

台北市不動產估價師公會  
2017年第4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2018年2月23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、	不動產景氣.....	10
參、	投資市場 .....	13
肆、	辦公市場 .....	14
伍、	零售市場 .....	15
陸、	工業市場 .....	16

## 表目錄

表 1	買賣移轉棟數統計表 .....	3
表 2	大宗成交統計.....	13
表 3	台北市主要商圈平均租金.....	15
表 4	工業經濟指標.....	16
表 5	西湖廠辦市場指標 .....	16

## 圖目錄

圖 1	台灣近 10 年經濟成長率變化 .....	1
圖 2	台灣近 10 年景氣指標變化.....	1
圖 3	台灣近 10 年物價指數年增率變化 .....	2
圖 4	台灣近 10 年貨幣市場指標變化.....	2
圖 5	台灣近 10 年外銷訂單金額變化.....	2
圖 6	台灣近 10 年台股加權指數走勢.....	3
圖 7	台灣近 10 個月營建類股指數趨勢圖 .....	10
圖 8	台灣近 10 個月銀行對營造業放款總計 .....	10
圖 9	台灣近 10 個月五大行庫放款與利率變動 .....	11
圖 10	台灣近 10 個月月買賣移轉件數變動 .....	11
圖 11	台灣近 10 個月住宅類建築執照核發總樓地板面積 .....	12
圖 12	台灣近 10 個月住宅使用執照核發總樓地板面積.....	12
圖 13	近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖 .....	14
圖 14	西湖段廠辦租金及空置率 .....	17

# 壹、總體經濟

## (一) 經濟分析

因受惠於全球經濟復甦力道增強，半導體市況暢旺及機械需求熱絡，持續推升國內經濟表現，第四季經濟成長率為3.28%，較11月預測值上調0.98個百分點，創下近11季以來的最佳表現；全年成長率上修至2.84%。但因受到基期及匯率等因素所影響，景氣燈號又退回「趨弱走勢」，12月轉亮黃藍燈，景氣分數降為22分。



圖 1 台灣近 9 年經濟成長率變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

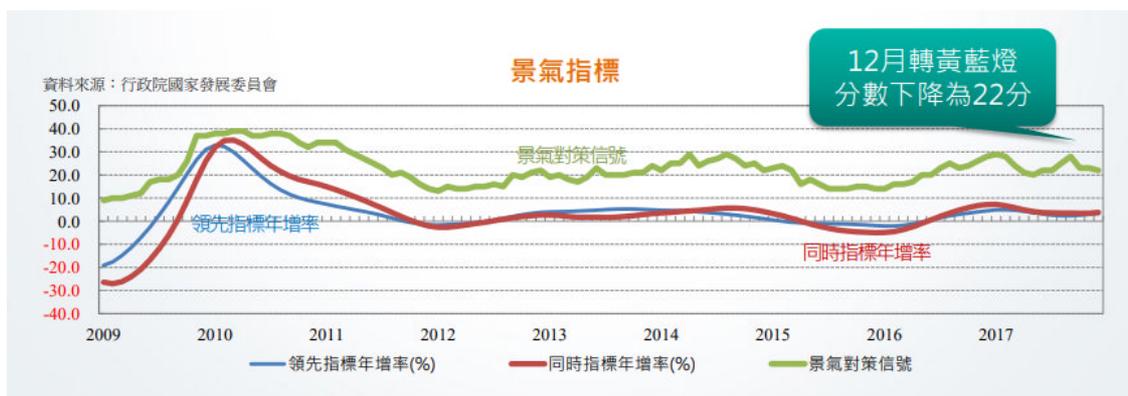


圖 2 台灣近 9 年景氣指標變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

由於電子產品外銷續強，機械產品更繳出亮麗的成績單，12月外銷訂單金額創下連17紅，達484.7億美元，再度創下歷年單月新高。累計全年訂單金額為4,928.1億美元，年增10.9%，全年亮麗長紅。而貨幣供給連7月呈現「黃金交叉」，有助支撐台股動能，惟兩者差距僅剩0.43%。



圖 3 台灣近 9 年物價指數年增率變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

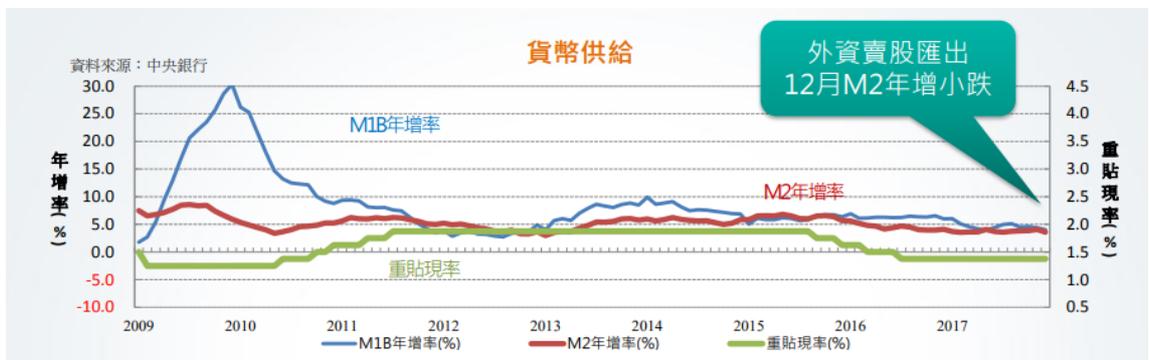


圖 4 台灣近 9 年貨幣市場指標變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯



圖 5 台灣近 9 年外銷訂單金額變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

台股雖延續萬點行情，但上攻信心仍顯不足，區間震盪逾 500 點，Q4 上漲 258.92 點，收在 10,642.86，後續走勢仍待觀察。



圖 6 台灣近 9 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，2017 年第四季全台買賣移轉棟數季增 1.7 個百分點，來到 69,056 棟，全年合計 26.6 萬棟，年增 8.4%。其中新北市年增 21.6%，台中市年增兩成，台南市年增 17.8%，台北市及高雄市年增率分別為 9.1% 及 8.6%，至於桃園因受到 2016 年合宜住宅交屋的干擾，年減 4.9%。價格方面，在經歷近 3 年的修正走勢後，北北桃房價已脫離急跌期，房價季增減幅多在 1% 上下，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，因此長線仍將維持一段時間的盤整格局。

表 1 買賣移轉棟數統計表

建物所有權買賣移轉

Q4買賣移轉  
季增1.7%

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 Q3	6,622	12,110	9,453	8,165	4,332	8,120	67,206
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
對上一季	4.0%	-0.8%	4.4%	5.7%	6.2%	-2.4%	1.7%
對去年同期	10.8%	2.4%	-2.2%	8.4%	10.1%	-5.9%	-0.8%

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

### ● 產業創新條例修正—加速台灣產業創新升級

民國106年11月3日經立法院三讀通過產業創新條例修正，將有助活化國內新創投資環境，並吸引國際資金投資國內新創。

本次修法分促進創新、強化研發、引導創新及活化環境等4大面向，共計增刪、修正23條文，大幅鬆綁新創法規，重點如下：

(一)強化國營事業投入研發：增加國營事業應編列一定比例預算經費進行研發等規定，促使國營事業在產品技術開發或服務流程上突破，並引領產業中下游創新。

(二)有限合夥創投事業租稅優惠：依《有限合夥法》設立之創投事業，如符合出資總額達新台幣(下同)3億元以上、資金運用於境內達出資總額50%及投資於新創公司達實收出資總額30%或3億元(採低者)等條件，得採透視個體概念課稅，亦即創投事業本身不課營業所得稅，收益歸合夥人時才對合夥人課綜合所得稅；若合夥人為國內營利事業則股利所得免稅，避免雙重課稅。

(三)天使投資人租稅優惠：協助新創公司取得營運資金，個人現金投資於設立未滿2年之新創事業公司，得自個人綜合所得總額中減除每年最高300萬元。

(四)員工獎酬股票適用緩課：將現行員工獎酬股票(員工酬勞股票、員工現金增資認股、買回庫藏股發放員工、員工認股權憑證及限制員工權利新股等)5年緩繳所得稅，修正為於實際轉讓時按轉讓價格課稅。

(五)學研機構創作人獲配股票享緩課：創作人(如教授、研究人員等)自學研機構獲配之股票，得持有至轉讓時按轉讓價格課所得稅，以提升科研成果產業化。

(六)推動創新採購：為擴大創新產品商機，協助各政府機關採購人員以共同供應契約辦理優先採購軟體、創新產品及服務。

(七)建立無形資產評價機制：為強化政府研發成果銜接市場之流通運用能力，將建立及管理無形資產評價資料庫，並搭配金融投融資等措施。

(八)閒置產業用地強制拍賣：為活化閒置工業用地，政府開發產業園區，符合閒置土地認定基準者，採限期改善、罰鍰及協商、強制拍賣等多元措施，促儘速供工業使用，其中「強制拍賣」，旨在促使土地所有權人於時效內依法作工業使用，防止蓄意閒置，以增進公共利益，另閒置土地係窮盡限期改善、罰鍰及協商等多元措施後才啟動「強制拍賣」，又拍定價額不得低於查估市價審定之合理價格，不會影響所有權人權益。

## ● 立法院三讀通過租賃專法 5大變革改善租屋環境

內政部指出，「租賃住宅市場發展及管理條例」的立法目的，是就住宅租賃市場目前存在租賃契約關係保障不足、糾紛處理不易、專業管理之缺乏、租賃住宅資訊不對稱等現況問題，研擬相關的解決措施。本條例的內容主要可分為5大面向：

- 一、讓租賃關係有保障：就現行租賃住宅市場爭議較多的糾紛情形，包括押金上限與返還、出租人修繕義務、轉租關係、遺留物處理及出(承)租人提前終止租約等，都有明確規範。另也針對包租契約關係、轉租契約關係、代管契約關係及一般出租契約關係，訂定契約書範本及其應記載(約定)不應記載(約定)事項，將租賃住宅市場相關契約關係全部納入規範，擴大權利義務之保障範圍。此外，在租賃資訊正確方面，也要求刊登廣告之媒體經營者應負查證責任(如廣告面積、屋齡、樓層別及法定主要用途等)，以確保房客獲得正確的租賃住宅資訊。
- 二、讓住宅租賃有幫手：由政府輔導出租人或承租人組成非營利團體，藉由團體的互助機制，增加專業經營知識、提升糾紛處理技巧，使團體成為租賃雙方處理租賃大小事的得力幫手；同時提供相關通譯服務，以協助新住民處理租賃事務。
- 三、讓爭議處理有管道：租賃糾紛送由直轄市或縣(市)不動產糾紛調處委員會進行爭議調處時，免收調處費用，讓政府扮演公正專業第三人的角色，使糾紛處理更具效率。
- 四、讓委託經營有利多：鼓勵個人房東將房屋交由專業經營者代管或出租，以促進租賃住宅市場專業化，並減少可能糾紛。另提供房東所得稅、地價稅及房屋稅之租稅優惠，活絡租賃住宅之供給。
- 五、讓專業服務有制度：租賃住宅服務業為許可行業，並要求服務人員應取得專業證照，另也要求業者應繳交營業保證金，以強化租賃住宅服務業專業能力及服務品質。

## ● 行政院會通過「都市更新條例」修正草案

行政院會於2017年11月下旬通過內政部擬具的「都市更新條例」修正草案，將送請立法院審議。內政部表示，為因應司法院釋字第709號解釋，宣告「都市更新條例」部分條文違憲失效，另鑑於台灣早期發展地區，已呈現建築物結構老化、防災抗震能力不足等現象，亟需透過都市更新方式解決爰從「增強都更信任」、「連結都市計畫」、「精進爭議處理」、「簡明都更程序」、「強化政府主導」、「協助更新整合」、「擴大金融參與」、「保障民眾權益」八大面向檢討修正，以符合憲法所要求之正當行政程序，強化政府主導都市更新能量，維護公產權益，簡化行政程序及擴大獎助措施，同時解決實務執行爭議，以加速都市更新推動進程，爰擬具「都市更新條例」修正草案，其修正要點如下：

- 一、更新地區劃定或變更應併同提出都市更新計畫，循都市計畫程序辦理。(修正條文第五條、第六條、第八條及第九條)

- 二、為協助危險建築物更新，各級主管機關得就危險建築物逕行劃定或變更為更新地區，加速更新進程。（修正條文第七條）
- 三、各級主管機關針對大眾運輸之鐵路及捷運場站、水岸、港灣周邊適合高度再開發地區或其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者，得劃定或變更為策略性更新地區；其面積達一定規模及符合一定條件者，並得突破都市更新建築容積獎勵上限之限制，鼓勵及引導大規模之都市更新及都市再生。（修正條文第八條及第六十三條）
- 四、各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導及推動都市更新政策執行。（修正條文第十條）
- 五、為增加執行彈性，並健全政府主導都市更新機制，確保私部門參與政府主導辦理都市更新案之權益，規定經主管機關同意實施更新之其他機關（構），得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，並增訂關於公開評選申請、審核及爭議處理之規定。（修正條文第十一條至第十九條）
- 六、為增加事業概要之代表性，提高其應取得同意門檻至二分之一，並應經主管機關以合議制及公開方式審議後始予核准之規定。（修正條文第二十一條及第二十八條）
- 七、未經政府劃定或變更應實施更新之地區，如符合優先劃定或變更更新地區之一定情形，得由土地及合法建築物所有權人依主管機關所定更新單元劃定基準，申請劃定更新單元及核准事業概要；另增訂其更新單元劃定基準，應經都市計畫委員會審議通過之規定。（修正條文第二十二條）
- 八、各級主管機關得設立專責法人或機構，協助推動或實施都市更新事業。（修正條文第二十九條）
- 九、為應政府實際推動都市更新需要，規定為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。（修正條文第三十條）
- 十、主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，如有爭議，應以公開方式舉辦聽證，並斟酌聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定。（修正條文第三十二條及第四十六條）
- 十一、為加速行政程序流程，依處理方式、所有權人同意比率及變更計畫項目等情形之不同，分別訂定不同的行政作業簡化程序，以縮短都市更新實施時程。（修正條文第三十三條及第四十七條）
- 十二、都市更新事業機構應於都市更新事業計畫充分揭露其資格條件。（修正條文第三十五條）
- 十三、考量災後及防災更新之急迫性，除逕行劃定或變更更新地區之同意比率仍維持現行二分之一規定外，其餘地區為減少都市更新事業計畫實施之爭議，加強民眾權益之保障，適度提高都市更新事業計畫應取得同意之門檻，及增訂由政府公開評選民間都市更新事業機構

實施之同意門檻，並修正所有權人撤銷同意書之條件。（修正條文第三十六條）

- 十四、 刪除多數同意協議合建、少數不同意協議合建時，得由實施者申請主管機關徵收不同意戶後讓售予實施者之規定，以保障民眾權益。（修正條文第四十二條）
- 十五、 公有土地確有合理利用計畫無法併同更新者，得不參與都市更新，及公有土地達一定規模者，原則應由政府主導開發。（修正條文第四十四條）
- 十六、 為保障民眾權益，權利變換計畫應併同都市更新事業計畫取得所有權人一定比率之同意後報核，以減少爭議。（修正條文第四十六條）
- 十七、 為減少民眾對於現行權利價值查估機制之疑慮，增訂權利變換專業估價者之選定方式，並建立主管機關得委任專業估價者協助複核之機制。（修正條文第四十八條）
- 十八、 直轄市、(縣)市政府代為拆除或遷移前，應就拆遷期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行協調，並訂定期限辦理，以落實計畫執行。另授權直轄市、(縣)市政府訂定辦理代為拆遷及協調、評估事項之自治法規，以利實務執行。（修正條文第五十五條）
- 十九、 為避免都市更新與土地登記之救濟程序產生重疊，增訂登記機關於權利變換後建築物所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，應移送囑託機關處理，免再依土地法第五十九條第二項辦理。（修正條文第六十二條）
- 二十、 為符合授權明確性原則及隨時因應現況需要檢討建築容積獎勵項目，授權由中央主管機關定之，並保留於基準容積百分之二十範圍內授權由地方政府以自治法規另訂獎勵項目，以保有因地制宜之彈性。（修正條文第六十三條）
- 二十一、 為增加所有權人參與都市更新意願，減輕其負擔，修正延長更新後房屋稅減半課徵期限至喪失所有權為止，但以十年為限；另為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新，增訂因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。（修正條文第六十五條）
- 二十二、 新增由主管機關或經同意之其他機關(構)自行實施都市更新事業，有對外徵求股份有限公司提供資金並協助實施之必要時，該股份有限公司得準用投資抵減之規定。（修正條文第六十八條）
- 二十三、 考量都市更新投資信託基金具評價不易、變現性低及回收期長之特性，風險甚高，不適合對不特定大眾募集，故為確實保障投資人權益及考量實務可行性，刪除現行條文第五十條及第五十一條都市更新投資信託基金公開募集之規定。

- 二十四、新增金融機構對於實施都市更新事業計畫所需資金之放款，不受銀行法第七十二條之二有關建築融資放款額度之限制規定，以協助相關權利人籌措實施經費。（修正條文第七十條）
- 二十五、經濟或社會弱勢者，因更新致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫或權利變換計畫予以安置者外，應由政府透過社會福利措施，提供必要之協助。（修正條文第八十條）
- 二十六、地方主管機關應提供都市更新諮詢服務及主動協助無資力者申（聲）請法律扶助或訴訟救助。（修正條文第八十一條）
- 二十七、為符合憲法所要求之正當行政程序及避免影響推動中都市更新案之安定性，爰規定事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫新舊法適用之規定。（修正條文第八十二條）

● **反應市價 107年全國公告地價平均調降3.62%**

內政部統計全國公告地價較前一次105年評定調降3.62%，另全國公告土地現值則較106年調降0.83%。

內政部指出，107年適逢平均地權條例第14條修正後，首次由每3年1次，縮短為每2年1次重新規定地價，地方政府調整時，主要是參考過去2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，107年全國公告地價占一般正常交易價格比例為20.02%，與105年20.50%相當，顯示公告地價調幅已適度反映土地市價變動。

經統計，各直轄市、縣（市）107年公告地價調整，除新竹縣及宜蘭縣變動幅度較大外，其餘縣市均微幅變動。其中以新竹縣調升25.63%最多，宜蘭縣調降42.41%最為明顯。分析這次新竹縣公告地價有較大調升，主要是因其考量轄內各行政區公告地價成數占市價比之均衡性不佳，如竹北重劃區公告地價明顯偏低，區內部分土地所有權人因而僅需繳納數百元地價稅，賦稅明顯不公，故將轄區內公告地價占比作合理性調整，公告地價漲幅因而較大。

而宜蘭縣公告地價降幅最大，主要因其縣內農地興建房舍超限或違規使用情形嚴重，為加速農地農用政策，105年度將農地公告地價大幅度調整，以趨近同區段內建築用地的公告地價評定，故調幅較高，對於一般供合法農業使用的農地，因仍維持課徵田賦且目前田賦停徵，並不會造成負擔增加。但107年度考量市場變動情況、民眾賦稅能力及農地政策回歸區域計畫法進行裁罰管控，而將農地公告地價再行調整為一般農地價格，因此這次公告地價降幅較為明顯。

另公告土地現值部分，根據內政部統計，107年與106年相比，各地方政府普遍隨當地一般正常交易價格變動情形調整，以新竹縣（6.28%）及嘉義市（6.10%）調幅較大；直轄市部分，6都均微幅調降，預計全國平均調降0.83%。調整後公告土地現值占一般正常交易價格全國平均比例由90.76%提升至91.31%，僅澎湖縣、新竹市及金門縣3個縣市未達9成。

全國最高公告土地現值宗地與106年相同，仍為臺北市信義區臺北101大樓，107年公告土地現值將達每平方公尺174.1萬元（約576萬元/坪）。

## 107年公告地價及公告土地現值調整情形

資料截止日：106.12.29

區域別	漲跌幅(%)		占一般正常交易價格比例(%)				最高宗地地價(公告土地現值)		
	公告地價 (107年 /105年)	公告土地 現值(107 年/106年)	公告地價		公告土地現值		單位：元/ 平方公尺	單位： 萬元/ 坪	宗地位置(含使用分區)
			105年	107年	106年	107年			
全 國	-3.62	-0.83	20.50	20.02	90.76	91.31	1,741,000	576	信義區台北101金融大樓(業務設施用地)
新北市	-0.84	-1.82	17.24	17.48	90.04	90.03	723,000	239	板橋區新府路與縣民大道路口(特定專用區)
臺北市	-6.12	-1.76	26.29	26.28	94.25	95.23	1,741,000	576	信義區台北101金融大樓(業務設施區)
桃園市	-4.00	-2.41	19.39	18.85	90.31	90.54	431,525	143	桃園市中正路與復興路口之肯德基(商業區)
臺中市	-6.36	-0.98	14.61	13.58	90.01	90.27	680,000	225	西屯區新光三越百貨公司(第四種新市政中心專用區)
臺南市	-0.05	-0.04	19.42	19.18	90.09	90.08	303,000	100	新光三越中山店(商業區)
高雄市	-1.00	-0.42	24.27	24.02	90.24	90.42	570,000	188	苓雅區大遠百(新光路-三多四路-中山二路-新光路24巷)(商業區)
宜蘭縣	-42.41	-0.24	19.68	11.33	90.05	90.15	451,500	149	羅東鎮興東段874地號(商業區)
新竹縣	25.63	6.28	11.15	13.42	86.42	90.38	254,438	84	竹北市縣福段284地號(光明六路與縣政九路之間)(第二種商業區)
苗栗縣	-0.21	0.43	20.51	19.83	90.44	90.27	182,500	60	頭份鎮和平段458地號(中正路上與民族路口)(商業區)
彰化縣	0.08	0.74	18.06	17.45	90.50	90.29	209,300	69	彰化市民族路東側-中華路口至合作金庫彰營支庫(商業區)
南投縣	-0.01	-0.04	16.37	16.40	90.50	93.03	167,798	55	草屯鎮明賢段796地號(太平路與碧山路間之路角地)(商業區)
雲林縣	0.33	0.27	26.88	26.06	91.13	90.58	271,300	90	斗六市大同路與愛國街間路角地(商業區)
嘉義縣	0.82	0.98	21.52	20.94	90.50	90.50	183,500	61	朴子市山通路與市西路之交叉口(商業區)
屏東縣	0.83	0.84	19.95	19.10	90.50	90.51	201,450	67	屏東市民生路與民權路口(商業區)
臺東縣	1.81	0.99	15.26	14.99	87.90	90.27	198,000	65	臺東市正義路與光明路之路角地(商業區)
花蓮縣	-9.75	-0.35	14.20	12.84	90.00	90.13	417,660	138	花蓮市中山路與中正路口(商業區)
澎湖縣	1.05	0.70	6.57	6.41	80.19	80.21	171,634	57	馬公市中正路與光明路口路角地(商業區)
基隆市	4.66	1.27	21.62	21.53	90.45	90.47	517,523	171	仁愛區愛三路與仁三路交叉口(商業區)
新竹市	0.00	0.83	18.55	19.59	79.85	83.81	500,500	165	東區中正路萊爾富竹塹門市附近(商業區)
嘉義市	1.46	6.10	27.55	25.58	84.35	90.43	308,232	102	西區中山路與國華街口(商業區)
金門縣	0.05	-1.19	2.84	2.88	84.93	83.34	96,900	32	金城鎮金信大樓(商業區)
連江縣	7.06	5.46	33.74	34.52	94.17	97.36	16,300	5	南竿鄉介壽廣場東側商業區

資料來源：內政部

## 貳、不動產景氣

### (一) 大盤營建類股指數

營建類股指數於2017Q3跌破季均線，本季回檔修正，於2017年11月升至季均線上。綜觀2017年，由於房市交易量縮，市場信心不足情況下，營建類股指數表現呈現下滑態勢。說明了2017年國內房地產市場的發展態勢中，所呈現「量縮」的情形趨於明顯。

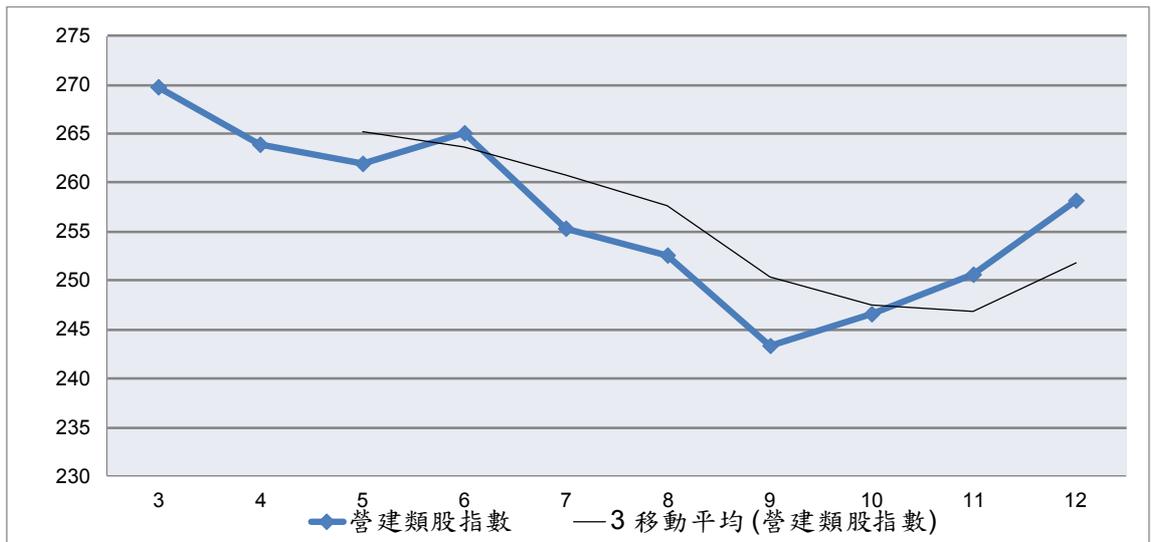


圖 7 台灣近 10 個月營建類股指數趨勢圖

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2017年12月NT\$2,835.4億元，2017Q4銀行對營造業放款總額為NT\$8,574.71億元。本季對營造業放款總額與上季相比略為下跌1%，與去年同期相比微幅下跌7.83%。

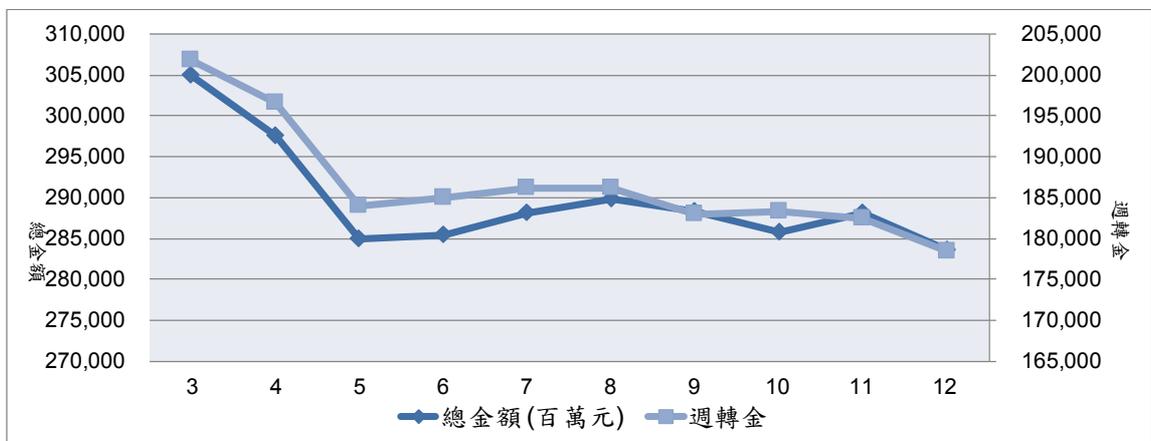


圖 8 台灣近 10 個月銀行對營造業放款總計

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2017年Q4承作之購屋貸款總金額為120.31億元，購屋貸款利率平均為1.633%，購屋貸款總金額較上季略為下降0.9%，支撐在季均線之上。利率持續走低態勢下，本季新承作房貸總額呈現自2017年4月反轉上揚趨勢。

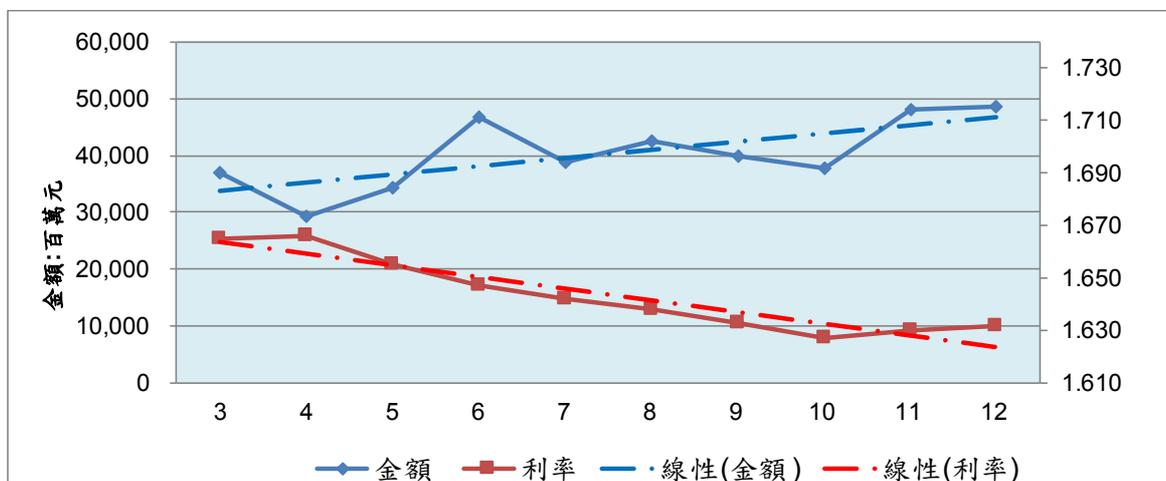


圖 9 台灣近 10 個月五大行庫放款與利率變動

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，2017年Q4建物所有權買賣移轉總樓地板面積及棟數為7,555,360平方米、69,056棟，本季買賣移轉棟數較去年同期減少0.79%，移轉面積與去年同期相比減少1.81%；與上季相比，所有權買賣移轉之棟數及樓地板面積增加約1.67%及1.10%。2017年全年全台移轉棟數為266,084棟。

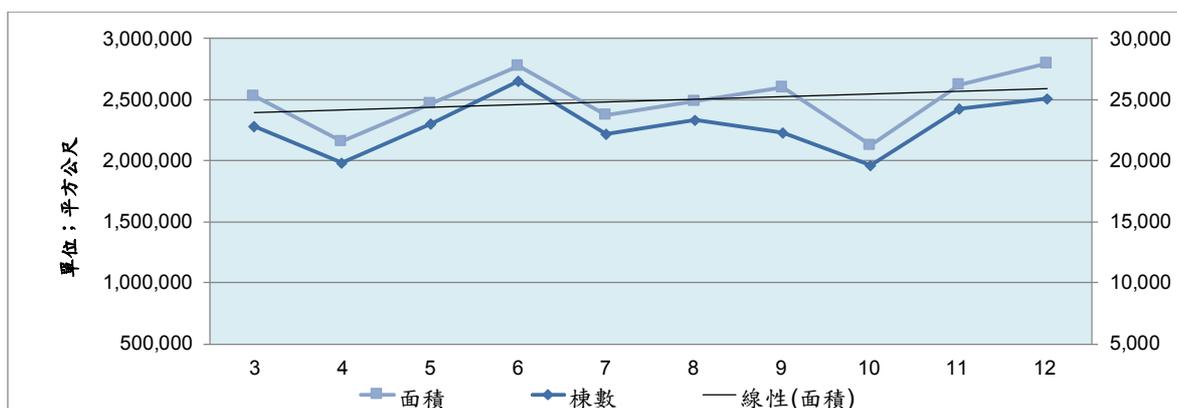


圖 10 台灣近 10 個月月買賣移轉件數變動

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，2017Q4建造執照核發總樓地板面積及件數為8,307,569平方米，核發6,614件。本季核發面積與上季相比增加0.56%、核發件數增加1.33%；與去年同期相比，核發面積增加26.50%、核發件數增加9.94%。本季住宅類建造執照樓地板面積合計為4,267,839平方米，宅數為27,736棟，占總樓地板面積51.37%，住宅類樓地板面積及宅數與去年同期相比各增加33.50%及40.50%。研判因2018年雨遮不登記不計價新制正式上路，引發搶領建造執照效應。

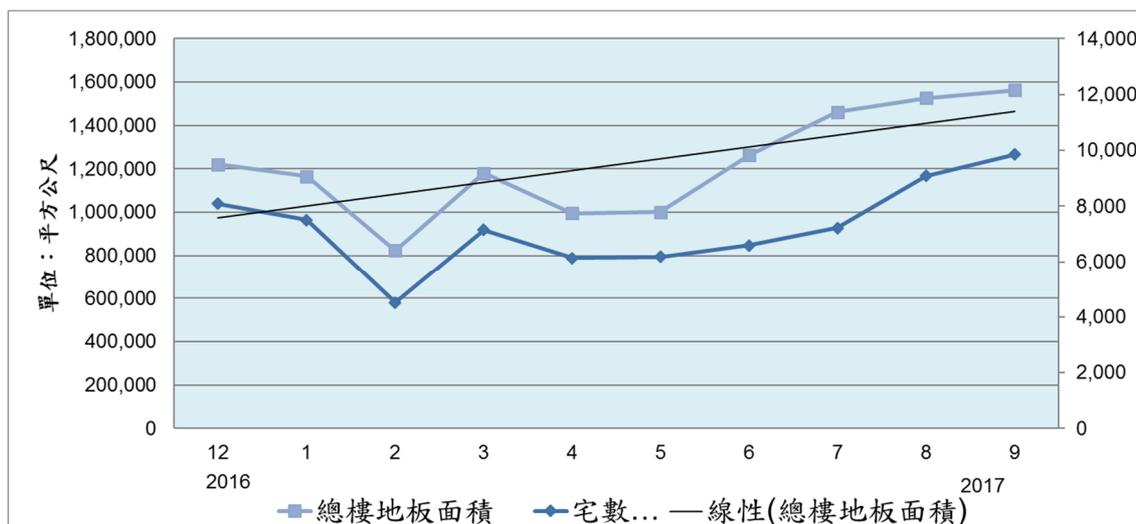


圖 11 台灣近 10 個月住宅類建築執照核發總樓地板面積  
資料來源:內政部統計月報/台北市不動產估價師公會整理

## (六) 住宅使用執照核發

根據內政部統計，2017Q4使用執照核發總樓地板面積及件數為7,984,001平方米，核發6,007件。本季核發面積與上季相比增加10.93%、核發件數增加7.77%。本季核發面積與去年同季相比減少5.88%、核發件數減少1.9%。本季住宅類使用執照樓地板面積合計為4,667,276平方米，占總樓地板面積58.46%，與去年同期相比減少2.04%。

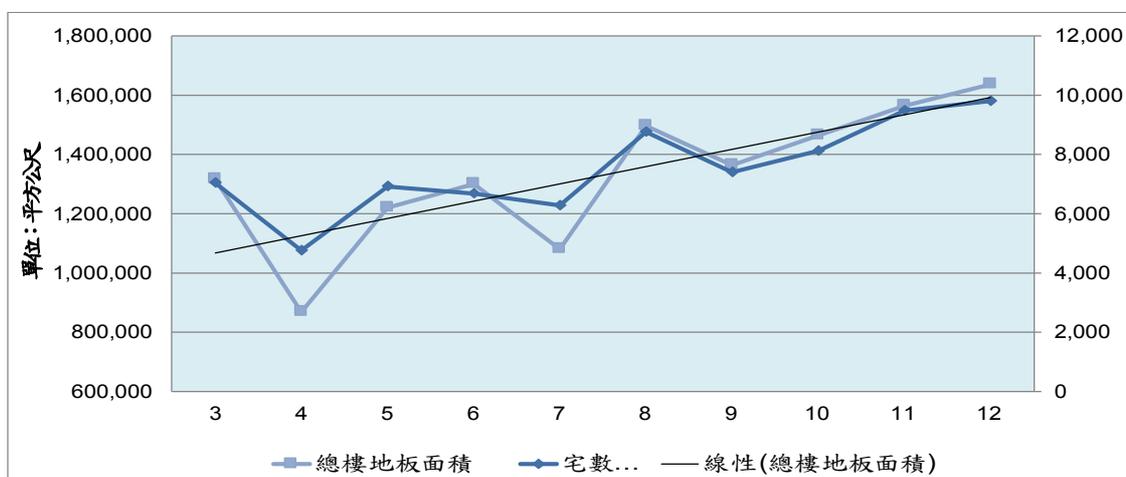


圖 12 台灣近 10 個月住宅使用執照核發總樓地板面積  
資料來源:內政部統計月報/台北市不動產估價師公會整理

## 參、投資市場

2017年投資市場動能不足，全年無破百億的大額交易，主要由企業自用剛性需求支撐買盤。全年投資(不含土地買賣)交易量較去年增長6.9%，達新台幣670.9億元，終止自2011年連續五年量縮趨勢，惟仍低於五年均線新台幣773.2億元。

2017年第四季不含土地買賣交易量為新台幣166.8億元占全年25%，最大宗交易金額即占全年交易量近10%，係中華郵政以新台幣64.2億元取得台北市內湖科技園區長虹新世紀企業總部。

成熟園區廠辦及工業地產最受買家青睞，占本季交易量近九成。和運租車以新台幣13.8億元取得新北市五股廠房供自用；另台灣金聯向皇鼎建設以新台幣12.15億元，購置新北市汐止區廠辦大樓預售房地。

傳統產業多元布局收益型不動產，成為投資新動能。宜進實業本季陸續買進投資及自用型不動產，以新台幣6.1億元取得約1,140坪南港軟體園區廠辦，與以5億元購入536坪大安區太平洋商業大樓；二筆交易均帶租約、有現成收益。另以19.7億元購置台北市南港區工業區土地約1,640坪，擬打造企業總部，兼具自用及日後收租效益。

隨電子商務蓬勃發展，物流需求強勁，國泰人壽以新台幣4.5億元，取得緊鄰「物流共和國楊梅園區」之楊梅物流廠房，持續挹注物流事業。

相對商用不動產市場低迷，土地市場熱絡，全年含地上權買賣交易量達新台幣1,238億元，重返單年千億的交易水準，較2016年成長近40%，2017年以建商購地、企業擴張及都更目的之交易為主要動能。惟地上權市場仍冷清，不及全年土地交易量之3%。

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	3	10.44	-74%
零售	2	8.84	-61%
廠辦	12	126.17	328%
工業地產	3	21.37	-47%
旅館	0	0	-100%
其他	0	0	100%
總計	20	166.83	-31%

資料來源：戴德梁行研究部

近期六都公告地價調降，有益於降低持有大量不動產之壽險業及地上權投資人的持有成本。惟租金回報率仍未符合買家期待，加上2018年年底縣市長選舉將憑添政策不確定性，均不利於資金回流不動產市場，預期2018年交易量仍於低檔盤旋，以企業多元轉型及本業擴產的需求為主力動能。

## 肆、辦公市場

2017年第四季A級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,668元，租金季漲0.26%、年增3.13%，空置率約7.50%，該季空置率較上季下降1.18個百分點，與去年同期相比微增0.09個百分點，該季A級辦公室市場表現穩健。

信義計畫區辦公室市場競爭白熱化，房東招租策略靈活且彈性，該季信義計畫區內外商租戶搬遷活動旺盛，電商及科技業擴張腳步快，辦公室需求增加、增租速度快，該季A級辦公室去化量約7,530坪。租金方面，A級辦公室需求穩定，租金單季微幅增加0.26%。

2018年A級辦公室將有南山廣場(3.18萬坪)、國泰民生建國大樓(1.07萬坪)及聯合報大樓(1.04萬坪)約5.3萬坪的新增供給，A級辦公室將迎來更大的租戶東遷潮，且預租狀態良好預期租金表現穩定。

第四季B級辦公室平均市場租金每月 每坪約新台幣1,745元，較上季上漲0.35%，空置率約4.87%，較上季增加0.25個百分點。隨著共享辦公室的發酵，老舊商辦格局配置容易且周邊發展成熟、租金成本較低，吸引共享辦公室業者承租，為商辦注入新需求。

壽險業受限於投資報酬率2.345%的限制，今年台北市商辦交易市場以B級商辦及單一樓層為主。

該季台北市重大辦公室買賣案有10月13日，開蘭以新台幣12.1億元向同為李方集團旗下關係企業的尚盈室內裝潢設計買入位於西門町的英雄廣場1-5樓、8-9樓、11-14樓及地下室，共約1,900坪，單價約每坪新台幣64萬，推測為財務整合或調整產權為其交易目的。

從紡織業漸轉型至資產開發的宜進，今年積極回台布局資產，於11月7日向豐富國際開發以新台幣5.0億元買入帶有租約的太平洋商業大樓14樓，共約536坪，折算單價約新台幣98.9萬元。

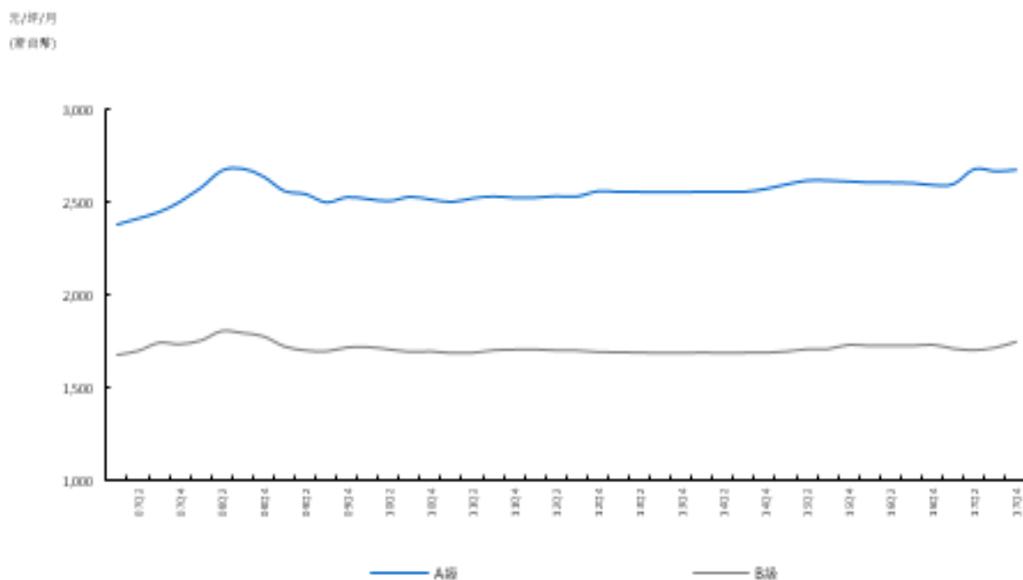


圖 13 近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖

資料來源：瑞普萊坊

## 伍、零售市場

本季台北市主要商圈沿街店面空置率，並無明顯變動，由於西門商圈商息熱度持穩，本季空置率由上一季之1.7%上升至本季1.8%，應僅係換約期間之過渡期。另一方面，隨著忠孝商圈房東對於租金要求鬆動，空置率由前一季之4.2%下降至本季3.7%，下降0.5個百分點，如將特賣會視為空置店面，空置率約為7.9%，與前一季相比亦下降0.5個百分點，店面空置情況已見改善。

近年西門商圈為國際觀光客旅遊熱點，從早期大陸籍旅客到現在的日韓旅客，絡繹不絕的人潮帶動商圈發展，亦隨之帶動租金調漲，在此情況下，部份傳統店面無力負擔高漲的租金而被淘汰，取而代之的是美妝店、運動用品、快時尚品牌及伴手禮店等，導致業種同質性越來越高，考驗消費者對於商圈型態調整的接受程度。

近來夾娃娃機店面迅速展店，尤以年輕人為主要客群的西門和站前商圈為主，此類店面裝修及人力成本低，展店速度快。為吸引消費者的目光，機台內除傳統絨毛娃娃外，尚有3C產品、泡麵及寵物等，滿足消費者愛嘗鮮的心態。

本季商場新供給有City Link松山貳號店，於11月24日正式開幕，位於原松山壹號店之北側，營業樓層為1~3樓，引進全球最美的蔦屋書店及WIRED TOKYO café進駐，營造質感生活的氛圍。

**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	3.7	13,000-20,000	■
站前商圈	6.2	9,000-13,000	■
中山南京商圈	7.5	8,000-13,000	■
西門商圈	1.8	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

展望2018年，預計西門商圈將持續受惠於國際觀光必遊景點，店面租金仍有上漲空間。站前商圈則有位於忠孝西路及館前路口之大阪商船株式會社臺北支店(原公路總局辦公室)修復工程，預計於2018年底完工，與攝影文化中心結合進行古蹟活化再利用，規劃為攝影主題餐廳、書店、賣店及展覽空間，預期完工後可串聯忠孝西路商業效益，配合西區門戶計畫，帶動商圈內觀光人潮。

## 陸、工業市場

受惠於行動裝置新品上市，相關零組件業生產活絡，二級產業GDP較去年同期成長4.1%，進而帶動國內GDP之成長。

**表4 工業經濟指標**

季別	Q217	Q3 17	過去一年走勢
二級產業成長	2.9%	4.1%	▲

資料來源：行政院主計處

本季內湖科技園區無新供給，西湖段有較明顯去化，2017年第二季新供給「長虹新世紀」大樓受惠於強勁需求，全棟進駐率已逾90%，使西湖段空置率僅歷經兩季攀高後隨即下降至1.8%，約略回復至2017年第一季之空置水準。

其餘兩區段空置率皆僅有小幅變動，文德段延續前數季去化持穩趨勢，雖有部分大樓有大面積空置釋出，但在酒品貿易商及零售業進駐兩相抵銷之下，空置面積變動不大，本季空置率微幅下降至11.1%。

舊宗段租賃去化仍相對冷清，以小面積租賃居多，而在合作金庫資產管理公司購入偉盟工業大樓2樓，於本季釋出約900坪面積後，空置率微幅上升至25.0%，來到近一年新高點，仍為三區段最高。

本季各區租金水準皆呈持穩，西湖段租金維持在每月每坪約1,280元、文德段每月每坪租金則微幅下降1%，來到980元、舊宗段每月每坪租金則約930元。售價方面，本季各段售價行情亦均呈持平走勢，西湖段每坪約52-62萬元、文德段每坪約38-45萬元、舊宗段每坪則約35-43萬元。

**表5 西湖廠辦市場指標**

季別	Q317	Q417	未來一年走勢
租金(新台幣元/坪/月)	1,280	1,280	▲
空置率	3.7%	1.8%	■

資料來源：戴德梁行研究部

本季內湖科技園區共有三件大宗買賣交易，其中以中華郵政斥資64.2億元購置長虹建設西湖段「長虹新世紀」大樓最受矚目，此交易為2017年年度最大宗之投資交易案；本季另有文德段包括新美齊公司以2.98億元出售瑞光路「三普廿一」大樓 6、7樓約700坪予高輔投資，及誠創科技以2.58億元購入文德段「泰晤士」大樓3樓約570坪共兩件大宗交易。



**圖 14 西湖段廠辦租金及空置率**

資料來源：戴德梁行研究部

展望2018年，預計三區段僅有2,400坪新供給進入市場，主要是位於西湖段基湖路10巷之廠辦大樓。租金行情部分，西湖段受惠於穩定之租賃需求，空置率已回到低檔，在供給相當有限下，預估未來租金仍具微幅上揚的動能；文德段去化堪稱穩定，預期租金走勢得以持平；舊宗段去化壓力仍大，短期內租金依舊持平。