

A級辦公大樓市場 2020年第一季度

未來
一年趨勢

2,585

租金 (新台幣/坪/月)



0.2%

租金成長率 (按季)



4.8%

空置率



資料來源：戴德梁行研究部

整體空置率維持低點

本季台北市A級辦公大樓新供給面積約6,500坪，係坐落於西區之台灣人壽中山大樓，該棟大樓原計畫全棟出租，未設限用途，其在本季轉換出租策略，以辦公室分戶對外招租，部分單位已陸續去化，可稍微舒緩台北市辦公市場供給短缺之窘困。

截至2020年第一季，台北市A級辦公大樓空置率為4.8%，較上季微幅上升0.3個百分點，係因計入新供給之空置所致。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降0.8個百分點最多，信義區下降0.7個百分點次之，下降幅度則因剩餘空間逐漸稀少而趨緩。

租金水準持穩

本季台北市各區A級辦公大樓租金較上季微漲，全市平均租金每月每坪2,585元。信義區每月每坪3,180元為最高，敦北民生區與敦南區每月每坪2,360元次之。租戶及房東充分意識到市場供不應求情況，由房東主導市場之態勢，也反應租金水準穩定上漲。

租賃活動因無貨可租而趨緩

新型冠狀病毒疫情短期內可能使租戶評估期延長，疫情對辦公租賃活動尚無顯著影響。有辦公需求之租戶仍積極尋點，但也因供給稀缺，企業轉向原地續租，預期2020年租賃活動將相對冷清。

台北經濟資料
2019年第四季度2019
第三季未來
一年預測

3.3%

GDP增長

3.0%



3.4%

三級產業增長

2.8%

N/A

0.7%

CPI成長

0.4%



3.7%

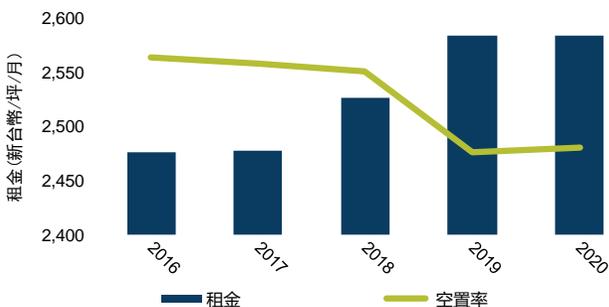
失業率(十二月)

3.7%

N/A

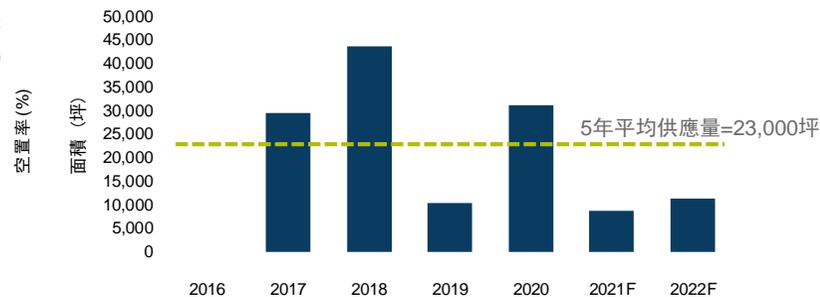
資料來源：行政院主計處、Oxford Economics
註：成長資料為年增率

租金及空置率



資料來源：戴德梁行研究部

新供給



資料來源：戴德梁行研究部

區域	存量 (坪)	空置率	未來供應 (坪)	新台幣/坪/月	A級辦公大樓租金	
					美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月
西區	46,800	15.8%	0	2,180	US\$2.05	€ 1.84
南京松江區	36,600	3.7%	8,000	2,030	US\$1.91	€ 1.72
敦北民生區	207,400	5.8%	25,300	2,360	US\$2.22	€ 1.99
敦南區	103,700	7.0%	0	2,360	US\$2.22	€ 1.99
信義區	343,800	2.1%	0	3,180	US\$2.99	€ 2.68
台北市	738,300	4.8%	33,300	2,585	US\$2.43	€ 2.18

依2020/3/3 匯率：1美元= 29.8721新台幣；1歐元=33.2967新台幣

2020年第一季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
大陸工程敦南大樓	敦北民生區	將來商業銀行	1,600	新租
宏泰金融中心	敦北民生區	商緯科技	750	新租
全球人壽商業大樓	敦北民生區	鈦澤環球	260	增租
新光人壽中山大樓	西區	台新大安租賃	430	搬遷
新光人壽中山大樓	西區	台新證券	220	增租

重要在建項目

辦公大樓	區域	主要租戶	面積 (坪)	交付時間
元大人壽新總部	南京松江區	元大集團	8,000	2020
中國人壽總部大樓	敦北民生區	中國人壽、中華開發金控	16,600	2020
玉山敦北第二總部	敦北民生區	玉山金控	8,700	2021

薛惠珍

台北研究部主管

台北市信義區110松仁路101號2號交易廣場6樓

電話: +886 2 8788 3288 /

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行 (紐約證券交易所股票代碼: CWK) 是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球70多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有51000名專業員工。在大中華區, 我們的22家分公司合力引領市場發展, 並於2017和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018年公司營業收入達82億美元, 核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情, 請流覽www.cushmanwakefield.com.cn或關注我們的微信 (戴德梁行)。

© 戴德梁行 2020年

免責聲明: 本報告刊載的一切資料及資料, 盡力求精確, 但僅作參考之用, 並非對報告中所載市場或物業的全面描述。報告中所引用的來自公告當局的資訊, 儘管戴德梁行相信其可靠性, 但該等資訊並未經戴德梁行核實, 因此戴德梁行不能擔保其準確和全面。對於報告中所載資訊的準確性和完整性, 戴德梁行不做任何明示或暗示的擔保, 也不承擔任何責任。戴德梁行在報告中所述的任何觀點僅供參考, 並不對依賴該觀點而採取的任何措施或行動, 以及由此引起的任何風險承擔任何責任。戴德梁行保留一切版權, 未經許可, 不得轉載。

廠辦市場 2020年第一季度

西湖段
廠辦市場指標未來
一年預測1,440
租金 (新台幣/坪/月)0.9%
租金成長率 (按季)1.0%
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

舊宗段空置持續下降

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖段租戶遷出遷入互見，兩相抵銷下，西湖段空置率僅小幅上升0.1個百分點至1.0%。文德段空置率為5.4%，本季去化有印刷業承租「瑞典科技中心」約190坪及香港商阿爾伊於「世紀國寶」承租約120坪。舊宗段由巴拿馬商帝亞吉歐於「根鼎舊宗大樓」承租約410坪，該區段空置率下降0.3個百分點至15.5%。

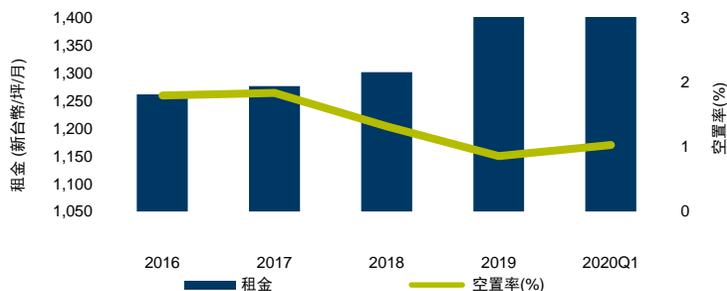
文德舊宗租金持穩

本季西湖段租金成長0.9%，至每月每坪約1,440元，文德段及舊宗段租金則持穩，維持在每月每坪約1,000元及940元。售價方面，本季億元以上大型交易為文德段華南金資產以3.3億元購入「牛津大樓」，各段售價行情亦呈持穩走勢，西湖段每坪約56-68萬元、文德段每坪約42-48萬元、舊宗段每坪則約40-45萬元。

西湖新供給預期帶動租金上揚

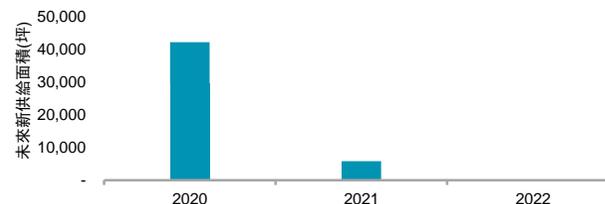
西湖段新供給宏匯瑞光廣場預計2020年第二季取得使照，吸引大面積需求之企業進駐，預期將帶動西湖段租金上揚。文德段穩定去化，租金走勢持穩。舊宗段於今年將有約12,700坪新供給，預期短期內空置增加。近年由於西湖、文德段素地鮮少，企業除考量於內湖科技園區設點外，亦將觸角延伸至南港，未來將形成另一辦公新興區。

西湖段廠辦租金及空置率



資料來源：戴德梁行研究部

未來新供給



資料來源：戴德梁行研究部

台北經濟指標
2019年第四季度3.3%
GDP成長2019年
第三季度
3.0%未來
一年預測1.8%
二級產業成長

1.6% N/A

0.7%
CPI成長

0.4%

資料來源：行政院主計處·Oxford Economics
注：成長資料為年增率

廠辦市場 2020年第一季度

段別	空置率	未來新供給 (坪)	廠辦租金		
			新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月
西湖段	1.0%	29,500	1,440	US\$1.35	€ 1.22
文德段	5.4%	-	1,000	US\$0.94	€ 0.84
舊宗段	15.5%	18,500	940	US\$0.88	€ 0.79

依2020/3/3匯率：1美元=29.8721新台幣；1歐元
=33.2967新台幣

2020年第一季度租賃成交

大樓名稱	段別	租戶產業	面積(坪)	租賃類型
瑞典科技中心	文德段	印刷業	190	增租
世紀國寶	文德段	電腦軟體服務業	120	搬遷
根鼎舊宗大樓	舊宗段	批發代理業	410	增租

重要在建項目

大樓名稱	段別	主要租戶	面積(坪)	預計交付時間
宏匯瑞光廣場	西湖段	-	29,500	2020
善淵創客大樓	舊宗段	-	5,300	2020
聯虹科技大樓	舊宗段	-	4,100	2020
富霖雙星	舊宗段	-	3,300	2020
長虹新世代	舊宗段	-	5,800	2021

薛惠珍

台北研究部主管

台北市信義區110松仁路101號2號交易廣場6樓

電話: +886 2 8788 3288 /

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行 (紐約證券交易所股票代碼: CWK) 是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球70多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有51000名專業員工。在大中華區, 我們的22家分公司合力引領市場發展, 並於2017和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018年公司營業收入達82億美元, 核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情, 請流覽www.cushmanwakefield.com.cn或關注我們的微信(戴德梁行)。

© 戴德梁行 2020年

免費聲明: 本報告刊載的一切資料及資料, 盡力求精確, 但僅作參考之用, 並非對報告中所載市場或物業的全面描述。報告中所引用的來自公告當局的資訊, 儘管戴德梁行相信其可靠性, 但該等資訊並未經戴德梁行核實, 因此戴德梁行不能擔保其準確和全面。對於報告中所載資訊的準確性和完整性, 戴德梁行不做任何明示或暗示的擔保, 也不承擔任何責任。戴德梁行在報告中所述的任何觀點僅供參考, 並不對依賴該觀點而採取的任何措施或行動, 以及由此引起的任何風險承擔任何責任。戴德梁行保留一切版權。未經許可, 不得轉載。

未來一年趨勢

13,000

租金(新台幣/坪/月)

-3%

租金成長率(按季)

5.9%

空置率

資料來源：戴德梁行（以上為2020年Q1數據。）

經濟指標

2019年第四季度

3.3%

GDP成長

同比增長

未來一年趨勢

0.7%

CPI成長

13.4%

台灣綜合商品零售營業額

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處

零售總覽

統計至2020年2月止，與去年同期相比，綜合商品零售業年增1.7%，其中百貨公司年減3.2%，主因是2月受疫情影響，購物人潮減少所致；便利商店因業者展店加上鮮食熱銷，年增5.0%；超級市場及量販店因生鮮食品及民生用品銷售增溫，分別年增15.1%、10.8%；其他綜合商品零售業因出入境旅客大幅減少影響免稅店業績，年減22.4%。

H&M入駐忠孝商圈 快時尚一條街

本季除中山南京商圈空置率下降外，西門商圈空置率微幅上升。站前商圈及忠孝商圈空置率均上升超過3個百分點。受惠忠孝商圈租金調降，使得便利商店於本季前進忠孝東路外，快時尚品牌「H&M」租下空置近一年之「Forever 21」原址，舒緩了該區大型店面空置的壓力，也為忠孝商圈快時尚市場注入一股新力。

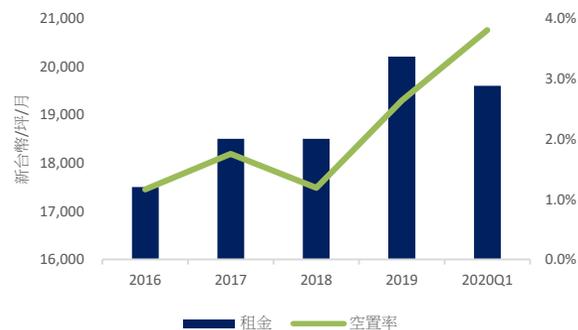
大店面彈性分割使用

根據統計顯示，近2年主要零售商圈店面租賃面積以60坪以內為主，隨著大型店面等租期增長的壓力下，房東不再堅守大型單位的出租，除忠孝商圈「禮仁通商大樓仁座」將店面分割成中小坪數出租予連鎖便利商店外，西門商圈的「TIT國際廣場」將店面分割出租予伴手禮店及服飾店，為大單位店面去化提供了彈性靈活的運用。

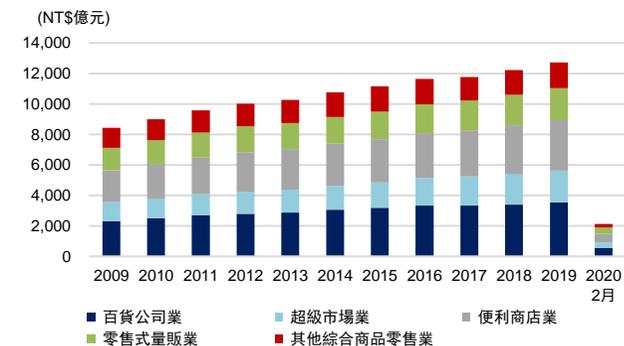
受新型冠狀病毒疫情衝擊 商圈店面等租期延長

受疫情影響，以觀光客為主的西門商圈，因旅客減少，部分美妝店吹起熄燈號，而忠孝商圍店家也因人潮的減少而撤出，在此衝擊下，不僅影響租金表現，也拉長了等租期。擠身於中山南京商圍文青特色為主的文創店及咖啡店，為現代年輕人假日經常走訪的據點，加上線形公園戶外空間，穩定的消費人群成為商圍對抗疫情的有效助力。

西門商圈租金 / 空置率



台灣綜合商品零售營業額



主要零售商圈平均租金-2020年第一季度

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)	租金範圍(美元/平方呎/月)	未來一年走勢
忠孝商圈	11.4%	8,500~16,000	8.0~15.1	▼
站前商圈	6.2%	9,000~11,500	8.5~10.8	▼
中山南京商圈	2.7%	7,000~12,000	6.6~11.3	▼
西門商圈	3.8%	18,000~21,500	16.9~20.2	▼

註：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有資料都是按照毛面積計算，租金不包括管理費及其他開支。

面積換算：1坪 = 35.58 平方呎 = 3.3 平方米

匯率：2020/3/4參考匯率：1美元 = 29.87新台幣

2020年第一季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
忠孝商圈	忠孝東路四段	THE BODY SHOP	25
忠孝商圈	忠孝東路四段	7-11	64
站前商圈	忠孝西路一段	7-11	54
中山南京商圈	南京西路	Vlens美瞳	44
西門商圈	西寧南路	Sukiya	49(1~2F)

未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
宏匯廣場	新北市新莊區	2020	25,600
Mitsui Shopping Park LaLaport 南港	台北市南港區	2021	61,900

薛惠珍

台北研究部主管

台北市信義區110松仁路101號2號交易廣場6樓

電話: +886 2 8788 3288 /

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行(紐約證券交易所股票代碼: CWK)是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司,通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球70多個國家,設有400多個辦公室,擁有51000名專業員工。在大中華區,我們的22家分公司合力引領市場發展,並於2017和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018年公司營業收入達82億美元,核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情,請流覽www.cushmanwakefield.com.cn或關注我們的微信(戴德梁行)。

© 戴德梁行 2020年

免責聲明 本報告刊載的一切資料及資料,雖力求精確,但僅作參考之用,並非對報告中所載市場或物業的全面描述。報告中所引用的來自公告管轄的資訊,儘管戴德梁行相信其可靠性,但該等資訊並未經戴德梁行核實,因此戴德梁行不能擔保其準確和全面。對於報告中所載資訊的準確性和完整性,戴德梁行不做任何明示或暗示的擔保,也不承擔任何責任。戴德梁行在報告中所述的任何觀點僅供參考,並不對依賴該觀點而採取的任何措施或行動,以及由此引起的任何風險承擔任何責任。戴德梁行保留一切版權,未經許可,不得轉載。

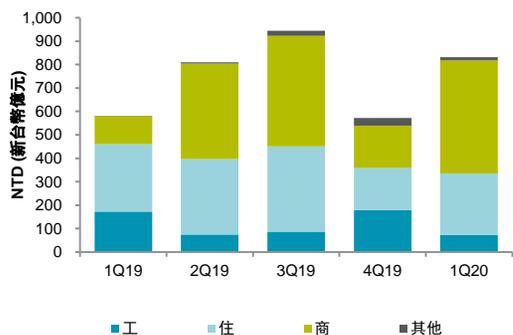
cushmanwakefield.com

資本市場 2020年一季度

土地投資額 依供給來源



土地投資額 依使用類別



土地買賣仍具動能

土地市場本季錄得831億元交易額，較上季增加45%，和去年同期相比亦增加43%。以開發商為主力買盤，前十大交易主要集中於台北市和台中市，指標個案為南山人壽以312.8億元標下世貿三館，創下國產署辦理招標設定地上權以來，單宗土地面積最大與決標權利金總價最高之紀錄。另興富發以83.8億元標下達新工業位於台中市七期之商業區土地，創下當地土地交易最高總價紀錄，未來將規劃為結合百貨、飯店、商辦之複合式開發案；此外，興富發亦以43.6億元購入台中七期市政路之住宅區土地，預計規劃為商辦大樓。

工業廠房延續自用型買氣 開發商仍為購地預作準備

以工業廠房及廠辦之自用需求，將是持續支撐房地產市場的主力買盤，投資收益型產品如旅館及店面商場，受新型冠狀病毒疫情衝擊，投資動能將呈疲弱。然全球吹起降息風，對於自用型買家及有長期投資獲取穩定收益的投資人而言，辦公大樓將是備受矚目的投資標的。土地對開發商而言是存貨，仍持續評估購地，為將來推案預作準備。

第一季度主要交易

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (新台幣億元)
高雄華王大飯店	高雄市 鹽埕區	興富發建設	華王大飯店	旅館	15.0
龜山區工業廠房	桃園市 龜山區	樹光建設	秋雨創新	工業廠房	13.5
平鎮工業區廠房	桃園市 平鎮區	葡萄王生技	悅城科技	工業廠房	8.9
竹東廠房	新竹縣 竹東鎮	勇世實業	德宏工業	工業廠房	7.9

薛惠珍

台灣研究部主管

+886 2 8788 3288 /wendy.hj.hsueh@cushwake.com

賴一毅

台灣資本市場部主管

+886 2 8788 3288 /eagle.yi.lai@cushwake.com

本報告刊載的一切資料及資料，雖力求精確，但僅作參考之用，並非對報告中所載市場或物業的全面描述。報告中所引用的來自公告管道的資訊，儘管戴德梁行相信其可靠性，但該等資訊並未經戴德梁行核實，因此戴德梁行不能擔保其準確和全面。對於報告中所載資訊的準確性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的擔保，也不承擔任何責任。戴德梁行在報告中所述的任何觀點僅供參考，並不對依賴該觀點而採取的任何措施或行動、以及由此引起的任何風險承擔任何責任。戴德梁行保留一切版權，未經許可，不得轉載。

© 戴德梁行 2020年