

季刊



2015年第二季

# 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年第二季景氣對策信號為18分，較上一季下跌4分。

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3.28%。經建會發布2015年5月份的景氣概況，景氣對策信號由藍燈轉呈黃藍燈，展望未來，隨著美國經濟數據好轉，下半年全球景氣將逐漸回升；內需方面，行動通訊產品對高階晶片需求，以及物聯網、巨量資料等應用商機，仍可帶動相關產業投資力道；民間消費在就業情勢改善與暑假消費旺季的激勵下，應可維持。整體而言，目前國內經濟因出口、生產與商業銷售不佳，短期成長動能偏弱，但下半年可望逐漸改善。

在股票市場方面，2015年度第二季台灣加權指數較上季下跌約2.1個百分點。

中央銀行在2015年6月25日發布理監事聯席會議決議，市場預期美國貨幣政策趨向正常化，而歐元區、日本及中國大陸等維持寬鬆措施，然而希臘債務協商仍不確定，加劇國際資金移動，恐影響國際金融市場穩定，增添全球景氣復甦變數。鑑於全球景氣復甦仍緩，在國內經濟成長尚屬穩定、產出缺口持續為負，以及通膨展望溫和回升下，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**

	2015Q2	2015Q1	2014Q4	2014Q3
景氣對策分數	18 (5 月)	22 (3 月)	22 (12 月)	27 (9 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)	3.28%	3.74%	2.23%	2.06%
失業率	3.62% (5 月)	3.79%	4.08%	4.18%
消費者物價年增率	-0.56% (6 月)	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)	1,340 萬 (1-5 月)	3,863 萬	3,976 萬	3,288 萬
匯率 (\$1 美元=台幣)	\$ 31.07 (6/30)	\$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1-5月核准陸資來臺投資件數為58件，較上年同期增加16%，但投資金額減少。

## 陸資來台投資統計

陸資來臺投資方面，2015年1-5月核准陸資來臺投資件數為58件，較上年同期增加16%；投(增)資金額計美金4,592萬6,000元，較上年同期減少67.56%，金額減少原因仍為去年4月份核准英屬維京群島商七彩虹集團有限公司以美金4,399萬元投資億城國際開發股份有限公司，以及英屬維京群島商悅達紡織控股有限公司，以美金1,778萬元投資南緯實業股份有限公司等較大投資案件，比較基期較高所致。自2009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677件，核准投(增)資金額計美金12億4,507萬5,000元。

陸資自2002年8月8日許可辦法公布後，統計至2015年第二季，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207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	58 (1-5 月)	\$4,592.0 萬美元
合計	677	\$124,507.5 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

台北市A級辦公室的平均空置率約7.67%·市場租金每月每坪新台幣約2,611元

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年第二季的辦公室平均市場租金約每月每坪新台幣1,996元·空置率約5.62%。

台北市A級辦公室的平均空置率在7.67%的水準·市場租金為約每月每坪新台幣2,611元·租金年成長率約2.35%。由於信義區的A級辦公室受到外商及本地企業的矚目·於2012年完工的遠雄金融中心持續去化·信義區的A級辦公室平均空置率下降至5.61%。新供給方面·位於信義區的國泰置地廣場正在辦理登記·預計於第三季度將可登記完畢；南山廣場正在進行施工·預計將於2017年完工·屆時信義計畫區的辦公室版圖將更為完整。

## 投資市場

與租賃市場不同·今年度台北市辦公室投資市場狀況冷淡·投資趨勢以自用為主。整體交易情況缺乏大面積、高總價的辦公室成交案例·亦無A級辦公室的買賣。

2015年第二季台北市辦公室投資案例如下:

樸樸創意生活於6月16日以約新台幣8,303萬元買下台北市大同區西寧北路辦公室部份樓層·建物面積約207.6坪·平均建物單價約新台幣每坪40萬元。

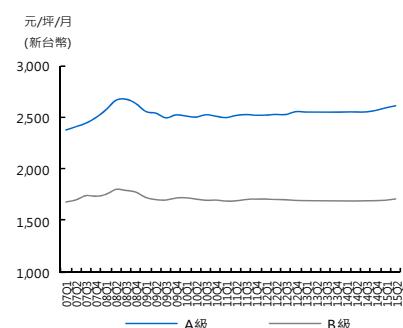


圖1 台北市辦公大樓分區圖

# 台北市辦公室租金調查結果

圖 2

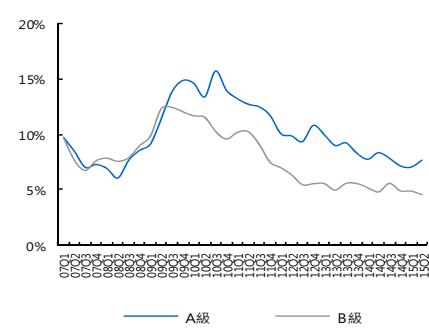
## 台北市各級辦公大樓市場租金



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 4

## 台北市 2015 年第二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)	\$2,611	\$1,707
淨有效租金(新台幣元/坪/月)	\$3,689	\$2,204
開價租金(新台幣元/坪/月)	\$2,926	\$1,895
空置率	7.67%	4.55%

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 年第二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 2015 第一季 比較)	市場租金年調幅 (與 2014 第二季 比較)
民生-敦北	\$2,212	\$1,910	\$2,432	8.38%	0.00%	-0.21%
敦南	\$2,218	\$2,017	\$2,641	4.70%	1.61%	3.65%
信義	\$2,851	\$2,562	\$3,558	5.61%	1.63%	4.91%
西區	\$2,000	\$1,794	\$2,383	4.28%	1.36%	1.59%
南京-松江	\$1,865	\$1,684	\$2,144	7.95%	2.87%	2.75%
南京-復興	\$1,896	\$1,683	\$2,173	3.81%	0.00%	0.42%
南京東路四 至五段	\$1,642	\$1,413	\$1,824	4.42%	0.00%	-0.35%
加權平均	\$2,237	\$1,996	\$2,614	5.62%	1.53%	2.89%

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	華南銀行總行大樓	思愛普軟體系統公司(SAP)	約 840 坪
信義區	遠雄金融中心	艾迪特科技(IDT)	約 163 坪
信義區	遠雄國際中心	大宇資訊(SOFTSTAR)	約 941 坪
信義區	教會信基大樓	安侯資訊管理(KPMG)	約 91 坪
信義區	國際貿易大樓	香港商科醫人激光(Lumenis)	約 58 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約每月每坪新台幣 1,128 元，與上季持平；平均空置率則持續下滑，來到約 7.98% 的水準。

近一年來內湖科技園區的空置率持續下滑，其中又以西湖段的去化情況最佳。

# 內湖科技園區市場

## 租賃市場

2015 年第二季，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，與上季持平；平均空置率則持續下滑，來到約 7.98% 的水準（2015 年第一季平均空置率約 8.27%）。

回顧過去四季，內湖科技園區的空置率持續下滑，其中又以西湖段的去化情況最佳。統計自 2014 年第二季至 2015 年第二季，西湖段的空置率由原本的 4.97% 降至 2.09%，累積下滑了約 2.88 個百分點，顯示西湖段仍是企業進駐內湖科技園區的首選地區。

因為西湖段大面積的廠辦的空置面積稀少，因此需要大面積廠辦的承租戶便開始找尋西湖段鄰近區域，包括大直或文德段等。

## 投資市場

2015 年第二季無重大廠辦交易。

## 新供給

2015 年第二季新完工的廠辦大樓包括：

位於文德段「現代 BOSS 大樓」其中二棟，總樓地板面積分別約 5,338 坪及 3,392 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 年第二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	2.09%
文德段	\$1,193	\$1,025	\$1,551	12.15%
舊宗段	\$1,064	\$872	\$1,406	23.06%
平均	\$1,263	\$1,128	\$1,749	7.98%

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 8

## 內湖五期 2015 年第二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	科勝訊股份有限公司 (Conexant)	約 491 坪
西湖段	新光西湖科技大樓	英屬維京群島商奎艾特股份有限公司 台灣分公司 (CRE8 DESIGN)	約 303 坪
文德段	大眾電腦總部大樓	台灣愛維德科技服務股份有限公司 (Avid Technology, Inc.)	約 786 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年上半年商用不動產總投資金額約新台幣 222 億元，創下九年來的新低點。甚至低於 2008 年全球金融危機時期的水準(2008 年上半年商用不動產總投資金額約新台幣 366 億元)。其中工廠及廠辦仍是投資大宗，主要投資人包括製造業及產業等自用型買家。

在辦公室投資市場方面，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。

房地合一稅預計於 2016 年 1 月 1 日施行，屆時法人的課稅稅率將維持 17%；自然人則為 15% 至 45%，若為自住房地則另有優惠稅率。

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	\$126 億元	\$77 億元	\$243 億元
第二季	\$96 億元	\$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	\$222 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：

- 4月1日：自然人以約新台幣3,500萬元買下大安路一段店面，建物面積約14.3坪，平均建物單價約新台幣每坪244.8萬元。
- 4月30日：億光電子以約新台幣12.88億元買下苗栗縣銅鑼鄉廠房，土地面積約9,726.7坪，建物面積約14,246.8坪，平均建物單價約新台幣每坪9萬元。
- 5月27日：中國人壽以約新台幣4.6億元買下台北市南港區園區街「南港軟體園區」部份樓層，建物面積約1017.4坪，平均建物單價約新台幣每坪45.2萬元。
- 6月4日：日月光以約新台幣24.66億元買下高雄市楠梓加工出口區建物，建物總面積約26,716坪，平均建物單價約新台幣每坪9.2萬元。

## 土地買賣

- 4月10日：自然人以約新台幣17.1億元標下台北市大安區安和路一帶土地，土地面積約367.2坪，平均單價約每坪新台幣465.7萬元，土地使用分區為第三種住宅區，容積單價約每坪新台幣207萬元。
- 5月20日：志生不動產以約新台幣5億元買下台北市大大同區雙連段二小段土地，土地面積約330.6坪，每坪單價約每坪新台幣151.2萬元，使用分區為第四種住宅區以及道路用地。
- 5月27日：新光人壽以總價約新台幣10.48億元標下台中市烏日區新長壽段土地，土地面積約

3,689.4坪，平均單價約每坪新台幣28.41萬元/坪，使用分區為住宅區，容積單價約每坪新台幣15.78萬元。

- 6月18日：興富發以約新台幣15.93億元買下台中市南屯區新富段土地，土地面積約3,186.6坪，平均單價約每坪新台幣50萬元。
- 6月18日：興富發以約新台幣17.08億元向自然人買下台中市西區福德段土地，土地面積約1,385.5坪，平均單價約每坪新台幣123.3萬元。
- 6月30日：遠雄人壽以約新台幣13.5億買下宜蘭縣礁溪鄉得石新段及五峰段土地，土地面積約8,153.7坪，平均單價約每坪新台幣16.6萬元。



## 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  
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

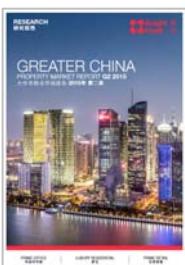
邵思博 (Leo Shiu) MRICS  
總監  
電話: (02) 8729 8785  
leo.shiu@repro.knightfrank.com

## 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



大中華物業市場報告  
2015 年第二季



全球房價指數2015年  
第一季



財富報告2015



全球城市2015年報告

瀏覽萊坊的全球研究報告，請登入 [KnightFrank.com/Research](http://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。