

第二章 台北市辦公市場分析

林建勛¹、郭逸君²

壹、前言

2022年國際經濟局勢可說是震盪不斷，新形態變種病毒出現引發新一波感染潮，疫情控制反覆，全球主要港口塞港問題難以緩解，供應鏈持續陷入斷鏈危機，2月起烏俄戰爭爆發，包括美國、歐盟、日本等，對俄羅斯祭出多項經濟制裁，使全球經濟情勢更加雪上加霜。大宗原物料、原油價格居高不下，通膨壓力升溫，美、歐等主要央行採取升息策略，台灣央行也進行四度升息，3月升息1碼(0.25個百分點)，6月、9月、12月各升息半碼(0.125個百分點)，累計四次共升息0.625個百分點。

自中美貿易戰開打以來，跨國企業為分散風險逐步調整全球布局策略，台商鮭魚回台投資創造近年最大投資熱潮，2019年起行政院陸續推動「歡迎台商回台投資行動方案」、「根留台灣企業加速投資行動方案」及「中小企業加速投資行動方案」，統稱「投資台灣三大方案」，原定相關方案至2021年止，因應全球市場及投資環境持續變動，因此行政院宣布投資台灣三大方案再延長3年至2024年止，同時因應2050年淨零碳排目標，增列業者需提出減碳方案，統計投資台灣三大方案實施至2022年，已吸引1,301家企業、超過1兆8,537億元投資額，企業回台投資，同步帶動辦公室、廠房、土地等商用不動產需求。

統計2022年上市櫃法人商用不動產交易情形，全年交易規模1,773億元，創下有統計以來次高紀錄；從交易產品類別進行分析，辦公、廠辦交易額為790億，佔整體交易的45%，顯見在辦公室升級潮，以及企業廠、辦分離的營

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



運規劃，持續推升辦公室剛性需求，活絡市場交易。其中台北市辦公、廠辦交易額為478億元，佔整體辦公、廠辦交易約61%，呈現辦公室交易仍以台北都會區為主，且其中共有6筆整棟交易，分別分布在內湖區、大同區及大安區，觀察整棟交易細項，光是內湖區就包辦3棟，足見內湖科技園區廠辦在產業群聚效益加持下，成產業進駐熱門選項。

觀察企業在進行辦公室選址決策時，位在精華商圈、鄰近捷運站交通便利、區域商業活絡熱絡等，仍是主要考量選項，且於精華地段設立辦公總部，對企業來說更具指標意義；但由於早期台北市區商辦較少有大坪數辦公室，對比現今企業對辦公室期待有更多元的規劃，例如：多功能會議室、休憩區甚至是簡易健身房等，因此傾向直接包下整層、大坪數的辦公室，加上價格考量，因此會往具有足夠腹地的內湖、南港、士林等，尋覓合適的辦公地點。

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，紛紛進行擱節措施，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、中美貿易戰開打，台商回流投資潮 (2018~2020)

中美貿易戰震撼全球經濟，擾亂科技及傳產業布局，加上新冠肺炎疫情襲捲全球，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，台商持續回台激發出建設業積極買工業地蓋廠辦，壽險業因海外疫情嚴峻，積極投資台灣，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。

六、全球通膨增溫，打炒房政策房市走冷(2021~迄今)

為落實居住正義、防止房地產不當炒作為，2020年底行政院通過《健

全房地產市場方案》，內政部、金管會、財政部等部會相繼推出打炒房政策，中央銀行自2020年12月起，推動四波選擇性信用管制措施，限縮包括自然人購屋貸款、建商餘屋貸款、購地貸款等，內政部也於2021年也啟動修正《平均地權條例》，相關修正案在2023年1月於立法院三讀通過，修法重點包括：限制預售屋換約轉售、私法人買住宅採許可制等。在總體經濟部分，隨著烏俄戰爭爆發、疫情反覆等不利因素，大宗原物料價格上漲、通膨情勢升溫，各國央行紛紛採取升息策略，我國央行也於2022年進行四度升息。

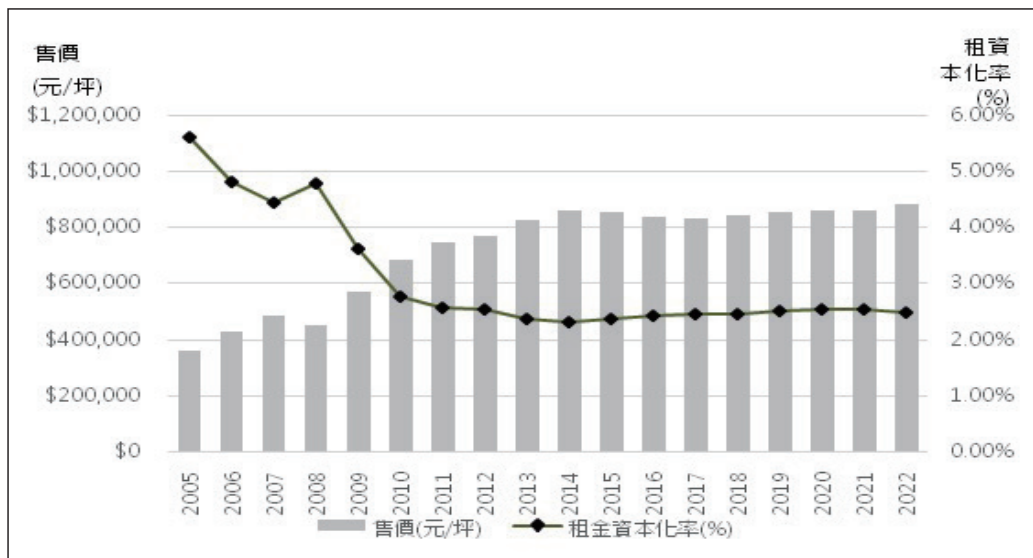


圖4-2-1 台北市辦公買賣行情走勢圖

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司

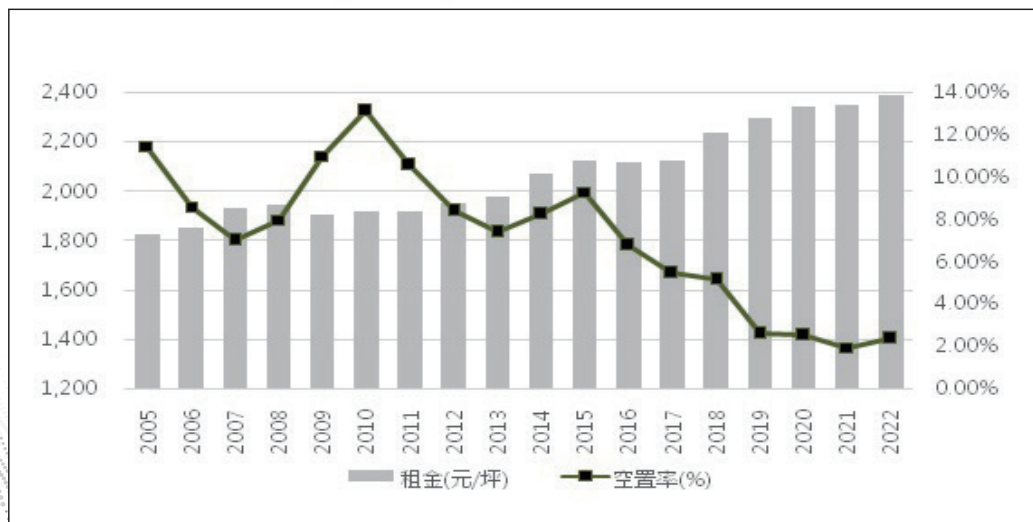


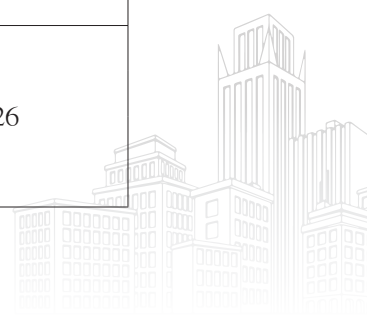
圖4-2-2 台北市辦公租賃行情走勢圖

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(%)	年經濟成長率(%)
2005	Q1	1,831	12.41	4.70
	Q2	1,837	12.60	
	Q3	1,841	12.70	
	Q4	1,851	11.48	
2006	Q1	1,871	9.92	5.44
	Q2	1,897	9.32	
	Q3	1,891	8.93	
	Q4	1,957	8.63	
2007	Q1	1,981	8.19	5.98
	Q2	2,041	7.55	
	Q3	2,018	7.15	
	Q4	1,966	6.69	
2008	Q1	1,895	6.61	0.73
	Q2	1,889	6.68	
	Q3	1,877	6.66	
	Q4	1,885	7.45 56	
2009	Q1	1,831	8.29	-1.87
	Q2	1,837	8.75	
	Q3	1,841	11.14	
	Q4	1,851	10.80	
2010	Q1	1,895	11.40	10.76
	Q2	1,897	12.28	
	Q3	1,896	13.40	
	Q4	1,919	13.13	
2011	Q1	1,918	12.13	4.07
	Q2	1,932	11.34	
	Q3	1,928	10.79	
	Q4	1,921	10.55	
2012	Q1	1,922	9.55	1.26
	Q2	1,943	8.89	
	Q3	1,949	8.18	
	Q4	1,953	8.37	

信義房屋



年度	季別	平均租金 (元/坪)	空置率(%)	年經濟成長率(%)
2013	Q1	1,975	9.13	2.11
	Q2	1,976	8.66	
	Q3	1,977	8.42	
	Q4	1,978	7.43	
2014	Q1	1,983	6.40	3.70
	Q2	2,010	6.21	
	Q3	2,046	7.81	
	Q4	2,073	8.26	
2015	Q1	2,081	8.11	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	1.5
	Q2	2,121	8.10	
	Q3	2,115	7.67	
	Q4	2,118	6.80	
2017	Q1	2,125	6.23	2.84
	Q2	2,124	6.08	
	Q3	2,123	6.35	
	Q4	2,127	5.50	
2018	Q1	2,167	6.65	2.63
	Q2	2,185	5.70	
	Q3	2,216	5.30	
	Q4	2,242	5.18	
2019	Q1	2,261	4.16	2.71
	Q2	2,267	3.62	
	Q3	2,280	3.19	
	Q4	2,302	2.61	
2020	Q1	2,322	2.37	3.11
	Q2	2,333	2.39	
	Q3	2,343	2.32	
	Q4	2,344	2.52	

年度	季別	平均租金(元/坪)	空置率(%)	年經濟成長率(%)
2021	Q1	2,349	2.46	6.28
	Q2	2,350	2.43	
	Q3	2,351	1.74	
	Q4	2,351	1.95	
2022	Q1	2,355	2.54	2.45
	Q2	2,355	2.53	
	Q3	2,364	2.46	
	Q4	2,393	2.38	

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

隨著產業擴張、企業升級轉型，公司行號對於辦公空間需求，逐漸轉向整層大坪數、多元格局規劃，自用需求支撐激勵建設公司投入辦公大樓興建，加上市區老舊商辦拆除重建，未來將陸續有新商辦大樓投入市場供給。根據內政部統計資料顯示，2022年台北市辦公類建照核發面積達80萬坪，與2021年相比成長281%，創下歷年最高紀錄，顯示北市已進入大規模商辦開發期。

2022年起多個商辦大案陸續動工，最受矚目為投資額達606億元的雙子星開發案，「西區門戶計畫台北車站特定專用區C1/D1土地開發案」基地面積達9,600坪，將興建兩棟摩天塔樓、一條聯通台北車站的高架長廊、多功能花園露台等，其中C1大樓預計興建55層、D1大樓預計興建74層，總樓地板面積達17萬坪，集六鐵共構優勢，空間將結合商務、旅遊、消費、觀光等，規劃頂級商務辦公室、企業總部、購物中心、旅館、景觀餐廳等，2022年動工、預計於2027年完工。

國產建材實業集團也進行資產活化，「南港大型開發案」於2022年動工，在南港區南港路三段原台北廠規劃A、B重建區段，基地面積約6,500坪，A段將興建地下5層、地上26層商辦大樓，做為國產建材實業集團企業總部使用，部分樓層出租增加收益；B段則是代台北市政府興建的商辦大樓，將興建地上20層，共可分回約4.6萬坪樓地板面積及550個車位，預計於2027年完工。

整體產業朝向多角化、集團化經營，辦公室需求也朝向整層大坪數或整棟企業總部，因應辦公市場趨勢，辦公室新供給多朝向大坪數規劃，格局可依產業別需求彈性運用，提升企業營運效率。隨著商辦大樓新供給陸續釋出，市場供需將從目前供不應求，朝向供需穩定方向發展。

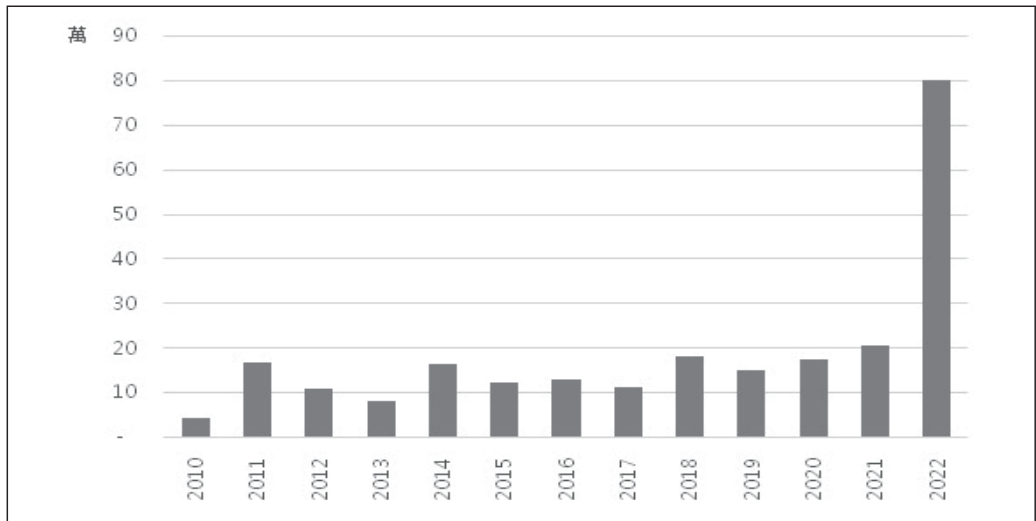


圖4-2-3 台北市商業類建照核發樓地板面積

資料來源：內政部，信義全球資產管理股份有限公司整理

肆、需求分析

美國、中國作為全球前二大經濟體，2018年爆發中美貿易戰，震盪全球金融市場，面臨美、中貿易衝突及中國大陸投資環境惡化，加上產業正如火如荼朝向「工業4.0」發展，歐美等主要國家著手推動智慧製造、全自動化生產，使各國製造業均出現回流趨勢，中美貿易戰加速跨國企業重新思考布局，全球供應鏈重組，也成為台商回流投資契機。

為鼓勵業者回台投資，經濟部成立投資台灣事務所，實施「投資台灣三大方案」，包括「歡迎台商回台投資行動方案」、「根留台灣企業加速投資行動方案」及「中小企業加速投資行動方案」，提供土地租金優惠、專案貸款等，相關方案第一階段實施從2019年起至2021年止，總計吸引1,144家企業、投資逾1.6兆元、創造超過12萬8,000個工作機會，回流產業類別以電子資訊業為大宗，其次為金屬機電業、民生化工業等。由於全球市場持續變動，行政院於2021年底再拍板將投資台灣三大方案延長實施至2024年底，同時加碼優惠

貸款額度4,300億元，預計三年可再帶動企業投資台灣9,000億元。

台商回流投資，將高附加價值產線移回台灣，帶動國內產業升級，因應製造營運及公司發展需求，產業對土地、廠房、辦公室等商用不動產投資力道加大，因應頻繁的跨國商務往來，公司更注重品牌門面及企業形象，因此在資產布局逐漸從廠辦合一走向廠辦分離，選擇在市區臨捷運交通便利、商圈機能完備、商業氣息濃厚的地段尋覓辦公據點，辦公大樓的外觀條件需新穎大器，且傾向直接承租或購買同棟多個樓層或整棟，做為企業總部，辦公室自用需求強勁，使辦公、廠辦交易躍升市場矚目焦點。

2022年台北市辦公市場另一項重要的市場趨勢為「綠色商辦」。全球吹起永續風潮，跨國企業均將淨零減碳列為公司重要政策及營運方向。2022年3月國發會宣布2050年淨零排放的總目標，工研院、中研院等機構都投入研究關鍵技術，引導產業發展走向綠色轉型，內政部推動淨零建築，朝向2050年100%新建建築及85%以上既有建築為近零碳建築的目標邁進。綠色浪潮推向商用不動產，也展現在辦公市場需求上，外商公司、高端科技產業等在進行辦公室承租、購買決策時，首先考量的是辦公大樓是否具備綠建築等標章，「永續發展」已不是選擇題，而是當前企業營運的必要條件，因此帶有EEWH、LEED或WELL認證的商辦大樓，形同於鍍上一層「綠」金，對租售價格都將帶來加乘效益，整體台北辦公室生態歷經綠色變革，將有一番新氣象。

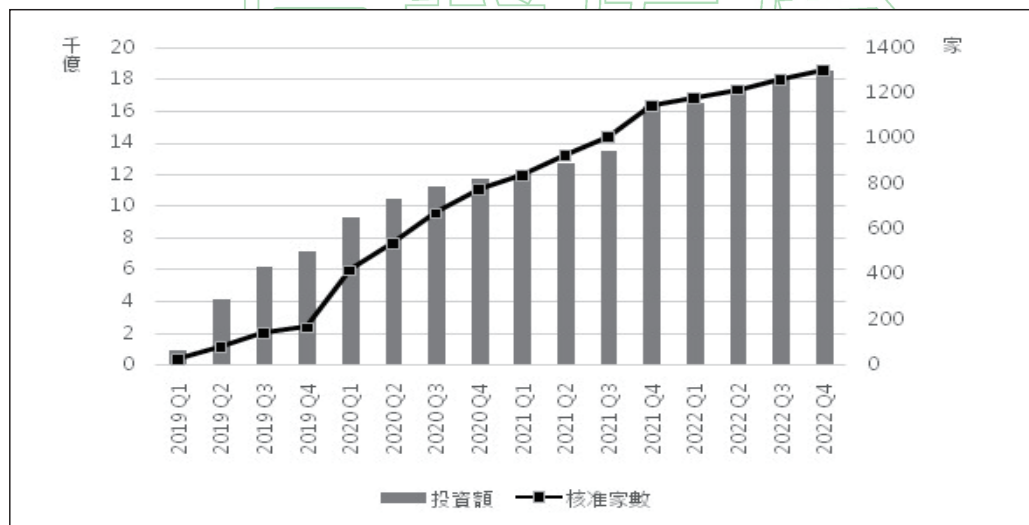


圖4-2-4 投資台灣三大方案核准家數暨總投資額

資料來源：投資台灣事務所，信義全球資產管理股份有限公司整理

伍、空置率

受惠於台商回流、產業升級擴張、辦公據點舊換新等，北市辦公室需求增加，但2022年辦公市場新增供給少，且台北市包含新光產險大樓、敦化大樓、中華票券金融大樓、蘇黎世保險大樓、國泰襄陽大樓等商圈指標辦公大樓，都在進行都更危老重建，使辦公室供給更加緊縮，2022年整體辦公市場供需處於緊張狀態，全年主要商圈辦公室平均空置率均處在3%以下低水位，各季平均空置率呈現下降走勢，第一季平均空置率為2.54%，第二季為2.53%，第三季為2.46%，第四季2.38%探全年平均空置率新低。

市場實質需求強勁，新商辦供給未明顯增加，因此既有辦公大樓的租客多以續約為主，使空置表現持續處在低水位，從北市辦公大樓級別各季的空置情形來看，A+級辦公大樓以其區位條件佳、大樓管理維護較完善等優勢，較受公司行號青睞，各季空置率呈下降走勢，從第一季空置率2.62%，降至第四季的2.34%；A級辦公大樓部分，受到企業因應營運需求將辦公室搬遷到頂級辦公室影響，空置率表現呈現微幅上升，第一季為2.09%，至第四季增漲為2.38%；B級辦公大樓由於市區辦公大樓仍然稀缺，空置表現也呈現向下收斂，第一季空置率達2.95%，至第四季降至2.44%。

從北市七大主要商圈分析辦公室空置情形，以敦北民生商圈空置率下修最為明顯，第一季空置率為5.43%，至第四季降為4.33%；此外，南京四五四段商圈第四季辦公室空置率最低僅0.97%，敦南商圈空置率為0.98%，是北市七大主要商圈中唯一辦公室空置率表現在1%以下的商圈；站前西門商圈受到租戶搬遷因素影響，第四季空置率為5.97%，為各商圈中空置率最高，但隨著雙子星大樓等項開發案加持，活絡西區商業活動，未來頂級辦公室、百貨、旅館等新供給釋出，將帶動整體區域發展。

陸、買賣市場

2022年受烏俄戰爭、美中科技戰、全球通膨、升息等利空因素影響，商用市場買氣趨向保守，主要為工業地產、辦公室撐起全年交易，累計交易額達1,773億元，從交易產品類別進行分析，商辦、廠辦交易額為790億，占2022年商用不動產市場交易的45%，較2021年成長增幅8%；辦公室交易成長動能主要來自於產業升級、辦公據點舊換新之需求，推升整體交易量。

觀察2022年總價前五高的商辦、廠辦交易，最高的前兩筆交易，買方均為中國人壽，一共投下204億取得台中整棟豐邑A8市政核心大樓、內湖精英電腦大樓；其次為自然人以65億購入大同區國產實業大樓、台灣人壽63億去入桃園整棟錦鉞氣密窗廠辦，以及宏楷投資、新研投資以40.8億取得內湖舊宗段宏普預售廠辦大樓。

表4-2-2 2022年北市純辦大樓交易一覽

日期	大樓名稱	坐落位置	交易面積	交易價格	買方
2022.1	潤泰金融大樓	台北市大安區	3052.66坪	32.00億元	中國人壽
2022.1	長鴻大樓	台北市中山區	505.26坪	3.86億元	木華企業
2022.3	揚昇忠孝大樓	台北市信義區	374.79坪	4.98億元	台驊投控
2022.3	新普資訊廣場	台北市松山區	142.13坪	0.94億元	普鴻
2022.4	太平洋商業大樓	台北市大安區	968.95坪	11.13億元	華岡船務、 嘉航國際物流、 華泓國際運輸
2022.5	峰群金融辦公大樓	台北市士林區	612.73坪	4.00億元	和泰產物保險
2022.5	新普資訊廣場	台北市松山區	143.645坪	0.98億元	普鴻
2022.5	世紀羅浮大樓	台北市中正區	186.72坪	1.27億元	點序
2022.6	昇陽敦鳳	台北市大安區	340.63坪	4.95億元	緯來電視網
2022.6	新普資訊廣場	台北市松山區	97.275坪	0.66億元	普鴻
2022.6	崇聖大樓	台北市中正區	595坪	6.50億元	南山人壽
2022.6	統一國際大樓	台北市信義區	1994.4坪	34.91億元	環泥建設開發、 坤慶國際開發
2022.7	國產實業大樓	台北市大同區	7158.33坪	65.00億元	自然人
2022.10	亞細亞通商大樓	台北市松山區	398.71坪	3.90億元	功學社音樂中心
2022.11	明台產險大樓	台北市大安區	3898.67坪	37.67億元	台新銀行
2022.11	欣翰士林官邸	台北市士林區	514.62坪	5.22億元	保險安定基金
2022.11	美孚大灣科技中心	台北市中山區	348.63坪	2.51億元	暉騰建設
2022.12	欣翰士林官邸	台北市士林區	659.33坪	6.80億元	浪凡網路科技
2022.12	三連大樓	台北市信義區	602坪	6.60億元	坤慶國際開發、 吳尊賢文教基金會
2022.12	統一國際大樓	台北市信義區	829坪	14.52億元	保力達

自用需求強勁，激勵建設公司投入商辦、廠辦大樓開發案，市場交易旺盛，顯示辦公市場正進入百家爭鳴時代，據統計2022年台北市辦公室平均售價來到每坪88.5萬元，刷新歷年新高紀錄。觀察北市各等級辦公大樓平均售價，A+級辦公大樓上升幅度最為明顯，平均售價為每坪143萬元，A級、B級辦公大樓呈現持平，A級辦公大樓平均售價為每坪94.3萬元，B級辦公大樓平均售價為每坪76.6萬元。

從台北市七大主要商圈辦公室平均售價表現來看，以信義世貿商圈增漲最多，辦公室平均售價來到每坪108.1萬，關注度最高的交易案當屬保力達以14.52億取得統一國際大樓15樓，拆算每坪成交價達210.5萬元，象徵北市頂辦交易站上每坪200萬元大關，顯見企業在進行辦公室地點選擇時，仍以市中心、精華區位的指標商辦大樓為主。

台北市中心辦公室空置率持續處在低水位，市區屋齡30年以上的舊A辦大樓每坪已站上百萬的價格，以百坪面積進行推算，單筆辦公室交易總價即達到億元以上，主力購買者多會是具實力的中大型企業；而原本在市中心的企業有辦公室舊換新搬遷需求，傾向找坪數大、屋齡新的辦公室，則會朝向市中心外圍如：內湖、大直、南港、士林等，或新北市新莊、汐止等，尋覓有利於公司營運、業務拓展的辦公大樓標的。

表4-2-3 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(%)	
	2022年	2021年	2022年	2021年
松江南京SN	86.9	82.8	2.43%	2.53%
信義世貿XMT	108.1	102.6	2.37%	2.52%
南京四五段N45	74.9	73.7	2.51%	2.54%
站前西門MSW	74.7	73.9	2.79%	2.77%
復興南京FN	87.1	84.2	2.45%	2.49%
敦北民生DNM	80.8	80.5	2.58%	2.58%
敦南DS	94.2	93.2	2.44%	2.42%
台北市Overall	88.5	86.3	2.48%	2.52%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計



圖4-2-5 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

由於台北市區陸續有辦公大樓進行都更危老重建，使得辦公供給面積更顯緊縮，即使有新完工的商辦大樓，也多以自用為主，實際釋出至市場的辦公室出租面積有限，商辦缺貨潮使得鄰近捷運站交通便利、屋況條件好的指標商辦大樓租金頻出現創新高記錄，2022年台北市主要商圈平均租金即從第一季每坪2,355元，上漲至第四季每坪2,393元。觀察辦公室租賃市場交易情形，仍以500坪以下為主力，主要原因為早期市區商辦有大坪數規劃的相對較少，但近年隨著企業設置總部需求增加，新A辦大樓在興建規劃時，只要腹地足夠，多會朝大坪數產品設計，以吸引大型企業進駐。

觀察2022年台北市各等級辦公大樓平均租金變化，A+級辦公大樓平均租金漲幅明顯，由第一季每坪3,262元漲至第四季每坪3,354元；A級辦公大樓平均租金由第一季每坪2,015元增至第四季每坪2,035元；B級辦公大樓平均租金則呈現微幅下滑，由第一季每坪1,591元降至第四季每坪1,581元。從台北市七大主要商圈觀察平均租金變化，信義世貿商圈為所有商圈中平均租金最高，且有持續上漲趨勢，由第一季每坪3,298元增漲至第四季每坪3,385

元；平均租金水準次高的為敦南商圈，平均租金由第一季2,112元上漲至第四季2,143元。

信義世貿商圈具區位優勢，商圈內精品百貨林立，多棟指標商辦吸引知名外商企業進駐，商業氣息十分濃厚，成台北市頂級A辦聚集地，對比2022年內政部已揭露之實價登錄租金資料，全市共出現11筆實價租金每坪4,000元以上，全數由信義世貿商圈包辦，上榜大樓包含：台北101、國泰置地廣場、華新麗華大樓、遠雄金融中心及南山廣場，信義世貿商圈商辦屋齡多在20年內，區位條件佳、樓況好、加上指標企業持續進駐，都是租金單價逐年追高的原因。

在產業需求支撐，建設公司陸續投入商辦大樓開發，因應市場需求興建時也朝向大坪數做規劃，格局運用可更為彈性，新大樓相比舊大樓來說租金會較高，主要吸引付租能力較高的高科技、外商企業進駐。2023年新商辦可望陸續進入市場，富邦信義A25總部、遠雄大巨蛋皆預計於2023年完工、試營運，富邦信義A25總部將以自用作總部辦公室為主，僅部分樓層對外招租；遠雄大巨蛋啟用後，將有約逾一萬坪辦公面積釋出，辦公大樓緊鄰園區內的旅館、百貨商場，加上臨捷運國父紀念館站優勢，將吸引外商等跨國企業進駐。

表4-2-4 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(%)	
	2022年	2021年	2022年	2021年
松江南京SN	1,997	1,976	1.94 %	1.22%
信義世貿XMT	3,385	3,295	1.55 %	1.59%
南京四五段N45	1,671	1,655	0.97 %	1.47%
站前西門MSW	1,861	1,842	5.97 %	1.60%
復興南京FN	1,988	1,966	2.49 %	1.69%
敦北民生DNM	1,964	1,954	4.33 %	4.13%
敦南DS	2,143	2,112	0.98 %	1.51%
台北市Overall	2,393	2,351	2.38 %	1.95%

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

從國際局勢來看，疫情影響重挫民生經濟，全球迎來通膨、升息多空浪潮，使投資人在資產布局態度轉趨謹慎，但受惠於中美貿易戰因素，台商回台投資設廠帶動台灣整體產業發展，產業升級推升辦公室、企業總部需求，而內湖科技園區為首座都會形科技園區，鄰近台北市中心，群聚資通訊、數位內容、生技技術等高附加價值產業，形塑完整產業鏈，吸引多個知名企業設立企業總部，包括：明基、研華科技、仁寶等企業在內科均設有據點。

觀察上市櫃法人於內科的廠辦交易情形，2020年至2022年累計交易達417億，2021年的交易額189億元，較2020年增幅226%成長顯著，至2022年上市櫃法人於內科購置廠辦的交易規模為171億，分析買方不只是科技業，包含壽產險、金融、運輸、傳產等也都插旗內科市場，積極購入廠辦。此外，企業總部需求續強，整棟廠辦交易愈趨熱絡，2020年至2022年整棟交易共13件，總金額達316億，且有逐年成長的趨勢，統計2020年內科整棟交易規模為45億，至2021年成長至117億，到2022年有155億的交易規模。

內科廠辦受上市櫃法人及中小企業青睞的主要原因，首先是大樓新穎，近年企業發展都有總部設置需求，新大樓有助於配合公司業務推進，進行辦公室升級、解決現有辦公空間老舊不足的問題，也可提升公司門面，加強品牌辨識度。此外，相比台北市市區主要商圈的舊A辦大樓每坪已站上百萬的價格，內科廠辦買賣租賃成本相對而言較親民，雖然近年價格有所攀升，但價差誘因仍會吸引市區企業進駐。產業群聚也是企業主青睞的關鍵因素之一，內科園區發展已臻成熟，資通訊、金融、科技研發等產業群聚，有利於上下游供應鏈整合，加速企業發展。

二、新增供給

鎖定的企業總部升級需求，內科園區以其產業群聚優勢，成為公司行號爭相進駐熱點，也吸引建設公司插旗興建廠辦大樓，內湖區預計2023年將有新廠辦大樓釋出，預估將可新增約2.4萬坪樓地板面積，包括：興富發建設於內湖安康段1,936坪基地興建地上9層、地下4層廠辦大樓，預計2023年完

工；國揚建設首度進軍內科，規劃於舊宗段2,171坪基地興建地上9層、地下4層廠辦大樓。

三、需求分析

2022年疫情情勢反覆不定，但企業在拓展經營上仍有亮眼表現，內科廠辦交易成近年台北市重點交易熱區，主要原因為內科廠辦大樓平均屋齡較新，且單價部分相比市中心仍較為親民，對於有大面積辦公需求的企業來說，購置成本較低，使內科成為上市櫃企業總部、高科技業的群聚重鎮，長期來看，內科未來還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廠辦需求仍會持續。

四、空置率

據統計2022年內湖科技園區廠辦平均空置率為4.49%，全年空置率水位均處在5%以下，細看內科各地段空置情形，西湖段為企業進駐熱門地段，空置率3.21%，在內科各地段空置率調查中為最低，文德段空置率為4.88%，舊宗段空置率為6.85%。經觀察可知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，相比舊宗段將有較多新穎廠辦完工釋出，加上未來有捷運環狀線東環段行經，因此許多新興公司選擇進駐舊宗段，可以用相對實惠的成本取得整棟廠辦，做為自家總部。

五、買賣市場

內科園區新穎廠辦大樓群聚，吸引高科技、生技、資通訊等高附加價值產業進駐，產業實質自用需求支撐，空置率走低，讓內科廠辦價格呈現緩升態勢，2022年內科廠辦平均單價為每坪56萬元，較2021年平均單價每坪53.8萬元，增幅4%。2022年內科各地段平均單價較2021年均有增漲，以西湖段平均單價最高，每坪來到64.2萬元，文德段為每坪49.5萬元，舊宗段為每坪47.4萬元，較2021年有3%至6%的成長幅度。

2022年上市櫃法人共投入171億於內科購置廠辦，其中中國人壽以83.5億元購精英電腦大樓，為2022年內科廠辦交易中單筆總價最高的交易紀錄，

其次為宏楷投資、新研投資以40.8億取得宏普舊宗段預售廠辦大樓，領航家投資興業以30.68億元取得長虹豐匯商業科技大樓。此外，威剛科技自2021年起，陸續購入長虹雲端科技大樓部分樓層，2021年4月時以26.23億元取得1至5樓、27至29樓；2022年再以7.39億元、3.69億元取得25至26樓、17至18樓，總計威剛科技共斥資37.31億元取得長虹雲端科技大樓12個樓層。

表4-2-5 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
2022.2	長虹雲端科技大樓	潭美段一小段	1538.56坪	7.39億元	威剛科技
2022.4	睿峰光能總部	西湖段四小段	226.76坪	1.48億元	華景電通
2022.4	長虹豐匯商業科技大樓	潭美段五小段	4133.45坪	30.68億元	領航家投資興業
2022.7	世紀國寶大樓	內湖區文德段五小段	234.05坪	0.98億元	自然人
2022.7	精英電腦大樓	西湖段四小段	11648.42坪	83.50億元	中國人壽
2022.8	長虹雲端科技大樓	潭美段一小段	765.98坪	3.69億元	威剛科技
2022.10	宏普舊宗段預售廠辦大樓	舊宗段	8421.10坪	40.80億元	宏楷投資、新研投資
2022.12	長虹NASDAQ大樓	西湖段四小段	378.48坪	2.58億元	倚強科技

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司

六、租賃市場

2022年台北市內湖科技園區廠辦平均租金為每坪1,233元，較2021年平均租金每坪1,206元，呈微幅增漲趨勢，各地段平均租金單價落在900~1,400元區之間，較2021年均微幅成長，西湖段平均租金最高，每坪來到1,422元，文德段平均租金為每坪1,128元，舊宗段平均租金為每坪961元。

內湖科技園區發展較早的西湖段、文德段，因有捷運文湖線經過，加上企業總部林立，因此區域租金水準與承租穩定度較高，尤其西湖段低空置率表現，讓產品帶有穩定收益效果，高進駐率也使區域內產品價值水漲船高，租賃市場也相當熱絡，中大坪數需求承租需求高，也吸引許多置產型投資買方。

表4-2-6 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(%)	
	2022年	2021年	2022年	2021年
西湖段	64.2	61.5	2.67%	2.70%
文德段	49.5	48	2.73%	2.82%
舊宗段	47.4	44.8	2.43%	2.51%
廠辦Overall	56.0	53.8	2.64%	2.70%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

表4-2-7 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(%)	
	2022年	2021年	2022年	2021年
西湖段	1,422	1,381	3.21 %	2.13%
文德段	1,128	1,114	4.88 %	3.98%
舊宗段	961	939	6.85 %	4.40%
廠辦Overall	1,233	1,206	4.49 %	3.19%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司調查統計

玖、2023年展望

回顧2022年商用不動產市場交易情形，全年交易額1,773億，創下2012年以來新高紀錄。市場交易暢旺主要有三大因素支撐，其一，企業持續有辦公室舊換新需求，2022年商辦、廠辦交易額為790億、佔全年交易約45%，觀察目前企業多朝向廠、辦分離思維，選擇在精華市區設置辦公室、服務據點；此外，企業主也考量既有辦公空間老舊、硬體設備跟不上企業發展，轉而尋覓屋齡較新、具有ESG題材的辦公大樓，這也激勵建設公司持續投入開發商辦產品。

其二，受惠於台商回流及投資台灣三大方案政策利多，活絡工業地產交易量，統計2022年工業地產交易為803億、佔全年交易約45%，觀察總價前

五高的工業地產交易均為工業區、產專區土地，其中全年單筆交易金額最高的是星宇航空以89.57億元取得14.39公頃航空城產專區土地，將規劃興建飛航訓練中心、企業總部大樓等；顯見具產業群聚效益、有完善工業園區規劃等，都是企業在進行投資設廠決策時的考量因素。

其三，觀察買方結構仍以企業自用為大宗，壽險業即使面臨防疫保單等諸多挑戰，全年購地、獵樓仍有484億的交易規模。受升息因素影響，拉高壽險業的不動產投資報酬率門檻，促使壽險業將投資目光朝向雙北市以外、具產業議題支撐的區域尋找標的，除看好可穩定收租的商辦大樓外，也望向今年最火熱的廠辦、物流中心等，例如：中國人壽共投下236億包棟豐邑A8市政核心大樓、內湖精英電腦大樓，也取得潤泰金融大樓部分樓層，榮登2022年掃樓王；台灣人壽以63億取得錦鉉氣密窗廠辦，為今年壽險業第二大買家。

展望2023年商用不動產市場，中央銀行於2023年3月宣布升息半碼（0.125個百分點），這是自2022年3月以來連續第五度升息，除此之外平均地權條例修訂也為國內房市投下震撼彈，諸多利空因素使買、賣雙方轉向觀望態度。即使國內外經濟前景仍有諸多不確定因素，全球終端需求疲弱，仍可能影響外銷接單；但隨著疫情逐漸趨緩、防疫政策解封，預期下半年民生消費可望穩健成長，實體店面、觀光旅遊等經濟活動逐步回溫，內需市場將成為2023年經濟支撐關鍵，經濟將呈現溫和成長。

在商用不動產部分，2023年商辦將躍升矚目焦點，淨零碳排已成為國際各大企業發展方向，產業將加速綠色轉型的腳步，並將E(環境保護，environment)、S(社會責任，social)、G(公司治理，governance)概念納入公司營運策略，因此具備環保節能的綠建築、或是帶有LEED、WELL認證的商辦大樓將更受企業主青睞，將成為未來市場搶手貨。

