

珍稀釋出

仲量聯行
投資部
2025

台北市敦南商業區
全新企業總部
物件介紹

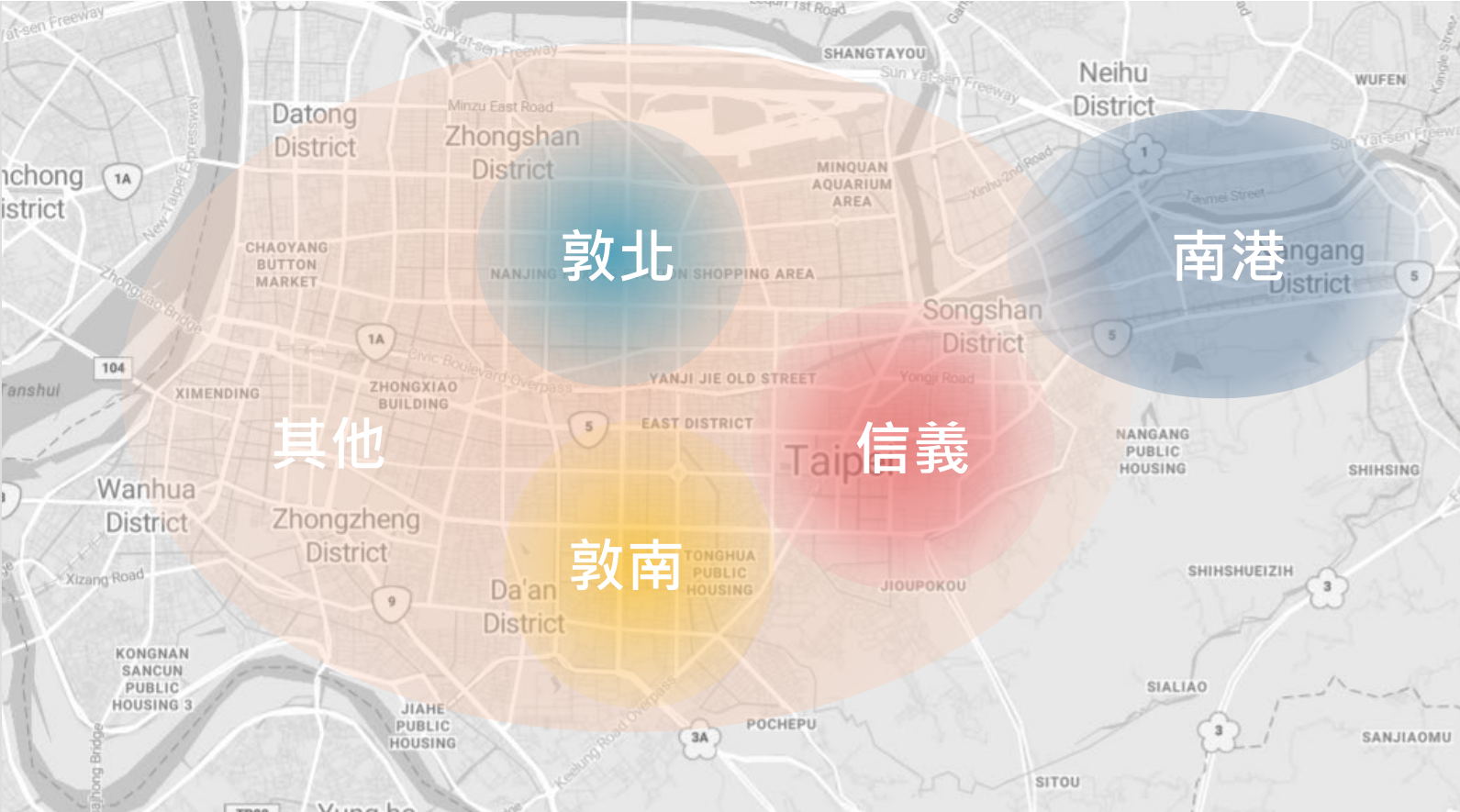
台北辦公室市場概況

1Q25租金概況

台北核心商業區及南港商業區
平均租金成長略為回溫

統計範圍

- 台北市核心商業區及南港商業區A級辦公室 (含租賃及自用)
- 總量體：954,998坪
- 大樓總數：台北核心商業區71棟
南港商業區14棟



台北核心商業區

租金季漲幅
0.33%▲ 每坪月租金/新台幣
\$3,214元

信義 0.38%▲
\$3,722

\$ 4,000 -5,000 / 頂辦

敦北 0.21%▲
\$ 2,692

其他 0.43%▲
\$ 2,627

(主要為松江南京及西區)

敦南 — 0.0%
\$ 2,546

南港商業區

租金季漲幅
1.75%▲ 每坪月租金/新台幣

資料來源:仲量聯行研究部

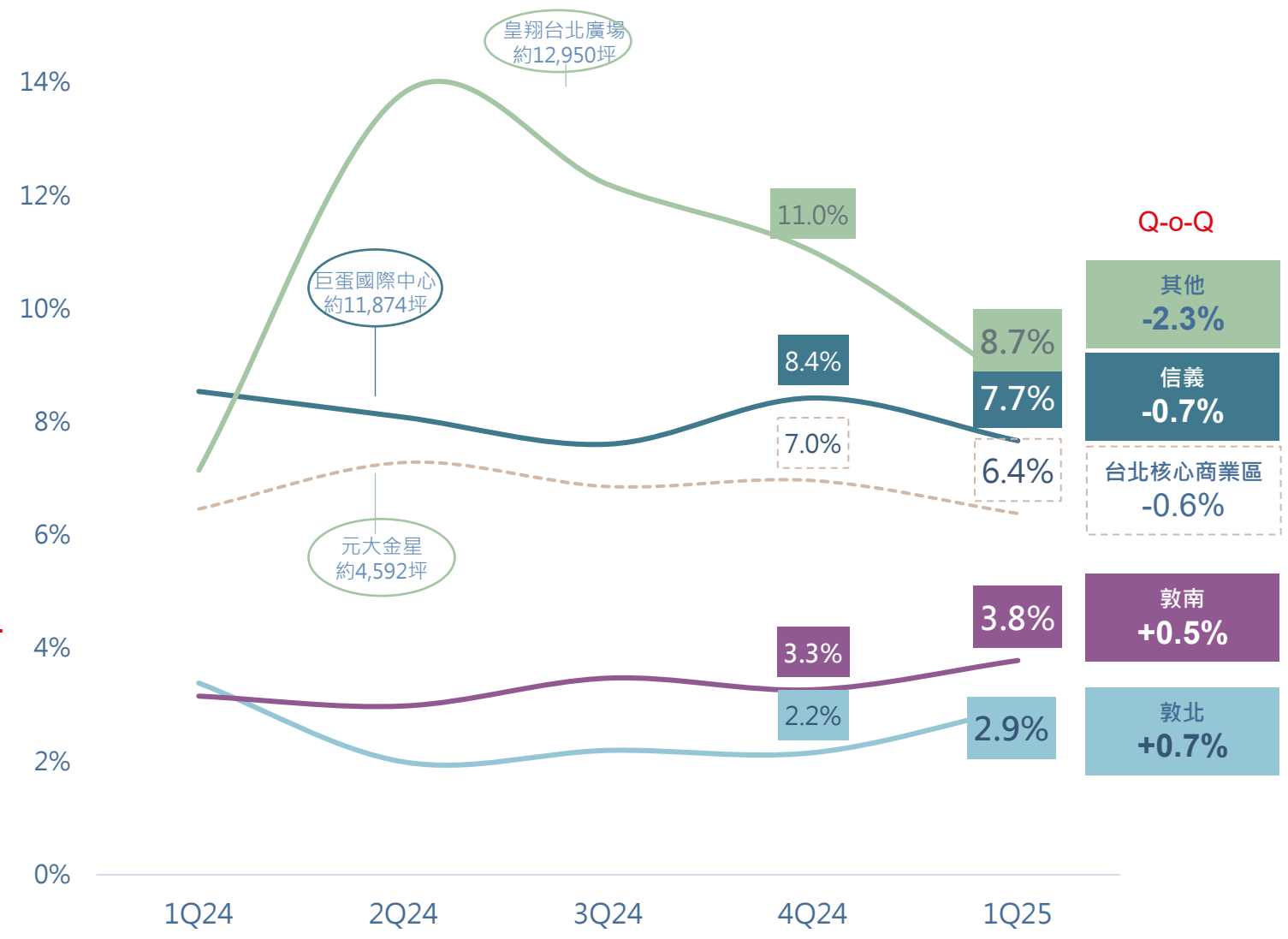
台北辦公室租賃市場概況

空置率

其他次級市場去化最強 空置率大幅下降

- **其他**次級市場去化動能最強，主要**集中**於**新大樓**，空置率**下降2.3%**至**8.7%**，**回落10%以下水準**
- **信義**次級市場除**積極去化庫存**外，同時去化**舊A級辦公大樓新釋出空間**，使空置率**下降0.7%**至**7.7%**
- **敦北、敦南**區域因**租戶面積調整**，空置率**分別上升0.5-0.7%**

台北核心商業區空置率變化



台北市商辦成交行情

核心商業區內商辦供給稀少
帶動外圍商業區商辦價格成長

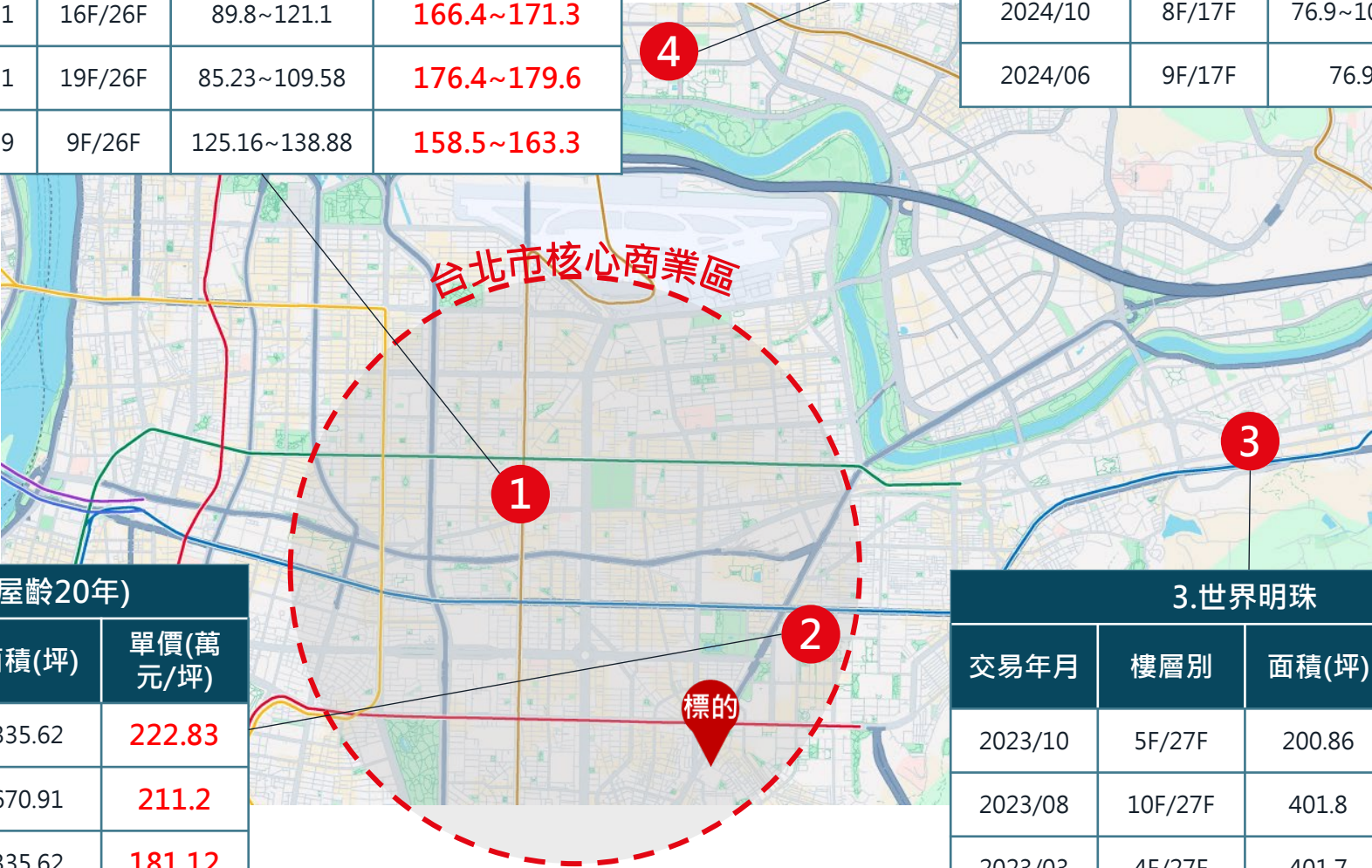
- 台北市區目前全新可售商辦供給稀少，無法滿足現有自用需求
- 與核心商業區的距離成為影響成交價格的重要關鍵

1.國家企業廣場			
交易年月	樓層別	面積(坪)	單價(萬元/坪)
2024/11	16F/26F	89.8~121.1	166.4~171.3
2024/11	19F/26F	85.23~109.58	176.4~179.6
2024/09	9F/26F	125.16~138.88	158.5~163.3

4.忠泰世界廣場			
交易年月	樓層別	面積(坪)	單價(萬元/坪)
2024/11	16F/17F	655.0	131.5
2024/10	8F/17F	76.9~106.7	128.7~131.3
2024/06	9F/17F	76.9	129.0

2.統一國際大樓(屋齡20年)			
交易年月	樓層別	面積(坪)	單價(萬元/坪)
2025/01	27F/30F	335.62	222.83
2022/12	15F/30F	670.91	211.2
2020/9	29F/30F	335.62	181.12

3.世界明珠			
交易年月	樓層別	面積(坪)	單價(萬元/坪)
2023/10	5F/27F	200.86	139.0
2023/08	10F/27F	401.8	132.5
2023/03	4F/27F	401.7	132.5



物件介紹

獨家命名權樹立商界新地標

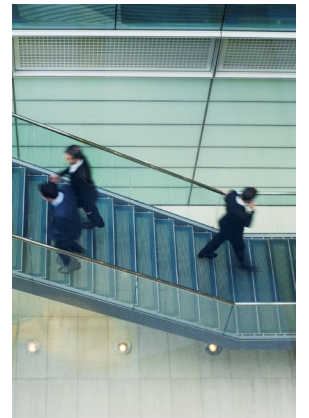
兩千坪全新智能商辦

敦化南路×基隆路黃金路口

敦南商業區 企業群聚



- 敦南商業區為台北市中心三大商業區之一，由於地理位置優越、開發時間較早，使得國內外各大企業都紛紛選擇將企業總部設立於此
- 林蔭大道從敦化南路一職延伸到松山機場，成為敦南商業區一大特色
- 敦南商業區距離信義計畫區僅5分鐘車程，兩個商業區的發展相輔相成



建立企業形象



- 本案位於敦化南路二段與基隆路二段的交界處，兩條路都是台北市的主要幹道，分別連接**敦南商業區及信義計畫區**
- 鄰近的基隆路高架橋通往人口密集的新店及永和，上下班車潮為企業帶來**極高的曝光度**



企業專屬廣告牆

基隆路高架橋
每月車流量

100萬輛以上

資料來源：台北市交通管制工務局

周邊生活機能



- 本案周邊發展成熟，零售餐飲店面繁多，附近有傳統市場、連鎖超級市場、百貨商場、觀光夜市、運動中心、飯店等，能滿足各類生活所需
- 交通便利，僅需步行5分鐘即至捷運六張犁站，最近的兩處公車站步行約4分鐘，共有19班公車：

和平高中

275、294、688、707、905、906、909、913、939、紅57等

敦化和平路口

1、207、254、611、650、672、935、1551、各通勤專車等

基地位置

交通亮點

- 6
分鐘

步行至
捷運六張犁站
(文湖線)
- 1
分鐘

車行上
基隆路高架道路
- 3
分鐘

車行上
國道3甲
- 5
分鐘

車行至
信義計畫區

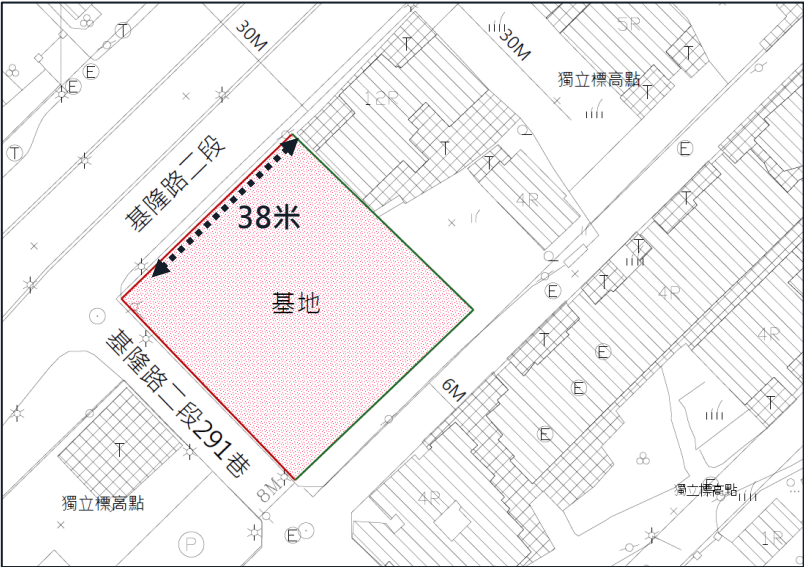


基本資料

基地地號	台北市大安區辛亥段四小段24地號等
基地面積	456.775坪(1,510.00m ²)
使用分區	住三、住三之一
樓層規劃	12F/B4
預估銷售樓地板面積	2,134.51坪
公設比	38.58%
車位數	133位(63平面、70機械)
臨路條件	基隆路二段(30米)、基隆路二段291巷(8米)
開發時程	建造執照：北市107建字第0095號 預計2025Q2取得使用執照
地上權存續期間	105/5/5~175/5/4(70年)
所有權屬	地上權70年
開價	NTD 23 億 (店面：150萬元/坪；辦公室：94萬元/坪；平面車位：200萬/位；機械車位：140萬元/位)



挑高大廳迎賓空間



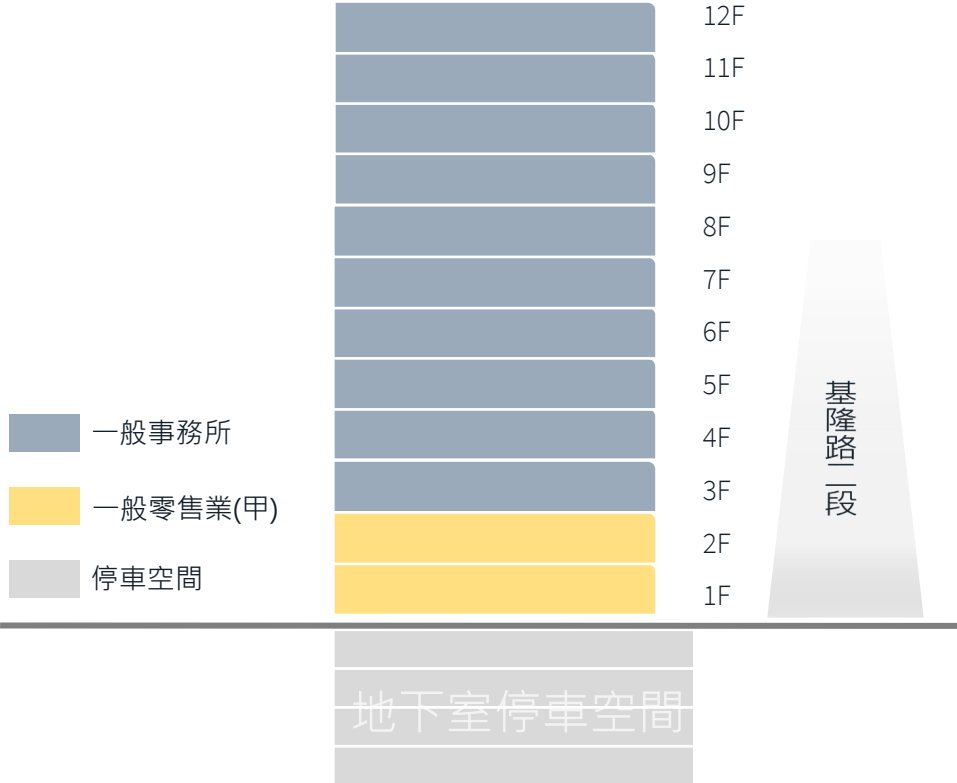
建物外觀照片



現況室內照片



面積表及樓層規劃



樓層	主建物	附屬建物		主 + 附屬建物	大公	登記面積	樓高
		陽台	雨遮				
	坪	坪	坪	坪	坪	坪	
1F	71.65	6.32		77.97	48.98	126.95	5M
2F	76.00	4.83	2.80	83.63	52.56	136.19	4M
3F	100.47	6.49	9.96	116.92	73.46	190.38	
4F	100.47	6.49	9.96	116.92	73.46	190.38	
5F	100.47	6.49	9.96	116.92	73.46	190.38	
6F	100.47	6.49	9.96	116.92	73.46	190.38	
7F	100.47	6.49	6.63	113.59	71.39	184.98	
8F	100.47	6.49	6.63	113.59	71.39	184.98	
9F	100.47	6.49	6.63	113.59	71.39	184.98	
10F	100.47	6.49	6.63	113.59	71.39	184.98	
11F	100.47	6.49	6.63	113.59	71.39	184.98	
12F	100.47	6.49	6.63	113.59	71.39	184.98	
合計	1,152.34	76.01	82.42	1,310.80	823.71	2,134.51	

*實際面積以地政機關登記為準

允許使用

- 本案地處交通要道，周邊商圈成熟，人潮眾多，土地使用分區為第三種及第三之一種住宅區，允許多種商業用途。除了適合企業總部進駐外，亦可規劃為旅館或診所，投資潛力無窮。

土地使用分區允許使用	
第四組：托兒教保服務設施	第二十七組：一般服務業
第五組：教育設施	第二十八組：一般事務所
第七組：醫療保健服務業	第二十九組：自由職業事務所
第十七組：日常用品零售業	第三十組：金融保險業
第十八組：零售市場	第三十三組：健身服務業
第十九組：一般零售業甲組	第四十一組：一般旅館業
第二十組：一般零售業乙組	第四十二組：國際觀光旅館
第二十二組：餐飲業	

一般事務所



醫療保健服務業



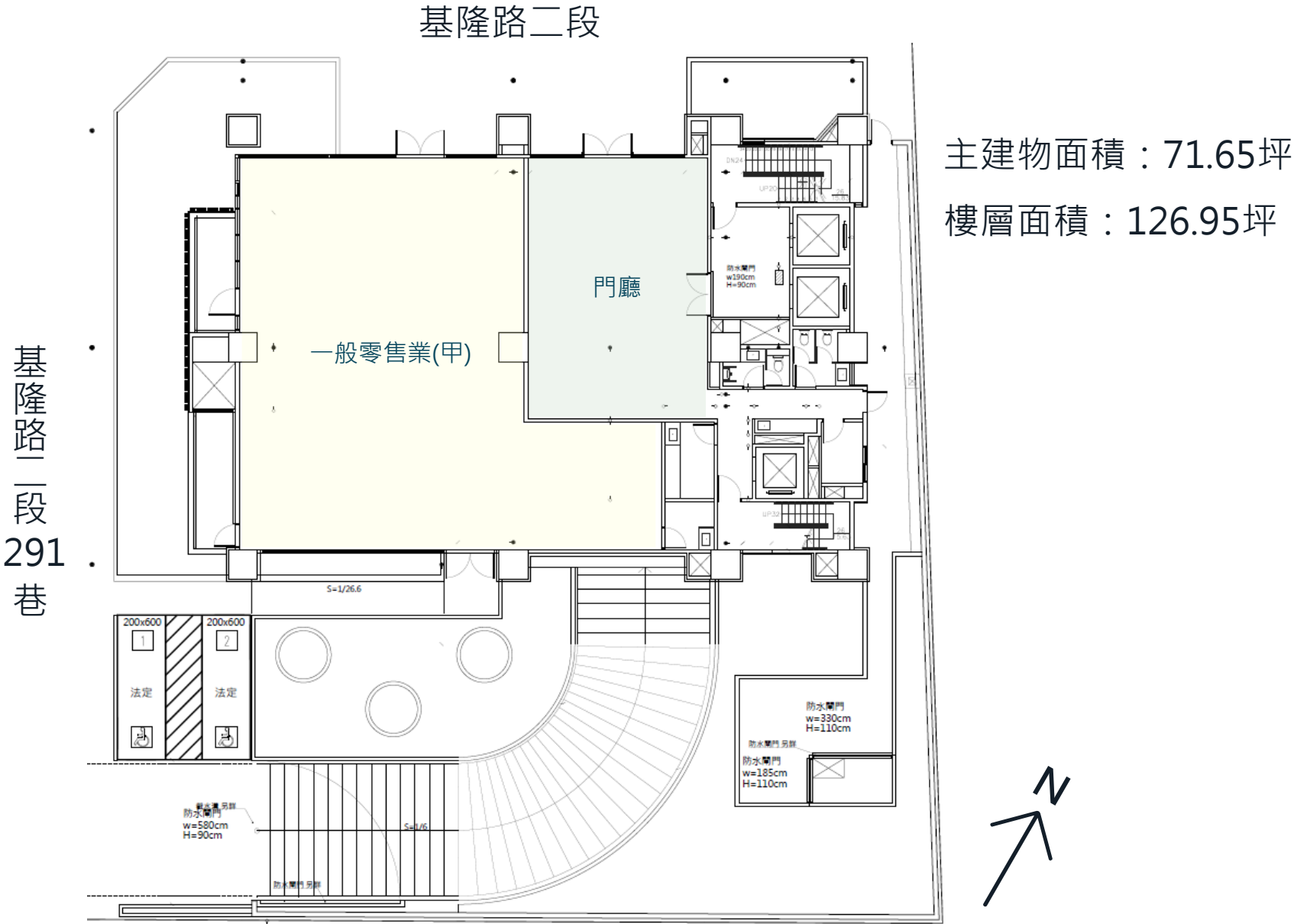
一般旅館業



餐飲/零售業



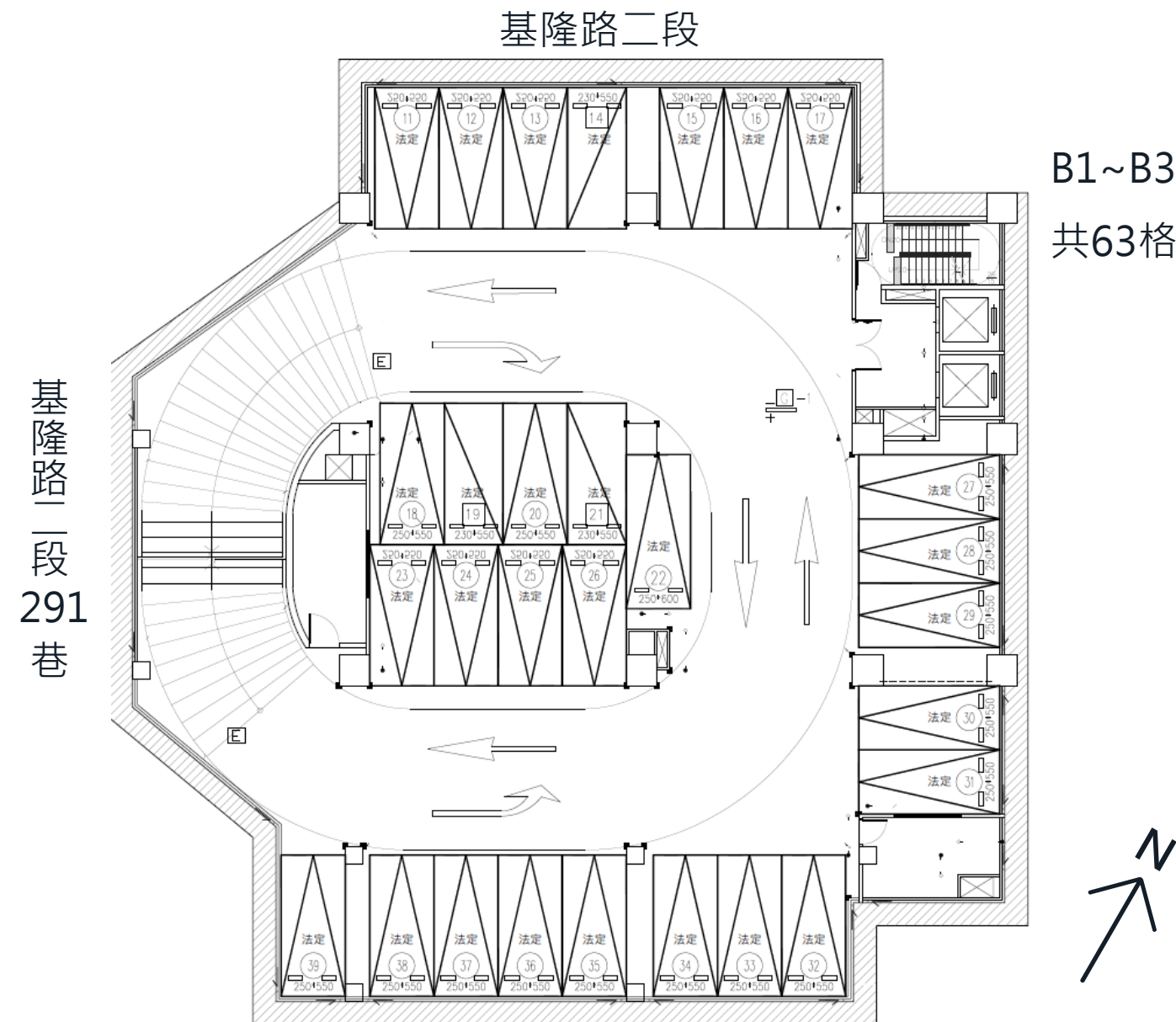
1F平面圖



標準層7F平面圖



B2平面圖



B1~B3主要為平面停車位，
共63格

建材設備清單

項目	內容
電梯	1.客梯兩台(日立永大，17人，105公尺/分鐘) 2.客貨梯一台(日立永大10人，60公尺/分鐘)
門禁系統	自動化門禁系統
廁所數量及設備	1F~12F：每層設置男廁便盆*1、便斗*1；女廁便盆*2 2F、5F、8F、11F：設置無障礙廁所一間 3F、4F、6F、7F、9F、10F、12F：設置綜合廁所一間 1F店面：設置私人廁所一間 衛浴設備品牌：和成衛浴
茶水間設備	每層設置茶水間
公設比	38.59% (以產登為主)
停車規劃設計	1F：無障礙車位*2 B1F：裝卸車位*1，無障礙車位*1，平面車位*7，機車車位*34 B2F：平面車位*29 B3F：平面車位*23 B4F：機械車位*70，平面車位*3

項目	說明或目前設計
載重設計	1F、2F：活載重設計500kg/m2 3F~12F：活載重設計300kg/m2
高度	1F：樓高5M、淨高約3.8M 2F~12F：樓高4M、淨高約2.9M
建築物戶外招牌	預留9F~12F建物西北角
電動車位	B1F：充電車位*8 充電樁品牌：台達電
空調荷載	採VRV空調系統，主機安裝於各戶工作陽台 空調系統品牌：三菱
全熱交換器	每層均設置全熱交換器 全熱系統品牌：三菱
電力荷載設計	1F盤體總容量：3P150A 2F盤體總容量：3P150A 3~12F各層盤體總容量：3P150A 3~12F各分戶(AB戶)盤體總容量：3P100A
網路	資訊光纖至各層機房弱電箱
天花板及照度設計	毛胚
緊急發電機容量	400KW/500KVA
消防系統	全棟設置自動灑水滅火設備
新鮮外氣	每層均設置全熱交換器 全熱系統品牌：三菱

投資亮點



台北市中心唯一整棟全新辦公室出售，敦南商業區珍稀全新辦公大樓，把握機會進駐台北核心敦南商圈



距捷運六張犁站僅6分鐘、鄰近基隆路高架及國3甲交流道，周邊商業氣息濃厚，零售餐飲店面林立，並有多家國內外知名企業進駐



外牆廣告看板能最大化企業總部宣傳效益，宣傳廣告結合全新總部，提升企業形象



具有競爭力的價格可用較低的成本打造企業總部，低公設比增加利用效益，出租受益也遠高於其他標的，為全台北不可多得的優質投資標的

Thank you

李建興 Jason Li
Director, Capital Markets
協理 投資部
T: +886 2 8758 9821
M: +886 920 397 911
Jason.li@jll.com

本公司提供之物件及市場等資訊，為本公司之營業財產，台端或貴公司接受本公司提供之物件及市場資訊，應負保密責任；
若台端或貴公司有意進行買賣交易，應委託本公司為之，如自行交易，亦應給付本公司仲介服務費。

