

## 第二章 台北市辦公市場

王維宏<sup>1</sup>

### 壹、前言

隨著全球經濟前景轉向復甦，2013年商辦市場擺脫前年底的疲軟，呈現回春的跡象，往年第一季因農曆春節緣故，通常為交易的淡季，但2013年則從春節前到年後都維持溫熱，因此成交價格而有緩步向上的情形，不過租賃市場表現相對淡定，空置率也逐步升高。

全球經濟景氣從年初的樂觀，到年中已轉向保守謹慎，加上美國拋出QE退場的風向球後，使得全球金融市場及投資人出現信心危機，表現不如年初穩健，台灣於年中正式簽署海峽兩岸服務貿易協議，成為ECFA上路後最大幅度的開放進展，對台灣商用不動產市場預估將是利多於弊，但目前仍卡在立法院的審議過程中。

商辦市場第三季出現看回不回的現象，隨著全球經濟走勢趨穩，加上歐洲等主要經濟體展望轉向樂觀，使得原本預期需求走弱的商用不動產，市況並未明顯下滑，企業自用需求仍在。此外，實價登錄今年以來揭露許多商辦成交單價頻頻創下區域新高，使得平均售價第三季明顯走升，不過租賃市場則表現淡定，平均租金幾乎紋風不動。

第四季北市商辦市場售價接續上季漲勢，再創近兩年以來最大漲幅，台北市辦公室平均售價走揚至82.4萬元，跨越80萬元大關，平均租金則維持在1,978元，租金持平盤整，辦公室空置率則下修至7.43%，來到金融海嘯以來的新低，辦公需求穩健成長，毛租金資本化率下探2.37%，與台灣十年期公債利率1.6%相比，僅差0.77個百分點。

---

<sup>1</sup> 全球資產管理股份有限公司顧問發展部經理。



雖然壽險業者2013年在辦公及廠辦產品著力不深，但整體辦公行情仍然漲勢驚人，售價從年初的77.4萬元一路上漲到82.4萬元，一年以來售價上漲約6%。租賃市場雖然租金凍漲，但空置率則表現亮眼，從年初的9.13%一路下降至7.43%，來到金融海嘯以來的新低，雖然今年經濟成長率表現不如預期，但租賃需求仍然穩健成長。

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	1,632	12.41	21,000	4.70
	Q2	1,627	12.60		
	Q3	1,625	12.70		
	Q4	1,636	11.48		
2006	Q1	1,667	9.92	7,200	5.44
	Q2	1,672	9.32		
	Q3	1,676	8.93		
	Q4	1,683	8.63		
2007	Q1	1,696	8.19	0	5.98
	Q2	1,719	7.55		
	Q3	1,717	7.15		
	Q4	1,791	6.69		
2008	Q1	1,809	6.61	14,010	0.73
	Q2	1,871	6.68		
	Q3	1,861	6.66		
	Q4	1,793	7.45		
2009	Q1	1,729	8.29	55,244	-1.87
	Q2	1,722	8.75		
	Q3	1,723	11.14		
	Q4	1,737	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		

資料來源：全球資產管理股份有限公司、主計處。

## 貳、新增供給

辦公大樓新增供給的部份，遠雄金融中心（A1）於2013年年初完工啟用，其中高樓層為遠雄集團自用，另外釋出約一萬餘坪對外招租，另外台灣人壽保險的總部大樓也於年初完工啟用，目前以台壽保內部自用為主。第二季有大直的全聯企業總部大樓完工，但該大樓屬於全聯企業自用，對市場影響有限。年底則有台北文創大樓完工釋出，該大樓頂樓14樓為多功能展演中心，13樓至4樓為文創辦公室，約有1萬4000多坪，開放符合文創定義的業者租用。

預計2014年釋出完工的有宏盛辦公大樓、聯邦育樂大樓、富邦人壽敦南大樓、華南銀世貿大樓等辦公大樓，另外量體較大的合庫總行大樓及中國信託南港總部大樓也可能趕在2014年完工釋出，不過兩者多數面積為業主自用。

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）
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	中國信託總行大樓	三重路、經貿二路	南港經貿園區	80,000
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	宏盛捷四共構大樓	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	6400
2014	華南金控世貿大樓	松仁路	信義世貿商圈	12,000
2014	國泰人壽A3大樓	忠孝東路五段	信義世貿商圈	15,000
2014	合作金庫總行大樓	長安東路二段	復興南京商圈	32,000
	總計			222,400

資料來源：全球資產管理股份有限公司整理。

## 參、需求分析

2013年年初房市迅速回溫，也吸引了部分置產型買家投入商辦，第一季交投熱絡，壽險業醞釀在第二季能重新回到市場，壽險公會也提出自律條款外，同時希望降低最低報酬率至2.375%，但最終金管會仍維持在2.875%的條件。使得壽險業在上半年近乎缺席，不過由於住宅市場交易熱絡，也帶動



中小商辦市場呈現量增價揚的現象。

過去幾年壽險業一直是大型商用不動產的主要投資者，不過受到金管會新規定的影響，壽險業在2013年商用不動產投資金額僅剩217億元，與前幾年相比，壽險業佔比由2012年的55%，大幅滑落至22%，由於新規定要求壽險的最低報酬不得小於2.875%，因此壽險業購買的標的也從過去的台北市，往其他主要城市移動，甚至跨足工業物流地產。

台灣2013年年中簽署兩岸服務貿易協議，並與紐西蘭及新加坡等國家洽簽自由貿易協定，朝向開放貿易的經商環境努力，並推動全台10處自由經濟示範區盡快上路，其中智慧運籌選定「五海一空」自由貿易港區上路；國際醫療選定桃園航空城；產業合作選定南港、台中與高雄三大軟體園區起步；農業增值除自貿港區外，也將以屏東農業生物科學園區作為發展新價值鏈農業大本營。公部門持續作多的政策方向不變。

2013年底設址於台北市的公司行號達21萬9,985家，以年度統計來看，較2012年同期的21萬5,230家增加4,755家，已呈現連21個月遞增走勢，也創近四年來新高。商業處表示，在現有家數中，以「批發及零售業」7萬1,010家（占32.3%）最多，其次為「製造業」2萬7,498家（占12.5%）及「營造業」2萬1,210家（占9.8%）。台北市1至12月新設立總家數達1萬6,062家，公司行號家數持續攀升，工商投資持續成長，辦公空間需求持續增長。

## 肆、空置率

2013年第一季北市辦公平均空置率為9.13%，由於有近兩萬坪的新增供給釋出，因此空置率反彈向上，但從第二季開始，辦公室空置率普遍收斂，平均從第一季的9.13%下降至8.66%，第三季辦公室空置率下降速度減緩，下降至8.42%。第四季辦公室空置率持續收斂，其中A級以上辦公表現較佳，整體空置率從第三季的8.42%明顯下修至7.43%。

從不同等級大樓來看，第一季A+級辦公空置率由於遠雄金融中心完工釋出，空置率一度則從12.49%回升至14.53%，至下半年因為信義計畫區辦公大樓去化面積增加，以及部分面積業主保留自用，使得空置率有較大幅度的收斂，A+級辦公空置率年底已下降至10.71%。A級辦公室空置率從年初的7.18%。下降至6.30%。B級辦公由於空置率已接近低檔，因此空置率呈現震盪走勢，年初小幅反彈至6.41%，第三季一度下修至5.55%，但年底則小幅

回升至5.71%。

從商圈表現來看，2013年由復興南京圈蟬聯平均空置率最低的商圈（4.48%），次低者為松江南京商圈（4.64%），兩者差距所剩無幾。空置率較高的為信義世貿商圈（10.87%）及敦北民生商圈（7.64%），僅信義世貿商圈空置率高於雙位數，也遠低於年初的13.69%，2013年辦公商圈普遍呈現空置率下降格局，其中南京東路沿線的幾個辦公商圈，受惠於捷運松山線完工在即，因此出租情況明顯改善，空置率也紛紛呈現收斂。

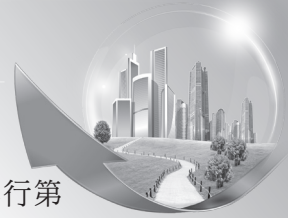
## 伍、買賣市場

在2013年，市場交易案例方面，最大筆交易為寶豐隆興業以88億元買下新光敦南大樓部分樓層，進而與國泰人壽共同持有該棟大樓。另外蘇黎世保險大樓吸引香港商基萬公司及匯通利達分別買下不同樓層，萬達投資則以16億元買下和成企業大樓全棟，帝寶工業以4億元買下大都市國際中心部分樓層。第二季最受矚目的當屬信義計畫區的遠雄金融中心有單戶的移轉記錄，並創下每建坪185萬元的新高紀錄。另外三商美邦人壽於第二季中也買下多筆辦公大樓作為擴充空間之用。第四季有聚陽實業以28.2億元買下太平第一大樓部分樓層，預計作為未來的企業總部。凱峰國際興業以12.86億元購入新纖板橋大樓，炎洲以9.2億元購入新纖承德大樓。整體而言，今年的辦公大樓交易情況比往年來的少。

原本預期第一季辦公大樓平均售價受到金管會禁令影響，售價可能出現修正，但最終平均售價小幅向上至77.4萬元，價格不降反升。由於受到整體房市上半年活絡的激勵，中小型商辦同步交易熱絡，第四季平均售價上漲至82.4萬元，單季上漲幅度為近兩年來新高。其中A+級大樓平均售價上漲至136萬元，A級大樓上漲至88.6萬元，B級大樓也上漲至71.5萬元，各等級大樓普遍上漲。

從商圈來看，松江南京商圈及復興南京商圈的漲幅較大，復興南京商圈上漲至78.1萬元，松江南京商圈則上升至每坪80.1萬元，另外敦南商圈也上漲至96.3萬元。從資本化率來看，台北市平均毛租金資本化率下探2.37%，與台灣十年期公債利率1.6%相比，僅差0.77個百分點。

2013年全年投資市場大型交易量合計約988億元，與前三年相比呈現下滑。從產品類別來看，廠辦大樓交易量約336億元躍升第一（佔32%），工業



廠房交易量約240億元（佔24%）緊追在後，純辦大樓交易量212億元排行第三（佔21%），零售商場交易量約179億元（佔18%）排第四。

從買方類型來看，市場最大買家由投資公司掄魁，全年合計計交易金額約271億元（佔27%），居次的為壽險公司投入約217億元（佔22%），其餘的主要買方以科技公司及建設公司比例較高，分別約161億元（佔16%）及107億元（佔11%）。

表4-2-3 2013年純辦市場大型交易摘要

交易日期	大樓名稱	座落路段	交易面積	交易價格	買方
2013.1	大都市國際中心	羅斯福路二段	733 坪	4.00 億元	帝寶工業
2013.1	蘇黎世保險大樓	敦化北路	2,325 坪	27.00 億元	香港商基萬
2013.2	新光敦南大樓	敦化南路一段	5,628 坪	88.00 億元	寶豐隆興業
2013.3	和成企業大樓	南京東路三段	1,237 坪	14.00 億元	萬達投資
2013.4	遠雄金融中心大樓	松高路	175 坪	2.90 億元	海達投資
2013.5	江陵金融大樓	新店 民權路	488 坪	2.80 億元	自然人
2013.6	時代廣場CBD大樓	台中 朝富路	496 坪	1.38 億元	崇皓貿易
2013.6	廣春成HVW	桃園 經國路	392 坪	1.41 億元	捷騰光電
2013.6	環球世貿大樓	信義路五段150巷	212 坪	1.30 億元	三商美邦人壽
2013.6	時代金融廣場大樓	民權東路三段	469 坪	4.34 億元	三商美邦人壽
2013.9	萬國商業大樓	敦化南路一段	377 坪	4.04 億元	南山人壽
2013.10	親家T-POWER預售案	市政北七路	613 坪	2.39 億元	高鋒工業
2013.10	蘇黎世保險大樓	敦化北路	510 坪	3.88 億元	香港商滿保有限公司
2013.10	美嘉電高雄三民區大樓	高雄 陽明路	1,524 坪	1.80 億元	左腳右腳休閒有限公司
2013.10	太平第一大樓	忠孝東路四段	3,431 坪	28.20 億元	聚陽實業
2013.11	新纖板橋大樓	板橋 中山路一段	2,435 坪	12.86 億元	凱峰國際興業
2013.11	時代金融廣場大樓	民權東路三段	289 坪	2.20 億元	三商美邦人壽
2013.12	新纖承德大樓	承德路四段	1,325 坪	9.20 億元	炎洲

資料整理：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

2013年消費者物價指數（CPI）年增率僅0.79%。是自2010年以來4年最低漲幅，物價呈現「溫和上漲」。其中核心物價（扣除蔬果及能源）0.65%，是近3年最低漲幅。辦公室租金方面，辦公平均租金1,978元，其中A+級大樓平均租金維持在2,823元，A級大樓1,784元，B級大樓1,434元，各等級租金表現平平，但至年末已開始有往上調整的趨勢，主要可能受惠於低空置率所致。

從各商圈分析，平均租金最高的仍是信義世貿商圈，平均租金為2,672元，其次為敦南商圈，平均租金為2,006元、排名第三為敦北民生商圈，平均租金為1,805元，排名沒有變化。從各商圈租金消長來看，2013年松江南京商圈、南京四五段商圈及信義世貿商圈的租金漲幅較大，前述三者主要有捷運松山線及信義線完工通車的利多加持，因此租金向上調整。

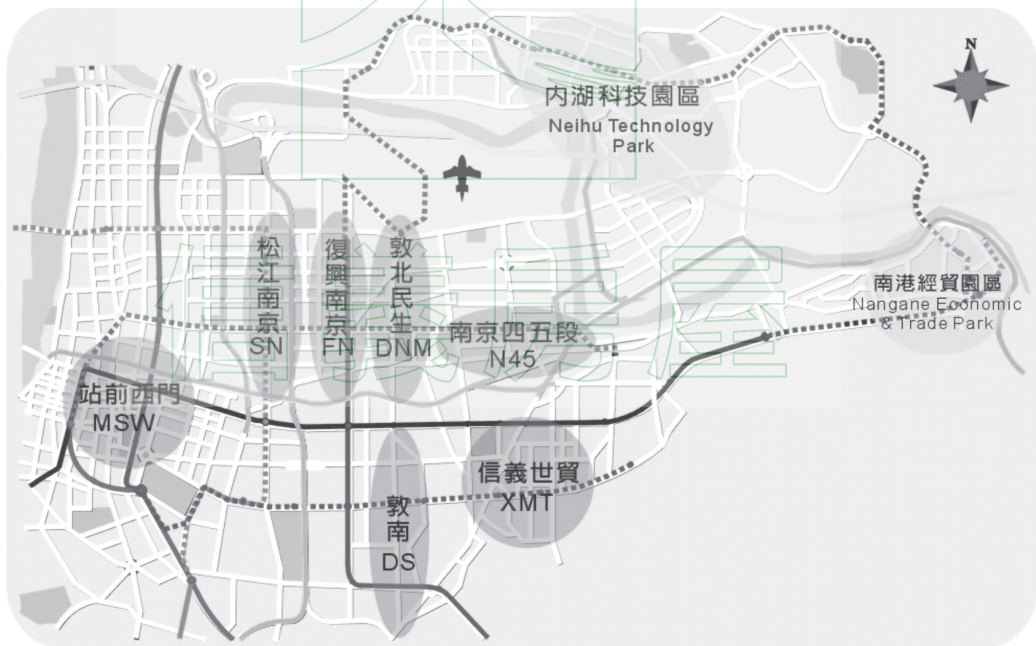


圖4-2-1 台北市主要辦公商圈示意圖

資料來源：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	4.64%	1,593	80.1	2.37%	21.2
信義世貿XMT	10.87%	2,672	99.0	2.21%	33.5
南京四五N45	7.24%	1,489	69.6	2.41%	13.6
站前西門MSW	6.14%	1,721	68.4	2.80%	10.1
復興南京FN	4.48%	1,611	78.1	2.39%	17.7
敦北民生DNM	7.64%	1,805	76.8	2.51%	23.4
敦南DS	6.97%	2,006	96.3	2.19%	22.4
台北市OVERALL	7.43%	1,978	82.4	2.37%	141.9

資料來源：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

內湖科技園區近年來受到廠商及國內外投資者的青睞，且在科技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，尤其捷運內湖線在2009年通車營運也改善了過去內科的交通瓶頸。此外內科廠辦大樓挾建築設備新穎、單層面積大、租金較低等優勢，也成功吸引許多市中心區之企業進駐，加上產權單純完整，成為壽險及外商投資的焦點，近年包含台商及陸資在內，也看好內科的產業群聚效應，積極進入卡位，2013年包括彩晶以及葡眾企業等公司斥資數十億元在內科購買全棟廠辦大樓，預定在內科設立新的企業總部。

2013年市場平均租金仍維持在900~1,250元間小幅波動，平均空置率則收斂到9%，平均成交價格約在43~57萬元之間。整體而言，2013年內湖科技園區仍是買賣交易強於租賃交易，也使得內科資本化率再度下滑了15個基點。

### 二、新增供給

2013年新增供給量體坪數偏小，釋出區域也往舊宗段移動，計有文德段的文德科技大樓，舊宗段的宏普經貿大樓、睿峰APP精英總部、華經企業大



樓、北歐之光、陣屋大樓、中興工程研究大樓、金矽谷No.22、嘉仁禮品大樓等，合計新增供給約2.3萬坪，內湖科技園區整體庫存量預估增加至87萬坪，新增供給樓地板中，部份為企業總部自用，其餘則對外出租或出售。

### 三、需求分析

由於內科廠辦的售價持續走揚，在租金未能明顯上調的情況下，內科的毛租金資本化率由去年的2.85%下滑至2.70%，但由於市中心區辦公大樓租金資本化率也同步走跌至2.37%，因此兩者差距維持在0.3%，並未進一步縮小。

### 四、空置率

內湖科技園區2013年平均空置率下降至9%，其中西湖段的空置率維持在6%左右的健康水準，西湖段由於近年已無新增供給大樓，因此空置率近期普遍維持在低檔。文德空置率也同樣下修至14%，舊宗段空置率因新增供給較多，空置率約落在19%。

### 五、買賣市場

2013年全年內科大型交易量累計金額約180億，佔全年商用不動產交易的18.2%。從售價來看，2013年西湖段平均價格約在55~60萬元，文德段平均售價約在41~45萬元，舊宗段平均售價約在35~45萬元。

在市場大型交易方面，2013年最大筆交易為三商美邦人壽以66.8億元買下內科精英電腦大樓，並回租給精英電腦。在整棟大樓的買賣案例中，葡眾企業以32.5億元購入太子內湖潭美辦公大樓全棟、彩晶以26億元購入合宏WIN總部大樓全棟、中菲電腦以13億元購入奔騰國際總部大樓全棟，自用型買方在2013年不約而同地落腳內科。在法拍市場上求售的內湖雅新科技大樓全棟，最終被麗寶建設關係企業以19.17億元拍得，拍定價格較區域行情略低。此外，泉金等三家公司以17.79億元購入NASA科技總署大樓部分樓層。展成科技以1億元購入國際財星大樓部分樓層。



表4-2-5 2013年內湖科技園區（含舊宗段、五期）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
2013.1	國際財星大樓	內湖路一段	256 坪	1.00 億元	展成科技
2013.2	NASA科技總署大樓	內湖路一段	3,993 坪	17.79 億元	泉金、億世紀、毅成建設
2013.4	雅新科技總部大樓	新湖三路	7,234 坪	19.17 億元	麗保建設、鵬程建設、寶贊開發
2013.5	NASA科技總署大樓	內湖路一段	375 坪	1.67 億元	台灣房屋
2013.8	太子內湖潭美辦公大樓	金莊路	4,894 坪	32.50 億元	葡眾企業
2013.8	合宏WIN總部大樓	行善路168巷	4,865 坪	26.00 億元	彩晶
2013.9	奔騰國際總部	行愛路	2,665 坪	13.30 億元	中菲電腦
2013.12	內科精英電腦大樓	堤頂大道二段	11,648 坪	66.80 億元	三商美邦人壽

資料整理：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)。

## 六、租賃市場

2013年內湖科技園區平均租金仍維持在900~1,250元區間，西湖段、文德段及舊宗段租金僅微幅上漲，漲幅並不明顯。西湖段廠辦平均租金為1,234

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%

資料來源：全球資產管理股份有限公司。

元，文德段廠辦平均租金為1,051元，舊宗段廠辦平均租金為903元。

## 捌、2014年展望

進入2014年後，整體看來景氣仍行走在復甦的道路之上，而部分經濟體如中國大陸卻出現了一些警訊，在市場雜音較多的情況下，將有助於寬鬆的資金能持續較長的一段時間，包括日本在內，傾向保持寬鬆的貨幣政策，以因應市場可能出現的突發風險。

近期又爆出區域地緣政治的不穩定因素，尤其此次烏克蘭所在區域是歐亞大陸的交界地帶，對金融市場的衝擊恐怕比以往更明顯，若戰事有進一步擴大的狀況，可能不利於全球景氣的復甦與成長。

2013年壽險業在台灣的商用不動產投資明顯減少，取而代之的是轉往海外的投資布局，由其在政府開放投資海外不動產之後，包括國壽、新壽、富邦都有意選擇海外不動產作為投資標的，2014年壽險業將部分資金轉往海外恐怕已是大勢所趨。

政府雖未提出新的打房政策，不過查稅的動作卻持續不斷，最新祭出的政策，則是針對高總價的住宅，於買賣時的房屋財產交易所得稅，訂定課稅的基準，雖然較房屋評定現值而言，租稅負擔將會提高，由於僅計算房屋的價值部分，因此距離真正的實價課稅，仍有一段差距。但在2014年年底大選之前，恐怕打房的力道不會鬆綁。

展望未來，各大研究機構對於2014年的景氣判斷，落在持平至增長的區間，普遍認為景氣復甦力道會優於前兩年。台灣方面，主計總處預估2014年台灣經濟成長率為2.59%，辦公自用需求平穩，目前看來，自由經濟示範區及服貿協議仍是產業界最關注的兩個重點議題。投資需求則受到資本化率持續下滑及公債利率走揚影響，買氣恐受到壓抑。由於2014年年初爆出反服貿的抗爭，因此兩岸服務貿易協議是否能順利通過，增添許多變數。