本文件僅供教學使用，非經授權，禁止任意複製或轉載

從大數據分析不動產市場

March 30 2017

臺北市不動產估價師公會
簡報者：研究發展委員會主任委員　楊長達

簡報大綱

土地及商用不動產市場

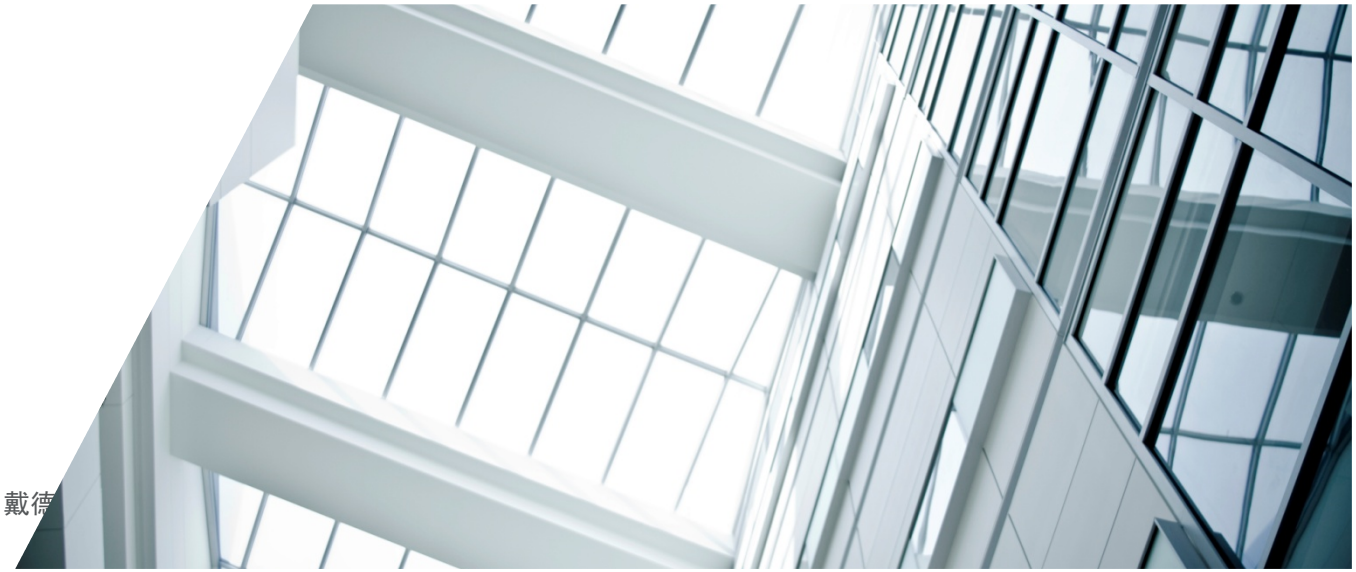
- 土地市場
- 辦公及廠辦市場
- 零售市場
- 旅館市場
- 投資市場

住宅市場

近期房地政策對不動產市場之影響

Q & A

土地市場



土地交易金額

2013~2016

季度	2013	2014	2015	2016
Q1	332	318	292	129
Q2	451	517	449	140
Q3	413	240	253	423
Q4	722	548	546	199
總計	1,918	1,623	1,539	891
地上權占比	**18.68%**	**21.62%**	**12.24%**	**6.52%**

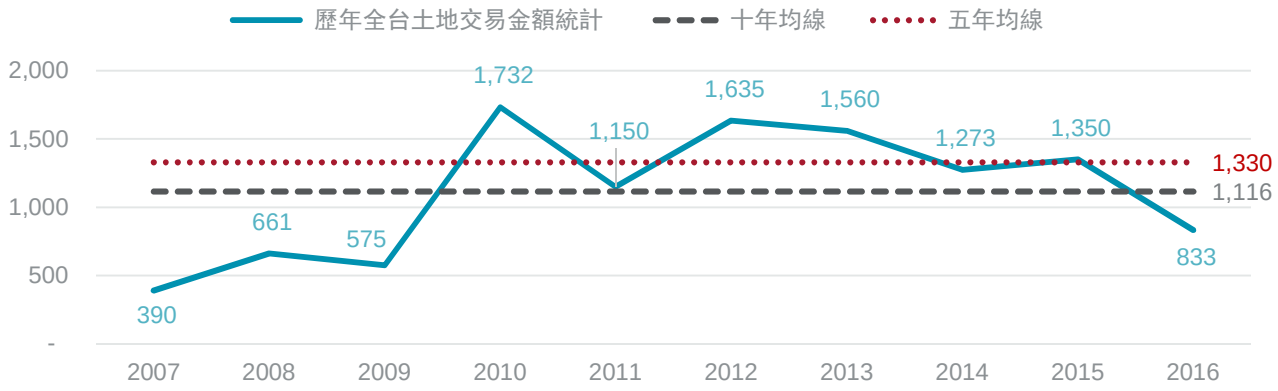
單位：新台幣億元

資料時間：2016年12月31日止

金融海嘯至今土地所有權季成交量

2008~2016

所有權	Q1	Q2	Q3	Q4
2008年	101	171	303	85
2009年	52	81	155	287
2010年	384	312	670	366
2011年	361	117	350	322
2012年	300	377	572	386
2013年	323	346	388	502
2014年	210	316	205	542
2015年	275	430	103	543
2016年	88	124	423	198

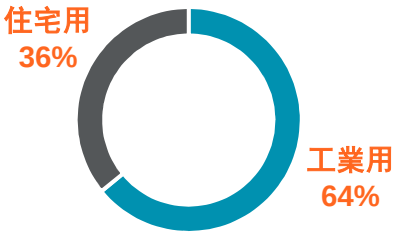


單位：新台幣億元

資料時間：2016年12月31日止

以上資料已扣除地上權交易量

2016年十大土地交易



編號	買方	縣市	鄉鎮市區	地段	土地面積(坪)	成交總額(億元)	成交單額(萬元/坪)
1	華碩	台北市	北投區	豐年段四小段	11,442.97	78.31	68.44
2	自然人	桃園市	桃園區	大樹林段	13,576.20	28.80	21.21
3	興富發	台北市	南港區	南港段三小段	1,581.18	24.66	155.99
4	大毅建設	台中市	北屯區	仁美段	3,753.42	22.43	59.76
5	大立光	台中市	南屯區	寶文段	4,127.87	19.31	46.78
6	亨福實業	苗栗縣	竹南鎮	鹽館前段 大厝小段山子坪小段	27,138.79	18.70	6.89
7	巧新科技	屏東縣	屏東市	大慶段	29,844.78	15.52	5.2
8	興富發	高雄市	三民區	新都段 三塊厝段三小段	2,159.08	14.95	69.23
9	潤隆建設	台中市	南屯區	新富段	2,543.99	14.07	55.3
10	興富發	新北市	板橋區	永翠段	1,175.74	13.81	117.5

近幾年土地季交易量 (含所有權及地上權)

2013~2016Q4

含所有權及地上權	Q1	Q2	Q3	Q4
2013年	332	451	413	722
2014年	318	517	240	548
2015年	292	449	253	546
2016年	129	140	423	199

所有權	Q1	Q2	Q3	Q4
2013年	323	346	388	502
2014年	210	316	205	542
2015年	275	430	103	543
2016	88	124	423	198

地上權	Q1	Q2	Q3	Q4
2013年	9	105	25	219
2014年	108	201	35	6
2015年	17	19	150	3
2016年	41	16	0	1

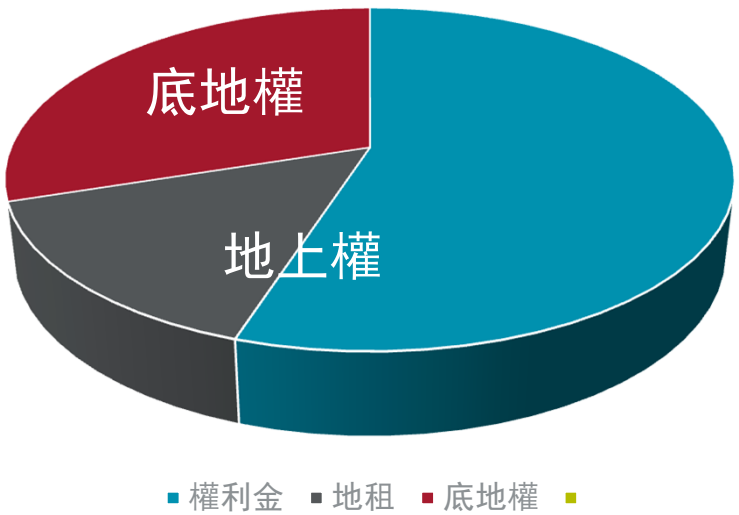
單位：新台幣億元

資料時間：2016年12月31日止

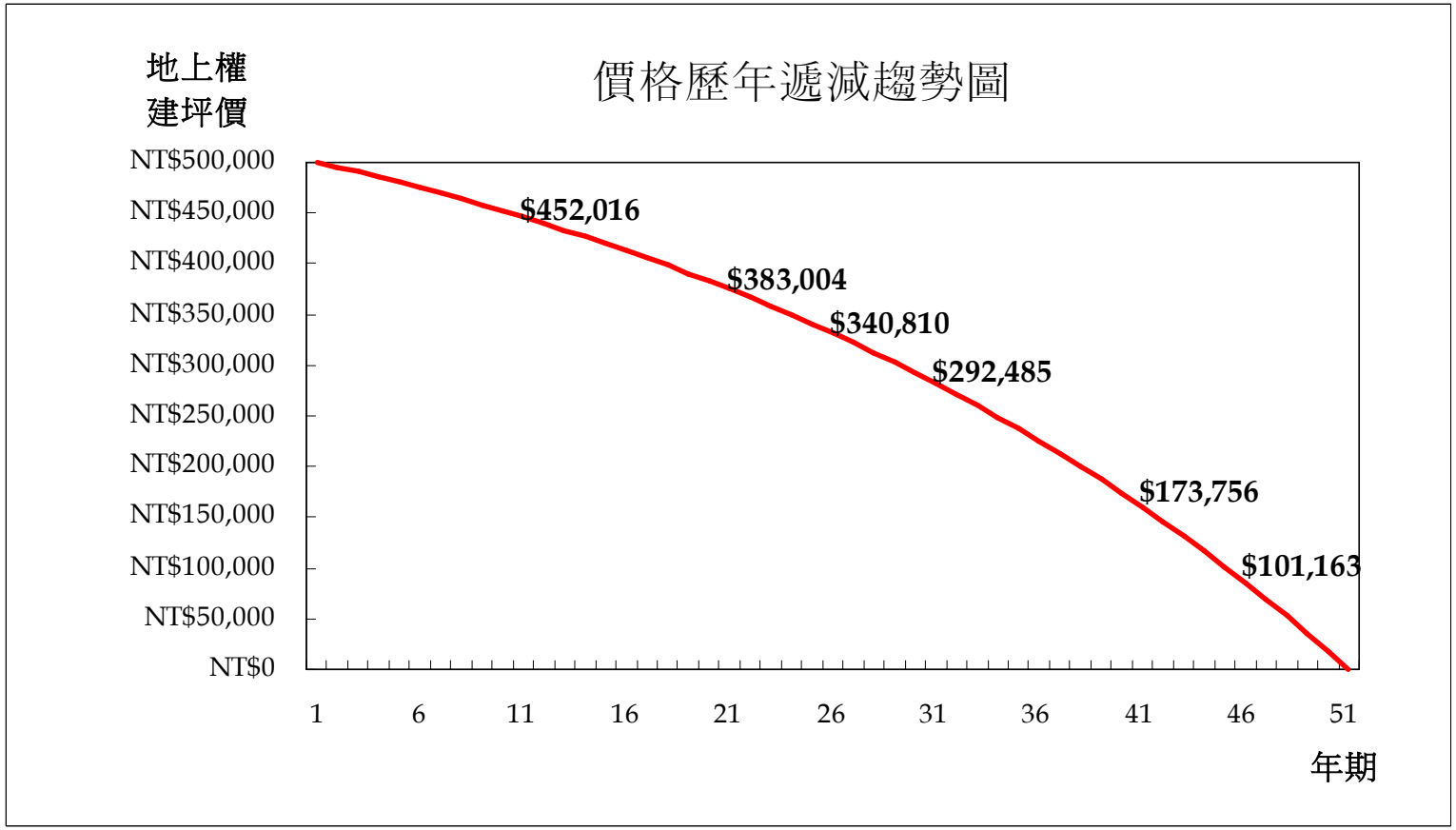
影響地上權價值之關鍵因素

開發用途限制
存續期間
地租
權利轉讓限制
期末土地與建物返還條件

土地所有權價值之構成



地上權房價遞減趨勢



Inwood法公式　P=a /(r + SFF)

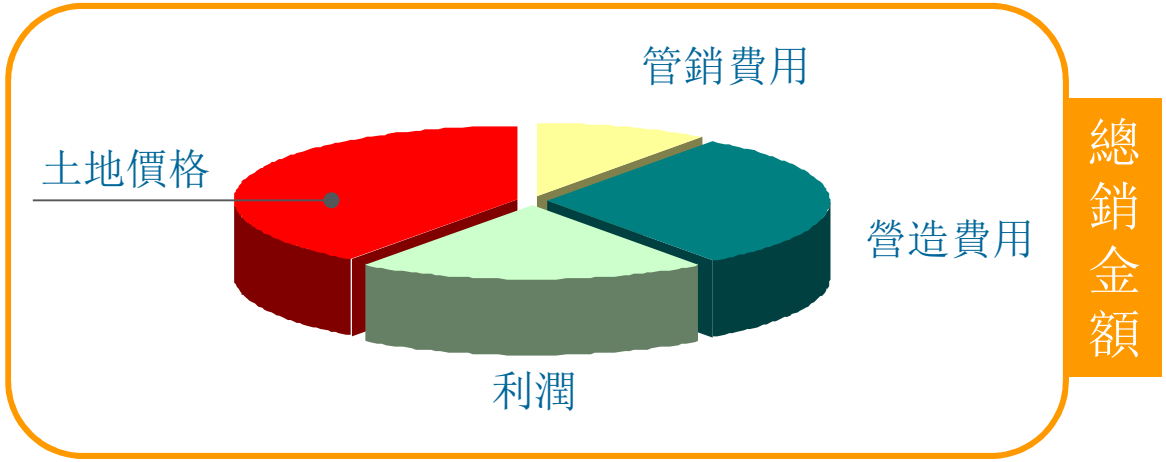
P為不動產收益價格，a為房地年度淨收益，SFF為沈入基金因子（Sinking Fund Factor）

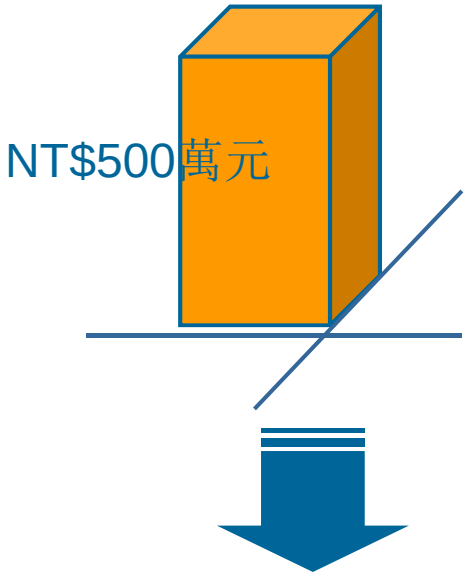
假設參數：地上權年期為50年；年利率r為2.75%

比較法

項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
坐落位置	寶強段OO地號，計1筆土地	新店市寶強段OO地號，計1筆土地	新店市行政段OO地號等，共計5筆土地	新店市光明段OO地號等，共計9筆土地
土地使用分區	第四種住宅區	商業區	第四種住宅區	商業區，住宅區
法定容積率	288%	440%	300%	333%
價格型態	-	成交價格	待售價格	成交價格
價格日期	2016年3月	2016年2月	2016年3月	2016年3月
面積(坪)	1,937.56	1,891.96	812.61	1,267.75
單價 (NT$萬元/坪)	比較價格 180	230	220 ☞ 195	220
容積單價 (NT$萬元/100%/坪)	62.50	52.27	73.33 ☞ 65	66.07
地形	略呈長方形	略呈梯型	長方形	長方形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
臨路面數	一面	一面	三面	三面
臨路寬度(米)	12	22	25，8、8	12，8、8

成本法之土地開發分析法



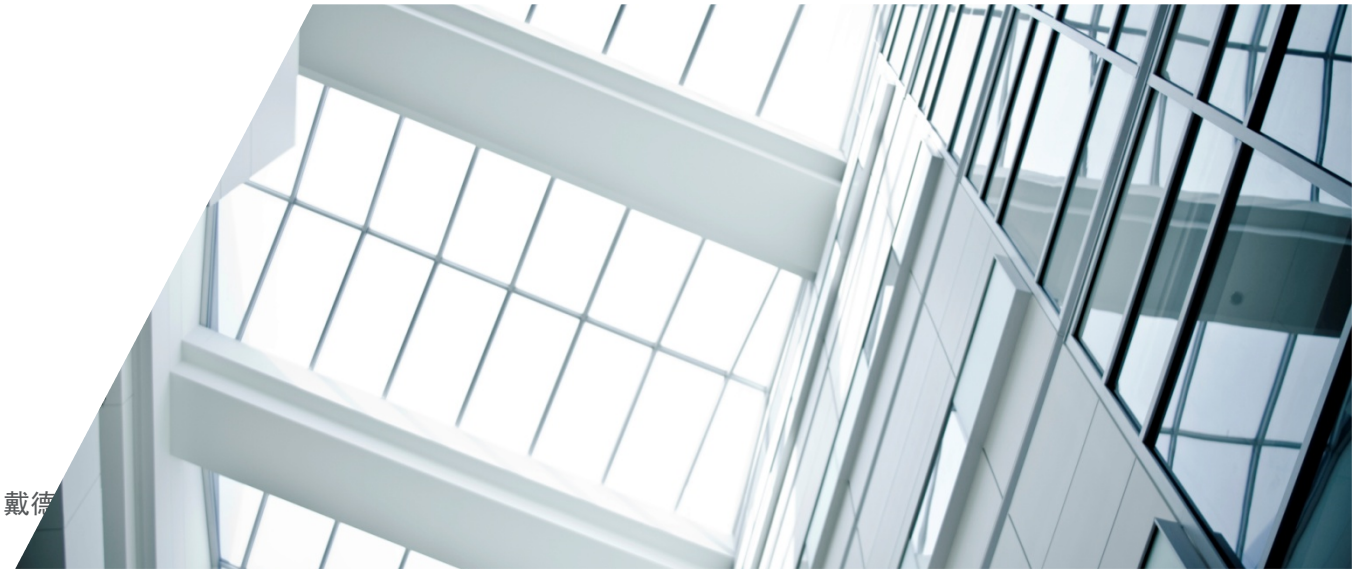


項　目	假　設　數　值
面積(坪)	土地約27坪，建物約48坪
房地總價(NT$萬元)	500
營造成本(NT$萬元)	230
管銷、設計費用(NT$萬元)	57
利潤率(NT$萬元)	54

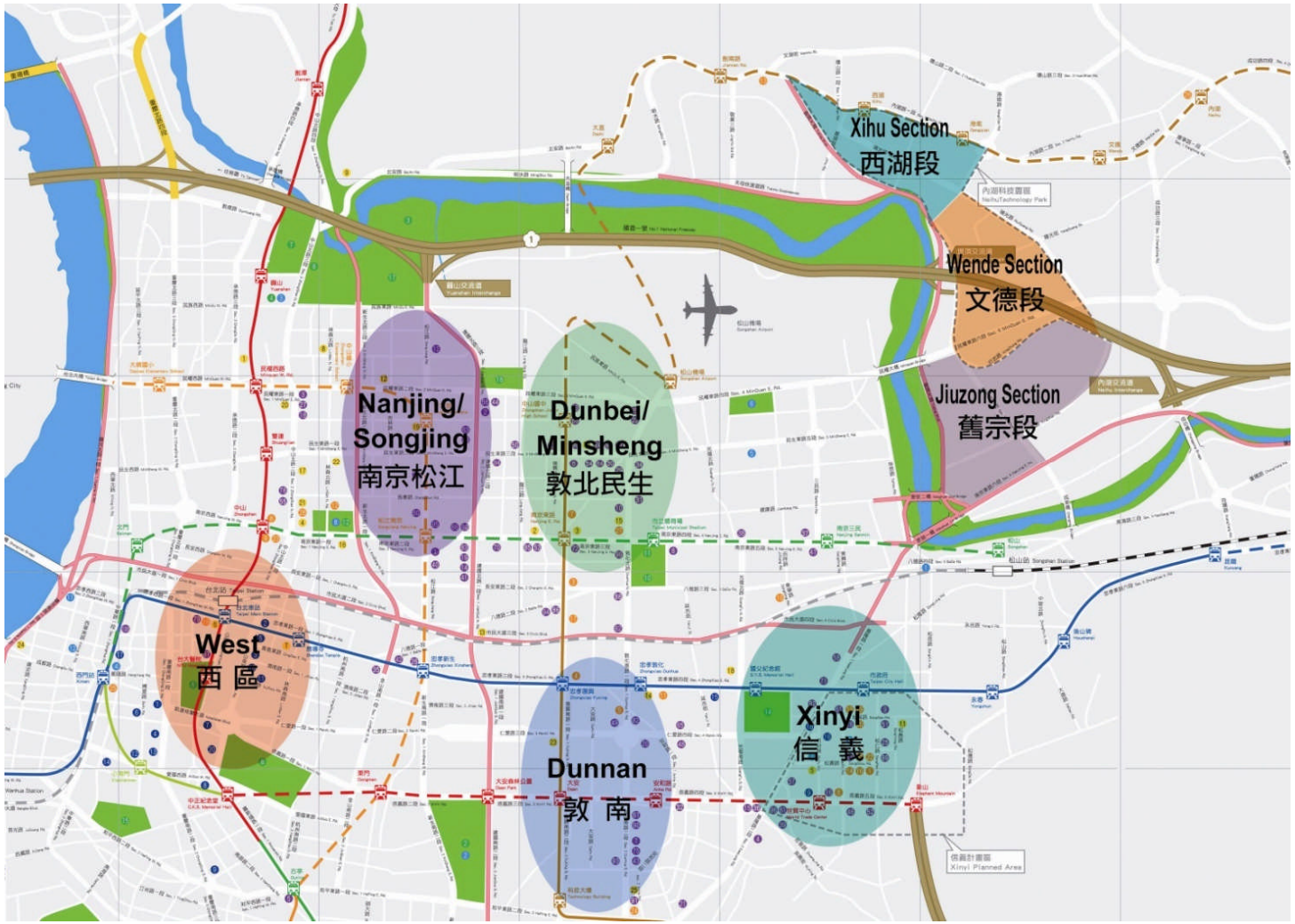
商用不動產分類

編號	類型	細類
1	Office	A級、B級
2	Retail	店鋪、商場、百貨公司、購物中心
3	Industrial	廠辦、廠房、倉儲、物流
4	Hotel	觀光旅館、精品旅館、平價旅館
5	Others	休閒不動產、具商用性質之公共設施

辦公及廠辦市場

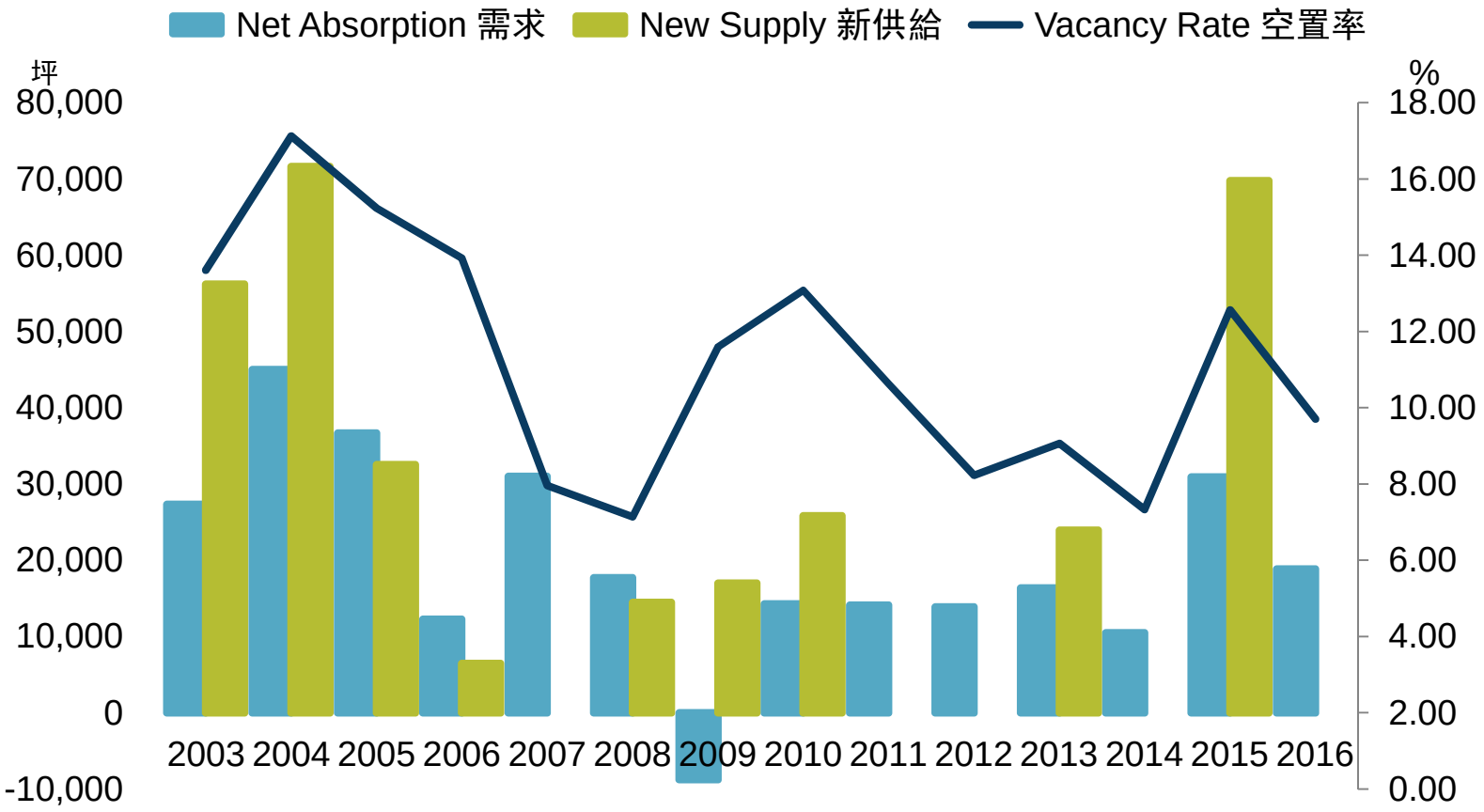


台北市主要辦公商圈分布區域



Grade A office

Supply, Net-absorption & Availability Ratio in Taipei as of Q4 2016

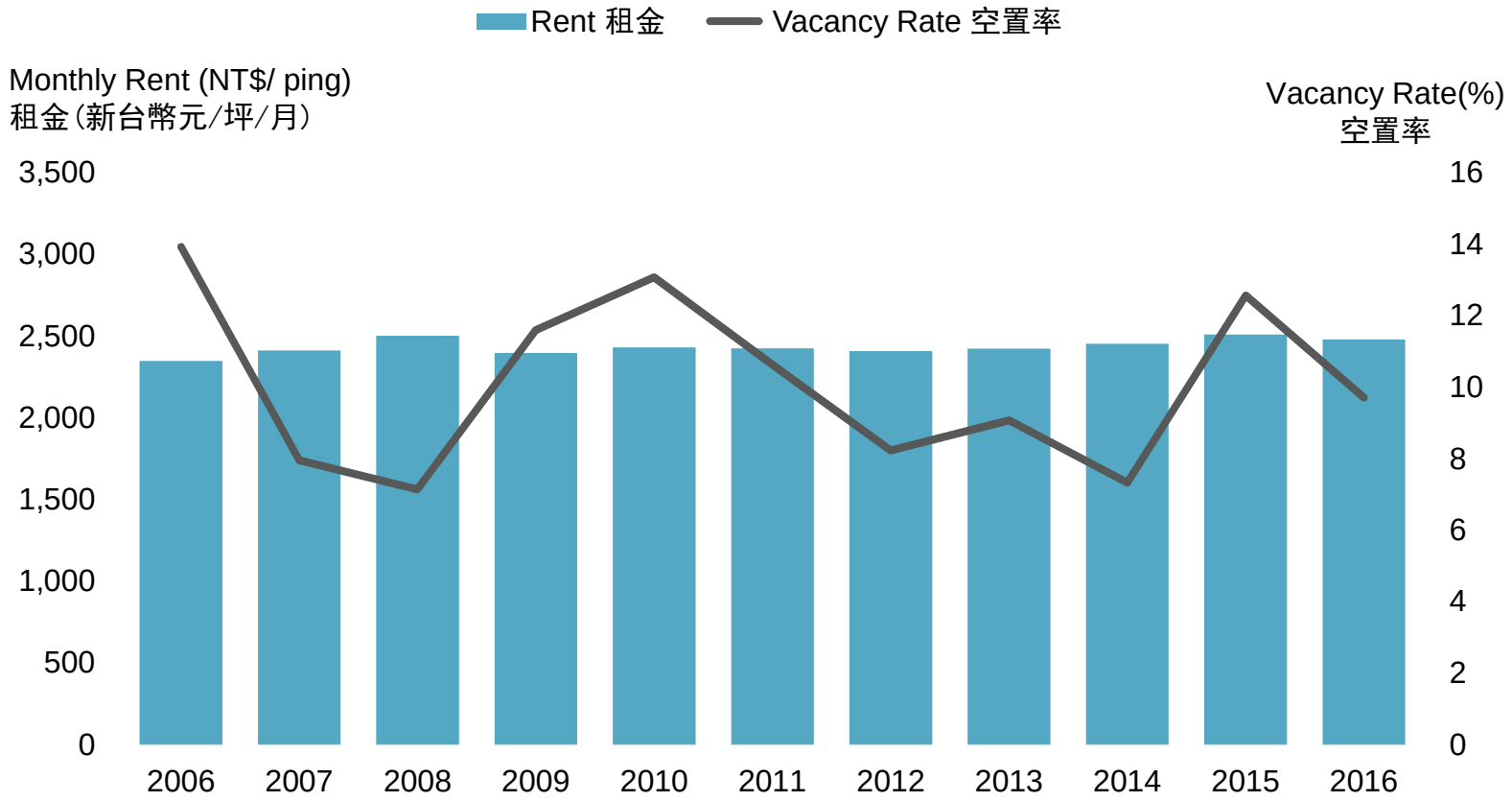


Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源：戴德梁行研究部

- 全年去化量18, 000坪，高於10年平均線。
- 租賃需求以外商為主，金融保險、資訊服務及醫藥生技佔大宗

Grade A office

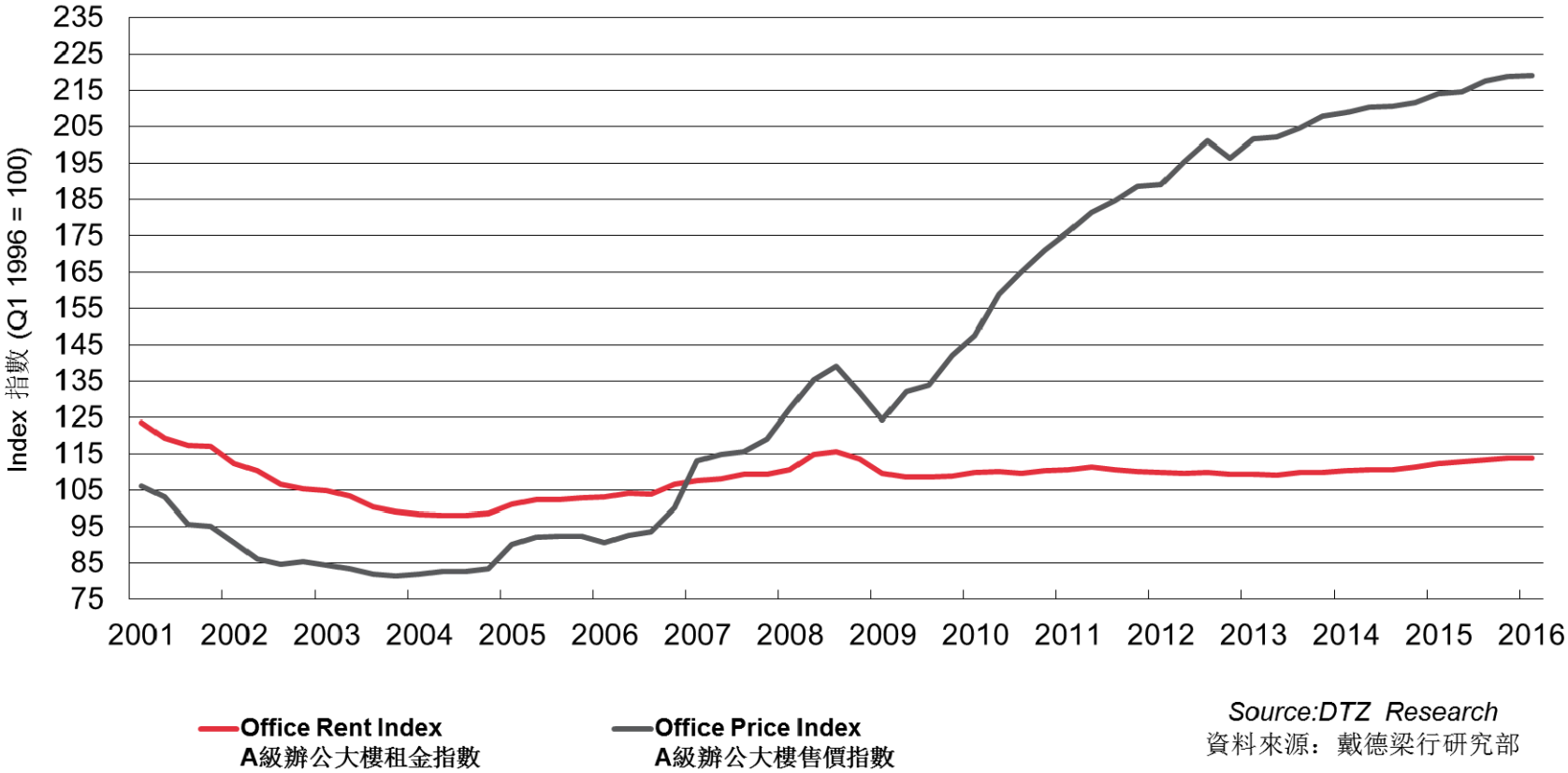
Rental and Vacancy Trend as of Q4 2016



- 2017租金持穩，各區漲跌互見。

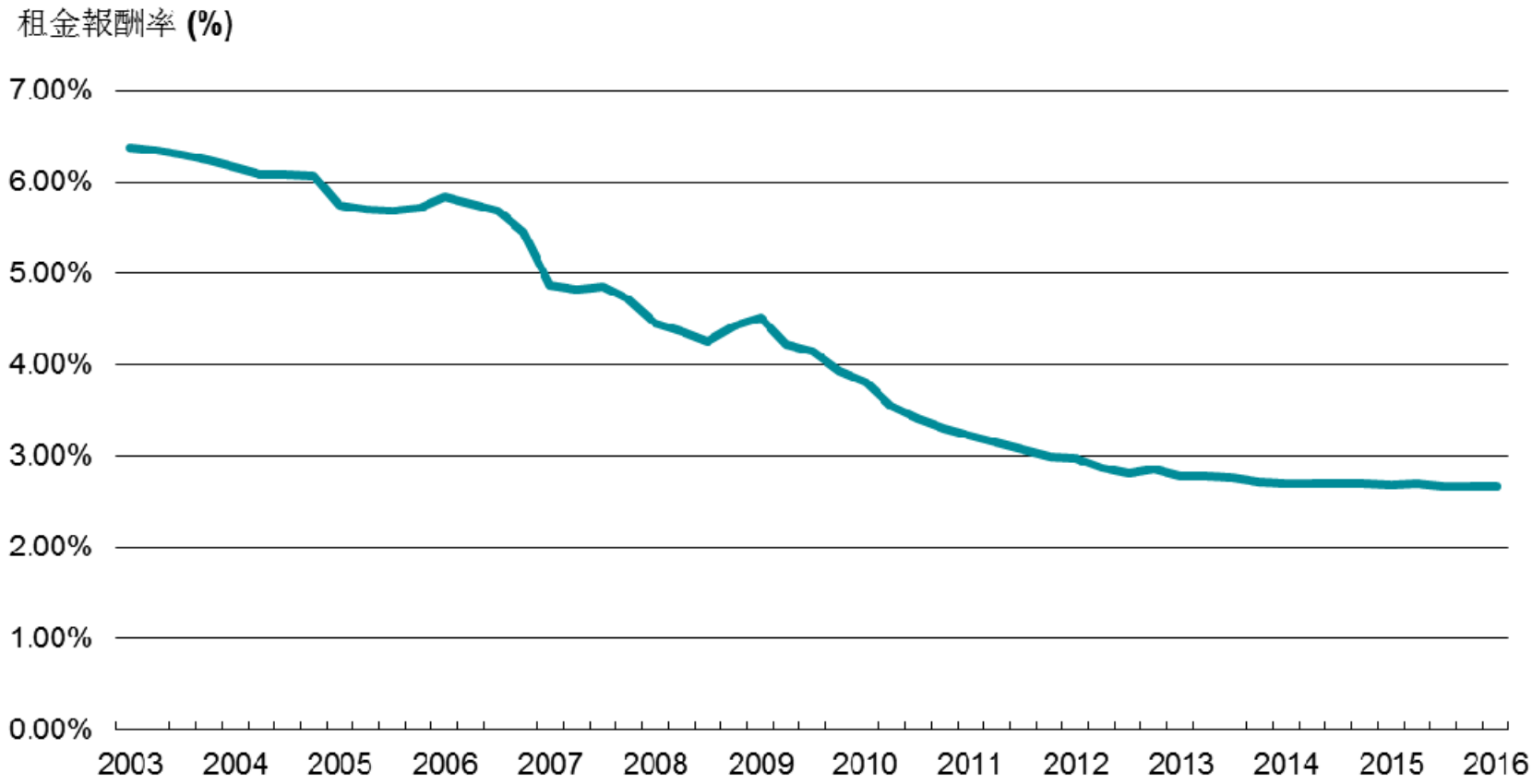
Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源：戴德梁行研究部

台北市A級辦公大樓租金售價指數變化



Source:DTZ Research
資料來源：戴德梁行研究部

台北市A級辦公大樓租金報酬率趨勢

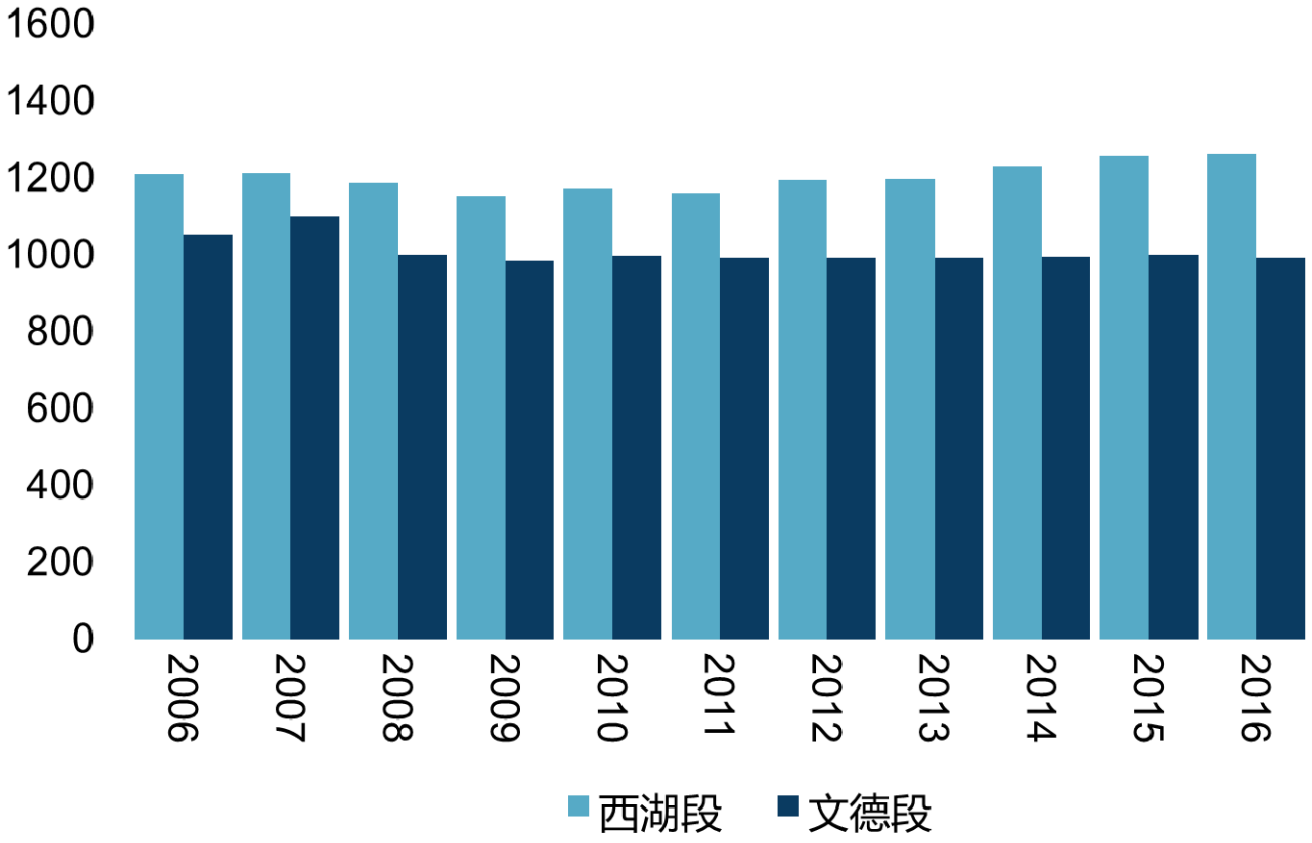


Source: DTZ Research

內科廠辦大樓歷年租金趨勢

NHTP industrial office rental (2006 –2016)

西湖段新供給有限，租金仍將持續溫和上漲。
文德段及舊宗段因尚有一定存量仍待去化，租金呈現持平走勢。



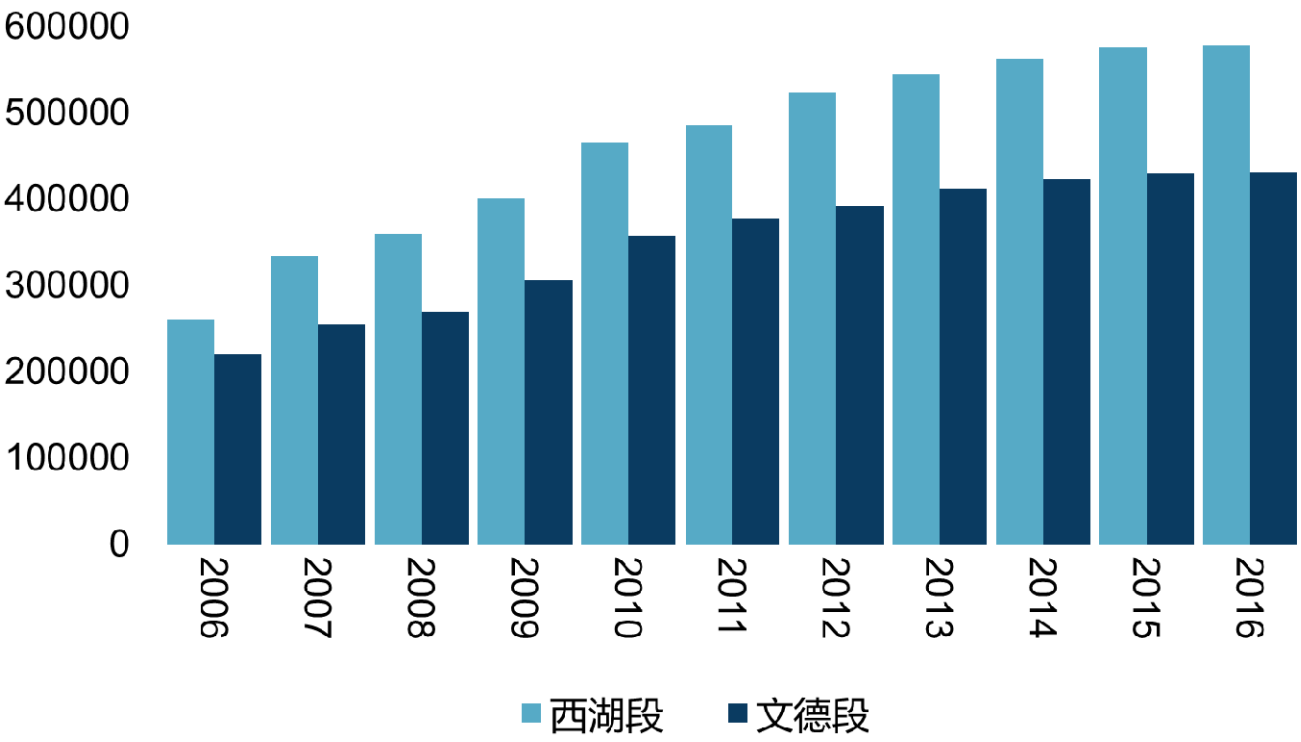
Source: DTZ Research
資料來源：戴德梁行研究部

內科廠辦大樓歷年價格趨勢

NHTP industrial office price (2006 –2016)

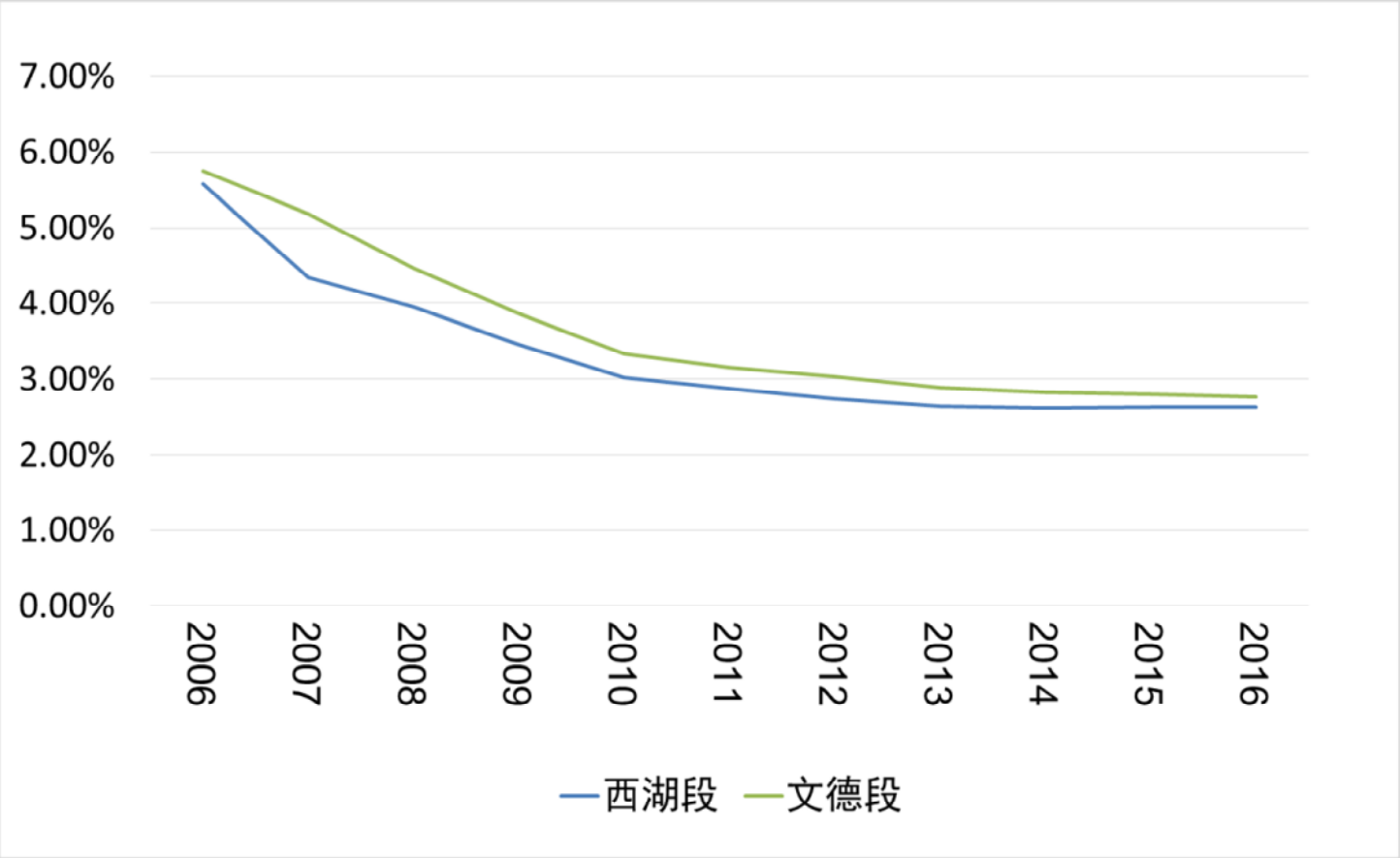
西湖段近期有東京企業總部大宗買賣成交，確認價格仍於高檔
文德段相對缺乏指標性交易，價格變化不大

Sale Price (NT$/Ping)
售價 (新台幣元/坪)



Source: DTZ Research
資料來源：戴德梁行研究部

內科廠辦大樓租金報酬率趨勢



Source: DTZ Research

資料來源：戴德梁行研究部

收益法-直接資本化法

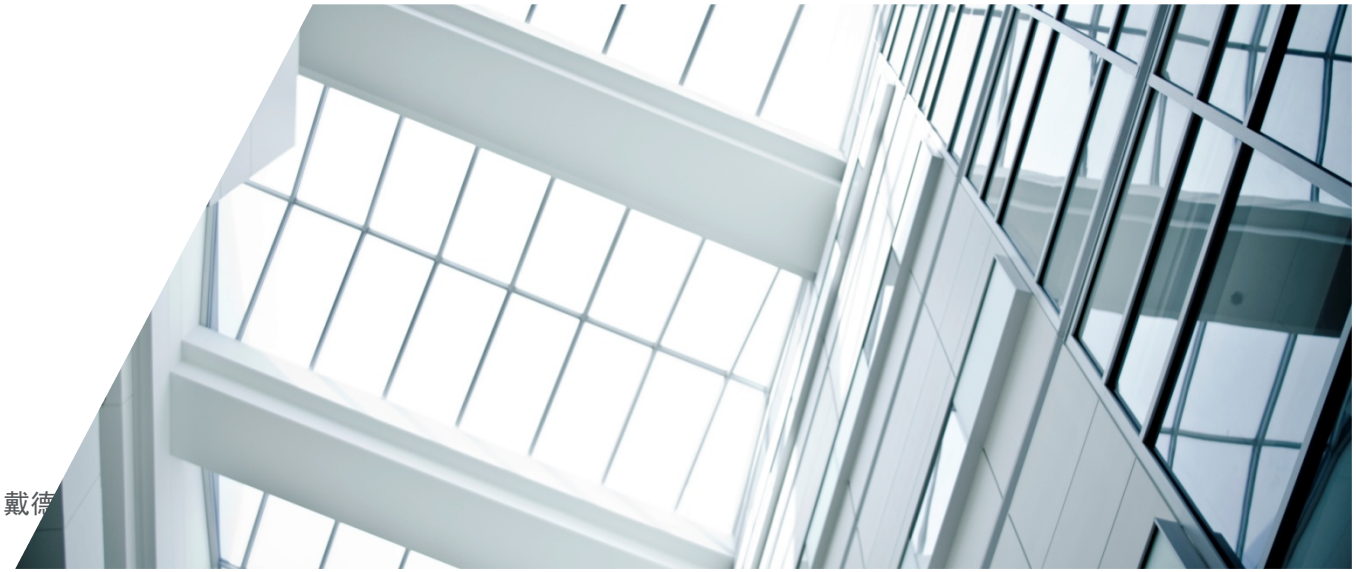
Y=R/P　P=R/Y　R=YP

- Y= 不動產市場毛投報率
- R= 每建坪年租金收入
- P=不動產市場收益價格

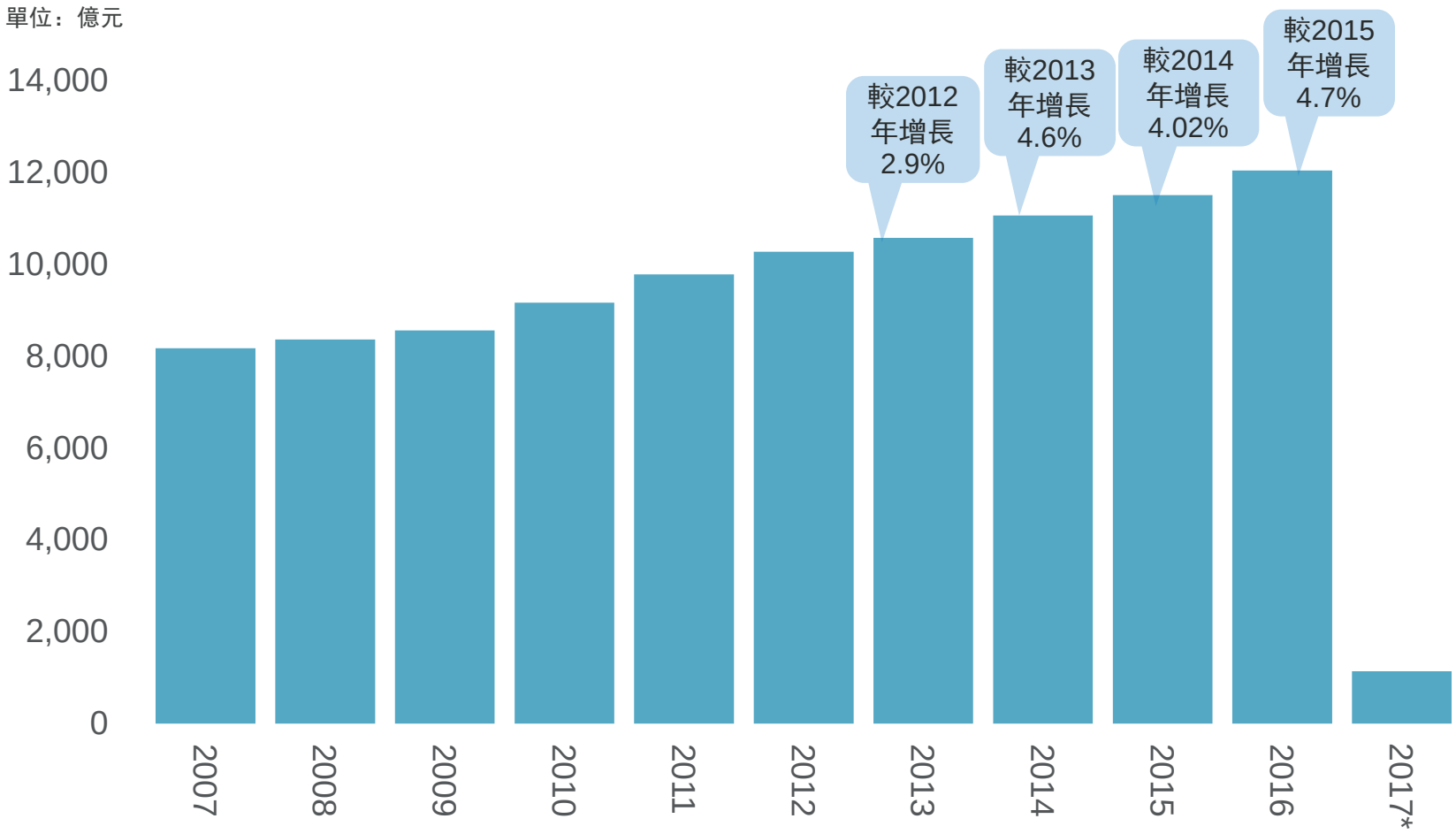
- Ex.
  - 120,000/4.0%=3,000,000
  - 84,000/2.8%=3,000,000

收益法		
有效總收入	租金	NT$120,000
	押金孳息	600
	減：空置損失	-11,400
	有效總收入	**NT$109,200**
總費用	地價稅	-NT$6,000
	房屋稅	-5,400
	保險費	-600
	管理費	-600
	維修費	-1,200
	重置提撥費	-3,600
	折舊費用	-7,800
	合計	**-NT$25,200**
年淨收益		**NT$84,000**
收益資本化率		2.80%
收益價格		**NT$3,000,000**

零售市場



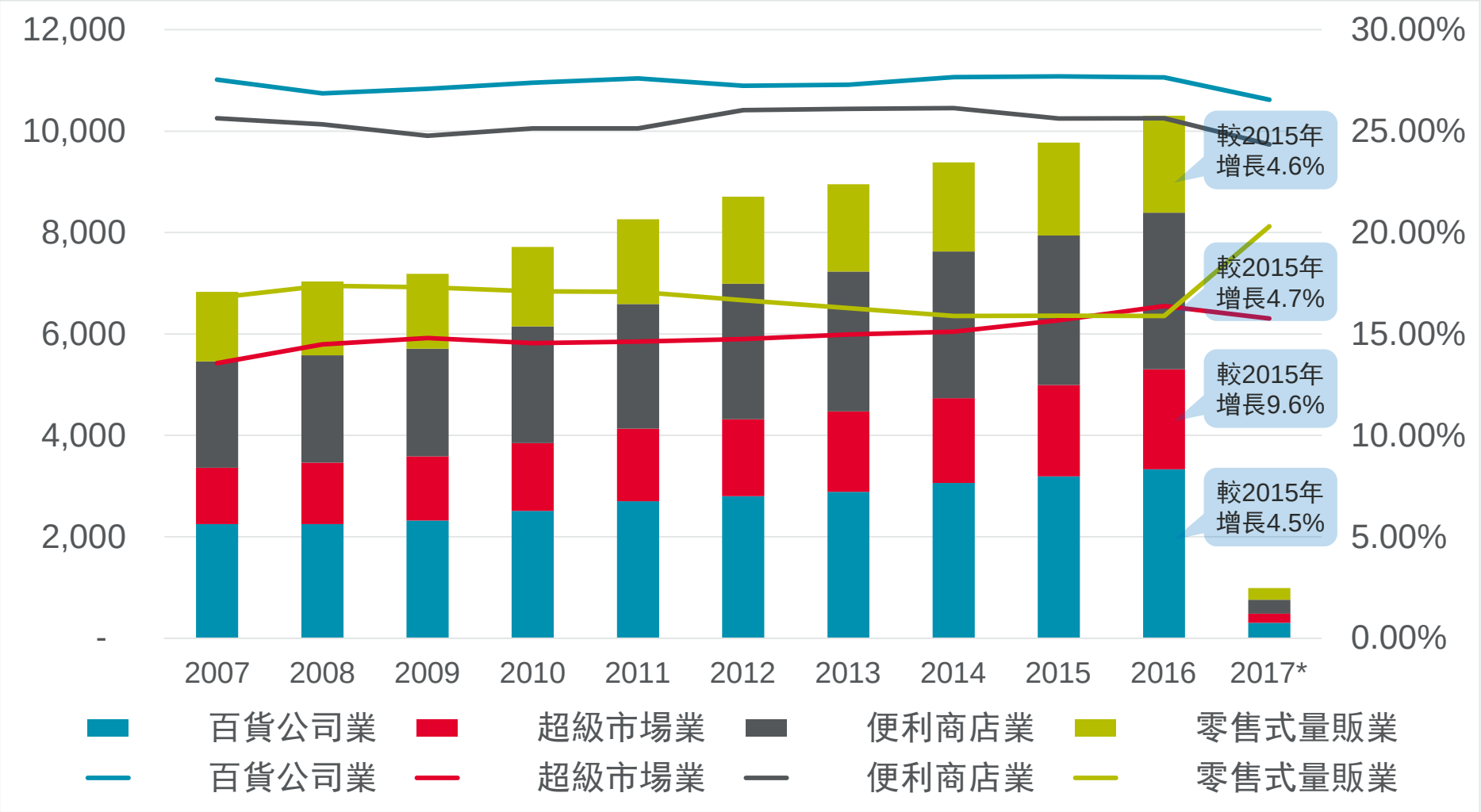
台灣綜合商品零售業營業額 (2007年–2017 年1月)



資料來源：經濟部

註：2017年數值累計至1月底

各類零售業營業額及占綜合商品零售業營業額比例(2007年–2017 年1月)



台北零售商圈分布

Major Retail Areas in Taipei City

商圈動態

2017Q1

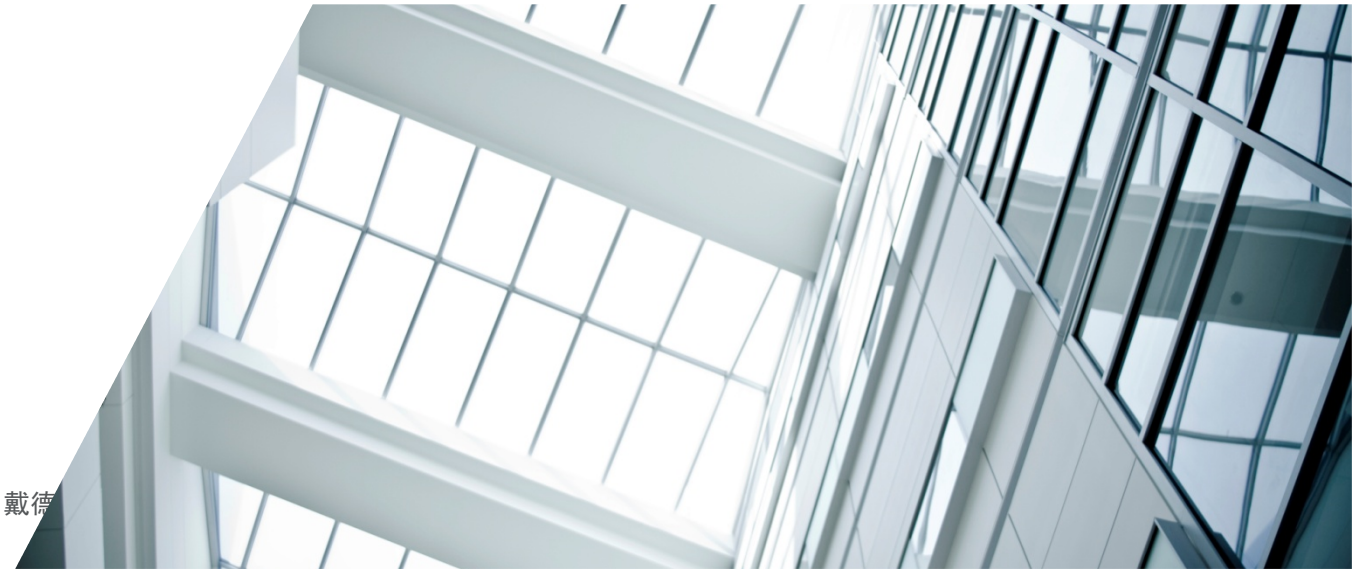
區域	空置率 (%)	租金範圍 (元/坪/月)
忠孝商圈	5.1	15,000-20,000
站前商圈	5.8	9,000-13,000
南京中山商圈	6.2	9,000-13,000
西門商圈	2.6	15,000-20,000

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.

Source: Cushman & Wakefield Research
資料來源：戴德梁行研究部

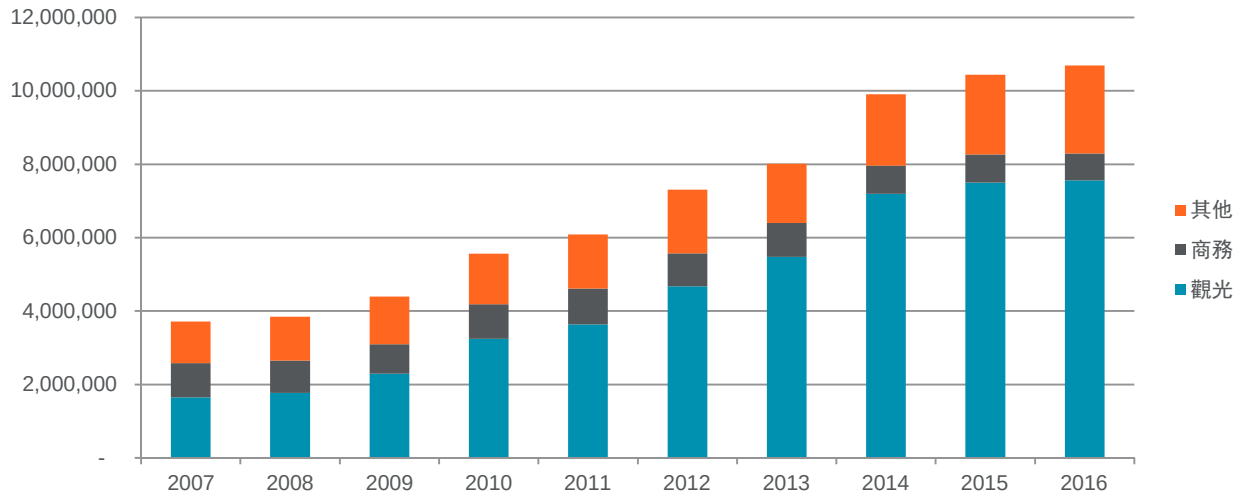
- 體驗式娛樂+餐飲比重增加：引入人潮帶動零售，迎戰電子商務的挑戰(2014年是跨境電商元年，全球購物值接改變消費習慣)
- 線上廣告線下消費：服飾業、餐飲業進攻 O2O ，Online to Offline以形象概念店提高顧客黏著度。另一方面Offline to Online以電子商務延伸品牌(2016電商元年，百貨、量販店全面啟動行動電商APP之戰)
- 因應數位化購物趨勢及人事成本增加，快速時尚品牌發展線上購物
- 隨著數位音樂和串流音樂的盛行，實體唱片業逐漸式微
- 馬拉松及全民運動風潮盛行，各運動品牌積極展店
- 購物中心及百貨公司逐漸轉型，提供體驗式概念店及多元化娛樂設施等附屬價值，以增加集客力

旅館市場



歷年來台旅客概況

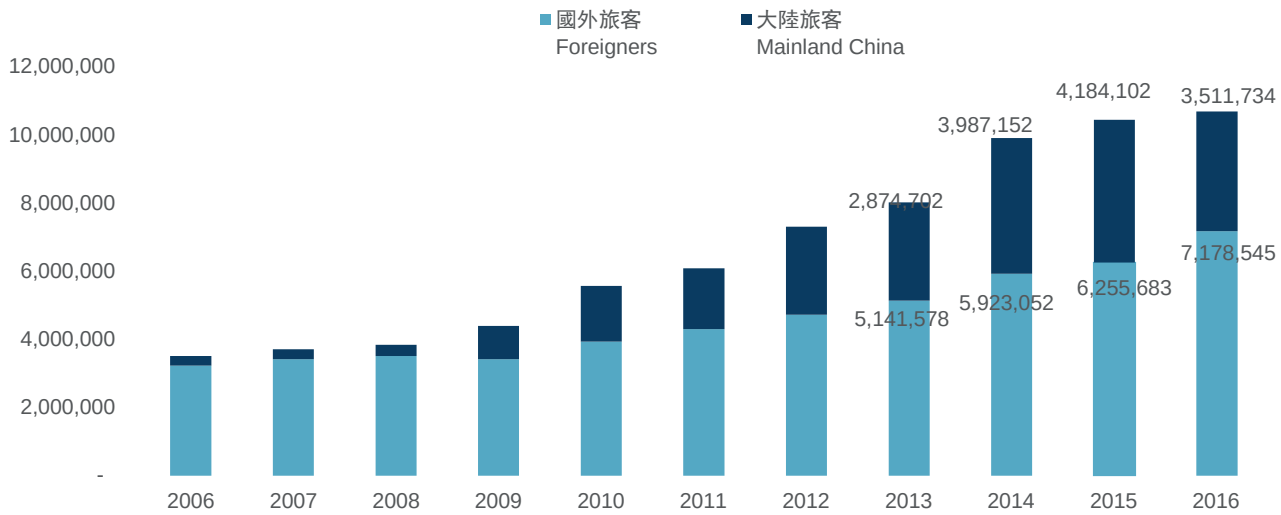
2007-2016



2015年來台旅客總人次
達1,044萬人/年

2015年大陸旅客人次

418萬人/年



2016年來台旅客總人次
達1,069萬人/年

2016年大陸旅客人次

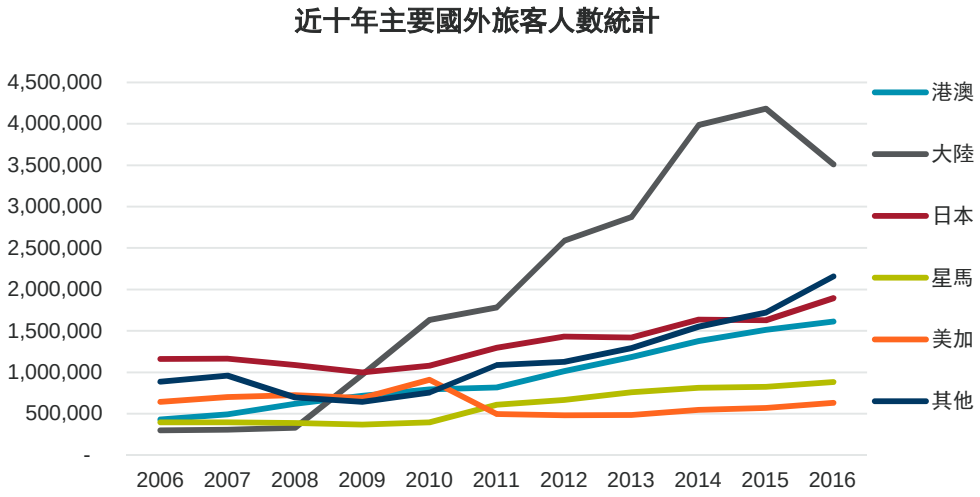
351萬人/年

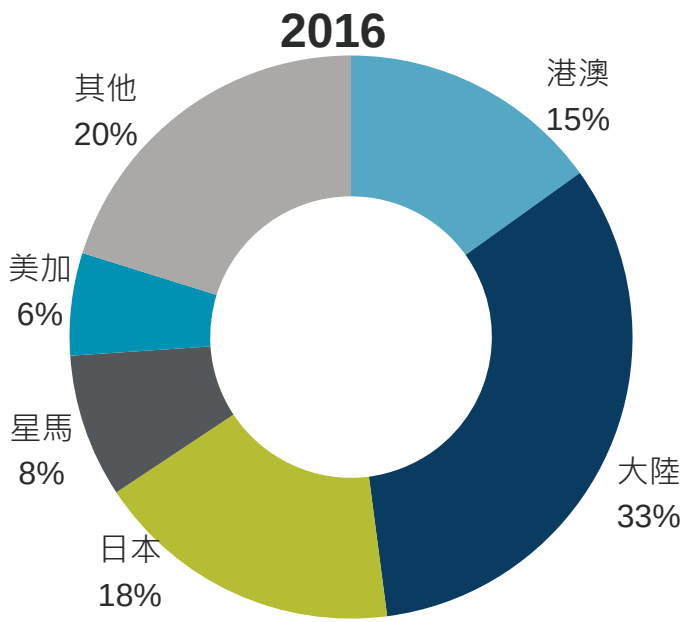
2016年各國來台旅客概況

- 2016年以來吸引國際旅客來台達1,069萬人次（較2015年成長2.4%）。

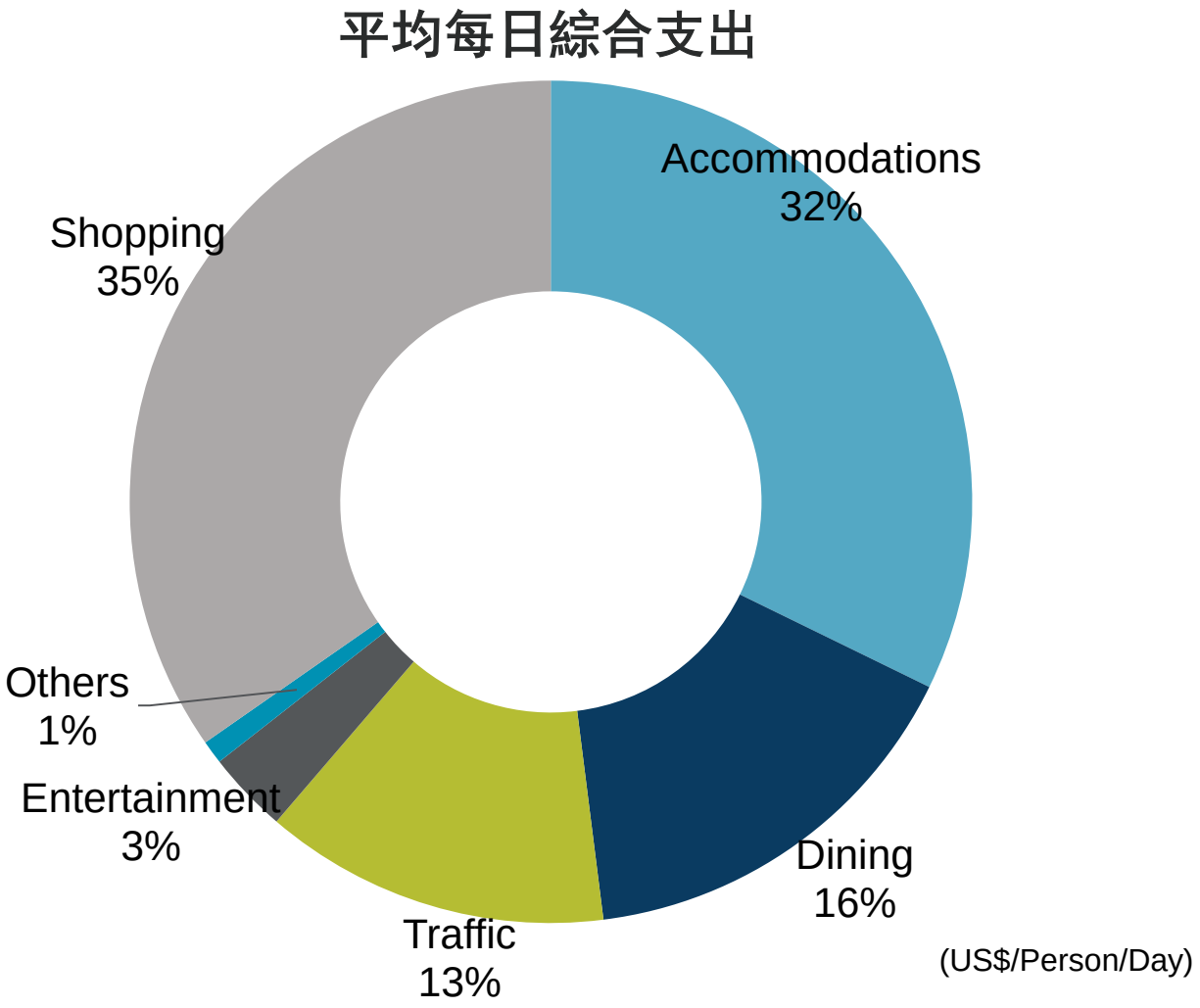
- 主要客源市場人次(2016年與去年比較)之成長率如下表：

國家	人次(萬)	成長率(%)
日本	189.57	16.50
港澳	161.48	6.69
韓國	88.44	34.25
中國大陸	351.17	-16.07
美國	52.39	9.27
新加坡	40.73	3.62
馬來西亞	47.44	9.95
歐洲	29.98	9.39
紐澳	9.60	5.13





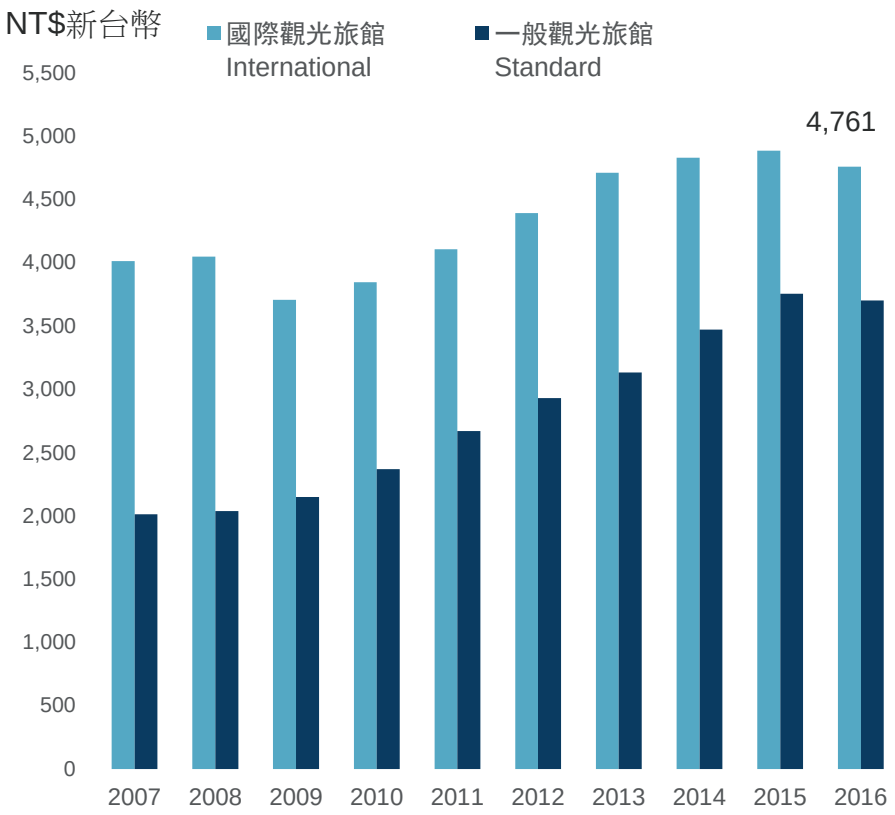
2015來台旅客主要支出



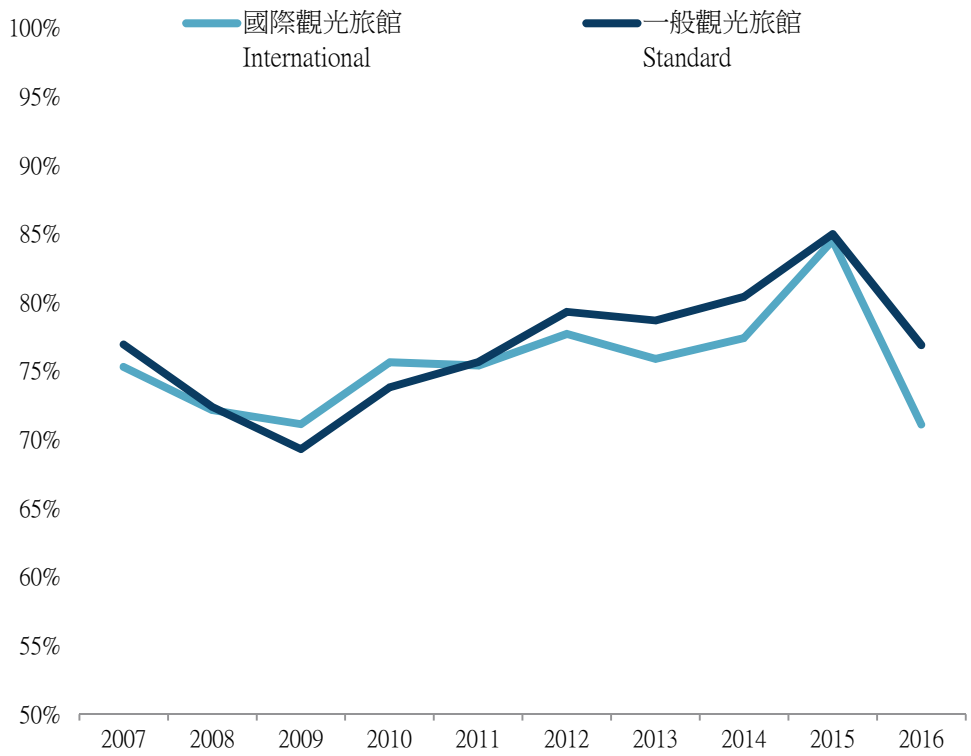
台北旅館營運概況

2007-2016

平均房價

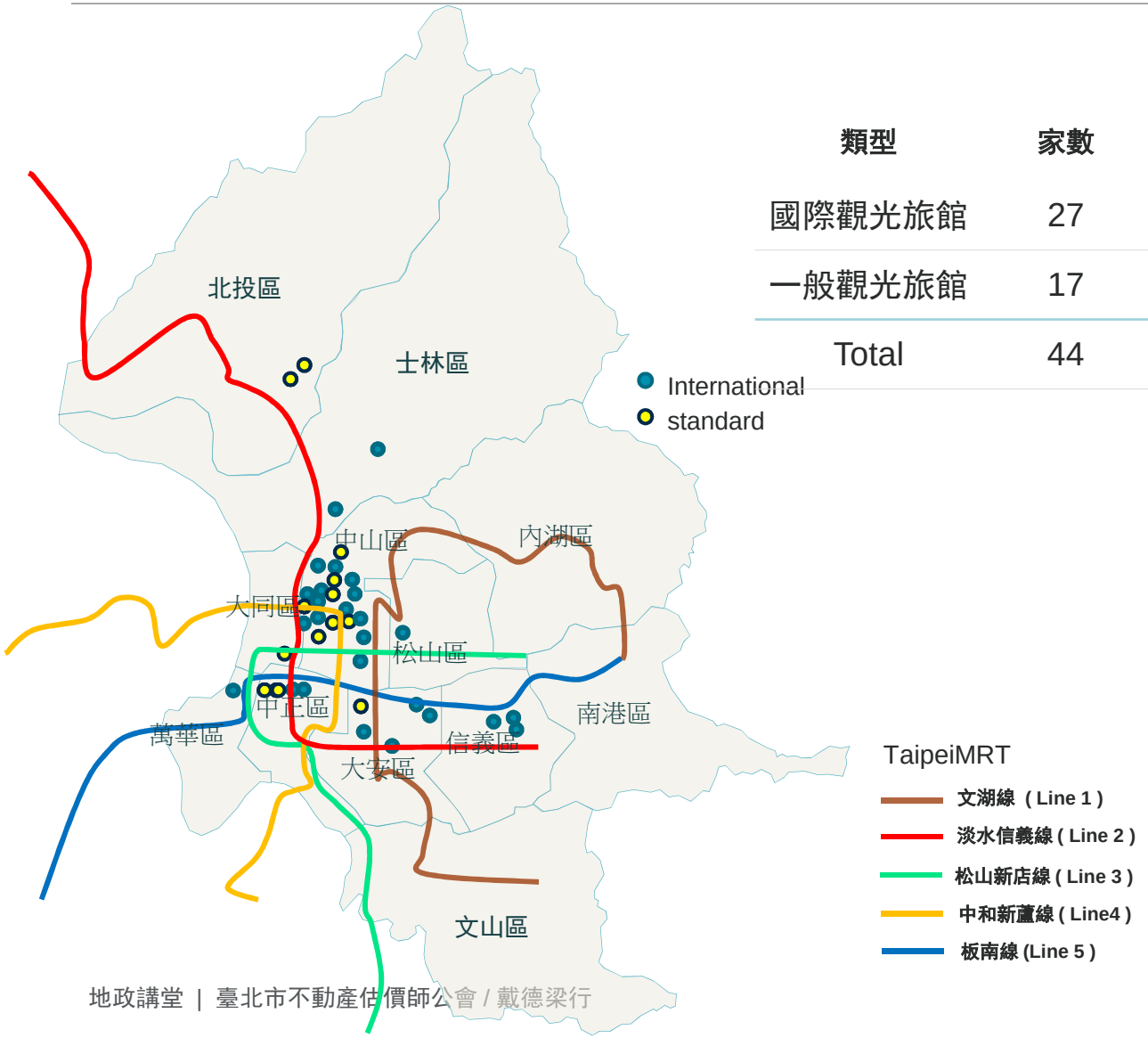


住房率



台北市觀光旅館區位分佈

2017年



類型	家數	房間數	住房率	平均房價
國際觀光旅館	27	8,908	71.11%	NT$4,761
一般觀光旅館	17	2,386	76.89%	NT$3,703
Total	44	11,294		

旅館營運之關鍵指標

ADR

OCC

RevPAR

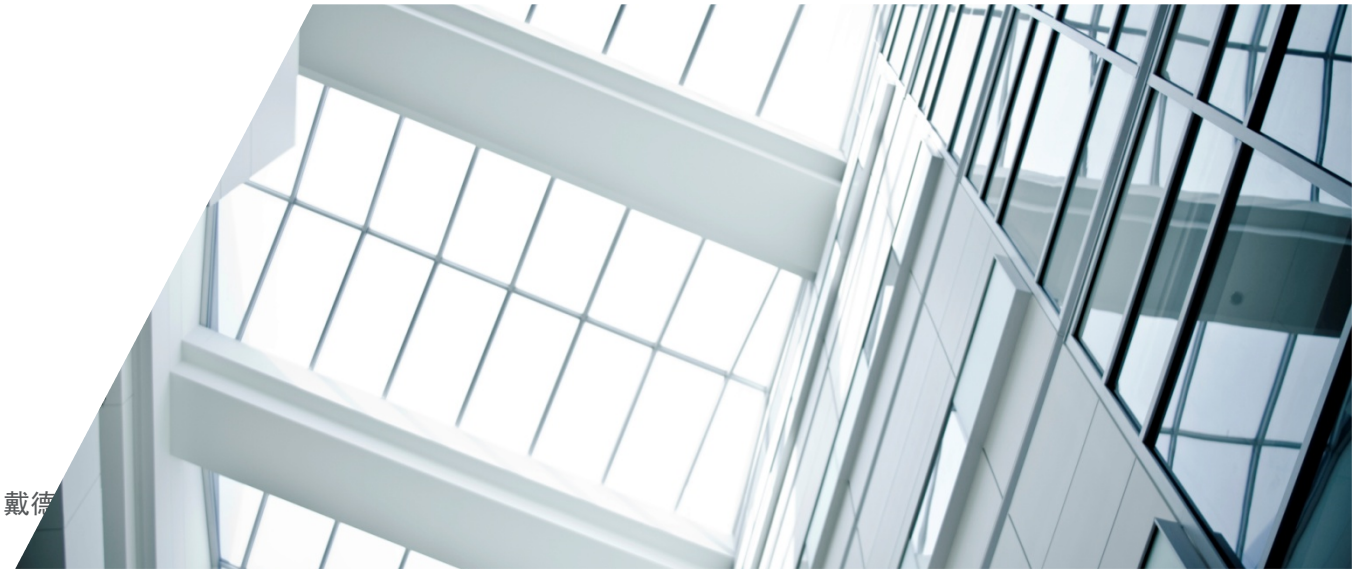
GOP

NOP

旅館收益價格評估—DCF 模式

營運年期		1	2	9	10	11
現金流入						
租金收入						
營業額（包底抽成）		566,837,316	586,094,255	682,335,882	695,982,600	709,902,252
商店街租金（固定租金）		21,600,000	31,500,000	33,772,264	34,109,986	34,451,086
營運性現金流入合計		588,437,316	617,594,255	716,108,146	730,092,586	744,353,338
空租損失		0	0	0	0	0
有效營運收入		***588,437,316***	***617,594,255***	***716,108,146***	***730,092,586***	***744,353,338***
其他收入						
期末資產處分價值	收益資本化率：5.39% 處分費用率：2.00%				12,187,319,850	
其他收入合計		**0**	**0**	**0**	**12,187,319,850**	**0**
現金流入合計		**588,437,316**	**617,594,255**	**716,108,146**	**12,917,412,436**	**744,353,338**
現金流出						
地價稅		28,031,789	28,031,789	29,738,925	30,631,093	30,631,093
房屋稅		20,952,985	20,743,455	19,334,256	19,140,913	18,949,504
綜合保險費		9,739,099	9,641,708	8,986,702	8,896,835	8,807,867
空屋管理費		0	0	0	0	0
空屋水電費		0	0	0	0	0
仲介費		0	0	0	0	0
維護修繕費用		0	0	0	0	0
資本支出		0	0	0	0	0
證券化不動產管理機構報酬--租賃管理服務費用		15,743,830	15,743,830	15,743,830	15,743,830	15,743,830
現金流出合計		**74,467,703**	**74,160,782**	**73,803,713**	**74,412,671**	**74,132,294**
淨現金流量	折現率：5.75%	***513,969,613***	***543,433,472***	***642,304,433***	***12,842,999,765***	***670,221,044***
不動產價值		**$11,333,114,983**				

投資市場



Investment sales of major deals

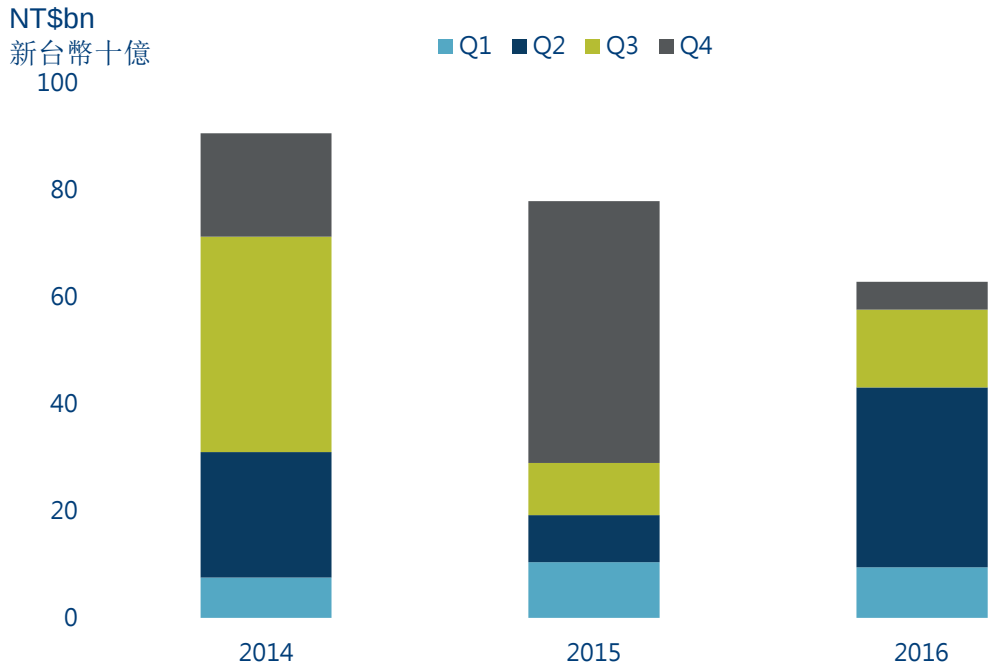
Investment sales by quarter as of Q4 2016

- 買賣投資金額年減19.38%，下探10年低點。

Investment sales by quarter
不動產投資(依季度)

Year 年	2014	2015	2016
Q1	7.5	10.4	9.4
Q2	23.5	8.8	33.6
Q3	40.2	9.8	14.6
Q4	19.4	48.9	5.1
Total	90.6	77.9	62.8

Note: Data as of Q4 2016
註: 截至2016年第四季止
Unit：NT$ bn

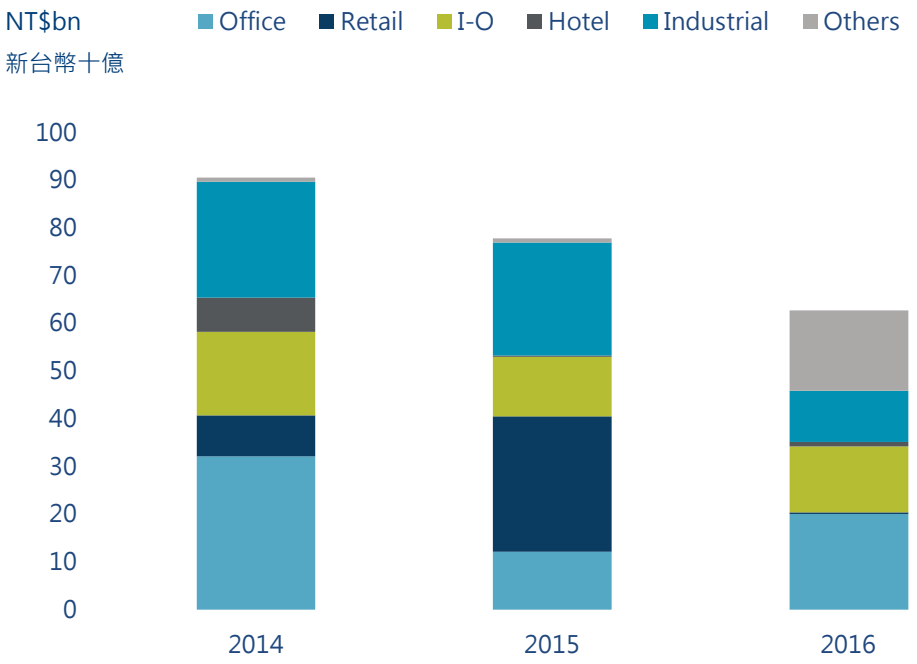


Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源：戴德梁行研究部

Investment sales of major deals

Investment sales by sector as of Q4 2016

- 以金額計，辦公大樓投資買賣佔大宗約32%。
- 以件數計，廠房達22件，以電子零組件及機械設備製造業為主。



Investment sales by sector
不動產投資(依標的類型)

Year 年	2014	2015	2016
辦公大樓 Office	35%	16%	32%
零售店面商場 Retail	10%	36%	0%
廠辦大樓 I-O Building	19%	16%	22%
旅館 Hotel	8%	0%	1%
工業廠房 Industrial	27%	30%	17%
其他 Others	0%	1%	27%
合計 Total	100%	100%	100%

Note: Data as of Q4 2016
註: 截至2016年第四季止

Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源：戴德梁行研究部

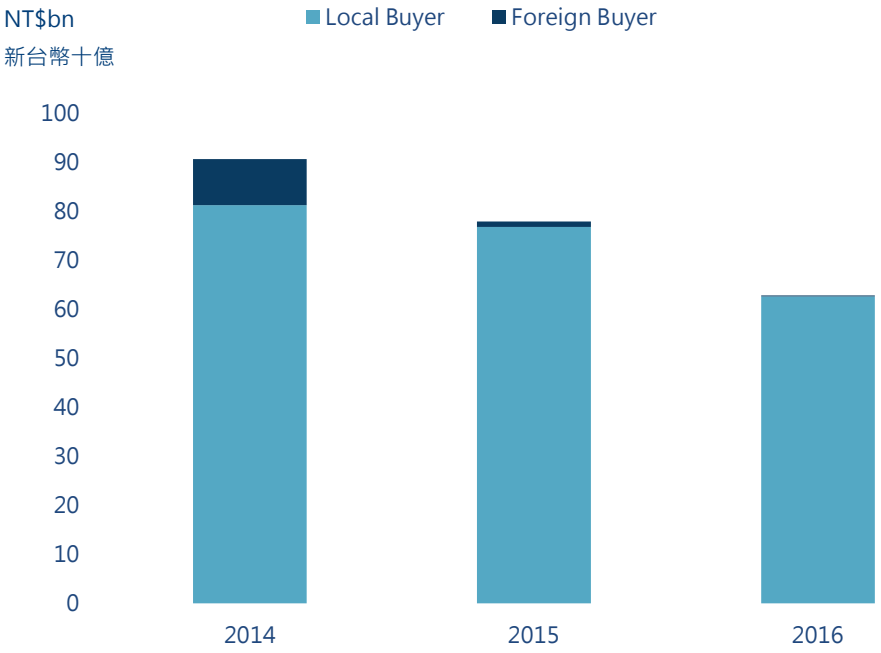
Investment sales of major deals

Investment sales by buyer type as of Q4 2016

Investment sales by buyer type
不動產投資(依買家類型)

Year 年	2014	2015	2016
Local buyer 本地買家	90%	99%	100%
Foreign buyer 外國買家	10%	1%	0%
Total 合計	100%	100%	100%

Note: Data as of Q4 2016
註: 截至2016年第四季止



Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源：戴德梁行研究部

Investment sales of major deals

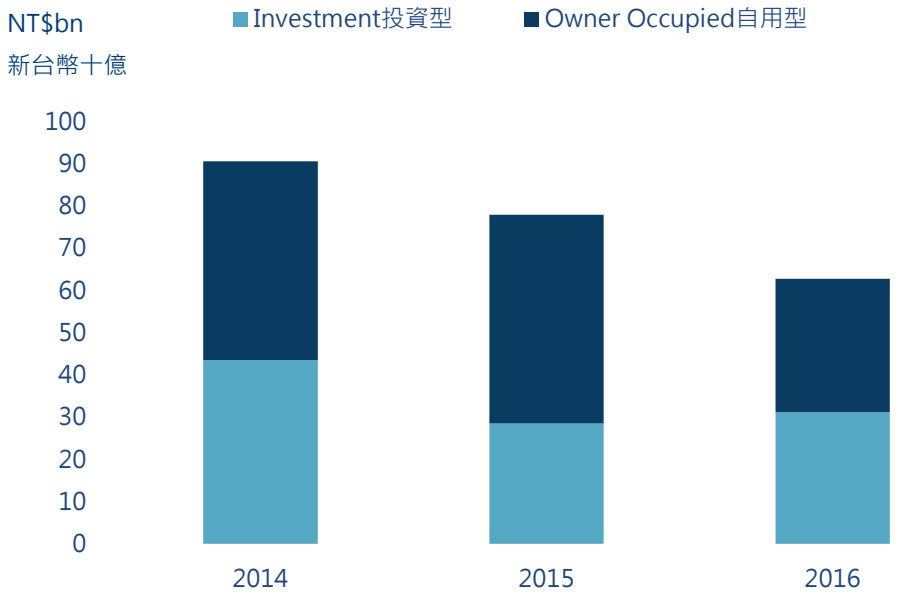
Investment sales by buyer purpose as of Q4 2016

- 主力投資型買家仍是壽險資金，投入金額僅約224.69億元。年減23%。

Investment sales by buyer purpose
不動產投資(依買賣目的)

Year 年	2014	2015	2016
Investment投資型	48%	37%	50%
Owner Occupied自用型	52%	63%	50%
Total 合計	100%	100%	100%

Note: Data as of Q4 2016
註: 截至2016年第四季止



Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源：戴德梁行研究部