

## 第二章 2011年台北市辦公市場分析

王維宏<sup>1</sup>

### 前言

2011年第一季在政府拋出了奢侈稅議題後，對台灣不動產市場投下一顆震撼彈，連帶三月份市場交易量同步下滑，尤其3月11日發生東日本大地震，對投資市場的信心帶來更多不確定性，但就當年總體經濟而言，2011年初時仍比2008年金融海嘯時要來的穩健樂觀。

第二季商辦市場不畏奢侈稅的衝擊，價格逆勢上揚，北市辦公室平均售價約70萬元/坪，各等級大樓價格皆有小幅上漲，年化租金報酬率約2.70%，報酬率持平。台北市商辦平均租金為1,932元/坪，租金小幅走揚，空置率下降至11.34%，連續兩季收斂表現，產業復甦力道強勁，B級辦公空置率明顯改善。

備受矚目的陸客自由行在2011年6月底正式上路，帶動零售店面的租金與售價明顯上漲，市場交易量能也集中在商場店面。產業方面，ECFA效益逐步發酵，企業自用需求擴增，失業率持續收斂，辦公室空置率改善。

但第三季開始受到歐債風波所引發的經濟衰頹疑慮干擾，以及奢侈稅政策的落實，使得整體不動產市場交易量表現下滑，買方對未來房價走勢亦由上漲轉趨持平，產業需求及民間消費仍維持在高檔，但對未來景氣展望已趨於保守。

截至2011年底為止，台北市辦公室平均售價為74.4萬元/坪，毛租金資本化率約2.58%，平均售價及資本化率持平，未見續揚。由於預期2012年景氣轉趨保守，故平均租金小幅走跌，維持在1,921元/坪，空置率則下降至

<sup>1</sup> 全球資產管理股份有限公司 專案經理



10.55%，連續五季收斂表現，但收斂幅度已放緩。

相較於住宅市場的清閒，商用不動產市場下半年成交量逆勢攀高，累計交易金額逾1600億元，在房市一片低迷中逆勢走揚，但探究交易金額創新高背後原因有二，其一是本土壽險長線資金的加碼投資，其二則是工業廠房自用需求的交易大幅增加。由於金融市場波動加大，也讓壽險業在2011年大幅加碼布局商用不動產。另外受惠兩岸交流增溫，傳產製造業亦有擴廠投資需求，交易金額排名第二。而在前年大批購買商用不動產的建設公司，反而在2011年出手明顯減少。

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		
2011	Q1	1,918	12.13	0	4.03
	Q2	1,932	11.34		
	Q3	1,928	10.79		
	Q4	1,921	10.55		

資料來源：全球資產管理股份有限公司、主計處

## 新增供給

2011年全年無新增供給大樓，故新增供給量緊縮，也使得空置率得以連續五下修。由於2012年後將逐步進入辦公大樓的完工潮，預計三年內將有20萬坪以上的新增樓地板釋出，其中更有15萬坪以上的面積集中在2014年釋出。雖然其中部分面積為企業自用，但預估也有近半數的樓板面積會對外出租，加上企業原本使用的舊辦公大樓也有再出租的需求，故未來空置率恐難持續下修，預估未來北市空置率將維持在雙位數以上的偏高水準。

表5-2-2 未來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)
2012	將捷捷九共構大樓	松江路、南京東路	松江南京商圈	3,000
2012	遠雄人壽總部大樓	基隆路、松高路	信義世貿商圈	18,800
2013	聯邦育樂共構大樓	松江路、民生東路	松江南京商圈	11,000
2013	全聯實業總部大樓	敬業四路、樂群二路	大直商圈	12,000
2013	宏泰捷四共構大樓	南京東路三段	復興南京商圈	15,000
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	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	1,5000
2014	富邦人壽敦南大樓	敦化南路、市民大道	敦南商圈	6400
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				214,200

資料來源：全球資產管理股份有限公司整理



## 需求分析

2011年天災不斷，先是3月日本強震造成東北地區海嘯及核災，使得日本關東採取限電措施，間接造成全球科技產業斷鏈或轉單效應。7月泰國南部暴雨造成的洪災，也使得許多在泰國的外國工廠遭遇重大損失，其中以日系廠商受創最深，災後日系廠商紛紛考慮分散製造基地過度集中的災害風險，而台灣則成為擴廠未來新設廠房的評估地點之一，也推升了台灣工業廠房的需求。

「兩岸經濟合作架構協議」（ECFA）簽署後，依規定於2011及2012年逐年增加早收清單項目，在租稅減免的誘因之下，近年吸引包含台商或外商企業赴台投資或設置工廠，因此對商用不動產的需求增加，其中像工業區土地或老舊的工廠交易量亦同步增加。

另一方面，陸客來台自由行的政策於6月份正式上路，有利商場及觀光類商用不動產的加溫，加上B辦仍有改建或轉作旅館的附加價值，也激勵更多投資人搶進B辦市場。但目前開放來台自由行的每日人數上限為500人，加上申請來台的手續及資格繁複，因此透過自由行來台的人數較有限，目前仍以團體旅遊為大宗。

政府於6月份推出的奢侈稅政策有效抑制短期投機需求，讓房地產市場回歸企業自用及長期置產，對於商用不動產的部份，則屬於信心面影響大於實質面，且市場游資水位仍高，加上外資買方持續看好台灣商用不動產，激勵市場續航。但陸資來台投資家數有限，且投資金額規模普遍偏低，陸資企業目前對租賃市場的影響力有限，但在2011年已見到第一宗陸資企業承租千坪辦公的案例，值得觀察後續其他大型陸企是否會有跟進的趨勢。

截至2011年底為止，台北市公司行號家數達21萬3,581家，為近17個月以來新高。從2011年3月起，公司行號家數呈現逐月遞增走勢，近10個月內增加1,728家，公司行號家數大幅成長。較2010年底的21萬2,227家增加1,354家，顯見歐債問題所造成的大環境不利因素並未影響投資人的投資意願。

## 空置率

2011年全年空置率從年初的12.13%，到年中時已接近金融海嘯之前的11.34%的水準，其中像是空置率較高的松江南京商圈（13.6%）、南京四五段商圈（10.95%）、站前西門商圈（8.84%），空置率皆有明顯的收斂，許多空置已久的單位都迅速去化，其中除了辦公使用之外，部分大樓改裝為旅館的使用，也降低了B辦的空置率，另外大型商務中心的拓點也去化了部分A級辦公面積。

2011年上半年承租方需求集中在外商居多的A級以上辦公，但下半年以本土企業為主的B級辦公收斂幅度更高於A級辦公，顯見本土或中小企業繼外商企業後也開始擴充辦公空間。上半年產業自用需求持續發酵，各等級大樓空置率普遍呈現收斂，A+級大樓空置率下修至16.51%；A級大樓空置率為8.55%，B級大樓空置率為7.70%，各等級大樓皆空置率皆有改善。

至年底時已下降至10.55%，但隨著下半年產業展望轉為保守，產業擴張需求同步放緩，但收斂幅度已逐漸縮小，2011年全年無新增供給大樓，也使空置率連續五季收斂。

從各商圈分析，平均空置率最低的商圈由復興南京商圈（6.8%）擊敗敦南商圈（7.14%）成為空置率最低的商圈。另外空置率較高的仍然是信義世貿商圈（15.04%），但與次高的敦北民生商圈（13.51%）差距逐漸縮小，主因是信義世貿商圈完善機能及新穎設備，吸引新設立或搬遷的外商企業進駐，松江南京商圈由於法務部新成立的廉政署進駐松江路將捷巴菲特大樓，使該商圈空置率明顯下降至9.33%。敦北民生商圈繼安聯人壽搬遷至信義世貿商圈後，空置率持續上揚，第三季空置率達到13.34%，2012年海基會計畫搬遷至大直北安路新建大樓，空置率可能再度走升。

## 買賣市場

2011年辦公大樓交易相較前幾年熱絡，成交案例有國泰人壽買下台北金融中心四個樓層，年中又陸續買進中興商業大樓、育仁通商大樓、國泰敦南商業大樓(REATs)、新光敦南大樓(REATs)等大樓，年末最後則向聯上



開發購入北投預售商辦大樓，成為市場最大買家。另外富邦人壽則鎖定敦南商圈，先後分批買下凌雲通商大樓部分樓層，以及敦南摩天大樓部分樓層。其餘如中國人壽購入中信凱基大樓，新光人壽購入世紀羅浮大樓、前瞻21大樓。至於市場關注的華票敦南大樓標售，最後由頂禾開發成功標下，土地及建物成交單價雙創新高。

從資本價值來看，2011年北市辦公價格從去年的每坪68.4萬元上漲至第三季的74.2萬元，各等級大樓價格皆有明顯上漲，其中敦南商圈因壽險業者積極加碼，第三季漲勢驚人，平均售價上升至每坪88.1萬元，躍居各商圈之首，信義世貿商圈平均售價每坪86.5萬元，位居第二。由於2012年市場風險增加，因此買方觀望心態濃厚，因此第四季辦公室平均售價未再飆升，年末維持在每坪74.4萬元，基於售價未持續上漲緣故，故毛租金資本化率仍守在2.58%的水準，與五大行庫的房貸利率1.9%之間保持約0.6%正利差空間。

另外2011年市場交易的熱門商品還有三檔不動產資產信託基金的處分（REATs）及兩檔不動產投資信託基金（REITs）的清算標售。除了新光松江、板橋、承德大樓由傳產業的新纖等公司標得，其餘的清一色為壽險業者出手取得。

若以全年來看，2011年交易量累計達到1603億元的新高，比去年成長近五成。從交易產品類型來看，佔比前三名依序為純辦（佔34%）、工業廠房（佔26%）、零售商場（佔24%），其中排名第一的純辦大樓累計交易金額達544億元，比去年成長了97%，居次的工業廠房交易金額409億元，成長123%，零售商場交易金額亦達390億元，成長42%，顯見在ECFA生效後，對於產業需求仍具有顯著影響，而工業廠房的異軍突起也成為今年商用不動產交易量大增的重要推手。

表5-2-3 2011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
2011.1	台北金融中心大樓	敦化北路	2,854坪	32.43億元	國泰人壽
2011.1	豐邑市政都心廣場	台中市市政路	1,710坪	4.99億元	橋樁
2011.2	中國人壽大樓	敦化北路	392坪	3.63億元	萬海
2011.3	原新竹商銀總行大樓	新竹市中央路	7,364坪	14.70億元	信越投資等三公司

2011.3	世界貿易大樓	新生南路一段	828坪	4.54億元	大榮貨運
2011.5	三陽忠孝大樓	忠孝東路四段	1,962坪	21.30億元	吉富中華
2011.5	新光松江大樓(REATs)	松江路	2,144坪	17.37億元	新纖等三公司
2011.5	新光承德大樓(REATs)	承德路四段	1,325坪	7.35億元	新纖等三公司
2011.5	新光板橋大樓(REATs)	新北市中山路一段	2,435坪	10.70億元	新纖等三公司
2011.5	兆豐銀建國南全棟	建國南路一段	813坪	7.12億元	金車
2011.5	中信凱基大樓	博愛路	1,527坪	7.51億元	中國人壽
2011.7	時代金融廣場大樓	民權東路三段	482坪	3.00億元	精彩饗宴
2011.9	國泰中興商業大樓	民生東路三段	3,424坪	29.54億元	國泰人壽
2011.9	國泰育仁通商大樓	台中市進化路	4,345坪	4.18億元	國泰人壽
2011.9	國泰敦南商業大樓 (REATs)	敦化南路二段	9,980坪	85.67億元	國泰人壽
2011.9	新光敦南大樓(REATs)	敦化南路一段	9,217坪	96.00億元	國泰人壽
2011.9	凌雲通商大樓	敦化南路二段	1,841坪	14.58億元	富邦人壽
2011.9	中華票敦南大樓	敦化南路二段	2,696坪	46.29億元	頂禾開發
2011.10	凌雲通商大樓	敦化南路二段	469坪	3.74億元	富邦人壽
2011.10	潤泰金融大樓	敦化南路二段	779坪	5.86億元	泉源投資
2011.10	世紀羅浮大樓 (REITs)	衡陽路	3,100坪	18.80億元	新光人壽
2011.11	敦南摩天大樓	敦化南路二段	905坪	7.78億元	富邦人壽
2011.11	前瞻21大樓 (REITs)	南京東路五段	4,075坪	34.17億元	新光人壽
2011.12	歌林商業大樓	重慶南路一段	1,825坪	9.40億元	台灣金聯
2011.12	頂好名店城	忠孝東路四段	414坪	3.60億元	富蘭克林華美 證投信
2011.12	凌雲通商大樓	敦化南路二段	457坪	3.74億元	富邦人壽
2011.12	聯上開發預售商業大樓	石牌路二段	2,444坪	19.30億元	國泰人壽

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



在買方背景方面，壽險業者重回市場主力，由於大型壽險業現金部位偏高，有資金去化壓力，加上金融市場信心不足，因此在看好商用不動產的保值與收益效果情況下，壽險仍長線加碼買入。在買方背景方面，比較特別的除了國泰、富邦等大型壽險業者外，像三商美邦人壽、中國人壽、台銀人壽、台灣產物保險等過去投資不動產比例較低的保險公司，亦紛紛加碼投資商用不動產。

## 租賃市場

2011年台灣全年物價變動上漲1.42%，相較2011年的0.96%，仍保持溫和上漲的狀況，辦公室租金方面，由年初平均租金1,918元，到年末時為1,921元，全年租金水準持續處於盤整階段，全年並無明顯的增減。若從大樓等級來看，A+級大樓平均租金2,753元，A級大樓1,747元，B級大樓1,413元，整體而言，基於2012年歐美景氣不明朗，許多跨國公司亦放緩了擴張的速度，在需求消失情況下，出租方調漲租金的腳步已不如2011年中時積極，多數辦公室出租方則以留住現有租客為首要任務。



圖5-2-1 台北市主要辦公商圈示意圖

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2,563元，其次為敦南商圈，平均租金維持在1,988元、排名第三為敦北民生商圈，平均租金為1,786元，排名沒有變化。從各商圈租金消長來看，租金普遍停滯或下跌，其中站前西門商圈仍逆勢上漲，由於站前西門商圈辦公室供給量少，加上使用需求多元，因此第四季租金仍然小漲，而敦北民生商圈則跌幅超越大盤，需求面走弱。

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) 平均售價(元/坪)	31.7 16.9% 2,577 87.5萬	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。此外，包括中國、交通、招商、建設等四家獲准來台的陸資銀行，都選擇將辦事處設置於信義計畫區。	目前區內有多起大型開發案正如火如荼在興建中，包含遠雄人壽總部、華南金控總部、國泰A3大樓等頂級辦公大樓，以及A10富邦MOMO百貨等都陸續完工，空置率短期將維持高檔。政府預計在2012年釋出世貿二館及A25等合計萬坪公有土地招商，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) 平均售價(元/坪)	23.4 12.80% 1,822 72.6萬	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) 平均售價(元/坪)	22.4 6.25% 1,985 88.2萬	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，周邊將有大安站及安和路站，可提昇通勤機能。近期區內辦公大樓產權轉手較多，因此價格相對也上漲較快。



松江 南京	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪) 平均售價(元/坪)	20.8 13.6% 1,536 70.6萬	位處台北市中心地帶，商業機能完善，往來北市交通便利，為北市早期發展之商圈之一，區內日商公司相對較多。傳統產業、金融服務以及旅遊業者聚集，由於大樓平均屋齡較高，單位規劃坪數也較小，進駐業者以中小企業為主，同時也是公司行號密度最高之商圈。	捷運新莊蘆洲線通車後，帶動松江路辦公買賣市場活絡，惟本路段大樓新舊參雜，代表性頂級大樓少，平均租金水準仍較低，目前以捷運松江南京站為中心點，重新聚集商圈人潮，區內多處捷運聯合開發案正如如火如荼的進行中，部分辦公大樓則已計畫改建為高級住宅或旅館。
復興 南京	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪) 平均售價(元/坪)	17.7 7.25% 1,638 70.6萬	由松江南京商圈延伸而來，企業密度頗高。目前則以捷運文湖線南京東路站，與中山國中站為發展核心，大樓素質整齊。近年因捷運便利性，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，反而較無敦北民生商圈近年大型租客外流的問題。	租金水準僅落後於信義、敦南、敦北三大商圈。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案及八德路的合庫總行大樓開發案為未來兩大亮點。宏泰建設位於南京東路的捷四聯開大樓預計於2013年完工，將成為區內指標性辦公大樓。
南京 四五 段	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪) 平均售價(元/坪)	13.6 10.95% 1,467 64.4萬	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段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。但受限於目前南京東路捷運施工，人車進出不便，故目前空置率與租金水準表現平緩。但隨著內科範圍逐步擴大至舊宗段，加上未來捷運松山線通車後，將可帶動本區的租金及售價成長。
站前 西門	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪) 平均售價(元/坪)	10.1 8.84% 1,685 61.3萬	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。	區內機場捷運於2014年完工後將引入更多人潮，未來台北車站的交通中樞地位將更為穩固。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，若C1/D1雙子星聯合開發案能順利招商成功，將帶動本區的投資價值。目前許多飯店業者積極在本區尋找老舊辦公改裝為商務旅館，使辦公室使用需求趨於多元。

內湖科技園區	總量體(萬坪) 空置率 平均租金(元/坪) 平均售價(元/坪)	約83 約15% 約1,100 46萬	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」。其中鄰近大直地區的西湖段由於商圈成熟，機能完善，成為廠商進駐的首選，租金及售價亦名列內科第一。	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。鄰近的大直地區過去一直扮演內科的住宅腹地，未來包含宜華酒店在內更多商業設施完工，將提供內科更豐富的商業機能。
--------	------------------------------------------	------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

資料整理：全球資產管理股份有限公司

## 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，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、租金相對低廉等優勢，成功吸引許多市中心區之企業進駐，加上產權單純完整，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。

在投資市場方面，由於大型壽險業者如國泰人壽、新光人壽等業者將投資重心擺在市中心區的純辦大樓，因此2011年內科整體交易金額相較往年下滑。不過為首的西湖段的廠辦交易投資仍然熱絡，不論是買賣或租賃都能迅速去化。2011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13%，平均成交價格約在39~50萬元之譜。

### 新增供給

2011年新增供給平均分布在三大區塊，計有西湖段的七星科技大樓、飛雁總部大樓，文德段的長虹創意科技總部、泰晤士科技大樓，及舊宗段的創見資訊大樓，元太谷大樓、新勝光大樓。其中創見資訊大樓為企業自用，飛



雁總部大樓為部分自用，部分出租，其餘新建大樓則多以全部出租或出售釋出。內湖科技園區整體庫存量由2010年的79萬坪，增加至83萬坪，累計新增供給近4萬坪。

## 需求分析

2011年市中心區商辦大樓價格明顯上漲，也帶動內科廠辦價格上揚，使得內科的毛租金資本化率由去年的3.19%下滑至3.01%，但與市中心區的2.58%，仍保持在0.4%的差距。除了持續新增移入的廠商以外，像是台達電子、仁寶電腦等原已進駐的大型廠商，也因為有擴充樓地板的需求，而持續在內科增設新的辦公據點。

## 空置率

內湖科技園區2011年平均空置率從年初的15%再度向下收斂至13%，其中西湖段的空置率維持在6.4%的健康水準，甚至優於多數市區辦公商圈。文德及舊宗段因較大新增供給量體釋出，空置率則維持在22%及25%，與前一年度空置率水準相近。

## 買賣市場

2011年全年內科大型交易量累計金額約178億，佔全年商用不動產交易的11%。從售價來看，2011年西湖段平均價格約在45-51萬元，文德段平均售價約在36-41萬元，舊宗段平均售價則約在32-36萬元。

在市場大型交易方面，作為企業自用案例有台商案豐實業以38億元取得基湖路上的案豐國際大樓（原名長耀THE ONE）為代表，該筆交易也創下內科區域單價新高的紀錄。另外，台灣大哥大也以28.7億元取得文德段新建廠辦大樓計畫打造雲端中心，台達電則以25.3億元取得倚天內湖大樓作為企業擴充之用。

投資案例方面，有美商億富地投資以29億元取得三陽工業新明路興建中廠辦大樓；兆邦開發以9.72億元取得睿峰綠能科技大樓；三商美邦人壽以24.7億元取得西湖段的萬國中心大樓；宜進實業以總價約8.6億元取得舊宗段元太谷科技大樓。

信義房屋

表5-2-5 2011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(坪)	交易價格	買方
2011.1	案豐國際大樓	基湖路	5,522坪	38.00億元	案豐實業
2011.1	華固V5大樓	金莊路	2,166坪	9.89億元	自然人
2011.7	三陽工業舊廠開發案	新明路	5,117坪	29.00億元	億富地投資
2011.7	世紀國寶大樓	瑞光路	444坪	2.11億元	擎邦國際等公司
2011.7	台灣大雲端中心	瑞湖街	7,944坪	28.7億元	台灣大哥大
2011.8	睿峰綠能總部	堤頂大道一段	2,656坪	9.72億元	兆邦開發
2011.09	世紀財星大樓	港墘路	404坪	1.71億元	大江生醫
2011.11	萬國中心大樓	洲子街	3,396坪	24.70億元	三商美邦人壽
2011.12	倚天內湖大樓	陽光街	7,409坪	25.30億元	台達電子
2011.12	元太谷大樓	新湖一路8號	2,017坪	8.60億元	宜進等公司

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

2011年內湖科技園區平均租金仍維持在900~1200元區間，與前一年相比持平盤整。各別來看，西湖段廠辦平均租金為1,214元，文德段廠辦平均租金為1,055元，舊宗段廠辦平均租金為902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%
2011	900~1200	39~50	13%

資料來源：全球資產管理股份有限公司

## 2012年展望

歐美經濟混沌不明下，台灣景氣難獨善其身，因此央行自2011年第三季末決定暫緩升息，以因應未來逐步走緩的經濟情勢，故寬鬆的資金條件暫時沒有改變，仍有利於不動產的持有與投資。各家研究機構預測，在歐債未爆發新的危機前提下，整體景氣可能在2012年上半年落底，在當前景氣循環週期縮短情況下，即使房市目前呈現向下整理的格局，但不排除隨時可能有反轉的機會。

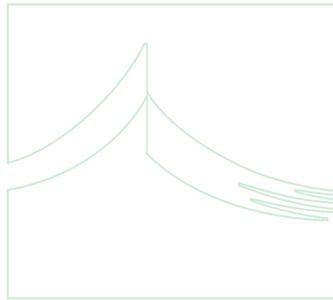
隨著2012年總統大選結果出爐，今年房市選舉議題干擾排除，市場將回歸較正常的交易水平，雖然2011年底商用不動產市場交易量表現不俗，但至年底標售案的熱度似乎已有退燒，幾個標售及法拍案件不是以接近底價脫標，就是停拍或延拍。

但隨著2012年不動產實價登錄即將上路，年初興富發建設旋即拋出調降推案開價的議題，雖然市場普遍認為，建商未來開價貼近成交價，乃是因應7月即將上路的實價登錄的必要作為，但也似乎印證了房市交易往買方市場傾斜的趨勢。

原本預期下半年租賃市場可望進入上漲循環，但目前由於陸企來台設點效益過去幾年並不顯著，加上外商企業擴張政策亦轉趨保守，北市辦公租賃

市場展望由樂觀轉為持平，由於毛租金資本化率已降至2.5%，預估平均售價將會呈現高檔震盪格局。

展望2012年商辦市場，創新高與流標案件並存的『新常態』恐怕還會持續一段時間，尤其今年對市場產生影響的變數頗多，如台灣新一輪可能的房地產調控政策，以及歐債危機的進一步擴大，都讓整個總體市場環境增添許多變數。



# 信義房屋