

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 2018Q2	趨勢 Trend
空置率	5.70 %	↓
新增供給	0 Ping	○
平均租金	2,185 NT\$/P	↑
平均售價	836,000 NT\$/P	○
年化租金 資本化率	2.46 %	○

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。

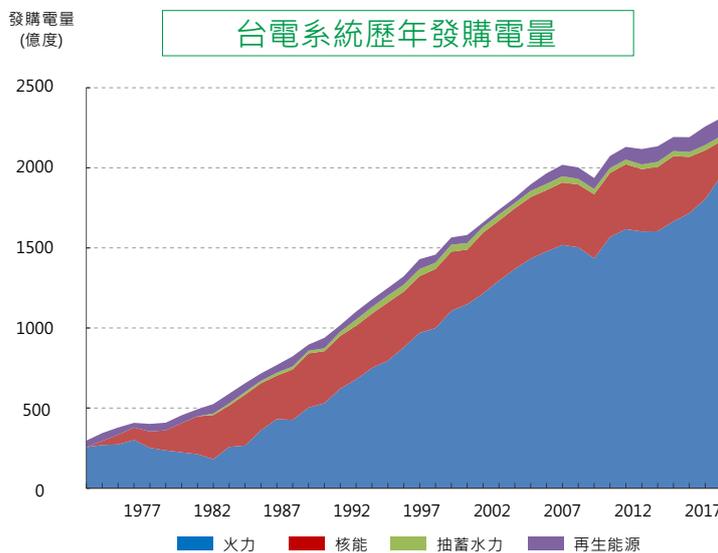
摘要

Q2商辦價格平穩 租金上揚需求熱

北市商辦價格走勢平穩，市場交易量增加，平均售價維持在83.6萬元，資金資本化率小幅上調至2.46%，各商圈售價變動不大。反觀租賃市場需求旺盛，平均租金小幅上漲至2,185元，以A+級辦公和信義世貿商圈漲幅最為明顯，南山廣場的釋出，拉高了平均租金，整體空置率則下降至5.7%。內科廠辦部分，交易量同步增溫，平均售價落在50.7萬元，平均租金維持在1,156元，空置率小幅提高至4.75%，又以文德段上升較多，但整體空置率仍在健康水準。

2018年Q2屬於平穩復甦的一季，本季數據與上季相比變化不大，價格不變的情況下，激發不少觀望的投資客進場，進而增加買氣，而這一季商用不動產交易量比Q1大幅增加，建商買地情況熱絡，顯現建商及大型法人對市場信心依舊十足，投資意願持續擴張。建商積極擴大投資商用不動產投資比重，預估下半年商用不動產持續火熱。

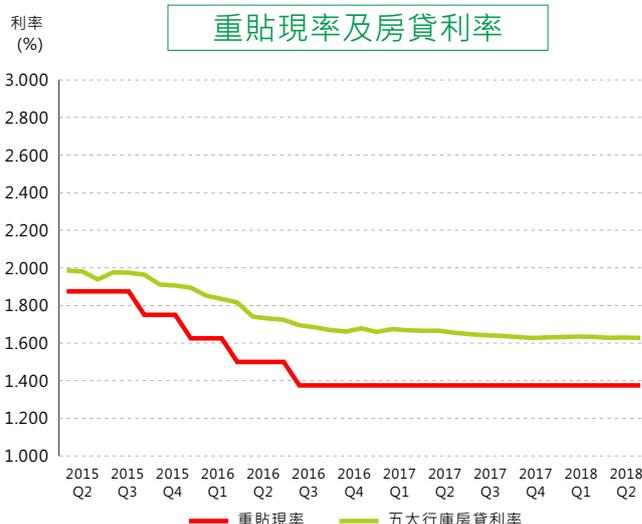
政府積極提升再生能源的發電比例，目標在2025年將再生能源發電量提高到20%，2017年再生能源發電量約占台電系統4.9%（詳見下圖），現階段在開發再生能源方面，係以「風力發電」與「太陽光電」為重點，由於陸域優良風場大都開發殆盡，風力發電將朝向離岸發展，6月已完成第2階段潛力場址5.5GW的招商作業。



利率

中央銀行召開今年第2季理監事聯席會議，宣布利率「連8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%，符合市場預期。消費穩健成長，經濟成長率為2.68%。五大行庫新承作房貸利率降至1.627%，創去年11月以來單月新低。五大行庫新承作房貸達448.63億元、月增107.65億元，較去年同期成長超過三成。6都的買賣移轉棟數幾乎都在增加，加上銀行以相當低的利率水準承做自住房房貸業務，房市具備一定的支撐力度。

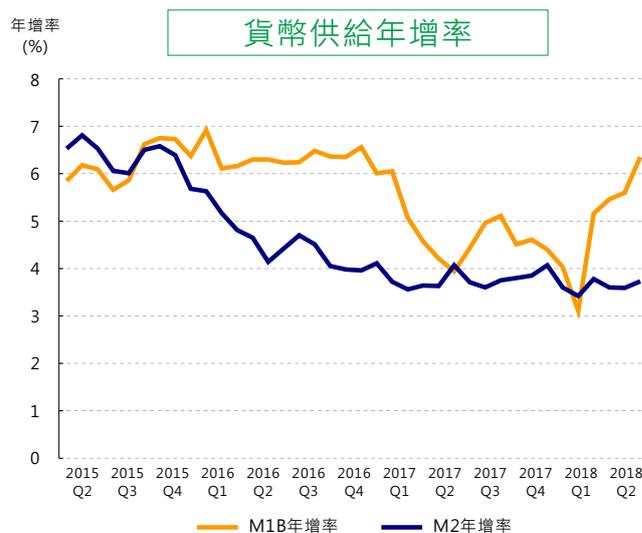
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年6月）



貨幣供給

央行數據顯示，未經季節調整，台灣5月日平均貨幣總計數M1B及M2月增率分別為0.86%及0.61%，均較4月為高；M1B年增率進一步加快至6.35%；M2年增率也再度加快至3.73%（前值僅升3.59%），兩者升幅加快主要受放款與投資成長增加之影響，M2升幅顯超市場預期3.6%。累計今年首五個月，M1B及M2平均年增率分別為5.13%及3.62%。期內，平均準備貨幣之平均年增率為5.02%，低於上年同期5.24%。

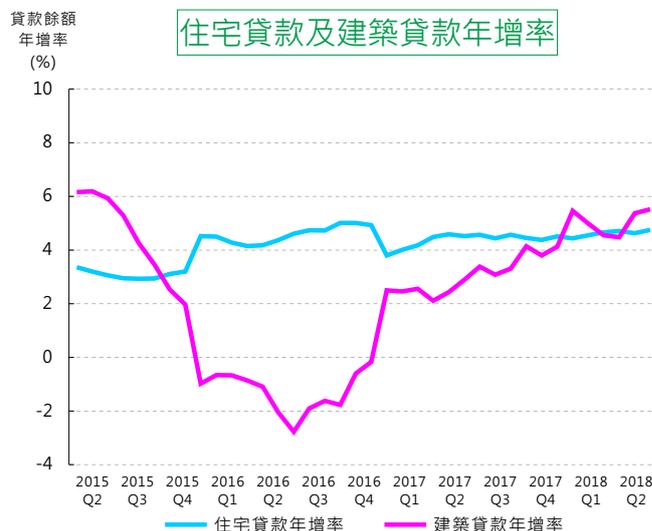
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年5月）



貸款餘額

央行公布5月底購置住宅貸款(房貸)餘額達6兆7519億元、建築貸款(土建融資)餘額1兆7547億元，雙雙續創歷史新高紀錄。5月購置住宅貸款餘額月增334億元、年增率達4.75%。購買住宅貸款自去、2017年以來，各月成長幅度介於4%至5%間，代表房市呈現穩定狀態。在建築貸款方面，因建築業對未來展望轉佳，5月土建融資需求提高，5月底建築貸款餘額月增50億元，年增率5.52%。

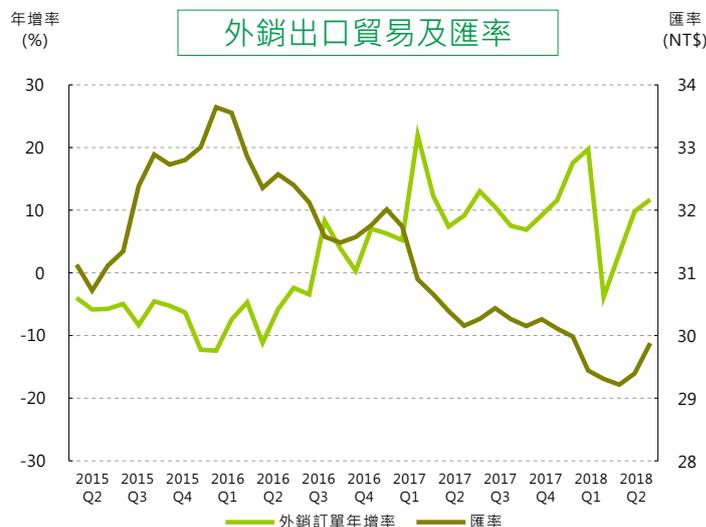
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年5月）



商品貿易

經濟部指出，由於傳統貨品接單持續暢旺及電子新興科技應用擴增，5月外銷訂單達411.1億美元，創下歷年同月新高，較上月增加5.1%，較上年同月增加11.7%，為連續21個月正成長（扣除2月春節因素）。新台幣匯率上半年走勢，第1季狂升2.5%，第2季新台幣重貶4.52%。而受中美貿易大戰，人民幣第2季狂貶5.3%，亞洲貨幣連袂貶值，主要貿易對手國韓元也重貶4.58%，新台幣對美元貶值4.52%、緊追韓元身後，日圓、星元貶幅也逾3.9%。

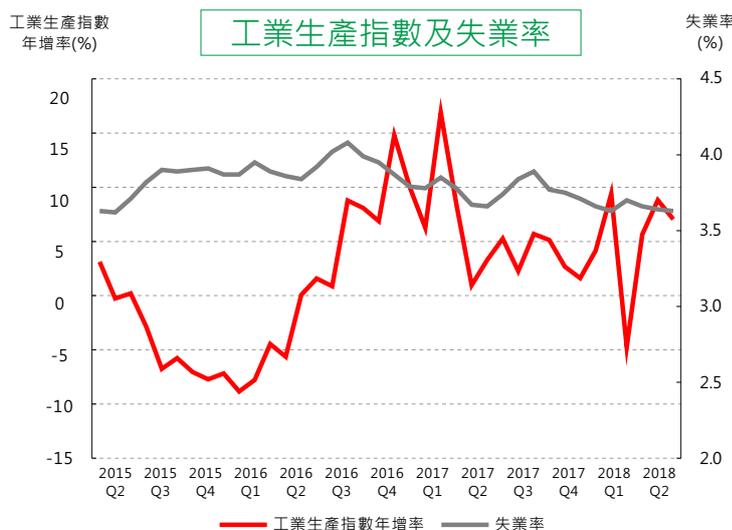
資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年5月）



生產勞動

經濟部公布5月工業生產指數為111.1，年增7.1%，增速優於預期，主因是新興科技運用擴張。製造業生產指數年增3%，近期上市櫃電子業營業額，以及電子零組件出口都表現強勁。另外，原物料價格、油價都穩定在高檔，有助基本金屬業、化材業等客戶增加提貨意願。5月機械設備業指數年增17.5%，已連續16個月正成長。主計總處表示5月的失業率為3.63%，創近36個月以來的新低，也是3年來同期新低。從2016年4月失業率的相對高點3.97%至今，大致上走勢呈現下降趨勢，目前國內失業情勢大致穩定。

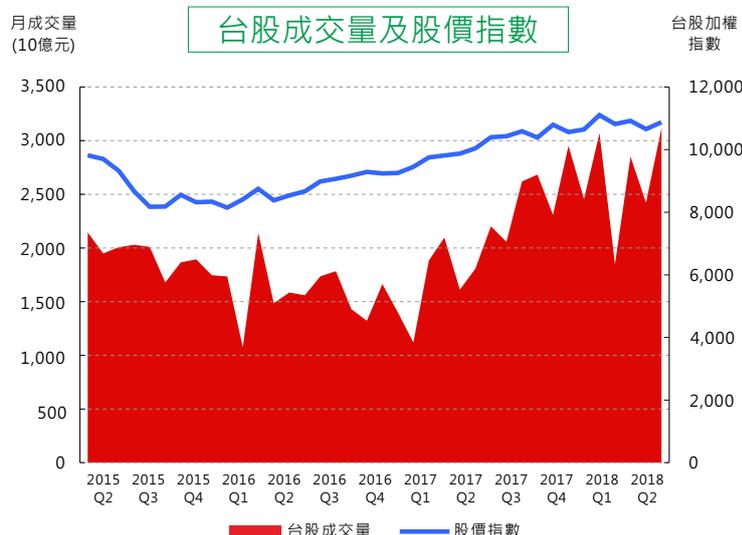
資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年5月）



台股指數

台股6月最後一天開高走高，收盤大漲182.63點，為10836.91點，漲幅1.71%，成交金額新台幣1396.91億元。加權指數開盤為10667.64點，盤中最高10836.91點，最低10667.64點；不含金融股指數9148.28點，漲161.44點。2月、4月都曾因美公債殖利率飆高、貿易戰及地緣政治紛擾等跌破年線。目前市場人氣未退，預期中美關稅課徵日前，市場情緒仍會伴隨消息面波動，但未來中美有望修好，台股將有正面反映。

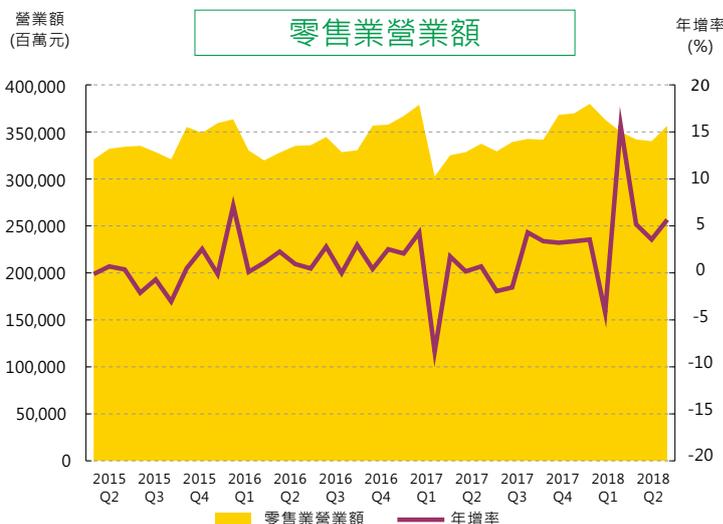
資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年6月）



民間消費

經濟部統計處公布，5月零售業營業額為3,565億元，年增5.7%，表現優於預期，受惠進口車大賣、涼夏家電熱銷、股價上萬點效應，加上油價續高等四個因素。累計今年1到5月的營業額已逾1.7兆元，年增4.7%，增速為過去七年以來最高。預測6月的零售業營業額仍將維持正成長，增速約為5.5%。零售業營業額優於預期的重要貢獻第一是進口汽車大賣；進口車掛牌數年增逾一成，但國產車年減6.1%，但進口車單價通常比較高，因而對汽機車零售營業額的貢獻很大。

資料來源：主計總處 (統計日期：截至2018年5月)



消費者信心

中央大學台經發展中心發布6月消費者信心指數 (CCI)，總指數較上月下降至83.82點，六項指標也全數下滑，尤以「未來半年投資股票時機」降幅最大。「未來半年國內物價水準」則持續下探，呈現嚴重悲觀。消費者信心指數連續三個月下跌，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、就業機會及國內物價水準等六項指標，同樣連續三個月全面下挫。由於近期能源價格高漲，加上時序邁入夏季，在油價、電價相繼上漲的情況下，民眾對於未來物價感到相對悲觀。

資料來源：中央大學台經中心 (統計日期：截至2018年6月)



不動產交易

六都6月移轉棟數出爐，因買氣出現觀望，除新北市受到板橋新成屋交屋帶動，6月移轉棟數為5,629棟，月增近4%。其餘五都移轉量月減7.7~18.3%，合計六都6月移轉量為1.87萬棟、年減7.9%，累計今年上半年六都總計移轉棟數達10.3萬棟，年增4.8%。北市1.3萬棟、年成長18.9%，表現最亮麗，房市反彈力道最強，台南市也有17.2%的年增幅。展望下半年，因有選舉、貿易戰、升息等因素影響，為房市增添不確定風險。

資料來源：內政部統計處 (統計日期：截至2018年6月)



景氣動向

國發會發布5月景氣對策信號，綜合判斷分數為28分，較上個月增加2分，創自去年10月以來新高。不過，儘管續亮綠燈，但作為研判景氣趨勢重要依據的領先指標、同時指標雙雙連續六個月下跌，顯示當前國內經濟雖是溫和擴張，成長力道卻仍有待加強。

在領先指標方面，領先指標不含趨勢指數為100.70，較上月下降0.07%，累計跌幅也僅0.7%。5月領先指標、同時指標擴張的力道雖弱了些，但仍在長期趨勢100以上，這代表景氣持續擴張。展望下半年，在主要半導體廠商持續擴充高階產能，政府與產業界合作成立「台灣5G產業發展聯盟」下，可望帶動今年民間投。

中經院公布6月台灣製造業採購經理人指數 (PMI) 續揚0.2至58.3，在國際貿易紛爭下穩住陣腳，連續第27個月擴張 (指數高於50)。非製造業經理人指數 (NMI) 6月則是回升到54.7，是連續第16個月呈現擴張，已創下最長擴張期記錄的台灣PMI，擴張速度較去年下半年有趨緩的現象，目前平均數值在57，6月的58.3僅維持和均值相當的水準。

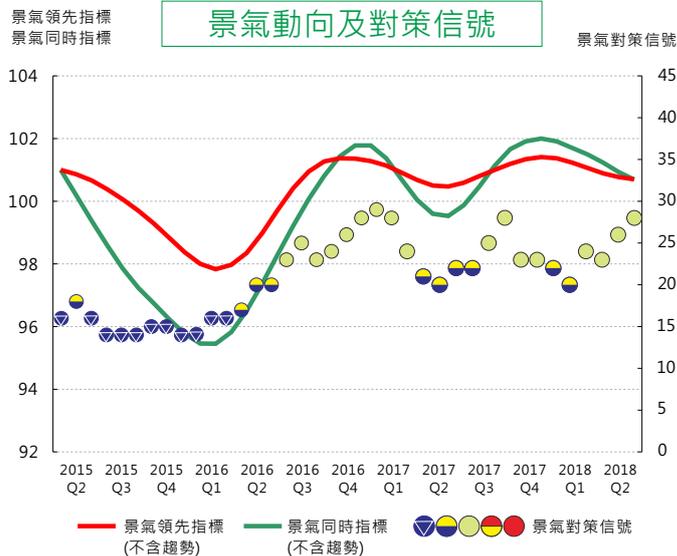
資料來源：國發會、中經院 (統計日期：截至2018年6月)

公司登記

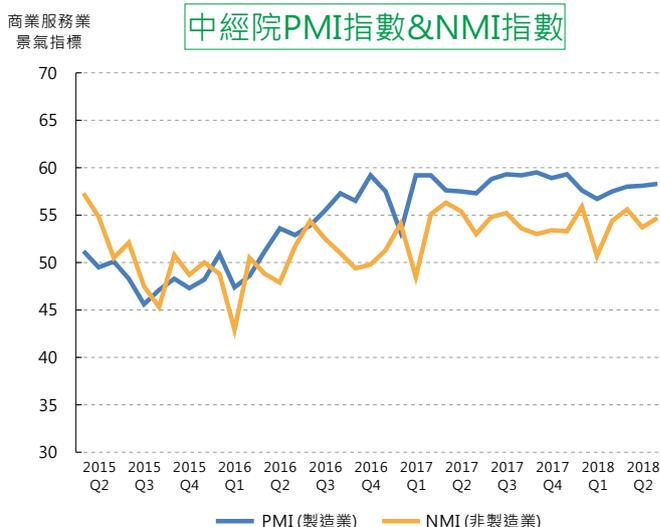
依商業處統計資料顯示，台北市公司登記家數已達17萬9,930家，較上季增加428家，已連續74個月增加，但淨增家數較前一季增加幅度縮小。以行業別來看，Q2以「專業、科學及技術服務業」增加最多，增加541家，較上季增加54家，其次「金融及保險業」增加283家，此外「資訊及通訊業」也增加了90家，「服務業」增加87家，其餘的行業都有減少的趨勢。

資料來源：台北市商業處 (統計日期：截至2018年6月)

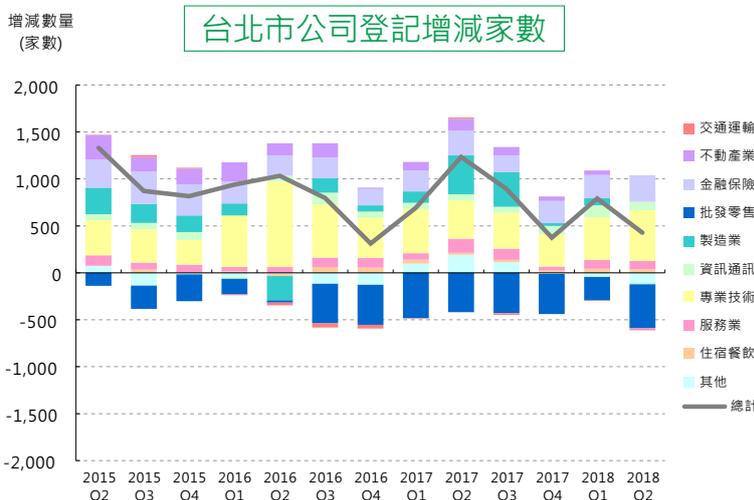
景氣動向及對策信號



中經院PMI指數&NMI指數



台北市公司登記增減家數



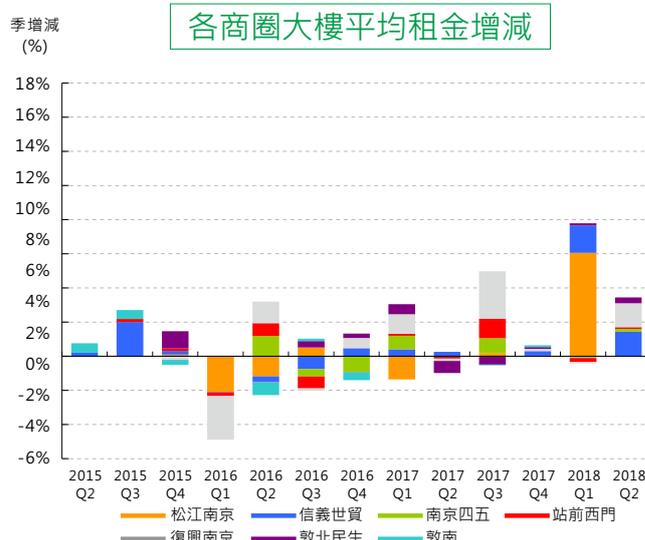
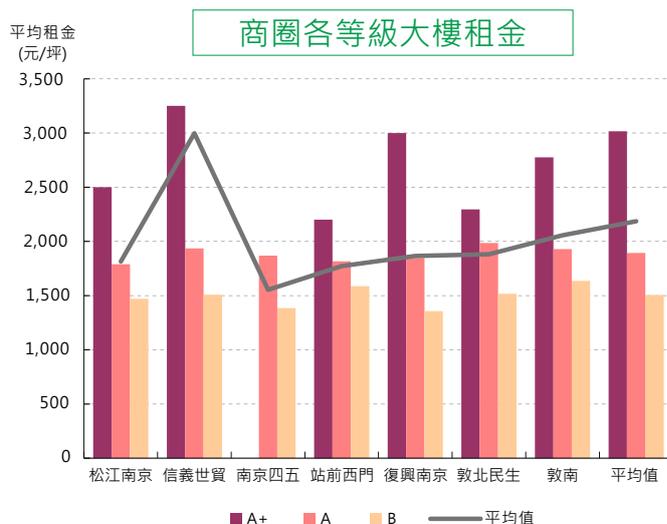
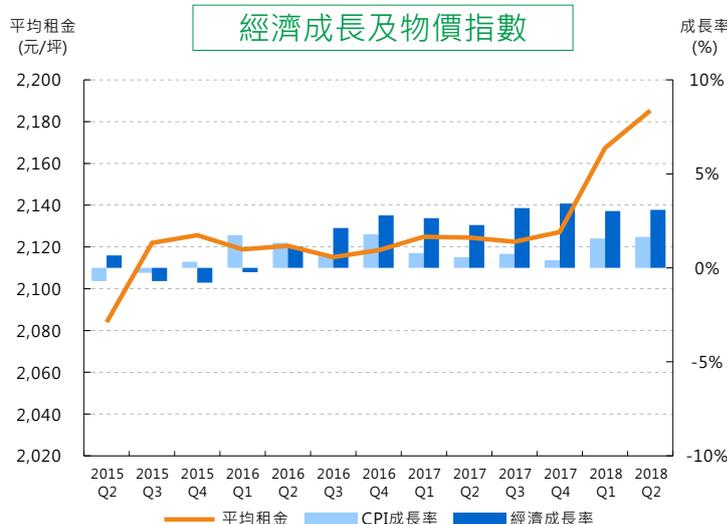
平均租金

主計處公布第一季經濟成長率3.02%，同時將今年經濟成長率由2.42%上修至2.6%，主因出口動能可望維繫、民間消費持續回溫、預期民間投資將擴增。經濟情勢穩定樂觀，且外需與內需同步成長，不像過去較依賴外需。預測第二至四季GDP分別成長3.08%、2.33%及2.03%，今年GDP再度上修，較二月預測數上修0.18個百分點；每人GDP則為2萬5,546美元。第一季出口及消費均優於預期，由於全球經濟表現穩健，有利維繫我國出口動能。

主計處公布6月份消費者物價總指數(CPI)，較上月漲0.43%，經調整季節變動因素後漲0.28%；較上年同月漲1.31%，扣除蔬菜、水果及能源後的核心CPI年增率1.3%。主計總處表示，主要是因為香菸、油料費、燃氣及保母費價格調漲，加上蛋類、乳類及水產品價格上揚的關係，物價仍溫和平穩。儘管國內物價仍屬平穩，但因國際原油持續走高，加上新台幣升值幅度趨緩，反應廠商進貨成本的躉售物價指數(WPI)年增率達6.65%。

辦公租金方面，租賃市場需求旺盛，2018第二季租金持續調升，平均租金小幅上漲至2,185元，以A+級辦公和信義世貿商圈漲幅最為明顯，南山廣場的釋出，拉高了平均租金。除了松江南京和敦南商圈持平外，其餘商圈都小幅上漲。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司



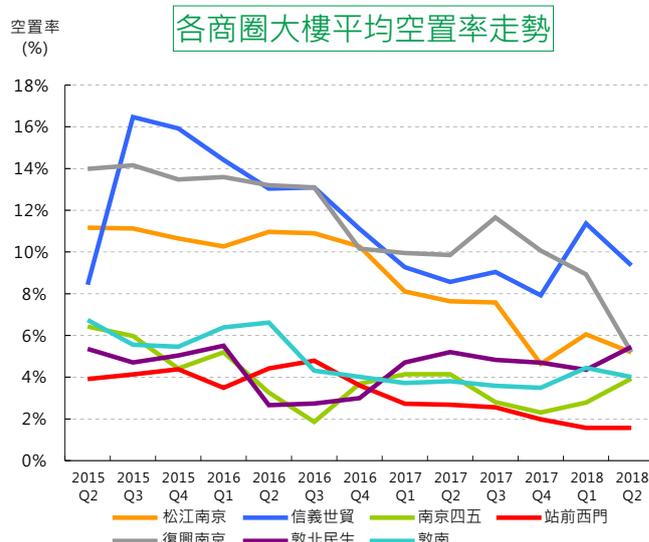
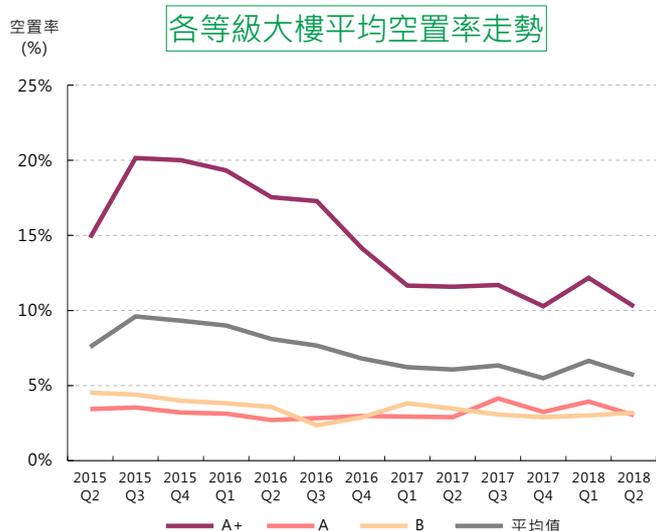
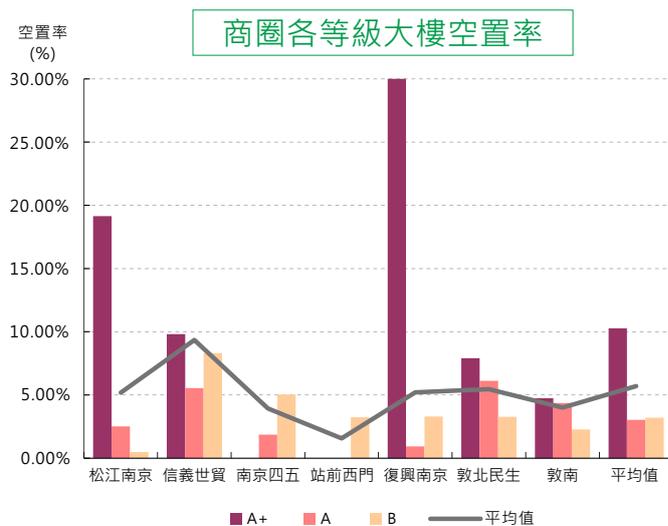
空置率

由於南山廣場及國泰民生建國大樓去化量表現亮眼，加上其他商圈大樓去化穩定，在租賃需求旺盛的情況下，平均空置率下修至5.70%。下半年，聯合報企業總部大樓將完工釋出，勢必能帶動一波廠商進駐潮。

從各商圈來看，僅敦北民生商圈和南京四五段商圈，空置率小幅上升，分別來到5.45%及3.93%，敦北民生商圈空置率小幅上升主因是許多企業想換屋齡較新的辦公，選擇進駐信義計畫區。復興南京商圈的合庫總行大樓也因去化快速，商圈空置率下降至5.2%，而其他商圈空置率均下修或持平。

從各等級辦公來看，A+辦公平均空置率大幅修正至10.27%，A級辦公本季空置率也下修至3.03%，而B級辦公本季空置率持平，各等級辦公大樓去化亮眼都呈下向下收斂的趨勢。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2018Q2平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2018Q2	上一季 2018Q1	去年同期 2017Q2	本季 2018Q2	上一季 2018Q1	去年同期 2017Q2
平均值 Average	↑ 2185 NT\$/ping 22.0 US\$/sq.m.	2167 NT\$/ping 21.9 US\$/sq.m.	2124 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	↓ 5.70 %	6.65 %	6.08 %
A+級辦公大樓 Grade A+	↑ 3016 NT\$/ping 30.4 US\$/sq.m.	2978 NT\$/ping 30.0 US\$/sq.m.	2959 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	↓ 10.27 %	12.17 %	11.59 %
A級辦公大樓 Grade A	↑ 1893 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	1886 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	1864 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	↓ 3.03 %	3.94 %	2.90 %
B級辦公大樓 Grade B	↑ 1505 NT\$/ping 15.2 US\$/sq.m.	1499 NT\$/ping 15.1 US\$/sq.m.	1492 NT\$/ping 15.0 US\$/sq.m.	○ 3.20 %	3.01 %	3.46 %
松江南京商圈 SN District	○ 1815 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	1815 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	1707 NT\$/ping 17.2 US\$/sq.m.	↓ 5.19 %	6.05 %	7.64 %
信義世貿商圈 XWT District	↑ 2998 NT\$/ping 30.2 US\$/sq.m.	2955 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	2901 NT\$/ping 29.3 US\$/sq.m.	↓ 9.35 %	11.36 %	8.56 %
南京四五段商圈 N45 District	○ 1554 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	1551 NT\$/ping 15.6 US\$/sq.m.	1539 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	↑ 3.93 %	2.78 %	4.15 %
站前西門商圈 MSW District	○ 1773 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	1771 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	1755 NT\$/ping 17.7 US\$/sq.m.	○ 1.57 %	1.57 %	2.68 %
復興南京商圈 FN District	↑ 1866 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1840 NT\$/ping 18.6 US\$/sq.m.	1790 NT\$/ping 18.0 US\$/sq.m.	↓ 5.20 %	8.93 %	9.85 %
敦北民生商圈 DNM District	↑ 1881 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	1875 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	1879 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	↑ 5.45 %	4.35 %	5.21 %
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.	↓ 4.01 %	4.44 %	3.81 %
內科平均值 Average	○ 1156 NT\$/ping 11.7 US\$/sq.m.	1154 NT\$/ping 11.6 US\$/sq.m.	1138 NT\$/ping 11.5 US\$/sq.m.	↑ 4.75 %	4.42 %	4.76 %
西湖段 Xihu Sec.	○ 1302 NT\$/ping 13.1 US\$/sq.m.	1299 NT\$/ping 13.1 US\$/sq.m.	1280 NT\$/ping 12.9 US\$/sq.m.	○ 1.14 %	1.08 %	1.01 %
文德段 Wende Sec.	○ 1084 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	1083 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	1067 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	↑ 8.59 %	7.40 %	8.43 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	○ 905 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	905 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	897 NT\$/ping 9.0 US\$/sq.m.	↓ 7.47 %	7.89 %	8.09 %

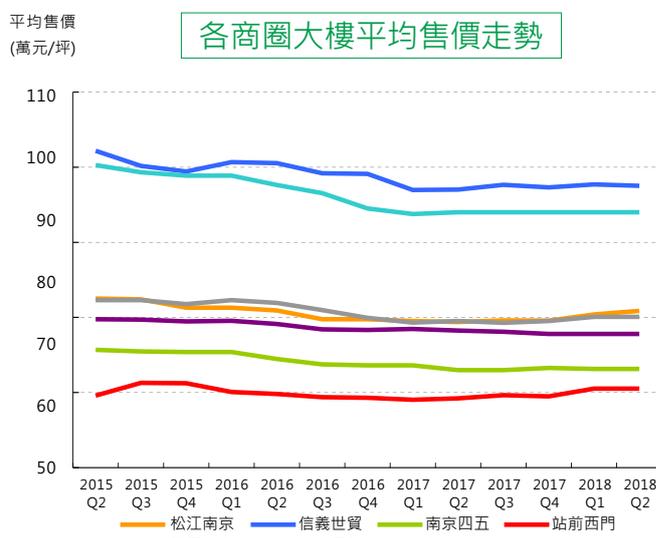
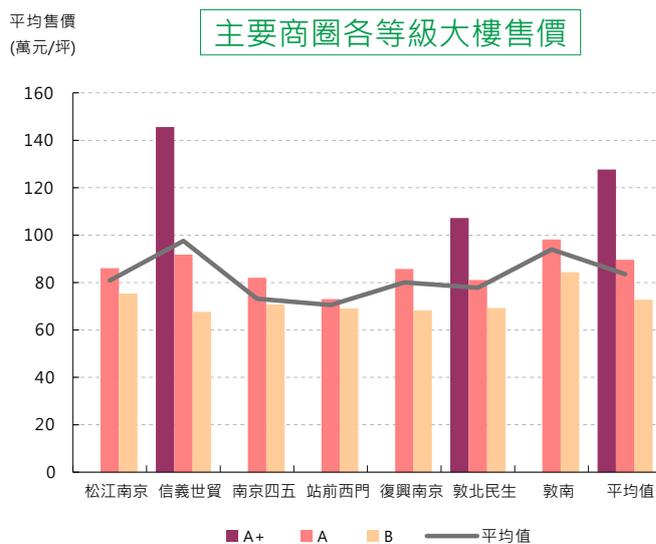
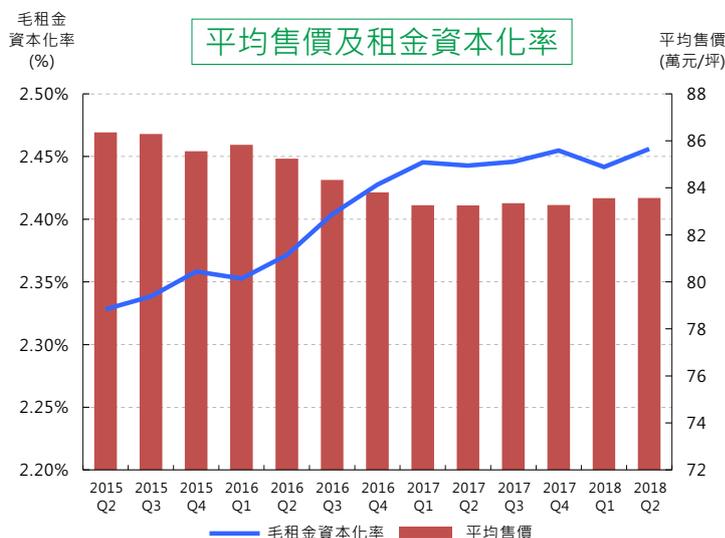
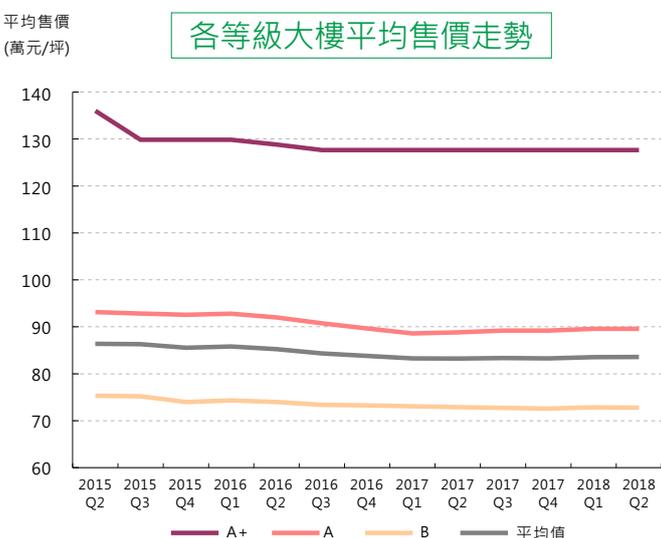
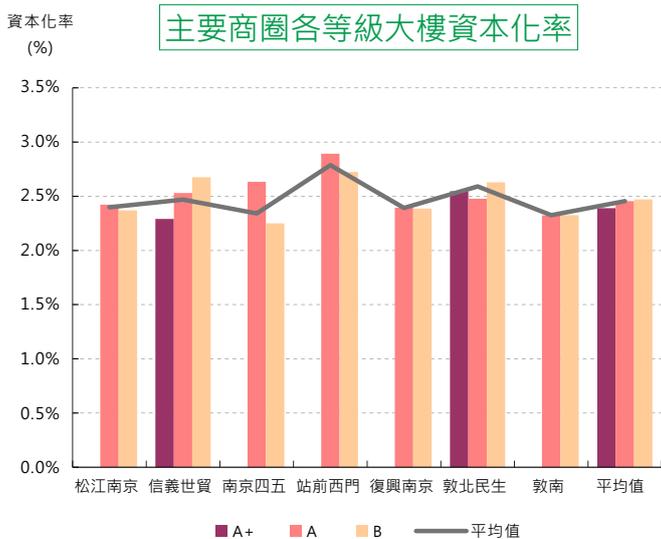
1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

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，平均售價維持在83.6萬元，本季數據與上季相比變化不大，在價格不變的情況下，激發不少觀望的投資客進場。而交易熱絡的A級及B級辦公也呈現價格持平的趨勢，分別是89.6萬元及72.8萬元。從個別商圈來看，除了信義世貿商圈平均資本化率小幅提高，其餘商圈呈現持平狀態，租金資本化率小幅上調至2.46%，整體則落在2.32%~2.92%。整體而言，近五季以來，價格呈現區間盤整，處於平穩的走勢，但商用不動產交易量明顯增加，反應整體基本面好轉。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2018Q2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 2018Q2	上一季 2018Q1	去年同期 2017Q2	本季 2018Q2	上一季 2018Q1	去年同期 2017Q2
平均值 Average	836 NT\$/1,000/p 8,427 US\$/sq.m.	836 NT\$/1,000/p 8,426 US\$/sq.m.	833 NT\$/1,000/p 8,395 US\$/sq.m.	2.46 %	2.44 %	2.44 %
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.	2.39 %	2.36 %	2.38 %
A級辦公大樓 Grade A	896 NT\$/1,000/p 9,034 US\$/sq.m.	896 NT\$/1,000/p 9,033 US\$/sq.m.	888 NT\$/1,000/p 8,955 US\$/sq.m.	2.45 %	2.44 %	2.45 %
B級辦公大樓 Grade B	728 NT\$/1,000/p 7,339 US\$/sq.m.	728 NT\$/1,000/p 7,344 US\$/sq.m.	729 NT\$/1,000/p 7,349 US\$/sq.m.	2.47 %	2.46 %	2.45 %
松江南京商圈 SN District	809 NT\$/1,000/p 8,155 US\$/sq.m.	804 NT\$/1,000/p 8,107 US\$/sq.m.	794 NT\$/1,000/p 8,005 US\$/sq.m.	2.40 %	2.40 %	2.43 %
信義世貿商圈 XWT District	975 NT\$/1,000/p 98,343 US\$/sq.m.	977 NT\$/1,000/p 98,534 US\$/sq.m.	970 NT\$/1,000/p 97,830 US\$/sq.m.	2.47 %	2.42 %	2.43 %
南京四五段商圈 N45 District	731 NT\$/1,000/p 7,375 US\$/sq.m.	731 NT\$/1,000/p 7,375 US\$/sq.m.	730 NT\$/1,000/p 7,358 US\$/sq.m.	2.34 %	2.34 %	2.31 %
站前西門商圈 MSW District	705 NT\$/1,000/p 7,112 US\$/sq.m.	705 NT\$/1,000/p 7,112 US\$/sq.m.	692 NT\$/1,000/p 6,978 US\$/sq.m.	2.79 %	2.78 %	2.79 %
復興南京商圈 FN District	801 NT\$/1,000/p 8,073 US\$/sq.m.	801 NT\$/1,000/p 8,073 US\$/sq.m.	795 NT\$/1,000/p 8,017 US\$/sq.m.	2.39 %	2.37 %	2.38 %
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.	782 NT\$/1,000/p 7,890 US\$/sq.m.	2.59 %	2.58 %	2.57 %
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.	940 NT\$/1,000/p 9,478 US\$/sq.m.	2.32 %	2.32 %	2.32 %
內科平均值 Average	507 NT\$/1,000/p 5,112 US\$/sq.m.	508 NT\$/1,000/p 5,122 US\$/sq.m.	510 NT\$/1,000/p 5,143 US\$/sq.m.	2.73 %	2.72 %	2.68 %
西湖段 Xihu Sec.	576 NT\$/1,000/p 5,808 US\$/sq.m.	577 NT\$/1,000/p 5,818 US\$/sq.m.	578 NT\$/1,000/p 5,828 US\$/sq.m.	2.71 %	2.70 %	2.66 %
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.	447 NT\$/1,000/p 4,507 US\$/sq.m.	2.92 %	2.91 %	2.87 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	434 NT\$/1,000/p 4,376 US\$/sq.m.	437 NT\$/1,000/p 4,406 US\$/sq.m.	443 NT\$/1,000/p 4,467 US\$/sq.m.	2.50 %	2.49 %	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年第二季商用不動產大型交易合計約369.5億元，交易金額較上一季明顯增加186.9億元，自2016年以來單季最高，交易件數24件，顯現這一季企業法人對不動產市場投資意願增強。

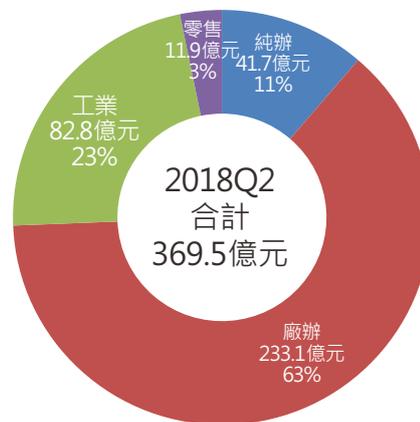
從產品類別來看，廠辦市場一枝獨秀，以233.1億元(占63%)占據市場最大份額，較上季成長幅度大，其次是工業廠房以82.8億元(占23%)居次，純辦41.7億元(占11%)位居第三，零售商場以11.9億元(占3%)占居第四名，本季無旅館的大型交易案例。

從買方類別來看，傳統產業以216.2億元交易量居首(57%)，其次科技業以40.2億元(占11%)排名第二，而金融業在這一季積極的投入商用不動產以35.8億元(占9%)排名第四。

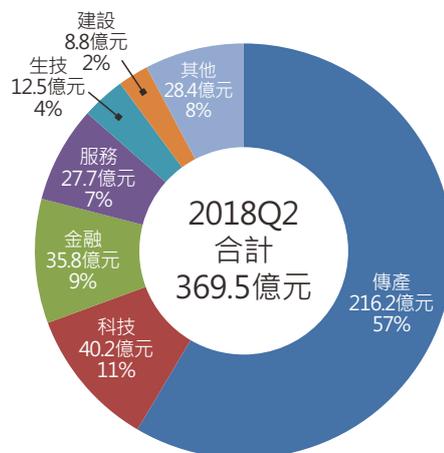
市場交易案例方面，第一季交易集中在廠辦，純辦大樓方面，較第一季相對熱絡，台灣人壽以32.46億元購入在台中的中國信託營運總部，以及看見台灣基金會以9.29億元買下台北時代廣場7樓。零售方面，百達國際資產管理以7.13億元購入台北時代廣場1樓店面，以及國泰人壽以4.8億元買下在基隆2層樓店面。

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

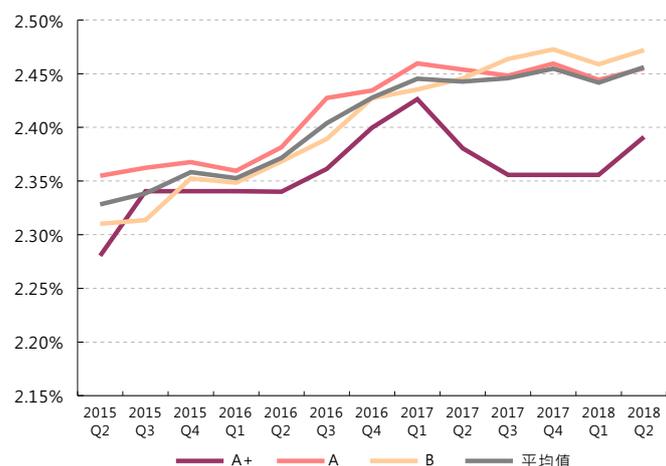
商用不動產大型交易產品類型



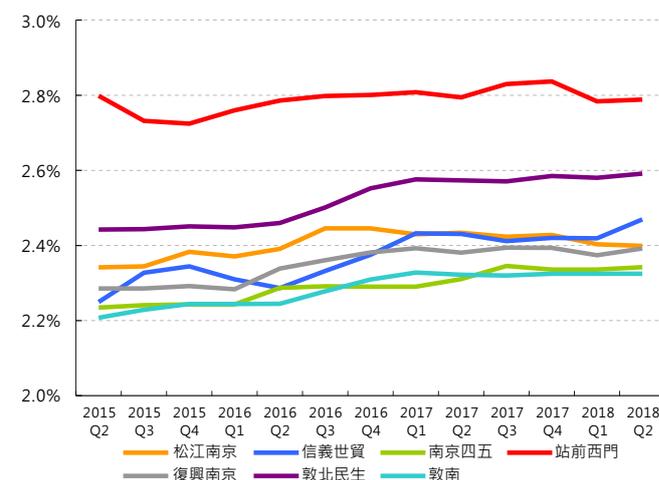
商用不動產大型交易買方類型



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

2018Q2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	2018.4	中國信託台中營運總部	台中市西屯段	建物 8207 坪	32.46 億元	台灣人壽
純辦	2018.6	台北時代廣場	台北市中山區	建物 904 坪	9.29 億元	看見台灣基金會
零售	2018.4	台北時代廣場店面	台北市中山區	建物 415 坪	7.13 億元	百達國際資產管理
零售	2018.6	基隆仁愛區延平段店面	基隆市仁愛區	建物 386 坪	4.80 億元	國泰人壽
廠辦	2018.4	大湖經貿	台北市內湖區	建物 2397 坪	3.32 億元	中國信託資產管理
廠辦	2018.4	吉成工業區廠辦	新北市新店區	建物 670 坪	1.88 億元	榮昌
廠辦	2018.4	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 2655 坪	6.75 億元	台灣國際航電
廠辦	2018.4	倫敦科技總部	台北市內湖區	建物 7104 坪	27.70 億元	友立實業
廠辦	2018.4	長虹NASDAQ科技	台北市內湖區	建物 697 坪	4.33 億元	中裕新藥
廠辦	2018.5	環球科技大樓	台北市內湖區	建物 433 坪	2.12 億元	晉泰
廠辦	2018.5	台北企業總部大樓	台北市內湖區	建物122925 坪	187.00 億元	台塑集團
工業	2018.4	台中港特定區廠房	台中市清水區	建物 5540 坪	2.89 億元	中聯油脂
工業	2018.4	新竹工業區土地	新竹縣湖口鄉	土地 2438 坪	3.96 億元	全興工程
工業	2018.4	中壢工業區土地	桃園市中壢區	土地 3088 坪	7.88 億元	台達電
工業	2018.5	雲林斗南鎮北銘段土地	雲林縣斗南鎮	土地 15589 坪	8.11 億元	世祥汽材製造廠
工業	2018.5	新北產業園區廠房	新北市五股區	土地 727 坪	5.09 億元	佈橙
工業	2018.5	桃園科技工業區土地	桃園市觀音區	土地 6177 坪	4.80 億元	鴻大開發
工業	2018.5	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 2950 坪	8.20 億元	泰博
工業	2018.5	新竹工業區廠房	新竹縣湖口鄉	建物 3900 坪	5.58 億元	天弘化學
工業	2018.5	台北內湖區文德段土地	台北市內湖區	土地 728 坪	6.19 億元	長虹
工業	2018.6	台中潭子區中山段工業	台中市潭子區	土地 1419 坪	5.35 億元	順利通企業
工業	2018.6	英業達桃園大溪廠	桃園市大溪區	土地 7978 坪	13.80 億元	晶碩光學
工業	2018.6	桃園科技工業園區土地	桃園市觀音區	土地 9255 坪	7.22 億元	可寧衛
工業	2018.6	桃園蘆竹區廠房	桃園市蘆竹區	建物 4811 坪	7.76 億元	德微科技

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，平均售價維持在50.7萬的水準，而從各商圈來看，西湖段和文德段售價持平，舊宗段售價則是持續下跌。整體租金資本化率為2.73%，較前一季小幅上升。內科平均租金為1,156元，西湖段和文德段租金呈現上揚，而舊宗段持平，顯示內科租賃需求穩定。內科商圈平均空置率4.75%，文德段空置率小幅回升，舊宗段則持續去化，空置率下降至7.47%。

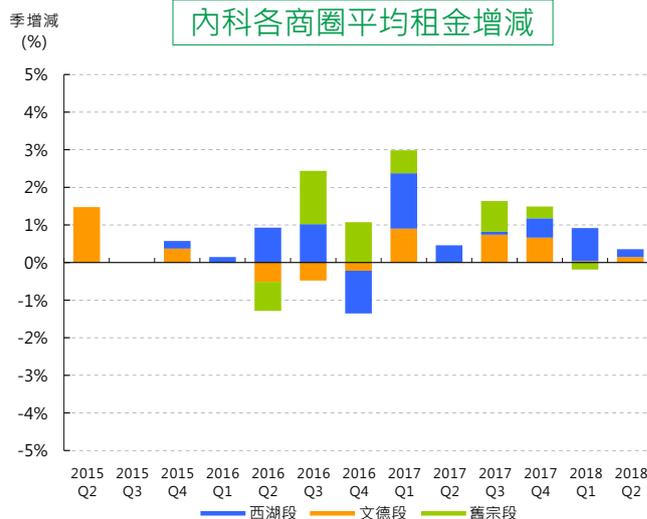
各商圈表現來看，西湖段平均租金為1,302元，空置率為1.14%，平均售價為57.6萬元，租金資本化率為2.71%。文德段平均租金為1,084元，空置率為8.59%，平均售價為44.6萬元，租金資本化率為2.92%。舊宗段平均租金為905元，空置率為7.47%，平均售價為43.4萬元，租金資本化率為2.50%。

2018第二季的廠辦大型交易，在內科部分，友立實業以27.7億元購入倫敦科技總部大樓，而在內湖最矚目一筆，台塑集團以187億元買下台北企業總部T-CBD 3棟大樓。在其他地區，台灣國際航電以6.75億元購入汐止U-TOWN部分廠辦大樓。

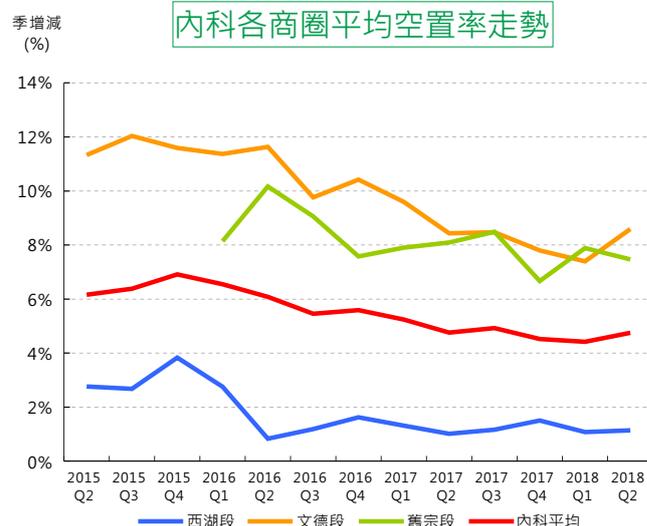
工業地產方面，交易以新北市、桃園市為主要交易熱區。新北市以泰博以8.20億元向東遠精技工業買下位於五股區新北產業園區的廠房。桃園市則以晶碩光學以13.80億元向英業達購入英業達桃園大溪廠交易金額最高。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

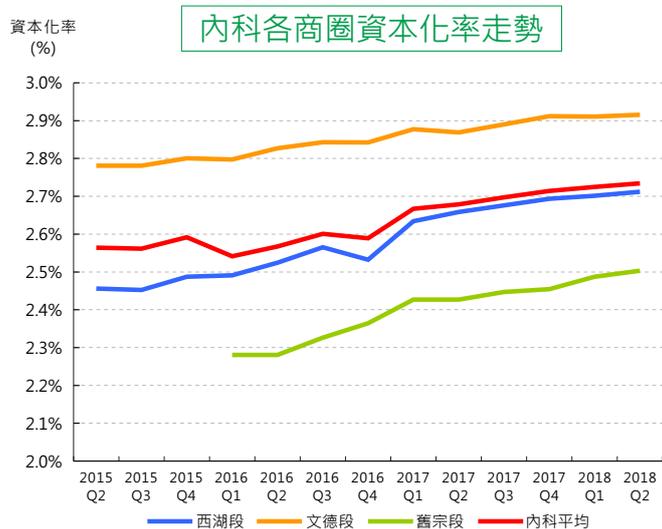
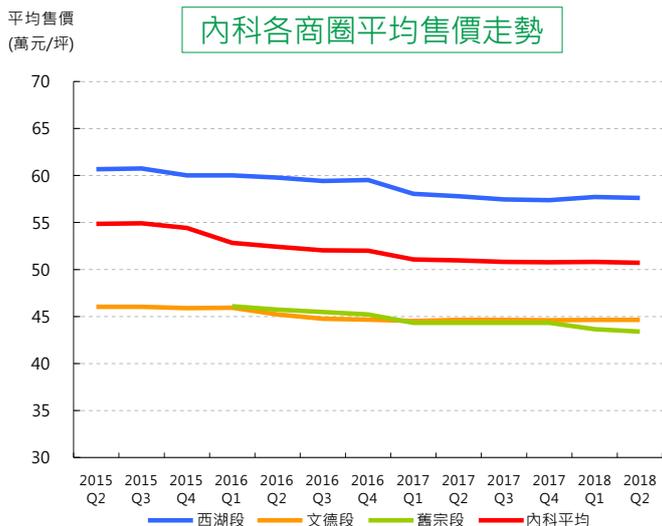
內科各商圈平均租金增減



內科各商圈平均空置率走勢



內湖科技園區



市場展望

政策方面，新租賃條例上路，保障房東及房客權利，讓租屋市場進入專業化、產業化重要的一步，有不少日本大型租賃公司看準租賃條款有意進軍台灣。此外政府力拚都更，將推動70處公劃更新，面積達550公頃，包含12個行政區，而第一批「公劃更新」的招商大案為台北車站「E1、E2特定專用區」、「台北郵局公辦都更案」、台北車站「C1、D1聯合開發案」。

房市方面，5月全國買賣移轉棟數，創29個月以來新高，而累積全國前5月移轉棟數，也是近4年以來新高，房市的交易量已有觸底反彈的跡象，市場上最恐慌的那段時間已過。商辦市場部分，許多建商陸續計劃跨足商用市場，包括興富發、潤泰、華固等建設公司，看準辦公室已逐漸老舊，會有一批汰換的需求，而各商圈空置率多數都處於偏低的水準，在經濟穩健擴張的情況下，各建商對於商辦市場信心依舊十足。

展望未來，上半年景氣持續復甦，民間消費穩健成長，雖景氣持續亮綠燈，但領先指標、同時指標已經連跌五個月，成長動能卻仍顯微弱。中美貿易大戰一觸即發，全球貿易保護主義興起，對倡議自由貿易多年的市場經濟帶來衝擊，夾在中美兩大強權之間的台灣，是否會成為談判桌上的籌碼，恐怕是下半年最大的市場變數。



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

