

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
台北市110信義區松仁路89號13樓之2
電話：(02) 2758-6000
傳真：(02) 2758-1000
發行人：總裁 曾東茂, CCIM, CRE, CRS, FRICS
公司網址：http://www.repro.com.tw

不動產市場總覽

2011年 第三季

最新經濟指標

	2011Q3	2010	2009	2008
經濟成長率	4.81% (全年預測)	10.88% (全年)	-1.93% (全年)	0.73% (全年)
失業率	4.45% (1-8月)	5.21%	5.85%	4.14%
消費者物價年增率	1.42% (1-8月)	0.96%	-0.87%	3.53%
建築物建造執照核發 總樓地板面積 (m ²)	22.05百萬 (1-8月)	31.18百萬	19.91百萬	26.16百萬
匯率 (US\$1=)	NT\$30.51 (9/30)	NT\$30.368 (12/31)	NT\$32.03 (12/31)	NT\$32.86 (12/31)

資料來源：行政院主計處、內政部營建署及中央銀行

景氣對策信號

	2011Q3	2011Q2	2011Q1	2010Q4
景氣對策分數	22 (8月)	28 (5月)	31 (3月)	34 (12月)

註：9-16分，藍燈，低迷；17-22分，黃藍燈，轉向；23-31分，綠燈，穩定；32-37分，黃紅燈，轉向；38-45分，紅燈，熱絡。
資料來源：行政院經濟建設委員會

台北市2011年第三季各級辦公大樓市場調查

	A級	B級	C級
市場租金(元/坪/月)	2,526	1,702	1,339
淨有效租金(元/坪/月)	3,562	2,197	1,705
開價租金(元/坪/月)	2,886	1,893	1,533
空置率(%)	12.49%	9.13%	7.65%

註：淨有效租金為考量免租期與建物使用率後之實際租金水準
資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部

目錄

重點	1
台北市辦公室市場	2
內湖科技園區廠辦市場	3
相關不動產訊息	4

重點

■ 經濟

行政院主計處在8月時公布2011年第2季經濟成長率初步統計為5.02%，並將全年經濟成長率下修為4.81%，較5月預測的5.06%減少0.25個百分點。平均每人GDP為20,629美元，平均每人GNP為21,280美元。

9月份消費者物價總指數(CPI)較上年同月漲1.35%，1-8月平均較上年同期漲1.42%。主因成衣、蛋類、食用油、水產品、肉類、穀類及其製品、燃氣、油料費等價格相較去年為高，惟蔬菜、通訊費及3C消費性電子產品價格下跌，抵銷部分漲幅。

中央銀行在2011年9月29日決議終止自2010年6月25日以來五度升息，宣布維持利率不變；重貼現率為1.875%、擔保放款融通利率為2.25%及短期融通利率為4.125%。

美國商業環境風險評估公司(BERI)於2011年第2次(8月)的「投資環境風險評估報告」(營運風險指標、政治風險指標與匯兌風險指標)中指出，台灣的投資環境評比排名與挪威並列全球第3名，較上次(2011年第1次)進步1名；分數進步1分，達到73分。在全球50個主要國家中，次於新加坡、瑞士；在亞洲地區排名第2名。

100年8月景氣燈號轉為黃藍燈，終止連續五個月的綠燈。經建會表示，當前國內景氣已經趨緩，全球經濟成長普遍趨緩，但國內消費面、金融面、生產面仍維持溫和成長，勞動市場尚稱穩定。

■ 台北市辦公室市場

2011年第三季的A級辦公大樓平均租金水準約為2,526元/坪/月，季升幅約0.4%，年升幅為0.1%。

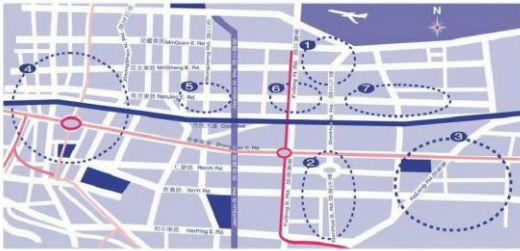
在各區中還是以信義計畫區的租金漲幅較多，漲幅約1.0%，租金水準來到2,934元/坪/月，而且近來的外商與國內外金融機構還是以信義計畫區為搬遷的首選，例如新光銀行將把總行從西區的新光摩天大樓搬遷至新光信義金融大樓，區域整體空置率為16.2%。不過，第三季的國際經濟變化，使得部分企業延後辦公室搬遷計畫。

■ 內湖科技園區廠辦市場

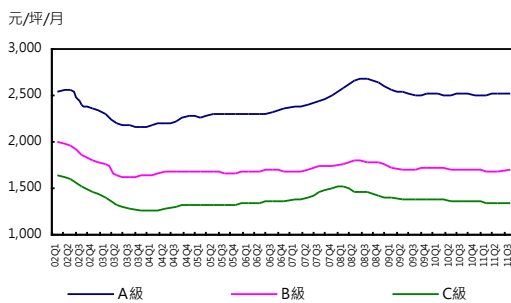
2011年第三季的租賃市場呈現持平狀況，平均租金為每坪每月1,113元，空置面積逐漸去化。

花旗不動產基金(Citigroup Property Investor Asia T-Mart Ltd.)以總價約80億元出售其於2007年取得的B&Q大樓(位於台北市內湖舊宗區)，當時取得價格為55億元，買方為采旺興業(負責人為特力集團的董事長)。

台北市辦公大樓分區圖

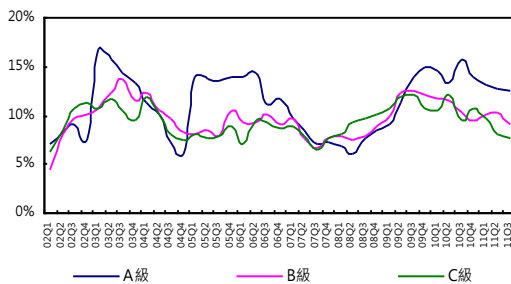


台北市各級辦公大樓市場租金



資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部

台北市各級辦公大樓空置率



資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部

台北市辦公室市場

■ 租賃市場

2011年第三季的A級辦公大樓平均租金水準約為2,526元/坪/月，季升幅約0.4%，年升幅為0.1%。

在各區中還是以信義計畫區的租金漲幅較多，漲幅約1.0%，租金水準來到2,934元/坪/月，而且近來的外商與國內外金融機構還是以信義計畫區為搬遷的首選，例如新光銀行將把總行從西區的新光摩天大樓搬遷至新光信義金融大樓，區域整體空置率為16.2%。不過，第三季的國際經濟變化，使得部分企業延後辦公室搬遷計畫。

■ 投資市場

2011年前三季的重大商用不動產交易金額合計約為1,050億元，約為2010年全年交易金額的92%。而且不少大型商用不動產標售案(例如基泰之星REIT與三鼎REIT)將在第四季推出，使得本年的總交易金額應會超越2010年。

第三季成交金額合計為594億元，可說是自2007年以來單季最高成交量，且單9月的成交金額即高達462億元，使得前三季的成交金額已經超越之前的預估。其中，壽險/產險公司的投資金額即高達253億元，約佔當季成交金額的43%，顯示保險公司仍然是商用不動產市場中最重要的投資者。

在此季敦南區可謂是聚集了所有的焦點，除了國泰敦南大樓、新光敦南大樓、華票大樓等交易，華夏資還在9月29日公告購入「潤泰敦仁」豪宅社區的1F店面，扣除車位價，店面價格約每坪400萬元，而該大樓也就是位在新光敦南大樓的旁邊。

2011Q3有幾筆重大交易：

- 國泰人壽以總價約85.66億元購買國泰敦南大樓REAT的部分樓層，平均辦公室價格為每坪70萬元。
- 國泰人壽以總價約96億元購買新光敦南大樓REAT的部分樓層，平均辦公室價格為每坪132萬元。
- 頂禾開發(頂新集團子公司)以總價約46.29億元購買中華票券金融大樓整棟。

■ 新供給

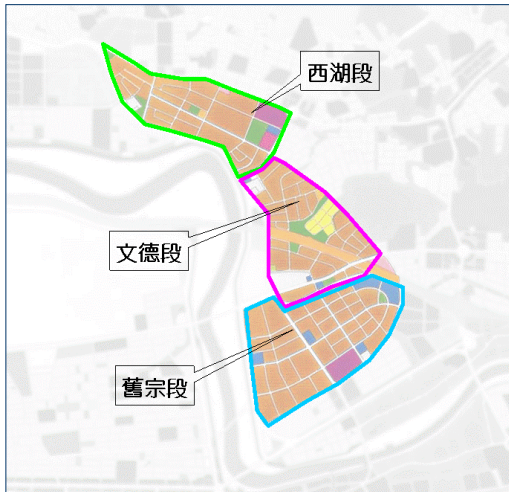
本季沒有A級辦公大樓新供給完工。

台北市2011年第三季辦公大樓分區市場調查

分區	開價租金 (元/坪/月)	市場租金 (元/坪/月)	淨有效租金 (元/坪/月)	空置率 (%)	市場租金季調幅 (與2011Q2比較)	市場租金年調幅 (與2010Q3比較)
1. 民生-敦北	2,266	1,944	2,510	10.01%	0.15%	-0.36%
2. 敦南	2,148	1,905	2,495	5.28%	1.65%	-0.57%
3. 信義	2,728	2,393	3,324	15.19%	0.8%	0.93%
4. 西區	1,981	1,784	2,370	3.82%	-0.22%	0.79%
5. 南京-松江	1,805	1,654	2,106	10.98%	0.92%	1.97%
6. 南京-復興	1,903	1,693	2,186	9.82%	-0.12%	-1.23%
7. 南京東路四&五段	1,625	1,439	1,884	14.02%	-0.48%	-0.55%
加權平均	2,187	1,931	2,529	10.07%	0.57%	0.52%

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部

內湖科技園區與大灣南段示意圖



內湖科技園區2011年第三季廠辦租賃市場調查

	開價租金 (元/坪/月)	市場租金 (元/坪/月)	淨有效租金 (元/坪/月)	空置率 (%)
西湖段	1,319	1,198	1,793	5.1%
文德段	1,191	1,033	1,571	17.9%
舊宗段	1,044	876	1,399	24.8%
平均	1,249	1,113	1,699	11.0%

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部

內湖科技園區廠辦市場

■ 租賃市場

2011年第三季的租賃市場呈現持平狀況，平均租金為每坪每月1,113元，空置面積逐漸去化。

內科的辦公室需求還是呈現穩定狀況，對於想降低租金成本或有較大面積需求的企業，內科仍然是熱門的選擇之一，不過西湖段因為鄰近捷運，開發已近完成，新供給較少，因此空置率僅有約5%；只有在文德段與舊宗段才有較多的選擇。在西湖段沒有太多選擇下，相信會令更多企業考量文德及舊宗段的廠辦。

■ 投資市場

長虹建設在9月時以總價約21.87億元自法院拍賣取得位於洲子街上的土地，溢價約68%，以土地面積約925.69坪計算，土地單價約236萬元/坪，而容積地價約每建坪78.8萬元，也是創下內科的土地交易新高，也顯示出開發商仍然看好內科的廠辦市場。

花旗不動產基金(Citigroup Property Investor Asia T-Mart Ltd.)以總價約80億元出售其於2007年取得的B&Q大樓(位於台北市內湖舊宗區)，當時取得價格為55億元，買方為采旺興業(負責人為特力集團的董事長)。

■ 新供給

本季新完工的廠辦大樓：

位於西湖段的「飛雁總部大樓」(原華固瑞光大樓)，建築規劃為地上17層/地下5層，總樓地板面積約7,500坪，規劃為部分自用及部分出租。

位於文德段的「長虹創意科技總部」，建築規劃為地上5層/地下3層，總樓地板面積約2,200坪。

2011年第三季成交案例

台北市辦公室成交案例	內湖科技園區與南港軟體園區成交案例
<ul style="list-style-type: none"> 信義區·<u>新光信義金融大樓</u>·<u>英商英美煙草(B.A.T. Service)</u>·承租約150坪。 信義區·<u>交易廣場2號</u>·<u>貝立德(Media Palette)</u>·承租約633坪。 民生敦北區·<u>台北金融中心大樓</u>·<u>荷蘭商飒拉(Zara Taiwan B.V.)</u>·承租約170坪。 	<ul style="list-style-type: none"> 內科西湖段·<u>飛雁總部大樓</u>·<u>仁寶電腦(Compal Electronics)</u>·承租約3,000坪。 內科文德段·<u>世紀國寶大樓</u>·<u>彬台科技(Taibeco)</u>與<u>擎邦國際科技(KPEC)</u>·購買約435坪。

相關不動產訊息

重大不動產買賣情況

- 台灣產物保險公司於8月以總價7.46億元買下位於台北市中正區重慶南路一段的「喜苑飯店」整棟，土地面積約90.45坪，建物面積約770.46坪。
- 屬於僑外資的億富地投資於8月以29億向全球人壽買下「美孚內湖企業總部園區」中一棟大樓，標的建物面積約5,117.08坪及65個停車位，每坪單價約54.76萬元。
- 基泰建設位於台北市士林區的「光華戲院」土地出售案，最後以總價約8.12億元出售予個人，土地平均單價為352.8萬元。
- 國泰人壽於9月以總價約29.54億元買入位於台北市民生東路上的「國建中興商業大樓」整棟，建物面積約3,424坪，土地面積約460坪。
- 富邦人壽於9月以15.9億元買下位於台北市敦化南路二段的「摩天敦南大樓」的1F與2F，共997.54坪，建物平均單價為每坪162.75萬元。
- 富邦人壽於9月以14.58億標得「凌雲通商大樓」的11F-14F(1520.09坪)及21個車位，共約1,841坪，辦公室平均單價為每坪91萬。
- 台灣農林於9月以51.23億元，買下位於台北市忠孝西路的「亞洲廣場大樓」的B1-B3商場，總建坪3,741坪，並由賣方永達保險經紀人回租20年。
- 頂新集團關係企業頂禾開發於9月以約46.29億元標得位於台北市敦化南路二段14號的「華票總部大樓」，以土地面積換算，土地單價約每坪1,405萬元。

公司簡介

瑞普REPro取自Real Estate Professionals，其涵意為不動產專家群。瑞普是全國第一家引進世界權威之美國國際認證不動產投資師協會（CCIM Institute）美國國際認證不動產投資師（CCIM）最新投資分析及經濟技術之國際物業公司，期能建立服務新標準。

□ 服務特色

- ◆ 提供以美國商業投資委員（CCIM）為目標之專業服務水準
- ◆ 堅持高道德標準，提供值得信賴服務
- ◆ 建立完整的經紀作業流程，加速成交
- ◆ 與世界知名商仲公司--高緯環球(Cushman & Wakefield)建立策略聯盟，提供全方位週延服務

□ 服務範圍

◆ 租賃 買賣經紀代理業務

辦公室
工業不動產
零售物業
土地

◆ 專業諮詢 顧問業務

商圈調查與市場研究
銷售或財務可行性分析
各類不動產投資、開發之財務評估
與可行性分析

◆ 估價業務

不良債權估價
授信抵押擔保品估價
公開發行公司資產價值證明估價
土地開發價值估價
財產價值爭議估價

關於高緯環球

高緯環球Cushman & Wakefield於1917年在紐約成立，為全球前三大不動產服務公司，隸屬義大利EXOR集團旗下。目前在6大洲、61個國家的234個辦事處，擁有超過15,000多名員工，業務範圍涵蓋了物業從策略到執行的整個流程，為全球頂尖不動產服務公司。其在大中華地區（Greater China market）設置有上海、北京、成都、廣州、深圳與香港等六個據點，而其台灣不動產顧問與仲介服務則由瑞普國際負責。