

第二章 臺北市辦公市場分析

王維宏¹、洪映筑²

壹、前言

回顧自2018年下半年以來，受美中貿易戰擴大影響，廠商保守觀望、全球經濟需求疲弱，使得各主要國家出口表現多呈頹勢，臺灣經濟也受到波及。不過，貿易戰帶來的訂單及生產基地移轉，讓臺灣資通視聽產品在2019年前三季出口增長二成以上，民間投資也有良好表現，使得整體經濟在2019年前三季逐季走揚。商用不動產經歷了2010年至2012年壽險業大舉買樓到2015年的谷底，再到2018年重回千億大關，成交量明顯回溫，買方以自用為主，2019年商用不動產市場超越預期，自用及投資型買方對於辦公室需求明顯增多，全年商用不動產大型交易合計1,146億元，相較於2018年1,111億元，成長3.1%。大型交易量第1季約272億元，第2季353億元，第3季193億元，第4季328億元。純辦較具代表性的交易案件有：聯強國際大樓、華固建設預售案國票金控大樓、長春金融大樓、太平洋商業大樓、統一國際大樓部分樓層等。

2019年辦公買氣依舊熱絡，投資及自用型買方信心大增，北市辦公交易金額明顯增加，信義計畫區也難得出現辦公交易，而許多辦公大樓預售案一釋出就出現大型企業掃樓的盛況，每坪交易金額持續創下當地新高。臺北市辦公室平均售價為85.4萬元，毛租金資本化率維持在2.5%，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，平均售價上升幅度明顯，成長3.6%，價格來到135萬元。商辦買氣明顯成長，雖然平均售價尚未突破2015年的高點，但買方願意加價的比率提高，例如

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



2020

聯強國際以每坪100萬元買下南港輪胎位於南港的商辦大樓，已創下當地新高行情，臺北市商辦仍是買方布局的重點。租賃部分，國際企業陸續插旗，Google、微軟、亞馬遜、Facebook持續擴充對臺灣的投資比例，對於辦公室面積需求也持續擴大，再加上近幾年興起的共享辦公，需求面積更是大幅度的提升，使得南山廣場完工釋出不到一年多的時間，進駐率達八成，高樓層租金更是出現每坪4,500元紀錄。

辦公室供不應求，租金連漲，使得租金創下歷史新高，信義計畫區商辦包含台北101、南山廣場及國泰置地高樓層租金行情在4,000元以上，建商嗅到商機紛紛轉向辦公室市場，對於未來商辦市場信心增加，積極購地宣布開發商辦大樓，開工量因此暴增。依據內政部統計處資料顯示，2019年辦公室開工總面積已達196萬5,651坪，已遠遠超越2018年的開工量，重回2010年輝煌時刻，其中又以臺北市占最大宗，達71.1萬坪，占全台總開工量的三成，其次是新北市也達51萬多坪，而高雄市位居第三，開工量達24萬多坪。

政策方面，都更危老政策出現新突破，據內政部初步規劃，危老限時獎勵到期後，將採雙軌並進推動第二階段危老重建，其中10%限時容積獎勵部分，透過修法再延長五年但採逐年遞減，延長至2025年5月9日止，第一年減為8%，之後逐年降為6%、4%、2%、1%。另再增加「規模獎勵」，具體作法是：400平方公尺以上獎勵2%，每增加100平方公尺多增加0.5個百分點，最高10%，惟時程、規模雙獎勵合計不超過10%。

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年臺灣景氣正從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，當時臺北市辦公空置率還落在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，使得臺北市辦公市場的租金及售價在2005年至2007年間趨勢往上成長，然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3,955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，因此有些在臺灣的外商企業，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年至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，另外臺灣自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臺灣，因此2010年至2012年這三年間，辦公室售價快速上漲至每坪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年至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，使得空置率持續維持低檔。美國高端科技公司包括Google、IBM、Facebook宣布投資臺灣，為了人才擴編必須擴充辦公空間以及共享辦公室興起，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，租賃市場持續活躍，空置率持續維持低檔。

壽險資金一向是房地產業的大動脈，壽險業及金融業從2013年起鮮少購置商辦，到2017年，壽險、金融業投資動能大減，但2019年隨著海外投資風險提高，明顯見到壽險資金回到不動產市場，包含包括國際票券、富邦人壽、國泰人壽、泰安產險、萬海航運等公司都購入大面積辦公室。受到北市商辦租金上漲趨勢形成，大型業主紛紛調漲租金影響，市區精華地段業主由租轉買，都更期間轉換標的之需求明顯，精華地段純辦交易躍升為市場新寵。而2019年另一個重點，受惠於商辦市場需求旺盛，地上權標售案也打得火熱，近兩年臺北市地上權案，包含中正區成功段、空軍官兵活動中心、信義行政中心及捷運松江南京站出口，全部由壽險、金融業得標。

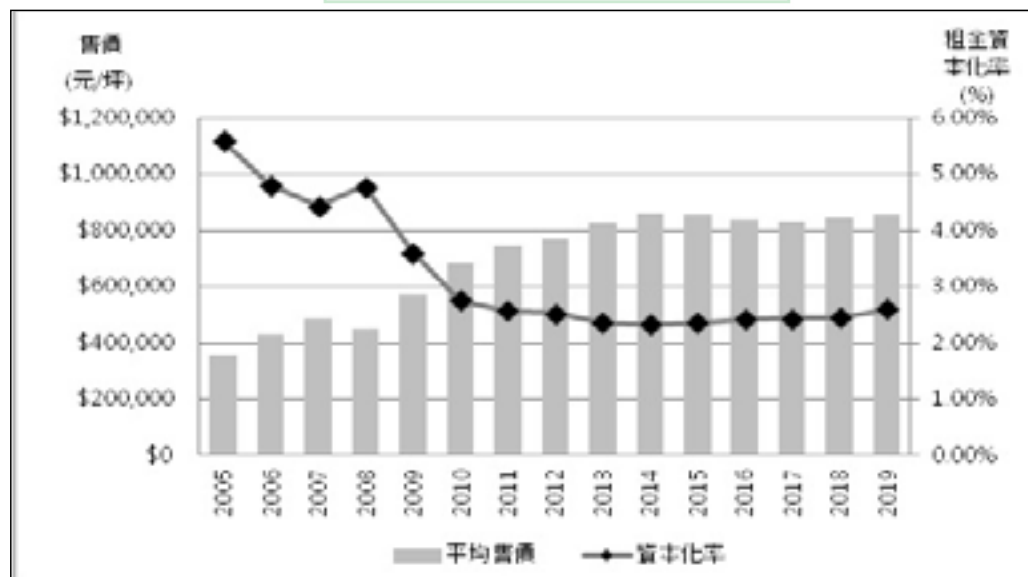


圖4-2-1 臺北市辦公買賣行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

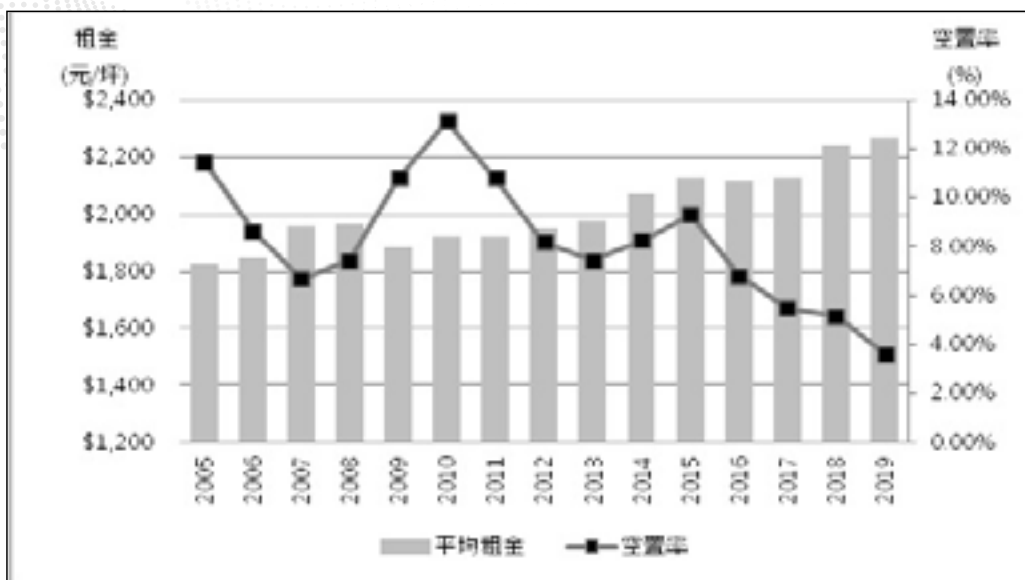


圖4-2-2 臺北市辦公租賃行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

表4-2-1 臺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		



2020

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 (%)
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		
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		

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 (%)
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		

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，2020年將會有四棟辦公室完工釋出，二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，一棟位於松江南京商圈的元大人壽總部，另外一棟則在非核心商圈，座落於樂群三路的國票金控大樓。

中國人壽總部大樓位於敦化北路上，總樓地板面積合計約2.5萬坪；另外，冠德建設位於敦化北路、民權東路口的五十年地上權總部大樓二棟的玉山銀行敦北總部，玉山銀行在2018年以60.8億元買下，總樓地板面積8,500坪。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；而位於大直樂群三路與敬業二路口，華固建設的預售案原名為「亞太置地廣場」，地下5層、地上17層，將釋出11,000坪樓地板面積，國票金控集團已買下此商辦大樓面積5,926.14坪，因此大樓已正式更名為國票金融大樓。

表4-2-2 近年臺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	臺北文創大樓	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	8,500
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	富邦A25	松高路	信義世貿商圈	30,000
2021	國泰松江	松江路	松江南京商圈	3,150

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

2019年商用不動產延續2018年回溫力道，北市商辦需求強勁，辦公市場供不應求，許多辦公大樓租金刷新自身新高紀錄，指標性商辦重新調高租金行情，而信義世貿商圈依舊是大型或跨國企業的首選，受惠於新創產業、科技等產業的影響，大面積的承租，使得空置率持續下降，已創下歷史新低點。

總體經濟方面，受到美中貿易戰、英國脫歐、日韓貿易爭端等諸多不確定因素的影響，全球貿易與投資動力減弱，儘管美中暫時達成協議，但是智慧財產權、科技競爭與其他貿易結構問題短期內仍不易解決，經濟成長將持續放緩，紛紛下修2019年及2020年的全球經濟成長預測，全球各主要經濟體開始轉向寬鬆貨幣政策。由於全球經濟走緩加上比較基期因素交雜，2019年國內經濟成長趨緩，但各季經濟成長逐季攀升。2019年第1季經濟成長率為1.84%，第2季為2.60%，第3、4季成長率分別為3.03%、3.31%，併計全年經濟成長率約2.71%。

依商業處統計資料顯示，2019年臺北市公司登記家數已達17萬9,653家，持續受到全球經濟不穩定的影響，下半年連續兩季的負成長。以行業別來看，減少家數較明顯的還是「批發零售業」，2019年總共減少2,124家，電商崛起造成批發零售業減少，零售業將面臨創新改革；此外增加家數最多的仍以「專業技術業」，增加1,684家，其次增幅較多的則為「保險金融業」增加780家。

臺北市商辦市場買氣明顯成長，純辦交易創下五年新高，已連續兩年交易金額超過200億元，2019年全年交易金額來到276億元，自用、投資型買方雙雙成長，從過去到現在可以觀察到，大型企業選擇精華地段做總部使用持續升溫。建商、壽險業佈局商辦市場，未來五年後將帶來更多的新增供給量，而新創產業規模持續擴大，對臺灣投資比重增加，承租大面積的頂級辦公，成為北市商辦市場主要的需求方。

房市政策方面，就《都市更新條例》修法前已申請事業計畫的都市更新案件，只要依規定期限申請建造執照並依建築期限完工，也可適用更新後房屋稅減半徵收延長十年、及協議合建的土地增值稅及契稅減免，讓已提出申請或程序中的都市更新案件也能享有優惠，減輕地主負擔。新版都市更新條例2019年初上路後，都更步調已經逐漸升溫，內政部也定調2020年都更將會大爆發。而危老限時獎勵到期後，將採雙軌並進推動第二階段危老重建，其中



10%限時容積獎勵部分，透過修法再延長五年，但採逐年遞減，延長至2025年5月9日止。

伍、空置率

臺北市多數大樓趨近於滿租的情形，由於所剩空間不多，整體空置率持續下降，已降至3%以下，2019年末來到2.61%，在租賃市場交易熱絡下，投資客看準商辦需求的趨勢，紛紛砸重金買地蓋商辦。而未來可供給的物件有限，企業搬遷受限於市場缺貨，在供給持續緊縮下，預估2020年租金將持續上漲。

從不同等級大樓來看，北市辦公在2019年無新增供給，辦公需求持續穩定成長的情況下，各等級辦公大樓去化表現都呈現向下收斂的趨勢，又以A+級辦公室空置率下降最為明顯，從第1季的5.27%大幅下降至2.43%，由於信義世貿商圈仍受跨國企業的喜愛，包括Facebook、香奈兒、VOLVO、輝瑞大藥廠等都前來卡位，承租面積從100~1400坪不等；而A級辦公大樓也受到整體租賃市場熱絡的影響，下降至2.53%；而B級辦公大樓則受到許多老舊辦公都更的影響，空置率從第1季2.55%小幅上漲至2.93%，整體來說，各級辦公室都降至3%以下。

從商圈表現來看，信義計劃區空置率持續下降，受惠於新創產業、科技等產業大面積承租，從年初的3.5%下修至2.1%，在供不應求的狀況下租金則出現一波上漲走勢，統計目前信義計劃區中的辦公大樓，就有十棟實價租金在2019年站穩每坪3,000元以上的行情，數量創下歷史新高。看好頂級辦公租金上漲，「國際貿易大樓」頂樓750坪的婚宴場地也改變為商辦做使用。值得注意的是，第4季有二個商圈的空置率下降至1%以下，呈現滿租狀況，分別是南京四五段空置率下降至0.25%以及站前西門空置率下降至0.97%，近期「臺北雙子星」開發案順利簽約啟動以及未來的「臺北車站特定專用區E1、E2街廓公辦都市更新案」，將是持續炒熱站前西門商圈的亮點。

陸、買賣市場

延續2018年商辦市場的熱度，2019年持續繳出漂亮的成績單，自用及投資需求皆明顯回溫，帶動整體商用不動產交易，工業地產（606億元）、純辦

交易（276億元）、廠辦（173億元）等不動產類型的交易占比較高。而2019年純辦最大筆的交易是聯強國際以63.58億元買下南港聯強國際大樓十五個樓層，拆算每坪單價100萬元，創下此區域新高價，在辦公逐漸短缺的情況下，企業轉向預售市場。同時地上權也相當的吸睛，南山人壽以159.81億元得標信義行政中心地上權案，溢價率六成；元大人壽以53.3億元得標捷運松江南京站出口地上權案，溢價率三成，印證了壽險業對精華地段的地上權案的渴望。

2019年可說是不動產大豐收的一年，建商持續購地衝高土地交易金額，產品規劃也改為商辦或廠辦為主，使得辦公室開工量大增，而壽險業對於精華地段釋出的地上權或辦公出手踴躍。在買氣明顯升溫的情況下，平均售價大幅上漲至每坪單價85.4萬元，整體租金資本化率落在2.5%，漲幅表現較佳的是信義世貿商圈，短短一年的時間，從每坪98.1萬元上漲至100.7萬元，出現難得的辦公室釋出。統一國際大樓在2019年釋出三個樓層，買方分別是，萬世成世界等公司以22億元買下27~28樓，拆算每坪單價158萬元；李氏投資（龍巖子公司）以5.3億元買下18樓，拆算每坪單價153.91萬元。

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，成長4.9%，平均售價來到每坪135萬元，A級辦公售價小幅上升，平均售價每坪91.1萬元，B級辦公受惠於整體辦公上漲的影響，售價小幅上漲至每坪74.1萬元。而在這各級辦公都有明顯上漲的情況下，只要有辦公大樓預售案一釋出就出現大型企業掃樓盛況。

2019年全年商用不動產大型交易合計1,146億元，與2018年1,111億元相比，微增約2.7%。從2017年壽險、金融業投資動能大減，到2018年受國際經濟不穩定，資金轉回臺灣投資不動產，近二年投資金額已近千億。其中以南山人壽投資金額最高，而中美貿易戰開打快二年，全球產業生態加速重整，促使許多台商回台設廠，以往少見零售、壽險業購入工業地產，在2019年提高投資比重，為整體不動產注入千億資金。大型交易量第1季約272億元，第2季353億元，第3季193億元，第4季328億元。買方類型方面，科技業總體交易量最多，以329億元居首（占29%），壽險業以163億元（占14%）排名第二，由於海外投資風險提高，壽險業重回臺灣不動產市場。傳產業以154億元（占14%）排名第三，值得關注的是，金融業從2013年起鮮少購置商辦，到2018年迅速攀升，顯現出市場投資景氣持續成長。

從產品類型來看，國際貿易衝突轉單效應持續擴大，除了中美貿易戰發酵外，近日日本與韓國貿易僵局也持續緊張，為臺灣帶來許多大廠回流現

象，工業廠房仍是交易重點，以607億元（占53%）占比最高，其次為純辦大樓270億元（占24%），廠辦則以173億元（占15%）排名第三。

表4-2-3 2019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
2019.01	大都市國際中心	臺北市中正區	793坪	4.94 億元	樂富一號
2019.02	志嘉水曜	臺北市中正區	2204.11 坪	13.50 億元	榕茂投資
2019.03	益航大樓	臺北市大安區	666.30 坪	4.63 億元	慧洋國際
2019.04	華固亞太置地	臺北市中山區	5926.14 坪	56.70 億元	國際票券
2019.04	長春金融大樓	臺北市中山區	5630.23 坪	37.69 億元	泰安產物保險
2019.05	太平洋商業大樓	臺北市大安區	1490.14 坪	14.20 億元	萬海航運
2019.05	凌雲通商大樓	臺北市大安區	410.57 坪	3.57 億元	富邦人壽
2019.05	統一國際大樓	臺北市信義區	1689.08 坪	22.00 億元	萬世成世界等公司
2019.05	民生建國大樓	臺北市中山區	298.53 坪	3.90 億元	國泰人壽
2019.06	統一國際大樓	臺北市信義區	398.35 坪	5.30 億元	李氏投資
2019.07	承德大樓	臺北市大同區	2320.47 坪	5.30 億元	財團法人中華基督教行道會
2019.08	聯強國際大樓	臺北市南港區	6058.35 坪	63.58 億元	聯強國際
2019.12	大都市國際中心	臺北市中正區	573.05 坪	6.08 億元	樂富一號
2019.12	世紀金融廣場	臺北市信義區	783.30 坪	6.93 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 臺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

南山廣場及聯合報大樓釋出不到一年的時間，已達滿租。而危老都更大樓持續增加，許多大型企業由於人員持續擴編，搬遷至頂級辦公，使得臺北市辦公室去化表現亮眼，而市場供給持續減少，中小企業對於辦公需求持續擴大，也帶動B辦租金成長2.2%。臺北市辦公租金連四季上漲，上漲幅度高，平均租金上漲至2,302元。除了科技產業持續活躍租賃市場外，共享辦公持續插旗，JustCo以每坪3,000元承租點石大樓（原佩芳大樓）七個樓層，受惠於大樓拉皮及商圈出金上漲，創下該棟大樓新高；WeWork則是進駐信義計畫區群益金融大樓共八個樓層。

從辦公等級來看，A+級辦公平均租金3,195元，成長2.8%；A級辦公平均租金1,966元，成長2.5%；B級辦公平均租金1,560元，成長2.2%，相較於2018年整體辦公室租金漲幅明顯。值得注意的是，頂級辦公A+辦公租金行情已超越B級辦公的二倍。信義計畫區中目前有10棟A級辦公的租金站上每坪3,000元，包括已經出現每坪4,000元案例的台北101大樓、國泰置地廣場與南山廣場等。另外像是華新麗華花旗大樓、克緹全豐盛105大樓、遠雄金融中心、新光信義金融大樓、信義經貿大樓、台北世界貿易中心、點石大樓等，

都在實價出現每坪3,000元以上的紀錄，數量創下新高。未來還有世貿三館地上權案與信義行政中心地上權案，富邦的A25案等，都會成為信義計畫區內高價的辦公大樓指標。

從各商圈來看，受惠於信義計畫區商業活動熱絡，頂級辦公、百貨商場逐漸林立，國際企業陸續插旗，Google、微軟、亞馬遜、Facebook持續擴充對臺灣的投資比例，對於辦公室面積需求也持續擴大，近幾年興起的共享辦公，首選地也是信義計畫區，需求面積更是大幅度的提升，使得南山廣場出租不到一年多的時間，進駐率達八成，高樓層租金更是出現每坪4,500元紀錄，帶動信義世貿商圈平均租金上漲至3,204元，成長3.1%。而成長幅度較高的則是松江南京商圈平均租金上漲至1,917元，其次是南京四五段商圈平均租金上漲至1,632元。

表4-2-4 臺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（%）	
	2019年	2018年	2019年	2018年
松江南京SN	82.5	81.6	2.44%	2.37%
信義世貿XMT	100.8	98.1	2.45%	2.48%
南京四五段N45	73.1	73.1	2.52%	2.39%
站前西門MSW	73.0	71.4	2.78%	2.80%
復興南京FN	81.3	80.8	2.51%	2.41%
敦北民生DNM	79.6	78.2	2.62%	2.61%
敦南DS	94.9	94.4	2.37%	2.31%
臺北市Overall	85.4	84.2	2.50%	2.46%

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 臺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（%）	
	2019年	2018年	2019年	2018年
松江南京SN	1,917	1,820	1.87%	4.17%
信義世貿XMT	3,204	3,106	2.10%	5.41%
南京四五段N45	1,632	1,581	0.25%	4.80%
站前西門MSW	1,823	1,800	0.97%	1.45%
復興南京FN	1,927	1,902	1.28%	6.38%
敦北民生DNM	1,945	1,911	4.72%	8.06%
敦南DS	2,092	2,057	5.58%	5.62%
臺北市Overall	2,302	2,242	2.61%	5.18%

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

內政策、產業、技術三大優勢帶動台北科技走廊交易發燒，成為大型企業獵樓熱區，不僅吸引跨國企業進駐，近年來上市櫃企業對於內湖更是情有獨鍾，再加上文湖線在2010年通車，促使內湖廠辦交易不斷，而整棟交易比例也因此提高，在整體發展逐漸成熟的情況下，租金及售價走勢上揚。整體市場仍以西湖段表現最為亮眼，租金售價都有小幅的上漲，空置率一樣維持在1%以下，來到0.65%，已呈現滿租盛況。

2019年租金行情約在每坪900~1,300元之間，平均售價落在每坪43~60萬元，價格較2018年微幅調升，成交金額也呈現逐年回升的跡象，投資、自用需求增加，促使廠辦需求旺盛。內湖科技園區近期與臺北市商辦相比，具備整棟大樓出售機會多，自用及投資買方增加，2019一整年出現五筆整棟廠辦交易，傳產業及壽險業對於內湖科技園區市場愛不釋手，總交易金額到約55億元，而內湖科技園區可開發土地已寥寥無幾，許多建商已轉往潭美段購地蓋廠辦。在空置率的部分，受惠於企業自用需求高，空置率持續維持在3%左右，來到3.61%，其中仍然以西湖段表現最佳，空置率持續在1%以

下，相當於該區段廠辦幾乎呈現滿租的情況，租金持續三年上漲的趨勢。

二、新增供給

內湖科技園區未來一至二年將會有四棟廠辦即將完工，一棟在西湖段、三棟在舊宗段，預計帶動一波大型企業總部遷入。西湖段新供給宏匯瑞光廣場預計2020年第2季取得使照，將釋出約29,500坪樓地板面積，預計將吸引大面積需求的企業進駐，預期將帶動西湖段租金上揚。而舊宗段將會有三棟新增供給，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，聯虹科技大樓總樓地板面積合計約4,100坪，長虹信世紀大樓總樓地板面積合計約5,800坪。

三、需求分析

2019年因臺北市商辦市場無新增供給的情況下，現有中、大坪數的租賃供給有限，導致有些企業在尋找中大坪數租賃需求多數轉往內湖，而內湖廠辦市場與臺北市中心商辦市場相比，具備整棟大樓出售機會較多。壽險業及傳產業持續看好內湖科技園區投資整棟廠辦，包括壽險業的新光產物保險、台灣人壽及傳產業的中電開發、宜進實業。整棟交易的部份，則因現況供給比較集中在文德段及舊宗段，因此交易也多落在這兩區。售價方面，呈現二年上漲趨勢，售價從2018年的每坪51.1萬元，上升到每坪52.35萬元，相對臺北市中心的商辦，內湖科技園區廠辦價格較低，投報率表現較佳，中小型企業進駐意願也越來越高，這也是近幾年內湖科技園區廠辦持續熱絡的原因。

四、空置率

內湖科技園區2019年平均空置率從3.43%小幅上漲至3.61%，其中西湖段的空置率更是降到1%以下，來到0.65%，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；文德段空置率從7.36%下降至5.78%，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，但因為進駐產業限制較多，而承租戶剛好租期到期而搬遷，導致2019年空置率大幅上升到7.46%。

五、買賣市場

2019年全年內湖科技園區大型交易量累積金額約102.93億元，與前一年相比減少許多，但以整棟交易的部分從2018年只有一筆整棟交易，交易金額17.94億元，到2019年有五筆整棟交易，總交易金額來到55.57億元。從售價來看，西湖段仍為內湖科技園區之首，2019年西湖段平均售價為60萬元，文德段平均價格為45.8萬元，舊宗段平均售價約為43.7萬元。

在市場大型交易方面，辦公室需求旺盛，內湖科技園區廠辦成為投資型買方回流商用不動產的重點區域，就連REITs、傳產以及生技等紛紛搶進內湖科技園區廠辦市場，其中金額較大的一筆則是樂富一號以約21.6億元買進內湖路一段的NASA科技總署大樓四個樓層。樂富一號在2019年分別購買臺北市的大都市國際中心部分樓層，投資金額約10.5億元、桃園市的世紀鋼觀音區物流廠，投資金額約25.2億元以及彰化的永樂酒店，投資金額4.15億元。其次，台灣人壽以約18億元買下民權東路六段上的雍和民權大樓，台灣人壽2018年才以17.94億元買下壹傳媒位於內湖總部的二棟辦公大樓，可見相當看好內湖廠辦市場。而新光產物保險以約11.2億元向昆盈企業買下微米科技大樓整棟廠辦。近期壽險業面臨海外投資避險成本高，投資目光重回國內商用不動產，使得2019年商用不動產交易金額持續攀升。

表4-2-6 2019年內湖科技園區大型交易一

交易日期	大樓名稱	座落路段	交易面積	交易價格	買方
2019.02	NASA科技總署大樓	內湖路一段	3993.00 坪	21.69 億元	樂富一號
2019.03	壹電視大樓	新湖二路	3689.81 坪	14.50 億元	中電開發
2019.09	海天科技大樓	新湖二路	996.95 坪	5.40 億元	宜進
2019.10	微米科技大樓	瑞光路	2404.23 坪	11.25 億元	新光產物保險
2019.10	雍和民權大樓	民權東路六段	3857.40 坪	18.02 億元	台灣人壽
2019.10	波昂科技中心	瑞湖街	655.98 坪	3.01 億元	合作金庫資產
2019.10	世紀財星大樓	港墘路	372.12 坪	1.88 億元	大江
2019.11	多倫多科技中心	瑞光路	757.94 坪	3.70 億元	文教基金會
2019.11	全網通大樓	瑞光路	1872.82 坪	6.40 億元	保瑞

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司

六、租賃市場

2019年內湖科技園區平均租金落在每坪900~1,300元區間，與前一年相比落差不大，其中西湖段廠辦平均租金為每坪1,359元，文德段廠辦平均租金為每坪1,083元，舊宗段廠辦平均租金為每坪910元，整體表現與2018年相比微幅上漲。空置率維持在3.61%，尤其西湖段雖然在第一季微幅上漲至1.33%，但租戶離開後，很短的時間內又有新的承租戶遷入，為內科市場三個地段中表現最佳的，平均空置率下降至1%以下，來到0.65%；文德段及舊宗段空置率相對高一些。但值得一提的是，受惠於西湖段接近滿租，企業開始往文德段移動，從2018年的7.36%下降到5.78%，隨著越來越多企業選擇文德段、舊宗段，空置率將持續向下。

表4-2-7 內湖科技園區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（%）	
	2019年	2018年	2019年	2018年
西湖段	60.1	58.0	2.72%	2.74%
文德段	45.8	45.1	2.84%	2.86%
舊宗段	43.8	43.7	2.49%	2.47%
廠辦Overall	52.4	51.1	2.71%	2.73%

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 內湖科技園區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（%）	
	2019年	2018年	2019年	2018年
西湖段	1,359	1,324	0.65%	0.84%
文德段	1,083	1,073	5.78%	7.36%
舊宗段	910	899	7.46%	3.48%
廠辦Overall	1,184	1,162	3.61%	3.43%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

玖、2020年展望

展望2020年臺灣經濟，近期美中雙方可望達成初步貿易協議，使得美中貿易緊張情勢獲得緩解，加以美國預防性降息及各主要國家紛紛推出財政刺激政策，配合低基期因素，國際主要預測機構原本皆認為2020年全球經貿成長將優於2019年表現，受到美中貿易戰可能緩解、部分生產線轉移回台、5G基礎建設加速、國際原物料價格續跌空間有限影響，使得臺灣出口將有正面表現。其次，半導體廠商持續投資先進製程，加上受美中貿易衝擊的台商及在臺灣加碼投資的廠商可以加速回臺或在臺投資，將使得臺灣整體就業環境更加穩定，均有助於帶動內需，惟受到年初新冠肺炎席捲全球，為2020年經濟展望埋下重大變數。

2019年建物買賣移轉棟數為30萬275棟，年增8%，不僅是五年來首次站上30萬棟大關，更是自2017年來連續三年擴量成長，三年增幅分別為8.4%、4.5%、8%。2019年自住買氣持續回流，針對買方的購屋意向調查也發現，買方對於市場情緒已經從悲觀轉為中性，加上從2014年房市反轉向下修正以來，許多觀望買盤等了許久的時間，需求越來越為迫切，確定房市止跌回穩後，購屋信心回溫而進場購屋，另一個指標則是建商早就有感房市回溫，全台積極買地推案，種種跡象都顯示房市早已經觸底回溫。商用不動產部分，臺北市商辦市場深受大型企業熱愛，南山廣場及聯合報大樓釋出不到一年的時間，已達滿租盛況，未來一至三年臺北市較無大規模新增供給，而危老都更大樓持續增加，帶動整體商辦市場租金及售價將續漲。中美貿易戰開打快二年，全球產業生態加速重整中，造成許多台商回臺灣設廠，帶動自用型買方需求增加，使得買方結構性轉變，以往少見零售業、壽險業購入工業地產，在該年提高投資比例，為整體不動產市場注入千億資金。

從2017年金融保險業投資動能大減，到2018年受國際經濟不穩定，資金轉回投資臺灣不動產，近兩年投資金額已快破千億，金融保險業2019年全年商用不動產投資金額為228億元，純辦交易的部分也來到116億元。此外，2018年臺北市兩大地上權案，空軍活動中心以及中正區成功段地上權成功脫標後，炒熱市場氣氛，地上權案重獲關注，金融保險業擁有充分的資金，對於投資臺北市精華地段土地可說是毫不手軟。南山人壽以159.81億元的權利金得標信義行政中心，換算每坪權利金單價744萬元，容積單價132萬元，創



2020

下信義地上權案歷史單坪新高。信義世貿商圈空置率出現歷史新低點，來到3%以下，供給呈現緊縮情形，若信義行政中心未來要開發辦公大樓，租金有望挑戰每坪5,000元以上。另外，元大人壽也以53.3億元標下捷運松江南京出口地上權，換算每坪權利金單價360萬元。純辦部分，國際票以56.7億元買下華固建設的預售案「國票金控大樓」九個樓層，主要以自用為主。

貿易戰帶來的台商回流效益能否持續或擴大，資通訊產業轉移生產基地至臺灣，有利於國內投資及直接出口增加，對於投資、就業及貿易等均可有所提升，並可帶動傳統製造業、金融業以及不動產業表現，進一步帶動薪資及內需數據上揚。製造業國內固定資產增購額來看，以房屋及營建工程增購額年增率達89.1%最高。台商受美中貿易摩擦影響，擴增國內產線，大型半導體投資計畫持續興建廠房，使得2019年第4季製造業房屋營建工程增購額來到5,889萬元，創下近期新高，隨人工智慧、物聯網、車用電子及5G通訊技術等新興應用擴增，有利維繫國內半導體廠商持續投入先進製程，加上台商回流及離岸風電等投資陸續啟動，將有助於維繫國內供應鏈投資動能。

回顧2019年商用不動產及土地交易雙雙刷新歷年同期紀錄，辦公室需求增加，建商開始轉向商辦及廠辦，提高開發比重，包括華固、興富發、遠雄、長虹、宏普建設等建商。而共享辦公室持續搶樓，積極拓展臺灣市場，JustCo不僅承租了宏泰金融大樓及國泰民生建國大樓，又以每坪平均3,000元承租點石大樓高樓層14~20樓。展望2020年商用不動產，受惠於新創產業、跨國企業以及都更拆除效益，未來一至三年雖然釋出十棟以上的新大樓，但其中一半皆為業主自用，可供給的物件有限，企業搬遷受限於市場缺貨，北市辦公市場將持續緊縮，租金及售價可望再創新高。在整體景氣回溫的情況下，大型企業對於不動產需求持續提高，而商辦短缺，投資機構可能將資金轉戰精華地區地上權，商用不動產市場仍然樂觀期待。