

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 2017Q2	趨勢 Trend
空置率	6.08 %	◻
新增供給	0 Ping	◻
平均租金	2,124 NT\$/P	◻
平均售價	833,000 NT\$/P	◻
年化租金 資本化率	2.44 %	◻

 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、租金持平盤整 空置率續降

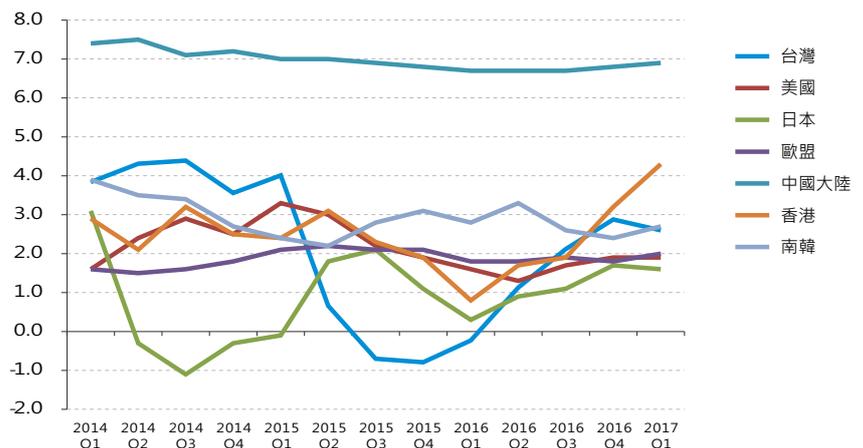
2017年第二季商用不動產陷入盤整，各項數據變動都不大，相較去年，交易量穩定回溫，受到回流買氣激勵，賣方態度轉硬，因此價格終止連續幾季的下跌，進入停滯盤整，本季平均售價維持在83.3萬元，租金連漲趨勢也止步，整體平均租金2,124元，毛租金資本化率2.44%，只有空置率變化較大，由6.23%降至6.08%，比上季收斂，以信義世貿及松江南京空置率降幅較大，僅敦北民生商圈因過去市場定位與信義計畫區頂級商辦多吸引外商重疊，因此成為少數空置增加的商圈。

廠辦部分，同樣是持平盤整的局勢，平均售價維持在51萬元左右，毛租金資本化率也持平在2.68%，不過租金及空置率表現上，優於市中心商圈，租金成長，空置率則由5.24%降至4.76%，當中仍以西湖段最受歡迎，空置率再降至1.01%，連過去空置偏高的文德段，本季空置率都大降1.16%，連較外圍的潭美段，也陸續有去化的消息，租賃市場火熱，也使內科平均空置率降至4.76%，可預期內科空置率將維持向下的趨勢，租金也有機會持續成長。

國際經濟情勢方面，從各主要國家GDP成長率來看，除了中國大陸維持在6.8%左右、南韓保持在2%以上水準，香港、日本與台灣都是從2016年Q1後持續回升，又以香港復甦力道最為強勁，美國方面經濟成長力道不如預期，可能影響升息速度，而國內則是從2016年Q1開始穩健向上，目前各機構普遍預測2017年全年GDP將可保2%。

年增率 (%)

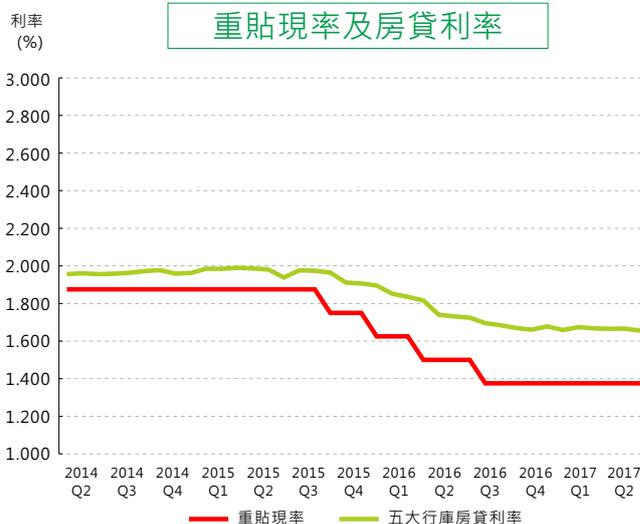
各主要國家GDP年增率變化



利率

因當前通膨壓力及預期通膨溫和，加上實質利率相對經濟成長在主要經濟體中尚屬適當，且國際經濟仍存在不確定性、下半年國內經濟成長動能可能稍緩，中央銀行6月理監會決議維持利率不變，重貼現率維持1.375%，貼放利率「連四凍」。而央行利率按兵不動，還有另一個原因，那就是相較主要國家，台灣目前實質利率水準尚屬適當，以1年期定存利率扣除CPI年增率，我國實質利率為-0.005%，僅次於泰國、印尼，高於中國大陸、美國、日本、南韓等國。

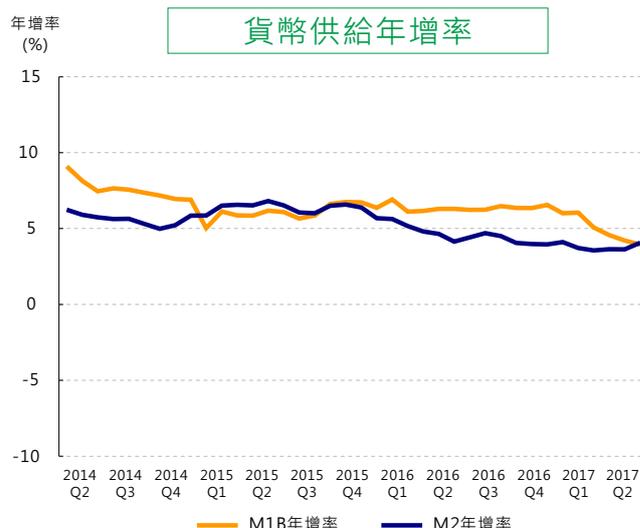
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年6月）



貨幣供給

央行公布5月金融情況，象徵股市資金活水的M1B年增率，因活期存款成長減緩，連四月下滑至3.94%，M2年增率則是受外資淨匯入21.69億美元影響，上揚至4.07%，形成M1B年增率向下攆破M2的「死亡交叉」，顯示資金有從活存流向定存的跡象，恐不利未來股市表現。不過，M2年增率大增主要受外資持續匯入影響，代表散戶指標的證券劃撥存款五月增加了80億元，為兩個月新高，台股「資金動能無虞」。

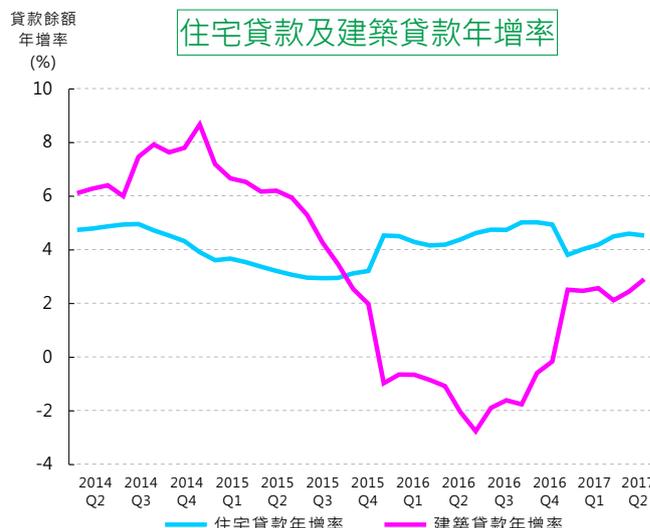
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年5月）



貸款餘額

5月全體房貸餘額達6兆4,459億元、建築貸款餘額為1兆6,629億元，雙雙改寫歷史新高紀錄。5月房市買氣指標—購置住宅貸款餘額較上月增加250億元，而今年以來，每個月房貸餘額都增加約200~300億元，年增率介於4%至5%之間，顯示房市買氣穩定，但現階段房市以首購、換屋等自住客為主力。眼見房市買氣回溫，建商推案信心指標—建築貸款餘額也落底反彈，5月建築貸款餘額不僅連四月上揚，年增率也揚升至2.89%，為2015年10月以來，一年8個月新高。

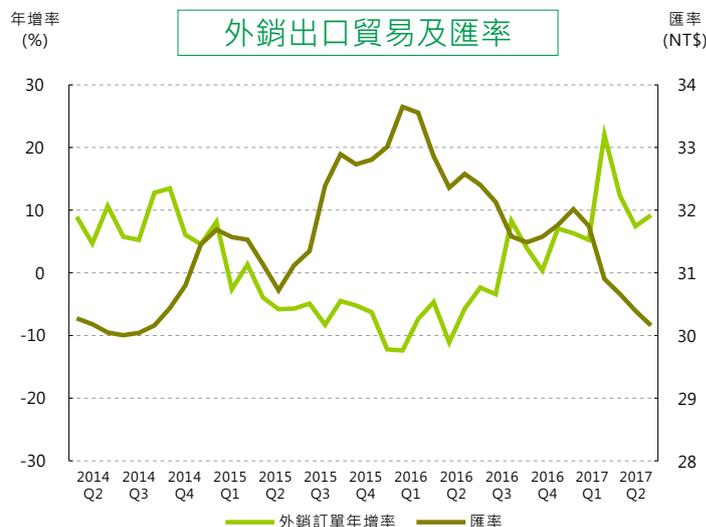
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年5月）



商品貿易

5月外銷訂單為368.1億美元，年增9.1%，為連續10個月正成長，且今年至5月訂單累計為1832.7億美元，為歷年同期最高，年增達10.8%，若下半年保持成長率，今年整體訂單可望創新高，有機會打破2014年4728億美元的高點。台幣兌美元匯率第1季狂升6.4%，第2季轉為小貶，隨著股市攻高，部分外資獲利了結，又逢美元升息，近期台幣更走貶至30.5元兌1美元水位。

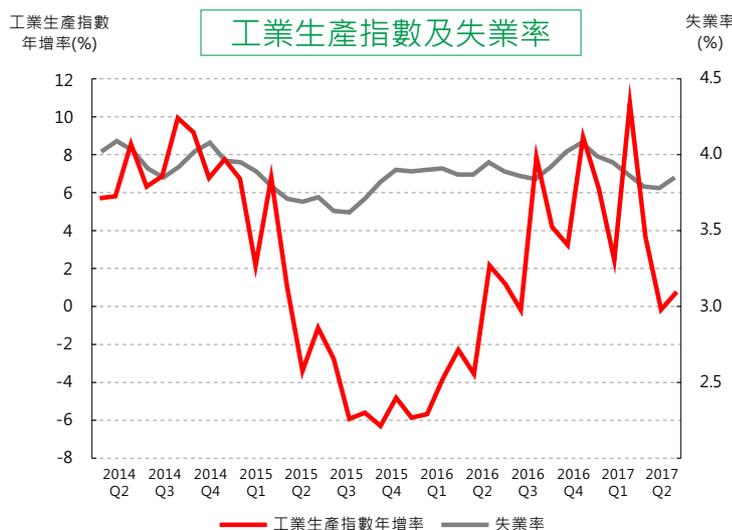
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年5月)



生產勞動

雖然5月仍是電子業淡季，但是手機晶片客戶端去庫存順利，加上面板需求旺盛，讓製造業生產指數連13個月見紅，整體工業生產指數也由黑翻紅，5月工業生產指數為109.63，年增0.78%。前5個月工業、製造業生產指數年增雙創同期新高。5月失業率為3.66%，較上月下降0.01個百分點，較上年同月下降0.18個百分點，經濟狀況轉好加上今年上路的一例一休，使得今年以來失業率持續降低，5月失業率為近2年最低。

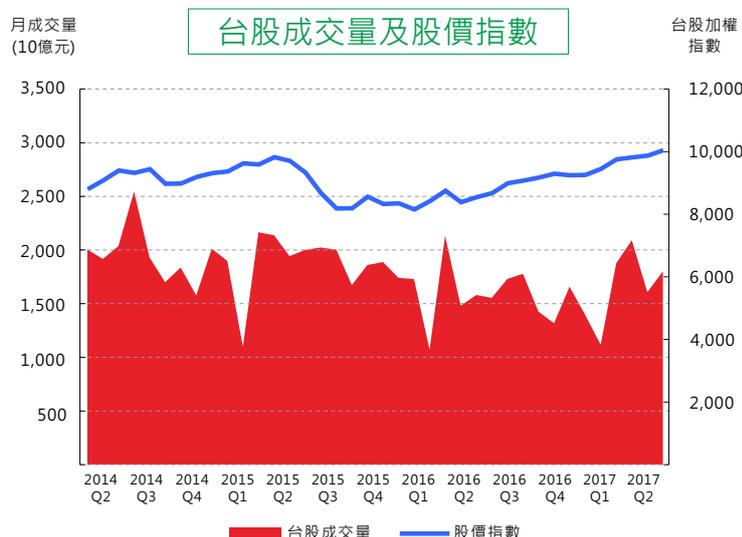
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年5月)



台股指數

台股今年上半年延續去年強漲走勢，在美股大漲、熱錢推波助燃下，指數連28天站穩萬點，劍指最長紀錄的65天。統計台股上半年上漲1,141點、漲幅12.3%，今年台股依舊由權值股帶動走勢，月線、季線、半年線三線齊收，月線可望連七紅，繳出亮麗成績單，其中上市電子指數上漲超過18%，表現搶眼，但長期而言，必須密切注意中國是否採取對台經濟、貿易激烈的制裁行動。

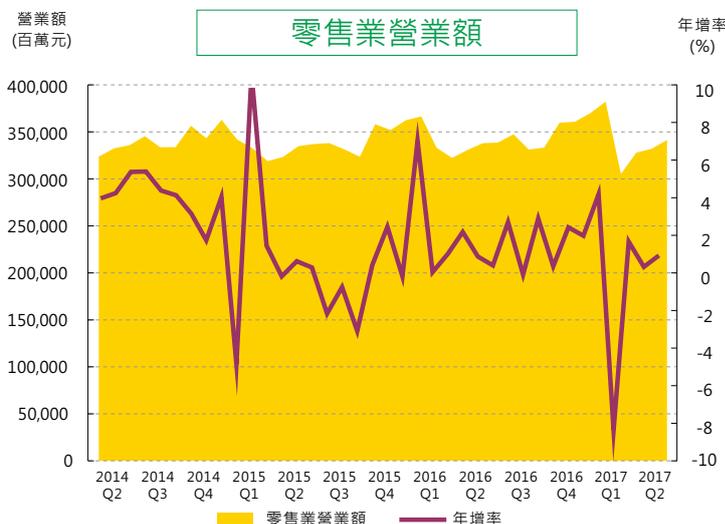
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年6月)



民間消費

經濟部公布5月批發業、零售業及餐飲業營收，適逢端午節跟母親節檔期，加上天氣轉熱，消暑商品需求增加，讓零售業營收達3,385億元，年增1%；餐飲業營收達385億元，年增2.7%。百貨公司、量販店、便利商店等營收都呈現增長，其中，百貨公司營收增加4.8%更是近4個月新高。另外，餐飲業營收雖然年增2.7%，但是5月消費者物價指數（CPI）外食增幅為2.08%，扣掉通膨，餐飲業營收增長也有限。

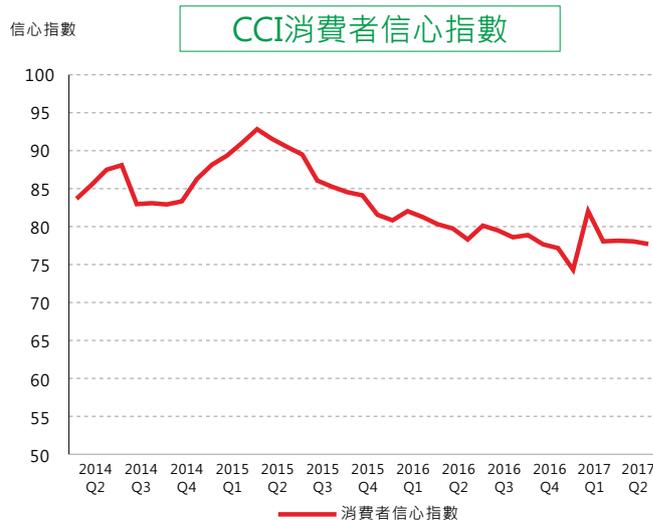
資料來源：主計總處（統計日期：截至2017年5月）



消費者信心

6月消費者信心總指數（CCI）為77.76點，較前月下​​跌，主要原因是股市雖上萬點，但股民居高思危，投資股票時機成為本月六項指標唯一顯著下降的項目，受一例一休不確定影響，就業機會為降幅第二高指標。六個分項指標三上三下，上升幅度最大的是國內物價，下降最大是股票投資時機。上升幅度最大的未來半年國內物價水準；第二高是未來半年購買耐用性財貨時機，耐用性財貨主要是房地產，這項指標從去年3月開始，經歷一年3個月的一路下降，本月終於止跌回升。

資料來源：中央大學台經中心（統計日期：截至2017年6月）



不動產交易

六都6月買賣移轉棟數紛紛創下今年上半年單月新高紀錄，月增率達4.7~30.7%。累計今年上半年六都合計移轉棟數為9萬8,633棟、年成長20.7%，上半年房市已出現觸底回穩跡象。其中，新北市一舉躍升至5,614棟、月增30.7%、年增48%，表現最為突出，整體新北市除受惠大批交屋潮，中古屋也因新案讓利影響，降價、議價為自住成交關鍵，而讓新北爆大量成長，其餘各都交易量也都寫下上半年單月新高。

資料來源：內政部統計處（統計日期：截至2017年6月）



景氣動向

國發會發佈5月景氣燈號，因製造業銷售量指數受到比較基期因素影響，年增率下滑，景氣對策信號較4月減少1分，下滑至20分，景氣燈號續亮黃藍燈，這也是4月以來連續第2顆黃藍燈。

展望未來，國發會指出，全球經濟前景持續樂觀，加以行動裝置創新升級效應，有利我國出口成長，惟需注意美國升息以及縮減資產負債表時程、全球貿易保護主義與地緣政治緊張升溫等國際潛存風險。整體而言，近期國內外機構均預測今年台灣經濟表現將優於去年，惟景氣領先與同時指標持續下跌，顯示國內景氣雖然持穩，但復甦動能不夠強勁。

商發院公布106年5月「商業服務業景氣指標」為代表景氣「趨向熱絡」的紅黃燈，指標分數為105分。主因在於國際景氣接續4月份熱度，持續刺激我國國內生產與消費市場，使商業服務業相關數據持續正向熱絡。6月份原來應是產業淡季，但因5月份我國的外銷訂單持續正成長，主要貨品的年增率呈正成長。7月份正值我國暑假開始，冷飲相關之餐飲業與消暑商品將進入熱銷季節，又加上旅遊觀光旺季的出現，預估將維持商業服務業指標分數在104分，燈號為「趨向熱絡」的紅黃燈。

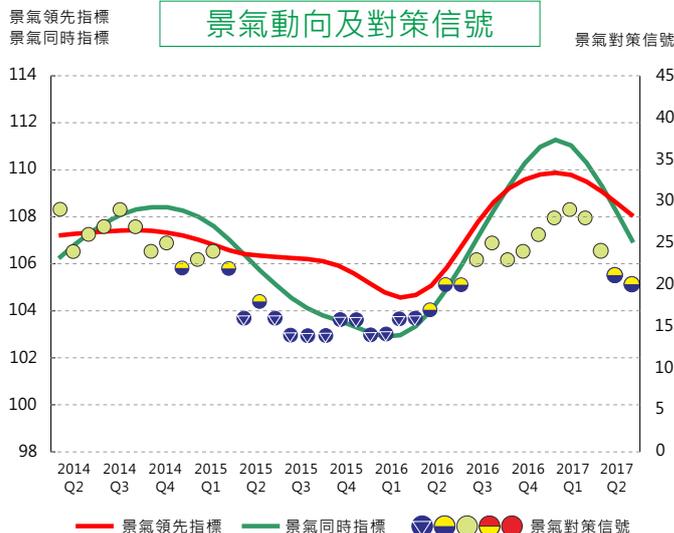
資料來源：國發會、商研院（統計日期：截至2017年5月）

公司登記

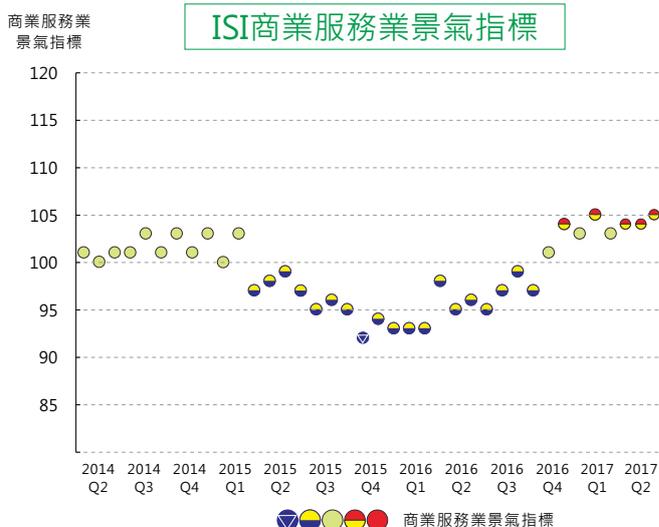
依商業處統計資料顯示，截至2017年6月止，設址於台北市的公司已達17萬7,444家，較上季增加1234家，已連續62個月遞增，但本季新增家數增幅明顯，顯示總體經濟復甦轉好，企業成長動能也增強，總體登記家數也續創新高。以行業別來看，2017年Q2以「製造業」增加最多，增加418家，其次是「專業、科學及技術服務業」，增加408家，第三名則是增加259家的「金融及保險業」；本季減少最多的是「批發及零售業」，減少419家，已連續4季減少逾四百家。

資料來源：台北市商業處（統計日期：截至2017年6月）

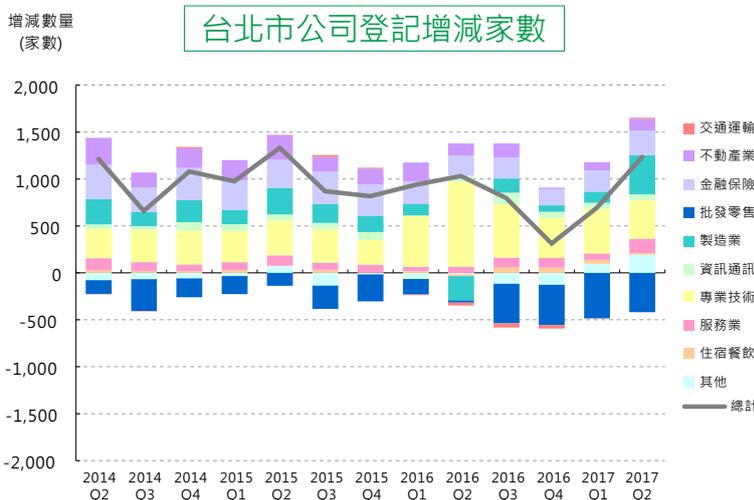
景氣動向及對策信號



ISI商業服務業景氣指標



台北市公司登記增減家數



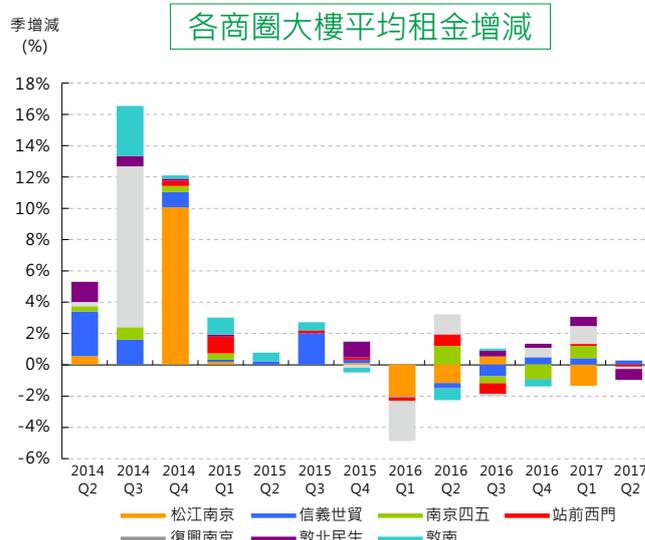
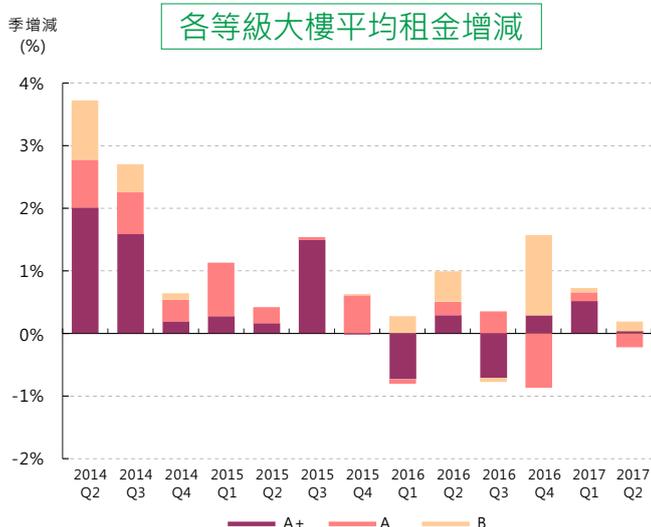
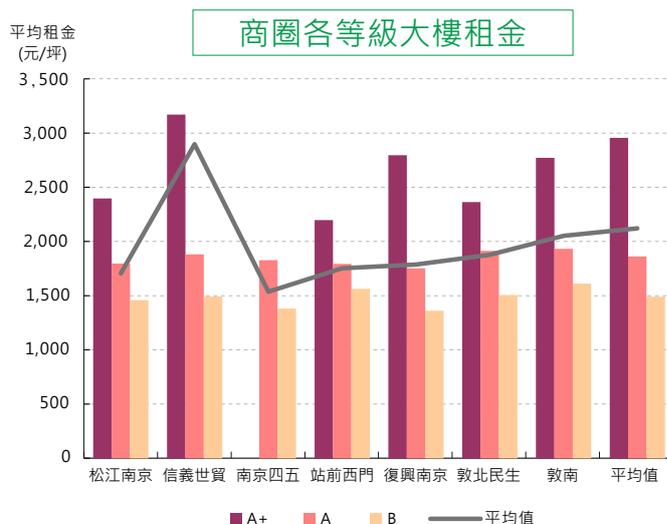
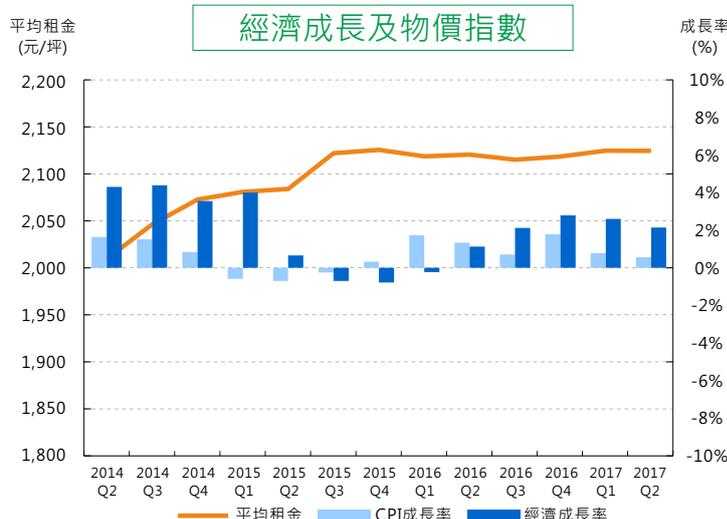
平均租金

台綜院公布最新經濟成長率預測，預估2017年全年台灣經濟成長率可望保二，達2.01%，較原預估值上修0.27%。台綜院認為，全球經濟逐漸走出低迷谷底，今年台灣經濟表現應持穩看待，但仍低於全球經濟成長率3%的基準線。不過對台灣，上半年低基期的成長紅利將逐漸消退，下半年開始回歸經濟基本面，不確定因素包含美國經濟與貿易政策走向、美國升息步調、國際熱錢移動、金融匯率走勢波動、中國大陸經濟發展與兩岸關係走向、電力供應穩定等。

行政院主計總處公布6月消費者物價指數 (CPI) 年增率1%，漲幅為近5個月新高，以食物類漲2.2%最多，主因蔬菜受到豪雨影響而上漲，蔬菜較5月大漲30.35%，較去年同月也漲12.91%，為半年來最大漲幅；另外，外食費上漲2.13%，漲幅為26個月來新高。；但水果、油料費、通訊費及3C消費性電子產品價格較上年為低，抵銷部分漲幅。

辦公租金方面，2017年第二季與上季相比持平，平均租金為2,124元，各級辦公呈持平及微幅收斂，其中A+級辦公，租金為2,959元，與上季持平，A級辦公大樓則微幅收斂至每坪1,864元，B級辦公則持平在1,492元。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司



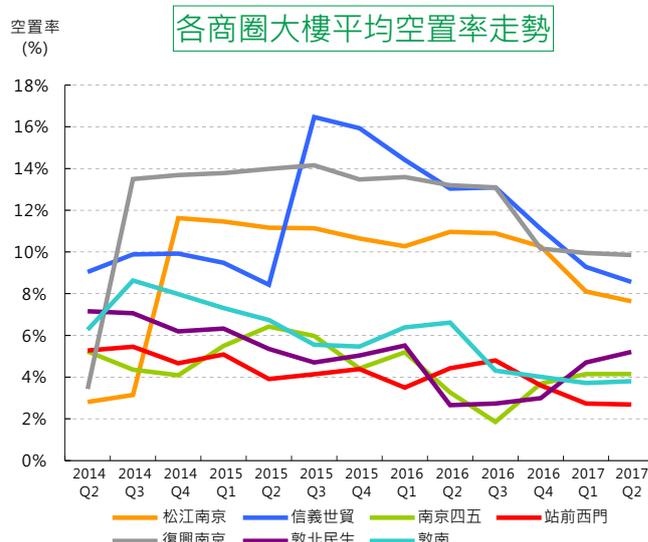
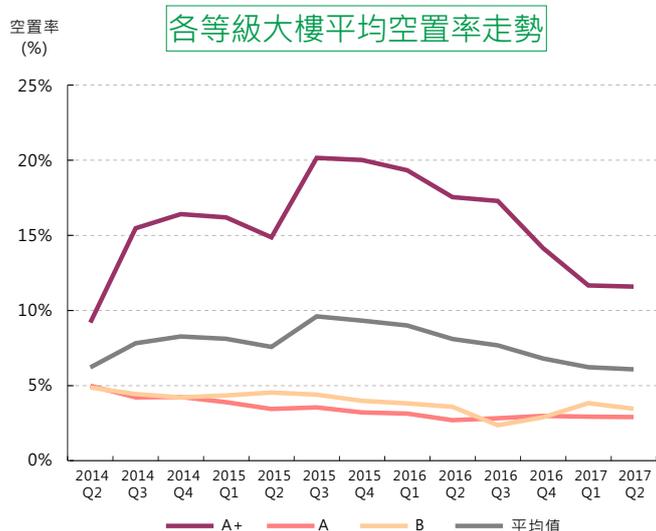
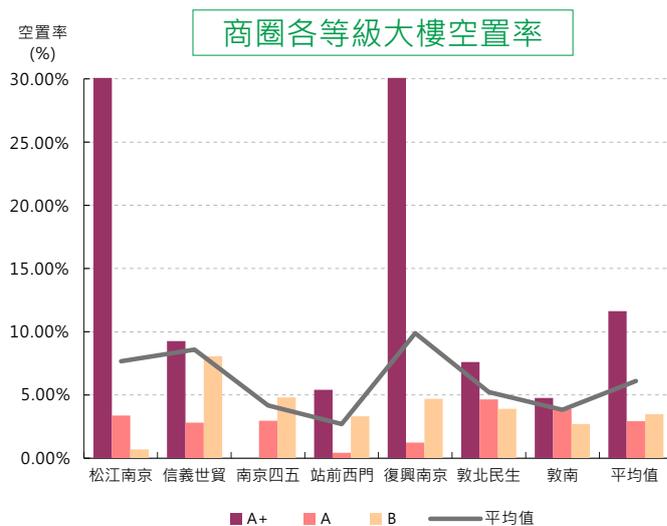
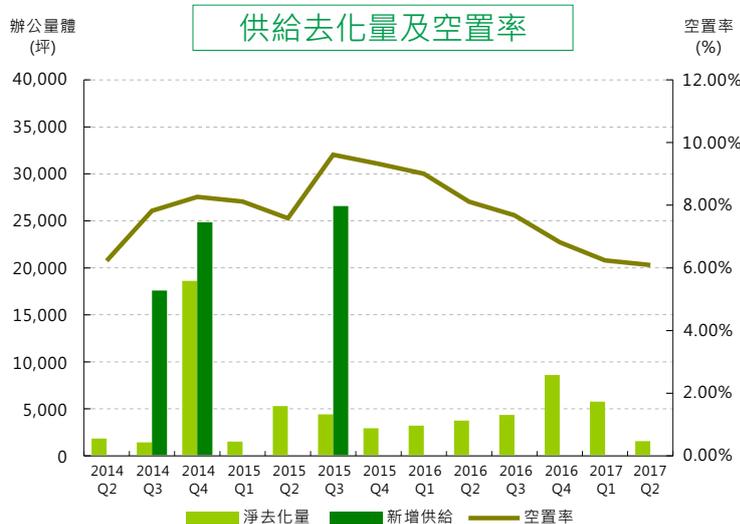
空置率

今年新增供給將集中在2017年下半年，包括「合庫總部」、「南山廣場」、「皇翔捷運中山站辦公」三棟大樓將在年底前完工落成，總計樓地板面積達6.6萬坪，預計將釋出近3萬坪，又以合庫總部進度最為明朗，而2018年上半年將會有民生建國都更案完工釋出，相較之下，2016年整年及2017年上半年市場在無新增供給的情況下，以去化現有大樓為主，因此平均空置率已連續6季下降，本季則是從6.23%降至6.08%。

從商圈來看，本季以信義世貿、松江南京商圈空置率降幅較為亮眼，敦北民生、敦南商圈則因承租方屬性(如付租能力高、門牌及大樓等級較高)與近來進駐新頂級商辦的承租方重疊，因此表現較為弱勢，空置率不降反升，站前西門及復興南京空置率則呈收斂。

從各等級辦公來看，A+級辦公部分，因國泰置地廣場已去化一定比例，不若前兩季大幅去化，因此A+級辦公空置率不若前兩季明顯，由11.65%降至11.59%，A級辦公僅略降0.04%，本季空置率為2.9%，B級辦公空置率也下降，也是本季降幅最大的等級，由上季的3.83%降至3.46%。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2017Q2平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2017Q2	上一季 2017Q1	去年同期 2016Q2	本季 2017Q2	上一季 2017Q1	去年同期 2016Q2
平均值 Average	2124 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	2125 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	2121 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	6.08 %	6.23 %	8.10 %
A+級辦公大樓 Grade A+	2959 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	2958 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	2956 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	11.59 %	11.65 %	17.54 %
A級辦公大樓 Grade A	1864 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1869 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1876 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	2.90 %	2.94 %	2.70 %
B級辦公大樓 Grade B	1492 NT\$/ping 15.0 US\$/sq.m.	1490 NT\$/ping 15.0 US\$/sq.m.	1471 NT\$/ping 14.8 US\$/sq.m.	3.46 %	3.83 %	3.58 %
松江南京商圈 SN District	1707 NT\$/ping 17.2 US\$/sq.m.	1707 NT\$/ping 17.2 US\$/sq.m.	1722 NT\$/ping 17.4 US\$/sq.m.	7.64 %	8.11 %	10.96 %
信義世貿商圈 XWT District	2901 NT\$/ping 29.3 US\$/sq.m.	2894 NT\$/ping 29.2 US\$/sq.m.	2891 NT\$/ping 29.1 US\$/sq.m.	8.56 %	9.28 %	13.03 %
南京四五段商圈 N45 District	1539 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	1539 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	1548 NT\$/ping 15.6 US\$/sq.m.	4.15 %	4.15 %	3.27 %
站前西門商圈 MSW District	1755 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	1758 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	1768 NT\$/ping 17.8 US\$/sq.m.	2.68 %	2.73 %	4.42 %
復興南京商圈 FN District	1790 NT\$/ping 18.0 US\$/sq.m.	1792 NT\$/ping 18.1 US\$/sq.m.	1764 NT\$/ping 17.8 US\$/sq.m.	9.85 %	9.95 %	13.20 %
敦北民生商圈 DNM District	1879 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	1893 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	1870 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	5.21 %	4.71 %	2.66 %
敦南商圈 DS District	2055 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2055 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2062 NT\$/ping 20.8 US\$/sq.m.	3.81 %	3.72 %	6.62 %
**內科平均值 Average	1138 NT\$/ping 11.5 US\$/sq.m.	1135 NT\$/ping 11.4 US\$/sq.m.	1122 NT\$/ping 11.3 US\$/sq.m.	4.76 %	5.24 %	6.08 %
西湖段 Xihu Sec.	1280 NT\$/ping 12.9 US\$/sq.m.	1275 NT\$/ping 12.9 US\$/sq.m.	1258 NT\$/ping 12.7 US\$/sq.m.	1.01 %	1.31 %	0.83 %
文德段 Wende Sec.	1067 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1067 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1065 NT\$/ping 10.7 US\$/sq.m.	8.43 %	9.59 %	11.63 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	897 NT\$/ping 9.0 US\$/sq.m.	897 NT\$/ping 9.0 US\$/sq.m.	869 NT\$/ping 8.8 US\$/sq.m.	8.09 %	7.90 %	10.17 %

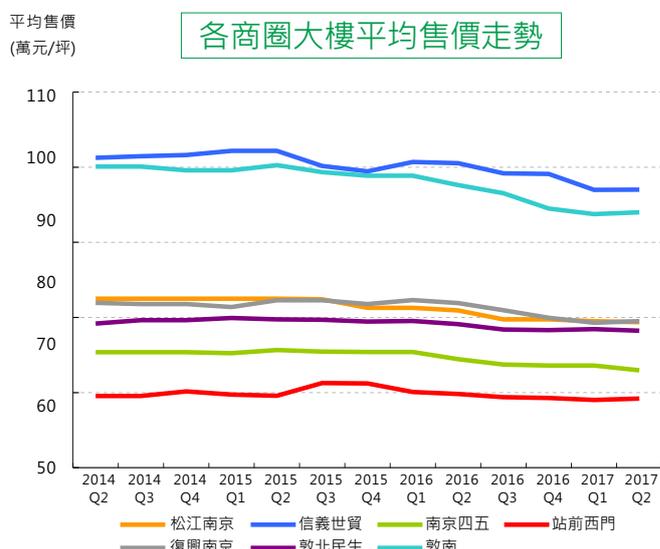
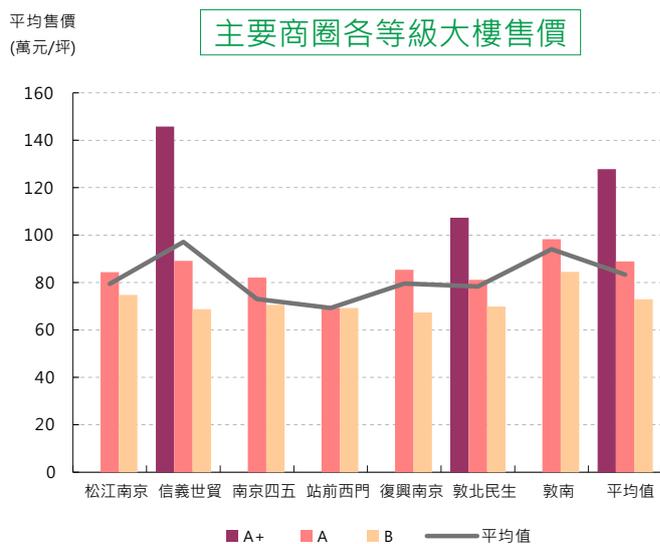
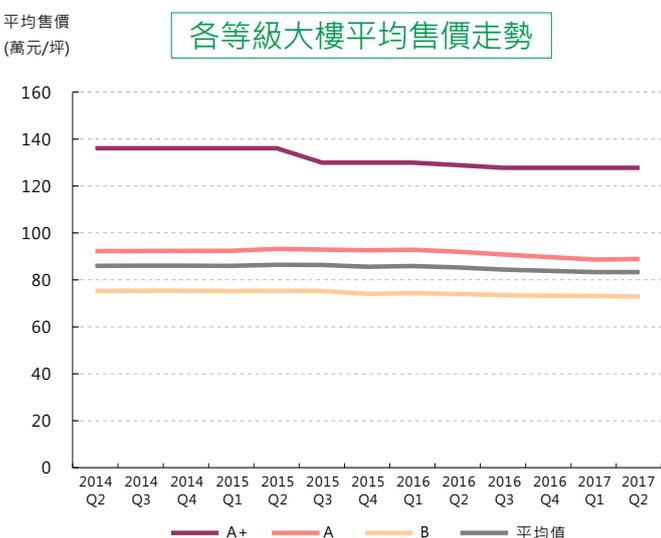
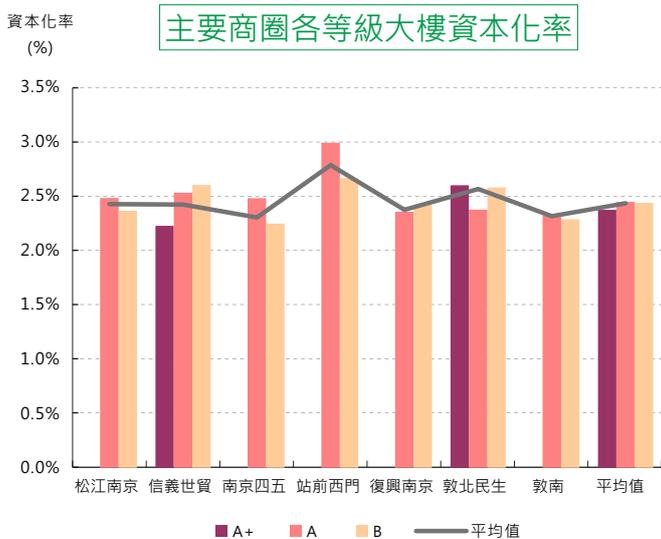
1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

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

2017年第二季商用不動產價格以盤整持平取代緩跌，A+級辦公持平在127.6萬元，A級辦公則微幅回升至88.8萬元，B級辦公則為72.9萬元。從各商圈分析，除了信義世貿微幅上調，其餘各商圈則呈持平或微降，綜觀而言，各商圈漲跌互見，但變動幅度都不大。年化毛租金資本化率部分，由於價格持平，而租金微跌，所以平均資本化率由上季的2.45%降至2.44%，宣告終止毛投報率多季連漲趨勢，而站前西門商圈的2.79%仍是當中最者，其次是敦北民生商圈的2.57%。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2017Q2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 2017Q2	上一季 2017Q1	去年同期 2016Q2	本季 2017Q2	上一季 2017Q1	去年同期 2016Q2
平均值 Average	833 NT\$/1,000/p 8,395 US\$/sq.m.	833 NT\$/1,000/p 8,396 US\$/sq.m.	852 NT\$/1,000/p 8,596 US\$/sq.m.	2.44 %	2.45 %	2.37 %
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.	1,288 NT\$/1,000/p 12,988 US\$/sq.m.	2.38 %	2.43 %	2.34 %
A級辦公大樓 Grade A	888 NT\$/1,000/p 8,955 US\$/sq.m.	886 NT\$/1,000/p 8,934 US\$/sq.m.	920 NT\$/1,000/p 9,275 US\$/sq.m.	2.45 %	2.46 %	2.38 %
B級辦公大樓 Grade B	729 NT\$/1,000/p 7,349 US\$/sq.m.	731 NT\$/1,000/p 7,367 US\$/sq.m.	740 NT\$/1,000/p 7,461 US\$/sq.m.	2.45 %	2.44 %	2.37 %
松江南京商圈 SN District	794 NT\$/1,000/p 8,005 US\$/sq.m.	795 NT\$/1,000/p 8,019 US\$/sq.m.	809 NT\$/1,000/p 8,160 US\$/sq.m.	2.43 %	2.43 %	2.39 %
信義世貿商圈 XWT District	970 NT\$/1,000/p 97,830 US\$/sq.m.	970 NT\$/1,000/p 97,786 US\$/sq.m.	1,005 NT\$/1,000/p 101,375 US\$/sq.m.	2.43 %	2.43 %	2.39 %
南京四五段商圈 N45 District	730 NT\$/1,000/p 7,358 US\$/sq.m.	736 NT\$/1,000/p 7,423 US\$/sq.m.	745 NT\$/1,000/p 7,507 US\$/sq.m.	2.31 %	2.29 %	2.29 %
站前西門商圈 MSW District	692 NT\$/1,000/p 6,978 US\$/sq.m.	690 NT\$/1,000/p 6,961 US\$/sq.m.	698 NT\$/1,000/p 7,039 US\$/sq.m.	2.79 %	2.81 %	2.79 %
復興南京商圈 FN District	795 NT\$/1,000/p 8,017 US\$/sq.m.	793 NT\$/1,000/p 7,997 US\$/sq.m.	819 NT\$/1,000/p 8,260 US\$/sq.m.	2.38 %	2.39 %	2.34 %
敦北民生商圈 DNM District	782 NT\$/1,000/p 7,890 US\$/sq.m.	785 NT\$/1,000/p 7,912 US\$/sq.m.	791 NT\$/1,000/p 7,978 US\$/sq.m.	2.57 %	2.58 %	2.46 %
敦南商圈 DS District	940 NT\$/1,000/p 9,478 US\$/sq.m.	938 NT\$/1,000/p 9,454 US\$/sq.m.	976 NT\$/1,000/p 9,844 US\$/sq.m.	2.32 %	2.33 %	2.24 %
**內科平均值 Average	510 NT\$/1,000/p 5,143 US\$/sq.m.	511 NT\$/1,000/p 5,153 US\$/sq.m.	524 NT\$/1,000/p 5,284 US\$/sq.m.	2.68 %	2.67 %	2.57 %
西湖段 Xihu Sec.	578 NT\$/1,000/p 5,828 US\$/sq.m.	581 NT\$/1,000/p 5,858 US\$/sq.m.	598 NT\$/1,000/p 6,030 US\$/sq.m.	2.66 %	2.63 %	2.52 %
文德段 Wende Sec.	447 NT\$/1,000/p 4,507 US\$/sq.m.	445 NT\$/1,000/p 4,487 US\$/sq.m.	452 NT\$/1,000/p 4,558 US\$/sq.m.	2.87 %	2.88 %	2.83 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	443 NT\$/1,000/p 4,467 US\$/sq.m.	443 NT\$/1,000/p 4,467 US\$/sq.m.	457 NT\$/1,000/p 4,608 US\$/sq.m.	2.43 %	2.43 %	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Q2大型商用不動產交易量合計約138.9億元，略低於第一季，本季仍以工業地產為成交主力，而在廠辦方面，除了內科仍為熱區，新北市的汐止、中和也有交易案件，買方仍以自用為主要目的。

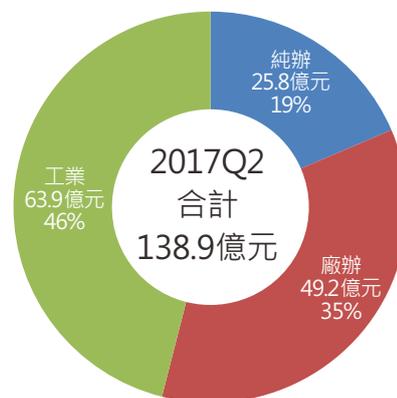
從產品類別來看，工業廠房63.9億元(46%)占了近一半成交額，其次為廠辦49.2億元(35%)，純辦則以25.8億元(19%)居末，在不動產市場氛圍偏冷的狀況下，自用需求買方多較為務實，使得單價較低的廠辦成交量高於純辦。

從買方類別來看，科技業總體交易量仍最多，以84.4億元居首(佔63%)，傳產業33.5億元(佔24.1%)居次，金融業16.5億元排名第三(佔11.9%)，壽險業4.5億元排名第四(佔3.2%)。今年以來國內整體經濟情勢復甦，外銷訂單、工業生產等數據家，此波受惠最大的科技業自用需求強，因此是本季交易買方主要來源。

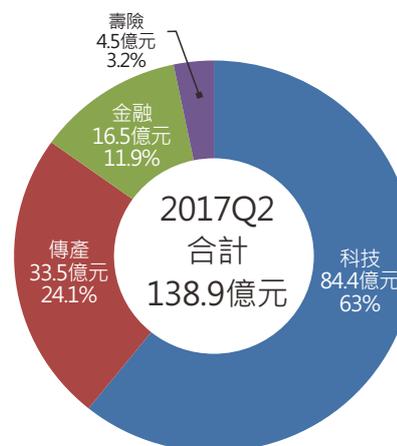
市場交易案例方面，本季無單一高總價指標案件，以元大金控以三家子公司購入南京復興捷運站對面的大同大樓部分產權，總成交額為16.5億元，目的是為了都更整合，都更後規劃做為元大證券事業總部。另外，也有許多企業購入廠辦做為企業總部使用，首先是中和的悠克企業總部以14.5億元賣給威電電子，為本季總價第二高的交易，而精華光學砸下11.82億元，購入汐止的遠雄U-Town，則為本季總價排名第三的交易，同樣規劃將做總部自用。

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

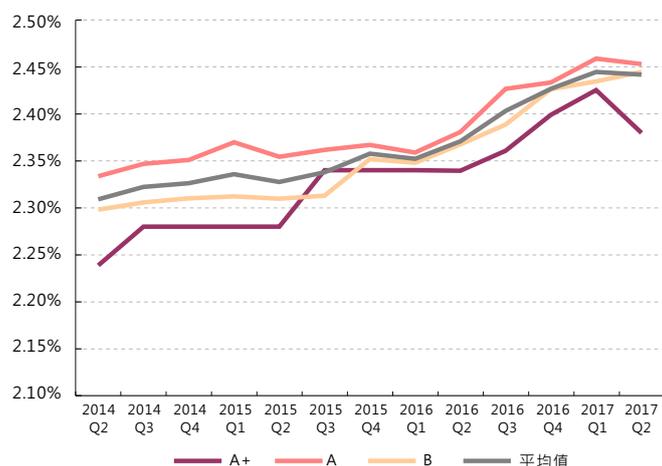


商用不動產大型交易買方類型



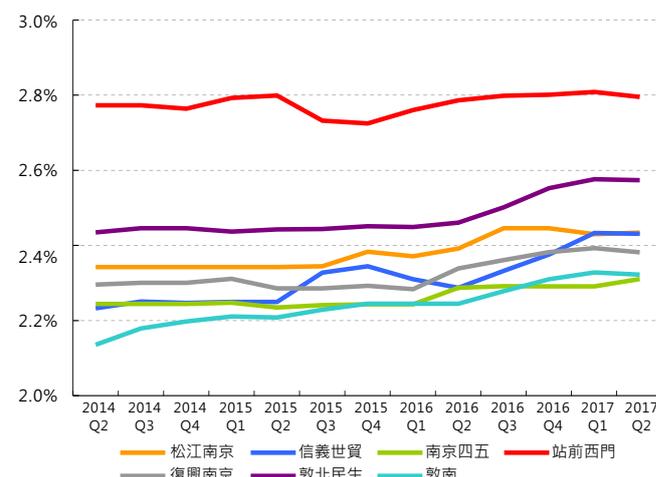
資本化率 (%)

各等級大樓資本化率走勢



資本化率 (%)

各商圈大樓資本化率走勢



投資市場

2017Q2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	2017.4	中國人壽敦北大樓	台北市松山區	建物 448 坪	4.50億元	中壽
純辦	2017.5	大同大樓	台北市中山區	建物 831 坪	16.50億元	元大金控三家子公司
純辦	2017.6	首都銀行大樓	台北市大安區	建物 412 坪	4.75億元	千附
廠辦	2017.4	新北汐止區昊天段廠辦	新北市汐止區	建物 2776 坪	9.65億元	艾訊
廠辦	2017.4	全網通科技大樓	台北市內湖區	建物 1034 坪	5.49億元	板信資產管理
廠辦	2017.5	聖立科技大廈	台北市內湖區	建物 576 坪	2.08億元	威潤
廠辦	2017.5	東方科學園區大樓	新北市汐止區	建物 719 坪	1.95億元	醴聯
廠辦	2017.5	悠克企業總部	新北市中和區	建物 N/A	14.50億元	威電電子
廠辦	2017.6	台北矽谷科技園區廠房	新北市新店區	建物 880 坪	3.70億元	美律
廠辦	2017.6	遠雄U-Town(C、D棟)	新北市汐止區	建物 3852 坪	11.82億元	精華光學
工業	2017.4	桃園市楊梅區長岡領段土地	桃園市楊梅區	土地 1758 坪	1.26億元	綠電再生
工業	2017.4	屏東大慶汽車專區土地	屏東縣屏東市	土地 14342 坪	6.45億元	元晶
工業	2017.5	台南科技工業區土地	台南市安南區	土地 1987 坪	1.10億元	緯恩工業
工業	2017.5	雲林科技工業區廠房	雲林縣斗六市	土地 16129 坪	9.00億元	卜蜂企業
工業	2017.5	台元科技園區廠房	新竹縣竹北市	土地 N/A	9.50億元	晨星半導體
工業	2017.5	觀音工業區土地	桃園市觀音區	土地 7093 坪	6.53億元	中化合成
工業	2017.5	南部科學園區台南園區廠房	台南市新市區	建物 10944 坪	4.17億元	帆宣科技
工業	2017.5	新竹科學園區竹南基地廠房	苗栗縣竹南鎮	建物 10003 坪	6.40億元	鼎元
工業	2017.6	嘉義大埔美精密機械園區	嘉義縣大林鎮	土地 14193 坪	5.25億元	和大工業
工業	2017.6	南崗工業區廠房	南投市林子段	土地 3001 坪	4.44億元	君毅工業
工業	2017.6	新北汐止保安段土地	新北市汐止區	土地 2002 坪	5.00億元	匯豐汽車
工業	2017.6	彰化福興鄉土地	彰化縣福興鄉	土地 1500 坪	2.14億元	為升
工業	2017.6	新竹工業區廠房	新竹縣湖口鄉	建物 3354 坪	2.70億元	眾達光電

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，本季平均租金微增至1,138元，平均空置率4.76%，較上季又下降0.48%，平均售價為51萬元，毛租金資本化率則上升2.68%，僅售價小跌，其餘表現都優於上季。特別的是西湖段在售價方面，本季降幅較大，而租金則微漲，因此拉升毛租金資本化率至2.66%，空置率降至1.01%，表現優於市中心商圈，舊宗段及文德段，本季以文德段表現較佳，售價逆勢上漲，空置率也下降。

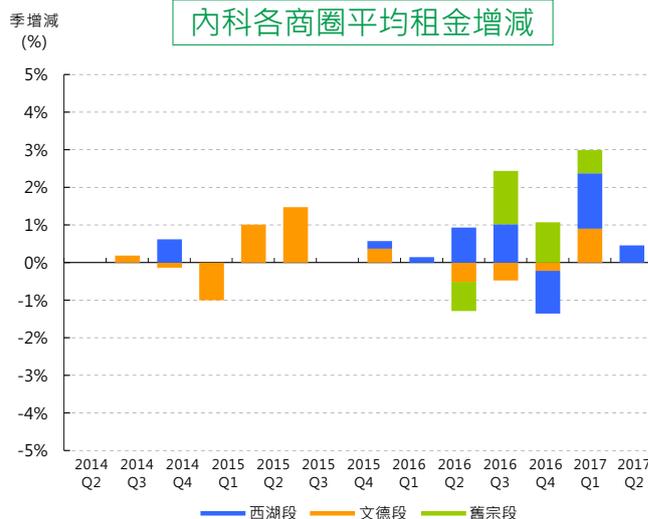
西湖段空置率已連續8季保持各商圈最低，本季空置率來到1.01%，因賣方逐漸認知現況市場，需以降價求成交，因此售價下修，目前平均售價為57.8萬元，租金部分，由於承租意願踴躍，租金走揚，本季西湖段平均租金來到1,280元。文德段及舊宗段則持平盤整，租金、售價都變動不大，售價持平在44.5萬元左右，不過文德段本季去化較佳，因此空置率由上季的9.59%降至8.43%，拉近與舊宗段空置率的差距，且受惠售價較西湖段低，但租金行情又高於舊宗段，使得毛租金資本化率以2.87%大勝其他商圈。

2017年Q2的市場交易案例部分，內科有兩筆大型交易，一筆是板信資產管理以5.49億元標下全網通科技大樓整棟，及威潤則以2.08億元購入聖立科技大樓8樓，已多季有大面積交易的遠雄汐止U-Town，同樣表現不俗，精華光學以11.82億元買下CD棟5F.6F，做為企業總部，另外，本季總價最高的廠辦交易，出現在新北市中和區，威電電子以14.5億元入主悠克企業總部。

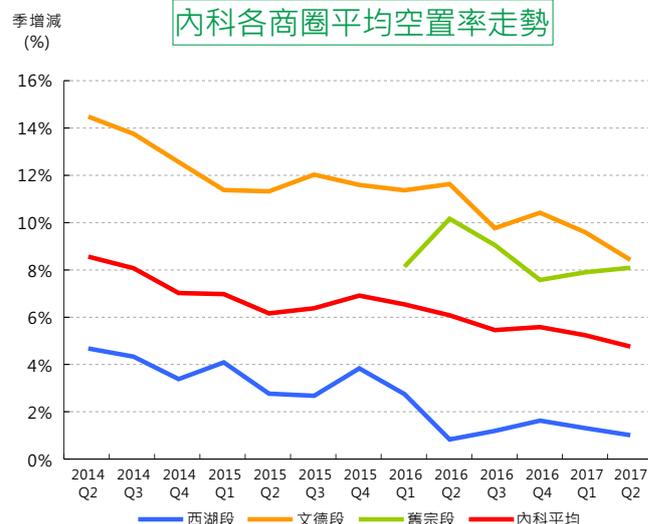
工業廠房方面，本季工業不動產交易仍有不錯的熱度，以科技工業區、科學園區土地交易較多，而購買原因多為擴產，因應企業成長所需。本季總價最高的兩筆交易，分別是卜蜂企業以9億元買下雲林科技工業區大北勢區廠房，及晨星半導體以9.5億元買下台元科技園區廠房，另外，交易面積最大的工業不動產交易，則是嘉義大埔美精密機械園區二期一筆14,193坪土地交易，由和大工業以5.25億元購入。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

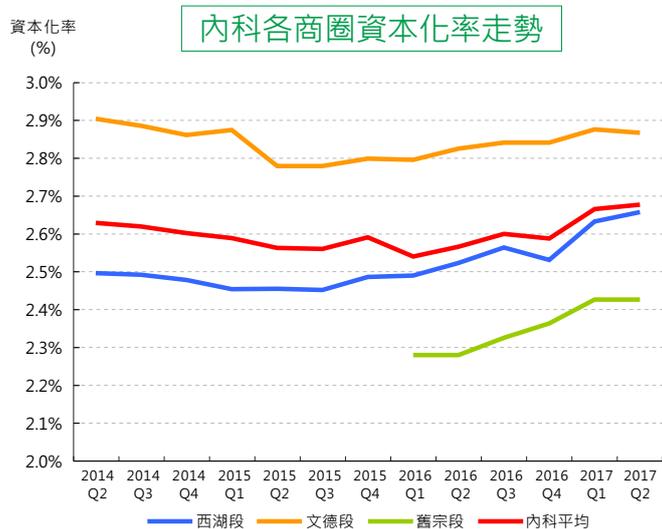
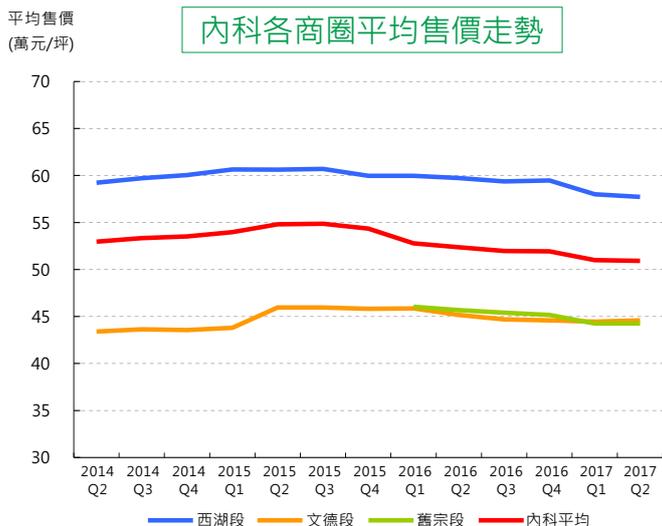
內科各商圈平均租金增減



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，2017年上半年國內外經濟狀況都回溫，全球經濟成長將由去年2.4%增至今年2.7%，美國FED也再度宣布升息，是今年第二度升息，而國內受益於美國和大陸接單順暢，5月份外銷訂單表現亮眼，年增9.1%，連10紅達陣，而台股則持續挑戰史上萬點最長天數。房市政策方面，房貸利率維持低檔，政府無新的房市調控政策，並持續推動都更，由老屋重建條例率先三讀通過，除了地價稅、房屋稅減免外，也給予容積獎勵，增加老屋重建之誘因，另外較新的議題，則為地政三法再翻修，推動實價登錄零時差以及北市的容積移轉自治條例。

房地產市場部分，延續Q1回溫的氛圍，Q2交易量也較去年佳，但仍是以自用買盤為主，價盤整量微增，商用不動產市場方面，同樣以自用買方為主，因此內科、中和、汐止等底廠房交易較熱絡。2017年上半年僅國泰人壽在三月購入北市長春段土地，準備自建商辦，市場上仍缺乏投資型大型交易。租賃方面，信義計畫區頂級商辦表現仍佳，除了去化面積大，單價也站穩3,300元，是外商的首選區域，內科的租賃交易也趨於熱絡，像新釋出的長虹新世紀，也快速去化多個樓層。總體而言，因市場資金寬鬆，價盤整的狀況，仍會持續，而不願降價的賣方，則可能先轉租取得穩定收益。

預估2017年下半年，受惠新iphone將上市，國內供應鏈廠商可能受惠，整體經濟狀況仍能保持一定熱度，惟下半年美國將啟動縮表是潛在隱憂。不動產市場方面，Q2是平緩的一季，市場對價格的看法不似去年悲觀，在租金收入穩定且利率維持低檔狀況下，賣方降價意願降低、信心轉強，但買方也沒信心加價，因此價格維持在平盤震盪，反應在六都移轉量上，移轉棟數雖較去年回升，但買氣大抵維持小回溫的氣氛，無法全面轉熱，空置率方面則有機會持續走低，政策上除了都更修法，前瞻計畫中的軌道建設可能成為下波成長動能。



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

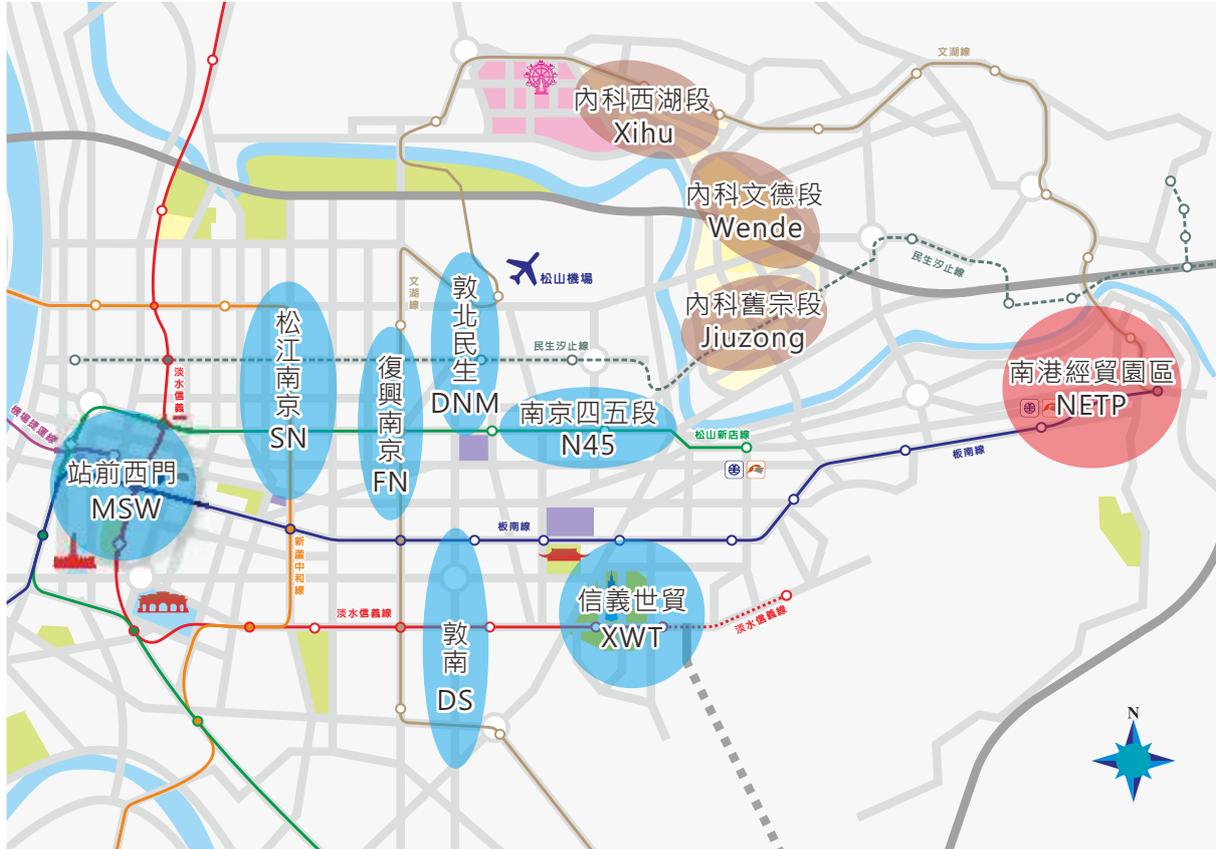
豐富的工業不動產經驗，考量交通便利性、基礎建設、擴充潛力、工業區群聚效應等，即時提供工業不動產相關資訊，幫助客戶做最佳決策。



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。