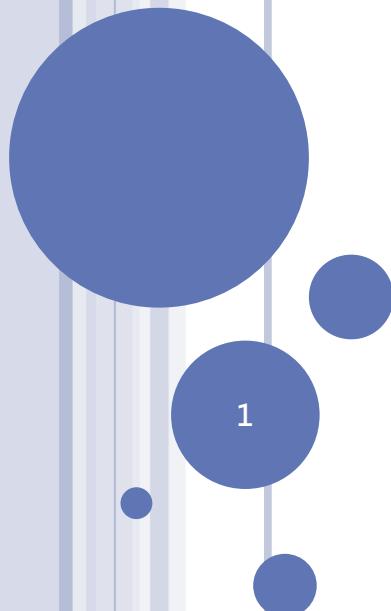


富邦一號不動產投資信託基金2025年第3季

基金管理績效報告



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2025年7月1日至2025年9月30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。

富邦一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一號2025年第3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100%。
- 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。

富邦一號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 麗業不動產估價師聯合事務所
會計查核	資誠聯合會計師事務所
法律顧問	協合國際法律事務所

大綱

- 一、空置率
- 二、前十大承租業者租金占比
- 三、前十大承租業者面積占比
- 四、租戶承租狀況分析
- 五、租金水準
- 六、受益證券價格表現 & 資產淨值
- 七、閒置資金運用之情形
- 八、財務資訊摘要

一、空置率

富邦一號各標的平均空置率

名稱	類型	空置率(%)
富邦敦北大樓	辦公室	0
富邦中山大樓	辦公室	0
中崙大樓商場	商場	0
昌益產發園區(B棟部分樓層)	廠辦	0
景德製藥蘆竹廠	廠房	0
平均 值		0

註1：受託機構常董會於2025/6/6通過增購「景德製藥蘆竹廠」案，並於2025/6/25完成過戶點交。

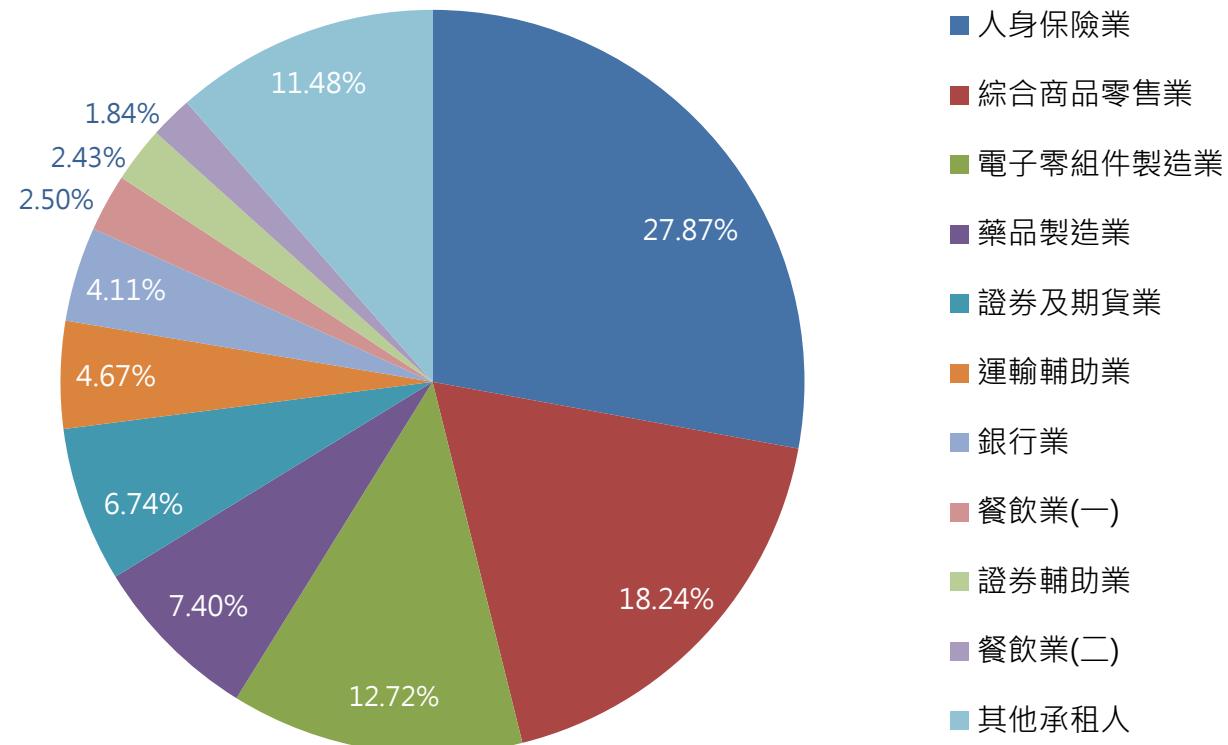
註2：受託機構常董會於2024/9/13通過增購「昌益產發園區B棟部分樓層」案，並於2024/11/15完成過戶點交。

註3：「富邦敦北大樓」國際會議中心及各標的汽車停車位、基地台、電信室等皆不列入計算。

註4：空置率=未出租面積/可出租面積。

註5：依2025/9/30止之租約資料製作。

二、前十大承租業者租金占比

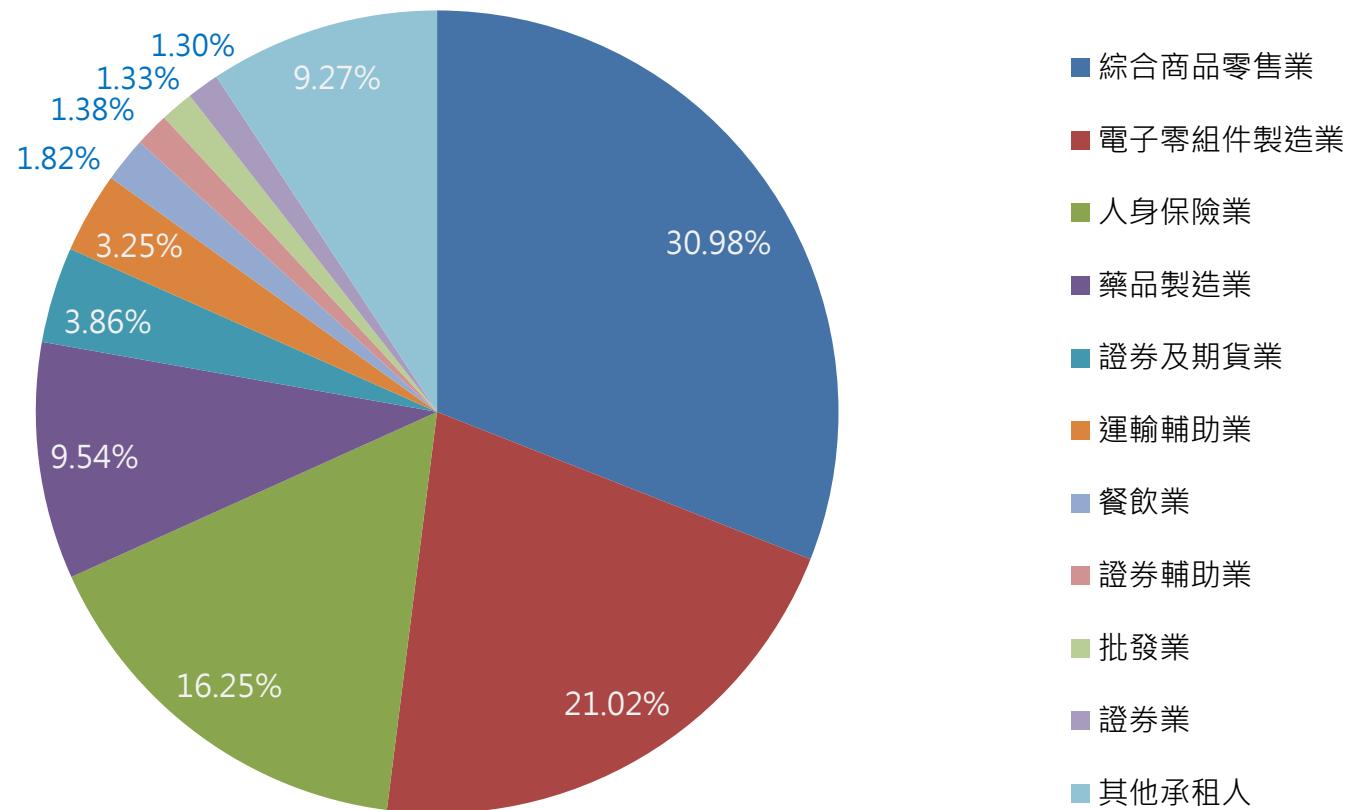


註1：「富邦敦北大樓」國際會議中心及各標的汽車停車位、基地台、電信室等收入皆不列入計算。

註2：依2025/9/30止之租約資料製表。



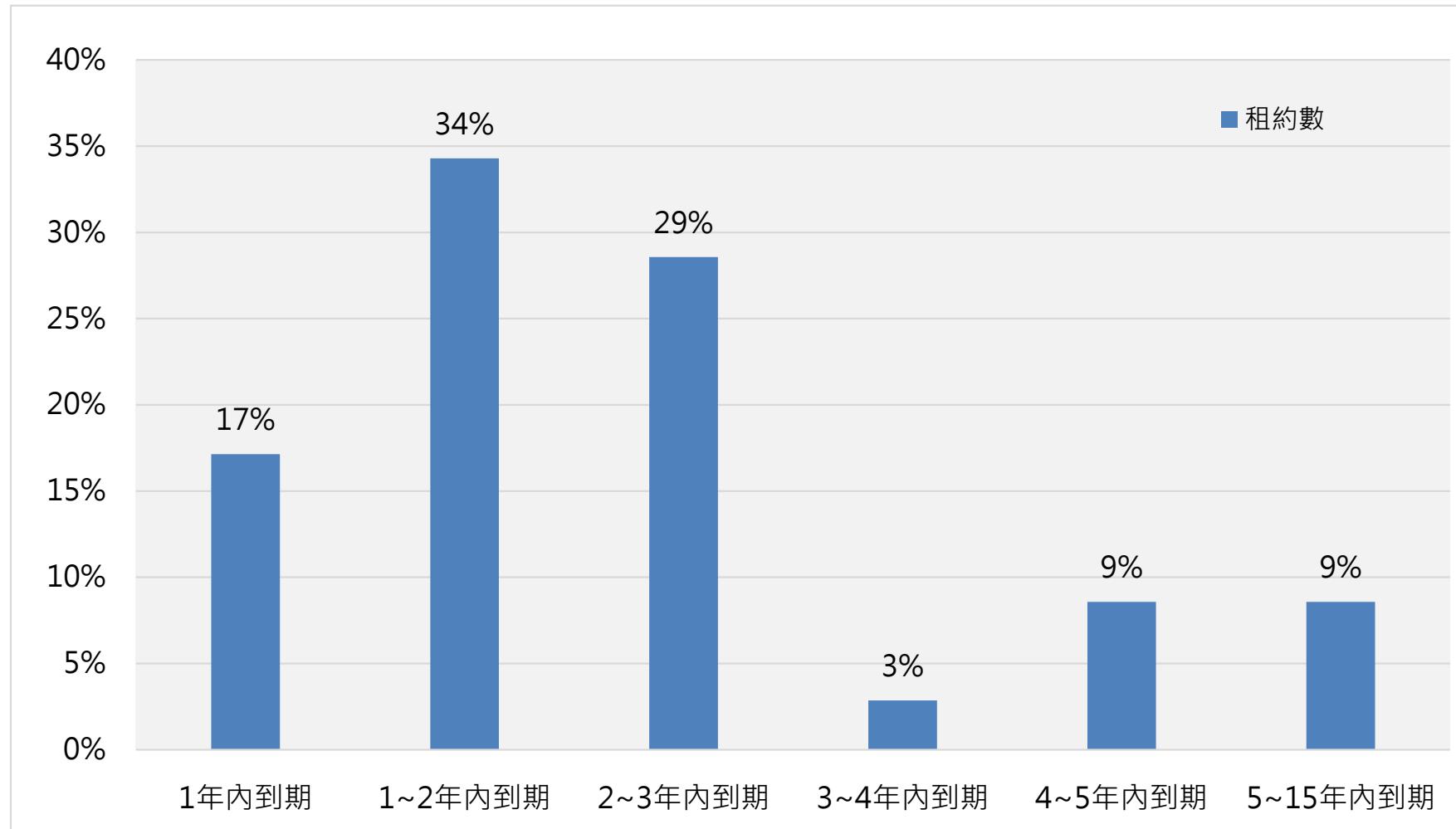
三、前十大承租業者面積占比



註1：「富邦敦北大樓」國際會議中心及各標的汽車停車位、基地台、電信室等承租戶未列入計算。

註2：依2025/9/30止之租約資料製表。

四、租戶承租狀況分析



註1：「富邦敦北大樓」國際會議中心及各標的汽車停車位、基地台、電信室等租期皆不列入計算。

註2：依2025/9/30止之租約資料製表。

五、租金水準

富邦一號各標的已出租面積之平均租金

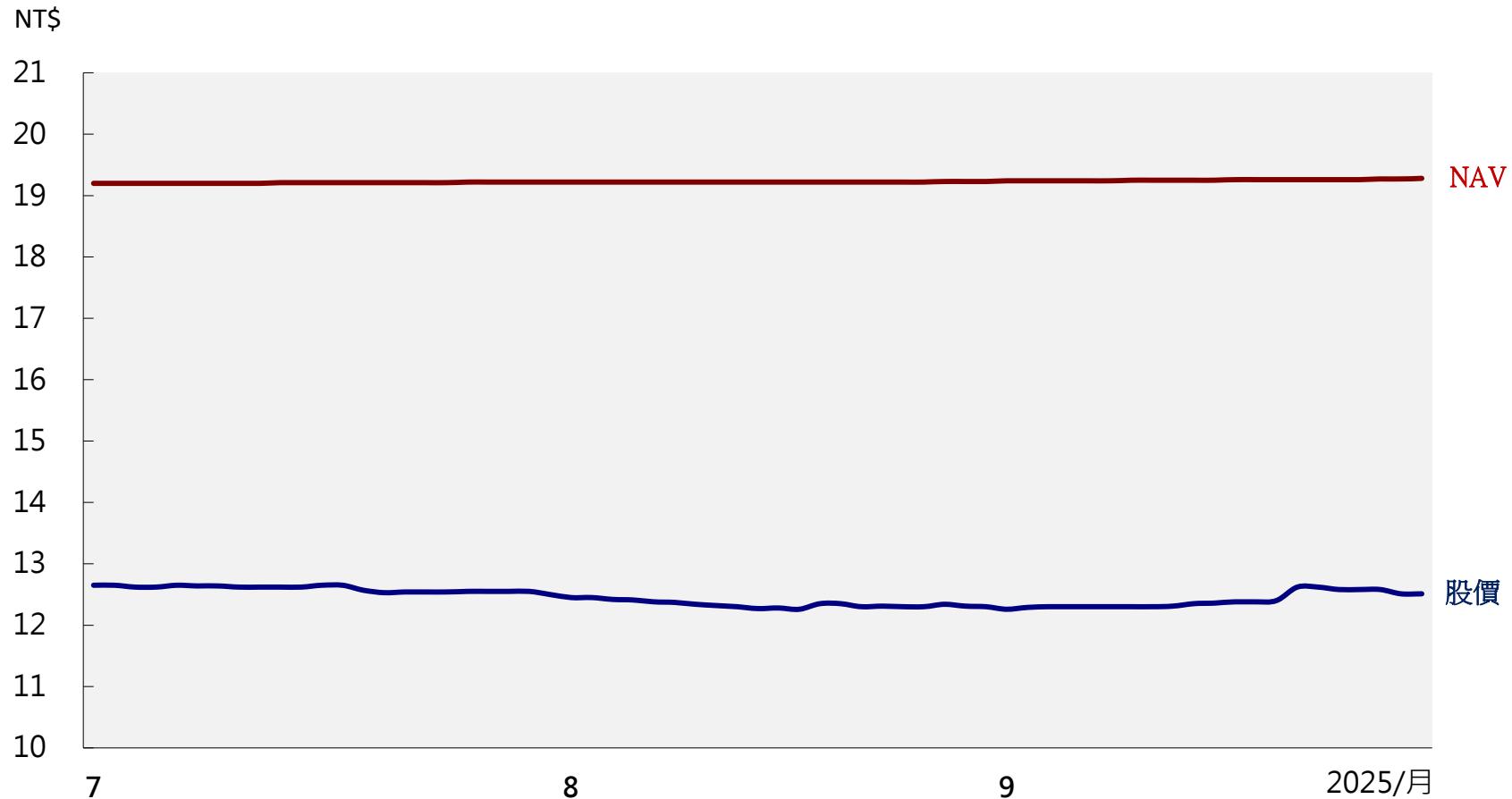
名稱	NT\$ (元) / 坪 / 月
富邦敦北大樓	2,791
富邦中山大樓	1,721
中崙大樓商場	1,098
昌益產發園區(B棟部分樓層)	943
景德製藥蘆竹廠	1,210
租賃面積加權之租金平均值	1,558

註1：「富邦敦北大樓」國際會議廳及各標的汽車停車位、基地台、電信室等皆不列入計算。

註2：以上金額 (NT\$) 皆為未稅。

註3：依2025/9/30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2025年7至9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。

11

七、閒置資金運用之情形

投資種類	定存
期 間	2025/06/02 ~ 2026/06/02
投資金額 (NT\$萬元)	NT\$30,000

八、財務資訊摘要

項目	金額：NT (元)	日期 2025/9/30
現金及銀行存款	605,764,798	5.39
信託資產（土地）	11,493,483,084	102.27
信託資產（房屋）	2,927,070,445	26.05
信託資產（地上權）	684,515,396	6.09
其 他	391,945,538	3.49
資產合計	16,102,779,261	143.28
負債合計	4,864,380,334	43.28
淨資產	11,238,398,927	100.00
期間：2025/1/1-2025/9/30		
營業收入合計	380,097,374	100.00
營業費用合計	(197,898,059)	(52.07)
本期收支淨額	182,199,315	47.93

註1：流通在外受益證券583,000,000個受益單位。

註2：本財務資訊數據已於2025/11/24經資誠聯合會計師事務所簽證。

END



14

圖：中崙大樓商場