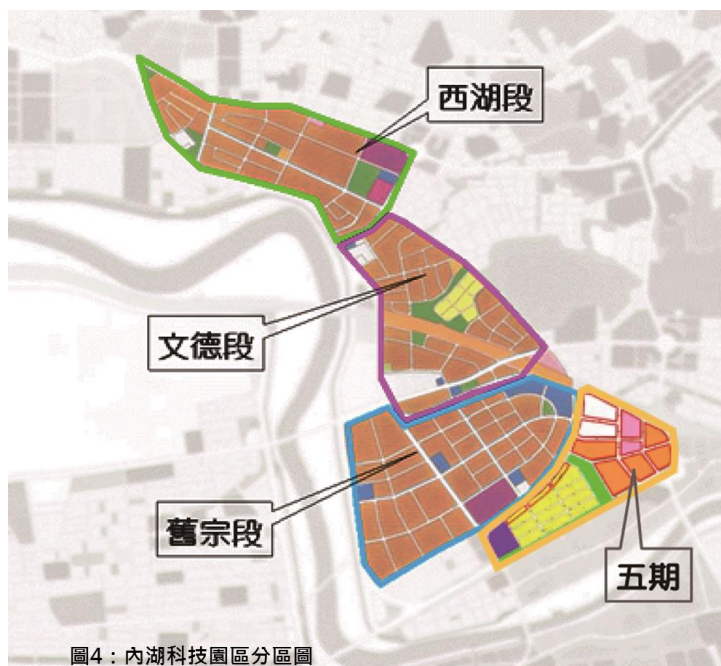
資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

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
舊宗段	長虹新世代科技大樓 A 棟	萬海航運	約 3,822 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部





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。