

第二章 台北市辦公市場分析

王維宏¹

壹、前言

2014 年第一季商用不動產交易表現兩極，大型投資市場交易僅 67 億元，遠低於 2013 年第一季的 240 億元，顯示如壽險業等機構投資人仍持觀望態勢。另外若從中小型商辦來看，第一季表現並不差，除農曆年的季節性調整外，整體交易量仍維持溫熱，交易價格則呈現高檔盤整。

第二季隨著經濟景氣回歸正軌，企業擴張或購置辦公場所的需求仍有穩定增長，包括信義計畫區在內的頂級辦公室也受惠於這波景氣復甦，大型企業租賃需求也有所提高。在整體房地產市場調控的氣氛下，資產價值在連續幾季上漲後，漲幅已經趨緩，尤其央行又祭出新的信用管制措施，房市是欲強不易。

商辦市場在歷經多年的多頭市場後，價格向上的動能明顯不足，但第四季主要有捷運松山線通車的利多因素，加上首長選舉接近尾聲，市場態勢逐漸明朗化，但價格部分仍震盪盤整，除少數個案逆勢創新高外，交易偏向買方市場，價格可能有下修的壓力。

2014 年台北市辦公室平均售價保持在 86.0 萬元，毛租金資本化率維持在 2.33%，不再收斂。租賃市場方面，辦公室空置率因有華南銀世貿大樓及聯邦育樂大樓兩棟完工釋出，空置率持續回升至 8.26%，平均租金也受惠於新大樓訂價普遍提高，平均租金上升至 2,073 元。

整體而言，國內商用不動產大型交易較前一年下滑約兩成五，交易量來到 754 億元，不過若加計壽險公司及傳產公司的在海外不動產投資，市場交易量仍有千億元以上的規模，顯示商用不動產市場仍然資金充沛，但受到法令等限制，出現資金往外流出的現象。另一方面，價格在 2014 年末已經觀察到鬆動跡象，包括部分標售案件已有降價求售的情形，預估 2015 年價格可能會向下修正 5~10%。

在了解 2014 年的市場同時，我們也回顧了近十年的台北市商辦市場發展歷程，大致上可分成四個時期，分別是第一期：景氣復甦成長，兩岸三通增溫

1. 信義全球資產管理股份有限公司顧問發展部經理



(2005年~2007年)，第二期：金融海嘯衝擊，市場急速冷凍(2008年~2009年)，第三期：谷底迅速反彈，寬鬆貨幣拉抬(2010年~2012年)，第四期：法令制度變革，多頭走勢無力(2013年~2014年)等四個階段。

貳、市場發展歷程

一、景氣復甦成長，兩岸三通增溫(2005年~2007年)

2005年台灣景氣正從SARS以來的低點中復甦，房地產市場也擺脫過去近十年的失落，房市交易量開始價量齊揚。台北101也正式完工啟用，當時台北辦公空置率還落在11%以上，不過隨二次政黨輪替的緣故，以及兩岸經貿交流的增溫，使得台北市辦公市場的租金及售價在2005~2007年間趨勢往上成長，不過當時商辦平均售價僅約在50萬元左右，仍低於週邊多數住宅行情。

二、金融海嘯衝擊，市場急速冷凍(2008年~2009年)

2008年從美國爆發的金融海嘯，迅速影響全球金融市場，台股當時快速下跌至3955點，許多經濟學者都認為市場需要多年才能回復正軌。由於對未來極度悲觀，因此有些在台灣的外商企業，紛紛進行擲節措施，將辦公室搬遷至內湖、南港等新興商圈，以降低負擔的租金成本，這也使得2008~2009年市場行情也出現近十年少見的向下轉折，A+級辦公大樓的房東紛紛降低租金以爭取租客，平均租金也下降至1,885元。

三、谷底迅速反彈，寬鬆貨幣拉抬(2010年~2012年)

景氣寒冬的論調言猶在耳，2009年下半年房地產忽然就吃了大補丸一樣，領先景氣強彈，由於全球央行大量推行寬鬆貨幣政策，也推升了包括房地產在內的資產價格快速上漲，另外台灣自2009年將遺產稅率大幅調降至10%，也吸引許多海外的資金回流到台灣，因此2010~2012年這三年間，辦公室售價快速上漲至76萬元左右，租金資本化率也從5%下跌至3%。相較之下，租賃市場表現較為平穩，由於新增供給量少，因此空置率也來到8%的健康水準。

四、法令制度變革，多頭走勢無力(2013年~2014年)

政府受到高房價的輿論壓力之下，繼2011年6月實施奢侈稅，2012年8月實施實價登錄後，2013年開始政府更擴大查稅，以抑制市場投機炒作的風氣，在2014年中更拋出了房地合一實價課稅的草案，使得金融海嘯之後的房市多頭，終於在2014年交易量出現明顯的量縮，2014年辦公室價格也不再持續上漲，反觀租賃市場，由於台灣經濟成長率也回復至3.7%的水準，企業獲利也表現出色，因此平均租金在2014年保持溫和上漲。

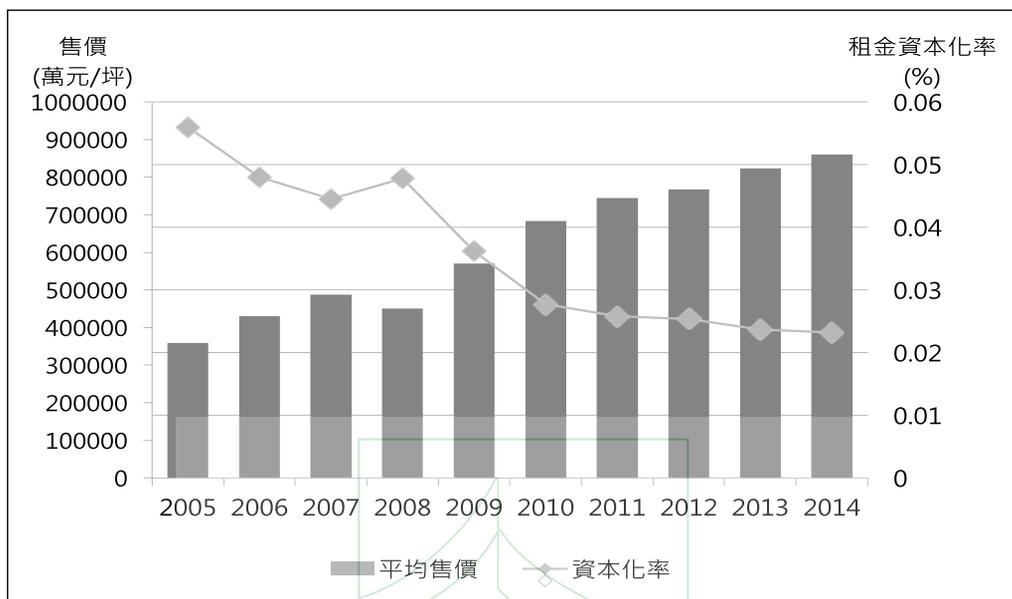


圖 4-2-1 台北市辦公買賣行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

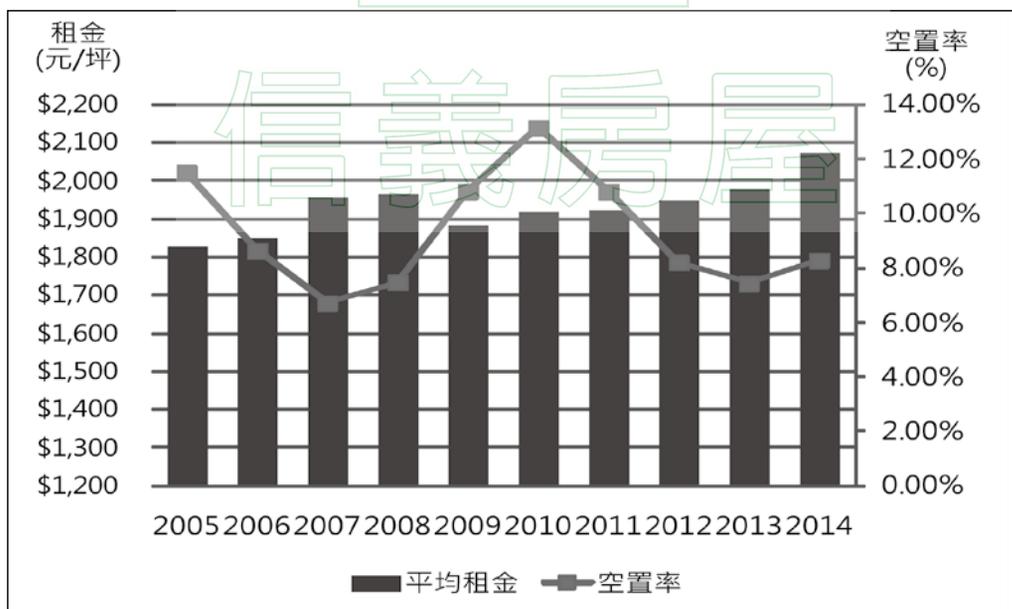


圖 4-2-2 台北市辦公租賃行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

表 4-2-1 台北市近年租金及空置率

年度	季別	平均租金 (元/坪)	空置率 (%)	年度新增 供給(坪)	年經濟 成長率(%)
2005	Q1	1,831	12.41	21,000	5.42
	Q2	1,837	12.60		
	Q3	1,841	12.70		
	Q4	1,851	11.48		
2006	Q1	1,871	9.92	7,200	5.62
	Q2	1,897	9.32		
	Q3	1,891	8.93		
	Q4	1,957	8.63		
2007	Q1	1,981	8.19	0	6.52
	Q2	2,041	7.55		
	Q3	2,018	7.15		
	Q4	1,966	6.69		
2008	Q1	1,895	6.61	14,010	0.70
	Q2	1,889	6.68		
	Q3	1,877	6.66		
	Q4	1,885	7.45		
2009	Q1	1,831	8.29	55,244	-1.57
	Q2	1,837	8.75		
	Q3	1,841	11.14		
	Q4	1,851	10.80		
2010	Q1	1,895	11.40	18,592	10.63
	Q2	1,897	12.28		
	Q3	1,896	13.40		
	Q4	1,919	13.13		
2011	Q1	1,918	12.13	0	3.8
	Q2	1,932	11.34		
	Q3	1,928	10.79		
	Q4	1,921	10.55		
2012	Q1	1,922	9.55	7,740	2.06
	Q2	1,943	8.89		
	Q3	1,949	8.18		
	Q4	1,953	8.37		
2013	Q1	1,975	9.13	18,498	2.23
	Q2	1,976	8.66		
	Q3	1,977	8.42		
	Q4	1,978	7.43		
2014	Q1	1,983	6.40	42,375	3.74
	Q2	2,010	6.21		
	Q3	2,046	7.81		
	Q4	2,073	8.26		

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司、主計處

參、新增供給

辦公大樓新增供給的部份，2014 年共有五棟，首先是中信金南港總部於第二季完工，釋出逾八萬坪樓地板面積，包括辦公室、餐廳、商場等多元用途，其中多數為總部大樓自用，中信金將位於信義計畫區的總部陸續搬遷至南港「中國信託金融園區」。

第二棟為南京東路的宏盛國際金融中心（捷四）於第三季完工釋出，規劃為地下五層，地上二十層，其中部分樓層為捷運局分回持有。第三棟為位於敦化南路一段的富邦人壽敦南大樓同樣也是第三季完工釋出，為地下四層，地上十七層，兩棟大樓合計釋出約 17,400 坪的新增辦公樓地板供給。

松江路的聯邦育樂大樓（佳佳保齡球原址）於第四季完工釋出，規劃為地下五層，地上十八層的辦公大樓。位於松仁路的華南銀行世貿大樓接近年底完工釋出，為地下二層，地上二十七層的總部大樓，不過本棟多數為華南金控自用，兩棟大樓合計釋出約 24,835 坪的新增辦公樓地板供給。

2014 年的新增供給樓地板面積可說是近年少見的大量，扣除了中信金南港總部外，其他四棟合計仍有 4 萬 2 千坪的辦公樓地板面積，加上 2015 年還有合庫金控大樓及國泰置地廣場兩大辦公地標釋出，2015 年樓地板面積將再增加 5 萬坪以上，A+ 級辦公預估將再現一波搬遷風潮。

信義房屋

表 4-2-2 近年台北市純辦大樓新增供給

完工年	大樓名稱	座落路段	商 圈	面積(坪)
2009	中鼎士林大樓	中山北路、德行西路	非核心商圈	10,600
2009	睦昇商業大樓	建國北路、南京東路	松江南京商圈	2,600
2009	華新麗華信義大樓	松高路、松智路	信義世貿商圈	20,366
2009	將捷巴菲特大樓	松江路、錦州街	松江南京商圈	5,236
2009	中華電信大安大樓	信義路四段	敦南商圈	10,930
2010	台北金融中心大樓	敦化北路、南京東路	敦北民生商圈	7,592
2010	新光信義金融大樓	松仁路	信義世貿商圈	11,000
2012	農會信義大樓	信義路三段	非核心商圈	3,360
2012	將捷國際商業大樓	松江路、南京東路	松江南京商圈	4,380
2013	遠雄信義金融大樓	基隆路、松高路	信義世貿商圈	18,500
2013	台灣人壽總部大樓	中山北路、長春路	中山北路商圈	6,500
2013	台北文創大樓	菸廠路	非核心商圈	14,000
2013	全聯實業總部大樓	敬業四路、樂群二路	大直商圈	12,000
2014	中國信託金融園區	三重路、經貿二路	南港經貿園區	80,000
2014	宏盛國際金融中心	南京東路三段	復興南京商圈	15,000
2014	富邦人壽敦南大樓	敦化南路、市民大道	敦南商圈	6400
2014	聯邦育樂共構大樓	松江路、民生東路	松江南京商圈	11,000
2014	華南金控世貿大樓	松仁路	信義世貿商圈	12,000
2015	國泰 A3 置地廣場	忠孝東路五段	信義世貿商圈	15,000
2015	合作金庫總行大樓	長安東路二段	復興南京商圈	32,000

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司整理

肆、需求分析

2014年3月爆發太陽花學運，抗議群眾反對兩岸服貿協議的輕率審查程序，進而佔領立法院。群眾主要訴求為將服貿協議退回行政院，並建立兩岸協議的監督機制，再用其來審查服貿。至此之後兩岸過去快速進展的經貿合作，進入冷靜期，兩岸合作不再有新的進展，甚至來台設立辦事處的陸資家數步伐也減緩。另外像過去喊的震天價響的自由經濟示範區，也一併停擺，兩岸交流頻度來到2008年以來的低點。

總體經濟方面，觀察三大經濟體的景氣動向調查結果，可以發現2014年美國表現突出，但中國及歐元區則是僅為溫和復甦，因此全球景氣並未出現強勁反彈。台灣方面，2014年包括出口貿易及失業率等表現趨於正向，也使得台股持續站穩九千點關卡，企業主也樂觀看待景氣擴張及人力需求。貨幣供給M1B年增率持續維持在8%以上的水準，顯示市場仍有充沛的資金水位。

商辦市場仍以自用需求為主流，中小型投資人受到央行新一輪管制措施下，恐怕更難有出手的機會，而大型機構投資人以政府釋出的精華地上權或海外不動產投資為主。房市政策方面，房地合一實價課稅議題浮上檯面，並預估在2015年推動修法，使得市場買方觀望心態增加，但賣方出售意願也維持在高檔，由於買賣雙方對價格認知存有落差，因此房市交易量也陷入低迷。買賣市場下半年表現明顯不如上半年。

依商業處統計資料顯示，截至2014年底，設址於台北市之公司行號達22萬4,028家，較前一年同期21萬9,985家增加4,043家，呈現連35個月遞增走勢，並創下近8年來新高。在現有家數中，以「批發及零售業」7萬421家（佔31.4%）最多，其次為「製造業」2萬8,437家（佔12.7%）及「營造業」2萬1,818家（佔9.7%）。商業處表示，總計2014年全年新設立總家數達1萬5,850家，公司行號家數持續攀升，工商投資持續成長，辦公空間需求持續增長。

伍、空置率

2014年第一季北市辦公平均空置率下降至6.4%，第二季更下降到6.21%，為近幾年空置率最低的時點，下半年開始，陸續有新的辦公大樓完工釋出，因此第三季辦公室空置率回升至7.81%，第四季再度提高至8.26%，不過相較之前2010年時突破雙位數的空置率，2014年空置率仍算健康的水準。



從不同等級大樓來看，第一季 A+ 級辦公空置率為 9.61%，第二季為 9.19%，但自第三季開始，因新增供給量集中在 A+ 級辦公大樓，因此空置率在年底已來到 16.40%。A 級辦公大樓空置率則由年初的 5.07%，至年底以下降至 4.24%。B 級辦公大樓，也由年初的 4.97% 下降至年末的 4.22%，整體而言，除了 A+ 級辦公大樓外，其餘等級辦公大樓在 2014 年空置率顯得緊縮，市場需求強勁。

從商圈表現來看，2014 年由於受惠捷運松山線通車，南京四五段商圈成為平均空置率最低的商圈 (4.09%)。復興南京商圈及松江南京商圈因新大樓完工後多數面積仍空置，使得上述兩個商圈的空置率分別來到 13.68% 及 11.62%。信義世貿商圈反而將空置率壓縮在 9.92%，不再是空置率最高的商圈，另外像是敦南商圈、敦北民生商圈、站前西門商圈 2014 年空置率仍是向下收斂。

陸、買賣市場

在 2014 年，市場交易案例方面，最大筆交易為寶豐隆興業以 111.65 億元買下國泰敦南金融大樓部分樓層，成為該大樓的單一持有者，未來可能會拆除重建。另外較受矚目的是駿馬一號 REITs 的處分，最終由維勝國際開發以 40.06 億元買下國產實業大樓全棟，英屬維京群島商睿龍公司以 28.45 億元購入中鼎大樓部分樓層。

其他在台北市的交易案例有十傑企管顧問以 6.52 億元購入遠雄國際金融廣場部分樓層。光世代建設以 12.3 億元處分衡陽大樓。愛山林及創惟科技分別以 7.18 億元及 4.05 億元購入大直台北時代廣場預售商辦部分樓層。普格科技以 4.6 億元購入大灣科技中心部分樓層，東騰開發也以 7.51 億元購入新光銀行西昌大樓。

在新北市的案例，威剛科技以 6.21 億元購入中和摩天東帝士大樓部分樓層。陽程科技以 1.58 億元購入板橋正隆廣場部分樓層。鼎晟不動產以 9.5 億元購入板信銀板橋中正路大樓。

壽險業投資已跨出雙北市，往租金報酬率較高的區域。例如南山人壽以 13.11 億元買下桃園銀座 21 大樓，三商美邦人壽也以 8.22 億元買下高雄育才通商大樓，中國人壽以 12.8 億元購入高雄百世大樓全棟。

其他區域交易像是華邦電子以 7.72 億元購入竹北置地廣場大樓部分樓層。三好國際酒店以 5.79 億元購入廣豐實業台中大樓，目前將作為自用辦公室、未

來不排除全棟裝修為精緻飯店。

由於中小商辦交易熱絡，加上自用需求加溫，台北市商辦第一季平均售價續漲至 84.4 萬元，第二季上漲至 85.9 萬元，但至年底仍停在 86.0 萬元，顯示售價目前進入盤整的階段，部分交易案已觀察到價格有向下修正的現象。因此在租金上升的前提下，毛租金資本化率回升至 2.33%，幅度雖然不大，但已連續兩季回升，顯示已有落底反彈的態勢。

從辦公等級來看，A+ 級大樓平均售價維持在 136 萬元，A 級大樓維持在 92.3 萬元，B 級大樓維持在 75.3 萬元。辦公大樓售價在目前市場氣氛下，似乎已缺乏上漲的動能。從商圈來看，售價最高的仍是信義世貿商圈的 101.62 萬元，其次為敦南商圈的 99.58 萬元，在進入下半年後，各商圈的售價已停止上漲。

2014 年 Q1 投資市場大型交易量合計約 67 億元，比起去年同期的 Q1 的 240 億元，年減 72%，在進入 2014 年後，包括壽險業在內的機構投資人，仍是維持保守觀望態度。進入第二季後，大型商用不動產市場交易量明顯放大，受惠於景氣明顯回升，以自用為主的買盤紛紛回籠，也擺脫第一季的冷清市況，Q2 交易量約 180 億元。Q3 交易量約 326 億元，為 2012 年第四季以來的新高，顯示大型交易市場有隨著景氣復甦，逐步回溫的情況。

2014 年全年合計約 779 億元，與 2013 年全年 996 億元相比，交易金額下滑 2 成 1，交易規模也是近幾年的新低，不過加計壽險業者及傳產業者在海外的不動產投資，投資金額仍在千億元以上規模，顯示市場資金仍然充沛。

從產品類別來看，純辦大樓交易量約 295 億元躍升第一（佔 38%），工業廠房 251 億元（佔 32%）排名居次，廠辦大樓交易量約 120 億元（佔 16%）排名第三，零售商場 97 億元排名第四（佔 12%），旅館 10 億元（佔 3%）排名最末。與 2013 年相比，廠辦大樓的交易佔比有比較明顯的減少。

從買方類型來看，市場最大買家為科技公司，總計交易金額約 208 億元（佔 27%），排名第二名的投資公司投入約 190 億元（佔 24%），壽險公司 128 億元排名第三（佔 16%），其餘則為建設業、傳產業及其他業種，2014 年以自用為主的買方占比提高。

表 4-2-3 2014 年純辦市場大型交易摘要

交易日期	大樓名稱	座落位置	交易面積	交易價格	買方
2014.1	高雄育才通商大樓	高雄市苓雅區	4,987 坪	8.22 億元	三商美邦
2014.1	板信銀板橋中正路大樓	新北市板橋區	2,812 坪	9.50 億元	鼎晟不動產開發等公司
2014.2	太平洋文化基金會大樓	台北市中正區	416 坪	3.11 億元	旺洲建設
2014.3	銀座 21 大樓	桃園縣中壢市	10,372 坪	13.11 億元	南山人壽
2014.4	摩天東帝士大樓	新北市中和區	2,099 坪	6.21 億元	威剛科技
2014.5	板橋正隆廣場	新北市板橋區	411 坪	1.58 億元	陽程科技
2014.5	美孚大灣科技中心大樓	台北市中山區	534 坪	4.60 億元	普格科技；日銓營造
2014.5	廣豐實業台中大樓	台中市南屯區	3,144 坪	5.79 億元	三好國際酒店
2014.6	台北時代廣場預售商辦	台北市中山區	662 坪	7.18 億元	愛山林
2014.6	新光銀行西昌大樓	台北市萬華區	1,838 坪	7.51 億元	東騰開發
2014.6	台北時代廣場預售商辦	台北市中山區	482 坪	4.05 億元	創惟科技
2014.7	遠雄國際金融廣場	台北市南港區	1,005 坪	6.52 億元	十傑企業管理顧問
2014.8	光世代衡陽大樓	台北市中正區	1,244 坪	12.30 億元	自然人
2014.9	置地廣場辦公大樓	新竹縣竹北市	2,648 坪	7.72 億元	華邦電
2014.9	國泰敦南金融大樓	台北市大安區	9,217 坪	111.65 億元	寶豐隆興業
2014.9	百世大樓	高雄市鼓山區	4,338 坪	12.80 億元	中國人壽
2014.10	崇德大樓	台北市中正區	523 坪	3.74 億元	奕寶投資
2014.11	國產實業大樓	台北市大同區	6,053 坪	40.06 億元	維勝國際開發
2014.12	高雄三民區水源段辦公室	高雄市三民區	578 坪	1.25 億元	穆拉德

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司
以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

柒、租賃市場

2014 年經濟成長率為 3.7%，優於 2012 年及 2013 年，因此也帶動了租賃市場的回溫，另外在物價的部份，由於 2014 年全球油價大跌，因此全年平均 CPI 成長率僅 1.2%，並未大幅通膨。

2014 年租金從年初的 1,983 元，上漲至年末的 2,073 元，受到新大樓訂價普遍較高情況下，以及 A 辦租賃需求增溫，帶動平均租金有較明顯的上調，其中 A+ 級辦公大樓租金來到 2,914 元，A 級大樓為 1,840 元，B 級大樓為 1,460 元。

各商圈來看，平均租金最高的仍是信義世貿商圈，平均租金為 2,828 元，其次為敦南商圈，平均租金為 2,040 元，排名第三為敦北民生商圈，平均租金為 1,849 元，排名沒有變化。從各商圈租金消長來看，松江南京商圈外、以復興南京商圈及信義世貿商圈租金上漲動能較強，平均租金調整大部分是受到新大樓完工釋出的緣故。

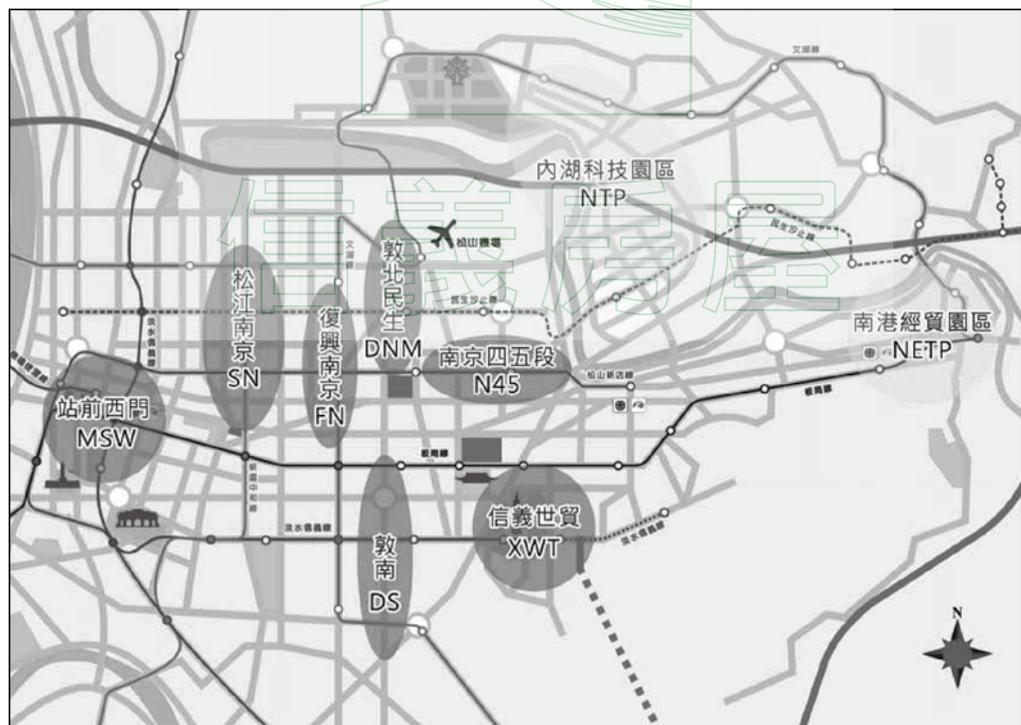


圖 4-2-3 台北市主要辦公商圈示意圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

表 4-2-4 北市各辦公商圈發展概況

商圈名稱	空置率 (%)	平均租金 (元/坪)	平均售價 (萬元/坪)	資本化率 (%)	辦公量體 (萬坪)
松江南京 SN	11.62%	1,776	82.5	2.34%	22.4
信義世貿 XMT	9.92%	2,828	101.6	2.25%	34.7
南京四五 N45	4.09%	1,524	75.4	2.24%	13.6
站前西門 MSW	4.67%	1,734	70.2	2.76%	10.1
復興南京 FN	13.68%	1,791	81.8	2.30%	18.9
敦北民生 DNM	6.19%	1,849	79.7	2.45%	23.4
敦南 DS	7.98%	2,040	99.6	2.20%	22.9
台北市 OVERALL	8.26%	2,073	86.0	2.33%	146

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

捌、內湖科技園區

一、市場概況

內湖科技園區在大內科技計畫的支持之下，將園區的幅員擴展到南方的舊宗段及內湖五期重劃區，由於西湖段的可開發土地稀少，使得該區的空置率不斷下滑，扭轉了以往內科廠辦空置率高於市中心區的印象，連帶售價也水漲船高。商圈的新增供給廠辦大樓則集中於舊宗段，內科的發展有南北兩極化發展的現象。

2014年市場平均租金仍維持在950~1,300元間小幅波動，平均空置率則收斂到7%，平均成交價格約在45~60萬元之間。整體而言，2014年內湖科技

園區仍是買賣交易強於租賃交易，也使得內科資本化率再度下滑了 10 個基點。

二、新增供給

2014 年內科新完工大樓較少，位於文德段的吉鴻大樓，以及舊宗段的和泰企業總部、飛龍企業總部大樓、台灣智慧光網大樓等。新增供給樓地板中，多數為企業總部自用。另外位於南京東路六段側的台北企業總部「T·CBD」園區於 2014 年完工落成，預計 2015 年正式啟用，該案由美孚建設、三陽工業合建開發，未來將釋出較多樓地板面積進入市場。

三、需求分析

2014 年內科廠辦的售價相較市中心區，仍有微幅走揚，因此內科的毛租金資本化率也由 2013 年的 2.70% 下滑至 2.60%，相較過去幾年壽險業積極購入內科的整棟大樓，投資型買方幾乎消聲匿跡，2014 年買方以企業自用為主流。

四、空置率

內湖科技園區 2014 年平均空置率下降至 7%，其中西湖段的空置率下修至 3.4% 左右的緊縮水準，西湖段由於近年已無新增供給大樓，因此空置率近期普遍維持在低檔，也帶動租金售價的上漲。文德段空置率也同樣下修至 12.6%，舊宗段空置率因新增供給較多，空置率約落在 17%。

五、買賣市場

2014 年全年內科大型交易量累計金額約 43 億，佔全年商用不動產交易的 5.5%，與往年相比，佔比大幅滑落。從售價來看，2014 年西湖段平均價格約在 57~62 萬元，文德段平均售價約在 41~45 萬元，舊宗段平均售價約在 38~47 萬元。

在市場大型交易方面，除了合眾資產管理公司以 13.3 億元購買全球科技廣場外，其他買方清一色為自用型客戶，包括昆盈企業等公司以 9.89 億元購入皇鼎文德科技大樓全棟，研鼎崧圖以 1.39 億元購入松漢大智企業總部部分樓層，聯發科技以 2.64 億元以購入太陽科技廣場，華研音樂以 10 億元購入日月鴻大樓全棟，坤和興等公司以 3.7 億元購入方元科技大樓部分樓層，笙科以 1.17 億元購入長虹瑞光科技大樓部分樓層。

表 4-2-5 2014 年內湖科技園區大型交易一覽表

交易日期	大樓名稱	座落路段	交易面積	交易價格	買方
2014.5	皇鼎文德科技大樓	瑞光路 258 巷	2,404 坪	9.89 億元	昆盈企業、台灣微米
2014.5	松漢大智企業總部	新湖三路	140 坪	1.39 億元	研鼎崧圖
2014.7	全球科技廣場	新湖二路	4,327 坪	13.30 億元	合眾資產管理
2014.8	太陽科技廣場	文湖街	447 坪	2.64 億元	聯發科技
2014.9	日月鴻大樓	民權東路六段 15 巷	2,871 坪	10.00 億元	華研音樂
2014.10	方元科技大樓	瑞光路 513 巷 22 弄	660 坪	3.70 億元	坤和興等公司
2014.10	長虹瑞光科技大樓	瑞光路 316 巷	207 坪	1.17 億元	笙科

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司（以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準）

六、租賃市場

2014 年內湖科技園區平均租金小幅增長至 950 ~ 1,300 元區間，其中西湖段廠辦平均租金為 1,242 元，文德段廠辦平均租金為 1,041 元，舊宗段廠辦平均租金為 918 元。西湖段及舊宗段租金往上，文德段受到舊宗段的競爭效應，文德段的租金表現略微下滑。

表 4-2-6 內湖科技園區廠辦大樓市場概況

年度	期底租金(元/坪)	期底售價(萬元/坪)	期底空置率(約%)
1999	700~900	18~20	-
2000	1,300~1,500	20~25	8%
2002	900~1,200	15~20	20%
2004	950~1,200	18~25	10%
2005	1,050~1,250	20~26	7%
2006	1,050~1,250	22~30	8%
2007	1,050~1,250	20~33	10%
2008	900~1,200	26~36	13%
2009	900~1,200	30~40	19%
2010	900~1,200	35~45	15%
2011	900~1,200	39~50	13%
2012	900~1,250	40~53	10%
2013	900~1,250	43~57	9%
2014	950~1,300	45~60	7%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

玖、2015 年展望

2015 年對經濟成長率的預測仍有 3% 以上，因此在基本面尚稱健康，但也有學者以「新平庸」來形容當前的景氣現況，說明總體環境陷入了低成長、低通膨、低投資、低利率的背景。2015 年可能面臨經濟四大不確定因素，包括油價持續下跌、中國大陸經濟趨緩、美國升息時點不確定以及歐、日復甦力道不



足等變數。

壽險業海外投資在 2014 年也見到成果，國壽先以 3.11 億英鎊（158 億元台幣）買下第一宗倫敦辦公大樓，接下來富邦人壽也以 1.388 億英鎊（約新台幣 70.78 億元）取得倫敦辦公大樓。另外新光人壽董事會也通過，將在 260 億元台幣額度內，投資倫敦、日本東京等地商辦大樓，目前壽險業投資偏好英國及日本，但壽險業對海外不動產投資仍保持謹慎態度，力求確保投資報酬率與風險。

不動產稅賦的議題從資本利得稅，一路燒到持有稅，以台北市的房屋稅在房屋標準單價調高的情況下，部分新完工住宅或商辦的持有稅負將大幅提高，若加計高級住宅的路段率加成，或者是囤房稅的 3.6%，恐怕部分標的持有成本將高得令人吃驚。2015 年下半年總統大選選戰又要開打，房地產政策屆時可能又會成為政策辯論的焦點。

2015 年基本面仍有利於商用不動產，不過政策面則存有諸多變數，預估 2015 年仍以企業自用的需求為主流，在價格出現修正前提下，可能刺激交易量回穩。至於租賃市場方面，依商業處統計顯示，北市公司家數仍持續成長，但同時市場的新增供給量也來到 2004 年以來的新高，可能促使空置率陷入盤整格局。

信義房屋