

第二章 台北市辦公市場分析

王維宏¹

前言

在走弱了三季以後的房地產市場，終於在2009年第一季嗅到春燕，包含新成屋及中古屋市場皆有回溫的現象。而商辦市場同樣在第一季末開始醞釀，市場上大型法人交易量雖有限，但中小型辦公市場交易則已開始活絡，雖然市場仍持續有利空消息傳出，但在房地產方面，不論是投資人的信心，或是市場交易量皆有止跌回溫的現象。

第二季房地產市場明顯加溫，包含預售市場亦表現不俗，成交量持續上揚，四月份起大型交易亦紛紛出籠，許多指標案件順利脫標，成功激勵市場信心回穩。此時商辦平均租金可謂落底，但空置率在下半年仍屬上升格局。總體經濟已可看見觸底反彈，但僅屬緩步成長。

隨著景氣復甦的態勢逐漸確立，整體商辦市場在買賣與租賃交易皆呈現正向增溫，原本在第三季末有小幅回檔的現象，但隨著MOU的簽定，市場投資信心仍然持續走高，整體市場交易價量因此表現突出。

受到買賣雙方價格認知拉大影響，雖然市場游資仍充沛，但部分買方轉為觀望，不再持續追高，但壽險業者在本季仍持續加碼，顯見對北市商辦長期看好。但平均空置率則攀高至雙位數的偏高水位，前次觀察到雙位數已是2005年第四季。受到內湖科技園區不斷吸納市區辦公需求，市中心商辦空置面積去化趨緩。

2009年底商辦平均租金為1,737元/坪，租金已回穩上揚，平均空置率為10.80%，仍然是雙位數的偏高水位。原本預期2009年成交量應比前年下滑，但據統計全年商業不動產大型交易累積金額已達980億元。

¹ 信義企業集團全球資產管理(股)公司研究員

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(%) |
|------|----|-----------|--------|-----------|-----------|
| 2004 | Q1 | 1,632 | 11.10 | 101,711 | 6.19 |
| | Q2 | 1,627 | 9.21 | | |
| | Q3 | 1,625 | 8.96 | | |
| | Q4 | 1,636 | 13.63 | | |
| 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 | | |

資料來源：全球資產管理股份有限公司、主計處

一、新增供給

在2009年純辦大樓有較明顯的新增供給釋出，共計6棟大樓，釋出樓地板面積為55,244坪。

第一季新增供給為位於士林的中鼎集團總部大樓，預計釋出約10,600坪。中鼎工程於2009年初，從敦南商圈搬遷至位於中山北路六段之新完工總部大樓，新大樓為中鼎工程93年斥資40億元買下士林電機舊廠土地，並採量身訂作模式興建，為地上17層、地下3層之總部大樓，而原敦南商圈之中鼎大樓則已在2007年轉售給金融機構發行REITs『駿馬一號』。

至年中則有四棟純辦大樓完工釋出，包括「華新麗華花旗信義大樓」、「中華電信大安大樓」、「將捷巴菲特大樓」、「睦昇商業大樓」等四棟，新增供給面積達39,132坪，為自2004年第四季台北101大樓落成以來，單季釋出最多樓地板面積的一季。

年底新增供給為「全豐盛信義105大樓」，將作為克緹國際集團之企業總部大樓。目前規劃為地上14層地下3層，其中有11層辦公室，辦公面積約5,512坪，4層零售餐廳面積約1,360坪。該大樓以門框型之外型結構為其特色，為過去辦公大樓少見之設計。

表5-2-2 2009年台北市純辦大樓新增供給

| 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 | 10,600 |
| 睦昇商業大樓 | 建國北路、南京東路 | 松江南京商圈 | 2,600 |
| 華新麗華花旗信義大樓 | 松高路、松智路 | 信義世貿商圈 | 20,366 |
| 將捷巴菲特大樓 | 松江路、錦州街 | 松江南京商圈 | 5,236 |
| 中華電信大安大樓 | 信義路四段 | 敦南商圈 | 10,930 |
| 全豐盛信義大樓 | 松仁路 | 信義世貿商圈 | 5,512 |
| 總計 | | | 55,244 |

二、需求分析

因金融投資市場逐漸回穩，加上商辦價格經過兩季的下修調整後來到波段的低點，因買賣雙方差距縮小，第一季末市場逐漸回復常軌。3月份起市場交易量逐漸回溫，不論是買賣或租賃，成交量皆明顯比1月、2月增加。

不同於以往，2009年商辦市場可發現許多市場較罕見的生面孔進場投資，此外亦有許多海外回流台商，其中投資動機部分為自用，部分則有意回台設立公司，上述兩者成為支撐這一波買盤的主力。另一方面，由於壽險業資金成本低於一般投資人，故成為商用不動產市場上口袋最深的買家。

4、5月份許多大型標售案件順利脫標，成功激勵市場信心，脫標率與溢價率都表現出色，同時大型壽險者或開發商亦積極補進土地或建物，持續提高不動產庫存。此外，因應陸客人數逐漸增加，觀光住宿需求浮現，市場上尋找整棟辦公改建為商旅，不論是本土型投資人或是外國飯店經營者皆持續在台灣尋找適合標的。

由於M1B年增率至年底仍然走高，維持在25%以上水準，故在貨幣供給仍寬鬆情況下，資金行情持續推昇資產價值，故預估市場報酬率將下落在3%~3.5%之間。而金融海嘯發生後，12月份首見外資再度投入台灣市場，年末API亞太置地以近50億購入北市三棟辦公大樓之產權。

在兩岸方面，MOU正式於11月份簽訂，短期效應在於投資性的買盤增溫，由於香港CEPA經驗所帶來的投資經驗使然，不少香港投資人出手更比本地投資人明快，另一方面目前部分屋主也轉向惜售。

中長期來看，兩岸金融市場與經貿條件的正常化，將有助於讓台北的房地產市場由國內市場轉型為國際市場，一些過去在90年代出走的外商，已開始重新檢視台灣在全球化下的戰略地位。至於陸資直接來台投資，受限於目前法令上的限制，實際案例有限。

三、空置率

2009年空置率有明顯的上升，平均空置率由2008年底的7.45%上昇到10.83%，由於新增供給量高，但實際辦公需求成長有限，整體而言，上半年

各等級大樓空置皆呈現上揚趨勢，其中A級辦公室空置率明顯飆昇，歸納原因，主要因部分承租A級大樓的承租戶往更高級的A+級辦公大樓移動，加上部分新完工大樓釋出，造成A級大樓平均空置率飆昇，另外B級大樓空置率也同樣上升到雙位數水準。

而截至第四季為止，平均空置率為10.80%，較第三季時小幅收斂0.34%，為金融海嘯發生首次負向收斂。從各大樓等級來看，A+級大樓空置率為11.14%，下降0.08%；A級大樓空置率為10.67%，下降1.68%，B級大樓空置率為10.49%，下降0.12%。整體而言，各等級大樓空置於2009年底呈現收斂趨勢，至年末產業回溫的效應已逐步反映到辦公空間的租賃需求。

從各商圈觀察，平均空置率最低的商圈仍為敦北民生商圈（6.36%），其次為復興南京商圈（8.04%），上述兩個商圈也是仍保持在10%以下空置率之商圈。第四季空置率最高的商圈為信義世貿商圈（14.79%），本季因全豐盛信義105大樓釋出近5,512坪樓地板，拉高了信義世貿商圈的空置率，但實質上信義世貿商圈在第四季仍持續去化樓地板面積，僅小幅上升0.54%。另外敦南商圈與南京四五段商圈的空置率也有較明顯的收斂，顯見空置率在北市已有全面性的向下修正，但距離過去平均空置率長期在8%左右的狀況，仍有一段差距存在。

四、買賣市場

信義房屋

2009年初大型商用不動產交易量少，僅有數筆自用型交易。在自用型買方，有佳能國際租賃以3.6億元購入復興北路佳能大樓全棟、燦星旅遊以2.9億元購入博愛路中信證金融大樓部份樓層，聯華食品以2.83億元購入衡陽路世紀羅浮大樓部分樓層。

投資型買方，有華夏資融以17億元接手三商美邦人壽建北大樓，並回租三商美邦人壽。新光一號REIT以38.02億標得新光中山大樓REAT，也成為台灣發行的REITs透過標售取得資產的首例。

由於價格從谷底逐步反彈，報酬率下滑落至3%~3.5%區間，連帶造成投資型買氣降溫。自用型客戶出價亦開始轉於保守，仍以節省成本為主要考量，不願追高，造成議價空間拉大。

但在價格走高情形下，資金取得成本較低的壽險業者，成為市場口袋最深的投資人，如國泰人壽以8.1億標得敦化南路二段的上海商銀敦南大樓，又以29.9億元購入錢櫃忠孝大樓，寫下建坪單價破百萬的商用不動產紀錄。而富邦人壽在合併安泰人壽後，持續加碼不動產投資，尤其在百貨商場著力最深，繼第二季買下新光三越A11館後，又以100億購入敦化北路環亞百貨多數產權，另外也以43億購入嘉義耐斯廣場。南山人壽則以12.7億元購入忠孝西路崇聖大樓部份樓層，後又以82.13億元購入民生金融大樓，另外也南下台中以26.52億元購入中港路RICH19大樓。其他像宏泰人壽則以12.49億購入大亞百貨地下商場，也以19.34億元購入六福皇宮對面與亞昕開發所共同持份之土地產權，未來將推出商辦產品。三商美邦人壽以10.7億元購入長春路的三功國際大樓部分樓層。

由於信義計畫區內少有不動產出售，故頂新集團改採持股方式投資不動產，以頂基開發名義陸續購入台北101民間股東持股，間接取得台北101大樓之產權，在買下華新麗華持股後，頂新持股比例已高達37%，成為台北101最大民營股東。

此外，今年建商也加入成為商辦投資者，中華電信光世代建設以6.1億購入衡陽路辦公大樓。興富發建設以18.69億元購入松江路的宜進大樓，志嘉建設以6.5億元購入襄陽路的花旗襄陽大樓，預計未來將改建住宅重新推案。

其餘最受矚目的，則是外資於2009年底重新返台投資，12月份APL亞太置地以50億元購入世貿TOWER全棟、世紀羅浮大樓部份樓層、壽德大樓商場等原CAPMARK持有的資產。

另外，標售也成為2009年最常見的交易模式之一，除了公有土地標售案持續推出，包含銀行或民間企業亦順勢推出標售案件，但買方不再全數買單，視個案條件好壞及訂價高低，具有不同市場反應，過去標售市場集中在北部的情況，也開始有了轉變，包括桃園、台中、高雄等地都可以看到大型標售案件推出，但至年底公部門已避免將國有土地採取標售的處分方式，減少民間對於房價過高的爭議。

整體而言，今年的大型交易累計金額在下半年快速成長，超越去年的850億元，達到980億元的規模，其中壽險業即佔63%。值得一提的是由於富邦人壽積極進軍零售物業，因此今年零售產品的成交比重佔全年交易規模已達34%。

表5-2-3 2009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 |
|------------|------------|--------|--------------|-----------|----------|
| 2009.03.03 | 佳能復興北路大樓 | 復興北路 | 1216.05 (坪) | 3.60 (億) | 佳能國際租賃 |
| 2009.03.09 | 三商美邦建北大樓 | 建國北路二段 | 4729.24 (坪) | 17.00 (億) | 華夏資融 |
| 2009.03.31 | 新光中山大樓REAT | 中山北路二段 | 8186.10 (坪) | 38.02 (億) | 新光一號REIT |
| 2009.04.21 | 崇聖大樓 | 忠孝西路 | 2551.00 (坪) | 12.74 (億) | 南山人壽 |
| 2009.05.25 | 民生金融大樓 | 民生東路三段 | 14325.00 (坪) | 82.13 (億) | 南山人壽 |
| 2009.06.12 | 中信證券金融大樓 | 博愛路 | 673.49 (坪) | 2.99 (億) | 燦星旅遊 |
| 2009.06.23 | 世紀羅浮大樓 | 衡陽路 | 658.61 (坪) | 2.83 (億) | 聯華食品 |
| 2009.08.26 | 上海商銀敦南大樓 | 敦化南路二段 | 1649.57 (坪) | 8.10 (億) | 國泰人壽 |
| 2009.09.01 | 衡陽大樓 | 衡陽路 | 1243.60 (坪) | 6.10 (億) | 光世代建設開發 |
| 2009.09.24 | 三功國際大樓 | 長春路 | 2032.96 (坪) | 10.70 (億) | 三商美邦人壽 |
| 2009.11.02 | 宜進大樓 | 松江路 | 3020.85 (坪) | 18.69 (億) | 興富發 |
| 2009.12.01 | 世貿TOWER | 信義路四段 | N/A | N/A | APL亞太置地 |
| 2009.12.01 | 世紀羅浮大樓 | 衡陽路 | N/A | N/A | APL亞太置地 |
| 2009.12.09 | 花旗襄陽大樓 | 襄陽路 | 1696.50 (坪) | 6.50 (億) | 志嘉建設 |

資料來源：全球資產管理股份有限公司

五、租賃市場

2009年由於受到金融海嘯的影響，年初辦公室平均租金續跌3.69%，但至年中平均租金下滑幅度趨緩，各等級大樓租金跌幅收斂，加上新完工大樓租金水準普遍較高，故整體平均租金水準持平。

截至第四季為止，辦公室平均租金1,737元，與年初相比小幅成長，其中A+級大樓2,571元，上升0.54%，A級大樓1,786元，下跌0.29%，B級大樓1,417元，上升1.13%。整體而言，部份大樓租金已觀察到轉跌為漲，其中過去一年修正較多的B辦也呈現跌深反彈的現象。

而觀察各商圈情形，平均租金仍以信義世貿商圈平均2,296元最高，敦南商圈以1,890元居次。各商圈漲跌幅來看，松江南京商圈成為租金漲幅較明顯的區域，平均租金在1,480元(上漲2.12%)，另外站前西門商圈與信義世貿商圈漲幅分別達1.68%、1.23%，單季漲幅在1%以上。伴隨著景氣復甦確立，預估在2010年租賃市場可能至下半年才有較明顯的租賃需求成長，平均租金水準也較有明顯向上的走勢。



圖5-2-1 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) 30.7 空置率 14.79% 平均租金(元/坪) 2,296 | 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。另捷運市府轉運站BOT案將於2010年正式營運。 | |
| 敦北民生 | 總量體(萬坪) 22.7 空置率 6.36% 平均租金(元/坪) 1,800 | 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，以及明年增開的日本、韓國航線，目前逐漸恢復往日的競爭力。 | |

| | | | |
|------------|---|---|---|
| 敦南 商圈 | 總量體(萬坪) 21.8 空置率 11.36% 平均租金(元/坪) 1,890 | 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)，為商住混合型態，未來商圈仍為線行之縱向發展。商圈內除金融業之外，傳產及服務業比例頗高，近來空置率有昇高隱憂。 |
| 松江 南京 | 總量體(萬坪) 20.8 空置率 13.63% 平均租金(元/坪) 1,480 | 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。但預計2010年捷運新莊線完工通車，將有效帶動本區域的活力。 |
| 復興 南京 | 總量體(萬坪) 17.7 空置率 8.04% 平均租金(元/坪) 1,519 | 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，空置率相對較低。 |
| 南京 四五段 | 總量體(萬坪) 13.2 空置率 12.38% 平均租金(元/坪) 1,360 | 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，但目前受到南京東路捷運施工影響，租金水準偏低。 |
| 站前 西門 | 總量體(萬坪) 10.1 空置率 12.51% 平均租金(元/坪) 1,583 | 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。 | 目前車站旁的C1D1雙子星計畫正持續招商中，未來台北車站的交通中樞地位將更為提升。隨著交九的啟用及舊社區的更新，競爭力可望提升，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) 約71 空置率 約13% 平均租金(元/坪) 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。 | 在捷運文湖線通車後，內科的交通便捷性明顯改善，整體而言作為北市科技產業中心發展地位已然確立，在納入舊宗段的腹地後，將繼續扮演北部科技走廊的樞紐。 |

資料來源：全球資產管理股份有限公司

六、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，捷運內湖線也順利在2009年通車營運；此外挾建築設備新穎、面積大、租金低廉等優勢，成功吸引許多市中心區之企業進駐，加上產權單純完整，也成為外商投資的焦點，而在2009年也開始大量吸引中小型投資人的目光，將內科廠辦列為重點投資標的。

由於2009上半年仍受到金融海嘯衝擊之影響，故整體投資交易及租賃市場趨於淡薄。但另一方面，經濟衰退也刺激台北市中心區的廠商向外圍地區移動，內科提供市中心區半價左右的租金水準，成功吸引不少廠商轉進科技園區。2009年市場平均租金仍維持在900~1200元小幅波動，平均空置率則上升到19%，平均成交價格約在30~40萬元之譜。

(二)新增供給

2009年度新增供給計有那斯達克大樓、睿峰新貴、睿峰光能、金矽谷16、金矽谷17、米蘭科技中心、金霸大樓、國泰內湖金融大樓、三傑建設大樓、行愛內湖大樓、璞永大樓、明峰永業大樓、蘇黎世經貿中心、訊聯生科大樓、台造貿易大樓、宏普西湖大樓、盛達科技大樓、牛津商務大樓、廣遠文德大樓…等。內湖科技園區整體庫存量由2008年的71.8萬坪，增加至76.7萬坪，累計新增供給近5萬坪。其中多數新增供給集中在舊宗段。

(三)需求分析

在科技產業產能回復正常後，內湖科技園區的辦公需求已回穩，除了2008年就開始大量買進廠辦的法人及壽險公司外，在2009年，中小型投資人的數量也激增，尤其是受惠捷運通車較明顯的西湖段，成為中小型投資指名度較高的區域，平均售價也有較明顯的漲幅，許多成交個案已上升到單坪40萬元以上的水準，與市中心區辦公價差拉近，但在空置率仍高的狀況下，平均租金仍小幅下跌，連帶造成內科報酬率的下滑。

(四)空置率

內湖科技園區在2009年平均空置率仍然持續走升，從去年的13.5%，上升到19%的偏高水準，其中以舊宗段的空置率上升最為明顯，約上升至30%，由於大內科計畫的實施以及內湖五期重劃區的陸續完工，也加速了舊宗段的開發腳步，因此，舊宗段去年新增供給量相對較高。至於西湖段的空置率上升幅度較小，約維持在14%，需求也較熱烈，而文德段空置率則維持23~25%，介於兩者之間。

(五)買賣市場

2009年上半年買氣相對較薄弱，僅有神通電腦以5.98億購入神通企業大樓部分樓層。

到下半年壽險業者則大舉購入內科廠辦，如國泰人壽以28.16億購入瑞光路的E-PARK廠辦大樓。新光人壽本季加快內科佈局，先以10.5億購入文湖街的宏普西湖大樓、115億元購入陽光街的亞太經貿廣場三棟，12月再以29.99億元購入瑞光550大樓，新壽累計於內科已持有14棟大樓，歷年投資金額高達330億元。

在自用方面，宜進實業以4.47億購入瑞光路長虹NASDAQ部分樓層、聯發科技以15.9億購入西湖工業區的太陽科技廣場C棟、友勁科技以15.6億元購入新湖一路的柏林科技大樓，以及勤益紡織以26.49億元購入世曦大樓，並售後回租給台灣世曦。

今年以來，內湖科技園區大型交易量累計金額約252億，佔全年商用不動產交易的1/4。從售價來看，2009年西湖段平均價格約在35-45萬元，文德段平均售價約在25-35萬元，舊宗段平均售價則約在23-32萬元。

表5-2-5 2009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 |
|------------|--------------|--------|-------------|-----------|------|
| 2009.03.10 | 神通企業大樓 | 堤頂大道二段 | 2618.60 (坪) | 5.98 (億) | 神通電腦 |
| 2009.07.03 | 長虹建設NASDAQ大樓 | 瑞光路 | 1001.01 (坪) | 4.47 (億) | 宜進實業 |
| 2009.07.24 | E-PARK | 瑞光路 | 8047.00 (坪) | 28.16 (億) | 國泰人壽 |
| 2009.08.06 | 宏普西湖大樓 | 基湖路10巷 | 2950.10 (坪) | 10.50 (億) | 新光人壽 |
| 2009.08.18 | 太陽科技廣場C棟** | 內湖路91巷 | 5946.15 (坪) | 15.90 (億) | 聯發科技 |

| | | | | | |
|------------|-------------|------|--------------|------------|------|
| 2009.10.13 | 亞太經貿廣場三棟 | 陽光街 | 34787.00 (坪) | 115.09 (億) | 新光人壽 |
| 2009.11.30 | 台灣人壽瑞光550大樓 | 瑞光路 | 4806.62 (坪) | 29.99 (億) | 新光人壽 |
| 2009.12.17 | 柏林科技大樓 | 新湖一路 | 5271.45 (坪) | 15.60 (億) | 友勁科技 |
| 2009.12.18 | 世曦大樓 | 陽光街 | 9047.16 (坪) | 26.49 (億) | 勤益紡織 |

資料來源：全球資產管理股份有限公司

備註：** 太陽科技廣場位於西湖工業區，非屬內湖科技園區。

(六)租賃市場

2009年內湖科技園區平均租金仍維持在900~1200元區間，與前一年相比幾乎沒什麼變動，部分區域則小幅下修，由於2009年上半年景氣不佳，故租金難有上漲空間，而市中心區為降低成本的大型公司，則選擇遷移至內科或南軟，成為2009年租賃市場的主力。

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% |
| 2009 | 900~1200 | 30~40 | 19% |

資料來源：全球資產管理股份有限公司

(七)2010年展望

2010年商用不動產市場預料將可承接2009年的氣勢，上看千億元的交易規模，在價格持續走高，投資人信心仍足的狀況下，預計短期內仍維持高檔盤整格局。但在高房價的議題影響之下，公部門也不斷調整政策方向，避免房市泡沫的潛在風險。

近一年以來，陸資來台法令逐步鬆綁，亦陸續有台商及陸資來臺探路，預計2010年中將有機會進一步簽署ECFA，若陸資來台投資逐漸展現成果，將是下一波價格上攻的時機。

就租賃市場而言，產業基本面仍須時間復甦調整，自用客戶仍採持盈保泰之策略為主，短期內仍待本業回穩才有擴張需求。此外，近期許多壽險及金控公司大洗牌，在併購之後，對公司資產及辦公場所不排除有整併、遷移、處分的戰略考量。

由於土地資源日漸稀有，市場標售案更屢創新高，身負豐沛資產的傳產業或壽險業者活化資產腳步正加速中，由於公部門已停止公有土地標售，因此2010年將以私有的閒置資產釋出為主，其中將包含內湖、南港菁華地區的工業土地或市中心整棟的舊辦公大樓等。

近年來釋出的主要辦公標的，幾乎都是做企業總部使用，但看好兩岸開放帶來的經商需求，包含宏泰、皇翔、冠德等知名建商，都決定調整手中推案比例，改推商辦產品，連台中、高雄地區之建商也紛紛跟進。

在區域發展方面，捷運新莊線預定2010底通車，因此以松江路為核心發展的松江南京商圈，可望打破該商圈長期低迷的行情，區內的B辦或捷運周邊店面都將受惠，預計2010年在轉手或出租都會增溫，依照過去的經驗，捷運正式通車後，漲幅通常有10%~20%。都市更新近期仍將是市場熱門議題，公部門亦有意主導公辦大面積都市更新，對更新區域周邊房價將有利多行情。

整體而言，目前商辦市場屬於買賣熱、租賃冷的景況，尤其過多游資及海外資金湧入不動產市場，推升了這一波資產價值，但租賃市場目前空置率走高，未來仍有賴經濟發展與實質商業活動來帶動。