

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司
發稿日期：民國 98 年 9 月 28 日

【新聞稿】辦公室租金止跌，顯示市場景氣已達谷底了嗎？

台北市辦公市場

2009 年第三季台北市辦公大樓整體平均租金，大致與上季持平，每坪每月 1,936 元，顯示租金水準漸趨穩定。而 A 級辦公大樓的租金也呈現持平的狀況，每坪每月 2,543 元。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，近來租賃市場的詢問度與帶看活動增加，雖然客戶的付租能力與需求面積沒有大幅度的增加，但全球經濟復甦的春芽逐漸出現，令不少年初因金融風暴而擱置的辦公室搬遷計畫也重新啟動，令租賃市場漸趨穩定，現時市場活動已經比 2009 年上半年熱絡，但是否表示已達市場景氣的谷底即將反轉，則還有待觀察。

此外，信義計畫區內另一棟地標型建築物--克緹全豐盛信義 105 大樓已取得使用執照，預計將可於 2009 年第四季開始使用，這也使信義計畫區的空置率提高至 20.62%。但信義計畫區始終是台北的中央商業區，依然有不少外商期望把其台灣總部搬到這區，例如法國巴黎銀行 (BNP Paribas) 便即將從敦北區搬到台北 101，而且信義計畫區下一棟新辦公大樓要到 2010 年底才落成，因此現時信義計畫區的空置率應已到達高點，相信未來十二個月華新麗華信義大樓及克緹全豐盛信義 105 大樓的新供應會逐漸去化，而這區的空置率應會緩緩下降。

附表一：台北市 A 級辦公室平均租金及空置率

辦公商圈	平均租金 (元/坪/月)	空置率 (%)
信義計畫區	2,930	20.62%
敦南區	2,615	7.60%
民生敦北區	2,348	8.89%
平均(含其他辦公商圈)	2,543	13.87%

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部

內科廠辦市場

在內科租賃市場方面，平均單位租金水準為每坪每月 1,105 元，感覺並未受到柵湖線不穩定的影響，呈現持平態勢；但因為新供給增加以及沒有大面積的去化影響，空置率上升 2.3 個百分點，來到 19.9%。

劉美華指出，柵湖線的不穩定對於住宅市場的影響較大，對大部分在內科上班的人士而言，他們早已習慣以其他交通工具通勤，因此柵湖線的問題短期內對內科辦公室市場的租金水準沒有太大影響，反而是受到大量新供給的影響，租金拉抬不易。而此季有中租迪和大樓、宏普西湖大樓與太陽科技廣場 C 棟等三棟整棟的交易案，顯示機構法人/壽險公司仍然繼續佈局內科市場，以目前約 3-3.5% 的毛租金資本化率，應是以中長期投資考量，期待未來租金及售價的成長。

附表二：內科第三季重大成交案例

時間	大樓	買方	交易金額
7 月	中租迪和大樓	國泰人壽	28.16 億元
8 月	宏普西湖大樓	新光人壽	10.50 億元
8 月	太陽科技廣場 C 棟	聯發科	15.90 億元

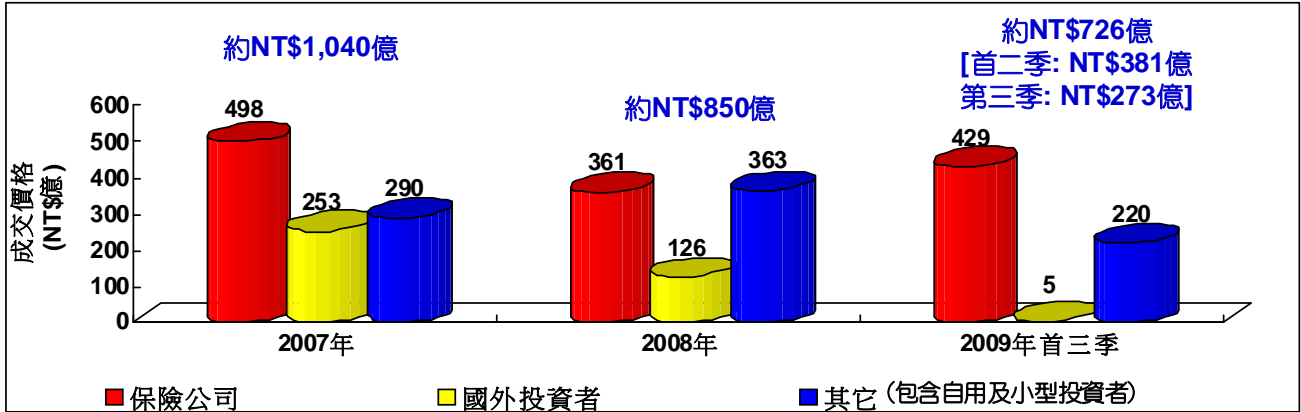
資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理

投資市場

2009 年第三季的重大交易案合計約為 273 億元，且主要投資者為壽險公司，約佔 78%，達 213 億元(見附表三)，其中以富邦人壽最為積極，單單一季已購進價值 143 億元商用不動產，顯示壽險公司在目前的低利率水準下，積極購進商用不動產，以穩定的收益為主要考量，相信壽險公司在第四季會繼續加強其不動產佈局。另外，首三季重大交易案金額已達 726 億元，以現時壽險業積極投資不動產的狀況下，相信 2009 年重大交易總金額很大機會達到 2008 年的水準(850 億元)。

第三季之交易類型，大致以商場與飯店為主，約為 173 億元；第二為廠辦約為 63 億元；第三為商用辦公室約為 27.7 億元；第四為工業廠房約為 9 億元。

附圖一：商用不動產重大交易統計



資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部 (註：所謂重大交易系指交易金額超過 1 億元的交易案)

附表三：壽險公司之重大不動產交易案

交易時間	標的	區域	型態	買方	金額(億元)
7月	大亞百貨 (B1 & B3) (法拍市場)	台北市-忠孝西路	商場	宏泰人壽	12.49
7月	中租迪和大樓	台北市-內科	廠辦	國泰人壽	28.16
8月	宏普西湖大樓	台北市-內科	廠辦	新光人壽	10.50
8月	環亞購物中心	台北市-南京東路	商場	富邦人壽	100.00
8月	耐斯王子大飯店 & 耐斯廣場	嘉義市	飯店&商場	富邦人壽	43.00
8月	上海商銀敦南大樓	台北市-敦化南路	純辦	國泰人壽	8.10
9月	三功國際大樓	台北市-長春路	純辦	三商美邦人壽	10.70

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部