

台灣商用不動產市場

2020年第三季



不動產市場環境

國內經濟活動恢復，房市前景看好

經濟概況

國內經濟活動已恢復，惟邊境仍受到管制，目前只開放商務客有條件入境台灣及國際學生來台就學。從中央及地方政府到旅遊業者紛紛推行各種暑期活動來刺激國內旅遊。

台灣央行在第三季理監聯席會議決議，重貼現率維持1.125%不變。央行則看好國內消費恢復成長及出口成長，上修今年經濟成長率至1.60%（上季預測為1.52%）。

根據投審會統計，2020年第三季外國人投資878件，投資金額約24.77億美元（約新台幣717.03億元），件數較去年同期減少11%、金額則減少了43.2%。本季外資投資以能源產業為大宗，如：澳大利亞商麥格理太陽能光電、荷蘭商JERA FORMOSA、丹麥商沃旭能源、英商雲豹能源及德商達德皆持續投資開發台灣的風電及離岸能源。

第三季六都建物買賣移轉棟數達6.96萬較去年同期增加了20%，以第三季單季來看，六都皆有雙位數增長，其中桃園市及高雄市，較去年同期增長了25%，其次台北市19%，台中市18%，新北市17%及台南市13%。根據央行公佈的五大銀行第三季承作房貸達1,675.89億元，創歷史單季新高紀錄，季增亦達14.73%。在利率持續維持低點下，大量資金湧入房市，預計全年買賣移轉棟數有望創新高，但另一方面中央各部會（央行、財政部、內政部等）為避免房市過熱，持續

緊盯房市動態，國發會也計畫研擬房地產景氣指標。不過據中央單位表示一切皆還在討論階段，預期短期內還不會對國內房市有重大影響。

商用不動產市場

第三季商用不動產交易金額約新台幣595億元（如表三），較去年同期大幅增長了161%，最主要的貢獻來自富邦人壽砸下268億元取得敦化北路的王朝大飯店，為今年以來最大筆商用不動產交易，同時亦是飯店有史以來最大交易。飯店單筆交易就佔了本季交易的45%，其次為廠房交易佔了29%，廠辦佔了15%，辦公室佔了8%，店面佔了3%。

第三季廠房交易以製造業自用為主，光台積電在8月共砸下93.5億元分別買下瀚宇彩晶、力特光電及益通光能科技，近16萬坪的廠房，預計作為3奈米製程的生產基地。如包含上季購置家登南科廠房，累計台積電在南科共耗資百億。其他較大的廠房交易包括：和碩集團成員的IC載板大廠景碩科技以15億元購置華映楊梅一廠廠房及中石化以13.8億元取得展頌雲林斗六聚合廠等。

廠辦交易包括：霹靂、燦星旅遊、豐興及中華郵政分別以4.73億元、1.19億元、4.36億元、4.08億元購置遠雄U Town廠辦，其中前兩者為自用，後兩者則作為投資用。萬海航運繼上季向長虹購置了位於內湖新湖一路的長虹新世代科技大

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

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	3.83%(9月)	3.67%	3.66%	3.66%
消費者物價年增率	0.58%(9月)	1.13%	0.05%	1.21%
六都建物買賣移轉棟數	6.96萬（Q3）	30.09萬	27.80萬	26.61萬
台股加權指數	12,515.61（09/30）	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09月	2020年06月	2020年03月	2019年12月
景氣對策分數	27	19	20	27

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

樓A棟後，本季再砸下15.38億元購置長虹新世代科技大樓B棟全棟；其他全棟廠辦交易多為關係人交易，包括了凌華科技以30.80億元向其關係企業致茂購置位於桃園龜山華亞科技園區全棟約18,370坪的廠辦大樓及華南銀行向華南金資產管理以21.23億元購置位於土城興建中全棟約7,823坪廠辦大樓。

辦公室的部分本季除了台北市外，桃園市、台中市及新竹縣皆有不少交易，皆以自用為主，包括：信義計畫區的統一國際大樓16樓及29樓，中信資產管理及威剛科技分別以12.4億元及6.15億元出售，拆算車位單價每坪近180萬（詳見辦公室市場）；桃園市的部分則有中國人壽以8.53億元購置位於經國一路的中茂亞太中心5個樓層，面積約3,211坪的自用辦公室；台中市則有全球人壽以7.36億元取得潤隆建設位於市政北二路的NCT國家商貿中心2個樓層。億豐綜合工業、大慶證券分別以5.8億元、3.06億元購置位於市政北七路聯聚中庸大廈22樓及32樓作自用辦公室；晶炎以5.57億元購置了華邦電子位於新竹縣高鐵站附近的置地廣場大樓6個樓層。

零售店面的部分則有：第一銀行處分位於松山車站附近的東星大樓1、2樓店面於自然人；台灣人壽以5.37億元取得光復南路1、2樓店面，現況為路易莎及醫美診所；華固以3.48億元出售國票金控大樓1樓店面，也即華固此案已完銷。

土地市場

第三季土地交易單季金額達新台幣829幣億元，年減4%，建商佔了76%，製造業5%。本季除了建商持續購地補充庫存，

各縣市政府標售熱絡，包含台中市、台南市、台中市、彰化縣、苗栗縣及國產署，本季公部門標售金額就達186.63億元，佔本季總交易金額的23%。如以縣市來看，以台中市256.95億元居冠，其次為新北市197.88億元、桃園市92.04億元、台南市86.18億元。

第三季最大筆交易來自長虹砸下61.39億元購置土城9,525坪乙種工業區土地，該土地臨近捷運永寧站附近，目前已申請變更為商業區未來將興建商辦大樓，如加上購置台中港附近土地，長虹本季共砸下67.69億元購置土地，成為本季獵地王。興富發本季共砸下57.10億元持續買進台中七期土地及桃園市中路重劃區土地，排名第二。宏普及遠雄建設獵地金額分別為45.60億元及34.20億元排名第三及第四。本季值得注意的是，建商為更快搶進重劃區精華地段，在還未完成土地最後分配便已經「預購」，其中宏普建設及遠雄建設分別砸下17.90億元及7.95元購置台南市永康區鹽行國中暨附近地區區段徵收範圍之鹽行段土地，可見建商為搶進重劃區土地已經從素地搶到“生地”。

本季其他受到矚目的土地交易的有：Google以BECKETT ENTERPRISES LLC名義在雲林斗六砸下36.45億元取得逾6萬坪土地，預計將在台灣興建第三座資料中心、勝華科技以35.13億成功售出台中潭子區逾15,000坪土地。

總結前三季土地交易金額為2,620億元，已達去年2019年全年的84%，雖然第四季無較大指標案件，土地交易熱度將降溫，但在前三季的貢獻，預期今年土地交易仍可超越2019年。

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	\$595 億元	\$228 億元	\$103 億元
第四季		\$234 億元	\$323 億元
合計	\$830 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	\$829 億元	\$867 億元	\$479 億元
第四季		\$842 億元	\$505 億元
合計	\$2,620 億元	\$3,112 億元	\$1,920 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
07	台北市	松山區	台北王朝大酒店	富邦人壽	美商仙妮蕾德	\$268.00	28,798	投資	
08	台南市	安定區 善化區	廠房	台積電	瀚宇彩晶	\$48.40	89,847	自用	
08	台南市	善化區	廠房	台積電	力特光電	\$36.50	54,059	自用	
07	桃園市	龜山區	廠辦	凌華科技	致茂	\$30.80	18,370	自用	關係人交易
09	新北市	土城區	廠辦	華南銀行	華南金資產	\$21.23	7,326	自用	關係人交易

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)	平均單價 (萬元/坪)	土地 使用分區
07	新北市	土城區	大安段	長虹	香港商查德威 香港商盛至 自然人	\$61.39	9,525	\$63	乙種工業區
08	雲林縣	斗六市	科加段	BECKETT ENTERPRIS ES LLC	中國人造纖維	\$36.45	60,742	\$6	工業區 丁種建築用地
09	台中市	潭子區	僑忠段	自然人	勝華科技	\$35.13	15,286	\$24	乙種工業區 農業區
08	台中市	西屯區	惠國段	興富發	自然人	\$32.20	920	\$350	第四種新市政 中心專用區
08	台中市	北屯區	碧柳段	登陽建設	台中市政府	\$30.02	3,156	\$95	第二種商業區
09	桃園市	桃園區	中路一段	興富發	高鼎投資顧問 自然人	\$24.90	2,328	\$107	第一之二種住宅區
07	台中市	北屯區	平田段	遠雄建設	自然人	\$23.29	2,261	\$103	第二種住宅區
09	台中市	南屯區	永春段	順天建設	自然人	\$20.55	3,877	\$53	第一之一種住宅區
07	台南市	中西區	星鑽段	百慶建設	台南市政府	\$20.15	1,865	\$108	第二種觀光休閒 特定專用區
07	桃園市	龜山區	頂湖段	根億建設	聲寶	\$18.00	6,258	\$29	乙種工業區

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年第三季租賃活動逐漸恢復，但仍有不少企業受到疫情影響而縮編
整體辦公室市場去化不明顯

租賃市場

本季台北租賃活動已逐漸恢復，企業繼續原搬遷或擴編計畫，最大的貢獻來自資訊及雲端服務業者；惟不少外商因母國疫情未明朗而決定縮減承租面積或搬遷到市中心外，其中外商企業以航空、零售及製造業為主。因此，整體空置率微幅上升了0.13%至2.74%。A、B辦空置率皆微幅上升了0.02%分別來到3.18%及2.83%，平均租金每月每坪約新台幣2,837元及1,786。

中國人壽新總部大樓（台北學苑）已完工取得使照，新增供給約1.3萬坪，預計年底前開發金集團可進駐使用。另一方面位於南京東路三段的大同大樓都更案事業計畫及權利變換計畫審議已通過，民生東路上的國建中興商業大樓、國泰民生復興大樓及位於松江路的東元大樓危老也已核准，根據危老條例規定，核准後半年內需申請建照，使得台北市中古商辦供給吃緊。

從需求面來看，由於疫情改變了全球產業結構，零售業者紛紛轉型或跨入電商領域，金融業者也走向數位化，這將使到雲端網絡、資訊安全、軟體開發等業者受惠。此外，政府及國內創投公司的鼓勵使到更多新創得到良好的發展，這兩者將是未來辦公室需求最大的動能。以供給面來看，大房東趁這波危老及都更熱潮，越來越多商辦進行重建，短中期辦公室仍是供不應求，但是在來5年後不少都更危老的新大樓完工，原規劃作飯店使用的大樓皆因疫情及看好這波商辦熱潮改變原計畫及不少地上權開發皆朝向商辦產品。

圖1：台北市各級辦公大樓市場租金

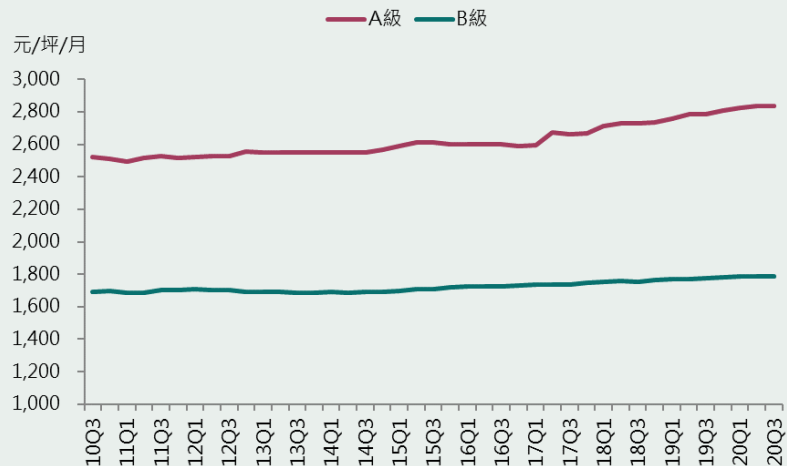
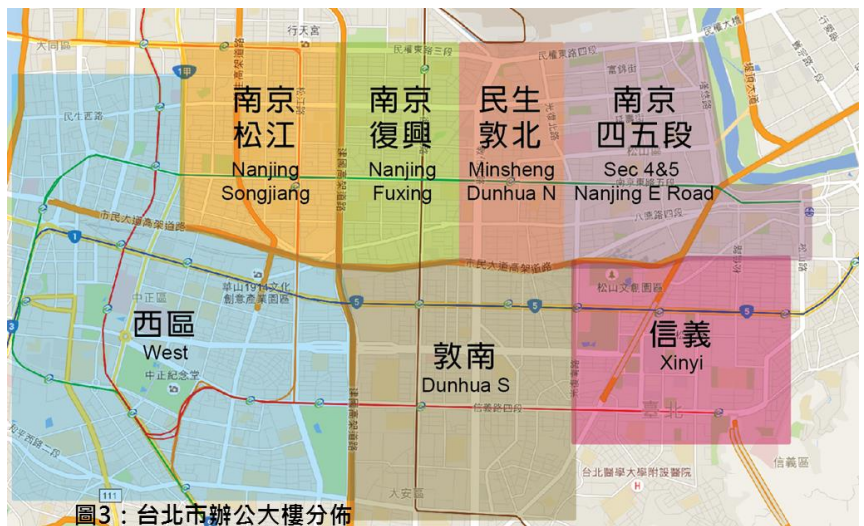
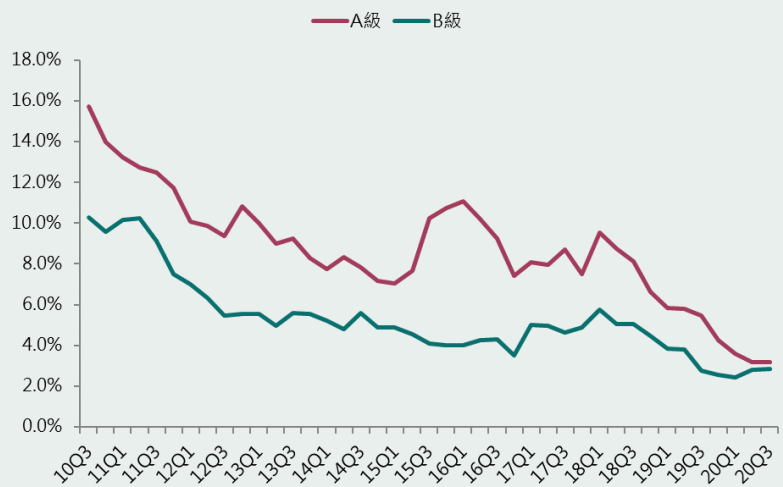


圖2：台北市各級辦公大樓空置率



投資市場

該季位於信義計畫區的統一國際大樓 16 樓約 828 坪整層及最高樓層 29 樓半層 336 坪，中信資產管理及威剛科技分別以總價 12.41 億元及 6.15 億元出售，折算單價為每坪 179 ~ 180 萬，刷新大樓自身新高價，較去年售出每坪單價 158 ~ 159 萬，漲幅高達 13%。

表格 7

台北市 2020 年第三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)	\$2,837	\$1,786
淨有效租金 (元/坪/月)	\$4,063	\$2,339
開價租金 (元/坪/月)	\$3,203	\$1,975
空置率	3.18%	2.83%

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 年第三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	\$2,032	\$2,700	2.42%	3.83%	5.43%	↓
敦南	\$1,989	\$2,605	0.00%	-0.15%	1.72%	↗
信義	\$2,886	\$4,008	0.14%	1.62%	2.46%	↗
西區	\$1,846	\$2,452	0.00%	1.76%	3.31%	↓
南京-松江	\$1,757	\$2,237	0.00%	0.51%	2.53%	↗
南京-復興	\$1,884	\$2,432	0.37%	0.37%	2.09%	↗
南京東路四至五段	\$1,577	\$2,065	0.00%	1.55%	1.42%	↗
加權平均	\$2,167	\$2,838	0.42%	1.55%	2.74%	↗

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	國際貿易大樓	萬里雲	約 382 坪
信義區	國際貿易大樓	艾肯娛樂	約 368 坪
信義區	南山廣場	美商維信國際威士卡 VISA	約 343 坪
信義區	教會信基大樓	代碼科技	約 266 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年第三季內科整體空置率下了0.14%，主要受惠於舊宗段大面積去化

租賃市場

該季西湖段及文德段空置率微幅上升了0.11%及0.18%，其主要原因是部分企業也受到疫情影響而縮編；整體平均租金維持在每月每坪新台幣2,052元及1,595元。

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3,474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%。

投資市場

第三季重大廠辦買賣案例如下：

繼第二季萬海航運在本季以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棟後，該季再砸下15.38億元將長虹新世代科技大樓B棟買下，全棟量體約2,922坪，合計萬海購置新總部共耗資37.66億元。知名上市的電子通路商弘憶股也為購置自用辦公室，以2.99億元向合庫資產管理購置位於舊宗段的偉盟工業大樓2樓929坪，折算單價每坪44萬。

表格 10

內湖科技園區 2020 年第三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	2.18%	0.11
文德段	\$1,042	\$1,595	10.25%	0.18
舊宗段	\$ 907	\$1,463	14.88%	-1.41
加權平均	\$1,151	\$1,817	6.72%	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	根鼎科技大樓	鏡周刊	約 2,166 坪
西湖段	新光西湖科技大樓	倫塔股份有限公司	約 168 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 B 棟	萬海航運	約 2,922 坪
舊宗段	偉盟工業大樓	弘憶股	約 929 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

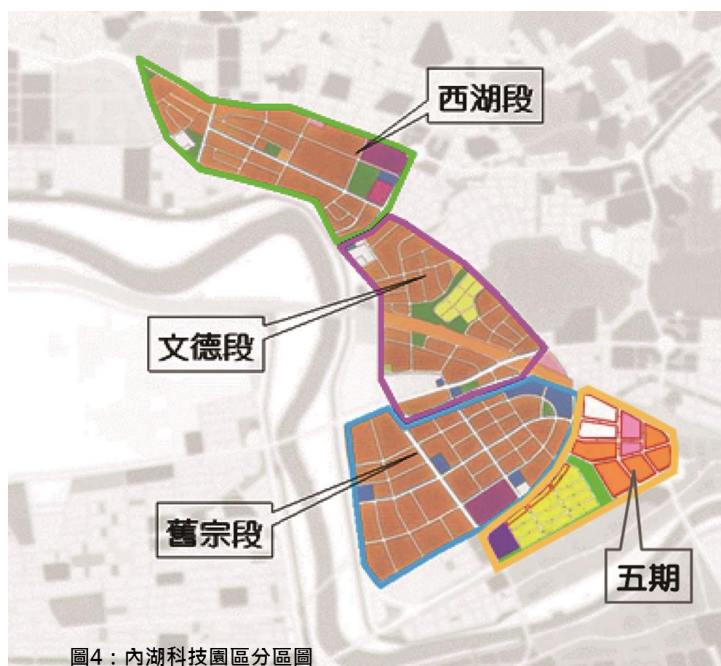


圖4：內湖科技園區分區圖



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

劉美華 (Jenny Liou) CCIM
總經理

電話: (02) 8729 8790

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

黃舒衛 (Andy Huang)

總監

電話: (02) 8729 8798

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

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

估價服務部

吳紘緒 (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



Asia Pacific Warehouse Highlights



The Wealth Report 2020



Active Capital The Report 2020



Asia Pacific Bulletin Aug 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。