

台灣商用不動產市場

2020年第四季



不動產市場環境

央行實施信用管制政策，各部會也配合相關後續管制措施
惟商用不動產不受影響，預期2021年商用不動產交易有望持續成長

經濟概況

台灣因疫情控制穩定，國內經濟活動熱絡，相較他國衰退，台灣全年經濟成長率仍達2.98%，但隨著國外第二波疫情再爆發，國內開始出現本土病例，中央疫情指揮中心也宣布秋冬專案規定特定場所需戴口罩。

央行在12/7下午召開臨時記者會宣布「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」並隔日生效，其規定有：1. 新增全國公司法人購置住宅貸款限制：第1戶貸款最高貸款成數為6成；第2戶(含)以上貸款，最高貸款成數為5成，均無寬限期。2. 新增全國自然人第3戶(含)以上購置住宅貸款限制：最高貸款成數為6成，無寬限期。3. 新增借款人購買都市計畫劃定之住宅區及商業區土地貸款限制：應檢附具體興建計畫，最高貸款成數為6.5成，並保留其中1成俟動工興建後始得撥貸。4. 新增餘屋貸款限制：最高貸款成數為5成。基於寬鬆貨幣政策之資金外溢效應，銀行過度集中不動產放寬，前第一條規定主要是對於私法人、炒房公司等限購措施的具體作法，對於中低總價市場的自住買方有保護作用，甚至引導旺盛的資金，流向生產投資或商用不動產。至於第二條，針對全國自然人購置第三屋的限貸令，跟之前2010年的做法相比，此次央行已非針對特定地區第二屋，反而限制範圍比10年前限定在台北市、新北市前縣轄市及台中、高雄特

定區域，要大得多。另一方面，卻在合理的換屋、改善型、或因工作遷徙前提下，讓自住客仍有一定操作空間，不影響購屋權益。另外針對第三條降低開發商的土融成數，並以第四條限縮餘屋貸款，這等於卡住建商財務槓桿，而且在囤房稅無力之下，建商也無法把庫存當成資產，輕鬆融資套出現金，迫使業者加快去化餘屋，以健全財務狀況。預料此舉將減緩高槓桿建商搶地的熱況，也拉高中小型建商進場難度，建築投資業會面臨洗牌的挑戰。

此外，12/30立法院三讀通過「實價登錄2.0」，其措施包含：1. 實價登錄成交資訊完整揭露至門牌、地號，並溯及已揭露案件。2. 銷售預售屋者應在銷售前，以書面將建案資訊報請地方政府備查。3. 預售屋簽約30日內須申報、門牌揭露、自售或委託代售全面納管。4. 預售屋銷售者收受定金時，應以書面契據確立標的物及價金等事項，並不得約定銷售者保留出售、保留簽約的權利或其他不利於買方事項。5. 買受人不得將預售屋紅單轉售予第三人；違者將按戶(棟)處15萬元到100萬元罰鍰。此措施除了讓交易資訊更透明，防止假交易、價格做假等問題外，最重要還將預售屋全面納管，可改善過去買賣雙方資訊不對稱的問題。財政部方面也恢復個人未上市、未上櫃且未登錄興櫃股票交易所得計入個人基本所得額課徵基本稅額，以防止不動產交易以股權交易的方式避稅。

表格 1
最新經濟指標

| 經濟指標 | 2020年 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 經濟成長率(全年) | 2.98% | 2.71% | 2.63% | 2.86% |
| 失業率 | 3.68% | 3.67% | 3.66% | 3.66% |
| 消費者物價年增率 | 0.06% | 1.13% | 0.05% | 1.21% |
| 全國建物買賣移轉棟數 | 32.60萬 | 30.03萬 | 27.80萬 | 26.61萬 |
| 台股加權指數 | 14,732.53 (12/31) | 11,997.14 (12/31) | 9727.41 (12/28) | 10,642.86 (12/29) |

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

| | 2020年12月 | 2020年09月 | 2020年06月 | 2020年03月 |
|--------|----------|----------|----------|----------|
| 景氣對策分數 | 34 | 27 | 19 | 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

在2020年全國買賣移轉棟達32.6萬，為7年新高，但在央行及各部會的管制政策下，預期2021年全國買賣移轉棟數及銀行貸款餘額將縮減，資金將轉移到商用不動產或股票市場。

商用不動產市場

第四季商用不動產交易金額約新台幣376億元（如表3），較去年同期大幅增長了60%，其中保險業就佔了35%。本季廠辦交易佔了38%，零售佔23%，辦公室佔19%，廠房佔16%，飯店佔3%。本季最大商用不動產交易為國泰人壽以46.8億元取得廣豐新天地購物中心，之後將更名並由國泰人壽經營。

第四季廠辦交易不少投資及自用，最大筆廠辦交易為樂富一號看好工業需求，以45億元購置位於桃園市八德區的順達廠辦大樓，南山人壽砸下21億元取得台南新市工業區4棟廠辦大樓，第一金人壽也以7.21億元購置內科廠辦（詳見內科市場）。自用廠辦的部分則是壹傳媒將其內科壹傳媒大樓C棟以17.5億元處分予台中知名遊戲公司網銀國際，台元科技園區第八期U棟也成功售出11.33億元，目前文生開發因應需求，興建第九期。

零售店面百貨交易的部分除了國泰人壽購置廣豐新天地外，台銀人壽也以7.8億元購置興發所持有的大直台北時代廣場1、2樓店面全部及京站實業向其關係企業日勝生以24億元取得位於新店小碧潭京站時尚廣場，節省租金支出。

辦公室的部分本季除了台北市（詳見辦公室市場）外，主要

集中在桃園市：繼台灣人壽在2019年購置了內湖的禾馨民權婦幼診所全棟後本季再以8.2億元取得位於經國二路的禾馨婦幼診所暨產後護理之家；渣打銀行以3.72億元成功處分位於火車站附近的中正路全棟辦公大樓。

廠房的部分最大筆交易為瀚宇彩晶向其關係人和鑫以27.7元購置台南善化區的廠房，知名美商3M集團子公司利瓦國際於2020年9月進行解散並處分其位於桃園觀音一廠，最後最永豐餘旗下的中華紙漿以20億元取得，規劃為非塑料發展基地。

總結2020年台灣整體商用不動產交易達1,213億元，年增率達35%，創下2012年以來的新高。以產品類型來看全年廠房交易佔了30%、廠辦佔24%、飯店佔23%、辦公室佔13%及零售佔9%。如以投資者類型來看製造業及保險業就各佔38%、36%，前十大交易中（表4），投資為目的就佔了5筆，其中4筆為保險業投資，其他5筆皆是因疫情而受惠使到產能需求大增而急需擴充廠房。展望2021年，第二波疫情爆發情況下，邊境管制將持續，國內資金充沛，加上央行打房效應，資金持續流向商用不動產，預期商用不動產交易可超越2020年。

表格 3

全台商用不動產交易金額（新台幣）

| | 2020 年 | 2019 年 | 2018 年 |
|-----|-----------|----------|----------|
| 第一季 | \$99 億元 | \$149 億元 | \$130 億元 |
| 第二季 | \$145 億元 | \$285 億元 | \$350 億元 |
| 第三季 | \$593 億元 | \$228 億元 | \$103 億元 |
| 第四季 | \$376 億元 | \$234 億元 | \$323 億元 |
| 合計 | \$1213 億元 | \$896 億元 | \$906 億元 |

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

表格 4

2020 年第四季重大商用不動產交易案例 (新台幣)

| 月 | 縣市 | 區域 | 標的名稱 | 買方 | 賣方 | 總金額 (億元) | 建物總面積 (坪) | 交易目的 | 備註 |
|----|-----|-----|----------------|------|--------|-------------|--------------|------|-------|
| 10 | 桃園市 | 八德區 | 廣豐新天地 購物中心 | 國泰人壽 | 寶豐資產管理 | \$46.80 | 31,677 | 投資 | |
| 12 | 桃園市 | 龜山區 | 順達廠辦大樓 | 樂富一號 | 順達 | \$45.00 | 17,734 | 投資 | |
| 12 | 台北市 | 中山區 | 台北時代廣場 | 台灣人壽 | 興富發集團 | \$36.89 | 3,089 | 投資 | |
| 11 | 台南市 | 善化區 | 和鑫南科廠房 | 瀚宇彩晶 | 和鑫 | \$27.70 | 28,087 | 自用 | 關係人交易 |
| 12 | 新北市 | 新店區 | 京站時尚廣場 小碧潭店 | 京站實業 | 日勝生 | \$24.00 | 4,552 | 自用 | 關係人交易 |

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

表格 5

2020 年十大商用不動產交易案例 (新台幣)

| 月 | 縣市 | 區域 | 標的名稱 | 買方 | 賣方 | 總金額 (億元) | 建物總面積 (坪) | 交易目的 |
|----|-----|------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------|--------------|------|
| 07 | 台北市 | 松山區 | 台北王朝大酒店 | 富邦人壽 | 美商仙妮蕾德 | \$268.00 | 28,798 | 投資 |
| 08 | 台南市 | 安定區 善化區 | 廠房 | 台積電 | 瀚宇彩晶 | \$48.40 | 89,847 | 自用 |
| 10 | 桃園市 | 八德區 | 廣豐新天地 購物中心 | 國泰人壽 | 寶豐資產管理 | \$46.80 | 31,677 | 投資 |
| 12 | 桃園市 | 龜山區 | 順達廠辦大樓 | 樂富一號 | 順達 | \$45.00 | 17,734 | 投資 |
| 12 | 台北市 | 中山區 | 台北時代廣場 | 台灣人壽 | 興富發集團 | \$36.89 | 3,089 | 投資 |
| 12 | 台南市 | 善化區 | 廠房 | 台積電 | 力特光電 | \$36.50 | 54,059 | 自用 |
| 05 | 台北市 | 內湖區 | 長虹新世代科技 大樓 A 棟 | 萬海航運 | 長虹 | \$22.28 | 3,822 | 自用 |
| 12 | 台南市 | 新市區 | 4 棟廠辦 | 南山人壽 | 國際興業、盛 晉、求美工藝 | \$21.00 | 15,009 | 投資 |
| 10 | 桃園市 | 觀音區 | 利芃觀音廠 | 華紙 | 利芃國際 (3M 集團) | \$20.00 | 9,951 | 自用 |
| 06 | 台中市 | 后里區 | 廠房 | 英特盛科技 (鴻海集團) | 聯相光電 | \$17.67 | 25,017 | 自用 |

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

備註：不含關係人交易

土地市場

第四季土地交易單季金額達新台幣653億元，年減22%，其中建商佔了62%，製造業20%。本季土地交易受惠於各縣市政府及國產署等標售土地及地上權招標，預估公部門共入賬144億元。公部門土地標售方面，本季最受到矚目的是內政部委託台南市政府代標位於安南區台灣歷史博物館對面，面積達3,028坪商業用地，吸引興富發等多家建商搶標，最後由北部建商以自然人名義砸下16.12億元取得，溢價率高達102%引起市場關注；高雄市政府在本季也標出17.63億，幾乎全為當地建商購置，北部地區則有新北市標售台北港等土地共標脫40.08億元，麗寶集團取得大部分土地。地上權方面，新竹縣為因應竹科土地不足的情況，變更附近公園用地為產專區設定地上權，最後由緯創、智邦、普生及義隆四家取得，總權利金達25.5億元。

一般買賣交易本季則有：亞昕以36.24億元購置桃園中壢青埔土地，如加上2筆在新北三重購置的土地，本季累計金額達48.72億元；皇普建設購置蘆竹區上千坪的商業區土地、青埔及新北鶯歌住宅區土地，累計金額達43.85億元。國揚處分大南港土地後資金充足，積極獵地，近年來更積極跨入商用不動的開發，本季與其關係企業中和羊毛等以30.41億元購置內湖區舊宗段科技工業區土地，未來將興建廠辦大樓。達麗與海悅去年攜手合作開發台中水湳地區住宅案取得不錯成績，本季再次攜手以21.83億元購置台中北區近千坪住宅區土地。欣巴巴也在高雄及台南市積極推案，本季再購入台南市北區約3,700坪的土地；同樣看好台南房市的國泰建設，與三井不動產合資成立金華置業，並將其第一季購買的安南區土地轉售於金華置業。

壽險業第四季也參與不少商業用地開發，國泰人壽在信義計

畫區以「置地廣場」的高級商辦品牌取得成功案例後，希望能將「置地廣場」的品牌效應複製到其他縣市，桃園中壢青埔高鐵站也為成功案例，本季國泰人壽再購置桃園中壢火車站附近的土地，預計也將開發成指標辦公大樓。此外，新光人壽也以6.1億元權利金取得近1,500坪南港轉運站車站的BOT土地，預計2025年完工；南山人壽則以0.62億權利金取得新北市淡水沙崙園區近12,000坪土地，未來將結合淡水觀光休閒資源打造藝文創作基地、觀光度假等綜合娛樂設施。

總結2020年土地交易突破2019年達3,353億元歷史新高，不過有別以往建商佔絕大部分比例，今年因保險業搶進台北市精華土地開發，保險業佔比22%、建商佔了57%，全年十大交易中保險業就佔了三筆。

如以六都交易金額來看，台北市因高單價高總價全年交易達1,101億元，第二名為台中市，交易金額達562億元，其主要原因是台中捷運通車、台商回流等交通及產業條件利多下，吸取建商購置土地。第三名至第六名分別為新北市493億元、桃園市350億元、台南市315億元及高雄市187億元。

再以個別建商購地金額來看，今年購地金額前十大建商皆是北部知名大型建商，購地區域還是以六都為主，只有麗寶集團插旗非六都縣市。相較2019年建商還有中部建商，且不少建商僅以單一土地就擠進前十名，2020年則佈局好幾個縣市。

展望2021年土地交易因央行限制購地貸款及餘屋貸款成數，直接影響建商購地的資金來源，尤其是中小建商，另一方面公部門在精華土地的地上權招商短期也沒有土地釋出，預測2021年土地交交易將大幅冷卻，不動產交易將轉至商用不動產。

表格 6
全台重大土地交易金額 (新台幣)

| | 2020年 | 2019年 | 2018年 |
|-----|------------|------------|------------|
| 第一季 | \$971 億元 | \$641 億元 | \$433 億元 |
| 第二季 | \$895 億元 | \$762 億元 | \$504 億元 |
| 第三季 | \$835 億元 | \$867 億元 | \$479 億元 |
| 第四季 | \$653 億元 | \$842 億元 | \$501 億元 |
| 合計 | \$3,353 億元 | \$3,112 億元 | \$1,917 億元 |

資料來源：公開資訊觀測站、各縣市政府、瑞普萊坊市場研究部
備註：含地上權交易

表格 7

2020 年第四季重大土地交易案例 (新台幣)

| 月 | 縣市 | 區域 | 地段 | 買方 | 賣方 | 總金額 (億元) | 土地面積 (坪) | 平均單價 (萬元/坪) | 土地 使用分區 |
|----|-----|-----|------------|--------------|--------------|-------------|-------------|----------------|------------------|
| 10 | 桃園市 | 中壢區 | 青昇段 | 亞昕 | 自然人 誼駿建設 | \$36.24 | 1,859 | \$195 | 第二種商用區 |
| 10 | 桃園市 | 蘆竹區 | 大新段 | 皇普建設 | 自然人 | \$23.51 | 2,766 | \$85 | 商用區 |
| 10 | 台中市 | 北區 | 賴厝廍段 | 達麗、海悅 | 自然人 | \$21.83 | 833 | \$262 | 第二種住宅區 第三種住宅區 |
| 11 | 台北市 | 內湖區 | 舊宗段 | 國揚、中和 羊毛等 | 自然人 | \$21.01 | 1501 | \$140 | 科技工業區 D 區 |
| 11 | 台北市 | 信義區 | 信義段 三小段 | 遠東銀行 | 自然人 | \$20.12 | 330 | \$610 | 特定業務區 |
| 12 | 台南市 | 北區 | 小北段 | 欣巴巴 | 自然人 | \$19.48 | 3,721 | \$52 | |
| 12 | 花蓮市 | 秀林鄉 | 克來實段 | 台泥 | 經濟部工業局 | \$18.43 | 94,530 | \$2 | 特種工業區 |
| 11 | 桃園市 | 蘆竹區 | 五福段 | 台泥 | 嘉新資產管理 開發 | \$16.87 | 5,832 | \$29 | 乙種工業區 |
| 11 | 台南市 | 安平區 | 金華段 | 金華置業 地產 | 國泰建設 | \$16.14 | 2,235 | \$72 | 第三種商用區 |
| 10 | 台南市 | 安南區 | 和館段 | 自然人 | 內政部 | \$16.12 | 3,025 | \$53 | 商業區 |

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

表格 8

2020 年十大土地交易案例 (新台幣)

| 月 | 縣市 | 區域 | 地段 | 買方 | 賣方 | 總金額 (億元) | 土地面積 (坪) | 平均單價 (萬元/坪) | 土地 使用分區 |
|----|-----|-----|------------|--------------------------------|------------------|-------------|-------------|----------------|---------------|
| 03 | 台北市 | 信義區 | 信義段 四小段 | 南山人壽 | 國有財產署 | \$312.76 | 4,856 | \$644 | 娛樂設施區 |
| 05 | 台北市 | 南港區 | 玉成段 二小段 | 富邦人壽 | 國揚實業等 | \$282.87 | 7,514 | \$377 | 商三特 |
| 06 | 台北市 | 松山區 | 民生段 | 全球人壽 | 國有財產署 | \$97.80 | 2,982 | \$328 | 特定專用區(三) |
| 02 | 台中市 | 西屯區 | 惠國段 | 興富發 | 達新工業 | \$83.76 | 2,593 | \$323 | 第四種市政 專用區 |
| 07 | 新北市 | 土城區 | 大安段 | 長虹 | 查德威 盛至 自然人 | \$61.39 | 9,525 | \$63 | 乙種工業區 |
| 01 | 台北市 | 南港區 | 南港段 三小段 | 海悅 亞昕國際 新潤興業 | 興富發 | \$52.35 | 1,626 | \$322 | 第三種住宅區 |
| 05 | 新北市 | 中和區 | 健康段 橋和段 | 興輝建設 | 統一纖維 永大針織 | \$51.18 | 6,396 | \$80 | 乙種工業區 |
| 03 | 台中市 | 西屯區 | 惠民段 | 興富發 | 自然人 鉅本建設 | \$43.56 | 1,853 | \$235 | 第六種市政 專用區 |
| 03 | 新北市 | 土城區 | 員福段 | 自然人 德恩建設 | 達欣工 甲山林 | \$38.00 | 5,136 | \$74 | 乙種工業區 |
| 08 | 雲林縣 | 斗六市 | 科加段 | BECKETT ENTERPRIS ES LLC | 中國人造纖維 | \$36.45 | 60,742 | \$6 | 工業區 丁種建築用地 |

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

表格 9

2020 年及 2019 年各建商購置土地前十名 (新台幣)

| 排 名 | 2020 年 | | 2019 年 | |
|--------|--------|-----------|--------|-----------|
| | 建商 | 金額 (億元) | 建商 | 金額 (億元) |
| 1 | 興富發 | \$204.23 | 鼎越開發 | \$372.00 |
| 2 | 遠雄建設 | \$115.41 | 寶佳集團 | \$205.00 |
| 3 | 麗寶集團 | \$94.28 | 興富發 | \$186.88 |
| 4 | 亞昕建設 | \$92.56 | 豐邑機構 | \$172.00 |
| 5 | 長虹建設 | \$73.02 | 元利建設 | \$112.58 |
| 6 | 新潤建設 | \$61.35 | 和碩開發 | \$70.78 |
| 7 | 皇普建設 | \$60.96 | 總太建設 | \$66.39 |
| 8 | 宏普建設 | \$56.56 | 華固建設 | \$63.01 |
| 9 | 宏盛建設 | \$56.80 | 達麗建設 | \$49.70 |
| 10 | 達麗建設 | \$55.07 | 宏普建設 | \$42.51 |

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

台北市辦公室市場

2020年第四季空置率維持低點，但不少租客因租約到期而遷出原屬商圈
全年平均淨化量約7,100坪

租賃市場

本季台北市租賃活動雖恢復，但還是有部分企業受到疫情影響而縮編或退租，加上不少租戶租約到期遷出原屬商圈，整體來看本季去化不明顯。A、B辦空置率分別來到3.10%及2.86%、平均租金每月每坪約新台幣2,845元及1,786。在疫情干擾之下A辦租金依舊逆勢成長，平均年漲幅達1.32%。

第四季租賃活動以需求400坪以下為大宗，僅少數製造業及科技業受惠於疫情擴編需求達400坪以上，如知名日商製藥公司台灣第一三共從南京復興商圈搬遷到南京松江的佳佳廣場及繼微軟持續增租國泰置地廣場後，本季亞馬遜也擴充位於南山廣場的辦公室。

總結2020年台北市辦公室平均淨去化量只有大約7,100坪，其原因還是大房東紛紛將商辦大樓投入都更及危老改建，減少供給庫存，加上2020年受到疫情干擾，部分企業選擇縮編或搬離市中心所致。盤點即將投入都更危老的大樓就有15棟，尤以敦化北路上為大宗。有的已開始動工，如環宇大樓、上銀總部大樓、全錄大樓，其他大樓也預計會在近2~3年內正式動工。

展望2021年，因第二波疫情再起，國內大集團再重啟分流辦公，大房東也將收回部分辦公室作備援之用，恐影響上半年的租賃活動。在新供給方面，希望廣場在預招租成功下，目前規劃將部分商場改為辦公使用；富邦遼寧大樓則除有渣打銀行進駐外，因富邦集團位於建國南路與仁愛路三段路口的總部大樓危老已核准，屆時將搬遷到富邦遼寧大樓；元大集團因大同大樓都更案準備拆除工程，集團也將搬遷到與南京東路及一江街口的元大人壽總部大樓；玉山敦北大樓則作為玉山第二總部大樓。

圖1：台北市各級辦公大樓市場租金

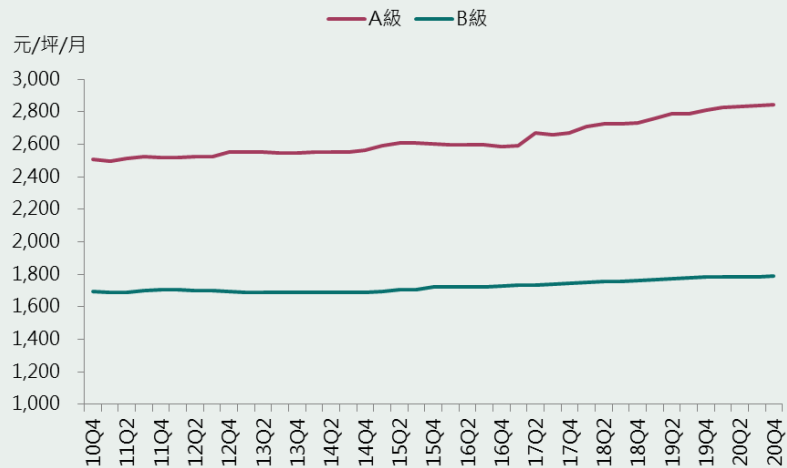
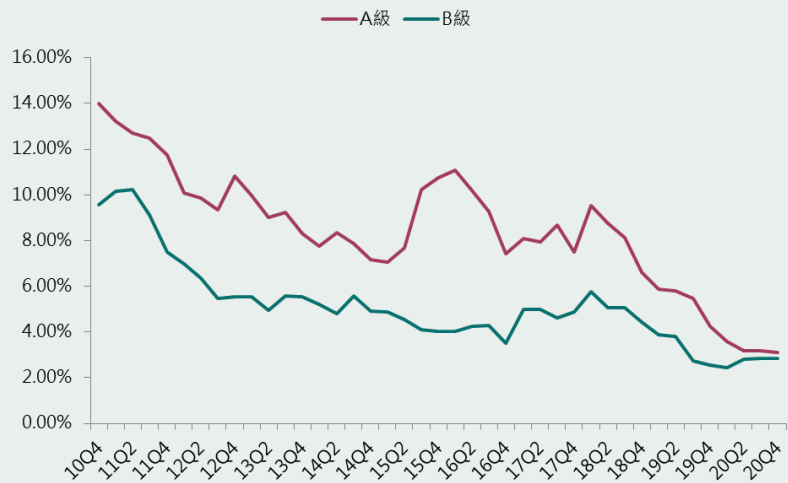


圖2：台北市各級辦公大樓空置率



表格 10

台北市 2020 年第四季各級辦公大樓市場調查 (新台幣)

| | A 級 | B 級 |
|---------------|---------|---------|
| 市場租金 (元/坪/月) | \$2,845 | \$1,787 |
| 淨有效租金 (元/坪/月) | \$4,075 | \$2,374 |
| 開價租金 (元/坪/月) | \$3,203 | \$1,984 |
| 空置率 | 3.10% | 2.86% |

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：瑞普萊坊市場研究部

表格 11

台北市 2020 年第四季各級辦公大樓分區市場調查 (新台幣)

| 分區 | 市場租金 (元/坪/月) | 淨有效租金 (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 | \$2,040 | \$2,710 | 0.39% | 3.82% | 5.56% | ↗ |
| 敦南 | \$1,993 | \$2,610 | 0.20% | 0.05% | 1.84% | ↗ |
| 信義 | \$2,896 | \$4,022 | 0.35% | 1.08% | 2.50% | ↗ |
| 西區 | \$1,841 | \$2,519 | -0.27% | 0.49% | 2.52% | ↘ |
| 南京-松江 | \$1,757 | \$2,237 | 0.00% | 0.34% | 2.34% | ↘ |
| 南京-復興 | \$1,884 | \$2,432 | 0.00% | 0.37% | 2.57% | ↗ |
| 南京東路四至五段 | \$1,586 | \$2,077 | 0.57% | 1.55% | 1.23% | ↘ |
| 加權平均 | \$2,171 | \$2,843 | 0.18% | 1.21% | 2.71% | ↘ |

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 12

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 |
|-------|----------|----------|---------|
| 南京-松江 | 佳佳廣場 | 台灣第一三共 | 約 562 坪 |
| 信義區 | 南山廣場 | 亞馬遜 | 約 462 坪 |
| 民生-敦北 | 宏國大樓 | 中華信評 | 約 350 坪 |
| 信義區 | 全球人壽信義大樓 | 富裔實業 | 約 313 坪 |
| 敦南 | 敦南摩天大樓 | 台灣新綠複合材料 | 約 222 坪 |
| 信義區 | 世紀金融廣場 | 海底撈火鍋 | 約 179 坪 |

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 13

台北市投入都更或危老改建的大樓

| 所屬商圈 | 大樓名稱 | 所屬商圈 | 大樓名稱 | 所屬商圈 | 大樓名稱 |
|------|--------------|------|----------|------|----------|
| 民生敦北 | 國泰環宇大樓 | 民生敦北 | 國泰世華敦北大樓 | 南京松江 | 東元大樓危老 |
| 民生敦北 | 蘇黎世大樓危老 | 民生敦北 | 台塑總部大樓 | 南京復興 | 大同大樓 |
| 民生敦北 | 全錄大樓危老 | 敦南 | 敦南金融大樓 | 西區 | 國泰襄陽大樓危老 |
| 民生敦北 | 國建中興大樓危老 | 敦南 | 富邦產險大樓危老 | 西區 | 上銀總部大樓危老 |
| 民生敦北 | 國壽民生復興商業大樓危老 | 南京松江 | 新光南京大樓 | 西區 | 中油館前大樓 |

註：以上僅列出部分大樓

表格 14

台北市 2021 年新完工商辦大樓

| 所屬商圈 | 大樓名稱 | 辦公室供給面積 (坪) | 租戶 |
|------|--------|---------------|-----------|
| 西區 | 希望廣場 | 5,400 | 松下電器 |
| 南京復興 | 富邦遼寧大樓 | 9,500 | 富邦集團、渣打銀行 |
| 南京松江 | 元大人壽總部 | 5,000 | 元大集團 |
| 民生敦北 | 玉山敦北總部 | 8,000 | 玉山集團 |

註：以上僅列出部分大樓

投資市場

第四季台北市辦公室交易金額為 55.9 億元，最大筆交易亦是 2020 年最大筆的辦公室投資交易來自台灣人壽以 36.89 億買下興富發集團（興富發建設、齊裕營造、潤隆建設）位於大直台北時代廣場 8~10 樓，約 3,808 坪的辦公室，折算每坪單價約 106 萬為區域新高。日月光集團旗下的宏環建設為購置自用辦公空間，以 5.36 億元取得位於南京復興商圈的揚昇金融大樓 11 樓，約 451 坪，折算單價每坪高達 118 萬。如以全年來看北市辦公室交易只有 112.8 億元，只有 2019 年的一半，其主要原因是過去幾年都有大型集團以全棟式購買、租金上升與空置率持續下探，屋主看好未來收益而惜售。因此在資金充沛低利率環境下只要有不錯的物件釋出都會受到投資人的青睞。

內湖科技園區市場

2020年第四季內科整體空置率為6.89%，較上季上升了0.17%

租賃市場

該季西湖段及文德段空置率微幅上升了0.83%及0.16%，其主要原因是部分企業也受到疫情影響而選擇停業退租或者搬離內科，使到整體空置率微幅上升。；整體平均租金維持在每月每坪新台幣2,052元及1,595元。

舊宗段空置率在本季下降了1.41%，來到12.94%，其原因主要本季部分廠辦大樓已出售，新買方還未正式對外出租而使到舊宗段空置率短暫性下降。

投資市場

第四季重大廠辦買賣案例如下：

知名香港商壹傳媒在港交所公告其位於舊宗段行愛路上的壹傳媒C棟廠辦大樓全棟，以17.5億處分於台中知名遊戲公司網銀國際，拆算單價每坪約42~45萬。投資的部分，本季第一金人壽在12月內就砸下7.2億買下西湖段的廠辦，第一筆為東京企業總部大樓5樓，成交總價為3.04億元，拆算單價約63萬元；第二筆則是達爾文科技大樓，成交總價為4.2億元，拆算單價每坪約65萬元。

表格 15

內湖科技園區 2020 年第四季廠辦租賃市場調查 (新台幣)

| 區域 | 市場租金 (元/坪/月) | 淨有效租金 (元/坪/月) | 空置率 (%) | 空置率季變化 (百分點) |
|------|-----------------|------------------|------------|-----------------|
| 西湖段 | \$1,289 | \$2,052 | 3.02% | 0.83 |
| 文德段 | \$1,042 | \$1,595 | 10.41% | 0.16 |
| 舊宗段 | \$ 907 | \$1,463 | 14.60% | -0.28 |
| 加權平均 | \$1,151 | \$1,817 | 7.16% | 0.57 |

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 16

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 |
|-----|--------|--------|---------|
| 文德段 | 微米科技大樓 | 台灣匯芯科技 | 約 742 坪 |
| 西湖段 | 意秋國際大樓 | 卓越資訊 | 約 203 坪 |

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 17

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 |
|-----|----------|-------|-----------|
| 舊宗段 | 壹傳媒 C 棟 | 網銀國際 | 約 4,635 坪 |
| 西湖段 | 達爾文科技大樓 | 第一金人壽 | 約 760 坪 |
| 西湖段 | 東京企業總部大樓 | 第一金人壽 | 約 695 坪 |

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

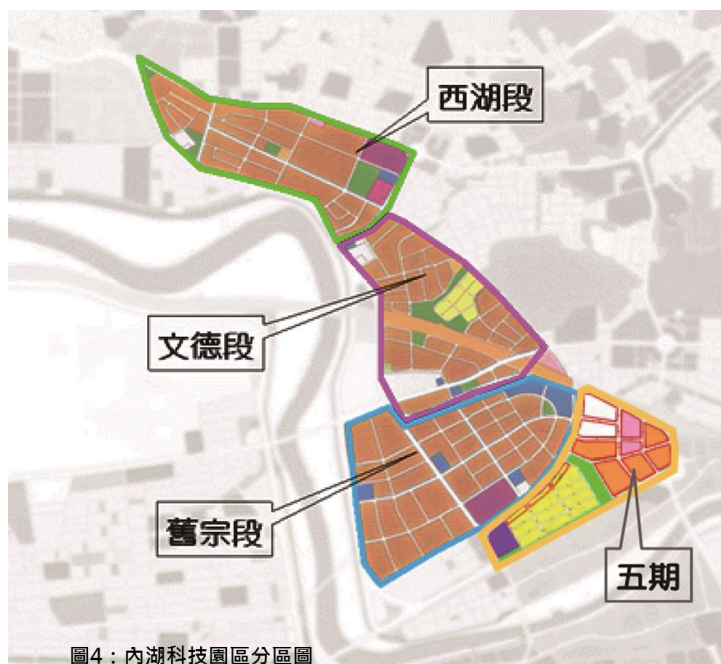


圖4：內湖科技園區分區圖



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

電話: (02) 8729 8799

REPro.KnightFrank.com.tw

劉美華 (Jenny Liou) CCIM
總經理

電話: (02) 8729 8790

jenny.liou@repro.knightfrank.com

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

陳瑛佳 (Angie Chen) CCIM

副總監

電話: (02) 8729 8776

angie.chen@repro.knightfrank.com

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

投資部

葉韋廷 (William Yeh) CCIM

副總監

電話: (02) 8729 8771

william.yeh@repro.knightfrank.com

估價服務部

吳紘緒 (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。

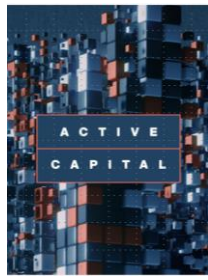
近期市場研究報告



Asia Pacific Warehouse Highlight



The Wealth Report 2020



Active Capital The Report 2020



Asia Pacific Bulletin Aua 2020

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

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2021

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。