



第二章 2012年台北市辦公市場

王維宏¹

前言

隨著景氣落底趨勢明確，加上歐債危機暫時緩解，原本預期2012年總體經濟將逐季好轉，但最終全年經濟成長率僅1.26%，表現不如預期，由於歐債危機的惡化及台灣證所稅法案的實施，連帶也使整體資本市場表現疲弱。美國及中國經濟成長動能也同步走緩，美國最終仍祭出QE3，雖然市場解讀其效果將不如前兩次，但對投資人信心仍起激勵作用。台灣景氣信號於2012年則連連亮出藍燈，因此央行仍採用維持利率不變的「適度寬鬆」基調。

至第三季美國、歐盟與中國等三大經濟體採購經理人指數呈現谷底回升趨勢，唯力道不強，反映國際景氣復甦預期審慎保守。第四季市場多空交戰，適逢股市上沖下洗及實價登錄上路，又遇上金管會對壽險業者祭出新的緊箍咒，包括最低報酬率2.875%在內等共八條新規定，使得原本預期第四季有作帳行情的壽險業者紛紛熄火。

2012年住宅市場交易量縮，但商辦大型交易卻逐季增加，第三季大型交易達到569億元，超越第一季的92億元及第二季的348億元，累計一至三季累計破千億，達1,009億元，不過商辦平均價格漲勢已稍減，第四季開始呈現高檔震盪。從買方類型來看，壽險業佔比持續增加，從2010年的25%，隔年上升至39%，到2012年已來到56%，也使得金管會不得不對壽險業祭出新的投資規定，2011年相對活躍的傳產製造業則幾乎消失，佔比僅剩2%，躍升第二名的則是投資公司，佔比來到16%。

¹ 全球資產管理股份有限公司 專案經理

截至第四季為止台北市辦公室平均租金及售價表現平平，售價由第三季的每坪76.8萬元，僅微幅增加至77.1萬元，平均租金則波動至1,953元，租金與售價調整幅度有限，辦公室空置率則結束連續八季收斂表現，反彈向上至8.37%。年底則有自用需求為主的企業搬遷擴點及在地的散戶投資者撐場，也使得租金資本化率維持在2.52%，不致再縮水。

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	1,632	12.41	21,000	4.70
	Q2	1,627	12.60		
	Q3	1,625	12.70		
	Q4	1,636	11.48		
2006	Q1	1,667	9.92	7,200	5.44
	Q2	1,672	9.32		
	Q3	1,676	8.93		
	Q4	1,683	8.63		
2007	Q1	1,696	8.19	0	5.98
	Q2	1,719	7.55		
	Q3	1,717	7.15		
	Q4	1,791	6.69		
2008	Q1	1,809	6.61	14,010	0.73
	Q2	1,871	6.68		
	Q3	1,861	6.66		
	Q4	1,793	7.45		
2009	Q1	1,729	8.29	55,244	-1.87
	Q2	1,722	8.75		
	Q3	1,723	11.14		
	Q4	1,737	10.80		
2010	Q1	1,895	11.40	18,592	10.76
	Q2	1,897	12.28		
	Q3	1,896	13.40		
	Q4	1,919	13.13		
2011	Q1	1,918	12.13	0	4.07
	Q2	1,932	11.34		
	Q3	1,928	10.79		
	Q4	1,921	10.55		
2012	Q1	1,922	9.55	7,740	1.26
	Q2	1,943	8.89		
	Q3	1,949	8.18		
	Q4	1,953	8.37		



壹、新增供給

辦公大樓新增供給的部份，將捷國際商業大樓（捷九）、及新農會大樓（捷三）於2012年第四季完工釋出，合計新增供給約7,740坪，也結束了連續七季沒有新大樓完工的緊縮，其中新增樓地板部分為業主自用，部分樓地板釋出招租，因此對空置率影響有限，而原本預定在2012年底完工的台灣人壽總部大樓及遠雄金融中心（A1）則延至2013年初啟用。遠雄信義金融大樓（A1）扣除自用之外，預計將釋出出租面積約1萬餘坪。台灣人壽總部大樓，則將全數作為企業自用。2013~2014年將進入大規模的辦公大樓完工潮，未來空置率恐怕愈低不易。

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)
2012	農會信義大樓	信義路三段	非主要商圈	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	聯邦育樂共構大樓	松江路、民生東路	松江南京商圈	11,000
2013	宏盛捷四共構大樓	南京東路三段	復興南京商圈	15,000
2013	全聯實業總部大樓	敬業四路、樂群二路	大直商圈	12,000
2014	中國信託總行大樓	三重路、經貿二路	南港經貿園區	80,000
2014	華南金控世貿大樓	松仁路	信義世貿商圈	12,000
2014	國泰人壽A3大樓	忠孝東路五段	信義世貿商圈	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	合作金庫總行大樓	長安東路二段	復興南京商圈	32,000
	總計			216,140

資料來源：全球資產管理股份有限公司整理

貳、需求分析

第一季末政府開放第三波陸資來台投資許可項目，其中陸資來台可投資的製造業項目拉高至97%，可投資的服務業、公共建設也各占51%，開放幅度大幅放寬，加上4月底陸客自由行第二波擴大六個試點城市，陸資來台投資及陸客自由行呈現緩步加溫的狀況，雖然不如香港一般有爆發性的成長，但從趨勢來看，仍屬逐月穩定增長，中國銀行及交通銀行籌備一年後也終於正

式在台掛牌營業。

由於油電雙漲所帶來通貨膨脹預期，加上實價登錄政策在7月份上路，故第二季在政策上路前的空窗期，置產型買氣攀升，實價登錄實施後，初期由於買賣雙方對於實價揭露資訊解讀不一，因此一度造成市場觀望氣氛濃厚。

投資保障協議及貨幣清算MOU於第三季順利簽立，同時政府在10月也宣布「開放常態、管制例外」的外來資金投資原則，將全面檢討面板、半導體等7大關鍵性產業是否對陸資開放，並考慮拿掉陸資持股須低於50%的限制等，在不影響國家安全與利益情況下「儘量開放」，以改善目前陸資來台投資速度不如預期的情況，2012年最終全年申請來台投資的陸資企業家數共138件。

除了備受期待的陸資企業外，近期台日企業合作也蔚為風潮，日本企業來台投資意願近年明顯增加，據投審會資料統計，2012年日商申請來台投資件數高達619件，連續三年大幅成長，可見未來日本技術結合台灣優勢的商業模式將大行其道，日商在台灣活動也變得比過去更活躍。

由於全球景氣復甦腳步不如年初的預期，加上歐債危機及釣魚台事件造成亞洲區域經濟情勢動盪，政府又推出『台商回台投資方案』六大策略，爭取符合條件的台商返台投資，目標兩年內吸引兩千億台商資金回流，以改善台灣經濟成長動能趨緩的現況。

2012年12月底設址於台北市的公司行號達21萬5,230家，較2011年12月底的21萬3,581家增加1,649家，全年呈現遞增趨勢，並創近4年來新高。在新設立家數中，多集中在「批發及零售業」、「專業、科學及技術服務業」及「製造業」，其中又以「批發及零售業」3,746家最多，佔25.7%。另今年申請解散及歇業的公司行號計8,846家，較去年下降3.6%，而經登記機關廢止登記家數計3,261家，亦較去年下降13.3%，整體而言台北市公司行號家數大抵呈穩定上揚走勢。

參、空置率

2012年隨著歐債危機的風險降低，年初租賃市場表現回穩，淨去化量高達近萬坪，因此平均空置率亦降至9.55%，為金融海嘯後首度低於10%，多數商圈都呈現空置率下降的格局，另外大樓持有者的企業自用亦去化了部分空置樓地板，第二季時平均空置率下降至8.89%，第三季末為8.18%，為近



期最低的空置水平，至年底時空置率反彈向上，回升到8.37%。

從不同等級大樓來看，年初時A級以上辦公室空置率收斂情況較佳，但至第二季開始B級辦公的空置率表現優於A級辦公，其中主要受惠於多元的使用需求，譬如旅館、醫療保健事業等業者進駐B級辦公大樓，去化部分樓地板面積。至2012年底，B級辦公空置率已下降至5.94%。A+級辦公空置率由於跨國企業有人力緊縮及裁減辦公室等狀況，空置率則從11.79%回升至12.49%。A級辦公空置率則因新大樓的完工，釋出新增供給面積上升至7.45%。

從商圈表現來看，2012年仍由復興南京圈蟬聯平均空置率最低的商圈（6.06%），次低者為松江南京商圈（6.59%）。空置率較高的為信義世貿商圈（10.86%）及敦北民生商圈（9.37%），但兩者空置率也接近了10%左右的門檻，表現優於去年同期，2012年多數辦公商圈都呈現空置率下降格局，但至第四季起，多數辦公商圈空置率已結束收斂，其中站前西門商圈因新光銀行總部由新光摩天大樓搬遷至信義計畫區，使得全年空置率向上來到7.49%，松江南京也因為新完工大樓釋出，使得空置率上升至6.59%。

肆、買賣市場

2012年辦公大樓交易維持熱絡，成交案例有臺銀人壽以7.5億元購買了敦化南路知名的葉財記世貿大樓分樓層作為投資收租之用，國泰人壽以72.56億元購入三商美邦宏遠大樓，又以91.39億元透過法拍取得太子敦南大樓，中信金則以旗下的銀行及人壽名義以54.27億元共同買下台中七期的全棟預售辦公大樓，遠雄建設以20.09億元買下富士全錄大樓，上海商銀以22.8億元買下沈家企業大樓部分樓層，原本上海商銀持有該大樓的其他樓層，交易後可望整合全棟產權。

從資本價值來看，2012年北市辦公價格從年初的每坪74.7萬元至年末來到77.1萬元，各商圈售價普遍上揚，但自第三季起上漲幅度已經走緩。其中信義世貿商圈及站前西門商圈的上漲幅度較明顯，其中站前西門商圈因基期較低，2012年呈現補漲行情。信義世貿商圈平均售價超越敦南商圈，來到每坪94.6萬元，成為價格最高的商圈。由於金管會於2012年兩度調高保險業的最低報酬率至2.875%，因此使得年末毛租金資本化率維持在2.52%，整體而言，台北市各辦公商圈的資本化率已普遍跌破3%的水準。

若以全年來看，2012年投資市場大型交易量合計約1,198億元，比2011年的1,558億元，整體量縮約23%，但仍有千億元以上的交易水準，以近年平均千億元水準來看，交易熱度仍有水準之上。

表4-2-3 2012年純辦市場大型交易摘要

交易日期	大樓名稱	座落路段	交易面積	交易價格	買方
2012.2	新店民權路商辦	民權路	772 坪	2.18億元	N/A
2012.3	葉財記世貿大樓	敦化南路二段	1,243 坪	7.50億元	臺銀人壽
2012.3	永裕大廈	博愛路	484 坪	2.23億元	新華開發
2012.4	渣打銀行建國大樓	建國北路一段	1,126 坪	5.30億元	沛謙公司
2012.4	安泰銀行大安大樓	和平東路一段	1,337 坪	10.10億元	友傳科技、 德恩富科技
2012.5	首都銀行大樓	忠孝東路四段	208 坪	1.89億元	志哲投資
2012.5	壽德大樓	許昌街	695 坪	4.42億元	台灣人壽
2012.6	大陸大樓	忠孝東路四段	429 坪	3.60億元	元大寶來證券
2012.6	安泰登峰大樓	中正東路二段	1,731 坪	3.22億元	金龍汽車製造等
2012.6	國泰世華銀行大樓	台中港路一段	6,211 坪	5.52億元	品宥投資
2012.8	蘇黎世保險大樓	敦化北路	2,966 坪	35.21億元	全球人壽
2012.8	三商美邦宏遠大樓	信義路四段	6,055 坪	72.56億元	國泰人壽
2012.8	威京大樓	東興路	598 坪	3.20億元	中石化
2012.9	中信新建商辦大樓	惠中路一段	11,682 坪	54.27億元	中國信託銀行、 中信人壽
2012.9	華爾街之心大樓	南京東路三段	247 坪	1.89億元	宏泰人壽
2012.9	三商美邦人壽大樓	建國北路二段	4,729 坪	30.50億元	台灣人壽
2012.9	太子敦南大樓	敦化南路二段	7,364 坪	91.39億元	國泰人壽
2012.10	一銀竹北新建大樓	新竹縣竹北市	823 坪	3.31億元	第一銀行
2012.11	時代廣場CBD大樓	朝富路	530 坪	1.95億元	岱宇國際
2012.11	沈家企業大樓	民生東路二段	2,619 坪	22.80億元	上海商銀
2012.12	台灣富士全錄大樓	敦化北路	2,311 坪	20.09億元	遠雄建設
2012.12	醒吾大樓	杭州南路一段	338 坪	2.06億元	N/A



從產品類別來看，辦公及廠辦大樓仍是去年交易主流，其中辦公大樓交易量約383億元（佔32%）居冠，廠辦大樓交易量約350億元居次（佔29%），排名第三為零售商場的207億元（佔17%），工業廠房交易量177億元排名第四（佔15%），飯店旅館交易量81億元居末（佔7%）。

另外從買方的類型來看，壽險業雖然受到金八條的衝擊，但全年出手達675億元（佔56%）依舊是最大的買方，且大幅領先居次的投資公司（194億元），不過2013年壽險業恐怕不再一支獨秀，建商及外資買家可能趁勢突起。

伍、租賃市場

2012年第一季物價尚屬溫和，但第二季起，油品取消減半緩漲、電價調漲，以及反映前一年累積原物料上漲壓力，使得商品、服務、家外食物、油料及燃氣上漲，使2012年消費者物價全年物價變動上漲1.93%，物價上漲幅度高於前幾年。辦公室租金方面，由年初平均租金1,922元，到年末時已上漲至1,953元，租金調漲幅度高於2011年。若從大樓等級來看，A+級大樓平均租金2,815元，A級大樓1,771元，B級大樓1,432元，整體而言，隨著空置率的下降，以及新釋出辦公的訂價較高，帶動北市平均租金水準緩步墊高。

從各商圈分析，平均租金最高的仍是信義世貿商圈，平均租金為2,644

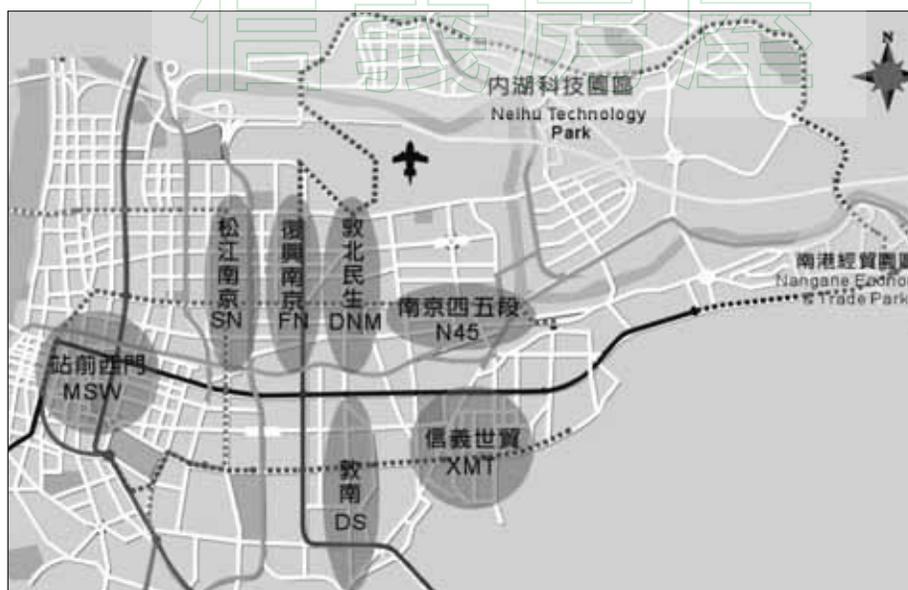


圖4-2-1 台北市主要辦公商圈示意圖

元，其次為敦南商圈，平均租金為1,997元、排名第三為敦北民生商圈，平均租金為1,808元，排名沒有變化。從各商圈租金消長來看，2012年松江南京商圈及信義世貿商圈的租金漲幅較大，前述二者主要由於新釋出辦公大樓新訂租金較高之故，帶動租金上調。漲幅居次的則為站前西門商圈及敦北民生商圈，後兩者漲幅主要由於租金基期較低或跌深反彈所致。

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	6.59	1,574	72.8	2.58	21.2
信義世貿XMT	10.86	2,644	94.6	2.26	31.7
南京四五N45	9.20	1,476	66.3	2.51	13.6
站前西門MSW	7.49	1,716	65.4	2.91	10.1
復興南京FN	6.06	1,610	71.7	2.59	17.7
敦北民生DNM	9.37	1,808	73.7	2.64	23.4
敦南DS	6.82	1,997	89.3	2.36	22.4
台北市OVERALL	8.37	1,953	77.1	2.52	140.1

資料來源：全球資產管理股份有限公司調查統計

陸、內湖科技園區

一、市場概況

內湖科技園區近年來受到廠商及國內外投資者的青睞，且在科技廠商紛紛進駐所形成的聚集效果下，加速了本區的開發與發展，尤其捷運內湖線在2009年通車營運也改善了過去內科的交通瓶頸。此外內科廠辦大樓挾建築設備新穎、單層面積大、租金較低等優勢，也成功吸引許多市中心區之企業進駐，加上產權單純完整，成為壽險及外商投資的焦點，近年包含台商及陸資在內，也看好內科的產業群聚效應，積極進入卡位，過去較少投資內科的壽險公司如富邦人壽及南山人壽在2012年都積極在內科佈局買進。

2012年市場平均租金仍維持在900~1,250元間小幅波動，平均空置率則收斂到10%，平均成交價格約在40~53萬元之譜。整體而言，內科買賣交易強於租賃交易，也使得內科資本化率下滑了15個基點。



二、新增供給

2012年新增供給較往年少，計有西湖段的萬國中心大樓，文德段的翔達基企業總部，舊宗段的遠雄瑞士經貿中心、宇定新湖大樓、華新民權大樓、松漢大智大樓等，合計新增供給約2.3萬坪，新增供給多為出租或出售釋出，內湖科技園區整體庫存量預估增加至85萬坪。

三、需求分析

由於科技業產業變動快，加上部分企業獲利下滑影響，對於辦公空間需求力道不如以往，2012年市內科廠辦售價上漲幅度高於市中心區純辦，加上租金成長不明顯，使得內科的毛租金資本化率由去年的3%下滑至2.86%，與市中心區的2.52%，差距已縮小至0.3%。

四、空置率

內湖科技園區2012年平均空置率從前一年的13%再度向下收斂至10%，其中西湖段的空置率下降至6%的健康水準，甚至優於多數市區辦公商圈，空置率收斂主要原因是可開發建地稀少，釋出供給量也較少。文德及舊宗段空置率也同樣下修至17%及18%，空置率表現低於2011年動輒20%以上的水準。

五、買賣市場

2012年全年內科大型交易量累計金額約268億，佔全年商用不動產交易的22%。從售價來看，2012年西湖段平均價格約在48~55萬元，文德段平均售價約在38~42萬元，舊宗段平均售價約在34~42萬元。

在市場大型交易方面，復興航空及中興保全共同買下內科舊宗段的睿豐綠能總部全棟廠辦大樓，作為企業辦公使用，英利生公司以3.75億元購入西湖段的長虹NASDAQ大樓的部分樓層，富邦人壽以70.9億元向長虹建設買下洲子街興建中的新凱旋科技大樓，馬來西亞商基匯資本也以35億元買進了東京企業總部大樓全棟，位於五期的華固V-PARK企業園區，最後被國內投資人寶豐隆興業以總價90.96億元買下，南山人壽先以13.39億元買下安泰銀內

湖大樓，之後又以37億元買下飛天科技大樓全棟。

表4-2-5 2012年內湖科技園區（含舊宗段、五期）大型交易一覽

交易日期	大樓名稱	座落路段	交易面積	交易價格	買方
2012.3	睿峰綠能總部	堤頂大道一段	1,991 坪	11.90億元	復興航空、中興保全
2012.4	長虹NASDAQ大樓	瑞光路	697 坪	3.75億元	英利生公司
2012.6	台灣固網瑞光大樓	瑞光路	551 坪	3.18億元	台灣固網
2012.6	長虹新凱旋科技大樓	洲子街	10,734 坪	70.90億元	富邦人壽
2012.8	東京科技總部大樓	堤頂大道二段	5,112 坪	35.00億元	基資本
2012.9	華固V-PARK企業園區	石潭路	20,905 坪	90.96億元	寶豐隆興業
2012.10	安泰銀內湖大樓	內湖路一段	2,119 坪	13.39億元	南山人壽
2012.11	飛天科技大樓	堤頂大道一段	6,961 坪	37.00億元	南山人壽
2012.12	東京科技總部大樓	堤頂大道二段	445 坪	2.43億元	安鈦克

資料整理：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

2012年內湖科技園區平均租金仍維持在900~1,250元區間，西湖段租金微幅上漲，但文德段及舊宗段由於空置率偏高，租金反而小幅調降。西湖段

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%

資料來源：全球資產管理股份有限公司



廠辦平均租金為1,224元，文德段廠辦平均租金為1,041元，舊宗段廠辦平均租金為895元。

柒、2013年展望

繼美國端出QE3的寬縮貨幣政策後，亞洲的日本也起而效法，希望透過日圓貶值來刺激出口，脫離長期通縮的困境，但也讓台灣在內的亞洲各國掀起一場貨幣競貶的戰爭，因此短期內各國央行利率政策仍將走低，但部分房地產投資過熱的區塊，已引起銀行關注，並採取部分選擇性信用管制措施來降低泡沫風險。

2013年台灣整體景氣預測普遍為中性樂觀，經濟成長率可望回到3~4%的水平，但回升的速度，恐怕不如金融海嘯當時的V型反轉，而是以溫和復甦的方式成長，同時鄰近的中、日、韓三國恰好都更換領導人，也讓2013年區域政治情勢再添幾分變數。

自不動產實價登錄價格上路後，已成功減少部分投資人的觀望態度，自2013年開春以來，房市熱度一改2012下半年的溫吞，不論是住宅或是商辦交易轉速加快，預售屋也開始動了起來，原本預期在金管會的要求下，壽險業不再搶標商辦大樓，預估商辦價格可能修正，資本化率也可望從2.5%向上回升，但由於市場回溫太快，價格反而不跌反漲。

至於租賃市場方面，跨國企業擴張需求放緩，加上新完工的辦公樓地板面積將逐年增加，預估整體辦公空置率將從去年的8.37%，回升至接近雙位數的水準，不過今年政府部門也同步端出自由經濟示範區等政策，欲吸引陸資及台商來台投資，加上近期日商來台投資蔚為風氣，可望帶動新一波的新增租賃需求。

展望2013年，歐債生新一波危機，亞洲又傳出北韓欲動武的負面消息，使得2013年市場仍充滿不確定性，六月份奢侈稅即將屆滿兩周年，加上政府表示奢侈稅將暫不退場，預估下半年賣壓將放大，在經濟基本面未大幅改變的情況下，開春以來的房市小陽春能持續多久，頗耐人尋味。