

內科瑞光路整層商辦公開標售



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司

內湖科技園區



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司



簡介：

坐落於臺北都會地區之內湖科技園區，是首座因勢利導，由民間投資及政府放寬產業進駐而發展出來的都會型高科技園區。

園區擁有優越的地理位置、健全的生活機能、活絡的交通網路、先進的資訊脈絡、高效率的專業服務窗口，吸引包括製造業、資訊、通訊、生技等高附加價值的產業，並引進企業營運總部之進駐，園區已發展成為聚集豐沛資金、技術與人才的科技重鎮。

優良人才

城市行銷

企業競爭力

充沛資金

基礎設施

發展定位	企業營運總部、ICT、數位內容、生物科技		
園區面積	5.42 平方公里	就業人口	212,312 人
年度企業營收	5.2兆新台幣	進駐企業	6,787家
營運總部	33家	研發中心	12家

資料來源：2021年北市府產業發展局

本標的簡介僅係供投標人參考使用，實際情形仍依現場現況及地政機關公示資料為準。

內湖科技園區-交通便利



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司



緊鄰松山機場

- ✓ 車程10分鐘可抵達松山機場
- ✓ 3小時直達亞太七大城市，1日輕鬆往返。
- ✓ 車程40分鐘可抵達桃園國際機場。



近捷運文湖線

- ✓ 輕鬆直達市中心。
- ✓ 進南港軟體園區。
- ✓ 串接大台北捷運網。



汽車道路四通八達

- ✓ 快速道路10分鐘達信義計畫區
- ✓ 過橋即至南港軟體園區
- ✓ 高速公路直通新竹科學園區。

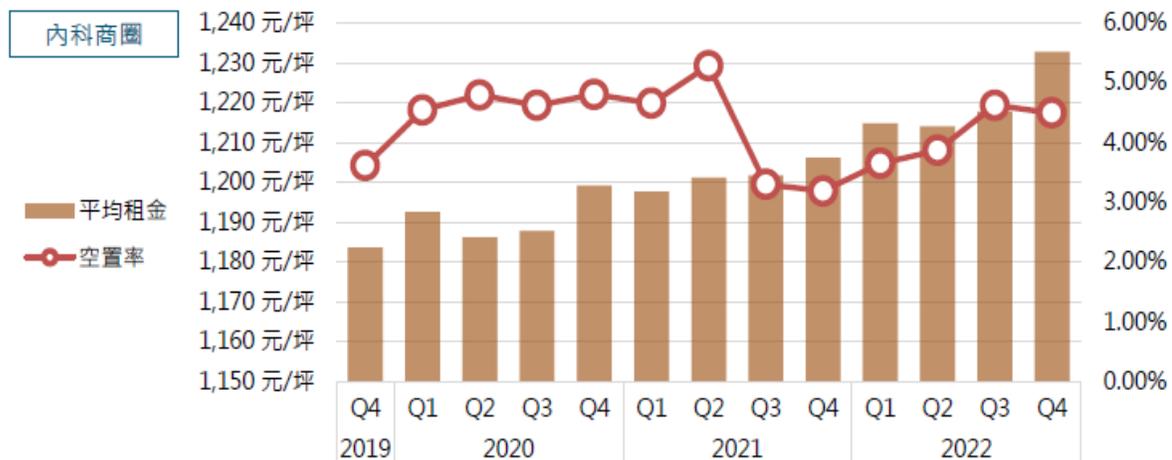
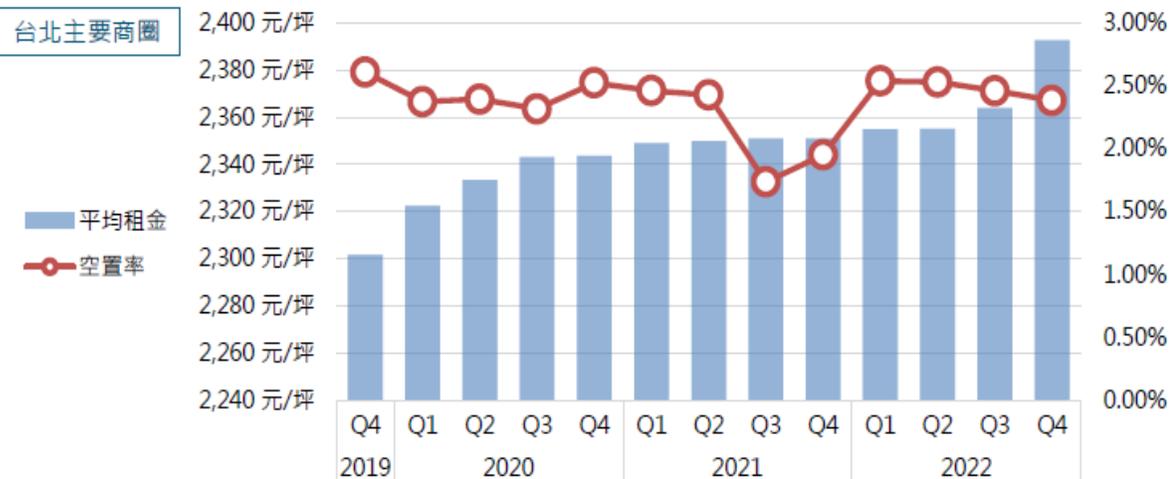


公車路線選擇繁多

- ✓ 內科園區周邊近50線公車服務。
- ✓ 員工通勤，公務往來方便。



內科園區-不動產市況



資料來源：信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

台北市全區：

- 2022年Q4，台北市商辦租金歷史新高。
- 2022年，台北市商辦空置率連降3季。

內科區域：

- 2022年Q4，平均租金新台幣1,233元/月/坪。
- 2022年全年，空置率5%以下。

內科園區-西湖段優勢



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司

	平均租金 (元/坪)			空置率		
	2022Q4	2022Q3	2021Q4	2022Q4	2022Q3	2021Q4
平均值	▲ 2,393	2,364	2,351	■ 2.38%	2.46%	1.95%
A+級辦公大樓	▲▲ 3,354	3,284	3,262	■ 2.34%	2.31%	1.59%
A級辦公大樓	▲ 2,035	2,024	2,010	■ 2.38%	2.25%	1.94%
B級辦公大樓	■ 1,581	1,584	1,583	▼ 2.44%	2.89%	2.42%
松江南京商圈	■ 1,997	1,992	1,976	■ 1.94%	1.94%	1.22%
信義世貿商圈	▲▲ 3,385	3,308	3,295	■ 1.55%	1.39%	1.59%
南京四五商圈	▲ 1,671	1,659	1,655	▼▼ 0.97%	2.15%	1.47%
站前西門商圈	▲ 1,861	1,854	1,842	▼ 5.97%	6.30%	1.60%
復興南京商圈	■ 1,988	1,985	1,966	▲ 2.49%	1.93%	1.69%
敦北民生商圈	▲ 1,964	1,957	1,954	▼ 4.33%	4.91%	4.13%
敦南商圈	▲ 2,143	2,128	2,112	■ 0.98%	1.09%	1.51%
內科平均值	▲ 1,233	1,218	1,206	■ 4.49%	4.62%	3.19%
西湖段	▲▲ 1,422	1,400	1,381	▲ 3.21%	2.89%	2.13%
文德段	▲ 1,128	1,117	1,114	▼▼ 4.88%	6.41%	3.98%
舊宗段	▲ 961	955	939	▲▲ 6.85%	5.79%	4.40%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考

內科區域中西湖段表現最佳
租金最高，空置率最低

✓ 交通條件佳

機場、捷運、公路、大眾運輸系統一應俱全，員工通勤、客戶接洽、貨運物流等無往不利。

✓ 商圈成熟

台北市腹地廣大工商業集中，政府與民間企業攜手合作，園區持續擴增及完善中，前景無量。

✓ 廠商群聚效益

國內外大型企業多家總部設立，金融機構、企業周邊服務等完善，園區內共有6000家以上各產業之指標企業。

✓ 商圈正向循環，保值性佳

工商業發展完善，區域特性及認同感強烈，區域經濟發展帶動不動產保值性佳。

本案標的-遠雄里昂科技中心



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司

- 標的位置：台北市內湖區瑞光路408號
- 總戶別：5 / 58 戶
- 屋齡：約 16.5 年
- 總樓高：10 / 12 層
- 土地使用分區：科技工業區A區
- 公設比：約 38.9 %
- 建物管理費：120 元/坪/月
- 車位管理費：500 元/個/月



標的明細



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司

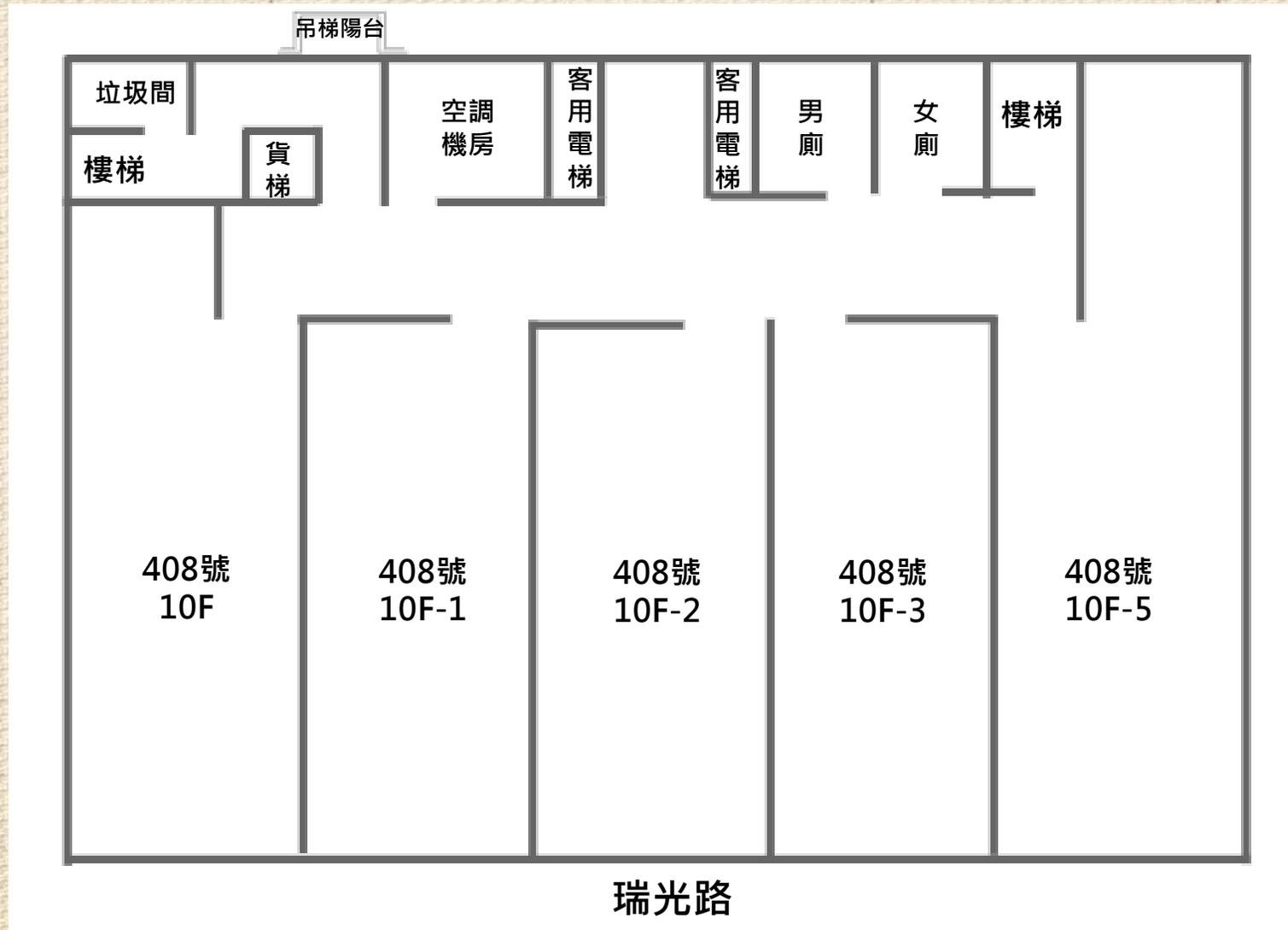
土地

土地坐落					宗地面積	權利範圍	持份面積 (平方公尺)	持份面積 (坪)
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺			
台北市	內湖區	西湖段	四	76	4,909.40	100000分之7666	376.35	113.85

建物

建號	縣市	鄉鎮市區	門牌	樓層 /總樓層	建材	主要用途	面積 (含公設, m ²)	面積 (含公設, 坪)
					建築完成日期			
3425	台北市	內湖區	瑞光路408號10樓(含3車位編號71.72.73)	十層 /十二層	鋼骨造 ----- 民國95/11/28	工業用	587.69	177.78
3426			瑞光路408號10樓之1(含3車位編號 74.75.76)				527.55	159.58
3427			瑞光路408號10樓之2(含3車位編號 77.78.79)				521.27	157.68
3428			瑞光路408號10樓之3(含3車位編號 80.81.82)				527.55	159.58
3429			瑞光路408號10樓之5				510.75	154.5
3440			瑞光路406,408,410,412號B1,B2,B3 (共6車位編號202.203.204.205.206.309)	B1~B3 /十二層			停車 空間	194.43
合計							2,869.24	867.94

標的現況-10F平面示意圖



本格局圖僅係供投標人參考使用，實際情形仍依現場現況及地政謄本資料為準。

本標的簡介僅係供投標人參考使用，實際情形仍依現場現況及地政機關公示資料為準。

標的現況



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司



本標的簡介僅係供投標人參考使用，實際情形仍依現場現況及地政機關公示資料為準。

標的現況



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司



本標的簡介僅係供投標人參考使用，實際情形仍依現場現況及地政機關公示資料為準。

標的現況



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司



標的現況



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司



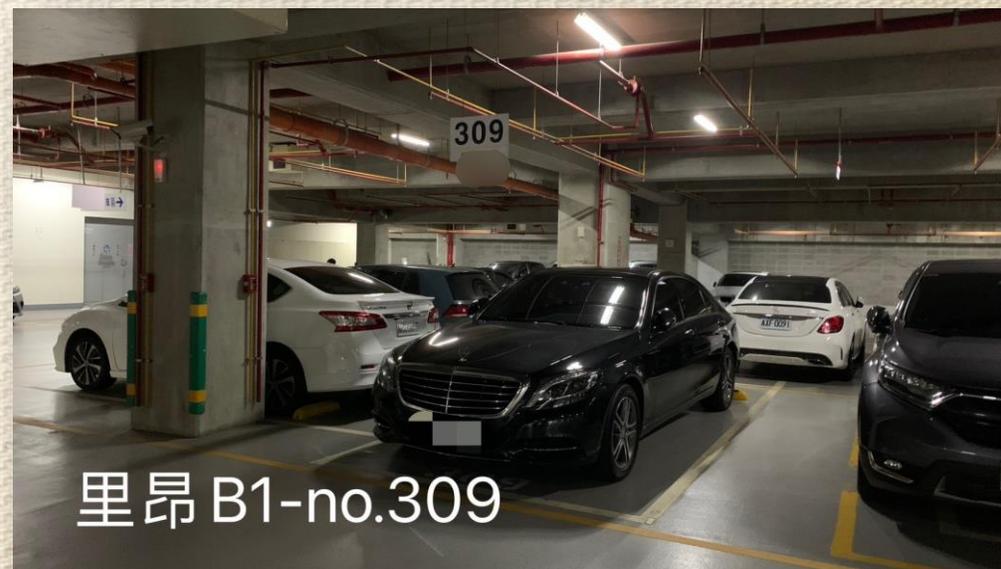
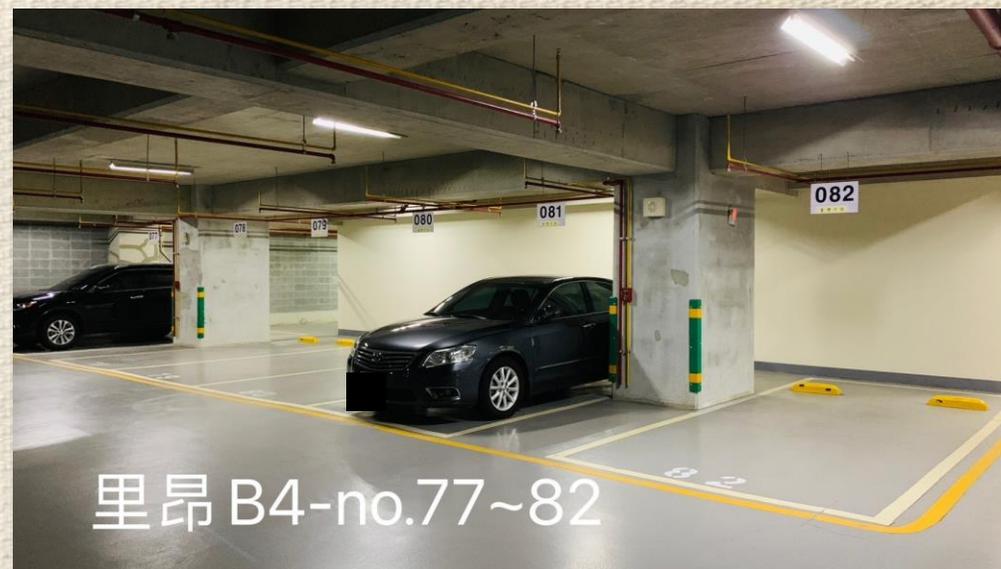
本標的簡介僅係供投標人參考使用，實際情形仍依現場現況及地政機關公示資料為準。

標的現況



Taiwan Financial Asset Service Corporation

台灣金融資產服務股份有限公司





台灣金服 業務處

期待為您服務！！

業務經理 吳進佳
(02)8771-2198
jimwu@tfasc.com.tw

業務副理 吳昌遠
專線：(02)8771-2185
wawintan@tfasc.com.tw

業務襄理 楊景翔
專線：(02)8771-2160
hsiang11213@tfasc.com.tw

業務襄理 李元安
專線：(02)8771-2152
yasu20627@tfasc.com.tw

