

季刊



2019年第四季

台灣不動產市場

台灣投資、台北市辦公市場分析



商用不動產投資市場

台北市辦公室市場

內湖科技園區市場

台北市住宅市場

重點整理

美國聯準會10月基準利率為1.50%~1.75%

中央銀行決議維持利率不變，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別為1.375%、1.75%及3.625%。

12月景氣對策信號燈27分轉為綠燈

2019年全年買賣移轉棟數30.09萬，創下近5年新高

日商大和房屋工業股份有限公司申請以新臺幣7.27億增資台灣大和開發實業股份有限公司

模里西斯商 LOTUS GLOBAL INVESTMENTS LTD申請以新臺幣30億元增資青石板投資股份有限公司

日商東日本旅客鐵道株式會社集團以新臺幣4.75億與福華集團合資設立捷福旅館管理顧問股份有限公司

經濟重點概況

美國聯準會今年第三次降息，於10月降1碼，基準利率到1.50%~1.75%

中美貿易戰達成第一階段協議，並在2020年1月15日簽署協議，雙方戰火轉向明朗化。根據行政院主計處第四季末的經濟成長率2.71%，較12月預測的增加0.11%(2.60%)。第四季央行理監事聯席會議也基於經濟成長溫和增長，決議利率連14凍，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別為1.375%、1.75%及3.625%，預估2020年經濟成長為2.57%。國發會發布12月景氣信號燈調升至27分，由黃藍燈轉為綠燈(如表2)，整體景氣顯示增溫惟影響未來景氣不確定變數仍多，需密切關注後續發展。

根據投審會統計，2019年第四季外國人投資1,407件，投資金額共約33.16億美元(約新台幣993.04億元)，件數較去年同期減少48.1%、金額則減少21.7%。主要因107年12月核准盧森堡商Carlton(Luxembourg)Holdings S.a.r.l.以約美金14.72億元轉投資李長榮化學工業股份有限公司等大型投資案，單月基期較高所致，惟108全年核准金額仍為近10年次高金額。第四季年較大投資金額包含：日商大和房屋申請以新臺幣7.27億增資台灣大和開發實業、模里西斯商LOTUS GLOBAL INVESTMENTS LTD申請以新臺幣30億元增資青石板投資股份有限公司、日商東日本旅客鐵道株式會社集團以新臺幣4.75億與福華集團合資設立捷福旅館管理顧問股份有限公司及丹麥商Orsted Wind Power TW Holding A/S增資沃旭能源等。陸資來台方面，第四季投資共36件，投資金額共約0.10億美元(約新台幣2.96億

元)，金額年減74.56%。

12月31日台股收盤11997.14點(如表1)，較上一季9月27日收盤10829.68，漲幅了1167.46點。

第四季為傳統購屋旺季全台買賣移轉棟數共8.15萬棟，與去年相比，增加了13%。全年買賣移轉棟數也突破30萬，創下近5年來的新高。貸款餘額方面，12月底購置住宅貸款餘額達新台幣7兆4,125億元，月增新台幣565億元，季增2%，年增6%。建築貸款餘額達新台幣2兆943億元，月增新台幣326億元，季增5%，年增13%。房屋貸款利率方面，12月購置貸款利率微幅上升至1.617%。

第四季「青年安心成家方案」貸款申請戶數為3,586戶，申請金額新台幣153億元，與去年同期相比下滑35%。主要是因為市面上的房貸商品眾多，讓青年方案於近年來失去其競爭力。

2019年第四季全台建築物執照核發總樓地板面積共1,004萬平方公尺，件數共7,209件，累計2019年全台建築物建造執照核發總樓地板面積共3,693萬平方公尺(如表1)，件數共27,143件較去年同期核發件數增加0.7%，核發面積增加8.7%。分析六都全年變化，核發件數只有台中市減少12%，核發面積的部分六都皆有成長，除了台北市外其他五都更是雙位數成長，其中桃園市漲幅最多達27%。

經濟指標

表格 1
最新經濟指標

經濟指標	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年
經濟成長率(全年)	2.71%	2.63%	2.86%	1.40%
失業率	3.67%(12 月)	3.66%	3.66%	3.79%
消費者物價年增率	1.13%(12 月)	0.05%	1.21%	1.70%
全台建築物建造執照核發總樓地板面積 (平方公尺)	3,693 萬	3,398 萬	2,988 萬	2,624 萬
全台建物買賣移轉棟數	30.09 萬	27.8 萬	26.61 萬	24.54 萬
台股加權指數	11,997.14 (12/31)	9727.41(12/28)	10,642.86(12/29)	9253.50(12/30)
匯率 (\$1USD=TWD)	\$29.95(12/31)	\$30.73(12/28)	\$29.85(12/29)	\$32.27(12/30)

資料來源：行政院主計處、內政部營建署、中央銀行

表格 2
景氣對策信號

	2019 年 12 月	2019 年 9 月	2019 年 6 月	2019 年 3 月
景氣對策分數	27	19	21	20

註：9-16 分為藍燈，代表低迷；17-22 分為黃藍燈，代表轉向；23-31 分為綠燈，代表穩定；32-37 分為黃紅燈，代表轉向；38-45 分為紅燈，代表熱絡。

資料來源：行政院國發會

商用不動產交易

重點整理

第四季商用不動產交易金額約新台幣 234 億元。該季廠辦佔比 35%，廠房 20% 及辦公室 19%，店面 10%

全球人壽以 28.08 億取得浩瀚數位(吉祥全)在華亞科的物流廠辦
英業達在桃園市砸下 11.8 億購置 4,650 坪的廠房擴充產能

2019 年商用不動產交易總金額約新台幣 896 億元，年減 1.1%，全年辦公室佔比 33%，廠房 25%，廠辦 20%，飯店 15%

商用不動產市場

第四季商用不動產交易金額約新台幣 234 億元(如表三)，分析產品類型，該季廠辦佔比最高約 35%，第二名廠房，佔比約 20%，第三名辦公室佔比 19%，零售店面 10%。

第四季廠辦交易最大筆交易為全球人壽以 28.08 億在公開標售中取得浩瀚數位(吉祥全)在華亞科的物流廠辦共 13,395 坪，溢價率約 14.5%，承租戶為富邦媒。此外，保險業也陸續在該季買進內科廠辦，如台灣人壽以 18 億購置了禾馨民權婦幼診所全棟及新產以 11.25 億買進微米科技大樓全棟(詳見內科市場)。因應台商回流的電子五哥-英業達除了在馬來西亞購置廠房外，本季在桃園市砸下 11.8 億購置 4,650 坪的廠房擴充產能。辦公室方面，除了有台灣人壽、樂富一號、浩然基金會外(詳見辦公室市場)，台中就有台銀人壽以 5.19 億向興富發子公司博元建設購置位於西屯區朝富路的 CBD

時代廣場 1 樓及 25 樓，共 652.5 坪；高雄則有興富發以 3.4 億向玉山銀行前金區中正四路上的閒置辦公大樓。今年以來鮮少有店面零售交易，本季店面零售交易來自法拍市場，且都是金控底下的資產管理公司取得，如合作金庫資產管理以 3 億標得內科波昂科技中心 1 樓共 656 坪店面及中國信託資產管理以 5.6 億標得北投家樂福店面。另外位於光復南路，捷運國父服紀念館站附近的花都大廈地下 2 樓至地上 2 樓(1 樓現況為星展銀行)，共 1,079.6 坪由信石躍馬投資(彩晶)以 11.2 億處分給麗園有限公司。

總結 2019 年商用不動產共交成交了 896 億元，較 2018 年減少 1.1%，整體來說 2019 年商用不動產交易依舊以辦公室最為夯，佔了 33%，次高為廠房，佔了 25%；廠辦佔了 20%，飯店佔 15%，零售店面佔 4%。

表格 3

全台重大商用不動產交易金額 (新台幣)

	2019 年	2018 年	2017 年
第一季	\$149 億元	\$130 億元	\$133 億元
第二季	\$285 億元	\$350 億元	\$118 億元
第三季	\$228 億元	\$103 億元	\$263 億元
第四季	\$234 億元	\$323 億元	\$164 億元
合計	\$896 億元	\$906 億元	\$678 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 4

全台重大土地交易金額 (新台幣)

	2019 年	2018 年	2017 年
第一季	\$641 億元	\$433 億元	\$289 億元
第二季	\$762 億元	\$504 億元	\$184 億元
第三季	\$867 億元	\$479 億元	\$372 億元
第四季	\$842 億元	\$505 億元	\$396 億元
合計	\$3,112 億元	\$1,920 億元	\$1,241 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部
備註：含地上權交易

商用不動產買賣

表格 5
2019Q4 重大商用不動產交易案例

月	縣市	區域	標的名稱	買方	賣方	總金額 (新台幣億元)	建物總面積 (坪)	平均單價 (新台幣萬元/坪)	交易目的	備註
10	桃園市	龜山區	華亞科廠辦	全球人壽	浩瀚數位 (吉祥全)	28.08	13,395	建物約\$21	投資	物流倉儲用
11	新北市	林口區	東華高爾夫球場	保勝投資 (龍邦)	東華育樂 自然人	18.56	2,366	建物約\$6	投資	法拍
10	台北市	內湖區	禾馨民權婦幼 診所	台灣人壽保險	自然人	18.02	3,857	建物約\$48	投資	
10	台北市	松山區	漢德民生大樓	財團法人浩然 基金會	大陸建設	14.75	1,012	建物約\$131	投資	關係人交易
10	桃園市	桃園區	興華路廠房	英業達	中電	11.78	4,650	建物約\$25	自用	

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 6
2019 十大商用不動產交易案例

月	縣市	區域	標的名稱	買方	賣方	總金額 (新台幣億元)	建物總面 積(坪)	平均單價 (新台幣萬元/坪)	交易目的	備註
09	台北市	南港區	世界明珠案 H 棟	聯強國際 華邦電子 美安文教基金會 育秀教育基金會	南榮開發建 (南港輪胎)	63.58	6,058	建物約\$100	自用	企業總部
04	台北市	中山區	華固亞太置地 廣場	國票	華固建設	56.70	5,630	建物約\$87	自用	企業總部
03	高雄市	苓雅區	85 大樓 (部分樓層)	凱德唐有限公司 (海霸王集團)	億大聯合 君鴻酒店	54.40	32,000	建物約\$17	自用	法拍
04	台北市	中山區	長春金融大樓	泰安產險	三商美邦	37.70	5,630	建物約\$74	自用	
05	新竹市	新竹縣	台元科技園區 V 棟廠辦	聯詠	文生開發	36.90	12,948	建物約\$29	自用	預售
10	桃園市	龜山區	華亞科廠辦	全球人壽	浩瀚數位 (吉祥全)	28.08	13,395	建物約\$21	投資	物流倉儲用
04	桃園市	中壢區	廠房	台達電	廣運機械	25.70	12,387	建物約\$21	投資	
07	桃園市	觀音區	世紀鋼構物流 廠房	樂富一號	世紀鋼構	25.28	18,136	建物約\$14	投資	售後回租
05	台北市	信義區	統一國際大樓	萬世成世界 寶慶國際 聖彼得紡織 鴻伸投資	遠雄人壽	22.00	1,689	建物約\$158	投資	
11	新北市	林口區	東華高爾夫球場	保勝投資 (龍邦)	東華育樂 自然人	18.56	2,366	建物約\$6	投資	法拍

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

重點整理

第四季土地交易金額為842億，累計今年2019土地市場交易達3,112億，創下歷史新高。

南山人壽以159.8億取得信義行政中心地上權標售案。

元大人壽以53.3億取得捷運松江南京地上權標售案。

土地投資市場

第四季土地交易市場持續延燒，單季金額達新台幣842億元，年增66%，其中最大的助力來自公部門標售及地上權招標，達到438億，佔了本季交易的一半以上。該季獵地依舊是建商為主，佔了43%，壽險業29%，製造業15%。累計全年2019土地市場交易突破3,000億，達3,112億，創下歷史新高。

該季最受矚目的兩大交易便屬信義行政中心地上權標售案，由南山人壽以159.8億，溢價率6成，如申請危老時程獎勵及開放空間獎勵等取得更多容積，降低成本並提高樓地板面積。第二筆則是國產署捷運松江南京地上權案，元大人壽以53.3億取得，另外加2.32億的工程代墊。

盤點第四季前十大土地交易，就有3筆是來自台中市政府標售，中市府在本季共標出128億，新北市政府標出50億，桃園市政府13億，高雄市政府12億。十大交易中豐邑建設就取的了東區台中糖廠開發區3,560商業土地，未來附近就有三井LaLaport商場開發案；另外兩筆則是達麗及海悅一起合標水湳機場開發區土地，出資比例為達麗7成，海悅3成。

總結2019年土地市場，以需求面來看最大買方為建商佔了73%，其次為製造業10%，保險業8%。如以供給方來看則是今年各縣市政府到國產署等標售，共標售出了1,034億（含地上權），幾乎接近2017年全年土地交易金額。以個別建商來看砸下百億購地的有：中石化372億、寶佳機構（寶佳建設、櫻花建設等）205億元，興富發集團（興富發建設、潤隆建設）187億元，豐邑機構（豐邑建設、豐謙建設等）172億元，元利建設113億元。

進一步以縣市來看六都全年土地交易依次為：台北市主要因京華城標售及土地單價高是其土地交易金額達920億，台中市則受惠於市政府、國產署及高鐵局標

售，今年共土地成交683億，新北市396億，桃園市385，台南市303億，高雄市269億。如以交易面積來看依次則為：台南市約62萬坪，桃園市15萬坪，台中市約13萬坪，新北市約9萬坪，高雄市約8萬坪，台北市約2萬坪。從近年來地上權標案來看，不管是壽險業、銀行或者金控等皆看好未來市場紛紛進場投資，2018年就就有富邦人壽、新光人壽及元大銀行，未來2020第一季更有世貿三館地上權案，權利金底價就高達266億，其南側連接台北101、北側正對台北市政府、西側為信義計畫區第一個也是最大的國際五星級旅館，東側又是全世界密度最高的百貨商圈，周邊均為全國指標設施，可謂地王之王，惟目前國內有能力投標並開發的業者並不多，預計投標情況會較單純。

展望2020土地市場除了國產署世貿三館地上權案、國泰松山營區招標及各縣市標售外，台鐵及台電土地資產活化並採都更招商、捷運環狀縣及機捷周邊土地開發案等都是軌道經濟為主的開發，預計2020年土地市場將延續今年的熱度。

土地買賣

表格 7
2019Q4 重大土地交易案例

月	縣市	區域	地段	買方	賣方	總金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	平均單價 (新台幣萬元/坪)	容積率 (%)	容積單價 (新台幣萬元/坪)	土地 使用分區	備註
11	台北市	信義區	信義段 四小段	南山人壽	台北市 財政局	159.81	2,147	\$744	560%	\$133	一般商業區	地上權
12	台北市	中山區	長安段 三小段	元大人壽	國有財產署	53.30	1,450	\$367	435%	\$12	第三種住宅區 第三種商業區	地上權
12	桃園市	中壢區	青昇段	興富發	自然人	41.67	3,121	\$133	300%	\$44	第二種商業區	帶建照
12	桃園市	中壢區	青昇段	潤隆 (興富發)	自然人	35.58	2,698	\$131	300%	\$43	第二種商業區	帶建照
10	台中市	東區區	泉源段	豐邑建設	台中市政府	35.21	3,560	\$98	420%	\$24	第三之一種 商業區	標售
11	桃園市	楊梅區	二重溪 段	國泰人壽	東亞運輸 倉儲	32.59	19,399	\$17	210%	\$8	乙種工業區	
11	新北市	新莊區	副都心 段	四零四科技	遠雄建設	32.20	1,659	\$194	440%	\$44	第二種商業區	企業總部
10	台中市	北屯區	創研段	達麗建設 海悅	台中市政府	18.69	2,393	\$78	200%	\$39	第二種創新研 發專用區	標售
10	台中市	北屯區	創研段	達麗建設 海悅	台中市政府	18.06	2,396	\$75	200%	\$37	第二種創新研 發專用區	標售
10	台南市	新市區	大營段	自然人	宜進實業	16.04	20,837	\$15	210%	\$7	零星工業區	含地上物

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 8
2019 十大土地交易案例

月	縣市	區域	地段	買方	賣方	總金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	平均單價 (新台幣萬元/坪)	容積率 (%)	容積單價 (新台幣萬元/坪)	土地 使用分區	備註
09	台北市	松山區	西松段 三小段	鼎越開發 (中石化)	京華城	372	4,986	\$746	560%	\$133	第三種商業區 (特)	關係人交易
11	台北市	信義區	信義段 四小段	南山人壽	台北市 財政局	159.81	2,147	\$744	560%	\$133	一般商業區	地上權
04	台北市	信義區	信義段 五小段	元利建設	富創建設	112.58	1,553	\$725	401%	\$181	特定業務區	法拍; 帶建照
02	新北市	土城區	員和段	和碩開發 (茂德)	大同	70.78	6,079	\$116	240%	\$49	住宅區	
01	台中市	西屯區	惠民段	豐邑建設	親家建設	66.50	2,493	\$267	600%	\$44	第六種新市政 專用區	
12	台北市	中山區	長安段 三小段	元大人壽	國有財產署	53.30	1,450	\$367	435%	\$12	第三種住宅區 第三種商業區	地上權
03	台北市	中山區	長安段 一小段	興富發	尚志資產 開發	51.12	456	\$1120	887%	\$126	第三種商業區 (特)	
05	台中市	太平區	育賢段	寶佳集團	台中市政府	47.35	12,519	\$11	180%	\$6	住宅區	標售
05	新竹縣	竹北市	世興段	林家宏	交通部 鐵道局	46.90	5,867	\$80	300%	\$27	第二種商業區	標售
03	台北市	北投區	軟橋段	天賀建設 (江陵集團)	自然人	46.36	2,991	\$155	300%	\$52	科技產業 專用園區	

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

重點整理

2019年第四季A級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,808元，年增2.20%，空置率5.45%。

純網銀將來銀行NEXT BANK承租大陸工程敦南大樓，6-9樓，約1,595坪。

純網銀連線銀行LINE BANK承租點石大樓JustCo的共享辦公空間15樓246坪，並持續增租中。

台北市辦公室市場

租賃市場

2019年第四季整體台北市辦公室平均租金每月每坪約新台幣2,145元，租金季增0.52%、年增達1.76%。整體空置率較前一季下降0.52%至2.95%。值得注意的是，各大房東除了租金也開始調整管理費，從第三季開始調漲管理費約每坪20-50元不等。

該季台北市A級商辦租金平均單價2,808元，租金單價季增0.72%，空置率4.25%，單季下降1.20%。自金管會發了三張純網銀執照後，各家純網銀為趕在2020年上半年對外營業，積極擴編，其中全由台灣本土企業投資的將來銀行NEXT BANK一口氣租下大陸工程敦南大樓的6至9樓共4個樓層，約1,595坪；另一家純網銀連線銀行LINE BANK則選擇了位於信義計畫區的點石大樓JustCo的共享辦公空間15樓整層246坪，並持續增租中；樂天銀行則承租松江路和裕總部大樓部分樓層。

敦南辦公商圈空置率為3.94%，較上季上升0.1%，主要因為敦南金融大樓將啟動都更程序，大樓內租戶也將陸續搬遷。此外，位於西區的台灣人壽金融總

部也在本年度最後一季有租戶入駐，其中SONY就承租1,240坪，整體西區空置率也下降了1.83個百分點來到2.57%，為本季空置率下降幅度最多的商圈。辦公室市場一級商圈信義計畫區，本季丹麥的能源公司沃旭能源將從新光信義金融大樓搬遷至隔壁的華新麗華大樓，信義區整體空置則下探0.88%來到2.71%。

投資市場

該季辦公室交易較大的有台灣人壽向協達水電工程及自然人購置世紀金融廣場4及5樓，共783坪，總價6.93億，拆算單價約98.76萬/坪。另一筆同樣受到注意的是由兆豐證券及穎欣國際公開標售大都市國際中心9樓，底價為5.97億，最後由樂富一號以6.08億得標，預計拆算車位後每坪單價達103萬，創下大樓新高。浩然基金會以14.75億，向關係企業大陸建設購置漢德民生大樓4-6樓。

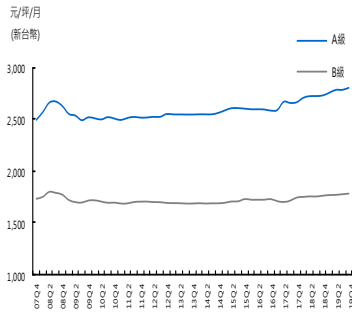


圖 1 台北市辦公大樓分區圖

台北市辦公室租金調查結果

圖 2

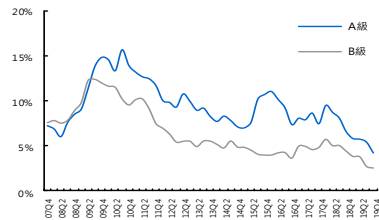
台北市各級辦公大樓市場租金



資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

圖 3

台北市各級辦公大樓空置率



資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 9

台北市 2019 年第四季各級辦公大樓市場調查

	A 級	B 級
市場租金(新台幣/坪/月)	\$2,808	\$1,783
淨有效租金(新台幣/坪/月)	\$3,960	\$2,335
開價租金(新台幣/坪/月)	\$3,154	\$1,958
空置率	4.25%	2.57%

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：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 10

台北市 2019 年第四季各級辦公大樓分區市場調查

分區	市場租金 (新台幣元/坪/月)	淨有效租金 (新台幣元/坪/月)	市場租金季調幅	市場租金年調幅	空置率 (%)	空置率 季變化
民生-敦北	\$1,965	\$2,502	0.41%	1.08%	5.83%	↓
敦南	\$1,992	\$2,609	0.00%	0.20%	3.94%	↑
信義	\$2,865	\$3,979	0.88%	4.11%	2.71%	↓
西區	\$1,832	\$2,434	0.99%	1.33%	2.87%	↓
南京-松江	\$1,751	\$2,229	0.17%	0.57%	1.69%	↓
南京-復興	\$1,877	\$2,423	0.00%	-0.48%	1.90%	↓
南京東路四 至五段	\$1,553	\$2,034	0.00%	0.00%	0.21%	↓
加權平均	\$2,145	\$2,809	0.52%	1.76%	2.95%	↓

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 11

台北市辦公室租賃成交案例

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
敦南區	大陸工程敦南大樓	將來銀行	約 1,595 坪
西區	台灣人壽金融總部大樓	SONY	約 1,240 坪
信義區	華新麗華大樓	沃旭能源	約 716 坪
南京松江	長春金融大樓	高雄銀行	約 439 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

重點整理

內湖科技園區廠辦平均市場租金每月每坪約新台幣 1,141 元，平均空置率約 5.89%。

西湖段及舊宗段租金分別上漲了 0.5% 及 1.5%；文德段租金的調降 0.29%

該季買賣市場主要集中在文德段，主要是保險業投資為主。

內湖科技園區市場

租賃市場

該季租金及去化表現整體皆有不錯的成績，整體平均市場租金每月每坪約新台幣 1,141 元(如表 12)，平均空置率約 5.89%(如表 12)。

西湖段本季空置率微幅上升了 0.03%，租金較上一季上漲了 0.56%。因西湖段本季有不少合約到期遷出及搬入所以整體空置變化不明顯。

文德段平均市場租金每月每坪約新台幣 1,032 元(如表 12)，平均空置率約 8.75%(如表 12)，空置率下降了 1.58%。該季房東調降租金，文德段空置率終於來到個位數。值得注意的是本季交易的廠辦皆集中在文德段，目前也有不少大樓房東有意出售大樓部分樓層。

舊宗段平均市場租金每月每坪約新台幣 907 元(如表 12)，平均空置率 13.62%(如表 12)，租金漲幅 1.5% 及空置率也上升了 2.09%，為該季變動最大。

2020 年預計西湖段瑞光宏匯大樓即將完工投入市場，文德段有長虹新銳科技大樓，舊宗段則有長虹新時代及善淵創

客中心等建案。

投資市場

第四季重大廠辦買賣實例如下：

該季廠辦交易主要以投資為主，台灣人壽以 18.02 億購置了禾馨民權婦幼診所全棟 3,857 坪(雍和民權大樓)折算單價每坪約 48 萬。新光產險則以 11.25 億向昆盈企業買下微米科技大樓全棟，折算單價約每坪 58 萬。在 2017 年板信資產管理從法拍市場以 5.49 億取得的全網通大樓，在本季以 6.4 億售出於保瑞藥業做企業辦公用。其他廠辦自用買方還有兒福利聯盟基金會購置多倫多科技中心約 758 坪及大江生醫持續買進世紀財星大樓部分樓層。

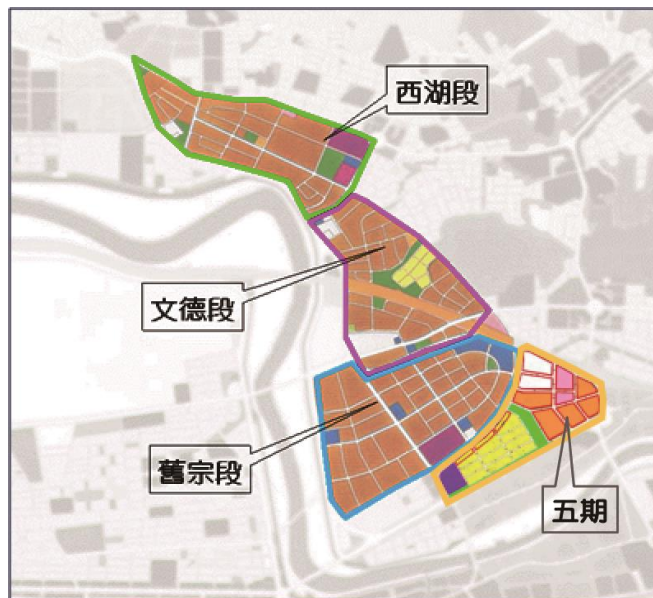


圖 4 內湖科技園區與大灣南段分區圖

內湖科技園區租金調查結果

表格 12

內湖科技園區 2019 年第四季廠辦租賃市場調查

區域	市場租金 (新台幣元/坪/月)	淨有效租金 (新台幣元/坪/月)	空置率 (%)	空置率季變化 (百分點)
西湖段	\$1,275	\$2,030	1.91%	0.03
文德段	\$1,032	\$1,579	8.75%	-1.58
舊宗段	\$907	\$1,461	13.62%	2.09
加權平均	\$1,141	\$1,800	5.89%	-0.07

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 13

內湖科技園區廠辦租賃成交案例

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖段	台安大樓	香港商艾思科	約 390 坪
西湖段	華爾街科技總部	美商迪諾亞	約 101 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 14

內湖科技園區廠辦買賣成交案例

區域	大樓名稱	買方	建物面積
文德段	禾馨民權婦幼診所	台灣人壽保險	約 3,857 坪
文德段	微米科技大樓	新光產險	約 2,404 坪
文德段	全網通科技大樓	保瑞藥業	約 1,872 坪

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部



GLOBAL BRIEFING
For the latest news, views and analysis
on the world of prime property, visit
KnightFrankblog.com/global-briefing

瑞普萊坊

曾東茂 (Michael Tseng) CCIM FRICS
董事長
REPro.KnightFrank.com.tw
電話: (02) 8729 8799

市場研究暨顧問部

蘇銳強 (Cliff So) MRICS
副總經理
電話: (02) 8729 8770
cliff.so@repro.knightfrank.com
黃舒衛 (Andy Huang)
總監
電話: (02) 8729 8798
andy.huang@repro.knightfrank.com

商業物業代理部

劉美華 (Jenny Liou) CCIM
總經理
電話: (02) 8729 8790
jenny.liou@repro.knightfrank.com

工業暨零售物業代理部

李誠慶 (Jeff Lee) CCIM
資深總監
電話: (02) 8729 8780
jeff.lee@repro.knightfrank.com

住宅部

周達人 (Edison Chou)
副總監
電話: (02) 8729 8792
edison.chou@repro.knightfrank.com

估價服務部

吳絨緒 (Jackie Wu) CCIM MRICS
所長
電話: (02) 8729 8710
jackie.wu@repro.knightfrank.com

瑞普萊坊研究團隊向眾多商業和住宅物業客戶，包括發展商、投資者、金融機構和企業機構提供策略性建議、市場預測和顧問服務。客戶均認為我們按其特定需要提供的專業和獨立意見能切合他們的需要。

近期市場研究報告



Global Outlook 2019

The Wealth Report
2019

Active Capital
The Report 2019

Prime Global Cities
Index-Q3 2019

瀏覽萊坊的全球研究報告，請登入 KnightFrank.com/Research

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2020

免責聲明

本文件及其內容只提供一般資料，可能隨時變更而不作另行通知。所有圖片只供展示用途。本文件並不表示、意圖或暗示任何性質的代表或擔保。因使用此資料而直接或間接引致的損失或損毀，萊坊恕不負責。客戶應自行確保資料或內容的完整和準確性。

版權

本文件及其內容屬萊坊所有，使用者知悉其中的觀點、概念及建議均屬萊坊的知識產權所有，並受版權保護。除了對上述文件作出評估外，若非已與萊坊達成協議，任何人不得以任何原因使用這些內容或其部分。本文件在保密的情況下提供予使用者，除參與評估此文件的人員外，恕不得向任何人透露。

