

摘要

【目錄】

1 摘要

9 買賣市場











2 總體經濟

11 投資市場

6 租賃市場

15 市場展望

【市場概況】

	本季 2019Q1	趨勢 Trend
 空置率	4.16 %	
 新增供給	0 Ping	
 平均租金	2,261 NT\$/P	
 平均售價	843,000 NT\$/P	
 年化租金資本化率	2.49 %	

【聯絡我們】

總部代表號

2758-5880

工業地產部

2659-2828

顧問發展部

2720-8896

商仲一部

2758-8699

商仲二部

2751-6000

估價師事務所

8789-1514

投資一部

2729-8800

投資二部

2722-8686

信義集團

2755-7666

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。

1664588188

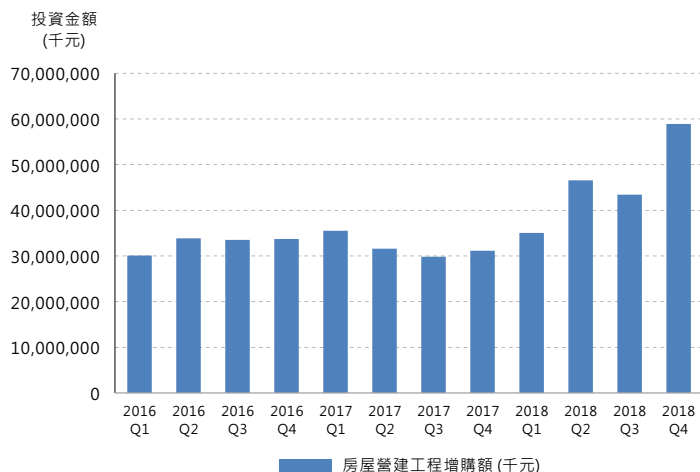
商用市場首季迎喜氣 租賃市場增溫力道強

2019年開春，土地交易受惠於建商積極獵地，交易金額創下首季新高。商用不動產市場仍以工業地產為本季焦點，台商回台投資意願持續擴大，並以中、南部交易最為熱絡。同一時間，辦公室去化表現亮眼，帶動各商圈租金行情上漲，依據信義全球資產第一季統計，台北市平均售價來到84.3萬，而租賃市場需求持續旺盛，空置率已降到5%以下來到4.16%，平均租金上升至2,261元。內科廠辦部分，平均售價維持在51.1萬元，平均租金略升至1,168元，租賃市場表現優於買賣市場。

受台商回流擴大投資台灣，積極尋地蓋廠房，工業地產持續成為2019年首季焦點，買方多為科技業、傳產業，其中物流廠房需求旺盛，全聯實業及全家分別在台中投資物流中心，企業看好台中及高雄，持續加碼投資。建商看好市場需求積極獵地。整體而言，北市商辦租賃優於買賣，信義世貿商圈租賃需求持續擴大，許多辦公大樓因此調高租金，預計今年空置率持續下修，頂級辦公需求持續增溫。

依據經濟部統計處資料顯示(詳見下圖)，製造業國內固定資產增購額來看，以房屋及營建工程增購額年增率達89.1%最高。台商受美中貿易摩擦影響，擴增國內產線，大型半導體投資計畫持續興建廠房，使得去年Q4製造業房屋營建工程增購額來到5,889萬元，創下近期新高，隨人工智慧、物聯網、車用電子及5G通訊技術等新興應用擴增，有利維繫國內半導體廠商持續投入先進製程，加上台商回流及離岸風電等投資陸續啟動，將有助於維繫國內供應鏈投資動能。

製造業國內固定資產增購額



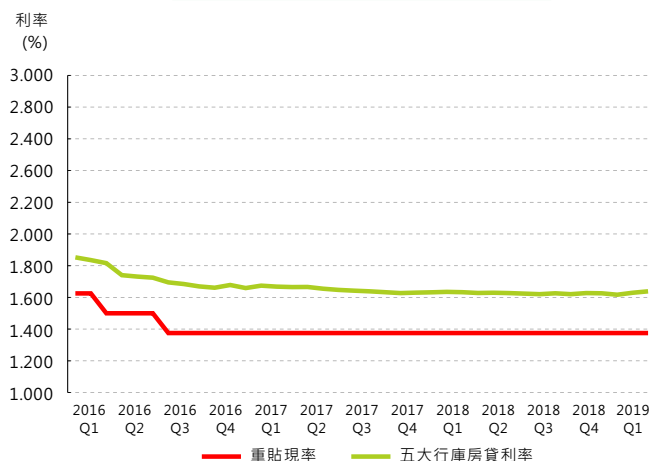
資料來源：經濟部統計處--製造業投資及營運概況調查

利率

中央銀行召開今年第1季理監事聯席會議，宣佈利率「連11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%，並下修今年經濟成長率至2.13%，相較於去年第四季央行預估今年經濟成長率2.33%，下修0.2個百分點。五大銀行公佈2月新增房貸利率1.638%，央行表示，利率上升主因乃是利率較優惠的青年安心成家貸款占比下滑，導致房貸平均利率上漲。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2019年3月）

重貼現率及房貸利率

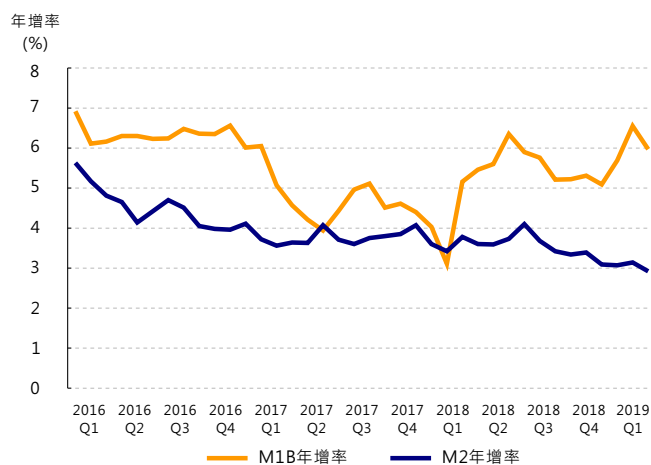


貨幣供給

今年2月貨幣總計數M1B及M2年增率分別為5.97%及2.92%，主因放款與投資成長減緩所致；1至2月M1B及M2平均年增率各為6.26%及3.03%，雖然續呈資金寬鬆的「黃金交叉」格局，卻較1月分別減少0.58及0.22個百分點，二者差距也縮減至3.05個百分點。其中，2月M2年增率跌破3%大關，創近十年半新低，但仍位於央行今年設定的成長目標區間2.5~6.5%。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2019年2月）

貨幣供給年增率

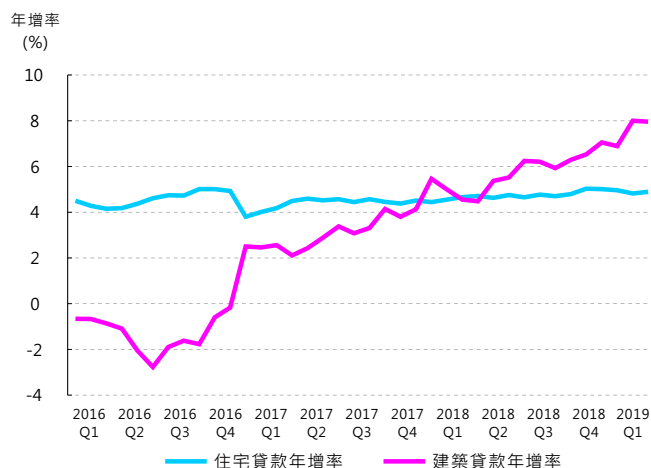


貸款餘額

央行公布2月購置住宅貸款餘額及建築貸款餘額各為新台幣7兆元及1.86兆元。在市場穩定情況下，房貸餘額基本上都會持續走揚，雖然2月有農曆春節、228連假等因素，工作天數較少，使得月增金額僅91億元，明顯低於前幾個月逾百億元的水準，2月房貸餘額仍穩健成長，年增率4.89%。房市上游的建築貸款，2月餘額1.86兆元，月減23億元，和去年同期相比，則成長7.96%。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2019年2月）

住宅貸款及建築貸款年增率

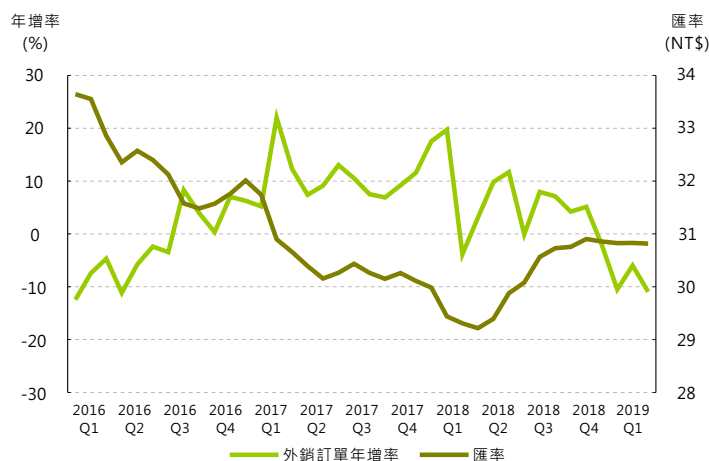


商品貿易

經濟部公布 2 月外銷訂單金額 289 億美元，較去年同期年減 10.9%，比先前預估的年減 1.4% 至 4.5% 幅度更大，主要是智慧型手機銷售疲弱、筆電接單表現也不佳，影響整體外銷訂單占比達 55% 的資訊通信及電子產品分別年減 11.1% 及 8.1%，加上傳統貨品接單普遍減少所致。近期美元持續走弱，讓國際匯市出現美元不易走強，也跌不下來，新台幣兌美元匯率 2019 年第一季均價 30.836 元，較 2018 年第四季均價 30.863 元，也僅 2.7 分的差距。

資料來源：主計總處 (統計日期：截至 2019 年 2 月)

外銷出口貿易及匯率

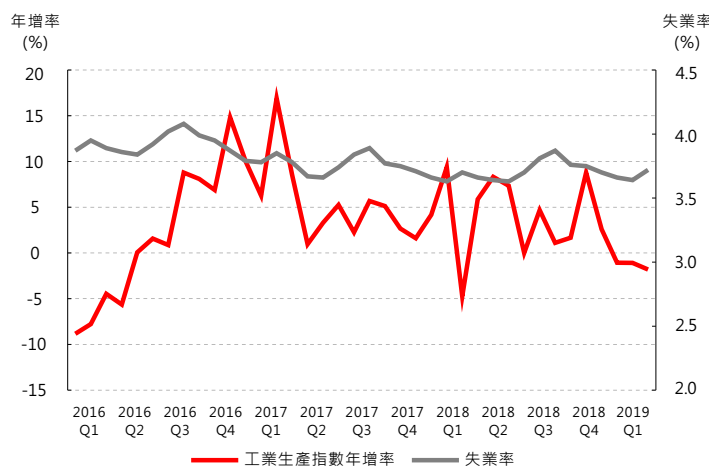


生產勞動

經濟部公布 2 月工業生產指數 86.15，年減 1.8%，其中權重逾九成的製造業生產指數 86.48，年減 1.75%，兩者皆呈連三個月衰退；而因春節因素，批發、零售業年減分別達 3.3% 及 9.1%。製造業生產進入淡季，加上智慧型手機銷售疲弱，景氣展望趨於保守，2 月製造業生產表現不振。2 月失業率為 3.72%，較前月上升 0.08 個百分點，主要受到春節後轉職及部分臨時性工作結束所致。

資料來源：主計總處 (統計日期：截至 2019 年 2 月)

工業生產指數及失業率

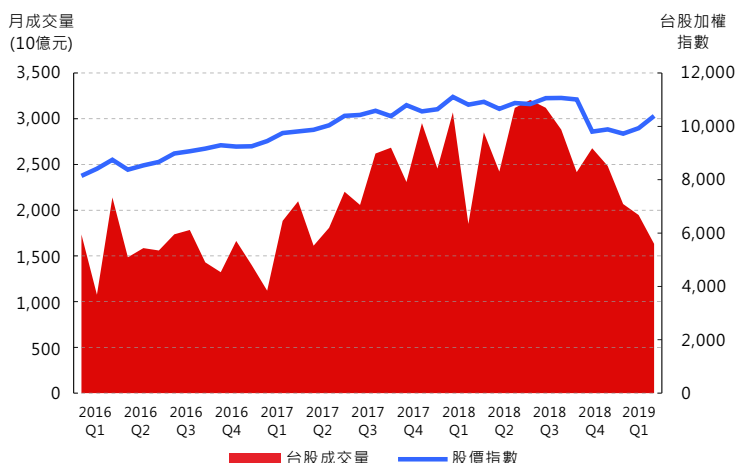


台股指數

台股 3 月震盪攻堅站上 10,600 點，指數帶量收高 10,641.04 點，大漲 104.78 點，成交值擴增逾 1,200 億元，第 1 季全球股市反彈，台股順勢低檔上攻。中美貿易談判似乎有所突破的利多消息傳出，帶動台股盤中再度轉強漲幅擴大，金融股受惠殖利率回升領軍台股走高，加上季底作帳買盤推升權值股緩步走高。

資料來源：主計總處 (統計日期：截至 2019 年 3 月)

台股成交量及成交指數

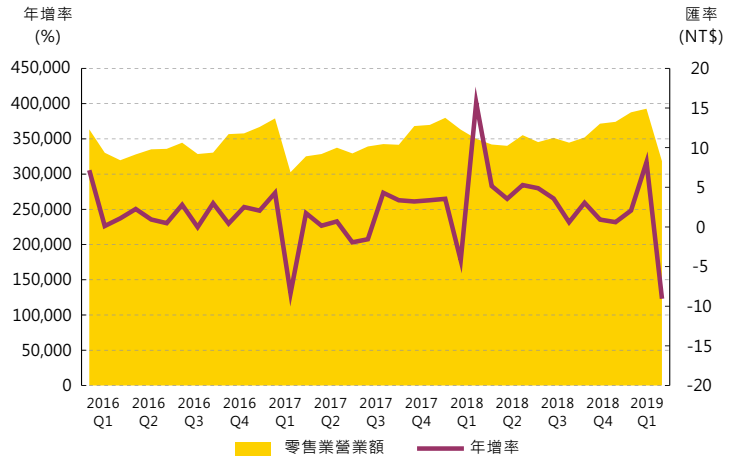


民間消費

經濟部統計2月零售業營業額3,183億元，年減9.1%，主因春節採購旺季集中在1月，致大部分零售業年增率均呈負成長。累計1至2月營業額7,111億元，年減0.3%，其中綜合商品零售業年增2.0%；汽機車則因逢新舊車款交替期，年減9.8%；資通訊及家電設備零售業因手機及家電銷售不佳，年減6.1%等較多，如扣除汽機車零售業則年增1.4%。展望3月份，零售業因母親節檔期提前展開，加上節能家電補助上路，可望帶動零售業績增溫。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2019年2月）

零售業營業額及年增率

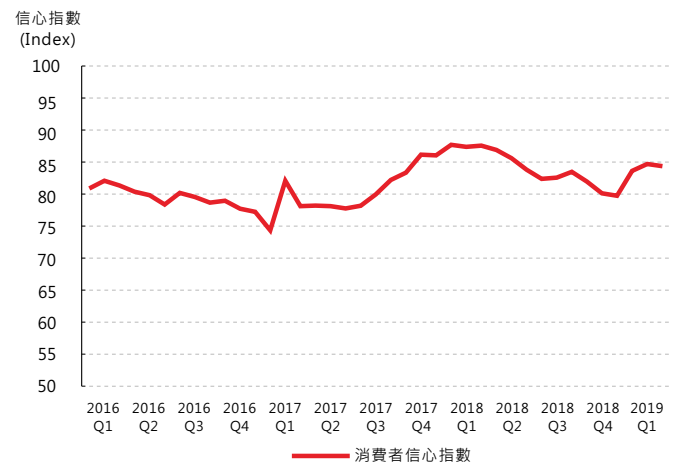


消費信心

中央大學台經中心公布3月消費者信心指數 (CCI) 調查，總數為84.36點，與上月的84.69下降0.33點，在調查的6項指標中，國內經濟景氣、耐久性財貨時機及就業機會三項指標上升，尤其在景氣部份，不但來到84點，比上月微幅上升0.05點，年變動也呈現上升0.7點，創下45個月以來最高點。景氣部分儘管相較於上個月、去年同期微幅上升，不過卻是2015年7月以來的高點，民眾比過去2、3年，對於經濟景氣信心較高。

資料來源：中央大學（統計日期：截至2019年3月）

CCI消費者信心指數

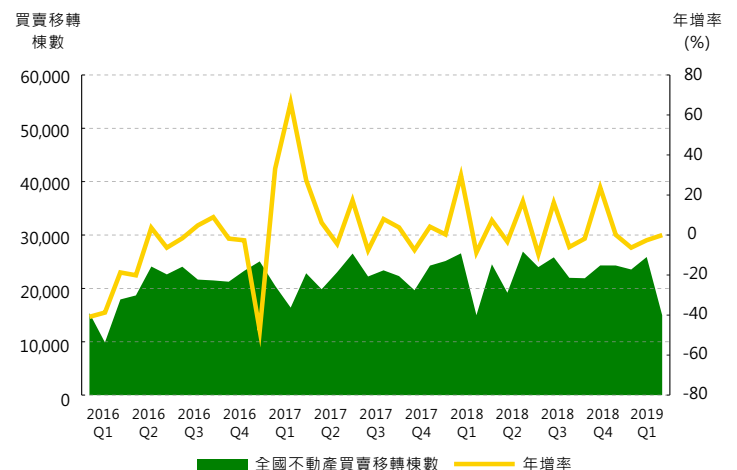


不動產交易

統計六都買賣移轉棟數資料顯示，六都3月的買賣移轉棟數為1.84萬棟，年減約1%，若統計第一季的買賣移轉棟數，六都合計為5萬棟，年增約1%，而今年第一季最好的仍是高雄市，買賣移轉棟數增加近16%，由移轉棟數變化可發現台南、高雄房市仍在增溫，高雄市3月移轉棟數創下近39個月新高。今年第一季表現大致較去年持平，高雄則是表現最亮眼的區域，3月移轉年增26%，第一季年增16%，主要還是受到市場買氣回溫。

資料來源：內政部（統計日期：截至2019年2月）

全國不動產買賣移轉棟數



景氣動向

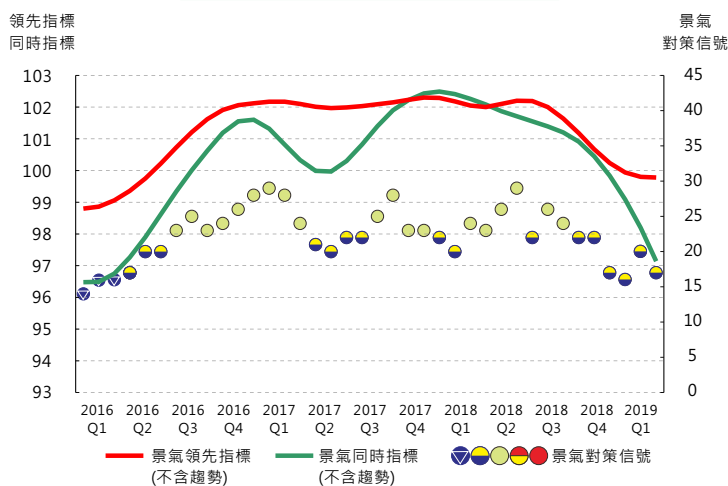
國發會公布2月景氣對策信號綜合判斷分數為17分，較上月減少3分，燈號續呈黃藍燈，景氣領先、同時指標仍持續下跌，顯示景氣呈現走緩，但領先指標跌幅收斂，沒有看到會進一步惡化的現象，須密切關注後續變化。

景氣指標中，領先指標不含趨勢指數為 99.78，較上月下滑0.02%，7 個構成項目經去除長期趨勢後，僅3 項較上月上升，分別為實質半導體設備進口值、實質貨幣總計數 M1B、建築物開工樓地板面積。同時指標不含趨勢指數為 97.14，較上月下滑1.07%，7 個構成項目經去除長期趨勢後，除電力 (企業) 總用電量較上月上升，其餘6 項較上月下滑。

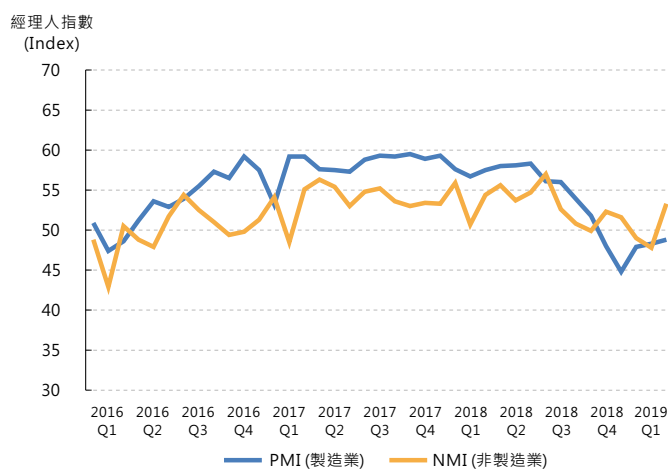
中經院公布3月製造業採購經理人指數 (PMI) 及非製造業採購經理人指數 (NMI)；其中PMI連續五個月呈現緊縮，但指數連三升，續揚0.5個百分點至48.8%。NMI中斷連二月緊縮轉擴張，指數回升5.5個百分點至53.3%，創下2018年7月以來最慢緊縮速度。去年第4季以來，我國PMI挫幅既急且深，創下五年半以來最快的緊縮速度，各項指標也紛紛走弱，今年1、2月總算稍有回升。

資料來源：國發會、中經院 (統計日期：截至2019年3月)

景氣動向及對策信號



PMI指數及NMI指數

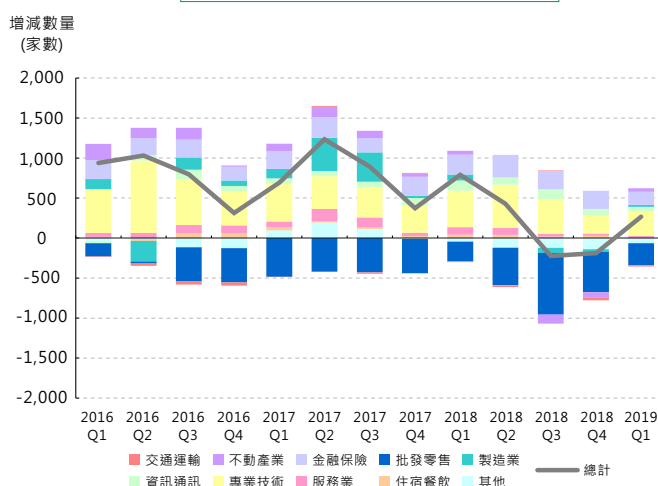


公司登記

依商業處統計資料顯示，台北市公司登記家數已達17萬9,787家，較上季增加268家，從去年第三季出現負成長以來，首季新增家數明顯增加，顯示成長動能恢復，也顯示商辦的租、買需求持續成長。以行業別來看，2019年Q1以「專業技術業」增加最多，增加303家，從過往的硬體製造業到軟體的研發，顯現台灣產業轉型向上。其次增幅較多的則為「金融保險業」，增加162家。

資料來源：台北市商業處 (統計日期：截至2019年3月)

台北市公司登記增減家數



平均租金

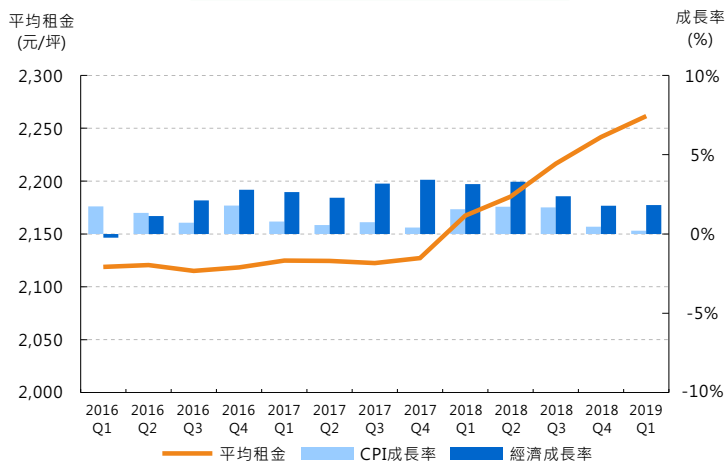
主計處公布最新國內經濟情勢展望報告，將2019年預測經濟成長率下修至2.27%，較2018年11月預測的2.41%下修0.14%，主因為全球經濟成長不確定性升高、景氣擴張步調放緩所致。預測2019年經濟成長率為2.27%，物價指數上漲0.73%。美中貿易戰後續發展不明、國際股匯債市波動、油價及其他原物料價格走勢、以及地緣政治，皆對全球經濟帶來影響。

3月消費者物價指數 (CPI)，較去年同期漲0.58%，併計1至3月的平均CPI，較去年同期漲0.33%。主要受到蛋類、蔬菜、燃氣及油料費價格上漲所致，惟水果、成衣、通訊費及3C消費性電子產品價格下跌，抵銷部分漲幅。另外，「交通及通訊類」項目跌0.7%；「衣著類」也因為部分冬季服飾促銷，價跌0.65%。

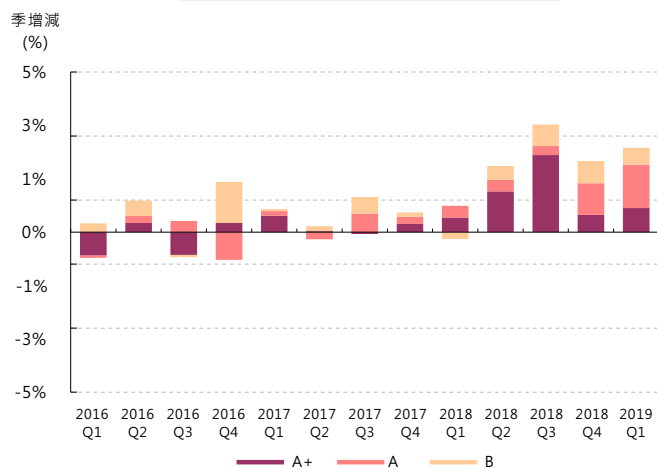
辦公租金方面，北市辦公室租賃需求熱度不減，租金漲幅明顯高於售價，需求大於供給，使得平均租金上漲至2,261元，各商圈租金都呈現微幅調漲的趨勢。由於南山廣場進駐率高，聯合報總部大樓全棟滿租的情況下，帶動了信義世貿商圈辦公大樓喊漲，平均租金上漲至3,132元，2018年第一季釋出的國泰民生建國大樓，持續拉高松江南京租金行情，平均租金大幅上漲至1,862元。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司

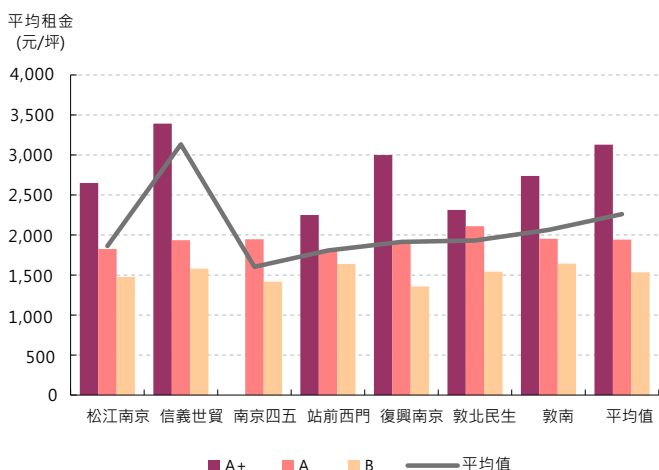
經濟成長及物價指數



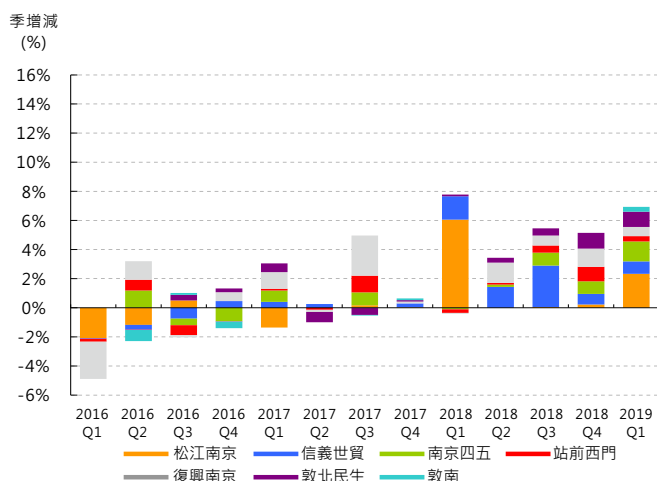
各等級大樓平均租金增減



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

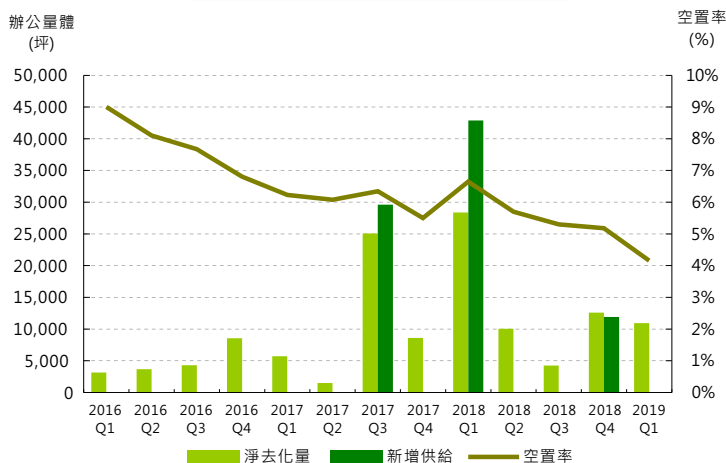
商辦租賃市場在第一季無新增供給的情況下，延續2018年的交易熱度，租賃市場仍優於買賣市場，大型企業汰換潮，以及共享辦公室持續搶攻頂級辦公，例如WeWork進駐群益金融大樓，租賃面積高達2000~3000坪、JustCo進駐敦北宏泰金融大樓，租賃約1700坪，帶動北市商辦空置率大幅下降，出現有史以來的新低點，平均空置率從5.18%降至4.16%。

從各商圈空置率來看，信義世貿成為各商圈中空置率去化最佳的商圈，由於南山廣場去化表現佳及聯合報大樓滿租的情況下，平均空置率從去年第四季的5.41%，大幅下降至3.5%。其次下降幅度最多的則是復興南京商圈，下修至3.7%，而敦南商圈因與進駐頂級商辦的承租方重疊，故表現較為弱勢，空置率小幅上升至5.85%，以及松江南京商圈空置率也有小幅上升，其餘商圈都呈現下降趨勢。

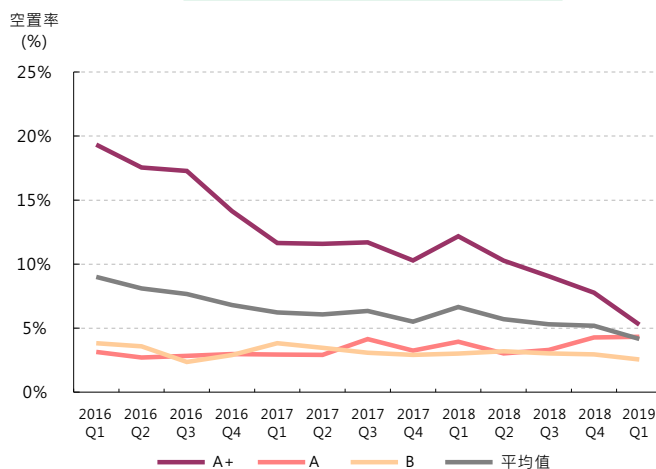
從各等級辦公來看，由於信義世貿空置率降幅亮眼，而商圈中為最多A+級辦公，故A+級空置率從7.77%降至5.27%，而A級辦公持平在4.33%，B級辦公為2.55%空置率最低，與上季相比小幅下降，而A級辦公及B級辦公空置率都來到了低檔，所以變化不大。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

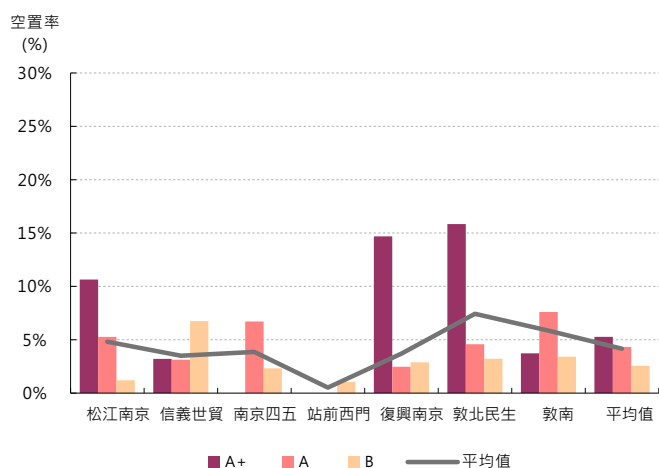
供給去化量及空置率



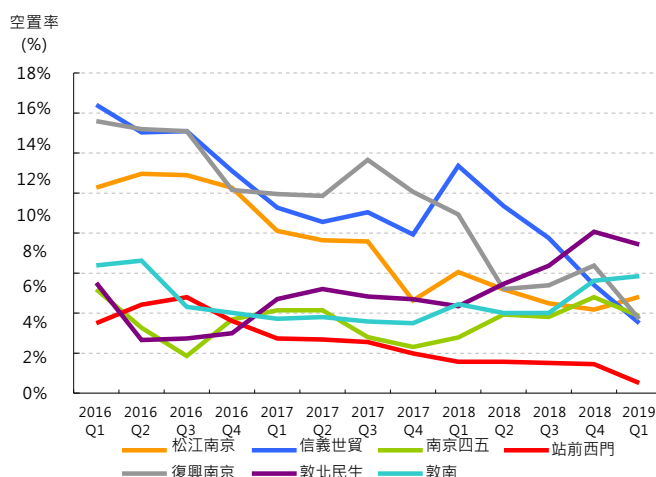
各等級大樓平均空置率走勢



商圈各等級大樓空置率



各商圈大樓平均空置率走勢



2019Q1平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2019Q1	上一季 2018Q4	去年同期 2018Q1	本季 2019Q1	上一季 2018Q4	去年同期 2018Q1
平均值 Average	↑ 2261 NT\$/ping 22.8 US\$/sq.m.	2242 NT\$/ping 22.6 US\$/sq.m.	2167 NT\$/ping 21.9 US\$/sq.m.	↓ 4.16 %	5.18 %	6.65 %
A+級辦公大樓 Grade A+	↑ 3129 NT\$/ping 31.5 US\$/sq.m.	3106 NT\$/ping 31.3 US\$/sq.m.	2978 NT\$/ping 30.0 US\$/sq.m.	↓ 5.27 %	7.77 %	12.17 %
A級辦公大樓 Grade A	↑ 1943 NT\$/ping 19.6 US\$/sq.m.	1917 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	1886 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	□ 4.33 %	4.27 %	3.94 %
B級辦公大樓 Grade B	↑ 1534 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	1526 NT\$/ping 15.4 US\$/sq.m.	1499 NT\$/ping 15.1 US\$/sq.m.	↓ 2.55 %	2.95 %	3.01 %
松江南京商圈 SN District	↑ 1862 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1820 NT\$/ping 18.4 US\$/sq.m.	1815 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	↑ 4.82 %	4.17 %	6.05 %
信義世貿商圈 XWT District	↑ 3132 NT\$/ping 31.6 US\$/sq.m.	3106 NT\$/ping 31.3 US\$/sq.m.	2955 NT\$/ping 29.8 US\$/sq.m.	↓ 3.50 %	5.41 %	11.36 %
南京四五段商圈 N45 District	↑ 1603 NT\$/ping 16.2 US\$/sq.m.	1581 NT\$/ping 15.9 US\$/sq.m.	1551 NT\$/ping 15.6 US\$/sq.m.	↓ 3.86 %	4.80 %	2.78 %
站前西門商圈 MSW District	↑ 1806 NT\$/ping 18.2 US\$/sq.m.	1800 NT\$/ping 18.1 US\$/sq.m.	1771 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	↓ 0.51 %	1.45 %	1.57 %
復興南京商圈 FN District	↑ 1914 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	1902 NT\$/ping 19.2 US\$/sq.m.	1840 NT\$/ping 18.6 US\$/sq.m.	↓ 3.70 %	6.38 %	8.93 %
敦北民生商圈 DNM District	↑ 1931 NT\$/ping 19.5 US\$/sq.m.	1911 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	1875 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	↓ 7.43 %	8.06 %	4.35 %
敦南商圈 DS District	↑ 2064 NT\$/ping 20.8 US\$/sq.m.	2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	↑ 5.85 %	5.62 %	4.44 %
內科平均值 Average	↑ 1168 NT\$/ping 11.8 US\$/sq.m.	1162 NT\$/ping 11.7 US\$/sq.m.	1154 NT\$/ping 11.6 US\$/sq.m.	□ 3.45 %	3.43 %	4.42 %
西湖段 Xihu Sec.	↑ 1329 NT\$/ping 13.4 US\$/sq.m.	1324 NT\$/ping 13.4 US\$/sq.m.	1299 NT\$/ping 13.1 US\$/sq.m.	↑ 1.33 %	0.84 %	1.08 %
文德段 Wende Sec.	□ 1073 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1073 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1083 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	↓ 5.54 %	7.36 %	7.40 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	↑ 919 NT\$/ping 9.3 US\$/sq.m.	899 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	905 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	↑ 5.36 %	3.48 %	7.89 %

1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

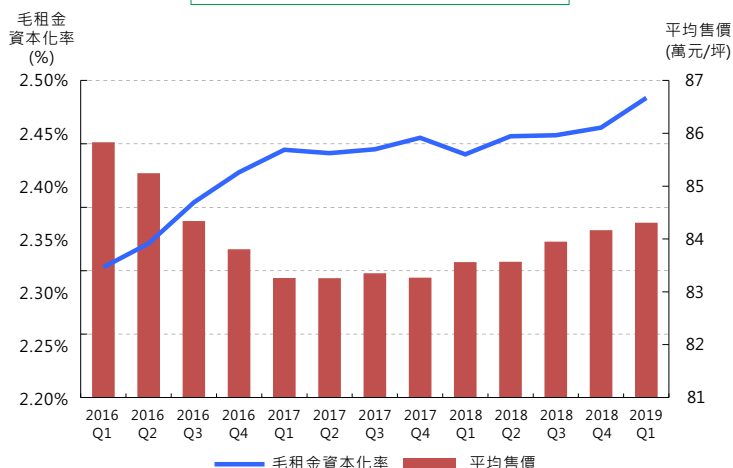
資料來源 信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

資本價值

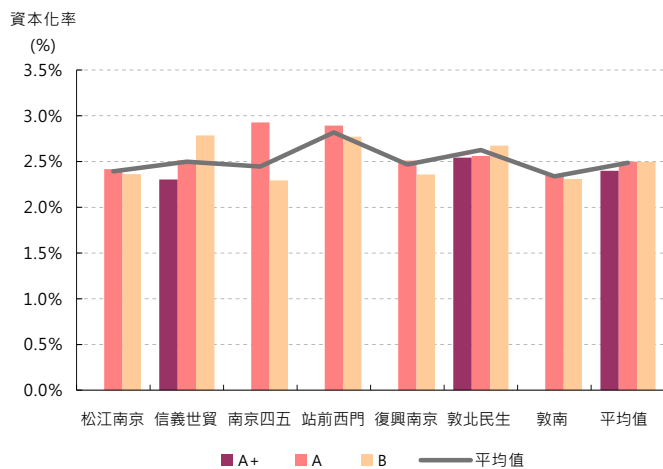
2019年第一季商用不動產價格呈現盤整持平走勢，平均售價維持在84.3萬，而年化毛租金資本化率在售價持平，但租金行情明顯上漲的情況下，小幅上漲至2.49%，A+級辦公持平在128.7萬元，A級辦公為90.3萬元，B級辦公為73.5萬元。從各商圈來看，目前年化毛租金資本化率較高的區域則是站前西門商圈2的2.82%，主因為價格基期較低，而近期受到雙子星大樓開發案商圈熱度持續提高，租金行情也水漲船高。整體而言，平均租金資本化率則落在2.34%~2.82%之間。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

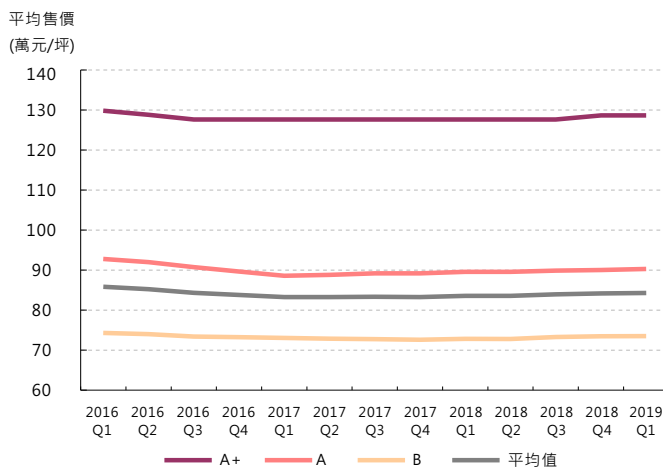
平均售價及租金資本化率



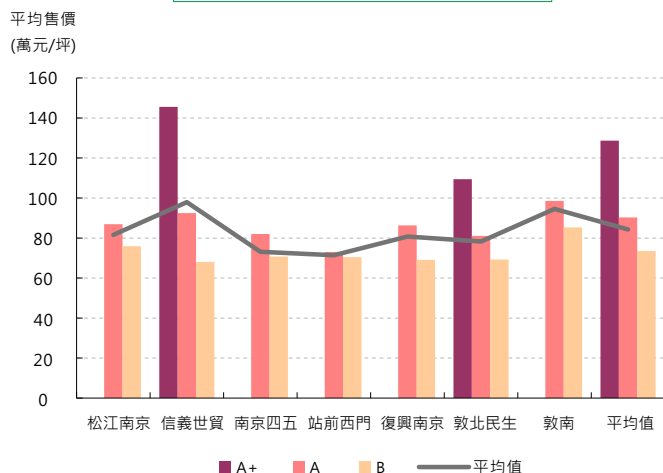
商圈各等級大樓資本化率



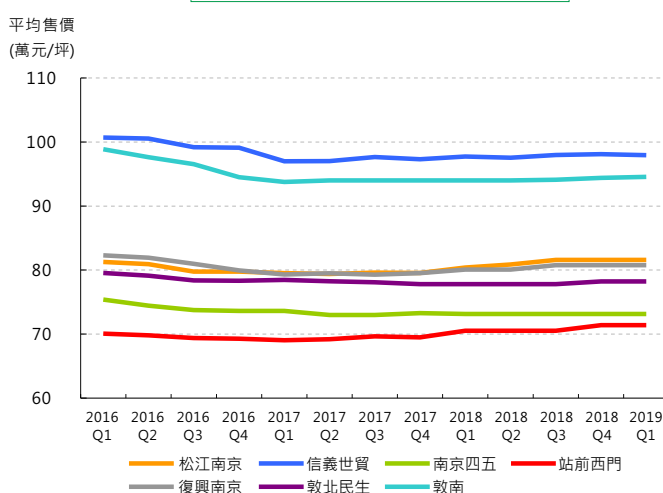
各等級大樓平均售價走勢



商圈各等級大樓平均售價



各商圈大樓平均售價走勢



2019Q1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 2019Q1	上一季 2018Q4	去年同期 2018Q1	本季 2019Q1	上一季 2018Q4	去年同期 2018Q1
平均值 Average	843 NT\$/1,000/p 8,501 US\$/sq.m.	842 NT\$/1,000/p 8,487 US\$/sq.m.	836 NT\$/1,000/p 8,426 US\$/sq.m.	↑ 2.49 %	2.46 %	2.44 %
A+級辦公大樓 Grade A+	1,287 NT\$/1,000/p 12,974 US\$/sq.m.	1,287 NT\$/1,000/p 12,974 US\$/sq.m.	1,276 NT\$/1,000/p 12,871 US\$/sq.m.	○ 2.40 %	2.39 %	2.36 %
A級辦公大樓 Grade A	903 NT\$/1,000/p 9,105 US\$/sq.m.	900 NT\$/1,000/p 9,076 US\$/sq.m.	896 NT\$/1,000/p 9,033 US\$/sq.m.	↑ 2.50 %	2.46 %	2.44 %
B級辦公大樓 Grade B	735 NT\$/1,000/p 7,413 US\$/sq.m.	735 NT\$/1,000/p 7,409 US\$/sq.m.	728 NT\$/1,000/p 7,344 US\$/sq.m.	○ 2.50 %	2.48 %	2.46 %
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.	804 NT\$/1,000/p 8,107 US\$/sq.m.	↑ 2.39 %	2.37 %	2.40 %
信義世貿商圈 XWT District	979 NT\$/1,000/p 98,765 US\$/sq.m.	981 NT\$/1,000/p 98,918 US\$/sq.m.	977 NT\$/1,000/p 98,534 US\$/sq.m.	○ 2.50 %	2.48 %	2.40 %
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.	731 NT\$/1,000/p 7,375 US\$/sq.m.	↑ 2.44 %	2.39 %	2.34 %
站前西門商圈 MSW District	714 NT\$/1,000/p 7,199 US\$/sq.m.	714 NT\$/1,000/p 7,199 US\$/sq.m.	705 NT\$/1,000/p 7,112 US\$/sq.m.	○ 2.82 %	2.80 %	2.78 %
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.	801 NT\$/1,000/p 8,073 US\$/sq.m.	↑ 2.47 %	2.41 %	2.37 %
敦北民生商圈 DNM District	782 NT\$/1,000/p 7,889 US\$/sq.m.	782 NT\$/1,000/p 7,889 US\$/sq.m.	778 NT\$/1,000/p 7,846 US\$/sq.m.	○ 2.63 %	2.61 %	2.58 %
敦南商圈 DS District	946 NT\$/1,000/p 9,535 US\$/sq.m.	944 NT\$/1,000/p 9,517 US\$/sq.m.	940 NT\$/1,000/p 9,478 US\$/sq.m.	↑ 2.34 %	2.31 %	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.	○ 2.74 %	2.73 %	2.72 %
西湖段 Xihu Sec.	579 NT\$/1,000/p 5,838 US\$/sq.m.	580 NT\$/1,000/p 5,848 US\$/sq.m.	577 NT\$/1,000/p 5,818 US\$/sq.m.	○ 2.75 %	2.74 %	2.70 %
文德段 Wende Sec.	452 NT\$/1,000/p 4,558 US\$/sq.m.	451 NT\$/1,000/p 4,548 US\$/sq.m.	446 NT\$/1,000/p 4,497 US\$/sq.m.	○ 2.85 %	2.86 %	2.91 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	435 NT\$/1,000/p 4,386 US\$/sq.m.	437 NT\$/1,000/p 4,406 US\$/sq.m.	437 NT\$/1,000/p 4,406 US\$/sq.m.	↑ 2.53 %	2.47 %	2.49 %

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

延續去年底的热絡買氣，2019年第一季商用不動產大型交易金額合計約191.1億元，金額明顯比去年同期增加，在台商積極擴大在台生產線之下，工業不動產交易站穩實座成為首季焦點。而土地交易在建商強勢獵地之下同樣繳出好成績，多筆土地標售出現熱烈搶標盛況。

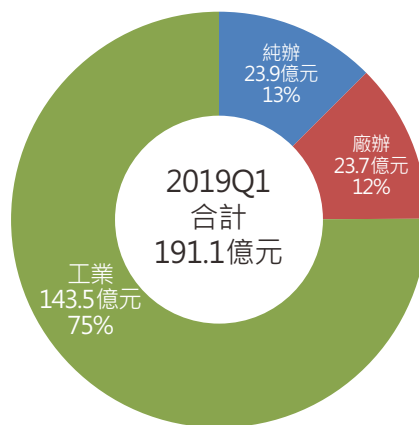
從產品類別來看，由於物流廠房需求增加以及台商積極尋地蓋廠房，工業廠房依然是這一季的交易重點，以143.5億元(佔75%)占據市場最大份額。其次純辦以23.9億元(佔13%)居次，廠辦大樓則以23.7億元(佔12%)金額緊追在後。

從買方類別來看，傳產業佔總體交易量最多，以52.4億元居首(佔27%)，科技業以51.1億元(佔27%)次之，其中金額最大的一筆是大立光以18.24億元買下台中工業區廠房，大立光積極尋找工業廠房，第一季為了產能擴充，在台中工業區分別購入兩筆工業廠房。建設業以38.2億元(佔20%)排名第三。建設業持續投入商用不動產，在今年初的投資購置金額比往年明顯增加。

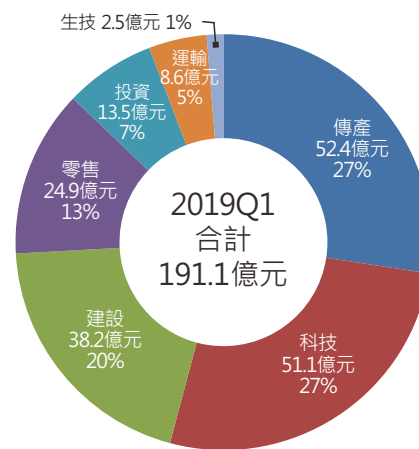
市場交易案例方面，第一季交易集中在工業地產及純辦，純辦大樓方面，榕茂投資以13.5億元向志嘉建設買下志嘉水曜地上權及建物，未來將做辦公室使用，志嘉建設在2013年標得此地上權。慧洋國際以4.63億元向益陽公司買下益航大樓5、6樓。土地交易部分，興富發以51.1億元得標大同復北商業地，折算每坪單價1119萬元，未來將開發成辦公大樓。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

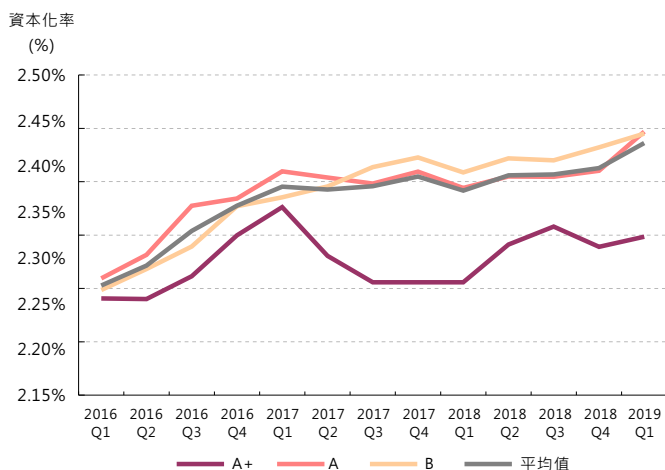
商用不動產大型交易產品類型



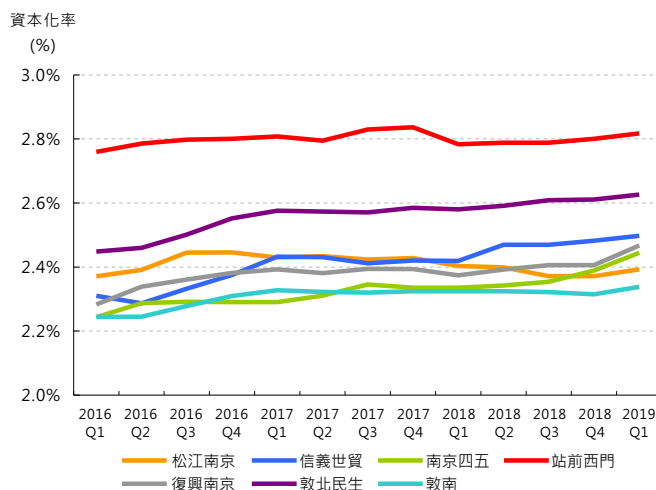
商用不動產大型交易買方類型



各等級大樓資本化率走勢



各商圏大樓資本化率走勢



投資市場

2019Q1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	2019.2	志嘉水曜	台北市中正區	建物 2204 坪	13.50億元	榕茂投資
純辦	2019.3	聯聚中雍大廈	台中市西屯區	建物 896 坪	5.81億元	億豐
純辦	2019.3	益航大樓	台北市大安區	建物 666 坪	4.63億元	慧洋國際
廠辦	2019.1	台灣科技廣場	新北市中和區	建物 426 坪	1.51億元	大中積體電路
廠辦	2019.3	台元科技園區廠辦	新竹縣竹北市	建物 2336 坪	4.30億元	力智電子
廠辦	2019.3	台元科技園區廠辦	新竹縣竹北市	建物 1322 坪	3.39億元	聯發科
廠辦	2019.3	壹電視大樓	台北市內湖區	建物 3690 坪	14.50億元	中電開發
工業	2019.1	苗栗竹南鎮頂埔段土地	苗栗縣竹南鎮	建物 7776 坪	8.50億元	京元電子
工業	2019.1	台中港關連工業區廠房	台中市梧棲區	建物 9016 坪	10.80億元	全聯實業
工業	2019.1	台中工業區廠房	台中市西屯區	土地 7383 坪	18.24億元	大立光
工業	2019.1	桃園科技工業區	桃園市觀音區	土地 24501 坪	17.64億元	立疆開發
工業	2019.1	台南科技工業區土地	台南市安南區	土地 3483 坪	2.48億元	森田
工業	2019.1	南崗工業區廠房	南投縣南投市	建物 2960 坪	4.87億元	双邦
工業	2019.1	泰林工業區土地	新北市泰山區	土地 4244 坪	12.19億元	相互
工業	2019.1	台中工業區廠房	台中市南屯區	土地 3512 坪	9.83億元	大立光

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

2019Q1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	2019.1	中部科學園區后里園區廠房	台中市后里區	建物 4029 坪	5.33億元	台灣美光記憶體
工業	2019.2	台中大肚區文昌段土地	台中市大肚區	土地 11163 坪	14.05億元	全家便利
工業	2019.2	社后樟樹灣工業區廠房	新北市汐止區	建物 211 坪	未揭露	自然人
工業	2019.2	龜山工業區廠房	桃園市桃園區	建物 1942 坪	2.85億元	高來
工業	2019.3	新北新莊區建國段土地	新北市新莊區	土地 4101 坪	20.55億元	華固建設
工業	2019.3	桃園新屋區清華段土地	桃園市新屋區	土地 5907 坪	7.10億元	桃苗汽車
工業	2019.3	彰濱工業區土地	彰化縣鹿港鎮	土地 7438 坪	1.95億元	大詠城
工業	2019.3	桃園大園區溪海段土地	桃園市大園區	土地 1822 坪	未揭露	陽程科技
工業	2019.3	雲林科技工業區土地	雲林縣斗六市	土地 4388 坪	3.10億元	豐泰企業
工業	2019.3	樹谷科技園區土地	台南市新市區	土地 5682 坪	3.98億元	永旺國際物流等公司

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，本季平均租金微幅上漲至1,168元，空置率走勢持平在3.45%，連續五季售價維持平盤走勢，平均售價為51.1萬元，租金資本化率為2.74%。內科近期與台北市商辦相比，具備整棟大樓出售機會多，自用及投資型買方增加。

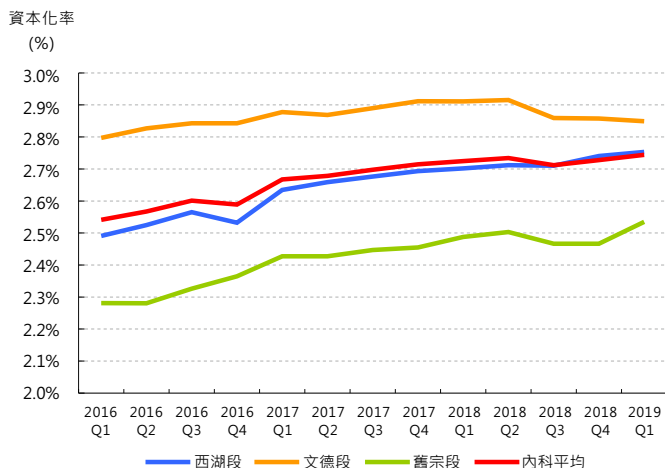
各商圈表現來看，西湖段平均租金小幅上漲至1,329元，空置率為1.33%，平均售價57.9萬元，租金資本化率為2.75%。文德段平均租金維持在1,073元，空置率大幅下降至5.54%，出現此商圈空置率近年以來的新低點，平均售價為45.2萬元，租金資本化率為2.85%。舊宗段平均租金為919元，空置率為5.36%，平均售價43.5萬元，租金資本化率為2.53%。

2019年第一季的廠辦大型交易案例，大型企業往內科購置整棟廠辦依舊熱絡，中電開發以14.5億元購入壹電視大樓整棟廠辦，將採出租增加收入，而內科可開發土地已寥寥無幾，許多建商已轉往潭美段購地蓋廠辦。

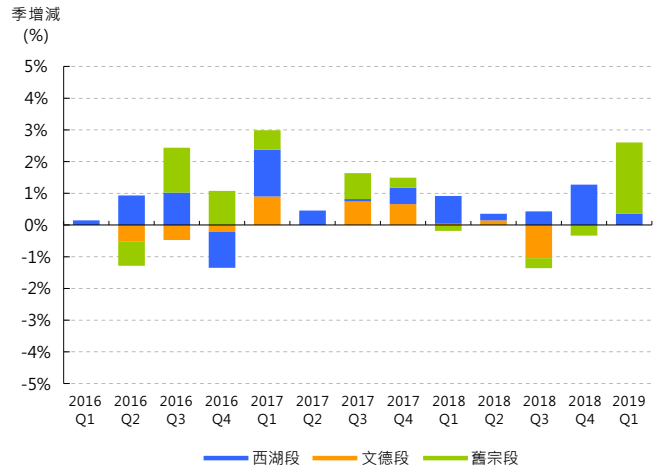
工業地產方面，交易以中、南部最為熱絡，大型企業投資設廠不斷，工業用地一直是市場炙手可熱的話題，華固建設看準工業廠辦對於市場的效益，以20.55億元買下新莊區建國段工業用地，預計明年開始動工，未來將興建廠辦大樓。物流廠房需求持續擴大，包括全聯、全家分別在台中投資物流中心，以及海霸王在高雄投資物流中心。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

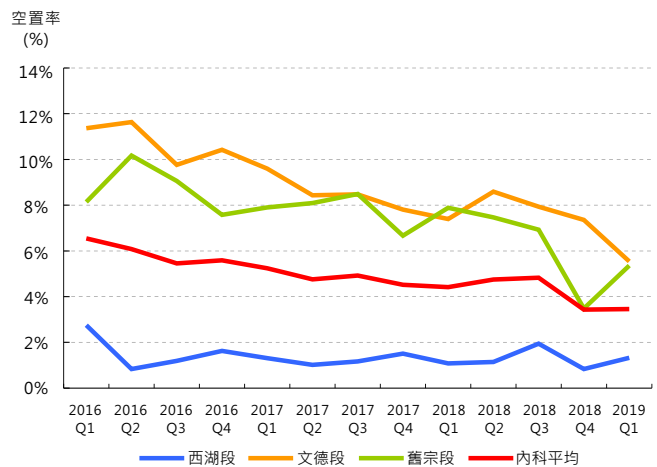
內科各商圈資本化率走勢



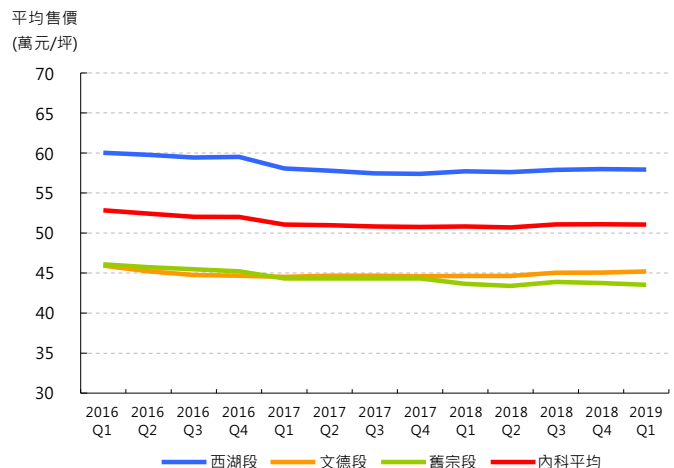
內科各商圈平均租金增減



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

展望未來，美國暫緩實施對中國進口商品關稅加徵計畫，若美中雙方持續營造正面貿易協商氛圍，將有利於降低美中貿易不確定因素。不過今年以來各主要國家所公布的經濟數據普遍不如預期，出口多呈頹勢，製造業活動轉弱，加以中國、歐洲央行與美國聯準會同步下調2019年經濟成長目標，主要國家貨幣政策立場轉趨寬鬆，顯示全球經濟持續放緩。

國內政策方面，都更容積獎勵辦法修正，將容積獎勵項目及計算方式明確規定，針對原有的獎勵項目，包括原容積大於基準容積、提供公益設施、提供公共設施、文化資產保存、綠建築、時程獎勵、規模獎勵及處理舊違章建築戶等，明確訂定容獎額度。此外，並新增結構堪慮建築物、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計及協議合建等獎勵項目。同一時間，產業創新條例租稅優惠年底屆期修法草案，財政部則同意展延產創租稅優惠十年。

房市方面，3月的市場買氣明顯回籠，預料將反應在4月的移轉棟數上，而今年第一季表現大致較去年持平，高雄則是表現最亮眼的區域，3月移轉年增26%，第一季年增16%，市場買氣回溫。商辦市場方面，在去年新釋出商辦呈現滿租，供給有限的情況下，導致各商圈租金漲幅明顯，除了自用為主的買氣，部分置產型客戶及投資人也開始進場評估，市場買氣延續2018年的盛況，建設業積極搶地，看準商辦市場缺乏新供給，使得土地交易在首季衝出好成績，預料今年商用市場將持續熱絡。

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。

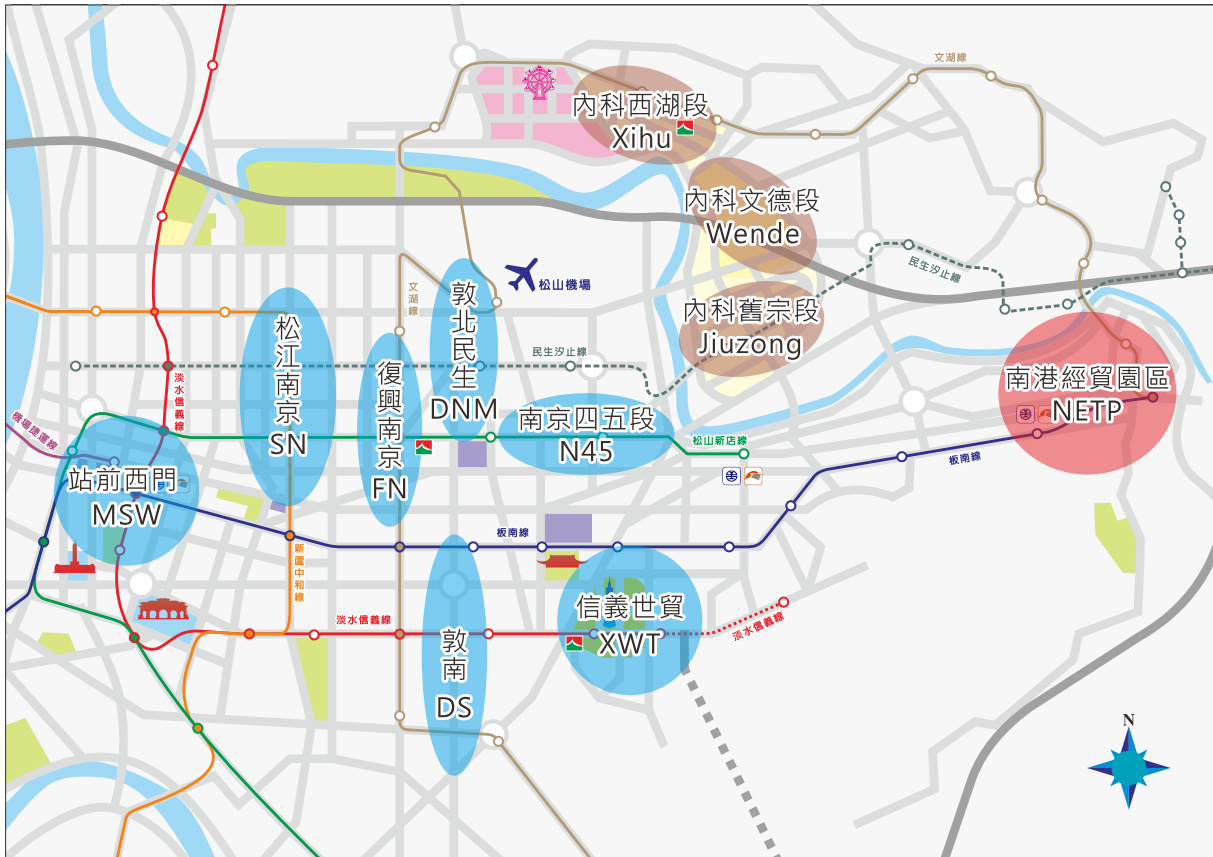
毛租金資本化率

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