

富邦二號不動產投資信託基金2025年第3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	高力國際不動產估價師聯合事務所 第一太平戴維斯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、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

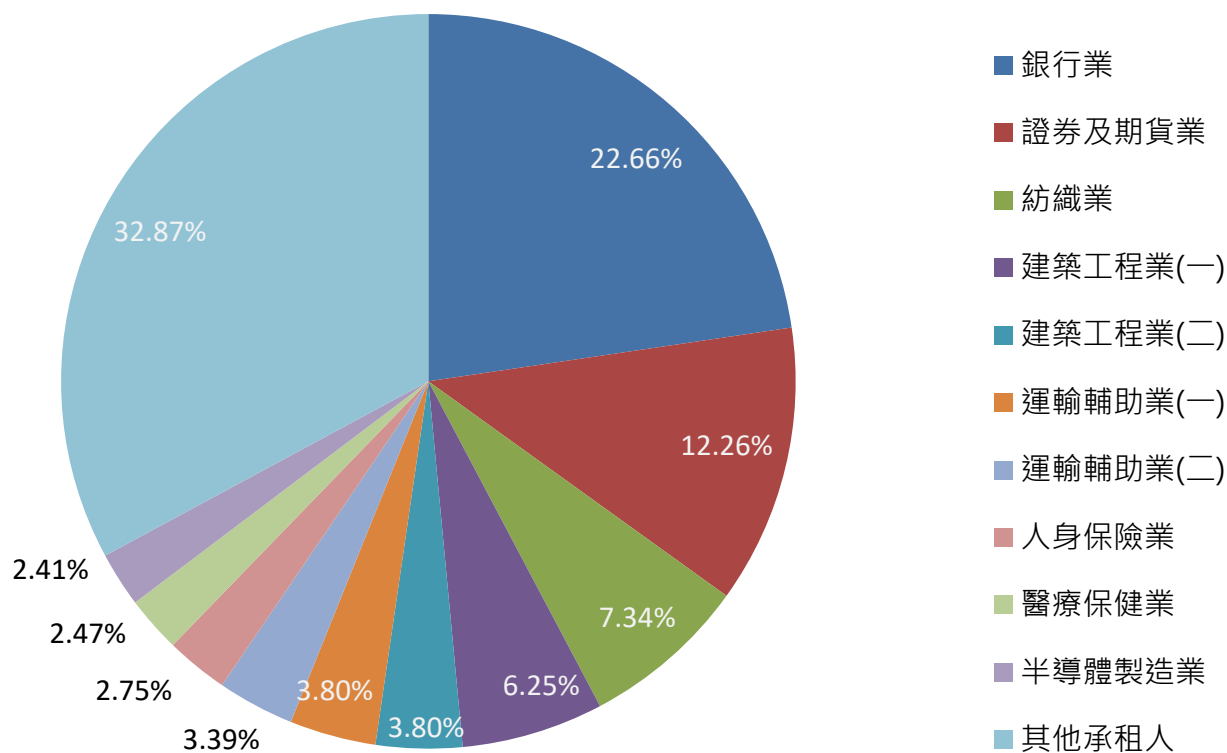
富邦二號各標的平均空置率		
名 稱	類 型	空置率(%)
富邦民生大樓	辦公室	0
富邦內湖大樓	辦公室	0
潤泰中崙大樓 (商用辦公部分)	辦公室	0
平 均 值		0

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。

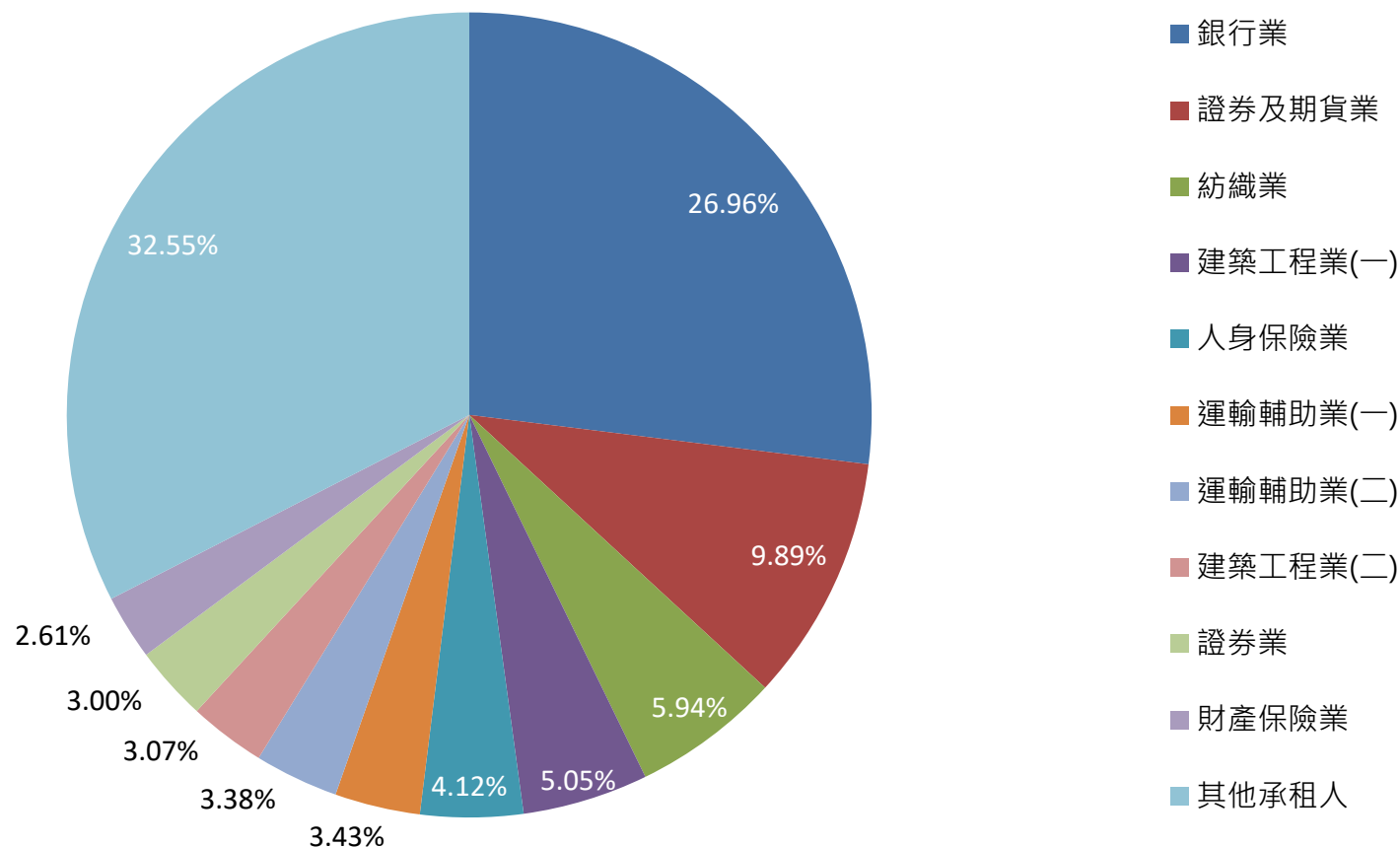
二、前十大承租業者租金占比



註1：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。

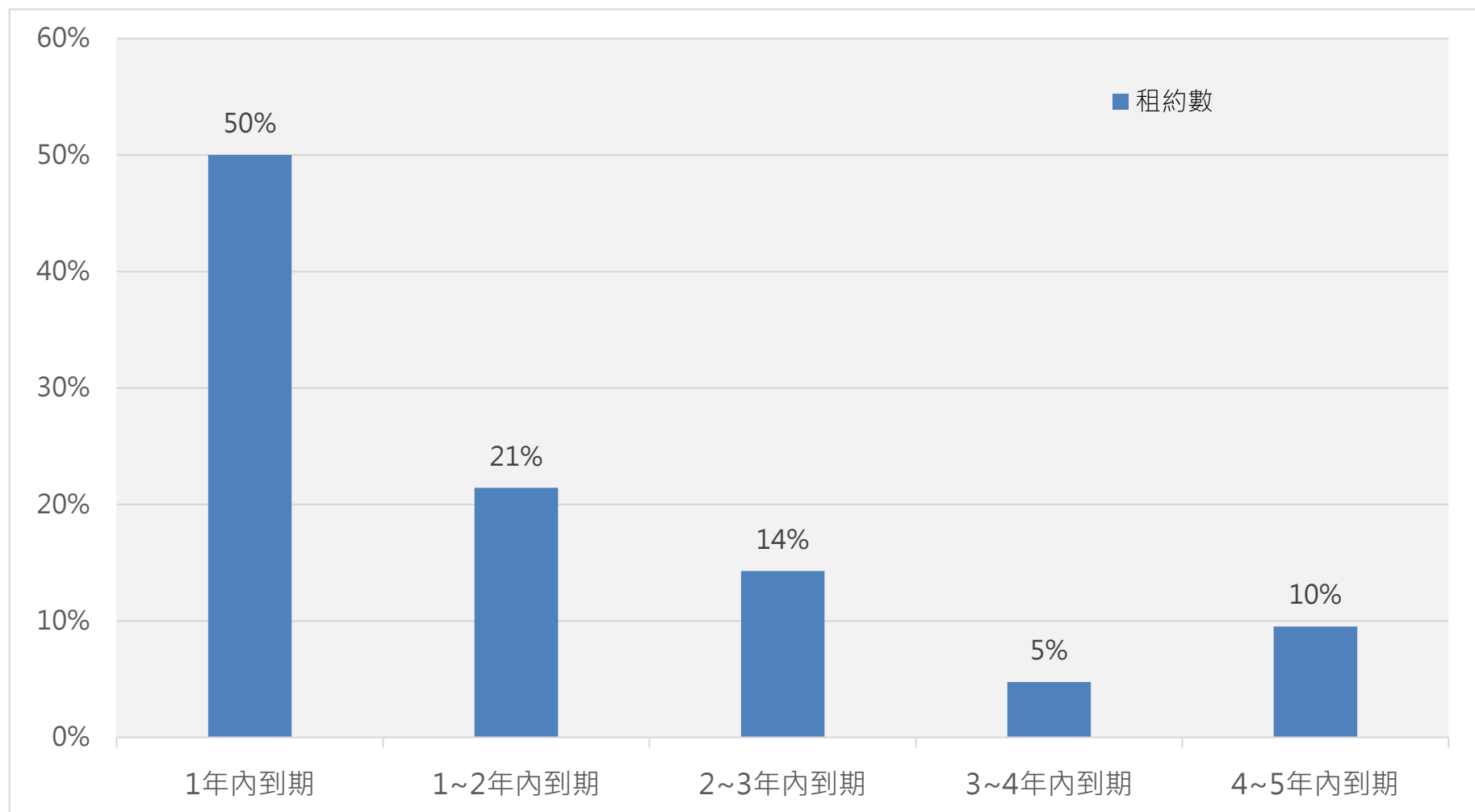
三、前十大承租業者面積占比



註1：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2025/9/30止之租約資料製表。

四、租戶承租狀況分析



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。

註2：依2025/9/30止之租約資料製表。

五、租金水準

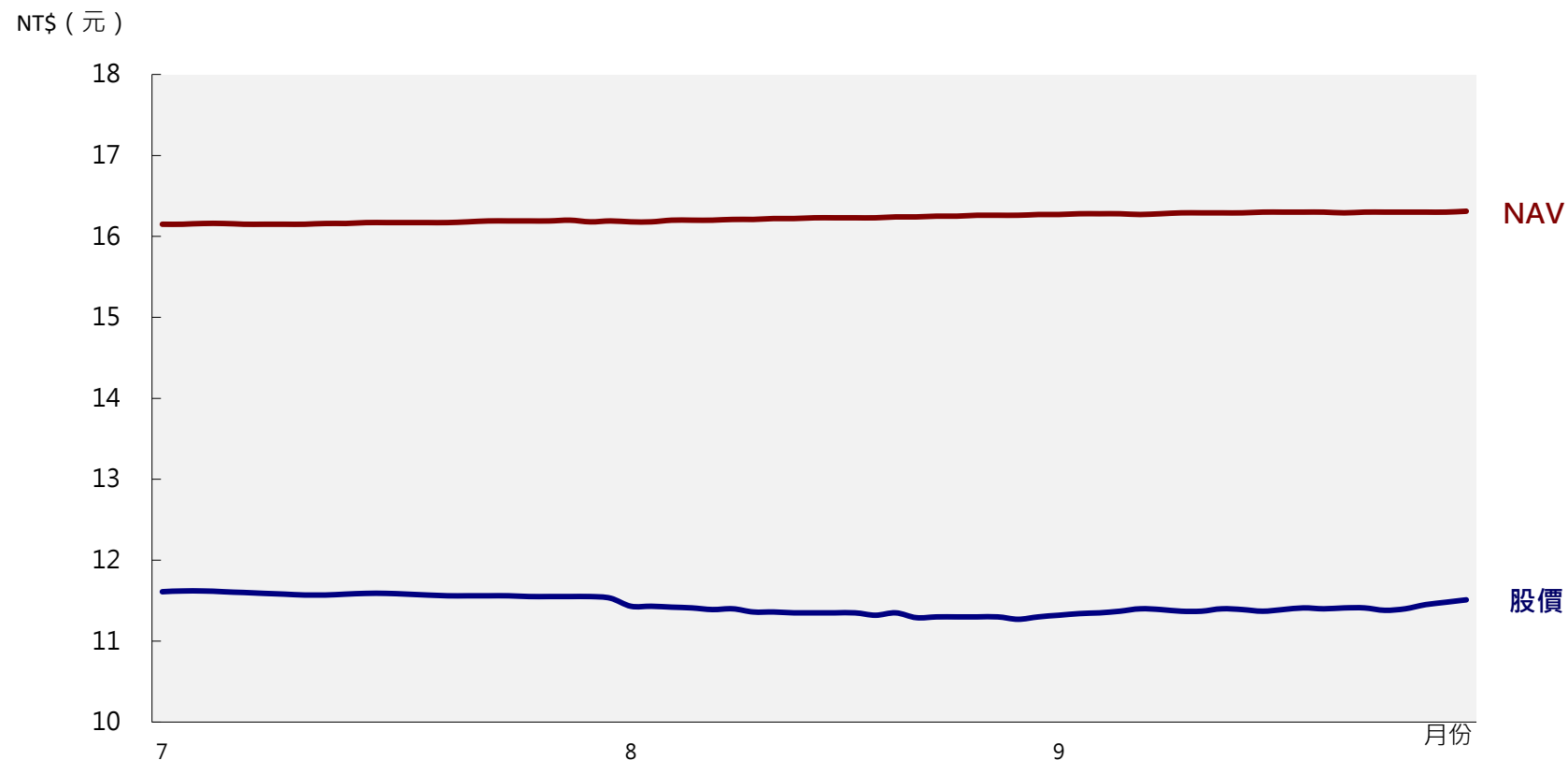
富邦二號各標的已出租面積之平均租金	
名 稱	NT\$ (元) / 坪 / 月
富邦民生大樓	2,098
富邦內湖大樓	1,346
潤泰中崙大樓 (商用辦公部分)	2,291
租賃面積加權之租金平均值	1,941

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。

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	2025/06/02 ~ 2025/12/02	2025/06/02 ~ 2026/06/02
投資/核准金額 (NT\$萬元)	NT\$55,694	NT\$40,000	NT\$40,000

註：受託機構常董會於2018/7/6通過投資新加坡REITs案，並於2020/4/15全數完成投資。

八、財務資訊摘要

	日期	2025/9/30
項 目	金額：NT（元）	比重：%
現金及約當現金	1,274,631,788	10.85
信託資產（土地）	6,793,364,350	57.82
信託資產（房屋）	2,020,345,850	17.20
信託資產（地上權）	1,932,289,800	16.45
其 他	503,593,154	4.29
資產合計	12,524,224,942	106.60
負債合計	775,827,202	6.60
淨資產	11,748,397,740	100.00
	期間：2025/1/1-2025/09/30	
營業收入合計	384,078,876	100.00
營業費用合計	(152,986,116)	(39.83)
本期收支淨額	231,092,760	60.17

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2025/11/20經誠品聯合會計師事務所簽證。

END

