

第二章 台北市辦公市場分析

林建勛¹、洪映筑²

壹、前言

中央指揮中心在2021年五月宣布全國進入三級警戒，各大企業開始實施居家辦公、餐廳禁止內用措施、娛樂場所也因疫情影響關閉，對商用不動產市場的衝擊，以全台零售、餐飲、飯店首當其衝受影響最鉅，當時疫情延燒二個多月，市場產生觀望，直到7月疫情逐漸緩和後，買氣才又逐步出籠。而在台灣防疫有成、台商回流、低利率、資金湧入，四大利多因素齊聚下，2021年商用不動產除了第二季受疫情影響，其餘三季都維持400多億的水準，全年繳出1,683億元的好成績，超越2020年交易總額，年增近20%，主要動能來自於科技傳產的自用需求，佔整體交易量四成。總體而言，台灣經濟基本面良好，企業置產與擴產動能仍在，預估商用不動產受到台商回流方案延長，買盤面將持續受益，但仍有變數的是，國內疫情變化、央行第四波信用管制措施與升息、以及原物料與人力成本高升。

從上市櫃法人大型交易看2021年台北辦公買賣市場，總交易金額來到115億元與2020年相比規模成長35%，且從2018年後台北就不曾出現的整棟辦公交易，在2021年年初即出現一筆單筆快破百億的交易，新光人壽在1月以92.888億元買下位於南京東路五段的中華開發總部大樓，為商辦市場開出紅盤，短期將規劃為自用，後續若有危老重建，將會興建辦公大樓。而內科廠辦市場表現相當亮眼，總交易金額來到189億元，其中整棟交易就有6筆，包含南山人壽買下浩鑫大樓、三商美邦人壽買下華固智富中心大樓、中國信託資產買下國瑞集團台北總部、台灣立訊精密買下長虹新銳科技大樓、亞尼克子工房

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

買下九義牛津商務大樓、聯發科買下遠傳內科文德大樓。

租賃市場部分，台北市市區辦公商圈空置率已降至2%以下，來到1.95%；內科商圈空置率也降至3.19%，呈現西湖、文德、舊宗段皆搶手的狀況。企業需求動能多元且強勁、新辦公空間供給銜接不及、屋主在疫情考量下提高續租態度，都是帶來低空置率的主因。

政策方面，政府在政策面持續鼓勵產業發展與回流，因此行政院對於帶動台商回流成效極佳的「投資台灣三大方案」已拍板延長實施至2024年底，加碼4,300億元貸款額度，由國發基金作為財源，補助期限均從五年調整為三年，並新增減碳要求。未來也將持續修正「配合台商回台土地需求，中南部產業園區開發方案」，第一階段優先開發五大園區，規劃面積約550公頃。但另一方面，為引導房市健康發展避免炒作，中央銀行於2021年12月開出打炒房第一槍，第四度出手調整選擇性信用管制，祭出的措施有四項，一是自然人購置高價住宅貸款及第三戶（含）以上購屋貸款最高成數一律降為四成；二是購地貸款最高成數降為五成，保留一成動工款，並要求借款人切結於一定期間內動工興建；三是餘屋貸款最高成數降為四成；四是工業區閒置土地抵押貸款最高成數降為四成。

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年將遺贈稅率大幅調降至10%，也吸引許多海外的資金回流到台灣，因此2010年~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年~2015年的快速修正期，呈現高檔修正後的盤整格局。

五、利多因素齊聚，企業投資需求穩定(2018年~迄今)

2017年的中美貿易戰震撼全球經濟，擾亂科技傳統產業布局，再加上2020新冠肺炎疫情，許多科技製造業歷經因高度依賴中國生產，面臨原物料無法出貨、生產線停擺問題，為了分散市場風險，在台灣防疫有成下，高端科技與製造業開始大量回流台灣佈局，從2018年開始商用不動產交易每年交易金額皆成長，且年年破千億，到2021年交易規模更創下歷史新高紀錄。雖然台灣疫情升溫，且政府祭出房地合一2.0、央行也出手加重限貸力道下，商

用不動產仍有亮眼表現，顯示這次政策屬精準打炒房，對於企業實質需求衝擊應不高，長期對市場價量也是健康的。

近年可看到不少企業在發展有成下，也積極透過危老與都更方式進行大樓重建，打造全新辦公環境，也可藉新總部大樓升級重塑品牌形象，或是藉此活化與創造不動產價值。目前市場有不少商圈指標辦公大樓將進行重建，包含新光產險大樓、敦化大樓、中華票券金融大樓、蘇黎世保險大樓、國泰襄陽大樓等，預期危老都更熱度將持續。

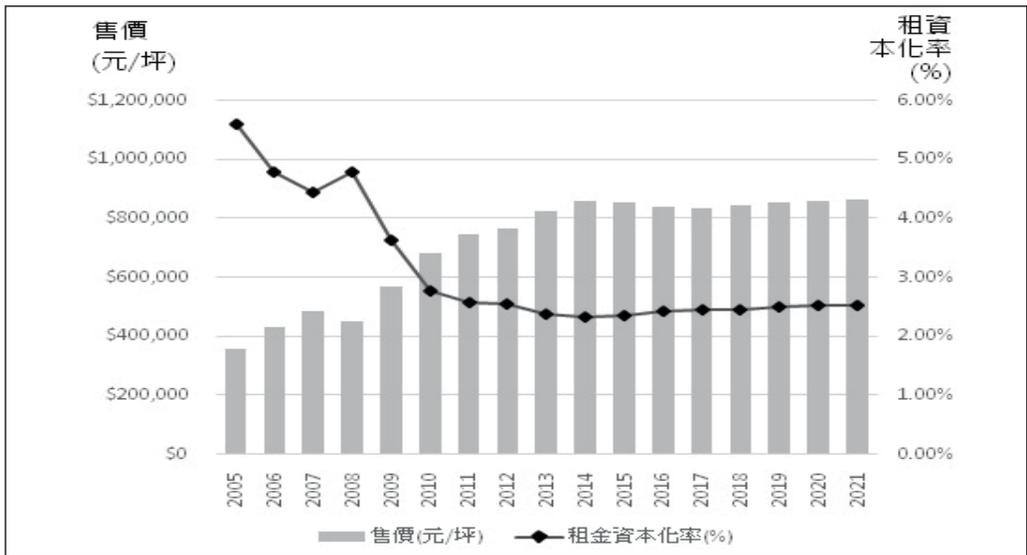


圖4-2-1 台北市辦公買賣行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

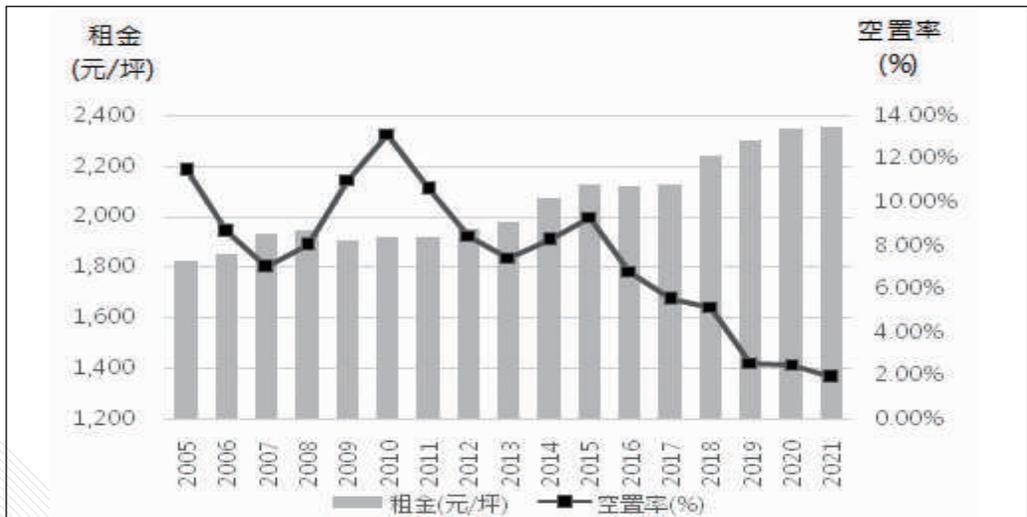


圖4-2-2 台北市辦公租賃行情走勢圖

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		
2011	Q1	1,918	12.13	0	4.07
	Q2	1,932	11.34		
	Q3	1,928	10.79		
	Q4	1,921	10.55		

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 (%)
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	0	1.5
	Q2	2,121	7.67		
	Q3	2,115	8.10		
	Q4	2,118	7.67		
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		
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		

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 (%)
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		
2021	Q1	2,349	2.46	45,378	6.28
	Q2	2,350	2.43		
	Q3	2,351	1.74		
	Q4	2,351	1.95		

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，2021年台北市辦公室建照核發面積達20萬坪，與2020年相比成長18%。未來7-8年內，台北市中心將有13案辦公室陸續完工進入市場供給，其中有新建或是危老都更重建的指標案，而未來釋出的辦公空間，多掌握在金融及壽險手中，朝向自用及出租。預計在2022年完工的大樓，包含位於信義區的「富邦信義A25總部」及位於大同區的皇翔「台汽北站」原址改建大樓。

「富邦信義A25總部」位於最精華地段的信義計畫區內，是富邦人壽在2014年以權利金172.88億元取得信義計畫區A25的50年地上權，原先計畫將蓋複合式商辦大樓+飯店，引進國際頂尖的瑰麗酒店，後來開發及規劃策略上有所調整，決定將整棟大樓開發成辦公大樓，佔地5,451坪，為地上52層、地下4層的辦公大樓，地上層總樓地板面積合計約28萬坪，落成後將成為台北市僅次於台北101、台北南山廣場的第三高摩天大樓。皇翔「台汽北站」是皇翔建設在2007年以每坪388萬元打敗了富邦人壽得標此案，創下當年度區域新高價，位於台北市承德路、台北車站旁的辦公大樓案，原本也規劃和萬豪國際酒店簽約合作，引進萬豪品牌，後來也考量飯店市場受疫情影響，全棟已決定改為辦公大樓，預計興建地上31層、地下5層，地上層總樓地板面積合計約1.1萬坪，規劃每層辦公面積達600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)
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	富邦長春地上權	南京東路三段	復興南京商圈	10,000
2021	華固敦品	敦化北路	敦北民生商圈	1,500
2022	遠雄大巨蛋	忠孝東路四段	信義世貿商圈	100,000
2022	富邦信義A25總部	松永路、松高路	信義世貿商圈	280,000
2022	皇翔台北北站	承德路	站前西門商圈	11,000

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，隨著主要國家疫苗接種進度加快，民眾生活逐步恢復正常，全球經濟復甦態勢明顯，不過在復甦過程中遭遇到半導體、航運物流、能源供不應求等影響，加上疫苗分配不均，使得全球經濟成長產生分歧。受疫情影響，台灣經濟在2021年呈現內、外有別的局面，在內需部分，於5月下旬疫情在台擴散，引發政府採取嚴格的防疫措施及民眾的擔憂，衝擊內需服務業的表現。不過在外貿出口方面，則受惠於主要經濟體陸續重啟經濟活動，美、中、歐等經濟相繼復甦甚至進入擴張，帶動商品需求並進而推升台灣出口表現。

外銷動能強，讓半導體與科技製造業有因應國際供應鏈訂單的科技廠房需求。此外，疫情下大量線上購物衍生的物流倉儲以及零接觸經濟模式，電子支付與遠距服務帶來對高規格IDC資料中心機房需求，這些都帶來工業地產的需求支撐。此外，在疫情影響下，許多企業開始進行數位轉型或多元化服務來維持營收，在更專注謹慎於本業營運下，對辦公室短期需求可能趨緩或延後，但受衝擊較大的企業則會有退租或求售的現象。未來在防疫思維下，WFH辦公模式會讓企業更謹慎評估需求辦公空間大小；另外人員分流模式，也會讓企業增加第二辦公室，或將原規劃在廠房內的辦公空間分離出來另設辦公室。

觀察2021年商用不動產市場買方，除科技傳產業外，壽險業也是主要活躍的買方，從2021年上市櫃法大交易可以觀察到，商用不動產前10大交易有4筆都來自壽險業投資，投資產品包含純辦及廠辦，包含新光人壽宣布加碼不動產市場，分別以92.888億元買下中華開發大樓及56.4億元買下新竹的萊恩廣場、全球人壽以41億元買下新北三重的藍天大樓、三商美邦買下內湖的華固致富中心大樓。前幾年壽險業積極轉向購入土地、地上權進行開發打造收益型商辦或複合式商用產品，但在大型土地或地上權較少釋出下，2021年壽險與金融業共19件投資案，其中15件為商辦、廠辦，轉為以具有長期租金收益產品較受青睞。



伍、空置率

台北市區辦公商圈的平均空置率續低，2020年為2.52%，2021年則繼續下降至1.95%，七個商圈中就有六個商圈的空置率在2%以下。空置率續低的原因有幾個：一、不少即將完工大樓已預招租或自用，整體台北辦公空間呈現缺貨狀況。二、老舊商辦投入危老都更讓現有供給減少，租戶必須另覓空間搬遷，其中不少企業往內科移動。三、大型企業因應發展，持續有總部空間舊換新需求。四、市區商圈雖有企業移動至內科，但在網購電商、網路遊戲、軟體研發等產業的擴張動能下，銜接遞補原有空置空間。五、考量疫情變數，屋主多願意以彈性條件留住承租方避免空置損失。

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，各等級辦公室空置率都有明顯下降趨勢，其中又以A級辦公室空置率下降最為明顯，從第一季的2.87%大幅下降至1.94%，許多老舊辦公室投入危老都更，這也使得B級辦公大樓空置率持續在2%以上的主因，但與2020年相比仍下降0.34%，來到2.42%。

從商圈表現來看，僅敦北民生商圈在2%以上，主要是因為區域內商辦因平均屋齡多超過30年以上，平均空置來到4.13%；其餘商圈都維持在2%以下，松江南京商圈平均空置1.22%、信義世貿商圈平均空置1.59%、站前西門商圈平均空置1.60%、復興南京商圈平均空置1.69%、敦南商圈平均空置1.51%，其中南京四五段空置率已維持11季在2%以下。

空置率是不動產空間市場的一項統計數據，但數字背後更重要的本質意義是台灣企業在疫情衝擊下仍穩健發展，整體產業成長才能支撐出這樣的低空置率，更有助商辦市場健康發展，這才是更難能可貴的。未來短期內台北市中心商圈在新辦公供給不足下，空置率低檔現象將維持一段時間，而此狀況預估也會連動支撐商辦的售價與租金。

陸、買賣市場

2021年的台灣經濟成長帶來企業獲利，再加上寬鬆貨幣政策暫未退場，市場游資充沛，全球電子供應鏈重組持續發威，即便年中有受到新冠疫情三級警戒衝擊而影響內需消費，甚至於政府滾動式祭出管制房市措施，但不動產市場仍展現一路飆升的榮景，買氣高居不下。整體商用不動產交易創下歷年新高

紀錄，來到1,683億元，以工業地產（836億元）、純辦交易（144億元）、廠辦（585億元）等不動產類型的交易占比較高，旅館（76億元）、零售（42億元）受疫情影響交易規模較低，且以具改建價值的交易為主。

2021年北市純辦交易總價最大筆的是，新光人壽以92.888億元買下中華開發大樓整棟；排名第二的交易則是海悅以7.6億元買下位於敦化北路的蘇黎世保險大樓5樓，看準都更效益，該棟已於2020年通過危老審議，將開發為住宅大樓；排名第三的是，第一金人壽以約5.6億元買下皇翔中山大樓12樓。

受惠產業仍有急速擴張、汰舊換新辦公空間的商辦、廠辦需求，讓辦公產品售價有所支撐，2021年台北市辦公室平均售價為86.3萬元，整體租金資本化率落在2.52%。從各商圈來看，價格上升幅度最為明顯商圈是復興南京商圈，平均售價從82.1萬元漲至84.2萬元，成長2.5%，其餘六商圈都呈現平穩走勢，售價較無太大變化，信義世貿商圈平均售價102.6萬元、松江南京商圈平均售價82.8萬元、南京四五商圈平均售價73.7萬元、站前西門商圈平均售價73.9萬元、敦北民生商圈平均售價80.5萬元、敦南商圈平均售價93.2萬元。

表4-2-3 2021年北市純辦大樓交易一覽

日期	大樓名稱	座落位置	交易面積	交易價格	買方
2021.01	中華開發大樓	台北市松山區	7978.86 坪	92.89 億元	新光人壽
2021.04	蘇黎世保險大樓	台北市松山區	431.21 坪	7.60 億元	海悅
2021.05	現代BOSS大樓	台北市大安區	153.00 坪	1.60 億元	自然人
2021.08	明輝商業大樓	台北市中山區	125.49 坪	0.88 億元	興益捷資產
2021.08	世界貿易大樓	台北市中正區	465.90 坪	4.85 億元	建新國際
2021.08	世界通商金融中心	台北市松山區	125.48 坪	1.19 億元	牛牛牛亞
2021.12	皇翔中山大樓	台北市大同區	497.42 坪	5.60 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

表4-2-4 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(%)	
	2021年	2020年	2021年	2020年
松江南京SN	82.8	82.8	2.53%	2.52%
信義世貿XMT	102.6	102.6	2.52%	2.52%
南京四五段N45	73.7	73.4	2.54%	2.56%
站前西門MSW	73.9	73.2	2.77%	2.80%
復興南京FN	84.2	82.1	2.49%	2.55%
敦北民生DNM	80.5	80.0	2.58%	2.60%
敦南DS	93.2	93.2	2.42%	2.40%
台北市Overall	86.3	85.8	2.52%	2.53%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計



圖4-2-3 台北市主要辦公商圈示意圖

柒、租賃市場

因疫情的影響遞延企業的租賃決策以及搬遷動能，也減緩去化速度，但在台北辦公租賃市場供給持續緊縮的情況下，平均空置率維持在低檔，平均租金在每坪2,351元，也創下有統計以來的新高。2021年較以200坪以下的租賃

面積為大宗，至於大面積需求的企業，則看到傾向往內湖、南港、北士科等非市中心的辦公商圈移動。因近年不少大型企業與外商對辦公空間規格的需求升級，紛開始往外尋找新辦公大樓，造成松江南京商圈、南京四五段商圈、站前西門商圈空置率小幅上升，其餘商圈空置率則仍呈現明顯下降趨勢。

從辦公等級來看，A+級辦公平均租金單價3,262元、A級辦公2,010元、B級辦公1,583元，A+頂級辦公室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，目前實價租金行情單坪達4,000元以上的辦公大樓，包括有台北101大樓、國泰置地廣場、南山廣場、信義經貿大樓、新光信義金融大樓。其中台北101大樓已出現連續一年租金行情維持在每坪4,000元以上。回顧10年前，台北市辦公室平均租金每坪為1,921元，信義計劃區則是每坪2,563元，但至2021年，台北市辦公室平均租金上升至每坪2,351元，信義計劃區更漲到每坪3,295元，市場已經明顯出現差異化，其中信義世貿商圈的租金漲幅最明顯。近年台北市中心商圈在各辦公大樓陸續出現申請都更危老重建，改建期間將使得辦公市場供給明顯不足，就算有新釋出的大樓也多以自用居多，可釋出市場的面積有限，預估也會連動支撐商辦的售價、租金。

表4-2-5 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(%)	
	2021年	2020年	2021年	2020年
松江南京SN	1,976	1,970	1.22%	1.04%
信義世貿XMT	3,295	3,293	1.59%	1.74%
南京四五段N45	1,655	1,655	1.47%	0.34%
站前西門MSW	1,842	1,835	1.60%	1.13%
復興南京FN	1,966	1,959	1.69%	1.99%
敦北民生DNM	1,954	1,934	4.13%	5.02%
敦南DS	2,112	2,103	1.51%	2.31%
台北市Overall	2,351	2,344	1.95%	2.52%

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

2021年內科廠辦平均租金為1,206元，平均售價為53.5萬元。台商回流帶來強勁商用不動產需求，不僅來自各種產業背景，且以自用目的居多，內科園區就常是購置總部及辦公室擴編的指名區域熱點。分析近年內科廠辦大型交易，買方類別以科技業最多，包含聯發科、威剛等企業；壽產險業也是內科另一大買方，包含三商美邦、台灣人壽、新光產險等，都看好內科發展，紛在此投資整棟廠辦。以目前供需發展趨勢，在高需求與低空置下，讓內科廠辦具有增值性、收益性的潛力，且屋齡與購置成本相較市中心區的商辦都低，自然可持續吸引自用或是收益置產需求的買方，雖然交通壅塞目前仍是項抗性，但未來捷運路網若能逐漸改善便利性，對企業進駐誘因將更大。

二、新增供給

企業強勁需求也帶動此區土地開發，調查目前大內科已取得建照擬興建的土地，從地段別來看未來預計釋出的廠辦面積（包含企業總部自用與建商開發），西湖段預計可有逾9,000坪新增面積；文德段預計可有約7,000坪新增面積；而近期舊宗段整棟交易熱絡也帶動此區開發，預計可有逾12,000坪新增面積，為目前大內科最多的地段；另外潭美段也預計可有約3,000坪新增面積。

三、需求分析

內科廠辦因平均屋齡較新，且售價單價仍較市中心低，對於需求大面積辦公的企業，購置成本可較低，因此近年都是北市主要交易熱區。今年內科廠辦交易熱絡，從大型交易中可看到包含威剛科技、第一金人壽保險、和潤企業等都在此購置廠辦；此外，內科自2017年起，已連續五年都有整棟廠辦交易出現，2021年也有6筆整棟交易，總交易金額來到117億元，創下歷年整棟交易新高紀錄，與2020年更是成長160%，買方以壽險、金融、科技為主，近期也觀察到像是中華賓士等多家大型車商，看準高科技就業族群商機，在此進駐設

立展售服務中心。內科未來還會有規劃中的捷運環狀線東環段，讓交通運輸可更加改善便利，預期企業對於大內科的需求仍會持續。

四、空置率

內湖科技園區2020年整體平均空置率為4.8%，至2021年則大幅下降至3.19%。過往許多企業尋找內科廠辦會以西湖段為優先考量，但西湖段可釋出新大樓或大面積空間不多，相較之下舊宗段近期較多新穎廠辦完工，未來又有捷運經過，近年開始吸引像萬海等大型企業總部進駐，讓舊宗段不管在租賃及買賣交易都相當熱絡，2021年舊宗段平均空置率較2020年大幅下降1.22個百分比，來到4.4%；至於西湖段與文德段的空置率則皆有明顯下降趨勢，西湖段從3.13%下降至2.13%、文德段從6.83%大幅下降至3.98%。

五、買賣市場

近年台灣企業在國際供應鏈傑出表現有目共睹，在企業規模成長與技術升級促使下，企業逐漸將總部管理、研發設計、品牌行銷及業務推廣等空間需求與生產製造的工廠分開來，因此需要更多辦公空間，在辦公室供給不足下，廠辦成為很好的選擇，進而帶動全台廠辦交易件數明顯成長。廠辦市場原就以自用客群居多，且購置廠辦有價格成本較低、屋齡較新的誘因，在台北市中心區辦公大樓多老舊，且近年受都更危老重建影響，許多企業不得不搬遷，在空間擴編以及舊換新等動機下，因此廠辦明顯開始受到企業青睞，出現一波遷徙潮，未來例如內科、南港、北士科、汐止等近捷運、近科技園區、銜接都會商圈的區域，都較易成為企業選擇進駐區域。強勁需求也讓內科廠辦價格緩升，2021年西湖段平均售價為61.4萬元，文德段平均價格為47.3萬元，舊宗段平均售價約為44.8萬元。

2021年全年內湖科技園區大型交易累積金額約189億元，與2020年同期成長125%，共18筆交易，其中以文德段共有8筆最熱門、西湖段為4筆、潭美段為5筆、舊宗段為1筆。盤點2021年單筆交易金額前三名依序為：三商美邦人壽以34億元買下潭美段的華固智富中心大樓排名第一、聯發科以32.6億元買下文德段遠傳內科文德大樓、威剛科技以26.23億元買下潭美段長虹雲端科技大樓。

表4-2-6 2021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
2021.02	聯虹識野科技大樓	新湖一路	1171.04 坪	7.20 億元	和潤企業
2021.02	晶科技大樓	內湖路一段	380.84 坪	2.26 億元	第一金人壽保險
2021.04	長虹雲端科技大樓	潭美街	5471.54 坪	26.23 億元	威剛科技
2021.04	爾法科技中心	瑞光路513巷	617.44 坪	3.85 億元	自然人、江厚
2021.04	遠傳內科文德大樓	瑞光路	6451.21 坪	32.60 億元	聯發科
2021.04	長虹雲端科技大樓	潭美街	819.84 坪	4.32 億元	兆隆投資
2021.05	長虹雲端科技大樓	潭美街	1547.38 坪	7.97 億元	威剛科技
2021.05	九義牛津商務大樓	權東路六段	897.24 坪	4.00 億元	亞尼克工房
2021.06	金矽谷17	瑞湖街	322.33 坪	1.46 億元	速連通訊
2021.07	虹新銳科技樓	權東路六段	2761.09 坪	15.76 億元	台灣立訊精密
2021.08	國瑞集團台北總部	港墘路221巷	4767.83 坪	22.13 億元	中國信託資產
2021.08	華固智富中樓	石潭路	6016.58 坪	34.00 億元	三商美邦壽
2021.09	遠景21科技大樓	港墘路	646.22 坪	2.95 億元	勤德
2021.11	浩鑫大廈	瑞光路76巷	2158.81 坪	8.01 億元	南山人壽
2021.11	長虹雲端科技大樓	潭美街	1214.64 坪	6.40 億元	皇昌
2021.11	長虹建設 NASDAQ大樓	瑞光路	671.18 坪	5.40 億元	和潤企業
2021.12	世紀之光	民權東路六段	208.63 坪	1.37 億元	尚立
2021.12	德孚瑞光大樓	瑞光路	439.42 坪	2.80 億元	宜新實業

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司

六、租賃市場

2021年內湖科技園區平均租金單價落在900~1,400元區間，與前一年相比落差不大，西湖段平均租金為1,381元，文德段平均租金為1,114元，舊宗段平均租金為939元，其中以文德段租金漲幅較為明顯，成長近2%。除了大型企業來此找大坪數廠辦作為總部或員工訓練中心外，另外中小型企業所需的50-100坪左右標準面積空間的租賃去化速度也加快，都讓帶動空置率大幅下降，其中文德段因受惠於鄰近西湖段滿載的外溢效果，空置有感下降，這

也連帶吸引了許多上市櫃企業在此購樓，例如台灣立訊精密買下長虹新銳科技整棟樓、中國信託資產管理買下國瑞集團台北總部整棟樓。

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(%)	
	2021年	2020年	2021年	2020年
西湖段	61.4	60.7	2.70%	2.72%
文德段	47.3	46.4	2.82%	2.84%
舊宗段	44.8	44.5	2.51%	2.51%
廠辦Overall	53.5	52.9	2.70%	2.72%

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(%)	
	2021年	2020年	2021年	2020年
西湖段	1,381	1,378	2.13%	3.13%
文德段	1,114	1,098	3.98%	6.83%
舊宗段	939	931	4.40%	5.62%
廠辦Overall	1,206	1,199	3.19%	4.80%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

玖、2022年展望

回顧2021年商用不動產市場，有三大現象。第一，工業地產一枝獨秀，尤其科技傳產業需求熱絡。全年工業地產交易總額780億元，主要動能來自科技傳產的自用需求，以科技業來說，交易金額就較去年成長20%；除科技業積極布局外，壽險業投資動能也強，包含國泰人壽也在桃園積極投資，買下一筆廠房及一筆土地。而地方政府為了響應台商回流，推出新興工業區標售及招商，反應也都相當熱絡，各縣市中，以桃園市交易件數41件最多。

第二個現象為廠辦交易夯，且整棟交易成為亮點。在軌道建設持續推動

及工業區立體化政策助攻下，使近年廠辦需求激增，2021年廠辦交易更有突破性成長，總交易金額來到541億元，與2020年相比，大幅成長270%，交易區域主要落在台北市內湖及新北市；從買方類別來看，則以壽險金融業占整體交易最多，且在總交易件數10件中就有6件為整棟交易，預估未來廠辦市場會以新北市為主要成交區域，台北市則以內科、北士科為主。

第三個現象則是辦公室建照核發面積爆量，預估未來買賣租賃機會增加。2021年商辦整體交易總交易金額149億元，其中新光人壽以92.888億元買下整棟中華開發大樓金額為最大筆，雖然相對於工業地產與廠辦規模較低，但觀察六都2021年1-10月辦公建照核發面積，總體開發面積約71萬坪，已經比同期核發面積成長20%，也創下6年新高，加上都更危老議題仍持續發燒，舊辦公大樓開始重建，都讓未來辦公室交易有望增加。

2022年商辦發展還是以台北為主，南港新增供給，雖然可能有同時間大量的供給壓力，但在新A辦不足下，仍會帶動企業進駐遷移，不論是市中心區移往南港，或是企業移出後，市中心區辦公空缺填補，都可望帶動買賣租賃熱度；除台北外，新北及台中在產業發展外擴下，辦公廠辦需求也都有望提升。另外，投資台灣三大方案的延長，企業看好台灣環境回流設廠，會持續帶動上下游供應鏈設廠以及物流倉儲需求動能，預估2022年工業地產仍強勁，但仍要持續關注的疫情變化、央行打炒房信用管制政策，都是市場可能變數。

信義房屋