

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 第四季

最新經濟指標

	2011	2010	2009	2008
經濟成長率	4.51% (全年預測)	10.88% (全年)	-1.93% (全年)	0.73% (全年)
失業率	4.40% (1-11月)	5.21%	5.85%	4.14%
消費者物價年增率	1.42% (全年平均)	0.96%	-0.87%	3.53%
建築物建造執照核發總樓地板面積 (m ²)	30.18百萬 (1-11月)	31.18百萬	19.91百萬	26.16百萬
匯率 (US\$1=)	NT\$30.29 (12/30)	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

	2011Q4	2011Q3	2011Q2	2011Q1
景氣對策分數	17 (11月)	21 (9月)	25 (6月)	31 (3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年第四季各級辦公大樓市場調查

	A級	B級	C級
市場租金(元/坪/月)	2,519	1,705	1,332
淨有效租金(元/坪/月)	3,552	2,201	1,696
開價租金(元/坪/月)	2,882	1,898	1,534
空置率(%)	11.73%	7.50%	6.59%

註：淨有效租金=淨月租與建物使用率後之實際租金
資料來源：瑞普國際物業估價師事務所

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11月時公布2011年的經濟指數，第三季經濟成長率初步統計為3.42%，全年為4.51%，較10月預測的4.56%調降0.05個百分點；平均每人GDP為20,246美元，平均每人GNP為20,848美元。並預測2012年的經濟成長為4.19%。

12月份消費者物價總指數(CPI)較上年同月漲2.03%，全年平均漲1.42%。漲跌幅較顯著的有食物類漲5.41%、衣著類漲3.80%，與醫藥保健類漲1.32%等。

中央銀行在12月29日的第四季理事聯席會議，考量台灣雖然受到全球經濟不確定性，但國內經濟仍溫和成長，因此將維持自2011年7月1日以來的政策利率水準，即重貼現率1.875%、擔保放款融通利率2.25%及短期融通利率4.125%。

美國商業環境風險評估公司(BERI)2011年第3次(12月)的「投資環境風險評估報告」中指出，受到歐債風暴及美國經濟長退影響，大部份國家評分均略微下降，而台灣的投資環境評比總分維持在73分，在全球50主要國家中，與挪威併列全球第3名，僅次於新加坡、瑞士；在亞洲地區排名第2名。

經建會在12月27日發布11月份的景氣概況，因受到歐債危機對全球市場信心的干擾，全球景氣持續走弱，使得景氣對策信號分數由上月的19分，減為17分，顯示當前國內景氣走緩的趨勢明顯。在信號的構成項目中，工業生產指數與海關出口值是呈現下降的。

■ 台北市辦公室市場

2011年的租金水準呈現持平狀態，第四季的A級辦公室租金水準約為每坪每月2,519元，年漲幅約0.4%。

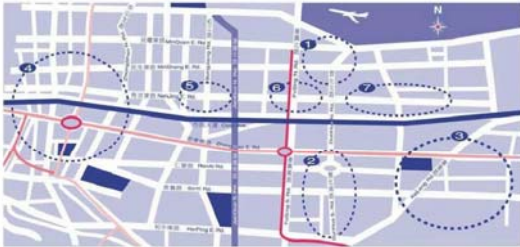
2011全年度的重大商用不動產成交金額高達1,476億元，不僅高於2010年的1,137億元，更是近六年來的新高。

■ 內湖科技園區廠辦市場

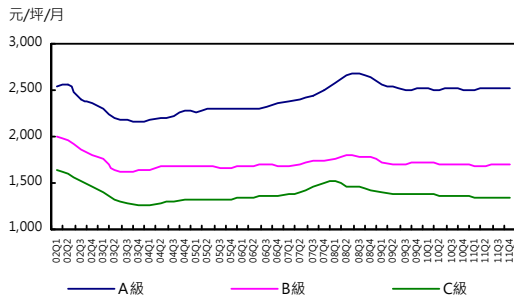
2011年第四季的租金水準呈現微幅上揚，平均租金為每坪每月1,144元，較上一季上漲2.8%，年漲幅約4.4%。

因為相對於市區的租金優勢，持續吸引許多想降低租金成本或有較大面積需求的企業，空置率持續降低，第四季淨面積去化約7,216坪，全年去化約53,847坪。

台北市辦公大樓分區圖

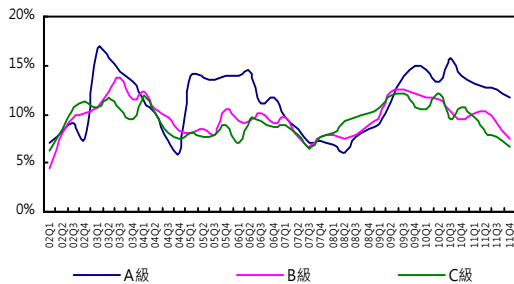


台北市各級辦公大樓市場租金



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年的租金水準呈現持平狀態，第四季的A級辦公室租金水準約為每坪每月2,519元，年漲幅約0.4%。

市場主要需求來自ECFA與陸客自由行的效應，帶動了銀行店面、高科技辦公室(以台灣為跳板進入大陸市場)、國外精品業者收回台灣代理權而設置的直屬辦公室、物流不動產等的需求。信義計畫區成為外商企業、金融保險機構與陸資企業的主要搬遷區域。

展望2012年，因國際經濟經營環境變差，即使台灣並非經濟震央，不動產租賃需求仍可能變弱（因外國總部可能凍結或減少裝潢資本支出）；但從供應面來看，A級辦公大樓需要到2013年才有較大量的新供給釋出（例如遠雄國際金融大樓）。所以總括來說，2012年A級辦公市場空置率應該會穩定下降，但租金水準應該會持平。

■ 投資市場

2011全年度的重大商用不動產成交金額高達1,476億元，不僅高於2010年的1,137億元，更是近六年來的新高。

2011年上半年的商用不動產市場，因業主惜售、開高價，使得投資者觀望氣氛濃厚，市場交易大幅萎縮，只有467億元的成交量；但是在下半年卻因幾個大型標售案，衝出1,009億元的大量，也創下新交易價格。但在租金水準沒有上漲的情況下，A級及B級辦公大樓租金資本化率達到1.8-2.2%的歷史新低水準。

由於現時租金資本化率已達金管會規定壽險公司購買不動產的最低要求(1.875%)，相信租金資本化率已經見底，同時商用不動產價格漲勢應趨緩和。

2011年第四季的重大交易：

- 新光人壽以總價約18.8億元取得「基泰之星REITs」標售案中「世紀羅浮大樓」部份樓層，建物面積約3,100坪，平均辦公室單價為每坪60萬元。
- 新光人壽以總價約34.17億元取得「三鼎REITs」標售案的B標，標的為「前瞻21大樓」整棟，建物面積約4,074坪，平均辦公室單價約每坪100萬元。
- 台灣金聯資產管理以總價約9.4億元取得「歌林商業大樓」的7-11樓及車位，建物面積約1,826坪，平均辦公室單價為每坪63萬元。

台北市2011年第四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2011Q3比較)	市場租金年調幅 (與2010Q4比較)
1. 民生-敦北	2,277	1,944	2,510	8.99%	0.00%	-1.27%
2. 敦南	2,162	1,914	2,506	4.55%	0.47%	1.54%
3. 信義	2,709	2,380	3,306	14.18%	-0.54%	-0.17%
4. 西區	2,012	1,800	2,357	3.07%	0.90%	1.75%
5. 南京-松江	1,794	1,639	2,087	8.59%	-0.91%	-0.36%
6. 南京-復興	1,875	1,664	2,148	7.53%	-1.71%	-2.58%
7. 南京東路四&五段	1,613	1,420	1,860	12.96%	-1.32%	-1.87%
加權平均	2,186	1,926	2,522	8.89%	-0.26%	0.26%

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年第四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	1,340	1,206	1,844	4.4%
文德段	1,214	1,045	1,583	17.5%
舊宗段	1,042	877	1,405	26.7%
平均	1,269	1,144	1,771	10.6%

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年第四季的租金水準呈現微幅上揚，平均租金為每坪每月1,144元，較上一季上漲2.8%，年漲幅約4.4%。

因為相對於市區的租金優勢，持續吸引許多想降低租金成本或有較大面積需求的企業，空置率持續降低，第四季淨面積去化約7,216坪，全年去化約53,847坪。

■ 投資市場

2011年的內科廠辦交易售價也呈現持平狀態，在上半年甚至沒有整棟廠辦大樓交易，以小坪數(100-200坪)的交易為主，直到第四季才有三棟大樓成交：

- 三商美邦人售以總價約24.7億元，取得位於西湖段的「萬國中心大樓」整棟，總建物面積約3,396坪，辦公室單價約每坪60萬元，預計於2012年第一季完工。
- 台達電子工業以總價約25.3億元，買下位於文德段的「倚天科技大樓」整棟，總建物面積約7,409坪，平均辦公室單價約每坪40萬元。
- 宜進實業以總價約8.6億元，買下位於舊宗段的「好旺角企業大樓」整棟，總建物面積約2,117坪，平均辦公室單價約每坪35萬元。

■ 新供給

本季新完工的廠辦大樓主要是位在舊宗段：

- 位於新湖一路的「好旺角企業大樓」，建築規劃為地上7層/地下2層，總建物面積約2,117坪。
- 位於舊宗路一段的「新勝光大樓」，建築規劃為地上7層/地下3層，總建物面積約2,000坪。

2011年第四季成交案例

台北市辦公室成交案例

- 信義區 · Taipei 101 · 澳門經濟文化辦事處(Macau SARG Economic and Cultural Office) · 承租約483坪。
- 民生敦北區 · 宏泰世界大樓 · 德州儀器工業(Texas Instruments, TI) · 承租約1,400坪。
- 民生敦北區 · 宏泰世界大樓 · 雷格斯商務服務(Regus) · 承租約363坪。

內湖科技園區與南港軟體園區成交案例

- 內科西湖段 · 東京企業總部 · 亞太星空傳媒(Star TV) · 承租約1,274坪。
- 內科西湖段 · 爾法科技中心 · 聯華娛樂飛線傳播事業 · 承租約210坪。

相關不動產訊息

重大不動產買賣情況

- 新光人壽在10月12日以總價約14.5億元取得「基泰之星REITs」標售案中的「大湖商旅大樓」整棟，位於台北市內湖區成功路五段，建物面積約3,063坪與56個停車位，扣除車位，平均建物單價約44萬元/坪。
- 新光三越百貨在11月8日以總價約33億元取得原屬新光人壽的「高雄三多大樓」(新光三越百貨高雄三多店)整棟，建物面積約17,231坪，平均建物單價為20.3 萬元/坪。
- 富邦人壽於11月21日以總價約7.78億元，購買位於台北市大安區敦化南路二段的「敦南摩天大樓」3-5樓及車位，建物面積約905坪，建物平均單價為86萬元/坪。
- 富邦人壽於11月23日以總價約69.54億元取得位於台北市士林區承德路七段的「大同北投廠」全部，土地面積約4,416.2 坪，總建物面積約14,261坪。
- 三商美邦人壽於11月24日以總價約56.4億元(總溢價約46.8%)取得「三鼎REITs」標售案的A標，包括位於台北市大安區的「香檳大樓」部份樓層(1樓、2樓及地下室B1)，總建物面積約1,462坪，分別標價48億元；以及位於桃園縣南崁鄉的「誠品物流大樓」部份樓層，總建物面積約7,515坪，分別標價8.4億元。
- 富蘭克林華美證券投資信託於12月6日以總價約3.6億元，買下位於台北市大安區忠孝東路四段的「太平洋頂好商店城」12樓辦公室，建物面積約414坪，平均辦公室單價約91萬元/坪。
- 錢櫃企業在12月22日以總價約2.9億元買下位於宜蘭縣羅東鎮興東路的「三商百貨羅東店」全棟，建物面積約2,062坪。
- 國泰人壽於12月30日以總價約19.3億元，買下位於台北市北投區的「聯上開發商業大樓」開發案整棟，建物規劃為地上13層/地下5層，建物面積約2,444坪，預計於2014年中完工。

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。