



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
- 15 市場展望

辦公市場概況

	本季 2018Q4	趨勢 Trend
空置率	5.18 %	▣
新增供給	11,900 Ping	↑
平均租金	2,242 NT\$/P	↑
平均售價	842,000 NT\$/P	▣
年化租金 資本化率	2.46 %	▣

聯絡我們

- 商仲一部 2758-8699
- 商仲二部 2751-6000
- 工業地產部 2659-2828
- 投資一部 2729-8800
- 投資二部 2722-8686
- 顧問發展部 2720-8896
- 估價師事務所 8789-1514

www.sinyiglobal.com

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。

6376298659

摘要

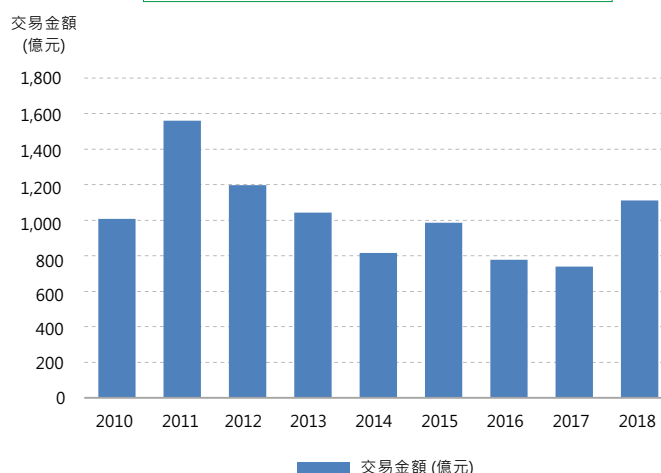
商用不動產回暖 租金售價屢創佳績

北市商辦租金售價屢創佳績，商用及土地市場雙雙繳出亮眼成績單，壽險業及建商積極回歸市場，地上權案也重獲關注，自用型買方增加，帶動辦公空間去化表現佳。依據信義全球資產第四季統計，台北市辦公室平均售價來到84.2萬元，毛租金資本化率維持在2.46%，而租賃市場熱度高於買賣市場，租金漲幅明顯高於售價，平均租金上升至2,242元，空置率來到5.18%。內科市場表現強勁，上市櫃公司積極在內科購置廠辦及土地，平均售價維持在51.1萬元，平均租金略升至1,162元。

市場歷經谷底盤整後，在2018年商用市場恢復力道強勁，辦公室去化表現優，以自用型買方為首的買氣陸續回籠，建商及壽險金融業陸續投入商用市場，許多大型企業購置辦公室當總部使用，例如玉山銀以60.88億元買下冠德建設興建中的敦北國際企業總部，做總部擴充使用。另一方面，共享辦公室趨勢的興起，對於頂級辦公的需求提高，在未來供給有限的情況下，將帶動北市商辦租金持續走揚，空置率下降幅度更為明顯。

受到國際市場的不穩定，加上中美貿易戰的推波助瀾，使得部份資金回流不動產市場投資，上市櫃商用不動產大型交易，歷經2017年以來低檔盤旋，在2018年繳出好成績。全年商用不動產大型交易合計約1,111億元(詳見下圖)，重回破千億的榮景，較2017年大幅成長53%，商用不動產中又以工業地產、廠辦交易金額占比較高。

商用不動產市場歷年大型交易量

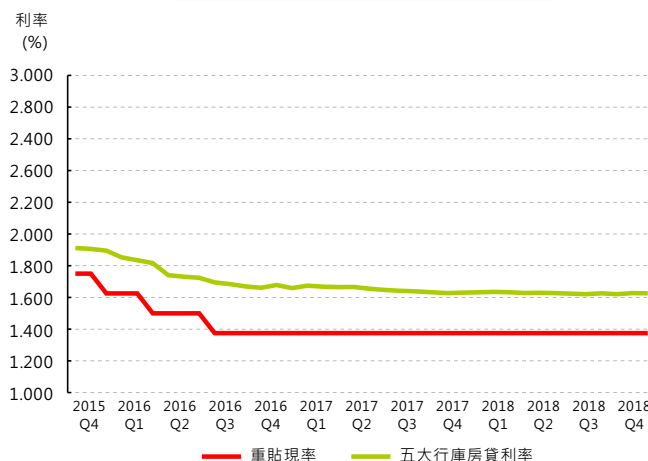


利率

中央銀行第四季理監事會議，決議重貼現率、擔保房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%，央行理事會認為維持現行政策利率及M2成長目標區在2.5%至6.5%不變，持續貨幣適度寬鬆，有助整體經濟金融穩健發展。央行公布五大銀行新承做房貸金額新台幣442.36億元，月減18.38億元；房貸利率1.626%，月減0.001個百分點。對此央行解釋，主因11月適逢九合一選舉，民眾購屋態度觀望，利率下滑則與銀行搶市有關。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年12月）

重貼現率及房貸利率

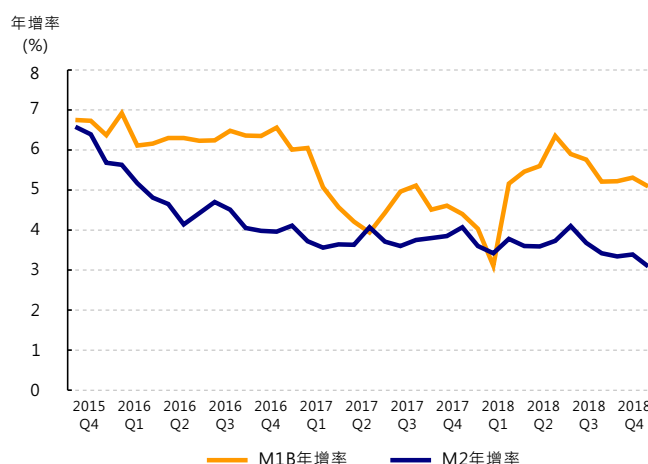


貨幣供給

央行公布11月金融情況，M1B及M2年增率雙雙下滑，分別為5.09%及3.09%。累計前11月M1B及M2年增率為5.28%及3.56%。11月底全體貨幣機構放款與投資年增率微幅上揚到5.22%。M1B年增率下滑主要是活期存款成長減緩；而M2年增率下滑係受基期因素影響。11月放款年增率上揚，主要是銀行對民間部門及政府債權成長增加所致。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年11月）

貨幣供給年增率

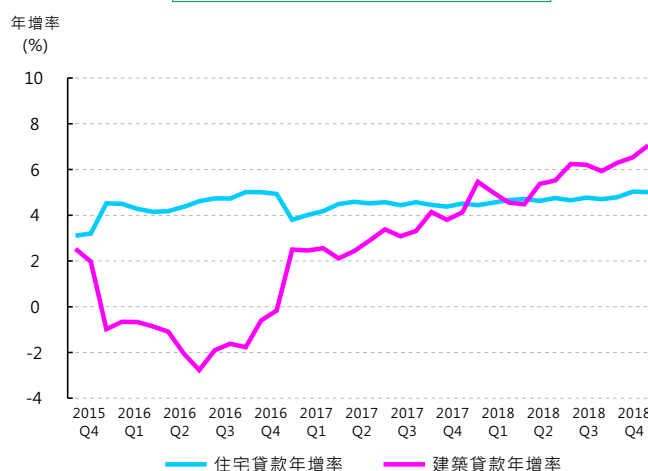


貸款餘額

中央銀行公布11月全體銀行購置住宅款（房貸）餘額來到6兆9414億元，連續22個月創下新高。央行官員指出，主要是第四季房市旺季效應，2018年年增率大致位於4-5%水準內。另外，台商資金回流以及房市回穩，建商對房市看法也轉趨樂觀，11月土建融資餘額來到1兆8321億元、月增176億元，續創新高外，年增率7.05%，亦創下2015年2月以來的近4年新高。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2018年11月）

住宅貸款及建築貸款年增率

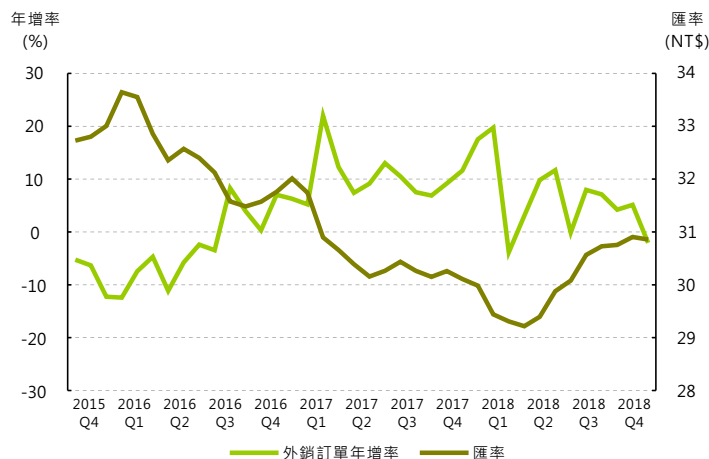


商品貿易

經濟部指出，全球經濟成長放緩，國際原物料價格下跌，加上美中貿易爭端之不確定因素影響，今年11月外銷訂單為476.8億美元，較上月減少2.7%，較上年同月減少2.1%，終結了先前年增率的連4月正成長；累計1~11月外銷訂單4,684.4億美元，仍為歷年同期新高，年增5.4%。2018年匯市正式封關，新台幣匯率升值6.9分，收30.733元。與去年封關價29.848元相較，今年新台幣匯率全年貶值8.85角，年貶幅2.88%，年線終結連兩升。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年11月）

外銷出口貿易及匯率

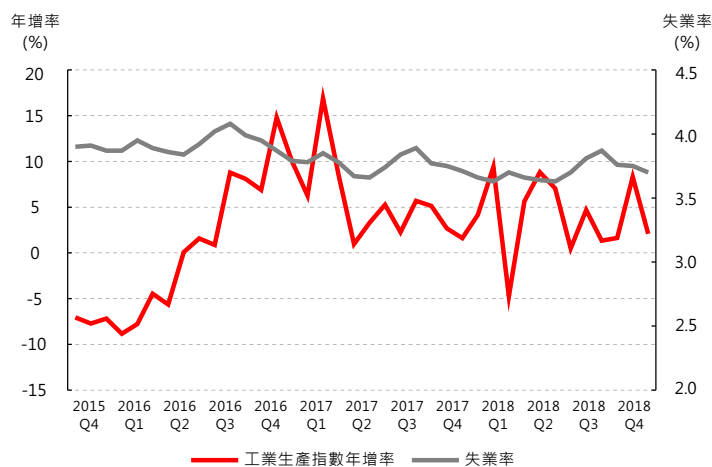


生產勞動

經濟部統計處公布11月工業生產指數111.3，年增2.09%，連續9個月正成長；其中製造業生產指數112.55，年增2.23%。以往年來看，第4季屬工業生產旺季，加上新興應用持續增溫，帶動製造業生產動能，統計處預估，製造業生產正成長走勢可望延續至年底。主計總處公布11月失業率3.7%，較十月下降0.05個百分點，續創近十八年同月最低；累計1至11月失業率平均3.71%，也是近十八年同期最低。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年11月）

工業生產指數及失業率

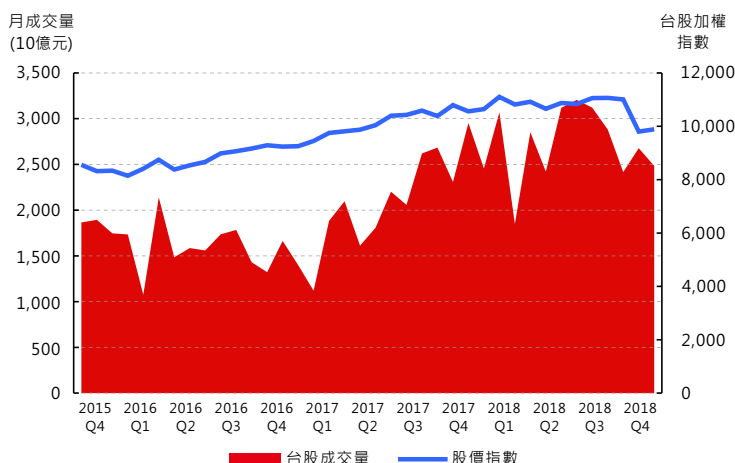


台股指數

台股揮別2018年，以9727點封關。回顧一整年的行情，大盤表現不盡理想，全年指數下跌8.6%，大盤指數最高點1萬1253點，之後在二月股災衝擊長多走勢。萬點行情在十月份跌破，隨著美中貿易戰利空，12月26日寫下2018年最低收盤價9478點。全年高低點相差多達1774點。指數回落，上市公司的市值減少。封關日上市股票總市值29兆3184.54億元，較去年底的31兆8319.36億元，減少2兆5134.82億元，減幅達7.9%。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年12月）

台股成交量及成交指數



民間消費

零售業營業額表現亮眼，11月營業額為3,734億元，創下「歷年同月新高」，其中綜合商品零售業之超級市場受惠集點促銷活動，年增7.3%，便利商店因加熱型商品需求增加，年增7.7%，量販店亦因黑色購物節促銷，年增2.1%，百貨公司則因部分業者週年慶檔期落點不同，年減2.3%；無店面零售業因雙11檔期買氣暢旺，年增13.1%；燃料零售業因油價較去年同期上漲，年增7.5%；資通訊及家電設備零售業則因手機銷售減少及電商競爭，年減7.0%；汽機車零售業因汽車銷售疲弱，年減3.3%。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2018年11月）

消費信心

中央大學台灣經濟發展研究中心公布，12月消費者信心指數（CCI）調查的總數續跌至79.74點，其中又以「未來半年投資股票時機」跌幅最深，再創近23個月以來新低。受到美中貿易戰、年金改革上路等因素影響，消費者信心指數自4月起便「跌跌不休」，但相較於上月情勢，12月CCI總指數僅跌0.39點，降幅並不顯著，包括國內經濟景氣、家庭經濟狀況、耐久性財貨時機及就業機會等四項指標上升，投資股票時機及國內物價水準指標則呈下降。

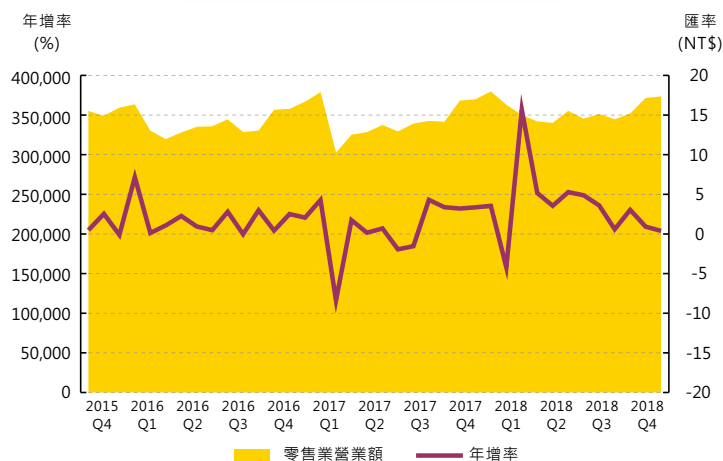
資料來源：中央大學（統計日期：截至2018年12月）

不動產交易

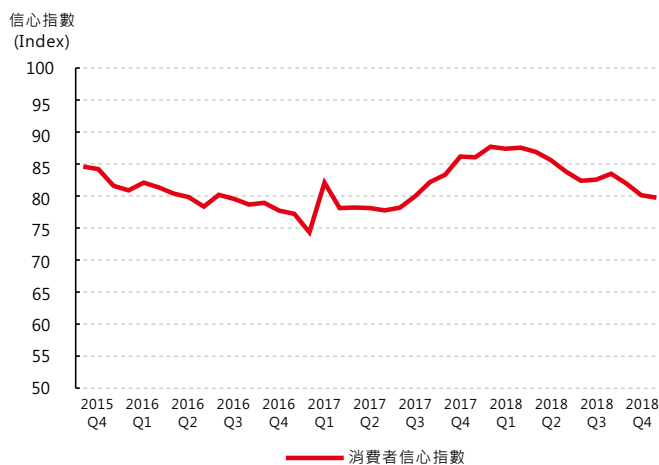
2018年六都買賣移轉棟數為21.2萬棟，較2017年成長約4.1%，房市交易量連續兩年反彈走勢，成長幅度最高的分別是台北市年增14.4%與新北市年增9%。台北市2018全年移轉棟數為2.68萬棟，較2017年同期增加14.4%，新北市2018年為5.67萬棟，較2017年年增9%。不過，受11月選舉市場觀望，12月六都之中僅台南市的交易量增加，月增3.9%，其他地區盡皆衰退，整體移轉棟數月減3%。

資料來源：內政部（統計日期：截至2018年11月）

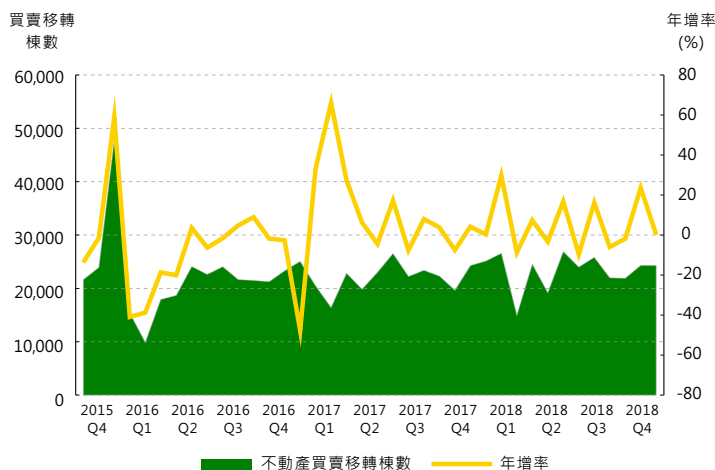
零售業營業額及年增率



CCI消費者信心指數



全國不動產買賣移轉棟數



景氣動向

國發會公布2018年11月景氣對策信號綜合判斷分數為17分，較上月下降5分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先、同時指標均持續下跌，顯示景氣擴張漸趨緩，須密切關注後續變化。展望未來，勞動市場情勢穩定，廠商人力需求持續增加，11月失業率降至3.7%，續呈近18年同月最低；加以，每月經常性薪資增幅已連續11個月突破2%，有助維繫消費支出。

整體而言，明年全球經濟成長將趨緩，各機構預估國內明年經濟成長將低於今年，預測值介於2.1%~2.6%；且明年全球經濟下行風險漸增，政府將密切關注對國內景氣的可能影響，適時因應。

中美貿易戰糾紛，加上全球經濟復甦遲緩等因素，去年12月台灣製造業採購經理人指數續跌3.2個百分點，來到了44.8%，不僅是連4跌，更是2012年7月指數創編以來，最快緊縮速度。而非製造業經理人指數(NMI)連續2個月呈現擴張，但是12月指數回跌0.7個百分點，來到51.6%。

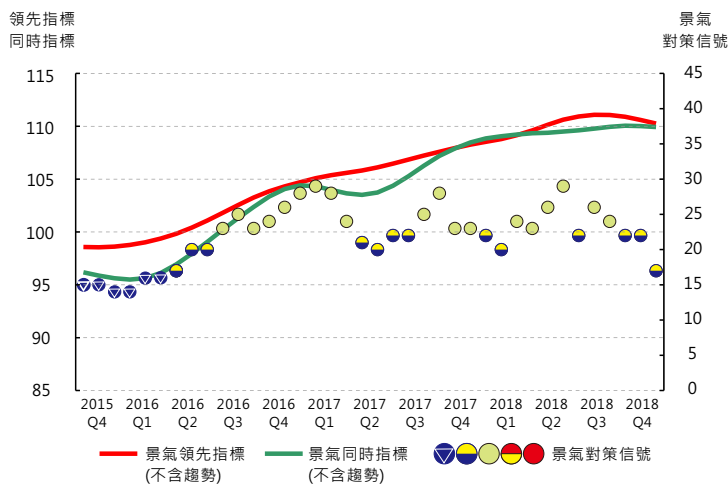
資料來源：國發會、中經院（統計日期：截至2018年12月）

公司登記

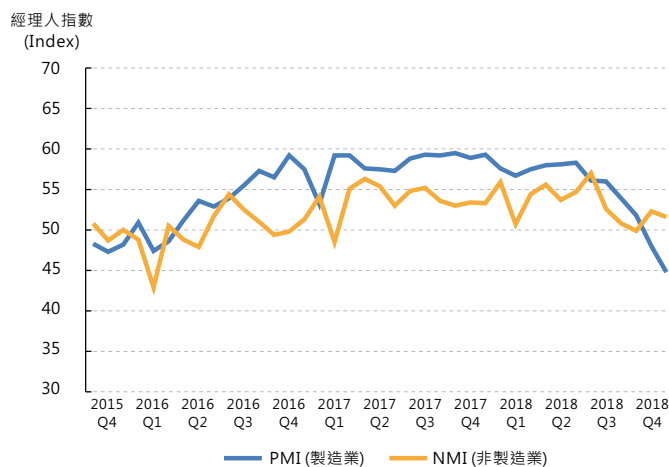
依商業處統計資料顯示，台北市公司登記家數總計17萬9,519家，較上季略減188家，連續兩季出現負成長，整體而言，總家數變化不大，但各行業成長幅度皆出現放緩，過往第四季的新增公司家數有季節性的縮減。以行業別來看，批發零售業家數Q4減少505家，仍是公司家數減少的主要原因。在淨增加的部分，「金融保險業」增加226家最多，而「專業技術業」在Q4同樣增加了223家。

資料來源：台北市商業處（統計日期：截至2018年12月）

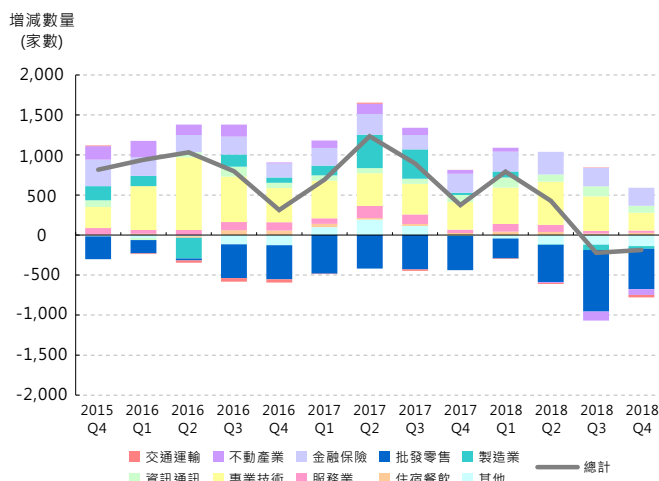
景氣動向及對策信號



PMI指數及NMI指數



台北市公司登記增減家數



平均租金

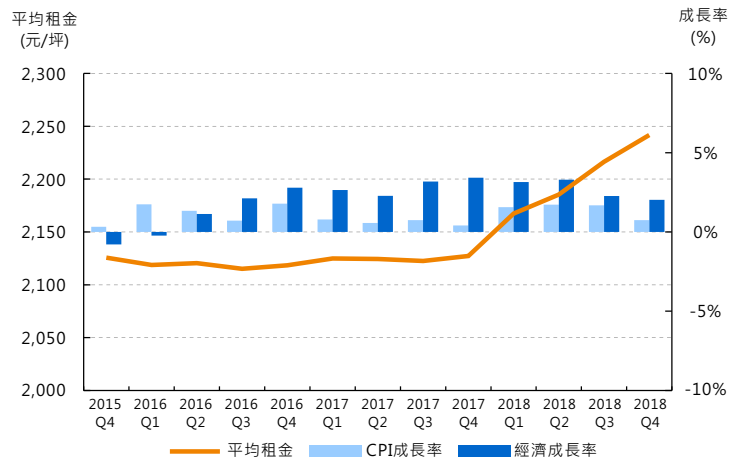
全球經濟復甦力道自2018年已有趨緩跡象，台灣經濟成長率雖然已連續二年突破2.5%，但成長力道不如2017年，這是受到中美貿易紛爭帶來不確定性影響，台灣成長模式側重內需支撐，國內需求的穩健成長對GDP帶來正面貢獻，國外淨需求則呈現負面因素。中經院估測2019年經濟成長各季成長率分別為1.9%、1.84%、2.4%、2.52%，呈現「先低後高」的走勢，包括下半年有台商回流的激勵效果，民間投資將有好轉的跡象，對GDP有正向貢獻。

2018年全年CPI年增1.35%，維持成長態勢，物價還是溫和平穩、緩步上漲。12月消費者物價指數月減0.5%，比上年同月下跌0.05%，創下近14個月來新低。展望2019全年預測數為0.96%，整體來看，物價漲幅仍屬平穩，且無通縮的疑慮。

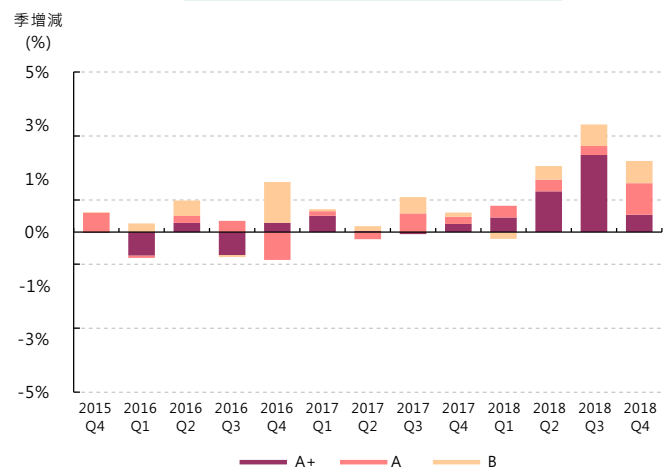
辦公租金方面，租賃市場優於買賣市場，租金連續四季上漲，成長幅度高，平均租金上漲至2,242元。受惠於大型企業換屋潮，對於頂級辦公需求提高，企業為了整合散落各地的辦公室，一次承租坪數較大的頂級商辦，持續拉高A+辦公租金上漲至3,106元，而各商圈租金都有明顯上漲趨勢，尤其信義世貿商圈表現最為亮眼，南山廣場進駐率高，進而帶動信義世貿商圈租金履創新高，平均租金連四季的上漲。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司

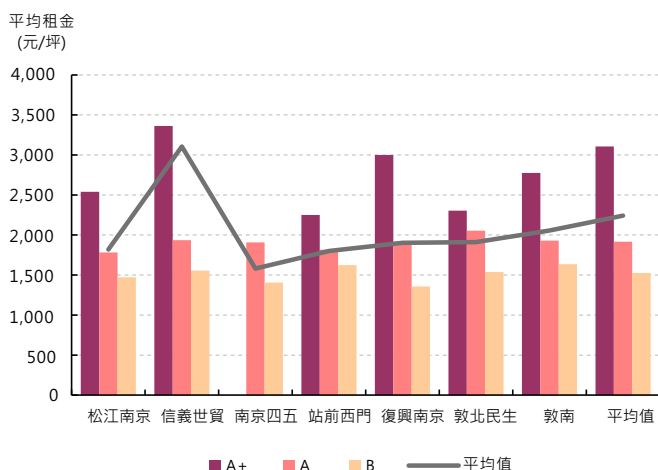
經濟成長及物價指數



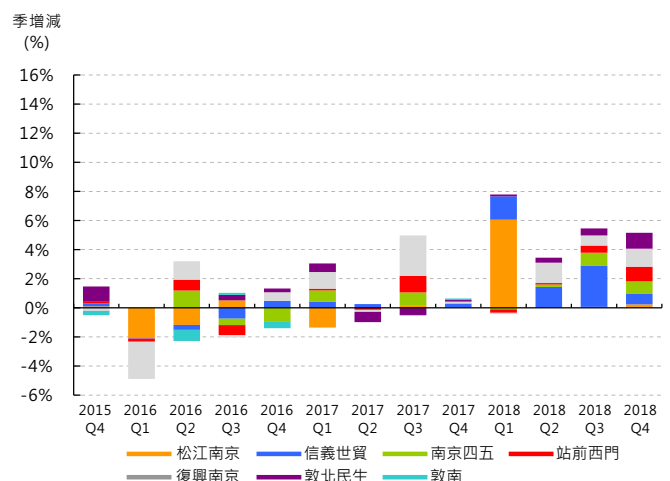
各等級大樓平均租金增減



商圈各等級大樓平均租金



各商圈大樓平均租金增減



空置率

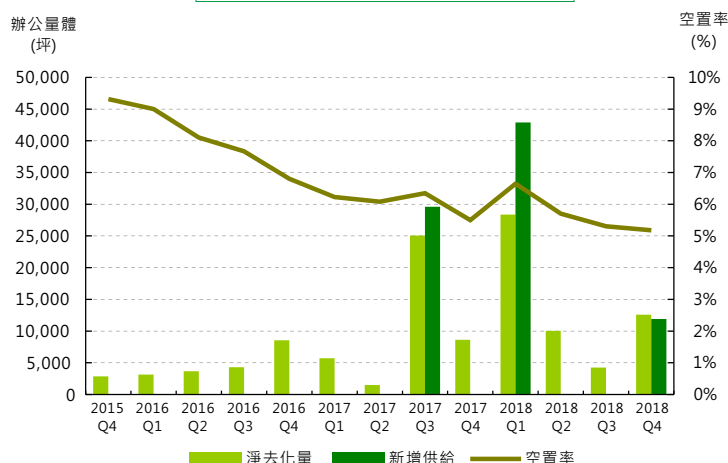
商辦租賃市場回溫力道強，受惠於新大樓出租表現優於預期、企業搬遷潮及共享辦公室的興起，加速租賃市場的需求強勁，租賃市場優於買賣市場，平均空置率降至6%以下來到5.18%，去化表現亮眼。

從各商圈空置率來看，信義世貿空置率在去年下修幅度最為明顯，從第三季的7.75%下修至5.41%，2019年信義世貿商圈並無新大樓釋出，空置率可望持續下修，其次是松江南京商圈下修至4.17%，信義世貿及松江南京空置率分別都創下有史以來的新低點。而敦北民生商圈及敦南商圈受到租戶搬遷，空置率上升較明顯。

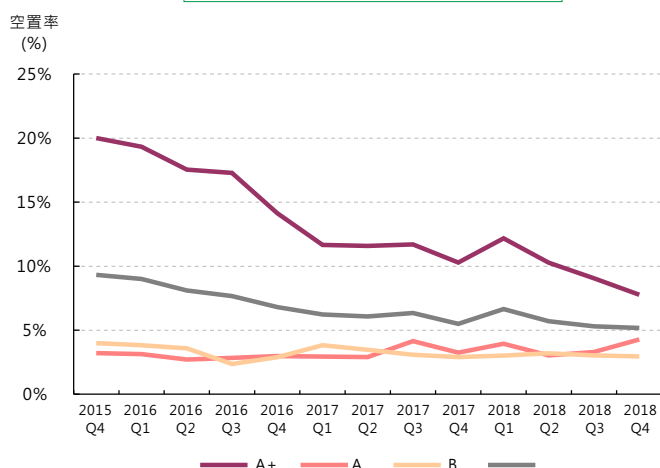
從各等級辦公來看，企業對於辦公室的升級，頂級辦公需求擴大，使得A+辦公空置率大幅修正至7.77%，為本季降幅最大的等級，A級辦公則空置率小幅增加至4.27%，B級辦公空置率則持平在2.95%。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

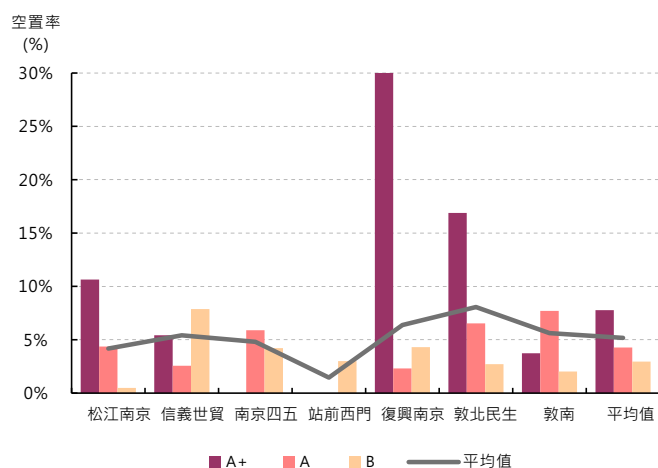
供給去化量及空置率



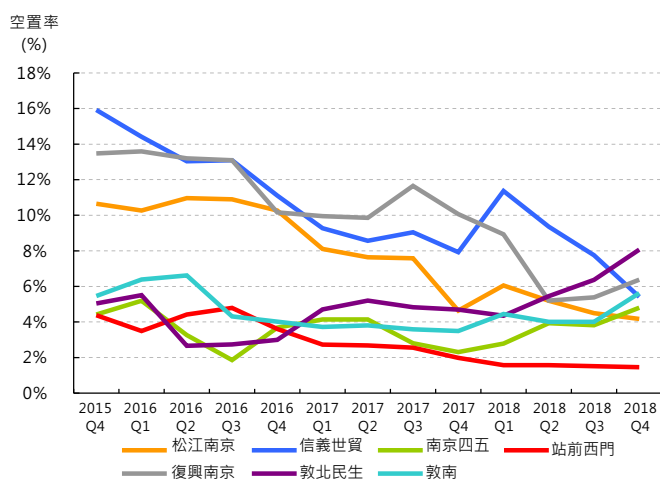
各等級大樓平均空置率走勢



商圈各等級大樓空置率



各商圈大樓平均空置率走勢



租賃市場

信義全球資產管理股份有限公司

2018Q4平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2018Q4	上一季 2018Q3	去年同期 2017Q4	本季 2018Q4	上一季 2018Q3	去年同期 2017Q4
平均值 Average	 2242 NT\$/ping 22.6 US\$/sq.m.	2216 NT\$/ping 22.3 US\$/sq.m.	2127 NT\$/ping 21.4 US\$/sq.m.	 5.18 %	5.30 %	5.50 %
A+級辦公大樓 Grade A+	 3106 NT\$/ping 31.3 US\$/sq.m.	3089 NT\$/ping 31.1 US\$/sq.m.	2965 NT\$/ping 29.9 US\$/sq.m.	  7.77 %	9.05 %	10.29 %
A級辦公大樓 Grade A	 1917 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	1899 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	1880 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	 4.27 %	3.29 %	3.24 %
B級辦公大樓 Grade B	 1526 NT\$/ping 15.4 US\$/sq.m.	1515 NT\$/ping 15.3 US\$/sq.m.	1502 NT\$/ping 15.1 US\$/sq.m.	 2.95 %	3.03 %	2.90 %
松江南京商圈 SN District	 1820 NT\$/ping 18.4 US\$/sq.m.	1816 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	1711 NT\$/ping 17.3 US\$/sq.m.	 4.17 %	4.49 %	4.64 %
信義世貿商圈 XWT District	 3106 NT\$/ping 31.3 US\$/sq.m.	3083 NT\$/ping 31.1 US\$/sq.m.	2909 NT\$/ping 29.3 US\$/sq.m.	  5.41 %	7.75 %	7.93 %
南京四五段商圈 N45 District	 1581 NT\$/ping 15.9 US\$/sq.m.	1567 NT\$/ping 15.8 US\$/sq.m.	1553 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	 4.80 %	3.81 %	2.31 %
站前西門商圈 MSW District	 1800 NT\$/ping 18.1 US\$/sq.m.	1782 NT\$/ping 18.0 US\$/sq.m.	1775 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	 1.45 %	1.51 %	1.98 %
復興南京商圈 FN District	 1902 NT\$/ping 19.2 US\$/sq.m.	1879 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	1841 NT\$/ping 18.6 US\$/sq.m.	 6.38 %	5.39 %	10.06 %
敦北民生商圈 DNM District	 1911 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	1890 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	1872 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	  8.06 %	6.36 %	4.69 %
敦南商圈 DS District	 2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	  5.62 %	4.01 %	3.49 %
內科平均值 Average	 1162 NT\$/ping 11.7 US\$/sq.m.	1154 NT\$/ping 11.6 US\$/sq.m.	1148 NT\$/ping 11.6 US\$/sq.m.	  3.43 %	4.83 %	4.52 %
西湖段 Xihu Sec.	 1324 NT\$/ping 13.4 US\$/sq.m.	1308 NT\$/ping 13.2 US\$/sq.m.	1288 NT\$/ping 13.0 US\$/sq.m.	  0.84 %	1.95 %	1.51 %
文德段 Wende Sec.	 1073 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1073 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1082 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	 7.36 %	7.94 %	7.80 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	 899 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	902 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	907 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	  3.48 %	6.92 %	6.66 %

1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

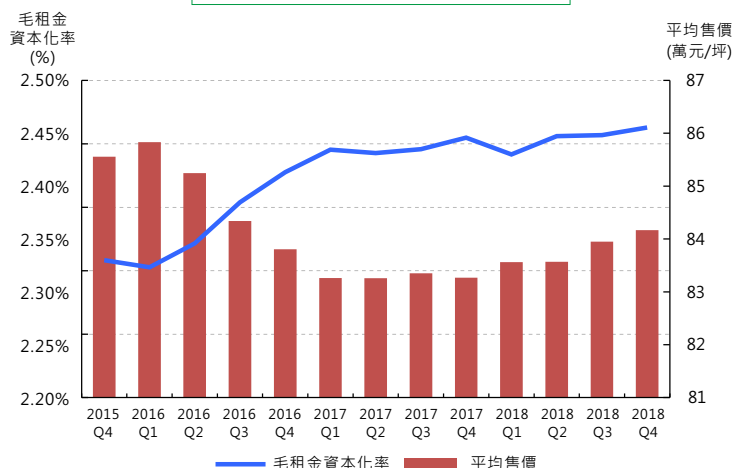
資料來源 信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

資本價值

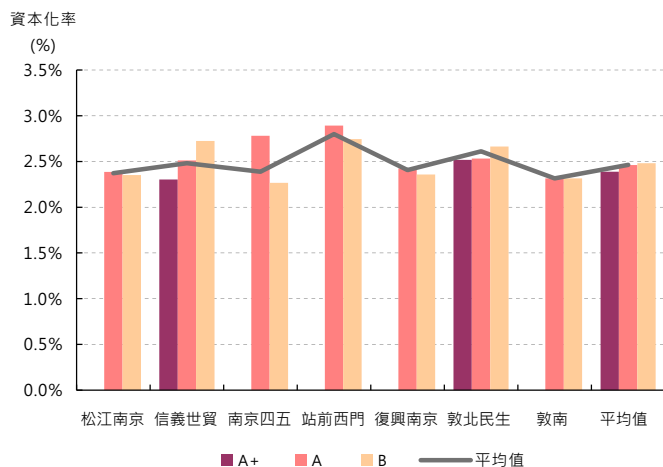
從買賣交易來看，表現最亮眼的A+辦公上升幅度最為明顯，平均售價來到128.7萬元。從各商圈來看，第四季漲幅表現較佳的是站前西門商圈，售價上升至71.4萬元，自從西區門戶計畫加持，成功翻轉站前西門，帶動企業插旗，加上雙子星大樓開發案順利標脫，站前西門商圈商辦熱度後市看漲，其餘商圈則呈現微幅修正的走勢。整體而言，北市商辦售價處於平穩走勢，平均租金資本化率則落在2.31%~2.80%的區間。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

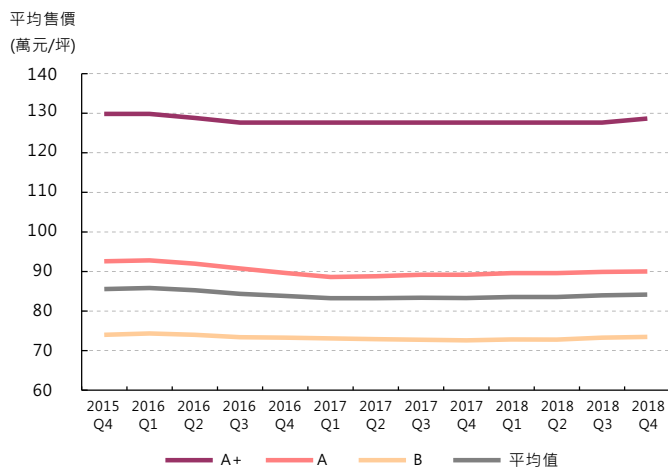
平均售價及租金資本化率



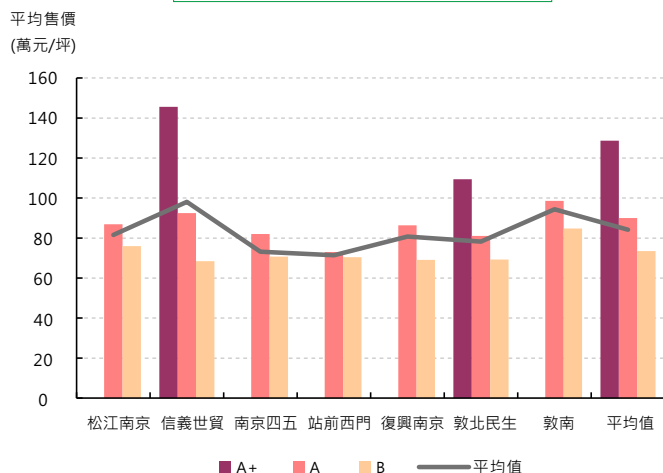
商圈各等級大樓資本化率



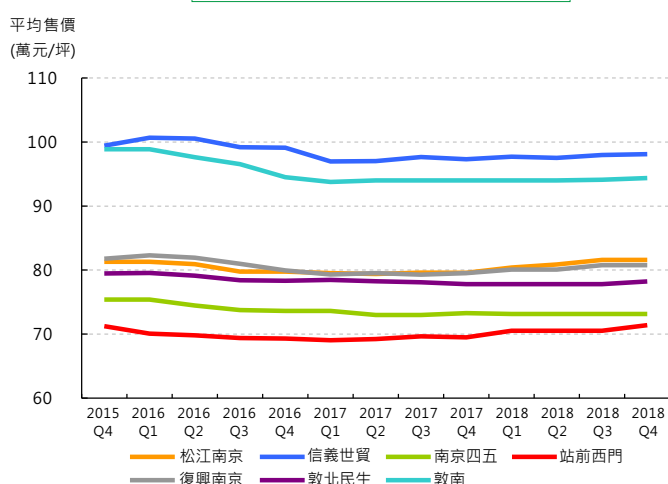
各等級大樓平均售價走勢



商圈各等級大樓平均售價



各商圈大樓平均售價走勢



2018Q4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 2018Q4	上一季 2018Q3	去年同期 2017Q4	本季 2018Q4	上一季 2018Q3	去年同期 2017Q4
平均值 Average	842 NT\$1,000/p 8,487 US\$/sq.m.	839 NT\$1,000/p 8,465 US\$/sq.m.	833 NT\$1,000/p 8,396 US\$/sq.m.	2.46 %	2.46 %	2.45 %
A+級辦公大樓 Grade A+	1,287 NT\$1,000/p 12,974 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 %	2.41 %	2.36 %
A級辦公大樓 Grade A	900 NT\$1,000/p 9,076 US\$/sq.m.	899 NT\$1,000/p 9,065 US\$/sq.m.	892 NT\$1,000/p 8,993 US\$/sq.m.	2.46 %	2.45 %	2.46 %
B級辦公大樓 Grade B	735 NT\$1,000/p 7,409 US\$/sq.m.	733 NT\$1,000/p 7,389 US\$/sq.m.	726 NT\$1,000/p 7,320 US\$/sq.m.	2.48 %	2.47 %	2.47 %
松江南京商圈 SN District	816 NT\$1,000/p 8,226 US\$/sq.m.	816 NT\$1,000/p 8,226 US\$/sq.m.	796 NT\$1,000/p 8,022 US\$/sq.m.	2.37 %	2.37 %	2.43 %
信義世貿商圈 XWT District	981 NT\$1,000/p 98,918 US\$/sq.m.	980 NT\$1,000/p 98,785 US\$/sq.m.	973 NT\$1,000/p 98,127 US\$/sq.m.	2.48 %	2.47 %	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.	733 NT\$1,000/p 7,389 US\$/sq.m.	2.39 %	2.35 %	2.34 %
站前西門商圈 MSW District	714 NT\$1,000/p 7,199 US\$/sq.m.	705 NT\$1,000/p 7,112 US\$/sq.m.	695 NT\$1,000/p 7,007 US\$/sq.m.	2.80 %	2.79 %	2.84 %
復興南京商圈 FN District	808 NT\$1,000/p 8,143 US\$/sq.m.	808 NT\$1,000/p 8,143 US\$/sq.m.	795 NT\$1,000/p 8,019 US\$/sq.m.	2.41 %	2.41 %	2.39 %
敦北民生商圈 DNM District	782 NT\$1,000/p 7,889 US\$/sq.m.	778 NT\$1,000/p 7,846 US\$/sq.m.	778 NT\$1,000/p 7,846 US\$/sq.m.	2.61 %	2.61 %	2.59 %
敦南商圈 DS District	944 NT\$1,000/p 9,517 US\$/sq.m.	941 NT\$1,000/p 9,489 US\$/sq.m.	940 NT\$1,000/p 9,478 US\$/sq.m.	2.31 %	2.32 %	2.32 %
內科平均值 Average	511 NT\$1,000/p 5,153 US\$/sq.m.	511 NT\$1,000/p 5,153 US\$/sq.m.	508 NT\$1,000/p 5,122 US\$/sq.m.	2.73 %	2.71 %	2.71 %
西湖段 Xihu Sec.	580 NT\$1,000/p 5,848 US\$/sq.m.	579 NT\$1,000/p 5,838 US\$/sq.m.	574 NT\$1,000/p 5,788 US\$/sq.m.	2.74 %	2.71 %	2.69 %
文德段 Wende Sec.	451 NT\$1,000/p 4,548 US\$/sq.m.	450 NT\$1,000/p 4,538 US\$/sq.m.	446 NT\$1,000/p 4,497 US\$/sq.m.	2.86 %	2.86 %	2.91 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	437 NT\$1,000/p 4,406 US\$/sq.m.	439 NT\$1,000/p 4,427 US\$/sq.m.	443 NT\$1,000/p 4,467 US\$/sq.m.	2.47 %	2.47 %	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

資本價值

2018年全年商用不動產大型交易合計約1,111億元，相較於2017年726億元，成交量明顯回溫，又以工業廠房為交易大宗，受惠於中美貿易戰的升溫，許多企業回台生產佈局轉向積極，壽險及金融業資金重新回到國內投入商用不動產，許多金控近年開始購地蓋新的企業總部，商用不動產在今年繳出亮眼成績。

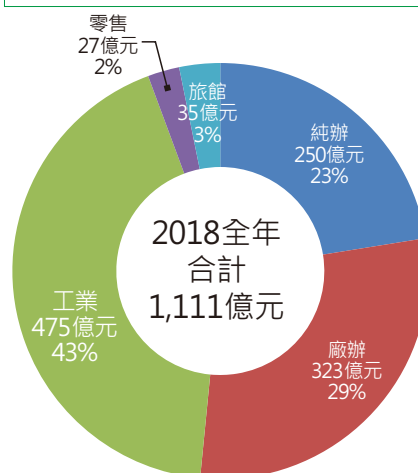
從產品類別來看，工業廠房仍是交易重點，以475億元(佔43%)佔比最高，成交金額也創下有史以來新高，其次為廠辦大樓323億元(佔29%)，純辦則以250億元(佔23%)排名第三，旅館以35億元(佔3%)排名第四。

從買方類別來看，傳產業佔總體交易量最多，以355億元居首(佔32%)，台塑以187億元買下台北企業總部大樓為傳產業交易最受矚目的一筆，科技業以230億元(佔21%)居次，金融業以178億元(佔16%)排名第三，受金融市場不穩定影響，金融業資金重回商用不動產投資，建設業以92億元(佔8%)排名第四。2018年多以自用型買方為首的買氣陸續回籠。

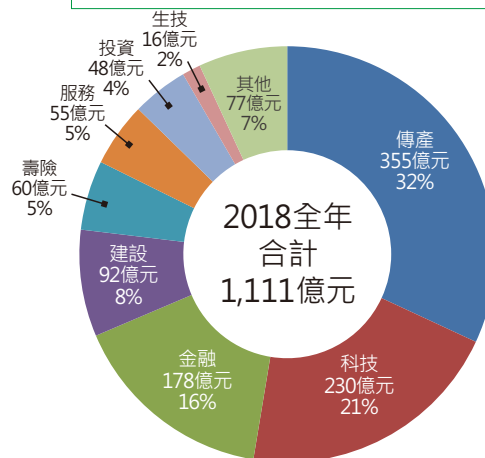
市場交易案例方面，第四季交易集中在工業地產及純辦，純辦大樓方面，新壽以20.07億元標下台北金融中心大樓部分樓層。玉山銀以60.8億元買下冠德建設向國防部承租、位於民生段地上權與兩棟建築物。陽信銀行以76.5億元買下忠泰建設興建中的商辦大樓，位於中山段二小段，將當企業總部使用。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

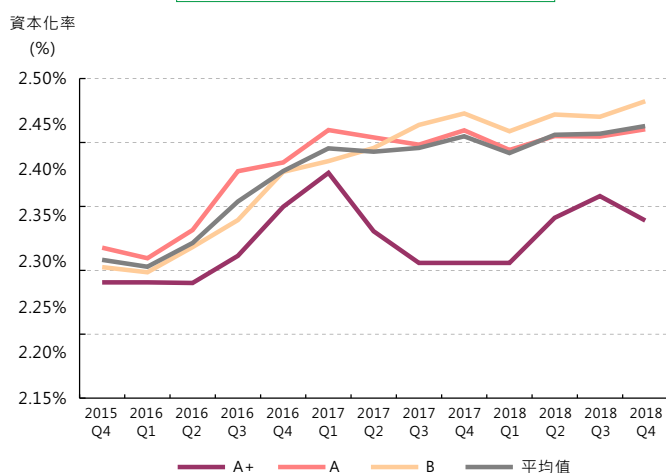
商用不動產大型交易產品類型



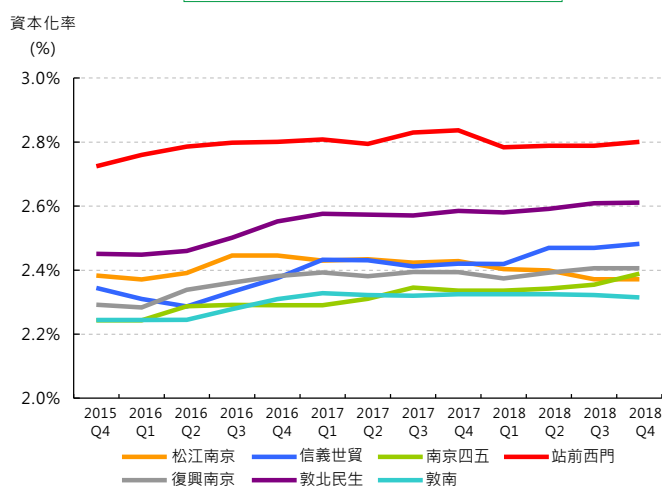
商用不動產大型交易買方類型



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

2018Q4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	2018.10	BOSS TOWER 大樓	台北市中山區	建物	291 坪	2.65 億元	岱宇國際
純辦	2018.11	台北金融中心大樓	台北市松山區	建物	1902 坪	20.07 億元	新光人壽
純辦	2018.11	冠德建設敦北地上權辦公	台北市松山區	建物	11419 坪	60.88 億元	玉山商業銀行
純辦	2018.12	高雄前金區民生段純辦	高雄市前金區	建物	1110 坪	4.00 億元	鳳凰旅遊
純辦	2018.12	忠泰建設預售商辦大樓	台北市中山區	建物	5940 坪	76.50 億元	陽信銀行
零售	2018.11	中美村商場	桃園市中壢區	建物	3689 坪	6.25 億元	全球人壽保險
零售	2018.12	「京城」店面	高雄市鼓山區	土地	10976 坪	5.85 億元	樂施達
廠辦	2018.11	壹傳媒集團總部	台北市內湖區	建物	5269 坪	17.94 億元	台灣人壽
廠辦	2018.11	遠東世紀廣場	新北市中和區	建物	1054 坪	3.41 億元	臺銀人壽
廠辦	2018.11	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物	1462 坪	4.60 億元	億東纖維
廠辦	2018.12	漢偉資訊大樓	新北市中和區	建物	1010 坪	2.97 億元	晶睿
工業	2018.10	平鎮工業區廠房	桃園市平鎮區	建物	1003 坪	1.59 億元	台灣迪安科技
工業	2018.10	宏大拉鍊龍潭廠	桃園市龍潭區	建物	4568 坪	4.88 億元	萬達資產管理等公司
工業	2018.10	桃園楊梅區大金山下段土地	桃園市楊梅區	土地	2326 坪	3.84 億元	佳總
工業	2018.10	樹谷科技園區土地	台南市新市區	土地	9259 坪	5.69 億元	東煒建設
工業	2018.10	高雄市楠梓加工區廠房	高雄市楠梓區	建物	3758 坪	2.10 億元	界霖科技
工業	2018.10	上崙工業用地工業區土地	台南市仁德區	土地	3476 坪	3.82 億元	奇美實業
工業	2018.11	南投南崗工業區廠房	南投縣南投市	土地	1304 坪	2.07 億元	豐聖興業
工業	2018.11	南投南崗工業區廠房	南投縣南投市	土地	883 坪	1.46 億元	漢豐表面處理
工業	2018.11	屏東工業區土地	屏東縣枋寮鄉	土地	20140 坪	6.24 億元	三新實業
工業	2018.11	大發工業區土地	高雄市大寮區	土地	6271 坪	7.90 億元	國巨
工業	2018.11	桃園海湖坑口工業區廠房	桃園市蘆竹區	建物	1842 坪	3.30 億元	國碳科
工業	2018.11	台南仁德區新工段土地	台南市仁德區	土地	2963 坪	3.21 億元	大成國際鋼鐵
工業	2018.11	華亞科技園區土地	桃園市龜山區	土地	1085 坪	4.88 億元	聯德控股

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

投資市場

2018Q4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
工業	2018.11	柳營科技工業區土地	台南市柳營區	土地 4015 坪	3.13 億元	新創環保科技
工業	2018.11	柳營科技工業區廠房	台南市柳營區	土地 6142 坪	6.99 億元	光宇材料
工業	2018.11	台南仁德區新工段廠房	台南市仁德區	土地 2963 坪	3.21 億元	大國鋼
工業	2018.11	華亞科技園區廠房	桃園市龜山區	土地 11015 坪	42.80 億元	廣達電腦
工業	2018.11	社后樟樹灣工業區土地	新北市汐止區	土地 3517 坪	9.37 億元	鉅富開發
工業	2018.11	高雄大寮區磚仔礮段土地	高雄市大寮區	土地 5772 坪	5.00 億元	高山建設
工業	2018.11	光明絲織觀音廠	桃園市觀音區	土地 6490 坪	6.55 億元	東齊染整股份
工業	2018.12	台泥新竹預拌廠土地	新竹縣竹東鎮	未揭露	5.40 億元	台泥
工業	2018.12	樹谷科技園區土地	台南市新市區	土地 15459 坪	8.50 億元	奇景光電
工業	2018.12	新營工業區廠房	台南市新營區	土地 14024 坪	9.12 億元	華新
工業	2018.12	新竹工業區廠房	新竹縣湖口鄉	建物 6881 坪	5.71 億元	晟德大藥廠
工業	2018.12	基隆七堵區工建段廠房	基隆市七堵區	土地 10083 坪	17.19 億元	儷灣資產
工業	2018.12	鳳山工業區	新竹縣湖口鄉	土地 5071 坪	7.36 億元	大銀微系統
工業	2018.12	鳳山工業區	新竹縣湖口區	土地 5286 坪	7.70 億元	陸聯
工業	2018.12	桃園楊梅區草湳坡段土地	桃園市楊梅區	土地 3232 坪	3.07 億元	新華

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，近一年售價維持平盤走勢，第四季平均售價為51.1萬元，平均租金1,162元，租金資本化率為2.73%，平均空置率也明顯的下修至3.43%。受惠於傳產及建設業積極購地置產，內湖土地出現一地難求的情形，華固、長虹買潭美段土地，預計開發商辦大樓，而大型企業包含台塑、台壽紛紛搶進內湖購置整棟辦公大樓。

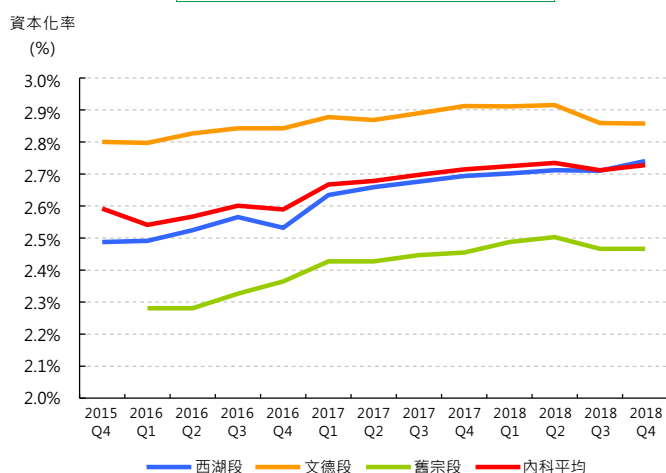
各商圈表現來看，西湖段廠辦租金連續四季上漲，平均租金來到1,324元，空置率更降至1%以下，來到0.84%，平均售價為58萬元，租金資本化率為2.73%。文德段平均租金為1,073元，空置率為7.36%，平均售價為45.1萬元，租金資本化率為2.86%。而舊宗段則淨去化量表現最佳，從上一季6.92%下修至3.48%。平均租金899元，平均售價為43.9萬元，租金資本化率為2.47%。

2018年第四季的廠辦大型交易，交易多位於內湖，興富發在第四季持續積極購地，以18.39億元向三陽工業買下內湖區安康段土地，台灣人壽以17.94億元買下香港商壹傳媒位於台北市內湖總部的兩棟辦公大樓。

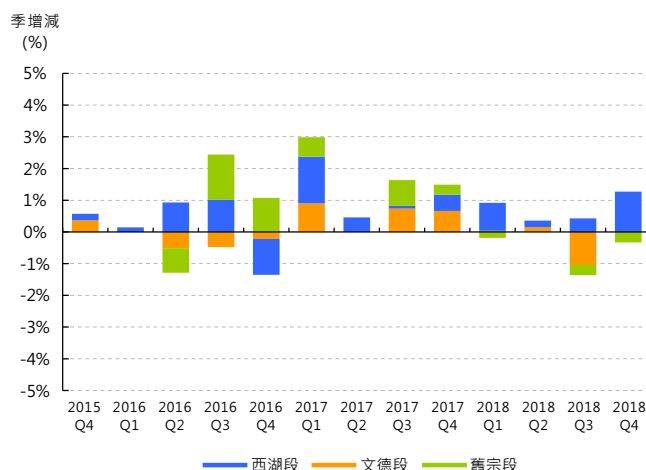
工業地產方面，2018年第四季市場大型交易仍集中在工業地產，交易以桃園市及台南市佔為最大宗。科技業及傳產業持續投入工業地產，第四季較受矚目的一筆是廣達電以42.8億元向中嘉國際買下華亞科技園區廠房，去年已有許多科技業受大陸經營成本提升及中美貿易戰的影響，回台購地擴廠意願積極。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

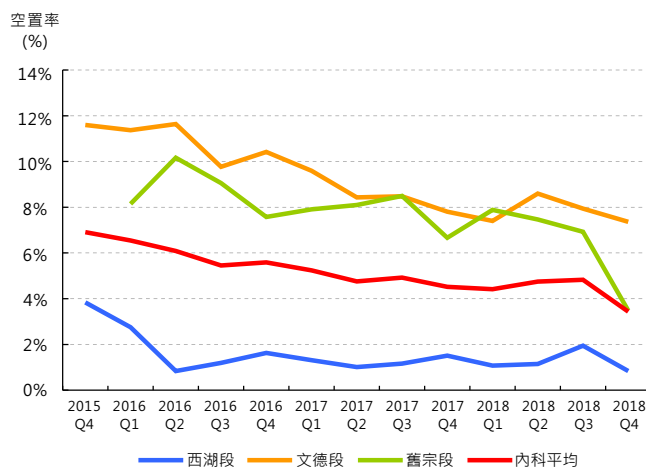
內科各商圈資本化率走勢



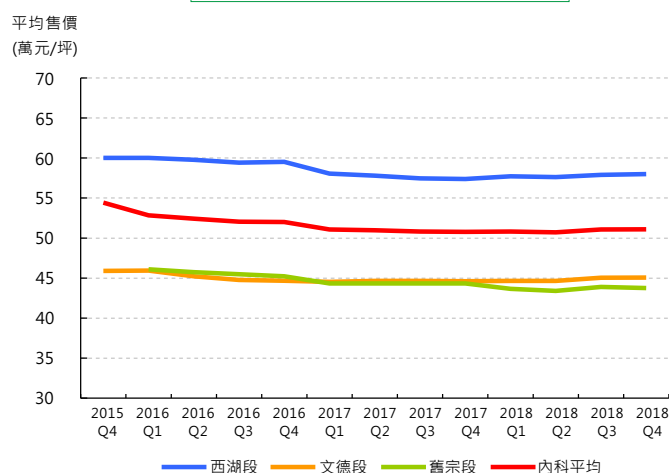
內科各商圈平均租金增減



內科各商圈平均空置率走勢



內科各商圈平均售價走勢



市場展望

受全球景氣持續擴張的帶動，台灣經濟2018年上半年仍有良好表現，不只出口持續兩位數成長，股市也維持萬點以上，不過自第三季起，由於美中貿易戰開始發酵，加上美國升息帶動強勢美元，引發全球資金移動，新興市場及開發中經濟體金融波動加劇，連帶影響美、歐、日等主要經濟體及台灣金融市場，使得下半年景氣展望轉為保守。

2019年台灣經濟受到美中貿易戰持續升級，國際主要預測機構皆認為2019年全球貿易成長將不如2018年表現，美中貿易爭端若持續延燒，將打擊投資及製造活動，加上2018年以來國際油價受到地緣政治紛擾而走高，帶動原物料價格維持高點，然油價缺乏經濟面支持，未來可能將逐步回落。

展望2019年，商用不動產售價租金將持續上漲，受惠於企業搬遷潮及共享辦公室的崛起，對於頂級辦公需求將持續擴大，而未來無新辦公大樓釋出，商辦租金勢必持續上漲。2019年國際金融市場預估持續震盪，壽險及金融業資金有望持續回到國內投入商用不動產。受中美貿易戰及大陸經營成本提升，台商迫切回台尋地，連續兩年工業地交易量維持高檔，看好台商回流潮，2019年工業地產仍是交易焦點。

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37%、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。

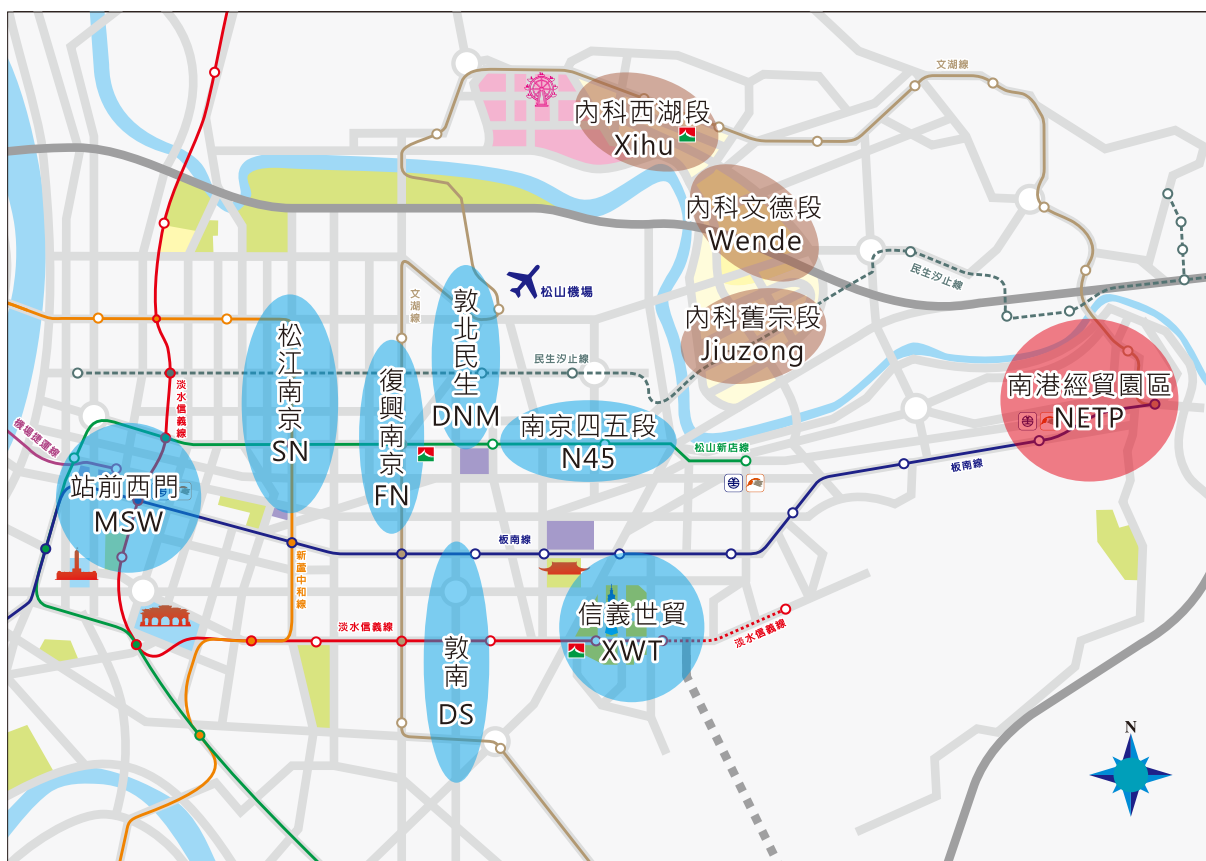
毛租金資本化率

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。

台北市主要辦公商圈



服務據點



☎ 2758-5880 🏢 台北市信義區信義路五段2號11樓



☎ 8789-1514 🏢 台北市信義區信義路五段100號



☎ 2751-6000 🏢 台北市松山區南京東路三段276號



☎ 2659-2828 🏢 台北市內湖區洲子街73-1號