

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 2018Q1	趨勢 Trend
空置率	6.65 %	↑↑
新增供給	42,900 Ping	↑↑
平均租金	2,167 NT\$/P	↑↑
平均售價	836,000 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  
 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

2018商辦市場迎春燕 Q1價量齊揚空置穩

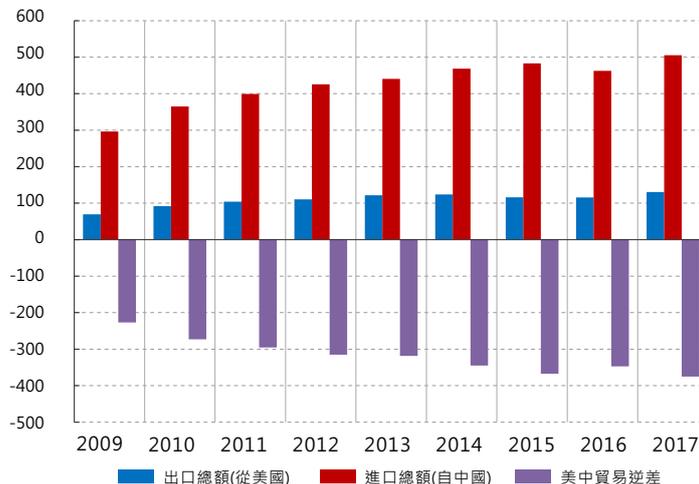
2018年開春，北市商辦市場也迎來春燕，北市平均售價微幅回升至83.6萬元，租金資本化率也小幅修正至2.44%，買賣市場擺脫前幾季的疲軟，出現觸底反彈現象。租賃市場，需求仍舊持續旺盛，雖有兩棟新大樓完工釋出，但因預租情況熱絡，空置率僅小幅回升至6.65%，整體空置率仍在健康水準。由於新大樓的定價上調，本季平均租金明顯上升至2,167元。內科廠辦部分，平均售價維持在50.8萬元，平均租金略升至1,154元，租賃市場表現優於買賣市場。

從交易量連續幾季的回升，到價格的收斂，房市落底的信號明顯。加上總體經濟表現穩健的加持下，商用不動產的需求穩定成長。另一方面，對照政府的土地標售情況觀察，建商及大型法人的投資意願增加，也呼應了房地產景氣回溫的看法。租賃市場雖然空置率回升至6.65%，但從去化的情況來看，多數的商圈空置率仍是呈現收斂，使用需求仍然強勁。

世界前兩大經濟體的美國與中國，貿易逆差卻逐年增加(詳見下圖)，美國去年對外貿易逆差達8100億美元，其中美中之間的逆差就有3752億美元，占了46%以上。在美中貿易逆差逐年擴大之下，美國近期打算重啟與中國的貿易戰爭，透過提高關稅等手段，加強與中國等貿易順差國家之間的貿易競爭，種種對抗恐怕為2018年的總體經濟埋下一顆未爆彈。

進出口總額  
(十億美元)

美國對中國歷年貿易逆差總額

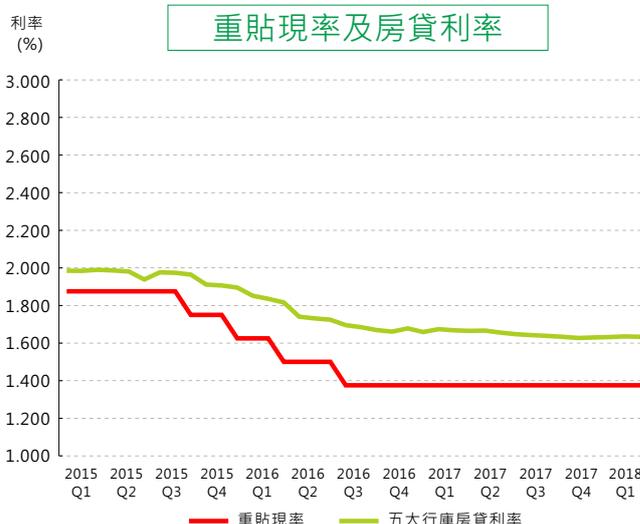


資料來源：美國商務部

## 利率

中央銀行召開今年第1季理監事會議，宣布重貼現率維持在1.375%不變，為央行連續第7季維持政策利率不變，符合市場預期。此次仍決議維持擔保放款融通利率、短期融通利率不變，分別為1.75%、3.625%。五大行庫新承做放款加權平均利率為1.297%，較1月的1.309%，下降0.012個百分點，由於低利率青年安心成家貸款承做比重提高，導致新承做房貸利率微降，新承做房貸利率1.633%，終止連3月成長。

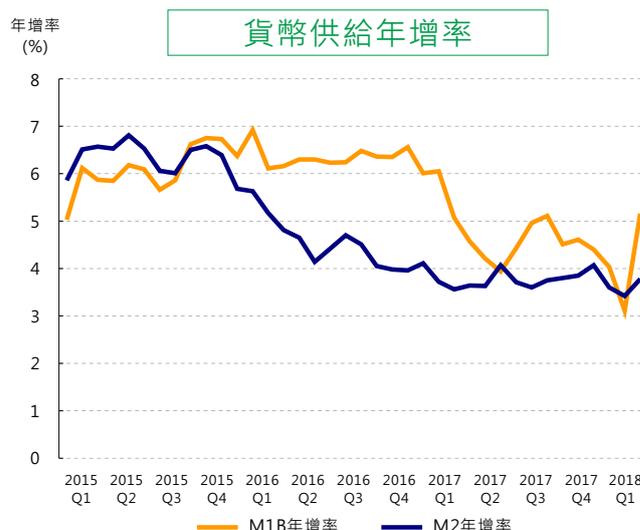
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年3月）



## 貨幣供給

央行公布金融情況，因去年基期偏高加上季節性因素1月份M1B及M2年增率轉為死亡交叉。2月貨幣總計數，間隔為1.38個百分點，M1B年增率與貨幣M2年增率，分別上升為5.16%及3.78%，重現「黃金交叉」，有助形成台股支撐動能。M1B年增率由1月的3.11%升至5.16%；M2年增率則由3.42%升至3.78%主要因2月適逢農曆春節，通貨發行增加，以及銀行放款與投資成長增加所致。

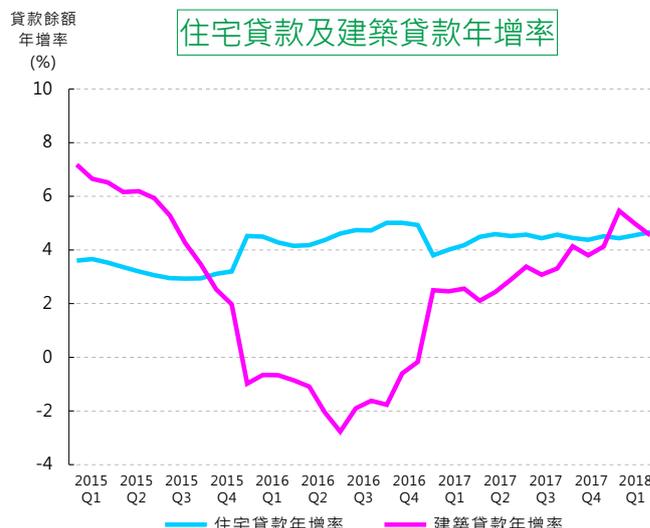
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年2月）



## 貸款餘額

中央銀行公布2月購置住宅貸款餘額，總額為6兆6,776億元，較1月增加42億元；年增率4.66%，續創歷史新高。不過由於2月農曆春節，且2月天數較短的季節性因素，建築貸款餘額出現連續2個月下滑的情形，金額為1兆7,269億元，月減13億元，連2月減少，年增率4.55%，也較上月的4.99%減少。整體來看，去年以來，各個月的成長幅度介於4~5%間，顯示房市已逐漸穩定。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年2月）



## 商品貿易

經濟部統計2月外銷訂單金額為324.5億美元，較上月減少106.1億美元或減24.6%，經季節調整後減1.4%。因2月適逢春節假期，工作天數較少，使得外銷訂單終止連18紅，但經季節調整後仍年增5.1%，其中基本金屬、機械、化學品續呈正成長，均創歷年同期新高。因新台幣升值，按新台幣計價的訂單金額較去年同期減8.8%。新台幣對美元第1季升值2.5%，比韓元對美元升值0.66%大，但低於日圓、馬幣、泰銖、人民幣等亞洲主要貨幣。

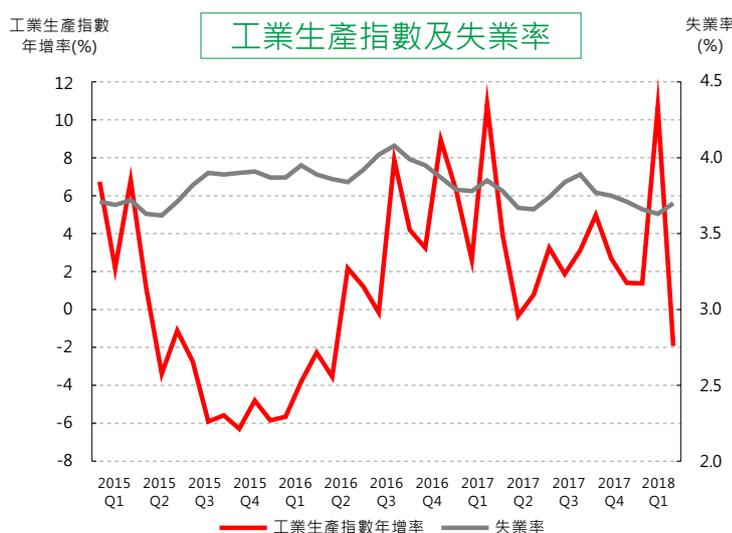
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2018年2月)



## 生產勞動

經濟部統計處發布2月工業生產指數94.29，年減1.93%，終結連續9個月以來的正成長，2月份製造業生產也受到春節因素影響，年減2.86%。國際景氣回溫，加上各式消費性電子產品不斷創新升級，預期第一季製造業生產將續呈成長。1月至2月工業生產指數併計增4.6%，製造業生產成長4.1%，其中機械設備業因全球景氣穩定回溫，激勵廠商設備投資意願，成長14.2%。主計總處公布2月失業率3.7%，為近18年同月次低，較1月上升0.07個百分點；累計1至2月失業率平均3.67%，為近17年同期最低。

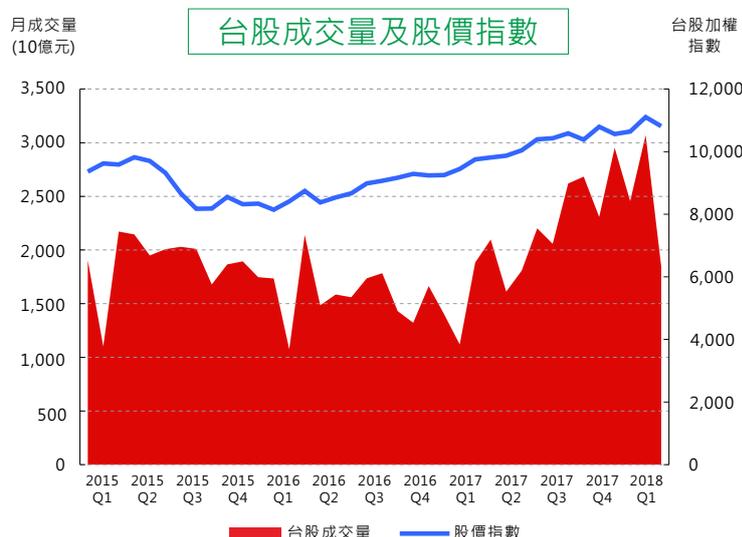
資料來源：主計總處 (統計日期：截至2018年2月)



## 台股指數

台股2月收在10,815點，以去年同期相比大漲1065點，漲幅10.9%；1月收在11,103點，漲幅17.5%，創28年以來新高，主要關鍵還是美股大漲、外資買超台股。近十年台股3月普遍有不錯表現，加權指數平均上漲2.77%、OTC指數平均上漲3.9%，勝率來看則都有八成。總市值推升到33.38兆元，今年來總市值激增1.54兆餘元。未來美中貿易戰恐影響台灣經濟，但目前景氣仍溫和成長。

資料來源：主計總處 (統計日期：截至2018年3月)



## 民間消費

經濟部統計處公布2月零售營業額3500億元，年增率為15.7%，呈二位數成長，其中零售及餐飲業分別寫下歷年同月新高。零售業的無店面銷售連續65個月正成長，成為近年百貨業銷售疲弱因素之一。零售業1至2月累計營業額為7137億元，年增4.62%，其中綜合商品零售業年增5.5%，以便利商店年增7%貢獻最多，超級市場及量販店因春節採購期長，也分別年增8.4%及7.6%，百貨公司則年增2.1%。配合菸稅調漲效應，雜項類價格年增率從1.99%大幅上升至8.93%。

資料來源：主計總處 (統計日期：截至2018年2月)

## 消費者信心

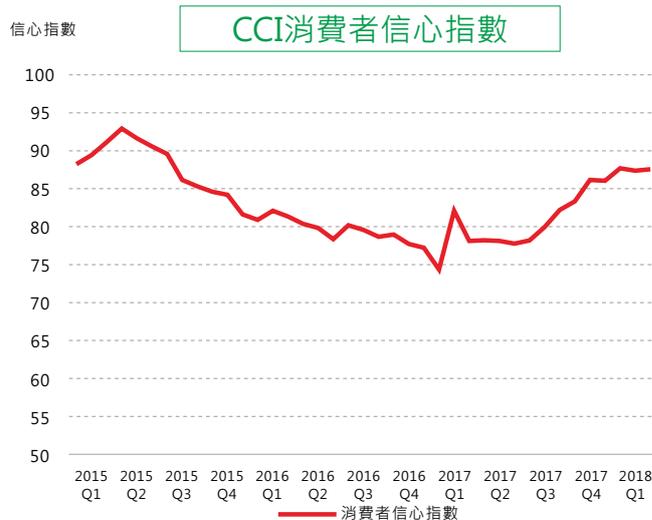
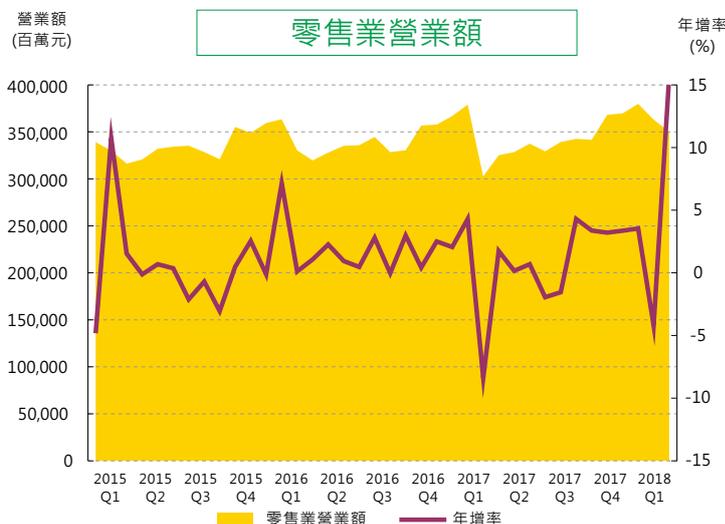
央大台經中心公布3月消費者信心指數(CCI)調查總數為87.86點，微升0.48點，與2月相較上升0.48點，仍為32個月以來新高。五項指標上升，包含投資股票時機、國內經濟景氣、家庭經濟狀況、耐久性財貨時機及就業機會，唯一下降指標為「國內物價水準」。上升幅度第一的指標是未來半年投資股票時機，為106.20點，連續5個月維持傾向樂觀；而唯一下降的指標是未來半年國內物價水準，為48.50點，下降主要因為春節後發生衛生紙搶購潮，雖真正影響物價幅度不大，但影響民眾對物價信心頗大。

資料來源：中央大學台經中心 (統計日期：截至2018年3月)

## 不動產交易

六都3月移轉棟數為1萬9732棟，優於去年同期的1萬7539棟，年增13%，其中表現最為強勢的是台北市，3月買賣移轉棟數為3775棟，上一次超過3千棟移轉棟數已經是房地合一上路前1個月，北市3月的移轉棟數寫下近27個月以來的新高。六都中表現最好的是台北市年增約89%，3月移轉棟數3775棟寫下2015年12月後的單月新高，影響主因可能包括市場交易量回溫、年節造成辦理過戶登記遞延與部分新成屋交屋影響。

資料來源：內政部統計處 (統計日期：截至2018年3月)



## 景氣動向

國發會公布2月景氣對策信號綜合判斷分數為24分，較上月增加4分，景氣燈號意外由黃藍燈轉呈綠燈，打破了市場原先認為景氣燈號將連三月亮黃藍燈的預期。許多指標表現仍佳，帶動分數上揚，景氣狀況仍在非常穩健的復甦的狀況下前進，不過，領先指標連二月微幅下滑，亦顯示復甦動能還是不夠強。

領先指標不含趨勢指數為101.17，較上月下降0.13%，同時指標不含趨勢指數為102.05，較上月上升0.05%，落後指標不含趨勢指數為101.10，較上月上升0.40%。內需方面，半導體領導廠商持續在國內擴大新世代先進製程投資，加以政府積極改善投資環境，擴大啟動前瞻基礎建設及推動各項產業創新發展計畫等，將持續挹注民間投資動能；隨著就業市場持續改善，薪資穩定成長，有助民間消費提升。

中經院公布3月台灣製造業採購經理人指數 (PMI)，回升13.2個百分點至63.6%，在非製造業經理人指數 (NMI) 部分，也是呈現回升的態勢，回升3.7個百分點來到54.4%，而這也是連續第13個月呈現擴張，而商業活動 (生產) 與新增訂單指數的上揚是3月台灣NMI擴張速度加快的主因之一。由於PMI和NMI二項指數雙雙都呈現擴張，因此顯示台灣目前景氣狀況仍是屬於復甦的情形。

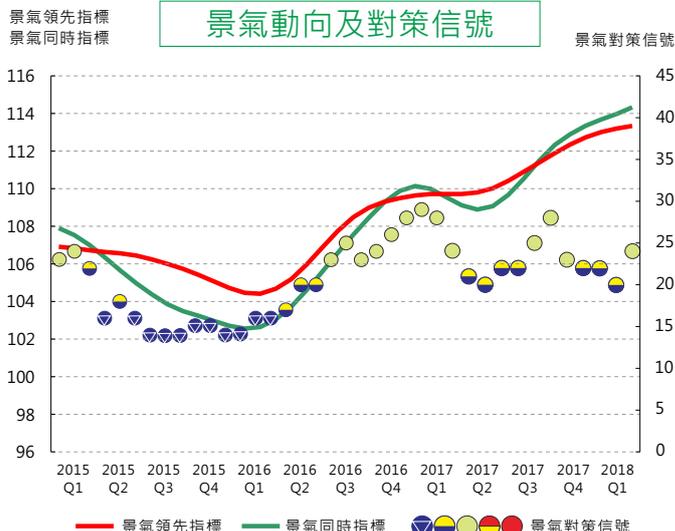
資料來源：國發會、中經院 (統計日期：截至2018年3月)

## 公司登記

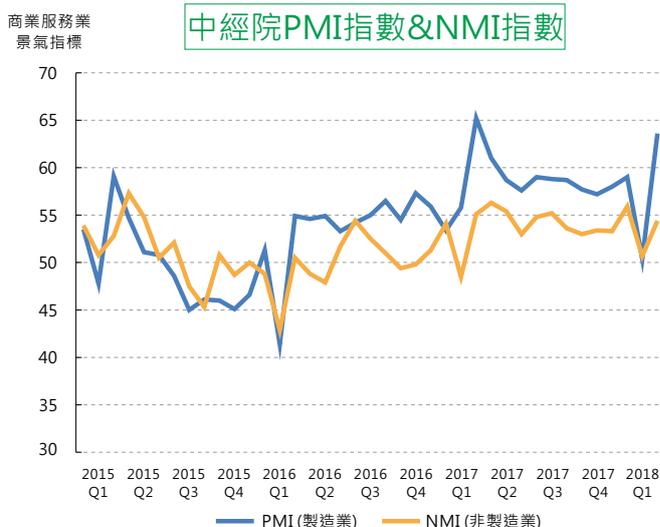
依商業處統計資料顯示，設址於台北市的公司已達17萬9,502家，較上季增加791家，已連續71個月遞增，淨增加家數較前一季增加。以行業別來看，Q1以「專業、科學及技術服務業」增加最多，增加457家，其次是增加248家的「金融及保險業」，此外本季「資訊及通訊業」也增加了126家，「服務業」增加了95家，表現都較前季有較明顯增長。

資料來源：台北市商業處 (統計日期：截至2018年3月)

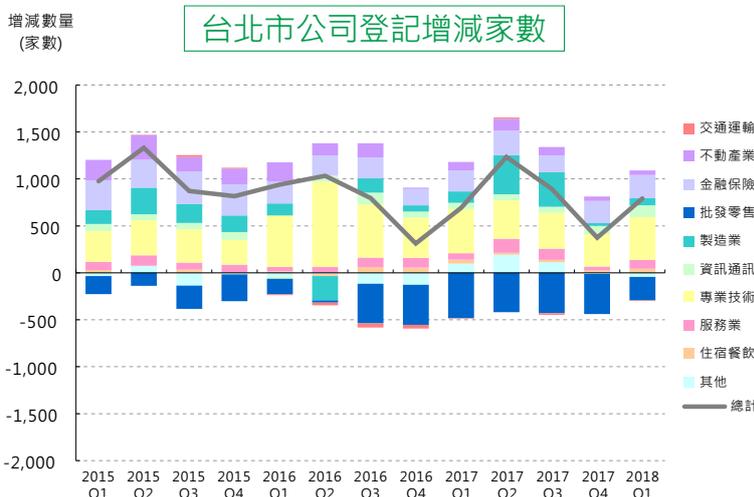
### 景氣動向及對策信號



### 中經院PMI指數&NMI指數



### 台北市公司登記增減家數



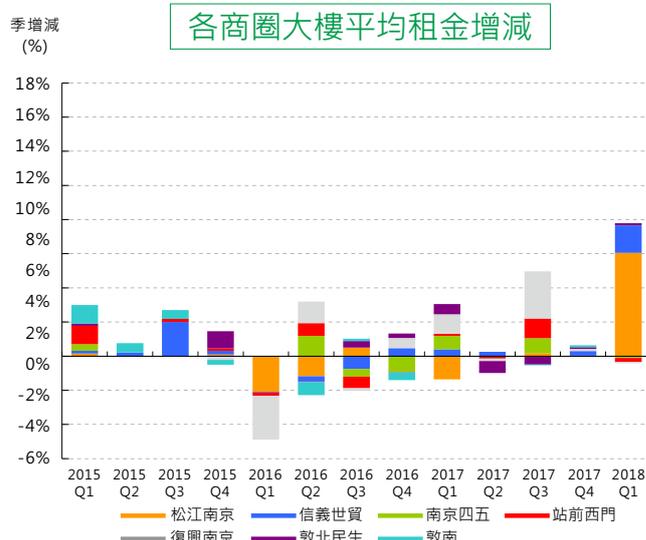
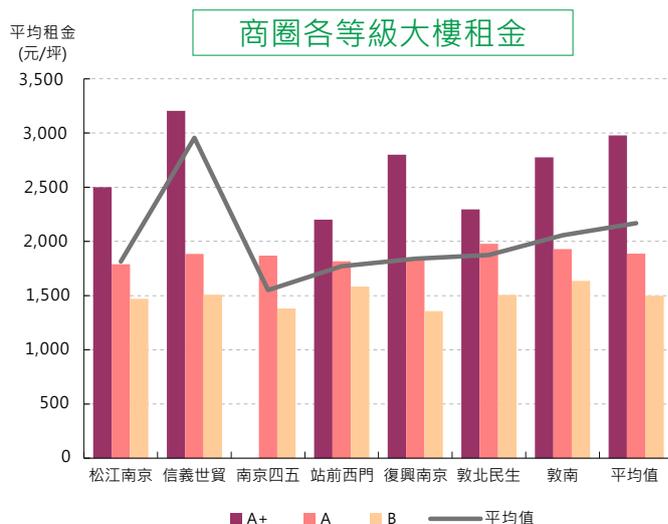
## 平均租金

受到去年第四季出口及民間消費優於預期帶動，主計總處公佈去年第四季GDP成長率大幅上修至3.28%，帶動去年全年GDP成長率增至2.84%，較原本預測數2.58%增加0.26個百分點。以去年全年GDP成長率2.84%回推，2017年的經濟成長率創2015年以來的三年新高。元大寶華綜經院近日也上修2018年台灣第一季經濟預測及消費者物價指數（CPI），經濟成長率上修至2.40%，CPI則上漲至1.30%。並預測2018年各季成長率分別為2.89%、2.87%、2.07%、1.86%。

主計總處發布3月消費者物價指數（CPI）為1.57%，菸稅調漲的效應持續推升漲幅，但年節效應淡化，預估CPI漲勢趨緩，整體物價維持溫和穩定的水準。央行也表示，今年前2月CPI年增率平均為1.54%，漲幅仍屬溫和。從主計總處預測全年CPI年增率為1.21%，以及近月Consensus Economics Inc.發布的10多家專業預測機構對台灣今年CPI通膨率的預測數平均為1.3%來看，漲幅溫和。

辦公租金方面，2018年第一季平均租金為2,167元，較前季明顯上升，由於新大樓的等級及訂價水平較高，帶動部份商圈租金上調，信義世貿商圈租金來到2,955元的新高，與南京四五段商圈的1,551元相比，已近兩倍的價差。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司



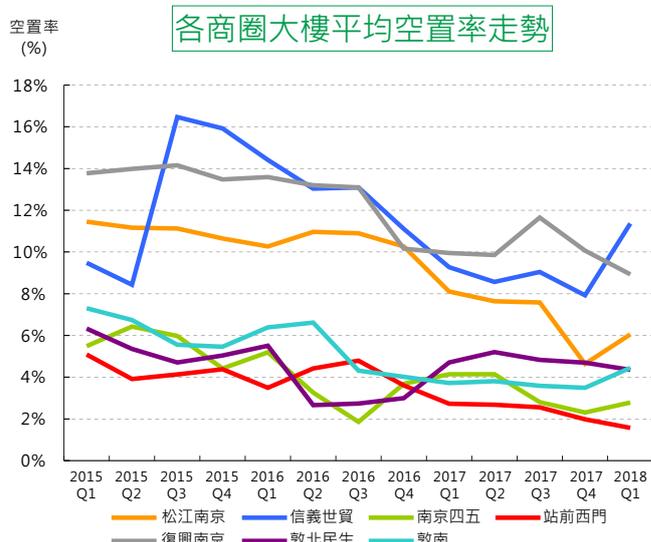
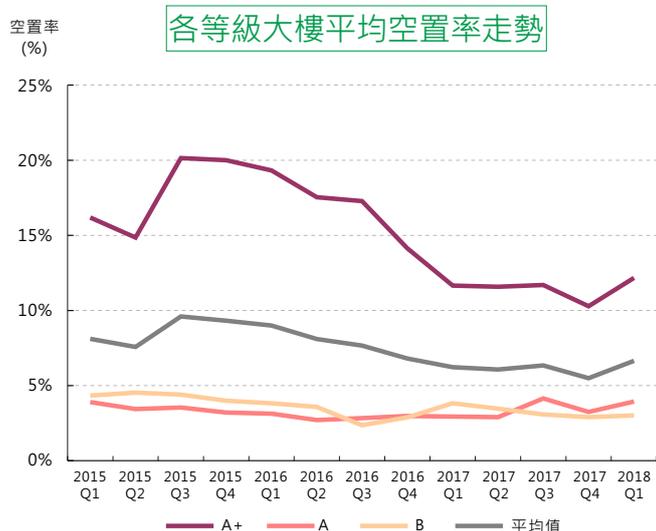
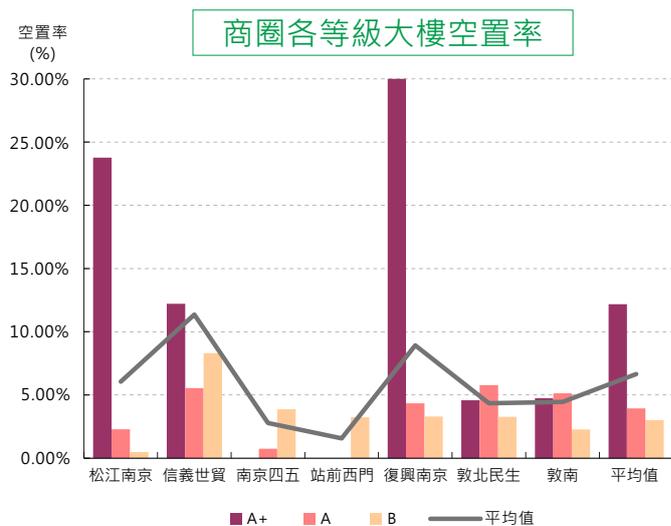
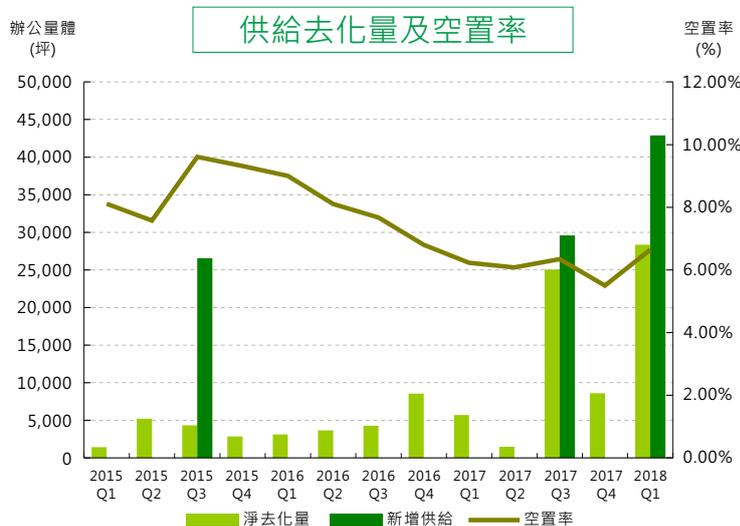
## 空置率

年初有南山廣場及國泰民生建國大樓兩棟指標性大樓完工釋出，由於預租狀況熱絡，加上其他大樓去化穩定，因此平均空置率僅小幅上升至6.65%，並未超過8.8%的長期平均水準，平均空置率仍然是健康偏緊俏的狀況。

南山廣場樓高272公尺，地上樓層48樓，完工後為北市第二高樓，總樓地板面積為6萬340坪，其中辦公室約3萬2000坪，商場部分則由微風廣場承租，租期20年，商場預定2018年第4季開始營運。國泰民生建國大樓為地上20層，地下四層之複合商業大樓，總樓地板面積約2萬1000坪，13樓以下為辦公室出租使用，面積約1萬700坪。14樓以上做為旅館使用，未來將掛上「萬怡酒店」(Courtyard) 品牌。

從各商圈來看，僅有信義計畫區的空置率超過雙位數，來到11.36%，次高的為復興南京商圈，平均空置率為8.93%，其餘商圈空置率都低於平均值。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



## 2018Q1平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2018Q1	上一季 2017Q4	去年同期 2017Q1	本季 2018Q1	上一季 2017Q4	去年同期 2017Q1
平均值 Average	↑ 2167 NT\$/ping ↑ 21.9 US\$/sq.m.	2127 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	2125 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	↑ 6.65 % ↑	5.50 %	6.23 %
A+級辦公大樓 Grade A+	↑ 2978 NT\$/ping 30.0 US\$/sq.m.	2965 NT\$/ping 29.9 US\$/sq.m.	2958 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	↑ 12.17 % ↑	10.29 %	11.65 %
A級辦公大樓 Grade A	↑ 1886 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	1880 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	1869 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	↑ 3.94 % ↑	3.24 %	2.94 %
B級辦公大樓 Grade B	□ 1499 NT\$/ping 15.1 US\$/sq.m.	1502 NT\$/ping 15.1 US\$/sq.m.	1490 NT\$/ping 15.0 US\$/sq.m.	□ 3.01 % □	2.90 %	3.83 %
松江南京商圈 SN District	↑ 1815 NT\$/ping ↑ 18.3 US\$/sq.m.	1711 NT\$/ping 17.3 US\$/sq.m.	1707 NT\$/ping 17.2 US\$/sq.m.	↑ 6.05 % ↑	4.64 %	8.11 %
信義世貿商圈 XWT District	↑ 2955 NT\$/ping ↑ 29.8 US\$/sq.m.	2909 NT\$/ping 29.3 US\$/sq.m.	2894 NT\$/ping 29.2 US\$/sq.m.	↑ 11.36 % ↑	7.93 %	9.28 %
南京四五段商圈 N45 District	□ 1551 NT\$/ping 15.6 US\$/sq.m.	1553 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	1539 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	↑ 2.78 % ↑	2.31 %	4.15 %
站前西門商圈 MSW District	□ 1771 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	1775 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	1758 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	↓ 1.57 % ↓	1.98 %	2.73 %
復興南京商圈 FN District	□ 1840 NT\$/ping 18.6 US\$/sq.m.	1841 NT\$/ping 18.6 US\$/sq.m.	1792 NT\$/ping 18.1 US\$/sq.m.	↓ 8.93 % ↓	10.06 %	9.95 %
敦北民生商圈 DNM District	□ 1875 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	1872 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	1893 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	↓ 4.35 % ↓	4.69 %	4.71 %
敦南商圈 DS District	□ 2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2055 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	↑ 4.44 % ↑	3.49 %	3.72 %
內科平均值 Average	↑ 1154 NT\$/ping 11.6 US\$/sq.m.	1148 NT\$/ping 11.6 US\$/sq.m.	1135 NT\$/ping 11.4 US\$/sq.m.	□ 4.42 % □	4.52 %	5.24 %
西湖段 Xihu Sec.	↑ 1299 NT\$/ping 13.1 US\$/sq.m.	1288 NT\$/ping 13.0 US\$/sq.m.	1275 NT\$/ping 12.9 US\$/sq.m.	↓ 1.08 % ↓	1.51 %	1.31 %
文德段 Wende Sec.	□ 1083 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	1082 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	1067 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	↓ 7.40 % ↓	7.80 %	9.59 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	□ 905 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	907 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	897 NT\$/ping 9.0 US\$/sq.m.	↑ 7.89 % ↑	6.66 %	7.90 %

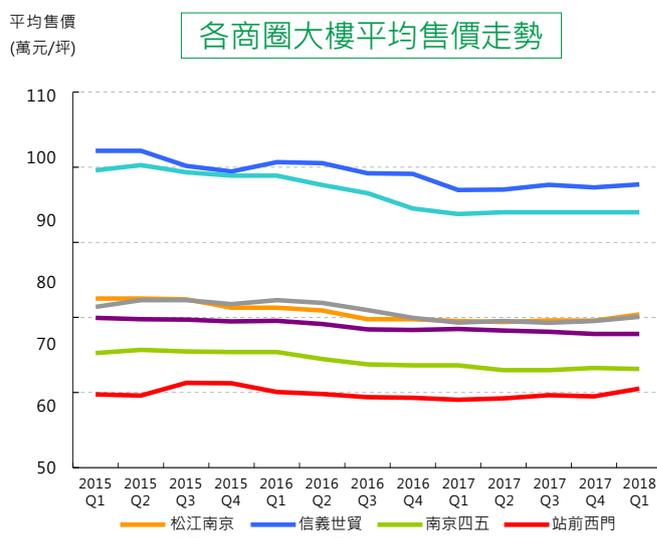
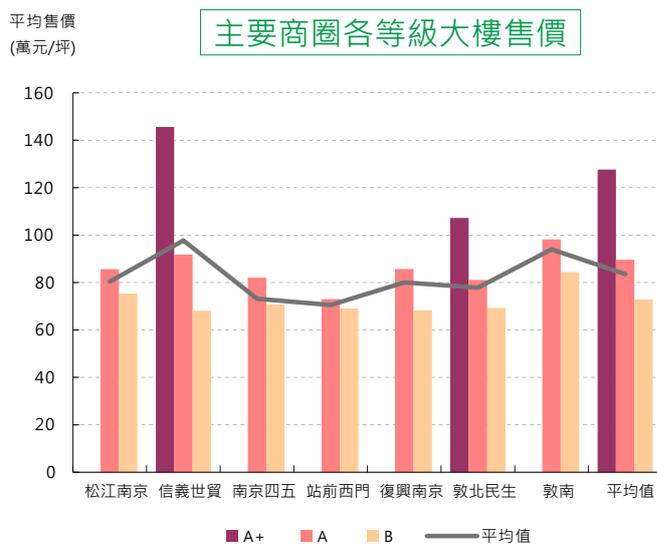
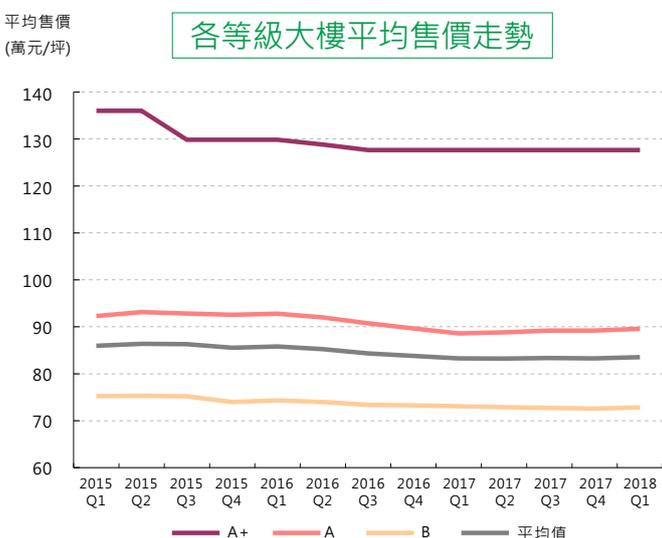
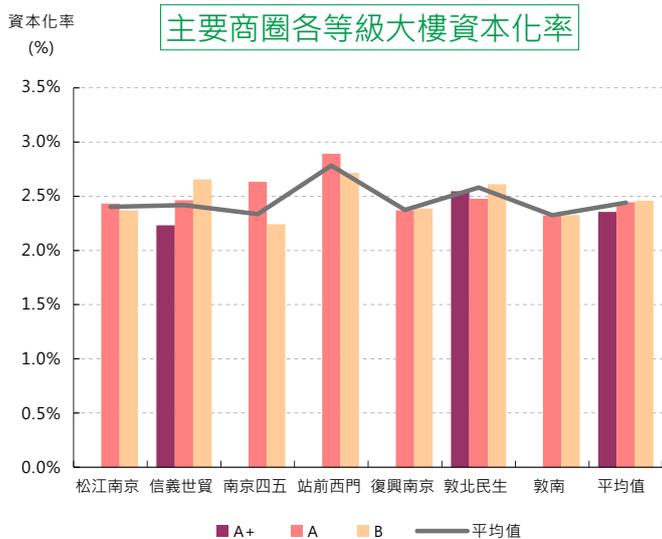
1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

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，交易較頻繁的A辦及B辦產品，售價分別上漲至89.6萬及72.8萬元，顯示在買氣的回溫之下，推動了部分商辦價格止跌反漲。從個別商圈來看，站前西門商圈及松江南京商圈的售價有較明顯的增幅，售價分別上升至70.5萬元及80.4萬元，其餘商圈則多呈現持平，僅有南京四五段商圈售價下跌至73.1萬元。整體而言，價格的走勢已經從修正轉向持平甚至反彈，平均租金資本化率自2014年中後，罕見地出現明顯回檔，資本化率下修至2.44%，整體則落在2.32%~2.78%的區間。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



## 2018Q1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 2018Q1	上一季 2017Q4	去年同期 2017Q1	本季 2018Q1	上一季 2017Q4	去年同期 2017Q1
平均值 Average	836 NT\$/1,000/p 8,426 US\$/sq.m.	833 NT\$/1,000/p 8,396 US\$/sq.m.	833 NT\$/1,000/p 8,396 US\$/sq.m.	2.44 %	2.45 %	2.45 %
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 %	2.43 %
A級辦公大樓 Grade A	896 NT\$/1,000/p 9,033 US\$/sq.m.	892 NT\$/1,000/p 8,993 US\$/sq.m.	886 NT\$/1,000/p 8,934 US\$/sq.m.	2.44 %	2.46 %	2.46 %
B級辦公大樓 Grade B	728 NT\$/1,000/p 7,344 US\$/sq.m.	726 NT\$/1,000/p 7,320 US\$/sq.m.	731 NT\$/1,000/p 7,367 US\$/sq.m.	2.46 %	2.47 %	2.44 %
松江南京商圈 SN District	804 NT\$/1,000/p 8,107 US\$/sq.m.	796 NT\$/1,000/p 8,022 US\$/sq.m.	795 NT\$/1,000/p 8,019 US\$/sq.m.	2.40 %	2.43 %	2.43 %
信義世貿商圈 XWT District	977 NT\$/1,000/p 98,534 US\$/sq.m.	973 NT\$/1,000/p 98,127 US\$/sq.m.	970 NT\$/1,000/p 97,786 US\$/sq.m.	2.42 %	2.42 %	2.43 %
南京四五段商圈 N45 District	731 NT\$/1,000/p 7,375 US\$/sq.m.	733 NT\$/1,000/p 7,389 US\$/sq.m.	736 NT\$/1,000/p 7,423 US\$/sq.m.	2.34 %	2.34 %	2.29 %
站前西門商圈 MSW District	705 NT\$/1,000/p 7,112 US\$/sq.m.	695 NT\$/1,000/p 7,007 US\$/sq.m.	690 NT\$/1,000/p 6,961 US\$/sq.m.	2.78 %	2.84 %	2.81 %
復興南京商圈 FN District	801 NT\$/1,000/p 8,073 US\$/sq.m.	795 NT\$/1,000/p 8,019 US\$/sq.m.	793 NT\$/1,000/p 7,997 US\$/sq.m.	2.37 %	2.39 %	2.39 %
敦北民生商圈 DNM District	778 NT\$/1,000/p 7,846 US\$/sq.m.	778 NT\$/1,000/p 7,846 US\$/sq.m.	785 NT\$/1,000/p 7,912 US\$/sq.m.	2.58 %	2.59 %	2.58 %
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.	938 NT\$/1,000/p 9,454 US\$/sq.m.	2.32 %	2.32 %	2.33 %
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.	511 NT\$/1,000/p 5,153 US\$/sq.m.	2.72 %	2.71 %	2.67 %
西湖段 Xihu Sec.	577 NT\$/1,000/p 5,818 US\$/sq.m.	574 NT\$/1,000/p 5,788 US\$/sq.m.	581 NT\$/1,000/p 5,858 US\$/sq.m.	2.70 %	2.69 %	2.63 %
文德段 Wende Sec.	446 NT\$/1,000/p 4,497 US\$/sq.m.	446 NT\$/1,000/p 4,497 US\$/sq.m.	445 NT\$/1,000/p 4,487 US\$/sq.m.	2.91 %	2.91 %	2.88 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	437 NT\$/1,000/p 4,406 US\$/sq.m.	443 NT\$/1,000/p 4,467 US\$/sq.m.	443 NT\$/1,000/p 4,467 US\$/sq.m.	2.49 %	2.45 %	2.43 %

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

2018年第一季商用不動產大型交易合計約182.5億元，金額較去年同期約成長約兩成，交易件數27件，較去年同期成長約8%。顯示市場成交案件金額規模有擴大的趨勢。

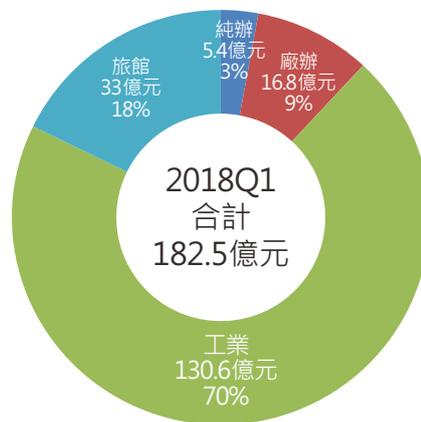
從產品類別來看，工業廠房一枝獨秀，以130.6億元(佔70%)占據市場最大份額，其次旅館以33億元(佔18%)居次，廠辦大樓16.8億元(佔9%)位居第三，純辦大樓以5.4億元(佔3%)排名第四(佔3%)，本季無零售商場的大型交易案例。

從買方類別來看，科技業以全年64.3億元交易量居首(佔35%)，建設業36.7億元排名第四(佔20%)居次，傳產業以35.1億元(佔19%)排名第三。建設業在今年初的投資購置金額比往年來得明顯增加。

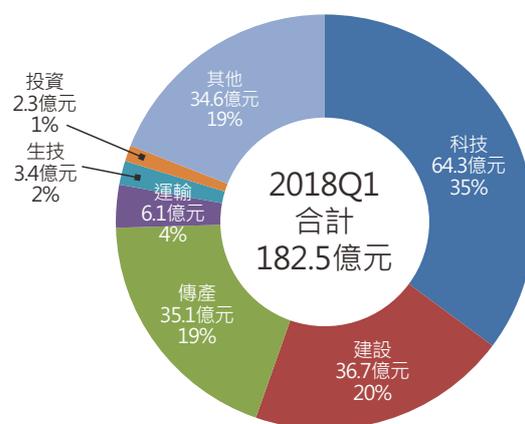
市場交易案例方面，第一季交易仍集中在工業地產，純辦大樓方面，僅有達麗國際以3.66億元購入台証金融大樓部分樓層，以及寬魚國際以1.7億元購入利陽實業大樓部分樓層。旅館的部分，第一季相對熱絡，則有洄瀾有線公司以24億元購入台東鹿野的綺麗渡假村以及薪昇暘開發以6.7億元購入南京東路四段的首都大飯店小巨蛋館，以及和昇休閒公司出售去年底購入的河灣渡假村，並售後回租經營。

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

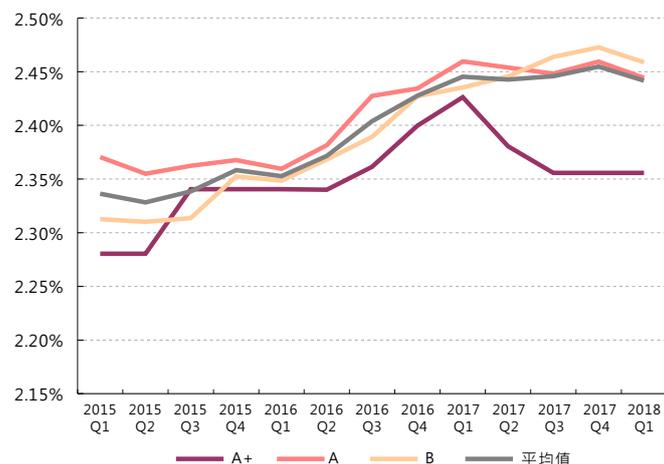
商用不動產大型交易產品類型



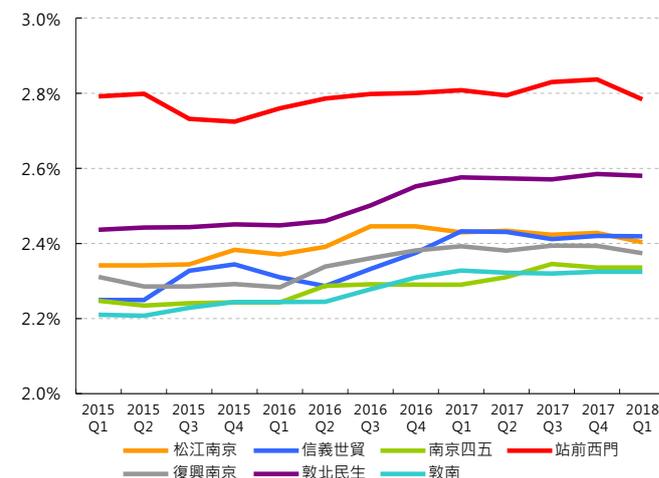
商用不動產大型交易買方類型



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

## 2018Q1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	2018.1	台証金融大樓	台北市中山區	建物 374 坪	3.66 億元	達麗建設
純辦	2018.1	利陽實業大樓	台北市大安區	建物 223 坪	1.70 億元	寬魚國際
廠辦	2018.1	MIT 國際科學園區第一期	新北市中和區	建物 1001 坪	2.51 億元	銘冠興業等公司
廠辦	2018.2	創富企業總部	台北市內湖區	建物 494 坪	2.75 億元	仲博科技
廠辦	2018.2	環球科技大樓	台北市內湖區	建物 440 坪	2.08 億元	百辰光電
廠辦	2018.3	遠雄U-TOWN	新北市汐止區	建物 2125 坪	6.20 億元	宜進、大田國際開發
工業	2018.1	桃園平鎮區東陵段土地	桃園市平鎮區	土地 5499 坪	6.12 億元	高倉物流
工業	2018.1	彰化彰化市牛稠子段土地	彰化縣彰化市	土地 5919 坪	7.33 億元	富旺國際
工業	2018.1	觀音工業區廠房	桃園市觀音區	土地 6637 坪	6.80 億元	銘鈺
工業	2018.1	宜蘭利澤工業區土地	宜蘭縣五結鄉	土地 9007 坪	3.60 億元	雙鍵
工業	2018.1	嘉義大埔美精機園區二期	嘉義縣大林鎮	土地 9143 坪	3.42 億元	高野農業生技
工業	2018.2	彰化花壇鄉新金墩段廠房	彰化縣花壇鄉	土地 6381 坪	9.60 億元	宜新
工業	2018.2	新店吉成工業區廠房	新北市新店區	建物 6013 坪	22.32 億元	和碩
工業	2018.2	新竹香山工業區土地	新竹市香山區	土地 1798 坪	4.04 億元	翔名科技
工業	2018.2	台中工業區廠房	台中市南屯區	土地 1160 坪	3.09 億元	美律
工業	2018.3	桃園科技工業園區廠房	桃園市觀音區	建物 23339 坪	15.70 億元	嘉聯益科技
工業	2018.3	台中東區頂橋頭段土地	台中市東區	土地 9430 坪	19.00 億元	大宜國際開發
工業	2018.3	中壢工業區廠房	桃園市中壢區	土地 4819 坪	12.52 億元	台達電
工業	2018.3	中壢工業區廠房	桃園市中壢區	土地 1785 坪	3.94 億元	晉基物業管理顧問
工業	2018.3	雲林斗南鎮北銘段工業	雲林縣斗南鎮	土地 7879 坪	4.02 億元	鴻茂工業
工業	2018.3	桃園平鎮區中庸段土地	桃園市平鎮區	土地 1356 坪	1.35 億元	萬越鋼鐵
旅館	2018.2	河灣渡假村	新北市平溪區	土地 11870 坪	2.30 億元	國璽投資
旅館	2018.2	首都大飯店小巨蛋館	台北市松山區	建物 910 坪	6.70 億元	薪昇暘開發
旅館	2018.3	綺麗渡假村	台東縣鹿野鄉	土地 15413 坪	24.00 億元	洄瀾有線

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，平均售價仍維持在50.8萬元，但各商圈表現大不相同，西湖段商圈售價已止跌回升，舊宗段售價則是持續下跌。整體租金資本化率為2.72%，較前一季微幅上升。內科平均租金為1,154元，西湖段租金上升至1,299元，空置率也僅有1.08%，西湖段在內科市場中一枝獨秀，舊宗段近期表現走弱，呈現售價及租金雙降的現象，空置率也回升至7.89%，文德段則表現平穩，租金與售價變化都不大。

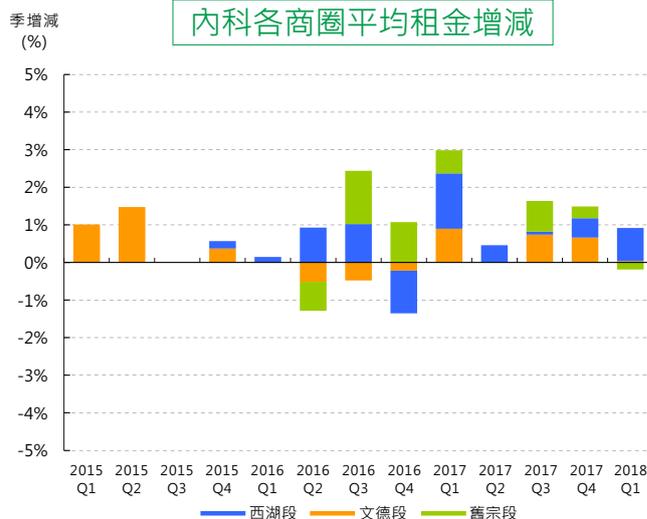
各商圈表現來看，西湖段平均租金為1,299元，空置率為1.08%，平均售價為57.7萬元，租金資本化率為2.70%。文德段平均租金為1,083元，空置率為7.40%，平均售價為44.6萬元，租金資本化率為2.91%。舊宗段平均租金為905元，空置率為7.89%，平均售價為43.7萬元，租金資本化率為2.49%。

2018年第一季的廠辦大型交易案例，在內科有仲博科技以2.75億元購入創富企業總部部分樓層，以及百辰光電以2.08億元購入環球科技大樓部分樓層。在其他地區，銘冠興業也以2.51億元購入中和的MIT國際科學園區第一期，宜進等公司也以6.2億元購入遠雄U-TOWN。

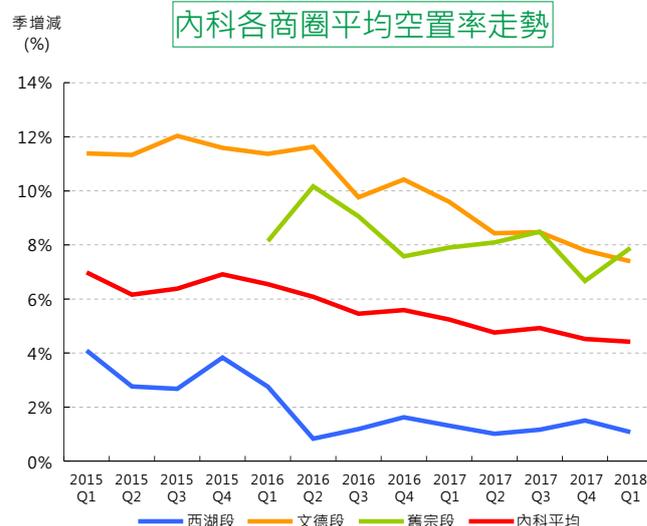
工業地產方面，交易以新北市、桃園市、台中市為主要交易熱區。新北市以和碩以22.32億元向艾銳勢買下位在新店寶橋路廠房最受矚目。桃園市則以嘉聯益科技以15.7億元購入桃園科技工業園區廠房最具代表性。台中市則有大宜國際開發以19億元購入原大東紡織廠房土地金額最高。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

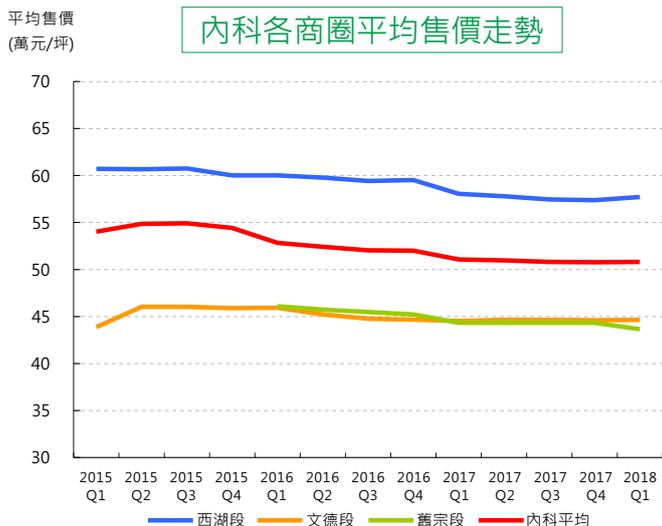
內科各商圈平均租金增減



內科各商圈平均空置率走勢



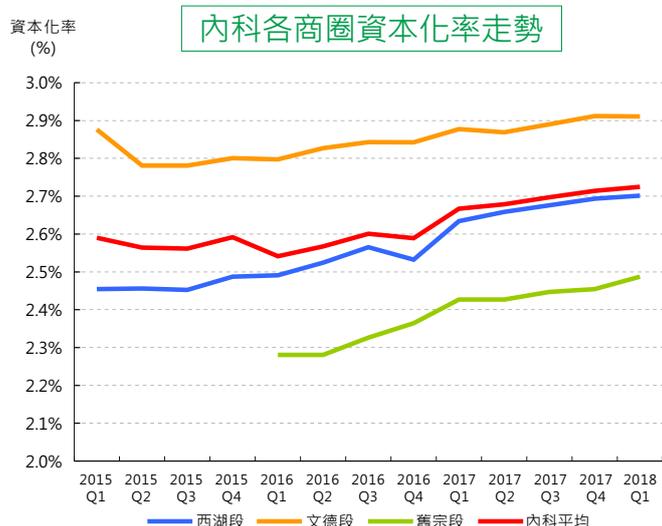
## 內湖科技園區



## 市場展望

從房地產市場交易量來看，3月房市交易年增率與1月的變動率來看，房市似乎逐漸打破過去一段「南溫北冷」的結構，台北市與新北市的年增率都優於中南部地區，北部房市有從寒冬中復甦之感。價格方面，經過幾年的盤整，市場信心逐步回穩，包括對價格的認知也不在那麼看空。商辦市場方面，部份商圈售價甚至出現不跌反漲的現象，多數商圈空置率也在偏低的水準，在景氣維穩的加持下，企業擴增辦公室及廠房的需求仍殷切。

展望未來，景氣的能見度屬於審慎樂觀，上半年景氣會略優於下半年，但中美貿易大戰未來可能加劇，故下半年市場變數升高。此外，第二季建商推案量增加，在市場銷售熱度增溫之下，預估Q2房市交易量可望穩定成長，交易價格則為持平走勢，不過，年底有地方首長選舉，恐為明年之後的房市增添變數。





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。

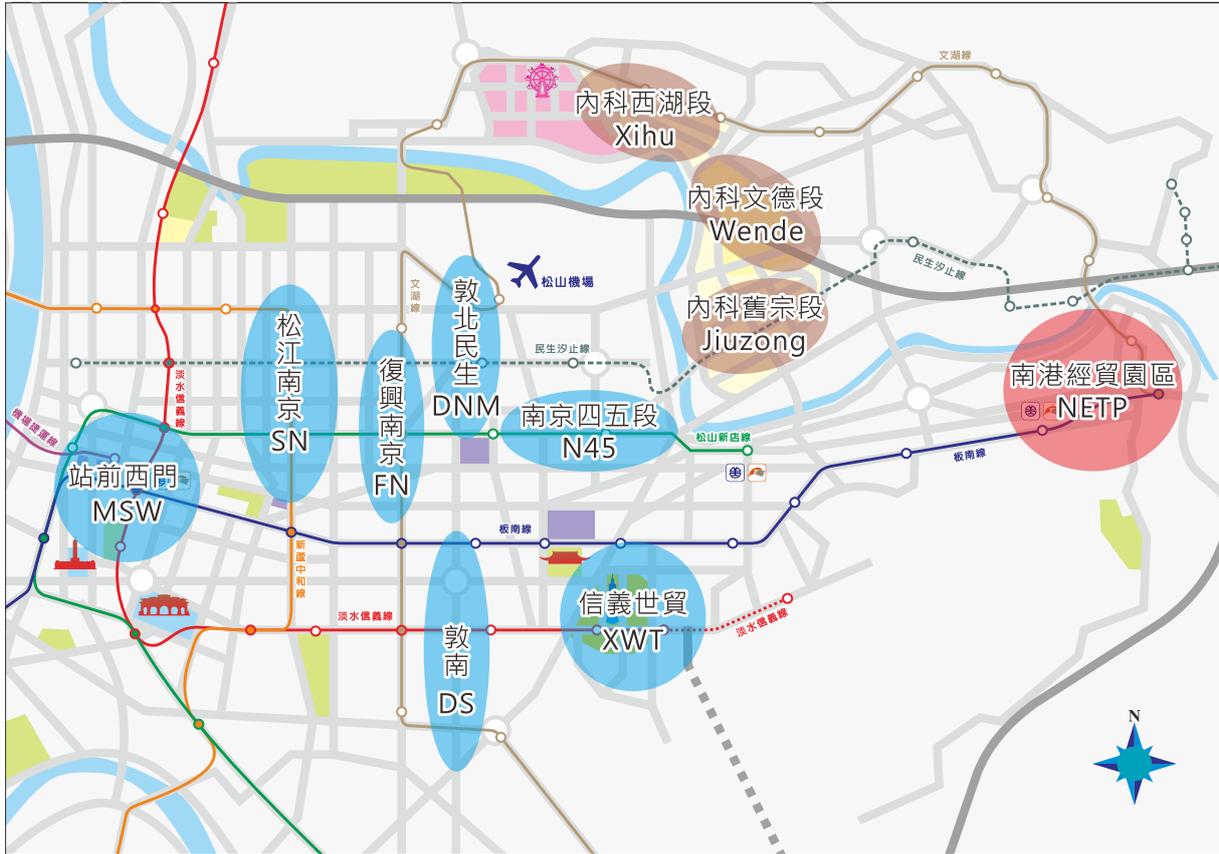


代理部 2722-8686 | 投資部 2729-8800 | 工業地產部 2659-2828 | 顧問發展部 2720-8896 | 估價師事務所 8789-1514

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36%、A級辦公室佔調查樣本的34%、B級辦公大樓佔調查樣本的29%。

### 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。