

台北工業不動產市場分析

TAIPEI INDUSTRIAL PROPERTY MARKET TRENDS

AUG 2003

工業生產溫和成長 但供給大於需求 價格將微幅下滑築底

產業情勢

根據行政院主計處92年原預估全年經濟成長率為3.68%，但在三月以後，受SARS疫情擴大影響，原預期逐步復甦的景氣顯受沉重壓力。惟SARS疫情於6月底已獲控制，據經建會最新報告，六月份領先及同時指標均呈上升；景氣燈號在連續二個月藍燈後，六月重回黃藍燈，顯示受疫情影響而轉壞的景氣已經回穩，主計處預測全年經濟成長率將修正為2.89%。在工業生產方面，上半年與去年同期比較，工業生產增加2.7%，其中製造業生產增加2.8%，二者第1季均維持6%左右的成長，第2季在SARS影響下轉呈負成長。製造業四大業別，上半年金屬機械工業、化學工業、資訊電子工業分別增產7.6%、4.1%與1.8%，民生工業則減產4.8%。製造業中分類22個行業，今年上半年與上年同期比較，有16個行業增產，增幅較大者分別為：精密器械業增加18.8%，運輸工具業增加14.2%，石油及煤製品增加13.7%，橡膠製品業增加10.9%。減產行業中，減幅較大者包括：木竹製品業減少11.7%，家具裝設品業減少11.5%，成衣服飾業減少10.9%。

就輕重工業生產來看，上半年屬於資本及技術密集產業的重工業增加4.3%，而勞力密集產業的輕工業則減少2.9%；重工業占製造業生產淨值比重為79.5%，高於去年全年平均的78.7%，顯示產業持續升級。總體而言，今年我國工業生產預期將呈現溫和成長情況。

表一：我國工業生產概況

年 月	工業生產指數 年 增 率	製 造 業 生 產 指 數 年 增 率	按重輕工業分		按用途別分			重工業占 製造業淨 值百分比
			重工業	輕工業	投資財	消費財	生產財	
80年	7.40	7.42	9.64	4.66	6.29	4.87	9.95	57.77
81年	4.41	3.89	8.04	-1.62	10.31	-3.15	6.94	60.04
82年	3.86	2.51	7.19	-4.29	6.20	-6.63	7.00	62.73
83年	6.61	5.72	8.37	1.42	4.86	-0.69	9.62	64.27
84年	4.71	5.20	9.57	-2.67	9.11	-2.44	7.94	66.94
85年	2.03	2.91	4.77	-0.84	6.36	-3.36	4.78	68.15
86年	7.43	8.69	13.05	-0.65	14.82	-1.02	10.99	70.89
87年	2.63	2.36	4.60	-3.11	9.22	-3.53	2.50	72.38
88年	7.71	8.13	11.08	0.38	10.06	-0.91	10.70	74.40
89年	7.38	7.96	11.05	-1.00	14.83	1.37	7.88	76.54
90年	-7.32	-7.98	-7.58	-9.35	-1.42	-9.92	-9.60	76.89
91年	6.39	7.45	10.03	-1.16	4.52	0.86	10.44	78.74
92年 1月	8.48	8.64	11.54	-0.92	7.43	3.85	10.47	78.85
2月	9.23	10.50	13.24	0.57	7.93	4.65	12.91	80.27
3月	1.84	1.78	2.83	-1.94	-8.70	3.91	5.02	78.93
4月	-0.07	-0.10	1.25	-4.95	-6.37	1.84	1.46	79.14
5月 r	-3.38	-3.81	-2.98	-6.85	-13.95	-1.48	-0.95	79.39
6月 p	2.13	2.11	3.20	-2.58	-4.82	-0.12	4.90	80.19
本年平均較上 (年同期增減%)	2.67	2.77	4.34	-2.94	-3.84	1.99	5.23	(1.24)

資料來源：經濟部工業生產統計

市場供需

由（表二）可知國內合法登記工廠設立之數量及分佈區域，其中以台北縣及桃園縣為製造業群聚之重鎮。工業用不動產主要產品分成：工業區、工業用地、科學園區、工商綜合區及該土地上所開發之廠房、倉儲、廠辦及商用建築等。而就大台北區域之供需市場分析，在供給面部份，近幾年主要供給為內湖科技園區，在5年內共完成近40萬坪高級廠辦大樓，目前空屋率約近14%，目前在該區正興建之面積約有6萬坪，主要分佈於舊宗段。除內湖外，南港軟體園區今年新供給達5萬多坪，餘區域如中和、新店、淡水、汐止、五股、土城、林口等，新完工建築不多，多為舊案原尚未消化餘留面積，或因關廠、縮編所騰出之空間或工業土地，目前各區工業建築之空置率約在8~20%，交通、生活機能較佳及產業群聚區域之個案空屋率較低；整體而言，廠辦供給量頗為充沛。

表二 國內合法登記工廠設立空間分佈

地 區	所有工廠登記數		目前營運中之工廠登記數			
	家數	百分比(%)	家數(家)	佔總登記工廠百分比(%)	佔全國營運中工廠百分比(%)	粗存活率(%)
北部區域	185,440	55	43,823	13.00	44.48	23.63
台北市	2,246	0.67	1,214	0.36	1.23	54.05
基隆市	1,672	0.5	358	0.11	0.36	21.41
新竹市	6,069	1.8	1,797	0.53	1.82	29.61
台北縣	125,237	37.14	26,966	8.00	27.37	21.53
宜蘭縣	3,144	0.93	1,199	0.36	1.22	38.14
桃園縣	42,747	12.68	10,718	3.18	10.88	25.07
新竹縣	4,325	1.28	1,571	0.47	1.59	36.32
中部區域	94,702	28.09	33,876	10.05	34.38	35.77
南部區域	53,541	15.88	20,191	5.99	20.49	37.71
東部區域	2,852	0.85	833	0.25	0.85	29.21
資料短缺	647	0.19	1	0.00	0.00	0.15
總 計	337,182	100	98,522	29.22	100.00	29.22

在需求面部份，由（表三）可知近幾年國內新設工廠登記是呈現減緩情況，製造業為降低生產成本，將工廠遷移海外，已是難以避免的事實，故純廠房之需求是逐年降低的。而近年主要需求，是來自各企業集團基於廠辦合一、統一管理、節省辦公成本等考量，將辦公地點搬離市區；中小型企業則為了縮減固定成本，亦將公司遷往價格較為低廉之郊區，所以「廠房、辦公郊區化」的新趨勢隨即而生。目前廠辦最主要需求對象以電子、通訊、媒體、生技、流通等相關產業為主，而政府機構為吸引企業進駐，亦著手放寬各工業區使用限制。總體而言，目前工業不動產為自用需求型市場，完全無投資需求者進入，而其需求量隨著國內景氣低迷、廠商外移，呈現萎縮狀態。

表三 工廠登記

年 度	工廠現有 家 數	新 登 記		歇 業	
		家 數	年增率(%)	家 數	年增率(%)
81 年	100,601	7,259	-0.40	6,988	43.40
82 年	96,053	6,718	-7.45	4,664	-33.26
83 年	95,446	7,115	5.91	6,917	48.31
84 年	96,976	6,905	-2.95	5,992	-13.37
85 年	97,611	5,414	-21.59	5,507	-8.09
86 年	99,339	6,039	11.54	2,904	-47.27
87 年	98,755	5,726	-5.18	6,788	133.75
88 年	98,488	5,846	2.10	3,982	-41.34
89 年	98,262	5,711	-2.31	5,007	25.74
90 年	97,212	3,792	-33.60	5,194	3.73
91 年	98,237	4,317	13.84	3,292	-36.62
92 年 1-7 月	97,176	2,723	14.22	3,361	80.21
本年累計較上 年同期增減%	0.46	--	14.22	--	80.21

資料來源：經濟部工業局「工廠登記統計」

價格走勢

經以上分析，在預期供給量仍大於需求量下，大台北整體廠辦大樓空屋率將會持續攀高，一般去化時間也較長。在成交價格上，今年買賣市場已可見零星交易案例，承購者多為自用型逢低買進者，交易量並不大，成交價格亦較過去交易水準跌幅約 1~2 成。整體而言，計劃處分資產者仍多於預定承購者，故買方市場明顯；不過隨著政經環境回穩，利率不斷下跌，即使空屋率仍將升高，但價格應不致崩盤，今年將僅呈小跌格局。

而在租賃市場部份，則因需求相對穩定，仍是市場交易之主流。但在出租價格上，受不景氣及供過於求之影響，去年廠辦大樓出租單價依個案及區域不同，已較前年持續下降 5~20% 不等，預計今年將再微幅下跌約 3~5%。

除了供需因素決定了價格走向外，建築座落地點及其使用機能，亦是影響價格趨向之重大要素。一般而言，交通良好、生活機能佳且有同業群聚效應之地點，其空屋將可優先被消化，租金及買賣價格跌幅亦會較少；而地點較弱，建築機能差之大樓，不僅去化時間長，恐只能以超低價搶客戶！

以下即將近年來各區域廠辦市場價格走勢（表四）整理供參考：

表四 大台北廠辦市場行情表

區 域	租賃行情 (元 / 坪)			買賣行情 (萬 / 坪)		
	87 ~ 89 年	90~91 年	92 年	87 ~ 89 年	90~91 年	92 年
內 湖	1000 ~ 1800	800 ~ 1500	700 ~ 1200	18 ~ 28	16 ~ 25	14 ~ 22
南 港	900 ~ 1700	700 ~ 1300	500 ~ 1100	18 ~ 25	17 ~ 24	15 ~ 22
北 投	900 ~ 1800	700 ~ 1300	500 ~ 1100	17 ~ 24	15 ~ 21	13 ~ 20
新 店	700 ~ 1200	600 ~ 1000	500 ~ 900	13 ~ 18	10 ~ 16	09 ~ 15
中 和	600 ~ 1000	400 ~ 800	300 ~ 600	11 ~ 16	09 ~ 14	08 ~ 13
汐 止	500 ~ 800	400 ~ 600	300 ~ 550	10 ~ 16	09 ~ 14	08 ~ 13
三 重	500 ~ 800	400 ~ 600	300 ~ 550	11 ~ 16	09 ~ 14	08 ~ 12
新 莊	400 ~ 700	350 ~ 550	300 ~ 500	10 ~ 14	09 ~ 12	08 ~ 11
五 股	350 ~ 600	300 ~ 500	250 ~ 400	08 ~ 11	08 ~ 10	07 ~ 09
淡 水	500 ~ 1000	400 ~ 700	300 ~ 550	12 ~ 17	10 ~ 15	09 ~ 14
林 口	350 ~ 600	300 ~ 500	300 ~ 400	08 ~ 11	08 ~ 10	07 ~ 09

未來趨勢分析

由於廠辦市場與國內經濟景氣及產業結構有密切之連動關係，在 2001 年景氣陷入谷底後，二年多來廠辦市場即逐漸滑落。而預期今年經濟應可溫和成長，但因整體投資環境仍保守，廠商外移者眾，故工業廠辦市場仍難見樂觀。今年主要政策利多因素為：土地增值稅減半、低利率 等，其對住宅市場幫助較大，但無法解決廠辦市場供需失調問題。台灣需要改善投資環境，發展新興製造業，擴大服務業，提振投資信心，始能擴大需求量。

目前公司法人對持有國內高總價不動產之意願極為不足，市場上待售之工業型不動產充斥，許多工業開發案因去化不易而停擺，未來市場走向將視需求面能否提昇而定。我們可以預估 2003 年廠辦市場動態將呈現為：

1. 供給量持續大於需求量。
- 2 去化時間拉長。
3. 空屋率持續擴大。
4. 買氣逐漸恢復，但成交價將降低。
5. 租金仍將微幅下滑。
6. 買方（承租方）市場仍明顯。

建議：我們對持有廠辦大樓之業主的建議為：

1. 廠辦大樓出售仍不易，出售價格無法樂觀。
2. 減少閒置廠辦空間，保持穩定之物業租金報酬才是上策。
3. 為吸引良好對象承租，應強化優惠策略，隨時調整租賃條件。

對廠辦需求者之建議為：

1. 利率超低，若有自用需求，可評估逢低承購優質廠辦之可行性。
2. 今年是調整租賃條件及更換廠辦空間之良好時機。