

富邦二號不動產投資信託基金2023年第4季

基金管理績效報告

1



臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN



富邦建經 Fubon Real Estate
Management

聲明啟事

1. 本報告僅供作為保障投資人權益，公開本基金之相關資訊揭露，不供作任何行銷宣傳及投資預測之用途。
2. 本報告資料來源出處，除特別註明之外，皆為富邦建經彙整，其統計時間為2023年10月1日至2023年12月31日。
3. 本績效報告嚴格遵守「信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理應行注意事項」之規定。

富邦二號不動產投資信託基金並不保證基金之投資收益，本基金以往之績效不保證本基金之未來績效，且信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障，投資人應依其自行判斷進行投資。

摘要

本不動產管理機構在富邦二號2023年第4季，各項管理成效摘要如下：

- 一、空置率控制情況良好，承租率達94.54%。
- 二、租金水準保持在台北市辦公室市場水準以上。
- 三、各項收入支出正常，基金資產淨值保持穩定成長。

本不動產管理機構將持續善盡善良管理人之責，努力提高投資人之投資效益，並且有效降低投資人之投資風險。

富邦二號REITs之專業團隊

受託機構	臺灣土地銀行股份有限公司
不動產管理機構	富邦建築經理股份有限公司
信用評等機構	中華信用評等股份有限公司
專業估價機構	瑞普國際不動產估價師事務所 仲量聯行不動產估價師事務所
會計查核	誠品聯合會計師事務所
法律顧問	協合國際法律事務所

大綱

- 一、空置率
- 二、前十大承租戶租金組合
- 三、前十大承租戶面積組合
- 四、主要承租戶租期分析
- 五、租金水準
- 六、受益證券價格表現 & 資產淨值
- 七、地上權本金攤提準備金及閒置資金運用之情形
- 八、財務資訊摘要

一、空置率

台北市2023年第四季辦公大樓市場空置率

	空置率		
	2023 Q4	2023 Q3	2022 Q4
平均值	4.11%	2.36%	2.38%
A+級辦公室	6.58%	2.32%	2.34%
A級辦公室	2.26%	2.22%	2.38%
B級辦公室	2.83%	2.58%	2.44%
松江南京商圈	1.78%	2.05%	1.94%
信義世貿商圈	6.77%	1.62%	1.55%
南京四五商圈	2.19%	1.63%	0.97%
站前西門商圈	5.10%	5.03%	5.97%
復興南京商圈	0.87%	1.44%	2.49%
敦北民生商圈	4.53%	4.92%	4.33%
敦南商圈	2.62%	2.00%	0.98%
內科平均值	6.36%	4.87%	4.49%
西湖段	5.59%	3.89%	3.21%
文德段	6.47%	6.13%	4.88%
舊宗段	7.90%	5.12%	6.85%

資料來源：全球資產管理(股)公司



圖：富邦民生大樓

富邦二號各標的物平均空置率

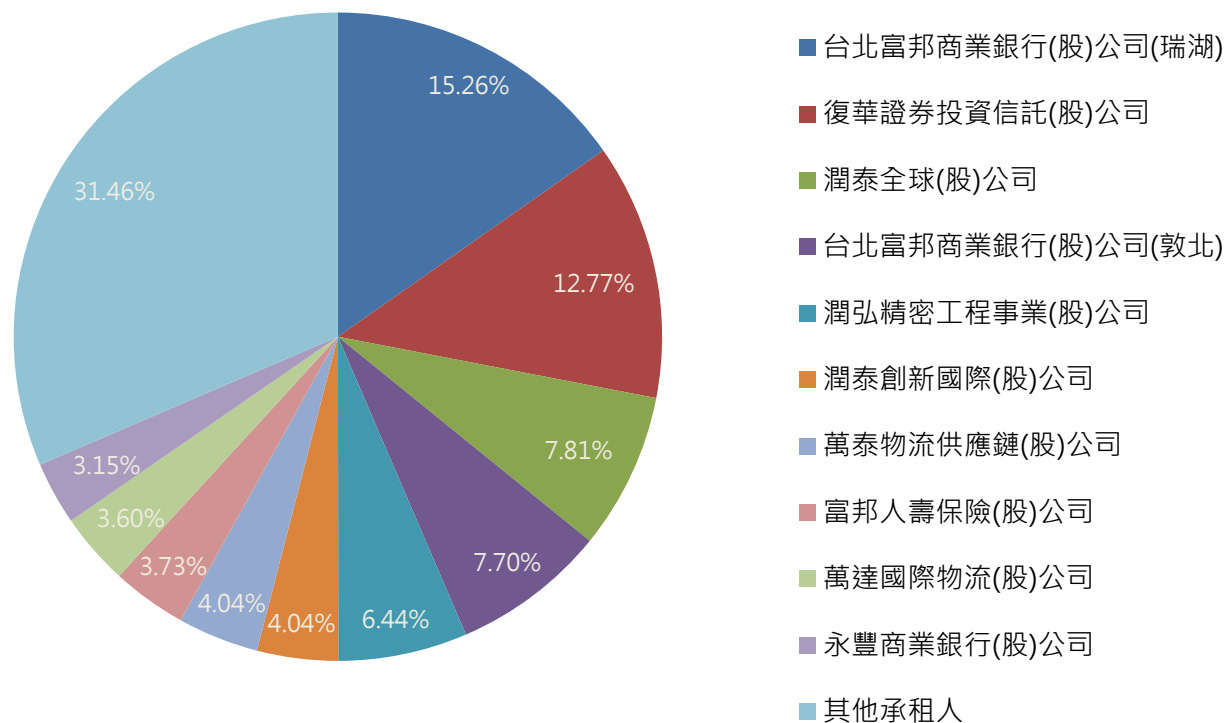
名稱	類型	平均空置率(%)
富邦民生大樓	辦公室	29.80
富邦內湖大樓	辦公室	0
潤泰中崙大樓 (商用辦公部分)	辦公室	0
平均值		5.46

註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等收入皆不列入計算。

註2：空置率=未出租面積/可出租面積。

註3：依2023/12/31止之租約資料製作。

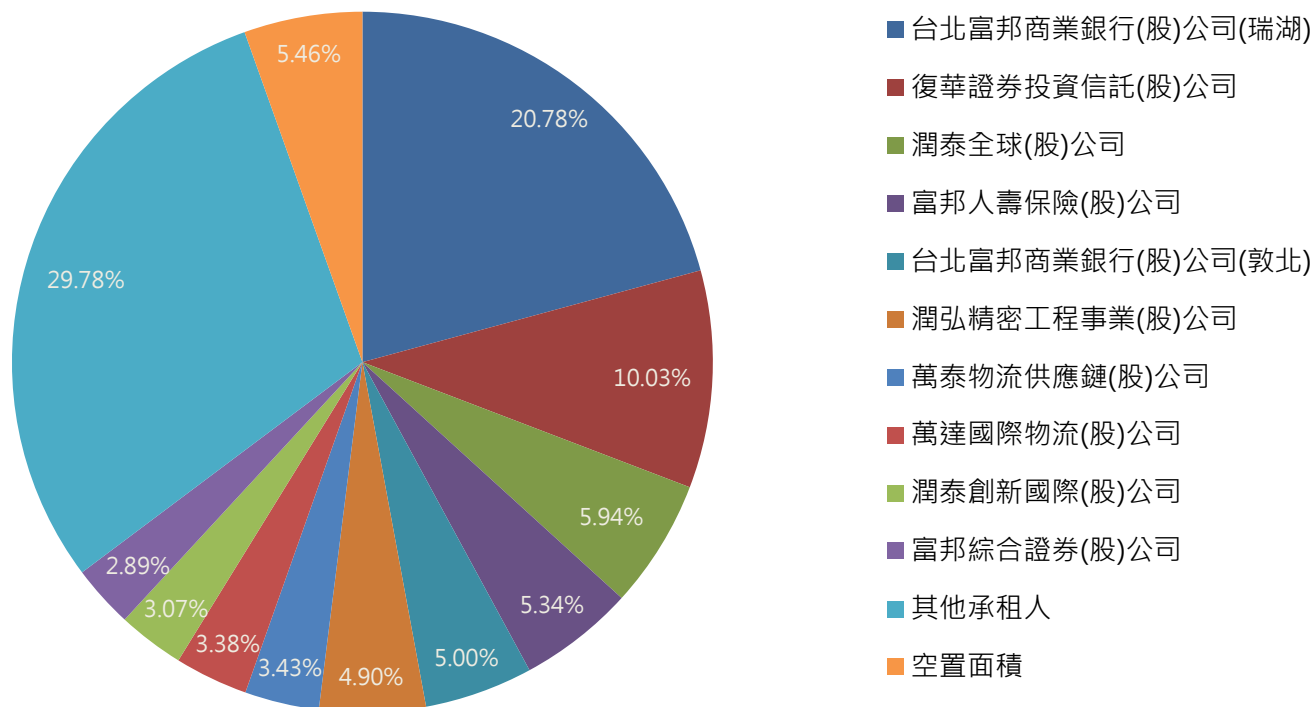
二、前十大承租戶租金組合



註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等收入皆不列入計算。

註2：依2023/12/31止之租約資料製表。

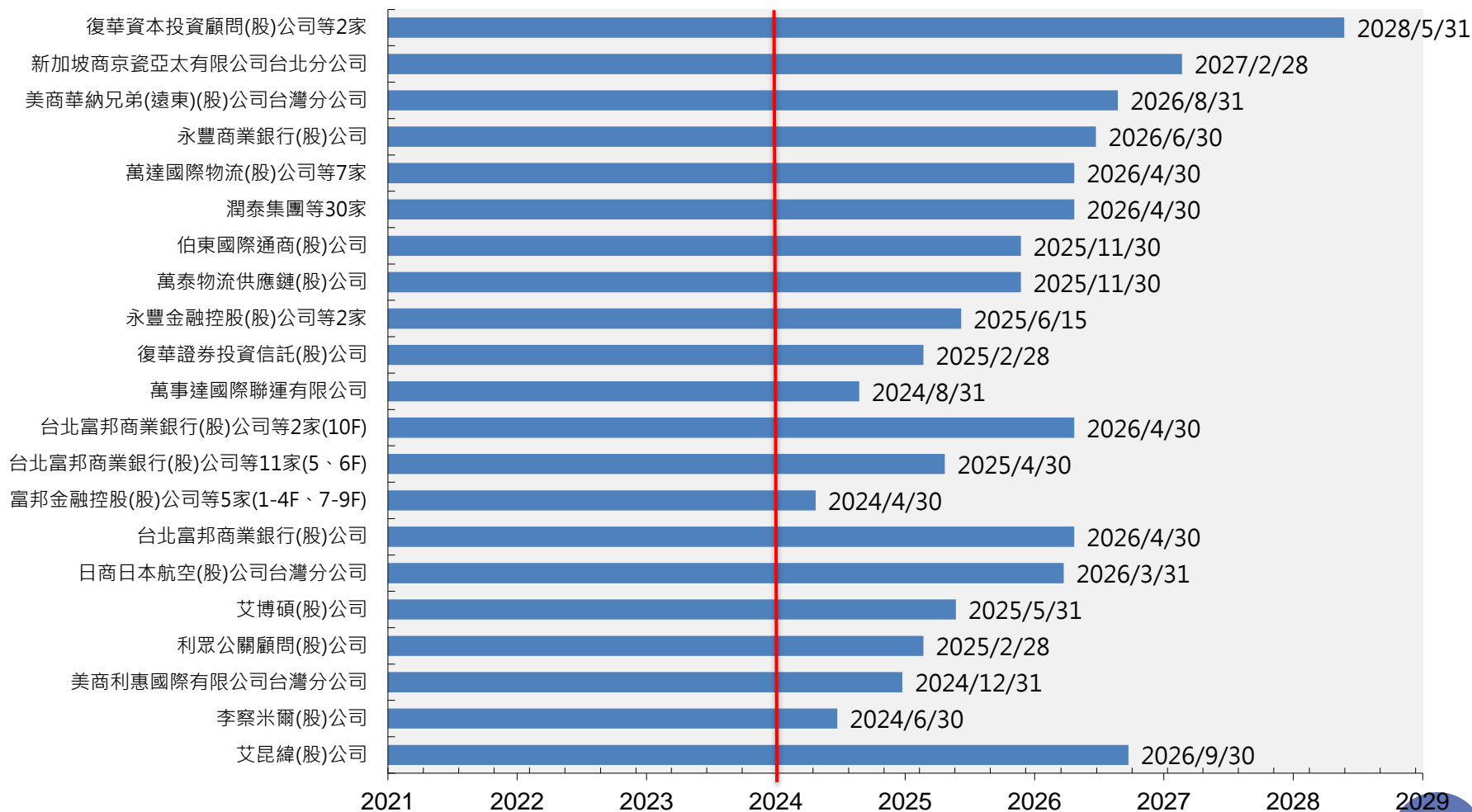
三、前十大承租戶面積組合



註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等承租戶未列入計算。

註2：依2023/12/31止之租約資料製表。

四、主要承租戶租期分析



註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等租期皆不列入計算。 9

註2：依2023/12/31止之租約資料製表。

五、租金水準

台北市2023年第四季辦公大樓市場平均租金

	租金水準〔NT\$(元) / 坪 / 月〕		
	2023 Q4	2023 Q3	2022 Q4
平均值	2,561	2,490	2,393
A+級辦公室	3,605	3,517	3,354
A級辦公室	2,111	2,091	2,035
B級辦公室	1,643	1,640	1,581
松江南京商圈	2,076	2,052	1,997
信義世貿商圈	3,659	3,573	3,385
南京四五商圈	1,747	1,726	1,671
站前西門商圈	1,947	1,919	1,861
復興南京商圈	2,050	2,032	1,988
敦北民生商圈	2,007	2,003	1,964
敦南商圈	2,245	2,228	2,143
內科平均值	1,234	1,237	1,233
西湖段	1,428	1,428	1,422
文德段	1,127	1,134	1,128
舊宗段	968	958	961

資料來源：全球資產管理(股)公司



圖：富邦內湖大樓

富邦二號各建物平均租金

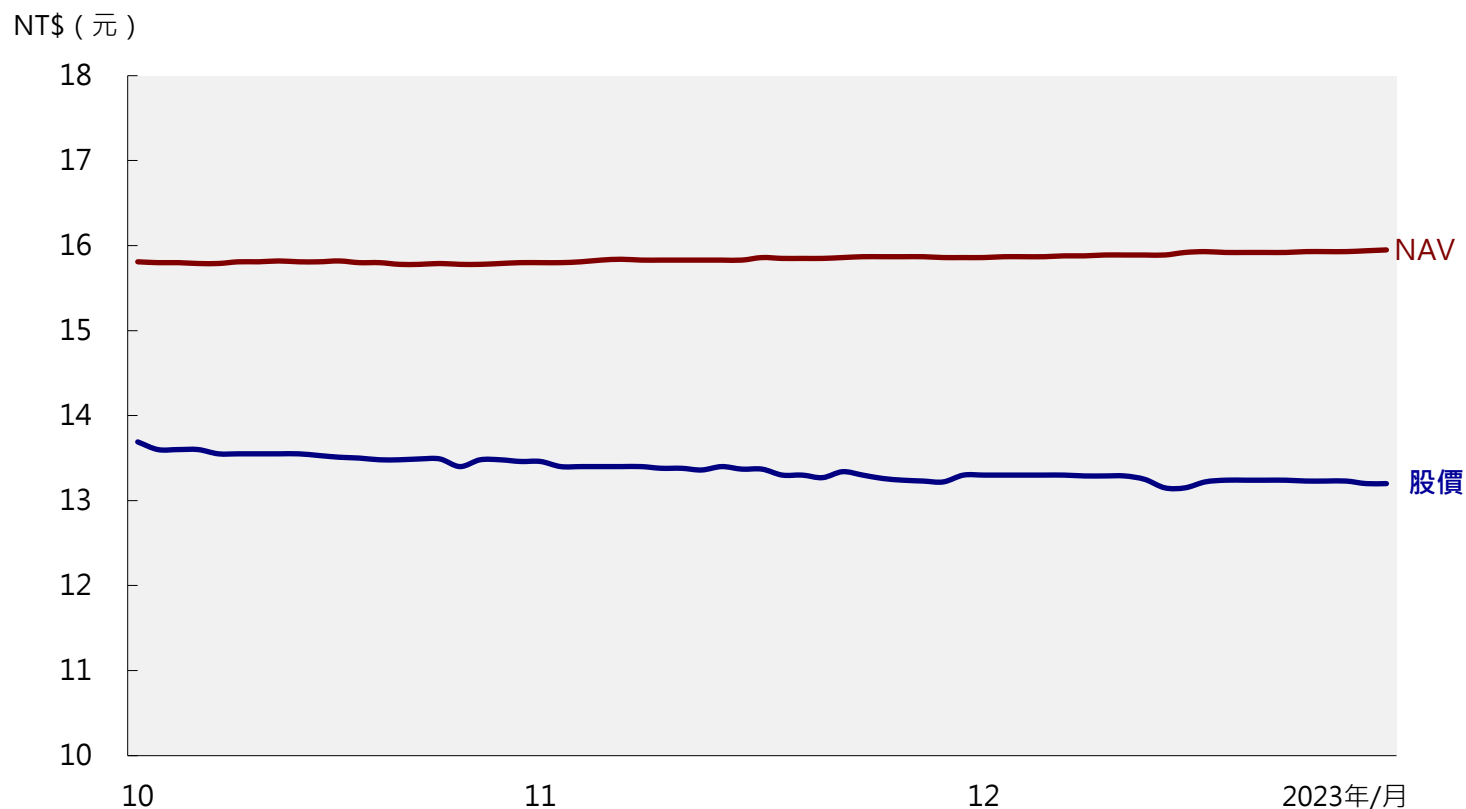
名稱	NT\$(元)/坪/月
富邦民生大樓	2,259
富邦內湖大樓	1,319
潤泰中崙大樓(商用辦公部分)	2,263
租賃面積加權之租金平均值	1,930

註1：各標的汽車停車位、基地台及電信室、大廳展示空間，皆不列入計算。

註2：以上金額(NT\$)皆為未稅。

註3：依2023/12/31止之租約資料製作。

六、受益證券價格表現 & 資產淨值



註：資料日期為2023年10至12月

- 詳細各日期資產淨值請上公開資訊觀測站 (<http://mops.twse.com.tw>) 查詢。
- 詳細各日期價量請上臺灣證券交易所 (<http://www.twse.com.tw>) 查詢。

七、地上權本金攤提準備金及閒置資金運用之情形

投資種類	投資國外REITs (註)	定存	定存
期 間	2018/8/1起	2023/5/30 ~ 2024/5/30	2023/11/30 ~ 2024/5/30
投資/核准金額 (NT\$萬元)	NT\$55,694	NT\$50,000	NT\$30,000

註：本案經本行（土地銀行）民國107/7/6第6屆第27次常務董事會通過。

金管會業於民國108/4/18核准變更信託計畫；本行於108/4/26公告信託計畫及信託契約變更暨上傳增補公開說明書後續執行本案。於109/4/15全數完成投資。

八、財務資訊摘要

項 目	日期 2023/12/31	
	金額：NT (元)	比重：%
現金及約當現金	1,059,096,928	9.10
信託資產 (土地)	6,058,451,081	52.04
信託資產 (房屋)	2,643,137,504	22.70
信託資產 (地上權)	1,983,392,365	17.04
其 他	479,517,441	4.12
資產合計	12,223,595,319	104.99
負債合計	580,780,139	4.99
淨資產	11,642,815,180	100.00
	期間：2023/1/1-2023/12/31	
營業收入合計	487,072,635	100.00
營業費用合計	(196,058,493)	(40.25)
本期收支淨額	291,014,142	59.75

註1：流通在外受益證券730,200,000個受益單位。

註2：本財務資訊數據已於2024/2/21經誠品聯合會計師事務所核閱。

END



臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN



富邦建經 Fubon Real Estate
Management

