台北市不動產估價師公會

2018年第1季

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、賴洪岳、胡純純、紀亮安

聲明書

本季報內所載之相關資訊以2018年5月11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 1
貳、 台灣都會區住宅市場分析 7
參、 投資市場 10
肆、 辦公市場 11
伍、 零售市場 12
陸、 工業市場 13

表目錄

表 1 買賣移轉棟數統計表 3
表 2 大宗成交統計 10
表 3 台北市主要商圈平均租金 12
表 4 工業經濟指標 13
表 5 西湖廠辦市場指標 13

圖目錄

圖 1 台灣近年經濟成長率變化 1
圖 2 台灣近年景氣指標變化 1
圖 3 台灣近年物價指數年增率變化 2
圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化 2
圖 5 台灣近年外銷訂單金額變化 2
圖 6 台灣近年台股加權指數走勢 3
圖 7 台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化 7
圖 8 台灣都會區住宅市場近年住市場成交面積變化 7
圖 9 台灣都會區近年交易結構變化 8
圖 10 台灣都會區近年住宅產品總價變化 8
圖 11 台灣都會區近年成屋市場交易面積分布 9
圖 12 信義房價指數 9
圖 13 近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖 11
圖 14 西湖段廠辦租金及空置率 14

壹、 總體經濟

（一） 經濟分析

因受惠於全球經濟穩定增溫及新科技應用，半導體市況暢旺，機械需求持續熱絡，持續推升國內經濟表現，第一季經濟成長率為3.04%，較2月預測值上調0.27個百分點，表現持續亮眼；全年成長率預測為2.42%。由於國內景氣維持溫和成長，但受到美中貿易爭端干擾，3月景氣燈號雖續亮綠燈，景氣分數卻略減為23分。

圖 1 台灣近年經濟成長率變化

信義房屋不動產企研室分析編輯

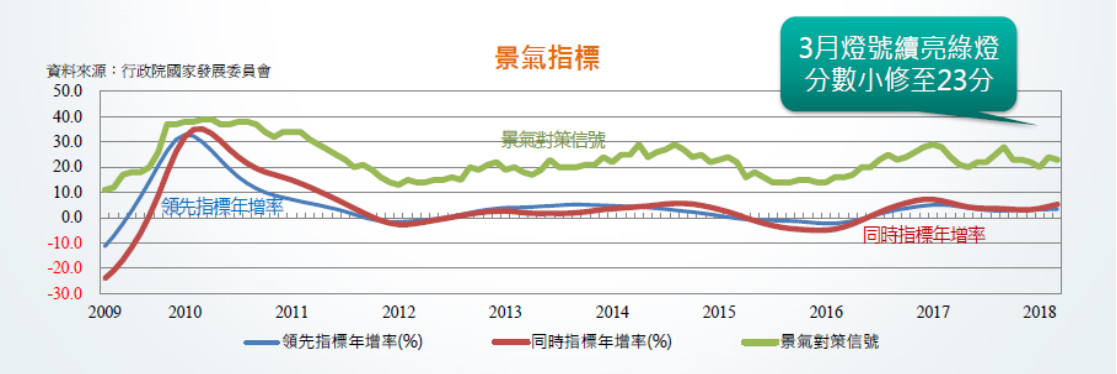


圖 2 台灣近年景氣指標變化

信義房屋不動產企研室分析編輯

而電子產品外銷續強，傳統貨品接單表現亦佳，金屬及機械均創歷年單月新高，3月外銷訂單金額達423.8億美元，再度創下歷年單月新高。累計第一季訂單金額為1,179億美元，年增6.4%。貨幣供給續呈「黃金交叉」，有助支撐台股動能，兩者差距略有拉開跡象。台股依舊維持萬點行情，散戶投入股市意願強，但外資大幅賣超，呈現「外資丟、內資減」的局面，Q1上漲263.36點，收在10,906.22，後續走勢仍待觀察。

圖 3 台灣近年物價指數年增率變化

信義房屋不動產企研室分析編輯

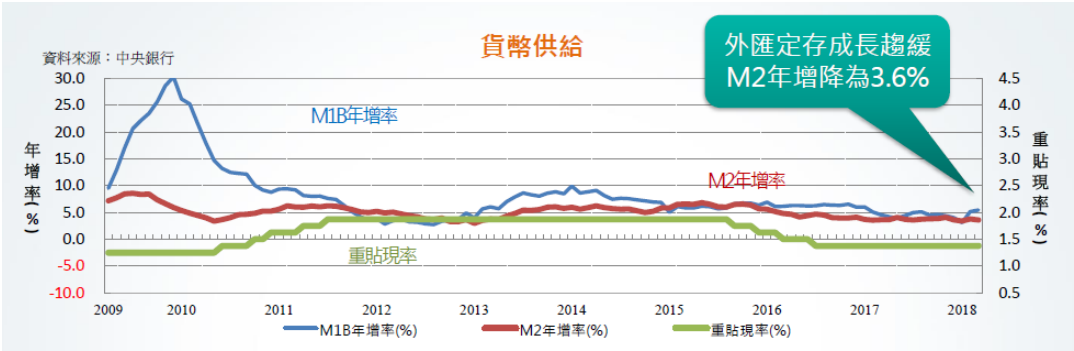


圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化

信義房屋不動產企研室分析編輯

圖 5 台灣近年外銷訂單金額變化

信義房屋不動產企研室分析編輯

今年第 1 季台股上漲 276 點、漲幅 2.6%，第 1 季台股震盪起伏劇烈，波動率很大，不過行情維持趨勢向上。第 2 季預期會先上漲後整理，有機會挑戰前高 11,270 點。

圖 6 台灣近年台股加權指數走勢

信義房屋不動產企研室分析編輯

在房地產市場方面，交易量能緩步回溫，2018 年第一季全台買賣移轉棟數季減 4.3 個百分點，來到 66,060 棟，但年增 10.6%。其中除了台北市季增 4.4%外，其餘五都均較前一季下滑，但對比去年同期，台北市年增 26.5%，台南市年增 22.8%，台中市年增 7.5%，新北市及高雄市年增率分別為 4.5%及 3.4%，至於桃園則年增 0.4%。價格方面，在經歷 3 年的修正走勢後，北北桃房價已脫離急跌期，但台中及高雄呈現漲多回檔跡象，由於政策不再強力調控，房價修正力道有限，但市場買盤仍以自住需求為主，支付能力未見改善，雖價格不再修正，但長線的盤整格局仍未改變。

表1 買賣移轉棟數統計表

建物所有權買賣移轉

Q1移轉季減4.3%
台北市一枝獨秀

建物所有權 買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2016 Q4	5,680	12,869	9,818	9,599	4,817	8,960	69,609
2017 Q1	5,197	11,981	7,630	8,624	4,257	7,765	59,715
2017 Q2	5,901	13,546	9,188	10,458	4,939	9,147	69,395
2017 Q3	6,053	13,288	9,194	9,844	4,994	8,636	67,920
2017 Q4	6,296	13,179	9,598	10,406	5,305	8,427	69,056
2018 Q1	6,573	12,522	7,657	9,272	5,226	8,029	66,060
對上一季	4.4%	-5.0%	-20.2%	-10.9%	-1.5%	-4.7%	-4.3%
對去年同期	26.5%	4.5%	0.4%	7.5%	22.8%	3.4%	10.6%

資料來源：內政統計月報

資料來源:內政部統計月報/信義房屋不動產企研室分析編輯

（二） 相關政策及新聞

- **屋簷雨遮不登記新制上路**

內政部表示，106年1月9日修正發布「地籍測量實施規則」部分條文，刪除了一直以來備受爭議的「屋簷及雨遮」得以附屬建物測量登記的規定，因這次變革屬制度重大變動，為讓民眾及產業界能有充分時間因應，故將新制適用的時點訂為107年1月1日。

內政部指出，現行規定僅針對預售屋於「預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項」規範屋簷雨遮不得計價，對於成屋之交易計價方式並無強制規範。且新制雖於106年1月9發布實施，但規定適用於107年1月1日以後新申請建造執照之建物；此外針對都市更新案件有更為寬鬆之過渡規定，在107年1月1日前已將都市更新事業計畫申請送件者，仍得適用舊規定。

內政部並特別說明，報導所提到業者憂心計價混淆的問題，其實正突顯這次內政部推動新制實施的必要性，未來屋簷雨遮不再辦理登記，如此才能澈底杜絕不動產市場上常見的誤導欺瞞民眾及買賣糾紛問題，並讓業者有市場公平競爭的環境，避免劣幣驅逐良幣的惡性循環，以符各界對於健全登記制度及公平交易之期待。107年1月1日以後申請建造執照之建物，不會影響已完成產權登記的原有建物，所有權人權益不受影響，過渡期的建物仍然可以適用舊規定，因此市場有充足時間適應制度的調整。

- **實價登錄資訊揭露更即時每月發布3次最新資料**

內政部表示，實價登錄最新一期資訊原為每月1日及16日發布，但為提供民眾更即時的交易資訊，自106年12月起，縮短發布期程，於每月1日、11日及21日發布最新資訊，並提供民眾免費下載當期資料。讓民眾可以更即時查詢房地產交易價格，有效掌握不動產交易市場情勢。

- **《都市更新條例》修正草案初審條文新增「政府主導都市更新」專章**

立法院26日初審通過《都市更新條例》修正草案，在條文新增「政府主導都市更新」專章，明定各級主管機關成立都更推動小組，督導並推動都更政策，主導都更業務，另也對不同意戶訂定3道程序，若舉行聽證程序仍無法解決爭議，政府將啟動代拆。

初審條文新增「政府主導都市更新」專章中，政府主導的都更案免擬具事業概要，可依規定自行實施，或經由公開評選，指定代為實施者。另外，政府應就都市發展狀況、居民意願，及原有社會、經濟關係、人文特色調查評估，視情況劃定更新地區；若建築物窳陋，有妨害公安之虞，或居住環境惡劣，妨害公共衛生或社會治安、建築物未能符合都市機能等，政府可優先劃定為更新地區。

同時，提出都更事業概要的門檻，由現行規定的私有土地及私有合法建築物所有權人1/10以上，提高為1/2以上，由主管機關以合議制及公開方式審議核准；若獲90%以上所有權人同意，則免擬具事業概要。都更計畫由實施者擬

定，送縣市主管機關審議通過後核定發布實施；都更計畫擬定或變更後，送主管機關審議前，應公開展覽30日並舉辦公聽會。

針對不同意戶，修法後有3道處理程序。一、將都市更新與都市計畫連結，都更計畫須送地方政府的都市計畫審議委員會審議，避免惡意圈地；二、都更計畫要送到地方政府的都更審議委員會審理，由專業委員以合議制、公開審議方式，判定都更範圍是否合理。三、都更委員會審理過程中，若有爭議，只要有1人反對，就應舉行聽證程序，釐清問題所在。最後是地方政府代拆程序，強制拆除前將透過協商平台，在60天內協調拆除日期、方式、安置等事項。

初審通過條文也明定，主管機關可視財政狀況延長房屋稅減半徵收最長至12年，協議合建者享有土地增值稅減免40%優惠。

- **立法院臨時會院會三讀通過國家住宅及都市更新中心設置條例**

立法院三讀通過《國家住宅及都市更新中心設置條例》，未來將增設行政法人性質的「國家住宅及都市更新中心」，協助辦理都市更新及社會住宅業務，由內政部擔任監督機關。

鑒於政府近年積極推動公辦都更及老舊公寓重建，但在執行過程中，普遍缺乏整體都市更新計畫，且公部門人力不足，導致前置作業相當冗長，因此立法設立專責機構辦理相關業務。

三讀條文明定，住都中心為行政法人，監督機關為內政部，設置董事長1人，由內政部提請行政院長聘任；董事11至15人，政府相關機構代表不得少於1/2。住都中心經費來源主要為政府捐助及中央都市更新及住宅相關基金提撥，但若年度現金盈餘超過新台幣150億元時，應提撥回中央都市更新、住宅及新市鎮開發等相關營建建設基金。

- **環保署第二次預告修正「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「環境影響評估法施行細則」**

為加速政府提升環評效率政策，環保署進行環評法大變革。不過，過程中，環保團體等有不同意見，環保署今天二度預告修正相關草案，其中外界質疑的都市土地免環評部分已經取消，另加入山坡地露營區，申請開發或累積開發面積1公頃以上，應實施環評。至於環保團體關注的台糖土地則分為3類，其中，不適農作的農地放寬到3公頃以下免環評。

環保署今天第二次預告修正「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「環境影響評估法施行細則」。根據目前規定，台糖土地不論開發規模大小都要實施環評，但環署去年擬放寬台糖土地1公頃內免環評，國發會甚至建議10公頃以上才需環評，引發環團質疑。環署本次修正預告，將台糖農地做3種區分，其中，優良農地，不論大小都要環評；毗鄰受污染、不適農作、周邊為都市、工業區、交流道等的台糖農地則放寬到3公頃以下免環評。

另外，環保署為加速環評實施，避免環評疊床架屋，前次預告，原擬開發行為位於都市土地，已經有都市相關法規可控管的開發可免實施環評，但外界抨擊聲音也大；本次預告不修正，且配合都市發展及建築技術提升，修正高樓建築高度為120公尺以上，應實施環評。

近日國土遭非法露營區重傷害，環保署也新增位於山坡地露營區，申請開發或累積開發面積1公頃以上，應實施環評。以及，再生能源之發電設備，裝置容量未達兩千瓩，可免實施環評等。

- **全國都市地價指數公布，跌幅近三期最大**

內政部發布最新的都市地價指數。第49期（2017年4至9月）全國的都市地區地價，較第48期（2016年10月至2017年3月）下跌0.91%，跌幅最大的依序是新北市下跌1.73%、台中市下跌1.48%、台北市下跌1.16%。與第48期下跌0.49%、第47期即去年同期下跌0.35%相比，下跌趨勢為近3期最高。

內政部表示，跌幅最大的新北市下跌1.73%，以板橋區跌幅最為明顯，下跌2.54%，此因板橋區的重劃區新建案開價較低，以致地價呈現下跌趨勢。 漲幅最大的是花蓮縣，上漲0.96%，其中以花蓮市上漲1.59%最為明顯，並且集中在火車站和美崙等地區。此因受住宅區的不動產市場活絡，所以地價呈現上漲趨勢。

內政部指出，都市地價指數的性質類似物價指數，是將各縣市都市計畫範圍內的住宅區、商業區、工業區土地，以統計方法選取具代表性的中價位區段，查估其平均區段地價，據以編算某一地區內，土地價格在一定期間內上漲或下跌的百分數，並定期在每年1月15日和7月15日發布。是政府擬定土地政策、金融政策和財稅政策的參考。

- **擬放寬特定工業區、科學園區容積上限，化解缺地危機**

為解決產業缺地，行政院核定經濟部擬定都會工業區立體化方案，凡是在240%容積率以下的工業區、科學園區，皆可藉由新增投資、能源管理、捐贈產業空間、繳納回饋金等四種獎勵方式，獲得法定容積獎勵，且最高可獲得50%的獎勵額度。

行政院提出的都會工業區立體化方案，希望藉由這項方案，鼓勵在都市工業區內早年興建廠房進行改建，達到工業區翻修目的，像是提升廠房建築物安全性，除此之外，也預估會有較多用地可釋出，進而能容納更多「研發型」的業者進駐工業區。目標2月完成相關法制作業，3月正式上路。獎酬機制 上路後，預計大武崙、樹林、土城、林口、台中等36個工業區；新竹、台中、台 南等8個科學園區將受惠，預期可增加45.1萬坪樓地板面積，相當於3.3個南港軟 體園區，帶動產值約843.6億元。

貳、 台灣都會區住宅市場分析

（一） 住宅市場交易指標

圖 7 台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化

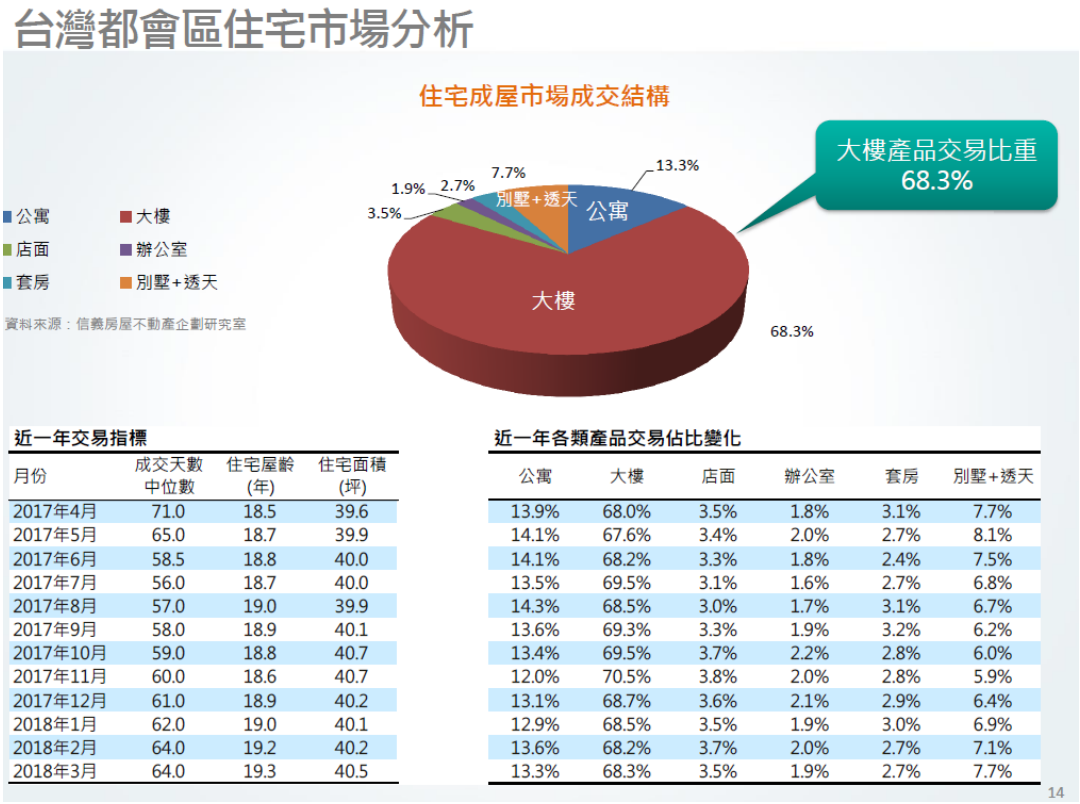
資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

（二） 住宅市場成交面積

圖 8 台灣都會區住宅市場近年住市場成交面積變化

資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

（三） 住宅成屋市場交易結構



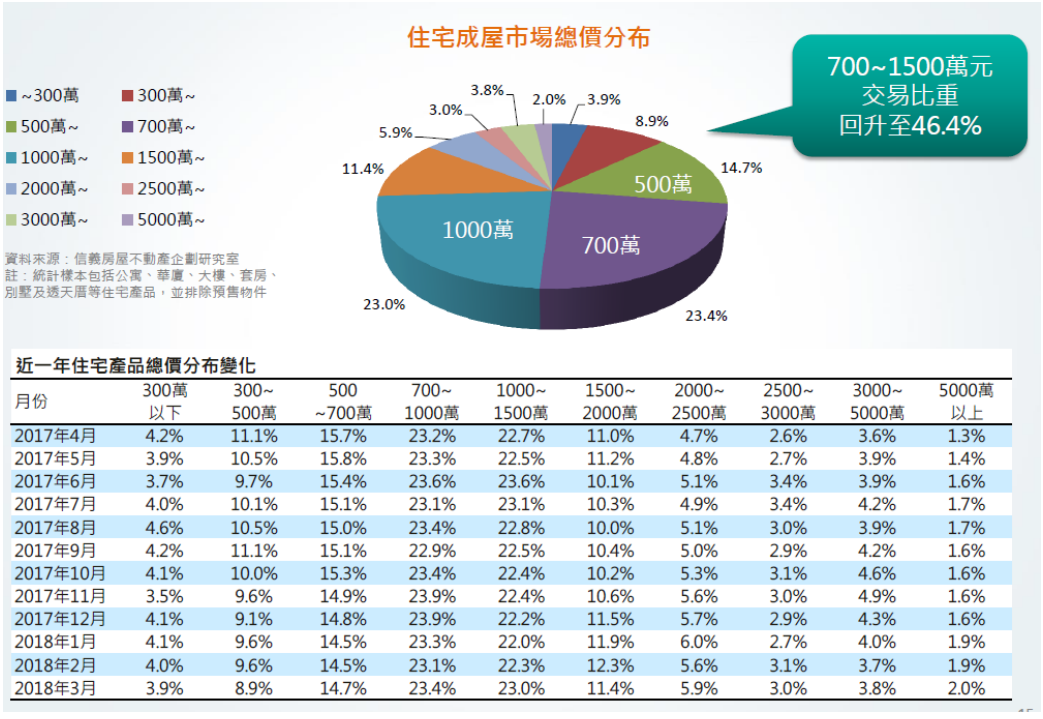
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)
2017年4月	71.0	18.5	39.6
2017年5月	65.0	18.7	39.9
2017年6月	58.5	18.8	40.0
2017年7月	56.0	18.7	40.0
2017年8月	57.0	19.0	39.9
2017年9月	58.0	18.9	40.1
2017年10月	59.0	18.8	40.7
2017年11月	60.0	18.6	40.7
2017年12月	61.0	18.9	40.2
2018年1月	62.0	19.0	40.1
2018年2月	64.0	19.2	40.2
2018年3月	64.0	19.3	40.5

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
13.9%	68.0%	3.5%	1.8%	3.1%	7.7%
14.1%	67.6%	3.4%	2.0%	2.7%	8.1%
14.1%	68.2%	3.3%	1.8%	2.4%	7.5%
13.5%	69.5%	3.1%	1.6%	2.7%	6.8%
14.3%	68.5%	3.0%	1.7%	3.1%	6.7%
13.6%	69.3%	3.3%	1.9%	3.2%	6.2%
13.4%	69.5%	3.7%	2.2%	2.8%	6.0%
12.0%	70.5%	3.8%	2.0%	2.8%	5.9%
13.1%	68.7%	3.6%	2.1%	2.9%	6.4%
12.9%	68.5%	3.5%	1.9%	3.0%	6.9%
13.6%	68.2%	3.7%	2.0%	2.7%	7.1%
13.3%	68.3%	3.5%	1.9%	2.7%	7.7%

圖 9 台灣都會區近年交易結構變化

資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

（四） 住宅成屋市場總價分布

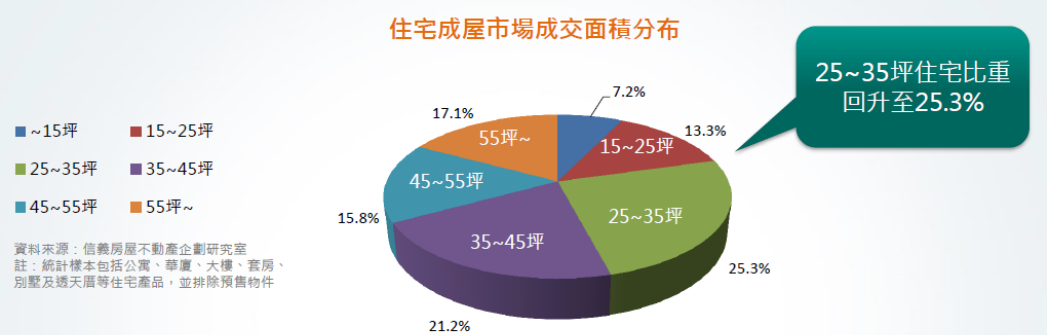


月份	300萬以下	300~500萬	500~700萬	700~1000萬	1000~1500萬	1500~2000萬	2000~2500萬	2500~3000萬	3000~5000萬	5000萬以上
2017年4月	4.2%	11.1%	15.7%	23.2%	22.7%	11.0%	4.7%	2.6%	3.6%	1.3%
2017年5月	3.9%	10.5%	15.8%	23.3%	22.5%	11.2%	4.8%	2.7%	3.9%	1.4%
2017年6月	3.7%	9.7%	15.4%	23.6%	23.6%	10.1%	5.1%	3.4%	3.9%	1.6%
2017年7月	4.0%	10.1%	15.1%	23.1%	23.1%	10.3%	4.9%	3.4%	4.2%	1.7%
2017年8月	4.6%	10.5%	15.0%	23.4%	22.8%	10.0%	5.1%	3.0%	3.9%	1.7%
2017年9月	4.2%	11.1%	15.1%	22.9%	22.5%	10.4%	5.0%	2.9%	4.2%	1.6%
2017年10月	4.1%	10.0%	15.3%	23.4%	22.4%	10.2%	5.3%	3.1%	4.6%	1.6%
2017年11月	3.5%	9.6%	14.9%	23.9%	22.4%	10.6%	5.6%	3.0%	4.9%	1.6%
2017年12月	4.1%	9.1%	14.8%	23.9%	22.2%	11.5%	5.7%	2.9%	4.3%	1.6%
2018年1月	4.1%	9.6%	14.5%	23.3%	22.0%	11.9%	6.0%	2.7%	4.0%	1.9%
2018年2月	4.0%	9.6%	14.5%	23.1%	22.3%	12.3%	5.6%	3.1%	3.7%	1.9%
2018年3月	3.9%	8.9%	14.7%	23.4%	23.0%	11.4%	5.9%	3.0%	3.8%	2.0%

圖 10 台灣都會區近年住宅產品總價變化

資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

（五） 住宅成屋市場交易面積分布



近一年住宅產品面積分布變化

月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2017年4月	6.2%	14.9%	25.1%	21.7%	16.5%	15.7%
2017年5月	6.0%	14.2%	25.1%	22.3%	16.3%	16.1%
2017年6月	6.0%	15.3%	24.2%	21.8%	16.5%	16.2%
2017年7月	6.9%	14.3%	24.3%	22.0%	15.9%	16.6%
2017年8月	7.5%	14.1%	25.1%	21.8%	15.2%	16.4%
2017年9月	7.6%	12.9%	24.7%	22.5%	14.9%	17.3%
2017年10月	6.9%	13.5%	24.3%	21.5%	15.9%	17.9%
2017年11月	6.7%	14.0%	23.1%	21.7%	16.2%	18.3%
2017年12月	6.8%	14.2%	24.4%	21.4%	15.7%	17.5%
2018年1月	7.4%	14.0%	24.6%	21.5%	14.5%	18.0%
2018年2月	7.2%	13.7%	25.8%	20.4%	15.1%	17.8%
2018年3月	7.2%	13.3%	25.3%	21.2%	15.8%	17.1%

圖 11 台灣都會區近年成屋市場交易面積分布

資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

（六） 信義房價指數

2018年第一季信義房價指數

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2018	Q1	276.30	296.10	301.02	220.50	295.58	256.22	283.34
2017	Q4	267.73	295.62	295.10	212.18	302.74	257.14	281.96
增減率(qoq)		3.20%	0.16%	2.01%	3.92%	-2.37%	-0.36%	0.49%
2017	Q1	274.44	289.02	287.25	211.64	284.83	254.26	278.24
增減率(yoy)		0.68%	2.45%	4.79%	4.19%	3.77%	0.77%	1.83%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

2018年第一季各都會區標準房價變化

(單位：萬元/坪)

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2017	Q1	54.13	35.01	19.36	19.37	18.10	18.21
	Q2	54.04	35.45	20.04	19.83	18.65	18.72
	Q3	53.57	35.37	19.92	19.37	18.69	18.44
	Q4	52.81	35.80	19.89	19.42	19.24	18.42
2018	Q1	54.50	35.86	20.29	20.18	18.79	18.35

圖 12 信義房價指數

資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

參、投資市場

2018年第一季受農曆年節因素影響，加上壽險資金尚未明顯回流不動產市場，整體交投表現仍顯疲弱。單季交易量(不含土地買賣)僅72.6億元，較上季銳減約60%，亦較去年同期下滑約52%，主要動能來自北台灣的工業地產自用需求，工業地產占單季交易金額達77%。

電子製造業擴廠需求，工業廠房持續升溫。本季最大筆交易金額，為和碩聯合科技以新台幣22.3億元，取得新北市新店區寶橋工業區約6,000坪廠房，以接應其龜山廠已滿載之產能。次之為嘉聯益科技，因應今年旺季產能急需購置大型廠房，以新台幣15.7億元購入位於觀音區桃園科技工業區約23,000坪廠房。

台北市區商用不動產屋齡漸高，陸續步入更新期，吸引開發商於前期投入。其中薪昇暘開發以新台幣6.7億元，取得台北市松山區首都大飯店部分建物共計約910坪；該飯店屬都市更新範圍，區位臨近台北小巨蛋，開發後效益可期。

本季土地市場交易熱絡，含地上權買賣交易量約達新台幣350億元，其中單筆金額達十億以上的交易中，除產業擴廠之工業土地需求之外，以具整合變更潛力的工業用地、重劃區住宅土地最受投資人青睞。

本季金額最高土地交易，由多元布局之傳統產業宜進實業子公司大宜國際開發，以新台幣約19億元取得台中市東區乙種工業區土地，期待使用分區變更及整合開發之潛力。此外，新北市新店區央北重劃區住宅區土地標售，吸引開發商競標，合計總交易金額達新台幣79.1億元，逾本季土地交易量的五分之一。

地上權市場沉寂數季，終於於本季出現指標性交易。由富邦人壽以新台幣78.1億元，取得高雄市鼓山區約11,600坪商業區土地70年地上權，預計開發為複合商業大樓。

表2 大宗成交統計

類別	數量(筆)	金額(新台幣 億元)	季變化(%)
辦公	2	5.18	-18%
零售	0	--	-100%
廠辦	2	4.54	-96%
工業地產	5	56.14	163%
旅館	1	6.7	100%
其他	0	--	-100%
總計	**10**	**72.56**	**-60%**

資料來源：戴德梁行研究部

美國聯準會於三月底升息一碼，台灣跟進機率低、升息幅度有限，整體市場仍處低利環境，國內資金充沛，惟租金回報率仍未能達到買家期待，預期以產業需求為基底的自用型買家仍將持續為市場主力。

肆、 辦公市場

2018年第一季A級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,711元，租金季漲1.62%、年增4.58%，空置率約9.53%，該季空置率較上季上升2.03個百分點，與去年同期相比微增1.43個百分點，顯示該季A級辦公室租賃市場需求旺盛。

該季南山廣場及國泰民生建國大樓已取得使照，為A級辦公室帶來約4.25萬坪的新增供給。目前台北市辦公室市場，大面積的辦公室單元難尋，因此新供給大樓較受青睞，主要需求來自電子商務及金融業，而近年區塊鏈、虛擬貨幣的發展方興未艾，進一步帶動辦公室承租需求，新供給大樓預租狀況良好，該季A級辦公室空置率僅上升2.03個百分點、單季去化量約25,500坪，其中部分承租戶已簽訂新租約，但尚未搬遷，因而拉升單季去化量，創下近年單季去化量新高。租金方面A級辦公室租金受新供給大樓帶動，拉抬整體平均租金，季增1.62%，預計今年A級辦公室年漲幅應可達3.1%。

2018年第一季B級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣1,751元，單季上漲0.35%，空置率5.76%，較上季增加0.89個百分點。該季B級辦公室新增供給為位於敦南辦公商圈的中華民國農會台北大樓，新增供給量約2,350坪。B級辦公室租金平實，交通條件佳的大樓去化速度快，該季B級商辦需求來自電腦軟體公司，以信義區表現最為亮眼。

A級辦公室市場多已為大型機構法人長期持有，可選擇的交易標的稀少，該季商辦交易以B級商辦為主。該季台北市重大辦公室買賣案有1月18日，為活化資產，台紙釋出舊總部大樓部分樓層，由達麗建設買入位於南京松江辦公商圈的台証金融大樓，總交易金額共新台幣3.66億元，建物面積約374坪，單價約每坪新台幣90萬元。

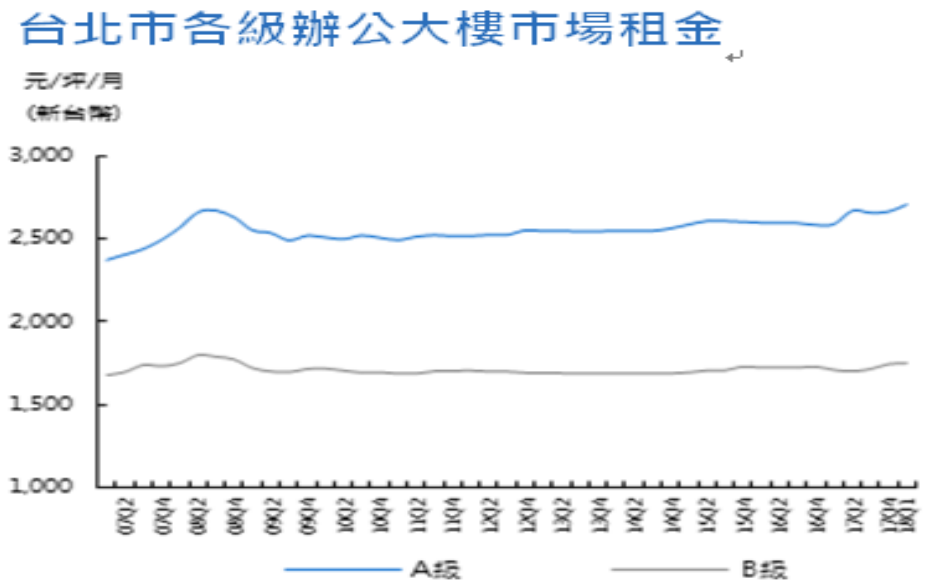


圖 13 近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖

資料來源：瑞普萊坊

伍、 零售市場

2017年綜合商品零售業營業額為12,295億元(420.20億美元)，年增2.1%；以2018年1月單月觀之，綜合商品零售業營業額為1,015億元，較去年同期減少10.9%，百貨公司、超級市場、便利商店及量販店，皆有19.4%、4.2%、0.5%及21.2%的降幅，主因12月耶誕及跨年商機剛結束，今年農曆春節又在2月，以致整體買氣遞延所致。

觀察本季台北市各主要商圈，店面空置率均為下降，以站前商圈下降3.1個百分點最多，究其原因為原空置店面出租與餐飲業者，其次為中山商圈，因南京東路一段北側預計都更的老舊透天已完成拆除作業，店面供給減少，故空置率下降2.7個百分點。忠孝商圈店面空置情形已漸趨穩定，本季空置率為3.3%，較上季下降0.4個百分點。

租金居首的西門商圈，其高租金壓力反應在業種的改變，原本的特色小店因無力負擔上漲的租金而逐漸退出商圈，取而代之為國際連鎖運動品牌及夾娃娃機店等付租能力較高或臨時性業種，意味著西門商圈租金已達高點。

知名香港美妝零售業者sasa本季宣布退出台灣市場，於三月底前陸續將全台19間店面結束營業。近年台灣美妝市場以韓系品牌當道，攻佔各大商圈店面及百貨公司櫃位。此外，在台灣自有品牌康是美、宣傳模式多元的屈臣氏，及主打日本製造，與日本零時差的日藥本舖等藥妝店激烈競爭下，致其黯然退場。

位於站前商圈的亞洲廣場大樓1樓商場(前五鐵秋葉園)預計規劃為新光站前樂活未來館，調整動線較為零亂的南北側出入口，將東西兩側規劃為穿透店面，串聯新光三越及凱撒飯店人潮，目前已進駐新光金控之新光保險小舖及新光銀行，未來尚有咖啡廳、便利商店、麵包店及速食店等零售業，期望帶動商場發展。

未來九個月台北市百貨商場新供給近30,000坪，其中預計第四季開幕的微風南山，位處全台百貨商場密度最高的信義計畫區，預計營業面積約12,000坪，規劃以精品及餐飲業種為主，加上既有的微風信義及微風松高，合計共三個館，正面迎戰信義區最大百貨業者新光三越。

表3 台北市主要商圈平均租金

商圈	空置率 (%)	租金範圍 (新台幣元/坪/月)	未來一年走勢
忠孝商圈	**3.3**	**13,000-20,000**	▬
站前商圈	3.1	9,000-12,000	▬
中山南京商圈	4.8	8,000-12,000	▬
西門商圈	1.5	17,000-20,000	▬

資料來源：戴德梁行研究部

註　釋：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明,所有的資料都是按照毛面積計算租金不包括管理費及其他開支

陸、 工業市場

受惠於半導體高階製程及智慧自動化需求續增，帶動相關零組件業及機械設備業成長，2017年第四季二級產業GDP較去年同期成長2.9%。2017年第四季國內生產總值為新台幣4.6兆元（約1,559.53億美元），較2016年同期成長3.3%，惟CPI成長則放緩至0.4%。預測2018年全年經濟成長率為2.4%。

表4 工業經濟指標

季別	Q317	Q4 17	過去一年走勢
二級產業成長	4.1%	2.9%	▲

資料來源：行政院主計處

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。既有廠辦大樓租賃活動熱絡，三段均有明顯去化。西湖段在強勁需求下，包括「大都市時代總部」、「漢諾威科技廣場」及「長虹新世紀」等大樓皆在本季達到滿租狀況，其中2017年第一季完工之新供給「長虹新世紀」大樓在1樓承租予健身中心後，僅歷經三季即達滿租狀態。西湖段空置率下降至1.5%，來到10年歷史新低點。

文德段大面積租賃包括光學雷射業承租BOSS世界特區B棟約600坪、倉儲業進駐亞太經貿廣場A棟約200坪及華盛頓科技中心去化約400坪等，空置率下降0.8個百分點至10.4%，亦來到本段10年歷史新低點。

舊宗段拜網際網路業承租全球科技廣場2樓整層約800坪面積之賜，本季空置率下降0.6個百分點至24.3%，止住本段自2017年第二季以來空置率連續上升之窘勢。

本季度各區段租金水準大致呈現持穩，西湖段、文德段及舊宗段每月每坪租金分別約1,280元（43.7美元）、970元（33.2美元）及920元（31.4美元）。另售價方面，內湖科技園區於本季未有億元級以上大宗交易，各段售價行情均維持持平走勢，西湖段每坪約52-62萬元（1.8-2.1萬美元）、文德段每坪約38-45萬元（1.3-1.5萬美元）、舊宗段每坪則約35-43萬元（1.2-1.5萬美元）。

表5 西湖廠辦市場指標

季別	Q417	Q118	未來一年走勢
租金 (新台幣元/坪/月)	1,280	1,280	▲
空置率	1.8%	1.5%	▬

資料來源：戴德梁行研究部

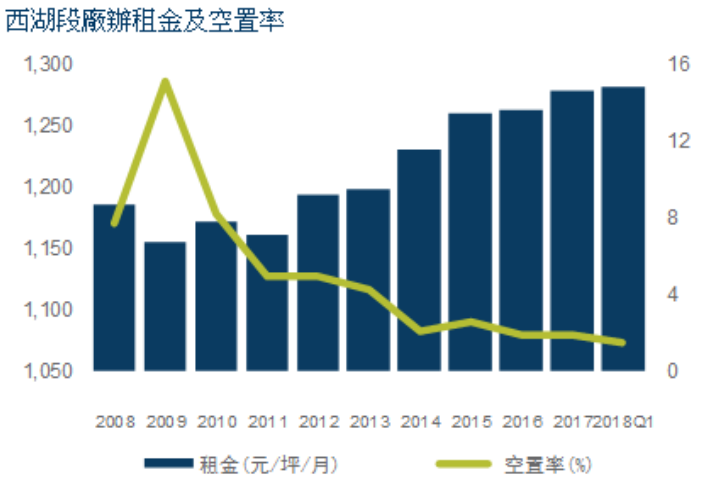


圖 14 西湖段廠辦租金及空置率

資料來源：戴德梁行研究部

本季內湖科技園區三段去化皆有穩定表現，整體而言，短期需求穩定涵養中，而西湖段仍是廠商需求首選之區，惟短期內新供給有限，該區租金成長動能可期。