

發稿單位：瑞普國際物業 專業諮詢部

發稿日期：民國 96 年 4 月 2 日

2007 年第一季台北市辦公室市場新聞稿

台北市淡季不淡 將迎接另一波辦公室搬遷潮

台北市的辦公室市場通常在每年的第一季都會比較平靜，受到大部分不動產投資者及承租戶會在春節假期後才擬定及進行未來一年的不動產策略，所以通常第一季都以尋找不動產標的及開始進行條件談判為主，因此實際成交不多。但 2007 年第一季之辦公市場卻與以往不一樣，淡季不淡，租售市場均十分活躍。

商用不動產投資市場

本季最矚目的商用不動產買賣交易包括：信義房屋以約 50 億元購買信義計劃區的國巨大樓整棟，國泰人壽以約 39 億元購買敦化南路上的大陸工程敦南大樓部份樓層，英業達以約 30 億元購買其士林總部大樓旁之新建大樓，臺灣產物保險在法拍市場中以約 20 億元標得南京東路與敦化北路交叉口的環亞購物中心一樓及二樓，總計交易金額已超過 139 億元。

瑞普國際物業總經理 曾東茂表示：「2007 年才過了 3 個月就有四宗大型買賣交易，顯示出投資者對台北市商用不動產市場有一定信心。並且相信將有更多大型商用不動產在本年成交。」

商用不動產租賃市場

本季最大宗之辦公室租賃案包括摩托羅拉（Motorola）及美國環球產物保險（AIU）分別在信義計畫區的統一國際大樓各租下兩個樓層，且 A 級辦公室之空置率也從 2006 年第四季 11.75% 減低至 9.52%。

本季台北市辦公室平均租金水準為每月每坪 1,886 元，與上一季租金單價相若；但比去年同期之租金高約 1%。

在各級辦公大樓中，以 A 級辦公大樓表現突出，平均租金單價為每月每坪 2,376 元，與 2006 年第一季之租金水準漲幅超過 3%。

在各區的表現中，信義計畫區之平均租金單價已達每月每坪 2,572 元的水準，比 A 級辦公大樓的平均租金高約 8%，表示信義計畫區在台北市辦公室市場之領導地位已非常鞏固。

曾東茂認為，2007 年至 2008 年在台北市並沒有任何新落成的 A 級辦公大樓作出租使用，在沒有新供給進入市場的情況下，相信 A 級辦公大樓的租金將進一步上調，而上調幅度仍以位於信義計畫區的大樓最多。

另外，雖然在 2006 年-2008 年台北市市中心的新辦公大樓供給接近零，使得有意承租 A 級

辦公大樓的承租戶只有極少的大樓選擇，但在內湖科技園區則有另一番景象。受到市場景氣復甦的影響，在 SARS 後建商開始加快開發大樓，因此在 2006 年至 2008 年的內科陸續有新大樓完工並且推出市場出租，例如：約 2.4 萬坪辦公室樓地板之亞太經貿廣場與 1 萬坪之大帝國，令有意承租內科優質廠辦的承租戶有充足的選擇。也因為內科有充足的廠辦供應，相信會引起新一波的辦公室搬遷熱潮。

上一次的台北市搬遷熱潮是在 2003 至 2005 年間，當時信義計畫區新 A 級辦公大樓相繼完工，吸引不少原租用 B 級辦公大樓之大型外商搬遷到這些優質的 A 級辦公大樓。那次搬遷潮之特色為搬遷者均願意付出較高之租金進駐較優質的大樓，從而改善工作環境。但這次搬遷潮的主要對象，不僅包括外商，本地公司也是搬遷對象，因內科租金水準是台北市市中心 B 級辦公大樓的六成，或 A 級大樓的四成至五成。因此，這次搬遷者會以減低租金支出為主要目的，提供其工作環境為次。

之前內科有公司登記的問題，但由於現時市政府只要求內科廠辦大樓業主付出金額不高之回饋金，便可把廠辦使用用途變更為一般服務業的辦公室，相信大部分業主均樂意付出金額不高的回饋金，從而吸引一般服務業公司租用其大樓，所以未來一兩年會有不少以往在內科不常見的服務業公司（如貿易、會計等）租用內科廠辦大樓。因此未來兩年北市 B 級大樓將面對內科新廠辦大樓的強烈競爭。

附表：2007 年第一季台北市辦公室市場調查

	開價租金 (元/坪/月)	市場租金 (元/坪/月)	空置率
整體市場	2,116	1,886	9.52%
A 級辦公大樓	2,672	2,376	9.73%
B 級辦公大樓	1,874	1,678	9.56%
C 級辦公大樓	1,559	1,374	8.87%
民生-敦北區	2,219	1,948	6.32%
敦南區	2,183	1,950	6.81%
信義區	2,388	2,113	11.97%
--信義計畫區	2,924	2,572	14.70%
西區	1,993	1,809	7.88%
南京-松江區	1,821	1,656	9.91%
南京-復興區	1,991	1,782	9.81%
南京四五段區	1,690	1,491	16.75%

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理