

季刊



2016年第四季

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12月景氣對策信號連六綠，顯示國內經濟持續回穩。

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

行政院主計處公布2016年台灣經濟成長率為1.40%(見表格1)，較全年預測增加0.05個百分點。國發會發布2016年12月份的景氣概況，景氣對策信號連六綠(見表格2)，顯示國內經濟持續穩定回穩。

中央銀行在2016年12月22日召開理監事聯席會議，國際經濟方面，美國復甦動能轉強，美國聯準會(Fed)在2016年12月14日宣布升息1碼，預計2017年將升息3次。歐元區成長步調平穩，惟日本景氣仍緩；新興市場經濟體持續穩步成長，中國大陸則維持平緩。國內經濟出口與民間消費、投資溫和成長，惟全球景氣前景仍存有諸多不確定性，考量明

年國內經濟復甦力道和緩，央行決議維持寬鬆貨幣政策，利率連二凍，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%。

貸款餘額方面，年底為傳統購屋旺季，12月底購置住宅貸款餘額達新台幣6兆3652億元，月增新台幣406.33億元，建築貸款餘額達新台幣1兆6483億元，月增新台幣47.83億元、年增新台幣402.20億元，年增率2.5%，終結連續12個月的負成長。

陸資來台投資方面，2016年總計158件，投資金額共新台幣79.91億，件數較去年同期減少7.06%，金額較去年全年成長1.46%。

表格 1
最新經濟指標

經濟指標	2016	2015	2014	2013
經濟成長率(全年)	1.40%	2.32%	3.74%	2.23%
失業率	3.79% (12月)	3.78%	3.79%	4.08%
消費者物價年增率	1.70% (12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)	2,624萬	3,260萬	3,863萬	3,976萬
全台建物買賣移轉棟數	24.54萬	29.26萬	32.06萬	37.19萬
匯率(\$1USD=TWD)	\$32.27(12/30)	\$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

	2016Q4	2016Q3	2016Q2	2016Q1
景氣對策分數	28(12月)	23(9月)	20(6月)	16(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

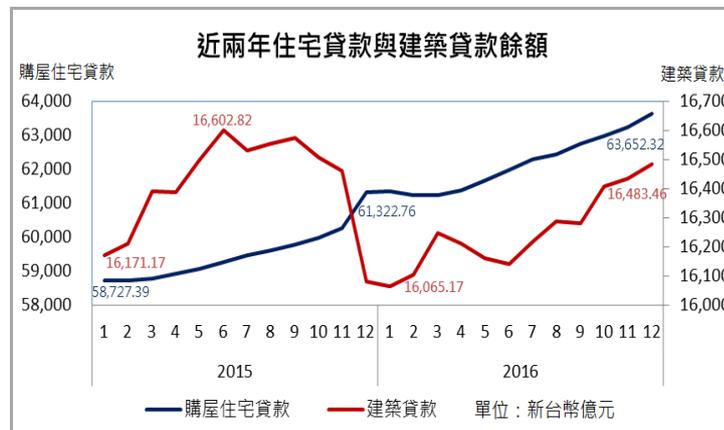
總體經濟

圖1 近十年全台建物買賣移轉棟數



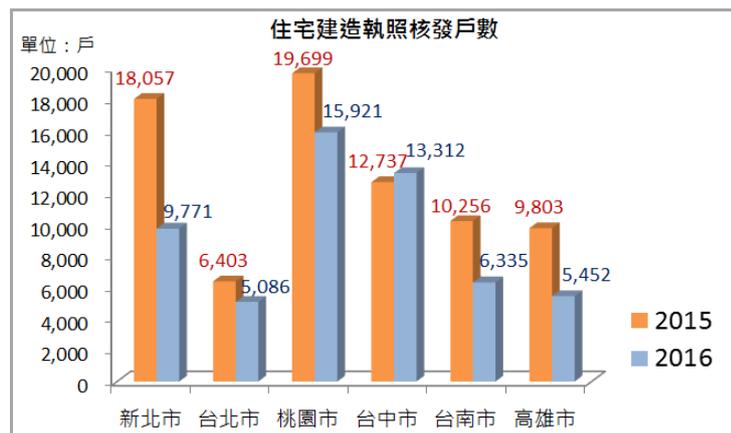
資料來源：內政部統計處、瑞普萊坊市場研究部整理

圖2 近兩年購屋住宅貸款與建築貸款餘額



資料來源：中央銀行、瑞普萊坊市場研究部整理

圖3 近兩年住宅建造執照核發戶數



資料來源：內政部營建署、瑞普萊坊市場研究部整理

重點整理

2016年第四季全台的重大商用不動產交易金額約新台幣131億元。

商用不動產交易

2016年第四季全台的重大商用不動產交易金額約新台幣131億元，2016年全年商用不動產交易總計金額達新台幣約701億元，較2015年1,115億減少近四成。其中旅館類交易金額因華華大飯店、漢來新世界及李方艾美酒店等大型交易，使旅館類交易金額較2015年大幅增加。

第四季商用不動產交易，以內湖辦公室最為熱絡，南山人壽以新台幣18.89億向陽明海運買下陽明內湖大樓，目前全棟滿租，租金收益符合金管會要求的投資報酬率2.345%，預計未來也將以收取租金收益為主。明芳國際投資以新台幣10.80億買下位於舊宗段的遠見科技

大樓，內湖廠辦的比價優勢、產權完整與建物較新，使其空置率低、收租穩定，加上地利之便，看好其未來區域性，皆吸引投資者出手。

2016年商用不動產市場受到金八條、房地合一影響，保險業、外資觀望使市場交易低迷，展望2017年，景氣漸入佳境、台商受中國肥咖條款影響，加上美歐經濟政治存在的不確定性風險加大，可望提升投資國內不動產市場的意願。

表格 3

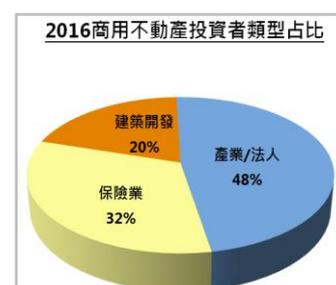
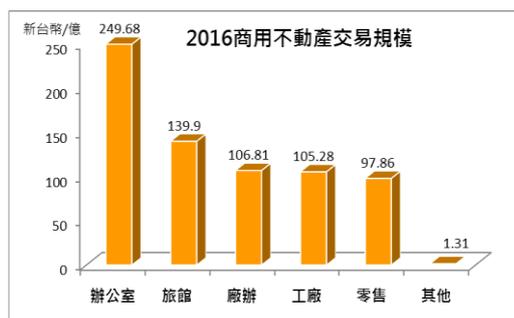
全台重大商用不動產交易金額 (新台幣)

	2016年	2015年	2014年
第一季	\$80 億元*	\$126 億元	\$77 億元
第二季	\$319 億元	\$96 億元	\$242 億元
第三季	\$171 億元**	\$97 億元	\$422 億元
第四季	\$131 億元	\$796 億元	\$213 億元
合計	\$701 億元	\$1,115 億元	\$954 億元

註*東森山莊飯店價格修正 **新增佩芳大樓及李方艾美交易金額

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

圖 4 2016 商用不動產交易規模與投資者類型



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

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
11	08	台北市	內湖區	遠見科技大樓	明芳國際	遠見科技	10.80	3413.9	建物約\$42.48 萬	拆算單位價
11	25	新竹縣	湖口鄉	華上廠房	天保	華上光電	3.68	1770.0	建物約\$13.27 萬	單價為新竹一廠價格
12	06	台北市	內湖區	陽明內湖大樓	南山人壽	陽明海運	18.89	5422.3	建物約\$45.64 萬	拆算單位價
12	16	新竹市	東區	新竹科學園區	宜特科技	矽品精密工業	4.12	6072.4	建物約\$6.78 萬	
12	27	台北市	內湖區	長虹旗艦科技大樓	中華郵政	盛章實業	4.30	648.6	建物約\$61.00 萬	拆算單位價

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
10	20	高雄市	三民區	新都段、 三塊厝 三小段	興富發	南和興產	14.95	2159.08	\$69.24 萬	住四、住五	住四：新都段、住五：三塊厝段三小段
11	14	苗栗縣	竹南鎮	鹽館前段 大厝小 段、山子 坪小段	亨福實業	台灣農林	18.70	27138.79	\$6.89 萬	工業用地	
11	16	台中市	北屯區	太原段	總大地產	臺中市政府	23.03	12096.87	\$19.04 萬	住三	
11	21	台中市	西屯區	中正段	潤隆	自然人	23.66	1478.92	\$159.98 萬	商三	建照出讓人： 聚合發
11	24	新北市	汐止區	工建段	國揚實業	振興工業	18.05	5157.93	\$35.00 萬	乙種工業區	

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7.4%，單季空置率下滑約1.86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年第四季A級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,587元，租金微跌0.4%，空置率約7.40%。該季A級辦公室去化順利，單季空置率下滑約1.86個百分點。

該季A級辦公室市場穩定，信義區A辦數棟辦公大樓滿租，空置率較上季下降5.22個百分點。去化以信義區表現最為亮眼，該季完工不到一年的國泰置地出租率已高達68%。

民生敦北空置率達9.14%，近一年因原本預計進行都更的蘇黎世大樓及全錄大樓皆轉換方向以出售為主，使民生敦北空置率全區最高。友邦人壽(AIA)預計2017第一季搬離民生敦北商圈的國長大樓，遷移至南京松江商圈的聯邦佳佳大樓，預計民生敦北第一季空置率將微幅上升。友邦人壽(AIA)向聯邦佳佳大樓承租1,075.95坪辦公室，該承租

案為聯邦佳佳大樓首件辦公室租賃成交案，具指標性意義。

第四季B級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣1,730元，較上季微幅成長0.35%，空置率約3.51%，較上季下降0.77個百分點。B級辦公室受網路新創公司喜愛，需求穩定。

投資市場

台北市重大辦公室買賣案例如下：

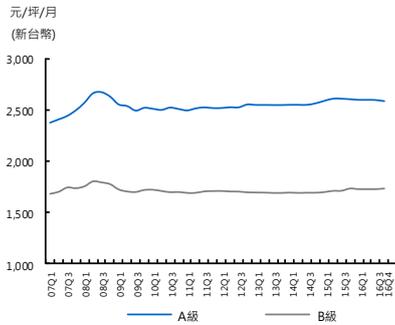
11月25日中華郵政以新台幣5.85億元，買下「南軟一期E棟」第9樓層及16個車位，建物總面積約1340.75坪，土地面積約281.61坪，單價約43.6萬。



圖 5 台北市辦公大樓分區圖

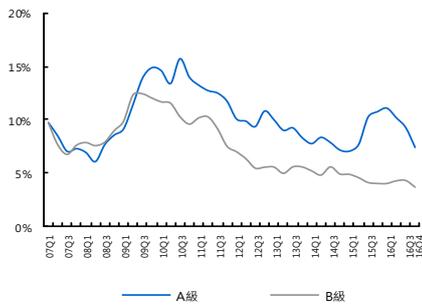
台北市辦公室租金調查結果

圖 6
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 7
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

表格 6
台北市 2016 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/坪/月)	\$2,587	\$1,730
淨有效租金(新台幣/坪/月)	\$3,646	\$2,234
開價租金(新台幣/坪/月)	\$2,897	\$1,907
空置率	7.40%	3.51%

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 第四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 (QoQ)	市場租金年調幅 (YoY)	空置率 (%)	空置率 季變化 (QoQ)
民生-敦北	\$1,932	\$2,494	0.73%	0.73%	9.14%	↗
敦南	\$1,981	\$2,594	-0.80%	-0.40%	2.22%	↘
信義	\$2,599	\$3,610	0.43%	0.23%	2.21%	↘
西區	\$1,817	\$2,524	1.11%	1.79%	5.39%	↗
南京-松江	\$1,724	\$2,195	0.06%	1.35%	6.46%	↘
南京-復興	\$1,725	\$2,227	0.58%	1.23%	2.77%	↘
南京東路四 至五段	\$1,426	\$1,841	-1.99%	0.21%	1.94%	↘
加權平均	\$2,034	\$2,664	1.55%	1.45%	4.82%	↘

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
大安區	富邦敦南大樓	資生堂(Shiseido)	約 2161.76 坪
中山區	聯邦佳佳大樓	友邦人壽(AIA)	約 1075.95 坪
松山區	敦北商業大樓	台灣兼松(Kanematsu)	約 264.16 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；平均空置率約3.52%，較上季微幅下降0.52個百分點。

內湖科技園區因價格優勢使交易熱絡，空置率將持續下降。

內湖科技園區租金調查結果

表格 9

內湖科技園區 2016 年第四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 (QoQ)
西湖段	\$1,239	\$1,896	1.05%	-0.51%
文德段	\$1,028	\$1,555	5.94%	-0.82%
舊宗段	\$872	\$1,406	8.65%	0.00%
加權平均	\$1,127	\$1,748	3.52%	-0.52%

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
西湖段	國泰資訊大樓	掌櫃智慧生活	約 229 坪
文德段	Boss 世界特區 B 棟	名駒汽車	約 328.5 坪

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
西湖段	長虹旗艦科技大樓	中華郵政股份有限公司	約 648.6 坪 (不含車位)

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

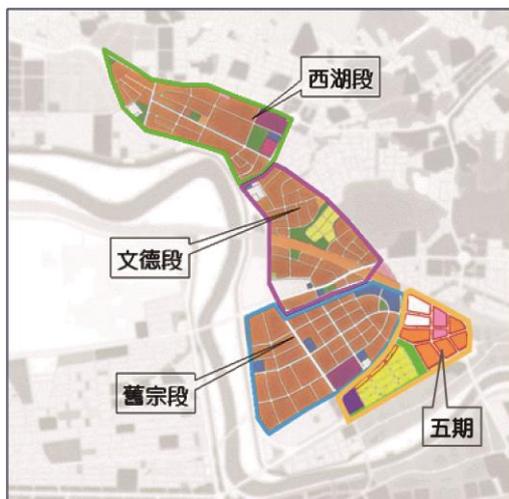


圖 8 內湖科技園區與大灣南段分區圖

重點整理

第四季六都住宅市場的成交量，較上季減少6%，與去年同期減少26.3%。台北市住宅市場較上季減少14.2%，與去年同期相比減少44.7%。

台北市政府於12月放寬豪宅房屋稅計稅標準，加上中國肥咖條款的實施，引動資金回台潮，以及價格彈性加大的影響，帶動台北豪宅市場。

台北市住宅市場

受房地合一稅於2016年開始實施的影響，再加上非經濟因素的年初總統、國會大選，全面政黨輪替，政策走向不明，而外在英國脫歐、美國大選干擾都使投資氣氛趨於保守，全台全年住宅交易量由2015年的292,550棟大減16.1%至245,396棟，創有紀錄以來、26年新低，更較奢侈稅實施前的2010年減少39.7%。

上年第四季出現大量節稅、交屋現象，基期墊高以致2016第四季與上年同季相比，全台住宅交易量大減26.3%，其中台北市更較上年同季減少44.7%，與次貸風暴之前相比，成交量只剩三分之一，二手房市場艱困。房價部分，台北市一般住宅價格由第三季的每坪新台幣58.0萬緩漲至第四季的新台幣58.8萬，整體房市呈現量縮價平的現象，各房仲業者、建商均對台北未來房市走勢維持保守看法，最樂觀的也要到2017年第四季才有築底反彈的機會，但新增房貸利率超低，屋主降價意願低，無法滿足買方期待，價格認知仍大，以致交易低迷。

惟市場不振，央行除解除非豪宅的第二戶限制貸款管制外，中央及地方政府也紛紛出現鬆綁措施。首先，台北市政府

在12月宣布，放寬豪宅房屋稅的計稅標準，部分豪宅因此獲得重大降稅實益，最高房屋稅的調降幅度高達50%。另外，內政部也針對老舊、危險房屋推出加速重建條例草案，希望與原本的都市更新條例平行並行，加速老舊建物的改建，而財政部也一舉延長原本已到期的「青年安心成家購屋優惠貸款」專案至2018年年底，顯見政府對於自住，尤其首購族買屋仍持鼓勵立場，對於一般中低總價產品助益顯著。

除了政府從嚴管到協助的立場轉變，另一方面，新政府上任後，兩岸關係進入新階段，無論是台商在對岸的企業經營優勢喪失、個案查稅或中國版肥咖條款的實施，都引動新一波的資金回台潮。在資金回歸、政府房產態度趨友善的前提下，再加上屋主、建商久旱逢甘霖，價格彈性加大，促進豪宅在第四季出現亮麗表現，無論是松江1號院一次成交七戶、華固都更預售豪宅名鑄一次成交四戶，都再次帶動購買豪宅自用、置產的需求。2017年第一季，指標豪宅帝寶將有法拍、標售物件釋出，單戶底價最高達新台幣7.5億，其結果將成為後續信義計畫區四大豪宅推案的重要參考。

台北市住宅市場

表格 11
六都建物買賣移轉棟數變化

	2016Q4	2106Q3	QoQ	2015Q4	YoY
台北市	5,680	6,622	-14.2%	10,271	-44.7%
新北市	12,869	12,110	6.3%	15,513	-17.0%
桃園市	9,820	9,454	3.9%	12,256	-19.9%
台中市	9,599	8,165	17.6%	14,694	-34.7%
台南市	4,817	4,332	11.2%	7,258	-33.6%
高雄市	8,960	8,120	10.3%	10,172	-11.9%
六都總計	51,745	48,803	6.0%	70,164	-26.3%

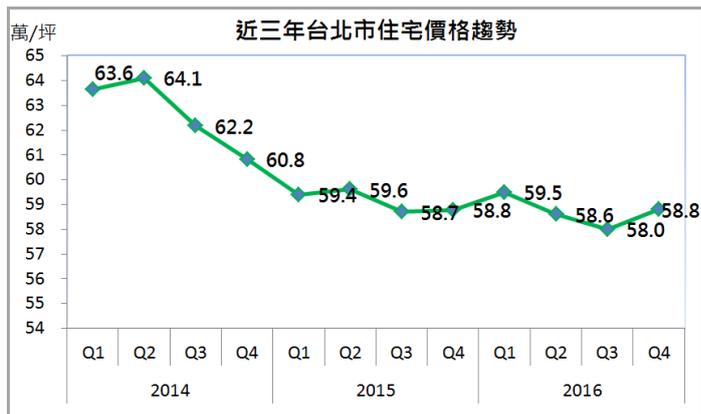
資料來源：各縣市政府地政局，瑞普萊坊市場研究部整理

圖 9 近兩年台北市建物買賣移轉棟數



資料來源：台北市地政局、瑞普萊坊市場研究部整理

圖 10 近三年台北市住宅價格趨勢



資料來源：台北市地政局、瑞普萊坊市場研究部整理

重點整理

消費習慣及市場環境改變，為迎合求新求變的消費者，快閃店開啟新零售時代。

快閃店租期靈活性高，行銷效果佳，不僅為房東帶來短期現金流，更提供品牌業者一個產品的試煉場。

專題報導 零售新選擇：快閃店

2016 年商用不動產交易金額重跌近四成至新台幣 701 億。其中，零售店面市場最慘，景氣衰退、陸客大減、電子商務高速成長三面夾擊，以致傳統商圈店面空置率走升、租金投報率下滑、交易意願轉淡，統計 2016 年的交易金額從新台幣 355 億，直線下墜到新台幣 98 億，狂跌 72%。

然而零售店面交易冷清並不代表消費市場的不振。根據經濟部統計處的數據，2016年前11個月的零售、餐飲金額較前一年同期的營業額仍維持2%的穩定成長，市場商機仍在。但在投資客不再的市場裡，零售店面的經營思維、策略皆需調整。在市場低迷之際，「快閃店」的崛起帶來新啟示。

快閃店(Pop-up Store)源自於歐洲的游擊式行銷(Guerrilla Marketing)，房東整合閒置、零碎的空間，以短期租約的形式租給品牌業者，利用閒置空間帶來短期現金流，並等待適合的長期租戶出現。

看準台灣年輕消費者追求限時、限量及追求新潮流的消費習慣，以及社群媒體拍照打卡的風氣盛行，網路媒體傳播速度飛快，近年無論時尚品牌、餐飲業，甚至車商都透過快閃店的方式推廣產品、創造話題，快閃店的靈活性高、行銷效果佳，使快閃店成為零售空間的另

類選擇。

快閃店是輕裝修，投入成本較靈活，品牌業者不僅透過快閃店達成行銷之效，同時達到市調的效果，成為拓展品牌的前哨站，透過快閃活動來觀察消費者喜好及市場反應，以累積市場經驗，作為日後經營策略及展店計畫之方向，適合新品牌、新產品、新服務試水溫、抓調性。

快閃店租金計算方式多以檔期或營業額的固定比率抽成來計算租金，也有以時段來計算。以百貨業必爭之地的台北信義商圈為例，包括信義的新光三越，信義誠品等知名百貨都固定提供可租賃的快閃店空間，日租金約新台幣 4 到 8 萬元，租金依照活動企畫內容及租期做調整。知名設計師吳季剛、彩妝業者、運動品牌業及高級車商都曾以快閃店的短租形式進駐，宣傳、曝光、推廣的意義遠高於單店營業收入，另外手遊、美食、醫美、軟體業也是快閃店的常客。

消費習慣、市場環境的改變，促使新零售時代的來臨，網路去中間化的功能越來越強，實體店面唯有發展不可取代的體驗服務，才有機會突圍。而快閃店的創新意義值得實體店面作為未來轉型的借鏡。



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

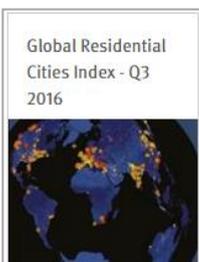
周達人 (Edison Chou)
副總監
電話: (02) 8729 8792
edison.chou@repro.knightfrank.com

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



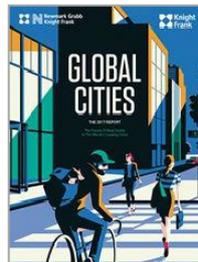
Global Residential Cities Index-Q3 2016



Prime Global Cities Index - Q4 2016



Asia Pacific Occupier Survey - 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。

