

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 2019Q4	趨勢 Trend
 空置率	2.61 %	
 新增供給	0 Ping	
 平均租金	2,302 NT\$/P	
 平均售價	854,000 NT\$/P	
 年化租金資本化率	2.50 %	

【聯絡我們】

總部代表號 2758-5880	內湖工業地產部 2659-2828	桃園工業地產部 03-339-5888
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	顧問發展部 2720-8896

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。

0989808010

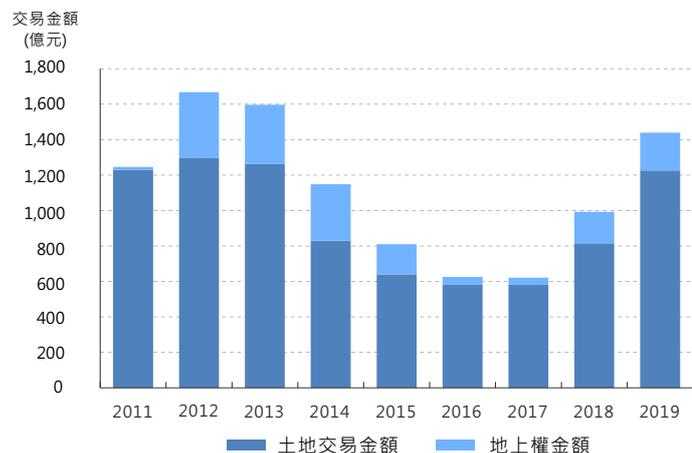
北市辦公續熱 商用不動產找不到悲觀的理由

2019年可說是不動產大豐收的一年，建商持續購地衝高土地交易金額，產品規劃也改走為商辦或廠辦，使得辦公室開工量大增，而壽險、金融業對於精華地段釋出的地上權或辦公出手踴躍，願意加價投資比例提高。台北市辦公室平均售價來到85.4萬元，而在租賃市場表現良好的帶動下，使得空置率持續下降至3%以下，整體來說，台北市商辦持續受市場喜愛，若一有大面積辦公或精華區地上權釋出，將造成搶地掃樓的盛況。

南山廣場及聯合報大樓釋出不到一年的時間，已達滿租盛況，未來1至3年台北市較無大規模新增供給，而危老都更大樓持續增加，帶動整體商辦市場租金及售價續漲。從2017年壽險、金融業投資動能大減，到2018年受國際經濟不穩定，資金轉回投資台灣不動產，近兩年投資金額已近千億，其中以南山人壽投資金額最高，而中美貿易戰開打快2年，全球產業生態加速重整中，造成許多台商回台設廠，帶動自用型買方需求增加，使得買方結構性轉變，以往少見零售、壽險業購入工業地產，在今年提高投資比重，為整體不動產市場注入千億資金。

2019年土地交易受惠於標售熱潮，各地出現土地單價創下歷年新高的紀錄，2019年土地交易金額衝出1,439億元的好成績(詳見下圖)，較去年成長45%，以縣市來看，台北以458億元位居第一，因為土地單價高，又有信義行政中心以及捷運松江南京站2、3號出口的地上權案，而值得關注的是，北投士林科技園區也出現多筆建商購地的案例，包含知名建商華固、國泰、長虹等前來搶地，後市可期。

近年土地/地上權交易金額



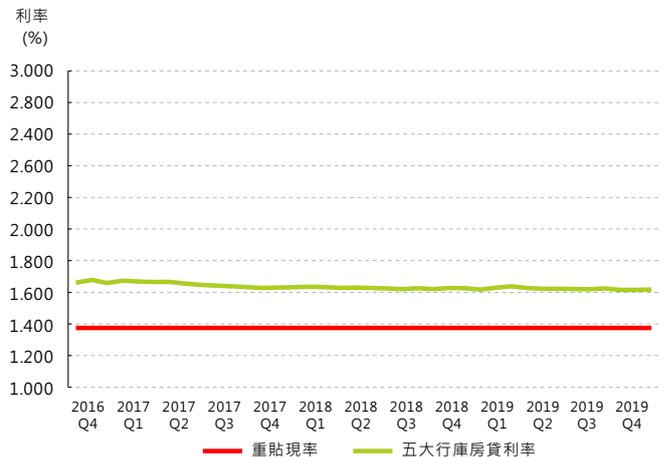
資料來源：信義全球資產統計

利率

央行召開2019年第4季理監事會議，宣布利率不變，重貼現率、擔保放款融通利率、短期融通利率維持1.375%、1.75%、3.625%，一如市場預測，利率「連14凍」，已連續14季、3年半維持不變。受惠轉單效應及廠商擴大國內產能，近月出口恢復成長。五大銀行11月新增房貸為503.13億元，為兩個月低點，月減47.95億元；利率1.617%，為三個月低點，月增0.002個百分點，回顧今年9、10月，五大銀行新增房貸利率1.615%為歷史最低水準，11月已自谷底略為反彈。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2019年11月）

重貼現率及房貸利率

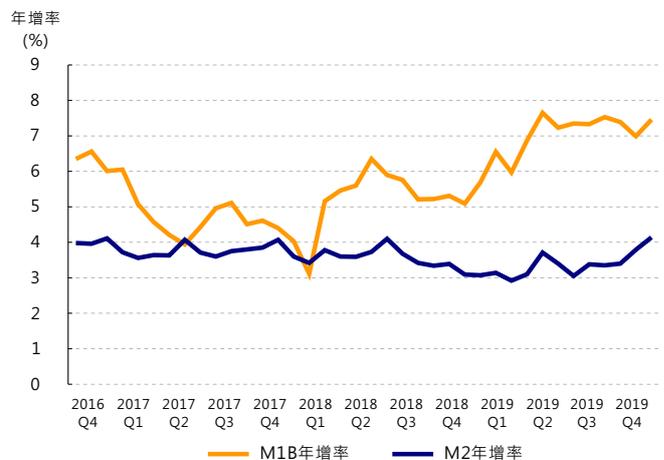


貨幣供給

央行公布11月M1B及M2年增率，分別上升為7.46%及4.14%，主要受資金流入影響；而M1B年增率已連續22個月高於M2，「黃金交叉」格局續航，意味資金動能無虞。M2年增率高於經濟成長與物價指數預估值的總和，顯示國內資金非常充裕，且足以因應經濟活動所需。整體而言，在國內資金充沛供給的條件下，整體房地產後勢在資金面具有利條件、成長亦具動能。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2019年11月）

貨幣供給年增率

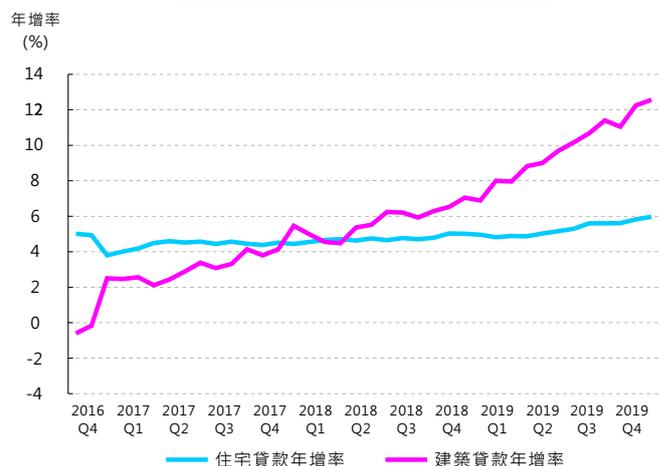


貸款餘額

第4季為傳統交易旺季，10月、11月房市交易明顯升溫，再加上建商興建完工後，市場出現一些交屋過戶潮，使房貸餘額增幅明顯擴大。11月全體國銀房貸與建築貸款餘額分別為7兆3,561億元、2兆618億元，雙雙締造歷史新高紀錄，年增率分別寫下逾八年半以及八年新高，建商在前陣子大量蓋出的新房有大批交屋，導致整體購置住宅貸款餘額增加，且目前房市維持穩定成長。

資料來源：中央銀行（統計日期：截至2019年11月）

住宅貸款及建築貸款年增率

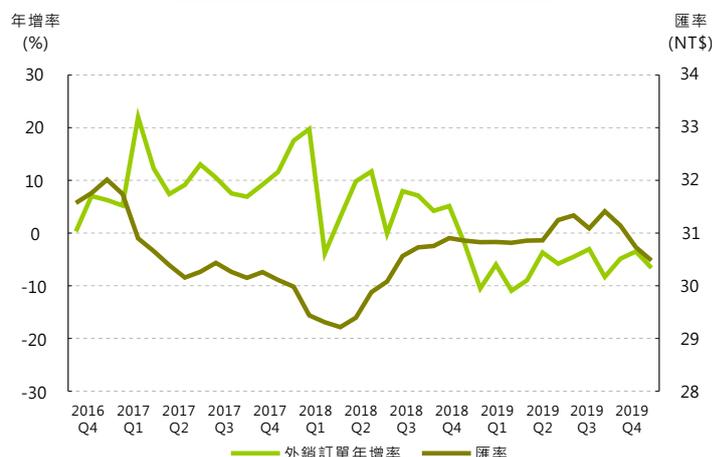


商品貿易

經濟部公布11月外銷訂單，金額445億美元，年減6.6%，比預期來的低，成長率拉出13黑。主要是接單大哥「資通訊產品」受新手機不夠熱銷拖累，好消息是傳產的機械業減幅是1年1個月來首度低於雙位數，呈好轉跡象。觀察第4季以來，新台幣兌美元最高強升近3.4%，升值幅度明顯，台幣升值恐造成代工廠出現匯兌損失，主因是代工廠有營收大、利潤薄的特性，受匯率變動影響大，因此各廠面對匯率變動都積極備戰。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2019年11月）

外銷出口貿易及匯率

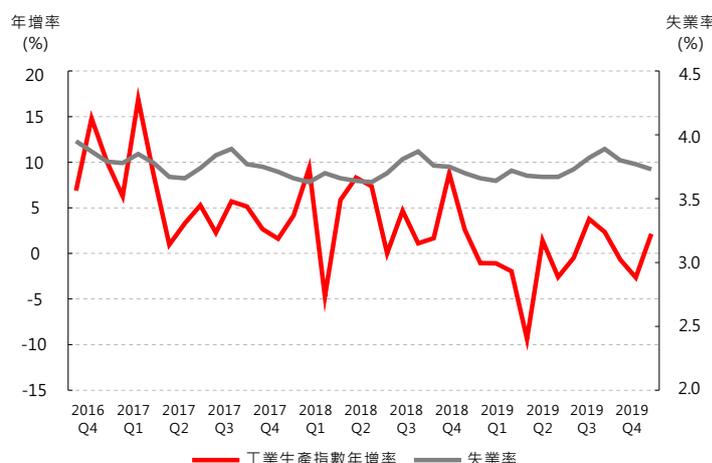


生產勞動

由於半導體高階製程需求漸次升溫，加上台商回台擴增國內產能，推升國內製造業生產動能，11月工業生產指數114.24，年增2.15%，終止連二黑，其中，製造業月增0.97%。若與去年同月比較，工業生產增加2.15%，製造業增加2.29%。主計處公布11月失業率3.73%，較10月下降0.04個百分點；累計1至11月失業率平均3.74%，為近19年同期次低，較去年同期上升0.01個百分點。主計總處表示，目前失業情勢穩定，但受到少子化影響，使得就業人數增幅趨緩。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2019年11月）

工業生產指數及失業率

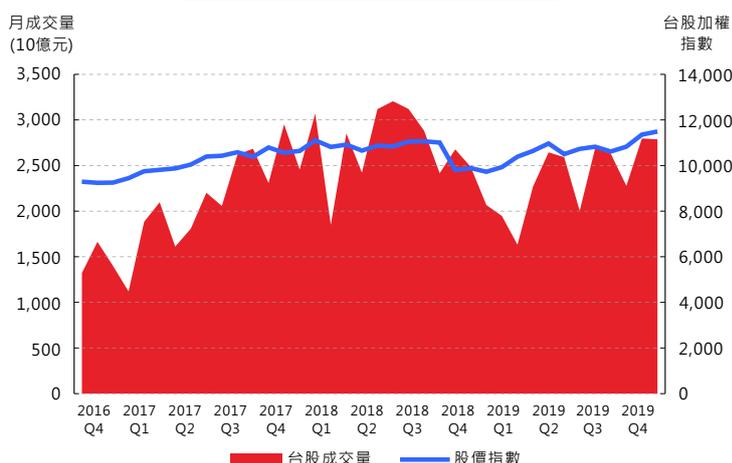


台股指數

2019年台股封關日，雖然來到11997.14點，下跌56點，不過回顧2019年，台股全年上漲23%，寫下近10年最佳紀錄，其中半導體尤其台積電，是台股向上攻堅最大推手。根據統計，從2010年起到底，12月底台股封關日有8成上漲，台股去年以來一路走高，僅5月、8月拉回，其餘時間指數幾乎都維持漲勢。

資料來源：主計總處（統計日期：截至2019年12月）

台股成交量及成交指數

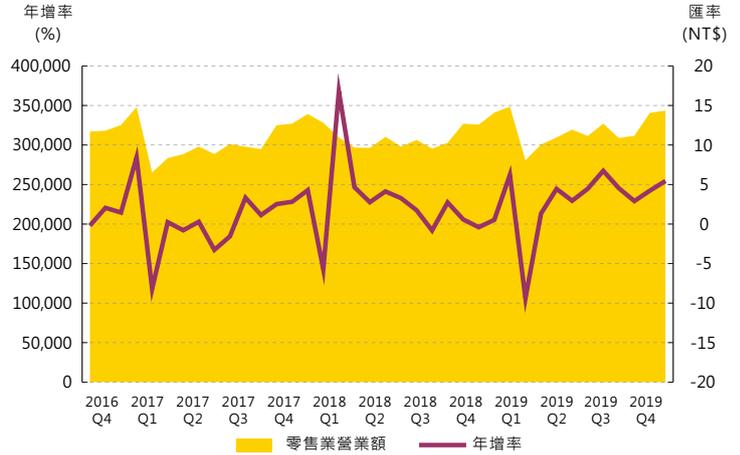


民間消費

經濟部公布11月批發、零售及餐飲業營業額，受到終端消費性電子需求較去年減緩、全球買氣保守影響，批發業營業額8607億元、年減 2.5%，零售及餐飲業則連9個月正成長，預期12月在去年基期相對較低，批發業可望轉正。展望12月，批發業在新興科技拓展下，將帶動晶片、記憶體等電子零組件需求擴增，加上農曆春節備貨需求挹注，成長動能可望回溫，加上基期相對較低，12月批發業可望轉正，年增幅度落在0到3%間。

資料來源：主計總處 (統計日期：截至2019年11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12月消費者信心指數 (CCI)，總指數84.28點，較上月上升3.91點，六大指標五升一降，上升最多為「投資股市時機」，下降最多為「物價水準」，顯示股市衝上1.2萬點雖帶動國人投資股市信心，但對未來物價上升則出現疑慮。組成CCI分項指標五項上升，包括家庭經濟狀況、國內經濟景氣、就業機會、投資股市時機、購買耐久財，一項指標下降，降的是物價水準指標。六個子項僅有「未來半年購買耐久性財貨時機」這項指標的指數超過100。

資料來源：中央大學 (統計日期：截至2019年12月)

CCI消費者信心指數

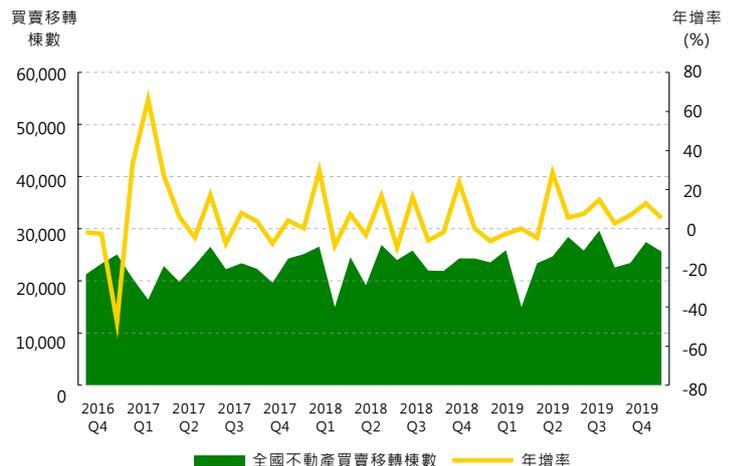


不動產交易

六都地政局發布2019年12月買賣移轉棟數，僅高雄市較去年11月微減2%，其餘五都均為增加趨勢，其中以台中市增幅31%最大；若以六都去年移轉量增幅推估，去年全國買賣移轉棟數可望站上30萬棟，為近5年移轉量最佳的一年。累計全年表現，桃園市年成長16.8%為首，其次由高雄市年增11.9%居次，台南也增加一成，台中市落在9.1%；惟雙北市交易量復甦力道不足，新北市去年年增6%，台北市僅年增3.3%。

資料來源：內政部 (統計日期：截至2019年11月)

全國不動產買賣移轉棟數



景氣動向

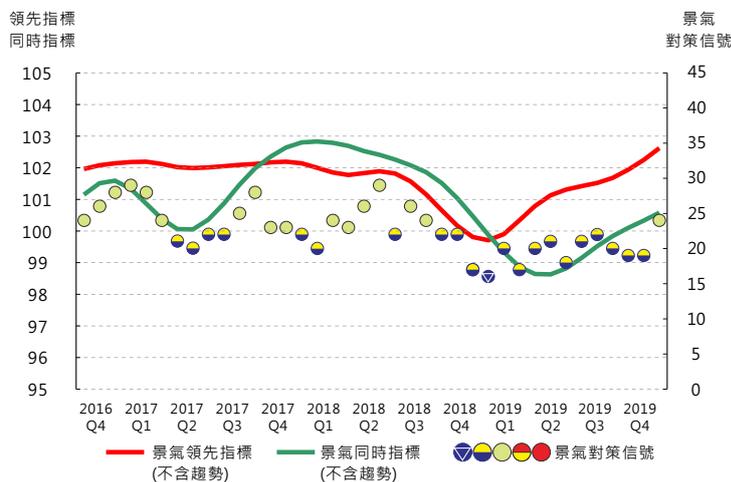
國發會公布11月景氣對策信號為24分，不僅分數終止連三降，也較10月回溯修正後的19分大幅增加五分，前次景氣燈號亮出綠燈是在2018年8月，睽違14個月後，總算中斷連續十個月區間震盪的黃藍燈，向上躍升五分，轉亮綠燈。

景氣指標中，領先指標不含趨勢指數為102.62，較上月上升0.36%。7個構成項目經去除長期趨勢後，4項較上月上升，包括實質半導體設備進口值、外銷訂單動向指數、股價指數、工業及服務業受僱員工淨進入率；建築物開工樓地板面積、製造業營業氣候測驗點、實質貨幣總計數M1B則較上月下滑。同時指標不含趨勢指數為100.58，較上月上升0.24%。展望未來，台商回流漸次落實，外商持續對台投資，民間投資可望延續。

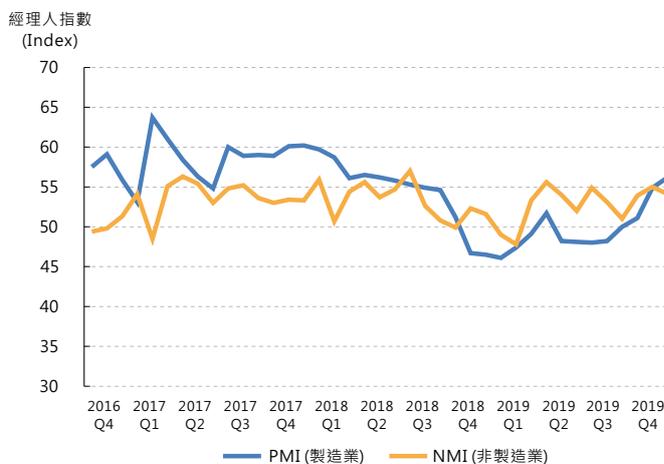
中經院公布12月採購經理人指數，製造業採購經理人指數(PMI)再上升到56.2，連續三個月擴張，創一年五個月最快擴張速度，對未來六個月展望也中斷七個月緊縮而躍升，製造業對前景樂觀應受5G及半導體需求成長等因素影響。非製造業指數(NMI)則回跌0.9到54.1，但已是連續十個月擴張。2020年能否持續樂觀，要看農曆春節過後3月以後，訂單是否維持。

資料來源：國發會、中經院 (統計日期：截至2019年12月)

景氣動向及對策信號



PMI指數及NMI指數

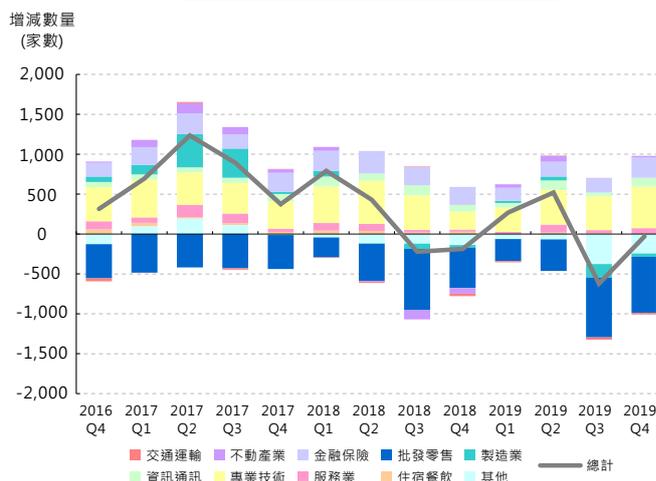


公司登記

依商業處統計資料顯示，第四季台北市公司登記家數已達17萬9,653家，較上季減少31家，持續受到全球經濟不穩定的影響，今年連續兩季的負成長。以行業別來看，減少家數較明顯的還是「批發零售業」，減少234家，電商崛起造成批發零售業減少，零售業將面臨創新改革；此外增加家數最多的仍以「專業技術業」，增加129家，其次增幅較多的則為「保險金融業」增加84家。

資料來源：台北市商業處 (統計日期：截至2019年12月)

台北市公司登記增減家數



平均租金

受惠於轉單效應、台商回流投資升溫、半導體設備投資擴增等因素，帶動內需成長，主計總處最新發布的經濟預測，由於台商回流成效超乎預期，2019年經濟成長率上修至2.64%，民間投資實質成長7.61%，不只較預測數上修2.6個百分點，成長率也創下2014年以來最高紀錄，預測2020年經濟成長率則為2.72%，展望未來，台灣經濟將是「外冷內溫」。

主計總處公布去年12月消費者物價指數(CPI)，較上月漲0.04%，較去年同月漲1.13%，創近14個月新高，扣除蔬果、能源的核心CPI年增0.57%，顯示物價水準續處穩定區間。因是油料費隨國際油價調漲所致，但部分服飾適逢百貨公司年終促銷降價，抵銷部分漲幅。在七大類中以「食物類」漲2.97%最顯著，主因上年天候良好，比較基數較低。

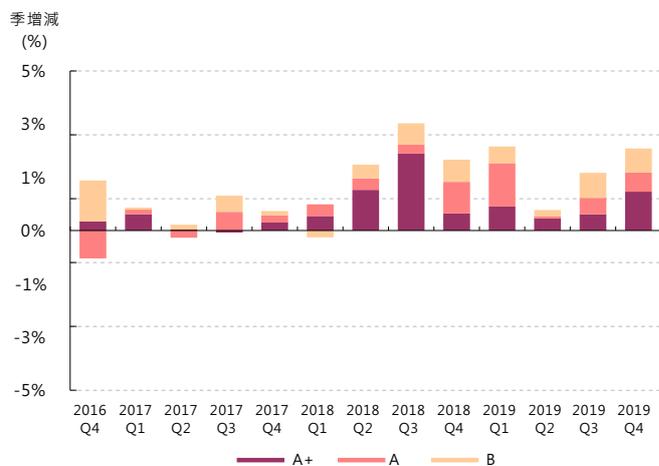
北市商辦租金方面，新創產業崛起以及跨國企業對台灣投資比重增加，承租大面積的頂級辦公，使得北市租賃市場表現相當搶眼，平均租金上漲至2,302元，而頂級辦公A+租金行情已經超越B級辦公的2倍，平均租金來到3,195元。從各商圈空置率來看，信義世貿商圈租金持續創新高，平均租金推升至3,204元，年增率為3.1%，而今年北市商辦租金創新高的另一個幕後推手是共享辦公室的加入。

資料來源：主計總處、信義全球資產管理股份有限公司

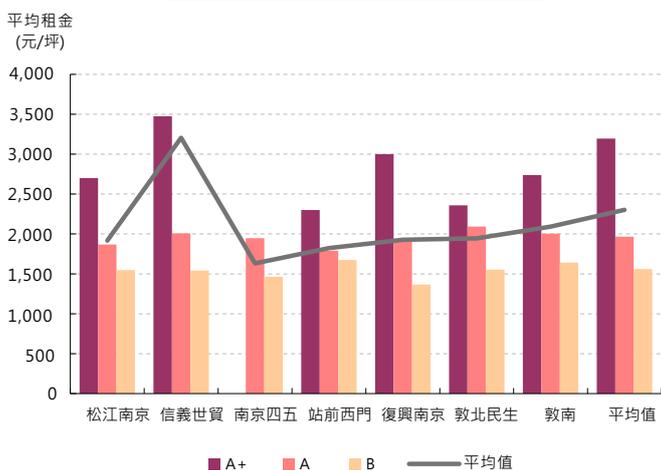
經濟成長及物價指數



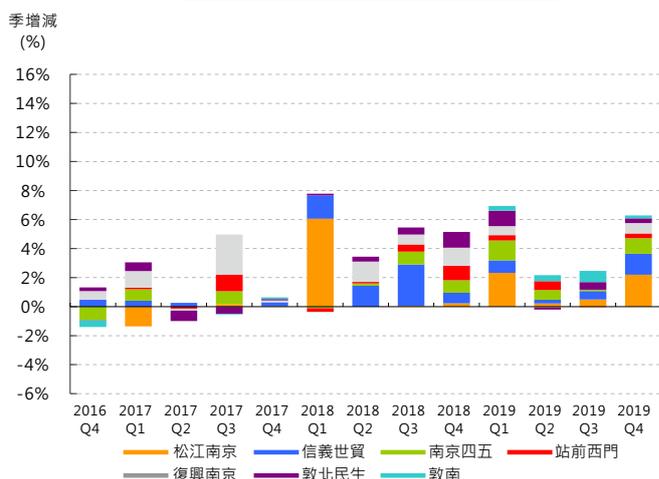
各等級大樓平均租金增減



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

台北市多數大樓趨近於滿租的情形，由於所剩空間不多，整體空置率持續下降，已降至3%以下，來到2.61%，在租賃市場交易熱絡下，投資客看準商辦需求的趨勢，紛紛砸重金買地蓋商辦。而未來可供給的物件有限，企業搬遷受限於市場缺貨，在供給持續緊縮下，預估明年租金將持續上漲。

從各商圈空置率來看，信義世貿商圈依舊是企業的首選，受惠於新創產業、科技等產業的影響，大面積的承租，使得空置率下降至2.1%，值得注意的是，本季有2個商圈空置率下降至1%以下，分別是南京四五段空置率下降至0.25%以及站前西門空置率下降至0.97%，近期台北雙子星開發案順利簽約啟動以及未來E1E2都更案，將是持續炒熱站前西門商圈亮點。

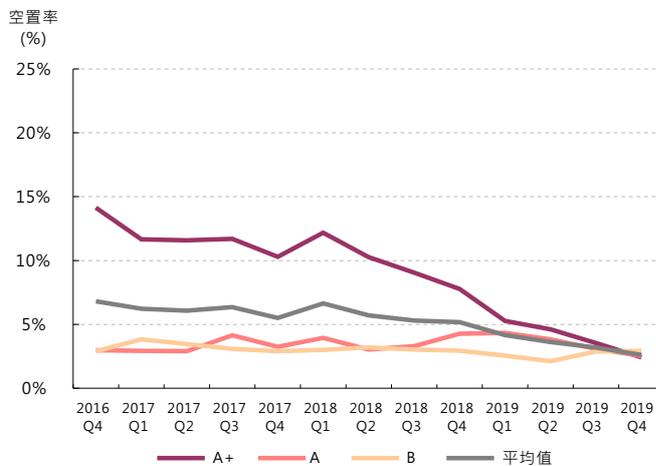
從各等級辦公來看，台北信義區頂級辦公大樓高樓層行情已站穩每坪4,000元，商辦供不應求，各等級辦公大樓去化表現都呈現向下收斂的趨勢，下降最為明顯仍為A+辦公，從Q3的3.19%大幅下降至Q4的2.61%，而B級辦公則受到許多老舊辦公都更的影響，空置率維持在2.98%。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

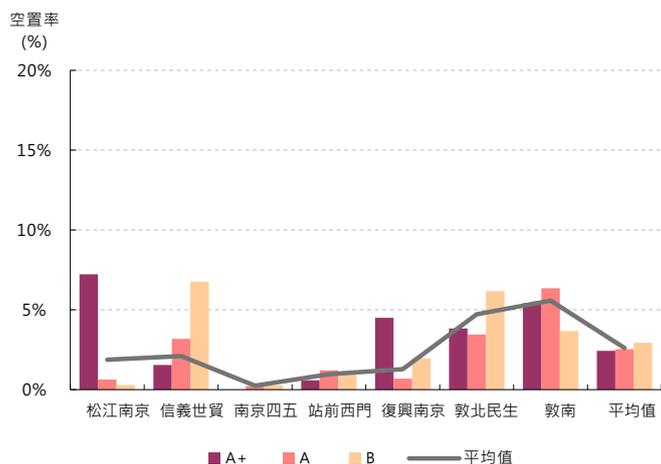
供給去化量及空置率



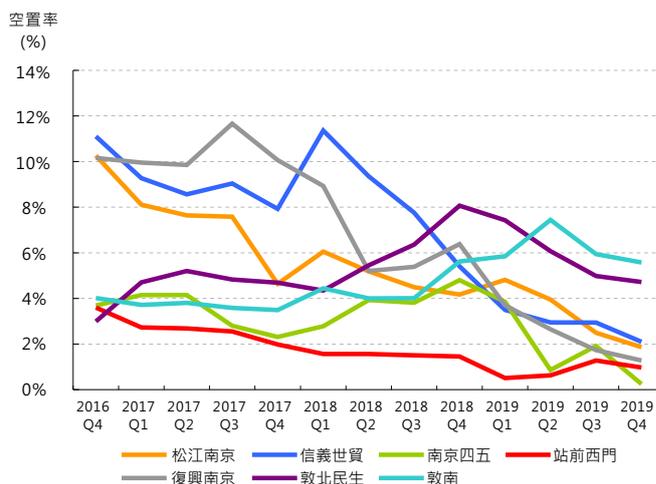
各等級大樓平均空置率走勢



商圈各等級大樓空置率



各商圈大樓平均空置率走勢



2019Q4平均租金與空置率變化

	租金水準 Month Rent			空置率 Vacancy Rate		
	本季 2019Q4	上一季 2019Q3	去年同期 2018Q4	本季 2019Q4	上一季 2019Q3	去年同期 2018Q4
平均值 Average	↑ 2302 NT\$/ping 23.2 US\$/sq.m.	2280 NT\$/ping 23.0 US\$/sq.m.	2242 NT\$/ping 22.6 US\$/sq.m.	↓ 2.61 %	3.19 %	5.18 %
A+級辦公大樓 Grade A+	↑ 3195 NT\$/ping 32.2 US\$/sq.m.	3157 NT\$/ping 31.8 US\$/sq.m.	3106 NT\$/ping 31.3 US\$/sq.m.	↓ 2.43 %	3.53 %	7.77 %
A級辦公大樓 Grade A	↑ 1966 NT\$/ping 19.8 US\$/sq.m.	1954 NT\$/ping 19.7 US\$/sq.m.	1917 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	↓ 2.53 %	3.08 %	4.27 %
B級辦公大樓 Grade B	↑ 1560 NT\$/ping 15.7 US\$/sq.m.	1549 NT\$/ping 15.6 US\$/sq.m.	1526 NT\$/ping 15.4 US\$/sq.m.	□ 2.93 %	2.88 %	2.95 %
松江南京商圈 SN District	↑ 1917 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	1875 NT\$/ping 18.9 US\$/sq.m.	1820 NT\$/ping 18.4 US\$/sq.m.	↓ 1.87 %	2.49 %	4.17 %
信義世貿商圈 XWT District	↑ 3204 NT\$/ping 32.3 US\$/sq.m.	3159 NT\$/ping 31.8 US\$/sq.m.	3106 NT\$/ping 31.3 US\$/sq.m.	↓ 2.10 %	2.94 %	5.41 %
南京四五段商圈 N45 District	↑ 1632 NT\$/ping 16.5 US\$/sq.m.	1615 NT\$/ping 16.3 US\$/sq.m.	1581 NT\$/ping 15.9 US\$/sq.m.	↓ 0.25 %	1.91 %	4.80 %
站前西門商圈 MSW District	↑ 1823 NT\$/ping 18.4 US\$/sq.m.	1817 NT\$/ping 18.3 US\$/sq.m.	1800 NT\$/ping 18.1 US\$/sq.m.	↓ 0.97 %	1.28 %	1.45 %
復興南京商圈 FN District	↑ 1927 NT\$/ping 19.4 US\$/sq.m.	1913 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	1902 NT\$/ping 19.2 US\$/sq.m.	↓ 1.28 %	1.73 %	6.38 %
敦北民生商圈 DNM District	↑ 1945 NT\$/ping 19.6 US\$/sq.m.	1938 NT\$/ping 19.5 US\$/sq.m.	1911 NT\$/ping 19.3 US\$/sq.m.	↓ 4.72 %	4.98 %	8.06 %
敦南商圈 DS District	□ 2092 NT\$/ping 21.1 US\$/sq.m.	2088 NT\$/ping 21.1 US\$/sq.m.	2057 NT\$/ping 20.7 US\$/sq.m.	↓ 5.58 %	5.94 %	5.62 %
內科平均值 Average	↑ 1184 NT\$/ping 11.9 US\$/sq.m.	1180 NT\$/ping 11.9 US\$/sq.m.	1162 NT\$/ping 11.7 US\$/sq.m.	↓ 3.61 %	3.91 %	3.43 %
西湖段 Xihu Sec.	↑ 1359 NT\$/ping 13.7 US\$/sq.m.	1347 NT\$/ping 13.6 US\$/sq.m.	1324 NT\$/ping 13.4 US\$/sq.m.	↓ 0.65 %	1.23 %	0.84 %
文德段 Wende Sec.	□ 1083 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	1080 NT\$/ping 10.9 US\$/sq.m.	1073 NT\$/ping 10.8 US\$/sq.m.	↓ 5.78 %	6.60 %	7.36 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	↓ 910 NT\$/ping 9.2 US\$/sq.m.	925 NT\$/ping 9.3 US\$/sq.m.	899 NT\$/ping 9.1 US\$/sq.m.	↑ 7.46 %	6.17 %	3.48 %

1 坪 = 3.3058 平方公尺 1 美元 = 30 元新台幣

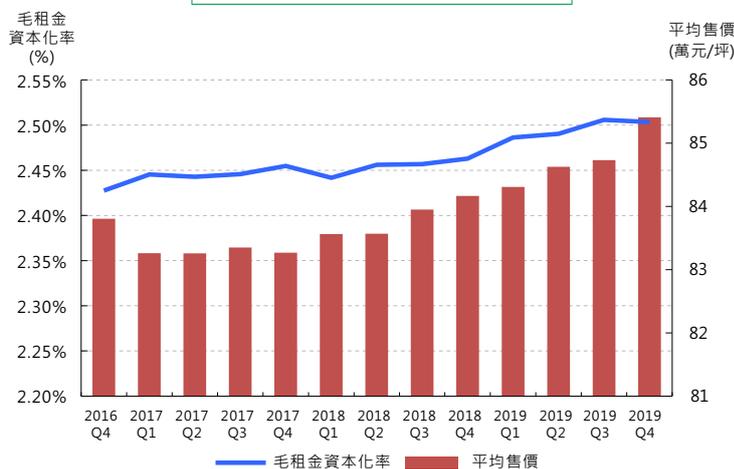
資料來源 信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

資本價值

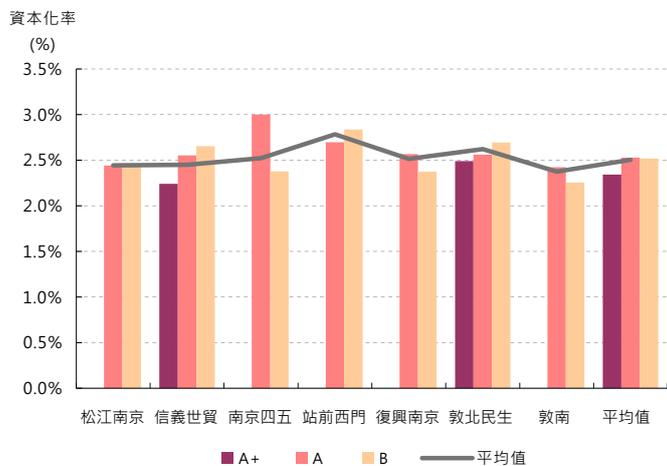
2019年辦公買氣依舊熱絡，投資及自用型買方信心大增，北市辦公交易金額明顯增加，信義計畫區也出現難得的辦公釋出，而許多辦公大樓預售案一釋出就出現大型企業掃樓的盛況，每坪交易金額持續創下當地新高。在無新增供給的情況下，北市辦公平均售價微幅上漲到85.4萬元，整體租金資本化率落在2.5%，表現最為亮眼的頂級辦公A+辦公，成長3.6%，平均售價來到135萬元，而B辦受惠於整體辦公上漲的影響，每坪平均售價也上漲至74.1萬元，各商圈都有明顯上漲的趨勢。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

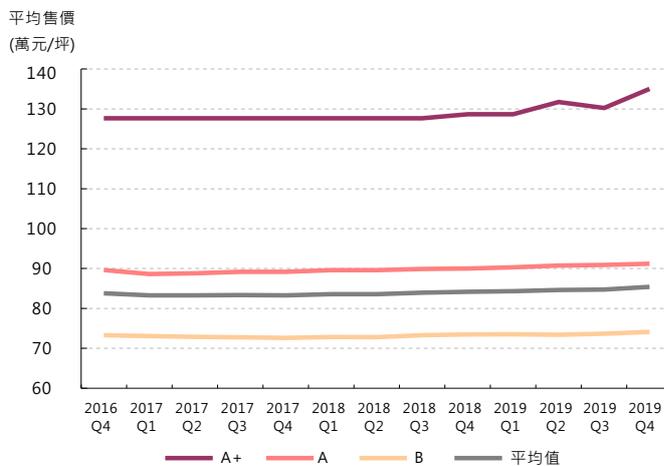
平均售價及租金資本化率



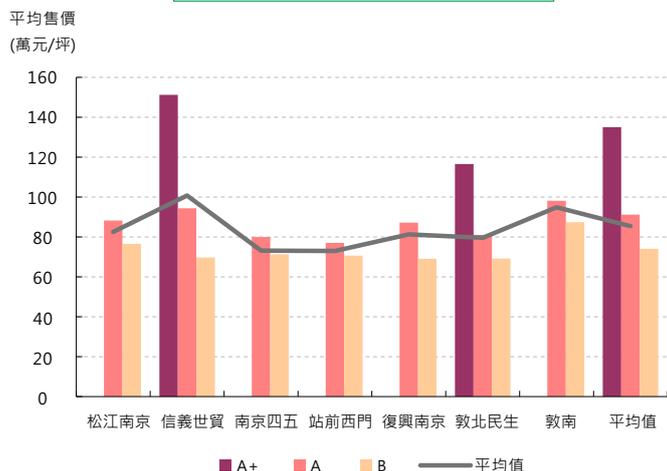
商圈各等級大樓資本化率



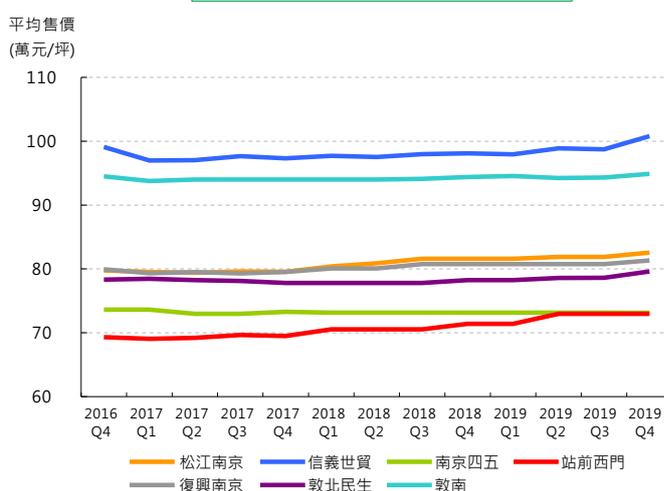
各等級大樓平均售價走勢



商圈各等級大樓平均售價



各商圈大樓平均售價走勢



2019Q4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 2019Q4	上一季 2019Q3	去年同期 2018Q4	本季 2019Q4	上一季 2019Q3	去年同期 2018Q4
平均值 Average	↑ 854 NT\$1,000/p 8,612 US\$/sq.m.	847 NT\$1,000/p 8,544 US\$/sq.m.	842 NT\$1,000/p 8,487 US\$/sq.m.	□ 2.50 %	2.51 %	2.46 %
A+級辦公大樓 Grade A+	↑ 1,350 NT\$1,000/p ↑ 13,616 US\$/sq.m.	1,302 NT\$1,000/p 13,132 US\$/sq.m.	1,287 NT\$1,000/p 12,974 US\$/sq.m.	↓ 2.34 %	2.43 %	2.39 %
A級辦公大樓 Grade A	□ 912 NT\$1,000/p 9,195 US\$/sq.m.	909 NT\$1,000/p 9,164 US\$/sq.m.	900 NT\$1,000/p 9,076 US\$/sq.m.	□ 2.53 %	2.51 %	2.46 %
B級辦公大樓 Grade B	↑ 741 NT\$1,000/p 7,472 US\$/sq.m.	737 NT\$1,000/p 7,427 US\$/sq.m.	735 NT\$1,000/p 7,409 US\$/sq.m.	□ 2.52 %	2.52 %	2.48 %
松江南京商圈 SN District	↑ 825 NT\$1,000/p 8,323 US\$/sq.m.	819 NT\$1,000/p 8,256 US\$/sq.m.	816 NT\$1,000/p 8,226 US\$/sq.m.	↑ 2.44 %	2.40 %	2.37 %
信義世貿商圈 XWT District	↑ 1,008 NT\$1,000/p 101,626 US\$/sq.m.	987 NT\$1,000/p 99,566 US\$/sq.m.	981 NT\$1,000/p 98,918 US\$/sq.m.	↓ 2.45 %	2.50 %	2.37 %
南京四五段商圈 N45 District	□ 731 NT\$1,000/p 7,374 US\$/sq.m.	731 NT\$1,000/p 7,375 US\$/sq.m.	731 NT\$1,000/p 7,375 US\$/sq.m.	↑ 2.52 %	2.48 %	2.39 %
站前西門商圈 MSW District	□ 730 NT\$1,000/p 7,358 US\$/sq.m.	730 NT\$1,000/p 7,358 US\$/sq.m.	714 NT\$1,000/p 7,199 US\$/sq.m.	□ 2.78 %	2.77 %	2.80 %
復興南京商圈 FN District	↑ 813 NT\$1,000/p 8,201 US\$/sq.m.	808 NT\$1,000/p 8,143 US\$/sq.m.	808 NT\$1,000/p 8,143 US\$/sq.m.	□ 2.51 %	2.50 %	2.41 %
敦北民生商圈 DNM District	↑ 796 NT\$1,000/p 8,027 US\$/sq.m.	786 NT\$1,000/p 7,927 US\$/sq.m.	782 NT\$1,000/p 7,889 US\$/sq.m.	↓ 2.62 %	2.64 %	2.61 %
敦南商圈 DS District	□ 949 NT\$1,000/p 9,567 US\$/sq.m.	943 NT\$1,000/p 9,510 US\$/sq.m.	944 NT\$1,000/p 9,517 US\$/sq.m.	□ 2.37 %	2.38 %	2.31 %
內科平均值 Average	↑ 524 NT\$1,000/p 5,284 US\$/sq.m.	519 NT\$1,000/p 5,233 US\$/sq.m.	511 NT\$1,000/p 5,153 US\$/sq.m.	□ 2.71 %	2.73 %	2.73 %
西湖段 Xihu Sec.	↑ 601 NT\$1,000/p 6,060 US\$/sq.m.	594 NT\$1,000/p 5,990 US\$/sq.m.	580 NT\$1,000/p 5,848 US\$/sq.m.	□ 2.72 %	2.72 %	2.74 %
文德段 Wende Sec.	↑ 458 NT\$1,000/p 4,618 US\$/sq.m.	453 NT\$1,000/p 4,568 US\$/sq.m.	451 NT\$1,000/p 4,548 US\$/sq.m.	↓ 2.84 %	2.86 %	2.86 %
舊宗段 Jiuzong Sec.	□ 438 NT\$1,000/p 4,417 US\$/sq.m.	438 NT\$1,000/p 4,417 US\$/sq.m.	437 NT\$1,000/p 4,406 US\$/sq.m.	↓ 2.49 %	2.54 %	2.47 %

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

投資市場

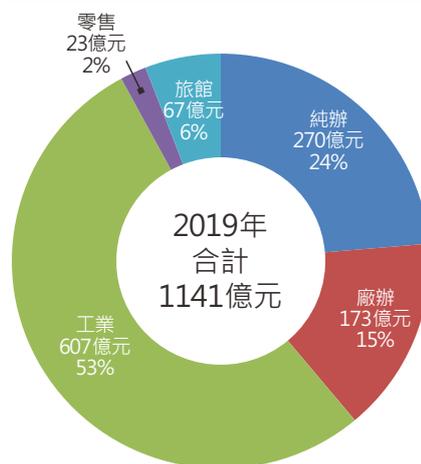
2019年整年商用不動產大型交易合計約1,141億元，又以工業廠房為交易的最大宗。工業地產交易從2017年受到大陸政策影響逐年攀升，2019年的交易量已創下近年來的新高，交易金額來到607億元，而值得注意的是，壽險業及零售業也積極的購地蓋廠辦及廠房。

從產品類別來看，國際貿易衝突轉單效應持續擴大，除了中美貿易戰發酵外，近日日本與韓國貿易僵局也持續緊張，為台灣帶來許多大廠回流現象，工業廠房仍是交易重點，以607億元(佔53%)佔比最高，其次為純辦大樓270億元(佔24%)，廠辦則以173億元(佔15%)排名第三。從買方類別來看，科技業總體交易量最多，以329億元居首(佔29%)，壽險業以163億元(佔14%)排名第二，由於海外投資風險提高，壽險業重回台灣不動產市場。傳產業以154億元(佔14%)排名第三，值得關注的是，金融業從2013年起鮮少購置商辦，到2018年迅速攀升，顯現出市場投資景氣持續成長。

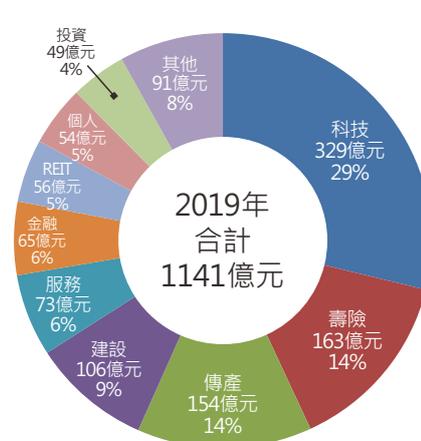
市場交易案例方面，2019年2筆最受矚目的地上權案，信義行政中心及松江南京捷運2、3號出口。睽違5年，信義計畫區地上權土地標售再傳捷報，信義行政中心由南山人壽以159.81億元的權利金得標，換算每坪權利金單價744萬元，容積單價132萬元，創下信義地上權案歷史單坪新高。捷運松江南京站二、三號出入口地上權案，由元大人壽以53.3億元得標，相較其權利金底價41.02億元，換算平均每坪標脫單價為367萬元。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

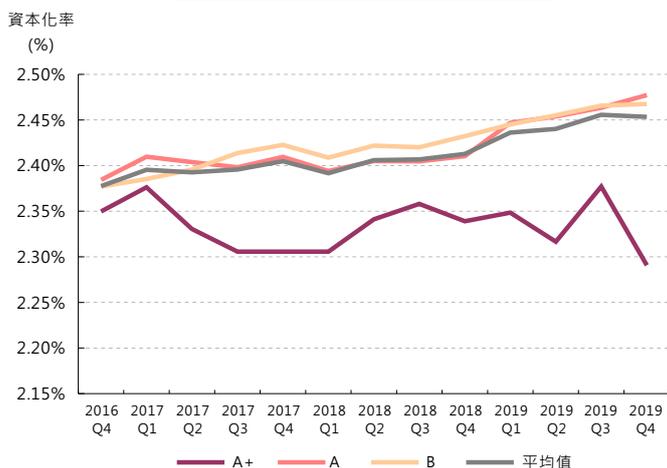
商用不動產大型交易產品類型



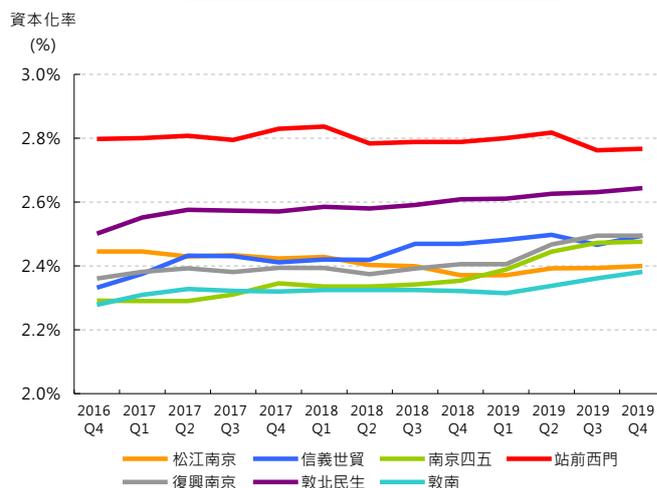
商用不動產大型交易買方類型



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

2019Q4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	2019.10	CBD時代廣場	台中市西屯區	建物 1290 坪	7.61 億元	臺銀人壽
純辦	2019.10	中悅IFC	新北市新莊區	建物 1166 坪	5.01 億元	勤誠
純辦	2019.12	世紀金融廣場	台北市信義區	建物 783 坪	6.93 億元	台灣人壽
純辦	2019.12	高雄市前金區純辦	高雄市前金區	建物 2375 坪	3.40 億元	興富發建設
零售	2019.11	川普PARK店面	台北市大安區	建物 68 坪	1.09 億元	宏普建設
零售	2019.11	花都大廈店面	台北市大安區	建物 1080 坪	10.20 億元	麗園有限公司
零售	2019.11	陽明山廈店面	台北市北投區	建物 3574 坪	5.62 億元	中國信託資產管理
廠辦	2019.10	微米科技大樓	台北市內湖區	建物 2404 坪	11.25 億元	新光產物保險
廠辦	2019.10	禾馨民權婦幼診所	台北市內湖區	建物 3857 坪	18.02 億元	台灣人壽
廠辦	2019.10	波昂科技中心	台北市內湖區	建物 656 坪	3.01 億元	合作金庫資產
廠辦	2019.10	世貿財星大樓	台北市南港區	建物 668 坪	3.25 億元	廣運
廠辦	2019.11	多倫多科技中心	台北市內湖區	建物 758 坪	3.70 億元	財團法人基金會
廠辦	2019.11	全網通大樓	台北市內湖區	建物 1873 坪	6.40 億元	保瑞
廠辦	2019.11	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 1462 坪	4.56 億元	宜進
廠辦	2019.12	遠雄U-Town	新北市汐止區	建物 786 坪	2.25 億元	廣錠
工業	2019.10	社后樟樹灣工業區廠房	新北市汐止區	建物 502 坪	1.37億元	文信電子
工業	2019.10	新莊北側知識產業園區土地	新北市新莊區	土地 908 坪	7.60億元	新潤
工業	2019.10	桃園市楊梅區新榮段土地	桃園市楊梅區	土地 8684 坪	13.19億元	自然人
工業	2019.10	龜山工業區廠房	桃園市桃園區	建物 4651 坪	11.79億元	英業達
工業	2019.10	台南仁德區興安段土地	台南市仁德區	土地 3810 坪	4.68億元	正曜企業
工業	2019.10	內湖區潭美三小段土地	台北市內湖區	土地 361 坪	4.78億元	崇偉營造工程
工業	2019.10	二八張工業區土地	新北市中和區	土地 1704 坪	11.52億元	華固
工業	2019.10	龜山工業區廠房	桃園市龜山區	建物 5828 坪	7.35億元	東煒建設
工業	2019.10	華亞科技園區廠房	桃園市龜山區	建物 13396 坪	28.08億元	全球人壽

投資市場

2019Q4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	2019.10	永康科技工業區土地	台南市永康區	土地 2871 坪	2.73億元	聚恆
工業	2019.10	新樹工業區土地	新北市新莊區	土地 1114 坪	5.35億元	三陽工業
工業	2019.10	台南市新市區大營段廠房	台南市新市區	土地 20837 坪	16.04億元	自然人
工業	2019.11	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 2635 坪	11.10億元	美食達人股份
工業	2019.11	台南科技工業區土地	台南市安南區	土地 7832 坪	4.43億元	美(喆)國際企業
工業	2019.11	頭橋工業區廠房	嘉義縣民雄鄉	土地 3149 坪	2.85億元	英濟
工業	2019.11	彰濱工業區土地	彰化縣鹿港鎮	土地 3671 坪	1.09億元	大詠城
工業	2019.11	彰濱工業區土地	彰化縣鹿港鎮	土地 2993 坪	1.02億元	沛波
工業	2019.11	台南科技工業區土地	台南市安南區	土地 5276 坪	6.87億元	益通
工業	2019.11	台南科技工業區土地	台南市安南區	土地 1985 坪	1.25億元	旭暉應材
工業	2019.11	漢高實業八德預拌廠	桃園市八德區	--	3.85億元	台泥
工業	2019.11	桃園市楊梅區二重溪段土地	桃園市楊梅區	土地 19399 坪	32.59億元	國泰人壽
工業	2019.11	新北產業園區廠房	新北市五股區	建物 543 坪	1.37億元	台灣衡器
工業	2019.11	桃園市平鎮區雙連段廠房	桃園市平鎮區	土地 364676 坪	6.80億元	廣積科技
工業	2019.12	大武崙工業區土地	基隆市安樂區	土地 1606 坪	4.00億元	聯華食
工業	2019.12	中壢工業區土地	桃園市中壢區	土地 3895 坪	11.40億元	華新科
工業	2019.12	高雄臨海工業區廠房	高雄市小港區	土地 3310 坪	4.32億元	中纖
工業	2019.12	柳營科技工業區土地	台南市柳營區	土地 3019 坪	2.91億元	自然人
工業	2019.12	高雄臨海工業區土地	高雄市小港區	土地 8440 坪	8.50億元	鼎基
工業	2019.12	桃園科技工業區土地	桃園市觀音區	土地 2577 坪	2.32億元	文肇科技等
工業	2019.12	中壢工業區土地	桃園市中壢區	土地 3142 坪	8.50億元	中國精密壓鑄

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

內科市場表現相當優秀，投資、自用需求增加，促使商辦、廠辦需求旺盛，第四季出現3筆整棟廠辦交易，又以壽險業整棟購入比例最高，包含新光人壽及台灣人壽，使得內科廠辦售價攀升至52.4萬元，租金資本化率為2.71%，平均租金上漲至1,184元，空置率下修至3.61%。

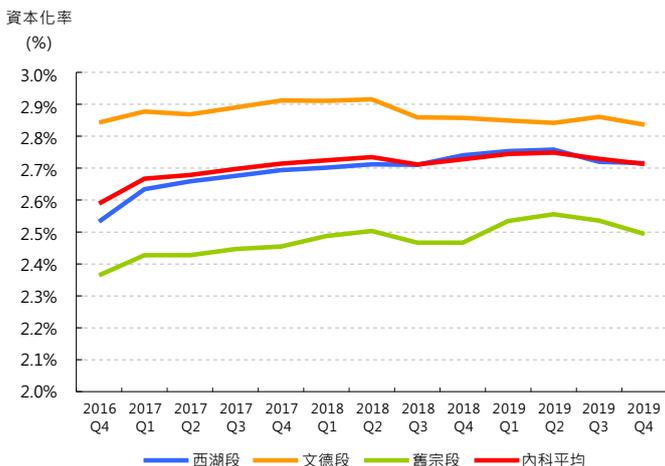
各商圈表現來看，以西湖段表現最耀眼，空置率下降至1%以下，來到0.65%，呈現滿租的情況，租金維持3年上漲的趨勢，每坪平均租金上漲至1,359元，平均售價也上漲至60.1萬元，年增3.6%。文德段平均租金維持在1,083元，空置率下降至5.78%，平均售價45.8萬元。舊宗段平均租金為910元，空置率上升至7.46%，平均售價43.8萬元。

2019年Q4的市場交易案例如下，廠辦交易集中在新北及台北，以內湖交易最為熱絡，本季出現3筆整棟交易，新光人壽以11.25億元買下位於瑞光路的微米科技大樓、台灣人壽以18.02億元買下位於民權東路六段的雍和民權大樓、保瑞以6.4億元向板信資產管理買下全網通大樓。

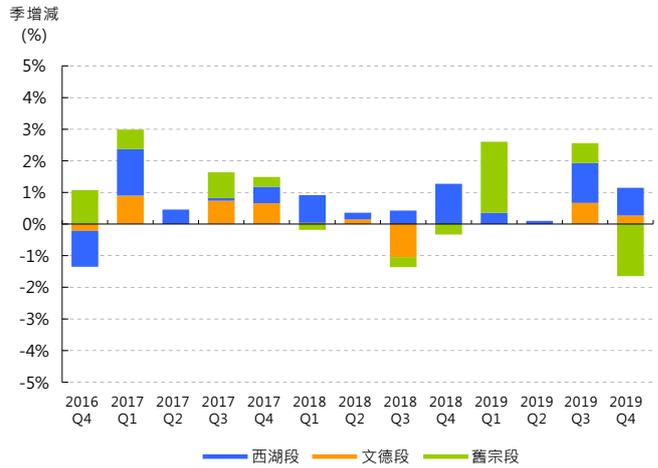
工業地產方面，隨著全台工業地產交易熱絡，除了科技及傳產業持續購買自用廠房外，近年實體零售業者與電商對於物流倉儲需求擴增，帶動整年工業地產成交量提升，國際科技大廠也宣布加碼投資台灣。第四季交易以桃園最為熱絡，較受矚目的一筆是國泰人壽以32.59億元買下楊梅區土地，未來將作為倉儲物流中心，全球人壽以28.08億元買下華亞科技園區廠房，現況整棟出租作為倉儲物流用途。

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

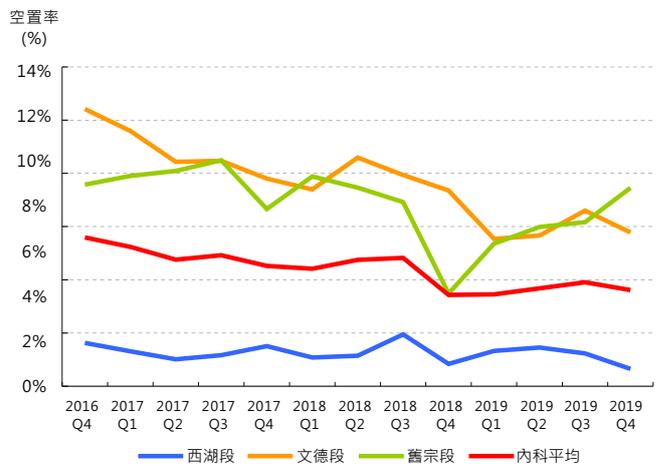
內科各商圈資本化率走勢



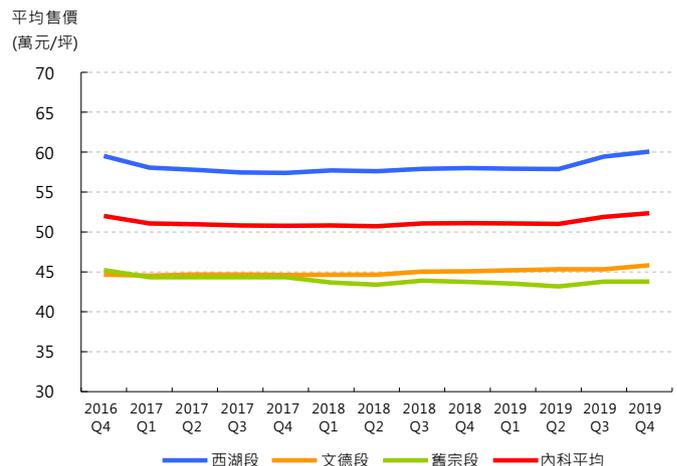
內科各商圈平均租金增減



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

國際貨幣基金組織(IMF)與經濟合作暨發展組織(OECD)再度下調對2020年全球經濟及世界貿易量的成長預期，顯示國際機構對全球經濟前景仍保守看待。儘管美中暫時達成協議，但是智慧財產權、科技競爭與其他貿易結構問題短期內仍不易解決。另外，美國經濟進入週期性放緩，中國經濟結構性改革與債務風險猶存，企業投資步調與消費者信心易受牽制。

政策方面，據內政部初步規劃，危老限時獎勵到期後，將採雙軌並進推動第二階段危老重建，其中10%限時容積獎勵部分，透過修法再延長五年但採逐年遞減，延長至2025年5月9日止。而《都市更新條例》修法前已申請事業計畫的都更案，只要依規定期限申請建造執照並依建築期限完工，也可適用更新後房屋稅減半徵收延長十年、及協議合建的土地增值稅及契稅減免，讓已提出申請或程序中的都更案件也能享有優惠，減輕地主負擔。

展望2020年商用不動產部分，受惠於新創產業、跨國企業以及都更拆除效益，未來1至3年雖然釋出10棟以上的新大樓，但其中一半皆為業主自用，可供給的物件有限，企業搬遷受限於市場缺貨，北市辦公市場將持續緊縮，租金及售價可望再創新高。在整體景氣回溫的情況下，大型企業對於不動產需求持續提高，而商辦短缺，投資機構可能將資金轉戰精華地區地上權，商用不動產市場沒有悲觀的理由。

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。

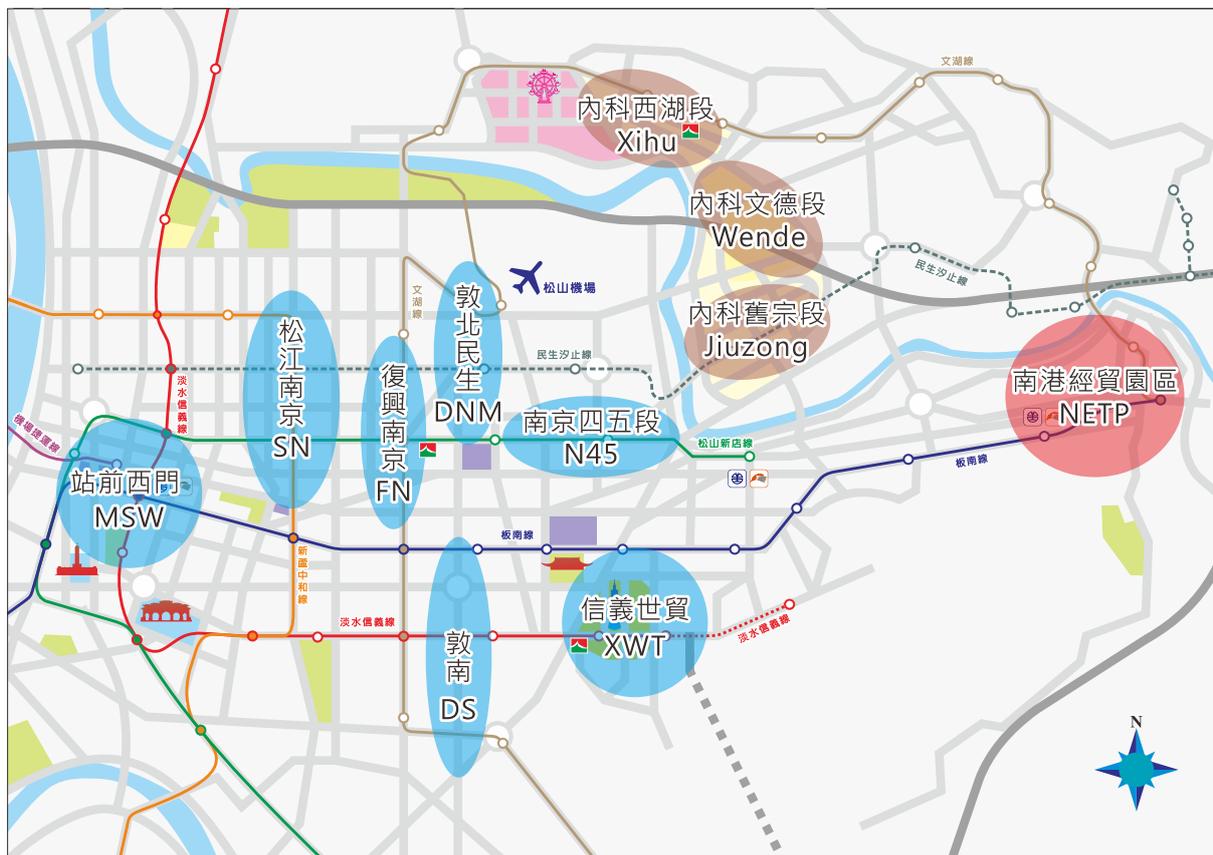
毛租金資本化率

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 (震旦國際大樓)



☎ 2659-2828 🏢 台北市內湖區洲子街73-1號



☎ 2751-6000 🏢 台北市松山區南京東路三段276號



☎ 03-339-5888 🏢 桃園市桃園區復興路205號20樓 (新光國際金融中心)