

第二章 台北市辦公市場分析

王維宏¹ 江佳樺²

壹、前言

爭論許久的房地合一稅在 2015 年 6 月終於拍板定案，2015 年前兩季受政策不確定影響，交易動能較弱，2015 年第一季投資市場大型交易量 137.9 億元，較 2014 年首季的 67 億元表現佳，但仍無法與 2013 年第一季 240 億元的水準相比，第二季更衰退至 76.7 億元，顯示 2015 年前半年，政策變革觀望的意味大，導致交易量表現疲軟。

後半年，隨著房地合一稅塵埃落定，激勵大型投資市場在第三季交易量回到 111.7 億元，再加上央行於第四季兩度降息，並放鬆壽險業投資不動產的最低收益率門檻，第四季大型投資市場爆衝至 470.8 億元的成交量。然而，一般商用不動產市場方面，由於買賣雙方對於價格認知差距大，許多賣方寧願先收租，也不願大幅降價，使得 2015 年第四季租賃市場熱過買賣市場，價格僅小幅下修，租金則微幅上漲，帶動毛租金資本化率上揚。

商辦市場經過 2014 年至 2015 年前半年的動能停滯，增加價格下修的壓力，2015 年第三、四季平均售價連兩季下跌，市場反轉的趨勢確立，與實價登錄相同的價格已無法滿足買方的期待，交易偏向買方市場，買方加價意願不高，成交難度增加，景氣入冬是 2015 年不動產市場的最佳寫照。

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



2015 年台北市辦公室平均售價為 85.6 萬元，毛租金資本化率為 2.36%，與 2014 年相比，價格微跌，資本化率微升。租賃市場方面，辦公室空置率受到第三季國泰置地，新增大量供給影響，空置率上升至 9.61%，經過一季的去化，第四季的空置率下降至 9.32%，平均租金除了受惠於新大樓訂價較高，租賃市場的火熱，也有助於租金的推升，2015 年平均租金上升至 2,126 元。

整體而言，國內商用不動產大型交易與去年表現差不多，交易量 779 億元，年增 2.3%，海外不動產投資續熱，三家壽險公司在倫敦、比利時投入超過 500 億元購入商用不動產，顯示商用不動產市場仍然資金充沛，但受到政策、投報率偏低、不動產市場不景氣影響，而有資金外流現象，2015 年海外不動產熱潮更擴大到一般投資人，甚至建商也有向外發展的趨勢。而經過 2 年的交易停滯，2015 年下半年，賣方開價已有 5%~10% 的降幅，預期 2016 年若無重大政策或改變經濟情勢的重大事件，價格可能會持續修正，緩步下跌。

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，仍低於周邊多數住宅行情。

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，紛紛進行撙節措施，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 年下半年房地產像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、政府強力打房，房市景氣入冬（2013 年~2015 年）

政府受到高房價的輿論壓力之下，拋出多項打房政策，2011 年 6 月實施奢侈稅、2012 年 8 月實施實價登錄後、在 2014 年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，但是無量的市場，已使賣方面臨價格下修壓力，景氣反轉來的兇猛，寒冬的市場氛圍直逼金融海嘯，打房已收初步成效，回歸市場基本面的房市，交易陷入膠著。

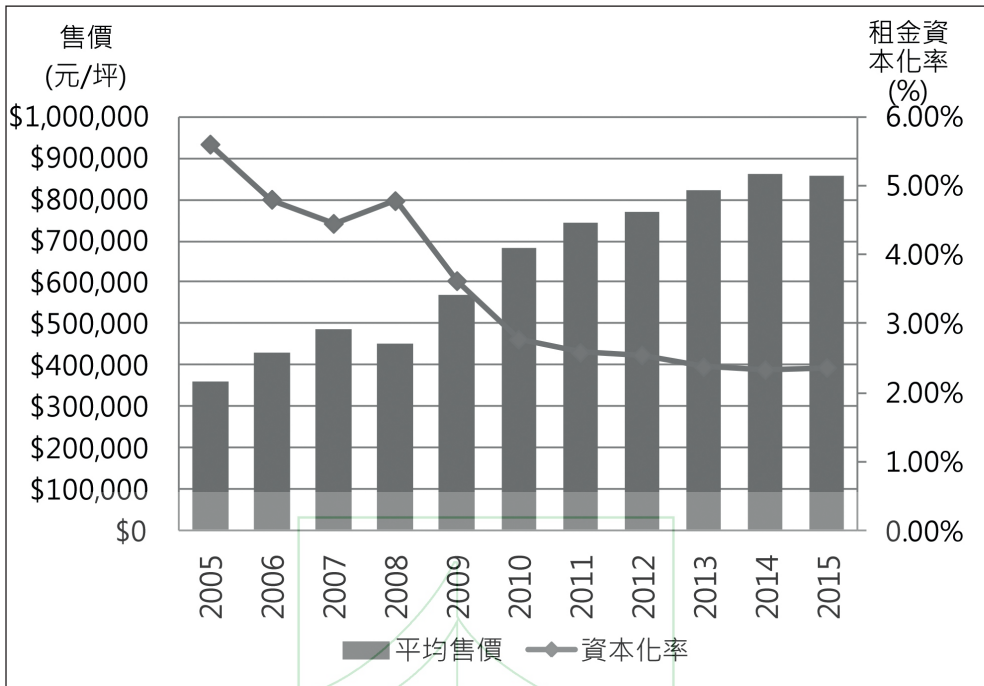


圖 4-2-1 台北市辦公買賣行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

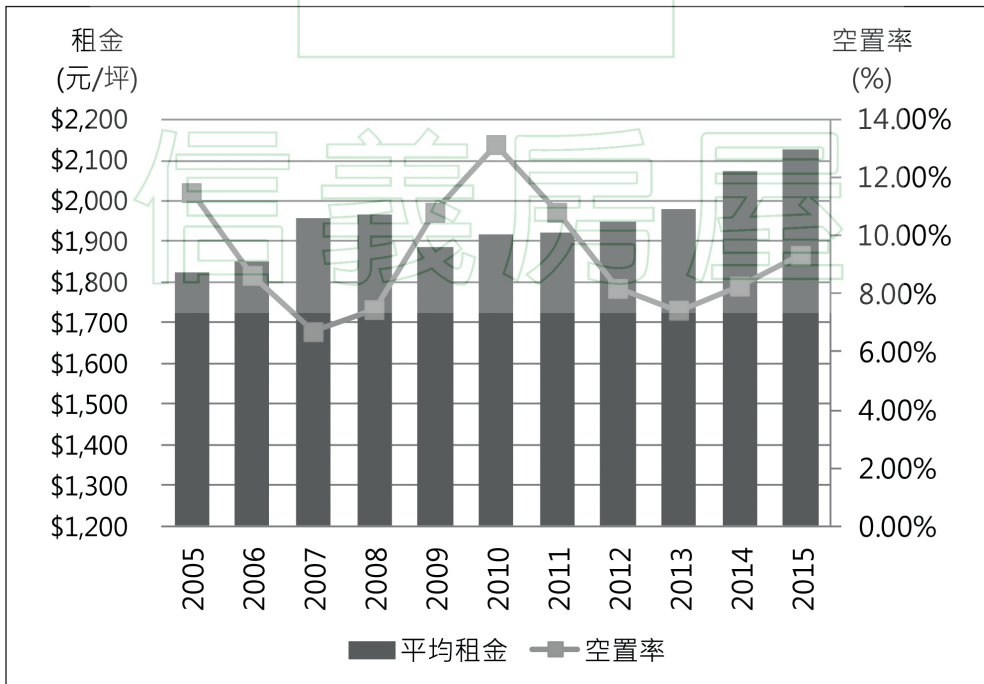


圖 4-2-2 台北市辦公租賃行情走勢圖

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 56		
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		
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		

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，2015 年共有四棟，包括國泰置地廣場、合庫金控中崙大樓、潤泰松山車站共構 BOT 案及潤泰南港車站 BOT 共構案，後兩件非位在核心商圈內，但預租狀況踴躍，快速去化近乎滿租，反而是位於精華區的國泰置地廣場尚需時間去化，而合庫金控中崙大樓雖然完工，但預計正式釋出的時間遞延到 2016 年。

首先，國泰置地於第二季完工，除了低樓層由微風廣場進駐經營

百貨並已開幕外，其餘 6~42 樓將對外招租，每一層樓約 700 坪左右，租金目標上看 4,000 元大關，富達證券、雷格斯商務中心、大華銀行已確定進駐。

而位在八德路上的合庫金控中崙大樓三棟大樓，3.2 萬坪的辦公樓地板面積，原訂於 2015 年搬遷，但是截至 2016 年初，尚未有正式搬遷的消息傳出，然而合庫大樓的多數面積，將作自用使用，因此對租賃市場影響有限。

位於非主要辦公商圈的兩件潤泰共構案 - 松山車站 BOT、南港車站 BOT，釋出近四萬坪的辦公樓地板面積，但租況踴躍，南港車站共構大樓由 Intel、HSBC 進駐，松山共構大樓則由美孚建設、全球人壽、瑞士商 Swatch 等企業進駐，兩案都近乎滿租，且租金價格也在區域行情以上，可見租戶對車站共構辦公大樓興趣濃厚。

另外，原訂 2016 年完工的遠雄大巨蛋，因為遠雄與北市府的爭議而延宕，釋出遙遙無期，因此 2016 年的新增供給，僅剩皇翔共構案約 6,000 坪的空間，2016 年將已去化現有庫存為主，直到預定 2017 年完工的南山廣場，一口氣釋出 3 萬坪空間，A+ 級辦公大樓才會再面臨供給爆量的威脅。

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、經貿三路	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
2016	合作金庫總行大樓	長安東路二段	復興南京商圈	32,000
2016	皇翔中山捷運大樓	南京西路	中山北路商圈	6,000
2017	南山廣場	松仁路	信義世貿商圈	31,822

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

自 2014 年房市買氣已逐漸走低，而 2015 年上半年受房地合一稅尚未定案影響，市場待政策拍板而觀望，呈現價平量縮，動能低緩，價格則維持高檔停滯，然而 2015 年 6 月房地合一稅定案，並訂日出條款規定後，催發出一股交易動能，2015 年底不論是一般住宅市場、商辦，還是大型交易，交易件數及總交易量都在第四季出現暴衝情形，但除了趕在房地合一上路前交易的案件，還有一部分來自新建案趕在新制前過戶的移轉，因此年末的爆衝，並非景氣轉好的跡象，而是受政策影響，2016 年不動產市場少了政策干擾，將回歸一般市場機制。

總體經濟方面，全球經濟情勢不佳，歐日央行不斷擴大貨幣寬鬆政策，使得美國聯準會不得不放緩升息腳步，中國整體經濟表現動能也不如以往，大宗原物料表現不佳，油價也創低，使新興市場全面向下，股匯金波動劇烈，市場游資亂竄，成了國際經濟情勢最難掌控的一年，台灣的經濟也在下半年急轉直下，多項數據連黑，出口表現差、內需也疲軟，全年經濟成長率不保 1，創 2010 年以來新低，經濟情勢嚴峻，投資環境不佳。

台北市商辦市場維持自用為主的基調，成交量少，交易案件集中在內湖科技園區，內科成為最受企業青睞的總部熱區，辦公室八件大型交易中，內科就占了四件。而大型機構投資人 2015 年多投資零售及精華地上權，向海外不動產發展的熱度持續升高，同時受到 2015 年全台縣市政府大漲公告地價影響，以公告地價計算地租的地上權產品重傷，2015 年國產署地上權案件標脫率僅 32%。

房市政策方面，由於房地產市場衰退之跡象已臻明顯，除了確定 2016 年上路的房地合一稅外，政策上已無打房的必要，各縣市首長也以推出社會住宅為主要方向，不再大力打房；而受多國央行採量化寬鬆政策影響，央行也 2 度降息，使得房貸利率隨之降低，2016 年 3 月的央行理監事會議持續降息，並同步放寬房貸信用管制，打房力道持續鬆綁。



依商業處統計資料顯示，截至 2015 年 12 月底止，設址於台北市之公司家數達 17 萬 2,436 家，較上一季增加 816 家。以年度統計來看，較 2014 年同期 16 萬 8,441 增加 3,995 家，年增率為 2.4%，已連續 45 個月呈遞稱走勢，設址台北市公司家數續創新高，2015 年第四季淨增加數量最多的行業為「金融保險業」、「專業科學及技術服務業」，分別增加 332 家及 263 家；而從行政區來看，又以大安區及信義區增加公司家數最多。

肆、空置率

2015 年第一季北市辦公平均空置率 8.11% 與 2014 年第四季相比持平，第二季下降至 7.57%，下半年受國泰置地廣場釋出影響，第三季空置率上升至 9.61%，而隨著雷格斯商務中心、大華銀行等企業進駐國泰置地，第四季空置率又微幅下降至 9.32%，整體空置率較 2014 年空置率 6.4~8.2% 高。

從不同等級大樓來看，第一季 A+ 級辦公空置率為 16.19%，第二季為 14.86%，但自第三季開始，因新增國泰置地樓地板面積，供給集中在 A+ 級辦公大樓，因此空置率在年底來到 20.14%。A 級辦公大樓空置率則由年初的 3.9%，至年底更下降至 3.21%。B 級辦公大樓，也由年初的 4.34% 下降至年末的 3.99%，整體而言，除了 A+ 級辦公大樓因近幾年供給集中且租金較高外，其餘等級辦公大樓在 2015 年空置率仍呈緊縮，市場需求強勁。

從商圈表現來看，2015 年受惠站前西門商圈觀光發燙，許多舊辦公大樓轉為商旅，供給減少，使得站前西門商圈成為年度空置率最低的商圈，空置率約在 4.38% 左右，而搭上西區門戶計畫、北門重現熱議，預估 2016 年站前西門商圈仍會是炙手可熱的區域。復興南京商圈至自去年開始空置率即偏高，與 2014 年的 13.68% 相比，僅微幅下降至 13.48%，而信義世貿商圈空置率受新增大量供給影響，也來到 15.93%。至於松江南京商圈、南京四五商圈、敦北民生商圈、敦南商圈 2015 年空置率都呈現向下收斂。

伍、買賣市場

2015 年受大環境不景氣影響，純辦的市場交易案例較少，最大筆交易是年中統一國際大樓的交易案，屬於信義世貿商圈的 A+ 級辦公室，價值極高，建物單價約 152 萬元，總成交金額 10.68 億元，由英屬維京群島商正大置地企業出手買下；敦北商圈則也有兩筆受矚目的交易案，分別是國際大樓及華塑大樓兩案，買方皆是華固建設，成交金額分別是 6 億及 7.54 億元，華固建設積極插旗敦北商圈，皆是布局都更整合，目前敦北商圈有多筆重量級都更案進行中，未來商圈內商辦價值可望再上層樓，也可改善商圈內辦公室逐漸老舊的問題。另外，新永和及今勛企業則買下位在北投的環宇經貿大樓，而富邦人壽購入中悅建設位在桃園的中悅世界中心三個樓面的辦公室，兩案推測都是以自用為目的。

2015 年上半年台北市商辦仍維持漲勢，第二季平均售價還有 86.4 萬的表現，與 2014 年相比仍上漲，但下半年不動產市場景氣反轉，第三季交易停滯，到了第四季反映在售價上，下跌至 85.6 萬元，交易量也下降，顯示下半年商辦市場價格向下趨勢確立，但由於買賣雙方價格期望落差過大，導致難以成交，從成交金額上看，下跌幅度仍不大。反映市場膠著情況，許多企業選擇暫時以租代買，造成 2015 年下半年租賃較買賣市場活絡的情況，在租金逐步上揚，而價格微幅下跌的情況下，毛租金資本化率也走升到 2.36%。

從辦公等級來看，A+ 級大樓平均售價微降在 130 萬元，A 級大樓維持在 92.6 萬元，B 級大樓下降至 74 萬，辦公大樓售價微幅下滑，在市場盤整的氣氛下，雖然降價還不顯著，但買方觀望的態勢已嚴重影響交易動能。從商圈來看，售價最高的仍是信義世貿商圈，但是守不住百萬元大關，價格跌至 99.4 萬元，其次是敦南商圈的 98.9 萬元，與去年近百萬的價格相比也下跌。

2015 年 Q1 投資市場大型交易量合計約 137.9 億元，比起去年同期的 Q1 的 67 億元成長，年增 205%，第二季衰退至 76.7 億元，第三季再爬升回到 111.7 億元，第四季則受惠房地合一稅上路前，輕稅末



班車之議題，使第四季成為 2015 年交易最熱的一季，交易量合計約 470.8 億元，此外，2015 年底有許多罕見的精華案出售，如富邦人壽購買新光三越信義 A8 館 (佔 270 億元)，也是年底交易量暴增的因素之一。

2015 年全年合計約 797 億元，與 2014 年 779 億元相比微增 2.3%，2014 年與 2015 年都處在市場停滯的氛圍中，尤其 2015 年雖然交易量增，但交易件數較 2014 年減少，整體交易動能仍屬衰退。國壽、富邦壽、新壽都新增海外不動產投資，顯示臺灣不動產售價高、租金低，投報率無法與海外不動產相比，導致游資往海外移動。

從產品類別來看，零售商場交易量約 332.7 億元躍升第一 (佔 42%)，廠辦大樓 211.7 億元 (佔 27%) 排名居次，工業廠房與廠辦大樓僅些微差距，交易量約 206.8 億元 (佔 26%) 排名第三，第四名則是純辦大樓交易，交易量約 32.9 億元 (佔 4%)，旅館 12.9 億元 (佔 2%)。

表 4-2-3 2015 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
2015.2	國際大樓	台北市松山區	288 坪	6.00 億元	華固建設
2015.3	環宇經貿大樓	台北市北投區	923 坪	3.08 億元	新永和、今勛企業
2015.7	統一國際大樓	台北市信義區	671 坪	10.68 億元	正大置地企業
2015.10	中悅世界中心	桃園市桃園區	1604 坪	5.60 億元	富邦人壽
2015.12	華塑大樓都更案	台北市松山區	330 坪	7.54 億元	華固建設

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)

陸、租賃市場

2015 年租賃市場熱度高，較 2014 年上升，租金連兩年成長，2015 年的租金從年初的 2,081 元，上漲至年末的 2,126 元，除了受新大樓租金訂價普遍偏高之影響外，也反映市場租賃需求增加，而近幾年北市不動產價格上漲劇烈，租金變動卻不大，使台北市商辦毛租金資本化率偏低，跟不上世界其他主要城市的報酬率，租金上漲也屬反映成本。2015 年 A+ 級、A 級辦公大樓租金上漲，A+ 辦公大樓租金來到 2,969 元，A 級大樓為 1,873 元，B 級大樓與去年相比則持平為 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 2,901 元，其次為敦南商圈，平均租金為 2,078 元，排名第三為敦北民生商圈，平均租金為 1,870 元，排名與去年沒有變化。從各商圈租金消長來看，除了復興南京商圈微幅下跌外，其餘各商圈租金皆呈上漲趨勢，而租金漲、售價微跌的情況，使毛租金資本化率上升。

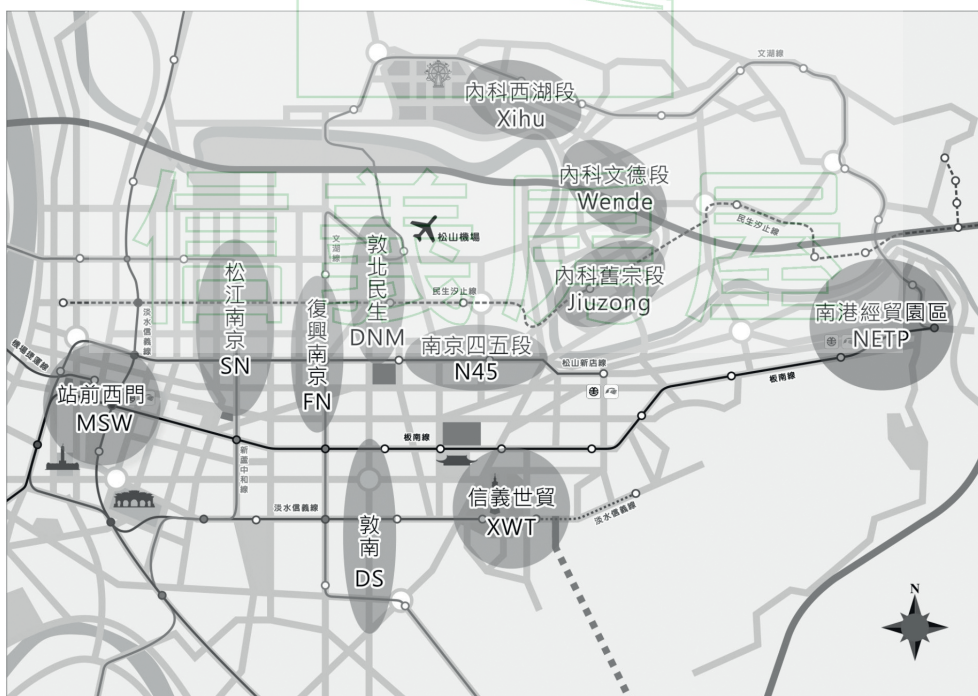


圖 4-2-3 台北市主要辦公商圈示意圖

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	10.65%	1,780	81.3	2.38%	22.4
信義世貿 XMT	15.93%	2,901	99.4	2.34%	37.3
南京四五 N45	4.41%	1,530	75.4	2.24%	13.6
站前西門 MSW	4.38%	1,759	71.2	2.72%	10.1
復興南京 FN	13.48%	1,788	81.8	2.29%	18.9
敦北民生 DNM	5.04%	1,870	79.5	2.45%	23.4
敦南 DS	5.46%	2,078	98.9	2.24%	22.9
台北市 OVERALL	9.32%	2,126	85.6	2.36%	148.6

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

柒、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，由於西湖段已無開發腹地，多屬零星供給，使園區幅員持續外擴，新增的大規模供給多在舊宗段及內湖五期，而中國信託購入的預售案位置已到了內科外圍的安康段，雖然售價及租金仍以西湖段為領頭羊，但內科廠辦市場火熱，已帶動周邊整體發展，使內科成為近來企業總部的熱門選擇。

受惠台北市整體租金上漲，2015 年內科市場平均租金約在 950~1350 元間，較 2014 年小漲，平均成交價格落在 46~60 萬間，在不動產市場進入寒冬的 2015 年，沒有出現明顯跌勢，已屬相當不錯的表現。空置率則因文德段及西湖段漲跌互見，而維持在 7% 左右的空置率，資本化率表現與 2014 年相比也持平。

二、新增供給

2015 年內科新完工的大樓有四棟，一棟是位在西湖段的古城企業大樓，總樓地板面積約 6,500 坪，文德段有兩棟新增供給，一個是位於民權東路六段的漢亞開發「BOSS 世界特區」，總樓地板面積約 10,000 坪，另一個是瑞湖街「欣恒內湖辦公大樓」，總樓地板面積約 4,100 坪，舊宗段的堤頂大道一段，則有晶鑽帝寶大樓，約 5,200 坪。

三、需求分析

相較市中心區普遍下跌，2015 年內科廠辦的售價有較佳表現，與去年相比微幅走揚至 54.4 萬元，仍有許多企業選擇進駐內湖科技園區，除了行情最高的西湖段，文德段及舊宗段也有不錯的表現，在西湖段逐漸飽和的情況下，有不少企業轉往文德、舊宗段，園區發展仍有持續外擴的趨勢，如中國信託購入的預售案，位置已到了內科外圍的安康段，在台北市中心商圈交易陷入停滯的時期，內科仍有相對穩定的交易量表現。不過，綜觀 2015 年的內科園區廠辦交易，仍維持 2014 年以來的自用基調，以企業購入自用佔多數。

四、空置率

內湖科技園區 2015 年平均空置率仍維持在 7% 左右，其中西湖段的空置率在第三季一度下修至 2.68% 左右的緊縮水準，但第四季又上升到 3.84%，然而即使空置率上升，西湖段與市中心各商圈相比仍是空置率最低者，可見其熱門程度，而西湖段目前新增供給有限，因此未來空置率預期將持續維持在低檔。文德段空置率則下修至 11.6%，舊宗段空置率在文德段、西湖段之間，約落在 8.14%。

五、買賣市場

2015 年全年內科大型交易量累計金額約 97.37 億元，佔全年商用不動產交易約 12.2%，與去年相比上升。從售價來看，2014 年西湖段平均價格約在 56~63 萬元，文德段平均售價約在 41~48 萬元，舊宗段平均售價約在 40~47 萬元。



在市場大型交易方面，交易件數較2014年少，都是自用買方出手，年初遊戲橘子以 23.88 億元買下新光瑞湖科技大樓，年底則有訊舟科技以 20.29 億元買下原友勁科技大樓，西湖段則有佳營在維也納科技中心買下 3 樓整層辦公室，預售部分中國信託商業銀行砸下 51.4 億元向長虹建設買下安康段的預售案「長虹 WTO15 期」，此外，長虹建設也在年末以售地帶興建合約的方式，銷售一筆舊宗段土地予英屬維京群島商善淵國際股份有限公司，未來也將興建廠辦出售。

表 4-2-5 2015 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
2015.1	新光瑞湖科技大樓	瑞湖街	5,948 坪	23.88 億元	遊戲橘子
2015.3	維也納科技中心	洲子街	346 坪	1.80 億元	佳營
2015.7	長虹 WTO 15 期	安康段土地	11,623 坪	51.40 億元	中國信託商業銀行
2015.12	友勁科技大樓	新湖一路	4,625 坪	20.29 億元	訊舟科技

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）

信義房屋

六、租賃市場

2015 年內湖科技園區平均租金小幅增長至 950 ~ 1,350 元區間，其中西湖段廠辦平均租金為 1,244 元，文德段廠辦平均租金為 1,071 元，舊宗段廠辦平均租金為 876 元，整體表現與 2014 年相去不遠。

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%
2015	950~1,350	46~60	7%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司



捌、2016 年展望

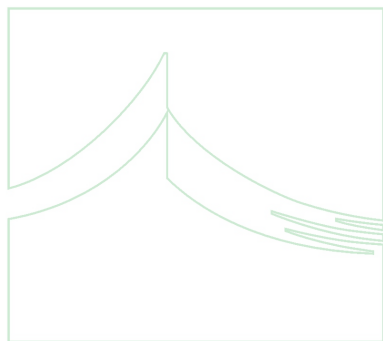
2015 年上半年不動產市場仍維持住 2014 年的平庸表現，但從下半年起經濟情勢趨於嚴峻，出口、外銷、景氣數據多連黑，2015 年經濟成長率全年僅 0.75%，預期 2016 年成長率大概只能勉強保 1。而從全球經濟情勢來看，2015 年中國經濟成長仍顯力道不足、股匯油金波動大，歐日央行帶頭降息，日本甚至端出負利率政策，逼得美國放緩升息腳步，熱錢離開新興市場，使新興市場經濟受到巨大衝擊，黑天鵝滿天飛就是全球經濟最佳寫照，而 2016 年可能延續這樣動盪的氛圍，影響全球經濟的關鍵因素包括：民粹主義、恐攻危機及難民處理、英國退歐盟公投、中國的改革情況、全球經濟成長強度、俄羅斯的經濟角色等議題。

壽險業延續 2014 年海外投資的政策，2015 年國壽、富邦壽、新壽都在倫敦購入商辦大樓，三件商用不動產總價 10.3 億英鎊（台幣約 500 億元），另外，富邦壽在比利時有一件商辦投資案，總價 1.24 億歐元（台幣約 45.8 億元），目前壽險的海外投資策略偏好歐洲、聚焦倫敦，4 項商辦標的租金投報率都在 4% 以上，2016 年初金管會也順應業者要求，放寬壽險業在海外投資的法令限制。

不動產稅制方面，房地合一稅終於在 2015 年拍板定案，消除了政策的不確定因素，但新制對於以境外機構購入不動產而後出售的交易，課徵較高稅率，獲利部分至少課徵 35% 以上的房地合一稅，2016 年後恐怕境外機構購買不動產意願會降低。另外，各縣市政府大幅調高公告地價，增加持有不動產之負擔，尤其地上權產品的持有成本更是大幅增加，影響最大，使地上權標售條件的調整受到廣泛討論；而台北市推出囤房稅、豪宅稅等，更是重傷市場，住宅市場呈現蛋黃蛋白一起價量齊跌：商辦市場則是賣方死守價格，寧願由售轉租，也不願大幅降價，因此 2015 年第四季買賣交易少，而租賃案件相對增加。

由於 2015 年不動產市場反轉趨勢確立，買方開價出現 5%~10% 的鬆動，交易量創低，一般認為 2016 年新政府不會再推打房政策，轉而聚焦社會住宅、都市更新等議題上，再加上央行維持低利率的機率

高，2016 年政策面，預期將給不動產市場喘息的空間，短時間大幅修正的可能性不高，在價格緩跌趨勢下，商用不動產仍將維持自用基調。從區域來看，內湖科技園區仍最受企業青睞，西湖段是空置率最低的區域，站前西門商圈則受惠觀光，成為核心商圈中空置率最低者，而 2016 年新增供給少，可能促使市場以去化現有面積為主，台北市商辦整體空置率有機會再下降。



信義房屋