



## 第二章 2010年台北辦公市場分析

王維宏<sup>1</sup>

### 前言

由於受到輿論的關注，2010年不動產市場景氣可說是峰迴路轉，原本預期政府可能在高房價壓力下，祭出較激烈的抑制房市措施，但至第一季末，又轉向溫和平穩的方向，原本預售市場矚目的329檔期，北台灣建商累計推案規模達近兩千億。

然而央行於6月開始緊縮銀根，造成一般住宅買方觀望，但置產型買方則轉進商用不動產，帶動第三季商用不動產交投熱絡，價量表現俱揚。央行10月雖再度升息一碼，但並無其他明文規定的房市緊縮政策，故市場面臨目前多空交戰的氛圍，且央行於升息同時，提出針對投資客的選擇性信用管制措施。

但下半年後，陸資來台投資能見度漸提高，且國內經濟環境達到金融海嘯後最樂觀的情況，加上國內資金動能十分的充沛，台灣受惠於ECFA簽訂後的產業動能，2010年經濟成長率近10%，也帶動商用不動產的自用剛性需求。

全台商用不動產大型交易金額年度累計1,050億元，連續2年都達到千億元的規模。而2009年佔了市場6成交量壽險公司，2010年出手相對謹慎，但市場上新加入了科技與傳產業者，置產與自用買氣同步回升，成為市場新的生力軍。

截至年底為止，北市商辦平均租金為1,919元/坪，租金於2010年末已見走升；平均空置率則微幅收斂至13.13%；商辦的平均售價於第四季上漲至68.4萬元，年化租金報酬率則下修至2.77%，2011年租金報酬率恐下落至

<sup>1</sup> 全球資產管理股份有限公司 專案經理

2.5%，加上政府2011年第一季開始大動作打房，故預估2011年價格內上漲將有壓力，看打房成效及政府是否擴大打房力道。

整體來說，2010年商用不動產是「投資與自用」同樣旺盛的一年，且從基本面來看，2011年總體經濟展望與廠商投資意願仍有利商用不動產的發展。此外，陸客每日來台人數，2011年起將由3000人上調至4000人，另外也將於2011年上半年開放陸客自由行試點試行（每日上限500人），對零售觀光主題的商用不動產具有加溫效果。

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(%)
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	9.98
	Q2	1,897	12.28		
	Q3	1,896	13.40		
	Q4	1,919	13.13		

資料來源：全球資產管理股份有限公司、主計處

## 新增供給

2010年純辦大樓供給量較前一年下滑，僅兩棟新大樓完工，分別為位於敦化北路與南京東路口之「台北金融中心」大樓及位於信義計畫區內A12基地的「新光信義金融大樓」，合計釋出近2萬坪的新增樓地板面積。

「台北金融中心」於2010年中完工，該大樓為921災損後採更新重建之純辦大樓，佔地約783坪，曾是多家金融業的企業總部。其重建前所有權人約有15家公司，包含國壽、國票金、國壽、慶豐銀、交銀、元大投信、元大建設、元大證與多位私人地主。其總樓層為地上14層/地下4層，辦公室面積約7,592坪，單層面積約584坪。目前由不同所有權人持有，並分別規劃出售或招租。

「新光信義金融大樓」於年底完工，釋出辦公樓地板面積約11,000坪，該案為一辦公大樓及旅館複合式雙塔大樓。辦公大樓部分，總樓層為地上21層/地下3層，單層面積約590坪，目前星展銀行已計畫將台灣區總部遷移至此，旅館的部份則由寒舍集團引進喜達屋（Starwood）集團旗下的艾美（Le Meridien）酒店品牌進駐。

表5-2-2 2010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)
台北金融中心大樓	敦化北路、南京東路	敦北民生商圈	7,592
新光信義金融大樓	松仁路	信義世貿商圈	11,000
總計			18,592

資料來源：全球資產管理股份有限公司

## 需求分析

2010年初在游資充沛的前提下，政府也進一步擴大了抑制的房市的相關措施，包含暫停國有土地的標售、逐步緊縮寬鬆的貨幣供給及指示公股行庫留意特定對象或標的授信風險等。但上述抑制房市措施，對商用不動產市場的影響有限。

然而，在市場物件逐漸稀少，以及對未來景氣看好情況下，商用不動產價格卻持續走高，市場報酬率更進一步下滑至2.75%~3.25%之間，部分精華

地段的物業報酬率都下探至2.5%，投資者往往著眼於物件未來的增值性，單從持有的收益性已無法滿足投資之需求。

與此同時，央行於6月底拍板升息半碼，確立了台灣整體景氣復甦的態勢，儘管商用不動產市場處於買賣熱租賃冷的景況，但隨著ECFA簽定，市場仍看好未來產業的擴張需求。越來越多的外商投資者轉回到台灣市場，其中以香港商最為積極，包含投標天母聖道兒童之家土地及買進內科華固建設所蓋的全棟廠辦，皆可窺其身影。而這次外商不同過去的投資模式，將投資標的擴及土地及開發型不動產，一改以往外資偏好短期出售獲利的產品，有長期看好台灣的想法。

隨著產業景氣走強，辦公室需求增溫。北市商業登記及公司登記家數方面，第四季表現回穩，各業種新增家數回復正常水準。值得注意的是，核准外國公司來台新設公司，2010年為123家，比2009年全年的29家成長超過4倍以上；成立辦事處也有245家，也比09年成長1倍以上，顯示在兩岸正式簽立ECFA後，外國公司來台投資意願顯著增加。

## 空置率

延續2009年往上攀升的趨勢，2010年平均空置率在年初為11.36%，到了第三季已經來到13.40%，所幸到年底又持平收斂，平均空置率為13.13%，第四季雖有新增供給大樓11,000坪投入市場，但相對淨去化量也達到近萬坪，部分旅館經營者租用辦公大樓作為新據點使用，加上外商公司看好台灣ECFA生效之後的市場潛力，新設公司或增租需求浮現，並且在2010年已展開布局。

從各大樓等級來看，A+級大樓原空置率約為11.83%，在新大樓投入市場下，拉高至19.70%，接近20%的偏高水位；A級大樓空置率為11.02%，持平發展，B級大樓空置率為9.90%，較過去收斂。部分大型業主由於受制於國外總部降低成本政策，因此仍選擇往市郊移動，譬如知名的惠普科技及雅虎奇摩皆從市中心搬遷至南港軟體園區，而新設立公司的產業擴張需求目前仍待時間發酵。

從各商圈分析，平均空置率最低的商圈為敦南商圈的7.34%，信義世貿商圈及敦北民生商圈因為部分業者遷至市中心區以外的地區及新完工釋出之



大樓，造成空置率明顯的增加，空置率分別為18.4%及14.36%。站前西門商圈、南京四五段商圈呈現收斂格局，空置率分別為11.88%及13.09%，松江南京商圈則逆勢上升，來到17.59%，但商圈內承租方有向捷運松江南京站及行天宮站靠近的傾向。

## 買賣市場

在高房價的氛圍下，政府不得不逐步祭出對房市降溫的相關配套政策，包含暫停國有地標售、檢討豪宅稅賦及提高投資客之融資成本等，但由於此波房價上漲的原因，來自於龐大的資金行情以及調降遺贈稅率後的大批回流資金，因此政府的相關政策並未收到成效，反而是私有土地因而接連標出高價，包含國泰建設在新店購買住宅區土地，以及華固建設所購買的天母住宅區土地仍續創市場新高。

在土地價格推昇之下，完整產權之辦公大樓也成為市場焦點，年初有英屬維京群島商蛻奇公司以25.2億元購入中和羊毛大樓，元大資管以23億元購入三商美邦建北大樓。年中則有台產以15.39億元購入中山北路原三光惟達大樓，並計畫與忠泰建設合建開發，興富發以35億元購入基河路之士林金雞廣場，璞真建設以12.05億元購入仁愛路之國泰世華銀行大樓部分樓層，大陸建設以50.57億元購入南京東路之原亞洲信託大樓，都是看好該不動產長期的重建開發價值。

看好未來開放陸客自由行商機，零售商場也成為2010年最熱門的產品類型。有海霸王集團以10.29億元標下昆明街幸福大樓、皇家季節酒店以18.23億元購入中華路商四土地，都是不約而同地看好觀光熱潮，積極規劃飯店產品。其餘較受市場矚目的交易，有SOGO百貨以58.88億元標下新竹風城購物中心，預計一年後重新開幕後，可望替新竹市中心重新注入新活水。

市場在2010年也出現地上權的交易，日曜開發以11.89億元標下北市敦南派出所的地上權標售案，在北市精華區土地供給稀少狀況下，地上權交易的市場性接受度逐漸提高。

從資本價值來看，北市平均辦公室售價從年初約61萬元，上漲至年底的68.4萬元。若換算租金年化報酬率，平均報酬率也從3.0%，下滑至2.77%。另外2010年也首見成交單價超越百萬的商辦大樓，部分稀少流通的A級辦公

大樓，譬如統一國際大樓，更將商辦大樓成交單價一舉推升到130萬元以上。

若以全年來看，2010年交易量達2,550億元，扣除土地交易的1,500億元，商用不動產交易金額約為1,050億元，與前一年度相當，但件數明顯上升，交易規模有往單層辦公，甚至億元店面的中小型化趨勢。

而從買方背景來看，2009年市場有60%以上的成交量來自壽險公司，2010年明顯下滑至23%，取而代之的是科技或傳產公司的自用需求，佔比亦高達23%，幾乎和壽險公司買的一樣多，另外由於精華區可開發土地稀少，建設公司的開發改建需求，也佔市場交易的20%，另外以投資公司名義買入比例也有9%。

表5-2-3 2010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(坪)	交易價格	買方
2010.01	中和羊毛大樓	敦化南路	3,328 (坪)	25.20 (億)	蛻奇公司
2010.01	三連大樓	忠孝東路	699 (坪)	3.80 (億)	葡眾企業
2010.02	三商美邦建北大樓	建國北路	4,729 (坪)	23.00 (億)	元大資產
2010.04	三光惟達大樓	中山北路	2,610 (坪)	15.39 (億)	台產
2010.06	國泰世華銀大樓	仁愛路	1,421(坪)	12.05 (億)	璞真建設
2010.05	沈家企業大樓	民生東路	N/A	20 (億)	元大建設, 源堃建設
2010.07	統一國際大樓	松高路	782 (坪)	9.00 (億)	威剛科技
2010.08	慶豐銀行大樓	南陽街	2,417 (坪)	25.60 (億)	台灣人壽
2010.08	和成大樓	南京東路	1,237 (坪)	9.90 (億)	皇家季節酒店
2010.08	台北金融中心大樓	敦化北路	1,905 (坪)	18.20 (億)	龍巖人本
2010.9~10	統一國際大樓	松高路	1,890 (坪)	18.66 (億)	遠雄人壽
2010.11	新陽企業大樓	基隆路	420(坪)	3.68(億)	遠雄人壽
2010.11	中信凱基大樓	博愛路	718 (坪)	3.73(億)	中國人壽
2010.12	亞洲信託大樓	南京東路	6,242 (坪)	50.57 (億)	大陸建設

以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

資料整理：全球資產管理股份有限公司



## 租賃市場

主計處統計指出，2010年全年CPI平均漲幅為0.96%，預估全年經濟成長率為9.98%，2011年預估續溫和成長4.51%。由於辦公室空置率急速攀高，因此受到空置率的影響，租金水準仍屬於持續盤整的階段，但至下半年開始已觀察到部分外商（含陸商）企業來台尋找辦公據點，截至2010年Q4為止，北市商辦平均租金為1,919元/坪，為2009年Q4後連續三季持平後，首季呈現上漲走勢。其中A+級大樓2,767元，A級大樓1,755元，B級大樓1,387元，整體而言，租金於年底終脫離盤整，開始向上調整，預估到2011年下半年開始，企業自用需求趨於明顯。

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2,558元，其次為敦南商圈，平均租金為1,984元、排名第三為敦北民生商圈，平均租金為1,817元。觀察各商圈租金的走勢，信義世貿商圈因外商指名度高，而松江南京商圈受惠捷運通車，租金水準在本季有較明顯的上調外，其餘商圈則持平，普遍而言各地區租金已止跌回穩。



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) 空置率 平均租金 (元/坪)	31.7 18.4% 2,558	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、KPMG等國際知名企業進駐，本區正式躍升為租金水準最高商圈。但隨著可建築用地逐漸稀少，區內不動產價值後市看俏。	建物設施條件冠居北市，隨著台北101大樓的營運，吸引更多的知名外商企業進駐。目前區內仍有多處辦公大樓興建之中，空置率短期將維持高檔。政府預備釋出萬坪公有土地招商，預計將引起跨國開發商的爭相投入，打造世界級的商用不動產開發項目。
敦北民生	總量體 (萬坪) 空置率 平均租金 (元/坪)	23.4 14.36% 1,817	本商圈為台北市頂級辦公商圈的發源地，區內頂級大樓數量僅次信義世貿商圈，過去吸引眾多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，但近年部分大型租戶轉往信義計畫區，也使本區域的租金逐漸落後於敦南商圈，退居第三。	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，受惠於松山機場首都直航效益加持，逐漸恢復往日的競爭力，許多陸企航空業者紛進駐本區，區內的台北金融中心大樓於重建後，市場交易引起熱烈迴響。
敦南商圈	總量體 (萬坪) 空置率 平均租金 (元/坪)	22.4 7.34% 1,984	早期因政府規劃敦化南北路特定專用區，塑造了本區獨特的建築意象，陸續有知名企業、外商進駐者眾。商圈內以遠企中心為知名地標建築，目前仍為區內租金最高之大樓。商圈平均租金稍次於信義世貿商圈，位居北市第二。區內整體大樓素質良好，主要分布敦化南路兩側，商圈呈南北縱向發展。	因鄰接之東西向道路(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，傳產及服務業比例高，目前較缺乏捷運服務，但2012年信義線通車後，將有大安站及安和路站，可提昇通勤機能。





商圈	基本資料		發展概況	
			特色	發展
復興南京	總量體 (萬坪) 空置率 平均租金 (元/坪)	17.7 8.28% 1,618	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，空置率也長期維持穩定，區內進駐業者以中型企業為主，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及內湖線通車效益，區內以興國公園BOT案及合庫總行大樓開發案為未來兩大亮點。
南京四五段	總量體 (萬坪) 空置率 平均租金 (元/坪)	13.6 13.09% 1,455	本商圈屬南京東路的延伸，除南京東路四五段之外，包含光復北路及八德路為商圈中主要辦公大樓分布路段。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，營造業及工程顧問公司也在此有群聚效應。	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。但受限於目前路面捷運施工，人車進出不便，故目前空置率與租金水準表現平緩。
站前西門	總量體 (萬坪) 空置率 平均租金 (元/坪)	10.1 11.88% 1,644	由於本商圈發展最早，為早期國營金融機構及政府機關的集中地，加上為北市少數商四用地（允許進駐業種強度最高），因此補教業規模亦冠居全國，律師事務所也是台北市最密集的區域。區內知名的新光摩天大樓，於台北101完工之前，一直是台北市最高的摩天大樓，所在地的土地公告現值也連續多年蟬聯地王。	目前車站週邊交通用地正發展五鐵共構計畫，未來台北車站的交通中樞地位將更為提升。隨著台北轉運站的啟用及舊社區的更新，本商圈競爭力將更為提升，C1/D1雙子星聯合開發案動工後將賦予本區全新的樣貌。
內湖科技園區	總量體(萬坪) 空置率 平均租金 (元/坪)	約79 約15% 約1,100	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成以上。	在捷運文湖線通車後，內科的交通便捷性明顯改善，而2011年初更與板南線相接，形成環狀捷運路網。整體而言作為北市科技產業中心發展地位已然確立，在納入舊宗段及五期重劃區的腹地後，將繼續扮演北部科技走廊的樞紐。

## 內湖科技園區

### 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，成功吸引不少廠商將總部或後勤中心轉進科技園區，目前甚至已有大型旅遊業選擇將辦公室搬遷至此。2010年市場平均租金仍維持在900~1200元間小幅波動，平均空置率則收斂到15%，平均成交價格約在35~45萬元之譜。

### 新增供給

2010年度新增供給較去年減少，計有位於舊宗段的壹傳媒電視廣播大樓、六福食品大樓，柏林科技大樓、鼎極大樓均是以自用為主。另外，西湖段首泰雲端、長耀The One、文德段禾馥陽光大樓、舊宗段威尼斯辦公大樓、奔騰國際總部大樓…等，則採取整棟或分層出售方式釋出。內湖科技園區整體庫存量由2009年的76.7萬坪，增加至79萬坪，累計新增供給近2.6萬坪。

### 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，除了過去大量買進廠辦的投資機構及壽險公司外，大型科技公司購買廠辦自用的比例也明顯增加，帶動平均售價較前一年上漲，但同一時間，市中心區辦公室價格同樣明顯上漲，因此，換算年化租金報酬率，內科平均報酬率落在3.19%，高於北市商辦的2.77%，兩者報酬率差距約在0.4%。



## 空置率

內湖科技園區在2010年平均空置率明顯拉回，從2009年的19%，收斂到15%，其中以西湖段的空置率下降最為明顯，平均空置率已達到10%以下，甚至優於多數市區辦公商圈，另外，由於新增供給量不如去年，加上自用需求旺盛，帶動文德段及舊宗段的空置率也呈現向下的趨勢，空置率分別來到22%及26%。

## 買賣市場

今年以來，內湖科技園區大型交易量累計金額約271億，佔全年商用不動產交易的26%。從售價來看，2009年西湖段平均價格約在42-48萬元，文德段平均售價約在32-37萬元，舊宗段平均售價則約在30-33萬元。

在市場純辦物業稀少情形下，壽險業者已將投資重心轉移至市中心周圍的科技園區。國泰人壽在2010年持續在內科佈局，先以9.6億元購入內湖路一段120巷的台聯電訊大樓，並回租給台聯電訊，後又以19.7億元購入瑞光路258巷的廣遠建設廠辦大樓。中國人壽以4.62億元購入瑞光路的E-park部分樓層。富邦人壽則以47.11億元購入內科之漢諾威科技大樓，三商美邦人壽也以8.75億元購入洲子街上的極光大樓全棟，作為投資使用。由於市場可供整棟交易標的稀少，故過去積極購入內科廠辦的壽險公司，下半年交易量減少。此外，香港商外資公司也以36.6億元購入瑞光路的華固瑞光大樓，映證外資對台投資信心的回升。

自用方面，則有聯電以6.8億元購入內湖路一段的長虹旗艦科技大樓，緯創資通以27.85億元買下舊宗段鼎極大樓全棟，鴻碩以4.35億元購入行愛路火鶴天下企業總部。昱晶能源以約3億元購入杜拜科技大樓部分樓層，華晶科技以約14.89億元購入堤頂大道上的伸地大樓全棟，作為營業及辦公使用，顯示科技產業擴充辦公室需求旺盛。

表5-2-5 2010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
2010.01	台聯電訊大樓	內科西湖段	2,790 (坪)	9.60 (億)	國泰人壽
2010.03	E-park	內科西湖段	1,298 (坪)	4.62 (億)	中國人壽
2010.03	廣遠建設廠辦大樓	內科文德段	5,514 (坪)	19.80 (億)	國泰人壽
2010.03	華固瑞光大樓	內科西湖段	7,120 (坪)	35.60 (億)	香港商外資
2010.04	長虹旗艦科技大樓	內科西湖段	1,453 (坪)	6.80 (億)	聯電
2010.05	漢諾威科技大樓	內科西湖段	13,450(坪)	47.11 (億)	富邦人壽
2010.06	鼎極大樓	內科舊宗段	6,225(坪)	27.85 (億)	緯創資通
2010.06	火鶴天下企業總部	內科舊宗段	1,828 (坪)	4.35(億)	鴻碩精密
2010.07	柏林科技大樓	內科西湖段	4,625 (坪)	14.83(億)	友勁科技
2010.08	杜拜科技大樓	內科西湖段	545 (坪)	3.00(億)	昱晶能源
2010.10	樸建築	內科舊宗段	1,900 (坪)	N/A	汎德公司
2010.12	伸地大樓	內科西湖段	3,639 (坪)	14.89(億)	華晶科技
2010.12	極光大樓	內科西湖段	2,176 (坪)	8.75(億)	三商美邦人壽

以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

資料整理：全球資產管理股份有限公司

## 租賃市場

2010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，舊宗段因供給量較大，租金則呈現小幅下修。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，也帶動內科整體空置率的下降。整體而言，西湖段廠辦平均租金為1,225元，文德段廠辦平均租金為1,034元，舊宗段廠辦平均租金為895元。

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%
2010	900~1200	35~45	15%

資料來源：全球資產管理股份有限公司

## 2011年展望

展望2011年，海內外研究機構對全球經濟成長預測多空看法分歧，台灣的部份，則普遍預測2011年經濟成長率平均而言約在4%~5%的水準，可望恢復常態成長，尤其中國大陸時值十二五規劃的結構轉型期，以內需平衡出口帶動經濟成長的策略，為台灣企業帶來許多商機。

此外，台灣繼遺贈稅調降至10%後，與產業息息相關的營所稅率也在2010年順利降至17%。在輕稅簡政的政策目標下，台灣的投資環境較過去改善不少，由IMD公佈的世界競爭力排名，台灣由去年的23名迅速上升到第8名可見一斑。整體而言，目前市場在游資充沛、低利環境仍未改變的前提下，商用不動產交易投資欲小不易，尤其目前買氣仍然暢旺，雖說不動產價格近半年已增值約20%，但目前價格仍沒有回檔的跡象。

在兩岸議題方面，ECFA於2010年9月正式生效，對兩岸經貿深化交流具有實質的意義，目前已陸續觀察到陸資或外資企業赴台投資的身影，加上中國大陸正面臨勞動成本上升的壓力，對台商而言，未來回台灣設廠的誘因增加。此外，2011年放寬陸客來台旅客人數每日上限，並且預計於上半年開放陸客自由行，因此商場及飯店投資動能急速增溫，後續ECFA的早收清單效益，也可望拓展至辦公室、工業廠房等產業成長需求。

在區域發展方面，除已經啟動直航的敦北民生商圈外，包含2010年內啟用的市府轉運站及捷運新莊線通車，對信義世貿商圈以及松江南京商圈都可帶來大量的商機人潮。另一方面，台北市土地使用分區管制規則於2010年修正通過，未來市中心區的工業區土地，進駐業種將更具彈性，有利於部分閒置工業區土地的活化利用與開發價值。而在總體經濟回溫況下，民間消費漸恢復信心，因此百貨商場等零售業皆積極展店，主要商圈幹道沿線之商舖空置率也有下降。

由於台北市大面積可開發土地有限，加上國有土地停止出售，開發商腳步也積極往北市第二圈移動，包含板橋、新莊、中和、新店等區域成為建商新一波投資重心，許多開發商已將目標放在新北市的老舊工業區土地，透過都市計畫變更後，以整體開發方式釋出大面積可建築土地。同時，包含地上權或承租公有土地的商業模式也逐漸為市場所接受，未來台灣商用不動產交易模式將不再侷限於買賣處分，而具有更富彈性的獲利模式。

產業政策方面，2011年初政府端出了政府祭出針對性的財稅政策，交易量恐怕回檔收斂，短期交易稅制預計下半年正式上路，但商用不動產因自用需求逐步增溫，故受政策衝擊較小。但在雙率方面，預期短期內新台幣還是會面臨升值壓力，而利率的部份，由於各國通膨及資產泡沫疑慮增高，因此央行仍可能再度升息，但幅度將溫和調整。

總體而言，2011年將是市場波動較大的一年，若能順利走出打房陰霾，在總體經濟與外資齊力看好下，市場仍大有可為。但若打房殺傷力超乎預期，短期內將見到量縮，由於市場籌碼穩定，預估價格轉向持平盤整。