

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 2017Q3	趨勢 Trend
空置率	6.35 %	↑
新增供給	29,600 Ping	↑↑
平均租金	2,123 NT\$/P	□
平均售價	834,000 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
 工業地產部：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

工業地產部
 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

北市商辦價格止跌回穩 租賃市場需求穩定

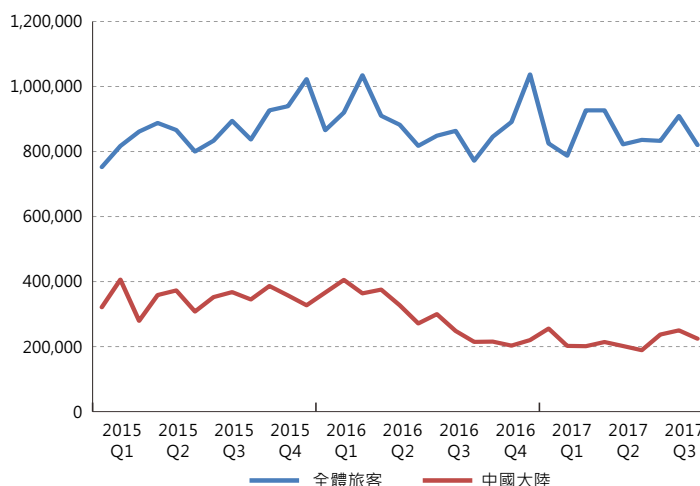
北市商辦售價跌勢收斂，延續第二季以來盤整的市況，平均售價維持在每坪83.4萬元，價格止跌回穩。租金表現同樣平盤走勢，平均租金為2,123元，毛租金資本化率重新回升到2.45%。本季合庫中崙大樓完工釋出新增供給，空置率由前一季的6.08%，回升到6.35%，整體而言，辦公需求仍然強勁，內科廠辦部分，表現與市中心區相仿，同樣是售價盤整，租金上升的格局，內科租賃市場表現熱絡。

由於房市利空因素逐漸消失，第三季買氣較去年同期明顯回升，辦公室價格不如去年看空，不但市場成交量回升，預期房價修正的幅度也減少，接下來又進入傳統商辦交易的年底旺季，預估第四季價量表現可望更上層樓。租賃市場明後年供給量持續增加，短期內租金上漲力道有限，空置率也會反轉向上。

今年以來許多旅館業者反應陸客人數減少對住宿需求產生影響，對照交通部觀光局提供的統計(下表)，整體來台旅客數仍可維持在每月80萬以上，顯示其他來源地的旅客人數有同步增加，但大陸旅客人數從每月35萬人次，自2016年中後就下降至每月25萬人次，占整體旅客數比重下滑至30%以下。由於陸客人數以往多安排8~10天的環島旅行，因此陸客減少，對於整體住宿天數及南部及花東地區的住宿衝擊較明顯。

來台旅客
(人次)

來台旅客人數分月統計



資料來源：交通部觀光局

利率

央行召開第三季理監事會議，壓倒性決議維持政策利率不變，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率，分別維持年息1.375%、1.75%和3.625%。重貼現率1.375%與金融海嘯時期2009年歷史最低紀錄1.25%相比，僅有半碼（一碼為0.25個百分點）差距。最近揭露的8月五大公營行庫新增房貸利率為1.638%，比7月份的數字再下降0.004個百分點，這已經是創下87個月來的新低紀錄，而且是中央銀行統計此數據以來的歷史第3低紀錄。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年9月）

貨幣供給

央行公布8月金融情況，因活期性存款成長較高與外匯存款成長較高，象徵股市資金活水的M1B年增率與M2年增率提升。累計今年1至8月M1B及M2平均年增率分別為4.79%及3.71%。上市櫃公司在6至9月發出現金股利共累計達約1.3兆元，再度超越去年的1.16兆元，續創歷史新高。今年5月時M1B、M2年增率終結維持20個月的「黃金交叉」，轉為「死亡交叉」，讓市場一度擔心是否表示台股資金行情不在，6月在M1B與M2年增率一升一降間，5月曇花一現的「死亡交叉」，再反轉為「黃金交叉」。

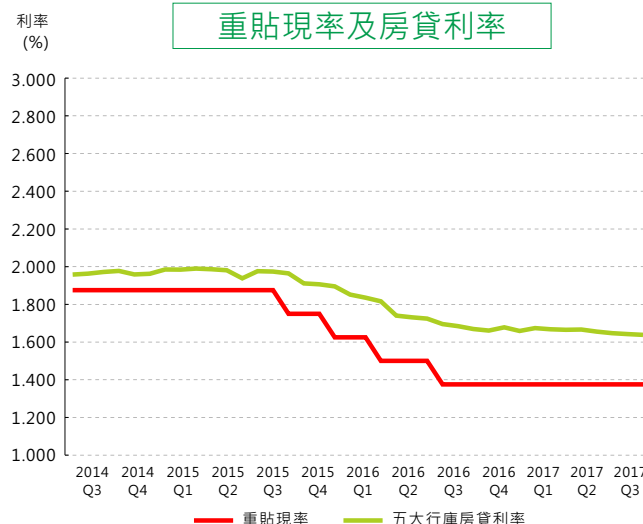
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年8月）

貸款餘額

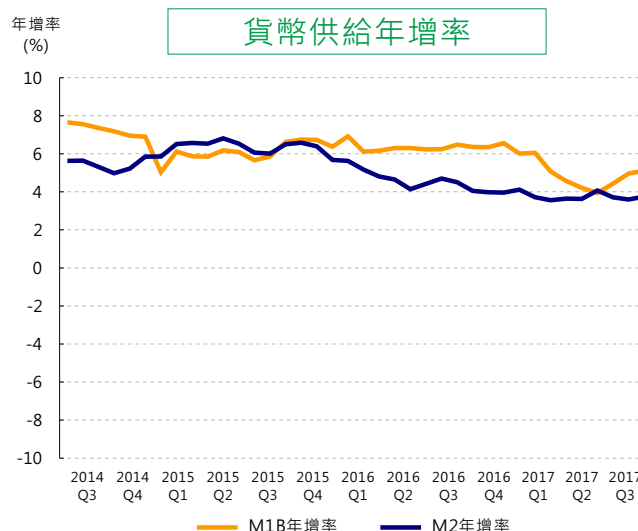
央行公布8月全體房貸與建築貸款餘額，由於8月六都建物買賣移轉增加，五大銀行新承做房貸金額也上揚，預期8月全體房貸餘額續創新高機率高，建築貸款餘額則應持平。7月全體房貸餘額達6兆5,072億元、建築貸款餘額1兆6,718億元，雙雙續創歷史新高紀錄，其中代表房市下游的房貸餘額被視為房市買氣指標之一，7月房貸餘額增加241億元，不過年增率則從上月的4.57%降至4.44%。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年8月）

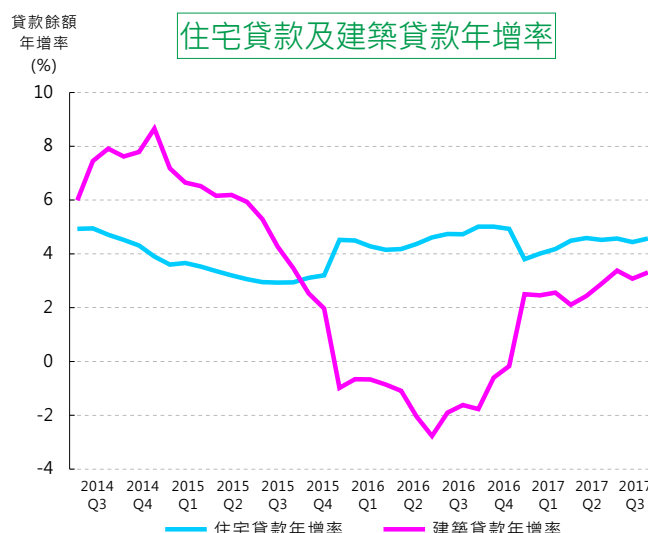
重貼現率及房貸利率



貨幣供給年增率



住宅貸款及建築貸款年增率



商品貿易

經濟部公布9月外銷訂單，金額達459.2億美元，年增率為6.9%，是連續第14個月正成長，也創下歷年單月新高紀錄。累計今年1到9月外銷訂單金額為3490.4億美元，成長率為10.1%，創下歷年同期新高。近期匯市交投清淡，檯面上只剩下實質需求的拋補，導致今天兩大匯市成交量進一步萎縮至9億美元以下，在外資動向未明，交易量能不興的情況下，料新台幣仍難脫離區間震盪整理格局，短線上應會在30.2元上下游走。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2017年8月）

生產勞動

8月工業及製造業生產指數創歷年單月新高，統計處樂觀看待9月成績，受惠全球經濟穩定復甦，物聯網、智慧運輸、5G行動通訊、虛擬實境及人工智慧等新興應用積極擴展，加上9月進入消費性電子產品銷售旺季，中國大陸十一長假與歐美耶誕節前備貨需求陸續湧現，製造業年增上看5%。主計總處公布8月失業率為3.89%，較7月上升0.05個百分點，但創17年來同期新低。今年5到8月畢業潮約增加3萬名失業人口，讓失業率上升0.23個百分點，依近5年平均狀況來看，是相對較低數字，顯示確實今年景氣確實較佳。

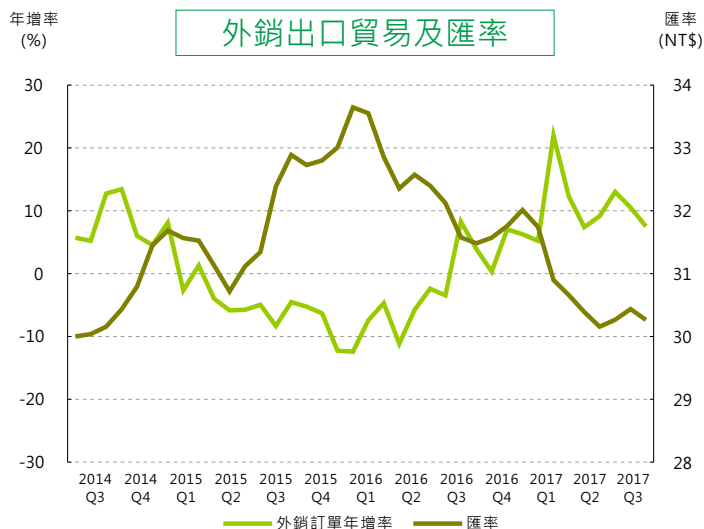
資料來源：主計總處（統計日期：截至2017年8月）

台股指數

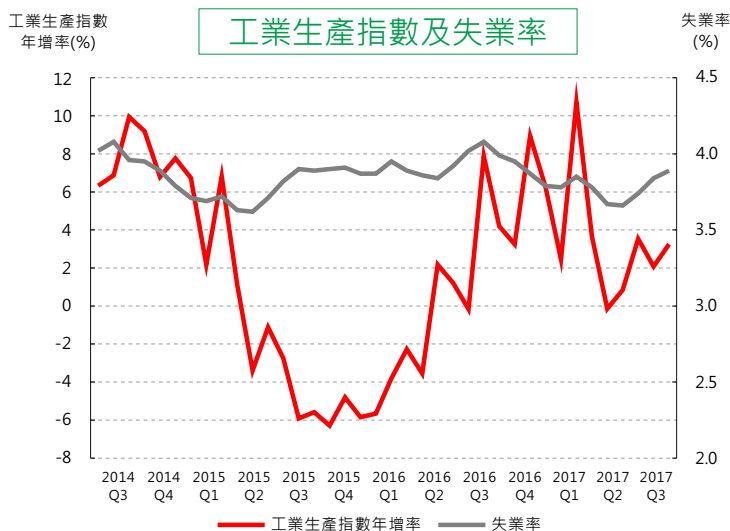
台股創史上最長萬點行情，在外資捧場，中實戶、散戶進場下，9月上市櫃股票日均量達新台幣1523億元，較去年同期的880億元大增近一倍。金管會表示，景氣好轉，加上當沖降稅等措施實施，台股再見萬點行情，股市熱度也明顯回升，集中市場前三季周轉率已有55.89%，樂觀今年全年將擺脫去年低谷。台股今年向上挑戰萬點過程中，集中市場總市值及成交金額逐步擴增，截至今年9月底，集中市場市值新台幣30.94兆元，較去年同期成長3.9兆元。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2017年9月）

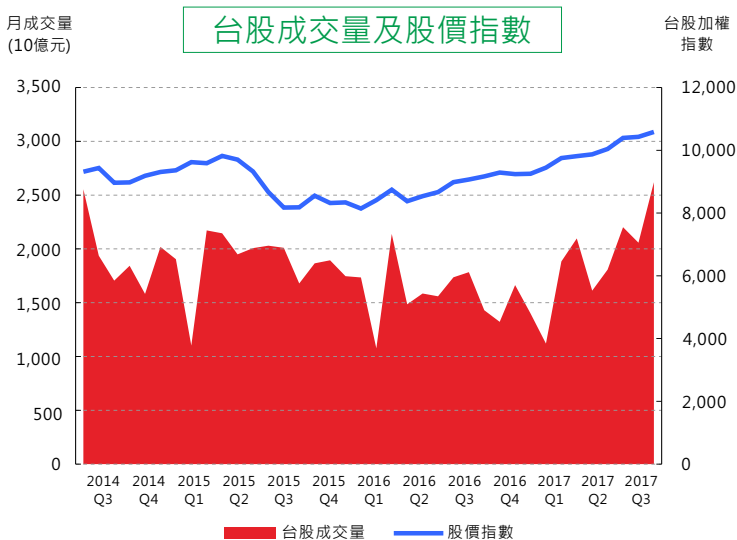
外銷出口貿易及匯率



工業生產指數及失業率



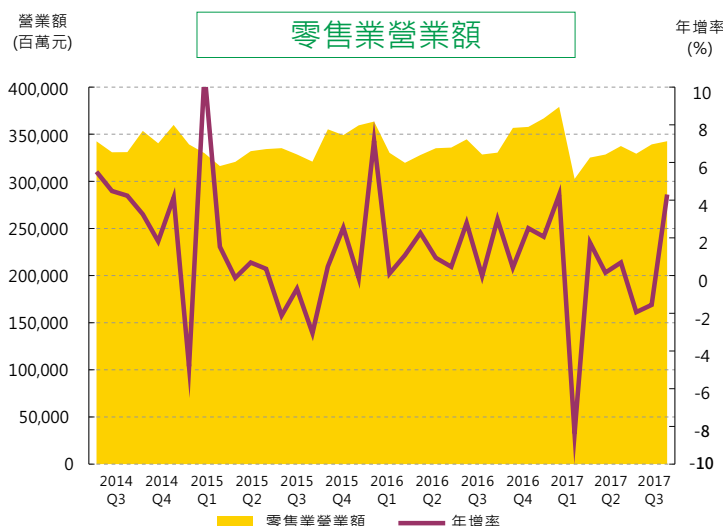
台股成交量及股價指數



民間消費

經濟部公布零售業8月營業額3426億元，為歷年同月新高，年增30.3%。今年上半年因受暖冬、陸客來台縮減效應，表現確實不好；但隨下半年負面效應逐漸消失，內需相關指標增溫。其中，無店面零售業年增7.2%；綜合商品零售業中，百貨部分業者改裝並引進新櫃位、年增2.2%，便利商店擴增營業據點及冰飲品需求熱絡、年增5.5%。至於餐飲業8月營業額則為391億元，同樣創歷年同月新高，年增4.2%，受業者持續展店、布局新品牌及冰飲品需求增加所致。

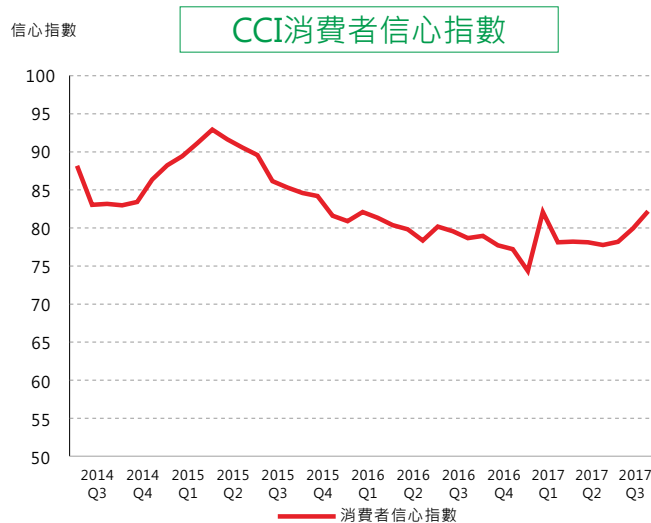
資料來源：主計總處（統計日期：截至2017年8月）



消費者信心

中央大學台經中心公布9月消費者信心指數(CCI)調查總數為82.20點，較8月上升2.25點，6項調查指標全數上升，推升CCI連續3個月上揚，並創2015年12月以來新高。台經中心指出，本次調查中，上升幅度第一的指標是「未來半年國內物價水準」，調查結果為48.60點，月升2.90點；上升幅度第二的指標是「未來半年投資股票時機」，結果為95.40點，月升2.70點並創2015年6月以來新高。上升幅度第三的指標為「未來半年家庭經濟狀況」81.50點，較8月上升2.35點，也創2015年11月以來新高。

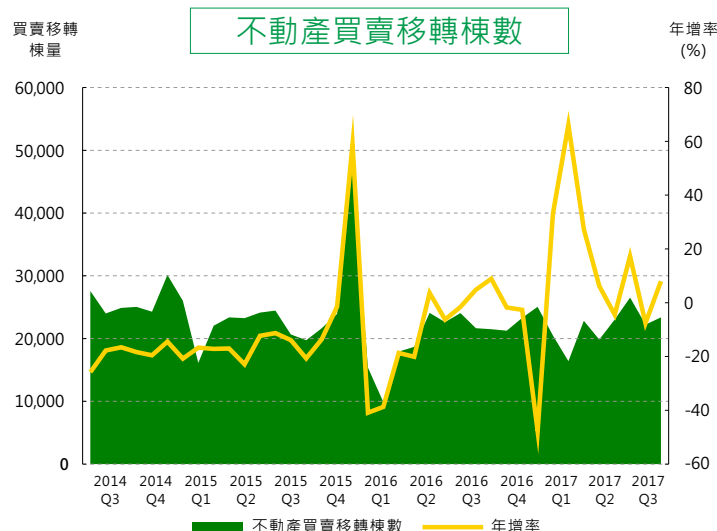
資料來源：中央大學台經中心（統計日期：截至2017年9月）



不動產交易

農曆7月衝擊，9月房市交易量縮，根據六都地政局公布買賣移轉棟數，六都合計1.72萬棟，月減3.4%、年增14.9%，除了新北市因交屋月增11.9%外，其餘五都房市交易量能均明顯不如8月。不過，與去年同期相較，交易量仍成長約15%，累計前九月六都交易量年增率亦達15.4%。9月六都交易量年增率除台北市僅3%外，其餘各都市多在一至二成，今年九個月中有六個月的買賣移轉量優於去年同期，今年房市明顯優於去年。

資料來源：內政部統計處（統計日期：截至2017年9月）



景氣動向

國發會公布8月景氣對策信號，燈號從代表「景氣轉向」的黃藍燈升為代表景氣「穩定」的綠燈，結束連續4個月亮出黃藍燈的態勢，整體來看，未來景氣屬於緩步復甦的狀態。

整體而言，近期各機構多上調國內今年經濟成長率預測，且景氣領先、同時指標持續上升，顯示未來景氣仍審慎樂觀。展望未來，隨著全球景氣穩定復甦，加以消費性電子產品邁入銷售旺季，歐美年底採購需求陸續湧現，有助維繫我國出口動能。惟須注意美國貨幣政策正常化進程、川普政府貿易政策可能引發美中貿易角力，以及東北亞地緣政治緊張等風險。

商發院公布8月「商業服務業景氣指標」為代表景氣「趨向熱絡」的黃紅燈，指標分數為105分。主因在於8月份受惠於3C業者發布年度新機，刺激對我國半導體需求的出口。因應中秋節將於10月到來，禮品及節慶商品的拉貨訂單湧現，推升預購及批發業的業績成長，使9月份商業服務業指標分數提升至106分，燈號為「趨向熱絡」的黃紅燈。但遊客的減少將導致市場需求縮減，預估10月商業服務業指標分數略下降至105分，商業服務業整體表現仍為「趨向熱絡」的黃紅燈。

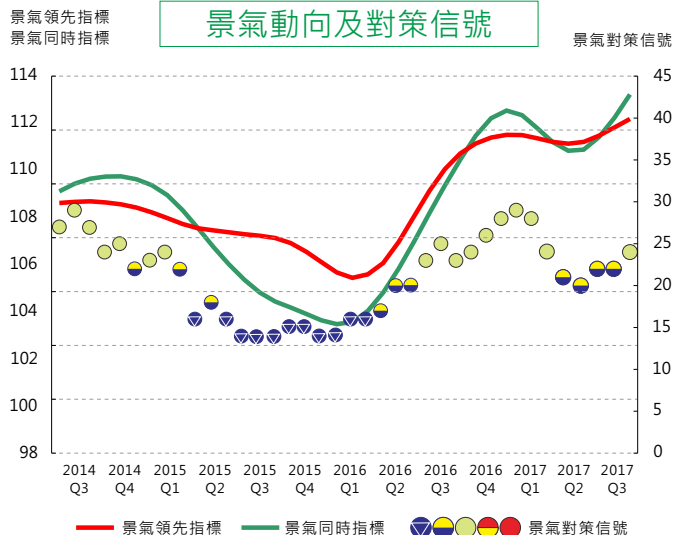
資料來源：國發會、商研院（統計日期：截至2017年9月）

公司登記

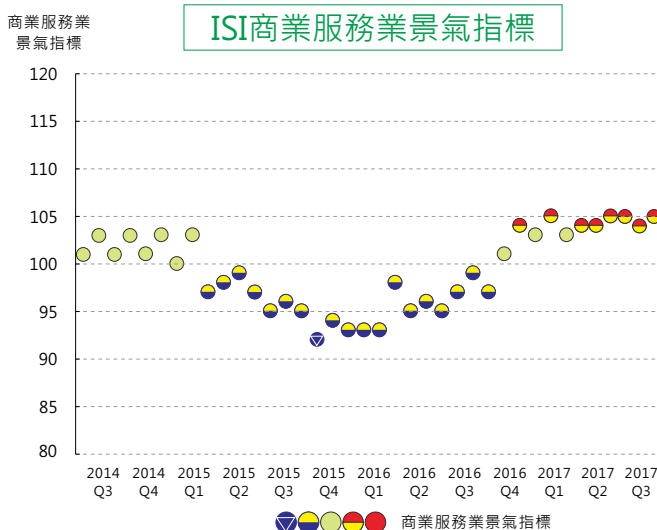
依商業處統計資料顯示，截至2017年9月止，設址於台北市的公司已達17萬8,337家，較上季增加893家，已連續65個月遞增，總體登記家數也續創新高。但淨增加家數較前一季幅度縮小。以行業別來看，2017年Q3以「專業、科學及技術服務業」增加最多，增加383家，其次是「製造業」，增加367家，第三名則是增加178家的「金融及保險業」；本季減少最多的是「批發及零售業」，減少430家，已連續5季減少逾四百家。

資料來源：台北市商業處（統計日期：截至2017年9月）

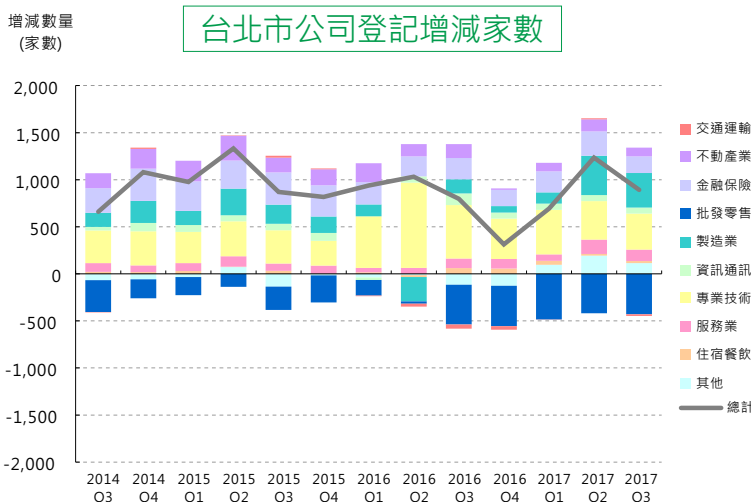
景氣動向及對策信號



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

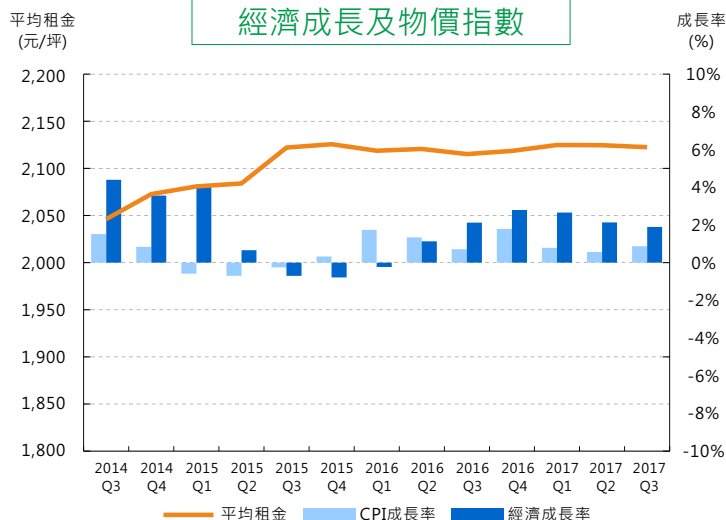
國際貨幣基金 (IMF) 最新報告上修台灣今年經濟成長率預估0.3個百分點、至2%，明年成長率則和上次的預估持平，為1.9%。對此，國發會表示，IMF的預測是給台灣新的警惕，產業若能順利轉型調好結構，2022年應可見成效和突破IMF的預期。行政院主計總處的預估則較IMF略高。行政院主計總處在8月上修今年經濟成長率預測至2.11%，略高於5月的2.05%，並預測明年經濟成長率為2.27%。

行政院主計總處公布9月消費者物價指數 (CPI) 年增率0.5%，居住類漲1.21%，主因中油陸續調漲天然氣及液化石油氣價格；食物類則跌0.18%，其中水果、蔬菜因去年基期較高而下跌13.17%及2.73%。9月CPI較去年同月漲0.5%，若扣除蔬果及能源，核心CPI也漲0.82%，整體物價波動仍屬穩定。

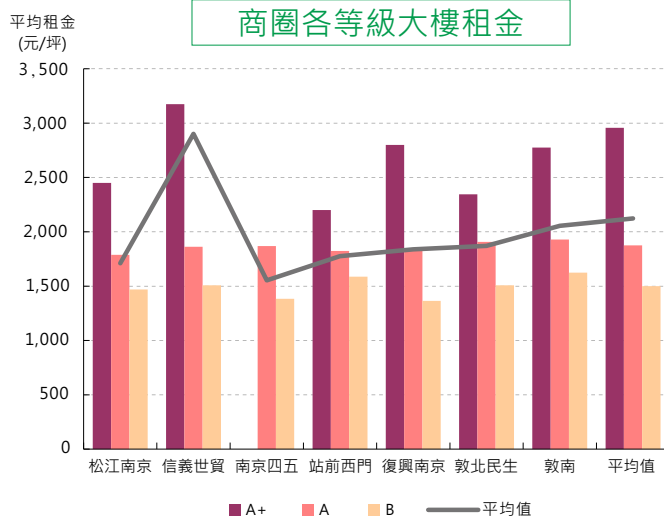
辦公租金方面，第三季租金維持在2,123元。其中復興南京商圈的漲幅最高，上漲2.76%，來到1,839元，其餘如站前西門商圈及南京四五段商圈租金也都呈現小幅上揚，敦北民生商圈則是少數租金下跌的區域。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司

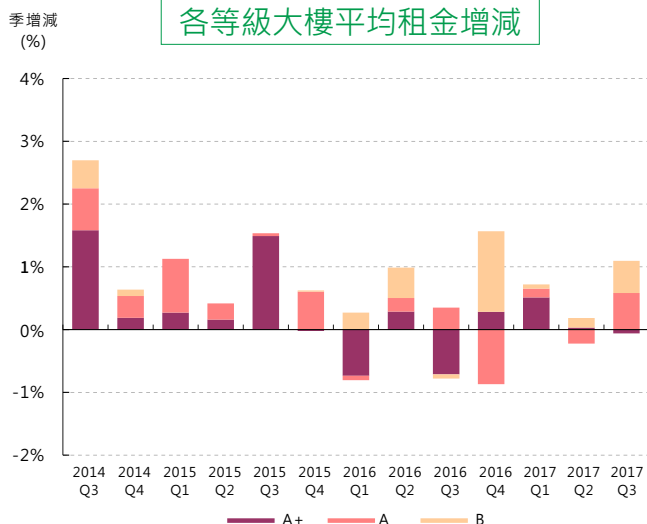
經濟成長及物價指數



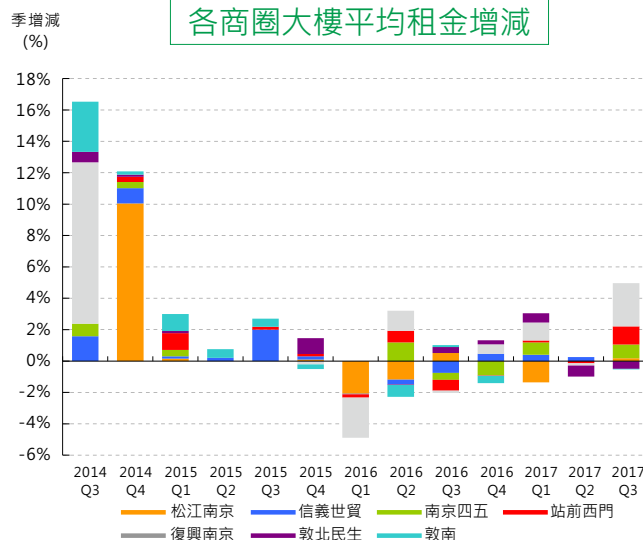
商圈各等級大樓租金



各等級大樓平均租金增減



各商圈大樓平均租金增減



空置率

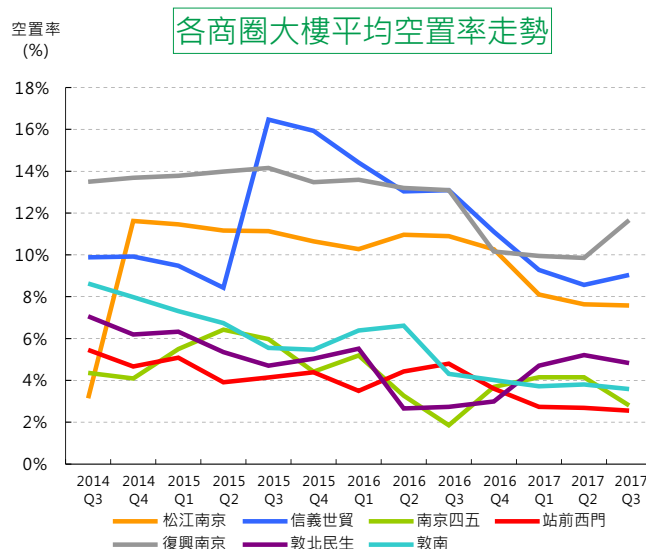
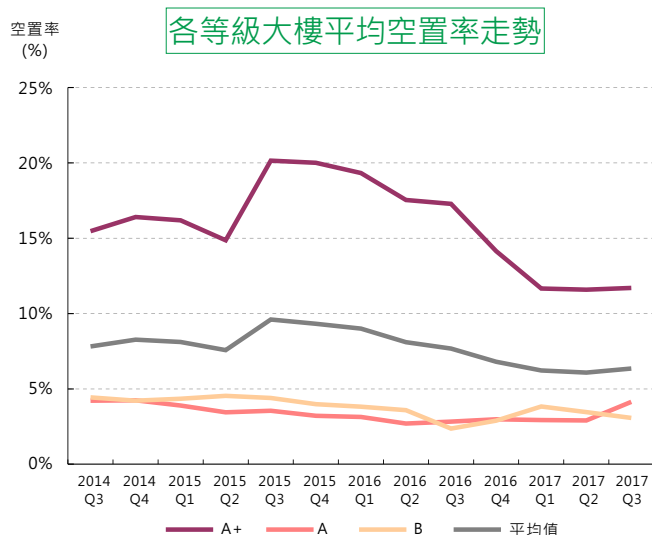
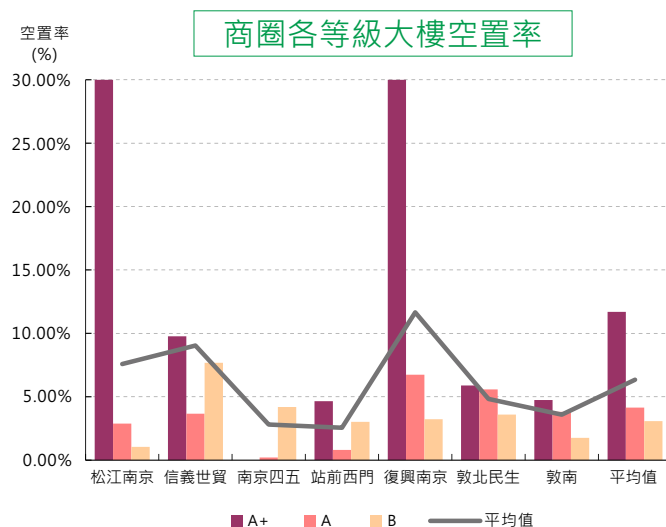
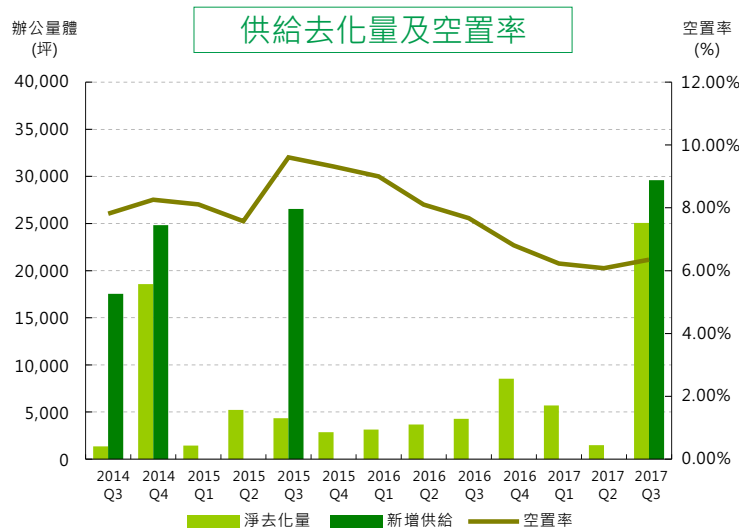
新增供給方面，第三季有合庫中崙總部大樓啟用，該大樓分成A、B、C三棟樓，預計釋出29,600坪的辦公室。三棟大樓中，A、B兩棟為自用，金控公司與合庫銀除信用卡與資訊單位外的所有部門，將全數進駐，C棟則是整棟大樓對外招租，合庫金的其餘子公司，則未規劃遷入中崙新總部。

整體空置率因本季有合庫中崙總部大樓啟用，除合庫自用，同時也釋出部分待租樓地板，因此空置率小幅回升至6.35%，但其他商圈多數向下收斂，顯示租賃需求仍然穩定成長。

從商圈來看，本季以南京四五段商圈空置率下降較為明顯，空置率來到2.8%的新低，其他多數商圈的空置率變化不大，僅有兩個商圈空置率不降反升，分別是復興南京商圈空置率上升至11.66%，信義世貿商圈空置率也回升到9.04%。

從各等級辦公來看，A+級辦公平均空置率維持在11.7%，A級辦公本季空置小幅上升至4.14%，B級辦公本季空置率則下降至3.08%，B級辦公空置率再度低於A級辦公。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2017Q3平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2017Q3	上一季 2017Q2	去年同期 2016Q3	本季 2017Q3	上一季 2017Q2	去年同期 2016Q3
平均值 Average	2123 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	2124 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	2115 NT\$/ping 21.3 US\$/sq.m.	6.35 %	6.08 %	7.67 %
A+級辦公大樓 Grade A+	2957 NT\$/ping 29.0 US\$/sq.m.	2959 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	2935 NT\$/ping 29.6 US\$/sq.m.	11.70 %	11.59 %	17.54 %
A級辦公大樓 Grade A	1875 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1864 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1882 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	4.14 %	2.90 %	2.70 %
B級辦公大樓 Grade B	1500 NT\$/ping 15.1 US\$/sq.m.	1492 NT\$/ping 15.0 US\$/sq.m.	1470 NT\$/ping 14.8 US\$/sq.m.	3.08 %	3.46 %	3.58 %
松江南京商圈 SN District	1711 NT\$/ping 17.2 US\$/sq.m.	1707 NT\$/ping 17.2 US\$/sq.m.	1731 NT\$/ping 17.5 US\$/sq.m.	7.58 %	7.64 %	10.89 %
信義世貿商圈 XWT District	2901 NT\$/ping 29.2 US\$/sq.m.	2901 NT\$/ping 29.3 US\$/sq.m.	2869 NT\$/ping 28.9 US\$/sq.m.	9.04 %	8.56 %	13.10 %
南京四五段商圈 N45 District	1553 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	1539 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	1541 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	2.80 %	4.15 %	1.85 %
站前西門商圈 MSW District	1775 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	1755 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	1756 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	2.55 %	2.68 %	4.79 %
復興南京商圈 FN District	1839 NT\$/ping 18.5 US\$/sq.m.	1790 NT\$/ping 18.0 US\$/sq.m.	1761 NT\$/ping 17.8 US\$/sq.m.	11.66 %	9.85 %	13.09 %
敦北民生商圈 DNM District	1871 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	1879 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	1877 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	4.83 %	5.21 %	2.73 %
敦南商圈 DS District	2055 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2055 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2065 NT\$/ping 20.8 US\$/sq.m.	3.58 %	3.81 %	4.31 %
內科平均值 Average	1142 NT\$/ping 11.5 US\$/sq.m.	1138 NT\$/ping 11.5 US\$/sq.m.	1128 NT\$/ping 11.4 US\$/sq.m.	4.92 %	4.76 %	5.46 %
西湖段 Xihu Sec.	1281 NT\$/ping 12.9 US\$/sq.m.	1280 NT\$/ping 12.9 US\$/sq.m.	1270 NT\$/ping 12.8 US\$/sq.m.	1.16 %	1.01 %	1.19 %
文德段 Wende Sec.	1075 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1067 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1060 NT\$/ping 10.7 US\$/sq.m.	8.47 %	8.43 %	9.77 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	904 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	897 NT\$/ping 9.0 US\$/sq.m.	882 NT\$/ping 8.9 US\$/sq.m.	8.49 %	8.09 %	9.06 %

1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

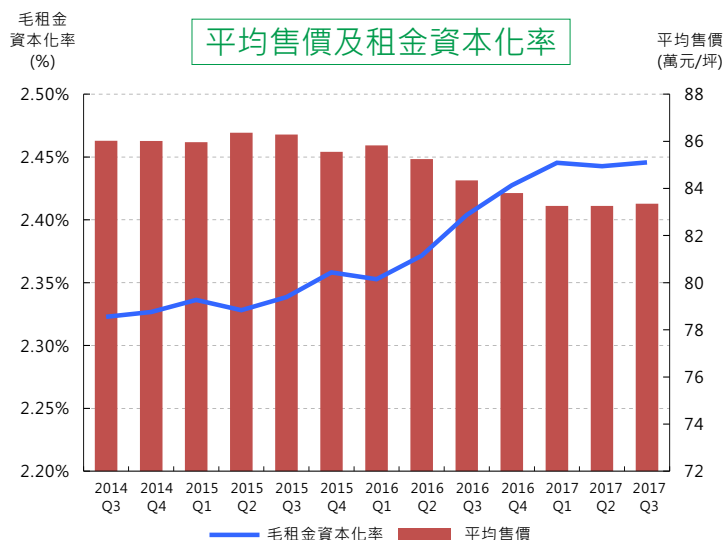
資料來源 信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

資本價值

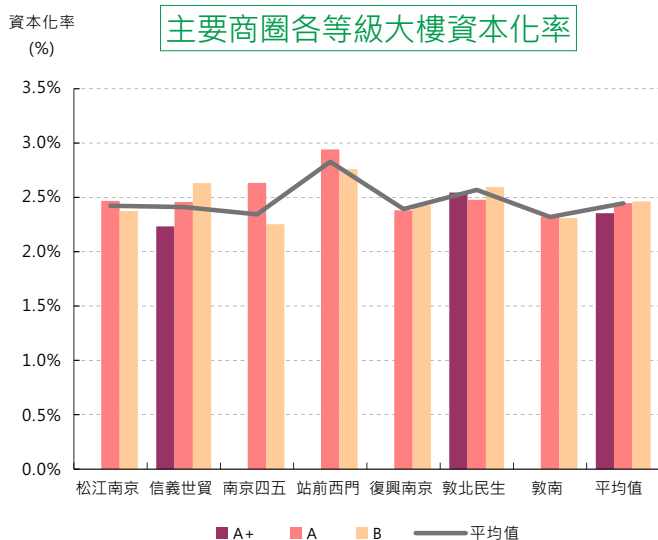
2017年第三季北市辦公價格持平在83.4萬元，A級以上辦公表現優於大盤，B級辦公售價略有下跌。從商圈來看，信義世貿商圈及站前西門商圈則是表現相對強勢的商圈，售價仍有小幅上漲，分別來到97.7萬元及69.7萬元。整體毛租金資本化率落在2.45%，變動並不明顯，租金資本化率最高者仍是站前西門商圈的2.83%，資本化率最低的則是敦南商圈的2.32%。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

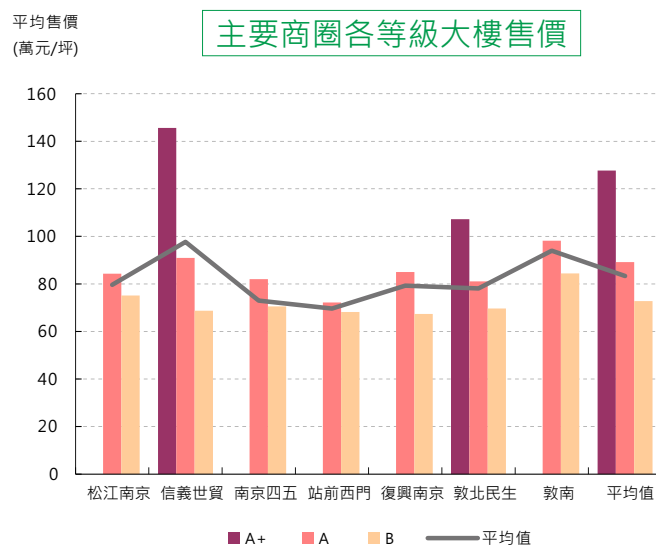
平均售價及租金資本化率



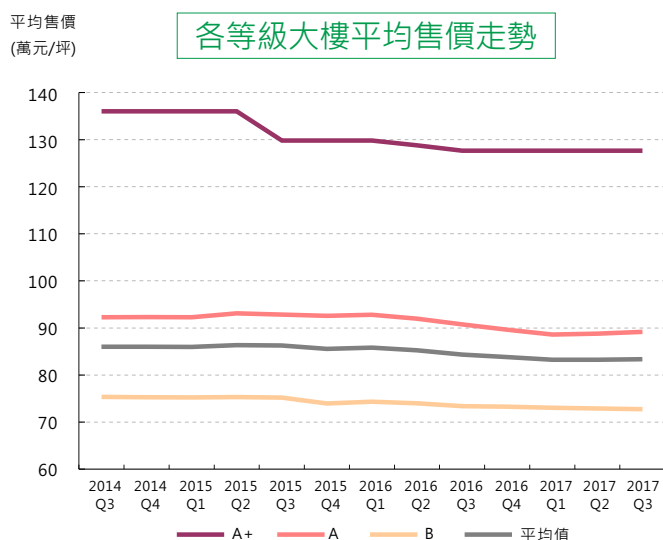
主要商圈各等級大樓資本化率



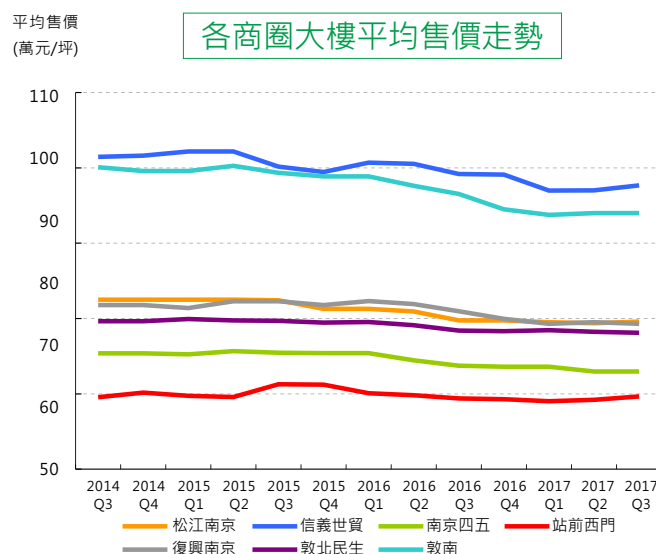
主要商圈各等級大樓售價



各等級大樓平均售價走勢



各商圈大樓平均售價走勢



2017Q3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 2017Q3	上一季 2017Q2	去年同期 2016Q3	本季 2017Q3	上一季 2017Q2	去年同期 2016Q3
平均值 Average	834 NT\$1,000/p 8,404 US\$/sq.m.	833 NT\$1,000/p 8,395 US\$/sq.m.	843 NT\$1,000/p 8,504 US\$/sq.m.	2.45 %	2.44 %	2.40 %
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.	1,276 NT\$1,000/p 12,871 US\$/sq.m.	2.36 %	2.38 %	2.36 %
A級辦公大樓 Grade A	892 NT\$1,000/p 8,993 US\$/sq.m.	888 NT\$1,000/p 8,955 US\$/sq.m.	908 NT\$1,000/p 9,151 US\$/sq.m.	2.45 %	2.45 %	2.43 %
B級辦公大樓 Grade B	728 NT\$1,000/p 7,336 US\$/sq.m.	729 NT\$1,000/p 7,349 US\$/sq.m.	734 NT\$1,000/p 7,400 US\$/sq.m.	2.46 %	2.45 %	2.39 %
松江南京商圈 SN District	796 NT\$1,000/p 8,027 US\$/sq.m.	794 NT\$1,000/p 8,005 US\$/sq.m.	797 NT\$1,000/p 8,041 US\$/sq.m.	2.42 %	2.43 %	2.45 %
信義世貿商圈 XWT District	977 NT\$1,000/p 98,476 US\$/sq.m.	970 NT\$1,000/p 97,830 US\$/sq.m.	992 NT\$1,000/p 100,019 US\$/sq.m.	2.41 %	2.43 %	2.45 %
南京四五段商圈 N45 District	730 NT\$1,000/p 7,358 US\$/sq.m.	730 NT\$1,000/p 7,358 US\$/sq.m.	738 NT\$1,000/p 7,437 US\$/sq.m.	2.35 %	2.31 %	2.29 %
站前西門商圈 MSW District	697 NT\$1,000/p 7,023 US\$/sq.m.	692 NT\$1,000/p 6,978 US\$/sq.m.	694 NT\$1,000/p 6,997 US\$/sq.m.	2.83 %	2.79 %	2.80 %
復興南京商圈 FN District	793 NT\$1,000/p 7,995 US\$/sq.m.	795 NT\$1,000/p 8,017 US\$/sq.m.	810 NT\$1,000/p 8,164 US\$/sq.m.	2.39 %	2.38 %	2.36 %
敦北民生商圈 DNM District	781 NT\$1,000/p 7,875 US\$/sq.m.	782 NT\$1,000/p 7,890 US\$/sq.m.	784 NT\$1,000/p 7,905 US\$/sq.m.	2.57 %	2.57 %	2.50 %
敦南商圈 DS District	940 NT\$1,000/p 9,478 US\$/sq.m.	940 NT\$1,000/p 9,478 US\$/sq.m.	965 NT\$1,000/p 9,734 US\$/sq.m.	2.32 %	2.32 %	2.28 %
內科平均值 Average	508 NT\$1,000/p 5,122 US\$/sq.m.	510 NT\$1,000/p 5,143 US\$/sq.m.	520 NT\$1,000/p 5,243 US\$/sq.m.	2.70 %	2.68 %	2.60 %
西湖段 Xihu Sec.	575 NT\$1,000/p 5,798 US\$/sq.m.	578 NT\$1,000/p 5,828 US\$/sq.m.	594 NT\$1,000/p 5,990 US\$/sq.m.	2.68 %	2.66 %	2.57 %
文德段 Wende Sec.	447 NT\$1,000/p 4,507 US\$/sq.m.	447 NT\$1,000/p 4,507 US\$/sq.m.	448 NT\$1,000/p 4,517 US\$/sq.m.	2.89 %	2.87 %	2.84 %
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.	455 NT\$1,000/p 4,588 US\$/sq.m.	2.45 %	2.43 %	2.33 %

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年第三季大型商用不動產交易量合計約186.9億元，為今年以來交易金額最高的一季，整體交易量。本季仍以工業地產為成交主力，其他包括零售商場及旅館也都有交易出現。

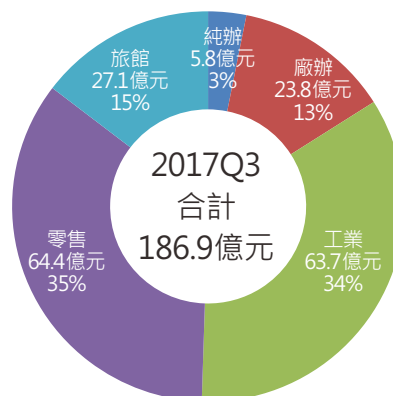
從產品類別來看，零售商場以64.4億元(佔35%)占比最高，其次為工業廠房63.7億元(佔34%)，旅館以27.1億元(佔15%)位居第三，廠辦大樓以23.8億元排名第四(佔13%)，純辦大樓交易量占比偏低。工業廠房近兩年來成交佔比持續走高。

從買方類別來看，零售業整體交易量最多，以57.6億元居首(佔31%)，科技業54.6億元(佔29%)居次，建設業43.3億元排名第三(佔23%)，壽險業17.3億元排名第四(佔9%)。本季買方類別轉趨多元，顯示不論是自用或是投資型買盤回溫，商用不動產市場買氣回歸正軌。

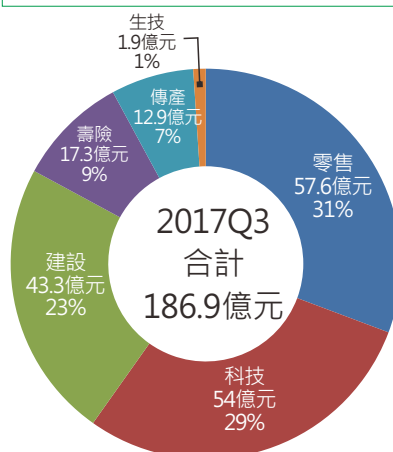
市場交易案例方面，耐斯以48.31億元向富邦人壽買回在2009年售出的嘉義耐斯廣場，為第三季單筆最大宗之商用不動產交易。零售商場方面，還有君梵以9.29億元購入大陸建設台中七期預售案之店面，以及興富發建設以6.78億元購入淡水海洋都心大樓56戶店面，擬自行招商，經營商場。純辦方面，在桃園蘆竹區的廣春成HVW大樓在Q3則有兩筆交易，由聚碩及星寶國際分別以3.88億元及1.93億元買下部分樓層。璞真建設以27.08億元購入慶城福華大樓約42%持份，未來擬與屋主合作都市更新開發住宅。

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

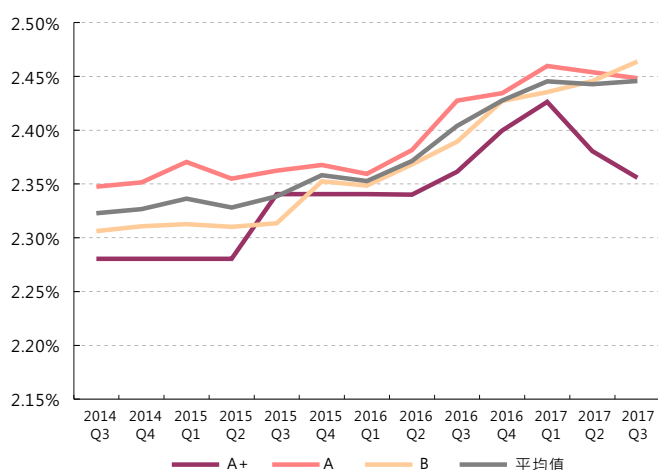


商用不動產大型交易買方類型



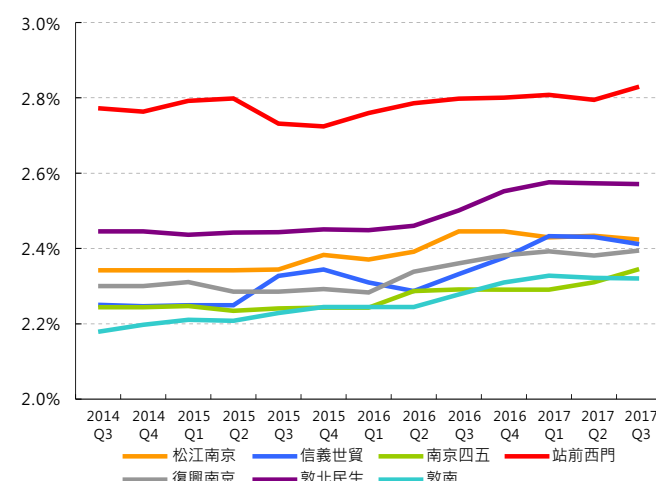
資本化率 (%)

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

2017Q3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	2017.7	廣春成HVW大樓	桃園市蘆竹區	建物 736 坪	1.93 億元	星寶國際
純辦	2017.8	廣春成HVW大樓	桃園市蘆竹區	建物 1690 坪	3.88 億元	聚碩
廠辦	2017.8	南港軟體園區二期	台北市南港區	建物 705 坪	4.27 億元	臺銀人壽保險
廠辦	2017.8	台灣科學園區	新北市汐止區	建物 1116 坪	2.73 億元	精華光學
廠辦	2017.9	優派國際科技大樓	新北市中和區	建物 615 坪	2.05 億元	晶睿
廠辦	2017.9	吉成工業區廠辦	新北市新店區	建物 646 坪	1.81 億元	榮昌
廠辦	2017.9	麗嬰房總部大樓	台北市內湖區	建物 3637 坪	13.00 億元	富邦人壽
零售	2017.7	大陸建設台中七期預售案	台中市西屯區	建物 1320 坪	9.29 億元	君梵
零售	2017.8	海洋都心56個店面(預售)	新北市淡水區	建物 2232 坪	6.78 億元	興富發建設
零售	2017.9	耐斯廣場百貨	嘉義市東區	建物 29214 坪	48.31 億元	耐斯廣場
工業	2017.7	竹南科學園區廠房	苗栗縣竹南鎮	建物 16382 坪	12.52 億元	鉅晶電子
工業	2017.7	全興工業區廠房	彰化縣和美鎮	土地 1791 坪	3.00 億元	岱宇國際
工業	2017.7	台中工業區廠房	台中市西屯區	土地 4196 坪	10.36 億元	大立光
工業	2017.7	新竹竹北市台元段土地	新竹縣竹北市	土地 1424 坪	2.35 億元	為昇科科技
工業	2017.7	新北市汐止區保安段土地	新北市汐止區	土地 3774 坪	9.44 億元	坤昌物業
工業	2017.7	新竹工業區廠房	新竹縣湖口鄉	建物 2115 坪	1.78 億元	碩禾電子材料
工業	2017.8	台中仁化工業區土地	台中市大里區	土地 1370 坪	3.15 億元	韋僑
工業	2017.8	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 1432 坪	3.10 億元	伯思美國際實業
工業	2017.8	新北產業園區土地	新北市五股區	土地 372 坪	2.95 億元	鬍鬚張
工業	2017.8	新北汐止區保安段工業	新北市汐止區	土地 1529 坪	3.82 億元	裕賀食品
工業	2017.8	中科后里園區廠房	台中市后里區	建物 5422 坪	5.00 億元	台灣美光記憶體
工業	2017.9	桃園科技工業區土地	桃園市觀音區	土地 7893 坪	6.28 億元	太聯
旅館	2017.9	慶城福華大樓持分	台北市松山區	土地 454 坪	27.09 億元	璞真建設

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

內科廠辦市場，價格同樣止跌回穩，平均售價維持在50.8萬元，租賃市場表現優於台北市中心，平均租金上升至每坪1,142元，西湖、文德、舊宗三個商圈的租金都呈現上揚，顯示內科租賃需求穩定。內科第三季平均空置率為4.92%，較前季增加0.16%，其中西湖段仍是供給緊俏的1.16%，文德段及舊宗段的空置率則落在8.5%左右，空戶數量較西湖段明顯多。

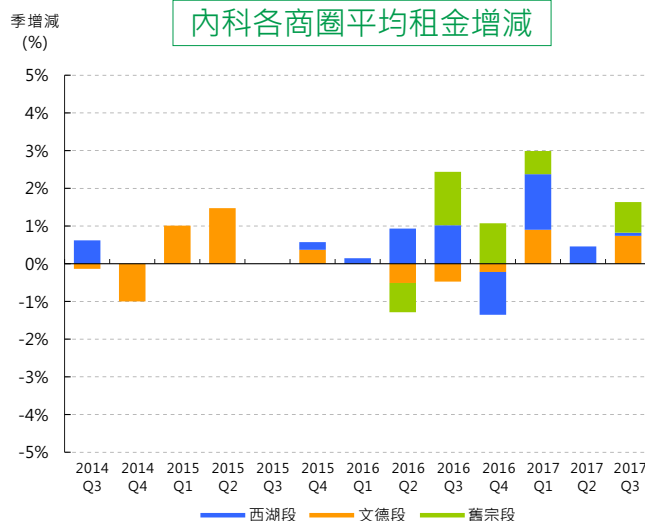
各商圈表現來看，西湖段平均租金為1,281元，空置率為1.16%，平均售價為57.5萬元，租金資本化率為2.68%。文德段平均租金為1,075元，空置率為8.47%，平均售價為44.7萬元，租金資本化率為2.89%。舊宗段平均租金為904元，空置率為8.49%，平均售價為44.3萬元，租金資本化率為2.45%。西湖段整體行情及需求最強，文德段則是租金資本化率水準高於其他商圈。

2017年Q3的市場交易案例如下，富邦人壽向麗嬰房買下北市內湖陽光街總部大樓，交易金額13億元，採取「售後租回」，預估投資報酬率逾3%。另外台銀人壽也以4.27億元購入南軟二期廠辦部分樓層。新北市方面，精華光學以2.73億元購入汐止台灣科學園區部分樓層。晶睿以2.05億元購入中和優派國際科技大樓部分樓層。榮昌以1.81億元購入新店吉成工業區廠辦大樓部分樓層。

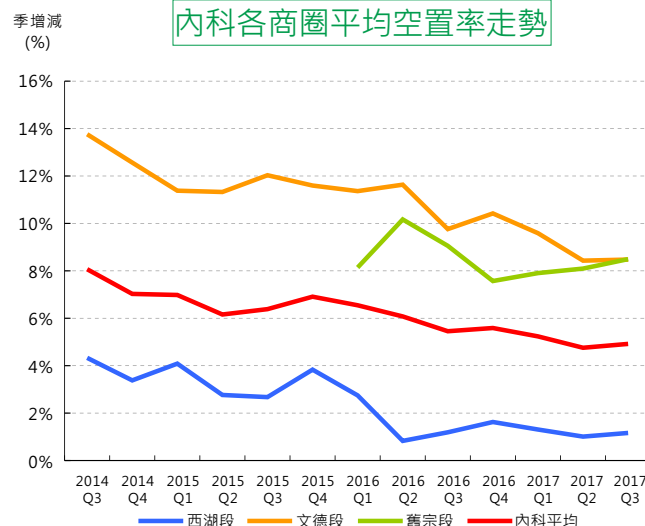
工業廠房方面，交易以新北市、桃竹苗為主要交易分布地，金額最大的為鉅晶電子以12.52億元購入竹南科學園區新日光廠房。另外大立光也以10.36億元購入台中工業區廠房。其他還有坤昌物業以9.44億元購入汐止保安段工業地，太聯以6.28億元購入桃園科技工業區工業地。

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



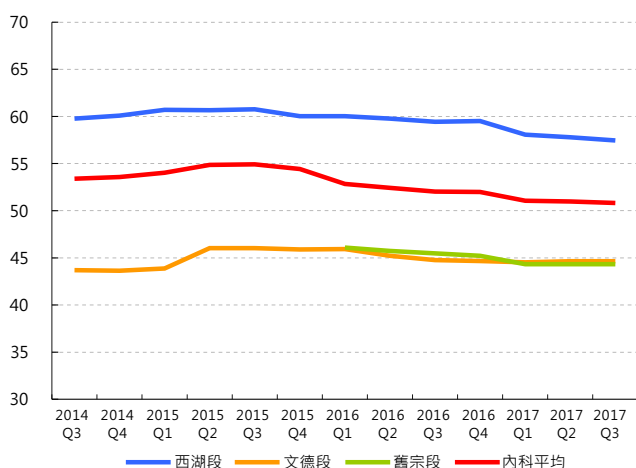
內科各商圈平均空置率走勢



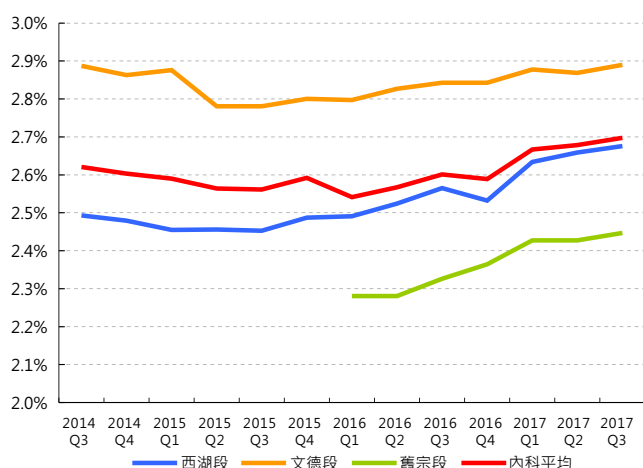
內湖科技園區

平均售價
(萬元/坪)

內科各商圈平均售價走勢

資本化率
(%)

內科各商圈資本化率走勢



市場展望

在總體經濟方面，景氣信號重新回到綠燈，領先指標及同時指標也呈現向上趨勢，顯示基本面持續好轉，研究機構也調高台灣今年的經濟成長率，加上接近年底消費旺季，出口表現也樂觀期待，不過整體而言，在產業轉型及升級方面，台灣仍然還未找到下一個明日之星，長期而言，經濟成長動能不易放大。房市政策方面，已有一段時間不再進行房市調控，市場回歸自然供需。房貸利率也來到1.6%的低點，資金成本仍有利於購屋者。

房地產市場部分，擺脫了2016年的谷底，房市交易量較去年同期有約2成以上的成長，包括中高總價的市場，買氣也明顯較前一年回升。商用不動產市場，雖然機構投資人出手仍不多，但一般中小企業的自用買盤已增溫，由於交易量放大，交易價格修正的跌幅也轉趨收斂，北市商辦價格修正幅度仍小於住宅。

展望未來，第四季為商用不動產傳統旺季，預估交易量可望進一步攀升，交易價格的部分進入盤整階段，雖然下跌幅度縮減，但短期內要回升並不容易。租賃市場受惠於基本面的好轉，租金有機會溫和上漲，不過未來幾年新增供給量陸續釋出，空置率可能會再度回升。政策方面，目前雖有房屋實坪計價制的討論，但由於社會仍沒有共識，目前政府暫時沒有修法的打算。



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。

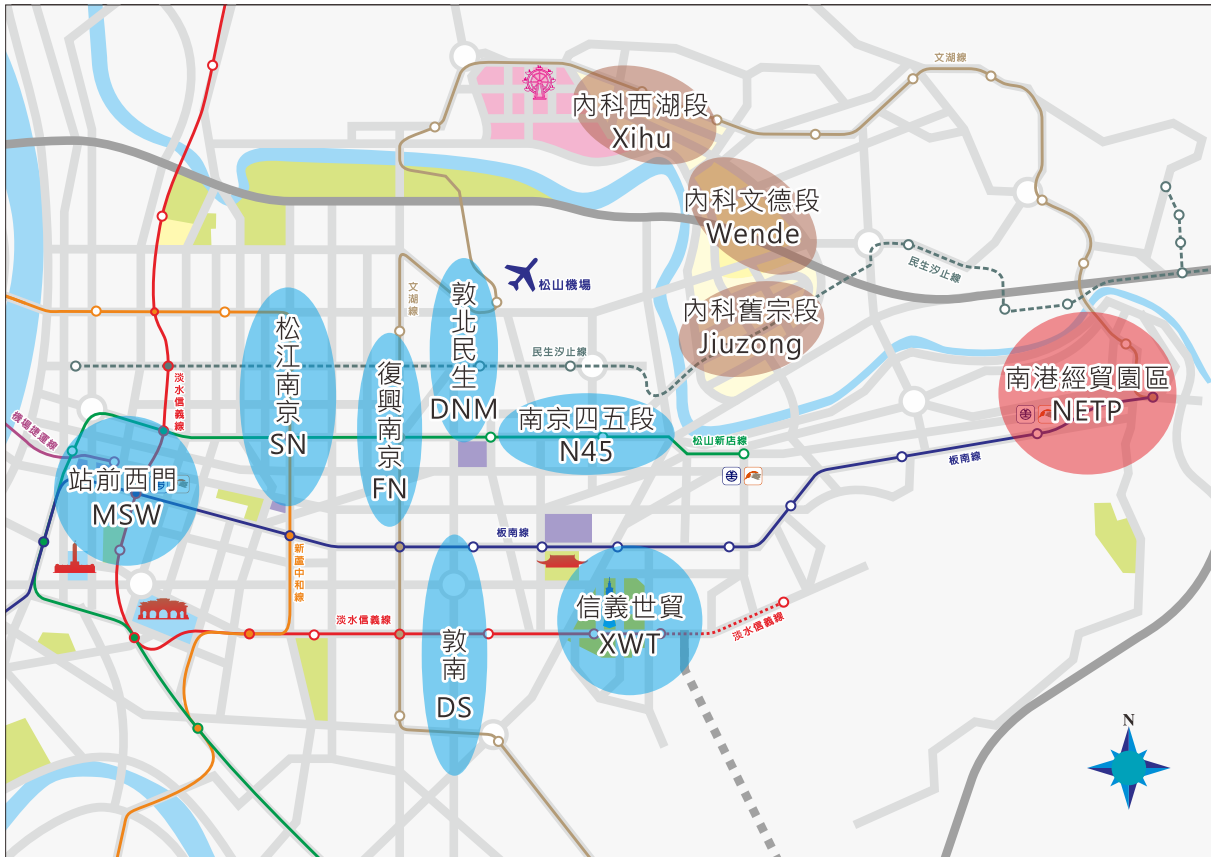


代理部 2722-8686 | 投資部 2729-8800 | 工業地產部 2659-2828 | 顧問發展部 2720-8896 | 估價師事務所 8789-1514

總部 / 估價師事務所 台北市信義區信義路五段100號

工業地產部 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34%、A級辦公室佔調查樣本的36%、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。