

季刊



2019年第二季

# 台灣不動產市場

台灣投資、台北市辦公及住宅市場分析



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

6月景氣對策信號燈21分維持黃藍燈

美國6月利率維持2.25%~2.5%。

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%。

2019年第二季外國人投資挹注較去年同期，件數年增1.1%、金額增加229%，陸資投資情形，件數增加6.90%、金額則年減25.94%。

五大行3月購屋貸款利率下探至1.621%，住宅貸款及建築貸款餘額皆有增加。

# 經濟重點概況

中美貿易戰持續，衝擊市場，但是台商回流擴大投資及台灣製造帶動電子出口美國大增。根據行政院主計處第二季末的經濟成長率為2.41%，較之前5月預測的增加0.63%(1.78%)，高於亞洲四小龍。合併第一季，上半年經濟成長率2.07%，全年經濟成長率預測仍維持2.19%(如表1)。國發會發布6月景氣對策信號燈21分維持黃藍燈(如表2)，分數微幅增加，須密切關注後續變化。

第二季央行理監事聯席會議指出考量當前物價漲幅和緩，產出缺口負值略微擴大，通膨展望穩定，決議利率連12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%。美國聯準會表示不升息，利率維持在2.25%~2.5%。

根據投審會統計，2019年第二季外國人投資887件，投資金額共約24.89億美元(約新台幣773.44億元)，件數較去年同期增加1.1%、金額增加229%，金額增加原因主要係2019年4月份核准日商株式會社日立製作所經由日立電梯股份有限公司，以美金7億6,036萬8,000元取得永大機電工業股份有限公司股權，從事機械設備製造業等業務，以及本年5月份核准澳商澳盛銀行集團股份有限公司以約美金5億1,206萬5,000元，增加臺北分公司營運資金等較大投資案所致。

陸資來台方面，第二季投資共31件，投資金額共約0.36億美元(約新台幣11.34億元)，件數與去年同期相比年增6.90%、金額年減25.94%。

中美貿易戰暫時告一段落，但緊接日韓貿易戰開打，6月28日台股收盤10730.83

點(如表1)，較上一季3月29日收盤10641.04，上升了89.79點。

第二季房市逐漸回溫，各大建商積極推案取得不錯的成績，買賣移轉棟數共7.95萬棟，與去年相比，增加了13.5%。

貸款餘額方面，6月底購置住宅貸款餘額達新台幣7兆1,432億元，月增新台幣431億元，季增1%，建築貸款餘額達新台幣1兆9,531億元，月增新台幣287億元，季增3%。土建融及房貸皆維持近年來的高水位，表示買方及建商進場意願上升。房屋貸款方面，6月購屋貸款利率下探至1.621%。

第二季「青年安心成家方案」貸款申請戶數為4,583戶，申請金額新台幣203億元，與去年同期相比下滑34%。另外，財政部檢討期程至2020年底，屆時視房屋市場情形及民眾之實際需求，必要時得予以延長，目前新增一段式機動利率為1.68%。

2019年第二季全台建築物造執照核發總樓地板面積共986萬平方公尺(如表1)，件數共7,288件，較去年同期比較核發件數增加5%，核發面積增加了22%，其他六都中件數成長最多為台南市，成長了18%；核發面積部分桃園市成長高達1倍，台北市及台南市也有65%的成長。

# 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)	2.19%	2.63%	2.86%	1.40%
失業率	3.73%(6 月)	3.66%(12 月)	3.66%	3.79%
消費者物價年增率	0.86%(6 月)	0.05%(12 月)	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)	986 萬(Q2)	3,398 萬	2,988 萬	2,624 萬
全台建物買賣移轉棟數	7.95 萬(Q2)	27.8 萬	26.61 萬	24.54 萬
台股加權指數	10730.83(6/28)	9727.41(12/28)	10,642.86(12/29)	9253.50(12/30)
匯率 (\$1USD=TWD)	\$31.10(6/28)	\$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 6 月	2019 年 3 月	2018 年 12 月	2018 年 9 月
景氣對策分數	21	20	16	22

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

第二季商用不動產交易金額約新台幣 285 億元，季增 88%。該季以排名分別為辦公室、廠房及廠辦。

建商大舉購地，該季土地市場交易金額約新台幣 757 億創下第二季新高。

寶佳集團上半年獵地總金額約 179 億元。

## 商用不動產市場

第二季商用不動產交易金額約新台幣 285 億元(如表三)，季增 88%

分析產品類型，該季辦公大樓佔比最高約 52%，主要是金融壽險業為企業總部以全棟式購買，如國票及泰安產險（詳見辦公室市場），另外國泰人壽也以如預期標回國泰民國大樓 9 樓及 1 樓店面，9 樓溢價率更高達 20%，自此取得大樓完整產權。第二名廠房，佔比約 27%，如華碩買輝瑞藥廠，廣錠科技也向事欣科技購置桃園及高雄廠房。除了自用外也有部分以投資為目的，如南山人壽以 7.4 億取得恆隆行龍潭物流中心，台達電也以 25.68 億向廣運機械取得中壢廠房並回租廣運機械。第三名廠辦佔比 18%，主要是企業業務擴張，聯詠為中長期業務以預購的方式取得台元科技園區廠辦，預計 2020 完工進駐。昱捷及宏洲纖維為自用分別購買遠雄 U-Town 部分樓層，拆算建物單價每坪介於 31 至 33 萬之間。此外，靠近新竹科技園區的東美大樓公開標由豐邑

百貨以 4.7 得標。

## 土地投資市場

土地市場持續火熱，單季金額衝上新台幣 757 億元，年增 50%，上半年交易金額更達 1437 億元，超越 2014-2017 年全年的交易金額，預計今年有望突破 2000 億元。該季建商持續獵地，82% 的交易來自建商，且金額前十大土地案清一色建商一手打包，公有土地標售更佔了 6 筆。此外，金額最大且最受矚目的便是元利集團董事長以個人名義取得信義計畫區 D3 土地，預計將蓋辦公大樓。值得注意的是，該季從交通部鐵道局到各縣市政府紛紛標售公有土地，估計公部門入賬約 366 億元，約佔該季總交易量的 48% (含地上權)。

各大建商獵地情況以住宅區及商業區為主，進一步統計上半年建商獵地總金額依次分別是寶佳集團約 179 億元，豐邑集團約 130 億元，茂德機構約 117 億元，元利集團約 113 億元，興富發約 90 億元。

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	\$151 億元	\$130 億元	\$133 億元
第二季	\$285 億元	\$350 億元	\$118 億元
第三季	-	\$103 億元	\$263 億元
第四季	-	\$323 億元	\$164 億元
合計	\$436 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	\$680 億元	\$433 億元	\$289 億元
第二季	\$763 億元	\$504 億元	\$184 億元
第三季	-	\$479 億元	\$372 億元
第四季	-	\$505 億元	\$396 億元
合計	\$1,443 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  
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
04	台北市	中山區	華固亞太置地廣場	國票	華固建設	54.70	5,926	建物約\$87	自用	預售案
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	台元科技園區廠辦	聯詠	文生開發	36.90	12,948	建物約\$29	自用	預售案
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	
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 鴻仲投資	遠雄人壽	22.00	1,689	建物約\$158	投資	

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

## 土地買賣

表格 6  
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
04	台北市	信義區	D3	元利集團	富創建設	112.58	1,553	\$725	401%	\$181	特定業務區	法拍
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	新竹市	竹北市	世興段	寶佳集團	交通部 鐵道局	46.90	5,867	\$80	300%	\$27	第二種商業區	標售
06	台南市	東區	平實段	豐邑集團	台南市政府	36.13	3,658	\$99	360%	\$27	副都心商業區	標售
06	台南市	永康區	康橋段	合聯股份	台南市政府	28.55	6,191	\$46	240%	\$19	生活服務 專用區	標售
05	桃園市	中壢區	青平段	昇貿建設	自然人	26.94	2,254	\$120	300%	\$40	第二種商業區	
05	新竹市	竹北市	世興段	惠理建設	交通部 鐵道局	25.06	2,946	\$85	300%	\$28	第二種商業區	標售
06	台南市	永康區	康橋段	合聯股份	台南市政府	24.60	4,998	\$49	240%	\$21	生活服務 專用區	標售
04	高雄市	苓雅區	正明段	城揚建設	南和興產	22.73	1,791	\$127	840%	\$15	第五種商業區	
06	台中市	西屯區	惠安段	興富發	自然人	19.25	1,156	\$166	280%	\$36	第三種住宅區	

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年第二季A級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣2,788元，租金季漲1.01%、年增2.24%，空置率約5.78%。

信義計畫區高樓層成交價來到每坪4800元。

B級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣1,771元，空置率3.82%

# 台北市辦公室市場

## 租賃市場

2019年第二季台北市辦公室租賃市場供給吃緊，帶動租金續揚，整體台北市辦公室平均租金每月每坪約新台幣2,131元，租金季增0.57%、年增達1.57%。本季各級辦公市場皆有遷出遷入的現象，整體空置率較前一季只有微幅降低0.01%至3.98%。

商辦租賃市場持續發燒，信義計畫區部分高樓層開價已來到每坪5,000元，成交價也開始出現每坪4,800元。該季台北市A級商辦租金平均單價2,788元，租金單價季增1.01%、年增2.24%，空置率5.78%，單季下降0.07%。近期共享辦公室業者進駐各大商圈辦公室，而美商WeWork也插旗信義計畫區交易廣場2號，承租約2492坪，預計10月正式開幕。同樣是美商的輝瑞大藥廠也承租南山廣場最高辦公樓層42及43樓，約1,377坪，挑戰南山廣場最高租金。但整體來看信義計畫區空置率還是有上升0.4%至3.08%，其主要原因是區塊鏈業者因公司內部結構調整退出101及部分企業租約到期不續約所故。此外，3M公司也因租約到期不續租搬離大陸工程敦南大樓，敦南區A辦空置率抬高了1.89%。該季去化表現最亮眼的屬南京

復興商圈，宏盛國際金融中心受到各類型產業青睞，有日商遊戲公司颯美控股，廈門航空及飛達航空，軟體科技業公司等，空置率來到4.26%。去化表現不錯的南京松江商圈，因Nitto從南京復興商圈搬到聯邦佳佳廣場，去化562坪。

該季B級辦公室去化表現幾乎持平，B級辦公室平均市場租金每月每坪約新台幣1,771元，空置率下降至3.82%，單季下降0.04%。

## 投資市場

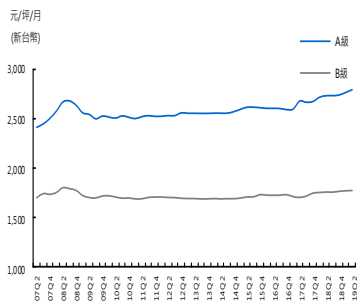
該季大型交易以企業購置總部為主，最大金額的國票以56.7億向華固建設購買大直亞太辦公大樓，預計2020年完工交屋，折算建物單價來到每坪85至88萬之間，以及泰安產險以37.7億取得長春金融大樓。同樣也是以自用為主，萬海航運以14.2億向龍巖購置太平洋商業大樓的部分樓層；龍巖獲利後再以投資公司名義，每坪159萬取得統一大樓第18層。遠雄人壽以22億折算建物每坪158萬處分2個樓層，皆刷新統一大樓新高價。



圖 1 台北市辦公大樓分區圖

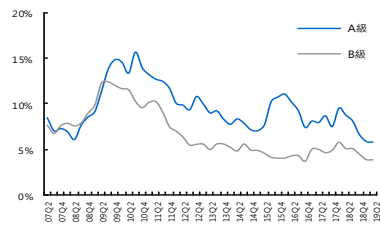
# 台北市辦公室租金調查結果

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 7  
台北市 2019 年第二季各級辦公大樓市場調查

	A 級	B 級
市場租金(新台幣/坪/月)	\$2,788	\$1,771
淨有效租金(新台幣/坪/月)	\$3,932	\$2,319
開價租金(新台幣/坪/月)	\$3,152	\$1,949
空置率	5.78%	3.82%

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 8  
台北市 2019 年第二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	\$1,957	\$2,492	0.41%	0.20%	7.81%	↗
敦南	\$1,992	\$2,609	0.00%	-0.35%	5.11%	↗
信義	\$2,832	\$3,933	1.36%	3.66%	3.42%	↗
西區	\$1,814	\$2,410	0.22%	0.33%	4.15%	↘
南京-松江	\$1,743	\$2,219	0.11%	0.00%	3.02%	↗
南京-復興	\$1,877	\$2,423	0.00%	-0.58%	2.32%	↘
南京東路四 至五段	\$1,553	\$2,034	0.00%	3.33%	0.58%	↘
加權平均	\$2,131	\$2,791	0.57%	1.57%	3.98%	↘

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 9  
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
信義區	交易廣場二號	WeWork	約 2,492 坪
信義區	南山廣場	美商輝瑞藥廠	約 1,377 坪
中山區	佳佳廣場	台灣日東電工 Nitto	約 562 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 1,137 元，平均空置率約 6.70%。

企業業務持續擴張，促使舊宗段平均空置率下降 1.18% 至 13.69%。

# 內湖科技園區市場

## 租賃市場

該季租金表現穩定，去化表現有不錯的成績，空置率持續下探。整體平均市場租金每月每坪約新台幣 1,137 元(如表 10)，平均空置率約 6.70%(如表 10)。

台灣之星持續擴張，原承租精英電腦總部大樓 5 至 8，該季增租 9 樓，加上錄音媒體業者承租 10 樓，精英電腦總部大樓單季去化約 934 坪，平均空置率僅約 1.82%(如表 10)，未來新增供給為宏匯瑞光內科之心，預計將於 2020 年完工，屆時將新增 2.3 萬坪廠辦，將緩解西湖段廠辦供不應求的情況。

文德段平均市場租金每月每坪約新台幣 1,035 元(如表 10)，平均空置率約 11.72%(如表 10)，今年文德段將新增 SHF 新生五金內湖辦公大樓約 575 坪，但應以自用為主。

舊宗段平均市場租金每月每坪約新台幣 894 元(如表 10)，平均空置率僅約 13.69%(如表 10)，該季變動最大，受惠企業業務擴張，北北角薪傳大樓去化約 1100 坪，承租戶為旅遊新創電商 KKday 從南港遷入內科。未來內科近一半的新

增廠辦集中於舊宗段約 2.3 萬坪，今年預期新增供給為新北建設新湖三路大樓，預計將帶來約 2,700 坪新增供給，中長期空置率水位仍高。

## 投資市場

第二季重大廠辦買賣案例如下：

該季廠辦交易主要以投資為主，華拓國際以 2.38 億購置長虹經貿大樓部分樓層，面積約 479 坪，建物單價約每坪 69 萬。另，位於文德段的環球科技大樓部分樓層，面積約 254 坪出售給自然人，建物單價約每坪 46 萬。

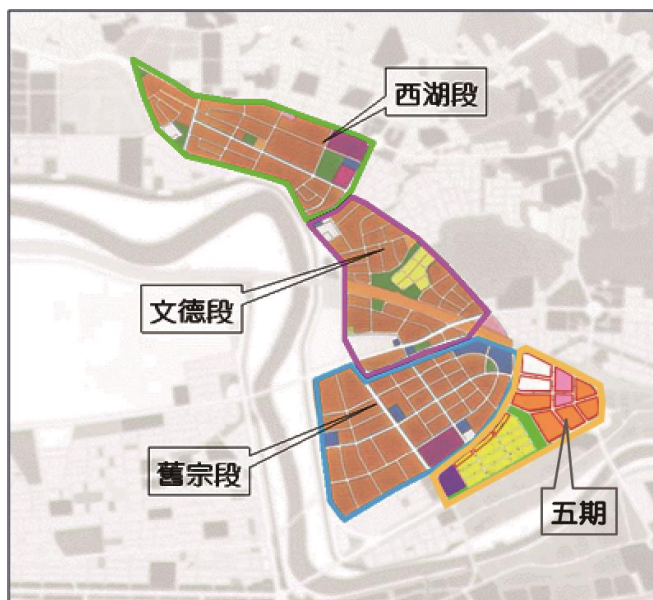


圖 4 內湖科技園區與大灣南段分區圖



# 內湖科技園區租金調查結果

表格 10

## 內湖科技園區 2019 年第二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	\$1,268	\$2,020	1.82%	-0.15.
文德段	\$1,035	\$1,584	11.72%	-0.14.
舊宗段	\$894	\$1,440	13.69%	-1.18
加權平均	\$1,137	\$1,793	6.70%	-0.33

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

註：該季因調整調查樣本數，季變動無法真實反應市場變動情況。

表格 11

## 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
舊宗段	北北角薪傳大樓	KKday	約 1100 坪
舊宗段	根鼎科技大樓	富邦 MOMO 購物	約 708 坪
西湖段	精英電腦總部	錄音媒體業	約 467 坪
西湖段	精英電腦總部	台灣之星 (增租)	約 467 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究暨顧問部

表格 12

## 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
西湖段	長虹經貿大樓	華拓國際	約 479 坪
文德段	環球科技大樓	自然人	約 254 坪

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

第二季六都買賣移轉動數為 60,263 棟，較去年同期增加了 11.4%

台北市單季成交 7416 戶，為房地合一稅實施以來新高。

# 台北市住宅市場

受低利率、建商力推中低總價的自住產品激勵，住宅市場擺脫價量谷底，持續微揚。短期雖有明年大選、美中貿易戰等不確定性影響，但在台商回流投資爆大量，以及都更、危老重建進展樂觀的前提下，除了剛性買盤進場之外，置產、投資需求亦逐漸回籠，甚至在避稅以及境外資金匯回專法的引導下，豪宅市場也打破沉默，指標個案成交雖然未再破價格紀錄，但成交量穩定上揚。

該季六都房市交易量為 60,263 棟，較去年同期增加了 11.4%，且均為正成長。其中，高雄市年增 24.2%，表現最為突出，而桃園市季增 34.4%，年增 14.3%，表現居次。而台北市單季成交 7416 戶，為房地合一稅實施以來新高。中央銀行發布 5 大銀行上半年新增房貸 2789.281 億元，年增 15%，創 7 年來新高。另外，Q2 房貸利率 1.622%，為今年以來新低。

房價部分，台北市一般住宅平均單價約每坪 52.06 萬，年漲 3.3%，季漲 1.9%，仍較房價最高點的 2014 年 Q3 的 54.74

萬低 5.1%，房價雖然在 2017 年 Q2 止跌，且從去年 Q2 反彈，每季以 1% 漲幅成長，但未回到歷史高點。成交總價雖然緩步回升，但離歷史高點仍有 5.7% 的差距。豪宅市場缺乏 Q1 指標大案成交，成交價季減 5.2%。

展望下半年，由於國際金融受貿易戰及經濟成長率下修的影響，各國央行續行量化寬鬆政策，且降息舉措不斷，再加上金管會調整房貸風險權數，預期資金條件仍寬鬆。另外，受明年大選牽制，中央、地方政府短期將避免新管制措施，利空出盡，可強化建商、消費者投資意願，住宅價量仍有小幅上漲空間。

豪宅市場雖然仍受央行嚴管，惟目前有調降一戶自用之房屋稅稅率之議，再加上台商資金回台投資日炙，換屋、置產需增加，預期指標大案成交機會大，價量表現樂觀。

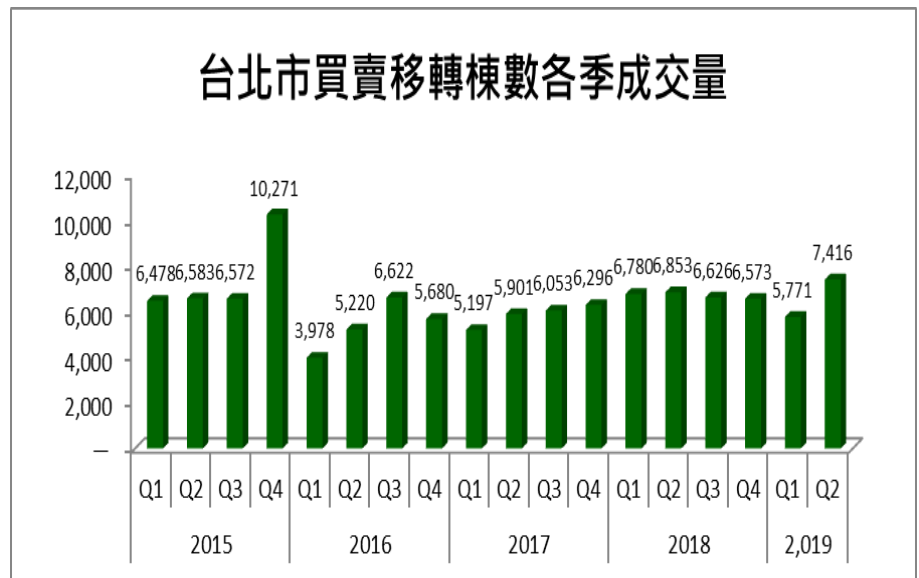
# 台北市住宅市場

表格 13  
六都建物買賣移轉棟數變化

	2019 年第二季	2019 年第一季	季變化	2018 年第二季	年變化
台北市	7,416	5,771	28.5%	6,626	11.9%
新北市	15,367	12,699	21.0%	14,957	2.7%
桃園市	10,155	7,553	34.4%	8,885	14.3%
台中市	10,753	9,283	15.8%	9,724	10.5%
台南市	6,192	5,350	15.7%	5,548	11.6%
高雄市	10,380	9,304	5.1%	8,356	24.2%
六都總計	60,263	49,960	20.1%	54,096	11.4%

資料來源：各縣市政府地政局、瑞普萊坊市場研究暨顧問部

圖 5 台北市近年買賣移轉棟數



資料來源：台北市地政局、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](http://KnightFrankblog.com/global-briefing)

#### 瑞普萊坊

曾東茂 (Michael Tseng) CCIM FRICS  
董事長  
[REPro.KnightFrank.com.tw](mailto: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](mailto:cliff.so@repro.knightfrank.com)  
黃舒衛 (Andy Huang)  
總監  
電話: (02) 8729 8798  
[andy.huang@repro.knightfrank.com](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:edison.chou@repro.knightfrank.com)

#### 估價服務部

吳絃緒 (Jackie Wu) CCIM MRICS  
所長  
電話: (02) 8729 8710  
[jackie.wu@repro.knightfrank.com](mailto: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-Q2 2019

瀏覽萊坊的全球研究報告，請登入 [KnightFrank.com/Research](http://KnightFrank.com/Research)

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2019

#### 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。

