

第二章 台北市辦公市場

王維宏¹

前 言

2008年第一季房地產市場擺脫07年下半年度的走弱格局，在一月份農曆年後，不論是住宅市場或是商辦市場都表現亮眼。尤其國、民兩黨的兩岸政策逐漸趨向務實開放的態勢明朗化，輔以政策擬放寬陸資來台投資商用不動產的消息曝光後，如同為台北商辦市場打了一劑強心針。第一季商辦產品不論在售價或租金上皆有較明顯的漲幅，其中在售價方面漲幅更是明顯，尤其是部分交易熱絡的A級辦公，與07年第四季相比有5~10%漲幅。

延續到第二季，4月份仍維持熱絡買氣，商辦價格較07年以來，已有近兩成的漲幅。但隨著選舉落幕及520就職後，因市場上漲幅提前反映，且短期內無重大利多因素刺激，由於買賣雙方價格認知差距拉大，且成交天數拉長。

隨著景氣趨緩，第三季開始商辦市場價格已明顯下修，而原先上半年成長的漲幅，已逐步衰退到07年下半年的水準，尤其次貸風暴的加劇以及國際投資銀行的虧損問題浮上檯面，使得全球股市面臨空前的信心危機，整體投資市場亦瀰漫一股不安的氣息，所幸是價格的下修，也使得市場上成交的報酬率回到4%~4.5%的水準。

第四季商辦市場交易量持續萎縮，除價格走弱外，各項信心數據皆顯示市場已來到2001年SARS後的新低，由於房地產市場已走了四年多頭市場，若非在08年第二季由於總統大選後的預期效應，短暫的衝出一波行情，原本房市在07年下半年已開始修正，故08年可說是延續07年下半年的向下格局，加上金融海嘯的推波助瀾，使得房市反轉速度加快。

2008年最後一季商辦平均租金為1,793元/坪，較前季下降約3.67%，平

¹ 信義房屋商業仲介部研究員

均租金下修顯著；平均空置率為7.45%，單季空置率增加了約1成，不論是價格或是供給量，皆反應整體環境之景氣走弱。由於未來市場普遍看壞景氣，因此商辦市場預期報酬率再度上升至4.5%~5%。

表5-2-1 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(%)
2003	Q1	1,701	10.62	56,388	3.43
	Q2	1,668	9.70		
	Q3	1,651	10.38		
	Q4	1,628	11.14		
2004	Q1	1,632	11.10	101,711	6.07
	Q2	1,627	9.21		
	Q3	1,625	8.96		
	Q4	1,636	13.63		
2005	Q1	1,632	12.41	21,000	4.03
	Q2	1,627	12.60		
	Q3	1,625	12.70		
	Q4	1,636	11.48		
2006	Q1	1,667	9.92	7,200	4.62
	Q2	1,672	9.32		
	Q3	1,676	8.93		
	Q4	1,683	8.63		
2007	Q1	1,696	8.19	0	5.7
	Q2	1,719	7.55		
	Q3	1,717	7.15		
	Q4	1,791	6.69		
2008	Q1	1,809	6.61	14,010	1.87
	Q2	1,871	6.68		
	Q3	1,861	6.66		
	Q4	1,793	7.45		

資料來源：信義房屋商業仲介部、主計處

北市商辦市場

(一) 新增供給

在2008年純辦大樓僅有兩棟完工釋出，在第一季新增供給為城堡第五資產公司所擁有的全球人壽總部大樓(原美孚建北大樓)，共計新增約8,300坪辦公樓地板面積，其中除約1,500坪將對外分租，其餘部分皆由全球人壽承租，並預計作為台灣區營運總部使用。

第二季新增供給為元大金控總部大樓，為一地上13層、地下5層之總部大樓，合計新增約5,710坪辦公樓地板面積。未來進駐單位以元大金控集團各事業體為主。

預測2009年將會有明顯的新增供給，包含中山北路六段的中鼎士林大樓、建國北路一段的陸昇商業大樓、松高路的華新麗華信義大樓、松江路的將捷巴菲特大樓、承德路的京站、信義路四段的中華電信大樓、松仁路的克緹信義大樓等七棟，總計預估將釋出56,970坪。對目前逐漸提高的空置率恐怕將造成負面影響。

表5-2-2 2009年台北市純辦大樓預估新增供給

大樓名稱	座落路段	商圈	面積(坪)
中鼎士林大樓	中山北路、德行西路	非核心商圈	10,400
陸昇商業大樓	建國北路、南京東路	松江南京商圈	2,670
華新麗華信義大樓	松高路、松智路	信義世貿商圈	17,000
將捷巴菲特大樓	松江路、錦州街	松江南京商圈	5,000
京站	市民大道、承德路	站前西門商圈	5,500
中華電信大樓	信義路四段	敦南商圈	11,000
克緹信義大樓	松仁路	信義世貿商圈	5,400
總計			56,970

(二) 需求分析

若說2007年是外資法人及國內壽險業者明顯挹注台灣商辦市場的一年，那2008年可謂是港資及陸資登陸台灣的關鍵年，政府於年初公布擬放寬陸資投資台灣不動產相關規定，其中放寬規定包含了如1.不追查陸資資金來源、2.陸資得向台灣金融機構融資不逾五成、3.人員來台停留時間延長

至90天等規定。與此同時，市場上香港及大陸方面人士探詢台灣商辦及豪宅市場人數亦同步激增。

另一方面，台北商辦市場由於受到市場明顯關注，加上媒體大量報導，2008年第一季投入商辦市場之投資人明顯增加一至兩倍，成交時間亦縮短至一至兩週，許多07年銷售已久的個案，第一季卻迅速成交。但同時原本市場預期的港資及陸資並未在第二季之後有明顯動作，從農曆年後開始熱絡的市場，因價格快速調漲，報酬率已普遍低於4%，造成市場買氣逐漸萎縮。同時市場上多空交戰、雜音不斷，且三通後預期漲幅已在第二季提前反映，因此短期內市場價格缺乏上攻動能。

520之後受到全球景氣衰退的影響，市場上買賣移轉件數亦同步下滑，尤其預售市場更首當其衝，買氣急速冷卻。原本預期價格看漲的賣方，在經過兩三個月的市場調節後，已降低期望值。九月份美國第四大投資銀行雷曼兄弟申請破產保護，更是對全球經濟敲了一記重槌，包含股市在內的投資市場明顯走跌，許多賣方因為資金壓力紛紛開始拋屋求售。

7月4日開始的包機直航，在台北市的幾個主要辦公商圈掀起了投資的熱潮，尤其是緊鄰松山機場門戶位置的幾個辦公商圈，更獲得許多投資人的青睞，但原本預期7月份啟動的陸客效應，由於適逢8月份北京奧運舉行，使得台灣實際接待的觀光人數不如預期，由於陸客來台的需求仍未打開。期望很高的飯店及零售業業績不見起色，至於辦公室部分，實際需求亦不若想像中暢旺。

經過第三季的調節，第四季已確立進入買方市場，並預料將延續到09年。其中9月份之後，市場投資型買方退場，買方需求已轉向自用需求及收租型等長期持有買方為主，限於整體市場環境影響，大坪數的辦公室需求銳減，市場逐漸以200坪以內的面積規模為主流，約佔整體需求的70%。

除少數壽險業者仍積極進場佈局，第四季市場交易量明顯萎縮，且買賣雙方價格仍存有落差，尤其買方對未來景氣不看好，故對價格的預期比賣方降的更低。因應風險評估及企業資金周轉考量，企業降低資本支出金額，因此轉買為租的比例亦提高，市場上租賃需求約為買賣的2倍。

(三) 空置率

2008年純辦市場空置率已來到04年以來的低檔，約在7%以下的水準，其中可以觀察發現去化量集中在A+級大樓，B級大樓空置率反而提高，顯見承租戶選擇往較高等級大樓移動的現象相當明顯，有持續M型化發展趨勢。

但隨著市場需求鈍化，平均空置率亦逐漸回升。尤其在第三季金融海嘯後，空置率快速回升，第四季平均空置率為7.45%，較上季上升0.79%，大約回升到2007年第二季的水準。從各大樓等級來看，A+級大樓空置率為6.88%，上升0.2%；A級大樓空置率為4.98%，上升0.36%，B級大樓空置率為8.4%，上升幅度高達0.96%。整體而言，受到全球經濟衰退影響，企業承租辦公室需求下滑，各等級大樓空置率普遍上升，其中等級低的辦公室空置率上升幅度最明顯。

從各商圈觀察，受惠於松山機場直航效益影響，平均空置率最低的商圈仍為敦北民生商圈(4.18%)，空置率最高的商圈為站前西門商圈(12.69%)，尤其在08年由於全球人壽、元大集團的辦公室遷出後，造成站前西門商圈空置率大幅攀高。預估2009年將有明顯的市場供給釋出(約佔市場總量的3.5%)，部分樓地板雖預定為業主自用，但目前各產業辦公空間需求下滑，預估空置率將回升至8%以上水準。

(四) 買賣市場

2008年初就屬中小型商辦市場的熱絡交易成為第一季的特殊現象，尤其從農曆年後，台灣房地產市場擺脫07年下半年的盤整格局，從住宅市場到商辦市場皆表現出驚人的氣勢，成交量亦同步攀升。同時在三通效應預期心理之下，商辦市場在國內媒體受到極大矚目，一般投資人較陌生的商辦大樓轉而成為不動產市場之投資新寵，尤其市場上原本就稀少的A級大樓成為多數買家競逐的目標，此外，地段良好的B級大樓亦受到買家矚目，而在成交價格方面，亦有明顯的提升，與2007年第四季相比有5~10%漲幅。

同一時間上半年商辦大型交易量卻呈現萎縮，累計約223億元，尤其外

資縮手明顯，購買者幾乎為國內壽險公司及企業自用為主。其中新光人壽以5.26億購入建國北路亞太通商大樓部分樓層，並將其回租大眾電信。柏合公司以12.5億購入敦化北路宏國大樓部分樓層；華威國際、湯臣開發以3.38億購入敦化南路敦南摩天大樓單層；元大金控集團以19.91億購入總部大樓。

五月底時宣騰一時的亞太會館宣告流標，雖符合市場預期，但也代表買方不再一片看漲，市場回歸理性，部分賣方對價格仍存有期待。受到通膨問題及股市不振雙重影響下，房市買氣亦由三月至六月一路下滑，惟六月份下旬已有屋主價格鬆動，不再堅持高價，下半年在市場回檔情況下，報酬率小幅回升至4%。

到下半年商辦大型交易同樣不多，辦公方面，僅有豐富國際以3.4億購入太平洋商業大樓部分樓層，相對於建物交易較少，土地交易則熱絡許多，包含信義聯勤南北側基地、信義計畫區A1及D3土地紛紛易手，總計土地大型交易金額高達264.29億，其中比較特別的是信義計畫區A1基地由遠雄人壽向昌軒建設購買土地及其未來興建完工之一萬五千坪的辦公大樓。

由於市場買氣連續幾個月下滑，第三季末交易價格已下修1~2成，回到07年底的價格水準，報酬率亦上修到4%~4.5%的水準，由於市場仍處盤整階段，尤其是投資人缺乏信心，買氣短時間仍屬於較弱的盤勢，到了第四季大型商用不動產交易頻頻，包含了台灣人壽以30.3億購入亞洲信託大樓全棟，ING安泰人壽以62億接手新加坡私募基金持有的全球人壽總部大樓，遠雄人壽以6.05億買回一年前賣給信越投資的遠雄國際金融廣場部分樓層。新光紡織以6.5億購入新光國際商業大樓1、2樓。

至於其他商用不動產方面，馥敦飯店以21億購入台北皇冠大飯店；勤美集團以53.86億持續收購環亞百貨剩餘樓層，目前已取得十四樓層，同時中國人壽亦以7.56億購入環亞百貨3F、4F；中興百貨亦傳出以13~14億元轉手的市場訊息。

從08年的大型交易來觀察，區域上34%集中在內湖區，24%集中在松山區，其中內湖與松山的比重皆明顯增加。從規模來看，全棟買賣的交易佔了約42%，與07年相近。從總價來看，三億元以下的交易量佔了36.5

%，故總價分佈有下滑的趨勢。從產品來看，純辦佔了47%，廠辦佔了38%，零售及旅館佔了15%，其中廠辦的數量明顯增加。從買方來看，主要的大型交易買方幾乎都是本土壽險業者，總計金額規模佔41%。

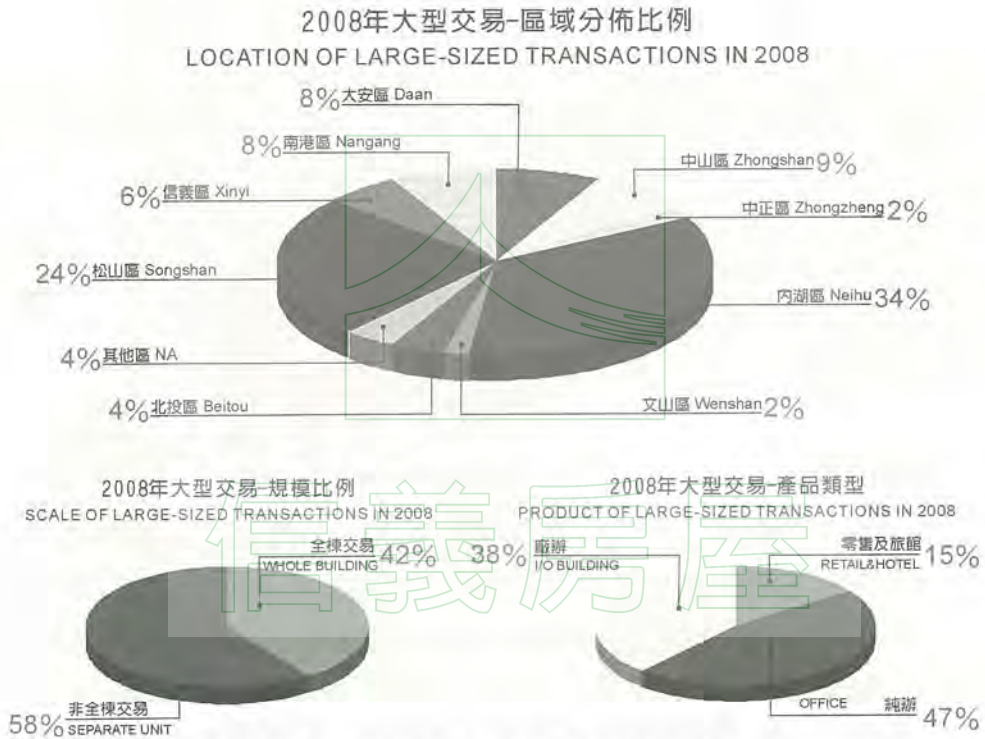


圖5-2-1 2008年大型交易-區域分佈比例

表5-2-3 2008年純辦市場大型交易一覽

交易日期	大樓名稱	座落路段	交易面積 (坪)	交易價格	買方
2008.03.14	亞太通商大樓	建國北路一段	782	3.96 億元	新光人壽
2008.04.02	宏國大樓	敦化北路	2,832	12.50 億元	柏合股份有限公司
2008.04.18	敦南摩天大樓	敦化南路二段	437	3.38 億元	華威國際 湯臣開發股份有限公司
2008.04.24	元大金控總部	敦化南路一段	2,506	19.91 億元	元大金控集團
2008.06.27	北投柯達大樓	中央南路二段	3,166	7.00 億元	新光產物保險
2008.07.21	閱讀歐洲**	成功路	4,297	16.06 億元	新加坡私募基金—博凱資本
2008.07.23	太平洋商業大樓	忠孝東路四段	562	3.40 億元	豐富國際開發股份有限公司
2008.07.25	遠雄人壽總部大樓	松高路	7,940	129.00 億元	遠雄人壽
2008.10.08	亞洲信託大樓	南京東路二段	6,242	30.30 億元	台灣人壽保險
2008.10.15	全球人壽總部大樓	建國北路二段	10,598	62.00 億元	ING安泰人壽
2008.11.26	遠雄國際金融廣場	忠孝東路六段	1,869	6.05 億元	遠雄人壽
2008.11.28	新光國際商業大樓	南京東路三段	711	6.50 億元	新光紡織

資料來源：信義房屋商業仲介部

** 於11月份已解約

(五) 租賃市場

2008年北市商辦租金呈現先跳後蹲的走勢，在第一、二季漲了一波來到1,871元高點後，便反轉向下。在上半年時，信義計畫區因101帶頭起漲，包含國泰、宏泰、新光、國貿大樓等大樓皆同步跟進，因本區開發初期採較低價格招租，對現有租戶而言，續租租金調幅明顯。另一方面，信義區租金持續上調，部分大型租戶表不願續租，顯現市場對租金走勢意見逐漸分歧。

原本預期租金上調的趨勢，因經濟成長趨緩及股市重跌情況下，使得租金的成長受到侷限，短期之內，租金恐怕上攻不易，截至第四季平均租金1,793元，與前季相比下跌3.67%，A+級大樓2,670元，下跌1.19%，A級大樓1,878元，下跌2.7%，B級大樓1,472元，下跌4.46%。整體而言，辦公室平均租金皆全面下挫，但相對來說，等級高的辦公室在這一波景氣中，租金抗跌性較佳。

而觀察各商圈情形，以信義世貿商圈2,346元最高，敦南商圈1,974元次之。延續上一季的跌勢，第四季平均租金下跌幅度持續擴大，平均來說，

各商圈皆有1~5%不等的跌幅，其中敦南商圈的跌幅更是達到5.28%。

不論是金融市場或是房地產市場，種種不利的實質因素，成為辦公室租金持續下修的主因。且隨著空置率同步上升，短期來看，租金恐怕仍會持續往下走。預估2009年平均租金可能再下修1成，降至1,613元/坪水準，約回到2004年水平。

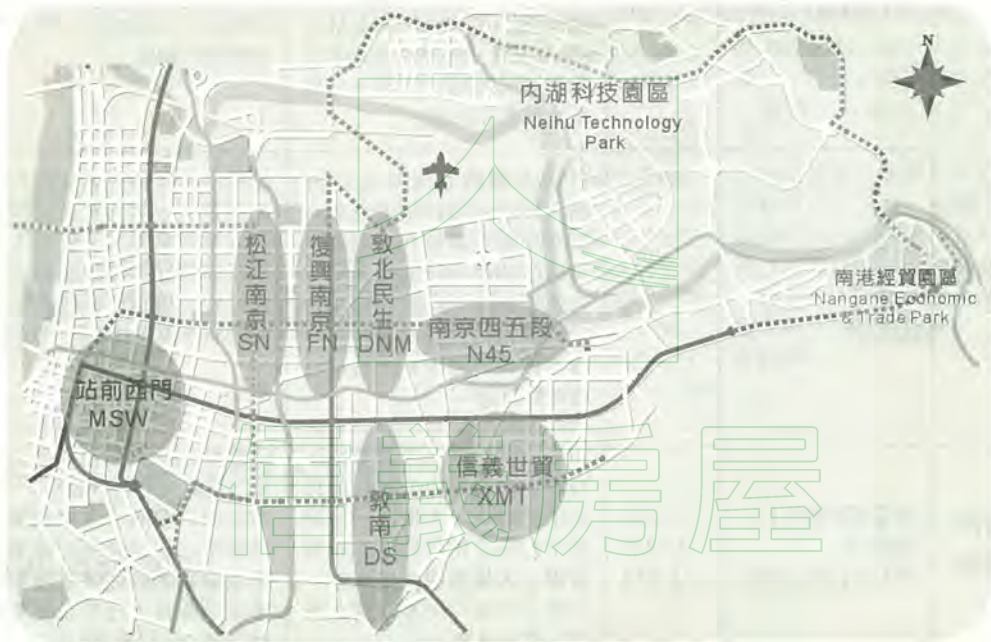


圖5-2-2 台北市主要辦公商圈示意圖

表5-2-4 北市各辦公商圈發展概況

商圈	基本資料		發展概況	
			特色	發展
信義世貿	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪)	27.8 10.69% 2,346	以信義計畫區為商圈主體，區內規劃完善，集行政、金融、貿易展示、休閒、居住等各項機能。自1998年以來，各項設施機能漸趨成熟，吸引企業總部進駐；至2003年隨著IBM、Microsoft、Hp等國際知名企業進駐，本區正式躍升為租金水準最高商圈。	建物設施條件冠居各商圈，隨著台北101大樓的營運，吸引更多的知名企業進駐。目前區內仍有多處辦公大樓興建之中。本區興建中的捷運信義支線，完工後將減輕區內龐大的交通負荷，有助於本商圈的發展。
敦北民生	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪)	22.7 4.18% 1,913	頂級大樓數量冠居北市商圈，且構成良好街道意象，吸引知名企業及外商進駐。金融服務業為代表性產業，各外商銀行、跨國律師、會計師事務所均匯集在此，亦為信義世貿商圈新大樓招租搶客的首選。	雖受信義計畫區競爭而失去商圈寶座，然而當前建物及進駐業者素質，仍使得本商圈具備良好的發展基礎，受惠於松山機場直航概念，目前逐漸恢復往日的競爭力。
敦南商圈	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪)	21.3 4.74% 1,974	知名企業、外商進駐者眾。商圈中之遠企中心，目前仍為租金最高之大樓之一。商圈平均租金稍次於信義世貿商圈。大樓整體素質良好，主要分布敦化南路兩側，商圈呈縱向發展。	因鄰接之東西道路(忠孝、仁愛、信義、和平等路段)，為商佳混合型態，未來商圈仍為線型之縱向發展。商圈內除金融業之外，傳產及服務業比例頗高，近來空置率有升高隱憂。
松江南京	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪)	19.8 8.03% 1,510	位處台北市中心地帶，為北市早期發展之商圈，區內日商公司頗多。傳統產業、金融服務以及旅遊行業者聚集，為公司行號密度最高之商圈。	商業設施完善、加上捷運工程逐漸接近完工，發展可期，買賣市場活絡。唯本路段大樓新舊參雜，代表性頂級大樓少，平均租金水準不高。
復興南京	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪)	17.7 5.09% 1,612	由南京松江商圈延伸而來，企業密度頗高。目前則以捷運木柵線南京東路站，與中山國中站為發展核心，大樓素質整齊。近年來挾捷運優勢，租金抗跌性相對較高，租金水準僅落後於信義、敦南、敦北三大商圈。	若以捷運站至辦公大樓的可及性而言，本商圈無疑最具優勢。因此在捷運路網未完全建立之前，商圈租金水準仍將優於松江、站前、南京四五段商圈，目前亦受惠於機場直航之便利，空置率下降明顯。

南京 四五段	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪)	13.2 10.45% 1,426	本商圈辦公量體規模較小，大樓集中在南京東路四、五段上，雖非位於市中心且無捷運之便，但具備良好的聯外交通條件。航空貨運、報關、貿易、物流等業者眾多。	隨著南港軟體園區以及內湖科技園區的發展，目前本商圈就地理位置而言，正好介於市中心與兩大園區之間，未來發展仍具潛力。
站前 西門	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪)	10.1 12.69% 1,589	以台北火車站為發展核心，由於本商圈發展最早，區內大樓新舊雜陳，都市意象有待改善。以金融保險業為本商圈主力產業；此外，本區補教業規模亦冠居全國。	目前車站週邊交通用地正發展三鐵共構計畫，未來台北車站的交通中樞地位將更為提升。隨著交九的啓用及舊社區的更新，競爭力將更為提升，但目前因許多大型業主搬遷，故區內空置率仍高。
內湖 科技 園區	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪)	約71 約13% 約1,200	區內開發始於85年，雖為工業用地，區內建築多為以辦公為主的廠辦大樓。目前已發展成電子資訊等科技產業總部匯聚之處。市府也因應發展趨勢，放寬科技相關之策略性產業進駐，將打造本區為北市「科技園區」。整體開發率約為8成2。	目前交通條件為當前本區機能較為不足之處，整體而言作為北市科技產業中心發展區已然確立，未來發展潛力不容忽視，09年捷運內湖線通車後，相信將帶動另一波進駐潮。

資料來源：信義房屋商業仲介部

信義房屋

內湖科技園區

(一) 市場概況

內湖科技園區近年來受到廠商及國內外投資者的青睞，不但持續改善交通建設，且在廠商紛紛進駐所形成的聚集效果下，加速了本區的開發與發展；此外挾建築設備新穎、面積大、租金低等優勢，成功吸引許多台北市市中心之企業進駐，又加上產權單純，也成為外商投資的焦點。

2008上半年無論是新增供給或是交易量，整體投資動能相當活絡，但下半年受到金融海嘯衝擊，使國內出口持續衰退，以科技業為主的內湖科技園區也受到重大衝擊。企業紛紛以售後租回，或是縮小營運面積的方式，以度過景氣寒冬。另一方面，經濟衰退也刺激台北市中心區的廠商向外圍地區移動，內科的優勢使其成為廠商首選。

在交通建設方面，捷運內湖線預計2009年中通車，屆時將可連接台北市中心及台北松山機場，另外向東延伸也可與南港經貿園區銜接，故內湖科技園區原本困擾已久的交通瓶頸可望獲得解決。

(二) 新增供給

內湖科技園區截至2008年底開發程度已經達到82%，未來的主力發展在舊宗段，2008年所增加的建築樓地板面積達到3.1萬坪。

2008年度新增供給計有山記實業大樓、權盛時代大樓、金矽谷NO.11、15、研華科技大樓、宏普建設大樓、文德京華大樓、森城大樓、TVBS大樓、杜拜國際金融、世紀之光II、新光瑞湖科技大樓、樺美興業大樓…等。內湖科技園區整體庫存量由2007年的68.7萬坪，增至71.8萬坪，累計新增供給共31,000餘坪。另外舊宗段近期供給量亦逐步增加，成為內科主要新增供給量的大宗。

此外，南港軟體園區第三期（後稱南軟三期）於08年第三季正式啓用。南軟三期基地面積1.5公頃，總樓地板面積為5.2萬坪，建築規劃設置為兩棟地上16層、地下5層純鋼骨科技辦公大樓，預估可容納60餘家廠商，初期登記進駐率為40%，南軟三期與先前園區的最大差異是三期由開發商向市政府承租50年地上權，故無法提供進駐廠商買賣產權，但預計將與內科之間將產生磁吸現象。

(三) 需求分析

由於高科技產業訂單萎縮，產能下滑衝擊，2008年內湖科技園區同樣陷入辦公室需求疲弱之困境，加上過去內科投資型買方亦遭遇信心不足或貸款緊縮之衝擊，使市場上中小型產品買氣銳減，而到下半年僅剩大型法人或壽險業者仍持續進場。而自用型客戶則為節省成本，而從市中心區遷出的企業為典型客戶。所幸因售價調整幅度大於租金調整幅度，因此，使租金報酬率有微幅回升的現象。

(四) 空置率

內湖科技園區08年在新增供給量持續增加狀況下，整體空置率上升了3.5%，達到13.5%的水準，與去年底的10%相比明顯增長。若以區域來看，文德段的空置率最高，約在23%左右的水準，主要因區內世曦工程大樓內租戶遷出，造成空置率攀高，至於西湖段及舊宗段空置率則約在9%~11%之間。

(五) 買賣市場

今年以來，內湖科技園區大型交易量累計金額約228億，雖受景氣影響，整體交易價量滑落，但在景氣衰退的下半年，內湖科技園區仍持續有大型交易案例，全年成交面積約76,821坪。其中依交易金額比例估算，約45%為公司法人，43%為壽險業者，12%為自然人。從售價來看，2008年西湖段平均價格約在34-39萬元，文德段平均售價約在25-30萬元，舊宗段平均售價約在23-28萬元。

表5-2-5 2008年內湖科技園區（含舊宗段）大型交易一覽

交易日期	大樓名稱	座落路段	交易面積 (坪)	交易價格	買方
2008.01.16	新光銀行舊宗路大樓	舊宗路一段	4,979	12.20 (億)	誠久投資
2008.01.22	陸技大樓	陽光街	9,047	21.00 (億)	台灣世曦工程顧問
2008.03.20	太陽科技廣場B棟	內湖路一段	5,119	13.76 (億)	訊連科技
2008.03.31	三美大樓	瑞湖路	1,951	5.00 (億)	中國人壽保險
2008.03.31	太陽科技廣場A棟	內湖路一段	1,701	4.83 (億)	大成長城
2008.04.07	洪氏英科技大樓	港墘路	4,686	10.50 (億)	自然人
2008.04.15	宏普陽光街預售案	陽光街	4,200	15.80 (億)	自然人
2008.07.09	愛丁堡科技	洲子街	572	1.67 (億)	旭洋建設開發股份有限公司
2008.07.11	亞矽科技大樓	洲子街	3,749	13.00 (億)	新光人壽
2008.08.22	八大影視	瑞光路	7,418	30.42 (億)	國泰人壽
2008.10.29	E-park	瑞光路	1,814	6.04 (億)	合眾資產管理股份有限公司
2008.10.31	東京科技	堤頂大道二段	8,985	30.50 (億)	威啓股份有限公司 大娛國際股份有限公司
2008.12.12	致伸科技大樓	瑞光路	6,638	20.00 (億)	新光人壽
2008.12.16	大眾集團大樓	陽光街	12,362	30.33 (億)	新光人壽
2008.Q4	聯合科技中心	堤頂大道二段	3,600	13.2 (億)	上海商銀

資料來源：信義房屋商業仲介部

(六) 租賃市場

2008年內湖科技園區平均租金約在900~1200元區間，其中西湖段之平均租金抗跌性較好，文德段及舊宗段平均租金則雙雙下滑，約在900~1000元之譜，由於外部大環境衝擊及內部新增供給釋出之影響，未來短期內租金上漲不易，但09年後捷運內湖線通車後，鄰近捷運西湖站及港墘站之大樓則有機會逆勢上漲。

表5-2-6 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	1300~1500	20~25	8%
2002	900~1200	15~20	20%
2004	950~1200	18~25	10%
2005	1050~1250	20~26	7%
2006	1050~1250	22~30	8%
2007	1050~1250	20~33	10%
2008	900~1200	26~36	13%

資料來源：信義房屋商業仲介部

2009年展望

回顧2008年商用不動產市場，除了買氣於年中急轉直下，伴隨市場負面消息不斷釋出，包括經濟成長率及景氣信號在內之各項統計數據皆對2009年的景氣不樂觀，除非景氣已見落底，否則短期不易提振市場信心。尤其08年下半年外資受金融海嘯衝擊，買氣縮手，甚至轉為出售，對市場信心恐為負面影響。

商辦市場究竟何時落底？仍是許多投資人心中最大的疑問。預料台股表現仍是商辦市場主要觀察指標，股市何時可以回穩，相信是許多企業主對商用不動產出手的信號。而央行雖然一再調降利率，但基於風險考量，銀行貸款成數緊縮，投資人自備款壓力仍高，但相較金融商品而言，商用不動產仍具穩健特質。

從區域方面來分析，信義計畫區仍是外資的最愛，雖然租金行情相對較高，但後勢仍然看漲，09年數筆信義計畫區內的大型土地標售可望炒熱

商辦市場行情。另外具有三通題材如旅行業大本營的松江南京商圈，可望受惠於開放陸客來台觀光的資金效應，而進一步推升該區的辦公需求。而鄰近直航機場的敦北民生商圈，在競爭力上將重拾過去的機場優勢，而獲得更多的關注。從2008年大型交易觀察，內湖科技園區及南港經貿園區仍屬交易較熱絡地區，尤其內湖捷運預定在09年中完工，對該區域提升不少投資價值，南港經貿園區則在南港軟體園區第三期落成後，持續增加市場佔有率。

在次貸風暴及投資銀行破產的衝擊下，市場上不良債權比例有增加的趨勢，部分周轉困難之投資機構或公司恐陸續釋出資產，屆時將吸引資金充裕的投資人進場承接，但短期內仍未見到價格破壞的情況發生。在金融商品風險日益增高的前提下，不動產保值性及抗跌性逐漸受到投資人青睞，加上政府積極調降利率及遺贈稅率，在資金供給趨於寬鬆的未來，購買商用不動產已成為另一種投資選擇。

由於大型投資銀行及海外基金重新洗牌，預料2009年後將逐漸走穩並重新進場，目前台北市辦公商圈與亞洲各主要城市相比仍具租金低廉的優勢，且整體報酬率佳，故外資法人仍將台北商辦市場視為具有投資價值的重點市場。至於本土壽險業者，由於看重商用不動產的長期收益及穩定性，且考量其他投資商品風險性過高，持續加碼在商用不動產的投資比例，08年下半年已購買338億，預估09年壽險業者將成為市場主要買盤。

反觀租金下滑及空置率上升的問題，已普遍存在世界各主要城市，包含香港、上海、新加坡等地區，皆面臨同樣的問題，台北也無法自外於金融海嘯的衝擊。展望2009年，仍將會是買方市場，但隨著利率下降及報酬率的上升，長期來看，台北商辦市場正逐漸顯現其投資價值。

隨著2008年底三通直航的逐步實現，兩岸互動交流已逐漸步上軌道，09年預料將有更多實質的交流活動，目前已有大陸企業開始在台北尋找辦事處，預料租賃市場將優先受惠，後續是否有其他大陸企業赴台設點，值得持續觀察。