

台北市不動產估價師公會
2016年第2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2016年7月15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	10
貳、 不動產景氣	12
(一) 大盤營建類股指數	12
(二) 銀行對營造業放款額	12
(三) 五大行庫放款與利率變動	14
(四) 建物所有權買賣移轉	15
(五) 住宅建造執照核發	16
(六) 住宅使用執照核發	16
參、 投資市場	18
肆、 辦公市場	19
伍、 零售市場	20
陸、 工業市場	21

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.....	18
表 3 主要成交代表.....	18
表 4 未來新供給.....	20
表 5 西湖段廠辦市場指標.....	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 8 台灣近 10 個月營建類股指數趨勢圖.....	12
圖 9 台灣近 10 個月銀行對營造業放款總計.....	12
圖 10 台灣近 10 個月五大行庫放款與利率變動.....	14
圖 11 台灣近 10 個月月買賣移轉件數變動.....	15
圖 12 台灣近 10 個月住宅類建築執照核發總樓地板面積.....	16
圖 13 台灣近 10 個月住宅使用執照核發總樓地板面積.....	17
圖 14 近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖.....	19
圖 15 西湖段廠辦租金及空置率.....	21

總體經濟

(一) 台灣近五年重要社經指標

- 2015年全年經濟成長率為0.65%。2016年第二季預測值為1.06%，仍審慎保守。
- 美國大選的不確定性及歐洲經濟體震盪，使亞洲經濟體成為避險區，推升亞洲貨幣，台幣兌美元匯率為31.99，預期避險基金退場後，台幣即有回跌空間。
- 生產製造、進出口及外銷訂單雖仍持續負成長，惟已縮小跌幅。
- 民間消費及民間固定投資的成長率及整體勞動指標仍表現平穩。
- 投(增)資金額計美金55億299萬4,000元，較上年同期成長176.76%，金額成長係因5月份核准荷蘭商 MICRON TECHNOLOGY B.V.增資臺灣美光半導體股份有限公司，再透過臺灣美光半導體股份有限公司以約美金33億3,391萬3,000元，併購取得國內上市公司華亞科技股份有限公司100%股權較大投資案所致。

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	2016Q2	
經濟	1、經濟成長率	4.19	2.06	2.23	3.74	0.65	1.06	(預測)
	2、每人GDP(美元)	20,027	21,308	21,902	22,632	22,294	21,979	(預測)
物價	1、消費者物價年增率(%)	1.42	1.93	0.79	1.20	-0.31	1.54	(1-6月)
	2、躉售物價年增率(%)	4.32	-1.16	-2.43	-0.56	-7.29	-4.10	(1-6月)
生產	1、工業生產年增率(%)	4.40	-0.30	0.70	6.40	-5.85	-2.92	(1-5月)
	2、製造業生產年增率(%)	4.70	-0.30	0.60	6.60	-5.29	-3.41	(1-5月)
	3、核發建照面積年增率(%)	9.50	-3.70	20.90	-2.80	-10.29	-27.41	(1-5月)
	4、核發使用執照面積年增率(%)	7.80	7.20	3.60	10.20	-1.41	1.72	(1-5月)
消費	1、民間消費成長率(%)	3.10	1.80	2.40	3.00	2.28	1.46	(預測)
	2、集中市場加權股價指數(平均)	8,156	7,481	8,093	8,992	8,298	8,378	(1-6月)
投資	1、固定投資成長率(%)	2.30	-2.60	5.00	1.70	1.52	1.52	(預測)
	2、民間固定投資成長率(%)	0.30	-0.40	6.70	3.40	3.11	1.09	(預測)
	3、核准僑外投資年增率(%)	30.00	12.20	-11.30	17.00	-49.97	176.76	(1-6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	6.10	(1-6月)
貿易	1、海關進口年增率(%)	12.00	-3.90	-0.20	1.60	-14.90	-10.70	(1-6月)
	2、海關出口年增率(%)	12.30	-2.30	1.40	2.70	-13.80	-9.10	(1-6月)
	3、外銷訂單年增率(%)	7.20	1.10	0.40	6.70	-12.30	-8.40	(1-5月)
金融	1、匯率(美元兌台幣)(期末)	30.29	29.14	29.95	31.72	33.07	31.99	(7月15日)
	2、外匯存底(億美元)(期末)	3,855	4,032	4,168	4,190	4,260	4,336	(6月)
	3、本國銀行逾放比率(%) (期末)	0.43	0.40	0.38	0.25	0.23	0.28	(5月)
	4、貨幣總計數M2年增率(%)	5.80	4.20	4.80	5.70	5.68	4.88	(1-5月)
勞動	1、勞參率(%)	58.17	58.35	58.43	58.54	58.72	58.65	(1-5月)
	2、失業率(%)	4.39	4.24	4.18	3.96	3.87	3.88	(1-5月)

資料來源:行政院主計處(2016.7.15)，台北市不動產估價師公會整理

(二) 經濟成長率

雖然全球景氣成長步調維持低緩狀態，而中國供應鏈自主化政策排擠效應持續，但在半導體市況回溫，來台旅客續增，再加上農工原料價格跌幅收斂，近期出口較預期理想，第二季經濟成長率概估值為0.69%，優於原預測的0.48%，在經濟成長率出現連三季負成長之後首度轉正。若下半年預測維持不變，今年可望保1。

主計總處解釋，近期來台陸客雖減少，但其他國家旅客成長8.02%，使得第二季整體來台旅客人數仍有2.2%的成長，持續推升服務輸出。在內需部分，第二季內需動能略低於預測數，其中資本形成實質負成長3.11%，比預期差，但第二季車市在舊換新補貼政策激勵下，買氣回升，汽車新增掛牌數增4.71%，油品銷售亦穩定成長，雖然受到行動電話新舊產品交替空窗影響，整體零售業營業額仍增1.21%；概估第二季民間消費成長1.05%，對經濟成長貢獻0.53個百分點。

而下半年情勢部分，當前復甦力道仍疲弱，但從領先指標、景氣燈號及出口走勢看來，復甦趨勢相對明顯。不過，因受到英國脫歐、恐攻頻傳、貿易保護主義等諸多不確定性的干擾，後續仍須審慎面對。

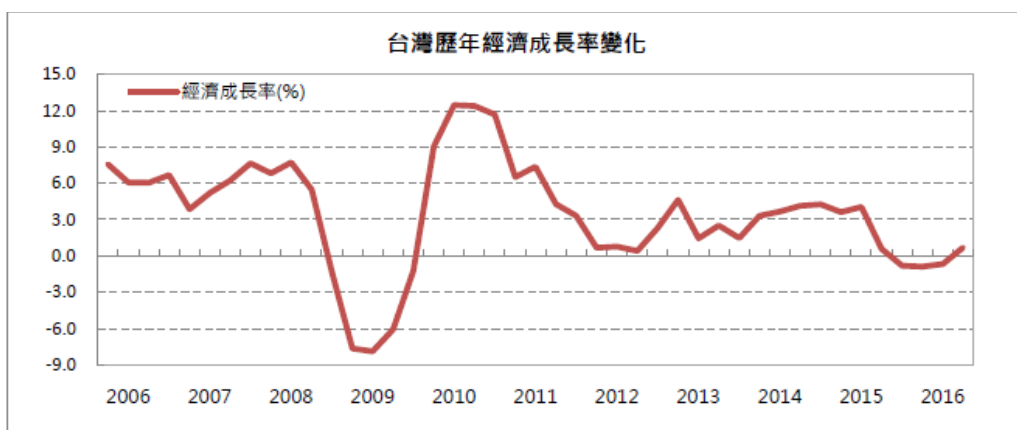


圖 1 台灣近 10 年經濟成長率變化

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

景氣燈號終止連十藍，自今年4月起燈號轉向黃藍燈，5、6月燈號亦續呈黃藍燈，6月景氣對策信號分數則維持在20分，與5月份相同，略高於4月份的17分。由於景氣領先指標、同時指標均維持上升走勢，從燈號、領先及同時指標的走勢觀察，當前國內景氣沒有變差，雖有改善但幅度平緩，顯示國內景氣呈現緩步回溫態勢。

根據國發會公布的統計數據顯示，6月份有海關出口值由藍燈轉黃藍燈，分數較前一月增加1分，但機械及電機設備進口值由黃紅燈掉到綠燈，分數減一分，其餘7項指標不變下，綜合判斷分數維持20分。國發會指出，下半年手持行動裝置推陳出新，帶動電子零組件需求增強，我國出口可望改善，惟英國脫歐、地緣政治風險等干擾全球經濟表現因素，對台灣的貿易表現應會造成一定程度影響，後續效應仍有待觀察。

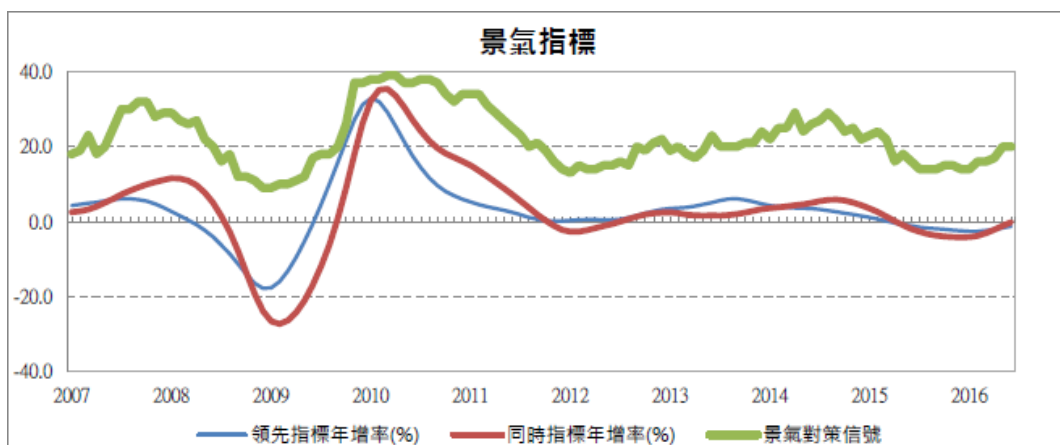


圖 2 台灣近 10 年景氣指標變化

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

受到去年颱風與今年寒害影響，干擾近期水果產銷情形，導致水果類上漲三成多，使得6月消費者物價總指數（CPI），較去年同期上漲0.90%，亦較前一月上漲0.34%，季調後則下跌0.08%；若以今年上半年平均值來看，則較去年同期上漲1.54%。由於水果類物價受天候干擾的遞延影響，漲幅達35.81%，為2005年12月以來的新高。蛋類、水產品、蔬菜、外食費與肉類也都上漲。此外，近期開始適用夏月電價，電費上漲20.53%的，油料費亦反映國際油價上漲2.79%。不過，若與前幾個月物價年增率都超過1%相較，6月物價漲幅已相對平穩。

在躉售物件指數（WPI）部分，受到化學材料、石油及煤製品等類價格下跌影響，6月WPI較5前月上漲0.36%，較去年同期跌2.67%，為連續22個月呈現負成長，季調後則下跌0.16%；若以今年上半年平均值來看，則較去年同期下跌4.1%左右。

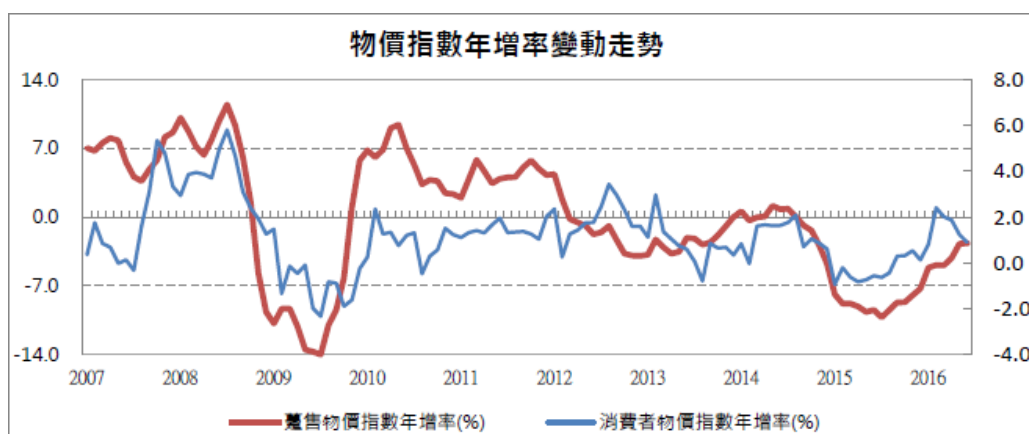


圖 3 台灣近 10 年物價指收年增率變化

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

根據央行統計，今年6月 M1B 年增率6.23%，仍高於 M2年增率4.42%，在去年9月轉為「黃金交叉」後，已延續第10個月，顯示台股資金依舊充沛。其中6月 M1B 年增率較5月略下滑，主要是活存成長趨緩，M2上揚主要則是銀行放款與投資成長及外資轉匯入的結果；累計今年1至3月 M1B 及 M2平均年增率分別為6.34%及4.80%。

此外，6月準備貨幣日平均數為3兆5,120億元，較5月減少5億元。其中，流通中通貨減少21億元，金融機構存放央行準備金則增加16億元。6月日平均準備貨幣年增率為6.55%，較5月的5.46%上升1.09個百分點。累計今年上半年日平均準備貨幣的平均年增率為5.82%，較去年同期的5.93%為高。

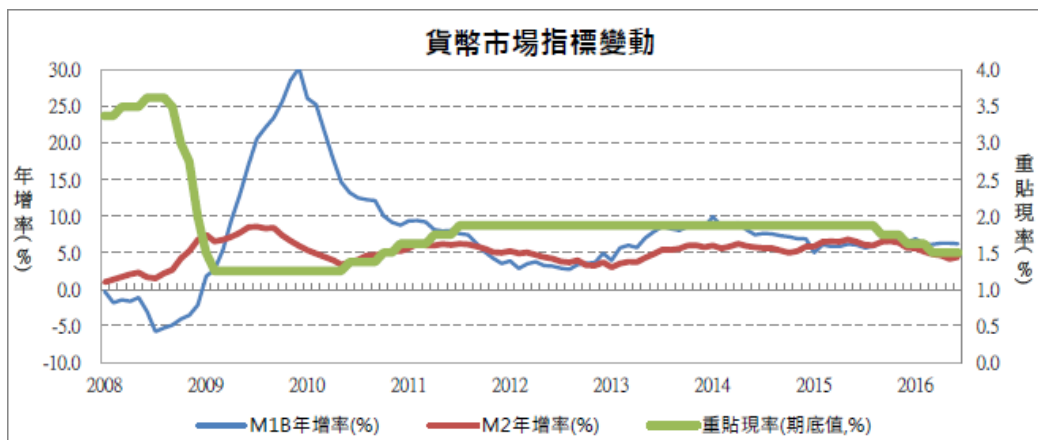


圖 4 台灣近 10 年貨幣市場指標變化

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

外銷訂單連15黑！經濟部公布6月外銷訂單357億美元，年減2.4%，但較前一月增加5.9%，經季調後較前一月增加1.7%。合計今年上半年外銷訂單為2,010.7億美元，較去年同期減少約7.4個百分點，為金融海嘯以來最糟成績。不過，下半年景氣可望緩步回溫，預估7、8月接單有機會轉正。

由於蘋果、三星都將於下半年發表新品，手機晶片需求增溫，帶動晶片設計、晶圓代工、封測等半導體產業供應鏈接單續增。不過，資通訊產品因接自日本筆電訂單萎縮，以及電腦市場需求相較去年同期疲弱，6月訂單年增率為負值。精密儀器雖已連續20個月負成長，但近期因面板景氣回溫，市場供給吃緊，價格穩定上揚，惟接單仍較去年同期下滑，但減幅已是近9個月最低。傳產接單部分，機械因部分廠商接獲生產設備的長期訂單，工具機表現不錯，加上匯率貶值，使機械6月接單微增，不過，機械在連續14個月負成長後首次轉正，能否視為市場需求增加，仍有待觀察。

而在英國脫歐的影響部分，英國脫歐公投後數日經濟情勢較動盪，但股匯市近期已穩定，加上對英國接單占我整體外銷訂單比重較小、僅1.25%，預估短期變動不大，長期則需觀察英國若脫歐對全球經濟的影響而定。

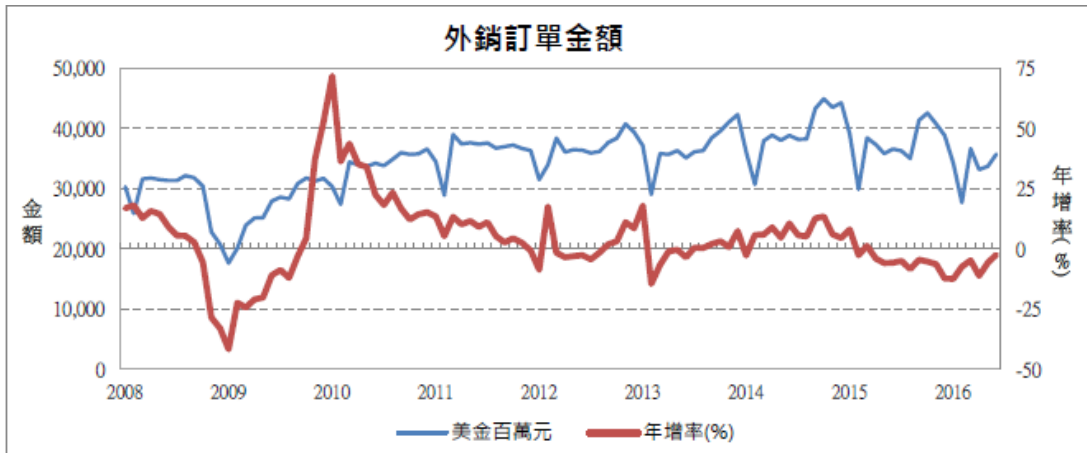


圖 5 台灣近 10 年外銷訂單金額年增率變化
資料來源:經濟部統計處/信義房屋不動產企研室分析編輯

(七) 台股走勢

今年第一季台股曾一枝獨秀，但自4月以來受到第一季季報匯損壓力等利空襲擊，再加上5月報稅季節來到，以及新舊政府政權交接等雜音干擾，大盤一路走軟，4月線重挫366點，月線創近8個月最大跌幅，重挫4.2%，成交值更掉到1.48兆元，較3月的2.14兆元衰退3成，市值更由25兆7,982億元降至24兆6,917億元，大減1兆1,065億元，市場人氣明顯退潮。

不過，520後中國大陸反應並未過於激烈，減輕市場擔心的兩岸政治面變數壓力，而台灣4月景氣對策信號由藍燈轉呈黃藍燈，基本面有好轉現象，加以美股回測年線後又轉強上攻，歐美股市9周 KD 值向上，中期漸轉強，5月集中及櫃買兩市場指數月 K 線都翻紅。

6月指數原有緩步墊高跡象，但受到6月下旬英國公投意外脫歐，引發全球股市重挫的影響，大盤當日亦出現逾300點的重挫，但台股基本面仍具備相當投資價值，在短線出現急速修正後，反而吸引資金投入，再度推升大盤走勢，6月收盤站上8,600點，來到8666.6點，上漲130.99點，漲幅1.53%，惟季線仍小幅下跌78點。

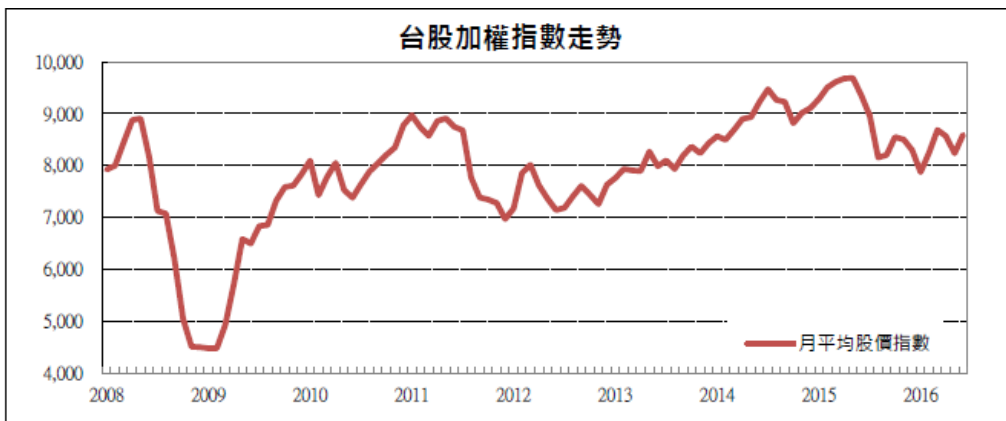


圖 6 台灣近 10 年台股加權指數走勢
資料來源:經濟部統計處、台灣證券交易所/信義房屋不動產企研室分析編輯

(八) 相關政策

● 初審通過修改所得稅法修法 遏止捐地超額抵稅歪風

立法院初審通過「所得稅法」新增條文，納稅義務人捐贈非現金財產給政府、教育機構等，申報綜所稅時，應以實際取得成本列舉扣除額計算，遏止捐地超額抵稅歪風。雖然財政部在2003年頒布解釋令，限制捐地抵稅只能抵土地公告現值16%的標準，惟大法官於2012年做出釋憲解釋，指出財政部以解釋令規定實物捐贈抵稅比率，違反憲法「租稅法律主義」，認定該解釋令違憲而促使本次的修法。目前初審通過內容係指，納稅義務人、配偶及受扶養親屬，捐贈土地等實物，在列報隔年綜所稅捐贈扣除額時，其金額計算應以實際取得成本為限，捐贈人若舉不出成本，國稅局可不同意抵稅。若土地等捐出的財產來源為繼承、受贈，納稅人無法拿出成本證明，或因折舊、耗損等因素使成本與捐贈價值差異太大，或所捐贈財產價值會隨時間波動等情況，可採推計課稅，財政部有權每年核定、公告扣除額認列標準。若無法提出取得成本證明，亦可仿照國外作法以公正估價報告來認定該成本。

● 研議調整地上權地租以促進民間投資

全國公告地價大幅調高約30%，牽動地上權地租也隨之大幅提升，提高投資風險。財政部因此研議調整地上權地租率。國產署初步規畫兩大方向，一是參考BOT減租機制，設定上限天花板；二是將現行地租由公告地價的3.5%，改為1%至3.5%之間機動調整。財政部解釋，目前國有地設定地上權案，得標廠商每年須繳納租金，租金為公告地價的3.5%，其中的1%為國產署繳給地方政府的地價稅，因此這1%須與公告地價連動，剩下的2.5%可機動調整。至於新方案實施後，過去已經完成簽約的地上權案屬民間商業契約，涉及條約就必須考量公平性，除非是通案處理，否則難以針對個案溯及既往。以上為公有土地之新制修改方向。惟非屬公有土地設定地上權的評估係將地上權權利金與地上權期間的地租現值一併估計，再衡酌投資人的負擔能力，折算地上權權利金及地租的分攤，以協助投資人進行財務規劃。台北市政府市政會議於2016年6月亦通過「台北市市有非公用土地設定地上權實施要點」修訂內容，將地租漲幅設定上限，即相較前一年度以調整6%為最高上限。對於現行的「台北市市有土地出租租金計收基準」部分，財政局也將配合修訂，預定6月底可以完成，亦即設定地上權案件如有部分土地是提供給政府機關、公益團體等單位使用，該部分土地租金再打六折。

● 12縣市同步調整房屋標準單價

房屋稅屬於地方稅，繼2012年宜蘭縣、2014年台北市等4縣市調整房屋標準單價之後，台南市、新竹縣市、南投縣、彰化縣、雲林縣、屏東縣、台東縣市、基隆市、嘉義市、連江縣等全台12縣市預計在2016年進行房屋標準單價調整，預計2017年起適用。因房屋標準單價多年未作調整，勢必將使房屋稅有所波動。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，由於此次調整多達12個縣市且調幅預期「非常有感」，連契稅也將三級跳，因此建議有購屋需求者要掌握自身能承擔的財務支出，甚至優先考慮中古屋，以避開每年得繳納高額房屋稅的窘境。從上開建議可推知，一定年期內的新成屋及預售屋將因持有稅負擔的影響而較難去化或流通。

- **鬆綁容移條件以推動防災型都更**

新北城鄉發展局長邱敬斌於2016年5月指出，將把現行基地須面臨8公尺以上道路才能申請容積移轉的規定，放寬到6公尺就可提出申請。根據新的條件，都更基地面臨6公尺、面積有500平方米以上，如果可以自行開闢8公尺以上聯外道路系統，上限可有30%或40%的容積移轉。如果無法自行開闢8公尺的聯外道路系統，基地就必須自行退縮達8公尺；但容積移轉上限就只有15%。而為鼓勵建物位處危險之虞地區、如耐震不足等，必須拆除重建，邱敬斌指出，基於安全，這些建物所在的基地要進行都更，就不受道路面寬多少公尺、基地面積多大的限制，市府都會積極協助建物進行都更；但，在申請審查時，基地要自行退縮達8公尺，容積移轉上限可有15%。市府指出，新的條件及辦法，將從2016年7月1日開始實施。

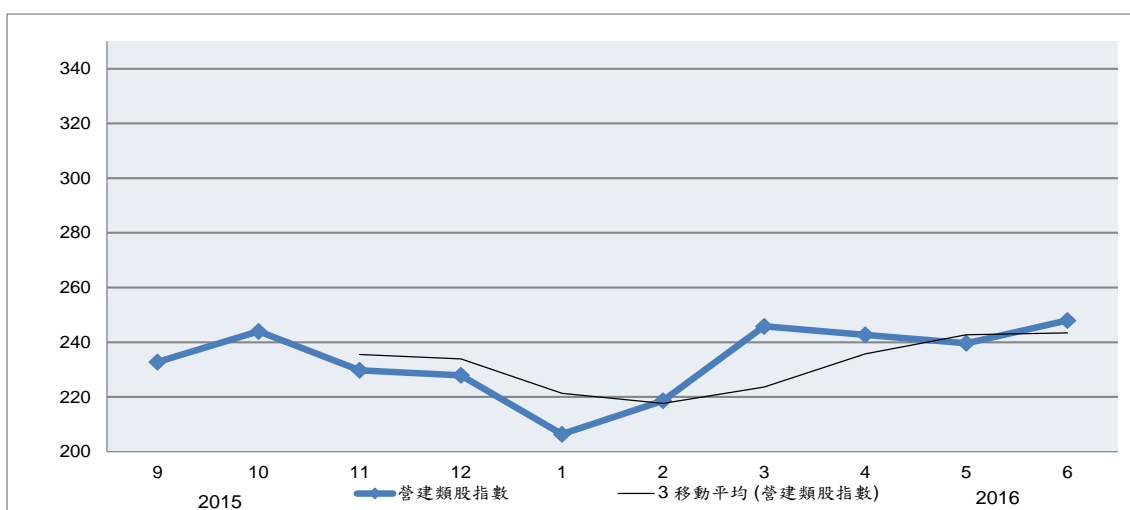
- **國土計畫法正式施行**

攸關國土永續發展的「國土計畫法」於2016年5月正式施行，將由中央擬訂全國國土計畫，由地方政府劃設國土保育地區等四種國土功能分區。內政部表示，「國土計畫法」施行後，現行國土空間規劃及土地利用管理制度將有變革，未來由各級主管機關擬定國土計畫，劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等四種國土功能分區，取代現行非都市土地十一種使用分區及十九種使用地，明確劃分土地利用方式，引導土地有秩序地開發利用，且不得因個案開發需要，申請變更國土功能分區，所有土地利用方式都應符合國土計畫及其相關管制規定。依據規定，「國土計畫法」施行後二年內，內政部應公告實施全國國土計畫；施行後四年內，直轄市、縣市政府應公告實施「直轄市、縣市國土計畫」；施行後六年內，直轄市、縣市政府應公告「國土功能分區」，亦即2022年5月1日前，國土功能分區將全面上路。讓國土永續發展邁入新的里程碑。內政部表示，對於土地因為劃設國土功能分區，導致劃設前屬合法可建築用地，被劃為國土保育地區的非可建築用地，將設置「國土永續發展基金」，給予適當補償。

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2016年1月的206.35，6月時上升至本季最高點247.98，較上季最高點2016年3月的245.83微幅增加0.87%，整體趨勢呈微幅上升。受到國內景氣持續低迷的影響，且7月1日起央行再度降息，並牽動新台幣走貶，國內營建股今日反映降息利多，市場預期房市方面，政府可望鬆綁豪宅的交易



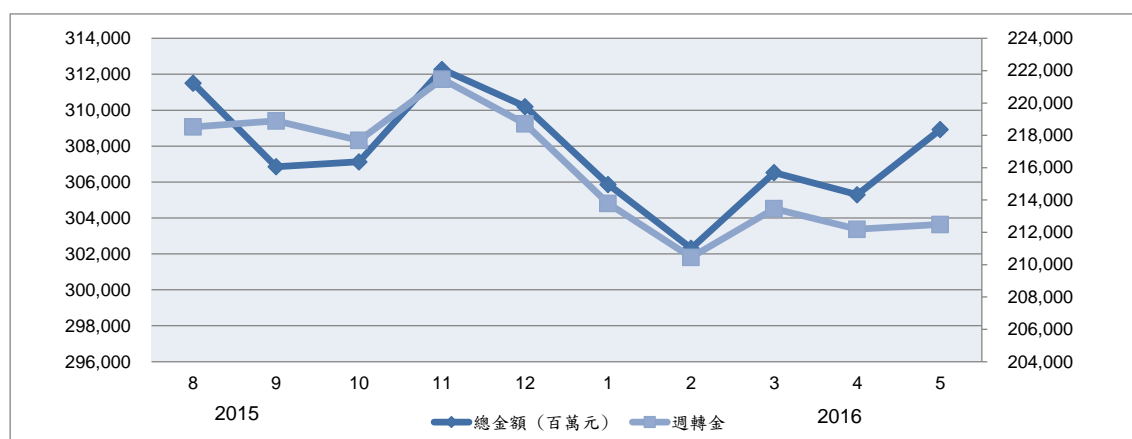
管制，加上高殖利率特色，整體營建類股上揚。

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2016年5月NT\$3,089.25億元。自上季最高點2015年11月NT\$3,122.75億元後，連續三個月下降近3.2%，至2016年2月達到最低點



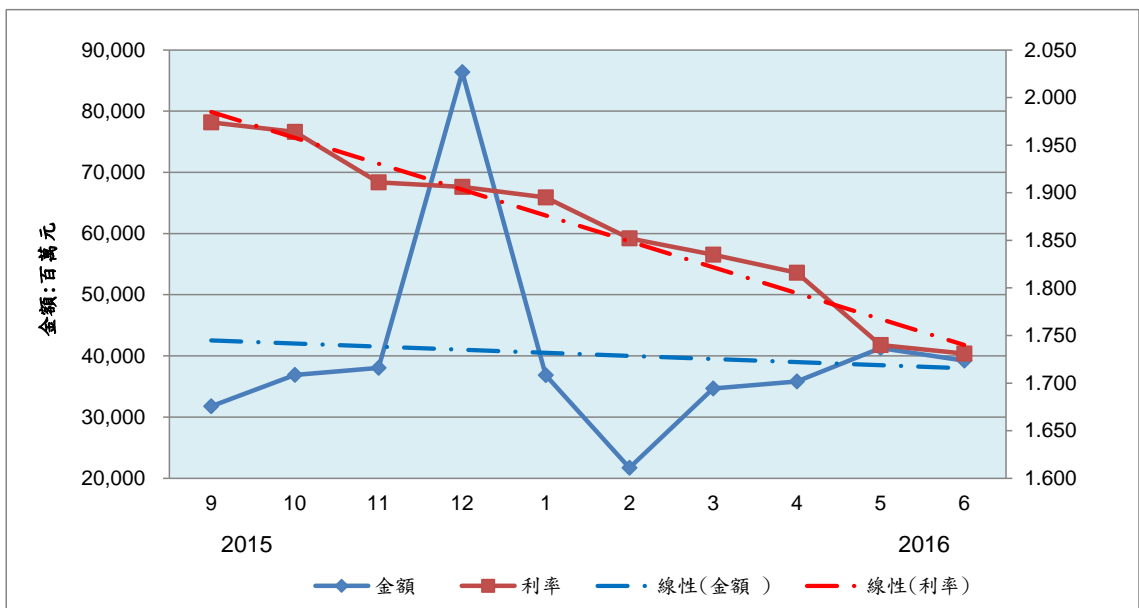
NT\$3,023.16億元，本季放款額呈微幅上升趨勢。

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2016年6月承作之購屋貸款總金額為392.09億元，購屋貸款利率於2016年6月平均為1.724%，放款總額較去年同期相比增加15.61%，較上季增加231.11億元，主因為合宜住宅大量交屋，並集中由首購族、換屋族進場，導致房貸新承作金額提升。惟利率持續下探並創2011年5月的近5年新低，主因是青年安心成家貸款比重增加所致；而央行連番降息，不少房貸戶透過轉貸以獲得更優惠的利率，也是致使新承作房貸利率持續下探的原因。而7月1日起央行再度降息，預期往後新承做房



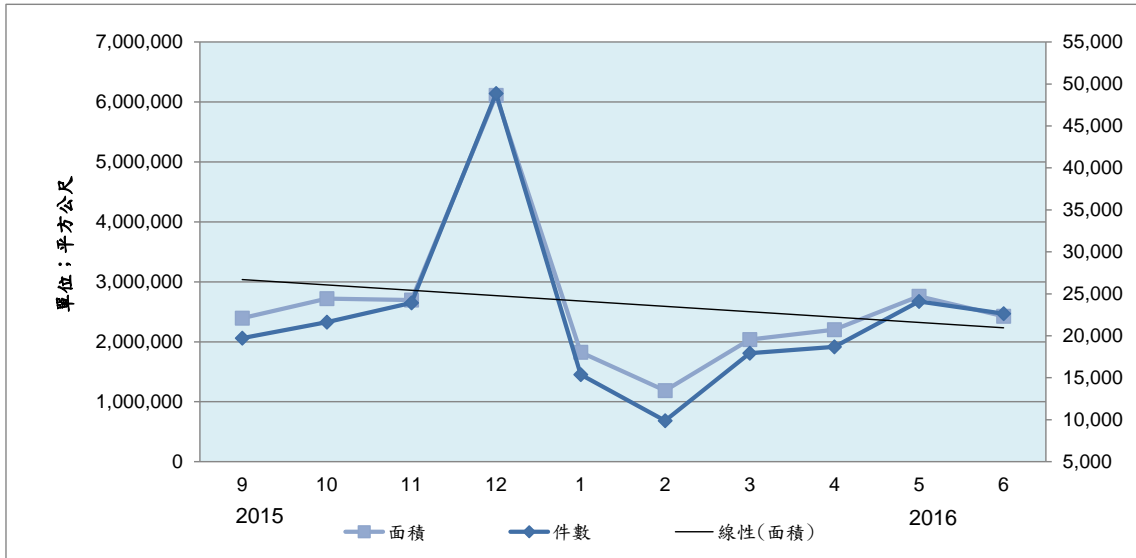
貸利率仍可能往下。

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，建物所有權買賣移轉總樓地板面積及棟數最新資料為2016年6月的2,425,040平方米、22,623棟，本季買賣移轉面積較去年同期微幅減少7.59%；移轉棟數與去年同期相比減少15.70%；與上季相比，所有權買賣移轉之棟數大幅增加約51.45%、樓地板面積亦大幅增加約46.38%，推測因房地合一稅上路使上一季交易狀況低迷，故可感受到本季房市交易狀況回溫，在央行解禁與政府不再加碼管制



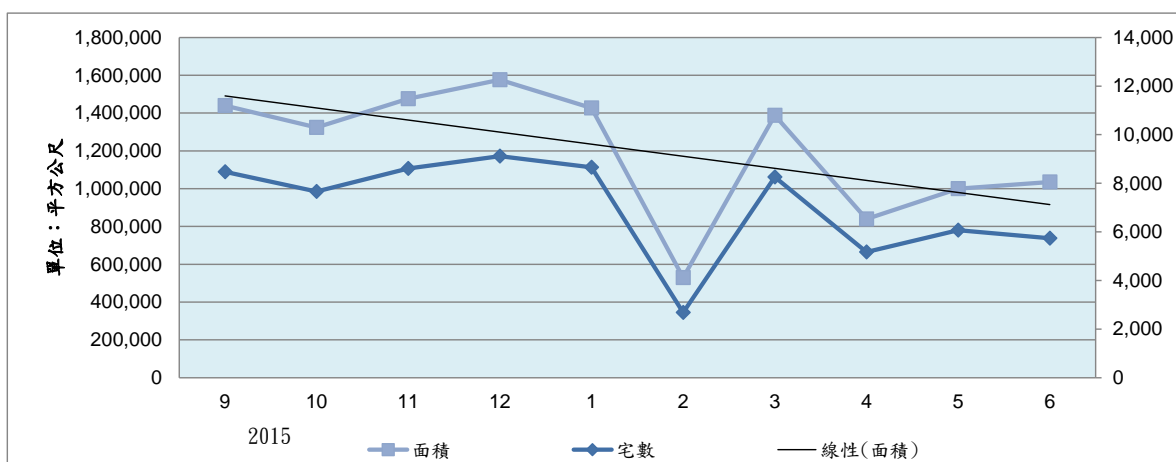
房市狀況下，搭配連續的降息的結果，預計今年房市將有機會開低走高。

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，建造執照核發總樓地板面積及件數最新資料為2016年6月的2,330,892平方米，核發2,066件。本季核發面積與上季相比微幅減少3.56%、核發件數增加10.35%；與去年同期相比，核發面積與減少32.59%、核發件數減少20.22%。本季住宅類建造執照樓地板面積合計為2,873,742平方米，占總樓地板面



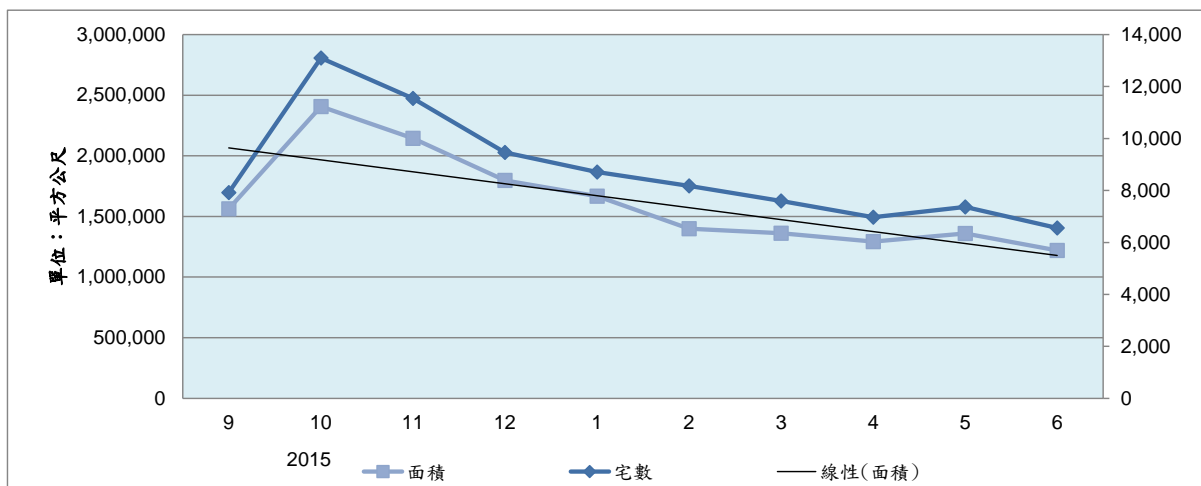
積48.54%，與去年同期相比減少16.06%。

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，使用執照核發總樓地板面積及件數最新資料為2016年6月的2,136,732平方米，核發1,859件。本季核發面積與上季相比減少30.95%、核發件數微幅增加2.57%；與去年同期相比，核發面積大幅減少43.04%、核發件數減少18.93%。本季住宅類使用執照樓地板面積合計為3,871,763平方米，占總樓地板面積56.34%，與去年同期相比增加6.67%。本季的住宅市場的新供給較上季微幅下



跌。

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

2016年第二季不含土地之單季買賣交易達新台幣251.76億元，較上季及去年同期，分別驟增164.39%及285.62%。交易量驟增係因上季基期過低，及本季出現大額交易。該筆大額交易創2008年以來第二高交易金額，貢獻全季度交易量占比65.54%，大幅推升本季交易總額。交易目的方面，扣除大額交易，仍以自用為主；交易物件則以辦公大樓及廠辦為大宗，共占交易總額之30%，惟廠辦多數屬小額交易，單筆交易金額不及新台幣5億元。整體季度表現倚賴大額交易支撐，自用基本盤表現持平。

	2015 第四季	2016 第一季	2016 第二季
辦公大樓	99.05	49.00	65.50
零售商場	270.34	0.00	2.57
廠辦	31.52	7.26	10.69
工業地產	86.23	25.26	8.00
旅館	0.00	8.90	-
其他	2.39	3.83	165.00
總計	489.53	94.25	251.76

資料來源：DTZ 戴德梁行研究部

本季大額交易為高雄市地標性商用不動產「漢來新世界中心」，由台灣人壽以新台幣165億元取得包含漢神百貨、漢來國際飯店及漢來美食。全案由漢神資產管理公司採售後租回，預期可為台灣人壽帶來長期穩定收益。

自用品買家則青睞台北市新興辦公聚落及新北市的廠辦園區。需求主要來自科技、通訊及傳統產業，以企業擴編及整合辦公空間為主。其中，新興辦公聚落台北市南港經貿園區，吸納內湖科技園區飽和之外溢需求，吸引大聯大電子以新台幣65.5億元，向倍泰建設以預售方式，取得位於台北市南港經貿園區全棟辦公大樓，樓地板面積達8,700坪。廠辦大樓方面，安勤科技因辦公空間擴充需求，以新台幣3.39億元取得中和MIT科學園區約1,400坪廠辦空間。

土地市場則由宏達電以新台幣28.8億元，售出桃園市龜山工業區約15,600坪土地予自然人，為本季最高土地交易金額。

項目名稱	類型	買方	區位	價格
漢來新世界中心	零售/旅館	台灣人壽	高雄市前金區	165.00
南港辦公大樓	辦公大樓	大聯大電子	台北市南港區	65.50
中和 MIT 科學園區	廠辦	安勤科技	新北市中和區	3.39

資料來源：DTZ 戴德梁行研究部

肆、辦公市場

2016年第二季A級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,600元，空置率約10.18%。該季A級辦公室去化良好，單季空置率下滑約0.9個百分點。

今年度台北市A級辦公室去化以信義區表現最佳，信義區的A級辦公室空置率下降至12.22%，單季下滑約2.66個百分點。今年度繼台灣索尼承租遠雄金融中心、威秀影城將辦公室搬遷至中油大樓，第二季台灣微軟也在國泰置地廣場承租約3,426坪的辦公室面積。信義區的A級辦公室去化速度加快，預期未來將有更多的租戶搬遷至此。

第二季B級辦公室總體空置率仍維持在4.26%，而空置率微幅上揚約0.25個百分點，主要是租戶的搬遷所產生的結果，為正常的空置變化。

台北市各級辦公大樓市場租金

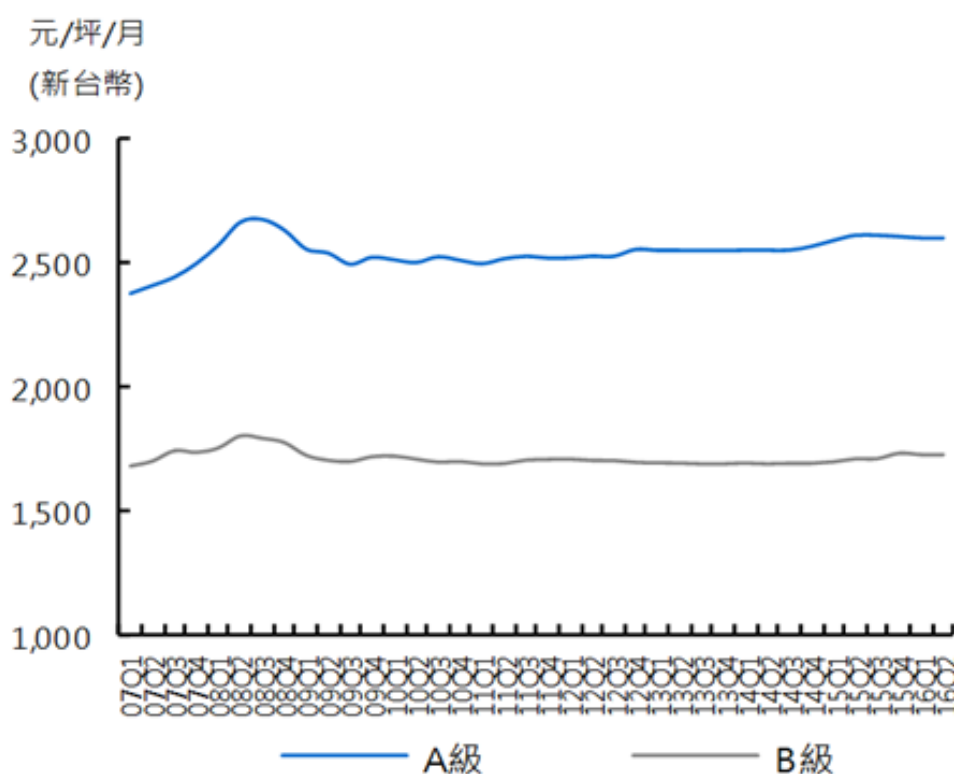


圖 13 近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖

資料來源：瑞普萊坊

伍、零售市場

累計至2016年1至4月，綜合商品零售業營業額為3,925億元，較去年同期增加6.9%，其中超級市場業，較去年同期成長10.5%，其次為量販店業，較去年同期成長8.2%，因正逢清明節，消費者有祭祖採購的需求，加上業者商品促銷，二者皆表現亮眼。百貨公司業成長8.1%緊追其後。

經調查本季台北市各主要商圈，租金水準與第一季相同，沿街店面空置率除西門商圈略為上升0.28個百分點外，其餘皆下降，其中最明顯的是中山商圈下降至4%。

中山商圈本季空置率明顯下降，主要原因在於精品街有四間店面進駐，其中一間為配合LV中山旗艦店裝修，於巷內進駐臨時店，本季精品街雖回溫，但其業種逐漸轉變為非精品。本季忠孝商圈雖空置率略為下降，但主要原因在於部分空置店面作為臨時特賣會，若將臨時特賣會視為空置店面，忠孝商圈空置率則為11.87%，此一現象顯示，房東無調降租金之意願，房客亦無力負擔高額租金，故出租給臨時特賣會，作為過渡階段的收入貼補。

台灣近年來馬拉松盛行，在全民運動風潮的帶領下，知名運動品牌Converse及Nike紛紛進駐西門商圈。隨著西門商圈範圍擴張，成都路店面業種出現結構性改變，由旅客所偏好的飲料店及伴手禮店取代。

本季百貨商場新供給以高雄市大魯閣草衙道購物中心最引人注目，營業面積約為35,000坪，其中30%為親子樂園設施、25%為運動休閒設施，其他則是購物餐飲，約220家品牌進駐櫃位。草衙道內的鈴鹿賽道樂園，為日本鈴鹿賽道縮小版，是日本唯一海外授權的樂園。另位於機場捷運A8站環球購物中心，2015年11月試營運並於本季正式開幕，其中地下1樓至2樓面積約3,600坪。

表 4 未來新供給

區域	項目名稱	營業面積(坪)	開幕時間
台北市南港區	環球購物中心	2,600	Q3 2016
桃園市八德區	廣豐新天地	16,200	Q4 2016

資料來源：DTZ戴德梁行研究部

陸、工業市場

本季內湖科技園區於文德段有多幢新供給投入，包括漢亞開發建設之BOSS世界特區A~C棟，及瑞湖街之欣恒內湖辦公大樓，合計新供給約14,400餘坪，因目前新大樓尚待去化，導致文德段本季空置率大幅攀升至21.3%。西湖段本季有小規模企業辦公空間縮編及媒體業遷出，但拜新創公司、長照業、科技業等產業進駐之賜，整體空置率小幅下降至1.9%，為近一年來新低。舊宗段租賃情形變動不大，空置率微幅下降至25.3%。

表 5 西湖段廠辦市場指標

區域	空置率(%)	租金(新台幣/坪/月)	未來一年走勢
西湖段	2.5	1,260	持平

資料來源：DTZ 戴德梁行研究部

本季各區租金水準仍大致呈現持穩態勢。西湖段及文德段皆維持每月每坪約1,260元、1,000元，舊宗段則微幅下滑至每月每坪約930元。另受不動產景氣低迷影響，售價略有鬆動下滑趨勢，西湖段、文德段及舊宗段售價每坪約50-60萬元、38-45萬元及35-43萬元。

不動產景氣尚處相對低檔，但賣方開價似有所鬆動。本季內湖科技園區計有兩件大宗交易，即安欽克以2.15億元出售西湖段「東京企業總部」9樓共2戶予納諾公司；以及恆輝不動產開發以1.21億元出售舊宗段「國家企業園區」4樓予松崗資產管理公司。

展望下半年西湖段並無新供給，加上空置率仍維持低檔，預期租金將呈現持穩走勢。而文德段則因新供給皆處非核心路段，且量體較大，對租金形成下調壓力。舊宗段租賃交易清淡，亦未有新供給投入，租金預期仍維持現有水準。

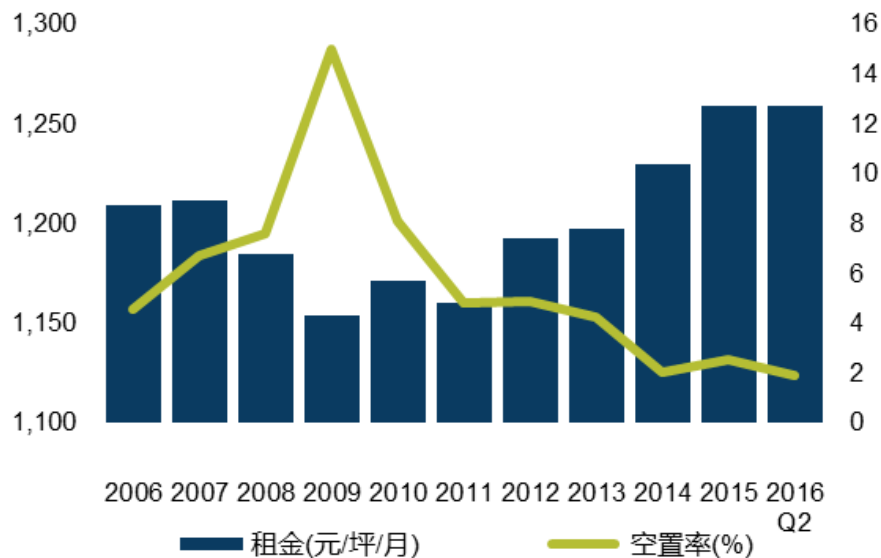


圖 14 西湖段廠辦租金及空置率

資料來源：DTZ 戴德梁行研究部