

第二章 台北市辦公市場分析

林建勛¹、洪映筑²

壹、前言

商用不動產市場從2018年開始，成交量明顯回溫，突破千億大關，熱度持續帶動至2020年，連續3年交易金額維持在1,000億以上。回顧2020年商用不動產市場，儘管歷經年初疫情、中美貿易戰、到年底央行祭出信用管制政策打炒房，商用不動產交易上半年雖在低檔，但在第三季揮別愁雲慘霧，全年商用不動產交易合計1,309億元，不僅超越2019年1,116億元，更是2012年以來的新高，疫情衝擊反而促成資回流契機，台商及企業加碼投資的硬需求支撐下，帶動整體大型案件交易，各類產品紛紛創下單件總額為歷年新高之交易；而市場強烈的需求也帶動建商、壽險業在土地市場積極購地開發。

2020年商辦市場整體交易買方加碼買下精華地段的辦公提高，但由於台北市中心辦公室市場可投資物件稀少，使得成交量較2019年低，導致有整棟需求的企業往內湖及南港移動，像是萬海買下2棟內湖舊宗廠辦。整體台北市辦公室平均售價為85.8萬元，毛租金資本化率維持在2.53%，其中A辦受到指標性辦公大樓成交，使得價格明顯上升，包含統一國際大樓、台北時代廣場、揚昇金融大樓、台開金融大樓、太平洋商業大樓等商圈指標性純辦皆有交易傳出。

租賃部分，2020年企業對台北市辦公室需求殷切，供給卻相對不足，核心商圈辦公大樓幾乎已趨近於滿租，空置率持續下降至2.51%，使得租金持續成長，平均租金上漲至每坪2,344元，租金行情創下歷年新高。不少中型企業考量企業內部辦公空間整合，藉由原租約到期時，選擇條件更好的辦公大

¹ 信義全球資產管理股份有限公司顧問發展部經理

² 信義全球資產管理股份有限公司顧問發展部研究員

樓，像Panasonic租下希望廣場整棟4,000多坪的預租案、渣打銀行租下富邦遼寧大樓4,000多坪的預租案，顯現出市場需求強度，在台北市新辦公供不應求的狀況下，租客紛紛提前轉往預租市場。

政策方面，為加速老屋重建，政府釋出兩大利多，首先在危老方面，日前已公告小基地容積獎勵辦法，針對面積200平方公尺（約60.5坪）以下，客觀條件已無法整合更大面積的小規模基地，提供額外2%容積獎勵，增加重建誘因。另外在都更條例方面，內政部也計畫修法，針對實施容積管制前，六層樓以上的高風險建築物，可以原建築容積1.2倍計算容積；若有危害公共安全之虞的建物，則至高可以原容積1.3倍計算。修法過後，中高樓層危險建築可望受惠。這讓都更危老重建議題成為近年熱門投資話題，建商、壽險開始轉向老舊大樓的土地整合與重建，看準改建後可創造更高的價值。都更危老重建後的誘因，導致台北市老舊商辦開始有了重建規劃，這也使新的頂級商辦搶手，招租反應熱烈。隨著台灣疫情趨緩、新供給不足、需求持續回溫下，預估2021年新商辦預售、預招租市場持續熱絡。

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擰節措施，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、市場漸冷量縮，價格修正落底 (2013年~2017年)

政府受到高房價的輿論壓力之下，拋出多項打房政策，至2011年6月實施奢侈稅、2012年8月實施實價登錄後，2014年政府拋出房地合一實價課稅的草案，使得金融海嘯後的房市多頭，在2014年出現明顯的交易量縮，2014年至2015年維持價平量縮的格局，移轉棟數持續下行，直至房地合一稅定案於2016年上路，才勉強擠出2015年底的一波成交量。2017年許多指標都已出現交易量落底反彈的訊號，價格則擺脫2014~2015年的快速修正期，呈現高檔修正後的盤整格局。

五、中美貿易戰+新冠肺炎疫情，帶動市場買氣(2018~迄今)

2017年的中美貿易戰震撼全球經濟，擾亂科技及傳產業布局，再加上2020新冠肺炎疫情，許多科技製造業高度依賴中國生產，面臨原物料無法出貨、產業線停擺，為了分散市場風險，把高端製造業遷回台灣，使得2018年到2020年商用不動產每年都有驚人的成長，2020年整體上市櫃法人商用不動產交易總金額較2019年成長近30%，台商持續回台也激發出建設業積極買工業地蓋廠辦，而壽險業也因海外疫情嚴峻積極投資台灣，也出現區域與產品加碼意味濃烈，投資產品也由純收益型產品開始轉向可自行開發的土地、地上權以及具有都更危老改建效益的開發型產品，兼具收益與未來增值效益。

而都更危老重建議題持續發燒，建商、壽險開始轉向老舊大樓的土地整合與重建，看準改建後可創造更高的價值，像是2020年旅館交易金額最大的一筆是，位於敦化北路上的王朝酒店由富邦人壽以268億元買下，就是看準都更效益，推測可與微風南京百貨一起都更，若未來規劃複合式商業大樓，將有機會拉高此區域辦公租金行情（如圖4-2-1、圖4-2-2與表4-2-1）。

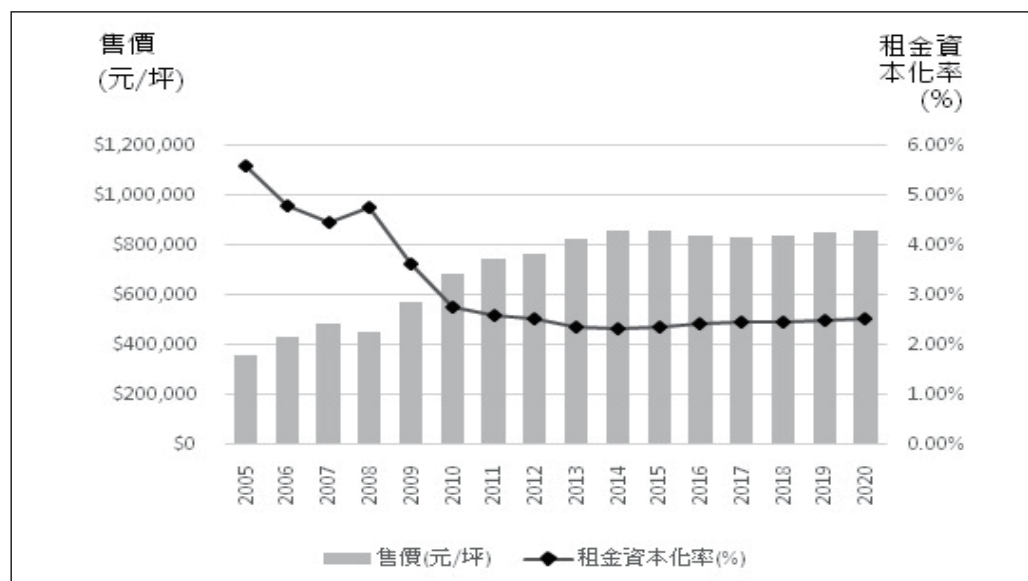


圖4-2-1 台北市辦公買賣行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

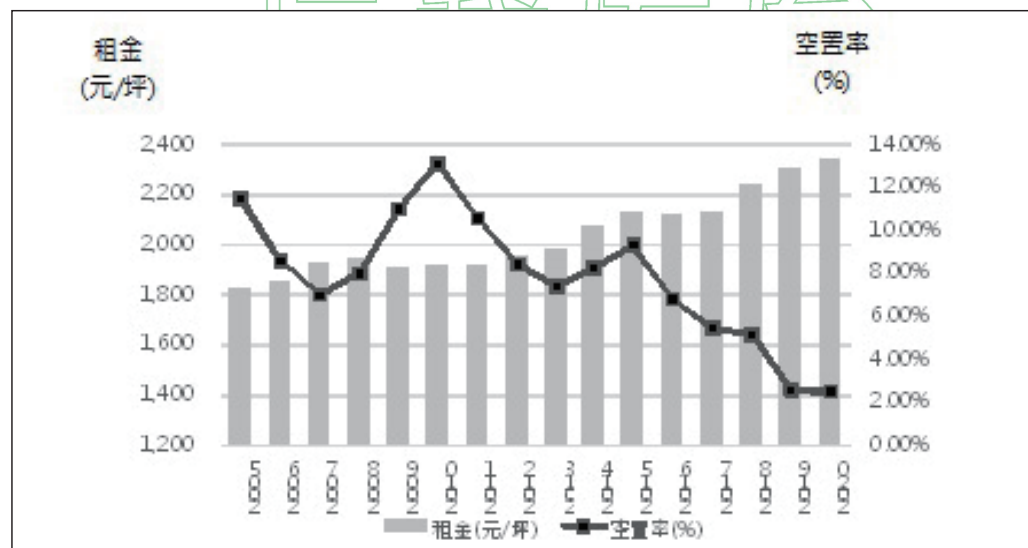


圖4-2-2 台北市辦公租賃行情走勢圖

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	4.70
	Q2	1,837	12.60		
	Q3	1,841	12.70		
	Q4	1,851	11.48		
2006	Q1	1,871	9.92	7,200	5.44
	Q2	1,897	9.32		
	Q3	1,891	8.93		
	Q4	1,957	8.63		
2007	Q1	1,981	8.19	0	5.98
	Q2	2,041	7.55		
	Q3	2,018	7.15		
	Q4	1,966	6.69		
2008	Q1	1,895	6.61	14,010	0.73
	Q2	1,889	6.68		
	Q3	1,877	6.66		
	Q4	1,885	7.45		
2009	Q1	1,831	8.29	55,244	-1.87
	Q2	1,837	8.75		
	Q3	1,841	11.14		
	Q4	1,851	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		

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 (%)
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		
2013	Q1	1,975	9.13	18,498	2.11
	Q2	1,976	8.66		
	Q3	1,977	8.42		
	Q4	1,978	7.43		
2014	Q1	1,983	6.40	42,375	3.70
	Q2	2,010	6.21		
	Q3	2,046	7.81		
	Q4	2,073	8.26		
2015	Q1	2,081	8.11	26,500	0.75
	Q2	2,084	7.57		
	Q3	2,122	9.61		
	Q4	2,126	9.32		
2016	Q1	2,119	9.00 7.679	0	1.5
	Q2	2,121	8.10		
	Q3	2,115	7.67		
	Q4	2,118	6.80		
2017	Q1	2,125	6.23	29,600	2.84
	Q2	2,124	6.08		
	Q3	2,123	6.35		
	Q4	2,127	5.50		

信義房屋

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 (%)
2018	Q1	2,167	6.65	54,800	2.63
	Q2	2,185	5.70		
	Q3	2,216	5.30		
	Q4	2,242	5.18		
2019	Q1	2,261	4.16	0	2.71
	Q2	2,267	3.62		
	Q3	2,280	3.19		
	Q4	2,302	2.61		
2020	Q1	2,322	2.37	6,000	3.11
	Q2	2,333	2.39		
	Q3	2,343	2.32		
	Q4	2,344	2.52		

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

依據內政部統計處資料顯示（如表4-2-2），2020年台北市辦公室建照核發面積達17萬坪，與2019年相比成長16%。辦公大樓新增供給的部份，將有5棟辦公大樓預計於2021年完工，包含分別位於敦北民生商圈的「華固敦品」、信義世貿商圈的「遠雄大巨蛋」、復興南京商圈的「富邦長春地上權」。

「遠雄大巨蛋」位於忠孝東路四段上光復南路、忠孝東路與市民大道之間，由台北市政府以BOT模式交由遠雄集團旗下的遠雄巨蛋公司興建與營運，規劃商場、影城、飯店、辦公大樓、旅館等複合式大樓，總樓地板面積合計約10萬坪。「華固敦品」位於敦化北路上，為地上23層、地下6層的住辦大樓，2樓~5樓規劃一般事務所，未來辦公預估可釋出面積為1,500坪。

「富邦長春地上權」為富邦人壽在2014年取得的地上權案，為地上20層、地下6層的辦公大樓，未來辦公預估可出租面積為10,000坪。

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) (坪)
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	6,400
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	26,500
2015	潤泰松山車站BOT	市民大道六段	非核心商圈	23,000
2015	潤泰南港車站BOT	市民大道八段	非核心商圈	15,890
2017	合作金庫總行大樓	長安東路二段	復興南京商圈	32,000
2018	南山廣場	松仁路	信義世貿商圈	32,177
2018	國泰民生建國	民生東路、建國北路	敦北民生商圈	10,720
2018	新壽南軟園區大樓	經貿二路、三重路口	南港經貿園區	2,215
2018	皇翔中山站共構大樓	南京西路	中山北路商圈	6,000
2018	聯合報企業總部	忠孝東路四段	非核心商圈	12,500
2020	國票金融大樓	樂群三路	非核心商圈	11,000
2020	元大人壽總部	南京東路二段	松江南京商圈	8,000
2021	玉山銀行敦北總部	敦化北路	敦北民生商圈	8,878
2021	中國人壽總部大樓	敦化北路	敦北民生商圈	25,000
2021	遠雄大巨蛋	忠孝東路四段	信義世貿商圈	100,000
2021	華固敦品	敦化北路	敦北民生商圈	1,500
2021	富邦長春地上權	南京東路三段	復興南京商圈	10,000

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

總體經濟方面，2020年新冠疫情延燒席捲全球，世界各國紛紛採取封城或邊境管制，不僅重挫各國經濟成長，衝擊全球貿易，全球至今仍然陷在最嚴重的經濟衰退中。然而，我國政府與全民齊心抗疫，不只疫情控制成功，並且經濟持續活絡，逆勢成長，成為舉世矚目的焦點，堪稱大疫狂流中的璀璨明珠，2020年經濟成長率達3.11%。

面臨疫情嚴厲的考驗，這也使得投資人心態轉向保守，讓商用不動產在2020年年初增加了一些不確定性，但在世貿三館地上權案標脫，壽險業炒熱氣氛下，為商用不動產注入了強心針，再加上台灣防疫措施讓全世界刮目相看，而台灣具有民主自由體制的優勢及資訊透明，讓國際企業看準台灣加碼投資，從中美貿易戰到此次疫情，台商開始「分散製造」及「分散市場」，回流力道更加積極，產業供應鏈轉變是2020年最大挑戰，許多企業也開啟資產購置或活化計畫，企業加碼投資辦公、廠辦、工業地產、旅館等各類不動產，皆帶動整體大型案件增加。產業的實質需求讓建商及壽險嗅到商機，紛紛提高開發商辦及廠辦比例。2020年商用不動產市場成長，並非來自短期成交量激增、或全面性單價飆漲，主要是來自中大型企業的實質需求，且需求規模通常較大，高總價交易也跟著增多；因此建商、壽險公司也看準市場的剛性需求，積極佈局與競爭大型標的，破各類產品單筆交易總額新高之記錄頻傳，包含：南山人壽取得世貿三館案，創下地上權類單筆交易總額新高、富邦人壽取得王朝酒店，創下旅館類單筆交易總額新高、富邦人壽取得大南港土地案，創下土地類單筆交易總額新高。

伍、空置率

全球疫情肆虐，企業經營佈局皆更趨謹慎，而國內在內外資企業的資金技術回流、加上低利率環境加持，體質佳的企業趁此彎道加速，各商圈指標A級辦公仍是市場關注焦點。台北市辦公整體來說，在不少舊大樓選擇都更危老創造更高價值的同時，因都更讓釋出空間減少，供給更為吃緊，空置率持續下滑至2.52%。

從不同等級大樓來看，由於空置率持續保持在低檔盤旋，支撐各等級辦公租金呈顯穩定上漲，其中頂級A+辦公及A級辦公仍為市場主要需求，A+級辦

公室空置率下降最為明顯，從第一季的2.14%大幅下降至1.74%，與2019年相比下降0.69%，信義世貿商圈持續受到跨國企業的喜愛，多數大樓呈現滿租的狀況；而A級辦公因有位於南京西路的「皇翔中山大樓」新增供給釋出，空置率小幅從2019年的2.53%上升至3.19%，而B級辦公大樓則是受到大樓老舊的問題，空置率持續維持在2.76%。

從商圈表現來看，除了敦北民生商圈及敦南商圈在2%以上，分別來到5.02%、2.31%，主要是因為區域內商辦平均屋齡多超過30年，近年不少大型企業與外商對辦公空間需求規格升級而搬遷，導致空置率稍偏高；其餘商圈都在2%以下。其中信義世貿商圈表現依舊亮眼，空置率不僅從2019年的2.10%下降至1.74%，已在2%以下的水準，更創下有統計以來的新低點，甚至連國際貿易大樓頂樓的世貿聯誼社33樓婚宴會館也改作商辦使用，顯示出信義區頂級商辦是一室難求。另外值得注意的是，以今年台北市危老都更踴躍區域，中山區的松江南京商圈為例，平均空置率近一年來都保持在2%以下，從2019年的1.87%已下降至1.04%。

陸、買賣市場

延續2018年及2019年的熱度，2020年商用不動產儘管歷經年初疫情、中美貿易戰、到年底央行祭出信用管制政策打炒房，商用不動產交易上半年雖在低檔，但在第三季揮別愁雲慘霧，疫情衝擊反而促成資金回流契機，工業地產（797億元）、純辦交易（154億元）、廠辦（120億元）、旅館（268億元）等不動產類型的交易占比較高。而2020年台北市純辦交易最大筆的是，台灣人壽以36.89億元向興富發建設買下台北時代廣場8樓~10樓。同時地上權也相當的吸睛，世貿三館70年地上權案南山人壽以312.76億元得標，換算每坪權利金單價644萬元，容積單價115萬元；另外國泰營區地上權案全球人壽以97.8億元得標，溢價率將近六成，每坪單價約328萬元，印證了壽險業對精華地段的地上權案的渴望。

在買氣明顯升溫的情況下，台北市辦公平均售價（如表4-2-3）來到每坪85.8萬元，整體租金資本化率落在2.53%。漲幅表現較佳的是信義世貿商圈，平均售價從100.8萬元上漲至102.6萬元，出現難得的辦公室釋出，營展開發以12.41億元買下統一國際大樓16樓，拆算每坪價格高達178.9萬元，另一筆出現在9月，盈福開發以6.15億元買下統一國際大樓29樓，扣除車位每坪成交

價來到181.1萬元，創下該棟大樓最高紀錄。

從辦公等級來看（如圖4-2-3），表現最亮眼的A+級辦公上升幅度最為明顯，從每坪135萬元上漲至139.5萬元，成長3.3%。而A級辦公平均售價也出現微幅上漲，主要來自各商圈部份指標辦公大樓成交，例如皇翔中山大樓出現一筆交易，拆算每坪單價近115萬元，以及宏璟建設買下揚昇金融大樓部分樓層，拆算每坪單價約118萬元。值得注意的是，站前西門商圈在西區門戶計畫兩大開發案C1D1以及E1E2未來性帶動下，平均售價上漲至每坪73.2萬元。

表4-2-3 2020年純辦大樓交易一覽

日期	大樓名稱	座落位置	交易面積	交易價格	買方
2020.02	國票金控大樓	台北市中山區	726.30 坪	7.30 億元	瑞昱
2020.05	太平洋商業大樓	台北市大安區	535.92 坪	5.38 億元	萬海航運
2020.08	統一國際大樓	台北市信義區	828.22 坪	12.41 億元	營展開發
2020.09	統一國際大樓	台北市信義區	335.62 坪	6.15 億元	盈福開發
2020.10	台開金融大樓	台北市中正區	1111 坪	5.59 億元	自然人
2020.11	揚昇金融大樓	台北市松山區	450.55 坪	5.36 億元	宏璟
2020.12	台北時代廣場	台北市中山區	626.50 坪	7.84 億元	台銀人壽
2020.12	東京日經科技企業總部	台北市內湖區	695.29 坪	3.04 億元	第一金人壽保險
2020.12	德和大廈	台北市松山區	240.54 坪	2.47 億元	匯僑設計
2020.12	台北時代廣場	台北市中山區	3808.89 坪	36.89 億元	台灣人壽

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司



圖4-2-3 台北市主要辦公商圈示意圖

柒、租賃市場

台北辦公租賃市場（如表4-2-5）受疫情影響有限，平均空置率持續維持在低檔，帶動租金上漲至每坪2,344元，整體租金成長1.8%，更創下有統計以來的新高。外商及新創產業的需求再加上原有地主為了加速資產活化，把老舊商辦進行改建，像東元集團在松江南京的大樓、國泰集團的敦南金融大樓、國泰集團的寰宇大樓等將進行改建，短時間造成辦公釋出短缺，這也是造成租金持續上漲的主因。觀察近10年台北市A+級辦公租金漲幅累積高達18%，2011年當時每坪月租約2,753元，到2020年A+級辦公平均租金3,262元，若無大面積的新增供給釋出，預計台北市辦公租金將持續成長。

從辦公等級來看，A+級辦公平均租金3,262元，成長2%、A級辦公1,997元，成長1.5%、B級辦公1,573元，成長0.8%，值得注意的是，頂級辦公A+辦公持續受到大型企業喜愛，租金行情已超越B級辦公的2倍之多，而以最多頂級A+辦公的信義世貿商圈來說，指標性大樓「國際貿易大樓」今年出現多筆交易，平均租金超過3,300元，未來還有富邦A25、信義行政中心地上權案以及世貿三館地上權案等，都將成為信義計畫區內高價的辦公大樓指標，勢必再帶動A+辦公的行情上漲。

從各商圈來看，租金走勢小幅成長1%以上的區域有，松江南京、信義世貿、南京四五段、復興南京，分別成長達2.7%、2.7%、1.3%、1.7%，租金每坪分別在1,970元、3,293元、1,655元、1,959元。值得注意的是敦南及敦北民生商圈，區內舊商辦都更熱潮，擬興建或都更的商辦大樓有9棟，未來7年內敦化南北路沿線辦公商圈將陸續共有至少9萬坪辦公面積釋出，可帶來地標型頂級A辦新供給，預期將帶動購買與承租需求，除了將可吸引鄰近的復興南京、甚至信義世貿商圈的企業進駐，形成活絡的商圈移轉。

表4-2-4 台北市各辦公商圈售價及資本化率變化

買賣市場	平均售價（萬元/坪）		年化毛租金資本化率（%）	
	2020年	2019年	2020年	2019年
松江南京SN	82.8	82.5	2.52%	2.44%
信義世貿XMT	102.6	100.8	2.52%	2.45%
南京四五段N45	73.4	73.1	2.56%	2.52%
站前西門MSW	73.2	73.0	2.80%	2.78%
復興南京FN	82.1	81.3	2.55%	2.51%
敦北民生DNM	80.0	79.6	2.60%	2.62%
敦南DS	93.2	94.9	2.40%	2.37%
台北市Overall	85.8	85.4	2.53%	2.50%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

表4-2-5 台北市各辦公商圈平均租金及空置率變化

租賃市場	平均租金（元/坪）		平均空置率（%）	
	2020年	2019年	2020年	2019年
松江南京SN	1,970	1,917	1.04%	1.87%
信義世貿XMT	3,293	3,204	1.74%	2.10%
南京四五段N45	1,655	1,632	0.34%	0.25%
站前西門MSW	1,835	1,823	1.13%	0.97%
復興南京FN	1,959	1,927	1.99%	1.28%
敦北民生DNM	1,934	1,945	5.02%	4.72%
敦南DS	2,103	2,092	2.31%	5.58%
台北市Overall	2,344	2,302	2.52%	2.61%

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

商用不動產雖被疫情打亂了投資的步調，但也有部分企業因此危機入市，積極進場投資，近期上市櫃公司因合併及擴充需求，積極尋找大面積辦公當企業總部，台北市數百坪及千坪面積的產品難尋，許多企業轉往內湖找整棟廠辦，從2018年開始內湖出現整棟交易，形成了企業總部熱區，在整體發展逐漸成熟的情況下，租金及售價呈現小幅成長的趨勢。在市中心需求外溢效果下，內科表現相當優秀，2020年內科平均租金1,199元，成長1.3%，平均售價在52.9萬每坪，成長1%。除了廠辦需求很熱外，大型企業也看準內湖需求前來搶地，像是宏盛、國泰建設、國揚實業、聰泰科技等。

二、新增供給

統計內科土地開發率，西湖段及文德段土地開發率分別是92%及94%，趨近於飽和，舊宗段從2000年以後大型量販業者、建商及企業總部進駐，土地開發率近10年開發率增加35%，目前開發率已達84%。除萬海集團此次購入長虹新世代A/B棟外，如久林醫療、九和汽車、中華置地（賓士汽車）、安傑科技…等近10家廠商企業總部也請領建照施工中。

內湖廠辦新增供給的部份，2021將會有1棟廠辦即將完工，位於新湖一路的「善淵創客大樓」總樓地板面積合計約5,300坪。

三、需求分析

內科廠辦平均收益率在2.5%以上，長期而言在市區租賃外溢效果下，內科在優異的商業群聚機能、未來的交通建設效益下，後市可期，近年來吸引如台灣人壽、新光產險、中電開發、宜進實業、和安保代等金融傳產業者投入搶先布局，在低利環境下尋求固定收益與未來增值潛力。售價方面呈現3年上漲趨勢，平均售價從2019年的52.4萬元，上升到52.9萬元，相對台北市中心的商辦，內科廠辦價格較低，投報率表現較佳，這也是近幾年內科廠辦持續熱絡的原因。未來內科將會有2條捷運線完工，包含從動物園站到劍南路站的「環

狀線東環狀」，貫穿舊宗段到文德段再到西湖段；另一條則是從大稻埕到汐止的「民生汐止線」，行經內湖舊宗段，預估帶來更多進駐需求，舊宗段售價及租金將會有一波漲幅趨勢。

四、空置率

內湖科技園區2020年平均空置率從3.16%小幅上漲至4.80%，空置率攀升的原因主要新廠辦大樓完工釋出新供給。從區域來看，以舊宗段廠辦表現最為優秀，空置率大幅下降至5.62%，舊宗段已有明顯的產業群聚情形，包括跑車業、媒體、科技等企業在此設立總部。西湖段則在文德段、舊宗段有新廠辦釋出吸引下，一些承租戶選擇租約到期搬遷，讓空置率上升至3.13%。

五、買賣市場

目前台北市核心商圈面臨辦公室老舊更新議題，而前一波商辦轉型豪宅進一步壓縮市區辦公室供給，許多大型企業面對未來有營運擴編、或整合各地辦公場所需求，而在市中心頂級商辦嚴重短缺整棟標的難尋下，內科、南港，因此是企業持續移入的熱點。從售價來看，西湖段仍為內科之首，2020年西湖段平均售價為60.7萬元，文德段平均價格為46.4萬元，舊宗段平均售價約為44.5萬元。

2020年全年內湖科技園區大型交易量（如表4-2-6）累積金額約57.66億元，舊宗段仍為極具潛力股，萬海航運以總金額37.67億元買下長虹新世代科技大樓A、B兩棟；岱鐸科技以3.95億元買下安康路整棟廠辦。近3年內科整棟廠辦交易特別受到上市櫃青睞，成為大型億級交易熱區，統計上市櫃2018~2020年交易，共有10筆整棟交易，總交易金額來到118.44億元，又以舊宗段總金額占為最多，總交易金額來到75.51億元，未來舊宗段將成為市場關注焦點。

表4-2-6 2020年內湖科技園區大型交易一覽

交易日期	大樓名稱	座落路段	交易面積	交易價格	買方
2020.01	牛津大樓	民權東路六段	1079.22 坪	3.31 億元	華南金
2020.01	長虹旗艦大樓	內湖路一段	365.05 坪	2.30 億元	互動
2020.05	長虹新世代科技大樓A棟	新湖一路	3822.11 坪	22.29 億元	萬海航運
2020.09	長虹新世代科技大樓B棟	新湖一路	2922.09 坪	15.38 億元	萬海航運
2020.11	太陽科技廣場	文湖街	638.32 坪	3.22 億元	新光產物保險
2020.12	安康路廠辦	安康路	1794.3 坪	3.95 億元	岱錯科技
2020.12	達爾文科技中心	洲子街	759.5 坪	4.17 億元	第一金人壽保險

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司

六、租賃市場

2020年內湖科技園區平均租金落在900~1,400元區間（如表4-2-7），與前一年相比落差不大，西湖段廠辦平均租金為1,378元，文德段廠辦平均租金為1,098元，舊宗段廠辦平均租金為931元，其中以舊宗段租金漲幅較為明顯，成長2.3%，整體表現與2019年相比微幅上漲。隨著大型企業逐漸往內湖移動，內科廠辦空置率維持在低檔（如表4-2-8），而西湖段已被壽險及上市櫃公司插旗，若有辦公廠辦釋出很快就能找到承租戶，已趨近於飽和狀態，現階段要進駐西湖段成本相對高，選擇也較少，因此許多企業將目光轉往文德段、舊宗段，可用相對較少的成本取得整棟廠辦，做為自家總部。

表4-2-7 內科廠辦售價及資本化率變化

買賣市場	平均售價（萬元/坪）		年化毛租金資本化率（%）	
	2020年	2019年	2020年	2019年
西湖段	60.7	60.1	2.72%	2.72%
文德段	46.4	45.8	2.84%	2.84%
舊宗段	44.5	43.8	2.51%	2.49%
廠辦Overall	52.9	52.4	2.72%	2.71%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

表4-2-8 內科廠辦租金及空置率變化

租賃市場	平均租金 (元/坪)		平均空置率 (%)	
	2020年	2019年	2020年	2019年
西湖段	1,378	1,359	3.13%	0.65%
文德段	1,098	1,083	6.83%	5.78%
舊宗段	931	910	5.62%	7.46%
廠辦Overall	1,199	1,184	4.80%	3.61%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

玖、2021年展望

回顧2020年商用不動產及土地市場，儘管歷經年初疫情、中美貿易戰、到年底央行祭出信用管制政策打炒房，商用不動產交易上半年雖在低檔，但在第三季揮別愁雲慘霧，疫情衝擊反而促成資金回流契機，台商及企業加碼投資的硬需求支撐下，帶動整體大型案件交易，各類產品紛紛有創下單件總額為歷年新高之交易；而市場強烈的需求也帶動建商、壽險業在土地市場積極購地開發，其中以台北市最為亮眼，全年土地交易總金額為近10年新高。

2020年全年商用不動產大型交易合計1,408億元，與2019年1,146億元相比，成長23%，更是2012年以來新高，其中工業廠房交易達771億元，佔整體近60%，又以新北市土城區為最高；值得注意的是，建設業今年光投資工業地產就比去年增加118億元，為工業地產注入不少投資動能。大型交易量第一季約182億元，第二季171.1億元，第三季732.9億元，第四季321.4億元，上半年雖受疫情影響在低檔，但第三季開始回溫。買方類型方面，壽險業佔總體交易量最多，以429億元居首（佔30%），科技業以344億元（佔24%）居次，傳產業以197億元（佔13%）排名第三；壽險業在投資產品也從純收益型產品開始轉向可自行開發的土地、地上權以及具有都更危老改建效益的開發型產品。

從產品類型來看，在中美貿易戰及新冠肺炎疫情的影響，使得台商回台力道更加猛烈，企業尋覓總部、生產、研發據點需求大增，截至2020年底，投資台灣三大方案總投資金額為1兆1,663億元，其中台商回台投資方案總投

資金額有7,925億元。台商企業持續回流，而國際間貿易戰演變為科技戰，讓產業界布局也牽動商用地產的量變與質變。工業廠房仍是2020年交易重點，以797億元(佔57%)佔比最高，其次為旅館268億元(佔19%)，純辦則以154億元(佔11%)排名第三。

展望2021年，明年台北市辦公預計釋出約2.5萬多坪新供給，以遠雄大巨蛋商辦大樓量體最大，其餘許多供給為企業總部自用，真正能緩解市場需求的新辦公空間仍有限，在市場資金豐沛且低利率條件下，市區各商圈內現有的指標大樓、帶有穩定租金投報的商辦產品，預料2021年仍是需求企業選擇的方向，台北市辦公市場表現應仍平穩可期。而央行於12月祭出信用管制打炒房政策，短期商用市場交易熱度可能受整體氛圍連帶影響，但政策並非針對商用不動產，且有助市場交易價量健康發展，在國內經濟表現佳、低利率環境、產業回流的資金動能與實質需求充足等關鍵因子若能維持下、加上政府持續推動重大建設、以及都更危老題材，商用不動產物件仍會是市場資金尋求保值停泊的很好去處。



信義房屋