

目錄

- 1 摘要
- 2 總體經濟
- 6 租賃市場
- 9 買賣市場
- 11 投資市場
- 14 市場展望
- 16 附錄

辦公市場概況

	本季 2017Q1	趨勢 Trend
空置率	6.23 %	↓
新增供給	0 Ping	□
平均租金	2,125 NT\$/P	↑
平均售價	833,000 NT\$/P	↓
年化租金 資本化率	2.45 %	□

 聯絡方式
Contact us

代理部：02-2722-8686
 投資部：02-2729-8800
 內科園區部：02-2659-2828
 顧問發展部：02-2720-8896
 估價師事務所：02-8789-1514

總部大樓
 110 台北市信義區信義路五段100號

內科園區部
 114 台北市內湖區洲子街73號2樓

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。

摘要

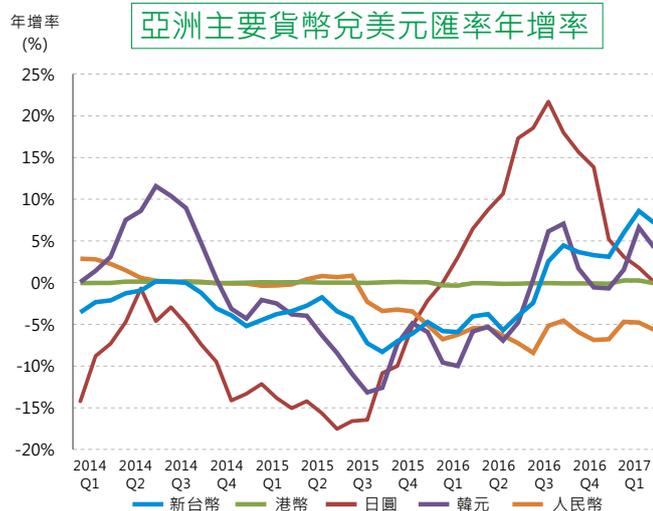
商用不動產價格續跌 租賃市場好過買賣

2017年第一季大致延續2016年Q4的趨勢，交易回溫，但價格仍成小跌盤整，主要是2016年前半年交易急凍，遞延的買氣逐漸回籠，尤其陸版肥咖條款促成一波資金回流，最先受惠的豪宅市場，在第一季也有不錯的表現，至於商用不動產部分，目前仍以自用買方為主，北市商辦價格下跌，平均售價為83.3萬元，各商圈下修整理，整體平均租金部分，由2,118元上漲至2,125元，毛租金資本化率2.45%，空置率部分也下降到6.23%，又以信義世貿、松江南京商圈去化表現最佳。

廠辦部分，雖然相對純辦受到市場青睞，但敵不過大盤修正的壓力，整體平均售價由52萬元下跌至51.1萬元，空置率部分，仍優於市中心商辦，平均空置率5.24%，其中西湖段空置率僅1.31%，顯見需求強，待租期不需很久，就有新廠商進駐。在總體經濟持續好轉，各預測機構持續上調GDP預測的情況下，企業擴產、擴編的需求可望再上升，有機會進一步拉動商用不動產交易量再上升，不過目前北市商辦租金資本化率偏低，因此價格部分，還是以盤整、下修為主要趨勢。

2017年第一季新台幣兌美元漲勢凌厲，除了受到被點名匯率操縱國的疑慮使央行放手影響外，熱錢湧入股市也是因素之一，2017年Q1台股強勢，被看好有機會強攻萬點，因此在各主要經濟競爭亞洲國家中，雖然韓元、日圓表現也強勢，但台幣卻是升勢最強的貨幣，匯率創21個月新高，漲幅大幅超越對美元升值第二名的韓元，就台灣最近公布的經濟數據來看，景氣基本面的復甦，亦帶給匯價一定程度的支撐，短期內新台幣偏強走勢不變，可能影響企業外銷獲利。

亞洲主要貨幣兌美元匯率年增率



資料來源：中央銀行 (日期：2017年3月)

利率

央行首季理監事會，一如市場預期，連續三季維持代表政策利率的重貼現率為1.375%機率，至於重啟升息的時點，可能落在第四季。央行自2016年第3季理監事會起，即未做出升、降息動作，且在去年第4季及今年第1季理監事會中，都將「重貼現率、擔保放款融通及短期融通利率」分別維持年息1.375%、1.75%及3.625%水準。主因是台灣通貨膨脹情況尚屬溫和，今年消費者物價指數CPI年增率僅1.08%，遠低於2%的央行通膨警戒線，央行不須藉升息來抑制物價漲幅。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年2月）

貨幣供給

央行公布2月金融情況，M1B與M2年增率雙降，差距也縮小至1.51個百分點，但代表股市動能的「黃金交叉」則連17個月續航，其中M1B年增率為5.07%，M2年增率3.56%。雙降原因主要是銀行放款與投資減緩，仍可說是農曆年後的季節性因素，且外資擴大淨匯入，且新台幣延續升值，經計價幣別轉換後外匯存款成長仍緩；觀察外資2月加碼台股，淨匯入續衝高至33.16億美元，代表在台股操作的資金動能續強，有利台股攻萬點。而代表散戶的證券劃撥存款餘額也大增701億元。

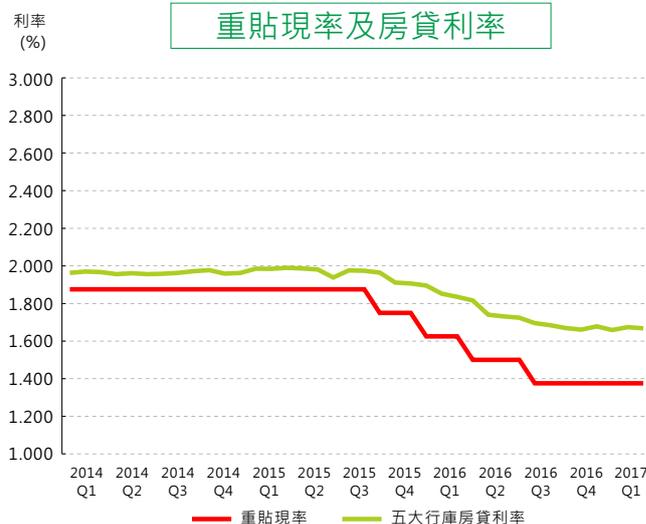
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年2月）

貸款餘額

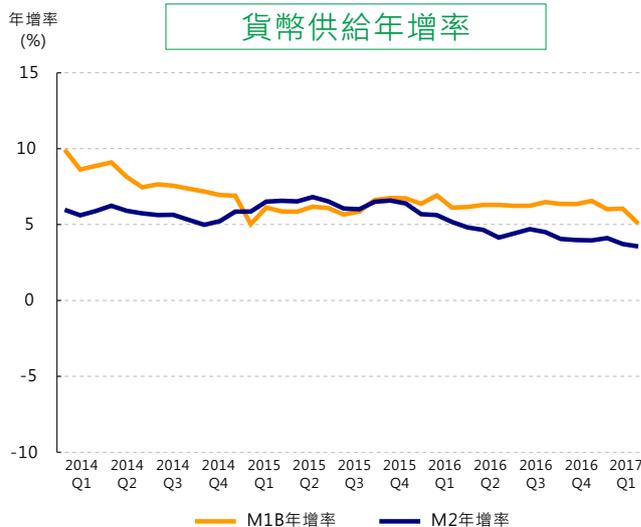
中央銀行公布2月購置住宅貸款餘額為6.38兆元，意外反轉減少31億元，主要因農曆年後淡季的季節性因素。且1月一波年前交屋潮後，2月一向為房市淡季，及年後有還款增加效應；目前房市仍是首購及自住換屋客為主力，統計八大公股行庫2月承作首購族的「青年安心成家方案」餘額為5,759億元，月增21億元。至於建築貸款餘額，續為增加趨勢，由於建商對後市看法普遍保守，建築貸款需求並不易大幅提高，反應在近年來建築融資增加有限。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年2月）

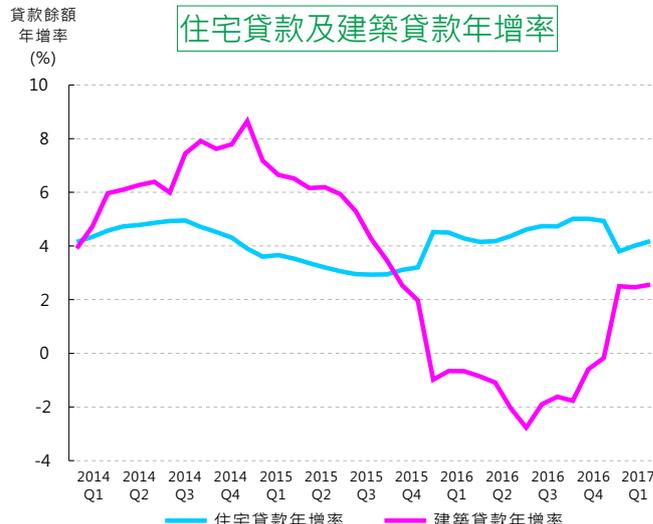
重貼現率及房貸利率



貨幣供給年增率



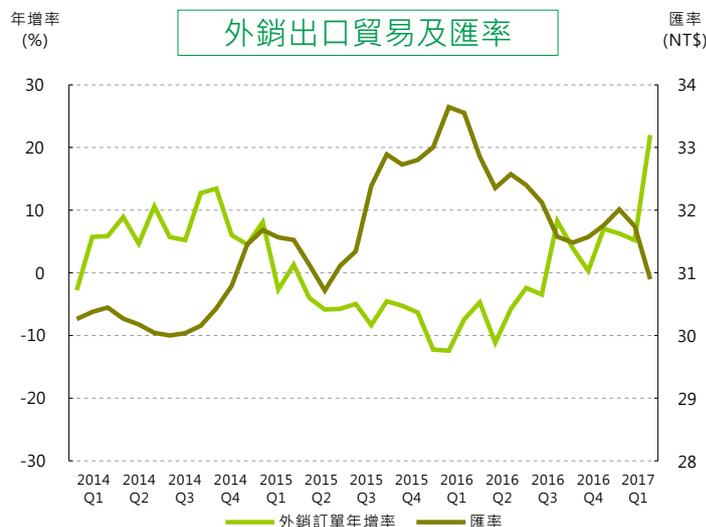
住宅貸款及建築貸款年增率



商品貿易

今年全球貿易復甦明顯，2月份外銷訂單延續開春好表現，金額達到337.5億美元、年增高達22%，優於預期，外銷訂單連續7個月正成長。總計1、2月外銷訂單年增12.7%，接單額是歷史新高，今年外銷可望從年初旺到年底，不過受到台幣升值影響，廠商獲利可能降低。而在匯市方面，新台幣本季走高，從去年12月的平均32.012兌1美元，一路升值至三月的30.685兌1美元，創下近年新高。

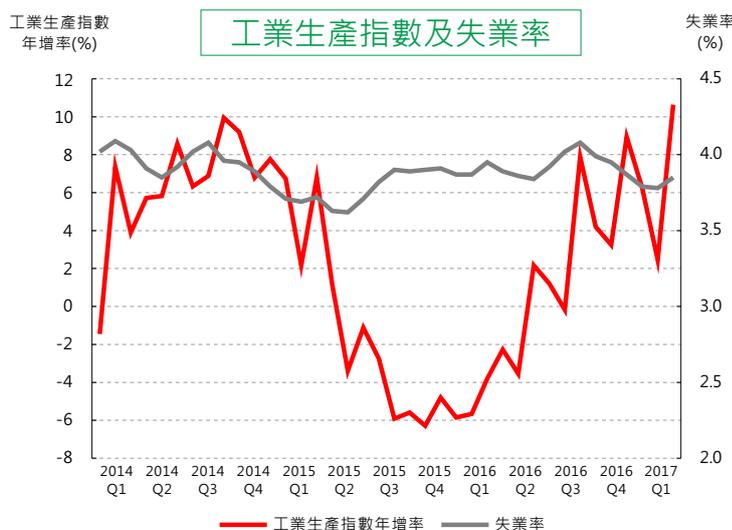
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年2月)



生產勞動

經濟部統計處公布2月工業生產指數為95.99，年成長10.64%，確定達成連續7個月正成長，其中電子零組件業的生產指數，更是連續10個月的兩位數成長。而手持行動裝置的創新升級，與物聯網、車用電子、虛擬實境等新興應用的擴展，將帶動電子零組件生產活絡，預估3月工業製造指數將維持正成長。而2月失業率為3.85%，較上月上升0.07%，較去年同期降0.1%。1至2月失業率平均為3.82%，較去年同期下降0.09%。

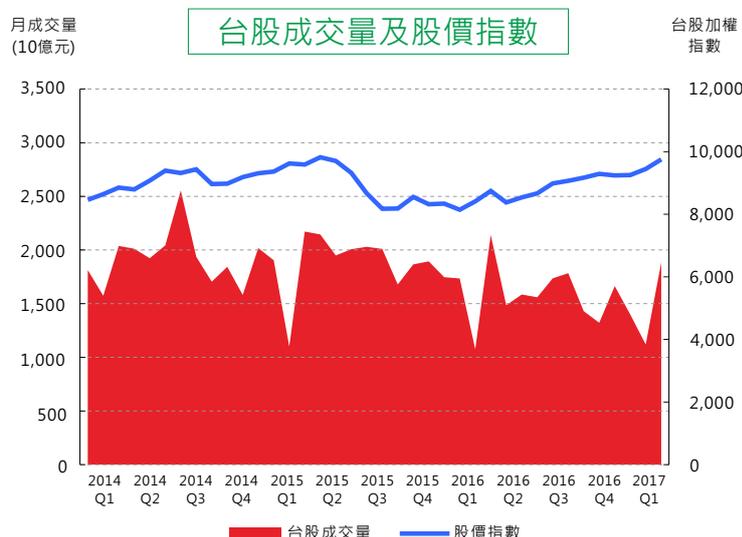
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年2月)



台股指數

台股持續在9800~9900點附近震盪整理，3月以9811.52點作收。首季台股集中市場上漲了558點，漲幅6%，外資買超1,650億元，為此波漲幅的最大推手，在亞洲股市表現屬於中段班，近期國內外總經數據亮眼，則是台股維持高檔震盪的重要支撐力。台股近期成交量已回到800~1,000億元，出現久違量能潮，預期個股表現空間將大於指數。累計今年年初開盤至今共57個交易日，集中市場總成交金額5兆973.95億元，市場日平均成交金額894.28億元。

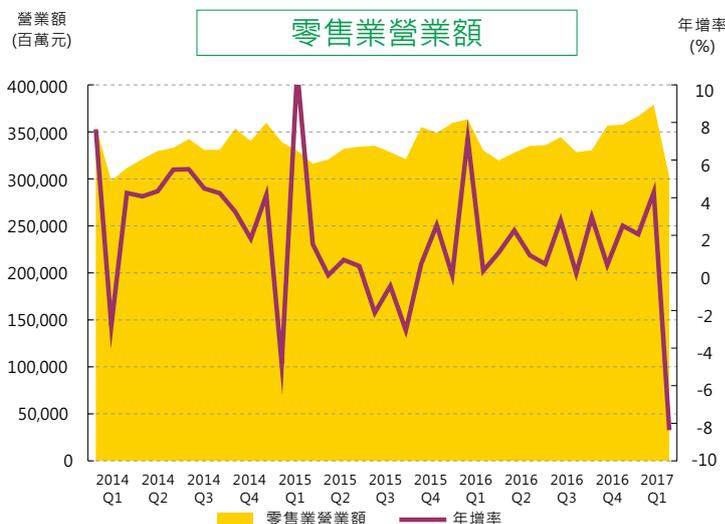
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年2月)



民間消費

經濟部統計處公布2月批發、零售及餐飲營業額。批發業營業額達6,985億元，受去年基期較低影響，年增14.3%。2月零售業和餐飲業營業額與去年同期分別年減1.7%和8.4%，而零售業1、2月營業額更是2009年金融海嘯後首次負成長，累計年減1.7%。2月份零售業營業額中，以百貨公司和量販店營業衰退較嚴重，只有汽車業與燃料零售業為正成長，因汽車汰換補助政策帶動買氣，燃料零售業則是受惠於油價上漲，分別成長18.7%和26.4%。另外，餐館業年減9.8%，飲料業則受惠於暖冬年增1.9%。

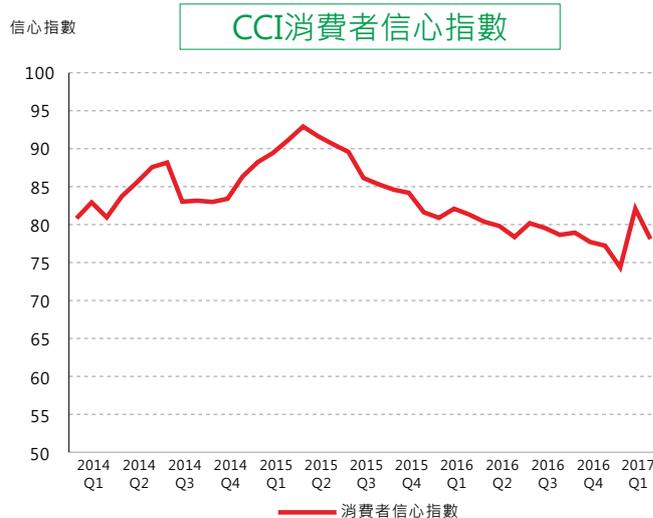
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年2月)



消費者信心

央大台經中心公布2月消費者信心指數 (CCI)，其中民眾對於股票投資的信心「跳增」20.6點，指數上衝到87.10點，是104年7月以來新高水準，是歷年來少見的信心轉強，也直接拉升2月消費者信心指數 (CCI) 總指數到77.63點，與1月相較上升3.28點。股市動向具有領先指標的意義，儘管其他5項子指標在本月只是持平，已反映出國人的消費信心沒有再繼續向下滑，可視為「好消息」，至於反映房市景氣的「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為84.95點，與上月調查下降0.05點，沒有顯著下滑。

資料來源：中央大學台經中心 (統計日期：截至2017年2月)



不動產交易

六都公布最新3月房屋買賣移轉棟數總計1萬7541棟，年增30%，月增43%。今年的買賣移轉棟數已連3月年增正成長，六都各自整體第1季表現，亦比去年同期大幅成長。各都方面，台北市3月買賣移轉棟數為1993棟，分別月增38%，年增33%；新北市為4321棟，月增37%，年增52%，桃園市月增56%，年增6%，中南部移轉量也明顯反彈。今年交易量築底回升，房價仍有修正空間，但買賣雙方的認知差距縮小、房貸利率低，買方觀望氣氛也漸漸轉淡。

資料來源：內政部統計處 (統計日期：截至2017年2月)



景氣動向

國發會公布2月景氣燈號續呈綠燈，此為去年7月以來連續第8顆綠燈，國內景氣仍呈現持續回溫狀態。國發會景氣燈號由9項指標構成，2月有4項指標變燈，分別是貨幣總計數M1B與批發、零售及餐飲業營業額由黃藍燈轉入綠燈，各增加1分，但工業生產指數一口氣由熱絡的紅燈掉到綠燈，且製造業銷售量指數也由黃紅燈轉入綠燈，共減少3分，一來一往，綜合判斷分數減少1分，為28分。

展望未來，國發會指出，隨全球經濟成長逐步穩健，加上消費電子產品推陳出新，出口動能可望延續；惟川普經貿政策未來走向以及英國啟動脫歐程序之後續效應與歐元區主要國家將陸續舉行全國性大選等不確定因素仍須密切關注。

商發院公布2月「商業服務業景氣指標」，在全球景氣持續暢旺下，活絡了我國製造業出口動能。然而，商業服務業景氣受國內零售及餐飲因農曆年節連假結束效應，大幅影響零售及餐飲市場表現，整體指標分數微幅下調至103分，商業服務業景氣燈號轉換為代表「穩定」的綠燈。3月份進入我國出口與國內旅遊的傳統淡季，整體商業服務業表現因受到出口動能與民間消費皆可能放緩的前提下，指標分數也將同步下修至102分，燈號維持代表「穩定」的綠燈。

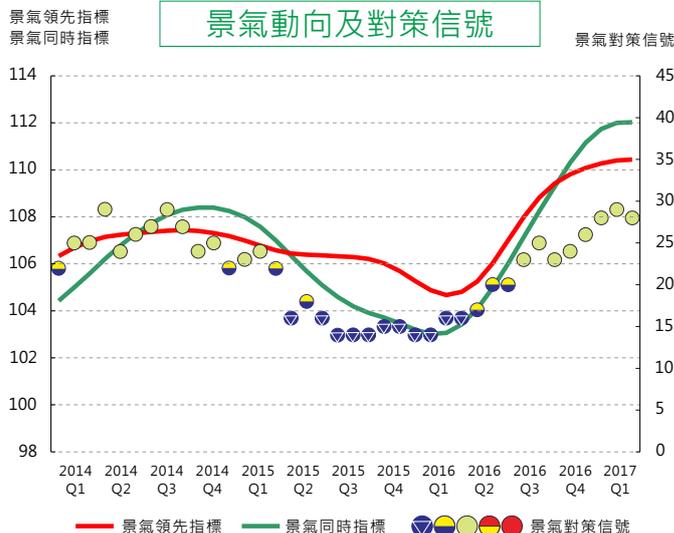
資料來源：國發會、商研院（統計日期：截至2017年2月）

公司登記

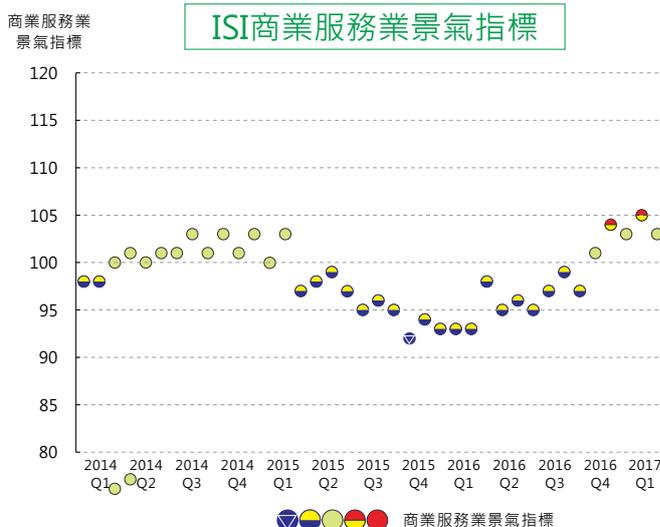
依商業處統計資料顯示，截至2017年3月止，設址於台北市的公司已達17萬6,210家，較上季增加693家，已連續59個月遞增，但本季新增家數明顯增加，顯示成長動能恢復，總體登記家數續創新高。以行業別來看，2017年Q1以「專業科學及技術服務業」增加最多，增加472家，其次是「金融保險業」，增加222家，第三名則是增加66家的「資訊及通訊傳播業」，前兩者家數已連兩年不斷正成長；本季減少最多的是「批發及零售業」，減少484家，已連續3季減少四百餘家。

資料來源：台北市商業處（統計日期：截至2017年3月）

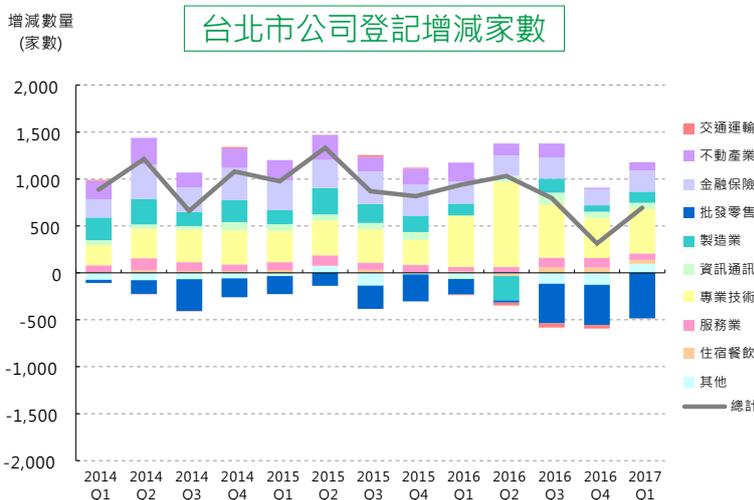
景氣動向及對策信號



ISI商業服務業景氣指標



台北市公司登記增減家數



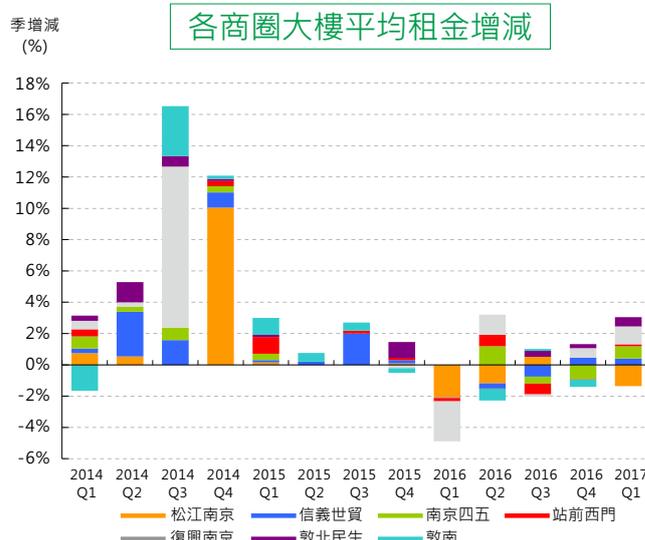
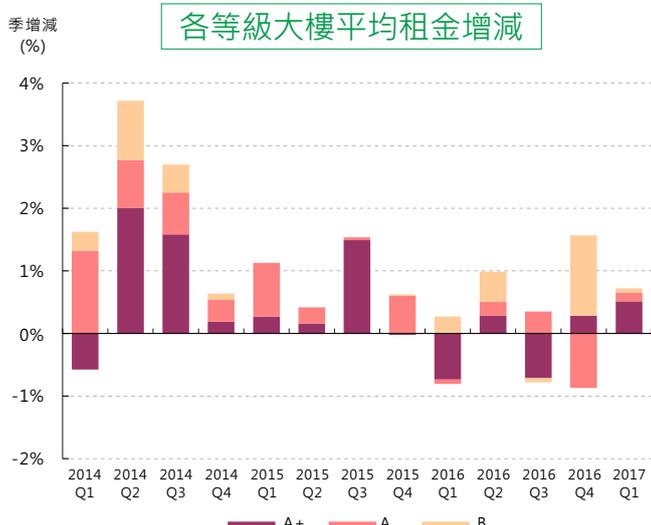
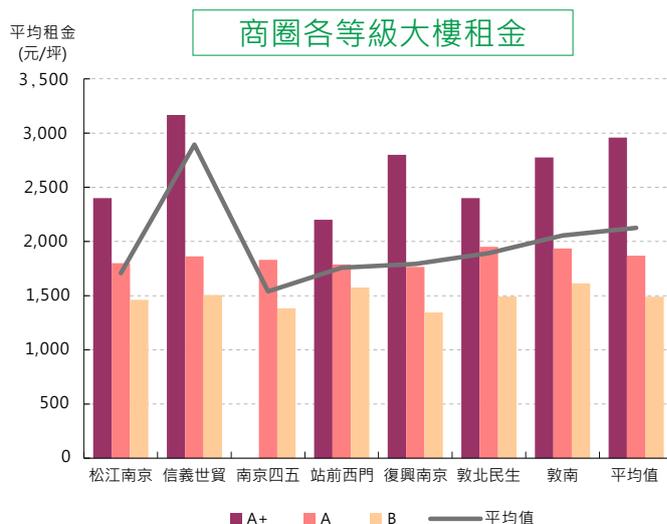
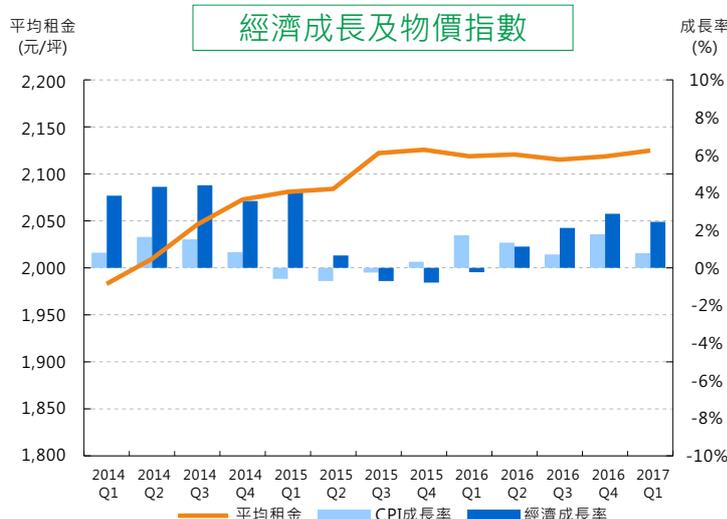
平均租金

行政院主計總處表示，雖然近期民間消費、外人來台觀光仍顯疲弱，但由於Q1出口721億美元，非常接近預測數，因此Q1經濟成長率達到原預測2.45%的機率升高。今年不論是工業國家或發展中國家的經濟都將同步復甦，是2010年以來最好的時刻，以今年而言，景氣復甦是非常明確的。國貿局也表示，今年以來全球景氣好轉已反映在各國貿易表現上，美國、歐盟及日本不僅出口轉正，進口也呈擴增，有利於我國出口。

主計總處發布3月物價調查結果指出，3月消費者物價(CPI)年增率雖降至0.18%，但「外食費」漲幅創下近22個月的新高，「客運票價」漲幅更創28年又1個月新高。此外，今年第一季消費者物價(CPI)漲幅0.78%，較原預測1.07%低，是因為國際油價漲勢較預期緩，且食物類價格極為平穩。因此，雖有一例一休推升物價，但總體物價仍呈溫和平穩。

辦公租金方面，2017年第一季小幅拉升至2,125元，各級辦公皆呈上漲趨勢，其中A+級辦公，租金上揚至2,958元，A級辦公大樓也微增至每坪1,869元，B級辦公則持平在1,490元左右。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司

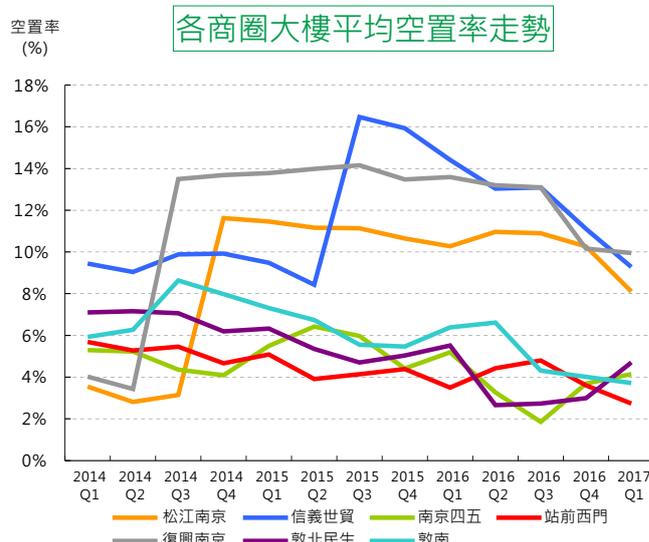
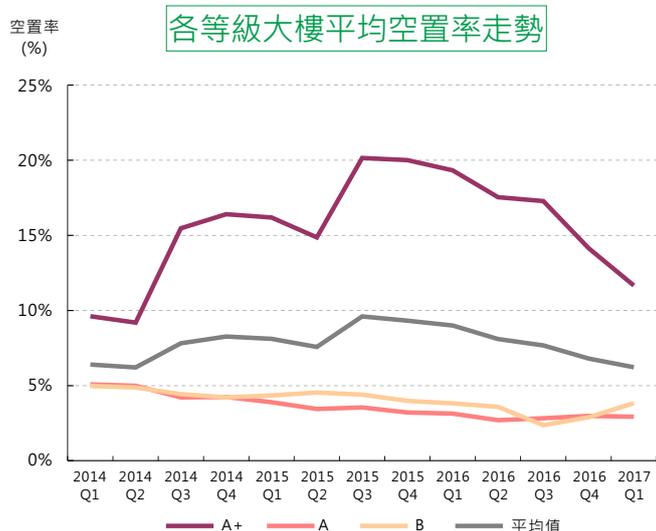
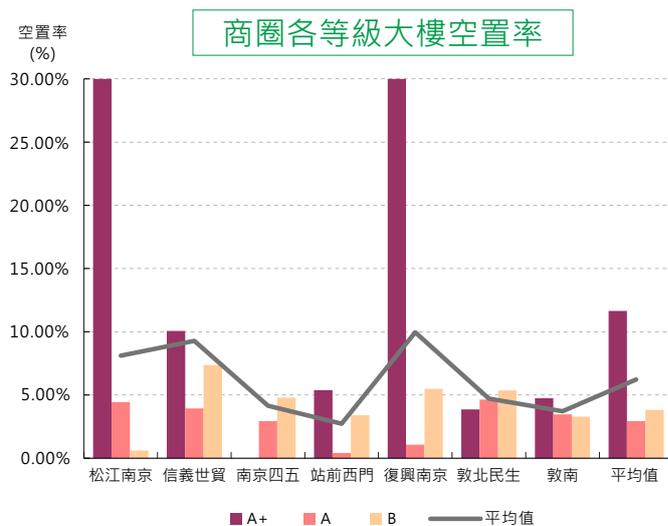
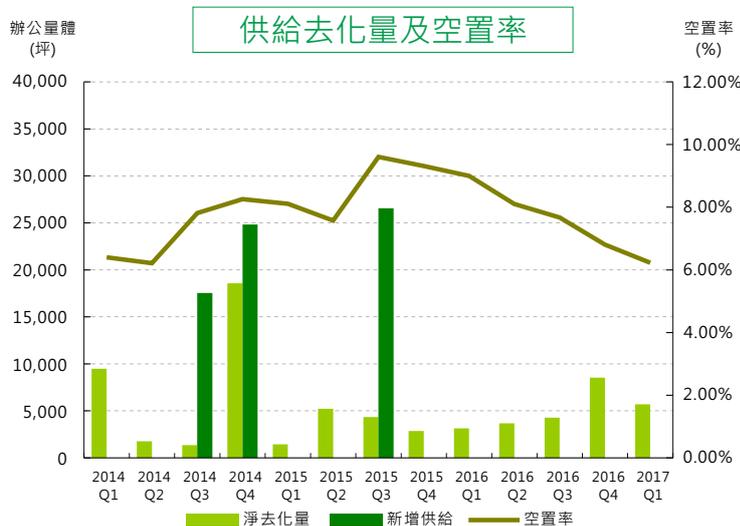


空置率

2016年整年無新增供給，最快要在2017年才有三棟新商辦要釋出，分別是合庫金控中崙大樓、南山廣場、皇翔中山站共構大樓，而合庫金控中崙大樓早已完工，但正式釋出約在2017年第三季，屆時合庫才會正式遷入新總部，南山廣場則持續趕工中，至於皇翔中山站共構大樓，因與捷運局完成權配、辦理產權登記後，才能對外釋出，因此釋出時程受相關行政程序影響，仍有變數。

2017年上半年市場以去化現有供給為主，空置率持續下降。其中以A+級下降情形最為明顯，由14.14%降至11.65%，A級辦公僅略降，由2.98%降到2.94%，而B級辦公本季空置率反而增加，上季空置率是2.89%，本季空置率則增加至3.83%。因此頂級A+級辦公最多的信義世貿商圈，也成為各商圈中空置去化情形較佳的商圈，預估信義世貿商圈將呈穩定去化的趨勢，直到南山廣場完工釋出，空置率才會再跳升。另外，松江南京、復興南京、站前西門、敦南等商圈，空置率也下降，站前西門更已降至3%以下空置率之水準。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2017Q1平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2017Q1	上一季 2017Q4	去年同期 2016Q1	本季 2017Q1	上一季 2016Q4	去年同期 2016Q1
平均值 Average	↑ 2125 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	2118 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	2119 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	↓ 6.23 %	6.80 %	9.00 %
A+級辦公大樓 Grade A+	↑ 2958 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	2943 NT\$/ping 29.7 US\$/sq.m.	2947 NT\$/ping 29.7 US\$/sq.m.	↓ 11.65 %	14.14 %	19.33 %
A級辦公大樓 Grade A	○ 1869 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1866 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1872 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	○ 2.94 %	2.98 %	3.14 %
B級辦公大樓 Grade B	○ 1490 NT\$/ping 15.0 US\$/sq.m.	1489 NT\$/ping 15.0 US\$/sq.m.	1464 NT\$/ping 14.8 US\$/sq.m.	↑ 3.83 %	2.89 %	3.82 %
松江南京商圈 SN District	↓ 1707 NT\$/ping 17.2 US\$/sq.m.	1731 NT\$/ping 17.5 US\$/sq.m.	1743 NT\$/ping 17.6 US\$/sq.m.	↓ 8.11 %	10.26 %	10.27 %
信義世貿商圈 XWT District	↑ 2894 NT\$/ping 29.2 US\$/sq.m.	2882 NT\$/ping 29.1 US\$/sq.m.	2900 NT\$/ping 29.2 US\$/sq.m.	↓ 9.28 %	11.11 %	14.41 %
南京四五段商圈 N45 District	↑ 1539 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	1527 NT\$/ping 15.4 US\$/sq.m.	1530 NT\$/ping 15.4 US\$/sq.m.	↑ 4.15 %	3.69 %	5.19 %
站前西門商圈 MSW District	○ 1758 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	1756 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	1755 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	↓ 2.73 %	3.60 %	3.49 %
復興南京商圈 FN District	↑ 1792 NT\$/ping 18.1 US\$/sq.m.	1772 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	1742 NT\$/ping 17.6 US\$/sq.m.	↓ 9.95 %	10.16 %	13.59 %
敦北民生商圈 DNM District	↑ 1893 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	1882 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	1870 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	↑ 4.71 %	2.99 %	5.51 %
敦南商圈 DS District	○ 2055 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2055 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2078 NT\$/ping 21.0 US\$/sq.m.	↓ 3.72 %	4.02 %	6.38 %
**內科平均值 Average	↑ 1135 NT\$/ping 11.4 US\$/sq.m.	1122 NT\$/ping 11.3 US\$/sq.m.	1119 NT\$/ping 11.3 US\$/sq.m.	↓ 5.24 %	5.59 %	6.55 %
西湖段 Xihu Sec.	↑ 1275 NT\$/ping 12.9 US\$/sq.m.	1256 NT\$/ping 12.7 US\$/sq.m.	1246 NT\$/ping 12.6 US\$/sq.m.	↓ 1.31 %	1.62 %	2.75 %
文德段 Wende Sec.	↑ 1067 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1058 NT\$/ping 10.7 US\$/sq.m.	1071 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	↓ 9.59 %	10.42 %	11.37 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	↑ 897 NT\$/ping 9.0 US\$/sq.m.	891 NT\$/ping 9.0 US\$/sq.m.	876 NT\$/ping 8.8 US\$/sq.m.	↑ 7.90 %	7.58 %	8.14 %

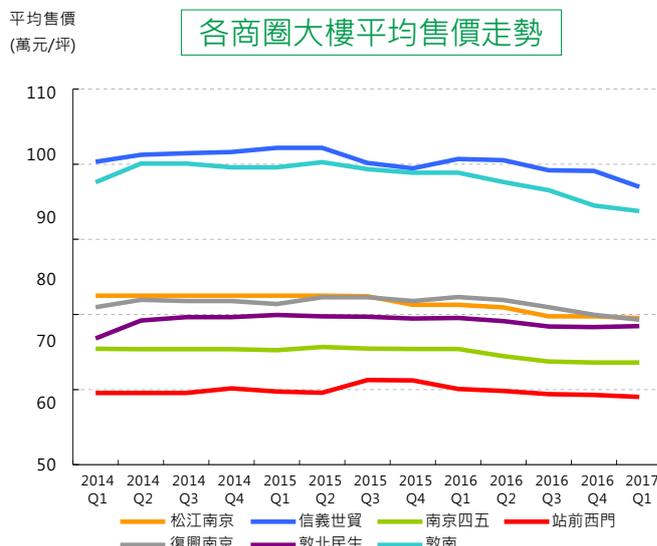
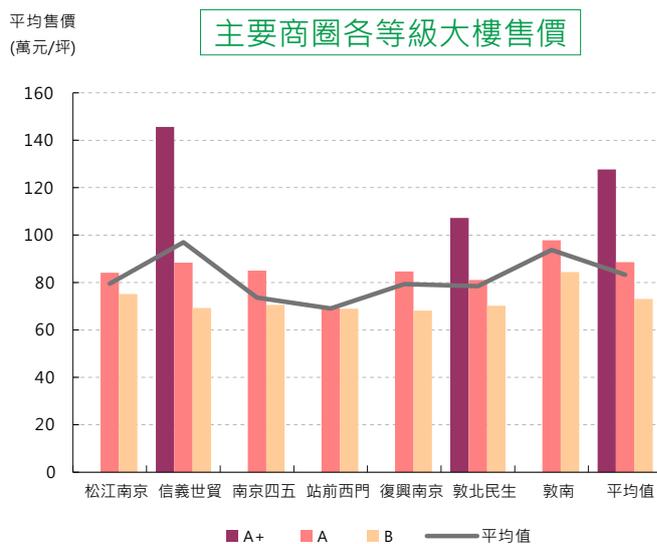
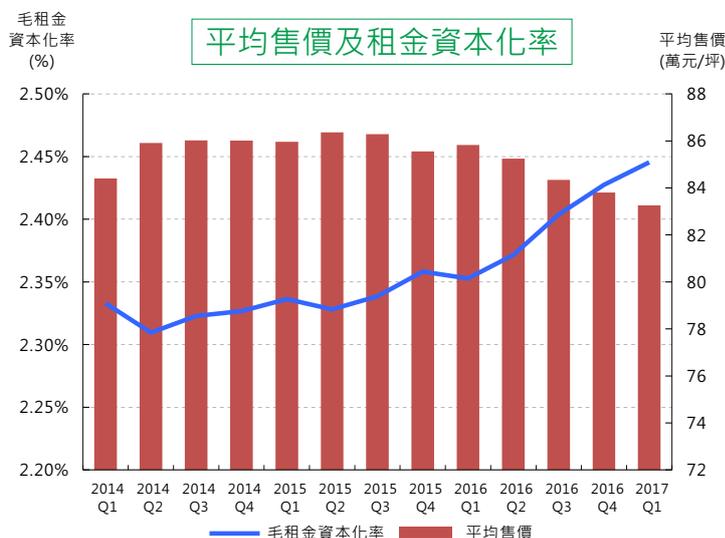
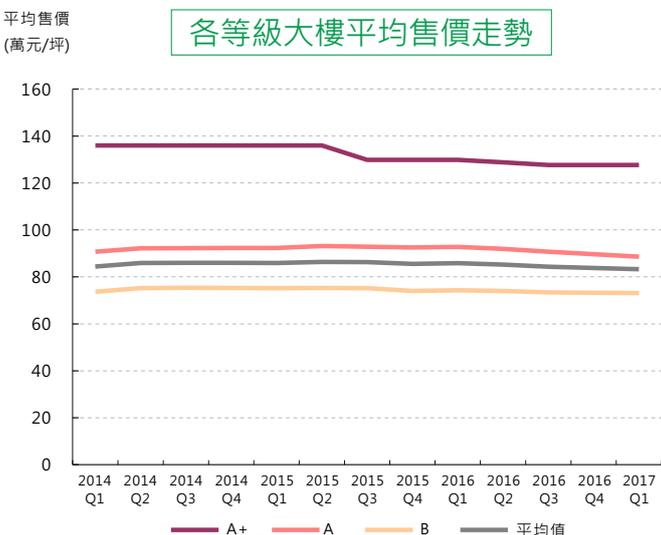
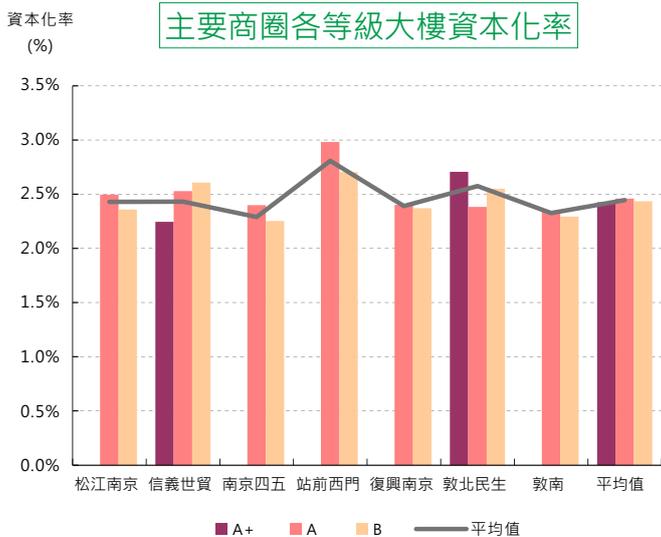
1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

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

資本價值

資本價值方面，2017第一季商用不動產價格持續下修，A+級辦公價格持平在127.6萬元，A級辦公已連續四季下跌，且跌幅較大，平均價格由89.6萬元降到88.6萬元，B級辦公持平在73.1萬元。從各商圈分析，則呈現持續修正盤整，不過幅度多不大，僅價格最高的信義世貿跌幅較明顯達2.1%，敦北民生商圈價格甚至略升。綜觀而言，近兩季價格修正速度放緩，與整體房市盤整之趨勢相符，未出現大降價。年化毛租金資本化率部分，由於價格下修，由2.43%向上走揚至2.45%。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2017Q1平均售價與毛租金資本化率變化

	平均售價 Capital Value			毛租金資本化率 Gross Cap Rate		
	本季 2017Q1	上一季 2016Q4	去年同期 2016Q1	本季 2017Q1	上一季 2016Q4	去年同期 2016Q1
平均值 Average	↓ 833 NT\$1,000/p 8,396 US\$/sq.m.	838 NT\$1,000/p 8,450 US\$/sq.m.	858 NT\$1,000/p 8,655 US\$/sq.m.	□ 2.45 %	2.43 %	2.35 %
A+級辦公大樓 Grade A+	□ 1,276 NT\$1,000/p 12,871 US\$/sq.m.	1,276 NT\$1,000/p 12,871 US\$/sq.m.	1,298 NT\$1,000/p 13,091 US\$/sq.m.	□ 2.43 %	2.40 %	2.34 %
A級辦公大樓 Grade A	↓ 886 NT\$1,000/p 8,934 US\$/sq.m.	896 NT\$1,000/p 9,039 US\$/sq.m.	928 NT\$1,000/p 9,359 US\$/sq.m.	□ 2.46 %	2.43 %	2.36 %
B級辦公大樓 Grade B	□ 731 NT\$1,000/p 7,367 US\$/sq.m.	733 NT\$1,000/p 7,388 US\$/sq.m.	743 NT\$1,000/p 7,494 US\$/sq.m.	□ 2.44 %	2.43 %	2.35 %
松江南京商圈 SN District	□ 795 NT\$1,000/p 8,019 US\$/sq.m.	797 NT\$1,000/p 8,041 US\$/sq.m.	813 NT\$1,000/p 8,196 US\$/sq.m.	□ 2.43 %	2.45 %	2.37 %
信義世貿商圈 XWT District	↓ 970 NT\$1,000/p 97,786 US\$/sq.m.	991 NT\$1,000/p 99,929 US\$/sq.m.	1,007 NT\$1,000/p 101,521 US\$/sq.m.	↑ 2.43 %	2.38 %	2.37 %
南京四五段商圈 N45 District	□ 736 NT\$1,000/p 7,423 US\$/sq.m.	736 NT\$1,000/p 7,423 US\$/sq.m.	754 NT\$1,000/p 7,603 US\$/sq.m.	□ 2.29 %	2.29 %	2.24 %
站前西門商圈 MSW District	□ 690 NT\$1,000/p 6,961 US\$/sq.m.	693 NT\$1,000/p 6,987 US\$/sq.m.	701 NT\$1,000/p 7,066 US\$/sq.m.	□ 2.81 %	2.80 %	2.76 %
復興南京商圈 FN District	↓ 793 NT\$1,000/p 7,997 US\$/sq.m.	799 NT\$1,000/p 8,062 US\$/sq.m.	823 NT\$1,000/p 8,300 US\$/sq.m.	□ 2.39 %	2.38 %	2.28 %
敦北民生商圈 DNM District	□ 785 NT\$1,000/p 7,912 US\$/sq.m.	783 NT\$1,000/p 7,897 US\$/sq.m.	795 NT\$1,000/p 8,021 US\$/sq.m.	□ 2.58 %	2.55 %	2.45 %
敦南商圈 DS District	↓ 938 NT\$1,000/p 9,454 US\$/sq.m.	945 NT\$1,000/p 9,529 US\$/sq.m.	989 NT\$1,000/p 9,969 US\$/sq.m.	□ 2.33 %	2.31 %	2.24 %
**內科平均值 Average	↓ 511 NT\$1,000/p 5,153 US\$/sq.m.	520 NT\$1,000/p 5,243 US\$/sq.m.	528 NT\$1,000/p 5,324 US\$/sq.m.	↑ 2.67 %	2.56 %	2.54 %
西湖段 Xihu Sec.	↓ 581 NT\$1,000/p 5,858 US\$/sq.m.	595 NT\$1,000/p 6,000 US\$/sq.m.	600 NT\$1,000/p 6,050 US\$/sq.m.	↑ 2.63 %	2.53 %	2.49 %
文德段 Wende Sec.	□ 445 NT\$1,000/p 4,487 US\$/sq.m.	447 NT\$1,000/p 4,507 US\$/sq.m.	459 NT\$1,000/p 4,628 US\$/sq.m.	↑ 2.88 %	2.84 %	2.80 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	↓ 443 NT\$1,000/p 4,467 US\$/sq.m.	452 NT\$1,000/p 4,558 US\$/sq.m.	461 NT\$1,000/p 4,648 US\$/sq.m.	↑ 2.43 %	2.36 %	2.28 %

1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

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

投資市場

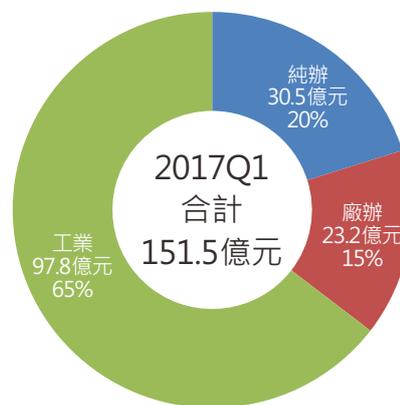
2017年Q1大型商用不動產交易量合計約151.5億元，略高於過去第一季的平均成交情形，而相較一、二月，三月出現一股工業地產交易熱潮，許多企業購入工業不動產，使得工業產品成為本季成交主力，97.8億元成交額，約佔六成，其次為純辦，約佔二成，顯示自用需求仍是主要買方來源。

從產品類別來看，工業廠房97.8億元(佔65%)，為本季交易大宗，純辦30.5億元(20.1%)位列第二，廠辦23.2億元(佔15.3%)居第三位，產品相當集中，無零售及旅館之交易。從買方類別來看，科技業總體交易量最多，以66.6億元居首(佔44%)，傳產業47億元(佔31%)居次，建設業9.8億元交易量排名第三(佔7%)，服務業9.5億元排名第四(佔6%)，生技9億元交易額排名第五(佔6%)，金融業則以4.5億元排名最後(佔3%)。科技業自用需求強，仍為本季交易量最多者。

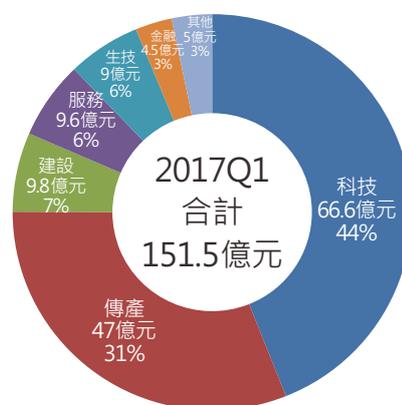
而2017年第一季最受市場關注的大型交易為內湖科技園區的太子潭美大樓，以26億元賣給碩天科技作為企業總部，而儒鴻以24.05億元購入新莊塭仔圳重劃區土地，準備開發總部，遠雄U-Town也持續有企業購入進駐，本季有14.2億元的成交額，市區方面，本季只有一筆交易由中國信託資產管理出手購入中山區的長鴻大樓，成交額4.5億元。另外，國泰人壽在北市中山區長春段以23.27億元購入307坪土地，準備興建商辦大樓。

資料來源：公開資訊觀測站、信義全球資產管理股份有限公司

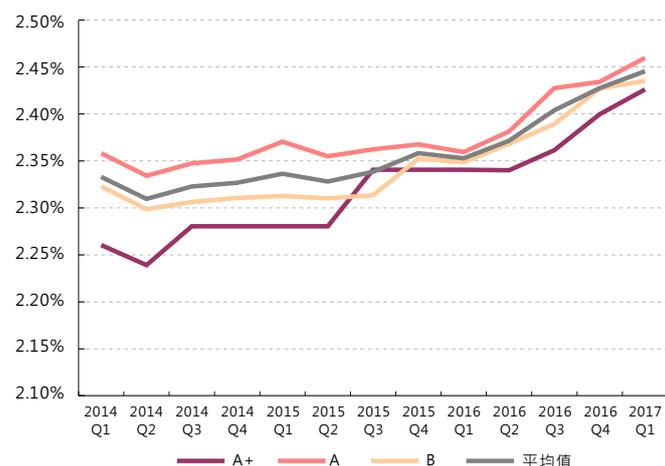
商用不動產大型交易產品類型



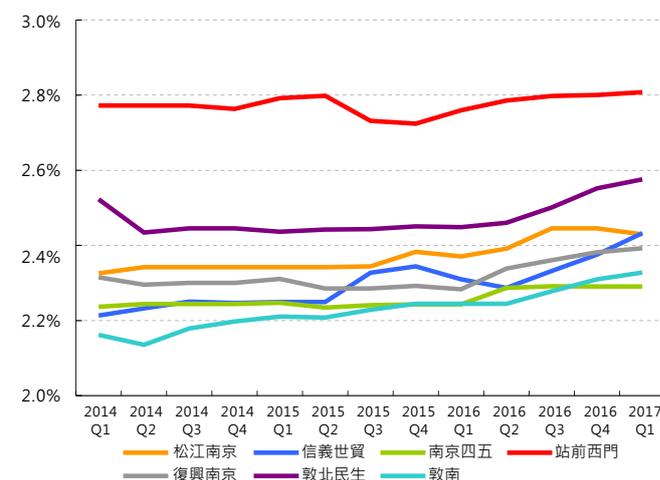
商用不動產大型交易買方類型



各等級大樓資本化率走勢



各商圈大樓資本化率走勢



投資市場

2017Q1商用不動產大型移轉紀錄

產品	交易日期	標的名稱	座落位置	交易面積	交易價格	買方
純辦	2017.2	太子內湖潭美辦公大樓	台北市內湖區	建物 6508 坪	26.00億元	碩天科技
純辦	2017.3	長鴻大樓	台北市中山區	建物 229 坪	4.50億元	中國信託資產管理
廠辦	2017.2	遠東世界廣場第一期F棟	新北市中和區	建物 826 坪	2.21億元	吉開電子
廠辦	2017.2	信義企業天下	新北市深坑區	建物 778 坪	1.79億元	德微科技
廠辦	2017.3	遠東世紀廣場	新北市中和區	建物 1319 坪	3.59億元	連華科技等公司
廠辦	2017.3	遠東世紀 ABC	新北市新店區	建物 357 坪	1.37億元	晶達光電
廠辦	2017.3	遠雄 U-TOWN	新北市汐止區	建物 651 坪	2.20億元	泰宗
廠辦	2017.3	遠雄 U-TOWN	新北市汐止區	--	12.00億元	精華光學
工業	2017.1	台南市台南科技工業區	臺南市安南區	土地 15821 坪	4.95億元	聲寶
工業	2017.1	彰化全興工業區廠房	彰化縣和美鎮	土地 2994 坪	3.43億元	裕源紡織
工業	2017.2	馬稠後產業園區土地	嘉義縣鹿草鄉	土地 10850 坪	3.52億元	凱勝綠能
工業	2017.2	新泰塭仔圳地區重劃區	新北市泰山區	土地 1335 坪	24.05億元	儒鴻
工業	2017.2	台南新市區大營段土地	台南市新市區	土地 10948 坪	6.57億元	嘉里大榮物流
工業	2017.3	台南樹谷園區土地	台南市善化區	土地 7032 坪	4.43億元	中興電工
工業	2017.3	台南科技工業區土地	台南市安南區	土地 5003 坪	3.15億元	穎漢科技
工業	2017.3	屏東工業區土地	屏東縣枋寮鄉	土地 5409 坪	1.68億元	大立高
工業	2017.3	屏東新園鄉新房段土地	屏東縣新園鄉	土地 51083 坪	10.22億元	達成聚化
工業	2017.3	苗栗竹南鎮公館子段廠房	苗栗縣竹南鎮	土地 11460 坪	5.20億元	睿信建設
工業	2017.3	嘉義大埔美精密機械園區	嘉義縣大林鎮	土地 9127 坪	2.92億元	和大工業
工業	2017.3	屏東崁頂鄉頂信段廠房	屏東縣崁頂鄉	土地 12100 坪	3.00億元	錢櫃企業
工業	2017.2	桃園市龜山區廠房	桃園市龜山區	建物 7677 坪	4.61億元	綠意開發等公司
工業	2017.3	新竹工業區廠房	新竹縣湖口鄉	建物 6117 坪	9.15億元	達運精密
工業	2017.3	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 3657 坪	6.78億元	泰博
工業	2017.3	桃園楊梅區二重溪廠房	桃園市楊梅區	建物 1419 坪	2.91億元	千如

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

內湖科技園區

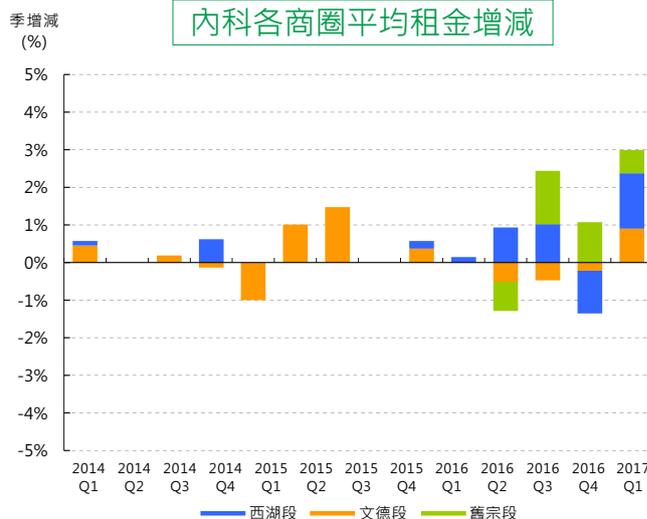
內科廠辦方面，本季平均租金1,135元，平均空置率5.24%，平均售價51.1萬元，毛租金資本化率為2.67%，僅售價下跌，其餘表現都優於上季，整體表現優於市中心商辦，從區域空置率來看，西湖段仍然炙手可熱，平均空置率僅1.31%，舊宗段空置率7.9%，文德段表現雖居末位，但較上季空置率降低，本季空置率為9.59%。

西湖段空置率已連續七季位居冠軍，空置率多保持在3%以下，但因價格為內科廠辦中最高者，相對也面臨較大的價格修正壓力，本季由每坪59.5萬元，下降至每坪58.1萬元，租金部分，則較上季上揚，上漲至1,256元。另外兩段的售價則持平，文德段均價約為44.5萬元，舊宗段則為45.2萬元，而舊宗段因租金行情較低，影響租金資本化率表現落後，而文德段因售價與低於舊宗段，但租金卻有1,000元以上水準，因此毛投報率2.88%是各段中最高者，甚至高於市中心商辦，西湖段受惠價格下修，毛投報率拉升至2.63%，僅次於站前西門商圈。

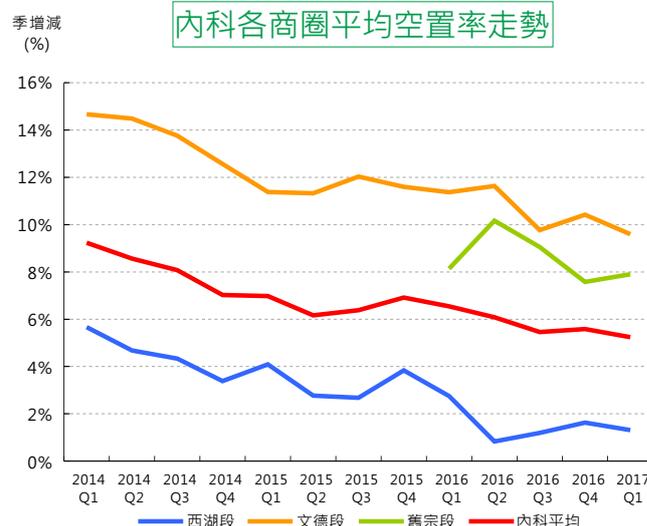
市場交易案例部分，2017年Q1內湖科技園區最受矚目的交易是碩天科技以26億元，買下太子建設潭美段的整棟大樓，作為企業總部，主要是賣方在售價方面有所調整，成功促成交易，其餘廠辦交易案例則多坐落在新北市，汐止區的遠雄U-Town因量體大，持續有企業購入，本計有2筆交易共14.2億元，另外中和區、新店區、深坑區也都有億級交易。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

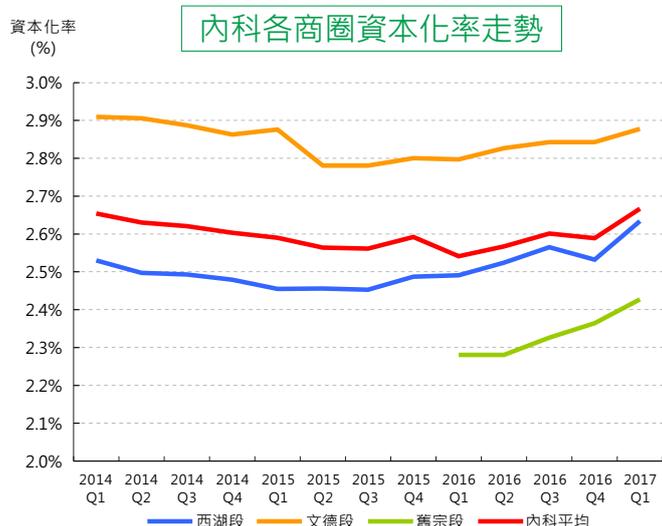
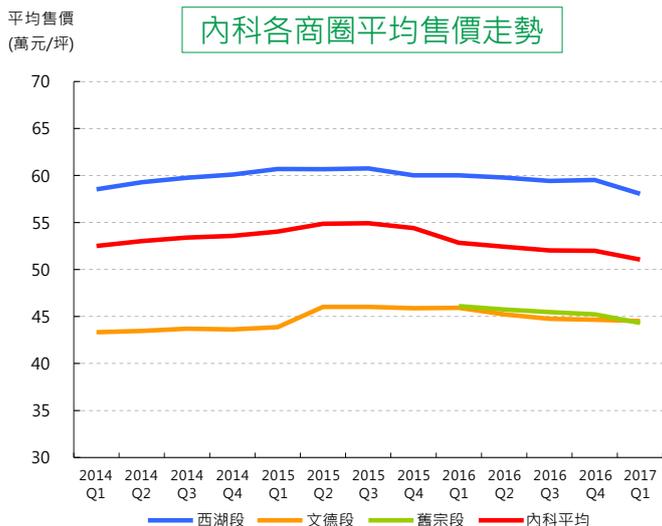
內科各商圈平均租金增減



內科各商圈平均空置率走勢



內湖科技園區



市場展望

在總體經濟方面，延續2016年底的復甦，工業指數、外銷等數據表現連紅，股市表現也不錯，但2017年受川普指名匯率操縱國影響，亞洲貨幣強升，新台幣兌美元也攻上新高，使外銷廠商受匯損衝擊隱憂加大，企業獲利受影響，國際情勢上，英國脫歐後續談判及川普經貿政策具變數，仍是2017年全球矚目焦點。房市政策方面，中央針對房屋稅及地價稅方面，以降低民眾負擔為目標推動中，老屋及都更相關法案也進入立法院討論，北市府則率先補貼一屋者房屋稅，並放鬆都更代拆機制，可觀察到中央及地方政府皆在努力降低持有不動產負擔，同時也致力於降低都更的溝通成本。

房地產市場部分，相較2016年Q1的蕭條，2017Q1交易動能相對強，總體交易情形優於去年同期，尤其以豪宅交易回溫最明顯，陸續有多筆知名指標豪宅成交，商用不動產市場則以自用為主要購買目的，因此廠房、廠辦交易都有不錯的表現，純辦部分則因單價較高，交易不熱，租賃方面則以信義計畫區頂級商辦有較好的表現，持續去化中。但可觀察到，現階段不動產市場要能成交，共同的趨勢是價格上有一定之修正，因此即使第一季市場成回溫的狀態，但價格無上行的動能，市場現況還是下修盤整。

預估2017年整體趨勢不會要有太大的改變，價格呈現盤整，但隨著整體經濟好轉拉抬，廠商可能有擴產或擴編的需求，自用需求仍是市場的主力，因此內科、南軟、汐止等區仍是最受上市櫃公司青睞的選擇。工業區土地及廠房也相當熱門，政府也推出更多工業區土地政策，來回應工業土地的需求。相對，精華區純辦則較弱勢，現階段舊辦公大樓以具都更效益者較具吸引力，下半年都更三法及持有稅調整，也是觀察重點。



信義集團秉持「以人為本」的信義精神，為滿足企業及高資產客戶的需求，整合旗下「信義不動產估價師聯合事務所」及「信義全球資產管理股份有限公司」，成立「信義資產團隊」，能依據每位客戶的需求與特性，提供不動產多元服務鏈，涵蓋不動產估價、買賣及租賃代理、投資及資產評估服務等整合式顧問服務，並設計全程專屬客製化服務，協助客戶擬定策略及長遠的資產計畫。

不動產估價

協助企業資產管理部門，從基本資料調查、周邊市場資訊、策略研擬、方案評估到活化專案執行，豐富的資產盤點經驗，幫客戶精準掌握每個環節，精準評估資產價值。

資產處分/公開標售

我們接受政府機關、企業、私人的委託，透過行銷及策略妥善處分不動產，依循嚴謹的交易流程及標售程序，為客戶創造理想收益，成功回收資金。

不動產買賣仲介

擁有信義集團360度全方位支援，給客戶交易安全保障，並有全國直營通路及第一手買賣市場訊息，交易產品擴及各類商用不動產，包括辦公室、廠辦、店面、商場、旅館、土地等產品。

資金投資服務

信義全球資產擁有廣泛通路，替您尋找適合且安全的投資標的，信義資產團隊善於傾聽，趨勢之前，我們更重視您的聲音，同時讓您的交易安全受到保障。

租賃代理/招商選址

信義資產團隊是最具規模的商仲服務品牌之一，我們定時整理各個商圈資料、產業情報，以最完整的資料庫，幫助客戶找到適合的標的，並提供策略擬定、招商等服務。

資產活化顧問

透過市場調查、評估市場及競爭分析、到資產重新定位、策略擬定、行銷包裝，協助您從不動產買賣、租售、選點，到複雜的土地變更與開發，活化閒置資產，不但解決財務問題，更創造公司資產的價值。

工業不動產代理

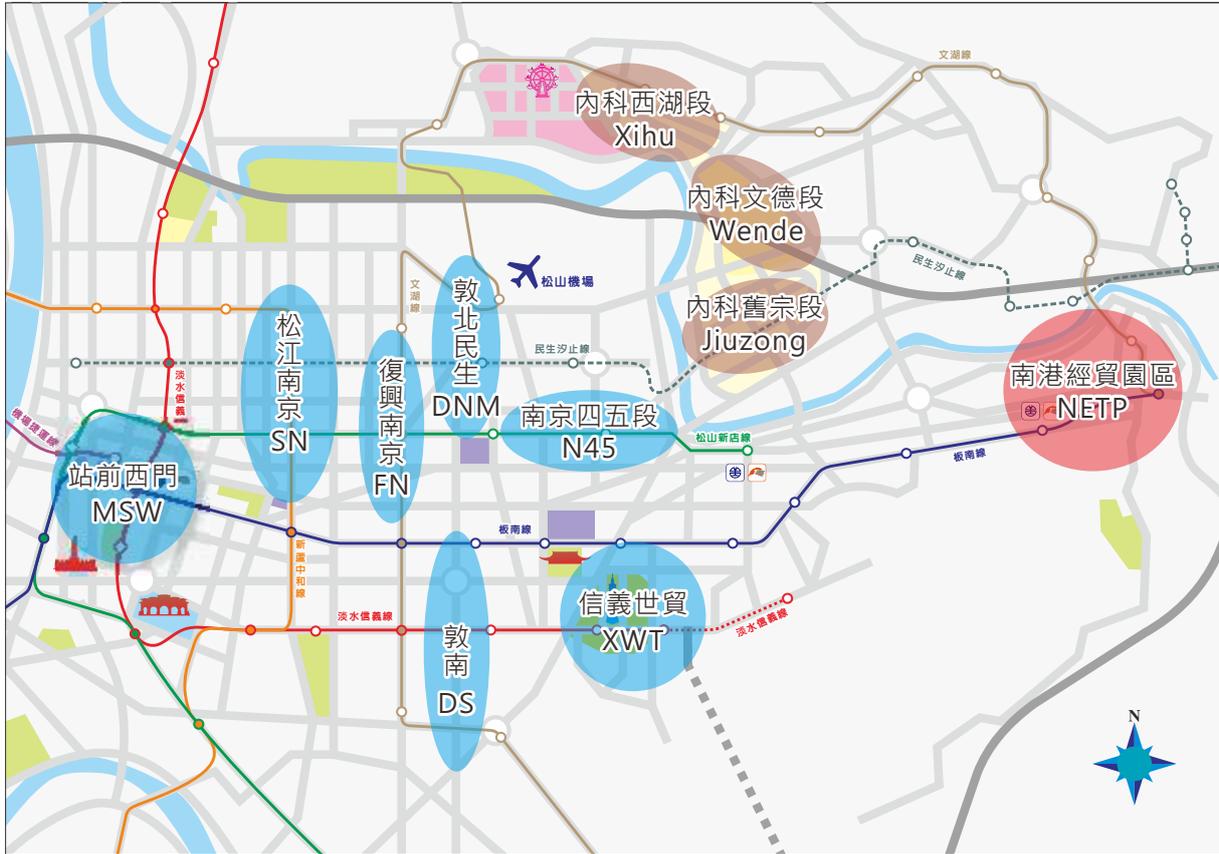
豐富的工業不動產經驗，考量交通便利性、基礎建設、擴充潛力、工業區群聚效應等，即時提供工業不動產相關資訊，幫助客戶做最佳決策。



代理部 2722-8686 | 投資部 2729-8800 | 內科園區部 2659-2828 | 顧問發展部 2720-8896 | 估價師事務所 8789-1514

總部 / 估價師事務所 台北市信義區信義路五段100號 | 內科園區部 台北市內湖區洲子街73號2樓

台北市主要辦公商圈



名詞解釋

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35%、A級辦公室佔調查樣本的34%、B級辦公大樓佔調查樣本的31%。

新增供給

於當季取得使照且投入市場，並能提供一定樓地板面積供買賣、使用或租賃之辦公大樓。

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。

淨去化量

一定期間(季/年)內，反應辦公樓地板累計出租及預租面積的變化值，可能為正數或負數。

總樓地板面積

指一棟或數棟建築物內，依地政機關所登載之合法建物總面積，其總面積包含主建物、附屬建物、公共設施等法定建築物面積。

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。

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。

面積單位

台灣通常以坪作為價格計算之面積單位，1坪等於3.305平方公尺，亦相當於35.58平方英尺。