

季刊



2019年第三季

台灣不動產市場

台灣投資、台北市辦公及住宅市場分析



商用不動產投資市場

台北市辦公室市場

內湖科技園區市場

台北市住宅市場

重點整理

9月景氣對策信號燈19分維持黃藍燈

美國聯準會基準9月利率為1.75%~2%。

中央銀行決議維持利率不變，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別為1.375%、1.75%及3.625%。

2019年第三季外國人投資挹注較去年同期，件數年減1.8%、金額增加3.9%，陸資投資情形，件年增21.62%、金額則年減27.46%。

五大行3月購屋貸款利率下探至1.615%，住宅貸款及建築貸款餘額皆增加2%。

經濟重點概況

中美貿易戰的不確定性，衝擊市場，但在台商回流及轉單效應，使得國內產能提高。根據行政院主計處第三季末的經濟成長率2.91%，較8月預測的增加0.24%(2.67%)，高於亞洲四小龍。第三季央行理監事聯席會議也基於經濟成長表現良好，決議利率連13凍，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別為1.375%、1.75%及3.625%。國發會發布9月景氣對策信號燈降至19分黃藍燈(如表2)，整體景氣仍稍顯疲弱。

美國聯準會在第三季8月及9月共降2碼，到1.75%~2%

根據投審會統計，2019年第三季外國人投資982件，投資金額共約43.63億美元(約新台幣1354.47億元)，件數較去年同期減少1.8%，但金額增加3.9%，金額增加原因主要係2019年9月份核准德商達德YUNLIN HOLDING GMBH以約美金4億4,957萬4,690元，增資國內事業允能風力發電股份有限公司等較大投資案所致。陸資來台方面，第三季投資共45件，投資金額共約0.39億美元(約新台幣1.36億元)，件數與去年同期相比年增21.62%、金額年減27.46%。

9月27日台股收盤10829.68點(如表1)，較上一季3月29日收盤10641.04，上升了98.85點。

第三季全台買賣移轉棟數共7.56萬棟，與去年相比，增加了8.5%，但受傳統民俗月影響較上季減少4%。貸款餘額方面，9月底購置住宅貸款餘額達新台幣7兆2,560億元，月增新台幣431億元，季增2%，年增6%。建築貸款餘額達新台幣2兆10億元，月增新台幣154億元，季增

2%，年增11%。土建融及房貸皆維持近年來的高水位，表示買方及建商進場意願上升。房屋貸款方面，9月購屋貸款利率下探至1.615%，創下歷史新低。

第三季「青年安心成家方案」貸款申請戶數為4,158戶，申請金額新台幣180億元，與去年同期相比下滑12%。另外，財政部檢討期程至2020年底，屆時視房屋市場情形及民眾之實際需求，必要時得予以延長，目前利率可以選擇「混合式固定利率」，「一段式機動利率」或「二段式機動利率」，選定後不可變更。

2019年第三季全台建築物執照核發總樓地板面積共934萬平方公尺(如表1)，件數共6,982件，較去年同期核發件數增加4%，核發面積增加20%

經濟指標

表格 1
最新經濟指標

經濟指標	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年
經濟成長率(全年)	2.58%	2.63%	2.86%	1.40%
失業率	3.80%(9 月)	3.66%(12 月)	3.66%	3.79%
消費者物價年增率	0.43%(9 月)	0.05%(12 月)	1.21%	1.70%
全台建築物建造執照核發總樓地板面積 (平方公尺)	934 萬(Q3)	3,398 萬	2,988 萬	2,624 萬
全台建物買賣移轉棟數	7.56 萬(Q3)	27.8 萬	26.61 萬	24.54 萬
台股加權指數	10829.68(9/27)	9727.41(12/28)	10,642.86(12/29)	9253.50(12/30)
匯率 (\$1USD=TWD)	\$31.04(9/27)	\$30.73(12/28)	\$29.85(12/29)	\$32.27(12/30)

資料來源：行政院主計處、內政部營建署、中央銀行

表格 2
景氣對策信號

	2019 年 9 月	2019 年 6 月	2019 年 3 月	2018 年 12 月
景氣對策分數	19	21	20	16

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

商用不動產交易

重點整理

第三季商用不動產交易金額約新台幣 178 億元，季減 60%。該季辦公室佔比 41%，廠房 37% 及廠辦 14%，飯店旅館 7%

建商持續購地，該季土地市場交易金額約新台幣 867 億，創下單季新高，累計前三季成交金額為 2,308 億。

「京華城」的標售案，由其關係企業中石化子公司鼎越開發以 372 億取得。

商用不動產市場

第三季商用不動產交易金額約新台幣 178 億元(如表三)，季減了 60% 分析產品類型，該季辦公大樓佔比最高約 41%，第二名廠房，佔比約 37%，第三名廠辦佔比 14%，飯店旅館 7%。

第三季辦公室交易最大筆交易為聯強國際、華邦電子、美安文教基金會及育秀教育基金會向南港輪胎子公司南榮開發購置世界明珠舊廠 H 棟的辦公樓層 13 至 27 層，以作企業總部，交易總金額為 63.6 億，折算車位後建物單價為每坪 100 萬，創下南港歷史記錄，預計 2023 年完工交屋。最大的廠房交易為樂富一號以 25.3 億向世紀鋼構購置桃園觀音 18,136 坪的物流廠房，並售後回租。另外一筆為日月光因應產能需求以 23.4 億向關係企業宏璟建設購買高雄楠梓加工出口區 20,398 坪的廠房。第三名廠辦佔比 14%，主要以投資型買家為主。近期將不斷將業務擴及不動產的宜

進，以 5.4 億購置內湖海天科技大樓廠辦，同時連同旗下子公司光明絲織砸下 6.4 億持續買進遠雄 U-Town 廠辦當二房東，合計本季投資了 11.8 億。連同自用型買型買家廣銳，遠雄 U-Town 本季就賣出了 2,916 坪。

本季飯店交易有樂富一號 4.2 億購買了彰化縣鹿港的永樂酒店及全球人壽處分台北萬華區萬事達行旅中華店，以 8.5 億賣給台產集團的新航投資興業。

土地投資市場

土地市場持續火熱，單季金額衝上新台幣 867 億，年增 81%，創下有史以來單季新高，累計前三季土地總交易金額因京華城標售案正式突破 2,000 億大關達 2,308 億，創下土地交易的新高。本季建商持續獵地，交易 87% 皆來自建商。本季土地交易，商業用地佔 53%，住宅用地佔 36%，工業用地佔 10%。

本季最大土地交易同時也是商業土地最

表格 3

全台重大商用不動產交易金額 (新台幣)

	2019 年	2018 年	2017 年
第一季	\$150 億元	\$130 億元	\$133 億元
第二季	\$285 億元	\$350 億元	\$118 億元
第三季	\$178 億元	\$103 億元	\$263 億元
第四季	-	\$323 億元	\$164 億元
合計	\$613 億元	\$906 億元	\$678 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 4

全台重大土地交易金額 (新台幣)

	2019 年	2018 年	2017 年
第一季	\$680 億元	\$433 億元	\$289 億元
第二季	\$762 億元	\$504 億元	\$184 億元
第三季	\$867 億元	\$479 億元	\$372 億元
第四季	-	\$505 億元	\$396 億元
合計	\$2,309 億元	\$1,920 億元	\$1,241 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部
備註：含地上權交易

重點整理

前三季公部門標售總額605億
總太地產合計本季獵地金額為
66.1億，面積達16,705坪。

大的交易便屬「京華城」的標售案，由其關係企業中石化子公司鼎越開發以372億取得，每坪單價746萬，分區為商三(特)容積560%計算，容積單價每坪高達133萬。而住宅用土地最大交易來自台中市政府土地標售，最後由台中知名建商總太地產以38億取得超過萬坪土地，溢價率約11%。近來以「單案、大型開發」為策略的新美齊與中石化合資的京捷建設向峯典以37億買進南雅夜市附近2,400坪土地，後續再進行都更整合。本季最夯的工業土地則是北市最後一塊科技園區北士科軟橋段，華固在本季一共砸下31億分別向新世茂及自然人地主取得近1,700坪土地。除了華固，長虹及天賀也都看好未來廠辦市場在前兩季便已插旗軟橋段的科專區土地，累計前三季軟橋段交易金額達96億。

盤點各大建商獵地情況，本季地王就屬台中地王總太地產，單單北屯區土地標售就超過上萬坪，合計本季獵地金額為66.1億，面積達16,705坪，預估至少足夠未來5年的推案。如從前三季累計來看的話，獵地金額超過百億的建商更不少，包括：寶佳機構(櫻花建設、寶佳建設等)205億，豐邑機構(豐邑建設、旌旗開發等)137億，茂德機構(和碩開發)117億，元利建設113億，寶佳集團暫居本年度地王。

今年各縣市政府及高鐵局持續辦理標售，累計三季估計各個公部門入賬605億，標售總額也超過2018全年515億。去年公部門地上權招標案的部分總金額達206億，而今年炮火主要集中在第四季，其中備受矚目的地上權案有：捷運松江南京捷運共構地上權案，權利金約41億；台北市財政局的信義行政中心地上權案權利金近100億，緊接著是交通部在高鐵桃園、新竹及台中地上權招商，並與11月19日舉辦招商說明會，預計三筆高鐵地上權權利金上看200億以上；都更方面有住都中心信義兒福中心有B1-1、B1-2都更案也開始招商，B1-2於

12月2日截止，B1-1則在隔天109年1月2日截止。南台灣地上權方面，高雄捷運局共有三筆地上權招商，第一筆市位於位於捷運O4市議會站2號出口，海寶國際大飯店旁的商5土地；第二筆位於輕軌C6經貿園區站出口附近，商5土地；第三筆位於夢時代旁的第五種特定經貿核心專用區土地。而南台灣都更招商方面有多功能經貿園區特貿三公辦都更。台南都發局則有兩筆都更招商，分別位於東區平實營區及安平古堡段。南北台灣各大地上權招商預計吸引各大壽險業、金融業、建商等投標，土地交易有望突破3000億。展望2020年上半年還有世貿三館及松山機場國泰營區地上權兩大案，土地市場將會持續高溫發熱到明年。

商用不動產買賣

表格 5
重大商用不動產交易案例

月	縣市	區域	標的名稱	買方	賣方	總金額 (新台幣億元)	建物總面積 (坪)	平均單價 (新台幣萬元/坪)	交易目的	備註
09	台北市	南港區	世界明珠舊廠 H棟	聯強國際	南榮開發 建築	50.87	4,847	建物約\$100	自用	預售案
07	桃園市	觀音區	世紀鋼構物流 廠房	樂富一號	世紀鋼構	25.28	18,136	建物約\$14	投資	售後回租
08	高雄市	楠梓區	楠梓加工出口區 第二園區廠房	日月光	宏環建設	23.26	20,399	建物約\$11	自用	關係人交易
09	台北市	萬華區	萬事達行旅 中華店	新航投資興業	全球人壽	8.5	7,58	建物約\$112	投資	
09	台北市	南港區	世界明珠舊廠 H棟	華邦電子	南榮開發 建築	8.5	8,077	建物約\$100	自用	預售案

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

土地買賣

表格 6
重大土地交易案例

月	縣市	區域	地段	買方	賣方	總金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	平均單價 (新台幣萬元/坪)	容積率 (%)	容積單價 (新台幣萬元/坪)	土地 使用分區	備註
09	台北市	松山區	西松段 三小段	鼎越開發	京華城	372	4,986	\$746	560%	\$133	第三種商業區 (特)	關係人交易
07	台中市	北屯區	太原段	總太地產	台中市政府	38.01	11,331	\$34	280%	\$12	第三種住宅區	標售
08	新北市	板橋區	新興段	京捷建設	峯典	37.06	2,422	\$153	300%	\$51	住宅區	
08	新北市	淡水區	淡海段	泰和建築 經理	宏泰人壽	25.45	4,008	\$64	500%	\$13	第二種中心 商業區	
09	台中市	西區	後壠 子段	勤美	自然人	22.94	1,942	\$118	220%	\$54	第二種住宅區	
07	台中市	北屯區	鑫新 平段	總太地產	自然人	18.89	2,775	\$68	140%	\$49	第一之一種 住宅區	
08	台北市	北投區	軟橋段	華固建設	自然人	17.34	898	\$193	420%	\$46	科技產業 專用區	
07	新北市	新店區	斯馨段	宏普建設	新北市政府	15.94	1,022	\$156	240%	\$65	住宅用地	標售
07	新北市	新店區	斯馨段	宏普建設	新北市政府	14.75	916	\$161	240%	\$67	住宅用地	標售
08	台北市	北投區	軟橋段	華固建設	新世茂資產 開發	13.60	824	\$165	300%	\$55	科技產業 專用區	

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

重點整理

2019年第三季A級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,788元，年增2.20%，空置率5.45%。

諾華搬遷到國泰民生建國大樓，承租Justco的8樓整層共享辦公空間

台北市辦公室市場

租賃市場

2019年第三季台北市辦公室租賃市場租金穩定，整體台北市辦公室平均租金每月每坪約新台幣2,134元，租金季增0.14%，年增達1.67%。整體空置率較前一季下降0.51%至3.47%。

該季台北市A級商辦租金平均單價2,788元，租金單價年增2.20%，空置率5.45%，單季下降0.33%。知名精品香奈兒租下南山廣場39樓，約745坪，每坪單價來到4,400元，為實價登錄所揭露信義計畫區最高租金，同樣也是租下南山廣場的威睿科技VMware，為知名外商戴爾科技的子公司，以每坪租金4,300元租下38樓。國泰置地也因新租戶大牛科技承租35樓，每坪租金4,600元創下新高。目前信義計畫區空置率只有2.75%，未來本區域的租金將持續上漲。敦南商圈本季表現亮眼，空置率下降了1.31個百分點來到3.84%，最大的貢獻來自泰國辦事處承租了中華民國農會台北大樓1到3樓去化了771坪及知名外送外商平台業者Foodpanda增租了國壽的安和商業大樓3個樓層，共701坪。民生敦北商圈，空置率下降1.13個百分點來到6.49%，南京松江商圈空

置率則下降了1.17百分點來到1.85%，至於南京松江商圍及南京四五本季去化的多以小坪為主，因此空置率下降幅度不明顯；本季西區空置率上升0.56個百分點來到4.70%，其主要原因是知名外商藥廠諾華正式搬到南京復興商圍的國泰民生建國大樓，承租了共享辦公室品牌Justco的8樓整層。

投資市場

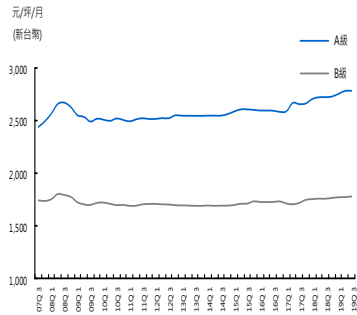
該季辦公室交易聯強集團、華邦電子、美安文教基金會及育秀教育基金會向南港輪胎子公司南榮開發購置世界明珠舊廠H棟的辦公樓層13至27層，以作企業總部，交易總金額為63.6億，折算車位後建物單價為每坪100萬，創下南港歷史記錄，預計2023年完工交屋。財團法人中華基督教行道會向台灣土地以5.3億購買台開承德大樓約2,470坪B1、B2及B3車位，折算車位後B1單價為25萬/坪，B2為18萬/坪。位於捷運南京復興站出口旁的世界通商金融大樓，犇亞證券向其關係人奔華國際投資買進4樓之3，折算單價為93.8萬/坪。



圖 1 台北市辦公大樓分區圖

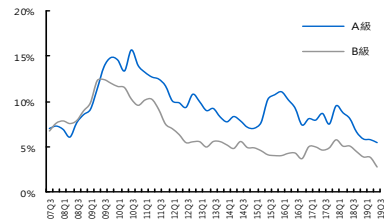
台北市辦公室租金調查結果

圖 2
台北市各級辦公大樓市場租金



資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

圖 3
台北市各級辦公大樓空置率



資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 7
台北市 2019 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/坪/月)	\$2,788	\$1,777
淨有效租金(新台幣/坪/月)	\$3,932	\$2,327
開價租金(新台幣/坪/月)	\$3,154	\$1,957
空置率	5.45%	2.75%

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：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 8
台北市 2019 年第三季各級辦公大樓分區市場調查

分區	市場租金 (新台幣元/坪/月)	淨有效租金 (新台幣元/坪/月)	市場租金季調幅	市場租金年調幅	空置率 (%)	空置率 季變化
民生-敦北	\$1,957	\$2,492	0.00%	0.46%	6.69%	↓
敦南	\$1,992	\$2,609	0.00%	-0.40%	3.84%	↓
信義	\$2,840	\$3,944	0.28%	3.84%	3.08%	↓
西區	\$1,814	\$2,410	0.00%	0.33%	4.70%	↑
南京-松江	\$1,748	\$2,225	0.29%	0.40%	1.85%	↓
南京-復興	\$1,877	\$2,423	0.00%	-0.58%	2.15%	↓
南京東路四 至五段	\$1,553	\$2,034	0.00%	2.31%	0.89%	↑
加權平均	\$2,134	\$2,795	0.14%	1.67%	3.47%	↓

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 9
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	南山廣場	Chanal	約 745 坪
信義區	南山廣場	VM ware	約 367 坪
信義區	國泰置地	大牛科技	約 176 坪
大安區	安和商業大樓	Foodpanda	約 701 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

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 1,137 元，平均
空置率約 5.96%。

企業業務持續擴張，促使舊宗段
平均空置率下降 2.16% 至
11.53%。

內湖科技園區市場

租賃市場

該季租金表現穩定，去化表現也有不錯的成績，空置率持續下探。整體平均市場租金每月每坪約新台幣 1,137 元(如表 10)，平均空置率約 5.96%(如表 10)。

西湖段本季有不少搬遷潮，雖然去化面積超過 2,000 坪，但也有部分企業合約到期不續約，因此整體空置還是有小幅度的上升來到 1.88%

文德段平均市場租金每月每坪約新台幣 1,035 元(如表 10)，平均空置率約 10.33%(如表 10)，空置率下降了 1.39%，個別大樓都有大小坪數的去化，例如華盛頓科技中心本季就去化了 293 坪及文金科技大樓也去化了 410 坪。

舊宗段平均市場租金每月每坪約新台幣 894 元(如表 10)，平均空置率 11.53%(如表 10)，該季變動最大，空置率下降了 2.16%，其原因主要是大都會家具進駐了根鼎科技大樓 5 樓及 6 樓，承租了 2,800 坪，一直以來空置最高的舊宗段也趨近於文德段，最後一季空置率有望再下探。

近期台北市辦公需求大爆發，因短期無供給的情況下，使到這股需求外溢到內科廠辦，整體內科空置率都持續下探，不少建商看好此需求，除了位於西湖段瑞光宏匯大樓即將完工投入市場，文德段有長虹新銳科技大樓，舊宗段長虹新時代等建案。

投資市場

第三季重大廠辦買賣案例如下：

該季廠辦交易主要以投資為主，宜進實業近期不斷購置了廠辦大樓，在 9 月以 5.4 億購買位於舊宗段新湖二路的海天科技保全大樓。另外，該季不少自然人買進內科廠辦的部分樓層如：環球科技大樓 4 樓也由自然人以 1.08 億購入，折算車位後建物單價每坪為 42 萬。

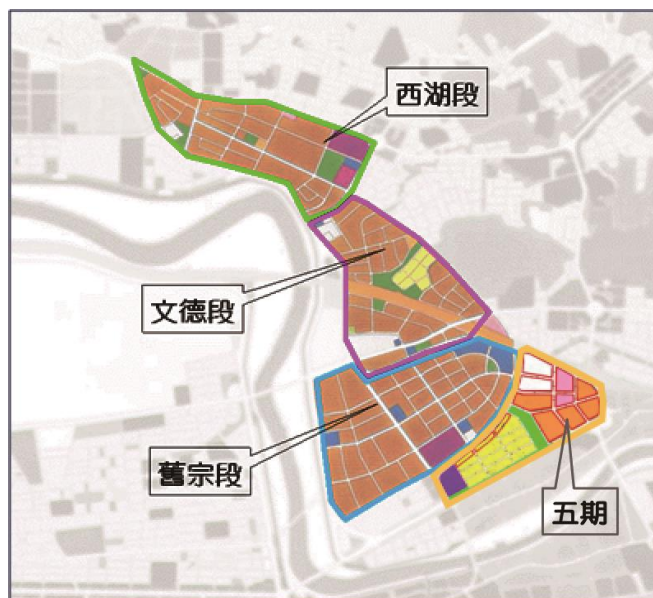


圖 4 內湖科技園區與大灣南段分區圖

內湖科技園區租金調查結果

表格 10

內湖科技園區 2019 年第三季廠辦租賃市場調查

區域	市場租金 (新台幣元/坪/月)	淨有效租金 (新台幣元/坪/月)	空置率 (%)	空置率季變化 (百分點)
西湖段	\$1,268	\$2,020	1.88%	0.05.
文德段	\$1,035	\$1,584	10.33%	-1.39.
舊宗段	\$894	\$1,440	11.53%	-2.16
加權平均	\$1,137	\$1,793	5.96%	-0.74

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

註：該季因調整調查樣本數，季變動無法真實反應市場變動情況。

表格 11

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
舊宗段	根鼎科技大樓	大都會家具	約 2,800 坪
文德段	華盛頓科技中心	科菱股份	約 176 坪
文德段	華盛頓科技中心	健新牙技所	約 117 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 12

內湖科技園區廠辦買賣成交案例

區域	大樓名稱	買方	建物面積
舊宗段	海天科技保全	宜進實業	約 997 坪
文德段	環球科技大樓	自然人	約 302 坪

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部



GLOBAL BRIEFING
For the latest news, views and analysis
on the world of prime property, visit
KnightFrankblog.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

市場研究暨顧問部

蘇銳強 (Cliff So) MRICS
副總經理
電話: (02) 8729 8770
cliff.so@repro.knightfrank.com
黃舒衛 (Andy Huang)
總監
電話: (02) 8729 8798
andy.huang@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
資深總監
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

吳絨緒 (Jackie Wu) CCIM MRICS
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



Global Outlook 2019

The Wealth Report
2019

Active Capital
The Report 2019

Prime Global Cities
Index-Q3 2019

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

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2019

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。

