

發稿單位：瑞普國際物業 專業諮詢部

發稿日期：民國 96 年 7 月 19 日

2007 年第二季台北市辦公室市場新聞稿

內科市場活躍 租賃與買賣交易均活絡

瑞普國際物業總經理曾東茂從近來幾個重大的商用不動產交易看來，表示法人投資者爲了取得較優的投資標的，一反以往以保守態度評估收益型不動產之原則，即使在未有穩定收益的情況下，仍以積極態度發覺潛在價值或展望標的區位或地區的未來發展，積極投資，例如國泰人壽以 13.865 億元購入台中廣三 Sogo 二館，相信應是看好台中市商用不動產的發展，考量到廣三 Sogo 二館位於台中市最熱鬧的中港路上，適合作爲商場或辦公大樓，因此進一步評估標的改良後的增值；另一例子是位於內科的友立資訊大樓在僅有租出一層樓的情況下，正中書局仍以高於前次交易約 25% 的價格購入，應也是看好內科在捷運通車後的優勢，儘早卡位。此種積極考量未來之最高最有效使用的評估方式，可以創造出不動產之增值空間。

內湖科技園區廠辦大樓市場

租賃市場

2007 年第二季內科廠辦的租賃狀況仍然是非常熱絡，不僅有原內科的承租戶因擴大需求而搬遷，例如聯發科原本承租漢諾威科技大樓約 1,600 坪，在此季因有增租的需求，而搬遷至大帝國並承租 2,500 坪，成爲此季區內最大的租賃案；還有原位於台北市市區，考量內科的大樓品質較佳還可節省成本，而進行搬遷，例如和信超媒體從敦化北路的中國人壽大樓搬遷至堤頂大道的學學文大樓，承租三個樓層（約 1,500 坪）。

雖然內科的租賃狀況非常熱絡，但也受到區域內有不少新供給增加的影響，使得空置率增加，亦影響租金上漲的幅度，區域平均租金約 1,167 元/坪/月，較上季 1,162 元/坪/月的租金水準，僅小幅增加。但空置率卻從上季的 8.36%，增加 1.44%，成爲 9.8%。本季新完工的新供給有聯合科技大樓（辦公室樓地板面積約 2,900 坪）、台灣網版大樓（辦公室樓地板面積約 1,900 坪）與宏碁大樓（辦公室樓地板面積約 4,500 坪）等，新供給合計約 9,300 坪。

投資市場

從內科在市場上出售的案件，只要價格在市場行情區間內，成交時間均是非常快速，顯示出



瑞普國際物業股份有限公司
瑞普國際不動產估價師事務所

REPro International

台北市110松仁路89號13樓之2
13F-2, No. 89, SongRen Road,
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-2758-6000
Fax: 886-2-2758-1000
<http://www.repro.com.tw>

內科投資市場的活絡，例如目前的廠辦預售案，位於瑞光路的「那斯達克」大樓僅剩 3 戶、位於堤頂大道的「杜拜」大樓剩 3 個樓層還有位於文德段的「金矽谷 No.11」剩下 1 個樓層，均表現出市場的強烈需求。目前內科市場上以自用型買家逐漸增加，不少投資型投資者把他們手中的單位轉售給自用買家，例如聯詠科技購買里昂科技大樓一個樓層約 621 坪與研華科技購買金矽谷 No.12 整棟，都是以自用為考量。

瑞普國際物業總經理曾東茂表示，從年初開始，許多法人與個人投資者逐漸認為內科的市場價格應有向下修正的空間，因此有轉趨保守的情況；但是從市場交易狀況看來，交易價格仍然屢創新高，例如正中書局以 9 億元購買友立資訊大樓整棟，高於一年前 2006 年 5 月友立資訊出售予廣益企業的交易價格 7.22 億元。並且此次交易一反以往投資型投資者只尋求滿租大樓及有穩定收益的要求，該棟大樓現時僅有一層樓租出（1 樓出租予星巴克咖啡）的情況下，仍以高於前次交易 25% 的價格下購買，顯示該投資者應是非常看好內科在未來運通車與其他考量因素情況下的未來增值。

台北市辦公大樓租賃市場

本季 A 級辦公大樓之空置率為 8.47%，較上一季減少 1.25%；且隨著空置面積去化，平均租金與 2007 年第一季相比增加 1.35%，來到每坪每月 2,408 元的水準，更比 2006 年第二季之租金水準漲幅 4.37%。

在各區的表現中，信義計畫區之平均租金單價已達每坪每月 2,609 元的水準，此季漲幅為 1.41%，但年漲幅已達 6.97%。而信義計畫區目前的租金水準較 A 級辦公大樓的平均租金高約 8.3%，顯示該區不僅市場需求旺盛，更居台北市辦公室市場之領導地位。

除了信義計畫區，敦南辦公商圈的表現亦非常突出。區內 A 級辦公大樓的租金也有 1.51% 的漲幅，平均租金為 2,465 元/坪/月；B 級辦公大樓亦調漲 3.55%，來到 1,718 元/坪/月的水準。

曾東茂認為，信義計畫區與敦南辦公商圈已經成為目前許多外商選擇辦公室的首選，但也因為目前新供給不足的情況下，現有空置面積逐漸去化，使得租金持續攀升。相對的，以往最受外商青睞的民生敦北辦公商圈，因一些大型租戶的搬遷使空置面積增多，目前平均租金低於信義計畫區與敦南區，A 級辦公大樓的租金水準在 2,407 元/坪/月，承租戶可趁此機會進駐民生敦北區，應能爭取到不錯的租賃條件。



瑞普國際物業股份有限公司
瑞普國際不動產估價師事務所

REPro International

台北市110松仁路89號13樓之2
13F-2, No. 89, SongRen Road,
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-2758-6000
Fax: 886-2-2758-1000
<http://www.repro.com.tw>

附表：2007 年第二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	2,128	1,908	7.96%
A 級辦公大樓	2,687	2,408	8.47%
B 級辦公大樓	1,885	1,698	7.64%
C 級辦公大樓	1,573	1,391	7.78%
民生-敦北區	2,198	1,942	5.52%
敦南區	2,200	1,999	4.48%
信義區	2,411	2,133	10.62%
--信義計畫區	2,958	2,609	14.19%
西區	2,005	1,832	6.06%
南京-松江區	1,834	1,681	7.89%
南京-復興區	1,991	1,797	7.52%
南京四五段區	1,729	1,522	16.59%

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理