

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 2019Q2	趨勢 Trend
 空置率	3.62 %	
 新增供給	0 Ping	
 平均租金	2,267 NT\$/P	
 平均售價	846,000 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。

4800728502

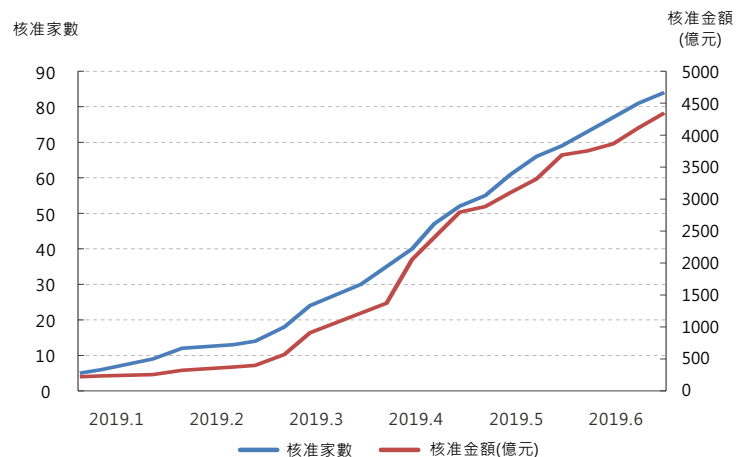
頂級辦公受市場矚目 供給持續緊縮

共享辦公持續拓展台灣市場，需求面積也持續擴大，進駐地點聚集在信義世貿商圈及敦北民生商圈，使得北市辦公供給更加緊縮，租金也屢創新高。北市辦公價格走勢平穩，平均售價來到84.6萬元，毛租金資本化率維持在2.49%，在許多指標性辦公大樓租金紛紛創新高下，帶動北市辦公平均租金來到2,267元，其中又以頂級辦公租金漲幅最為明顯。北市整體空置率降至4%以下，來到3.62%。而內科市場這一季表現相較北市純辦弱勢，平均售價及租金走勢持平，空置率小幅上漲。

本季不動產市場買氣強勁，企業置產信心回升，商用不動產及土地市場交易雙雙刷新歷年同期紀錄，建商持續看好今年景氣，掀起了一波購地潮，包括興富發、和碩、元利等建商積極搶地。而商用不動產受到中美貿易戰火持續延燒，在全面加關稅後，促使台商回流加溫，台商回流投資金額已逾四千億元，帶動工業地、廠房及廠辦交易飆升，信義計畫區出現難得的土地及純辦大樓釋出，大型企業鍾愛北市精華地段辦公大樓，因此拉高上半年純辦交易。

依據經濟部投資業務處資料顯示(詳見下圖)，自2019年1月實施半年至今，已經召開24次聯審會議，共計84家臺商通過審查，超過4,346億元投資，後續仍有50多家廠商排隊申請，顯見臺商並未減緩在臺投資的腳步。國內半導體、3C、自動化設備、工具機、機械設備各產業供應鏈在美中貿易戰中面臨嚴峻考驗，近期臺商回臺投資除了帶動高附加價值供應鏈返臺，目前已通過審查廠商投資金額以高屏地區超過1,330億元最多，其次為桃竹苗(逾1,306億元)、中彰投(逾866億元)。與過去投資重心集中北部的情况有所不同。

台商近期回台投資核准家數金額



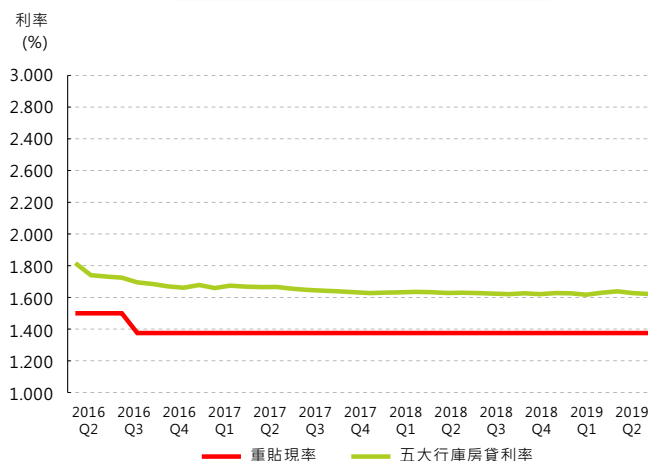
資料來源：經濟部投資業務處

利率

央行召開第2季理監事聯席會議，宣布利率「連12凍」，重貼現率維持 1.375%、擔保放款融通利率 1.75%、短期融通利率 3.625%，符合市場大多數的預期，此為「適度寬鬆貨幣政策」，有助物價穩定和整體經濟金融穩健發展。下半年國際需求仍弱，美中貿易談判進展將是影響經濟成長的重要變數。五大行庫 5 月份的新增房貸平均利率維持在 1.622% 的谷底，顯示銀行看好現階段房市的景氣風險小，依舊採取低利率策略爭取房貸市場。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2019年5月）

重貼現率及房貸利率

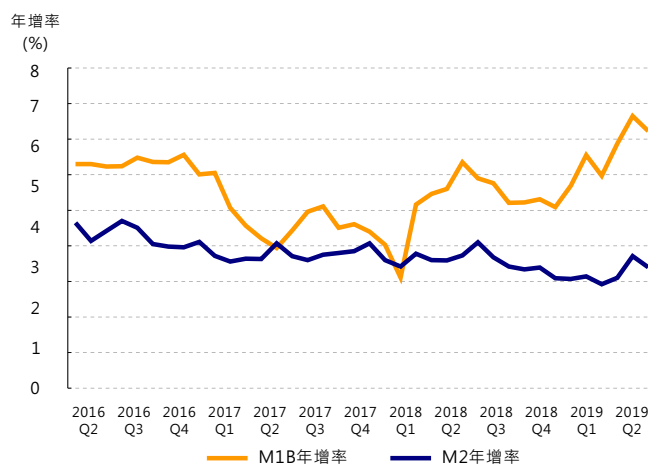


貨幣供給

5月貨幣總計數雖然續呈「黃金交叉」格局，但M1B及M2年增率分別下滑至7.23%及3.4%，主要是受外資淨匯出，以及放款與投資成長減緩影響。累計今年前五月M1B及M2平均年增率分別為6.85%及3.25%。5月準備貨幣日平均數為4兆1,689億元，較上月增加205億元。其中，流通中通貨(通貨發行額扣除央行庫存現金)減少119億元，金融機構存放本行準備金則增加324億元。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2019年5月）

貨幣供給年增率

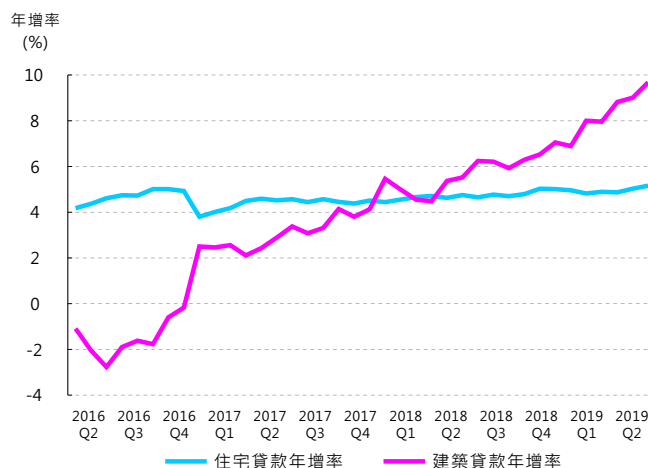


貸款餘額

央行公布5月全體銀行購置住宅貸款餘額及建築貸款餘額，各為7.1兆及1.92兆元，雙創歷史新高，其中房貸餘額年增5.16%創近8年新高，建築貸款餘額年增9.68%，則是2012年9月以來新高。新成屋交屋潮湧現，不只建物買賣移轉棟數較去年增加，房貸餘額也創下高點。建築貸款則連續兩個月年增率逾9%，則不排除與台商回台，對工業區土地、商辦大樓需求增加所致。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2019年5月）

住宅貸款及建築貸款年增率

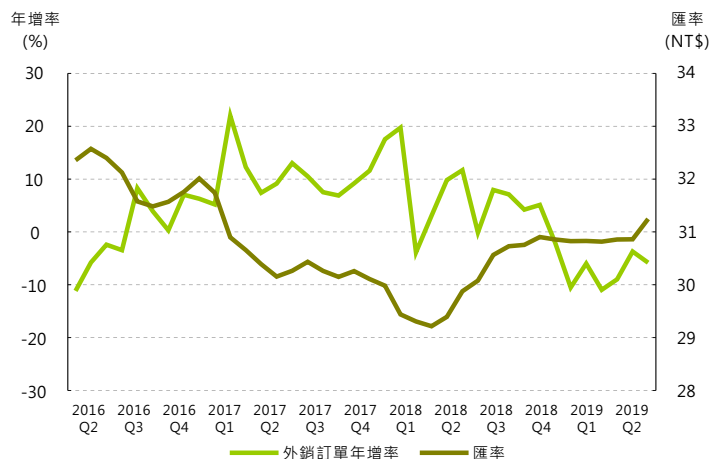


商品貿易

經濟部發布5月外銷訂單統計金額387.2億美元，年減5.8%，減幅雖然較上月擴大，但表現優於預期。其中，資訊通信產品接單金額達106.6億美元，創歷年同月新高，主因高階筆電挹注所致。我國廠商在中國大陸及香港生產已有變化，勞力密集產業考慮移往東協，科技產業則遷回國內，有助於國內生產比率逐年提升。第2季新台幣走勢表現持穩，新台幣兌美元匯率僅從3月的30.825，微幅貶至6月的30.958，加上企業普遍避險操作，預期匯兌損益對財報影響不大。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2019年5月）

外銷出口貿易及匯率

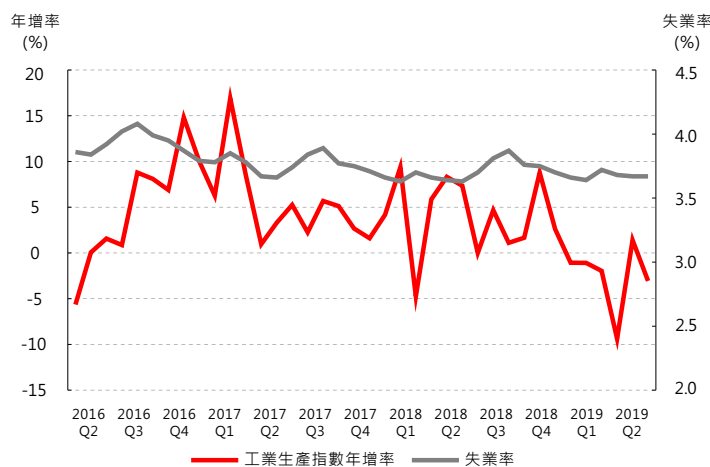


生產勞動

5月工業生產指數為108.02，年減3.05%，占比最大的製造業則年減3.01%。美中貿易戰持續影響各業別生產，不過，電腦電子光學製品受惠於廠商將產線移回、轉單效應，指數年增率已連續8個月雙位數成長，且生產動能可望延續，抵銷部分大環境不佳的影響。受景氣趨緩影響，5月季節調整後的失業率升至3.75%，創下近22個月最高，從總體的就業數據，還看不出「台商回台投資」就業效果，因為今年以來前五個月就業人數增幅不高。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2019年5月）

工業生產指數及失業率

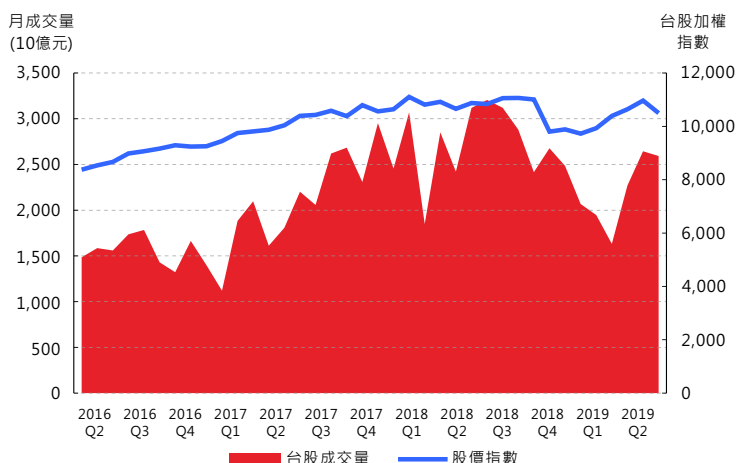


台股指數

受到G20川習會前的緊張氣氛影響，亞股全面走軟，台股開盤後隨即震盪走低，終場收跌43.07點，報在10730.83點、成交量為892.91億元、日線翻黑。第二季台股上漲89點、漲幅0.8%，上半年台股則漲1003點、漲幅10.31%，至於下半年台股將如何發展，主要還是維繫在美中雙方的關係，目前先保守看待。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2019年6月）

台股成交量及成交指數

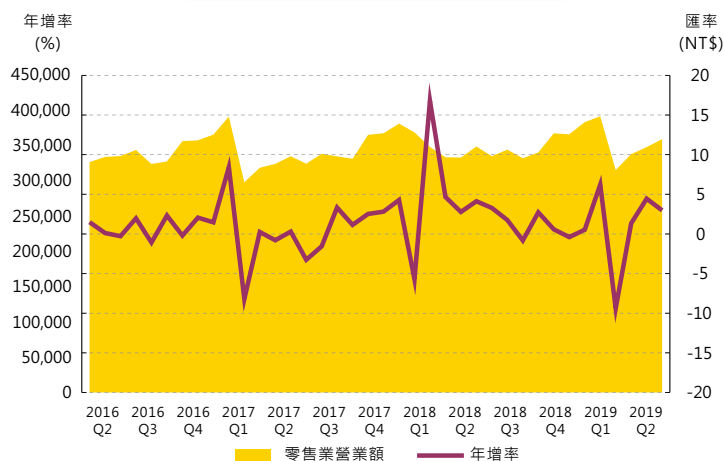


民間消費

5月零售業營業額3,195億元，年增3.0%，其中綜合商品零售業之百貨公司因新商場加入營運，加上精品銷售創佳績，致年增6.0%；汽機車零售業因新車上市，年增6.9%；電子購物及郵購業因母親節檔期熱銷及3C新品開賣帶動業績成長，年增8.4%；資通訊及家電設備零售業則因手機及冷氣機銷售減少，年減8.9%。隨著汽車銷售在4、5月回溫，加上百貨公司新商場開幕、精品銷售創下佳績，及超市業者展店及集點換購活動，拉抬5月營業額。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2019年5月）

零售業營業額及年增率

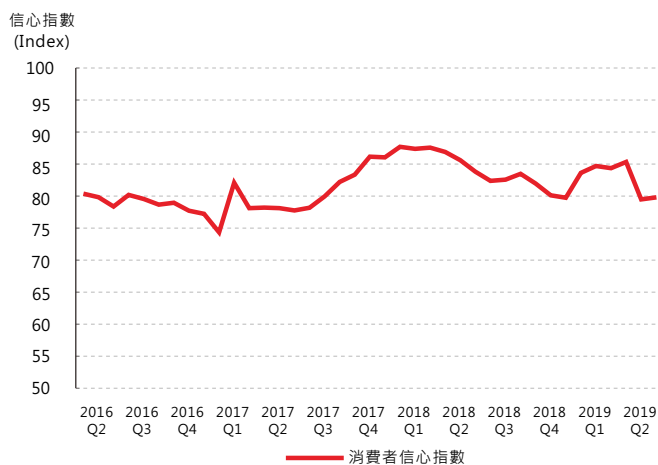


消費信心

中央大學台經中心公布6月消費者信心指數（CCI），調查的總數為79.8點，與上月相較上升0.32點。但美中貿易戰重挫投資人信心，「未來半年投資股市時機」續跌，創近6年半的低點，其餘五項指標全數上升，包括物價水準、家庭經濟狀況、就業機會、購買耐久財、國內經濟景氣。美中貿易戰紛擾未解，削弱出口，重創投資人信心，不過政府農曆年前後推出旅遊補貼方案，台商回流也帶動國內投資，都支撐內需成長。

資料來源：中央大學（統計日期：截至2019年6月）

CCI消費者信心指數

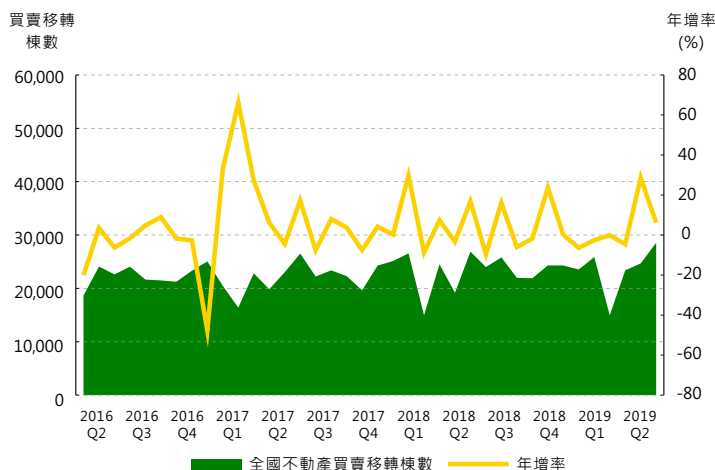


不動產交易

六都地政局公布5月建物買賣移轉棟數，六都合計2.2萬棟，月增15%、年增8%，創下近五年以來的同期新高。其中，台中市創下房地合一實施41個月以來單月新高，反應出4月房市熱的市況。累計今年前五月，六都買賣移轉共9.1萬棟、年增7.6%，除了台北市仍較去年同期衰退約2%外，其餘各都普遍有5~7%的成長率，其中受惠韓流帶動的高雄房市年增21.7%，居六都之冠。

資料來源：內政部（統計日期：截至2019年5月）

全國不動產買賣移轉棟數



景氣動向

國發會公布5月景氣對策信號綜合判斷分數為 17 分，燈號為連續第 5 個月亮出黃藍燈，景氣領先指標雖連續 5 個月上升，但增幅已縮小，同時指標亦持續下跌，惟跌勢漸減，顯示景氣改善幅度仍緩慢，須密切關注後續變化。

景氣指標中，5月領先指標不含趨勢指數為 102.42，較上月上升 0.52%。其中，7 個構成項目經去除長期趨勢後，5 項較上月上升，包括製造業營業氣候測驗點、實質半導體設備進口值、外銷訂單動向指數、實質貨幣總計數 M1B、股價指數；建築物開工樓地板面積、工業及服務業受僱員工淨進入率則較上月下滑。同時指標不含趨勢指數為97.32，較上月下滑0.44%；而7個構成項目經去除長期趨勢後，皆較上月下滑。

中經院公布6月製造業採購經理人指數 (PMI) 下降 0.1至48.1，且五項組成指標全數呈現緊縮，部分產業拉貨意願不高，呈現旺季不旺；未經季調的非製造業採購經理人指數 (NMI)，雖然連續四月呈現擴張，但指數續跌2至52。6月市場觀望G20川習會，雖然有正向結果，但市場觀望氣氛卻比上個月更為濃厚，廠商已經有意識到國際情勢的不確定性是長期拉鋸戰，分散生產風險仍是主要的營運規劃政策。

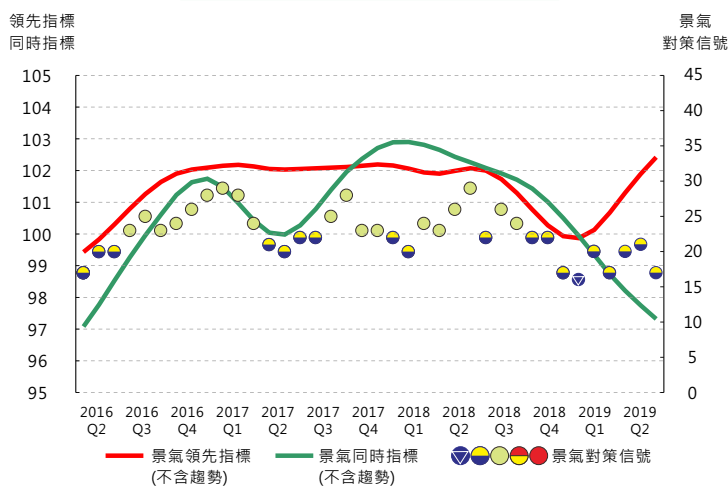
資料來源：國發會、中經院 (統計日期：截至2019年6月)

公司登記

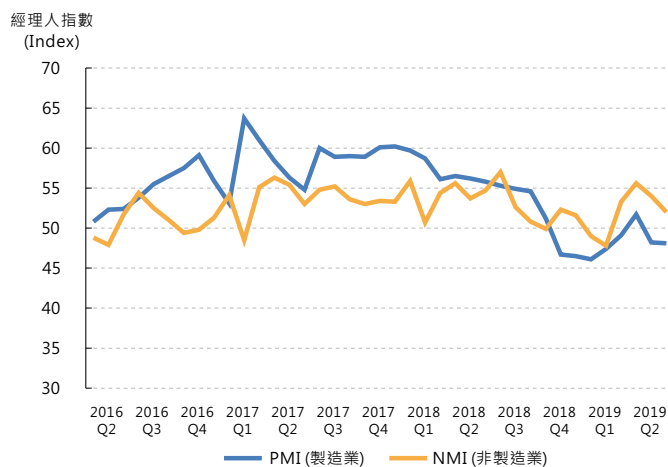
依商業處統計資料顯示，台北市公司登記家數已達 18萬306家，較上季增加519家，今年以來北市公司登記家數持續增加，本季新增家數增幅明顯，顯現出辦公室市場需求強勁。以行業別來看，2019年Q2以「專業技術業」增加最多，增加437家，其次增幅較多的則為「保險金融業」增加186家；而本季減少最多的仍是「零售批發業」減少397家。

資料來源：台北市商業處 (統計日期：截至2019年6月)

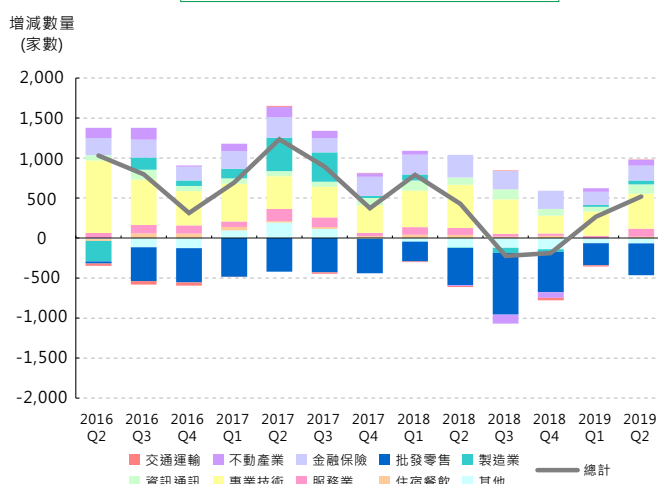
景氣動向及對策信號



PMI指數及NMI指數



台北市公司登記增減家數



平均租金

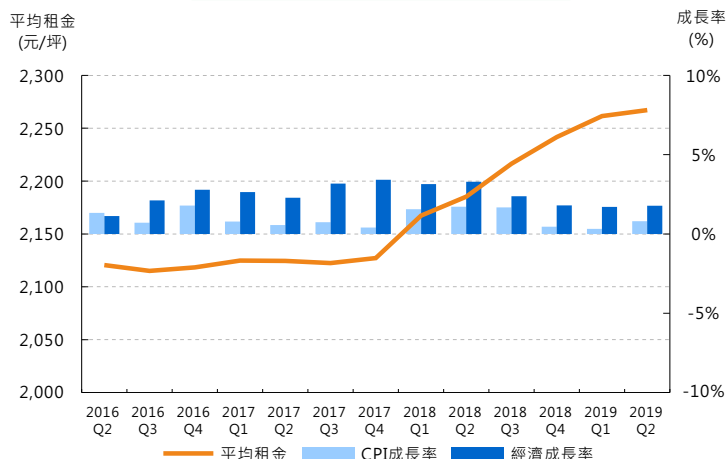
由於全球經貿不確定性持續升高，國際景氣降溫，衝擊國內出口，且台股隨國際股市波動加大，影響消費信心，使經濟成長趨緩，預期下半年國際需求仍弱，央行雖下修今年經濟成長率從2.13%至2.06%，但預估會逐季走揚，下半年經濟成長率為2.36%，將優於上半年。經濟合作發展組織預估，今年全球經濟僅成長3.2%，將是2016年以來最低紀錄。

6月CPI年增率0.86%，以食物類上漲3.36%最多，創30個月新高；其中，蔬菜大漲超過2成、水果也漲14%。蔬果價格上漲是受到接連豪雨影響，目前水果漲幅已趨緩，整體物價漲幅仍溫和。在外食費的部分，6月年增1.54%，漲幅是30個月來新低，外食費從2010年以來都是呈現上漲態勢，但漲幅沒有食物類那麼明顯主要是桶裝瓦斯價格下跌所致。

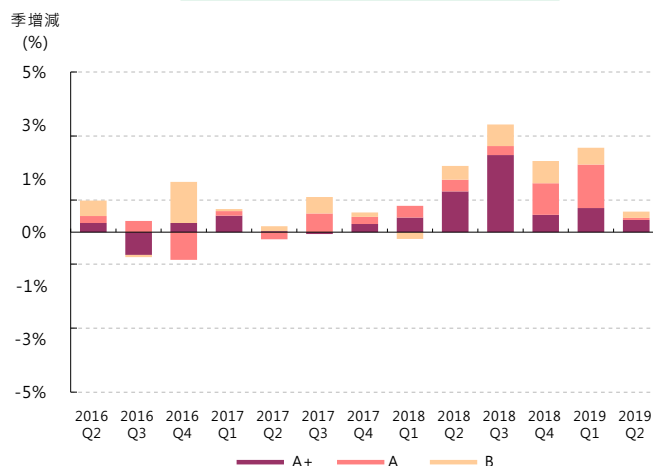
辦公租金方面，由於南山廣場、台北101、國泰置地陸續出現單坪超過4,000元以上的租金，本季A+辦公租金成長表現最為亮眼，A+辦公上漲至3,141元，頂級商辦租金日趨上升，鄰近信義計畫區的A辦租金也開始水漲船高。以商圈來看，南京四五商圈平均租金上漲至1,613元，站前西門商圈平均租金也上漲至1,817元。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司

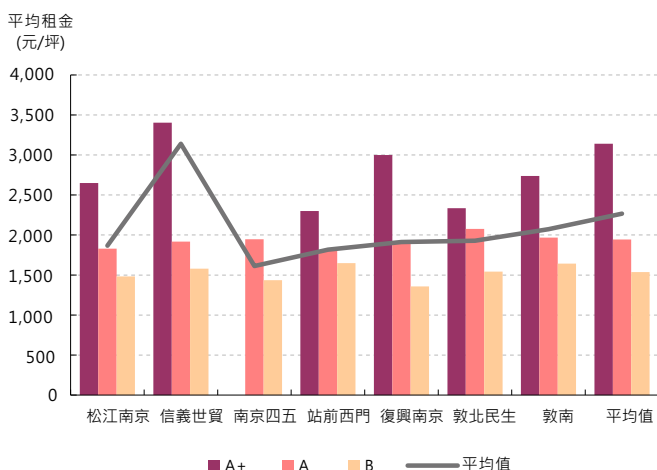
經濟成長及物價指數



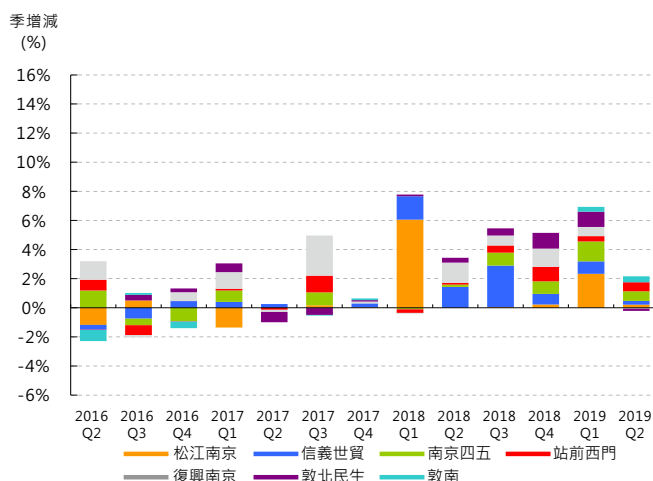
各等級大樓平均租金增減



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

商辦租賃市場在今年無新辦公供給，而辦公需求持續穩定成長的情況下，整體空置率下滑至4%以下，來到3.62%，供給持續緊縮，使得北市商辦出現多筆租金成交行情創新高，Just Co以每坪3,000元承租佩芳大樓7個樓層，受惠大樓拉皮及商圈租金上漲，創下該棟大樓租金新高。

從各商圈空置率來看，頂級辦公依舊是企業的首選，這也使得最多頂級辦公的信義世貿商圈空置率下滑至2.95%，共享辦公持續插旗，一次性的大面積承租，台北辦公供不應求，國貿大樓頂樓750坪的婚宴場地也改變為商辦使用。各商圈空置率都有明顯下降趨勢，其中下降幅度最為明顯的則是南京四五商圈，空置率下降至1%以下，來到0.86%，以及復興南京商圈(2.65%)、敦北民生商圈(6.07%)。而上升幅度較為明顯的則是敦南商圈，空置率上升至7.44%。

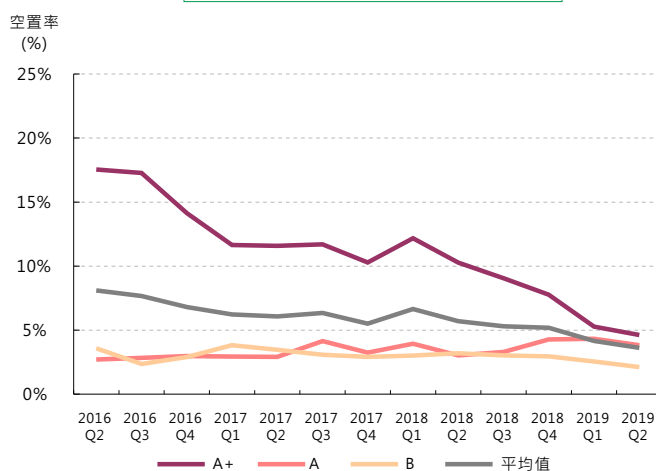
從各等級辦公來看，各等級辦公大樓去化表現都呈現向下收斂的趨勢，A+辦公空置率下降至4.61%，A及辦公空置率下修至3.83%，而B級辦公空置率也下修至2.12%。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

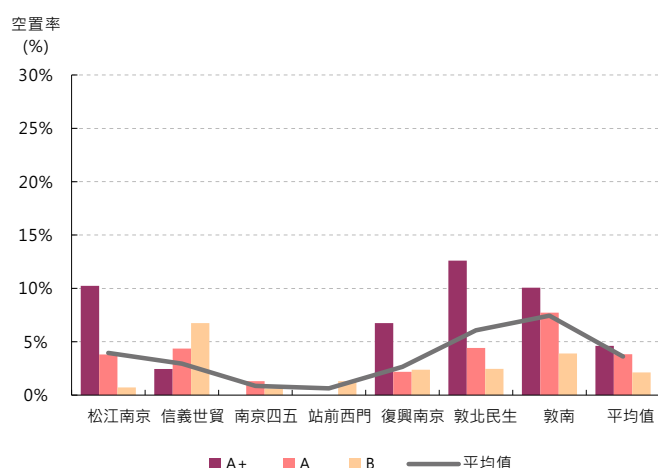
供給去化量及空置率



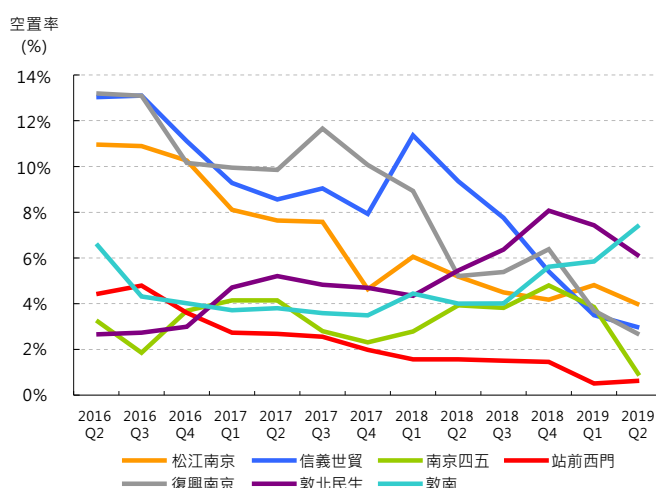
各等級大樓平均空置率走勢



商圈各等級大樓空置率



各商圈大樓平均空置率走勢



2019Q2平均租金與空置率變化

		租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
		本季 2019Q2	上一季 2018Q1	去年同期 2018Q2	本季 2019Q2	上一季 2018Q1	去年同期 2018Q2
平均值 Average	▣	2267 NT\$/ping 22.9 US\$/sq.m.	2261 NT\$/ping 22.8 US\$/sq.m.	2185 NT\$/ping 22.0 US\$/sq.m.	↓ 3.62 %	4.16 %	5.70 %
A+級辦公大樓 Grade A+	↑	3141 NT\$/ping 31.7 US\$/sq.m.	3129 NT\$/ping 31.5 US\$/sq.m.	3016 NT\$/ping 30.4 US\$/sq.m.	↓ 4.61 %	5.27 %	10.27 %
A級辦公大樓 Grade A	▣	1944 NT\$/ping 19.6 US\$/sq.m.	1943 NT\$/ping 19.6 US\$/sq.m.	1893 NT\$/ping 19.1 US\$/sq.m.	↓ 3.83 %	4.33 %	3.03 %
B級辦公大樓 Grade B	▣	1537 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	1534 NT\$/ping 15.5 US\$/sq.m.	1505 NT\$/ping 15.2 US\$/sq.m.	↓ 2.12 %	2.55 %	3.20 %
松江南京商圈 SN District	▣	1866 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1862 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	1815 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	↓ 3.95 %	4.82 %	5.19 %
信義世貿商圈 XWT District	▣	3140 NT\$/ping 31.7 US\$/sq.m.	3132 NT\$/ping 31.6 US\$/sq.m.	2998 NT\$/ping 30.2 US\$/sq.m.	↓ 2.95 %	3.50 %	9.35 %
南京四五段商圈 N45 District	↑	1613 NT\$/ping 16.3 US\$/sq.m.	1603 NT\$/ping 16.2 US\$/sq.m.	1554 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	↓ 0.86 %	3.86 %	3.93 %
站前西門商圈 MSW District	↑	1817 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	1806 NT\$/ping 18.2 US\$/sq.m.	1773 NT\$/ping 17.9 US\$/sq.m.	↓ 0.63 %	0.51 %	1.57 %
復興南京商圈 FN District	▣	1913 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	1914 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	1866 NT\$/ping 18.8 US\$/sq.m.	↓ 2.65 %	3.70 %	5.20 %
敦北民生商圈 DNM District	▣	1928 NT\$/ping 19.4 US\$/sq.m.	1931 NT\$/ping 19.5 US\$/sq.m.	1881 NT\$/ping 19.0 US\$/sq.m.	↓ 6.07 %	7.43 %	5.45 %
敦南商圈 DS District	↑	2072 NT\$/ping 20.9 US\$/sq.m.	2064 NT\$/ping 20.8 US\$/sq.m.	2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	↑ 7.44 %	5.85 %	4.01 %
內科平均值 Average	▣	1168 NT\$/ping 11.8 US\$/sq.m.	1168 NT\$/ping 11.8 US\$/sq.m.	1156 NT\$/ping 11.7 US\$/sq.m.	↑ 3.68 %	3.45 %	4.75 %
西湖段 Xihu Sec.	▣	1330 NT\$/ping 13.4 US\$/sq.m.	1329 NT\$/ping 13.4 US\$/sq.m.	1302 NT\$/ping 13.1 US\$/sq.m.	▣ 1.45 %	1.33 %	1.14 %
文德段 Wende Sec.	▣	1073 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1073 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	1084 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	▣ 5.67 %	5.54 %	8.59 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	▣	919 NT\$/ping 9.3 US\$/sq.m.	919 NT\$/ping 9.3 US\$/sq.m.	905 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	↑ 5.98 %	5.36 %	7.47 %

1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

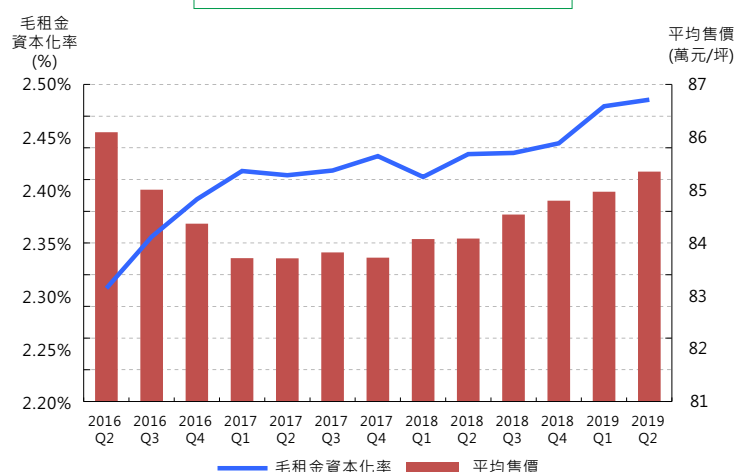
資料來源 信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

資本價值

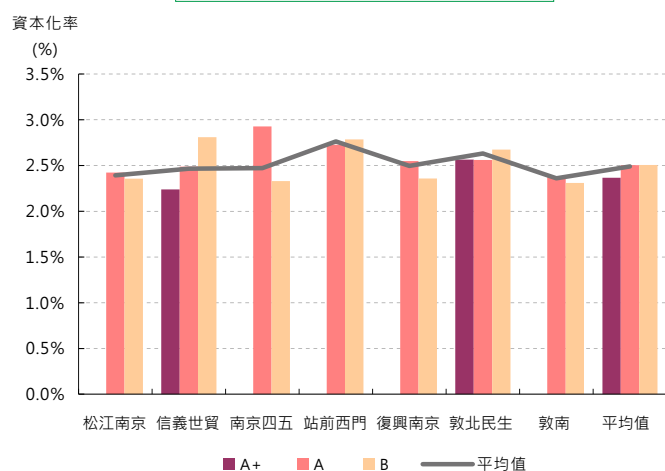
2019年第二季商用不動產價格呈現持平微升走勢，平均售價落在84.6萬元，年化毛租金資本化率持平在2.49%，表現最為亮眼的A+辦公上升幅度明顯，平均售價來到131.7萬元。在售價持續持平的情況下，大型企業從觀望角度轉向積極投資，金融保險業資金持續投入商辦市場。從各商圈來看，信義計畫區也出現難得的指標性大樓釋出，統一國際大樓分別釋出3個樓層，高樓層單坪交易創統一國際大樓實價揭露以來的新高，使得信義世貿商圈售價小幅上升至98.9萬元。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

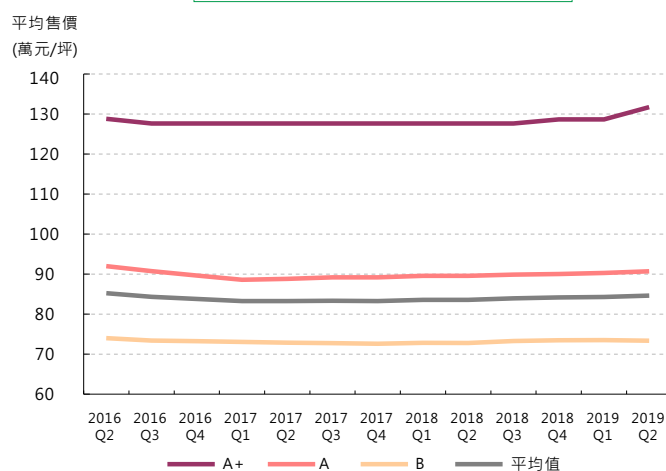
平均售價及租金資本化率



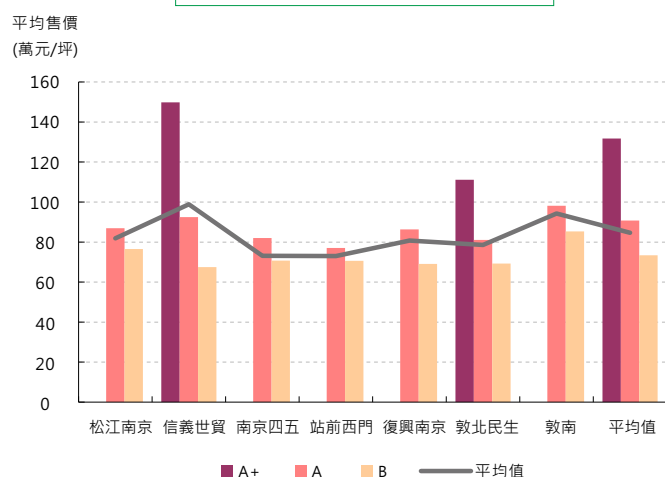
商圈各等級大樓資本化率



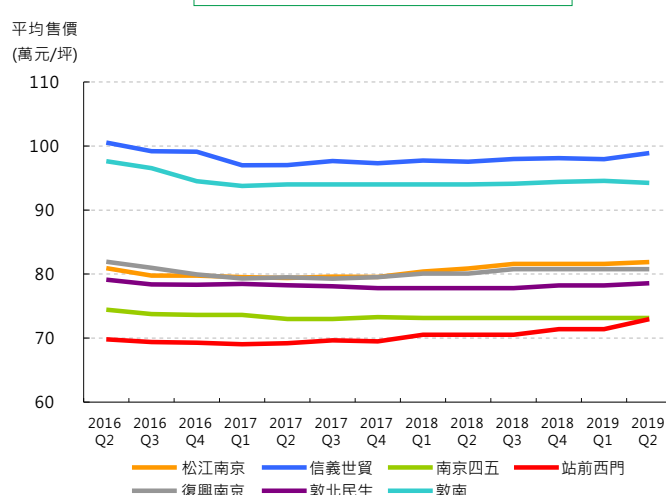
各等級大樓平均售價走勢



商圈各等級大樓平均售價



各商圈大樓平均售價走勢



2019Q2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 2019Q2	上一季 2019Q1	去年同期 2018Q2	本季 2019Q2	上一季 2019Q1	去年同期 2018Q2
平均值 Average	846 NT\$1,000/p 8,533 US\$/sq.m.	843 NT\$1,000/p 8,501 US\$/sq.m.	836 NT\$1,000/p 8,427 US\$/sq.m.	2.49 %	2.49 %	2.46 %
A+級辦公大樓 Grade A+	1,317 NT\$1,000/p 13,284 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.	2.37 %	2.40 %	2.39 %
A級辦公大樓 Grade A	907 NT\$1,000/p 9,149 US\$/sq.m.	903 NT\$1,000/p 9,105 US\$/sq.m.	896 NT\$1,000/p 9,034 US\$/sq.m.	2.50 %	2.50 %	2.45 %
B級辦公大樓 Grade B	734 NT\$1,000/p 7,399 US\$/sq.m.	735 NT\$1,000/p 7,413 US\$/sq.m.	728 NT\$1,000/p 7,339 US\$/sq.m.	2.51 %	2.50 %	2.47 %
松江南京商圈 SN District	819 NT\$1,000/p 8,256 US\$/sq.m.	816 NT\$1,000/p 8,226 US\$/sq.m.	809 NT\$1,000/p 8,155 US\$/sq.m.	2.39 %	2.39 %	2.40 %
信義世貿商圈 XWT District	989 NT\$1,000/p 99,724 US\$/sq.m.	979 NT\$1,000/p 98,765 US\$/sq.m.	975 NT\$1,000/p 98,343 US\$/sq.m.	2.47 %	2.50 %	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.	2.47 %	2.44 %	2.34 %
站前西門商圈 MSW District	730 NT\$1,000/p 7,358 US\$/sq.m.	714 NT\$1,000/p 7,199 US\$/sq.m.	705 NT\$1,000/p 7,112 US\$/sq.m.	2.76 %	2.82 %	2.79 %
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.	2.50 %	2.47 %	2.39 %
敦北民生商圈 DNM District	786 NT\$1,000/p 7,923 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 %	2.63 %	2.59 %
敦南商圈 DS District	942 NT\$1,000/p 9,503 US\$/sq.m.	946 NT\$1,000/p 9,535 US\$/sq.m.	940 NT\$1,000/p 9,478 US\$/sq.m.	2.36 %	2.34 %	2.32 %
內科平均值 Average	510 NT\$1,000/p 5,143 US\$/sq.m.	511 NT\$1,000/p 5,153 US\$/sq.m.	507 NT\$1,000/p 5,112 US\$/sq.m.	2.75 %	2.74 %	2.73 %
西湖段 Xihu Sec.	579 NT\$1,000/p 5,838 US\$/sq.m.	579 NT\$1,000/p 5,838 US\$/sq.m.	576 NT\$1,000/p 5,808 US\$/sq.m.	2.76 %	2.75 %	2.71 %
文德段 Wende Sec.	453 NT\$1,000/p 4,568 US\$/sq.m.	452 NT\$1,000/p 4,558 US\$/sq.m.	446 NT\$1,000/p 4,497 US\$/sq.m.	2.84 %	2.85 %	2.92 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	432 NT\$1,000/p 4,356 US\$/sq.m.	435 NT\$1,000/p 4,386 US\$/sq.m.	434 NT\$1,000/p 4,376 US\$/sq.m.	2.56 %	2.53 %	2.50 %

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

不動產市場買氣強勁，企業置產信心回升，2019年第二季商用不動產大型交易合計約361億元，交易金額明顯比上一季增加170億元，純辦交易躍為市場新寵，大型企業選擇精華地段辦公大樓持續升溫，帶動整體商辦大樓租金看漲。

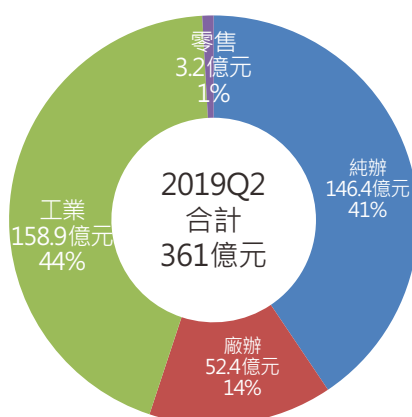
從產品類別來看，中美貿易升級加徵關稅，帶動台商回流增溫，大型企業紛紛出手搶地擴產，工業地產依舊是這二季的交易重點，以158.9億元居冠(佔44%)。其次為純辦以146.4億元(佔41%)居次，廠辦以52.4億元(14%)位居第三。

從買方類別來看，科技業受到中美貿易戰影響，積極把生產線移回台灣，以121億元(佔34%)居首，台達電以25.68億元買下中壢工業區廠房，金融業以56.7億元(佔16%)居次，壽險業以55.8億元(佔15%)位居第三，建設以37.7億元(佔10%)位居第四。建設公司購地意願轉強，看準市場辦公及廠辦需求提高，紛紛轉向開發辦公大樓。

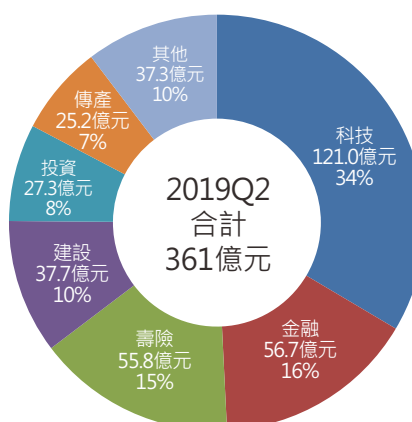
市場交易案例方面，今年純辦及工業地產交易是上半年交易的亮點，金融保險業資金持續投入商辦市場，國票以56.7億元買下華固亞太置地8個樓層，泰安產險以37.69億元買下長春金融大樓，國泰人壽以7.14億元標回民生建國大樓1樓及9樓。統一國際大樓分別釋出3個樓層，而其中一筆遠雄出售18樓折算建物單價每坪達158萬元，為統一國際大樓實價揭露以來的新高。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

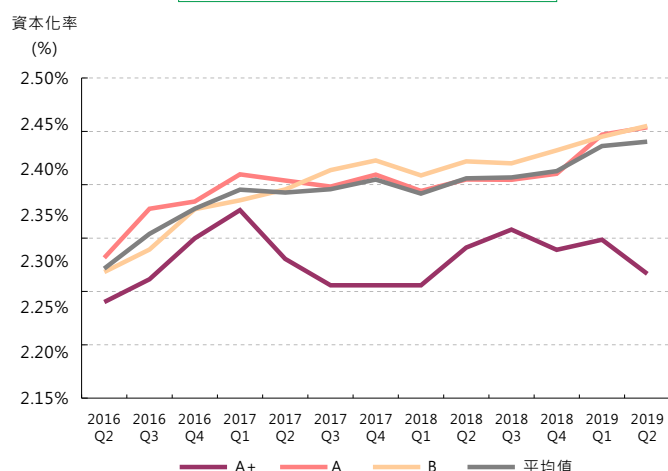
商用不動產大型交易產品類型



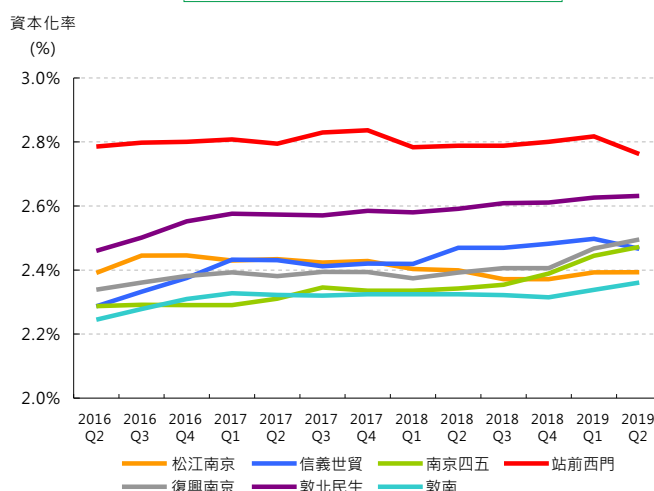
商用不動產大型交易買方類型



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

2019Q2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	2019.4	華固亞太置地預售案	台北市中山區	建物 5926 坪	56.70 億元	國際票券
純辦	2019.4	長春金融大樓	台北市中山區	建物 5630 坪	37.69 億元	泰安產物保險
純辦	2019.4	摩天東帝市	新北市中和區	建物 1016 坪	3.07 億元	東森得易購
純辦	2019.5	太平洋商業大樓	台北市大安區	建物 1490 坪	14.20 億元	萬海航運
純辦	2019.5	凌雲通商大樓	台北市大安區	建物 411 坪	3.57 億元	富邦人壽
純辦	2019.5	統一國際大樓	台北市信義區	建物 1689 坪	22.00 億元	萬世成世界等公司
純辦	2019.5	民生建國大樓	台北市中山區	建物 299 坪	3.90 億元	國泰人壽
純辦	2019.6	統一國際大樓	台北市信義區	建物 398 坪	5.30 億元	李氏投資
零售	2019.5	民生建國大樓	台北市中山區	建物 162 坪	3.24 億元	國泰人壽
廠辦	2019.5	台灣科技廣場預售屋	新北市中和區	建物 1373 坪	4.85 億元	艾笛森
廠辦	2019.5	台元科技園區廠辦	新竹縣竹北市	建物 12948 坪	36.90 億元	聯詠
廠辦	2019.5	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 1419 坪	4.42 億元	宏洲纖維
廠辦	2019.6	東美大樓	新竹市東區	建物 3323 坪	4.70 億元	豐邑百貨
廠辦	2019.6	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 541 坪	1.53 億元	昱捷

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

2019Q2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	2019.4	台中大雅區六寶段廠房	台中市大雅區	土地 1388 坪	4.00 億元	和大工業
工業	2019.4	台中工業區廠房	台中市南屯區	土地 853 坪	2.50 億元	博大科技
工業	2019.4	中壢工業區廠房	桃園市中壢區	建物 3660 坪	4.50 億元	廣錠科技
工業	2019.4	中壢工業區廠房	桃園市中壢區	建物 12387 坪	25.68 億元	台達電
工業	2019.4	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 1828 坪	6.18 億元	兆利科技
工業	2019.4	彰化員林市中央段廠房	彰化縣員林市	土地 1751 坪	2.09 億元	富強輪胎工廠
工業	2019.4	桃園楊梅區草湳坡段土地	桃園市楊梅區	土地 1530 坪	1.45 億元	新華
工業	2019.4	新竹縣竹北市東華段廠房	新竹縣竹北市	土地 1370 坪	2.55 億元	未揭露
工業	2019.4	高雄岡山區灣裡西段土地	高雄市岡山區	土地 7168 坪	8.60 億元	自然人
工業	2019.4	南科台南園區廠房	台南市新市區	建物 10559 坪	4.50 億元	中光電
工業	2019.5	桃園平鎮區鎮東段土地	桃園市平鎮區	土地 11079 坪	7.94 億元	鉅輝鋼鐵
工業	2019.5	台北南港區南港段土地	台北市南港區	土地 2088 坪	19.00 億元	長虹
工業	2019.5	高雄和發產業園區	高雄市大寮區	土地 2377 坪	2.26 億元	鉅明
工業	2019.5	輝瑞大藥廠廠房	新北市淡水區	建物 4149 坪	14.20 億元	華碩
工業	2019.5	台北南港區玉成段土地	台北市南港區	土地 387 坪	5.41 億元	雄域建設
工業	2019.5	桃園龍潭區高平段廠房	桃園市龍潭區	土地 4435 坪	7.40 億元	南山人壽
工業	2019.5	台中霧峰區五福北段土地	台中市霧峰區	土地 2824 坪	4.18 億元	台灣櫻花
工業	2019.5	高雄永安工業區土地	高雄市永安區	土地 4157 坪	4.49 億元	勝一化工
工業	2019.5	北投士林科技園區土地	台北市北投區	土地 503 坪	7.90 億元	長虹
工業	2019.5	高雄臨海工業區廠房	高雄市前鎮區	土地 15116 坪	4.55 億元	雷科股份、舊振南食品
工業	2019.6	台北南港區南港段土地	台北市南港區	土地 626 坪	5.37 億元	長虹
工業	2019.6	桃園八德區中華段土地	桃園市八德區	土地 5586 坪	14.13 億元	同欣電子

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

內科廠辦市場相較於北市純辦較為弱勢，本季平均租金持平在1,168元，空置率小幅上漲至3.68%，平均售價為51萬元，租金資本化率為2.75%。而內科未來兩年有4棟廠辦即將完工，1棟在西湖段、3棟在舊宗段，預計帶動一波大型企業總部遷入。

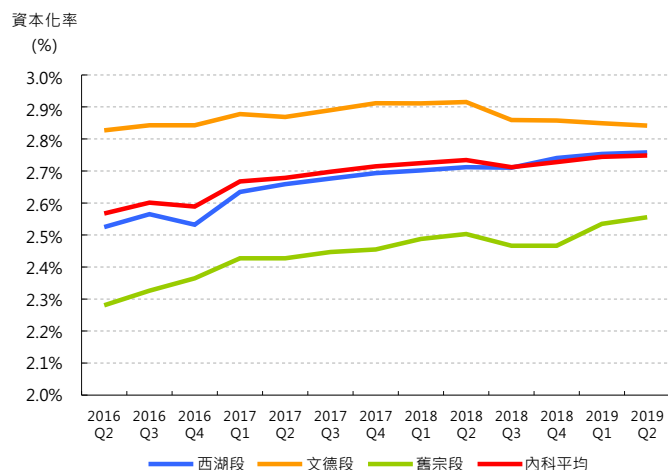
各商圈表現來看，以往表現最佳的西湖段，本季售價、租金走勢持平，空置率依舊保持在2%以下的水準，為1.45%，仍然是3區域空置率最低，平均租金為1,330元，平均售價57.9萬元。文德段平均租金維持在1,073元，空置率為5.67%，平均售價45.3萬元，租金資本化率為2.84%。舊宗段平均租金為919元，空置率為小幅上升至5.98%，平均售價43.2萬元，毛租金資本化率為2.56%。

2019年Q2的市場交易案例如下，廠辦交易集中在新北及新竹，遠雄U-Town有兩筆交易，宏洲纖維以4.42億元買下30樓以及昱捷以1.53億元買下部分樓層。新竹分別有兩筆的整棟廠辦交易，聯詠以36.9億元買下台元科技園區整棟廠辦，豐邑百貨以4.7億元買下東美大樓整棟。

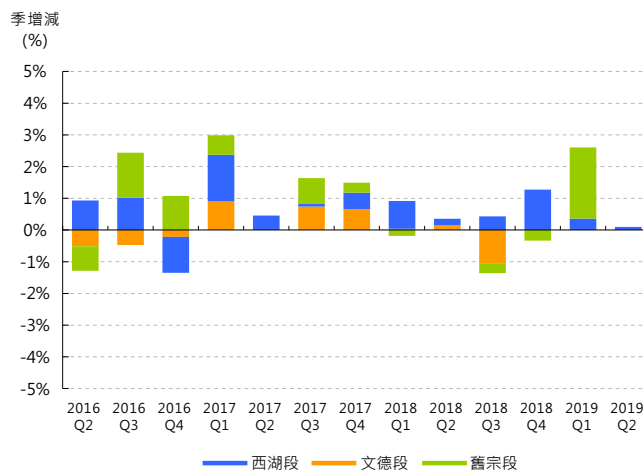
工業地產方面，交易以台北、桃園及高雄最為熱絡，工業地產受惠於中美貿易升級加徵關稅，帶動台商回流增溫，大型企業紛紛出手搶地擴產，而建商也嗅到一絲商機投資土地興建廠辦，長虹分別在南港及士林買工業區土地，未來將開發辦公大樓。政府積極釋地、修改工業區政策，包含聯詠、台達電等科技業紛紛加重工業地產投資比例。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

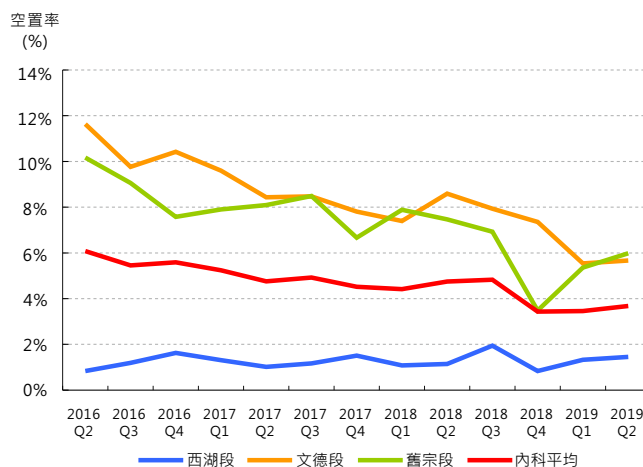
內科各商圈資本化率走勢



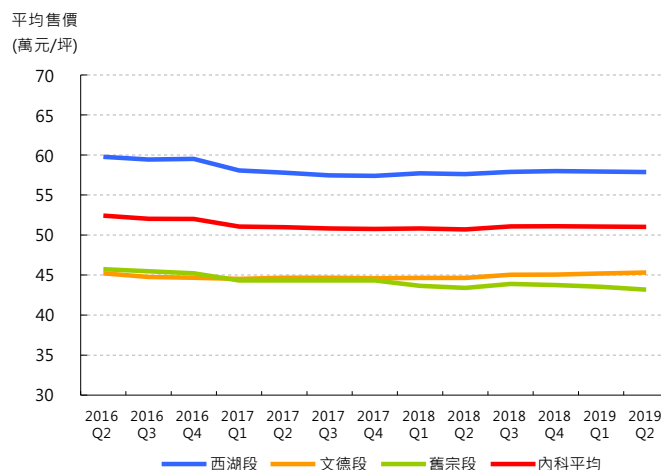
內科各商圈平均租金增減



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

政策方面，內政部通過「非都市土地使用管制規則」有條件增加工業區丁種建築用地容積最高至400%，提供產業發展所需空間，同時促進改善投資環境與經濟發展。此外，為避免政策排擠，內政部公告工業區不得適用危老獎勵，針對新北工業區更新重建需求，已研訂「新北市工業區立體化方案」，提升容積率鼓勵投資。新北市工業區立體化方案擴大適用至一般都市計畫工業區，透過容積獎勵的方式，將境內80個都市計畫工業區納入獎勵範圍。

房市方面，前2年遞延的觀望買盤持續回籠，今年上半年的房市交易量明顯優於去年同期。第3季雖然是傳統淡季，但上半年買氣回籠態勢未歇，第3季的房市應會持續見到買盤持續回流，只是隨總統大選的時間逐漸靠近，也可能影響高端市場的買氣。商辦市場方面，政府積極推動的危老，獎勵時程即將在明年5月截止，帶動越來越多老舊商辦、飯店為了爭取容積獎勵，積極投入重建評估，企業搬遷潮持續提高，整棟大樓買賣交易量也大幅提升。辦公需求穩定成長，共享辦公、金融壽險、科技業積極搶樓，使得出租空間短缺，拉高辦公室租金。

展望未來，半導體業者持續擴充先進製程，綠能投資及台商回台投資成效逐漸顯現，另政府落實前瞻基礎建設投資、加速都更及危老重建，以及所得稅制優化、補助民眾節能家電及旅遊、減徵貨物稅等消費面激勵措施，將進一步擴大內需成長動能。美中貿易紛爭再起影響全球經貿成長動能減緩，不利我國出口表現，但轉單效應及新興科技應用持續擴展，有助緩解部分衝擊。

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。

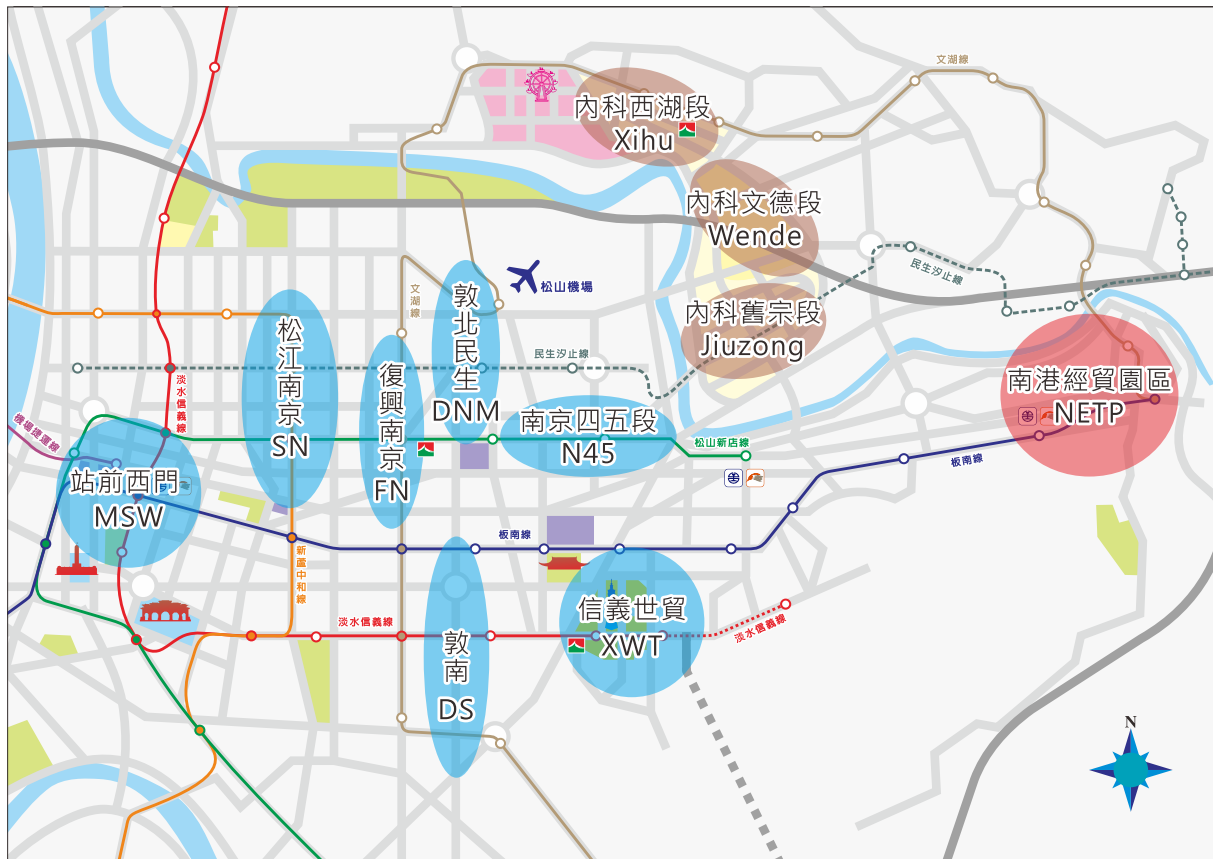
毛租金資本化率

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