

季刊



2015年第四季

台灣不動產市場

台北市辦公室及台灣投資市場分析



台北市辦公室市場

內湖科技園區市場

商用不動產投資市場

重點整理

2015年第四季景氣對策信號為15分，較上一季上揚1分。

中央銀行決議調降重貼現率年息1.625%、擔保放款融通利率2%及短期融通利率3.875%。

經濟重點概況

行政院主計處預測2015年台灣經濟成長率為2.32%。國發會發布2015年11月份的景氣概況，景氣對策信號連續第6個月呈現藍燈。因全球景氣復甦步調仍不如預期，國內經濟成長預測下修，市況疲軟。

為緩解低迷景氣，中央銀行在2015年12月17日發布理事聯席會議決議，將重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調降0.125個百分點，調整為1.625%、2%及3.875%，這是2015年央行第二度調整利率。展望明年，在先進國家穩定復甦帶動下，全球經濟成長率可望逐季增加。

經濟部公布2015外銷訂單總額4,518億

美元，比前年減少4.4%，出現金融海嘯以來首次衰退。其中，以資通信產品表現最好，在其他貨品一片衰退中，仍能維持小幅成長，但海外生產比高達92%，因此訂單績效成長，恐怕無法反映在實質出口上。經濟展望未見突破，但來台旅客破千萬大關、觀光外匯收入4,450億，均創歷史新高，有效支撐內需市場。而房市交易部分，雖然2015年12月全台六都的建物買賣移轉棟數達36,433棟，較11月暴增100.9%，也較去年同期激增56.4%，但多為趕在房地合一稅上路前，想適用房地分離舊制的交易，六都全年總成交量仍萎縮9.8%，台北市則減少6.6%。

表格 1
景氣對策信號

	2015Q4	2015Q3	2015Q2	2015Q1
景氣對策分數	15 (11月)	14 (9月)	16 (6月)	22 (3月)

註：9-16 分為藍燈，代表低迷；17-22 分為黃藍燈，代表轉向；23-31 分為綠燈，代表穩定；32-37 分為黃紅燈，代表轉向；38-45 分為紅燈，代表熱絡。

資料來源：行政院國發會

表格 2
最新經濟指標

經濟指標	2015	2014	2013	2012
經濟成長率(全年)	2.32%	3.74%	2.23%	2.06%
失業率	3.87% (12月)	3.79%	4.08%	4.18%
消費者物價年增率	0.14% (12月)	0.60%	0.33%	1.61%
建築物建造執照核發總樓地板面積(平方公尺)	2,936 萬 (1-11月)	3,863 萬	3,976 萬	3,288 萬
匯率 (\$1 美元=台幣)	\$33.07 (12/31)	\$31.72 (12/31)	\$29.95 (12/31)	\$29.14 (12/28)

資料來源：行政院主計處、內政部營建署、中央銀行

重點整理

2015年1-11月核准陸資來台投資件數為152件，較上年同期增加31.03%，但投資金額較上年同期減少56.26%。

陸資來台投資統計

陸資來台投資方面，2015年1-11月核准陸資來台投資件數為152件，較上年同期增加31.03%；投(增)資金額計美金1億4,342萬9,000元，較上年同期減少56.26%。金額減少原因仍為去年4月份核准英屬維京群島商七彩虹集團有限公司以美金4,399萬元投資億城國際開發股份有限公司及英屬維京群島商悅達紡織控股有限公司以美金1,778萬元投資南緯實業股份有限公司等較大投資案件，比較基期較高所

致。自98年6月30日開放陸資來台投資以來，累計核准陸資來台投資件數為771件，核准投(增)資金額計美金13億4,257萬8,000元。

陸資自2002年8月8日許可辦法公布後，統計至2015年第三季，經內政部依「大陸地區人民在台灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」規定取得台灣地區不動產者共計252件。

表格 3
陸資來台投資狀況

年度	件數	投資金額
2009	23	\$3,748.6 萬美元
2010	79	\$9,434.5 萬美元
2011	102	\$4,373.6 萬美元
2012	138	\$32,806.7 萬美元
2013	141	\$36,088.4 萬美元
2014	136	\$33,463.1 萬美元
2015	152(1-11月)	\$14,342.9 萬美元
合計	771	\$134,257.8 萬美元

資料來源：經濟部投資審議委員會、瑞普萊坊市場研究部

重點整理

台北市A級辦公室的平均空置率約 10.75%，空置率受到新供給的影響，年成長約3.59個百分點。

2015年台北市A級辦公室租金年成長率約1.57%，市場租金每月每坪新台幣約2,606元。

台北市辦公室市場

租賃市場

2015 年第四季的辦公室平均市場租金每月每坪新台幣約 2,011 元，空置率約 6.94%。

2015 年包括國泰置地廣場、合庫銀行總行大樓、潤泰松山大樓等新供給，總計增加了約 6.8 萬坪的辦公室面積，加上潤泰南港大樓也興建完成，台北市的 A 級辦公室新供給增加，影響台北市 A 級辦公室的平均空置率上揚，達到約 10.75%，年漲幅約 3.59 個百分點。但辦公室租金也隨之調升，第四季 A 級辦公室租金來到每月每坪新台幣約 2,606 元，年漲幅約 1.57%。

由於外商及頂級企業對於 A 級辦公室仍有強烈需求，包括台灣大哥大、美孚建設集團等均承租 A 級辦公室，展望 2016 年，A 級辦公室將有穩定去化。

受到整體經濟的影響，台北市的 B 級辦公室因區位優良且租金較低，企業降低租賃費用轉而尋找 B 級辦公室。2015 年的 B 級辦公室需求增加，全年度空置率下降約 0.89 個百分點，來到約 4.01%，為近年 9 年來的新低點。

投資市場

受限於金管會的金八條管制，台北市辦公室投資市場冷淡，全年度以中、小型交易為主，前三季 A 級辦公室市場交易案例僅有位於信義區的「統一國際大樓」辦公室部份樓層售出，且非保險業者成交。

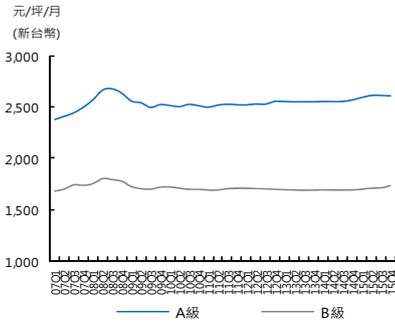
2015 年第四季數筆大型辦公室成交，全年度辦公室總成交金額達到總商用不動產成交金額的約 28%。

2015 年第四季台北市 A 級辦公室投資案例如下：

10 月 30 日：英屬維京群島商子樂開發及碩河開發以新台幣約 151.23 億元買下台北市信義區「中信總部大樓」大樓及其土地所有權持分 95%，土地總面積約 1,962.77 坪。

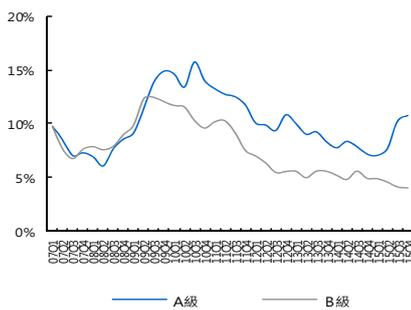
11 月 24 日：元大商業銀行以新台幣 43.98 億元買下台北市敦化南路一段「元大金控大樓」部份樓層，建物面積約 2,998.23 坪，平均辦公室單價為新台幣每坪約 114 萬元。

圖 1
台北市各級辦公大樓市場租金



資料來源：瑞普萊坊市場研究部

圖 2
台北市各級辦公大樓空置率



資料來源：瑞普萊坊市場研究部

台北市辦公室租金調查結果

表格 4

台北市 2015 年第四季各級辦公大樓市場調查

	A 級	B 級
市場租金(新台幣元/坪/月)	\$2,606	\$1,730
淨有效租金(新台幣元/坪/月)	\$3,676	\$2,234
開價租金(新台幣元/坪/月)	\$2,904	\$1,898
空置率	10.75%	4.01%

註：淨有效租金為考量免租期與建物使用率後之實際租金水準

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 5

台北市 2015 年第四季辦公大樓分區市場調查

分區	開價租金 (新台幣元/ 坪/月)	市場租金 (新台幣元/ 坪/月)	淨有效租金 (新台幣元/ 坪/月)	空置率 (%)	市場租金季調幅 (與 2015 年第二季 比較)	市場租金年調幅 (與 2014 年第三季 比較)
民生-敦北	\$2,214	\$1,918	\$2,476	8.62%	0.42%	0.42%
敦南	\$2,235	\$2,005	\$2,626	2.53%	-0.59%	2.14%
信義	\$2,864	\$2,606	\$3,619	7.38%	1.72%	4.87%
西區	\$2,001	\$1,785	\$2,371	4.66%	-0.50%	0.85%
南京-松江	\$1,881	\$1,701	\$2,166	6.43%	0.83%	3.91%
南京-復興	\$1,903	\$1,704	\$2,200	4.22%	1.19%	1.67%
南京東路四 至五段	\$1,616	\$1,423	\$1,837	5.41%	0.71%	0.35%
加權平均	\$2,241	\$2,011	\$2,633	6.94%	0.70%	2.92%

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 6

台北市辦公室租賃成交案例

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
信義區	國泰置地廣場	富達投資(Fidelity)	約 525 坪
信義區	國泰置地廣場	美商美國籃球聯盟股份有限公司 (NBA TAIWAN LLC)	約 163 坪
信義區	統一國際大樓	艾肯娛樂股份有限公司 (ICAN ENTERTAINMENT CO.LTD)	約 335 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

重點整理

內湖科技園區廠辦平均市場租金每月每坪約新台幣1,127元，平均空置率來到約4.23%，較上季下滑約1.39個百分點。

2015年內湖科技園區的租金微幅上揚，空置率持續減少。

內湖科技園區市場

租賃市場

2015年第四季，內湖科技園區廠辦平均市場租金每月每坪新台幣約 1,127元，平均空置率來到約 4.23%，較上季下滑約 1.39 個百分點。

本年度內湖科技園區去化情況表現優異，原因包括鄰近台北市中心、租金較台北市 A 級辦公室便宜，以及高科技產業對於廠辦的需求依然強烈等，帶動內湖科技園區的租賃需求。

由於台北市中心大面積的辦公室空間以新完工的 A 級辦公室為主，對於部份的企業來說，若考量交通便利及租金總額，仍會向內湖科技園區移動。但在 2015 年第四季西湖段的空置率已經下降至約 1.65%，文德段的空置率也僅有 6.58%，在幾近滿租的情況下，需要大面積廠辦空間的承租戶開始往文德段、舊宗段移動，部份承租戶則會轉往內湖科技園區週邊地區，包括大直或內湖五期等區域。

投資市場

2015 年廠辦投資市場表現亮眼，雖然內湖科技園區的交易量不多，但因成交金額較高，2015 年內湖科技園區的大型成交金額，達到全台灣總廠辦市場成交金額約六成。

2015 年第四季內湖科技園區投資交易案例如下：

11 月 12 日：中興保全以新台幣 6.94 億元買下台北市內湖區堤頂大道一段「復興航空總部大樓」，購買建物面積約 1,579 坪，店面單價新台幣每坪約 70 萬元；辦公室單價為新台幣每坪約 48 萬元。

12 月 22 日：訊舟科技以新台幣約 20.29 億元買下台北市內湖區新湖一路「友勁內湖大樓」，購買建物面積約 3,503.65 坪及車位，平均辦公室單價為新台幣每坪約 50 萬元。

新供給

2015 年第四季新完工的廠辦大樓包括：

位於民權東路六段「BOSS 世界特區」，總樓地板面積約 3,392 坪。

位於瑞湖街「欣恒內湖辦公大樓」，總樓地板面積約 4,089 坪。

內湖科技園區租金調查結果

表格 7

內湖科技園區 2015 年第四季廠辦租賃市場調查

	開價租金 (新台幣元/坪/月)	市場租金 (新台幣元/坪/月)	淨有效租金 (新台幣元/坪/月)	空置率 (%)
西湖段	\$1,356	\$1,239	\$1,896	1.65%
文德段	\$1,199	\$1,028	\$1,555	6.58%
舊宗段	\$1,064	\$872	\$1,406	9.94%
平均	\$1,270	\$1,127	\$1,748	4.23%

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 8

內湖科技園區廠辦租賃成交案例

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖段	鴻海總部大樓	亞太電信 (Asia Pacific Telecom)	約 2,700 坪
西湖段	意秋國際大樓	富鴻網(FHnet)	約 200 坪
文德段	見龍和橋大樓	瑞嘉軟體 (ONELAB TECHNOLOGY LIMITED.)	約 1,670 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

重點整理

2015年商用不動產投資總金額為新台幣約1,115億元。

商用不動產投資金額

2015 年前三季的重大商用不動產交易金額僅新台幣 319 億元，創下九年來的新低點，但至第四季包括「中國信託總部大樓」、「新光三越 A8」等大型商用不動產順利成交，將當季總交易金額提升至新台幣約 796 億元，全年重大商用不動產交易金額達到新台幣約 1,115 億元，突破千億大關，較去年增加約 11.6%。唯交易量仍呈現低迷狀態，交易類型以工廠及廠辦為最大宗，主要的投資人包括製造業及產業等自用型買

家。

由於金管會調降壽險業投資不動產報酬率門檻加上央行降息等因素，壽險業投資不動產報酬率由原本的 2.875% 調降至 2.485%，提升保險業者投資國內不動產的機會。

展望 2016 年，預期不商用不動產買賣市場仍以自用為主，唯因保險業者所能購買最低毛租金資本化率下降，未來保險業進場購買的機會將會增加。

表格 9

重大商用不動產交易金額 (新台幣)

	2015 年	2014 年	2013 年
第一季	\$126 億元	\$77 億元	\$243 億元
第二季	\$96 億元	\$242 億元	\$205 億元
第三季	\$97 億元	\$422 億元	\$274 億元
第四季	\$796 億元	\$213 億元	\$265 億元
合計	\$1,115 億元	\$954 億元	\$987 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

商用不動產買賣

台北市辦公室及內湖科技園區廠辦的重大買賣案例，請參考前述說明，其他重大商用不動產買賣交易包括：

- 10月13日：中大人壽以新台幣約15.68億元買下台北市忠孝西路一段「亞洲廣場」，建物面積約783.67坪，平均建物單價為新台幣每坪約200.3萬元。
- 10月27日：元大人壽以新台幣約6.83億元買下位於台北市中山區南京東路店面，建物面積約210.93坪，平均建物單價為新台幣每坪約323.8萬元。
- 11月5日：潤隆建設及齊裕營造共同以新台幣約27.67億元向關係企業興富發建設買下台北市中山區樂群二路「台北時代廣場」，建物面積約2207.06坪外加車位，平均辦公室單價為新台幣每坪約120萬元。
- 12月11日：富邦人壽以新台幣約270.34億元買下位於台北市信義區松高路「新光三越A8館」，建物面積約20,910.47坪，平均建物單價為新台幣每坪約129.28萬元。
- 12月29日：英業達以新台幣60.6億元買下桃園市大智路廠房，土地面積約16,873坪，建物面積約36,140坪，平均土地單價為新台幣每坪約39.5萬元。

土地買賣

- 10月23日：新光人壽以新台幣約17.58億元買下台北市士林區百齡段住宅區土地，土地面積約445.17坪，平均單價為新台幣每坪約395萬元。
- 11月30日：台灣華可貴以新台幣約8.39億元買下桃園市中壢區中工段土地，土地面積約4,484.26坪，平均單價為新台幣每坪約18.7萬元。
- 12月8日：自然人以新台幣約5.46億元向遠雄人壽買下台北市內湖區潭美段土地，土地面積約395.45坪，平均單價為新台幣每坪約138萬元，使用分區為住宅區，容積單價為新台幣每坪約69萬元。
- 12月29日：鉅明以新台幣約5.39億元買下高雄市和發產業園區土地，土地面積約6,001.6坪，平均單價為新台幣每坪約8.98萬元。
- 12月29日：強生製藥以新台幣約1.66億元買下宜蘭縣五結鄉利工段土地，土地面積約4499.7坪，平均單價為新台幣每坪約3.7萬元。

重點整理

市場將回歸理性，自住、自用、長期置產買方仍為主力。

投資海外不動產要選擇好的開發商及國內合法的不動產經紀業者，以確保投資成果。

不動產專題

2016不動產市場展望

盱衡國內外整體環境，經濟前景仍多波折，2015年的超低迷交易量主要是因為房地產的投資、消費激情，在政府強力的調控措施之下，回歸理性。

展望2016年，於奢侈稅退場後，交易量會出現小幅反彈，不過房市的發展仍要等到第二季之後，等國際經濟局勢底定、新總統就任、內閣團隊出爐之後，才會明朗。而受到全球股匯市大幅動盪的影響，投資人將更為謹慎，再加上市場以自住、自用、長期置產買方為主，無追高意願，預期價格仍有下修壓力。核心精華區域的高價不動產價格將會出現支撐，成交量會在價格回跌下，明顯增加，再跌有限；唯投資買盤重、價格漲幅飆過高區域，其無量下跌的風險仍高，下殺幅度還會再擴大到一成，甚至兩成以上。

在商用不動產方面，在低利率、低成長、低通膨的全球經濟局勢下，店面的強弱落差會加大，收益能力好的商圈、產品，仍受青睞，但需求客層移轉、租金開價居高不下的產品，在消費習慣改變、租客縮減預算的大環境挑戰下，勢必要在價格、租客設定、空間規劃進行調整。

雖然中央銀行理監事會決議降息，但因國內市場早已習慣低利率的融資條件，對買方來說，降息無法產生立即的進場誘因，對賣方來說，減輕貸款壓力的效果也很低，所以降息對房市無感。相對的，而國內房市管制仍嚴，再加上價格成本高、租金投資報酬率又偏低的多重限制，投資海外不動產儼然成為國內投資管道缺乏的替代選擇。

然而，投資行為不但重視「收益」，更重

要的是「安全」。在「後QE(Quantitative Easing)時代」，甚至有人說「QT(Quantitative Tightening)時代」，全球資金大放送的時代已過，各國的貨幣政策將直接反映國家體質，因此資金潮快速移動，轉進穩健成長區域、抽離建設基礎薄弱的區域，恐將使投資板塊大位移。建議民眾投資海外市場還是要回到基本面，從「安全」的角度，考量國家條件、貨幣條件、交易的安全透明度，並選擇好的開發商及國內合法的不動產經紀業者，以確保投資成果。

台北市及內湖科技園區分區圖



圖 3 台北市辦公大樓分區圖



圖 4 內湖科技園區與大灣南段分區圖



GLOBAL BRIEFING
For the latest news, views and analysis
on the world of prime property, visit
KnightFrankHong.com/global-briefing

瑞普萊坊

曾東茂 (Michael Tseng) CCIM FRICS
董事長
REPro.KnightFrank.com.tw
電話: (02) 8729 8799

市場研究部

蘇銳強 (Cliff So) MRICS
副總經理
電話: (02) 8729 8770
cliff.so@repro.knightfrank.com
呂佳音 (Rika Lu)
經理
電話: (02) 8729 8797
rika.lu@repro.knightfrank.com

商業物業代理部

劉美華 (Jenny Liou) CCIM
總經理
電話: (02) 8729 8790
jenny.liou@repro.knightfrank.com

工業暨零售物業代理部

李誠慶 (Jeff Lee) CCIM
總監
電話: (02) 8729 8780
jeff.lee@repro.knightfrank.com

住宅部

周達人 (Edison Chou)
副總監
電話: (02) 8729 8792
edison.chou@repro.knightfrank.com

估價服務部

吳紘緒 (Jackie Wu) CCIM MRICS
副所長
電話: (02) 8729 8710
jackie.wu@repro.knightfrank.com

瑞普萊坊研究團隊向眾多商業和住宅物業客戶，包括發展商、投資者、金融機構和企業機構提供策略性建議、市場預測和顧問服務。客戶均認為我們按其特定需要提供的專業和獨立意見能切合他們的需要。

近期市場研究報告



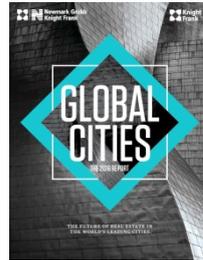
大中華物業市場報告
2015 年第二季



全球房價指數2015年
第一季



財富報告2015



全球城市2016年報告

瀏覽萊坊的全球研究報告，請登入 KnightFrank.com/Research

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2015

免責聲明

本文件及其內容只提供一般資料，可能隨時變更而不作另行通知。所有圖片只供展示用途。本文件並不表示、意圖或暗示任何性質的代表或擔保。因使用此資料而直接或間接引致的損失或損毀，萊坊恕不負責。客戶應自行確保資料或內容的完整和準確性。

版權

本文件及其內容屬萊坊所有，使用者知悉其中的觀點、概念及建議均屬萊坊的知識產權所有，並受版權保護。除了對上述文件作出評估外，若非已與萊坊達成協議，任何人不得以任何原因使用這些內容或其部分。本文件在保密的情況下提供予使用者，除參與評估此文件的人員外，恕不得向任何人透露。

