



## 第二章 台北市辦公市場分析

王維宏<sup>1</sup>、洪映筑<sup>2</sup>

### 壹、前言

商辦市場經歷了2015年的寒冬到2017年的盤整回升，終於在2018年繳出漂亮成績，重回千億大關，成交量明顯回溫，全年大型商用不動產交易合計1,111億元，相較於2017年726億元，成長34.7%。大型交易量第一季約182.5億元，第二季369.5億元，第三季152.1億元，第四季397.2億元。商用不動產市場復甦力道強勁，主要為自用型買方購置整棟辦公室、工業不動產以及REITs三方面提升了整體交易量。較具代表性的交易案件有：冠德建設敦北地上權辦公大樓、忠泰建設預售商辦大樓、台北企業總部大樓、倫敦科技總部等。2018全年的買賣移轉棟數為27.8萬棟，年增約4.5%，買賣移轉棟數連續兩年反彈，交易量反應市場觸底盤整。

2018年台北市辦公室平均售價為84.2萬元，毛租金資本化率維持在2.46%，整年維持售價小幅上升的格局，顯示在買氣回溫之下，推動了部分商辦價格止跌回升。租賃市場方面，租賃市場優於買賣市場，租金連續四季上漲，成長幅度顯著，平均租金上漲至2,242元。受惠於大型企業換屋潮，對於頂級辦公需求提高，企業為了整合散落各地的辦公室，一次承租較大坪數的頂級商辦，持續拉高A+辦公租金至3,106元，而各商圈租金都有明顯上漲趨勢，尤其信義世貿商圈表現最為亮眼，南山廣場進駐率高，進而帶動信義世貿商圈租金屢創新高，平均租金連四季的上漲。空置率部分，從2017年的5.50%降至5.18%，信義世貿及松江南京空置率分別創下有史以來的新低點。

受貿易爭端影響打擊全球經濟信心，加上全球股市大幅修正，國際資金

<sup>1</sup> 信義全球資產管理股份有限公司 顧問發展部 經理  
<sup>2</sup> 信義全球資產管理股份有限公司 顧問發展部 研究員

撤離使台股跌破萬點，美國持續升息讓全球處在一個緊張的情緒；反觀國內商用不動產可說是百花齊放，中美貿易戰使得台商及壽險業逆流回台灣投入商用市場，建商積極購地插旗商辦。台北市辦公室租賃市場維持穩定去化，使得部分商圈空置率創下近年來新低點，也帶動整體租金上漲。市場交易仍以自用需求為主，預估2019年看準商辦大樓汰舊換新需求浮現，建商將持續投入，部分業主參與都更，使得自購總部動能增加。

政策方面，都市危險及老舊建築物加速重建條例(簡稱危老條例)自2017年5月正式實施，針對屋齡逾30年、無電梯、為都市計劃範圍且非歷史建築，得依照危老條例申請重建計劃，由於10%容積獎勵的截止時間為2020年5月9日，預期在2019年到截止時間以前將會帶動一波危老熱潮。

## 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像吃了大補丸一樣，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、租賃需求強勁，空置率低檔盤旋(2018~迄今)

寒冬將盡，商辦迎來春燕，在2018年有南山廣場、聯合報企業總部、國壽民生建國大樓、新壽南軟園區大樓、及皇翔中山站共構大樓等五棟新大樓釋出，但空置率完全不受大面積辦公空間釋出的影響，五棟商辦預租表現相當亮眼，使的空置率持續維持低檔。美國高端科技公司包括Google、IBM、Facebook宣布投資台灣，為了人才擴編必須擴充辦公空間，再加上共享辦公室興起，使的租賃市場日漸升溫，近期頂級辦公去化速度較快，企業對於辦公空間升級需求轉向強勁，在2019年無新增供給的情況下，租賃市場將持續活躍，空置率持續維持低檔。

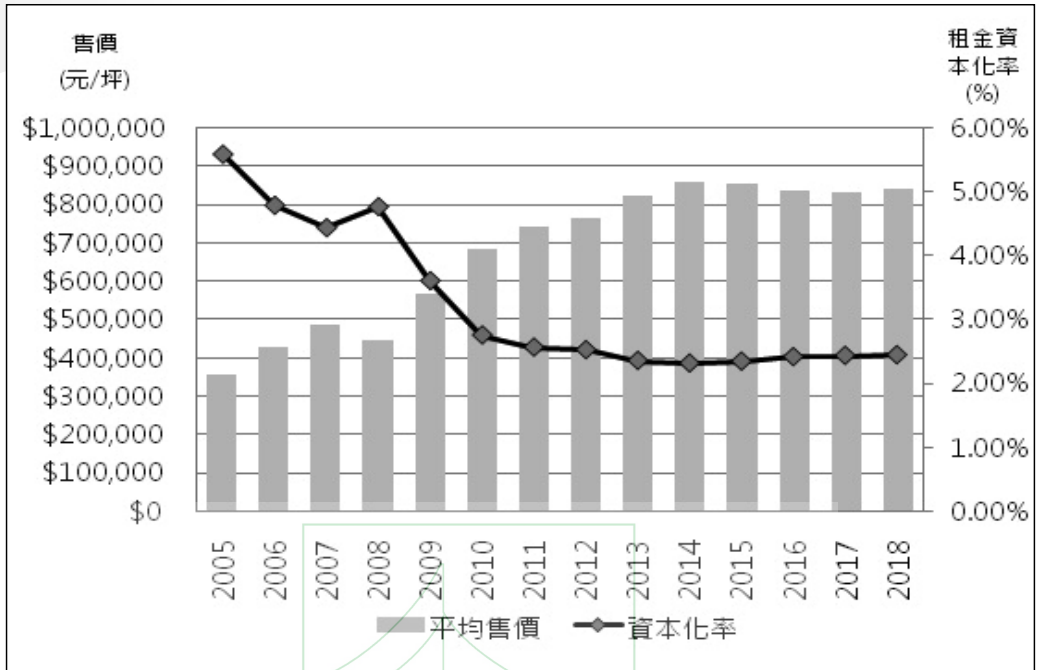


圖4-2-1 台北市辦公買賣行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

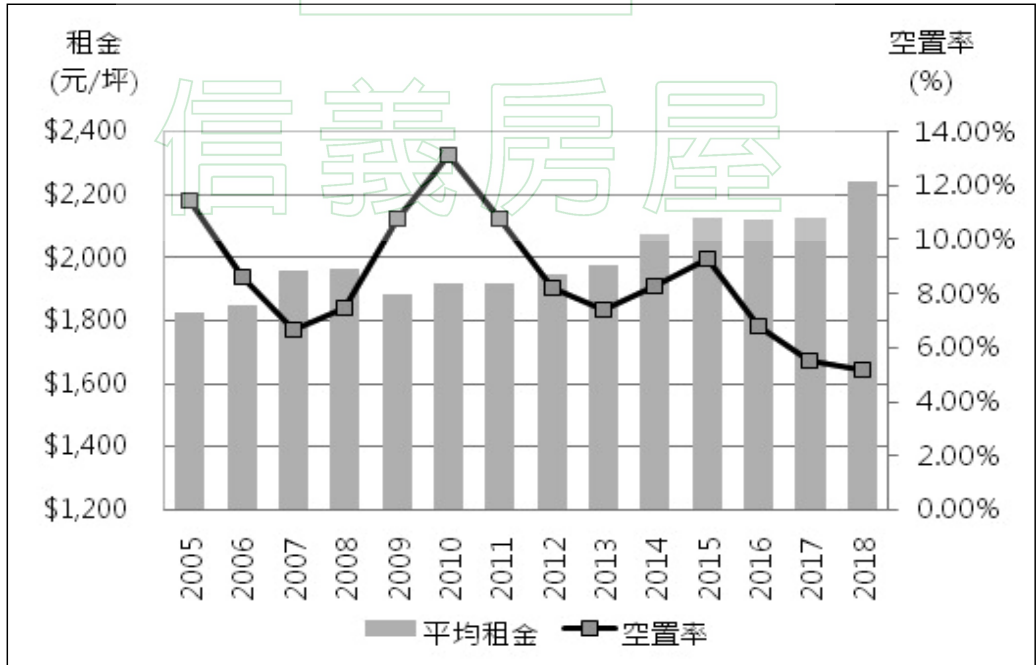


圖4-2-2 台北市辦公租賃行情走勢圖

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	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		
2018	Q1	2167	6.65	54,800	2.63
	Q2	2185	5.70		
	Q3	2216	5.30		
	Q4	2242	5.18		

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司、行政院主計總處



## 參、新增供給

辦公大樓新增供給的部份，2018年因受惠於南山廣場及聯合報企業總部去化表現良好，整體空置率維持下降趨勢。忠孝東路四段與基隆路交叉口的舊聯合報大樓改建成新辦公大樓在第三季完工，辦公面積約12,500坪，而在釋出之前已達快滿租的狀況，帶動台北市辦公大樓遷出及遷入的大移動，中大型租賃空間仍然稀缺，而在2019年無新增供給之下，空置率將持續在低檔，租金將因供給短缺而順勢成長。

預估2020年將會有4棟辦公室完工釋出，2棟在敦北民生商圈的「中國人壽總部大樓」及「玉山銀行敦北總部」，總樓地板面積合計約3.3萬坪，1棟位於松江南京商圈的「元大人壽總部」，將釋出約8,000坪樓地板面積。另外一棟則在非核心商圈，位於樂群三路的「華固亞太置地」，將釋出11,000坪樓地板面積。雖然在2020年將有4棟辦公室完工釋出，但做企業總部使用為主，對外出租面積較少，空置率可能只會在短期內發生上升情形。

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	臺灣人壽總部大樓	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	中國人壽總部大樓	敦化北路	敦北民生商圈	25,000
2020	玉山銀行敦北總部	敦化北路	敦北民生商圈	8,878
2020	華固亞太置地	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	富邦A25	松高路	信義世貿商圈	30,000

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

2018年商用市場恢復力道強勁，北市商辦租金售價屢創佳績，商用及土地市場雙雙繳出亮眼成績單，壽險業及建商積極回歸市場，地上權案也重獲關注，自用型買方增加，帶動辦公空間去化表現佳。共享辦公室趨勢的興起，對於頂級辦公的需求提高，帶動北市商辦租金持續走揚，空置率下降幅度更為明顯。

總體經濟方面，全球經濟受到美中貿易戰衝擊，國際金融市場動盪不安，使得發達國家中美國經濟“一枝獨秀”，歐洲經濟陷入疲軟，新興經濟體中亞洲保持較高增長，其他地區增速放緩。國內經濟情勢2018年上半年仍有良好表現，上半年經濟成長率在3%以上，不只出口持續兩位數成長，股市也維持萬點以上。自第三季起，由於美中貿易戰開始發酵，引發全球資金移動，連帶影響美、歐、日等主要經濟體及台灣金融市場，使得下半年景氣展望轉為保守，預估2019全年實質經濟成長率為2.27%<sup>3</sup>。

依台北市商業處統計資料顯示，台北市公司登記家數總計17萬9,519家，較上季略減188家，連續兩季出現負成長，整體而言，總家數變化不大，但各行業成長幅度皆出現放緩，過往第四季的新增公司家數有季節性的縮減。以行業別來看，批發零售業家數Q4減少505家，仍是公司家數減少的主要原因。

<sup>3</sup> 依據2019/2/13行政院主計總處發布之2019年經濟成長率預估值。



因。在淨增加的部分，「金融保險業」增加226家最多，而「專業技術業」在Q4同樣增加了223家。

台北市商辦市場維持自用為主基調，廠辦仍然占最大宗，不僅是科技業喜歡購入自用外，金融壽險業也加大投資，值得一提的是，純辦交易在2018年交易金額恢復2014年的水準，全年交易金額250億元，大型機構投資人投資意願增加，精華地上權案備受關注，建設業持續投資商用不動產，看準未來辦公空間供不應求。另一方面，部分業主積極參與都更影響，加上大型企業自購總部的動能增加，使得辦公室需求強勁。

房市政策方面，都市更新條例修正案，此次修法重點包括容積獎勵明確化、賦稅優惠、爭議處理三大方向。未來容積獎勵將更明確，且擴大賦稅優惠，並減少釘子戶爭議，預計半年內12項子法將會修正完成。都市危險及老舊建築物加速重建條例已正式實施1年半，10%的容積時程獎勵截止時間將在2020年5月，而危老議題也帶動部分業主興起老舊辦公都更潮，已有15棟大樓申請或研議辦理都市更新，若15棟商辦大樓成功申請都更，未來將大幅減少辦公空間，勢必造成空置率下降，租金上揚的趨勢。

## 伍、空置率

2018年台北市有南山廣場、國泰民生建國大樓及聯合報總部大樓三棟指標性大樓的釋出，以至於年初整體空置率小幅上升，至年底三棟大樓去化表現相當亮眼，加上其他商圈大樓去化穩定，平均空置率下修至10年新低點來到5.18%，其他商圈都明顯向下收斂的，顯現租賃需求仍持續加溫。

從不同等級大樓來看，A+級辦公室空置率下降最為明顯，從第一季的12.17%大幅下降至7.77%，信義世貿商圈商辦仍然受跨國企業的喜愛，大型企業持續擴編搬遷潮浮現，一次躍向頂級商辦，使得A+級辦公室空置率隨之下降。而A級辦公大樓因受大型企業升級辦公空間，一次搬遷至頂級辦公室的影響，則由年初的3.94%，小幅上升至4.27%。B級辦公大樓今年則走勢平穩，空置率維持在2.95%。2018年租賃市場北市辦公需求強勁，需求大於供給的情況下，各等級辦公大樓空置率均呈現向下收斂趨勢。

從商圈表現來看，信義世貿商圈為去化表現亮眼，空置率下修最為明顯，從年初的11.36%下修至5.41%，除了外商、科技業積極搶進頂級辦公

外，共享辦公室進駐頂級辦公的需求也逐漸提高，對於坪數要求從400坪到2,000坪，看準信義區乃是商業重地，為跨國企業首選，不僅商辦、百貨林立，交通更是方便。而敦北民生商圈及敦南商圈因受到租戶搬遷的影響，空置率上升幅度較為明顯，其餘商圈則有小幅下降趨勢，年底台北市商辦整體空置率降至5.18%之水準，而未來又無新大樓釋出的情況下，空置率預料將持續低檔。

## 陸、買賣市場

商辦市場經歷了2015年來的寒冬到2017年的盤整回升，於2018年繳出漂亮成績，重回千億大關，成交量明顯回溫，受惠於中美貿易戰升溫以及中國製造業經營成本提升，使得台商逐漸轉出中國大陸，部分台商回台投資，建商積極購地插旗商辦，自2016年被打入冷宮的地上權案又重回市場。純辦交易中總價最高的是陽信銀行以76.5億元向忠泰建設買下中山北路預售商辦大樓，將作總部使用，其次是玉山銀行以60.88億元向冠德建設買下位於敦化北路的70年地上權辦公，未來將做總部使用。

2018年整年維持售價小幅上升的格局，顯示在買氣回溫之下，推動了部分商辦價格止跌回升，平均售價為84.2萬元，毛租金資本化率維持在2.46%。從個別商圈來看，漲幅表現較佳的是站前西門商圈，售價上升至71.4萬元，自從西區門戶計畫加持，成功翻轉站前西門，帶動企業插旗，又加上雙子星大樓開發案順利脫標，使得站前西門商圈商辦熱度後勢看漲。其餘商圈則呈現微幅修正的走勢，整體而言，台北市商辦售價處於平穩走勢，平均租金資本化率則略在2.31%~2.80%的區間。

從辦公等級來看，表現最亮眼的A+級辦公上升幅度最為明顯，平均售價來到128.7萬元，A級辦公售價走勢平穩，平均售價90萬元，B級辦公售價小幅上漲至73.5萬元。而在這走勢平穩的情況下，激發不少觀望的投資客進場，壽險及金融業購置總部需求強勁。

2018年全年商用不動產大型交易合計1,111億元，相較於2017年726億元，全年成長34.7%，重回2013年千億大關榮景。商用不動產市場復甦力道強勁，主要為自用型買方購置整棟辦公室、工業不動產以及新REITs發行。買方類型方面，傳產業佔總體交易量最多，以355億元居首（占32%），科

技業以230億元（占21%）居次，金融業以178億元（占16%）排名第三，受國際金融市場不穩定影響，金融業資金重回商用不動產投資。而在壽險業方面，除了新光人壽以20.07億元標得台北金融中心大樓部分樓層，以及南山人壽以7.61億元購入萬國商業大樓5樓外，其餘壽險業均聚焦於廠辦、土地及地上權的買賣。

從產品類型來看，工業廠房仍是交易重點，以475億（43%）占比最高，成交金額也創下近年新高，其次為廠辦大樓323億元（占29%），純辦重獲市場關注，以250億元（占23%）排名第三，旅館以35億元（占3%）排名第四。2018年企業法人對不動產投資意願增強，其中工業地產因中美貿易展影響，引起一波台商回流潮，出現工業廠房交易熱潮，許多台商積極尋工業用地。

表4-2-3 2018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
2018.01	台証金融大樓	台北市中山區	373.70 坪	3.66 億元	達麗建設
2018.01	利陽實業大樓	台北市大安區	222.55 坪	1.70 億元	寬魚國際
2018.04	中國信託 台中總部	台中市西屯段	8,206.62 坪	32.46 億元	臺灣人壽
2018.06	台北時代廣場	台北市中山區	904.18 坪	9.29 億元	看見台灣基金會
2018.09	台灣富士全錄 大樓	台北市松山區	2,310.86 坪	22.50 億元	永沛開發等公司
2018.09	萬國商業大樓	台北市松山區	691.44 坪	7.61 億元	南山人壽保險
2018.09	時代金融廣場	台北市中山區	541.08 坪	4.39 億元	合庫資產管理
2018.09	經國大樓	新竹市北區	2,057.85 坪	3.85 億元	樹光建設
2018.10	BOSS TOWER	台北市中山區	291.01 坪	2.65 億元	岱宇國際
2018.11	冠德敦北地上權 辦公	台北市松山區	11,419.06 坪	60.88 億元	玉山商業銀行
2018.11	台北金融中心 大樓	台北市松山區	1,901.79 坪	20.07 億元	新光人壽
2018.12	忠泰建設預售 商辦大樓	台北市中山區	5,939.65 坪	76.50 億元	陽信銀行
2018.12	高雄前金區 民生段純辦	高雄市前金區	1,110.47 坪	4.00 億元	鳳凰旅遊

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

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

## 柒、租賃市場

2018年北市商辦租金屢創佳績，自用型買方增加，帶動辦公空間去化表現，金融壽險業及建商積極回歸搶攻辦公市場，大型企業升級辦公空間，對於頂級辦公及大面積需求提升，老舊辦公積極參與都更，部分自用型買方改變策略，選擇投資興建中的辦公，例如玉山銀行買下冠德建設敦北興建中的辦公大樓。租賃市場持續熱過於買賣市場，租金連四季的上漲，成長幅度高，平均租金上漲至2,242元，除了科技業持續活躍租賃市場外，金融業對於辦公空間擴張，以及共享辦公室興起，帶動北市商辦租金水漲船高。

從辦公等級來看，A+級辦公平均租金3,106元、A級辦公1,917元、B級辦公1,526元，相較於2017年整體辦公室租金漲幅明顯。受惠於企業的換屋潮，持續拉高A+級辦公租金行情，在第三季成長超過2%，其中南山廣場進駐率高，帶動信義計畫區之內的A+級辦公租金連四季的上漲，租金行情站穩

3,200元，高樓層物件甚至可達3,600元的水準，許多大型企業整合散落各地的辦公室，願意付高一點的租金搬至指標性的新商辦。

從各商圈來看，受惠於新大樓的釋出，各商圈租金行情漲聲勢起，平均租金最高的信義世貿商圈，平均租金行情已上漲至每坪3,106元，其次為敦南商圈，平均租金維持在2,057元，排名第三的則是敦北民生商圈，平均租金上漲至1,911元。值得一提的是南山廣場的釋出，導致信義世貿商圈租金屢創新高，包括101大樓、國泰置地大樓等指標性大樓，出現多筆租金行情每坪在3,500元以上，最新揭露的實價登錄，南山廣場高樓層更出現單坪4,600元以上，引發市場關注，在未來信義計畫區無新大樓供給釋出，租金行情逐漸走揚情勢明顯。

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（%）	
	2018年	2017年	2018年	2017年
松江南京SN	81.6	79.6	2.37%	2.43%
信義世貿XMT	98.1	97.3	2.48%	2.43%
南京四五段N45	73.1	73.3	2.39%	2.34%
站前西門MSW	71.4	69.5	2.80%	2.84%
復興南京FN	80.8	79.5	2.41%	2.39%
敦北民生DNM	78.2	77.8	2.61%	2.59%
敦南DS	94.4	94.0	2.31%	2.32%
<b>台北市Overall</b>	<b>84.2</b>	<b>83.3</b>	<b>2.46%</b>	<b>2.45%</b>

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（%）	
	2018年	2017年	2018年	2017年
松江南京SN	1,820	1,711	4.17%	4.64%
信義世貿XMT	3,106	2,909	5.41%	7.93%
南京四五段N45	1,581	1,553	4.80%	2.31%
站前西門MSW	1,800	1,775	1.45%	1.98%
復興南京FN	1,902	1,841	6.38%	10.06%
敦北民生DNM	1,911	1,872	8.06%	4.69%
敦南DS	2,057	2,057	5.62%	3.49%
<b>台北市Overall</b>	<b>2,242</b>	<b>2,127</b>	<b>5.18%</b>	<b>5.50%</b>

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

內湖科技園區整體發展逐漸成熟，2018年並無廠辦大樓新供給，西湖、文德、舊宗三個商圈辦公空間持續穩定去化，租金、售價走勢上揚，整體市場仍以西湖段表現最佳，租金售價都有小幅上漲，空置率更是降到1%以下。而潭美段及文德段出現多筆土地交易，建商積極搶進內湖買土地，包括華固、長虹、興富發，看準內湖廠辦市場需求提高，未來將蓋廠辦大樓。

台北市商辦供不應求，使得內湖科技園區「漲」聲不斷，2018年租金行情約在900~1,300元之間，平均售價落在43~58萬元，價格較2017年微幅調升，成交金額呈現逐年回升的跡象。在空置率的部分，受惠企業自用需求殷切，空置率已來到歷史低檔，其中以西湖段表現最佳，空置率降到1%以下，相當於該區段廠辦幾乎呈現滿租的情形，在產業群聚以及政府公共建設持續投入下，企業紛紛看好西湖段的發展，使得該區段空置率一直屬於低檔趨勢。也因為西湖段廠辦供不應求，部分企業開始往文德段、舊宗段找適合的物件，兩區段空置率也大幅下降，使得內科總體空置率持續減少，租金資本化率維持在2.73%，值得一提的是，西湖段因為租金持續上揚，但售價走勢



並無明顯變化的情況下，租金資本化率來到2.74%。

## 二、新增供給

2019年內科無大樓釋出，要等到2020年才有廠辦大樓完工，預計將釋出4棟，釋出區域往舊宗段移動，將有三棟新增供給，位於新湖一路的「善淵創客大樓」、「聯虹科技大樓」，總樓地板面積合計約9,400坪，位於行善路的「富霖雙星」總樓地板面積約3,300坪，另外在西湖段的「宏匯瑞光廣場」將釋出約29,500坪樓地板面積，而短期內在需求穩定供給有限的情況下，租金將持續呈現微幅上漲。

## 三、需求分析

2018年內科廠辦市場，與台北市中心商辦市場相比，具備全棟大樓出售機會多，壽險持續看準內科投資整棟廠辦，例如臺灣人壽購入舊宗段廠辦大樓。售價方面呈現上漲趨勢，售價從2017年的50.8萬元，上升到51.1萬元，由於內科廠辦價格基期低，投報率表現較佳，園區整體詢問度高，仍有許多企業選擇進駐內湖科技園區。租賃市場方面，近期科技業擴編需求提高，租賃活動熱絡，帶動內科商圈整體租金上揚，空置率緊縮，在西湖、文德、舊宗段商圈逐漸飽和的情況下，可建地有限，企業開始往安康段及潭美段開發，綜觀2018年的內科園區廠辦交易，仍然維持2017年以來的自用基調，以企業購入自用占多數。

## 四、空置率

內湖科技園區2018年平均空置率從4.52%降至3.43%，其中西湖段的空置率更是降到1%以下，來到0.84%，呈現飽和狀態，可見此商圈租賃需求強勁，產業界紛紛看好西湖段的發展；文德段空置率則下修至7.36%，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，而租金相較於其他三個商圈偏低，空置率降幅最大，從6.66%降到3.48%，創下近年以來的新低點。

## 五、買賣市場

2018年全年內科大型交易累計金額約328.35億元，與去年相比約增加213.5億元，成長186.4%，占全年商用不動產交易約29.6%。投資型買方投入市場漸趨積極，從售價來看，西湖段仍為內科之首，2018年西湖段平均價格為58萬元，文德段平均價格為45.1萬元，舊宗段平均售價約為43.7萬元，與2017年相比西湖、文德段價格呈現上漲趨勢，而舊宗段有微幅下跌。

在市場大型交易方面，交易件數較2017年明顯增加，總件數來到16筆，整棟廠辦交易部分，台塑集團以187億元向全球人壽與美孚建設購置台北企業總部「T·CBD」3棟大樓的交易最受矚目，拆算車位後，建物每坪價格約在60萬元上下，將在台塑敦北總部大樓都更案執行過程中做為台塑集團臨時總部使用。其次，是友立實業以27.7億元買下內湖倫敦科技總部，因屬內科稀有單一產權大樓而廣受矚目。另一筆壽險業購置整棟廠辦案例，為臺灣人壽以17.94億元買下壹傳媒位於內湖總部的兩棟辦公大樓，將採「售後租回」的方式，租給蘋果日報及壹周刊，預估投資報酬率逾3%。土地交易部分，2018年建設業搶購內湖土地，其中最受矚目的是華固建設於第一季及第二季在潭美段分批買進的兩筆土地，交易金額合計約32.8億元，將推廠辦大樓；其次是興富發以18.39億元向三陽工業買下安康段土地，未來將規劃為辦公產品。

表4-2-6 2018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
2018.02	創富企業總部	民善街	493.73 坪	2.75 億元	仲博科技
2018.03	環球科技大樓	瑞光路	439.85 坪	2.08 億元	百辰光電
2018.04	大湖經貿	安康路	2396.60 坪	3.32 億元	中信資產管理
2018.04	倫敦科技總部	堤頂大道二段	7104.28 坪	27.70 億元	友立實業
2018.04	長虹NASDAQ科技	瑞光路	697.20 坪	4.33 億元	中裕新藥
2018.05	環球科技大樓	瑞光路	432.71 坪	2.12 億元	晉泰
2018.05	台北企業總部大樓	南京東路六段	122,924.96 坪	187億元	台塑集團
2018.11	壹傳媒集團總部	新湖二路	5269.10 坪	17.94 億元	臺灣人壽

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司

## 六、租賃市場

2018年內湖科技園區平均租金落在900~1,300元區間，與去年相比落差不大，企業自用需求殷切，買方多為傳產、科技業，其中，西湖段廠辦租金行情已連漲4季，平均租金為1,324元，文德段廠辦平均租金為1,073元，舊宗段廠辦平均租金為899元，整體表現成交金額呈現逐年回升的跡象。受惠於西湖、舊宗段空置率大幅下降的影響，平均空置率從4.52%下降至3.43%，已來到歷史新低檔，尤其西湖段空置率已到1%以下，接近滿租的情況，此區段周遭空地及新辦公空間稀少，既有的舊大樓又不到都更的年齡，因此西湖段辦公空間空置率極低，預期未來租金仍具備上揚動能。

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（%）	
	2018年	2017年	2018年	2017年
西湖段	58.0	57.4	2.74%	2.69%
文德段	45.1	44.6	2.86%	2.91%
舊宗段	43.7	44.3	2.47%	2.45%
廠辦Overall	51.1	50.8	2.73%	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（%）	
	2018年	2017年	2018年	2017年
西湖段	1,324	1,288	0.84%	1.51%
文德段	1,073	1,082	7.36%	7.80%
舊宗段	899	907	3.48%	6.66%
廠辦Overall	1,162	1,148	3.43%	4.52%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

## 玖、2019年展望

全球經濟方面，美國持續擴張、歐洲復甦力道疲弱、中國經濟成長面臨壓力，日本則受到天災頻傳及民間支出疲弱而出現經濟萎縮，顯示景氣擴張趨勢已逐漸趨緩。再者，主要國家股市自第四季起波動加劇，至今仍未見停歇，令全球金融市場恐慌情緒高漲。美中貿易逆差仍大，貿易戰可能轉變為匯率戰、智財戰、WTO角力、企業制裁等非關稅手段，增添全球經濟前景的不確定性。

2018全年的買賣移轉棟數為27.8萬棟，年增約4.5%，拍賣移轉微增至5,234棟，至於繼承移轉棟數則持續創下新高，達到5.6萬棟。而受惠於國際經濟的影響，資金回流，使得商用市場百花齊放，商用不動產交易動能強勁，自2016年被打入冷宮的地上權在2018年反轉出現亮眼成績，大型建商積極搶精華地，各地出現標售熱潮，得標單價屢創新高。租金售價連四季上漲，大型企業擴編搬遷潮浮現，一次躍向頂級商辦，使得101大樓及南山廣場等頂級商辦租金行情飆升，進而帶動A級辦公和B級辦公租金上漲。工業地產因中美貿易戰影響持續受到市場青睞，而自2017年開始至今，連續兩年工業地交易量維持高檔，各地出現缺地慌，政府為了解決缺地問題，加速盤點各地閒置用地。而新北市發展成熟，工業地價格居高不下，許多企業因此南下尋找工業用地，且以桃園及台南為大宗。

金融保險業從2017年谷底反彈到2018年買氣回籠，全年商用不動產投資金額238億元。此外，地上權案重新備受關注，包含元大銀行以82.01億元得標空軍官兵活動中心，換算每坪單價720萬元，創下地上權土地單價新高，未來將規劃為總部；富邦人壽斥資78.07億元標得高雄鼓山區70年地上權案；新光人壽以17.68億元標得台北市中正區70年地上權案。純辦的部分，其中最受矚目的一筆是，陽信銀行以76.5億元購入忠泰建設的中山北路辦公大樓預售案；其次，玉山銀行以60.9億元購入冠德敦北地上權辦公大樓預售案，第三則為新光人壽以20.07億元得標台北金融中心大樓部分樓層。金融壽險業對商用不動產投資轉向積極，持續尋找直接投資的標的，預估2019年，國際金融市場持續不穩，壽險及金融業資金有望持續回到國內商用不動產。

受到中美貿易戰及大陸政策的影響，台商積極回流台灣投資，為解決產業投資缺地問題，政府核定都市型工業區更新立體化發展方案，藉提升既有

容積率方式，亦即由申請人利用容積獎勵，在原本建築物上「長高」，或拆除建物後用新的容積率重建，以加速工業區的更新與立體化發展，強化產業用地使用效率，並導引企業新增投資、投入能源管理。另外，產創條例2017年修法列入閒置工業地強制拍賣，子法「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」，也於2018年五月正式上路，政府加速公告閒置產業用地名單，總計344筆，面積214.5公頃，被公告閒置土地2年內須設廠或售出，否則將被罰鍰，最終強制拍賣。

台北市商辦歷經谷底盤整後，在2018年商用市場恢復力道強勁，辦公室去化表現優，以自用型買方為首的買氣陸續回籠，建商及壽險金融業陸續投入商用市場，許多大型企業購置辦公適當總部使用，另一方面，共享辦公室趨勢的興起，對於頂級辦公需求提高，在未來供給有限的情況下，將持續帶動北市商辦租金售價走揚，空置率下降幅度更為明顯。展望2019年，商用不動產售價租金將持續上漲，受惠於企業搬遷潮及共享辦公室的崛起，對於頂級辦公需求將持續擴大，而未來無新辦公大樓釋出，商辦租金勢必持續上漲。2019年國際金融市場預估持續震盪，壽險及金融業資金有望持續回到國內投入商用不動產。受中美貿易戰及大陸經營成本提升，台商迫切回台尋地，連續兩年工業地交易量維持高檔，看好台商回流潮，2019年工業地產仍是交易焦點。

信義房屋