

季刊



2019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

3月景氣對策信號由藍燈轉為黃藍燈，景氣回溫。

美國3月利率維持2.25%~2.5%。

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年第一季外國人投資挹注較去年同期，件數年增5.3%、金額減少54.4%，陸資投資情形，件數減少20.51%、金額則年減87.53%。

五大行3月購屋貸款利率上探至1.627%，住宅貸款及建築貸款餘額皆有增加。

「青年安心成家方案」延長期程至2020年，視房屋市場情形及民眾之實際需求予以延長。

經濟重點概況

全球經濟成長遲緩，中美貿易戰持續，根據行政院主計處第一季末的經濟成長率為1.71%，較之前預測的下修0.01%（1.72%）。外需方面今年第一季因全球景氣成長趨緩，加重產業淡季效應，加以比較基期偏高，我國出口金額年增率減4.24%（商品以美元計價），終止連續10季增長。產業內需方面民間消費與投資呈小幅成長。行政院主計處預測2019全年經濟成長率為2.19%（如表1）較之前預測則下修0.08%（2.27%）。國發會發布3月景氣對策信號由藍燈轉為代表景氣低迷的黃藍燈（如表2），景氣有望走向穩定。

第一季央行理監事聯席會議指出國內經濟成長趨緩且通膨緩和，加上美國今年可能不會調升利率，央行理事均認為無「升息」理由，決議利率連11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%。美國聯準會表示不升息，利率維持在2.25%~2.5%。

根據投審會統計，2019年第一季外國人投資828件，投資金額共約10.23億美元（約新台幣315.62億元），件數較去年同期增加5.3%、金額減少54.4%，金額減少原因主要係2018年2月份核准日商伊藤忠商事株式會社以約美金6億6,500萬元，受讓取得台北金融大樓股份有限公司部份股權，以及2018年3月份核准德商安聯股份有限公司SE（ALLIANZ SE）以約美金6億4,470萬餘元增資安聯人壽保險股份有限公司之較大投資案所致。

陸資來台方面，第一季投資共31件，投資金額共約0.1億美元（約新台幣3.39億元），件數與去年同期相比年減

20.51%、金額年減87.53%。金額減少原因主要係2018年1月份核准大陸商富士康工業互聯網股份有限公司透過新加坡商INGRASYS（SINGAPORE）PTE. LTD.，以約美金7,522萬元受讓取得國內事業鴻佰科技股份有限公司、新加坡商鴻運科技股份有限公司及臺灣分公司股份等較大投資案所致。

Fed不升息，美股第一季也有上升，台股連帶受影響，3月29日台股收盤10641.04點（如表1），與去年年末相比，台股成長了913.63點。

第一季非傳統購屋旺季，買賣移轉棟數共6.42萬棟，與去年相比，約減少2.8%。

貸款餘額方面，3月底購置住宅貸款餘額達新台幣7兆258億元，月增新台幣219億元，季增1%，建築貸款餘額達新台幣1兆8,863億元，月增新台幣220億元，季增2%。房屋貸款方面，3月購屋貸款利率上探至1.627%。

第一季「青年安心成家方案」貸款申請戶數為4,615戶，申請金額新台幣207億元，但銀行房貸優惠利率競爭激烈，部分轉向一般低利貸款，與去年同期相比下滑20%。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。

2019年第一季全台建築物造執照核發總樓地板面積共769萬平方公尺（如表1），件數共5,664件，較去年同期比較核發件數減少了13%，核發面積減少了7%。2018年雨遮屋簷不登記，新制度上路前的換照潮，在新一季發酵後，2019年第一季回落正常值。

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)	2.19%	2.63%	2.86%	1.40%
失業率	3.66%(3 月)	3.66%(12 月)	3.66%	3.79%
消費者物價年增率	0.56%(3 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)	769 萬(1-3 月)	3,398 萬	2,988 萬	2,624 萬
全台建物買賣移轉棟數	27.8 萬(1-3 月)	27.8 萬	26.61 萬	24.54 萬
台股加權指數	10641.04(3/29)	9727.41(12/28)	10,642.86(12/29)	9253.50(12/30)
匯率 (\$1USD=TWD)	\$30.83(3/29)	\$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 3 月	2018 年 12 月	2018 年 9 月	2018 年 6 月
景氣對策分數	20	16	22	22

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

第一季商用不動產交易金額約新台幣 151 億元，年增 16%。該季以旅館交占比最高。

建商大舉購地，該季土地市場交易金額約新台幣 680 億創下第一季新高。

該季交易熱點縣市分別為台中市、新北市及台北市。

商用不動產市場

第一季商用不動產交易金額約新台幣 151 億元(如表三)，與去年同期相比年增 16%。

分析產品類型，該季最大交易案為高雄餐飲集團海霸王於法拍市場以新台幣 54.4 億元拍下 85 大樓部分樓層，一舉拉高旅館交易占比達 36%，第二為廠房交易占比 26%，北部廠房難尋，廠房交易轉移至中南部，其中台中市尤為熱絡，而該季廠房及辦公室交易金額相當，占比分別為 17%、16%，近期積極投資台北市外圍廠辦的宜進，該季再次買進汐止遠雄 U-Town 單一樓層，而該季店面交易規模較小，占比僅 5%，其中一筆交易為微風集團以長橋投資開發買下東區 1.3 億元的店面，未來有意作為微風拓展至街邊店型態的零售通路據點。

該季交易主要來自建築開發業及製造業，兩者占比合計超過九成，其中建築開發業占比約 58.4%，大部分的投資者以業外投資為目的，顯現法人積極尋找商用不動產投資機會。而製造業自用需

求穩定，交易占比約 37%，該季科技大廠擴廠需求熱絡，包含京元電子、台灣美光、聯發科皆在台投資廠房，而全聯實業因應物流需求，因地利之便就近買下台中梧棲物流園區隔壁廠房，交易金額達新台幣 10.8 億，為該季最大筆廠房交易。

土地投資市場

土地市場開出紅盤，單季金額衝上新台幣 680 億元，年增達 57%，單季交易金額創下 2008 年金融海嘯以來第一季新高，交易金額前三高的縣市分別是台中市 (38%)、新北市 (24%)、台北市 (17%)，三縣市合計占比近八成。

建商積極購地存糧，84% 的交易來自建商，且金額前五大土地案皆由建商一手打包。值得注意的是，不僅興建住宅推案，建商購地投入商用不動產漸呈顯學。

為解決台商回流需求，經濟部工業局研擬擴大都市型工業區更新立體化發展方案，將提高特定區工業地容積率，現行有意願的廠商多集中於新北市及中部縣市。

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	\$151 億元	\$130 億元	\$133 億元
第二季	—	\$350 億元	\$118 億元
第三季	—	\$103 億元	\$263 億元
第四季	—	\$323 億元	\$164 億元
合計	\$151 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	—	\$504 億元	\$184 億元
第三季	—	\$479 億元	\$372 億元
第四季	—	\$505 億元	\$396 億元
合計	\$680 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

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
03	高雄市	苓雅區	85 大樓	凱德唐有限公司(海霸王集團)	法拍	54.40	32,000	建物約\$17	投資	三拍
03	台北市	內湖區	壹電視大樓 D 棟	中電開發	香港商盛至	14.50	3,690	建物約\$44	投資	
02	台北市	中正區	志嘉水曜大樓	榕茂投資	志嘉建設	13.50	2,204	建物約\$78	投資	地上權
01	台中市	梧棲區	廠房	全聯實業	福大材料	10.80	9,016	建物約\$12	自用	
01	苗栗縣	竹南區	廠房	京元電子	恆厚興業	8.50	7,776	建物約\$11	自用	

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
02	新北市	土城區	員和段	和碩開發	大同	70.78	6,080	\$116	240%	\$49	住宅區	
01	台中市	西屯區	惠民段	豐邑建設	親家建設	66.50	2,493	\$267	600%	\$45	第六種 新市政專用區	
03	台北市	中山區	長安段 一小段	興富發	尚志資產	51.12	457	\$1,120	887%	\$126	商三特	交易含容積 移轉用地
03	台北市	士林區	軟橋段	天賀建設 (江陵集團)	-	46.36	2,991	\$155	300%	\$52	科技產業 專用園區	
01	新北市	新莊區	安泰段 中城段	和碩開發	遠雄建設	46.00	10,465	\$44	-	-	住宅區	交易含建照
02	台中市	西屯區	何厝段	國雄建設	-	25.00	1,667	\$150	420%	\$36	第三種商業區	
03	高雄市	三民區	大港段	遠雄建設	南和興產	21.55	2,155	\$100	300%	\$33	第四種住宅區	
01	台南市	七股區	樹子腳 段	台南市政府	台糖公司	21.44	431,203	\$0.5	-	-	特定專用區- 交通用地	協議價購
03	新北市	新莊區	建國段	華固建設	歌林開發、 自然人	20.55	4,101	\$50	360%	\$14	乙種工業區	
03	高雄市	鼓山區	龍中段	京城	自然人	19.87	868	\$229	630%	\$36	第四種商業區	

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年第一季A級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,760元，租金季漲0.95%、年增1.81%，空置率約5.85%。

房東信心轉強，調漲A級商辦租金開價5-10%，該季信義辦公商圈、民生敦北商圈及南京復興辦公商圈的A及辦公室去化強勁。

屋齡新的B級商辦去化速度迅速，B級商辦空置率下探低點。

台北市辦公室市場

租賃市場

2019年第一季台北市辦公室租賃市場供給吃緊，帶動租金續揚，整體台北市辦公室平均租金每月每坪約新台幣2,119元，租金季增0.52%、年增達1.39%，A、B級辦公室去化表現亮眼，空置率創下歷史新低，該季整體辦公室空置率為3.99%，面臨租賃標的難尋的挑戰。

商辦租賃市場熱絡，信義計畫區商辦去化迅速，強化房東信心，紛紛調漲租金開價約5-10%，該季台北市A級商辦租金平均單價2,760元，租金單價季增0.95%、年增1.81%，空置率5.85%，單季下降0.76%。此外，A級商辦熱度從信義辦公商圈延燒至外圍，民生敦北及南京復興辦公商圈該季空置率下降有感，新加坡商共享辦公室業者嘉世科(JUSTCO)承租宏泰金融大樓近1,700坪，為空置率居高不下的民生敦北辦公商圈帶來新需求，而位於南京復興辦公商圈的宏盛國際金融中心及國泰民生建國大樓於第一季皆有明顯去化，預計未來租戶進駐甫完工的國泰民生建國大樓後，南京復興辦公商圈空置率將持續下降。另，看好辦公室需求，壽險業

者趁勢釋出台灣人壽金融總部大樓招租，因而拉抬西區空置率。

該季B級辦公室去化明顯，B級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣1,769元，租金季漲0.34%、年漲1.03%，空置率下降0.59個百分點至3.86%，其中南京四五段的潤泰松山大樓單季去化近千坪，而位於敦南商圈的中華民國農會台北大樓，一年內滿租率近七成，顯現屋齡新的B辦受市場喜愛，去化迅速。

投資市場

因租金計算方式調整，提高投資者對於地上權標的接受度，加上商辦需求大增，裕茂投資向志嘉建設買下志嘉水曜大樓，交易金額共新台幣13.5億元，較先前委託商仲業者標售金額溢價約6%，全棟建物面積約2,204坪，折算每坪單價約新台幣78萬元，該案原為國語日報地上權案，租期為期50年，預期未來將作為商辦大樓。

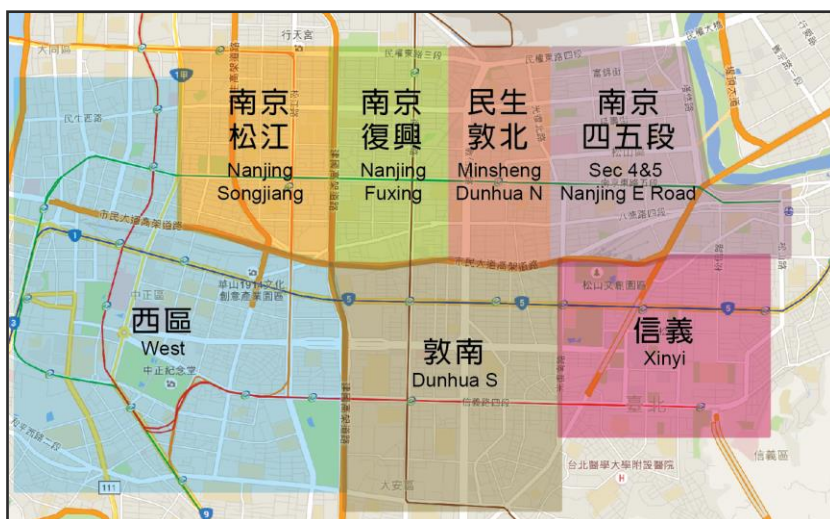
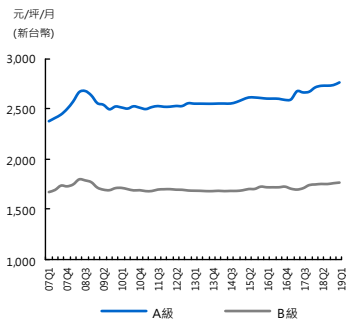


圖 1 台北市辦公大樓分區圖

台北市辦公室租金調查結果

圖 2

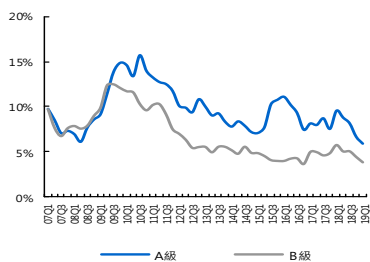
台北市各級辦公大樓市場租金



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)	\$2,760	\$1,769
淨有效租金(新台幣/坪/月)	\$3,892	\$2,317
開價租金(新台幣/坪/月)	\$3,098	\$1,949
空置率	5.85%	3.86%

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	\$1,949	\$2,481	0.26%	-0.10%	7.57%	↘
敦南	\$1,992	\$2,609	0.20%	-0.30%	4.16%	↘
信義	\$2,794	\$3,881	1.53%	2.76%	3.16%	↘
西區	\$1,810	\$2,405	0.11%	0.11%	4.22%	↗
南京-松江	\$1,741	\$2,217	0.00%	-0.06%	2.46%	↘
南京-復興	\$1,877	\$2,423	-0.48%	0.70%	4.89%	↘
南京東路四 至五段	\$1,553	\$2,034	0.00%	3.33%	0.58%	↘
加權平均	\$2,119	\$2,775	0.52%	1.39%	3.99%	↘

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
松山區	宏泰金融大樓	新加坡商嘉世科(JUSTCO)	約 1,700 坪
信義區	潤泰松山車站大樓	創威智聯(股)公司	約 706 坪
信義區	南山廣場	香港商麥格理資本	約 469 坪
信義區	國泰置地廣場	小野藥品	約 353 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 7.03%。

科技業持續擴增人力，帶動廠辦需求，近期於區域內廠辦增租需求明顯。

內湖科技園區市場

租賃市場

該季因調整各段廠辦調查樣本，使空置率上升，該季實際市況因廠辦無新增供給，各段皆有穩定去化表現，租金表現持穩。調整後的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 7.03%(如表 10)。

該季受惠於科技業需求持續擴張，西湖段新光瑞光科技大樓單季去化約 750 坪，觀察內科租賃成交，近期多為在地租戶於區域內增租，如仁寶電腦、台灣連線(Line)皆在近期持續於西湖段內廠辦增租。該季西湖段平均市場租金每月每坪約新台幣 1,268 元(如表 10)，平均空置率僅約 1.97%(如表 10)，未來新增供給為宏匯瑞光內科之心，預計將於 2020 年完工，屆時將新增 2.3 萬坪廠辦，西湖段廠辦緊缺情況將緩解。

文德段平均市場租金每月每坪約新台幣 1,035 元(如表 10)，平均空置率僅約 11.86%(如表 10)，該季將買賣市場轉入租賃市場的泰晤士國際經貿大樓納入調查樣本中，為廠辦租賃市場帶來約 8,700 坪的新增量體，今年文德段將新增 SHF 新生五金內湖辦公大樓約 575 坪，但應

以自用為主。

舊宗段平均市場租金每月每坪約新台幣 894 元(如表 10)，平均空置率僅約 14.86%(如表 10)，該季變動小，租金及空置率變動主要因為調整調查樣本，未來內科近一半的新增廠辦集中於舊宗段約 2.3 萬坪，今年預期新增供給為新北建設新湖三路大樓，預計將帶來約 2,700 坪新增供給，中長期空置率水位仍高。

投資市場

第一季重大廠辦買賣案例如下：

港商壹傳媒近期積極處份內科持有物業，繼去年第四季將蘋果日報大樓 A、B 兩棟以新台幣 17.9 億元賣給台灣人壽後，該季壹傳媒創辦人黎智英以個人投資公司香港商盛至持有之壹電視大樓 D 棟，賣給台灣照明大廠中電旗下子公司中電開發，交易金額共新台幣 14.5 億元，建物面積約 3,690 坪，折算單價約新台幣 44 萬元，中電以投資為目的，未來將出租該棟大樓。

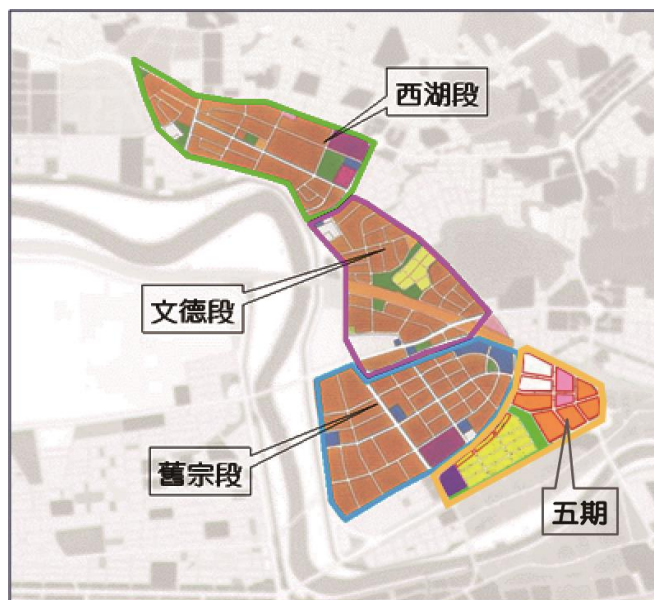


圖 4 內湖科技園區與大灣南段分區圖

內湖科技園區租金調查結果

表格 10

內湖科技園區 2019 年第一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	1.97%	0.04
文德段	\$1,035	\$1,584	11.86%	3.83
舊宗段	\$894	\$1,440	14.86%	4.67
加權平均	\$1,137	\$1,797	7.03%	2.13

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
西湖段	新光瑞光科技大樓	仁寶電腦	約 491 坪
西湖段	長虹經貿大樓	合全產品開發(股)公司	約 332 坪
西湖段	新光瑞光科技大樓	健康力科技(股)公司	約 258 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	壹電視大樓 D 棟	中電開發	約 3,690 坪
西湖段	千禧科技大樓	昇貿科技	約 682 坪

資料來源：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

黃舒衡 (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

吳紘緒 (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



Asia Pacific Prime Office
Rental Index-Q4 2018

Global Outlook 2019

Urban Futures 2019

Prime Global Cities
Index-Q4 2018

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。

