

## 第二章 台北市辦公市場分析

王維宏<sup>1</sup>、夏嘉櫻<sup>2</sup>

### 壹、前言

在2016年房地合一稅正式上路後，過去受到政策不確定所影響的交易動能也逐漸回溫，政府打房告一段落，取而代之的政策主力，包含公共住宅、都市更新、老屋重建等居住議題，而在危老條例公布實施後，相關配套措施也陸續完成，連帶影響所及都讓市場對都更重燃興趣。

雖然2017年整體交易共726億元，金額較去年約減少8%，但從交易件數來看，仍較2016年微幅成長，顯示市場交易雖缺乏壽險等重量級買方，但自用需求仍然穩定回溫。2017年各季表現較平均，第一季約151億元，第二季141億元，第三季241億元，第四季193億元。較具代表性交易案件有：長虹新世紀大樓、太子潭美大樓、麗嬰房總部大樓、大同大樓等，2017年六都移轉棟數約為20.4萬棟，較2016年的18.2萬棟明顯量增12%，2017年是近4年以來首度移轉棟數轉為年度正成長，房市交易量落底後反彈跡象明顯。

2017年臺北市辦公室平均售價為83.3萬元，毛租金資本化率為2.45%，與2016年同期相比，價格及資本化率變化不大。租賃市場方面，辦公室空置率受到第三季合庫中崙總部大樓啟用影響，除合庫自用外，同時也釋出部分待租樓地板，部分整體空置率小幅回升至6.35%，受惠於科技、生技等新創產業蓬勃發展，辦公空間去化表現佳，平均租金行情落在2,127元，因整體經濟情勢影響，企業付租能力未能提升，使得租金行情與去年相比持平盤整，唯有信義計畫區內A+級辦公室站穩3,000元月租水準。辦公室空置率部分，空置率從2016年的6.80%降至5.50%，南京四五段、站前西門、敦南等商圈仍搶手，空置率皆在4%以下。

<sup>1</sup> 信義全球資產管理股份有限公司顧問發展部經理

<sup>2</sup> 信義全球資產管理股份有限公司顧問發展部研究員

2017年辦公市場，除觀察建商推案積極度外，銷售量也是觀察重點，若去化快速，價格可望回穩，在台版肥咖條款上路後，現金資產成為查稅重點，預估土地及收租型產品成為富人避險之處。在總體經濟可望緩步回溫、企業聘僱需求維持穩定成長情況下，臺北市辦公室租賃市場需求將維持穩定上升，租金也將維持目前微成長力道，而辦公室投資市場開價修正情形預期將更為顯著，帶動整體收益率微幅上升趨勢。市場交易仍以剛性自用需求為主，預期2018年仍以買方較為強勢，市場盤整情況下，帶有穩定高投報率的案件，較有機會吸引置產型投資買方出手。

## 貳、市場發展歷程

### 一、景氣復甦成長，兩岸三通增溫(2005年~2007年)

2005年台灣景氣正從SARS以來的低點中復甦，房地產市場也擺脫過去近十年的失落，房市交易量開始價量齊揚。臺北101也正式完工啟用，當時臺北辦公空置率還落在11%以上，不過隨二次政黨輪替的緣故，以及兩岸經貿交流的增溫，使得臺北市辦公市場的租金及售價在2005~2007年間趨勢往上成長，不過當時商辦平均售價僅約在50萬元左右，仍低於週邊多數住宅行情。

### 二、金融海嘯衝擊，市場急速冷凍(2008年~2009年)

2008年從美國爆發的金融海嘯，迅速影響全球金融市場，台股當時快速下跌至3955點，許多經濟學者都認為市場需要多年才能回復正軌。由於對未來極度悲觀，因此有些在臺灣的外商企業，紛紛進行擰節措施，將辦公室搬遷至內湖、南港等新興商圈，以降低負擔的租金成本，這也使得2008~2009年市場行情也出現近十年少見的向下轉折，A+級辦公大樓的房東紛紛降低租金以爭取租客，平均租金也下降至1,885元。

### 三、谷底迅速反彈，寬鬆貨幣拉抬(2010年~2012年)

景氣寒冬的論調言猶在耳，2009年下半年房地產市場像忽然吃了大補丸一樣，領先景氣強彈，由於全球央行大量推行寬鬆貨幣政策，也推升了包括

房地產在內的資產價格快速上漲，另外台灣自2009年將遺產稅率大幅調降至10%，也吸引許多海外的資金回流到台灣，因此2010~2012年這三年間，辦公室售價快速上漲至76萬元左右，租金資本化率也從5%下跌至3%。相較之下，租賃市場表現較為平穩，由於新增供給量少，因此空置率也來到8%的健康水準。

#### 四、市場漸冷量縮，價格修正落底(2013年~2017年)

政府受到高房價的輿論壓力之下，拋出多項打房政策，至2011年6月實施奢侈稅、2012年8月實施實價登錄後，2014年政府拋出房地合一實價課稅的草案，使得金融海嘯後的房市多頭，在2014年出現明顯的交易量縮，2014年至2015年維持價平量縮的格局，移轉棟數持續下行，直至房地合一稅定案於2016年上路，才勉強擠出2015年底的一波成交量。2017年許多指標都已出現交易量落底反彈的訊號，價格則擺脫2014~2015的快速修正期，呈現高檔修正後的盤整格局。

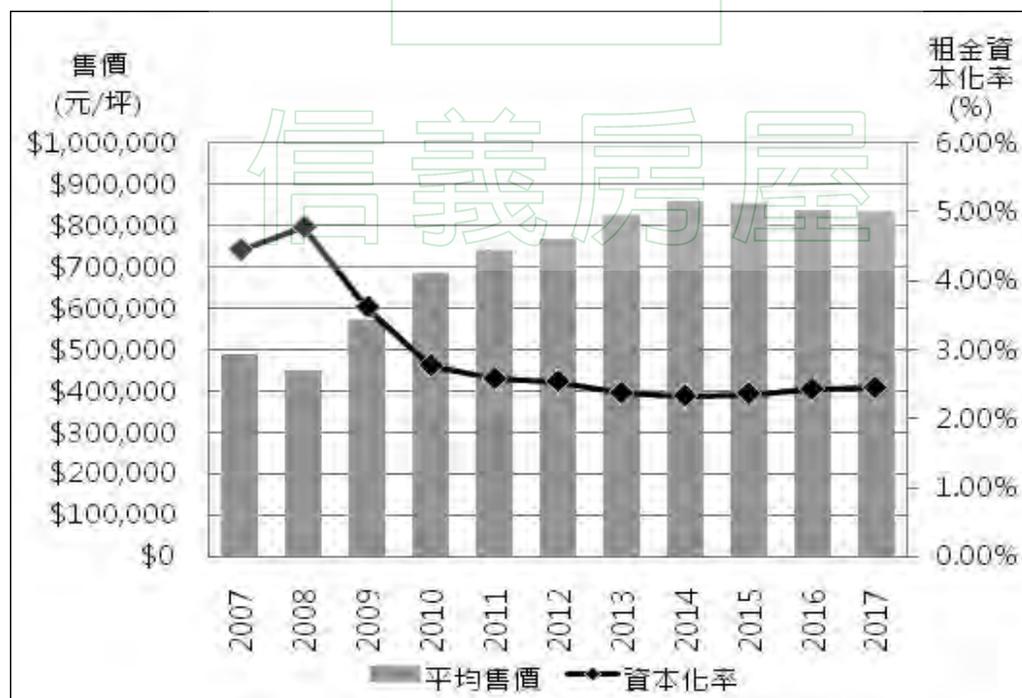


圖4-2-1 臺北市辦公買賣行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

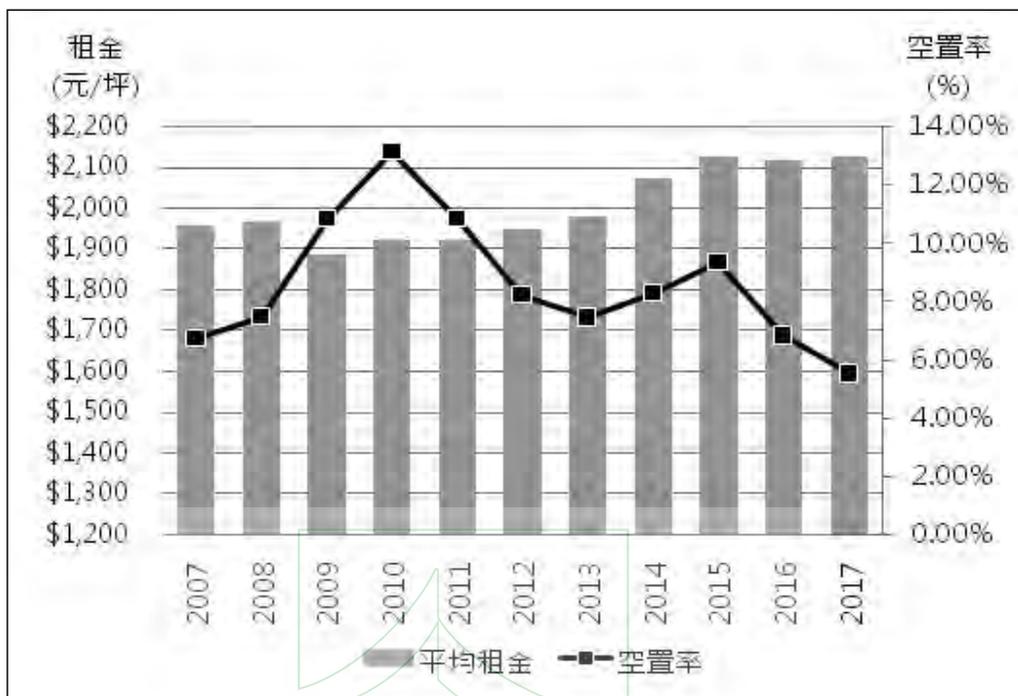


圖4-2-2 臺北市辦公租賃行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

表4-2-1 臺北市近年租金及空置率

年度	季別	平均租金 (元/坪)	空置率 (%)	年度新增供給 (坪)	年經濟成長率 (%)
2005	Q1	1,831	12.41	21,000	4.70
	Q2	1,837	12.60		
	Q3	1,841	12.70		
	Q4	1,851	11.48		
2006	Q1	1,871	9.92	7,200	5.44
	Q2	1,897	9.32		
	Q3	1,891	8.93		
	Q4	1,957	8.63		
2007	Q1	1,981	8.19	0	5.98
	Q2	2,041	7.55		
	Q3	2,018	7.15		
	Q4	1,966	6.69		
2008	Q1	1,895	6.61	14,010	0.73
	Q2	1,889	6.68		
	Q3	1,877	6.66		
	Q4	1,885	7.45		



年度	季別	平均租金 (元/坪)	空置率 (%)	年度新增供給 (坪)	年經濟 成長率(%)
2009	Q1	1,831	8.29	55,244	-1.87
	Q2	1,837	8.75		
	Q3	1,841	11.14		
	Q4	1,851	10.80		
2010	Q1	1,895	11.40	18,592	10.76
	Q2	1,897	12.28		
	Q3	1,896	13.40		
	Q4	1,919	13.13		
2011	Q1	1,918	12.13	0	4.07
	Q2	1,932	11.34		
	Q3	1,928	10.79		
	Q4	1,921	10.55		
2012	Q1	1,922	9.55	7,740	1.26
	Q2	1,943	8.89		
	Q3	1,949	8.18		
	Q4	1,953	8.37		
2013	Q1	1,975	9.13	18,498	2.11
	Q2	1,976	8.66		
	Q3	1,977	8.42		
	Q4	1,978	7.43		
2014	Q1	1,983	6.40	42,375	3.70
	Q2	2,010	6.21		
	Q3	2,046	7.81		
	Q4	2,073	8.26		
2015	Q1	2,081	8.11	26,500	0.75
	Q2	2,084	7.57		
	Q3	2,122	9.61		
	Q4	2,126	9.32		
2016	Q1	2,119	9.00 7.679	0	1.5
	Q2	2,121	8.10		
	Q3	2,115	7.67		
	Q4	2,118	6.80		
2017	Q1	2,125	6.23	29,600	2.84
	Q2	2,124	6.08		
	Q3	2,123	6.35		
	Q4	2,127	5.50		

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司、主計處

## 參、新增供給

辦公大樓新增供給的部份，早已完工之合庫金控中崙大樓，正式在2017年第三季釋出，合庫正式遷入新總部大樓，釋出5,500坪供國內外企業租賃使用，在2018年分別有南山廣場、聯合報企業總部、國壽民生建國大樓、新壽南軟園區大樓、及皇翔中山站共構大樓等五棟新大樓釋出。

首先，南山廣場及聯合報企業總部，預計在2018年第二季釋出，完工後將為信義區帶來4.4萬坪的辦公樓地板面積，而南山廣場在市場上已招租一段

表4-2-2 近年臺北市純辦大樓新增供給

完工年	大樓名稱	座落路段	商圈	面積(坪)
2012	農會信義大樓	信義路三段	非核心商圈	3,360
2012	將捷國際商業大樓	松江路、南京東路	松江南京商圈	4,380
2013	遠雄信義金融大樓	基隆路、松高路	信義世貿商圈	18,500
2013	台灣人壽總部大樓	中山北路、長春路	中山北路商圈	6,500
2013	臺北文創大樓	菸廠路	非核心商圈	14,000
2013	全聯實業總部大樓	敬業四路、樂群二路	大直商圈	12,000
2014	中國信託金融園區	三重路、經貿二路	南港經貿園區	80,000
2014	宏盛國際金融中心	南京東路三段	復興南京商圈	15,000
2014	富邦人壽敦南大樓	敦化南路、市民大道	敦南商圈	6,400
2014	聯邦育樂共構大樓	松江路、民生東路	松江南京商圈	11,000
2014	華南金控世貿大樓	松仁路	信義世貿商圈	12,000
2015	國泰A3置地廣場	忠孝東路五段	信義世貿商圈	26,500
2015	潤泰松山車站BOT	市民大道六段	非核心商圈	23,000
2015	潤泰南港車站BOT	市民大道八段	非核心商圈	15,890
2017	合作金庫總行大樓	長安東路二段	復興南京商圈	32,000
2018	南山廣場	松仁路	信義世貿商圈	32,177
2018	國壽民生建國	民生東路、建國北路	敦北民生商圈	10,720
2018	新壽南軟園區大樓	經貿二路、三重路口	南港經貿園區	2,215
2018	皇翔中山站共構大樓	南京西路	中山北路商圈	6,000
2018	聯合報企業總部	忠孝東路四段	非核心商圈	12,500
2019	基泰忠孝西路大樓	忠孝西路	站前西門商圈	3,800
2019	中壽新總部	敦化北路	敦北民生商圈	25,000
2020	冠德敦北總部	敦化北路	敦北民生商圈	8,878

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司整理

時間，七成空間已預租去化，包含路透社及勤業眾信等企業入駐，其中勤業眾信承租16至28樓之間租下七個樓層，但因量體較大，預期正式釋出時，仍會對信義計畫區整體空置率造成一定衝擊。

而結合飯店及辦公的國壽民生建國大樓都更案，於2018年2月取得使照，預計在2018年第三季完成點交，其中飯店部分由萬怡酒店經營，辦公部分預計將有約1萬餘坪的辦公樓地板面積釋出。同樣是結合飯店及辦公的新壽南軟園區大樓，預計在2018年第三季完工釋出，由老爺行旅租下多樓層使用，剩餘釋出2千多坪辦公樓地板面積，已陸續釋出招租。

皇翔中山共構大樓屬捷運聯開案，約有6,000坪空間，皇翔建設規劃總銷金額約39億元，但因須與捷運局完成權配、辦理產權登記後，才能對外釋出，因此釋出時程受相關行政程序影響，故實際投入市場時程有變數。

## 肆、需求分析

2017年商辦市場歷經兩年盤整，逐漸恢復活力，中高總價的交易情況也較前期成長，部份賣方已開始降低開價，開價趨向貼近市場行情水準，推估過去兩年沒有出手的買方，在案件降價有一定幅度情況下，有機會回到市場上，推測今年商辦市場將回復常軌主要仍以自用型買家為首。

總體經濟方面，走過2017年，股市萬點不墜，經濟成長率也比年初預期的亮眼，全年來到2.58%，美、歐經濟成長率呈現逐季成長態勢，研究機構判斷全球經濟成長率0.1%，國際景氣復甦力道續強。國內經濟情勢因受智慧型產品需求上升與高科技產業產能擴張，帶動前三季的出口與經濟。即便美國進入升息循環，台灣受到資金浮濫、物價平穩以及經濟緩步成長等影響，缺乏升息動機，預料利率仍將維持在相當低的水準。綜觀而言，以自用型買方為首的買氣陸續回籠，中高總價的交易情況也較前期成長，預估2018年商辦市場將回復常軌。

商業處統計資料顯示，截至2017年底，設址於臺北市的公司已達17萬8,711家，較上季增加374家，已連續68個月遞增，總體登記家數也續創新高。但淨增加家數較前一季幅度縮小，過去三年來看，第四季新增家數都會減緩。以行業別來看，「專業、科學及技術服務業」增加最多，其次是「金融及保險業」，而減少最多的是「批發及零售業」，已連續6季減少逾四百家。

臺北市商辦市場維持自用為主基調，買盤佔了半數以上的規模，廠辦仍是

交易量的主要來源之一，不僅是科技業喜歡購入自用，壽險業也因內科廠辦是少數能符合法規投資報酬率要求的產品而加碼，除了內科廠辦一直受到企業青睞之外，企業需求也延伸到汐止廠辦。另一方面，對照政府的土地標售情況觀察，建商及大型法人的投資意願增加，也呼應了房地產景氣回溫的看法。

房市政策方面，延續房地產市場不景氣狀態下，政策上已無打房的必要，中央政府轉而鼓勵都市危老建物重建，加速都市更新，給予更多政策優惠，在持有稅及住宅租賃部分亦有政策上的調整。政府積極推動之都更及社會住宅政策，對買賣決策較無直接影響，至於房屋稅地價稅等持有稅「由嚴轉寬」的調整，政策善意有助於買氣信心。

## 伍、空置率

2017年第三季臺北市有合庫中崙總部大樓啟用，該大樓分成A、B、C三棟樓，預計釋出29,600坪的辦公室。整體空置率因有合庫中崙總部大樓啟用，除合庫自用，同時也釋出部分待租樓地板，因此空置率小幅回升至6.35%，但其他商圈多數向下收斂，顯示租賃需求仍然穩定成長。

從不同等級大樓來看，A+級辦公室空置率下降最為明顯，從第一季的11.65%降至10.29%，隨著國泰置地廣場已去化一定比例，A+級辦公室空置率也隨之下降，也顯示越來越多企業有意願進駐頂級A辦。而A級辦公大樓則由年初的2.94%微幅調升至3.24%，因與進駐新頂級商辦的承租方重疊，因此表現較為弱勢，空置率不降反升。B級辦公大樓空置率降低，從年初3.83%空置率降到2.90%，2017年各等級辦公大樓空置率皆呈現向下收斂。

從商圈表現來看，2017年站前西門商圈仍為最強勢的商圈，除了西區門戶計畫持續發酵，國際觀光動能也續強，商圈空置率從2016年的3.60%降至1.98%，而頂級A+級辦公最多的信義世貿商圈，也成為各商圈中空置去化情形較佳的商圈，預估信義世貿商圈將呈穩定去化的趨勢，直到南山廣場完工釋出，空置率才會再跳升。另外，敦北民生商圈受惠都更議題，區域內多件新商辦規劃中，帶動區域熱度向上，松江南京、南京四五段、復興南京等商圈空置率也下降，年底臺北市商辦整體空置率降至5.5%之水準。

## 陸、買賣市場

2017年商辦市場歷經兩年盤整，於2017年末交易量回升，較2016年成長一成，而交易總額最高的是長虹建設出售給中華郵政位在內科西湖段整棟廠辦長虹新世紀企業總部，成交價64.2億元，其次是富邦人壽購入麗嬰房總部大樓13億元。長虹新世界企業總部完工近一年，幾近滿租，中華郵政取得作為收益型資產，而麗嬰房總部大樓為求財務損益兩平採售後回租出售。純辦交易市場案例方面，碩天科技向太子建設購入位在舊宗段的太子潭美大樓26億元，屬於企業購入辦公室自用，每坪單價約為47.2萬元，另一筆則是元大金控為推動都更整合，由旗下子公司向尚志資產分別購入大同大樓部分樓層，每坪單價約為198.45萬元，總價達16億元。

2017年整年維持售價小幅下修的格局，平均交易價格與前一季相仿，平均售價為83.3萬元，僅B級辦公大樓有略微修正，A級以上辦公室價格幾乎平盤回穩。從個別商圈來看，南京四五段及復興南京商圈辦公售價有觸底反彈跡象，售價分別上升至73.3萬元及79.5萬元，其餘商圈則呈現微幅修正的走勢，價格修正較明顯的為敦北民生商圈降至77.8萬元，信義世貿商圈也降至97.3萬元，但整體而言，下跌幅度並不顯著。平均租金資本化率則落在2.32%~2.84%的區間。

從辦公等級來看，A+級大樓平均售價127.6萬元，A級大樓89.2萬元，B級大樓下降至72.6萬元，微幅下滑，在市場信心持續不足下，價格未見顯著調整，在交易量部分則有微幅成長。從商圈來看，信義世貿及敦南商圈仍維持在90萬元以上水準，整體商圈呈現持續修正盤整，不過幅度多不大，僅價格最高的信義世貿跌幅較明顯，與整體房市盤整之趨勢相符，未出現大降價。

2017年全年大型交易合計726億元，與2016年812億元相比，減少約11%，大型交易量第一季約151億元，第二季141億元，第三季241億元，第四季193億元。主要以自用型買盤為主，交易時間平均落在各季。由於許多上市櫃企業是購入辦公室自用，因此案件規模上，也較少單一高總價案拉高成交額的情形。買方類型方面，以科技業、傳產業交易為多，全年364.1億元(交易量佔50%)，而在壽險業方面，除中國人壽為增加使用空間以4.5億元購回位在敦化北路的中國人壽總部大樓外，其餘壽險業都是購買廠辦及土地，廠辦部分，內科及南港各有1筆交易案。

從產品類型來看，工業廠房324.4億元(佔45%)為交易主力，也是近年成

交易最為穩定的產品，其次為廠辦大樓185億元(佔25%)，旅館以85.2億元(佔12%)位居第三，純辦大樓以67.1億元排名第四(佔9%)。在不動產市場氛圍偏冷的狀況下，自用需求買方多較為務實，使得單價較低的廠辦成交量高於純辦。工業廠房近兩年來成交佔比持續走高。

表4-2-3 2017年純辦大樓交易一覽

日期	大樓名稱	座落位置	交易面積	交易價格	買方
2017.02	太子潭美辦公大樓	臺北市內湖區	6508.06 坪	26.00 億元	碩天科技
2017.03	長鴻大樓	臺北市中山區	229.30 坪	4.50 億元	中國信託資產管理
2017.04	中國人壽敦北大樓	臺北市松山區	448.18 坪	4.50 億元	中國人壽
2017.05	大同大樓	臺北市中山區	831.43 坪	16.50 億元	元大金控
2017.06	首都銀行大樓	臺北市大安區	411.72 坪	4.75 億元	千附
2017.07	廣春成HW	桃園市蘆竹區	735.59 坪	1.93 億元	星寶國際
2017.08	廣春成HW	桃園市蘆竹區	1690.00 坪	3.88 億元	聚碩
2017.11	太平洋商業大樓	臺北市大安區	532.92 坪	5.00 億元	宜進

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司



圖4-2-3 臺北市主要辦公商圈示意圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

## 柒、租賃市場

2017年租賃市場延續企業對辦公室的需求暢旺，空置率下降、租金逐漸上升，繳交亮眼成績，其中以信義世貿商圈及松江南京商圈去化面積最多，除兩個商圈空置持平外，其餘商圈空置率皆有明顯的調整，整體租賃市場空置率較2016年同期下降約1.3%。

從辦公等級來看，A+級辦公平均租金2,965元、A級辦公1,880元、B級辦公1,502元，相較於2016年整體辦公室租金呈微幅上揚，在信義計畫區內之A+級辦公也站穩3,000元月租行情，高樓層物件甚至可達3,500元的水準，近期新完工頂樓物件開價更高達5,000元，租金增減呈現逐漸調漲趨勢，整體A+級辦公市場熱度佳，許多企業願意付高一點的租金遷入指標新商辦。

從各商圈來看，平均租金最高出現在信義世貿商圈，平均租金為2,909元，其次為敦南商圈2,057元，再者為敦北民生商圈，平均租金為1,872元，排名大致上沒有變化，其中，復興南京商圈漲幅較高，平均租金調整到1,841元，逼近敦北民生商圈。受惠於科技、生技等新創產業蓬勃發展，辦公空間去化表現佳。由於2017年第四季沒有新增供給，在租賃需求旺盛的情況下，年末平均空置率下修至5.5%，空置率來到10年新低。

表4-2-4 北市各辦公商圈售價及資本化率變化

買賣市場	平均售價（萬元/坪）		年化毛租金資本化率（%）	
	2017年	2016年	2017年	2016年
松江南京SN	79.6	79.7	2.43%	2.45%
信義世貿XMT	97.3	99.1	2.42%	2.38%
南京四五段N45	73.3	73.6	2.34%	2.29%
站前西門MSW	69.5	69.3	2.84%	2.80%
復興南京FN	79.5	79.9	2.39%	2.38%
敦北民生DNM	77.8	78.3	2.59%	2.55%
敦南DS	94.0	94.5	2.32%	2.31%
臺北市Overall	83.3	83.8	2.45%	2.43%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

表4-2-5 臺北市各辦公商圈平均租金及空置率變化

租賃市場	平均租金 (元/坪)		平均空置率 (%)	
	2017年	2016年	2017年	2016年
松江南京SN	1,711	1,731	4.64%	10.26%
信義世貿XMT	2,909	2,882	7.93%	11.11%
南京四五段N45	1,553	1,527	2.31%	3.69%
站前西門MSW	1,775	1,756	1.98%	3.60%
復興南京FN	1,841	1,772	10.06%	10.16%
敦北民生DNM	1,872	1,882	4.69%	2.99%
敦南DS	2,057	2,055	3.49%	4.02%
臺北市Overall	2,127	2,118	5.50%	6.80%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

## 捌、內湖科技園區

### 一、市場概況

內湖科技園區2017年租賃需求強勁，西湖、文德、舊宗三個商圈的租金同步上揚，整體市場仍以西湖段為首，不論價格、租金、空置率表現都為最佳者，其次為文德段、舊宗段，舊宗段更是中型科技公司獨棟總部首選，雖因生活機能相較不夠完備，但多數企業皆有興建總部、進駐的需求，該區域交易熱度逐漸成長。

2017年租金行情約在900~1,300元之間，較2016年微幅增加，平均成交價落在44~57萬間，價格較2016年呈微跌，與整體房市態勢相符，在空置率的部分，呈持續下降至4.52%，又較前兩年的空置率更低，其中以西湖段空置1.51%表現最佳，主因在於西湖段廠辦供給市場流通性佳，生活機能及交通便利性高，一旦有空置情形，很快就有新廠商進駐，也因此企業若想在西湖段找到適合物件相對困難，部分企業進而轉向文德段、舊宗段，故2017年舊宗段空置率大幅下降，使得內科總體空置率持續減少，而資本化率2.71%，表現大約與2016年差不多。

## 二、新增供給

繼2016年內科新增「BOSS世界特區」、位在瑞湖街的「欣恆內湖辦公大樓」，瑞光路上的「德孚瑞光大樓」外，2017年內科新完工大樓僅有一棟，是位在西湖段的「長虹新世紀企業總部」總樓地板面積約為8,000坪，該位置相當靠近捷運港墘站，完工近一年辦公樓層幾近滿租，也在2017年第四季售予中華郵政。

## 三、需求分析

房市全面下修，內科廠辦也同樣受到影響，從2015年的54.4萬元，至2016年的52萬元，到2017年的50.8萬，價格呈現逐漸下修趨勢，而租賃則較買賣熱度更高，帶動內科商圈的租金，整體租金上揚，同時也反應在空置率的緊縮。目前仍有許多企業選擇進駐內湖科技園區，在西湖段逐漸飽和的情況下，不少企業轉向空置較高的文德段、舊宗段，由於內科市場新增供給有限，廠辦交易仍出現供不應求的情況。內科廠辦相較於市中心純辦價格較低、屋況較新，仍有相對穩定的交易量表現，在吸引產業群聚並在經濟環境改善之效益影響下，整體詢問度高，買賣雙方對價格也有一定的調整，成交的機會相當高。

## 四、空置率

內湖科技園區2017年平均空置率維持在4.52%左右，其中西湖段空置率更是僅1.51%，保持2016年以來低空置率趨勢，可見其熱門程度，而西湖段目前新增供給有限，因此未來空置率預期將維持在低檔；文德段空置率則下修至7.80%，舊宗段空置率在文德段、西湖段之間，約落在6.66%，相較去年，文德段及舊宗段空置也呈明顯下降的情形。

## 五、買賣市場

2017年全年內科大型交易量累計金額約114.83億元與去年相比增加，佔全年商用不動產交易約15.84%。從售價來看，西湖段仍為內科之首，2017

年西湖段平均價格為57.4萬元，文德段平均價格為44.6萬元，舊宗段平均售價約為44.3萬元，與2016年相比價格僅有微幅下跌。

在市場大型交易方面，交易件數與2016年變化不大，而最受矚目的交易為中華郵政以64.2億元向長虹建設購入位在洲子街的長虹新世紀企業總部，全年租金收益約1.8億元，1年租金收益率高達2.8%，其次，是碩天科技購買太子內湖潭美辦公大樓，將做企業總部使用，成交金額為26億元。而富邦人壽購入陽光街麗嬰房整棟總部大樓，主要是依保險法做不動產投資使用，全棟採售後回租方式租給麗嬰房，預估投資報酬率逾3%。以2017年商用不動產市場偏淡來看，內科工業廠辦表現持續熱絡，相對純辦市場來的好。

表4-2-6 2017年內湖科技園區大型交易一覽

交易日期	大樓名稱	座落路段	交易面積	交易價格	買方
2017.02	太子潭美辦公大樓	金莊路	6508.06 坪	26.00 億元	碩天科技
2017.04	全網通科技大樓	瑞光路	1034.17 坪	5.49 億元	板信資產管理
2017.05	聖立科技大廈	內湖路一段	575.57 坪	2.08 億元	威潤
2017.09	麗嬰房總部大樓	陽光街	3636.59 坪	13.00 億元	富邦人壽
2017.12	泰晤士大樓	瑞光路	571.17 坪	2.58 億元	誠創科技
2017.12	精鷹大樓	瑞光路	375.32 坪	1.48 億元	百事數碼
2017.12	長虹新世紀	洲子街	9423.78 坪	64.20 億元	中華郵政

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司

## 六、租賃市場

2017年內湖科技園區平均租金落在900~1,300元區間，與去年相比落差不大，其中西湖段廠辦平均租金為1,288元，文德段廠辦平均租金為1,082元，舊宗段廠辦平均租金為907元，整體表現與2017年相比略增，空置率較2016年大幅減少，尤其是西湖段廠辦連續七季維持在2%以下空置率，原租戶離開後，很快就有新承租戶的需求，租賃市場熱絡，另外，雖舊宗段及文德段空置率相對較高，但舊宗段空置率下降至6.66%，首度低於文德段的空置率，隨著企業對內科廠辦需求強勁，園區發展逐漸延伸到文德段、舊宗段，空置率將持續下探。

表4-2-7 內湖科技園區廠辦售價及資本化率變化

買賣市場	平均售價（萬元/坪）		年化毛租金資本化率（%）	
	2017年	2016年	2017年	2016年
西湖段	57.4	59.5	2.69%	2.53%
文德段	44.6	44.7	2.91%	2.84%
舊宗段	44.3	45.2	2.45%	2.36%
廠辦Overall	50.8	52.0	2.71%	2.59%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

表4-2-8 內科廠辦租金及空置率變化

租賃市場	平均租金（元/坪）		平均空置率（%）	
	2017年	2016年	2017年	2016年
西湖段	1,288	1,256	1.51%	1.62%
文德段	1,082	1,058	7.80%	10.42%
舊宗段	907	891	6.66%	7.58%
廠辦Overall	1,148	1,122	4.52%	5.59%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

## 玖、2018年展望

全球經濟方面，雖然美國川普經貿政策走向、貿易保護主義及地緣政治衝突等，將提高全球經濟風險與後市變化。受惠於全球景氣穩健復甦、國際原物料價格走高，國內商品出口、工業生產表現優於預期，觀察美中貿易戰對國內景氣的衝擊，影響台灣經濟成長的內外需，目前國內經濟基本面還是相對穩健。2017年全年不動產市場呈現逐步回溫狀態，全年移轉棟數約為20.4萬棟，較2016年的18.2萬棟明顯量增12%，是近4年以來首度移轉棟數轉為年度正成長，房市交易量落底後反彈跡象明顯。商辦市場逐漸恢復活力，以自用型買方為首的買氣陸續回籠，年末交易量較前一季成長約30%。工業地產仍是市場較受青睞的產品，符合2017年不動產交易以自用為主的調性。

壽險業在2017年投資動能大縮水，相較於2016年的239億元，2017年全年僅投資86億元，其中最引人注目的是中華郵政壽險延續2016年底的積極投資動能，2017年以64.2億元購入內湖西湖段的長虹新世紀大樓，一舉躍升為壽險業不動產投資最大戶，也是2017年度最大單一投資紀錄。其餘包含國泰人壽購入中山區預計興建商辦大樓，以及為拚物流倉儲打造物流共和國而購入桃園楊梅土地。預估2018年若價格修正至滿足點，且投報率能符合金管會之規定，壽險業的資金也有望回到市中心精華區投資。

不動產稅制方面，由於前一期2016年六都公告地價平均調升三成以上，被視為政策打房的一環，對房市信心產生負面影響；如今隨著公告地價可能調降，連帶消除民眾未來擁屋成本上升的疑慮。政府政策轉而著眼於社會住宅、都市更新及老屋重建，社會住宅以提高供給為主要施政目標，而都更及老屋重建方面，中央政府則推出都更三法，搭配危老條例及國家住都中心整體推動都更，並採危老與都更分流，讓效率加倍。持有稅方面，2018年諸多縣市調降公告現值及公告地價，大幅調降公告地價的縣市都表示，去年到今年房地產降溫，加上房地合一稅制影響、成交量減少等因素，是適度且合理反映市場機制。

2017年不動產市場擺脫了2016年以來的低迷，呈現價平量增的走勢，看跌房價的比重逐漸減少，交易量自2017年上半年起逐步走升。商用不動產交易量同樣止跌回升，除了自用為主的買氣，部分置產型客戶或機構投資人也開始重新進場評估，市場買氣較2016年活絡許多，惟目前買賣雙方價格認知仍有落差，交易流通所需時間較長。展望未來，2018年房市仍然步行在復甦的道路上，短期內房價維持盤整，只要金融市場不要出現黑天鵝，交易量與2017年相比，預估仍有合理成長空間。

