

【新聞稿】

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 97 年 1 月 22 日

信義計畫區 2007 全年租金漲幅超過 10%

在 2007 年信義計畫區的租金水準仍為北市最高，平均租金單價為 2,796 元/坪/月，較上季成長 3.85%，且年漲幅為 10.50%，高於 A 辦的平均漲幅 6%，空置率從 2004 年高峰的 29.70% 減至今年的 10.72%，因此，信義計畫區成為台北市最重要辦公商圈的大勢已抵定，且受到 2008 年沒有新供給的影響，區內的空置面積將會更快速去化，且會帶動區內租金的成長。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，信義計畫區的租金水準是受到市場供需情況而調整，因此在 2008 年求過於供的情況下，應仍會繼續上升，但還是有一些變數可能要留意。例如在 2002 年與 2003 年不少外商以相對低的租金水準進駐信義計畫區，而從 2008 年起這些租戶的租約將陸續到期，因此在面臨續約的時機時，即使信義計畫區的優質環境與便捷交通，仍不敵高漲的租金（上漲幅度約 3 成）對於企業成本的影響。因此在成本考量下，國外總部往往會要求評估搬遷或縮減租用面積的可能性，例如，南軟三期、內科則以優質的大樓品質與相對低廉的租金，成為積極評估的區位；如決定留在信義計畫區，也會考慮縮減租用面積，以減低租金上漲之幅度。因此，信義計畫區內承租戶是否會有所變動，就看各企業能承擔的續約租金增幅有多少了。

2007 年第四季台北市辦公室租賃市場的整體市場租金水準為 1,953 元/坪/月，較上季微幅上漲 1.45%，比去年同期成長了 3.56%，市場穩定成長；且空置率為 7.49%，市場狀況呈現穩定（其他數據請詳附表與附圖）。

在各級辦公大樓中，仍然以 A 級辦公室大樓在 2007 年的表現最為熱絡，平均租金單價來到 2,497 元/坪/月的水準，年漲幅約 6%，但光第四季的增幅就有 2.27%。

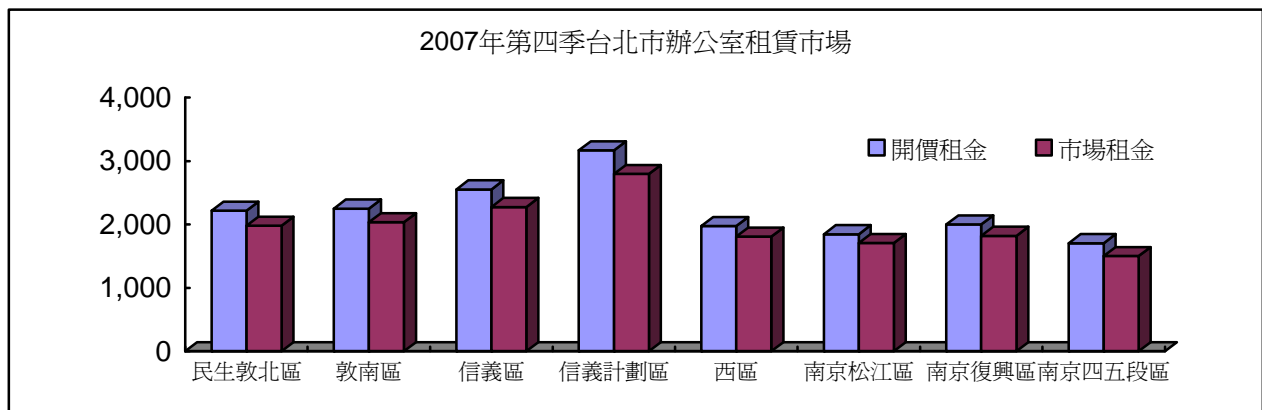
劉美華認為，台北市 A 級辦公市場受到需求仍多且無新供給的情況下（2007 年新完工的 A 辦僅有位於敦化南路與八德路交叉口的元大金控總部大樓，但為集團自用，並無出租），空置面積持續去化，年淨去化面積約為 2.8 萬坪，使年空置率下降了 4.46%，目前僅為 7.28% 的水位；因此預估 2008 年也會持續受到供需不平衡的影響，使 A 辦租金有向上調整的空間。

2007 年第四季的重大承租案有台灣松下（Panasonic）從忠孝東路四段的第一太平大樓轉為承租統一國際大樓約 1.5 個樓層；荷商葛蘭素史克藥廠將從民生敦北區的宏泰大樓遷移到台北車站商圈的新光摩天大樓承租 2 個樓層。

附表：2007 年第四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	2,167	1,953	7.49%
A 級辦公大樓	2,779	2,497	7.28%
B 級辦公大樓	1,923	1,733	7.61%
C 級辦公大樓	1,657	1,506	7.61%
民生-敦北區	2,215	1,980	5.53%
敦南區	2,250	2,034	3.94%
信義區	2,552	2,275	9.04%
--信義計畫區	3,168	2,796	10.72%
西區	1,974	1,808	6.50%
南京-松江區	1,846	1,708	8.51%
南京-復興區	2,001	1,821	7.40%
南京四五段區	1,705	1,503	15.47%

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理



附圖：2007 年第四季台北市辦公室租賃市場

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理