

台北市不動產估價師公會
2015年第四季
商用市場季報

研究發展委員會

主任委員：楊長達

副主任委員：李方正、連琳育、紀亮安、胡純純

聲 明 書

本季報內所載之相關資訊以2015年2月26日前蒐集調查或公佈為準，統計資料部份依各資料類型其更新時間不同而異。內容凡涉及各項預測分析部份，皆建立在各項合理假設之下，並以客觀的角度進行分析，所有該等陳述及預測，均應被視為有關可能性之推論，而非完全確定之結果。由於不動產市場受整體經濟環境變化之影響，任何一項因素之變動，均可能對預測結果產生影響，此本季報不確保未來預測之正確性，預測結果僅供使用者參考。季報內容係針對特定不動產市場及特定區域進行分析，於本分析範圍之外的市場與地區概不適用。

季報內容之引用請務必標註相關資料來源及資料時間。

台北市不動產估價師公會
研究發展委員會

目錄

壹、 總體經濟	4
(一) 台灣近五年重要社經指標	4
(二) 經濟成長率	5
(三) 景氣對策信號	5
(四) 物價波動	6
(五) 貨幣供給	7
(六) 對外貿易	7
(七) 台股走勢	8
(八) 相關政策	9
貳、 不動產景氣	11
(一) 大盤營建類股指數	11
(二) 銀行對營造業放款額	11
(三) 五大行庫放款與利率變動	12
(四) 建物所有權買賣移轉	12
(五) 住宅建造執照核發	13
(六) 住宅使用執照核發	13
參、 投資市場	15
肆、 辦公市場	17
伍、 零售市場	18
陸、 工業市場	20

表 目 錄

表 1 台灣近五年主要社經指標	4
表 2 大宗成交案金額	15
表 3 主要成交代表	15
表 4 未來新供給	19
表 5 十大工業區土地成交行情表	21

圖 目 錄

圖 1 台灣近 10 年經濟成長率變化	5
圖 2 台灣近 10 年景氣指標變化	6
圖 3 台灣近 10 年物價指收年增率變化	6
圖 4 台灣近 10 年貨幣市場指標變化	7
圖 5 台灣近 10 年外銷訂單金額年增率變化	8
圖 6 台灣近 10 年台股加權指數走勢	8
圖 7 台灣近 10 個月營建類股指數趨勢圖	11
圖 8 台灣近 10 個月銀行對營造業放款總計	11
圖 9 台灣近 10 個月五大行庫放款與利率變動	12
圖 10 台灣近 10 個月月買賣移轉件數變動	12
圖 11 台灣近 10 個月住宅類建築執照核發總樓地板面積	13
圖 12 台灣近 10 個月住宅使用執照核發總樓地板面積	14
圖 13 近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖	17
圖 14 台灣綜合商品零售業營業額(2006 年 – 2015 年 10 月)	18

壹、總體經濟

(一) 台灣近五年重要社經指標

- 2015年全年經濟成長率初估為0.75%。
- 美國經濟復甦及升息訊息效應，支撐美元相對台幣匯率穩定升高。
- 多年來過度依賴中國的貿易政策拖累了生產表現，更顯台灣經濟本質的脆弱。
- 房市股市同步緊縮，但整體金融面尚屬穩健。
- 民間消費及民間固定投資的成長率屬相對持穩。整體勞動指標顯示平穩。

表 1 台灣近五年主要社經指標

項目		2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
經濟	1、經濟成長率	4.19	2.06	2.23	3.74	0.75 (初估)
	2、每人 GDP(美元)	20,027	21,308	21,902	22,632	22,989 (初估)
物價	1、消費者物價年增率(%)	1.42	1.93	0.79	1.20	-0.31 (1-12 月)
	2、躉售物價年增率(%)	4.32	-1.16	-2.43	-0.56	-8.84 (1-12 月)
生產	1、工業生產年增率(%)	4.40	-0.30	0.70	6.40	-1.80 (1-12 月)
	2、製造業生產年增率(%)	4.70	-0.30	0.60	6.60	-1.50 (1-12 月)
	3、核發建照面積年增率(%)	9.50	-3.70	20.90	-2.80	-15.63 (1-12 月)
	4、核發使用執照面積年增率(%)	7.80	7.20	3.60	10.20	3.63 (1-12 月)
消費	1、民間消費成長率(%)	3.10	1.80	2.40	3.00	2.28 (初估)
	2、集中市場加權股價指數(平均)	8,156	7,481	8,093	8,992	8,338
投資	1、固定投資成長率(%)	2.30	-2.60	5.00	1.70	1.52 (初估)
	2、民間固定投資成長率(%)	0.30	-0.40	6.70	3.40	3.11 (初估)
	3、核准僑外投資年增率(%)	30.00	12.20	-11.30	17.00	-16.90 (1-12 月)
	4、資本設備進口增加率(按美元計價)(%)	5.60	-6.70	5.30	3.30	-1.10 (1-12 月)
貿易	1、海關進口年增率(%)	12.00	-3.90	-0.20	1.60	-15.80 (1-12 月)
	2、海關出口年增率(%)	12.30	-2.30	1.40	2.70	-10.90 (1-12 月)
	3、外銷訂單年增率(%)	7.20	1.10	0.40	6.70	-4.40 (1-12 月)
金融	1、匯率(美元兌台幣)(期末)	30.29	29.14	29.95	31.72	33.07
	2、外匯存底(億美元)(期末)	3,855	4,032	4,168	4,190	4,260 (12 月)
	3、本國銀行逾放比率(%) (期末)	0.43	0.40	0.38	0.25	0.23 (12 月)
	4、貨幣總計數 M2 年增率(%)	5.80	4.20	4.80	5.70	6.34 (1-12 月)
勞動	1、勞參率(%)	58.17	58.35	58.43	58.54	58.65 (1-12 月)
	2、失業率(%)	4.39	4.24	4.18	3.96	3.78 (1-12 月)

資料來源: 行政院主計處(2016.2.26)，台北市不動產估價師公會整理

（二） 經濟成長率

全球經濟成長乏力，根據 IHS 環球透視(IHS Global Insight)11月最新資料，預測2015年全球經濟成長2.6%，其中第四季僅成長2.4%，將抑制我國出口動能。另消費性電子產品庫存續處調整階段，中國大陸產能過剩，削價外銷，以及致力提高供應鏈自主化，持續壓縮國內鋼鐵、石化、面板及半導體等相關廠商出口，加以國際原物料價格仍處低檔，外需成長力道持續疲弱。雖然政府推出「短期消費提振措施」44.1億元，除推升政府消費，亦可望刺激國內民間消費，但仍難以抵銷外需衰退的幅度，根據行政院主計總處公布經濟成長率最新統計數據，2015年前兩季分別修正為4.04%（Q1，原為3.84%）及0.57%（Q2，原為0.52%），第三季經濟成長率初步統計值為-0.63%，較8月預測值0.10%下修0.73個百分點；預測第四季成長0.49%（較8月預測下修1.41個百分點），全年經濟成長1.06%（下修0.50個百分點）。

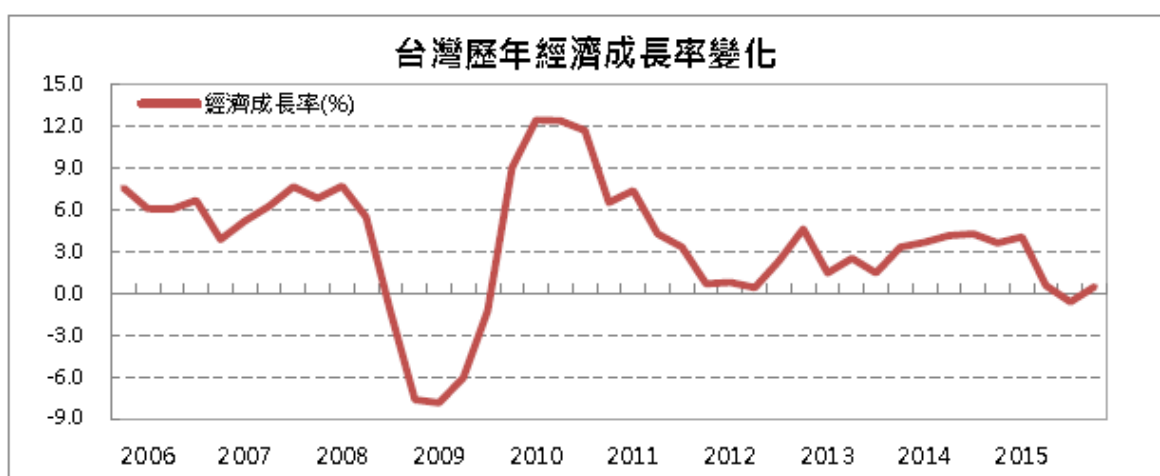


圖 1 台灣近 10 年經濟成長率變化

資料來源:行政院主計處/信義房屋不動產企研室分析編輯

（三） 景氣對策信號

景氣連七藍，由於多項經濟數據表現無明顯好轉，國發會公布的2015年12月景氣對策信號，續亮代表景氣低迷的藍燈，更是自2015年第二季以來亮出的第8顆藍燈，景氣對策信號分數為14分。其中工業生產指數、海關出口值，以及批發、零售及餐飲業營業額持續維持低迷的藍燈，機械及電機設備進口值表現也不如前一月，使得整體綜合判斷分數難有明顯突破。不過，雖然2015年隨著全球景氣走緩、油價下跌，我國出口嚴重衰退，連帶波及內需市場，但國發會認為，最近一波景氣循環高峰為2014年10月，擴張期共33個月，12月景氣領先指標雖仍下跌，但跌幅明顯縮小，預期這波景氣應會在2016年第一季落底。

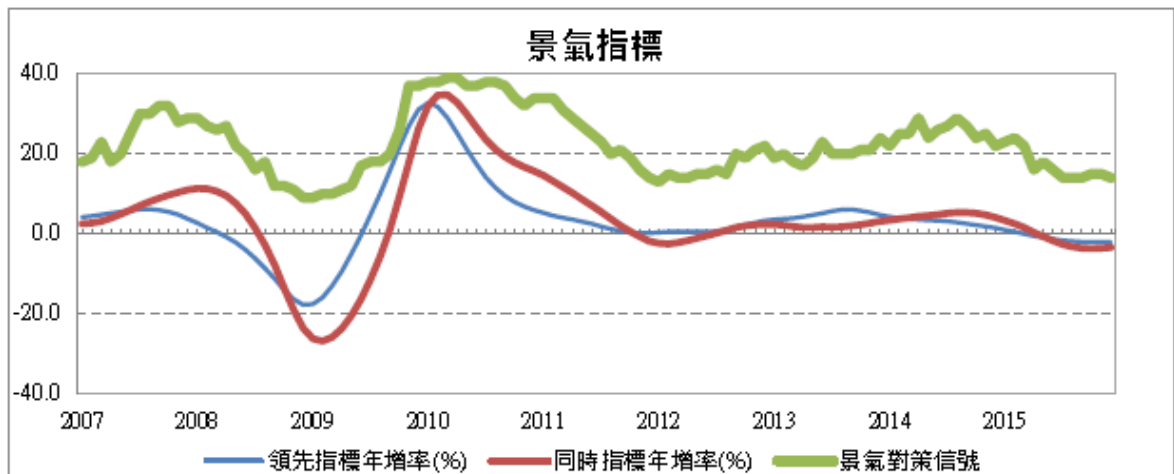


圖 2 台灣近 10 年景氣指標變化

資料來源:行政院國家發展委員會/信義房屋不動產企研室分析編輯

(四) 物價波動

由於冬季蔬菜盛產價跌，加以部分服飾逢年終特惠促銷及油料費調降，12月份消費者物價總指數(CPI)，較前一月下跌0.74%，季調後下跌0.20%；較去年同期上漲0.14%。其中受到國際原油價格持續探底的影響，油料費下跌5.30%，致使交通及通訊類物價下跌1.15%；另成衣因正逢年底促銷，整體衣著類物價亦較前一月下跌2.77%；食物類亦下跌1.71%。合計全年下跌0.31%。近期雖新台幣出現較明顯貶勢，但受到全球消費需求持續不振的影響，原物料價格亦持續下探，12月份躉售物價總指數(WPI)，較前一月下跌0.42%，季調後下跌0.17%；較去年同期下跌7.06%。若以全年計算，2015年 WPI 較去年下跌8.82%。

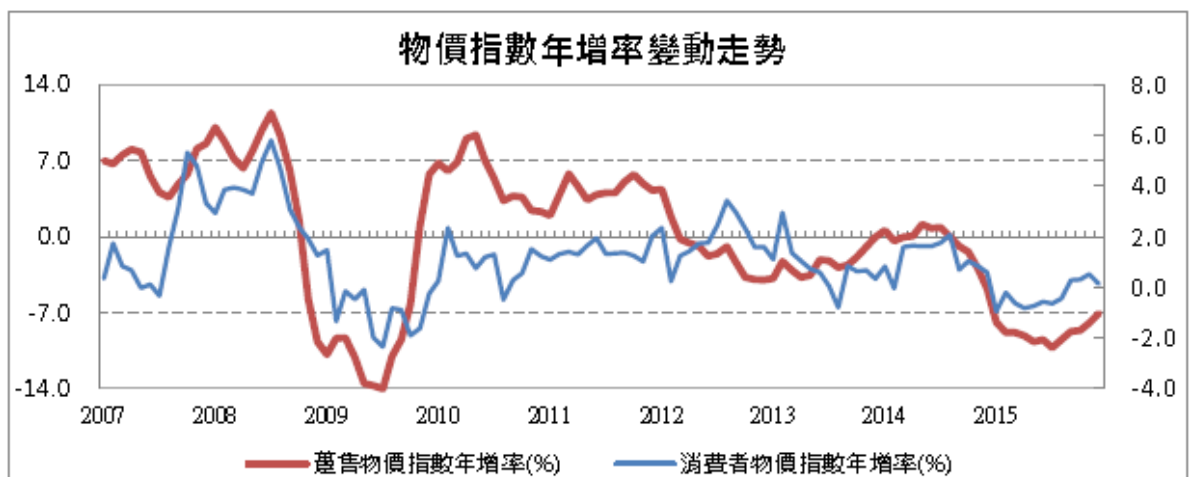


圖 3 台灣近 10 年物價指數年增率變化

資料來源:行政院主計處/信義房屋不動產企研室分析編輯

(五) 貨幣供給

全球景氣急凍、各國股災頻傳，土洋資金忙著匯出避險，外資11月淨匯出6.34億美元，M1B、M2年增率均呈下滑，其中攸關股市資金動能的 M1B 年增率為4個月最低，M2年增率則跌至13個月低點。根據央行公布的統計數據，2015年12月 M1B、M2日平均數雖較仍前一月分別增加1.18%及0.51%，但年增率則分別下降為6.37%及5.68%，但仍維持 M1B 高於 M2年增率的「黃金交叉」格局。若以2015全年度來看，M1B 及 M2平均年增率分別為6.10%及6.34%。

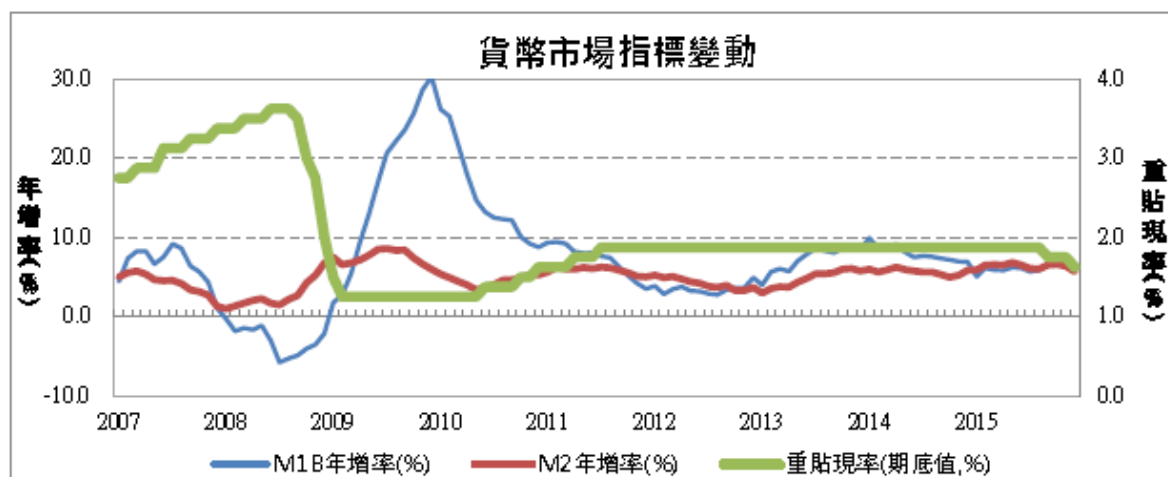


圖 4 台灣近 10 年貨幣市場指標變化

資料來源:中央銀行/信義房屋不動產企研室分析編輯

(六) 對外貿易

2015年12月外銷訂單統計，不僅出現連續9個月衰退，衰退幅度更達兩位數，全年訂單總額出現金融危機以來六年後首次衰退。其中，12月訂單金額為388.1億美元，比2014年同期衰退12.3%。全年訂單4518.1億美元，比2014年衰退4.4%。外銷訂單中以資通信產品表現最好，在其他貨品一片衰退中，仍能維持全年小幅成長。但資通信產品海外生產比高達約九成二，因此訂單好表現無法反映在我國實質出口上。從接單區域來看，美國接單表現一支獨秀，接單金額創歷史新高，壓過中國大陸，也是我國接單國中唯一正成長；而日本市場衰退情形最為嚴重，達22.6%；至於大陸及香港，雖然維持第二大接單國，但金額比2014年衰退8.9%。

由於第一季向來是電子產業淡季，加上春節工作日減少，恐抑制前三大貨品接單，另油價及鋼價持續探底，亦影響傳統貨品接單，訂單恐怕不會有起色。第二季後情勢才有機會轉正。



圖 5 台灣近 10 年外銷訂單金額年增率變化

資料來源:經濟部統計處/信義房屋不動產企研室分析編輯

(七) 台股走勢

台股於4月下旬出現曇花一現的萬點行情之後，因受到全球性消費需求下滑及國際原油價格持續下探的影響，台股指數一路重挫，8月下旬更出現7,273點的波段新低，而自9月起受到央行降息的激勵及逢低承接買盤的影響下，出現小幅回升跡象，10月均值來到8,551點。然而，近期全球消費需求持續低迷，嚴重影響以外貿為主的台灣經濟表現，再加上美元升息的影響，部分外資已有賣股匯出的跡象，使得台股12月月均值再度下滑，來到8,298點。



圖 6 台灣近 10 年台股加權指數走勢

資料來源:經濟部統計處、台灣證券交易所/信義房屋不動產企研室分析編輯

(八) 相關政策

● 調降壽險業投資不動產收益率一碼

台灣金融監督管理委員會於2015年12月初，調降壽險業投資不動產收益率一碼，投資選擇隨之小幅增多；惟目前國內總體經濟表現疲弱，商用不動產收益率亦較其他國際城市低，在精華區標的釋出有限的情況下，**展望2016年投資市場，預期壽險投資不動產收益率調降，對於國內商用不動產成交價量影響有限，海外投資仍將受壽險資金青睞。**



● 壽險業資金投入公共建設應適度鬆綁

台灣金融監督管理委員會於2015年12月初公布，未來符合一定條件的保險公司，投資50億元以下的促參公共建設案，可事後備查，加速其競標重大公共建設案的速度及提高投資意願。目前金管會已通過「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法修正草案」，未來若壽險公司資本適足率（RBC）在200%以上者，將從現行保險業投資符合促參的公共建設案，投資金額在5億元以下，可事後報備，放寬至投資單一促參案金額在10億元以下，且不逾保險公司淨值10%者，可事後備查；且若是最近一期及最近二年 RBC 都在250%以上，且無內控重大疏失及重大罰案者，投資促參公共建設案金額在50億元以下、且不逾淨值10%者，也可事後備查。**該措施讓壽險資金得以有效去化且加速轉進公共建設投資。唯仍需在投資收益率的要求及營運管理有其相關配套規範，方得以衡平海外投資效益。**

● 壽險業力爭鬆綁投資海外房產

壽險業積極爭取調高投資海外不動產上限，從原來淨值一成調高到三成。現行法規規定，壽險公司投資海外不動產限額，是淨值的一成，若超限則須個案審查，即使如此，據民間業者統計，壽險公司海外獵地金額已超過900億元，成長相當快速。此外，依據保險業提升競爭力方案，金管會也將開放壽險業可以投資海外地方政府債，但不包含大陸地區。而基於風險考量，將要求壽險業只能投資信用評等 A-以上的地方政府債。預期若於2016年第一季修法通過，將影響壽險資金在國內的投資量能。

● 全台公告地價調漲1~3成

據內政部統計全國公告地價較前一次2013年評定調升30.54%，為1994年以來最大的升幅，其中宜蘭縣調升118%最多；另全國公告土地現值則較2015年調升6.7%，其中花蓮縣調升13.35%，漲幅較大。2016年適逢3年1次重新規定地價，地方政府調整時主要是參考過去3年土地市價變動幅度，並綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔等因素作最後決定，2016年全國公告地價占一般正常交易價格比例為20.50%，與2013年20.19%相當，顯示公告地價調幅已適度反映土地市價變動。整體而言，本次調整情形將有助於健全地方財政收入，促進稅賦合理公平。另內政部表示目前正在評估縮短3年調整公告地價期限，以期能即時反應市價變動。

● 台北市宣布2016年為公辦都更實施元年

台北市副市長林欽榮表示，2016年為台北市政府的公辦都更實施元年，推動策略，包括公布「台北市公辦都更實施辦法草案」及設立「台北市都市更新爭議調解委員會」等。同時，「台北市都市更新爭議調解委員會」將召集法、學界人士擔任調解委員調解，若調解不成，則未來難以推動的民辦都更只要經北市府確認符合公共利益、公共安全、緊急需要者，即能轉軌為公辦都更，並由都更中心擔任實施者。公辦都更在白皮書中具體有四個步驟：

- 1.政府出面，選定確實需要更新的地區，主動推動更新計畫台北市四、五樓以下老舊公寓及23處整建住宅，應該優先辦理。
- 2.政府出面，整合居民意願，擬定更新計畫政府應出面協助更新過程中最困難的規畫和整合過程，辦理都市計畫變更，協調公地參與更新，按公平的辦法分配更新後的利益，投入必要的公共設施，以及妥善安排弱勢住戶的安置跟照顧。
- 3.提供住戶的多元選擇更新區內之老舊建物，住戶可以選擇「原地改建分屋」、「估價轉賣政府」、也可以「易地分配新屋」。住戶可選擇自建、委建、合建等不同的興建方式。
- 4.公開遴選建商或營造商住戶可選擇不出錢，與建商合建。住戶也可選擇自己出錢，用房地向銀行貸款，自建或委託廠商興建。

貳、不動產景氣

(一) 大盤營建類股指數

近12個月營建類股指數低點落在2015年8月的216.94，10月實上升至本季最高點243.96，目前至12月又微幅下降至227.91。至2015年Q4為止，營建類股指數最高點仍與上季相同，為4月份的321.87，此後持續維持下滑趨勢。

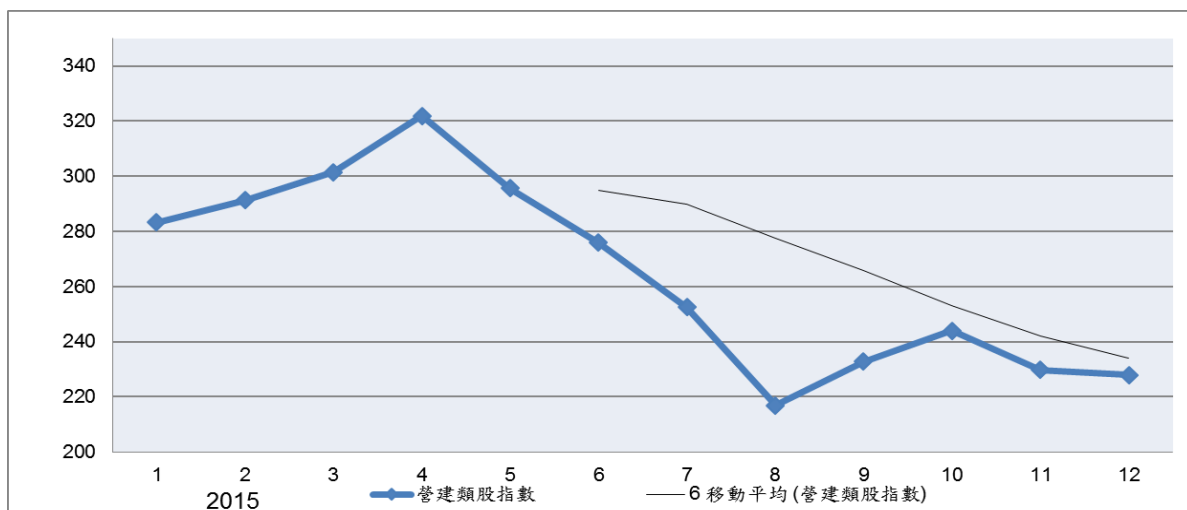


圖 7 台灣近 10 個月營建類股指數趨勢圖

資料來源:台灣證券交易所/台北市不動產估價師公會整理

(二) 銀行對營造業放款額

銀行對營造業放款額最新資料為2015年12月NT\$3,102.02億元。自上季最高點2015年8月NT\$3,115.1億元後，連續兩個月下降近2%，直至2015年11月達本季最高點NT\$3,122.75億元，12月又微幅下降。

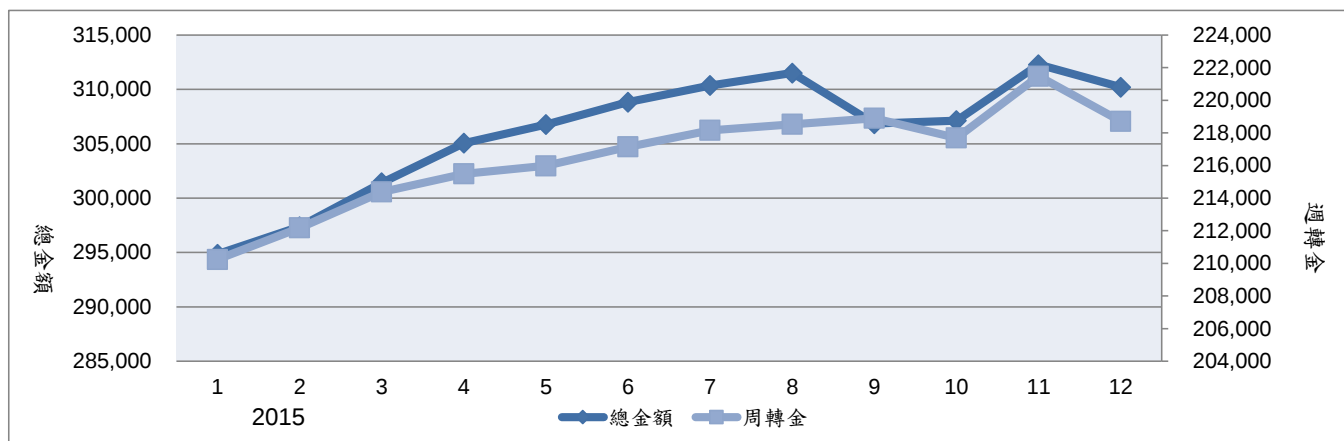


圖 8 台灣近 10 個月銀行對營造業放款總計

資料來源:中央銀行全球資訊網/台北市不動產估價師公會整理

(三) 五大行庫放款與利率變動

五大行庫2015年12月承作之購屋貸款總金額為863.71億元，購屋貸款利率2015年12月平均為1.904%，放款總額較去年同期相比大增106.22%，此乃因金管會於12月底時宣布解除從2011年開始列管的國銀不動產放款集中度限制，回歸各銀行自主授信，為不動產市場添新資金動能。。

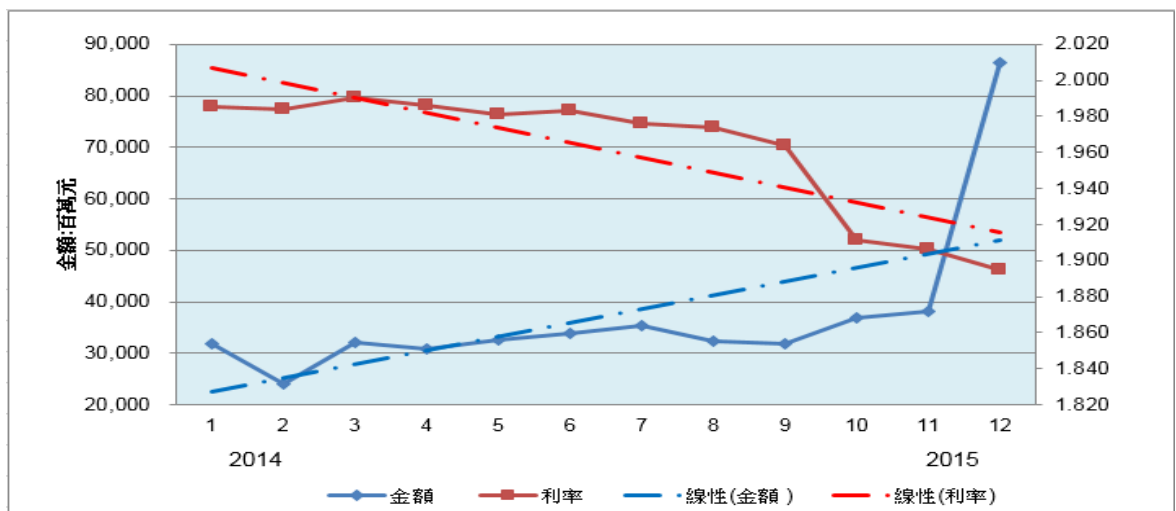


圖 9 台灣近 10 個月五大行庫放款與利率變動

資料來源:內政部統計月報/台北市不動產估價師公會整理

(四) 建物所有權買賣移轉

根據內政部統計，2015年12月建物所有權買賣移轉總樓地板面積為6,109,969平方米，與去年同期大增59.11%；移轉件數為48,870件，與去年同期相比大增62.14%，推測為2016年房地合一稅上路（1月1日以後不動產交易所得按實價課稅）所影響。

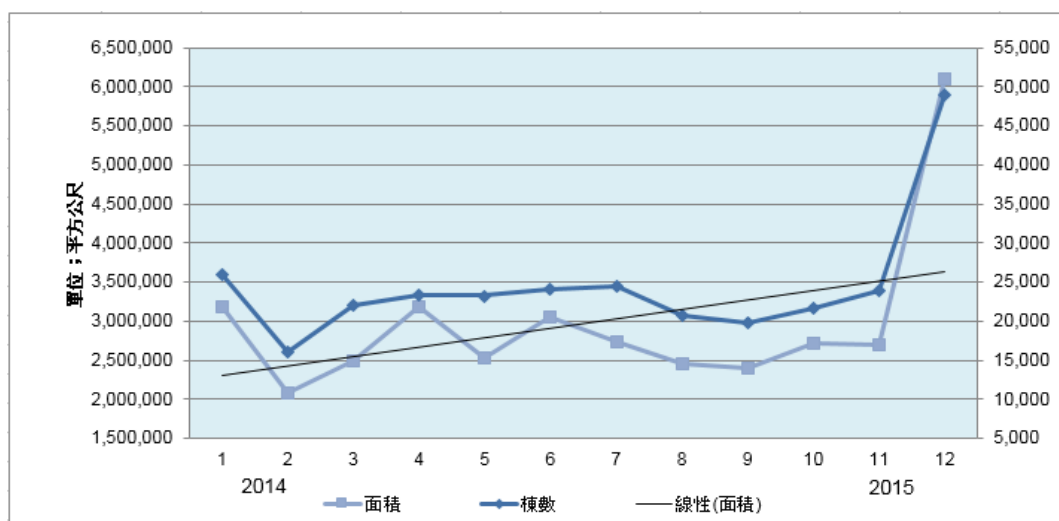
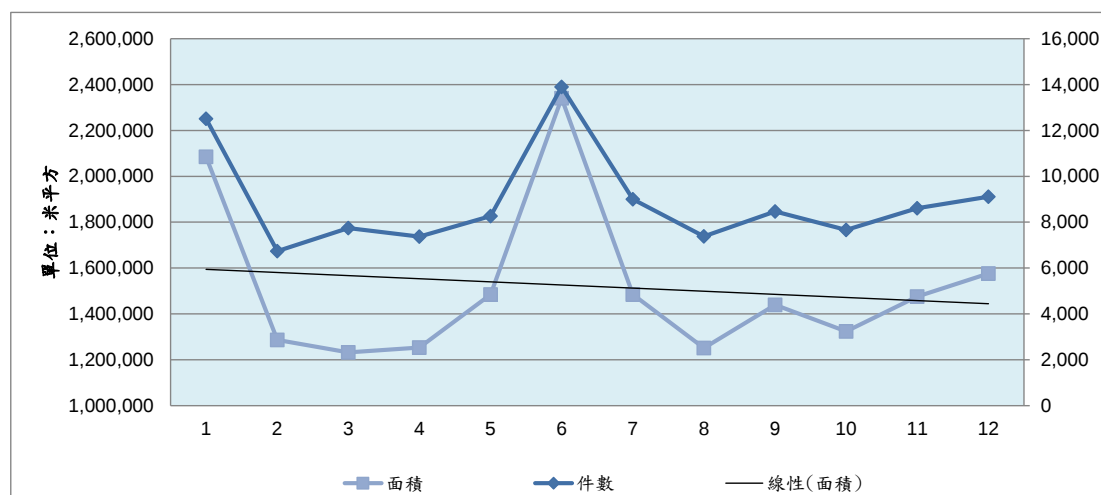


圖 10 台灣近 10 個月月買賣移轉件數變動

資料來源:內政部統計月報/台北市不動產估價師公會整理

(五) 住宅建造執照核發

根據內政部統計，2015年12月核發建造執照總樓地板面積為3,237,829平方米，與去年同期相比減少10.29%；核發件數為2,312件，與去年同期相比減少16.29%。住宅類建造執照樓地板面積為1,575,839平方米，占總樓地板面積48.67%，與去年同期相

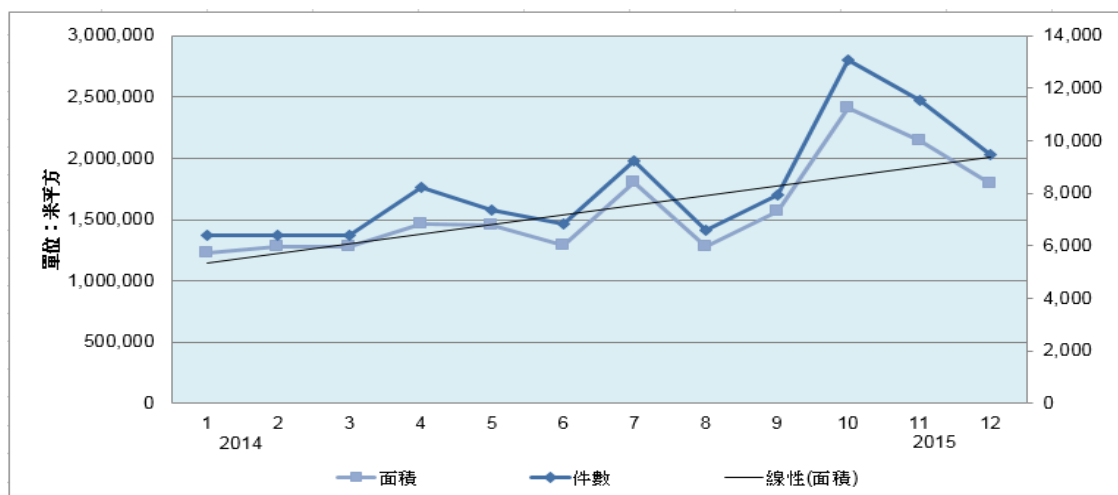


比減少18.90%。就單季比較而言，本季核發量較上季微幅上升。

圖 11 台灣近 10 個月住宅類建築執照核發總樓地板面積
資料來源：內政部統計月報/台北市不動產估價師公會整理

(六) 住宅使用執照核發

根據內政部統計，2015年12月核發使用執照總樓地板面積為3,587,194平方米，與去年同期相比減少了1.41%，核發件數為2,792件，與去年相比減少13.56%。住宅類建造執照樓地板面積為1,798,037平方米，占總樓地板面積50%，與去年同期相比減少



11%。本季的住宅市場的新供給較上季微幅上升。

圖 12 台灣近 10 個月住宅使用執照核發總樓地板面積
資料來源:內政部統計月報/台北市不動產估價師公會整理

參、投資市場

數宗商用不動產大案於本季截標，且連凍三年的壽險不動產最低收益率門檻調降，使第四季商用不動產交易量湧現。本季不含土地之買賣交易量約達新台幣489.53億元(15.20億美元)，約占2015年全年交易量63%。精華區重大個案之外，本季交易仍以自用為主，以辦公大樓與工業地產為大宗。全年觀之，2015年總交易量新台幣778.93億元(24.19億美元)，為自2008年金融海嘯以來最低投資總額，相較於2014全年交易量新台幣905.92億元(28.13億美元)亦減少約14%。

表 2 大宗成交案金額		(新台幣 億元)		
	2014Q4	2015Q3	2015Q4	
辦公大樓	76.98	14.28	99.05	
零售商場	36.44	4.15	270.34	
廠辦	42.34	51.39	31.52	
工業地產	38.21	27.89	86.23	
旅館	0	0	0.00	
其他	0	0	2.39	
總計	193.97	97.71	489.53	

資料來源：DTZ 戴德梁行研究部

第四季交易量遽增主因，係新光人壽以新台幣270.34億元(8.39億美元)售予富邦人壽台北市信義區新光三越A8館，創下目前商用不動產單筆最高交易金額。該標的基地面積約2,650坪、樓地板面積約2.1萬坪，具穩定租金收益，收益率約2.55%，該案為金管會調降壽險不動產收益率後首宗交易案。

土地市場亦於本季出現指標個案。外資子樂開發及碩河開發以新台幣約151.23億元(4.7億美元)，共同取得原中信金信義總部松壽大樓所有權持分95%，其餘5%土地所有權持分由中信金保留進行合建。該標的土地面積約1,963坪，將由子樂開發及碩河開發共同開發，預計規劃多功能商業大樓。

工業地產方面，本季指標性交易為宏達電以新台幣60.60億元(1.88億美元)，將桃園市桃園區約36,140坪廠房售予英業達，預計作為台灣研發總部。

表 3 主要成交代表				(新台幣 億元)
項目名稱	類型	買方	區位	價格
新光三越A8館	零售	富邦人壽	台北市 信義區	270.34
元大金控大樓	辦公	元大商業銀行	台北市 松山區	43.98
台北時代廣場	辦公	齊裕營造、潤隆	台北市 中山區	27.23
桃園廠房	工業	英業達	桃園市 桃園區	60.60

資料來源：DTZ戴德梁行研究部

肆、辦公市場

2015年第四季的辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,011元，空置率約6.94%。

2015年包括國泰置地廣場、合庫銀行總行大樓、潤泰松山大樓等新供給，總計增加了約6.8萬坪的辦公室面積，加上潤泰南港大樓也興建完成，台北市的A級辦公室新供給增加，影響台北市A級辦公室的平均空置率上揚，達到約10.75%，年漲幅約3.59個百分點。但辦公室租金也隨之調升，第四季A級辦公室租金來到每月每坪新台幣約2,606元，年漲幅約1.57%。

由於外商及頂級企業對於A級辦公室仍有強烈需求，包括台灣大哥大、美孚建設集團等均承租A級辦公室，展望2016年，A級辦公室將有穩定去化。

受到整體經濟的影響，台北市的B級辦公室因區位優良且租金較低，企業降低租賃費用轉而尋找B級辦公室。2015年的B級辦公室需求增加，全年度空置率下降約0.89個百分點，來到約4.01%，為近年9年來的新低點。

2015年第四季數筆大型辦公室成交，全年度辦公室總成交金額達到總商用不動產成交金額的約28%。

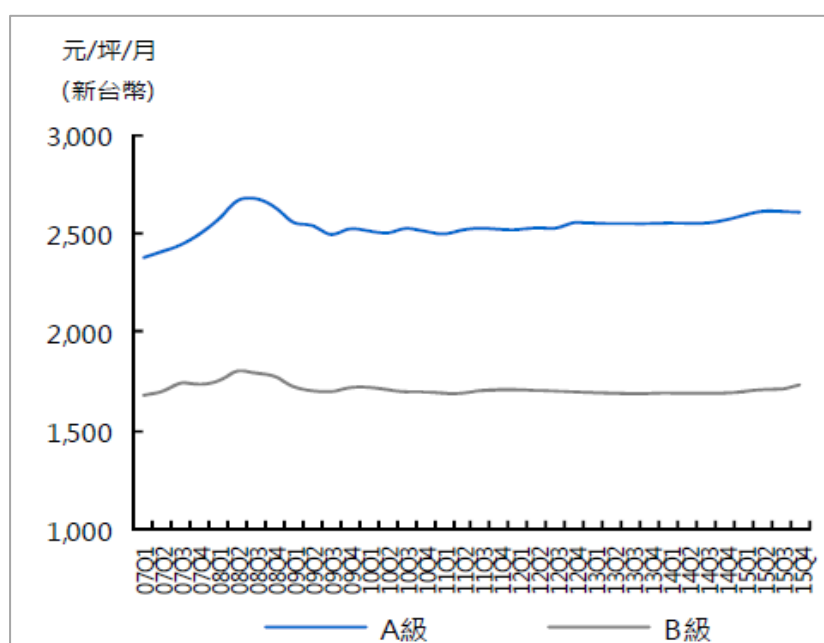
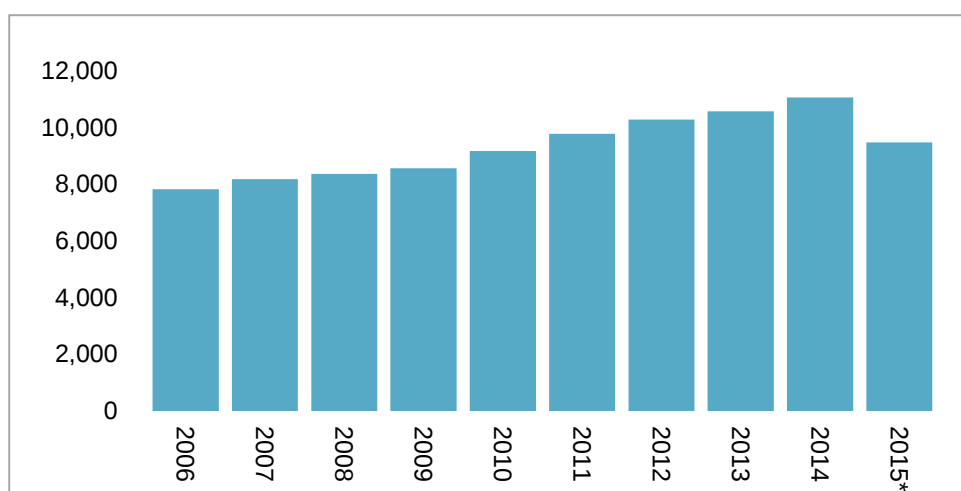


圖 13 近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖

資料來源：瑞普萊坊

伍、零售市場

累計2015年1至10月綜合商品零售業營業額為9,481億元(294.4億美元)，較去年同期增加4.3%。其中超級市場業突破其他零售業，呈現較明顯的漲幅，較去年同期增加7.8%為最高，百貨公司業營業額成長則在年中慶後趨緩，以平均4.8%次之，零售式量販業則以



4.5%再次之。

圖 14 台灣綜合商品零售業營業額(2006 年 – 2015 年 10 月)
(新台幣億元)

資料來源：經濟部統計處

台北市各主要商圈面臨不同考驗，忠孝商圈因持續進駐的快速時尚品牌搶佔大坪數店面，以及因為總價壓力店面分割出租，忠孝東路四段暫時難再有250坪以上的大店面釋出，人潮聚集的巷道成為零售業另覓聚點新選擇，創造大店面、低總價、高人氣的三贏機會，Adidas及香港潮牌Izzue等知名品牌均設有巷內據點。

西門商圈表現可圈可點，觀光熱潮持續發酵，繼第一家鳳梨酥伴手禮店在峨嵋街及漢中街口設點後，本季新增兩間糕餅店，搶攻觀光生意。知名電動機車品牌Gogoro亦租下西寧南路33.85坪的店面，有別於信義區的大店，西門店以貼近人群的方式，同時達到國際行銷的效果。本土內衣品牌Easy Shop無力負荷高漲的店租，退出原旗艦店，由Adidas取代租下全棟4層樓，合計面積超過300坪的店面。

站前商圈因交通位置優勢，平價商旅持續開幕，籌備中的日系甜點品牌Pablo將進駐添好運旁店面，本地人氣咖啡店Drip Café租下南陽街台灣人壽南陽大樓2樓，加上預計年底於館前路遠航大樓2至3F正式營運的Campus Café，餐飲品牌持續進駐中。此外，H&M站前店約780坪新開幕，NET重新包裝成為B1~4F的大店迎戰，站前商圈因一系列的改頭換面煥然一新。

中山商圈近期受國際精品市場不景氣影響，晶華酒店周圍精品業紛紛歇業，南京東路部份店面因都市更新熄燈，整體商圈版圖縮小。

本季百貨商場新供給方面，微風信義於台灣百貨公司密度最高的一級戰區信義區熱鬧登場，主打獨家代理的高級精品、餐飲品牌及多國語言服務，創造商品及服務差異化。汐止iFG遠雄購物中心全部樓層開幕，鎖定汐止居民及汐科上班族。因面臨經濟萎縮，消費力下降，但仍有高檔需求，有別於一般商場，業者轉而開發Outlet Mall吸引消費者，華泰名品城位於高鐵桃園站區，塑造美式Outlet村風格，第一期開發區搶先於年底開幕，預期借重北台灣高人口密度及交通可及性之優勢，開拓商場新契機。

表 4 未來新供給

區域	項目名稱	營業面積(坪)	開幕時間
新北市林口區	三井Outlet Park	42,500 (總開發面積)	Q1 2016
台北市南港區	環球購物中心	2,600	Q3 2016

資料來源：DTZ戴德梁行研究部

陸、工業市場

根據2015年交易資料顯示宜蘭利澤工業區、台南科技工業區、彰濱工業區、斗六擴大工業區、雲林科技工業區、台中大甲幼獅工業區及彰化社頭織襪產業園區等土地價格有微幅上漲趨勢，而花蓮光華工業區、高雄臨海工業區、岡山本州工業區等土地價格則呈現持平趨勢，其各工業區年度行情分析如下：

（一） 宜蘭利澤工業區

毗鄰利澤工業區之龍德工業區因開發較早，進駐率較高，而利澤工業區雖進駐率較低，但在近年來工業土地需求增加的情況下，交易情形亦比往年增加，工業區內陸續有廠商進駐，區域內行情有小幅成長之趨勢。以當地目前價格水準反應合理市價每坪約25,000~35,000元。

（二） 花蓮美崙工業區

本區因交通不便，影響區域發展，目前合理市價每坪約30,000~40,000元。

（三） 彰濱工業區

彰濱工業區機能健全，聯外交通便捷，在西濱快速道路開通後，更加速帶動沿海一帶之工業發展，目前本區內空地仍多，正在積極招商中，市場調查結果區內近年來土地交易狀況略有增加，價格穩定成長。市場調查結果成交價格每坪約19,000~29,000元。

（四） 彰化社頭 織襪產業園區

本區近鄰區域近三年來工業土地較少有交易，市場行情呈現穩定成長，目前成交價格每坪約30,000~50,000元。

（五） 雲林科技工業區

雲林科技工業區屬新興工業區，目前大北勢區內土地大部分已出租或出售，進駐廠商情形日趨良好，竹圍子區則進駐率較低，現況空地仍多，目前正在積極招商中，市場調查結果區內近年來土地交易狀況略有成長，成交價格每坪約35,000~50,000元。

（六） 斗六擴大工業區

本區北側為原斗六工業區廠商進駐率較高，擴大工業區現況空地目前仍稍多，進駐率不高，市場調查結果區內近年來因土地交易增加，帶動整體交易價格，目前成交價格每坪約35,000~45,000元。

(七) 台南科技工業區

台南科技工業區鄰近之和順工業區及總頭寮工業區因面積坵塊較小，進而顯現出台南科技工業區之優勢。2015年呈現小幅成長，市場調查結果成交價格每坪約55,000~70,000元。

(八) 台中大甲幼獅工業區

目前本區現況土地利用狀況良好，土地使用率約為97%，在全台工業區整體需求增加的影響下，成長幅度較為明顯，目前成交價格每坪約70,000~90,000元。

(九) 高雄臨海工業區

本區屬於綜合性工業區，臨海工業區交易價格經去年價格補漲後，今年度價格呈現穩定，目前成交價格每坪約35,000~45,000元。

(十) 岡山本州工業區

本區面積適中，臨路及交通等規劃完善，整體進駐率高，價格呈現穩定狀態，目前成交價格每坪約65,000~75,000元。

表 5 十大工業區土地成交行情表

縣市	工業區	區域行情(元/坪)
宜蘭	利澤工業區	25,000~35,000
花蓮	光華工業區	30,000~40,000
彰化	彰濱工業區	19,000~29,000
彰化	彰化社頭織襪產業園區	30,000~50,000
雲林	雲林科技工業區	35,000~50,000
雲林	斗六擴大工業區	35,000~45,000
台南	台南科技工業區	55,000~70,000
台中	大甲幼獅工業區	70,000~90,000
高雄	高雄臨海工業區	35,000~45,000
高雄	岡山本州工業區	65,000~75,000

資料來源：宏大不動產估價師事務所