



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>

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 99 年 3 月 31 日

---

## 瑞普國際物業發布 2010 年第一季台北不動產市場狀況

### 高科技、金融、藥廠及零售業四頭馬車拉動北市商辦市場

#### 1. 2010 年第一季台北不動產投資市場概況

根據統計，大台北地區在 2010 年第一季的重大商用不動產交易金額達 130 億元，與 2009 年第一季的 97 億元比較，有超過三成的成長。前三大的投資案分別為某外資購買華固建設位於內科的廠辦開發案，交易金額約 35.6 億元；第二為中和羊毛大樓的交易案，交易金額約 25.2 億元；第三為三商人壽建北大樓出售予元大國際資產管理，交易金額約 23 億元。

而內科仍然是保險公司鎖定的投資區域，國泰人壽就購買了兩棟廠辦大樓，分別是台聯電訊大樓與廣遠文德大樓，投資金額合計約 29.4 億元。

瑞普國際物業董事長曾東茂表示，第一季的投資市場熱度優於之前的預期，交易價格繼續向上攀升，例如華固建設在瑞光路的廠辦大樓就賣出了每坪 50 萬元的預售價格，無疑表示市場仍然看好未來市場潛力，而且央行在 3 月底宣布不升息也不調高存款準備率，對於預期 2010 年的最大負面消息-「升息」，警報解除，應該更有利於投資者的投資考量。

另外，雖然近來大台北地區的土地交易案頻繁(統計第一季的土地重大交易案高達 279 億元)，且屢創新高價，但是均是屬於住宅用地，應該多以開發為住宅使用為主，少有適合開發辦公大樓的土地交易，也顯示未來辦公大樓的新供給並不多，可能有助於辦公大樓的價格拉抬。

#### 2. 2010 年第一季台北辦公大樓市場調查

根據瑞普國際物業的調查，2010 年第一季台北市辦公室租賃市場維持上一季的水準，A 級辦公室的平均租金為 2,512 元/坪/月，空置率約 14.6%；信義計畫區的平均租金小幅上升到 2,851 元/坪/月，空置率微幅減少為 18.48% (其他詳附表一)

瑞普國際物業總經理劉美華表示，從辦公室帶看次數大幅增加，表示租賃市場逐漸增溫，但是承租戶也考量到一些不確定因素，出價仍屬保守，因此市場租金還未能立即反應，相信到下半年，市場景氣更為穩定，租金將會緩慢反應，有向上的空間。

另外，劉美華表示，從去年下半年開始，隨著台灣經濟回溫，不少調查也顯示消費者信心持續上升（例如：中央大學台灣經濟發展研究中心的消費者信心指數連續七個月上升），因此有不少知名零售業者因對台灣業務頗有信心，所以擴充其零售據點，也租用更大的辦公室，例如愛馬仕(Hermes)不僅在信義計畫區的 Bellevita 租用 124 坪商場作為其台灣旗艦店，同時也會將其辦公室搬遷到信義計畫區的交易廣場 1 號，約 146 坪；另外，在去年底知名名牌精品代理商迪生(Dickson)也擴充其辦公室至健康路的宜陸 21 世紀大樓，租用 2 個樓層，共約 560 坪。

劉美華認為，考量台灣過去的名牌精品消費金額均名列全球前茅，因此不少精品業者漸漸發現台灣是不能忽略的市場，所以在這一兩年紛紛在台灣插旗，改變過去代理商的形式，設立分公司，也增加其台灣零售據點，例如傳聞日商 UNIQLO 準備在信義計畫區的統一阪急百貨開業；日本家居連鎖店「Nitori 宜得利」在租用敦化北路王朝大酒店地下一樓(約 380 坪)作為其台北市的旗艦店，當這些零售業者在台灣的業務增加，自然對於辦公室的需求也會增加。所以未來台北的辦公室市場將以高科技公司、金融機構、藥廠及零售業者等四頭馬車拉動。

此外，在陸資開放以後，雖然目前來台設立公司的大陸商並不多，不過以來台企業的類型以科技公司較多的情況下，內科成為許多企業考量的主要區域之一。

附表一：2001 年第一季台北市 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	2,851	18.5%
敦南區	2,597	16.0%
民生敦北區	2,347	10.0%
平均 (含其他辦公商圈)	2,512	14.6%

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部