

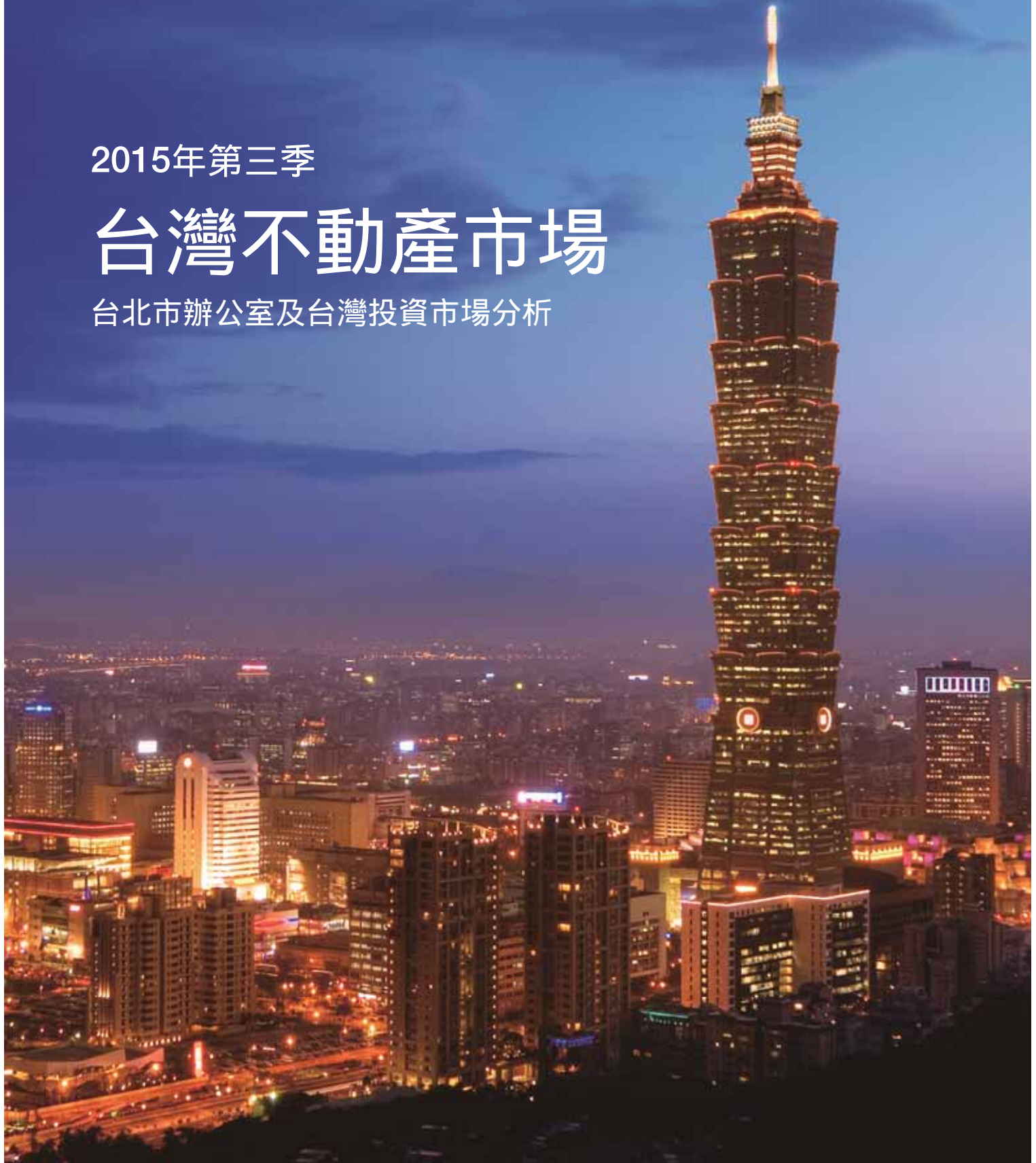
季刊



2015年第三季

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年第三季景氣對策信號為14分，較上一季下跌2分。

中央銀行決議調降重貼現率年息1.75%、擔保放款融通利率2.125%及短期融通利率4%。

經濟重點概況

行政院主計處預測2015年台灣經濟成長率為2.70%。經建會發布2015年8月份的景氣概況，景氣對策信號連續3個月呈現藍燈，顯示目前國內經濟力道疲弱，景氣仍處於低緩狀態。展望未來，先進國家經濟相對穩定，加上歐美年底採購旺季將至，出口情勢可望逐步改善；惟中國大陸等新興國家景氣持續放緩，以及美國聯準會升息動向等風險仍須留意。內需方面民間投資有所提升；但企業對未來景氣看法仍偏保守，難免影響投資力道。民間消費動能可望維持。整體而言，國內景氣第四季起可望逐漸好轉，明年將優於今年。

在股票市場方面，2015年度第三季台

灣加權指數較上季下跌約13個百分點。

中央銀行在2015年9月24日發布理監事聯席會議決議，考量全球景氣復甦緩慢且仍具不確定性，國內經濟成長減緩、負的產出缺口擴大，通膨預期溫和，實質利率相對仍高等因素，認為調降貼放利率，有助物價與金融穩定，並協助經濟成長。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，分別由年息1.875%、2.25%及4.125%調整為1.75%、2.125%及4%，自2015年9月25日起實施。這是自2011年後央行第一次調整利率。

表格 1
景氣對策信號

	2015Q3	2015Q2	2015Q1	2014Q4
景氣對策分數	14 (8月)	16 (6月)	22 (3月)	22 (12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：行政院經濟建設委員會

表格 2
最新經濟指標

經濟指標	2015	2014	2013	2012
經濟成長率(全年)	2.70%	3.74%	2.23%	2.06%
失業率	3.90% (8月)	3.79%	4.08%	4.18%
消費者物價年增率	0.28% (9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)	2,222 萬 (1-8月)	3,863 萬	3,976 萬	3,288 萬
匯率 (\$1 美元=台幣)	\$33.13 (9/30)	\$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1-8月核准陸資來臺投資件數為91件，較上年同期增加19.74%，但投資金額較上年同期減少66.86%。

陸資來台投資統計

陸資來臺投資方面，104年1-8月核准陸資來臺投資件數為91件，較上年同期增加19.74%；投(增)資金額計美金7,920萬7,000元，較上年同期減少66.86%，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

來臺投資以來，累計核准陸資來臺投資件數為710件，核准投(增)資金額計約12.78億美元。

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238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	91 (1-8月)	\$7,920.7 萬美元
合計	710	\$127,835.6 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10.24%，市場租金每月每坪新台幣約2,611元

受到新供給的影響A級公室的空置率上升，但因需求依然強勁，預期A級辦公室將會持續去化。

台北市辦公室市場

租賃市場

2015年第三季的辦公室平均市場租金每月每坪新台幣約1,997元，空置率約6.6%。

受到新供給的影響，台北市A級辦公室的平均空置率約10.24%，市場租金與第二季度持平，維持每月每坪新台幣約2,611元，較去年同期成長約2.35%。

辦公室租賃市場持續熱絡，近幾年完工的「遠雄金融中心」及「潤泰松山大樓」去化情形良好；剛落成的「國泰置地廣場」也已經開始去化。未來信義計畫區尚有「南山廣場」等A級辦公室新供給，承租戶將可以有更多的選擇，辦公室租賃市場也將面臨更多的競爭。

雖然因辦公室新供給的產生而讓空置率增加，但由於辦公室的需求依然強勁，預期A級辦公室將會持續去化。

投資市場

2015年度台北市辦公室投資市場狀況冷淡，雖然企業公司對商用不動產需求仍在，但以自用型的工廠及廠辦的剛性需求為主，相較之下辦公室投資以及旅館、店面等投資型物件交易量相對減少。

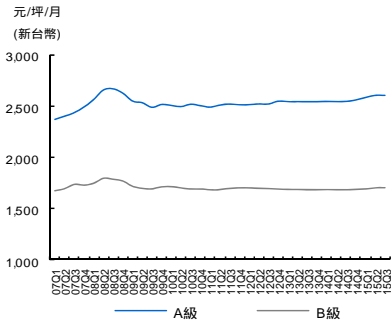
分析2015年前三季的市場投資型物件，A級辦公室的交易案例僅有位於信義區的「統一國際大樓」辦公室部份樓層售出。

2015年第三季台北市辦公室投資案例如下：

7月29日：英屬維京群島商正大置地以新台幣約10.68億元買下台北市松高路「統一國際大樓」部份樓層及車位，建物面積約670.66坪，辦公室單價為新台幣每坪約152萬元。

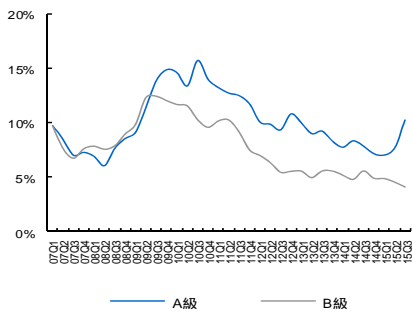
7月29日：連宇以新台幣約0.83億元買下台北市復興北路「明輝商業大樓」部份樓層，建物面積約135.05坪，平均單價為新台幣每坪約61.46萬元。

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 年第三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)	\$2,611	\$1,708
淨有效租金(新台幣元/坪/月)	\$3,682	\$2,205
開價租金(新台幣元/坪/月)	\$2,927	\$1,895
空置率	10.24%	4.10%

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 年第三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	\$2,212	\$1,910	\$2,432	7.34%	0.00%	-0.21%
敦南	\$2,218	\$2,017	\$2,641	3.04%	0.00%	2.75%
信義	\$2,849	\$2,562	\$3,558	7.28%	0.00%	4.15%
西區	\$2,000	\$1,794	\$2,383	4.13%	0.00%	1.01%
南京-松江	\$1,875	\$1,687	\$2,148	5.96%	0.18%	3.05%
南京-復興	\$1,896	\$1,684	\$2,174	3.39%	0.06%	0.48%
南京東路四 至五段	\$1,643	\$1,413	\$1,824	5.10%	0.00%	0.00%
加權平均	\$2,238	\$1,997	\$2,615	6.60%	0.05%	2.78%

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	國際貿易大樓	精巧整合行銷	約 39 坪
信義區	遠雄金融中心	台灣威瑞特系統科技 (Verint Systems (Taiwan) Ltd.)	約 106 坪
敦南區	富邦敦南大樓	台灣大哥大 (Taiwan Mobile)	約 2,100 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1,129元，較上季微幅上揚約0.1%；平均空置率則持續下滑，來到約5.62%。

近一年來內湖科技園區的空置率持續下滑，其中又以西湖段的去化情況最佳。

內湖科技園區市場

租賃市場

2015年第三季，內湖科技園區廠辦平均市場租金每月每坪新台幣約1,129元，較上季微幅上揚約0.1%；平均空置率來到約5.62%。

2015年，內湖科技園區的空置率持續下滑，又以西湖段的去化情況最佳。第三季西湖段的空置率下滑至約1.49%；文德段也只有9.49%，顯示西湖段仍是企業進駐內湖科技園區的首選地區，但因西湖段已經接近滿租，故文德段也受到企業的關注。

由於西湖段大面積的廠辦的空置面積稀少，需要大面積廠辦的承租戶便開始找尋內湖科技園區以外的區域，包括大直或內湖五期等區域。

投資市場

雖然今年廠辦及工廠的交易量上升，但大都是在台北市以外的地區。

新供給

2015年第三季新完工的廠辦大樓包括：位於西湖段內湖區瑞光路358巷30弄15號廠辦，總樓地板面積約924坪。

內湖科技園區租金調查結果

表格 7

內湖科技園區 2015 年第三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	\$1,349	\$1,244	\$1,905	1.49%
文德段	\$1,193	\$1,025	\$1,551	9.49%
舊宗段	\$1,064	\$872	\$1,406	14.51%
平均	\$1,264	\$1,129	\$1,751	5.62%

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 8

內湖五期 2015 年第三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 (%)
五期	\$1,292	\$854	\$1,596	61.03%

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 9

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	新光 550	健康力國際生醫事業股份有限公司	約 464 坪
西湖段	帝國經貿大樓	鉅亨國際投資顧問股份有限公司 (Magnate Ltd.)	約 339 坪
文德段	大眾電腦總部大樓	凱銳光電股份有限公司 (JET Optoelectronics)	約 382 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

重點整理

本季商用不動產投資以工廠及廠辦的交易為大宗。

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。其中工廠及廠辦仍是投資大宗，主要投資人包括製造業及產業等自用型買家。雖然商用不動產的交易量不高，但接下來尚有中國信託總部大樓標售案、新光三越 A8 標售案以及新光曼哈頓大樓標售案，三大標售案的總價超過 500 億元，若能順利標脫，將可提昇商用不動產投資交易金額。

在辦公室投資市場方面，受到央行降息的影響，保險業者所能購買最低毛租金資本化率由原本的 2.875% 降為 2.805%，但現在台北市 A 級辦公大樓之平均毛租金資本化率只有 2-2.25% 之間，故保險公司不容易找到合適的投資標的，投資呈現停滯狀態。

表格 10

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	-	\$213 億元	\$265 億元
合計	\$319 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：

- 8月10日：啟碁科技以新台幣約8.1億元買下新竹市力行六路廠房，建物面積約21,300.4坪，平均建物單價為新台幣每坪約3.8萬元。
- 8月12日：力成以新台幣約5.21億元買下新竹縣湖口鄉文化路廠房，土地面積約3,273.66坪，建物面積約5,655.6坪，平均土地單價為新台幣每坪約15.9萬元。
- 8月31日：自然人以新台幣約5.1億元買下位於桃園市平鎮區工業二路廠房，土地面積約4,765.79坪，建物面積約5,346.06坪，平均地價為新台幣每坪約10.7萬元。
- 9月18日：昌達陶瓷以新台幣約4.33億元買下苗栗縣竹南鎮公館里廠房，土地面積約11,832.6坪，平均單價為新台幣每坪約3.7萬元。

土地買賣

- 8月3日：太子建設以新台幣約8.29億元買下高雄市仁武區新後港西段土地，土地面積約3,955.45坪，平均單價為新台幣每坪約20.96萬元。
- 8月12日：中國信託人壽與台灣人壽保險共同以新台幣約150億元標下台肥南港地上權案，土地面積約12,564.84坪，權利金單價為新台幣每坪約119.39萬元。土地使用分區為商業區，容積單價為新台幣每坪約27.14萬元。
- 8月14日：遠雄國際投資以新台幣約5.42億元標下新北市新莊區副都心段土地，土地面積約324.01坪，平均單價為新台幣每坪約167萬元，使用分區為第一種商業區，容積單價為新台幣每坪約39.3萬元。
- 8月18日：夆典以新台幣約9.83億元買下新北市蘆洲區集賢段土地，土地面積約1,116.99坪，平均單價為新台幣每坪約88萬元，使用分區為住宅區，容積單價為新台幣每坪約39.4萬元。
- 9月22日：宏盛以新台幣約0.79億元買下新北市汐止區智興段土地，土地面積約122.09坪，平均單價為新台幣每坪約65萬元。

重點整理

不同的國家對不動產有不同的偏好，投資人應注意當地居民的居住習慣及當地法律規定。

不動產專題

投資海外不動產 應注意當地居民偏好

近年海外不動產市場受到不少台灣不動產投資人的注意，從大家耳熟能詳的美國、日本、英國、澳洲，到新興崛起的菲律賓、柬埔寨、泰國等地，海外不動產投資成為趨勢，不少投資人因此獲利。但另一方面，由於投資人對於國際的經濟情勢以及文化法律的概念不足，往往容易因他人的一時說法就衝動出手投資，造成投資糾紛或損失。

事實上，在投資人考量投資標的時，所需考量的觀點除了匯率問題、當地的政治法律因素、稅率以及未來的發展性等，也需要考量的是當地居民的喜好，而非一味考量投資人自己的想法。

舉例來說，假若投資人購買海外不動產目的是為了長期出租，則要考慮當地人的租屋習慣以及居住偏好。台灣的購屋者較不喜歡居住在會西曬的屋子中，但英國由於氣候因素，日照較少，當地居民特別喜歡面向西方的房屋；台灣的房東習慣房屋連同傢俱一同出租予房客，但在美國的承租方喜歡使用自己的傢俱，因此美國的出租物件通常只附裝潢，但沒有附傢俱。

再者，投資人將來出售物件時，最可能就是出售給當地買家。因此投資者如能事前了解標的大樓或社區由當地投資者購買的百分比，也就大概了解當地投資者是否能接受該社區，將直接影響未來成功出場的關鍵。

在標的管理方面，投資人不僅是追求未來房價上漲的獲利，同時也擔負了持有期間的成本及風險，過去曾有過海外的房屋遭到鄰居或其他居民的非法使用，因此無論是打算出租或自用，都建議尋找當地優良的物業管理公司，進行物件

的管理及維護。

除了以上需要注意的事項，還有一點就是投資人對於投資標的所在地之語言的能力，是否足以與當地承租方溝通。如果投資人購買海外不動產出租，卻因為不懂當地語言加上對當地法律了解不夠深入，很容易蒙受損失。

因此建議投資人投資海外不動產時應透過全球均有據點的大型不動產經紀顧問較有保障，而且該經紀顧問公司的海外公司最好能提供當地完善的一站式售後服務，包括出租、租賃管理、出售處份，能為投資人減少管理海外不動產之煩惱及疑慮。

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
knightfrank.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

投資部

邵思博 (Leo Shiu) MRICS
總監
電話: (02) 8729 8785
leo.shiu@repro.knightfrank.com

估價服務部

吳絨緒 (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。

