

季刊



2017年第一季

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

2017年3月景氣對策信號連九綠，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%。

外資投資以購併為主，無直接投資個案。

房市交易量年增35.29%，首購及自用需求穩定。

經濟重點概況

行政院主計處公布2017年台灣經濟成長率為1.92%(如表1)，出口展望趨於樂觀，因此較原預測1.87%上調0.05個百分點。國發會發布2017年3月份的景氣概況，景氣對策信號連九綠(如表2)，顯示國內經濟穩定回升。

中央銀行在2017年3月23日召開理監事聯席會議，考量歐美經濟政策不確定性仍高，且為支撐國內經濟復甦，央行決議維持寬鬆貨幣政策，利率連三凍，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%。

匯率方面，今年第一季台幣表現強勁，因美元指數轉弱、台美利差穩定及第一季國內經濟溫和成長，使資金大量注入，台幣大幅升值。

根據投審會統計，2017年第一季外國人投資748件，投資金額共新台幣330.90億元，件數較去年同期增加1.77%，但因去年同期有較大投資案墊高基期，使金額減少12.99%。陸資來台投資方面，2017年第一季總計38件，投資金額共新台幣16.29億元，件數較去年同期減

少7.32%。荷商Nexperia認購台灣耐智亞，因上層股權結構變動，投資人台灣耐智亞轉為陸資，使金額較去年全年成長58.41%。

房市方面，第一季全台買賣移轉棟數5.97萬棟(如表1)，較去年同期增加35.29%，乃因去年房地合一稅上路，基期較低所致。

貸款餘額方面，因機捷通車帶動沿線買氣、買方讓價空間加大及部分地區完工交屋潮，3月底購置住宅貸款餘額達新台幣6兆3,983億元，月增新台幣182.4億元，建築貸款餘額達新台幣1兆6,592億元，月增新台幣74.1億元。另外，1-3月「青年安心成家方案」貸款申請戶數共計6,875戶，申請金額新台幣335.87億元，金額較去年同期增加0.28%，顯示目前首購族市場穩定成長。

第一季建照核發面積共675萬平方公尺(如表1)，較去年同期增加9.98%，其中台南市較去年同期增加最多約41%，建商及社會宅帶動建築投資。

經濟指標

表格 1
最新經濟指標

經濟指標	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年
經濟成長率(全年)	1.92%(預測)	1.40%	2.32%	3.74%
失業率	3.78%(3 月)	3.79%	3.78%	3.79%
消費者物價年增率	0.18%(3 月)	1.70%	0.14%	0.60%
全台建築物建造執照核發總樓地板面積 (平方公尺)	675 萬(1-3 月)	2,624 萬	3,260 萬	3,863 萬
全台建物買賣移轉棟數	5.97 萬(1-3 月)	24.54 萬	29.26 萬	32.06 萬
台股加權指數	9811.52(3/31)	9253.50(12/30)	8363.28(12/25)	9307.26(12/31)
匯率 (\$1USD=TWD)	\$30.34(3/31)	\$32.27(12/30)	\$33.07 (12/31)	\$31.72 (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

	2017 年 3 月	2016 年 12 月	2016 年 9 月	2016 年 6 月
景氣對策分數	24	28	23	20

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

重點整理

2017年第一季全台的重大商用不動產交易金額約新台幣125億元，較去年同期新台幣80億元增加56%。

廠房、廠辦等工業物件交易占比超過七成，住宅土地交易逐漸回溫，北市占比近三成。

商用不動產交易

2017年第一季全台的重大商用不動產交易金額約新台幣125億元(如表3)，較去年同期新台幣80億元增加56%(如表3)，但仍低於過去各年第一季成交金額均值新台幣140億元，該季交易非屬樂觀。

該季商用不動產市場以各類型交易金額來分析，廠房約40%、廠辦約33%、零售約22%、辦公室約4%，該季商用不動產市場以自用為主，並集中於工業不動產。

進一步分析，台灣美光記憶體以新台幣27.48億元標下台中達鴻廠房，使廠房類交易占比最高，並成為今年第一個外資投資的商用不動產交易。占比第二高為廠辦類交易，碩天科技以新台幣26億元買下位於內湖的太子國際企業總部大樓，交易單價約每坪新台幣47.1萬元(如表5)。

第一季土地交易金額約新台幣272億元(如表4)，其中以工業區土地交易金額占比最高，多以興建自用廠房及營運需求為主。

該季建商獵地積極，北中南皆有多筆住宅建地交易，其金額占整體土地交易約32%。該季成交單價最高的土地落在台北市中山區長春三小段，為國泰人壽向力麒建設以總價新台幣23.27億元買下307.04坪的商三土地，單價為每坪新台幣758萬元，預計建造地上18層地下4層的商辦大樓(如表6)。

表格 3

全台重大商用不動產交易金額 (新台幣)

	2017年	2016年	2015年
第一季	\$125 億元	\$80 億元	\$126 億元
第二季	—	\$319 億元	\$96 億元
第三季	—	\$171 億元	\$97 億元
第四季	—	\$131 億元	\$796 億元
合計	\$125 億元	\$701 億元	\$1,115 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

表格 4

全台重大土地交易金額 (新台幣)

	2017年	2016年	2015年
第一季	\$272 億元	\$130 億元	\$341 億元
第二季	—	\$137 億元	\$419 億元
第三季	—	\$188 億元	\$393 億元
第四季	—	\$294 億元	\$178 億元
合計	\$272 億元	\$748 億元	\$1,332 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

表格 5

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)	建物總面積 (坪)	平均單價 (新台幣萬元/坪)	備註
1	03	台北市	萬華區	西寧商業大樓	瀚星百貨	全銓租賃	22.00	1,186.90	建物約\$600	單價為一樓店面價格
2	21	台北市	內湖區	太子國際企業總部大樓	碩天科技	太子建設	26.00	6,508.96	建物約\$47.10	拆算單位價
3	02	新竹縣	湖口區	工廠	達運	富圓采科技	9.15	6,117.04	建物約\$14.96	交易含動產
3	14	台中市	后里區	中科達鴻廠房	美光記憶體	達鴻	27.52	20,729.00	建物約\$12.00	法拍取得 交易含動產
3	17	台中市	西屯區	工廠	百裕	友嘉實業	6.77	2,699.12	建物約\$25.07	-

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 6

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
1	07	台北市	南港區	玉成段二小段	潤泰創新	睿信建設 (國產實業)	35.00	1,599.00	\$218.70	特定商業區	-
1	10	高雄市	左營區	果貿段	興富發	國防部	9.95	3,040.73	\$32.72	住四	-
1	25	台中市	北屯區	昌平段	國建	自然人	10.25	1,153.09	\$88.89	住三	-
2	09	台北市	南港區	玉成段一小段	自然人 (欣翰建設)	國產署、 自然人	18.58	1,935.00	\$96.02	工三	法拍取得
2	16	新北市	板橋區	永翠段	信義房屋	自然人	10.66	920.06	\$115.86	住二	-
2	-	高雄市	林園區	溪州段	台灣中油	中美和	37.00	93,852.17	\$3.94	特定工業區	關係人交易
3	08	台北市	中山區	長春段三小段	國泰人壽	力麒建設	23.27	307.04	\$758.00	商三	-
3	17	屏東縣	新園鄉	新房段	達成聚化	台化	10.22	51,082.94	\$2.00	工業區	-
3	21	台中市	梧棲區	鎮南段	遠雄建設	彰化縣政府	13.20	6,782.29	\$19.46	商四	標售取得
3	30	台北市	內湖區	潭美段五小段	遠雄建設	自然人	8.26	522.76	\$158.00	住宅區	解除合建後 轉獨資

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8.10%，單季空置率上升約0.69個百分點。

辦市場以租賃為主流交易，且使用用途轉租為售、轉售為租的大樓增加，帶動租戶流動，預計租賃市場需求仍維持穩定。

台北市辦公室市場

租賃市場

2017年第一季A級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,592元(如表7)，租金微幅成長0.20%，空置率約8.10%(如表7)，該季空置率較上季增加0.69個百分點。

該季A級辦公室市場交易呈現穩定，部分為遞延去年下半年開始進行的交易案，且多集中於中小坪數面積，而商辦市場以租賃為主流交易，且使用用途轉租為售、轉售為租的大樓增加，帶動租戶流動，預計租賃市場需求仍維持穩定。

敦南商圈的敦南金融大樓預計2020年進行都更，目前空置單位因租期短招租不易，加上復興航空破產不再續租敦南信義大樓，使整體空置率微幅上升1.7個百分點。

南京復興商圈的宏盛國際金融中心由售轉租，拉抬整體租金與空置率，但該商圈交通便捷，且為商圈少數新商辦，租金約新台幣每月每坪3,200元，租金為區域新指標，預期未來租金將穩定成長。

第一季B級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣1,710元(如表7)，較上季下跌1.16%，空置率約4.99%(如表7)，較上季上升1.48個百分點，信義商圈的全球人壽信義大樓重新招租使整體B辦空置率上升。

該季新增供給為西區商圈的新光承德大樓，惟六成自用，且招租情況良好，西區空置率持續下降。

投資市場

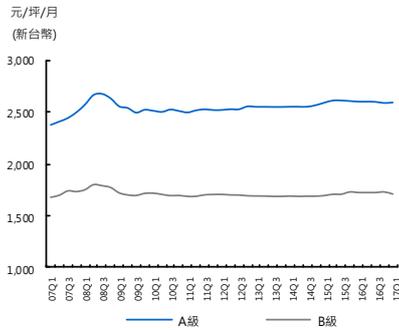
目前商辦投資市場前景不明，台北市重大辦公室買賣案僅有3月10日，中國信託資產管理股份有限公司透過法拍取得位於中山區的「長鴻大樓」，以新台幣4.5億元，標得7-10樓共6戶辦公單位及12個車位，建物總面積約758坪，土地面積約70.65坪，折算車位後，單價約每坪新台幣67.8萬元。



圖 1 台北市辦公大樓分區圖

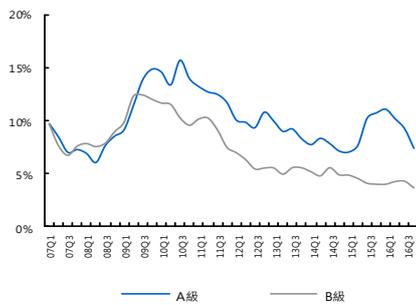
台北市辦公室租金調查結果

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：瑞普萊坊市場研究部

表格 7
台北市 2017 年第一季各級辦公大樓市場調查

	A 級	B 級
市場租金(新台幣/坪/月)	\$2,592	\$1,710
淨有效租金(新台幣/坪/月)	\$3,656	\$2,208
開價租金(新台幣/坪/月)	\$2,906	\$1,909
空置率	8.10%	4.99%

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 8
台北市 2017 年第一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	\$1,947	\$2,514	0.78%	1.51%	8.90%	↓
敦南	\$1,970	\$2,580	-0.56%	-0.96%	3.92%	↑
信義	\$2,549	\$3,540	-1.92%	-1.81%	3.76%	↑
西區	\$1,809	\$2,403	-0.44%	1.17%	2.67%	↓
南京-松江	\$1,730	\$2,203	0.35%	1.17%	7.12%	↑
南京-復興	\$1,829	\$2,361	6.03%	6.65%	6.17%	↑
南京東路四 至五段	\$1,437	\$1,855	0.77%	0.98%	1.92%	↓
加權平均	\$2,035	\$2,665	0.05%	1.34%	5.50%	↑

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

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	國泰置地廣場	史密斯遠東 (SMITH & ASSOCIATES)	約 89.41 坪
信義區	國泰置地廣場	亞獅康(ASLAN)	約 176.23 坪
信義區	華新麗華大樓	金上晉(GBJM)	約 91.50 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 1,122 元，租金較上季微幅下降 0.4%；平均空置率約 2.58%，較上季下降 0.94 個百分點。

舊宗段汽車產業群聚效應明顯，帶動周邊店面需求。

內湖科技園區市場

租賃市場

第一季內湖科技園區廠辦平均市場租金每月每坪約新台幣 1,122 元(如表 10)，租金較上季微幅下降 0.4%，平均空置率約 2.58%(如表 10)，較上季下降 0.94 個百分點。內湖商辦供不應求，空置率持續降低。

第一季內湖廠辦租賃交易包括聯聯看傳播股份有限公司以每月每坪新台幣 1,501 元租下 α 爾法科技中心 3 樓，3 個單位共 209.84 坪，以及樂利數位以每月每坪新台幣 1,400 元租下長虹經貿大樓 6 樓，共 281.94 坪，影視、電商需求穩定(如表 11)。

舊宗段大樓多為企業自用總部，對承租方的選擇較為審慎，去化緩慢，因此空置變化幅度小，近期舊宗段汽車產業群聚效應明顯，車商從舊宗路遷往新湖

二、三路及中山高一帶，車商的聚集代替以往精品家具，並帶動汽車附屬產業，如隔熱紙、音響、重機等店面需求，店面租金行情約新台幣每月每坪 1,500-1,600 元。

投資市場

第一季重大廠辦買賣案例如下：

2 月 21 日，碩天科技以新台幣 26 億元取得位於潭美段的「太子國際企業總部大樓」，共 122 個車位，建物總面積約 6,508.96 坪，折算車位後，單價約每坪新台幣 47.10 萬元(如表 12)。

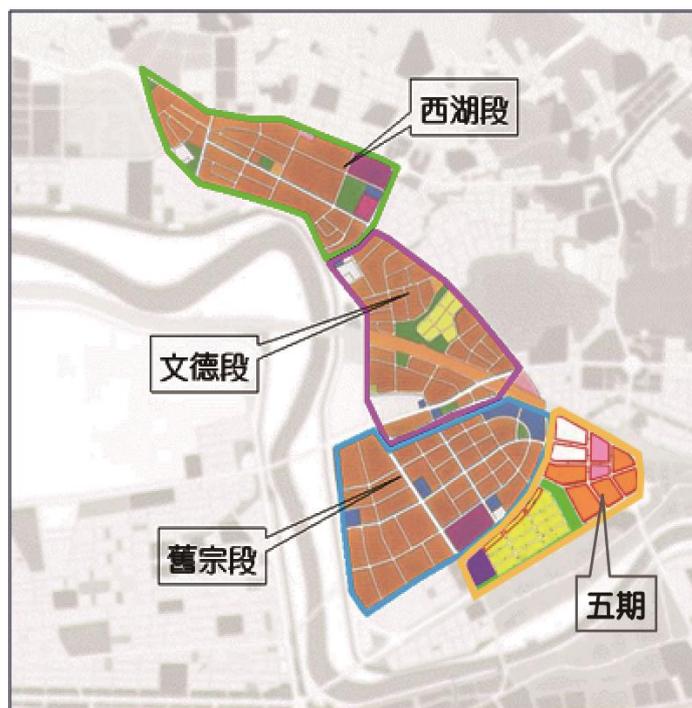


圖 4 內湖科技園區與大灣南段分區圖

內湖科技園區租金調查結果

表格 10

內湖科技園區 2017 年第一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 (百分點)
西湖段	\$1,231	\$1,951	0.96%	-0.09
文德段	\$1,029	\$1,559	3.11%	-2.84
舊宗段	\$873	\$1,409	7.97%	-0.68
加權平均	\$1,122	\$1,762	2.58%	-0.94

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

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
西湖段	α 爾法科技中心	聯聯看傳播	約 209.84 坪
西湖段	長虹經貿大樓	樂利數位	約 281.94 坪

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
潭美段	太子國際企業總部大樓	碩天科技	約 6,508.96 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

重點整理

第一季六都住宅市場的成交量較上季減少12.2%，與去年同期增加40.6%。台北市住宅市場較上季減少8.5%，與去年同期相比增加30.6%。

台北市住宅市場價格未達滿足點，且買方仍以自用、實惠產品為考量，而豪宅市場暫時熄火。

台北市住宅市場

台北市第一季住宅成交量為 5,197 戶(如表 13)，較 2016 年增加 30.6%，成交單價則從每坪新台幣 58.0 萬元降為新台幣 56.8 萬元(如圖 6)，房市短期頗有「價跌量漲」的態勢。但成交量仍為有統計資料以來次低，更僅有 2008 年次貸風暴前的三分之一(如圖 5)，市場雖有回穩跡象，但投資、交易氣氛低迷。

市場最重要的莫過於指標豪宅帝寶於 2 月 15 日同時拍賣、標售 2 戶，但乏人問津、雙雙流標，E 棟法拍戶二拍再度流標，三拍底價降到每坪約新台幣 188 萬元，而由台灣金服標售的 C 棟戶也流標。雖然豪宅市況在去年下半年略有起色，但今年似乎後繼無力，單價高過新台幣 200 萬元的也只有天母的華固天鑄頂樓一戶，買方出價保守。

從價格趨勢、成交量、指標豪宅成交三個面向來看，台北市住宅市場價格未達滿足點，且買方仍以自用、實惠產品為考量，就連去年底避稅、避險高端需求，恐怕又退回原點，另外台北市政府雖然計畫給予自住一戶或特定營利事業的房屋稅優惠，且都更修法愈形具體，但無法產生短期效益，買盤基本結構不變，買氣未再擴大。

市場氣氛保守，因此住宅類建照申請件數年減 16.6%，開工申請量更年減 25.5%，開發商現階段多以去化餘屋庫存，或到中南部布局為主。預估今年交易量會較去年反彈一到兩成，但在建商、屋主帶頭降價的氛圍下，價格還會持續修正 5-10%。

台北市住宅市場

表格 13
六都建物買賣移轉棟數變化

	2017 年第一季	2016 年第四季	季變化	2016 年第一季	年變化
台北市	5,197	5,680	-8.5%	3,978	30.6%
新北市	11,981	12,869	-6.9%	7,109	68.5%
桃園市	7,630	9,820	-22.3%	6,106	25.0%
台中市	8,624	9,599	-10.2%	6,281	37.3%
台南市	4,257	4,817	-11.6%	3,148	35.2%
高雄市	7,765	8,960	-13.3%	5,713	35.9%
六都總計	45,454	51,745	-12.2%	32,335	40.6%

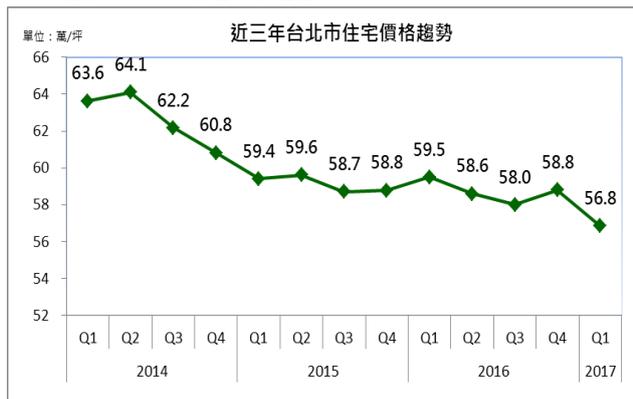
資料來源：各縣市政府地政局、瑞普萊坊市場研究部整理

圖 5 臺北市歷年第一季買賣移轉棟數



資料來源：台北市地政局、瑞普萊坊市場研究部整理

圖 6 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



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



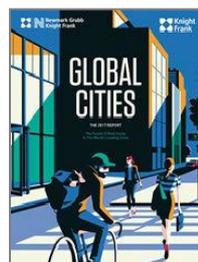
Global Residential Cities Index - Q4 2016



Prime Global Cities Index - Q4 2016



The Wealth Report 2017



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 2017

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。

