

季刊

REPro 瑞普 | Knight Frank 萊坊

2015年第一季

台灣不動產市場

台北市辦公室及台灣投資市場分析



台北市辦公室市場

內湖科技園區市場

商用不動產投資市場

重點整理

2015年第一季景氣對策信號為24分，較上一季上升2分，顯示國內經濟仍大致穩定。

中央銀行決議維持重貼現率年息1.875%、擔保放款融通利率2.25%及短期融通利率4.125%。

經濟重點概況

行政院主計處預測2015年台灣經濟成長率為3.78%。經建會發布2015年2月份的景氣概況，景氣對策信號續呈綠燈，顯示國內經濟仍大致穩定。展望未來，今年美國、歐元區、日本經濟成長可望優於去年，有助於出口動能擴增；內需方面，行動通訊裝置、智慧晶片應用領域等新興商機，將帶動相關產業投資力道；民間消費受惠於就業情勢改善與低油價因素，實質購買力應可提升。整體而言，經濟可望續呈溫和成長。

經濟部發布2015年2月工業生產統計結果，工業生產與上年同月比較增加3.32%，其中製造業增加3.55%，礦業及土石採取業增加9.36%，建築工程業增加40.57%。

在股票市場方面，2015年度第一季台灣加權指數較上季上漲約3.3個百分點。

中央銀行在2015年3月26日發布理監事聯席會議決議，年初以來，美國經濟穩健成長，中國大陸等新興市場成長續緩，惟市場預期美國將升息、美元維持強勢，歐元區及日本則擴大量化寬鬆措施，益以國際油價及金融資產價格波動擴大，影響金融市場穩定，全球景氣仍具不確定性，在國內經濟穩健成長、通膨低緩與通膨預期下降屬暫時性現象下，維持重貼現率年息1.875%、擔保放款融通利率2.25%及短期融通利率4.125%。

表格 1
景氣對策信號

	2015Q1	2014Q4	2014Q3	2014Q2
景氣對策分數	24 (2月)	22 (12月)	27 (9月)	26 (6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：行政院經濟建設委員會

表格 2
最新經濟指標

經濟指標	2015	2014	2013	2012
經濟成長率(全年)	3.78%	3.74%	2.23%	2.06%
失業率	3.69% (1-2月)	3.79%	4.08%	4.18%
消費者物價年增率	-0.61%	0.60%	0.33%	1.61%
建築物建造執照核發總樓地板面積(平方公尺)	596 萬 (1-2月)	3,863 萬	3,976 萬	3,288 萬
匯率 (\$1 美元=台幣)	\$31.40 (3/31)	\$31.72 (12/31)	\$29.95 (12/31)	\$29.14 (12/28)

資料來源：行政院主計處、內政部營建署、中央銀行

重點整理

2015年1-2月核准陸資來臺投資件數為24件，較上年同期增加14.29%。

陸資來台投資統計

陸資來臺投資方面，2015年1-2月核准陸資來臺投資件數為24件，較上年同期增加14.29%；投(增)資金額計美金967萬2,000元，較上年同期增加35.41%，件數、金額增加比率較高主要係因上年同期比較基期較低所致。自98年6月30日開放陸資來臺投資以來，累計核准陸資來臺投資件數為643件，核准投(增)資金額計美金12億882萬1,000元。

陸資自2002年8月8日許可辦法公布後，統計至2015年第一季，經內政部依「大陸地區人民在台灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」規定取得台灣地區不動產者共計191件。

表格3
陸資來台投資狀況

年度	件數	投資金額
2009	23	\$3,748.6 萬美元
2010	79	\$9,434.5 萬美元
2011	102	\$4,373.6 萬美元
2012	138	\$32,806.7 萬美元
2013	141	\$36,088.4 萬美元
2014	136	\$33,463.1 萬美元
2015	24 (1-2 月)	\$967.2 萬美元
合計	643	\$120,882.1 萬美元

資料來源：經濟部投資審議委員會、瑞普萊坊市場研究部

重點整理

一季度新完工的A級辦公室大樓有合庫銀行總行大樓。

由於A級公室的需求依然強勁，預期今年的A級辦公室將持續去化。

台北市辦公室市場

租賃市場

2015年第一季的A級辦公室平均市場租金約每月每坪新台幣2,590元，空置率約7.04%，較去年第四季下滑約0.12個百分點。

近年來信義計畫區的辦公室租賃表現亮眼，平均租金水準已經超過每月每坪新台幣3,000元。除了金融相關行業外，如傳統產業、高科技產業以及時尚精品產業等，都相繼進駐，也讓信義區的產業型態更加多元化。

A級辦公室的租金近幾個月有微幅調升，進駐的企業中也不乏有從B級辦公室搬遷而來的租戶，顯示A級辦公室的需求依然強勁，預期今年的A級辦公室將持續去化。

投資市場

台北市辦公室投資案例如下：

旺洲建設於2月25日以新台幣約3.1億元買下重慶南路三段辦公室，建物面積約416.5坪，平均建物單價約每坪新台幣74.4萬元。

新供給

今年第一季新完工的A級辦公大樓有：位於長安東路二段的合庫銀行總行大樓，總樓地板面積約3.26萬坪。

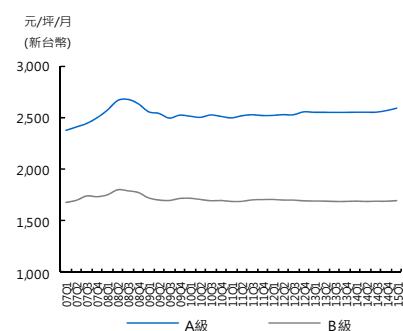


圖 1 台北市辦公大樓分區圖

台北市辦公室租金調查結果

圖 2

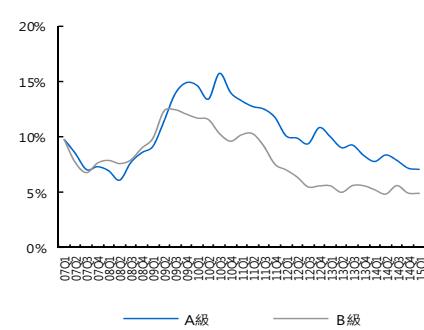
台北市各級辦公大樓市場租金



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 4

台北市 2015 年第一季各級辦公大樓市場調查

	A 級	B 級
市場租金(新台幣元/坪/月)	\$2,590	\$1,695
淨有效租金(新台幣元/坪/月)	\$3,653	\$2,188
開價租金(新台幣元/坪/月)	\$2,932	\$1,888
空置率	7.04%	4.87%

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 5

台北市 2015 年第一季辦公大樓分區市場調查

分區	開價租金 (新台幣元/ 坪/月)	市場租金 (新台幣元/ 坪/月)	淨有效租金 (新台幣元/坪 /月)	空置率 (%)	市場租金季調幅 (與 2014Q4 比較)	市場租金年調幅 (與 2014Q1 比較)
民生-敦北	\$2,212	\$1,910	\$2,432	7.93%	0.00%	-0.21%
敦南	\$2,195	\$1,985	\$2,599	2.57%	1.12%	2.00%
信義	\$2,855	\$2,521	\$3,501	6.89%	1.45%	2.48%
西區	\$1,984	\$1,770	\$2,318	5.10%	0.00%	-0.06%
南京-松江	\$1,820	\$1,637	\$2,084	2.93%	0.00%	0.00%
南京-復興	\$1,892	\$1,683	\$2,173	5.69%	0.42%	0.30%
南京東路四 至五段	\$1,638	\$1,413	\$1,824	4.29%	-0.35%	-0.35%
加權平均	\$2,220	\$1,966	\$2,575	5.36%	0.61%	1.13%

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 6

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	交易廣場一	英屬維京群島商星美國際文化有限公司 (SMI INTERNATIONAL GROUP LIMITED, TAIWAN BRANCH)	約 62 坪
信義區	遠雄國際中心	美商寰泰生技 (Mannatech Incorporation)	約 172 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

重點整理

一季度內湖科技園區廠辦平均市場租金較上季上漲約0.8% · 平均空置率則較上季下滑約0.31個百分點 · 其中西湖段的平均市場租金走高 · 空置率則下降。

在西湖段廠辦新供給有限的情況下 · 空置將持續去化。

內湖科技園區市場

租賃市場

2015 年第一季 · 內湖科技園區廠辦平均市場租金約每月每坪新台幣 1,128 元 · 較上季上漲約 0.8%(2014Q4 平均市場租金約每月每坪新台幣 1,118 元)；平均空置率約 8.27%，較上季下滑約 0.31 個百分點(2014Q4 空置率約 8.58%)。

一季度西湖段的平均市場租金持續上揚 · 達到每月每坪新台幣約 1,243 元 · 較上季上升約 1.3%；空置率持續下降 · 來到約 2.16%。

由於西湖段的新供給量有限 · 因此想要找大面積的廠辦空間 · 就必需往西湖段週邊 · 例如大直或文德、舊宗或五期一帶找尋。在廠辦需求強勁的情況下 · 預期未來西湖段的空置率將可持續下降 · 租金仍有強大的支撐力。

投資市場

第四季內湖區重大廠辦交易如下：

遊戲橘子於 1 月 28 日以新台幣約 23.9 億元買下瑞湖街「新光瑞湖大樓」 · 建物面積約 5,947.7 坪 · 1 樓單價每坪新台幣約 70 萬元 · 辦公室單價每坪新台幣約 44.4 萬元。

佳薈於 3 月 12 日以新台幣約 1.8 億元買下洲子街「維也納科技中心」部份樓層及車位 · 建物面積約 346 坪 · 辦公室單價每坪新台幣約 56.4 萬元。

新供給

2014 年第四季新完工的廠辦大樓有：

竹城二期 · 位於瑞光路 · 總樓地板面積約 6,531 坪。

位於堤頂大道一段的廠辦大樓 · 總樓地板面積約 1.2 萬坪。

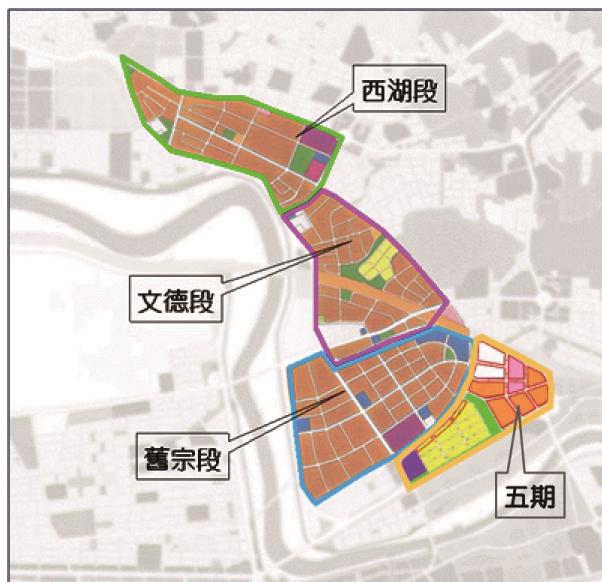


圖4 內湖科技園區與大灣南段示意圖

內湖科技園區租金調查結果

表格 7

內湖科技園區 2015 年第一季廠辦租賃市場調查

	開價租金 (新台幣元/坪/月)	市場租金 (新台幣元/坪/月)	淨有效租金 (新台幣元/坪/月)	空置率 (%)
西湖段	\$1,348	\$1,243	\$1,902	2.16%
文德段	\$1,193	\$1,025	\$1,551	13.03%
舊宗段	\$1,064	\$872	\$1,406	23.06%
平均	\$1,263	\$1,128	\$1,749	8.27%

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 8

內湖五期 2015 年第一季廠辦租賃市場調查

	開價租金 (新台幣元/坪/月)	市場租金 (新台幣元/坪/月)	淨有效租金 (新台幣元/坪/月)	空置率 (%)
五期	\$1,292	\$854	\$1,596	86.80%

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 9

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 550	泰合生技藥品 (TAHO Pharma)	約 599 坪
西湖段	聯邦自由廣場	軒昂有限公司 (Xuenn Pte Ltd)	約 708 坪
西湖段	里昂科技中心	彩得線上娛樂 (Bonus Winner)	約 345 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

重點整理

一季度商用不動產投資以工廠及廠辦的交易為大宗，重大辦公室交易量幾乎為零。

商用不動產投資金額

2015 年第一季的不動產投資市場以土地投資為主，包括國有財產署及各縣市政府的土地標售成果也是大放異彩。在商用不動產交易方面，一季度商用不動產投資總金額(不包含土地買賣金額)約新台幣 127 億元，以工廠及廠辦為大宗，且投資人以自用為主。

由於保險業者依然受限於金管會所發布的「金八條」，限制只能購買最低毛租金資本化率達 2.875% 之物件，但現在台北市 A 級辦公大樓之平均毛租金資本化率只有 2-2.25% 之間，故保險公司不容易找到合適的投資標的，投資呈現停滯狀態。

表格 10

重大商用不動產交易金額 (新台幣)

	2015 年	2014 年	2013 年
第一季	\$127 億元	\$77 億元	\$243 億元
第二季	-	\$242 億元	\$205 億元
第三季	-	\$422 億元	\$274 億元
第四季	-	\$213 億元	\$265 億元
合計	\$127 億元	\$954 億元	\$987 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，請參考前述說明，其他重大商用不動產買賣交易包括：

- 1月6日：自然人以新台幣約8億元買下新竹縣湖口鄉成功路廠房，建物面積約7,125.6坪，平均建物單價每坪新台幣約11.2萬元。
- 1月15日：威強電工業電腦以新台幣約3.2億元買下新北市汐止區中興路辦公室，建物面積約2,332.3坪，平均建物單價每坪新台幣約13.7萬元。
- 2月16日：吉開電子以新台幣約2.3億元買下新北市中和區建一路「遠東世紀廣場」部份樓層及車位，建物面積約741.6坪，平均辦公室單價每坪新台幣約31萬元。
- 3月12日：橋椿以約新台幣10.6億元買下台中市大雅區科雅路廠房，建物面積約11,008.9坪，平均建物單價每坪新台幣約9.6萬元。

台幣29.28萬元。

- 3月26日：元大人壽以新台幣約29.09億元標下台北市中山區吉林段土地，土地面積約289.49坪，平均單價約每坪新台幣1,004.87萬元，土地使用分區為第三種商業區(原屬第三種住宅區及第二種商業區)，容積單價約每坪新台幣181.71萬元。
- 3月18日：自然人以新台幣約8.96億元標下高雄市三民區新都段土地，土地面積約778.27坪，平均地價約每坪新台幣115.13萬元，土地使用分區為第三種住宅區，容積單價約每坪新台幣48萬元。

土地買賣

- 1月5日：弘捷以新台幣約1.92億元買下台北市士林百齡段三小段土地，土地面積約196.63坪，平均地價約每坪新台幣97.5萬元。使用分區為第三種工業區，容積單價約每坪新台幣32.5萬元。
- 1月30日：新光人壽以新台幣約4.86億元買下新北市三重區三重段土地，土地面積約297.35坪，平均地價約每坪新台幣163.44萬元。使用分區為住宅區，容積單價約每坪新台幣54.5萬元。
- 3月16日：遠雄建設以新台幣約56.55億元買下桃園市龜山區牛角坡段牛角坡小段土地，土地面積約19,311.16坪，平均地價約每坪新



GLOBAL BRIEFING

For the latest news, views and analysis
on the world of prime property, visit
KnightFrankBriefing.com/global_briefing

瑞普萊坊董事長

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
呂佳音 (Rika Lu)
經理
電話: (02) 8729 8797
rika.lu@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

投資部

邵思博 (Leo Shiu) MRICS
總監
電話: (02) 8729 8785
leo.shiu@repro.knightfrank.com

估價服務部

吳紜緒 (Jackie Wu) CCIM
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 Cities 2015 Report



Greater China Hotel Report 2014



China Retail Property Market Watch 1H 2014



Asia Pacific Prime Rental Index Q3 2014

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

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2015

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。

