

季刊



2016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

2016年第三季景氣對策信號綜合判斷分數較上季增加3分至23分，顯示國內經濟出現回溫跡象。

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%。

經濟重點概況

行政院主計處預測2016年台灣經濟成長率為1.22%(見表格1)。國家發展委員會發布2016年9月份的景氣概況，景氣對策信號轉為綠燈(見表格2)，顯示國內經濟漸復甦。

中央銀行在2016年9月29日發布理監事聯席會議決議，因近年全球經濟成長低於金融危機前水準，國際經濟成長緩慢，美國經濟逐步復甦，但投資不振，景氣平穩。歐元區溫和成長，日本景氣仍然疲弱，新興市場經濟體成長持平，中國大陸經濟成長緩和，服務業與製造業支撐第三季經濟表現。為刺激國內經濟成長，央行決議維持利率不變，終止連4季降息，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%。

貸款餘額方面，9月建築貸款餘額降至1兆6,280.7億元，較8月下滑7.1億元，年減1.7%，連十月負成長。購屋貸款餘額續漲，9月大增322億元至6兆2,768億元，創歷史新高。房貸餘額續增，主要是首購族的需求支撐，八大公股行庫承做的「青年安心成家方案」占全體房貸餘額8.5%，比率不斷攀升。

陸資來台投資方面，105年1-9月核准陸資來臺投資件數為116件，較上年同期增加5.45%；投(增)資金額計美金2億1,235萬7,000元，較上年同期成長112.29%。

表格 1
最新經濟指標

經濟指標	2016	2015	2014	2013
經濟成長率(全年)	1.22%	2.32%	3.74%	2.23%
失業率	4.08% (8月)	3.78%	3.79%	4.08%
消費者物價年增率	0.33% (9月)	0.14%	0.60%	0.33%
建築物建造執照核發總樓地板面積 (平方公尺)	1,967 萬 (1-9月)	3,260 萬	3,863 萬	3,976 萬
全台建物買賣移轉棟數	17.58 萬 (1-9月)	29.26 萬	32.06 萬	37.19 萬
匯率 (\$1 美元=台幣)	\$31.37(9/30)	\$33.07 (12/31)	\$31.72 (12/31)	\$29.95 (12/31)

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

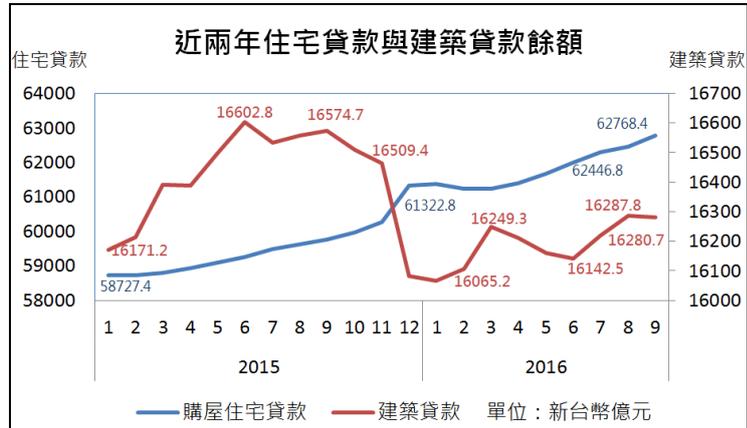
	2016Q3	2016Q2	2016Q1	2015Q4
景氣對策分數	23(9月)	20 (6月)	15(3月)	14 (12月)

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：行政院國發會

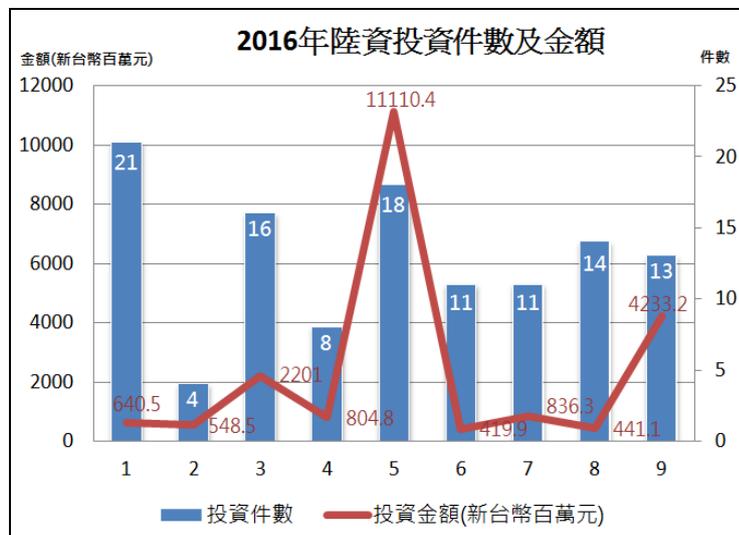
總體經濟

圖1 近兩年建築貸款與住宅貸款餘額



資料來源：中央銀行、瑞普萊坊市場研究部整理

圖2 2016年陸資投資件數及金額



資料來源：經濟部投審會、瑞普萊坊市場研究部整理

圖3 近十年全台建物買賣移轉棟數



資料來源：內政部、瑞普萊坊市場研究部整理

重點整理

2016年第三季全台的重大商用不動產交易金額約新台幣99億元。

商用不動產交易

2016年第三季全台的重大商用不動產交易金額約新台幣99億元，截至今年第三季總計金額達新台幣約500億元。

第三季積極投資市場的為科技業及壽險業者，該季最大筆的商用土地案例為華碩斥資新台幣78.31億元向東森購買位於關渡的土地，總計1.14萬坪，預計自建辦公大樓。富邦人壽以新台幣約40.8億元買下位於內湖的「東京企業總部」，為該季最大筆商用建物的交易案例，顯示壽險業者投資不動產資金充沛，仍持續尋找良好收益的投資標的，科技業以自用需求為主，近期產能增加及總部設置需求旺盛。

在辦公室市場方面，英群股份有限公司以約新台幣2.02億元買進台北市內湖區「炎洲集團總部」。

展望未來，預期商用不動產買賣市場仍以自用為主，受央行降息影響金融壽險業者最低毛租金資本化率降低至2.345%。對於保險業者來說，所能購買的商用不動產門檻將會再下降，提升保險業者投資國內不動產的機會。

雖然不動產政策出現鬆綁及低利率的投資環境，但受到不動產市場買賣雙方價格認知落差大的影響，預期2016年第四季投資人的態度仍保守。

表格 3

全台重大商用不動產交易金額 (新台幣)

	2016年	2015年	2014年
第一季	\$82 億元	\$126 億元	\$77 億元
第二季	\$319 億元	\$96 億元	\$242 億元
第三季	\$99 億元	\$97 億元	\$422 億元
第四季	-	\$796 億元	\$213 億元
合計	\$500 億元	\$1,115 億元	\$954 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，請參考後續說明，其他重大商用不動產買賣交易包括：

表格 4

重大商用不動產交易案例

月	日	縣市	區域	標的名稱	買方	賣方	總金額(新台幣億元)	建物面積(坪)	平均單價(新台幣萬元/坪)	備註
7	06	桃園市	平鎮區	廠房	豐達科技	頂崙企業、 鑫昇電路	12.89	6,637.17	建物\$19.42 萬	
7	18	台北市	內湖區	東京企業總部	富邦人壽	基匯台灣分公司	40.80	8,985.9	建物\$45.4 萬	
8	30	台南市	仁德區	廠房	延鑫	錄盛投資有限公司	5.6	699.77	建物\$80.03 萬	
9	02	高雄市	楠梓加工 出口區	李長榮化工楠梓研 發中心	日月光	李長榮化學工業	5.2	4,951.31	建物\$10.5 萬	
9	21	苗栗縣	竹南鎮	訊倉科技總部大樓	捷邦	訊倉科技	5.66	6,461.75	建物\$8.76 萬	

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

土地買賣

表格 5

重大土地交易案例

月	日	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)	土地使用分區	備註
7	19	台北市	南港區	南港段三 小段	興富發	東光鋼鐵機械	24.66	1,581.18	\$155.96	住三	
8	11	台中市	南屯區	新富段	潤隆	自然人	13.92	2,543.99	\$54.72	第一之B種住宅區、第一之C種住宅區	帶建照 出售土地
8	12	台北市	北投區	豐年段四 小段	華碩	房角石資產管理	78.31	11,442.97	\$68.44	科技工業區	
8	26	新北市	板橋區	永翠段	興富發	亞昕國際開發	13.81	1,176	\$117.46	住二	
8	26	台南市	仁德區	白崙段	興富發	自然人	13.39	3,825.91	\$35.00	商業區	

資料來源：公開資訊觀測站、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 9.26%，單季空置率下滑約0.9個百分點。

今年度台北市A級辦公室去化以信義區表現最佳。

台北市辦公室市場

租賃市場

2016 年第三季 A 級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣 2,598 元，租金微跌 0.1%，空置率約 9.26%。該季 A 級辦公室去化順利，單季空置率下滑約 0.9 個百分點。

今年度台北市 A 級辦公室去化以信義區表現最佳，信義區的 A 級辦公室空置率下降至 9.28%，單季下滑約 2.94 個百分點。需求穩定且季內並無新增供給，A 級辦公室空置率持續下降，明年新增供給量增加，市場租金出現小幅降租的留客現象。

第三季信義區辦公室交易，以國泰置地廣場去化速度快，表現最為亮眼，國泰置地廣場有愛茉莉太平洋及藝珂人事承租近 700 坪的辦公室面積。台灣武田藥品在遠雄金融中心承租約 600 坪的辦公室面積。

第二季 B 級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣 1,724 元，租金無太大變動，總體空置率 4.29%，微幅上揚約 0.03 個百分點，B 辦未來無新供給，並受中小型企業喜愛，未來空置率將保持低水平。

投資市場

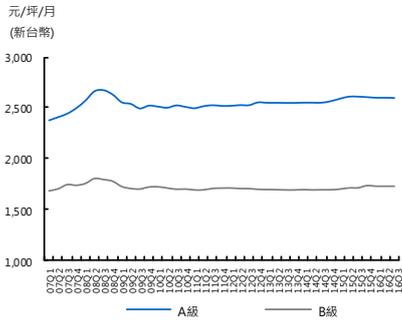
台北市重大辦公室買賣案例如下：

8 月 19 英群股份有限公司以新台幣 2.02 億元買下「炎洲集團總部」第 8 樓層及車位，建物總面積約 411 坪，土地面積約 82.08 坪。



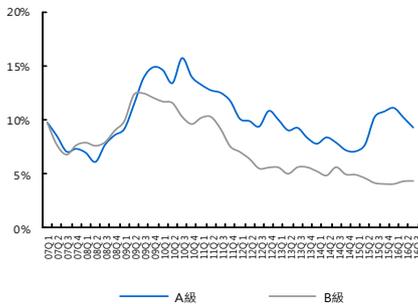
圖 4 台北市辦公大樓分區圖

圖 5
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 6
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 6
台北市 2016 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)	\$2,598	\$1,724
淨有效租金(新台幣/坪/月)	\$3,663	\$2,226
開價租金(新台幣/坪/月)	\$2,902	\$1,896
空置率	9.26%	4.29%

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 7
台北市 2016 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 (與 2016 第二季 比較)	市場租金季調幅 (與 2015 第三季 比較)	空置率 (%)	空置率 季變化 (與 2016 第 二季比較)
民生-敦北	\$1,918	\$2,476	0.00%	1.72%	9.06%	↗
敦南	\$1,997	\$2,615	0.40%	-0.99%	4.66%	↗
信義	\$2,588	\$3,594	-0.31%	1.01%	4.03%	↘
西區	\$1,797	\$2,387	0.34%	0.17%	5.29%	↘
南京-松江	\$1,723	\$2,194	0.64%	2.13%	6.48%	↔
南京-復興	\$1,715	\$2,214	0.00%	1.06%	4.45%	↗
南京東路四 至五段	\$1,424	\$1,838	0.07%	0.78%	4.08%	↘
加權平均	\$2,009	\$2,631	0.00%	0.60%	6.24%	↘

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 8
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	遠雄金融中心	台灣武田藥品	約 601 坪
信義區	國泰置地廣場	愛茉莉太平洋	約 350 坪
信義區	國泰置地廣場	藝珂人事	約 335 坪
信義區	統一國際大樓	和仕國際商務中心	約 336 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，租金持平；平均空置率來到約 3.83%，較第一季微幅下降 0.21 個百分點。

第三季內湖科技園區租金與上季持平，西湖段有限供給，使企業移轉陣地至舊宗及文德段，預期未來空置將會持續去化。

內湖科技園區市場

租賃市場

第三季，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，租金持平；平均空置率來到約 3.83%，較上季微幅下降約 0.21 個百分點，內湖商辦供不應求，空置率低於台北其他商圈。

第三季內湖文德段商辦交易包括 BOSS 世界特區、欣恆內湖大樓、大眾電腦大樓，三個成交案例共計約 1015 坪，該季西湖段的空置率為下滑約 0.31 個百分點，來到約 1.25%，在西湖段大面積的空置單位已難以找尋。

內湖科技園區發展越趨成熟，因鄰近台北市中心，地利之便的優勢上不僅吸引企業買入商辦大樓，近期餐廳也積極找尋新店面陸續進駐，雖然內湖科技園區以及內湖五期以高科技企業為主，但非高科技相關產業也開始移入，而西湖段

空置率極低的情況下，使得部分企業轉往舊宗及文德段，移入的租戶將使整體空置持續下降。

投資市場

第三季重大廠辦買賣案例如下：

7 月：聯利媒體以約新台幣 40 億元買下位於西湖段的「聯意大樓」整棟樓層及 206 個車位，建物面積約 8100.62 坪，土地面積 1021.23 坪，平均辦公室單價每坪約新台幣 49 萬元。

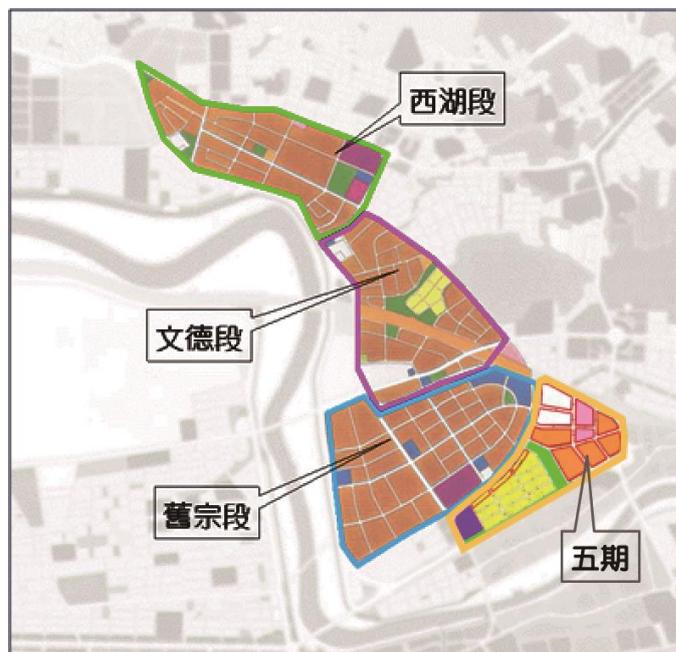


圖 7 內湖科技園區與大灣南段分區圖

內湖科技園區租金調查結果

表格 9

內湖科技園區 2016 年第三季廠辦租賃市場調查

	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 (與 2016 年第二季 比較)
西湖段	\$1,239	\$1,896	1.25%	-0.31%
文德段	\$1,028	\$1,555	6.64%	-0.12%
舊宗段	\$872	\$1,406	8.65%	0.00%
加權平均	\$1,127	\$1,748	3.83%	-0.21%

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 10

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
文德段	BOSS 世界特區	麗冠有線電視股份有限公司	約 370 坪
文德段	欣恒內湖大樓	世代國際事業股份有限公司	約 365 坪
文德段	大眾電腦大樓	庫卡股份有限公司	約 280 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

重點整理

六都第三季的成交量，較上季微跌 1.2%，與去年同期相比增加 1.1%。

不動產稅負成本增加，市場交易回歸市場剛性需求。「青年安心成家貸款」申請戶數及金額增加，顯示首購族逆勢崛起。住宅市場以中低總價產品為主，買賣雙方價格認知落差大。豪宅受貸款管制，預期未來價格將修成近一成。

台北市住宅市場

經歷第二季新舊政府輪替的人事更替、兩岸關係不明，以及房屋稅、遺贈稅加稅議題延燒，投資氣氛低迷，再加上季底英國脫歐的攪局，臺灣住宅市場第三季頗有利空出盡的氛圍，六都交易量部分僅較上季微跌 1.2%，甚至比去年同期增加 1.1%，臺北市一般住宅單價則從每坪新台幣 58.6 萬，緩跌至新台幣 58.0 萬，價量修正幅度縮小。

在房地合一稅、囤房稅上路後，市場交易主力完全回歸市場剛性需求。根據財政部國庫署統計之「青年安心成家貸款」受理情形來看，第三季申請戶數、金額分別為 13495 戶、624.51 億，較上季成長 29.8%、16.5%，更較去年同期大增 131.4%、247.8%，顯見在市場一片低迷之下，首購族逆勢崛起。

進一步而言，住宅市場恐仍以中低總價產品為主，價格趨勢已難有突破，惟房貸利率尚處歷史新低，賣方房貸負擔越來越低，讓利也堅守在一成內，大幅修正可能性低，但買方動輒以開價的兩成、三成喊價，雙方價格認知落差大，量縮價平的僵局難解。

經濟狀況疲軟，而新、舊豪宅的房屋稅加稅，且中央銀行對於豪宅貸款管制暫時無解除跡象，豪宅房市交易陷入在谷底，第三季豪宅成交約為去年同期四成，價格則季跌 1.3%、年跌 8.9%。由於囤房稅實施、遺贈稅將提高一倍以上，未來豪宅買方仍以自住客為主，交易量能低，新案去化時間也將拉長。

目前成交主力仍屬早期取得或近期因重稅需調節之屋主，但豪宅買方普遍出價低於成交價一成以上，交易氣氛陷入僵局，預期豪宅價格仍有將近一成的修正空間。屋主轉售為租的狀況增多，惟租金毛投報率仍低，維持在 1.6% 的低檔，市中心豪宅以每月總價新台幣 30 萬、郊區以新台幣 20 萬為上限。

台北市住宅市場

表格 11
六都建物買賣移轉棟數變化

	2016Q3	2106Q2	QoQ	2015Q3	YoY
台北市	6,622	5,220	26.9%	6,572	0.76%
新北市	12,110	10,681	13.4%	11,401	6.22%
桃園市	9,454	12,054	-21.6%	8,341	13.34%
台中市	8,165	8,708	-6.2%	9,194	-11.20%
台南市	4,332	4,259	1.7%	4,596	-5.74%
高雄市	8,120	8,486	-4.3%	8,169	-0.60%
六都總計	48,803	49,408	-1.2%	48,273	1.10%

資料來源：各縣市政府地政局·瑞普萊坊市場研究部整理

圖 8 近兩年青年安心成家貸款戶數及金額



資料來源：財政部國庫署、瑞普萊坊市場研究部整理

圖 9 近三年台北市住宅建照執照核發戶數統計 (單位：戶)



資料來源：台北市建管處、瑞普萊坊市場研究部整理



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)
副總監
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
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

吳絃緒 (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



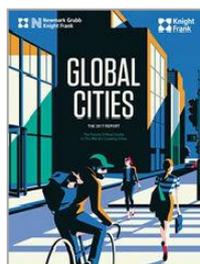
The Wealth Report
- 2016



Prime Global Cities
Index - Q2 2016



Prime Global Rental
Index - Q2 2016



全球城市 2017 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 2016

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。

