

臺灣商辦市場發展歷程

報告人：王維宏

全球資產管理股份有限公司

2011年12月8日



我們堅信永恆的價值
熱情實現家業夢想
分享每個獨特的故事
共同成就豐富人生
和諧成長 生生不息

簡報大綱

- 前言
- 台北商辦發展歷史
- 台北商辦空間結構
- 台北商辦供需情況
- 台北商辦發展趨勢
- 結論 & 心得分享



何謂商用不動產？



辦公大樓



飯店



土地



醫院

一般泛指具有經常性收益之不動產



廠辦大樓



百貨商場



休閒產品



其他

辦公市場 OFFICE



台灣的地理位置



關於台灣

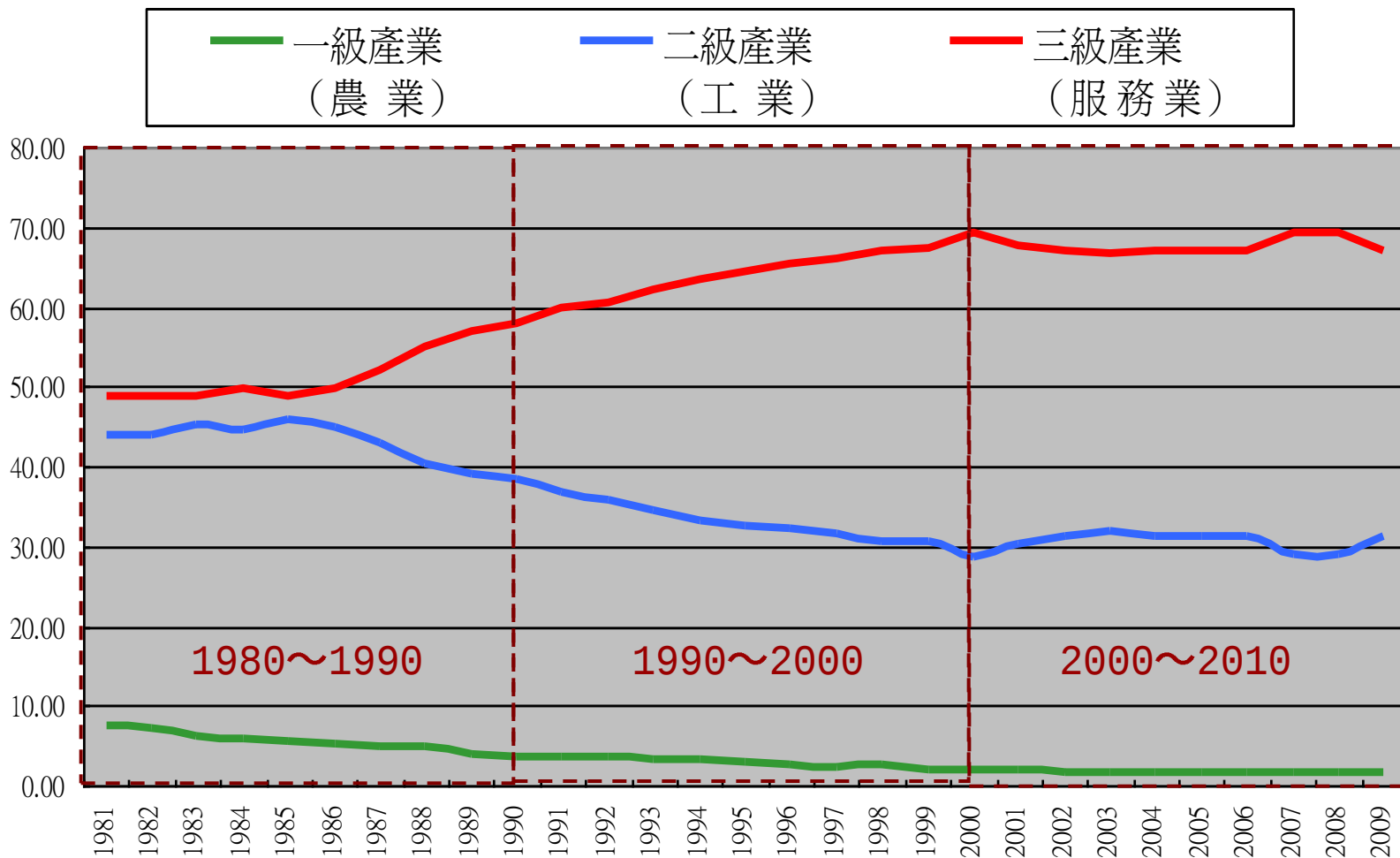
土地面積	35,980平方公里
海岸線	1,566.3公里
人口	23,157,178人
首都	台北市
人口排名	46 名
人口密度	640人/ km ² (世界11)

至東亞主要城市飛行時間

飛行時間(HR)

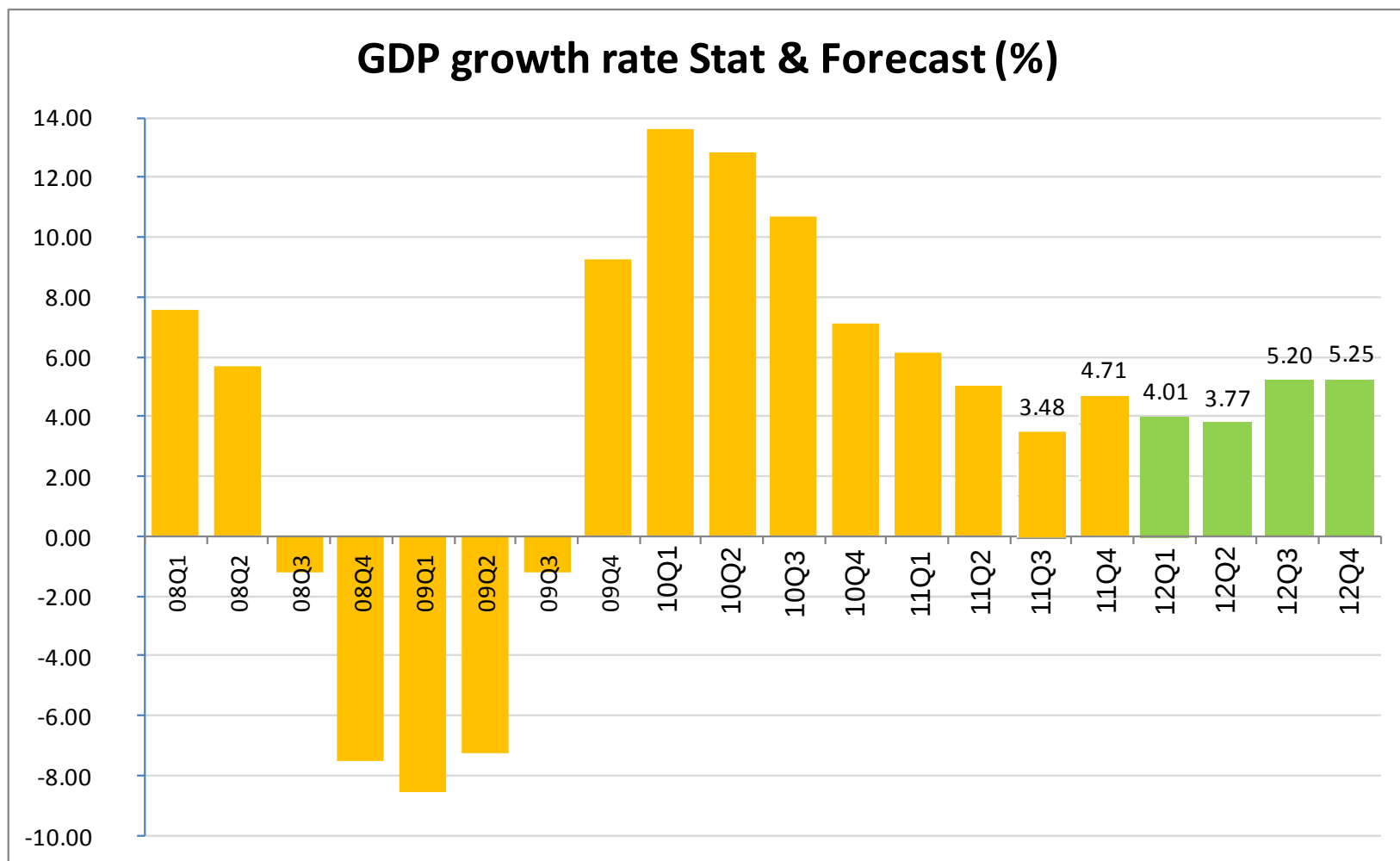
香港 Hong Kong	1:45
上海 Shanghai	1:25
馬尼拉 Manila	2:00
北京 Beijing	5:00
東京 Tokyo	3:00
新加坡 Singapore	4:40
雪梨 Sydney	8:10

台灣產業結構變遷



資料來源：主計處 國民所得統計

中經院預測台灣經濟成長下修至4.58%(今)及4.15%(明)





台北商辦歷史發展 (1980~2010)



台北商辦發展時期(一)

經濟起飛期 需求帶動供給(1980~1990)



盛香堂大樓

帝國大廈

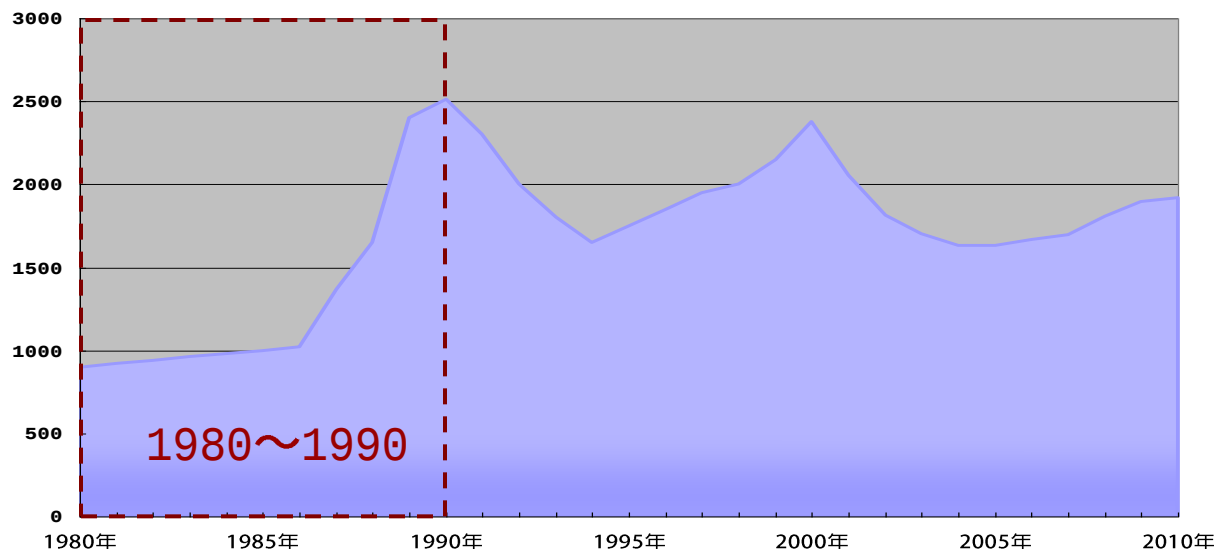


宏國大樓

台北商辦發展時期(一)

經濟起飛期 需求帶動供給(1980~1990)

80年代是台灣經濟發展的起飛期，服務業快速增長，尤其1985之後，政府陸續解除戒嚴，民間証券投資風氣興盛，房地產也同步飆漲，至1989年，台股更首度攻上萬點，使得當時辦公室租金來到歷史高點。



經濟相關指標	1980~1989		
	期初	期末	增幅
經濟成長率(年均)		7.7%	
人均GDP (美元)	2,385	7,558	317%
台股指數	480	9,624	2005%
辦公市場租金 (元/坪)	900	2,404	167%
營利事業登記家數 (萬家)	13.4	20.4	52%
台北市辦公室樓地板 (萬坪)	24.4	254.2	942%

80s 大事紀

1980 第二次石油危機

1980 成立新竹科技園區

1986 房地產第三次景氣飆漲

1987 政府解除戒嚴

1989 台股首度上萬點

商辦發展時期(二)

經濟發展期 供給大於需求(1990~2000)

新光摩天大樓



遠東企業大樓

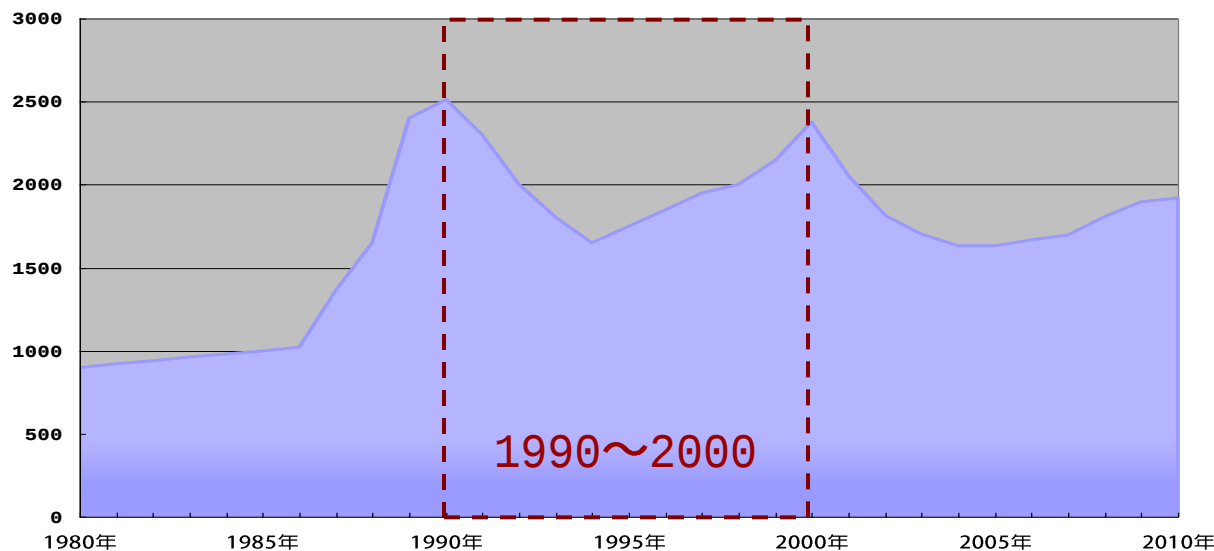
敦南摩天大樓



商辦發展時期(二)

經濟發展期 供給大於需求(1990~2000)

90年代初期 延續80年代末期的成長需求，吸引許多建商投入興建辦公大樓，但完工後，陸續遭遇景氣波動，以及開放台商赴大陸投資，企業需求逐步放緩，但至90年代末期，因網路產業蓬勃發展，帶動租金再次攀至高點。



經濟相關指標	1990~1999		
	期初	期末	增幅
經濟成長率(年均)		6.4%	
人均GDP (美元)	8,124	13,585	167%
台股指數	4,530	8,448	86%
辦公市場租金 (元/坪)	2,510	2,150	-14%
營利事業登記家數 (萬家)	20.5	21.0	2%
台北市辦公室樓地板 (萬坪)	267.9	412.6	54%

90s 大事紀

1990 波灣戰爭

1990 開放台商赴大陸投資

1995 規劃亞太營運中心

1997 亞洲金融風暴

1999 發生 921大地震

商辦發展時期(三)

經濟成熟期，產品結構調整 (2000~2010)



台北101

統一國際大樓

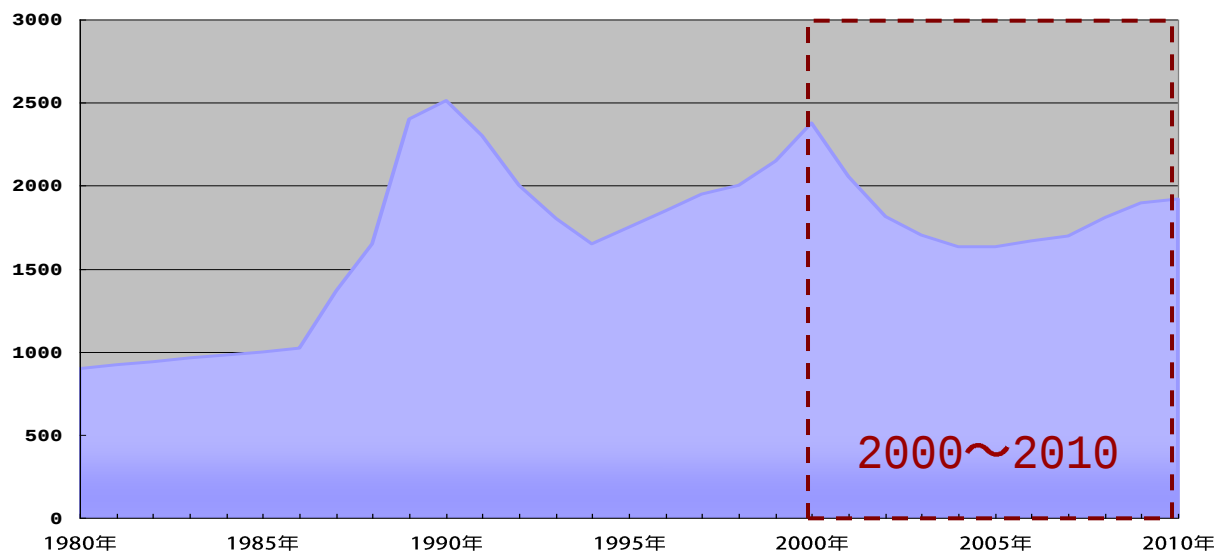


華新麗華花旗大樓

商辦發展時期(三)

經濟成熟期，產品結構調整 (2000~2010)

2000年發生網路泡沫化，連帶整體辦公租金持續下滑，加上台北101等大型辦公大樓陸續完工，而實際新增公司家數成長趨緩，加上部分廠商移動至內湖、南港等新興區域，造成辦公租金水準僅能緩步走昇。



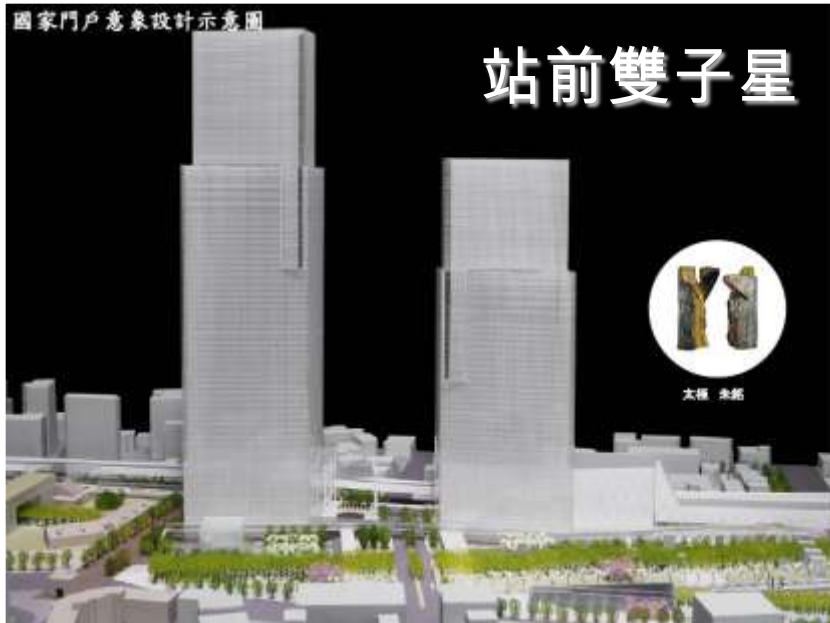
經濟相關指標	2000~2009		
	期初	期末	增幅
經濟成長率(年均)		3.4%	
人均GDP (美元)	14,704	16,442	112%
台股指數	4,739	8,188	73%
辦公市場租金 (元/坪)	2,380	1,895	-20%
營利事業登記家數 (萬家)	21.2	21.4	1%
台北市辦公室樓地板 (萬坪)	422.2	555.6	32%

00s 大事紀

2000 網路泡沫化
2001 美國911事件
2003 亞洲SARS疫情
2008 全球金融海嘯
2010 兩岸簽訂ECFA

松山車站潤泰BOT案

下一個十年 (2010以後 ~)





台北商辦空間結構



北台灣產業群聚

台北市工業群聚

內湖科技園區

南港軟體園區

六堵工業區

大武崙工業區

新北市工業聚落

頂崁工業區

瑞芳工業區

五股工業區

土城工業區

林口工業區

泰山工業區

樹林工業區

宜蘭工業群聚

利澤工業區

龍德工業區

桃園工業群聚

林口工業區

北部特定區

觀音工業區

大園工業區

龜山工業區

內壢工業區

中壢工業區

桃園幼獅工業區

大興工業區

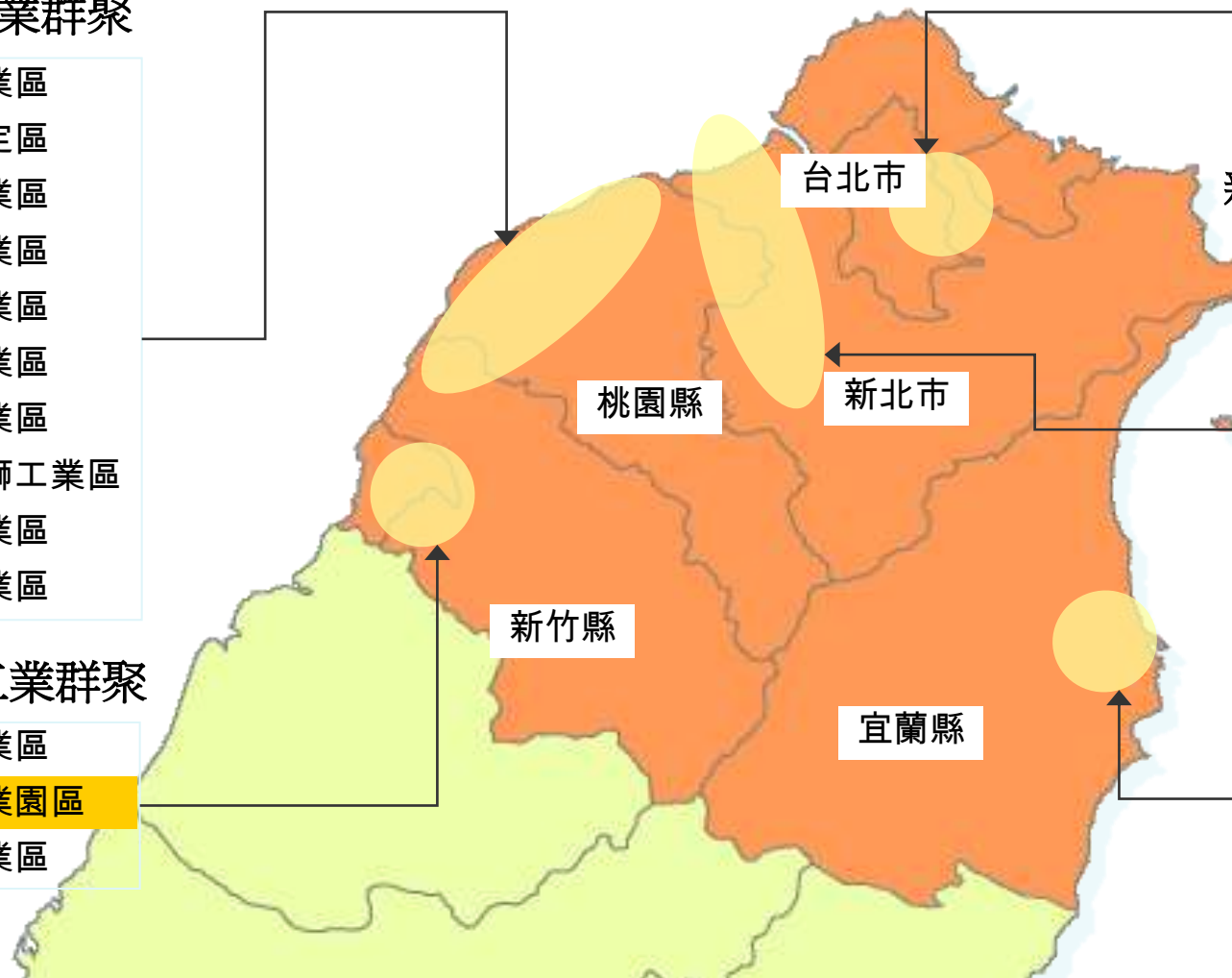
平鎮工業區

新竹工業群聚

新竹工業區

科學工業園區

北埔工業區



台北科技走廊



台北市辦公空間發展軌跡

1

站前西門商圈

2

松江南京商圈

3

復興南京商圈

4

敦北民生商圈

5

敦南商圈

6

南京四五段商圈

7

信義世貿商圈

8

內湖科技園區

9

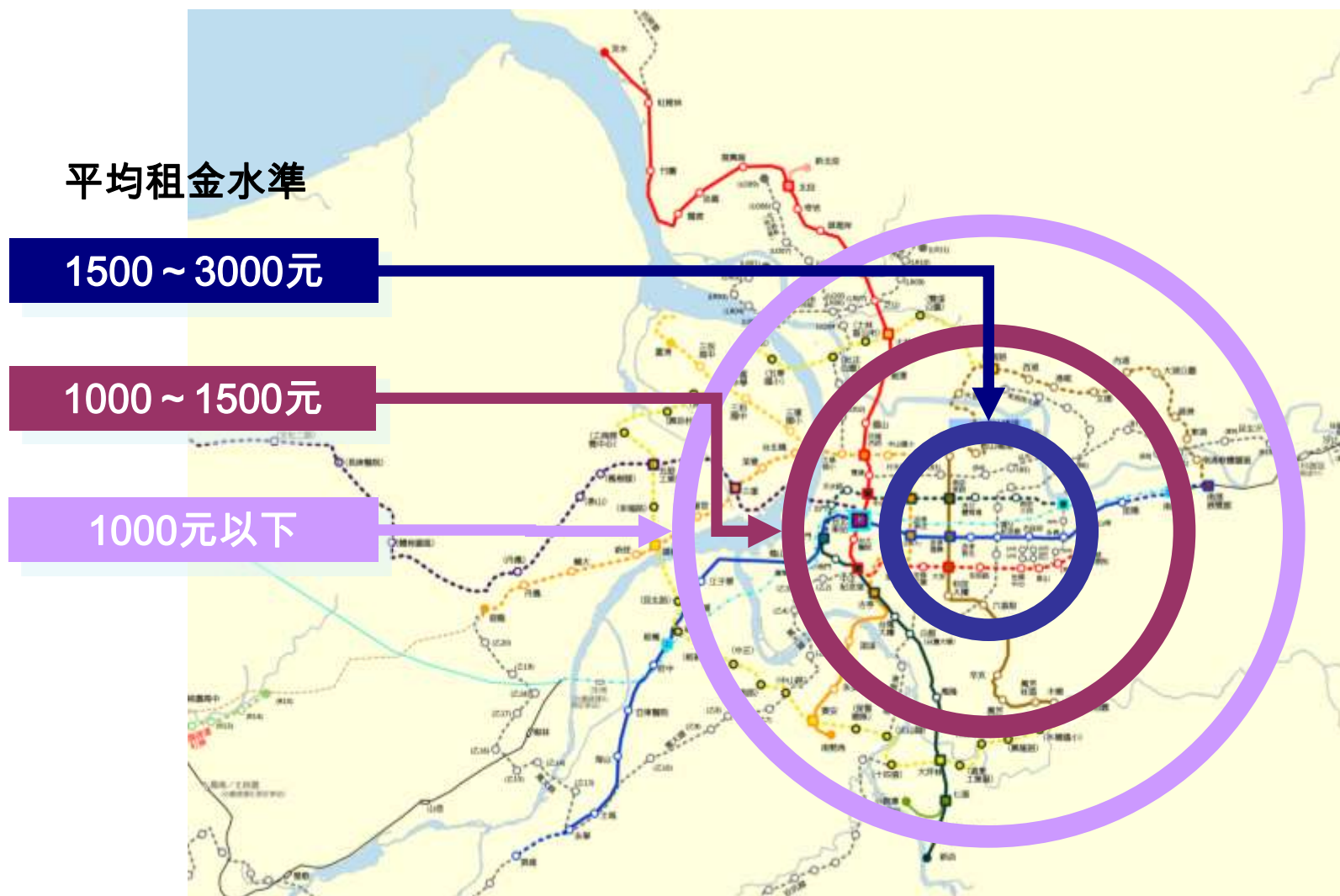
南港經貿園區



本土/外資廠商遷移路線



捷運路網帶動的商圈擴散





台北商辦供需情況



全球下修2012年經濟預測

OECD各國GDP成長率預估

	2011年	2012年		2011年	2012年
全球	3.8	3.4	德國	3.0	0.6
全體OECD	1.9	1.6	義大利	0.7	-0.5
歐元區	1.6	0.2	中國	9.3	8.5
美國	1.7	2.0	日本	-0.3	2.0
英國	0.9	0.5	韓國	3.7	3.8
法國	1.6	0.3			

資料來源：OECD、路透

單位：%

葉亭均／製表

OECD全球經濟展望半年報

面臨問題		建議
全球	成長負面風險高	維持寬鬆貨幣政策
歐元區	陷入衰退	歐洲央行降息確保流動性
美國	歐債危機威脅	將趨近於零的利率延長至2013年底
英國	明年上半年經濟萎縮	擴大量化寬鬆規模
德國	步入溫和衰退	檢討稅收制度
法國	經濟成長低於目標	實施更多撙節措施
中國	通貨膨脹	允許人民幣更大幅升值
日本	長期利率上升	擴大資產購買規模

資料來源：綜合外電

葉亭均／製表

美國本周重要經濟數據預覽

項目	台北時間	預估值	前期	市場解讀
10月新屋銷售(年率,棟)	11/28(晚)	31.3萬	31.3萬	持平
10月新屋銷售月增率	11/28(晚)	0.00%	5.70%	😊
9月標普/ CS綜合20房價指數年增率	11/29(晚)	-3.00%	-3.80%	持平
11月消費者信心指數	11/29(晚)	44.4	39.8	😊
11月ADP新增就業人數	11/30(晚)	13萬人	11萬人	😊
第3季單位勞工成本	11/30(晚)	-2.10%	-2.40%	持平
11月芝加哥採購經理人指數	11/30(晚)	58.5	58.4	持平
10月成屋待完成銷售月增率	11/30(晚)	1.50%	-4.60%	😊
聯準會公布褐皮書	12/01(早)	--	--	--
11月ISM製造業指數	12/01(晚)	51.5	50.8	😊
11月非農業就業人口變動	12/02(晚)	12萬人	8萬人	😊
11月失業率	12/02(晚)	9.00%	9.00%	持平

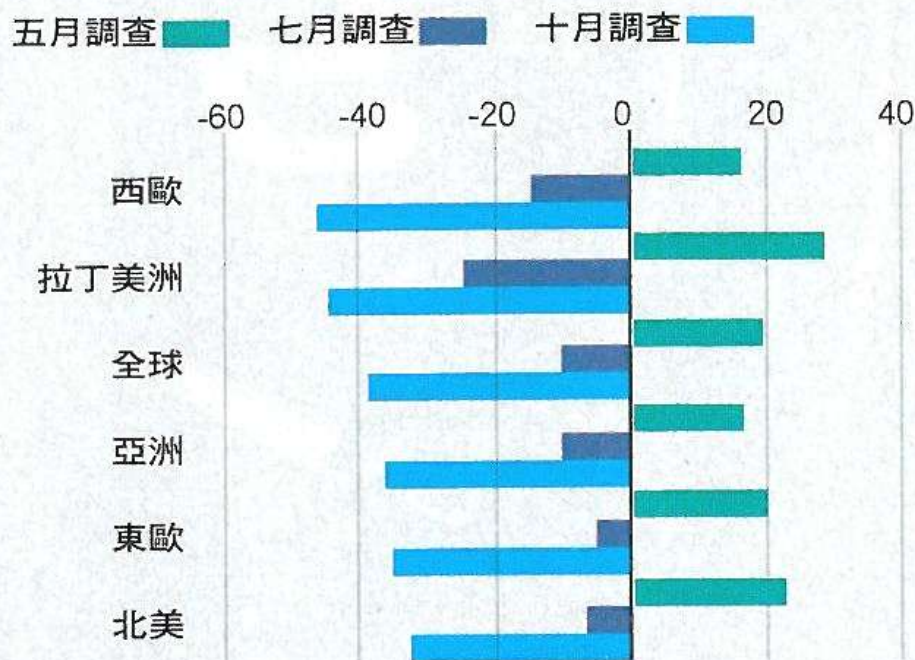
★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★資料來源：彭博

蘋果日報

產業領袖 保守看待明年景氣

表一 各區域企業經理人對未來半年
全球經商環境看法

(樂觀人數比重減去悲觀人數比重，2011年，單位：百分點)



資料來源：《經濟學人》、《金融時報》

張忠謀

王文淵

歐債風暴 已蔓延台灣金融圈



■外資銀行在台分行牌照取得不易，瑞信直接裁撤分行，顯見總部壓力已開始向外蔓延。

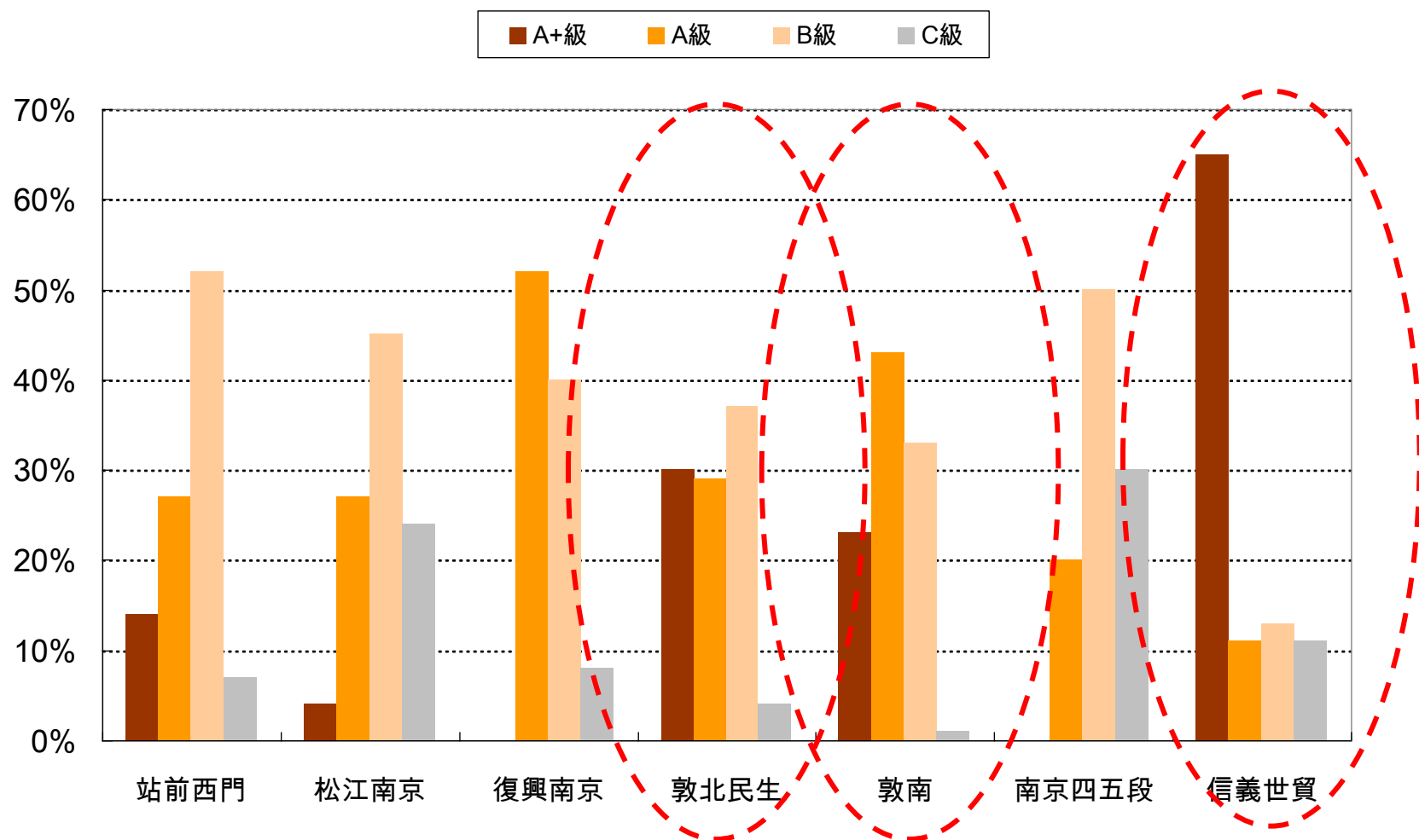
**跨國金融機構
估裁員20萬人！**

11大銀行、證券商裁逾8萬人 ——今年全球重要金融機構宣布及已裁員人數

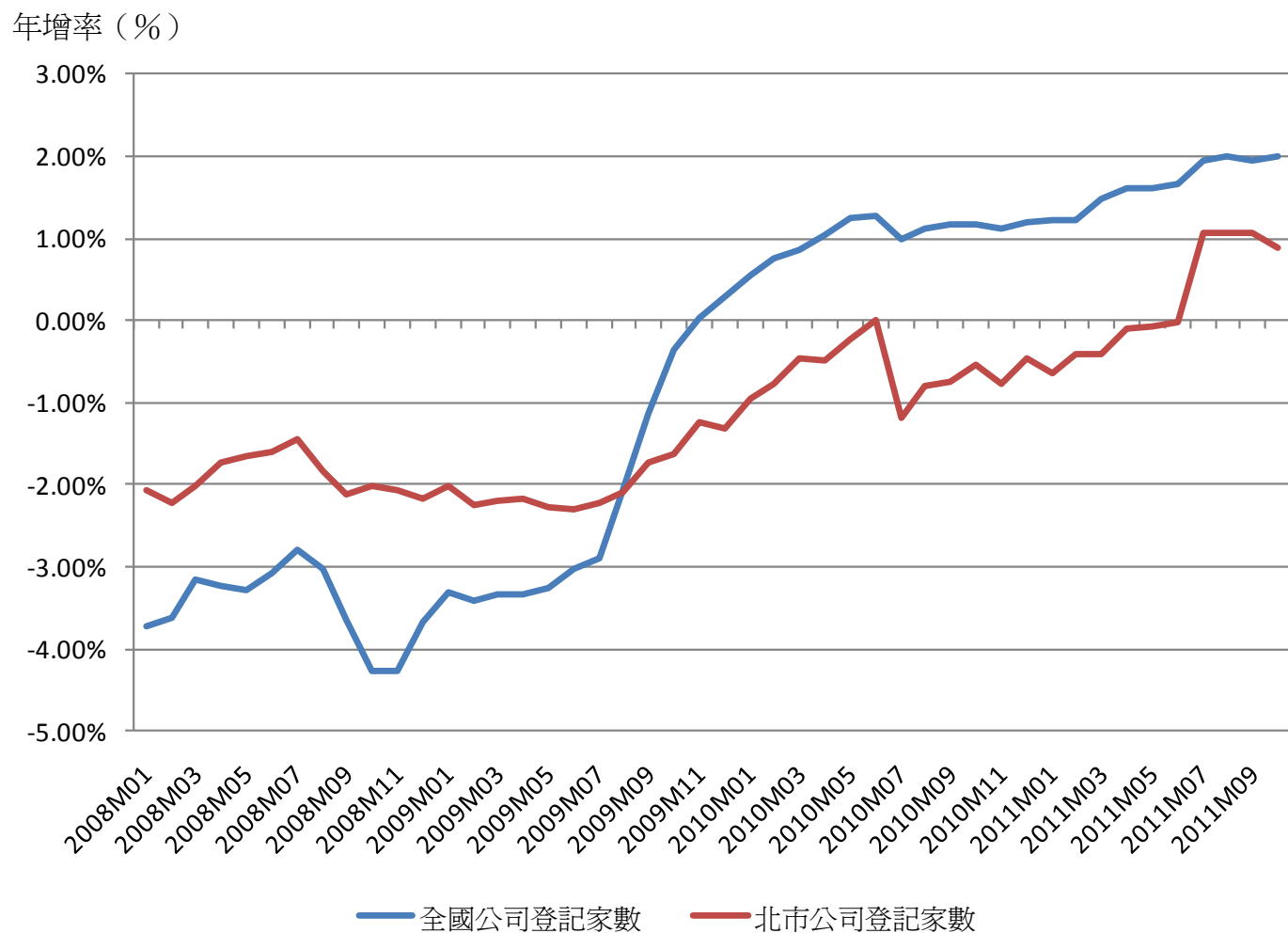
金融機構	裁員人數	內容
滙豐銀行	30,000	8月宣布，到2013年前將裁撤3萬人力
美國銀行	30,000	2013年前將刪減人力以節省50億美元支出
瑞士銀行	3,500	8月宣布裁撤5%人力，以節省25億美元支出
瑞士信貸	3,500	7月宣布裁員2,000人，11月再宣布裁員1,500人
皇家蘇格蘭銀行	3,500	裁撤後勤作業人員
花旗銀行	3,000	約占總人力1%
巴克萊銀行	3,000	裁減人力為英國之員工
法國巴黎銀行	1,400	約占總人力7%
高盛證券	1,000	約占總人力3%
摩根大通銀行	1,000	10月宣布已裁撤1,000名投資銀行人力
德意志銀行	500	裁減德國企金和證券部門人力
總計	80,400	

註：統計至2011/11/18 資料來源：彭博、網路 整理：賀先蕙

各等級辦公室量體佔比



北市公司家數並未大幅提昇

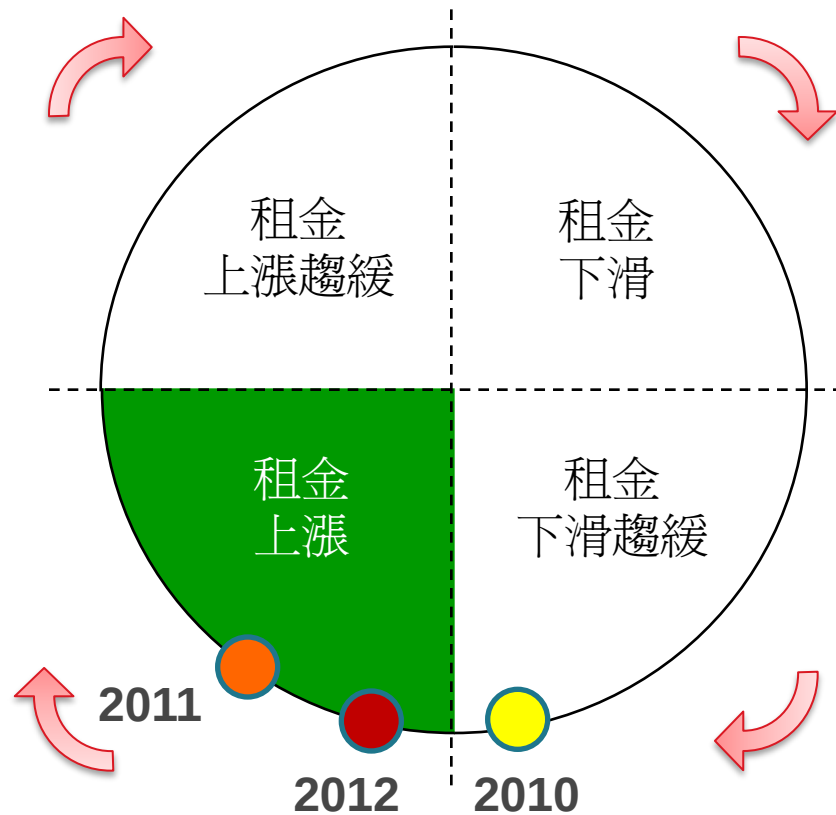


未來三年進入完工高峰期 新增供給量逐漸放大

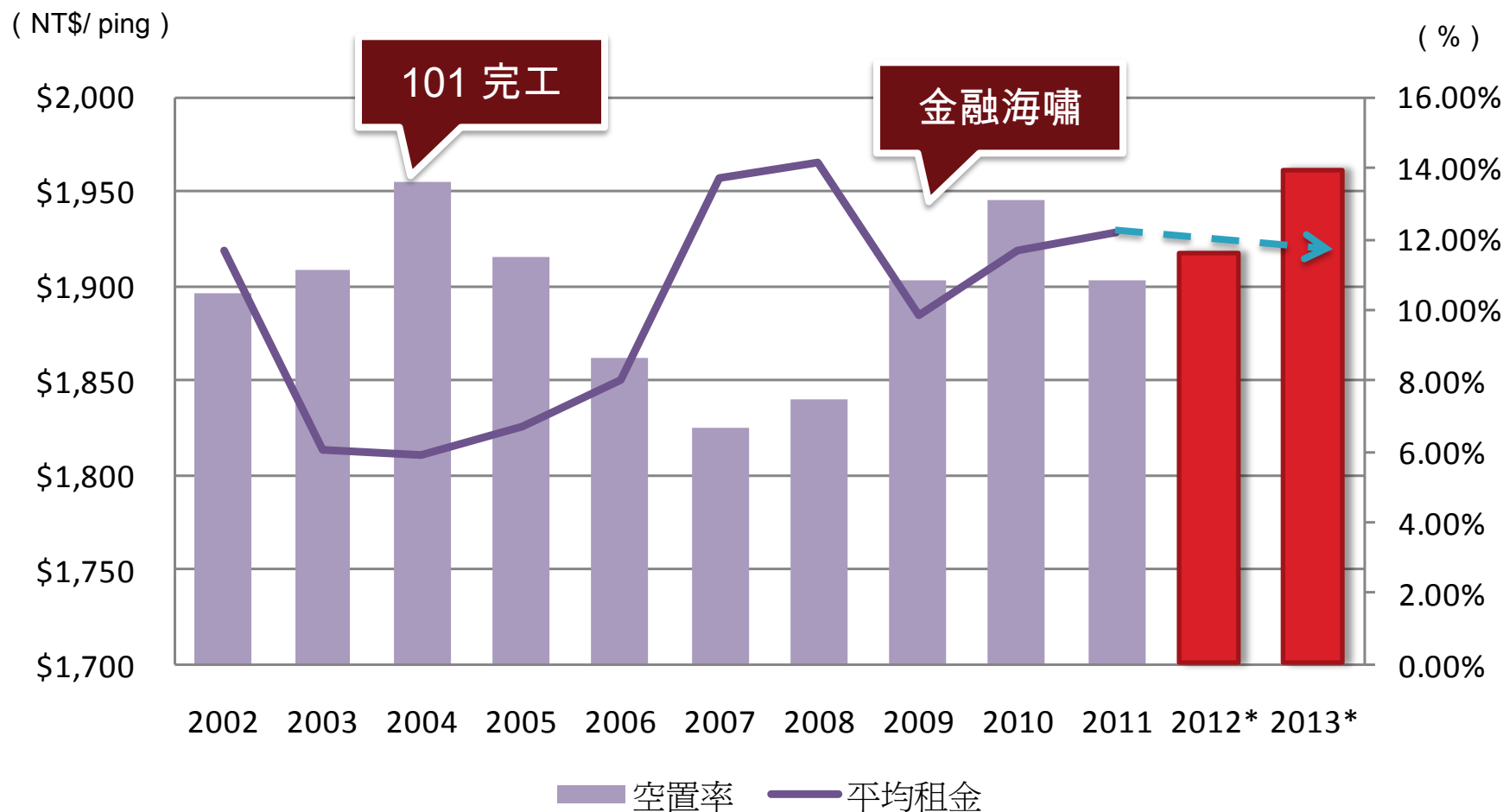


三年釋出逾10萬坪！

租金上漲循環無力 明年恐回落谷底



歐美展望趨緩 租金欲漲乏力

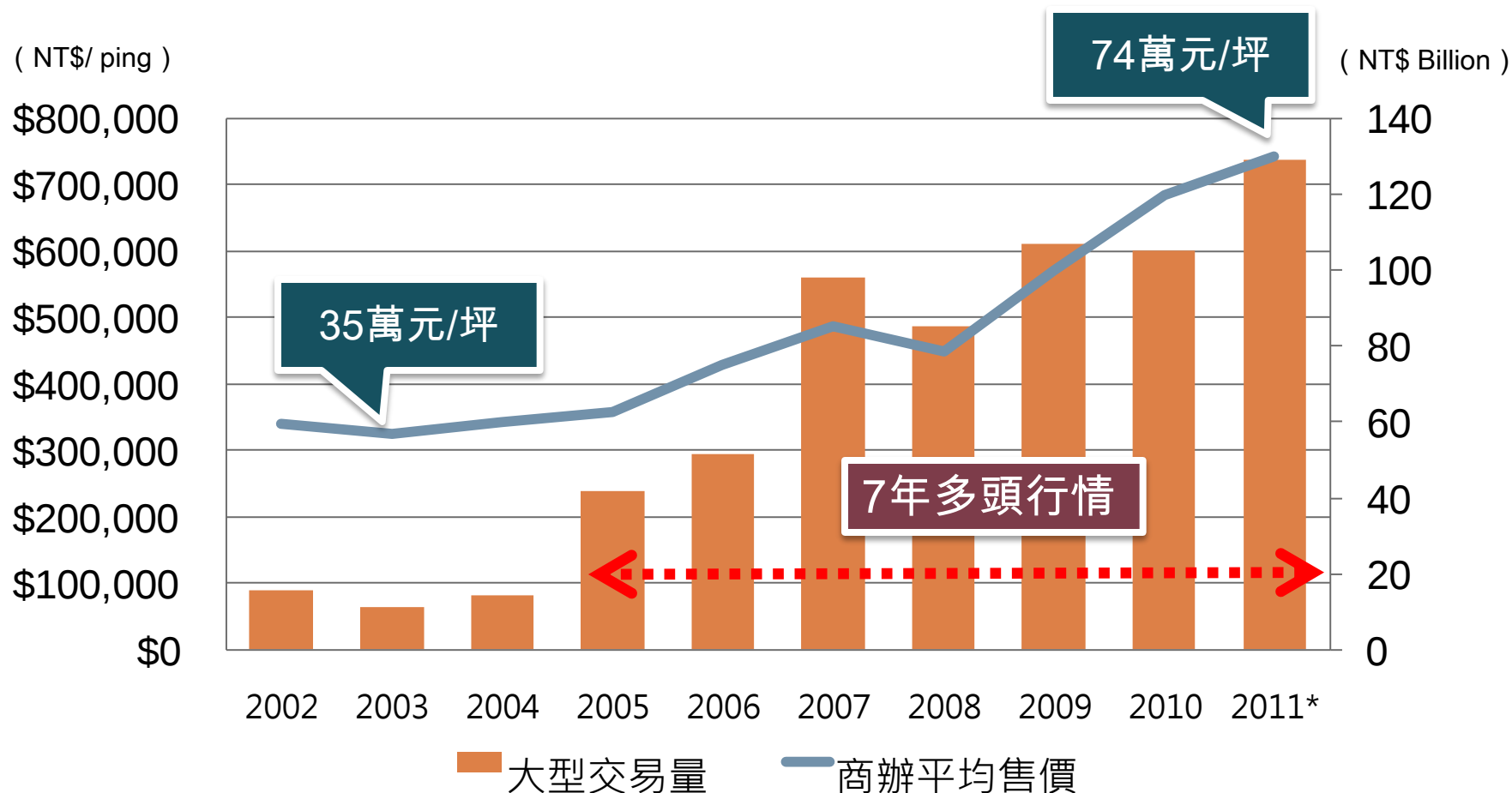


資料來源：全球資產 (2011)

* 2012~2013年為預測值

39

平均售價成長近1倍 報酬率來到2.5%的新低水準。



資料來源：全球資產 (2011)

* 2011年數據統計至11月中旬 40

亞洲主要城市頂級辦公比較



	香港	東京	北京	上海	台北
頂級辦公名目租金 (新台幣/坪/月)	15,787	11,857	4,349	3,654	2,758
頂級辦公實質租金 (新台幣/坪/月)	17,829	14,860	6,657	5,994	4,821
實質租金各城市與台北相比 (%)	382%	318%	143%	128%	100%
平均空置率	5.6%	4.9%	14.1%	9.2%	17.2%
毛收益率 (%)	6%	3.2%	8.5%	8%	2.5%



台北商辦發展趨勢



1

純辦及廠辦二元化發展



	純辦	廠辦
區位差異	市中心區	科技園區(工業區)
行情差異	售價：74萬元/坪 租金：1,928元/坪	售價：45萬元/坪 租金：1,152元/坪
產業差異	服務業	科技製造業

2

地上權商辦開發案增加



台北市府將釋出的五大地上權開發案

開發案	位置	基地面積	總投資金額(億元)	預計招商時間
世貿二館	松廉路	5,356坪	500~600	明年第一季
信義計畫區A25	松高路、松勇路	6,144坪	500~600	明年第一季
士林官邸商業地	士林官邸旁	1,400坪	20	明年第一季
舊市議會	中山南路、忠孝西路一段	●目前2,769坪 ●預計擴大整合成5,000~6,000坪	500~600	明年下半年
北投士林科技園區	文林路	2萬5,380坪	500~600	2012年

資料來源：北市府財政局

黃啟菱／製表

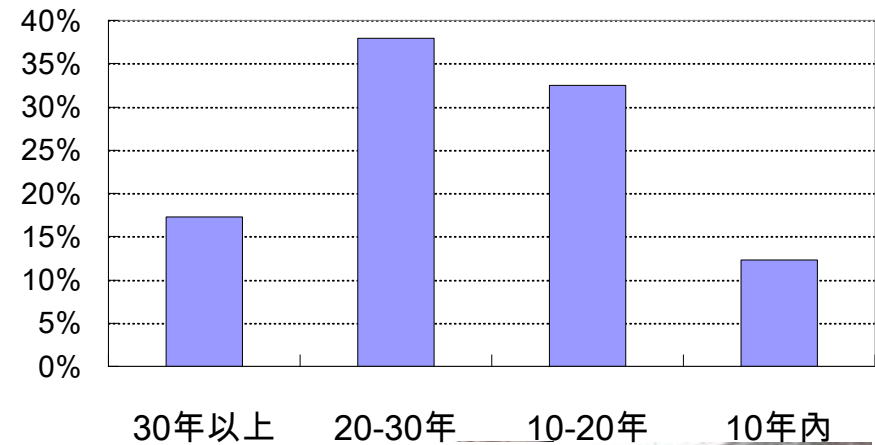


3

老舊辦公大樓都市更新改建

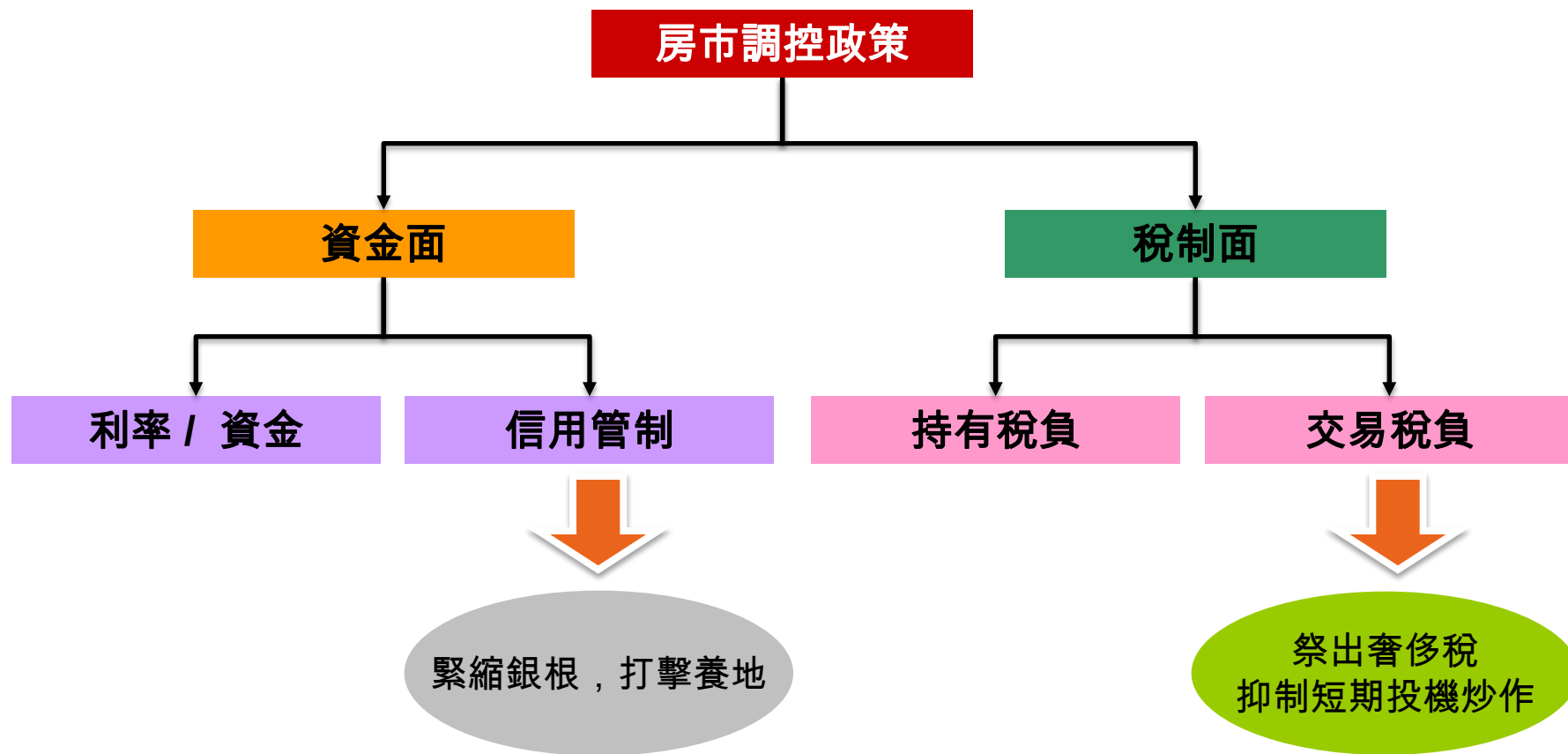
- 市中心區20年以上屋齡者逾50%
- 位處市中心區精華路段舊商辦，具改建效益。
- 受惠陸客來台及來台洽商需求增加，亦有部分轉作商旅。

市中心辦公大樓平均屋齡



4

溫和房市調控 減緩房價漲勢



受到台灣公部門自去年中開始一系列房市調控政策影響，目前短期內商辦交易量下滑，而資本價值已由上漲轉為持平。

表三 陸資排名外資第15名

1952-2011年1月台灣主要外資來源國
(單位：億美元)

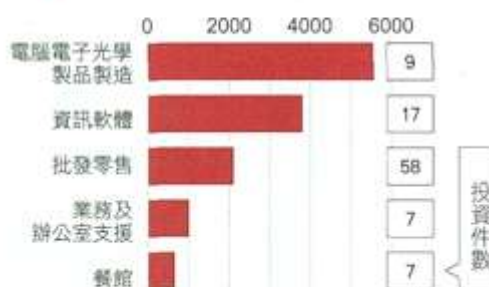


資料來源：投審會

註：此排名不包括維京群島等免稅地區／國家。

表四 陸資最愛電子業

陸資投資台灣前五大行業金額
(至2011/3/7, 單位：萬美元)



表六 陸資來台以新設公司為主

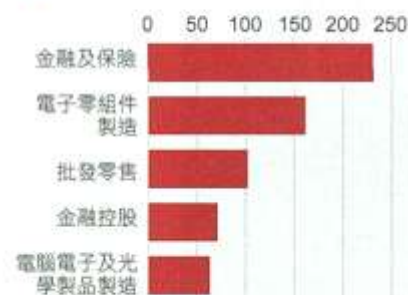
陸資來台投資型態



資料來源：投審會

表五 外資最愛金融業

外資投資台灣各行業累計金額
(至2011/1, 單位：億美元)



資料來源：投審會

表七 廣東是第一大陸資來源，佔總投資件數四分之一

陸資來源省分 (截至3月7日為止)



註：只計算有詳載來源省分的投資案

兩岸交流 帶動商辦需求增溫



結 論

- 台灣過去20年，受到產業前進中國，以及發展重心偏重科技產業，因此辦公需求轉向外圍新興商圈，以致整體租金成長落後亞洲其他主要城市。
- 過去10年台灣開發商興建辦公大樓比例較低，但受到政府房市調控政策影響，近年開發商調整推案策略，轉向商辦比例增加，故未來可供買賣交易的辦公大樓樓地板比例增加。
- 兩岸簽訂ECFA後，不論是陸資或外資來台投資需求增加，帶動近年商辦市場復甦，但歐債問題持續擴大，展望未來幾年恐怕衝擊辦公市場的正常成長，構成的不確定隱憂。



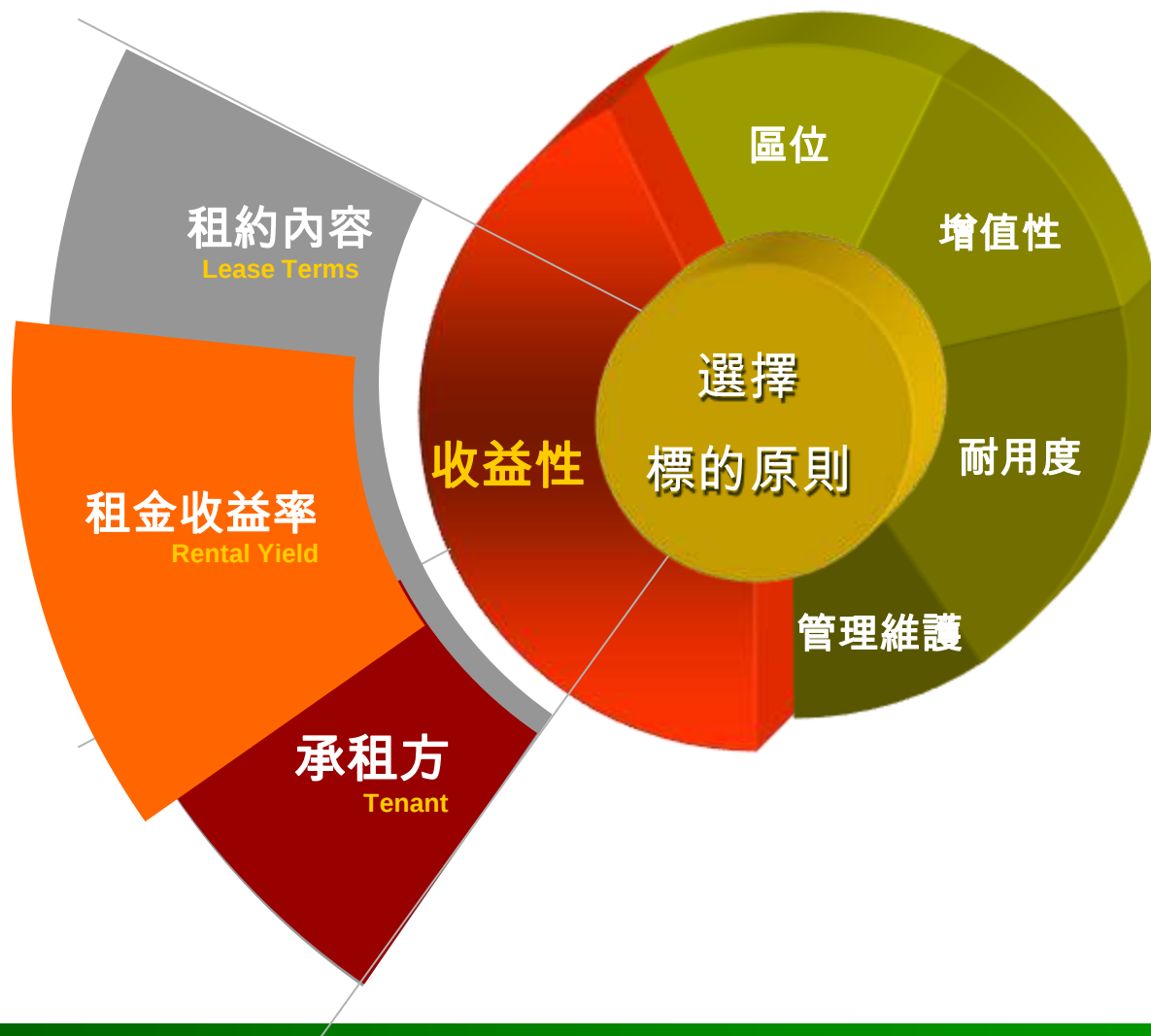
心得分享



心得一：物業價值推估



心得二：投資商品:選擇標的原則



簡報結束 敬請指教

Q & A