

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 2018Q3	趨勢 Trend
空置率	5.30 %	↓
新增供給	0 Ping	○
平均租金	2,216 NT\$/P	↑
平均售價	839,000 NT\$/P	○
年化租金 資本化率	2.46 %	○

 聯絡方式
Contact us

商仲一部：02-2758-8699
 商仲二部：02-2722-5858
 投資一部：02-2729-8800
 投資二部：02-2722-8686
 工業地產部：02-2659-2828
 顧問發展部：02-2720-8896

總公司
 台北市信義區信義路五段2號11樓

工業地產部
 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

商辦租金售價雙漲 空置率降至十年新低

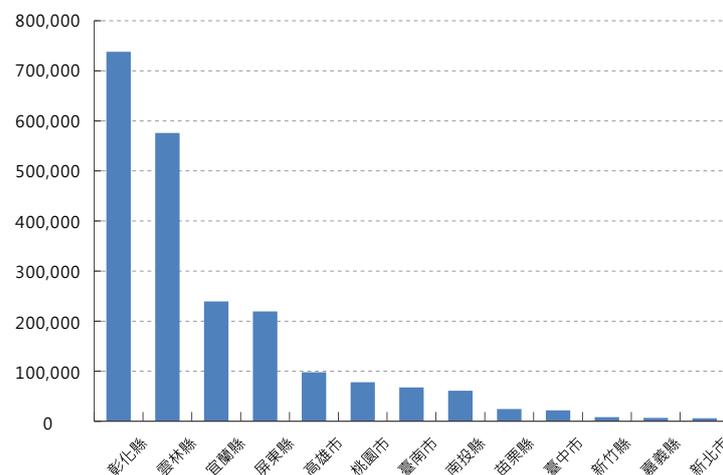
延續上半年的上升格局，北市商辦價格持續走穩，平均售價維持在83.9萬元，各商圈售價都有明顯上漲的趨勢。租賃市場表現需求依舊旺盛，而近期又無新辦公大樓釋出，在這供不應求的狀況下，拉高了平均租金，Q3上漲至2,216元，而空置率更是降至10年新低。內科廠辦部分，平均售價小幅上升至51.1萬元，平均租金維持在1,154元。整體而言，商用不動產市場持續加溫，辦公室需求強勁，許多大型企業轉向總部化，整合散落各地的辦公室，一次進駐頂級商辦承租大坪數。

第三季商辦行情再現熱情，不論是租金或售價，雙雙呈現上漲走勢，北市商辦空置率也持續下降，第三季降至5.3%，來到近十年的新低，顯示商辦明顯供不應求。許久未見的地上權標售，在第三季也出現搶標的熱潮，顯示大型投資機構已陸續回到市場。中美貿易大戰一觸即發，也帶動更多台商鮭魚返鄉，在北台灣搜尋適合設廠的土地及廠房，在貿易大戰開始前，在台灣掀起一波搶地大戰。

美中貿易戰引發台商返台潮，經濟部公告首批閒置工業地合計344筆，面積約214.5公頃(詳見下圖)。以區域來看，以中區的累計閒置面積最多，其中以彰化縣閒置工業地占最大宗，共釋出738,134 平方公尺工業土地，其次是雲林縣共釋出576,009 平方公尺工業土地。北區則是包括新北產業園區、林口工二工業區也有零星的閒置產業用地。

 工業區
閒置土地面積
(平方公尺)

經濟部管轄工業區閒置土地面積

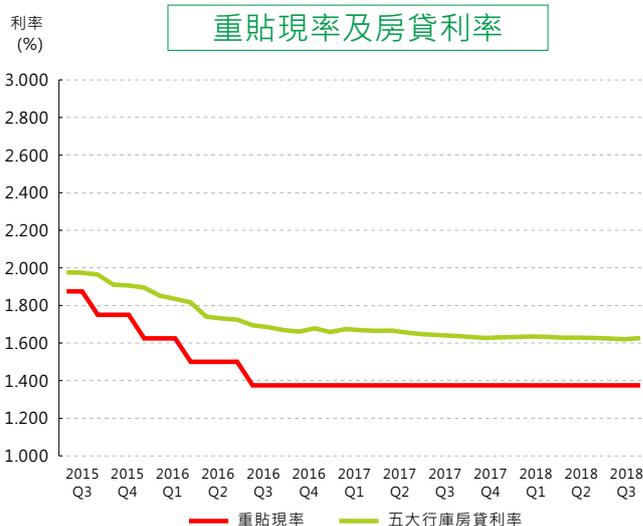


資料來源：經濟部工業局

利率

中央銀行召開今年第3季理監事聯席會議，宣布利率「連9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%。經濟成長率預估將低於去年，除了去年基期偏高，今年全球經濟成長放緩也是主因之一。8月五大銀行新增房貸利率為1.626%，月增0.6個基本點，終止連三降，創三個月新高，主要是因為利率較低的青年安心成家方案占比下滑，推升整體平均利率。六都買賣移轉棟數合計年增4.6%，顯示房市交易較去年同期更為活絡。

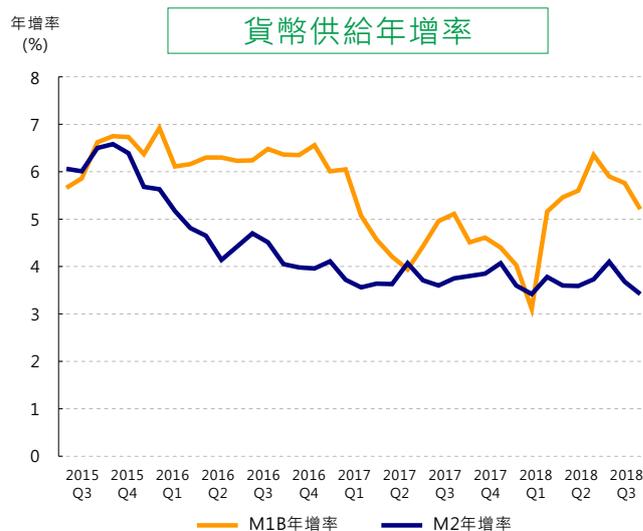
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年9月）



貨幣供給

央行公佈八月份M1B年增率5.21%、M2年增率3.42%，跟七月份的數據相比呈現下滑，主要是因為放款與投資成長減緩。七到九月是企業股利發放的高峰期，部分企業因股利發放會調度資金，銀行會連帶受到影響減少持有商業本票與受益憑證，且指標的下降有時候也要考量基期因素。8月日平均貨幣總計數M1B、M2月增率分別為1.24%及0.28%，均較上月為高。

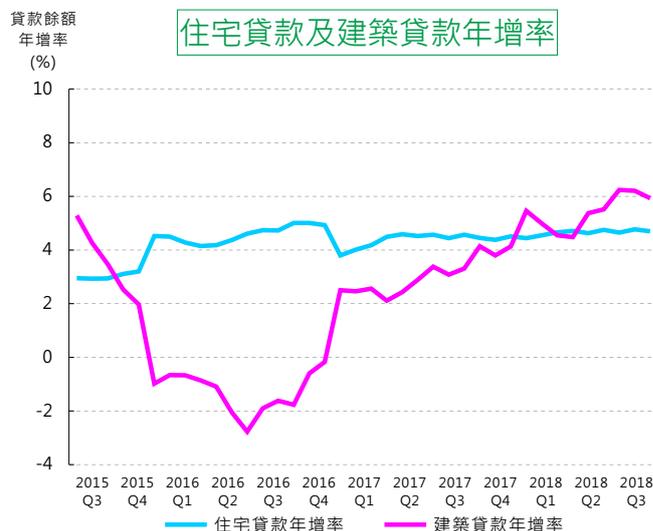
資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年8月）



貸款餘額

中央銀行發佈8月消費者購屋貸款、建築融資餘額的年增率均較7月下，8月份消費者購置住宅貸款餘額6兆8367億元，仍續創新高，比7月增加191.37億元，但年增率4.7%比7月4.77%略降。建築貸款餘額在8月也已1兆7824億元創下歷史新高，年增率5.93%，也比7月份的年增率6.21%下滑。適逢農曆民俗月的季節性因素，8月房貸餘額與建築貸款餘額年增率雙雙下滑。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年8月）



商品貿易

經濟部統計8月的外銷接單金額為436.8億美元，年增率7.1%，1~8月累計金額為3239.1億美元，年增率6.9%，為歷年同期新高。資通信產品以115.9億美元排名第1，其次為電子產品的115.6億美元，第3是基本金屬的25億美元。若以8月接單金額的成長率來看，機械的年增率達10.7%，表現最優，其次是化學品的10.5%，第3是資通信產品的10%。新台幣匯率8月貶值1.17角，貶幅為0.38%，亞洲貨幣走勢全盤皆墨，但新台幣匯率表現超抗跌，8月新台幣實質匯率指數寫下2014年12月以來，三年九個月新高。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年8月）

生產勞動

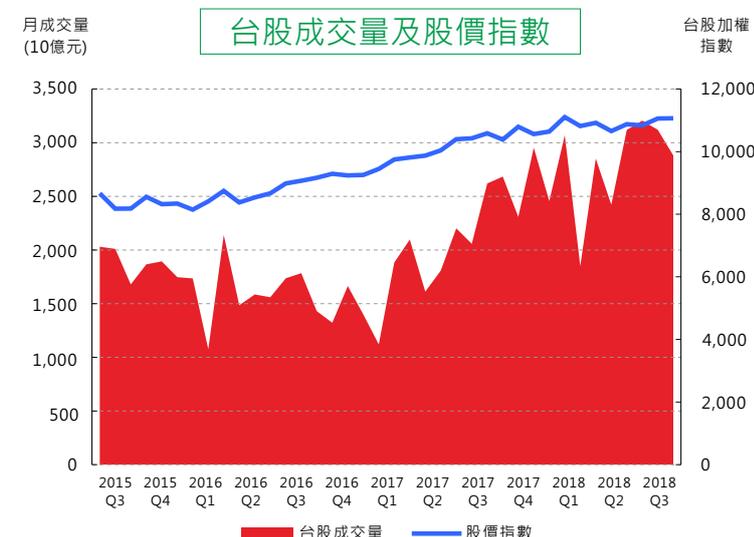
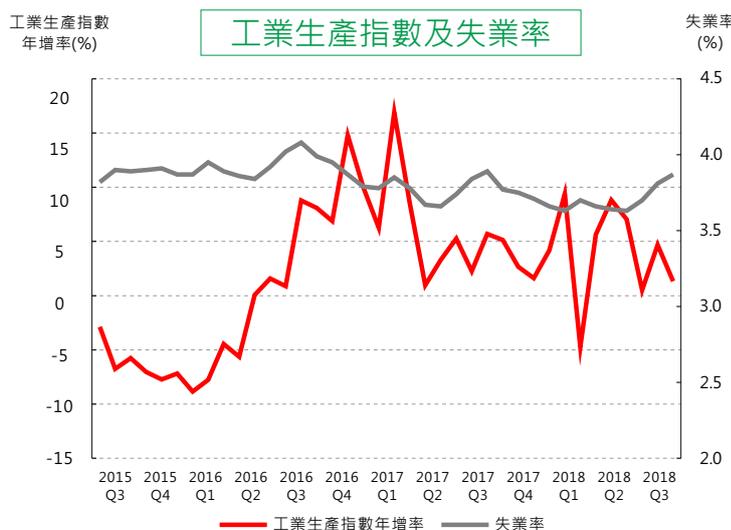
8月生產指數為112.96，為歷年單月次高，而年增率為1.33%，扣除春節因素後，為連續第27個月正成長，累計1至8月與上年同期比較，工業生產增加4.17%，其中製造業增加4.44%。主計總處公布8月失業率3.87%，較上月上升0.06百分點，為18年來同月最低，較上年同月則降0.02個百分點。近幾個月失業率相對偏高，是受應屆畢業生投入尋職行列的季節因素影響所致，整體就業市場與失業情勢仍呈現穩定。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年8月）

台股指數

9月大盤指數表現，偏漲升行情，上漲機率为六成，大盤指數平均為跌幅0.686%；各類股中，汽車類股漲勢達七成，平均漲幅為0.602%，而電子、電機、線纜、鋼鐵、造紙、橡膠、觀光等類股都與大盤相當，電子及電機兩類股平均為跌幅0.42%、1.804%。另金融、塑化、紡織、營建、航運、百貨以及其他等類股，近十年9月漲跌各半，金融類及塑化類平均為跌幅1.437%、0.223%。僅水泥及食品兩類股偏弱行情，近十年9月上漲機率为四成。

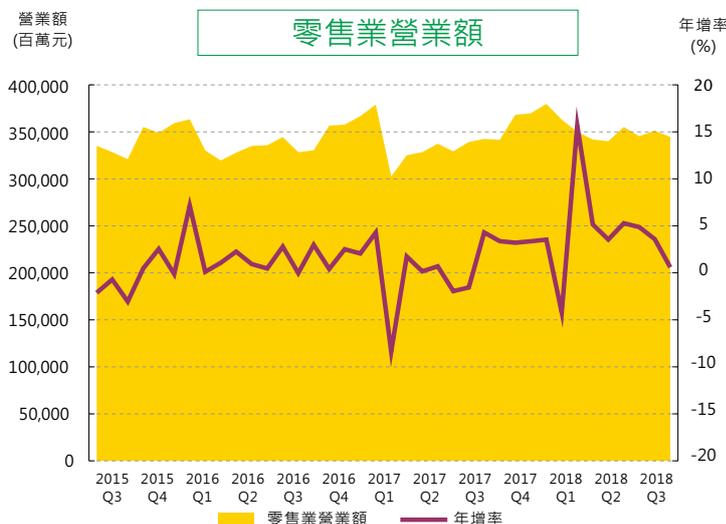
資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年9月）



民間消費

經濟部公布批發、零售及餐飲業營業額統計，8月批發業營業額9,184億元，零售業營業額為3,446億元，餐飲業則是411億元，均為歷年同月新高。批發業營業額增加4.0%，機械器具批發業年增9.2%；而汽機車批發業因逢民俗月銷售淡季，年減10.1%。在零售業部分，營業額年增0.6%，綜合商品零售業的百貨公司因改裝及引進餐飲新櫃，年增5.0%，超市及量販店因逢中元節採購旺季，而去年中元節落在9月，導致去年基期較低，讓各年增大幅成長11.7%、11.5%。

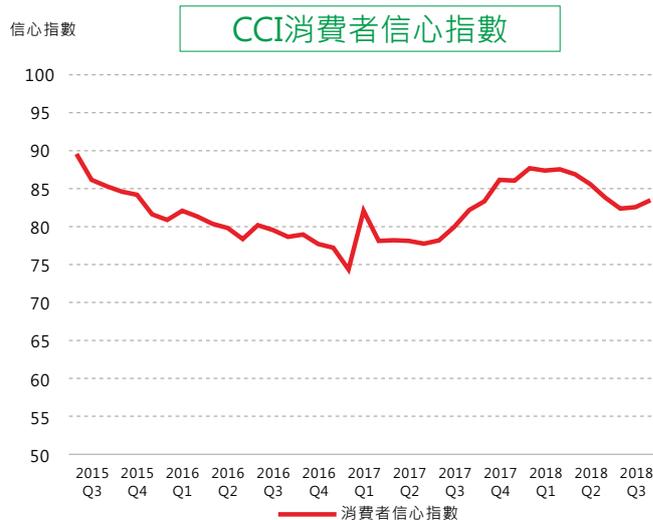
資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年8月）



消費者信心

中央大學台灣經濟發展研究中心公布9月消費者信心指數 (CCI) 調查結果，總數為83.47點，較上月上升0.91點，也是連續3個月出現微幅走升。就子項目來看，5項指標上升，包括國內經濟景氣、家庭經濟狀況、耐久性財貨時機、就業機會及國內物價水準，投資股票時機為本月唯一下降的指標，美中貿易戰持續升溫，而且美國政府的政策充滿不確定性，這樣的不確定性便對股票市場造成衝擊，也對股票投資信心產生負面影響。

資料來源：中央大學台經中心（統計日期：截至2018年9月）



不動產交易

今年第3季建物移轉棟數較去年同期微增約3%，房市交易表現今年仍略優於去年，9月買賣移轉棟數建物買賣移轉棟數六都合計約1.7萬棟，其中台北2179棟，年、月均增1成，新北市為4848棟，月增6.2%居次，台南市1676棟，月增5.4%位居第三，桃園、高雄則月減3.4~4.5%。9月移轉棟數以台北市成長最多，同期與同年上月比較皆呈現正成長，又以中山區313棟，穩居第一名，推估因北市近年房價修正，促使買方陸續進場。

資料來源：內政部統計處（統計日期：截至2018年9月）



景氣動向

國發會公布8月份景氣信號，景氣綜合判斷分數來到24分，比上個月略微下降2分，景氣燈號持續亮出代表「景氣平穩」的綠燈，不過領先指標雖然下跌，但是跌幅尚淺，同時指標也持續下跌，顯示當前景氣復甦力道不足，有待加強。

景氣領先指標、同時指標漲跌互見，但近五月升幅依序是0.07%、0.18%、0.19%、0.14%及0.13%，回升幅度趨緩，累計升幅僅0.71%；同時指標則連續八個月下滑，累計跌幅2.42%，成長動能仍不夠強。全球景氣續呈穩定擴張，加以消費性電子新品陸續推出，及新興科技應用商機持續擴增，可望支撐出口動能，但由於美中貿易爭端升溫、金融市場風險增加，以及地緣政治風險等可能風險，需密切關注。

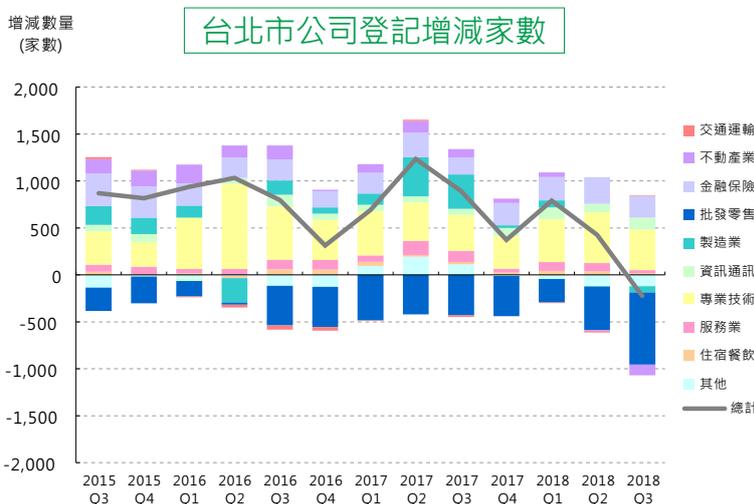
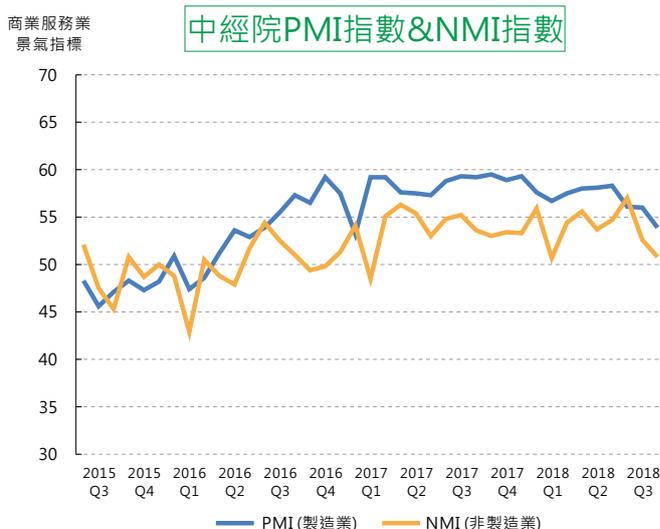
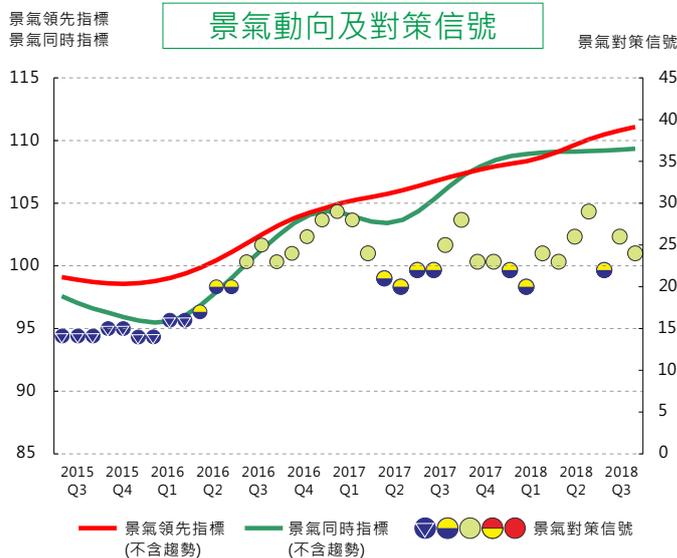
中華經濟研究院發布，9月製造業採購經理人指數 (PMI) 及非製造業經理人指數 (NMI) 持續雙雙挫跌，PMI較上月下滑2.1個百分點至53.9%，雖仍維持最長擴張期間，但已是去年2月以來最慢擴張速度；NMI則下滑1.8個百分點至50.8%。全體製造業對未來六個月景氣狀況指數，驟跌6.5個百分點至47.6%，連續30個月的擴張情勢戛然而止，美中貿易戰帶來的不確定感更顯凝重。

資料來源：國發會、中經院 (統計日期：截至2018年9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，較上季略減223家，連續74個月增加的擴張期，在這一季出現負成長。由於電商時代的來臨，使得批發零售業家數減少，這一季減少770家。以行業別來看，Q3以「資訊通訊業」增加最多，增加126家，而「交通運輸業」前2季的負成長，在Q3增加了6家，其餘的行業也有成長減緩的趨勢。

資料來源：台北市商業處 (統計日期：截至2018年9月)



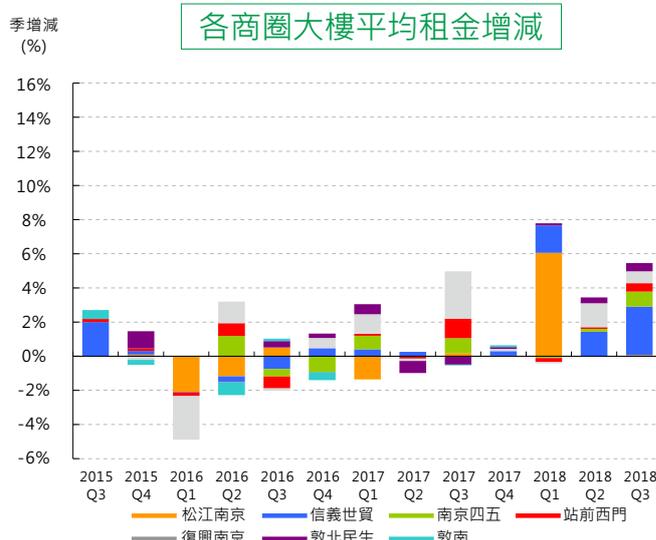
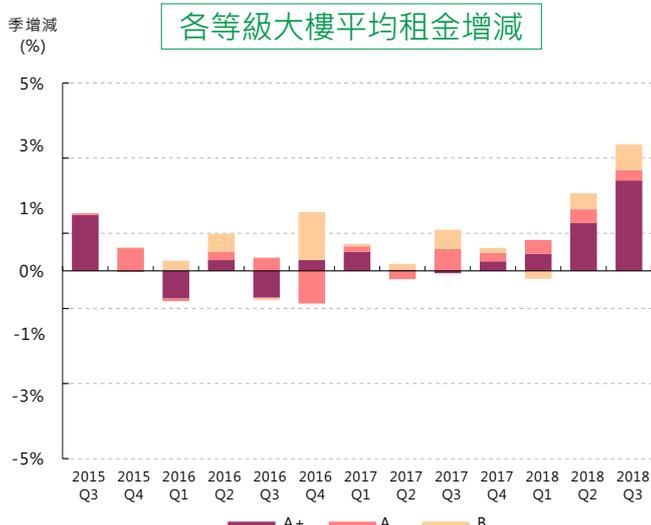
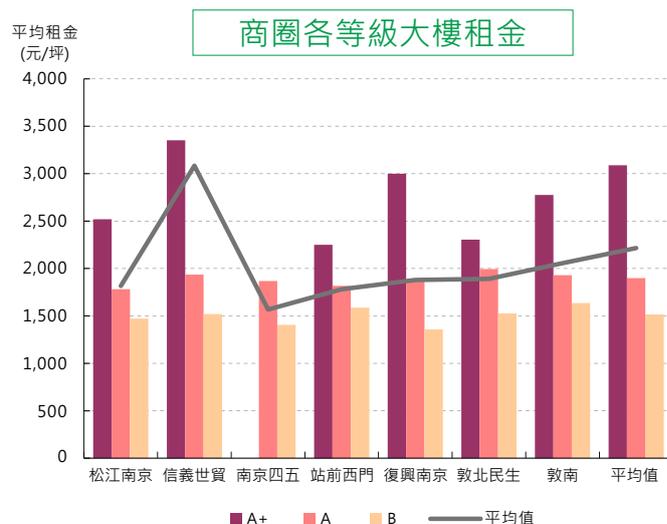
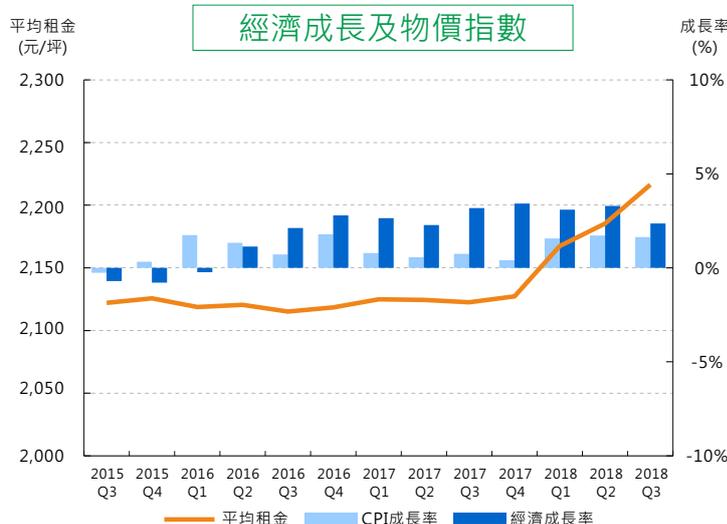
平均租金

主計總處發布今年第2季經濟成長率概估為3.29%，較原先預測數增加0.21個百分點，若下半年經濟表現符合預期，今年經濟成長率有望順勢上修至2.65%。內外需情勢，以外需來說，受惠於全球經濟穩健成長、新興科技應用帶動以及機械需求暢旺，主要出口品項多呈增勢。至於民間消費，隨著國內就業情勢持續改善、薪資持穩，加上股市熱絡，第2季整體零售業營業額、餐飲營業額均有增加，概估第2季民間消費成長2.65%，符合原先預期。

8月CPI年增率漲1.53%，扣除蔬果、能源的核心CPI則年漲1.36%，油價、香菸仍是推升物價上漲的主要因素。CPI的七大類表現，仍以雜項類年漲5.80%最顯著，主因就是菸稅調漲持續推升物價漲幅，交通及通訊類年漲3.82%、國際原油價格維持高檔是重要原因；食物類則僅年增0.74%，主因是蔬菜價格年跌逾1成、抵銷部分漲幅。

辦公租金方面，由於市場熱度持續攀升，2018第三季平均租金上漲至2,216元，而其中漲幅較為明顯的A+級及B級辦公，平均租金分別上漲至3,089元及1,515元。各商圈平均租金都有上漲的趨勢，而上漲幅度最為明顯的則是信義世貿，而未來商辦新增供給少，租金行情可望維持上漲。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司



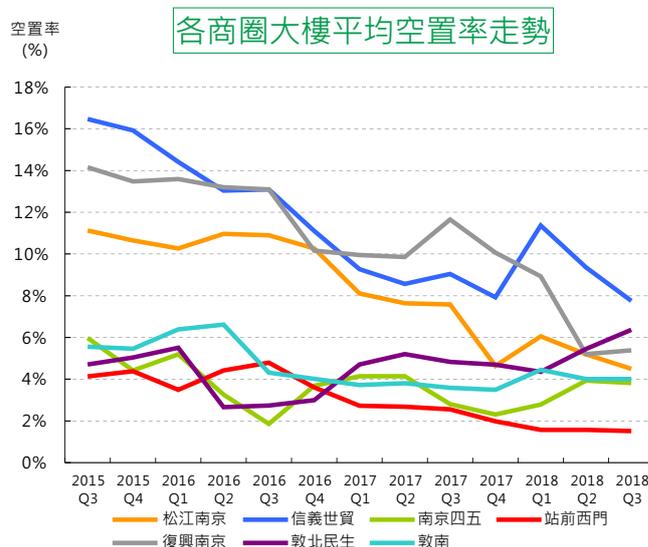
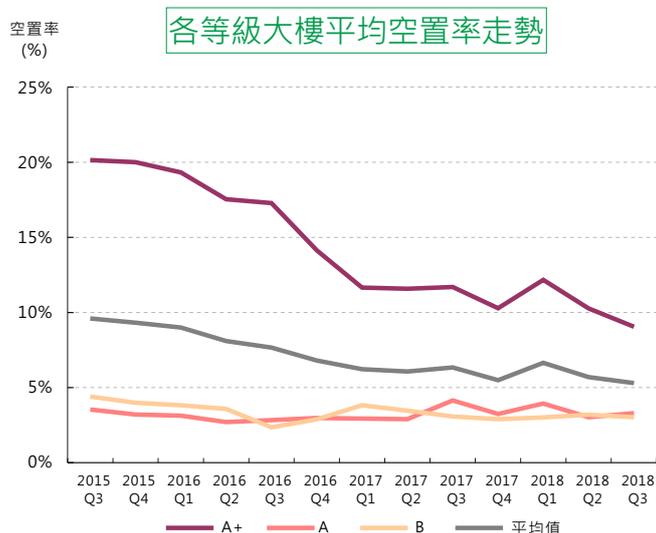
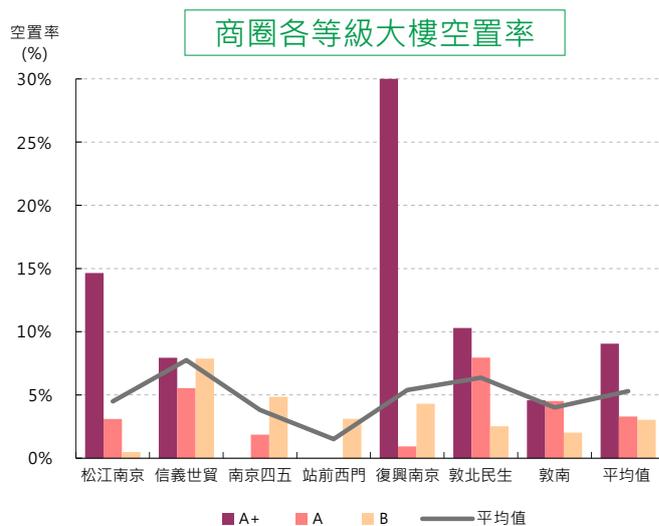
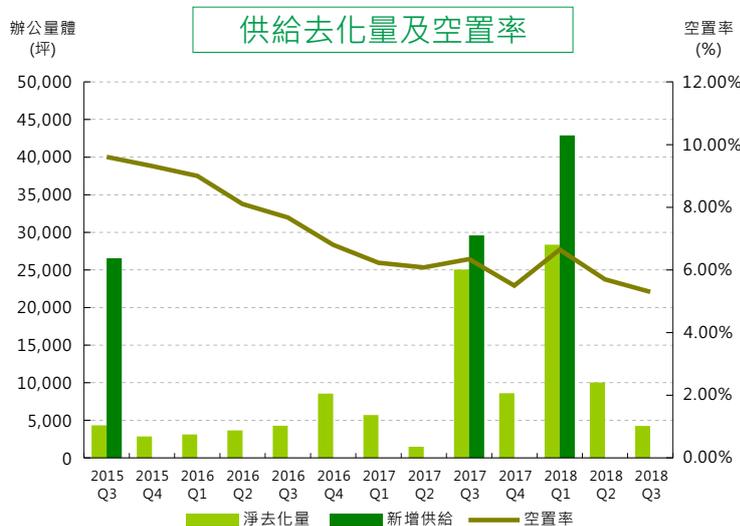
空置率

商辦租賃市場持續加溫，各商圈大樓去化表現良好，在租賃持續旺盛的情況下，平均空置率已連三季的下修至5.3%，空置率降至10年新低點，而未來商辦新增供給少，空置率將持續下修。

從各商圈空置率來看，本季以信義世貿空置率降幅較為亮眼下修至7.75%，南山廣場的去化表現良好，持續有大型企業為了整合散落在各地的辦公室，搬遷至頂級商辦。其次是松江南京商圈下修至4.49%為3年來的新低點，而敦北民生商圈空置率卻再次攀升，其餘空置率均持平。

從各等級辦公來看，A+辦公空置率持續下降，為本季降幅最大的等級，由上季10.27%降至9.05%，為9年新低點，A級辦公本季空置率小幅的上升至3.29%，而B級辦公空置率持續持平走勢。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2018Q3平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2018Q3	上一季 2018Q2	去年同期 2017Q3	本季 2018Q3	上一季 2018Q2	去年同期 2017Q3
平均值 Average	↑ 2216 NT\$/ping 22.3 US\$/sq.m.	2185 NT\$/ping 22.0 US\$/sq.m.	2123 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	↓ 5.30 %	5.70 %	6.35 %
A+級辦公大樓 Grade A+	↑ 3089 NT\$/ping ↑ 31.1 US\$/sq.m.	3016 NT\$/ping 30.4 US\$/sq.m.	2957 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	↓ 9.05 % ↓	10.27 %	11.70 %
A級辦公大樓 Grade A	□ 1899 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	1893 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	1875 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	↑ 3.29 %	3.03 %	4.14 %
B級辦公大樓 Grade B	↑ 1515 NT\$/ping 15.3 US\$/sq.m.	1505 NT\$/ping 15.2 US\$/sq.m.	1500 NT\$/ping 15.1 US\$/sq.m.	□ 3.03 %	3.20 %	3.08 %
松江南京商圈 SN District	□ 1816 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	1815 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	1711 NT\$/ping 17.2 US\$/sq.m.	↓ 4.49 %	5.19 %	7.58 %
信義世貿商圈 XWT District	↑ 3083 NT\$/ping ↑ 31.1 US\$/sq.m.	2998 NT\$/ping 30.2 US\$/sq.m.	2901 NT\$/ping 29.2 US\$/sq.m.	↓ 7.75 % ↓	9.35 %	9.04 %
南京四五段商圈 N45 District	↑ 1567 NT\$/ping 15.8 US\$/sq.m.	1554 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	1553 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	□ 3.81 %	3.93 %	2.80 %
站前西門商圈 MSW District	↑ 1782 NT\$/ping 18.0 US\$/sq.m.	1773 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	1775 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	□ 1.51 %	1.57 %	2.55 %
復興南京商圈 FN District	↑ 1879 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	1866 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1839 NT\$/ping 18.5 US\$/sq.m.	□ 5.39 %	5.20 %	11.66 %
敦北民生商圈 DNM District	↑ 1890 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	1881 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	1871 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	↑ 6.36 %	5.45 %	4.83 %
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 %	4.01 %	3.58 %
內科平均值 Average	□ 1154 NT\$/ping 11.6 US\$/sq.m.	1156 NT\$/ping 11.7 US\$/sq.m.	1142 NT\$/ping 11.5 US\$/sq.m.	□ 4.83 %	4.75 %	4.92 %
西湖段 Xihu Sec.	↑ 1308 NT\$/ping 13.2 US\$/sq.m.	1302 NT\$/ping 13.1 US\$/sq.m.	1281 NT\$/ping 12.9 US\$/sq.m.	↑ 1.95 %	1.14 %	1.16 %
文德段 Wende Sec.	↓ 1073 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1084 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	1075 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	↓ 7.94 %	8.59 %	8.47 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	↓ 902 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	905 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	904 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	↓ 6.92 %	7.47 %	8.49 %

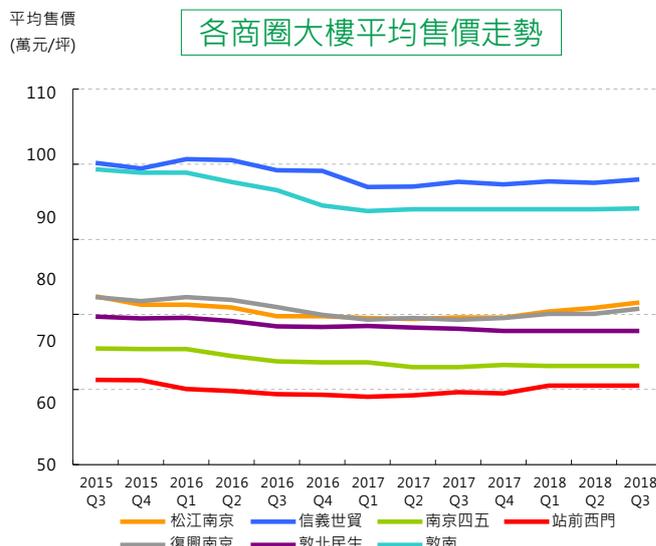
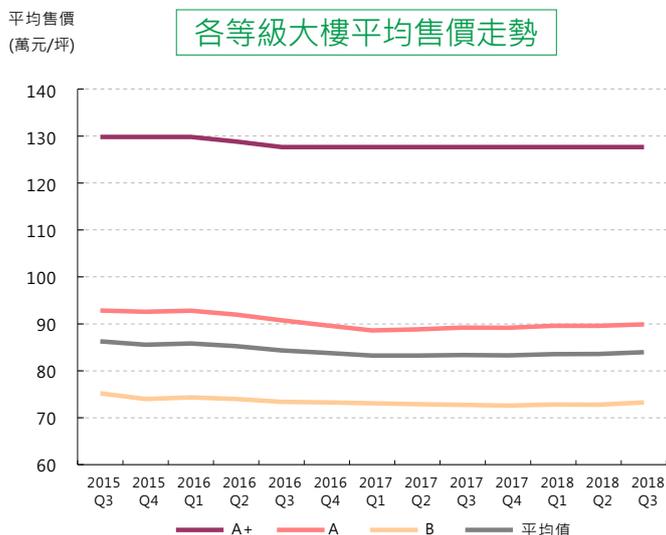
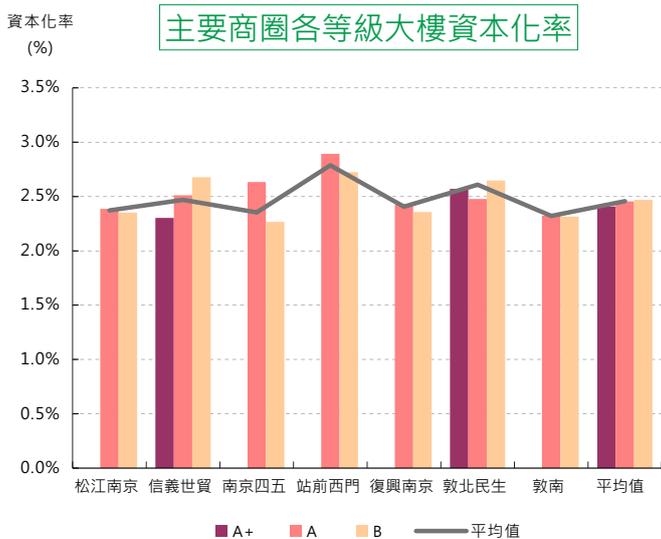
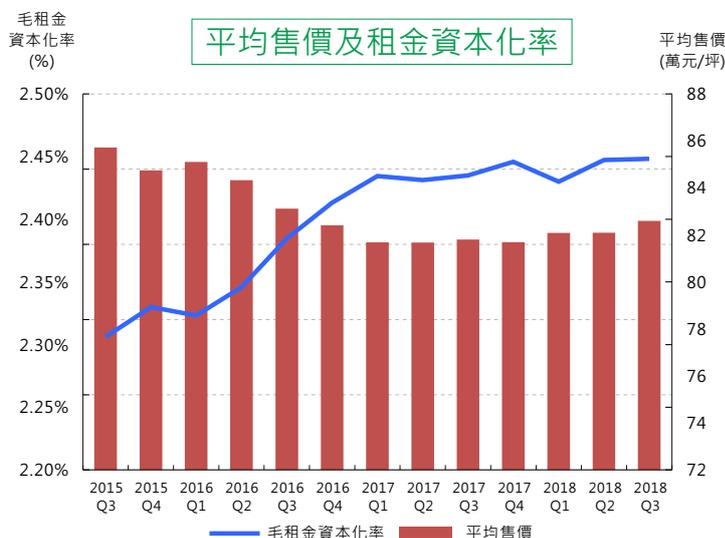
1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

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，本季整體平均售價在83.9萬元，A級以上的辦公售價走勢平穩，B級辦公售價小幅上漲，平均售價來到73.3萬元。從個別商圈來看，松江南京及復興南京表現相對強勢，售價小幅上漲，分別來到81.6萬元及80.8萬元。整體租金資本化率落在2.46%，變動並不明顯，資本化率最高則是站前西門商圈2.79%，整體走勢平穩。金融保險業持續投入商用市場，合作金庫以4.39億元買下時代金融廣場10樓，南山人壽以7.61億元買下萬國商業大樓5樓。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



2018Q3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 2018Q3	上一季 2018Q2	去年同期 2017Q3	本季 2018Q3	上一季 2018Q2	去年同期 2017Q3
平均值 Average	839 NT\$/1,000/p 8,465 US\$/sq.m.	836 NT\$/1,000/p 8,427 US\$/sq.m.	834 NT\$/1,000/p 8,404 US\$/sq.m.	2.46 %	2.46 %	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.	2.41 %	2.39 %	2.36 %
A級辦公大樓 Grade A	899 NT\$/1,000/p 9,065 US\$/sq.m.	896 NT\$/1,000/p 9,034 US\$/sq.m.	892 NT\$/1,000/p 8,993 US\$/sq.m.	2.45 %	2.45 %	2.45 %
B級辦公大樓 Grade B	733 NT\$/1,000/p 7,389 US\$/sq.m.	728 NT\$/1,000/p 7,339 US\$/sq.m.	728 NT\$/1,000/p 7,336 US\$/sq.m.	2.47 %	2.47 %	2.46 %
松江南京商圈 SN District	816 NT\$/1,000/p 8,226 US\$/sq.m.	809 NT\$/1,000/p 8,155 US\$/sq.m.	796 NT\$/1,000/p 8,027 US\$/sq.m.	2.37 %	2.40 %	2.42 %
信義世貿商圈 XWT District	980 NT\$/1,000/p 98,785 US\$/sq.m.	975 NT\$/1,000/p 98,343 US\$/sq.m.	977 NT\$/1,000/p 98,476 US\$/sq.m.	2.47 %	2.47 %	2.42 %
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.	2.35 %	2.34 %	2.35 %
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.	697 NT\$/1,000/p 7,023 US\$/sq.m.	2.79 %	2.79 %	2.83 %
復興南京商圈 FN District	808 NT\$/1,000/p 8,143 US\$/sq.m.	801 NT\$/1,000/p 8,073 US\$/sq.m.	793 NT\$/1,000/p 7,995 US\$/sq.m.	2.41 %	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.	781 NT\$/1,000/p 7,875 US\$/sq.m.	2.61 %	2.59 %	2.57 %
敦南商圈 DS District	941 NT\$/1,000/p 9,489 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	511 NT\$/1,000/p 5,153 US\$/sq.m.	507 NT\$/1,000/p 5,112 US\$/sq.m.	508 NT\$/1,000/p 5,122 US\$/sq.m.	2.71 %	2.73 %	2.70 %
西湖段 Xihu Sec.	579 NT\$/1,000/p 5,838 US\$/sq.m.	576 NT\$/1,000/p 5,808 US\$/sq.m.	575 NT\$/1,000/p 5,798 US\$/sq.m.	2.71 %	2.71 %	2.68 %
文德段 Wende Sec.	450 NT\$/1,000/p 4,538 US\$/sq.m.	446 NT\$/1,000/p 4,497 US\$/sq.m.	447 NT\$/1,000/p 4,507 US\$/sq.m.	2.86 %	2.92 %	2.89 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	439 NT\$/1,000/p 4,427 US\$/sq.m.	434 NT\$/1,000/p 4,376 US\$/sq.m.	443 NT\$/1,000/p 4,467 US\$/sq.m.	2.47 %	2.50 %	2.45 %

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年第三季商用不動產大型交易合計約152.1億元，交易金額較第二季明顯減少，而由於中美貿易戰的影響，引起一波台商回流潮，出現工業地產交易熱潮，許多企業積極的尋工業用地，使得本季工業地產為成交主力，約佔五成。

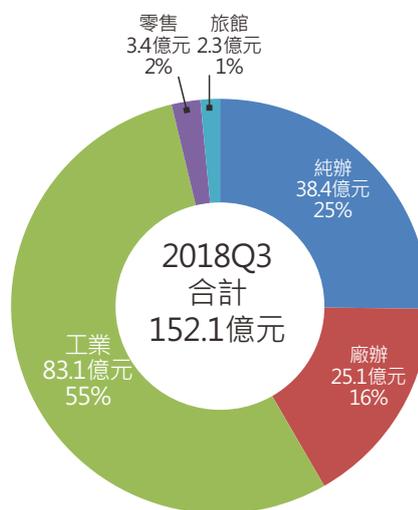
從產品類別來看，受到台商回流潮，工業廠房以83.1億元(占55%)，為本季交易大宗，工業廠房成交占比持續走高，其次是純辦38.4億元(占25%)，廠辦25.1億元(占16%)為居第三，零售商場以3.4億元(占2%)占居第四。

從買方類別來看，科技產業總體交易量居首，以41.3億元(占27%)，受中美貿易戰，在大陸科技業台商積極的回台設廠，投資業以34.1億元(占22%)居次，傳統產業以27.7億(占18%)排名第三，而這一季建設業排名第四，以17.4億元(占11%)。

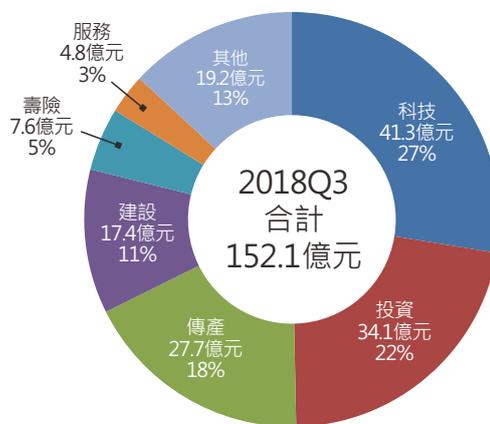
市場交易案例方面，第二季交易集中在廠辦大樓及工業地產，純辦大樓方面，永沛開發及鉅曜投資以22.5億元買下位於敦化北路及長春路口的全錄大樓，屋齡超過30年，目前處於閒置狀態，新買家買下後也是著眼後續都更開發效益。南山人壽以7.61億元買下萬國商業大樓5樓。合作金庫以4.39億元買下時代金融廣場10樓。

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

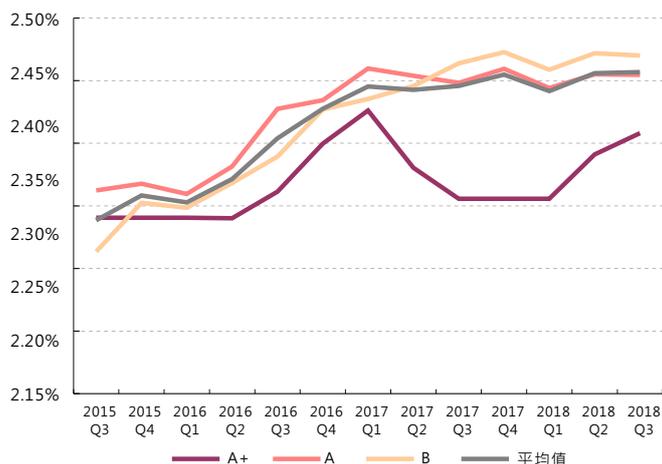


商用不動產大型交易買方類型



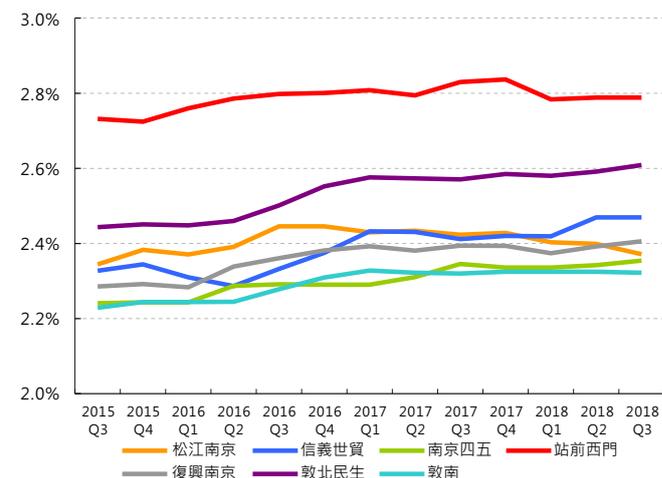
資本化率 (%)

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

2018Q3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	2018.9	時代金融廣場	台北市中山區	建物 541 坪	4.39 億元	合作金庫資產管理
純辦	2018.9	台灣富士全錄大樓	台北市松山區	建物 2311 坪	22.50 億元	永沛開發建設等公司
純辦	2018.9	萬國商業大樓	台北市松山區	建物 691 坪	7.61 億元	南山人壽保險
純辦	2018.9	經國大樓	新竹市北區	建物 2058 坪	3.85 億元	樹光建設有限公司
零售	2018.7	高雄左營區店面	高雄市左營區	建物 385 坪	3.37 億元	興富發
廠辦	2018.7	寶橋工業區廠辦	新北市新店區	建物 670 坪	1.88 億元	榮昌科技
廠辦	2018.7	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 1422 坪	4.23 億元	億東纖維
廠辦	2018.7	國揚矽谷預售	新北市汐止區	建物 3248 坪	9.82 億元	宜進
廠辦	2018.8	台元科技園區	新竹縣竹北市	建物 697 坪	1.90 億元	廣閱科
廠辦	2018.9	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 1552 坪	4.66 億元	緯創軟體
廠辦	2018.9	台元科技園區	新竹縣竹北市	建物 939 坪	2.59 億元	晶宏半導體
工業	2018.7	新北三重中興段土地	新北市三重區	土地 1381 坪	8.00 億元	遠宏投資等公司
工業	2018.7	桃園楊梅區大金山下段廠房	桃園市楊梅區	土地 10786 坪	7.20 億元	花仙子
工業	2018.8	新北淡水區馬偕段土地	新北市淡水區	土地 2213 坪	13.54 億元	全國
工業	2018.8	桃園蘆竹區南崁廟口段土地	桃園市蘆竹區	土地 4189 坪	9.22 億元	富旺國際開發
工業	2018.8	南投旺來產業園區土地	南投縣南投市	土地 4042 坪	2.87 億元	上緯企業
工業	2018.8	桃園楊梅區草湳坡段土地	桃園市楊梅區	土地 4011 坪	3.57 億元	幸福水泥
工業	2018.9	台中工業區廠房	台中市西屯區	土地 3002 坪	8.05 億元	大立光
工業	2018.9	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 2120 坪	3.56 億元	木木子投資
工業	2018.9	高雄和發產業園區土地	高雄市大寮區	土地 18265 坪	16.72 億元	台郡科技
工業	2018.9	桃園楊梅區上田段廠房	桃園市楊梅區	土地 2736 坪	4.30 億元	迅得機械
工業	2018.9	華亞科技園區土地	桃園市龜山區	土地 827 坪	4.78 億元	車美仕股份有限公司
旅館	2018.7	陽明攬月會館	新北市金山區	土地 394 坪	1.00 億元	金上飯店
旅館	2018.8	墾丁銀河會館	屏東縣恆春鎮	建物 336 坪	1.30 億元	未揭露

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，由於第三季交易熱絡，帶動了售價及租金的上揚，平均售價來到了51.1萬元的水準，除了西湖段持平外，文德段及舊宗段均有小幅上漲，整體租金資本化率維持在2.71%，而內科平均租金為1,154元，西湖段廠辦需求平穩連3季的上漲，文德段租金小幅下跌至每坪1,073元，內科第三季平均空置率為4.83%，文德段及舊宗段淨去化量表現較佳。

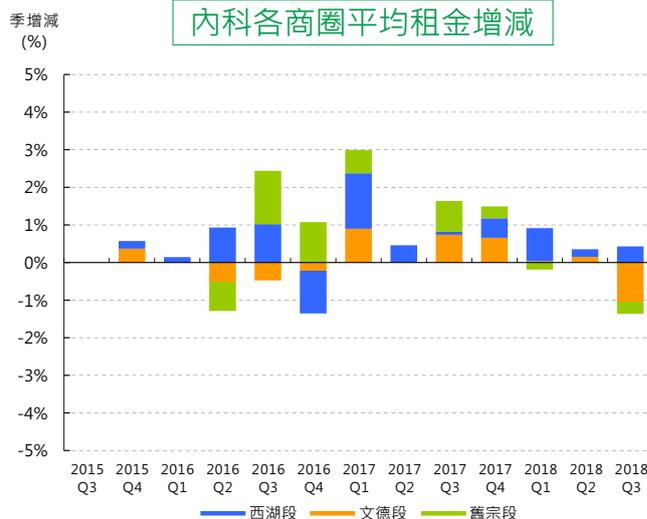
各商圈表現來看，西湖段平均租金為1,308元，空置率為1.95%，平均售價為57.9萬元，租金資本化率為2.71%。文德段平均租金為1,073元，空置率為7.94%，平均售價為45.0萬元，租金資本化率為2.86%。舊宗段平均租金為902元，空置率為6.92%，平均售價為43.9萬元，租金資本化率為2.47%。

2018第三季的廠辦大型交易，交易較多為汐止，宜進實業以9.82億元買下國揚矽谷預售，宜進實業今年積極的置產，已在汐止砸下16.02億元。汐止遠雄U-Town廠辦第三季有2筆交易，緯創軟體以4.66億元買下32樓及億東纖維以4.23億元買下12樓。

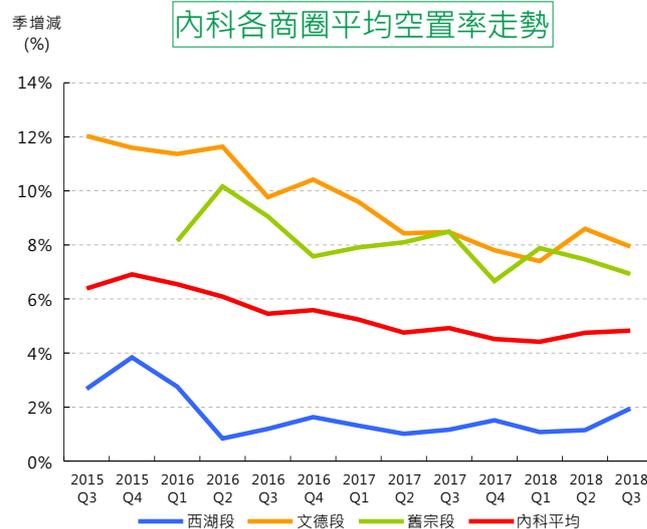
工業地產方面，交易以新北市、桃園市、台中市、高雄市為主要交易熱區。在新北市，木木子投資以3.56億元向振樺電子買下新北產業園區廠房。桃園市則以花仙子以7.2億元購入桃園楊梅區廠房最具代表性。台中市則有大立光以8.05億元買下台中工業區廠房。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

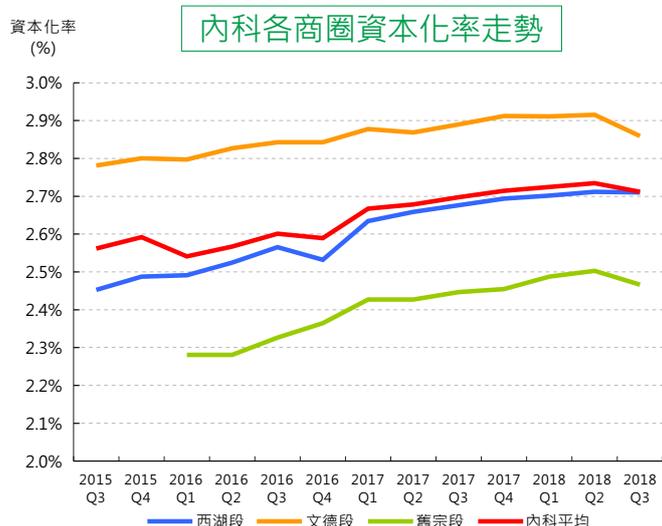
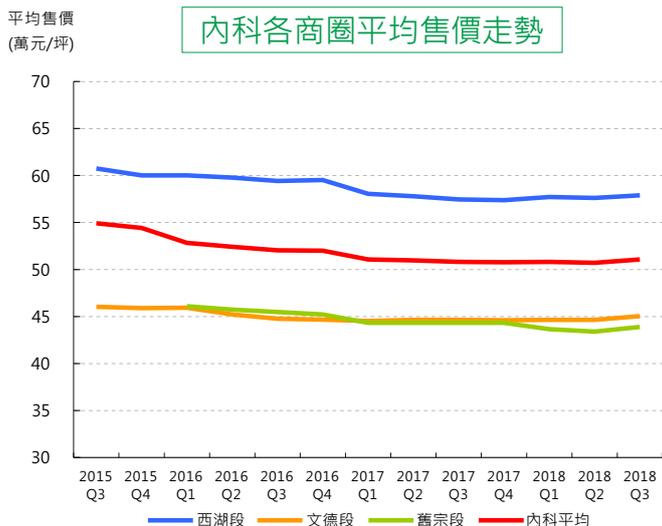
內科各商圈平均租金增減



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，產業界頻頻喊出缺地，行政院核定都市型工業區立體化方案，從既有都市計畫工業區來提升容積率，強化產業用地使用效率。排除投資障礙、解決居住問題是政府的施政重點，內政部營建署為了讓法規與時俱進，都市計畫法台灣省施行細則做出三大改變，不只替缺地解套，更響應社會住宅政策。

房市方面，因雙北市這波不景氣量縮最為劇烈，因此第3季交易量觸底反彈也相對明顯，今年第3季的移轉棟數，雙北市較去年同期成長幅度皆超過一成。而房市於2016年房地合一上路後市場嚴重觀望、交易量縮，依財政部不動產仲介業營收統計，當年前6個月市場總佣金規模為167億元，去年起則持續回溫，今年上半年累計達229億元，年增13.5%且為近四年新高，反映二手市場成交量能復甦。

商辦市場方面，工業需求持續旺盛，又因美中貿易戰逐漸升溫，引起一波台商回流潮，急需大坪數的工業用地，工業土地一地難求，近期台商詢問工業用地需求相當踴躍，因此帶動北台灣工業用地價格上漲，工業地產的需求可望持續增加。展望未來，國際景氣仍維持復甦走勢，至於中美貿易爭端後續發展、國際金融情勢波動等不確定因素，以及年改是否影響內需消費則是第四季需留意的事項，此外中美貿易戰帶來的台商回流投資，也成為下一季的觀察重點。



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。



總公司 台北市信義區信義路五段2號11樓
工業地產部 台北市內湖區洲子街73-1號
估價師事務所 台北市信義區信義路五段100號

商仲一部 2758-8699

投資一部 2729-8800

工業地產部 2659-2828

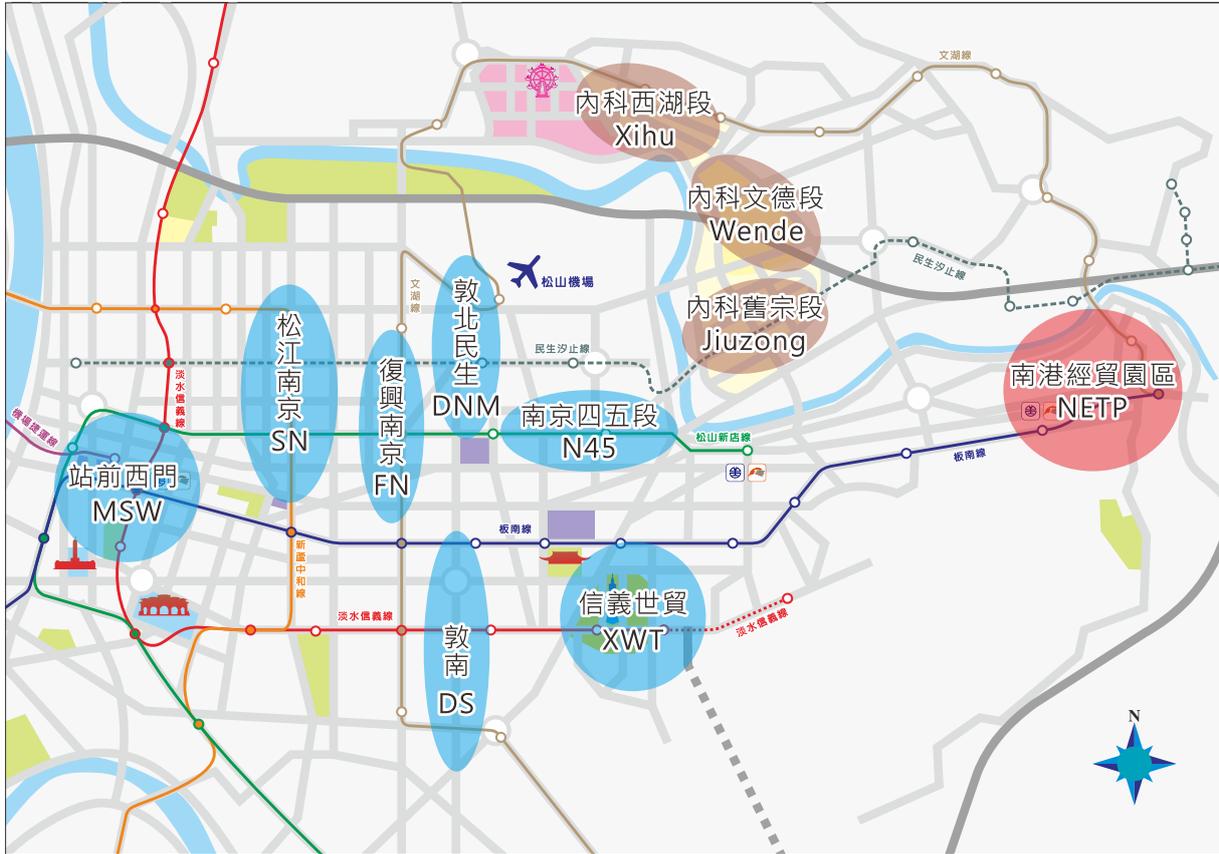
商仲二部 2722-5858

投資二部 2722-8686

顧問發展部 2720-8896

估價師事務所 8789-1514

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。