

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 2017Q4	趨勢 Trend
空置率	5.50 %	↓
新增供給	0 Ping	○
平均租金	2,127 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
 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73-1號

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。

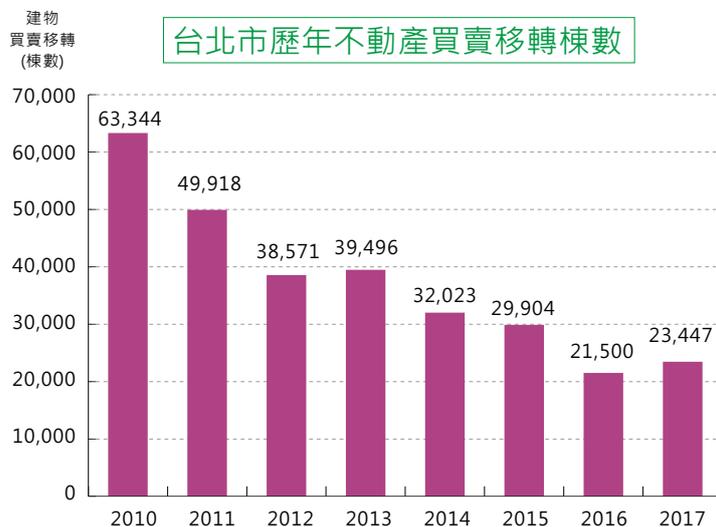
摘要

北市商辦交投熱絡 空置率來到十年新低

北市商辦在盤整兩年多之後，2017年呈現止跌回穩現象，連續四季價格平盤，北市平均售價維持在83.3萬元，租金資本化率也停留在2.45%，商辦行情平穩。反觀租賃市場，需求表現活絡，空置率下降至5.5%，來到十年新低水平，平均租金也上升至2,127元。內科廠辦部分，同樣是租賃優於買賣，平均售價維持在50.8萬元，平均租金略升至1,148元。

歷經了兩年市場盤整後，商辦市場逐漸恢復活力，以自用型買方為首的買氣陸續回籠，年末交易量較前一季成長約30%，中高總價的交易情況也較前期成長，投資市場陸續出現包括土地在內的大型商用不動產交易，預估2018年商辦市場將回復常軌。租賃市場則受惠於科技、生技等新創產業蓬勃發展，辦公空間去化表現佳，空置率來到近十年新低點，2018年在新增供給放大之下，空置率預估反轉向上。

回顧台北市歷年的房市交易量(詳見下圖)，自高峰期的每年近6萬餘棟，到多頭市場後期下滑至3~4萬棟左右，於2016年僅剩2萬1500棟，來到交易量的新低，反觀2017年買賣移轉棟數為2萬3447棟，較前一年成長約9%，顯示市場交易量不再持續破底，買氣回溫，但距離多頭市場時的4~6萬棟，其實北市不動產交易量仍然是偏低的水準。

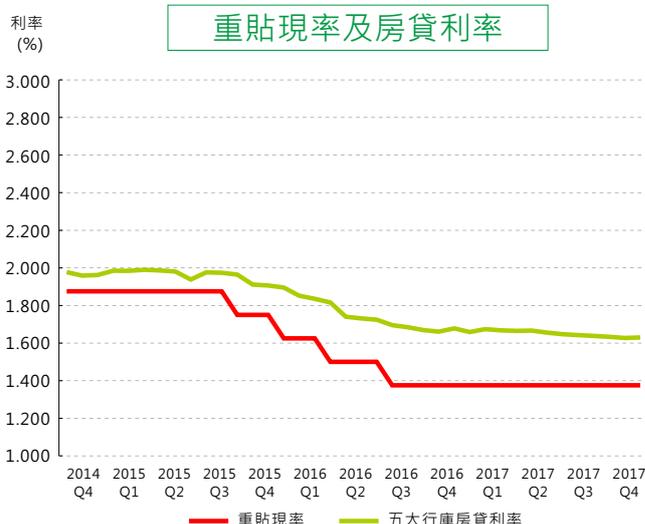


資料來源：台北市地政局

利率

中央銀行近日召開今年第4季理監事聯席會議，宣布利率「連6凍」維持不變，重貼現率仍為1.375%、擔保放款融通利率1.75%、短期融通利率3.625%。連續6季維持代表政策利率的重貼現率為1.375%不變，且仍維持高價住宅（豪宅）房貸最高6成限制。在各行庫房貸逼近滿水位，未積極殺價搶客下，11月購屋貸款加權平均放款利率回升至1.63%，由10月的史上次低反彈，並終結「連6降」。

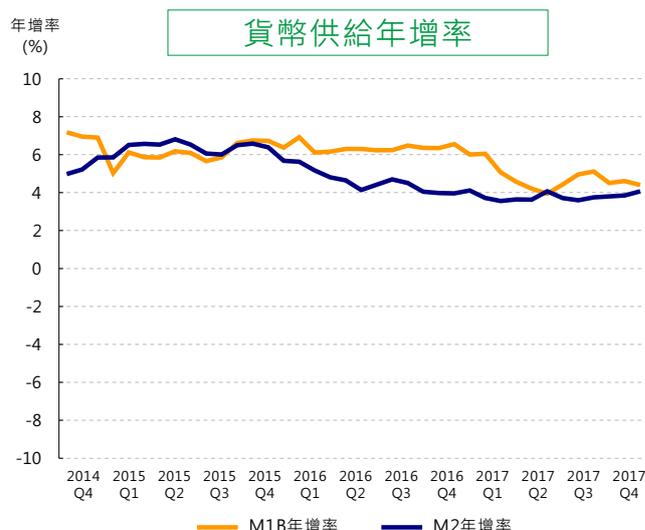
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年12月）



貨幣供給

央行考量經濟成長與物價情勢等因素，2018年M2貨幣成長目標區維持2.5%至6.5%，與去年相同。央行並公布11月貨幣總計數M1B、M2年增率分別為4.4%、4.07%，「黃金交叉」連續6個月續航，有助台股續戰前高。累計前11個月，M2平均年增率3.76%，落在2.5%至6.5%目標區，且高於主計總處預估今年經濟成長率2.58%及消費者物價指數（CPI）年增率0.62%的加總。

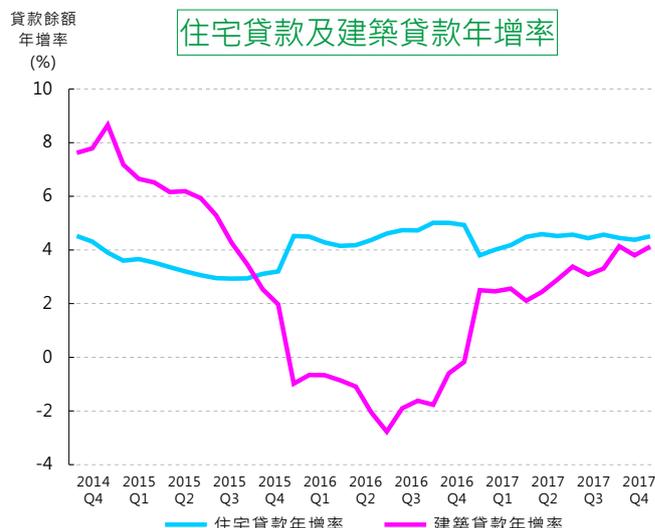
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年11月）



貸款餘額

央行公布11月購置住宅貸款（房貸）餘額新台幣6兆6101億元，月增358億元，年增率4.15%，較上月的4.38%滑落，主因去年11月基期偏高所致。建築貸款年增率則回到4%之上，房市呈穩健發展。至於代表房市上游的建築貸款，11月餘額1兆7114億元，月增81億元，雖與10月的79億元差距不大，但年增率達4.13%，不僅重回4%水準，也高於10月的3.8%，且連12個月正成長。

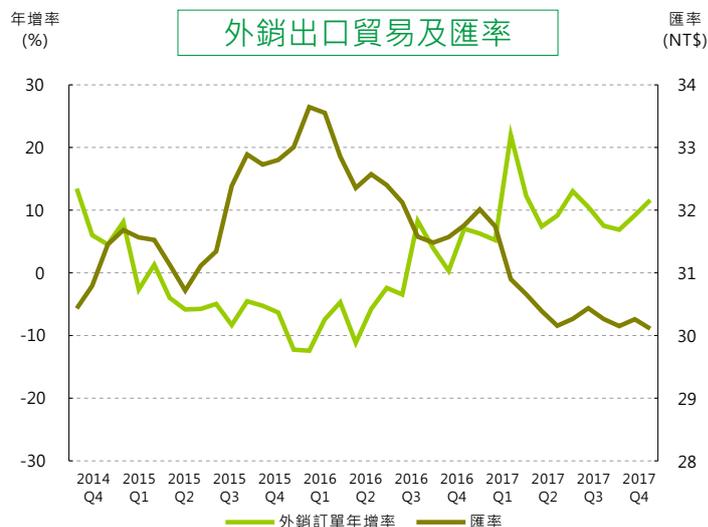
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2017年11月）



商品貿易

經濟部公布11月外銷訂單，金額為486.9億美元，年增11.6%，連續16個月正成長，創連16紅。值得注意的是，11月數據顯示，外銷訂單、資訊通信產品、電子產品創下三個「歷年新高」紀錄。外匯市場波動持續加劇，美元指數走跌至3年低點後出現反彈，日圓也因央行縮減購債規模而出現彈升走勢。台幣兌美元匯率揮別3字頭，台北外匯交易市場發展基金會最新統計顯示，台幣兌美元匯率12月雖名目升值1.62角，升幅0.54%。但相對「一籃子貨幣」卻是微貶。

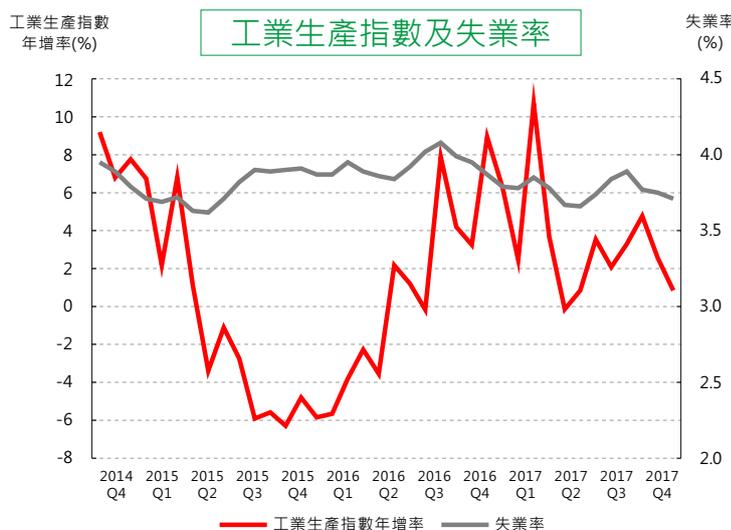
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年11月)



生產勞動

經濟部公布工業生產指數為112.33，年增率0.85%，連續7個月正成長。經濟部統計處副處長王淑娟表示，累計1月至11月，工業生產指數增加3.02%，其中製造業增加3.97%，是3年來最好的表現，隨著全球景氣穩健復甦，以及農曆春節前備貨需求釋出，全年製造業生產指數可望再創歷年新高。主計總處表示，2016年下半年景氣開始好轉，失業率及失業人數穩定下降中；累計前十一月失業率平均3.77%，同創近十七年新低。

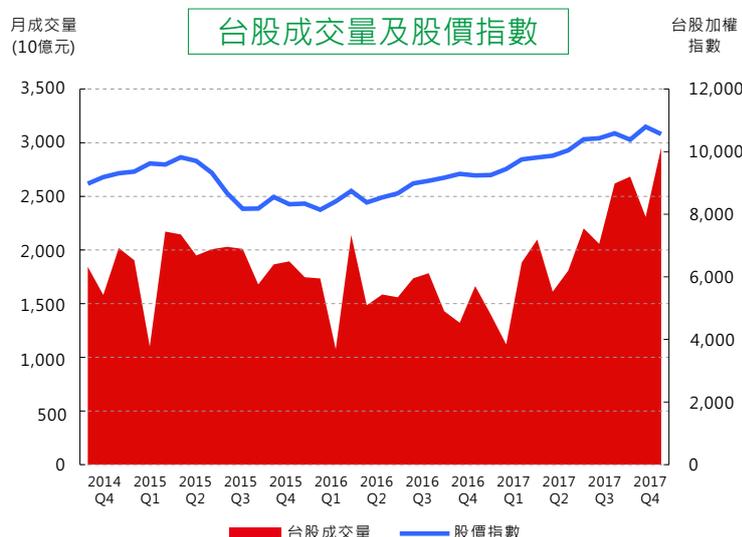
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年11月)



台股指數

2017年台股年底完美封關，順利6線齊紅，收在10,642點，全年大漲1,389點，站穩萬點長達156天，創下歷史之最，全年台股表現，不論漲幅、市值、成交值、企業獲利等都有亮眼表現，為台股歷史再添10大驚奇。台股市值達31.88兆元，創歷史封關新高，全年市值成長4.55兆元，為2010年來一年內最大增長水位，也是歷年次高，再添2大驚奇。

資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年12月)



民間消費

經濟部統計處公布11月零售業營業額月增0.4%，經季節調整增加1.5%，其中綜合商品零售業的百貨公司因週年慶買氣升溫，年增6.8%，超級市場因展店及商品促銷，年增3.7%，便利商店雖門市擴增、鮮食及熱飲銷售增加，但菸品銷量下滑抵銷部分增幅，僅年增1.6%，量販店因購物節活動及獨賣商品熱銷，年增7.5%。零售及餐飲業因耶誕節及跨年送禮與聚餐商機、資訊月及雙12網購促銷，加上天冷帶動冬衣及保暖設備需求攀升，預計零售及餐飲業營業額將持續上升。

資料來源：主計總處 (統計日期：截至2017年11月)

消費者信心

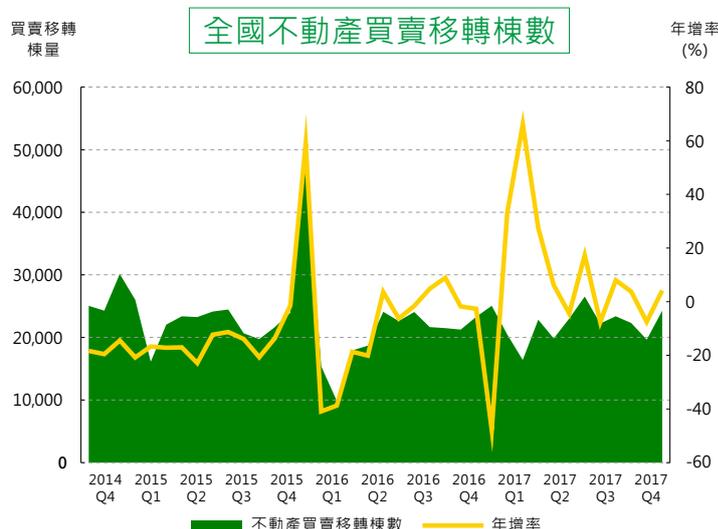
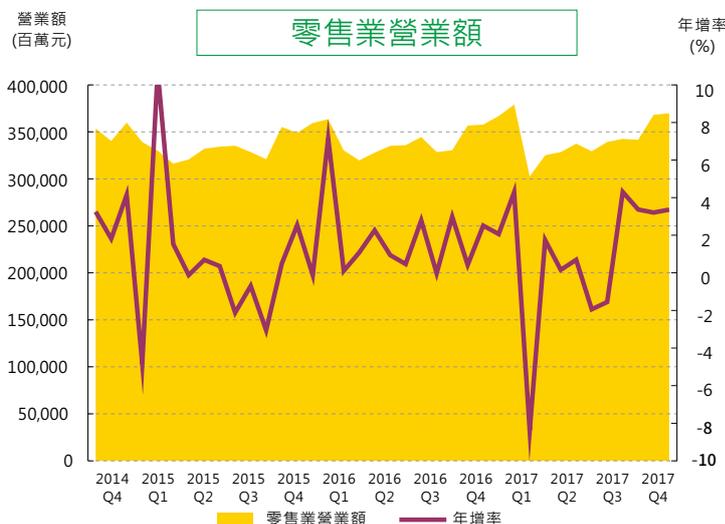
中央大學台經中心公布12月份消費者信心指數 (CCI)，其中，有三項子指標包括：「家庭經濟狀況」、「國內經濟景氣」及「購買耐久性財貨時機」創下新高；台經中心表示，主要受惠於台股登上萬點，且創下史上最久紀錄，代表股票對於財富效果之帶動，具有一定效果。12月調查結果，在六項子指標當中，有「家庭經濟狀況」、「國內經濟景氣」及「購買耐久性財貨時機」(即房市)等，創下這項調查的新高紀錄。

資料來源：中央大學台經中心 (統計日期：截至2017年12月)

不動產交易

2017年六都移轉棟數約為20.4萬棟，較2016年的18.2萬棟明顯量增12%，2017年是近4年以來首度移轉棟數轉為年度正成長，房市交易量落底後反彈跡象明顯。六都以北市的表現最佳，12月買賣移轉棟數2553棟，是近17個月以來的單月新高，月增24%且年增17%，至於全年部分，台北市2017移轉約為2.3萬棟，優於2016年的2.15萬棟。2016年買賣移轉棟數創下波段新低的24.5萬棟，2018年有機會續呈量增走勢。

資料來源：內政部統計處 (統計日期：截至2017年12月)



景氣動向

國發會公布11月景氣對策信號轉呈代表景氣衰退的黃藍燈，結束連續3個月綠燈，綜合判斷分數月減1分，為22分。國發會分析，經濟並未出現反轉，景氣仍在復甦，但動能不強。

領先指標不含趨勢指數為101.78，較10月上升0.27%，連6個月上升的增幅累計1.33%，同時指標不含趨勢指數為103.18，較10月上升0.53%，6個月累計增幅為3.44%。項目指標中減分的製造業銷售指數，電腦電子光學生產跟銷售量都不甚理想。內需方面，半導體業者增加先進製程投資，加上政府積極改善投資環境等措施，有助民間投資增溫，民間消費在就業情勢改善與跨年、農曆春節商機激勵下，可望增加買氣。

商研院公布去年11月商業服務業指標為黃紅燈，並預估由於今年較去年寒冷帶來一波冬季商機，去年12月與本月均可亮出黃紅燈。且本月預估商業服務業指標分數為106分，突破去年平均的105分，今年初景氣可望持平不墜。內需將接棒出口動能在2018年拉抬經濟表現，依照目前景氣表現，黃紅燈可望持續亮到農曆年節，迎接內需高峰的旺季到來。

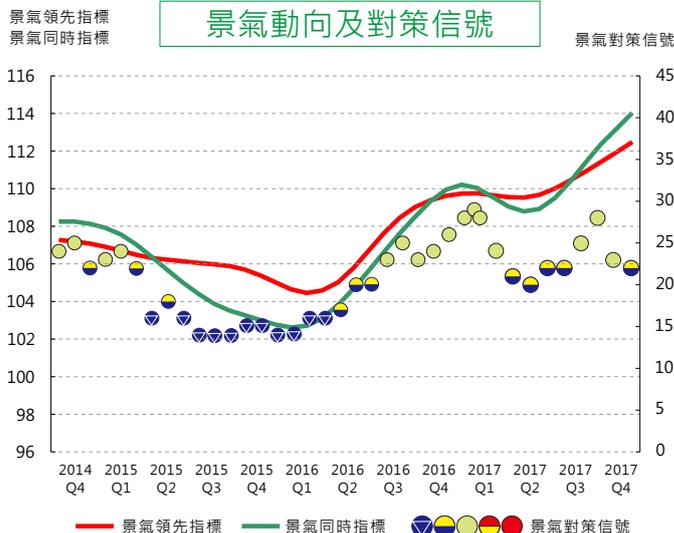
資料來源：國發會、商研院（統計日期：截至2017年12月）

公司登記

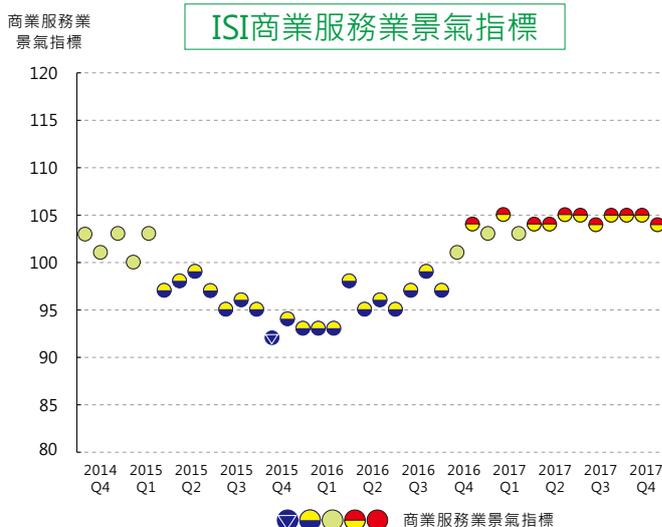
依商業處統計資料顯示，設址於台北市的公司已達17萬8,711家，較上季增加374家，已連續68個月遞增，總體登記家數也續創新高。但淨增加家數較前一季幅度縮小，過去三年來看，第四季新增家數都會減緩。以行業別來看，2017年Q4以「專業、科學及技術服務業」增加最多，增加344家，其次是增加238家的「金融及保險業」，「製造業」在第四季公司家數增加有限。本季減少最多的是「批發及零售業」，減少427家，已連續6季減少逾四百家。

資料來源：台北市商業處（統計日期：截至2017年12月）

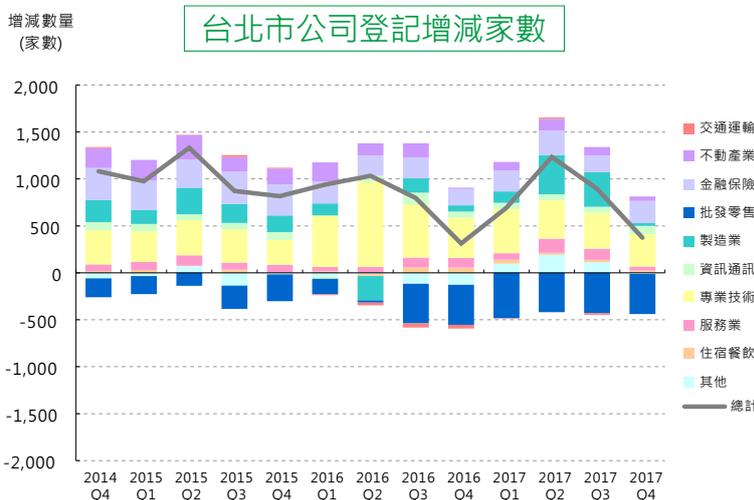
景氣動向及對策信號



ISI商業服務業景氣指標



台北市公司登記增減家數



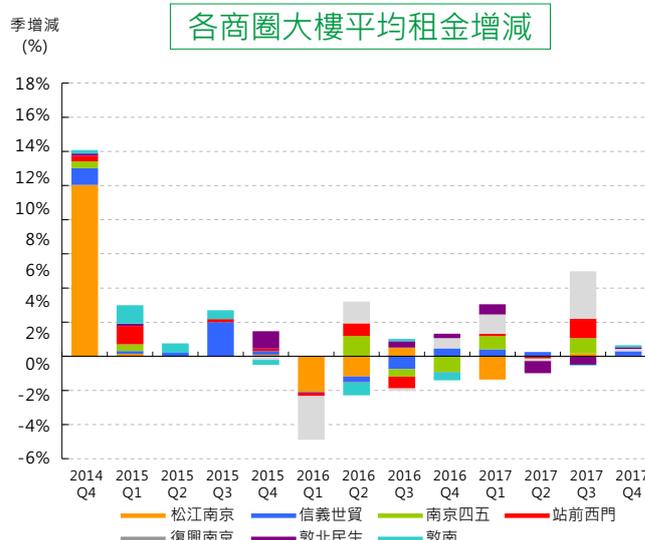
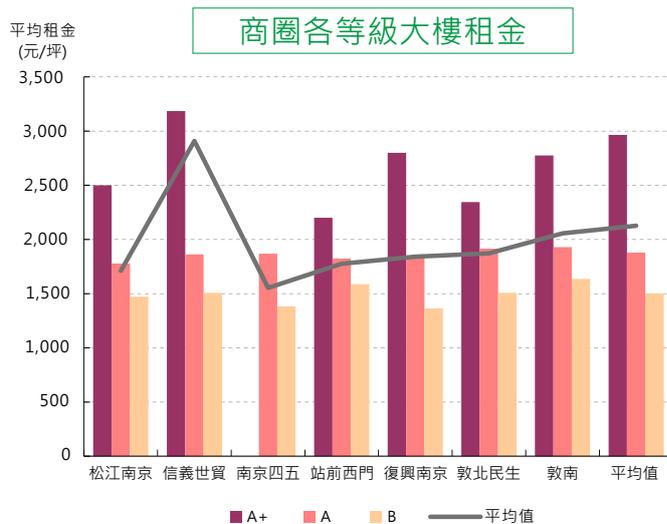
平均租金

2017年台灣經濟表現優於預期，根據主計總處的資料顯示，前3季經濟成長率分別為2.66%、2.13%及3.11%，全年預估值為2.58%。以國內主要機構對台灣2018年景氣展望來看，由高至低依序為中央研究院的2.43%、台灣綜合研究院的2.31%、台灣經濟研究院的2.30%、主計總處的2.29%、中華經濟研究院的2.27%，以及元大寶華綜合經濟研究院的2.2%，恐低於2017年的成長率。

2017年全年消費者物價指數 (CPI) 年增0.62%，為近八年次低，且今年CPI預測值也僅0.96%，連二年低於1%；主計總處雖認沒有通縮疑慮，但也坦言「物價要上漲不是那麼容易」。

辦公租金方面，平均租金的部份第四季為2,127元，較前一季僅微幅增加，各商圈租金普遍持平或上升，信義世貿商圈租金來到2,909元的波段新高。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司



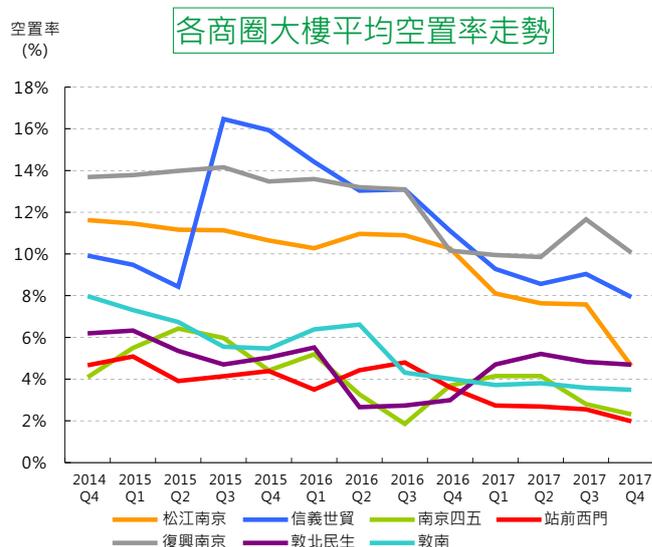
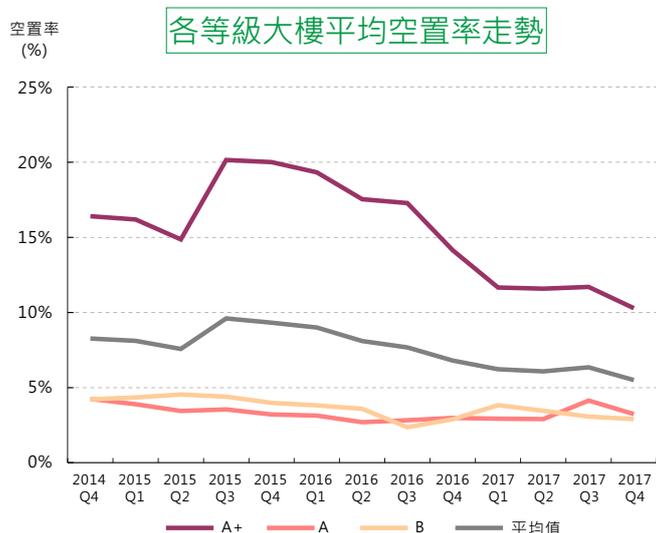
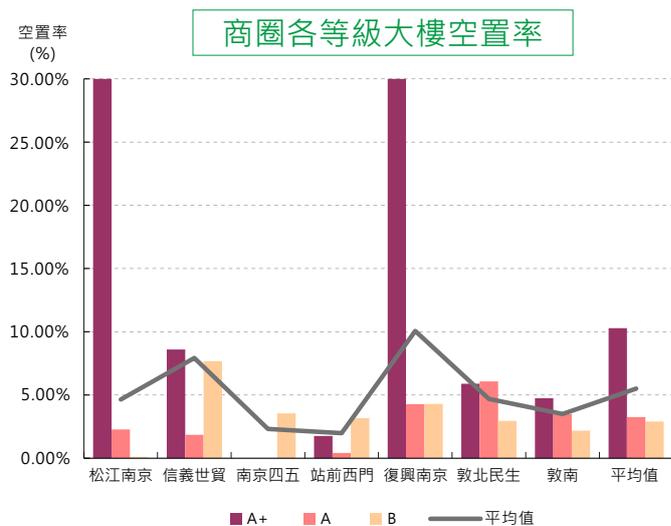
空置率

由於第四季並無新增供給，在租賃需求旺盛的情況下，平均空置率下修至5.5%，空置率來到十年來的新低，今年將有以南山廣場為首的新辦公大樓完工，預估釋出五萬坪以上的新增樓地板，空置率將回復至較正常的水準。

從商圈來看，除了敦化南北路沿線商圈呈現停滯，其餘各商圈空置率多為向下走勢，其中松江南京商圈(4.64%)、信義世貿商圈(7.93%)及復興南京商圈(10.06%)空置率減幅較大，在新增供給有限下，商圈供需呈現緊俏，空置率偏低。

從各等級辦公來看，A+級辦公平均空置率大幅修正至10.29%，A級辦公本季空置也下修至3.24%，B級辦公本季空置率約在2.9%，各等級辦公大樓空置率皆呈現向下收斂。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2017Q4平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2017Q4	上一季 2017Q3	去年同期 2016Q4	本季 2017Q4	上一季 2017Q3	去年同期 2016Q4
平均值 Average	2127 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	2123 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	2118 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	5.50 %	6.35 %	6.80 %
A+級辦公大樓 Grade A+	2965 NT\$/ping 29.9 US\$/sq.m.	2957 NT\$/ping 29.0 US\$/sq.m.	2943 NT\$/ping 29.7 US\$/sq.m.	10.29 %	11.70 %	14.14 %
A級辦公大樓 Grade A	1880 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	1875 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1866 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	3.24 %	4.14 %	2.98 %
B級辦公大樓 Grade B	1502 NT\$/ping 15.1 US\$/sq.m.	1500 NT\$/ping 15.1 US\$/sq.m.	1489 NT\$/ping 15.0 US\$/sq.m.	2.90 %	3.08 %	2.89 %
松江南京商圈 SN District	1711 NT\$/ping 17.3 US\$/sq.m.	1711 NT\$/ping 17.2 US\$/sq.m.	1731 NT\$/ping 17.5 US\$/sq.m.	4.64 %	7.58 %	10.26 %
信義世貿商圈 XWT District	2909 NT\$/ping 29.3 US\$/sq.m.	2901 NT\$/ping 29.2 US\$/sq.m.	2882 NT\$/ping 29.1 US\$/sq.m.	7.93 %	9.04 %	11.11 %
南京四五段商圈 N45 District	1553 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	1553 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	1527 NT\$/ping 15.4 US\$/sq.m.	2.31 %	2.80 %	3.69 %
站前西門商圈 MSW District	1775 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	1775 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	1756 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	1.98 %	2.55 %	3.60 %
復興南京商圈 FN District	1841 NT\$/ping 18.6 US\$/sq.m.	1839 NT\$/ping 18.5 US\$/sq.m.	1772 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	10.06 %	11.66 %	10.16 %
敦北民生商圈 DNM District	1872 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	1871 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	1882 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	4.69 %	4.83 %	2.99 %
敦南商圈 DS District	2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2055 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2055 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	3.49 %	3.58 %	4.02 %
內科平均值 Average	1148 NT\$/ping 11.6 US\$/sq.m.	1142 NT\$/ping 11.5 US\$/sq.m.	1122 NT\$/ping 11.3 US\$/sq.m.	4.52 %	4.92 %	5.59 %
西湖段 Xihu Sec.	1288 NT\$/ping 13.0 US\$/sq.m.	1281 NT\$/ping 12.9 US\$/sq.m.	1256 NT\$/ping 12.7 US\$/sq.m.	1.51 %	1.16 %	1.62 %
文德段 Wende Sec.	1082 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	1075 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1058 NT\$/ping 10.7 US\$/sq.m.	7.80 %	8.47 %	10.42 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	907 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	904 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	891 NT\$/ping 9.0 US\$/sq.m.	6.66 %	8.49 %	7.58 %

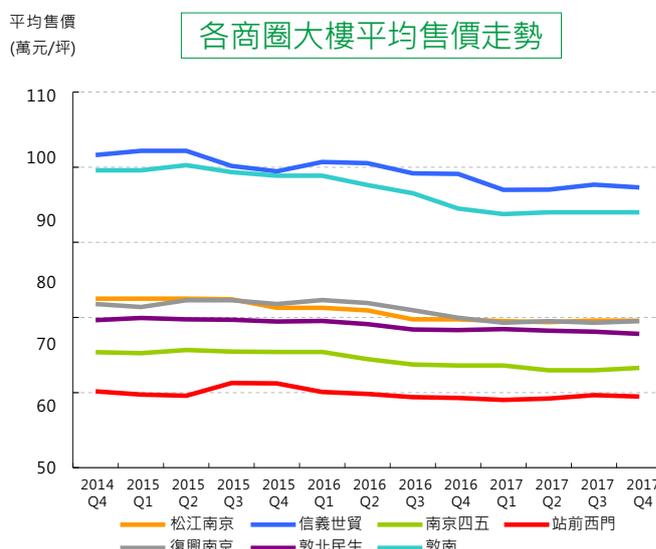
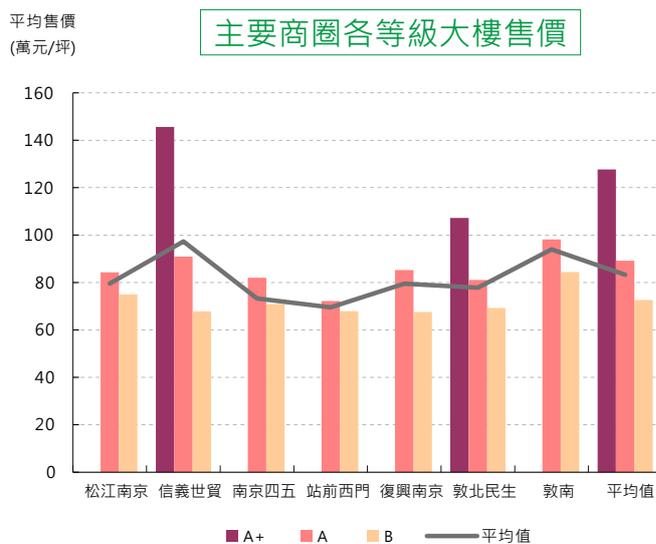
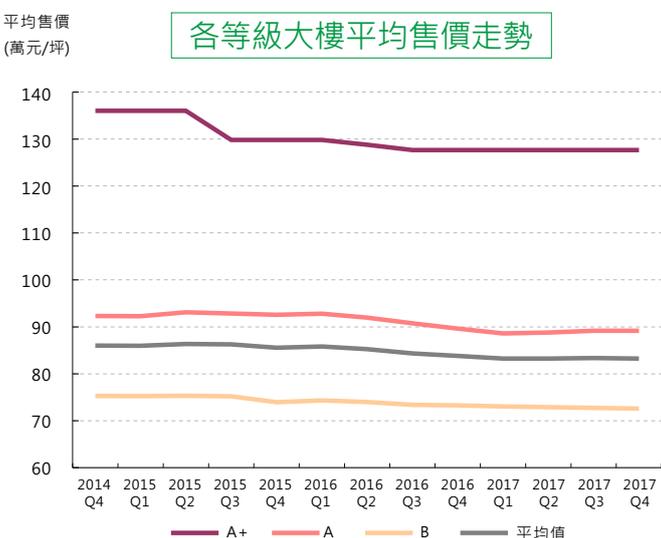
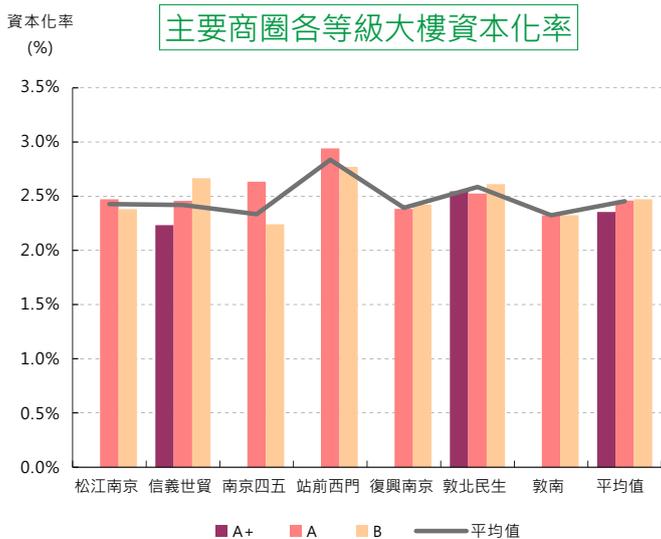
1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

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

從買賣交易來看，由於年末交易量回升，平均交易價格與前一季相仿，平均售價為83.3萬元，僅B級辦公大樓有略微修正，A級以上辦公室價格幾乎平盤回穩，從個別商圈來看，南京四五段及復興南京商圈辦公售價有觸底反彈跡象，售價分別上升至73.3萬元及79.5萬元，其餘商圈則呈現微幅修正的走勢，價格修正較明顯的為敦北民生商圈降至77.8萬元，信義世貿商圈也降至97.3萬元，但整體而言，下跌幅度並不顯著。平均租金資本化率則落在2.32%~2.84%的區間。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2017Q4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 2017Q4	上一季 2017Q3	去年同期 2016Q4	本季 2017Q4	上一季 2017Q3	去年同期 2016Q4
平均值 Average	833 NT\$/1,000/p 8,396 US\$/sq.m.	834 NT\$/1,000/p 8,404 US\$/sq.m.	838 NT\$/1,000/p 8,450 US\$/sq.m.	2.45 %	2.45 %	2.43 %
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 %	2.36 %	2.40 %
A級辦公大樓 Grade A	892 NT\$/1,000/p 8,993 US\$/sq.m.	892 NT\$/1,000/p 8,993 US\$/sq.m.	896 NT\$/1,000/p 9,039 US\$/sq.m.	2.46 %	2.45 %	2.43 %
B級辦公大樓 Grade B	726 NT\$/1,000/p 7,320 US\$/sq.m.	728 NT\$/1,000/p 7,336 US\$/sq.m.	733 NT\$/1,000/p 7,388 US\$/sq.m.	2.47 %	2.46 %	2.43 %
松江南京商圈 SN District	796 NT\$/1,000/p 8,022 US\$/sq.m.	796 NT\$/1,000/p 8,027 US\$/sq.m.	797 NT\$/1,000/p 8,041 US\$/sq.m.	2.43 %	2.42 %	2.45 %
信義世貿商圈 XWT District	973 NT\$/1,000/p 98,127 US\$/sq.m.	977 NT\$/1,000/p 98,476 US\$/sq.m.	991 NT\$/1,000/p 99,929 US\$/sq.m.	2.42 %	2.41 %	2.45 %
南京四五段商圈 N45 District	733 NT\$/1,000/p 7,389 US\$/sq.m.	730 NT\$/1,000/p 7,358 US\$/sq.m.	736 NT\$/1,000/p 7,423 US\$/sq.m.	2.34 %	2.35 %	2.29 %
站前西門商圈 MSW District	695 NT\$/1,000/p 7,007 US\$/sq.m.	697 NT\$/1,000/p 7,023 US\$/sq.m.	693 NT\$/1,000/p 6,987 US\$/sq.m.	2.84 %	2.83 %	2.80 %
復興南京商圈 FN District	795 NT\$/1,000/p 8,019 US\$/sq.m.	793 NT\$/1,000/p 7,995 US\$/sq.m.	799 NT\$/1,000/p 8,062 US\$/sq.m.	2.39 %	2.39 %	2.38 %
敦北民生商圈 DNM District	778 NT\$/1,000/p 7,846 US\$/sq.m.	781 NT\$/1,000/p 7,875 US\$/sq.m.	783 NT\$/1,000/p 7,897 US\$/sq.m.	2.59 %	2.57 %	2.55 %
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.	945 NT\$/1,000/p 9,529 US\$/sq.m.	2.32 %	2.32 %	2.31 %
內科平均值 Average	508 NT\$/1,000/p 5,122 US\$/sq.m.	508 NT\$/1,000/p 5,122 US\$/sq.m.	520 NT\$/1,000/p 5,243 US\$/sq.m.	2.71 %	2.70 %	2.59 %
西湖段 Xihu Sec.	574 NT\$/1,000/p 5,788 US\$/sq.m.	575 NT\$/1,000/p 5,798 US\$/sq.m.	595 NT\$/1,000/p 6,000 US\$/sq.m.	2.69 %	2.68 %	2.53 %
文德段 Wende Sec.	446 NT\$/1,000/p 4,497 US\$/sq.m.	447 NT\$/1,000/p 4,507 US\$/sq.m.	447 NT\$/1,000/p 4,507 US\$/sq.m.	2.91 %	2.89 %	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.	452 NT\$/1,000/p 4,558 US\$/sq.m.	2.45 %	2.45 %	2.36 %

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年全年商用不動產大型交易合計約726億元，金額較去年約減少8%，但從交易件數來看，仍較2016年成長一成，顯示市場交易雖缺乏壽險等重量級買方，但自用需求仍然穩定回溫。

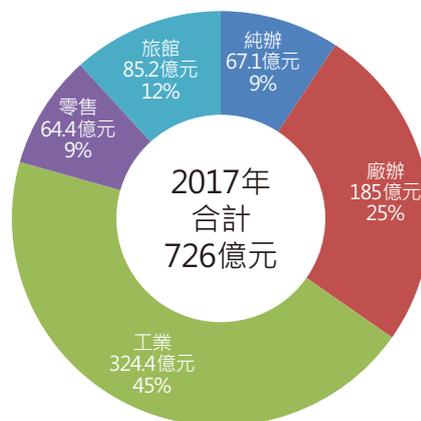
從產品類別來看，工業廠房以324.4億元(佔45%)占比最高，45%佔比也是近年最高，其次為廠辦大樓185億元(佔25%)，旅館以85.2億元(佔12%)位居第三，純辦大樓以67.1億元排名第四(佔9%)。

從買方類別來看，科技業以全年223.2億元交易量居首(佔31%)，傳產業以140.9億元(佔19%)居次，壽險業86億元排名第三(佔12%)，建設業77.1億元排名第四(佔11%)。以自用型為主的買盤佔了半數以上的規模。

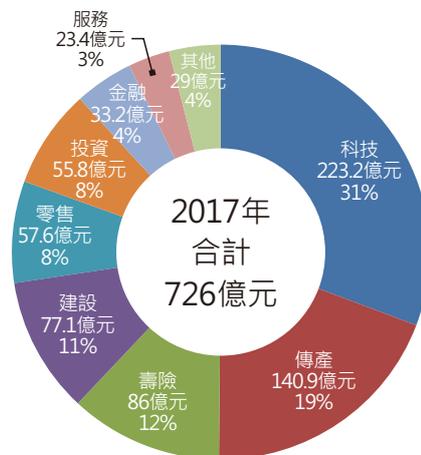
市場交易案例方面，第四季交易集中在廠辦大樓及工業地產，純辦大樓方面，僅有宜進實業以5億元購入台北市太平洋商業大樓部分樓層。旅館的部分，則有和昇休閒以2.3億元購入平溪的河灣度假村。

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

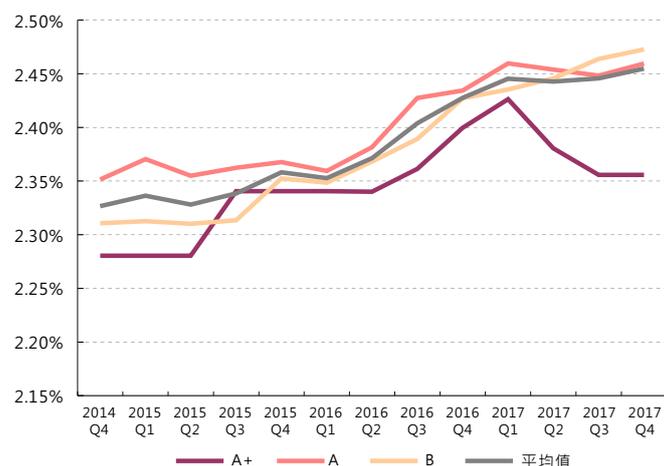
商用不動產大型交易產品類型



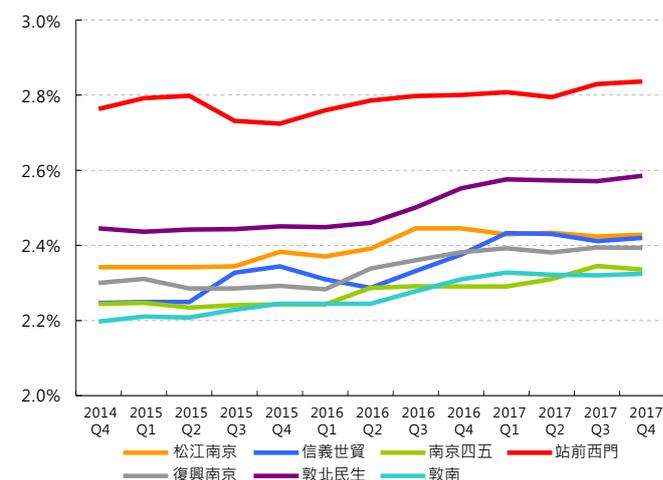
商用不動產大型交易買方類型



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

2017Q4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	2017.11	太平洋商業大樓	台北市大安區	建物 533 坪	5.00 億元	宜進
廠辦	2017.10	羸翼廠辦大樓	新北市三重區	建物 1801 坪	4.10 億元	萬仕達建設
廠辦	2017.11	遠東世紀廣場第二期	新北市中和區	建物 506 坪	1.88 億元	維田
廠辦	2017.12	泰晤士大樓	台北市內湖區	建物 571 坪	2.58 億元	誠創科技
廠辦	2017.12	精鷹大樓	台北市內湖區	建物 375 坪	1.48 億元	百聿數碼
廠辦	2017.12	南軟園區一期C棟	台北市南港區	建物 1142 坪	6.10 億元	宜進
廠辦	2017.12	長虹新世紀	台北市內湖區	建物 9424 坪	64.20 億元	中華郵政
廠辦	2017.12	皇鼎建設汐止預售廠辦大樓	新北市汐止區	建物 6030 坪	12.15 億元	台灣金聯資產管理
工業	2017.10	台南科技工業區土地	台南市安南區	土地 18848 坪	10.52 億元	堤維西
工業	2017.10	台北南港區南港一小段土地	台北市南港區	土地 407 坪	4.47 億元	昇華
工業	2017.11	士林北投科技園區	台北市北投區	土地 1567 坪	19.84 億元	興利開發
工業	2017.11	大將工業區廠房	雲林縣莿桐鄉	土地 13000 坪	5.78 億元	建大工業
工業	2017.11	新竹科學園區系通科技廠辦	新竹市東區	建物 3665 坪	2.60 億元	遠東金士頓科技
工業	2017.11	味全龍潭廠房	桃園市龍潭區	土地 26116 坪	13.30 億元	東培工業
工業	2017.11	桃園蘆竹區南山段廠房	桃園市蘆竹區	建物 1497 坪	3.04 億元	巴斯威爾
工業	2017.12	二八張工業區土地	新北市中和區	土地 674 坪	5.39 億元	比利迦實業等公司
工業	2017.12	高雄三民區灣內段廠房	高雄市三民區	土地 2211 坪	4.86 億元	N/A
工業	2017.12	新吉工業區土地	台南市安南區	土地 4794 坪	3.00 億元	精奕興業
工業	2017.12	大園工業區土地	桃園市大園區	土地 2065 坪	3.09 億元	健策
工業	2017.12	新北市汐止區保安段土地	新北市汐止區	土地 1438 坪	3.55 億元	詮欣
工業	2017.12	新北五股區成泰段土地	新北市五股區	土地 3150 坪	13.80 億元	和運租車
旅館	2017.10	河灣渡假村	新北市平溪區	土地 11870 坪	2.30 億元	和昇休閒

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，近一年售價同樣維持平盤，平均售價為50.8萬元，租金資本化率為2.7%。平均租金為1,148元，租賃需求仍然強勁，西湖、文德、舊宗三個商圈的租金同步上揚，同時也反應在空置率的緊縮，內科平均空置率為4.52%，其中舊宗段空置率下降至6.66%，首度低於文德段的空置率，內科市場由於新增供給有限，廠辦交易仍出現供不應求。

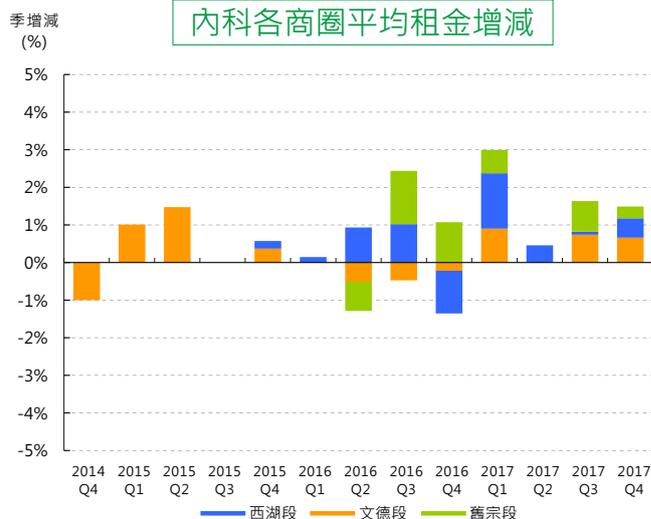
各商圈表現來看，西湖段平均租金為1,288元，空置率為1.51%，平均售價為57.4萬元，租金資本化率為2.69%。文德段平均租金為1,082元，空置率為7.80%，平均售價為44.6萬元，租金資本化率為2.91%。舊宗段平均租金為907元，空置率為6.66%，平均售價為44.3萬元，租金資本化率為2.45%。

2017年Q4的市場大型交易集中在廠辦，中華郵政以64.2億元購入長虹新世紀大樓，宜進以6.1億元購入南軟園區部分樓層，上述交易也是較罕見以投資為主的買賣交易。此外內科還有誠創科技以2.58億元購入泰晤士大樓部分樓層，百聿數碼以1.48億元購入精鷹大樓部分樓層。在三重區也有萬仕達建設以4.1億元購入贏翼廠辦大樓部分樓層。

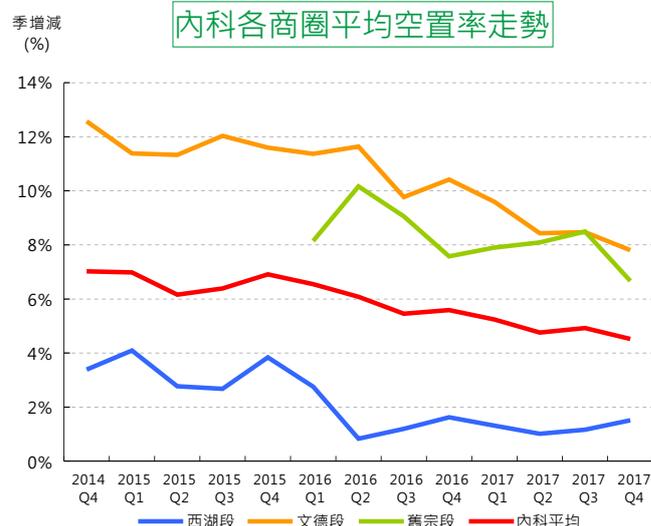
工業地產方面，交易以雙北市、桃園市為主要交易熱區。台北市有興利開發以19.84億元購入士林北投科技園區土地，新北市則以和運租車13.8億元購入新北五股區土地金額最大，桃園市則以東培工業13.3億元購入味全龍潭廠房最具代表性。此外，雲林、新竹、台南、高雄也有工業廠房的交易案例。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

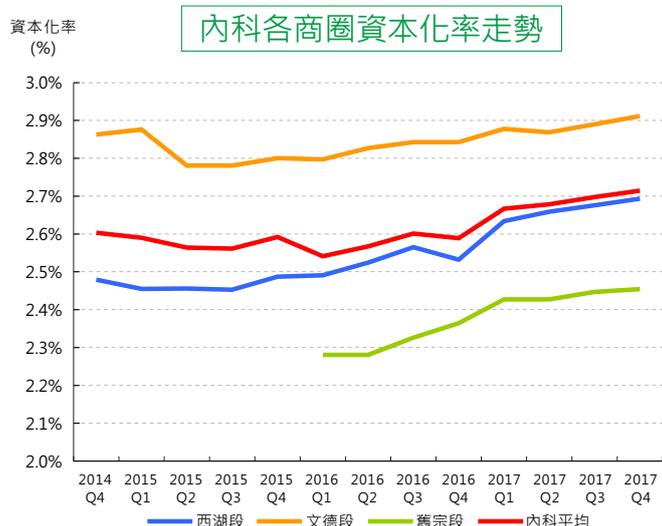
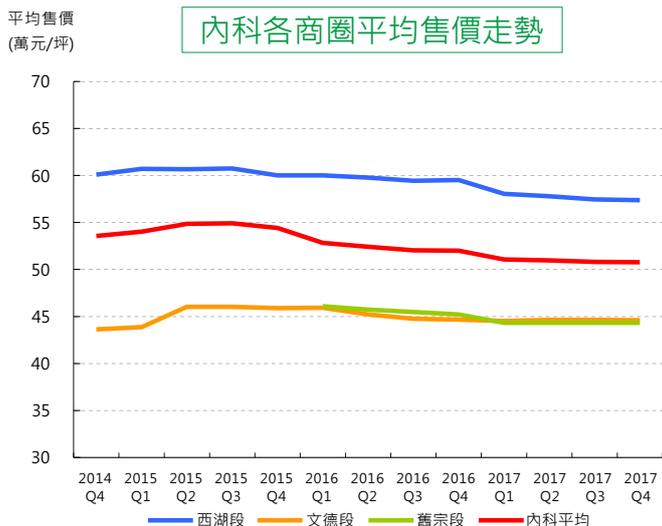
內科各商圈平均租金增減



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，走過2017年，股市萬點不墜，經濟成長率也比年初預期的亮眼，全年來到2.58%。景氣信號在11月又現黃藍燈，顯示景氣復甦成長動不強，來到2018年，各大研究經濟構對今年的經濟成長率預估，普遍低於2017年，顯示2018年的總體經濟仍是穩健中帶保守。加上美中兩大強權的經濟角力，及北韓地緣政治的風險，仍為2018年的經濟走勢埋下變數。

房地產市場部分，擺脫了2016年以來的低迷，呈現價平量增的走勢，看跌房價的比重逐漸減少，交易量自2017年上半年起逐步走升。商用不動產交易量同樣止跌回升，除了自用為主的買氣，部分置產型客戶或機構投資人也開始重新進場評估，市場買氣較2016年活絡許多，惟目前買賣雙方價格認知仍有落差，交易流通所需時間較長。

展望未來，美國透過縮表及升息的操作，是否會對2018年金融市場帶來衝擊？台灣央行也將進入「後彭淮南時代」，過去「低匯率、低利率」的雙低政策，是否仍將維持？有待觀察。2018年房市仍然步行在復甦的道路上，短期內房價維持盤整，只要金融市場不要出現黑天鵝，交易量與2017年相比，預估仍有合理成長空間。



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。

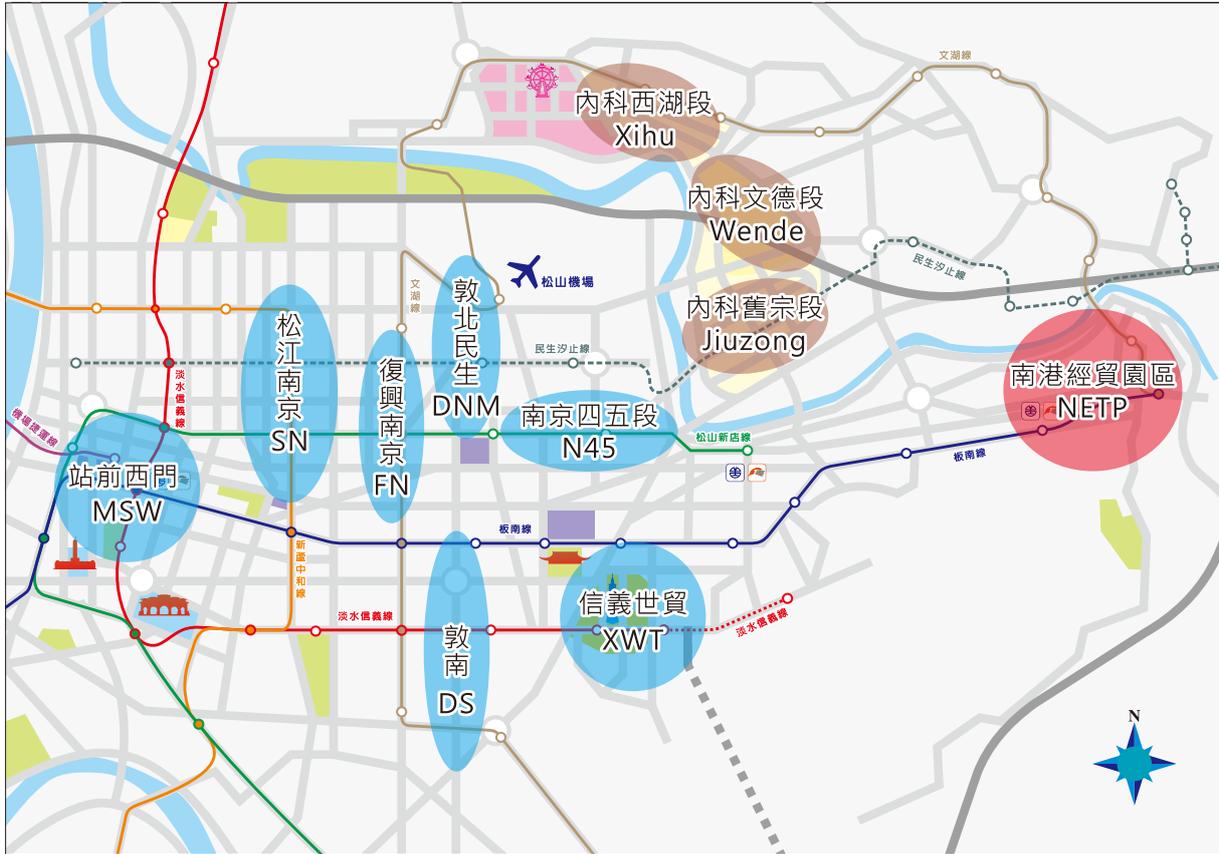


代理部 2722-8686 | 投資部 2729-8800 | 工業地產部 2659-2828 | 顧問發展部 2720-8896 | 估價師事務所 8789-1514

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73-1號

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。