



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 7 月 27 日

---

## 雅虎全球新聞平台搬到南軟 市中心 A 辦以金融租戶為主

### 1. 2010 年第二季台北不動產投資市場概況

2010 年上半年(1-6 月)的台灣商用不動產重大交易金額累計達 509 億元，其中超過九成為整棟大樓的交易。在交易類型部分，以廠辦大樓的 41%最多，其次為零售物業的 30%，以及辦公大樓的 20%居第三。而在台北市/縣的交易金額統計達 350 億元，佔全台灣比重約 69%，顯示商用不動產主要市場還是以台北市/縣為主。

上半年的市場交易非常活絡，受到超低利率與兩岸政經關係大幅改善的條件下，投資者一般對台北商用不動產的增值前景十分樂觀，甚至出現只要業主願意出售，在沒有議價的情況下就成交的交易。而且金管會容許壽險公司把持有超過三年且有投資收益的不動產增值部分可列為其風險資本額(RBC)，這使壽險公司大大減低其出售不動產的需求，反而令壽險公司有更大的誘因把更多資金投入商用不動產。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，商辦大樓在最近這一波房市大多頭中，雖然增值幅度不若許多精華區域住宅案的漲幅，但是商辦還有出租的收益，因此即使市場狀況有所修正，都還有租金收入，可等待時機。因此近來一些商業大樓的交易都是看中短期有租金效益，長期有改建效益，可說是進可攻而退可守的投資。加上政府停止標售土地的政策影響，使市場上土地供給減少，帶動屋齡較舊的 B、C 級商辦的市場性以及都市更新的議題更是火紅，但相信購買整棟商辦比整合舊公寓產權應該較容易與快速。

而且自從政府從 3 月開始推行不少「穩定房市」措施，央行在 6 月 24 日更宣布升息半碼，以及針對住宅投資者實施信用管制與收緊貸款成數，所以住宅市場逐漸出現降溫的現象，因此有不少投資者棄「住」投「商」，轉往商用不動產市場。

另外劉美華還表示，今年的商用不動產投資市場狀況與去年最不相同的地方是去年大部分商辦業主都比較惜售，但今年業主比較願意考慮逢高獲利了結，最近接踵而來的標售案便是最好的例證，在買賣雙方都有強烈意願參與市場交易，市場氣氛也更熱絡，相信今年商用不動產的交易金額應有機會創新高。

## 2. 2010 年第二季台北辦公大樓市場調查

根據瑞普國際物業的調查，2010 年第二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約為 2,501 元/坪/月，空置率則小幅去化 1.2%，來到 13.4%的水準；信義計畫區的平均租金則小幅減少 0.9%，來到 2,826 元/坪/月，空置率減少為 17.1% (其他詳附表一)

劉美華表示，雖然今年的經濟景氣明顯優於去年，辦公室需求也有明顯增加，但是受到許多高科技外商從市中心的 A 級辦公大樓搬遷至租金相對較便宜的工業園區，使台北市中心辦公室的空置率還是在相對的高點，也影響台北市辦公市場租金呈現持平走勢。例如雅虎(Yahoo!) 將其全球新聞平台從美國轉移至台灣，使台灣成為 Yahoo!全球四大研發重鎮之一，且會在十一月從市中心搬到南軟三期，租用面積更從現在的一千多坪增加到八千多坪；同時惠普科技(HP)也預計將於今年九月搬遷至南軟三期，承租約一萬坪。

劉美華相信未來台北市中心會如其他國際大都市一樣，其 A 級辦公大樓的主要租用者為金融銀行業及專業服務業(如律師、會計師)。

附表一：2010 年第二季台北市 A 級辦公室平均租金及空置率

| 辦公商圈         | 平均租金<br>(元/坪/月) | 空置率   |
|--------------|-----------------|-------|
| 信義計畫區        | 2,826           | 17.1% |
| 敦南區          | 2,570           | 14.8% |
| 民生敦北區        | 2,347           | 9.4%  |
| 平均 (含其他辦公商圈) | 2,501           | 13.4% |

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部