

台北

經濟指標

	Q3 17	Q4 17	過去一年走勢
GDP 成長	3.2%	3.3%	▲
三級產業GDP成長	2.7%	2.6%	▲
CPI 成長	0.7%	0.4%	■

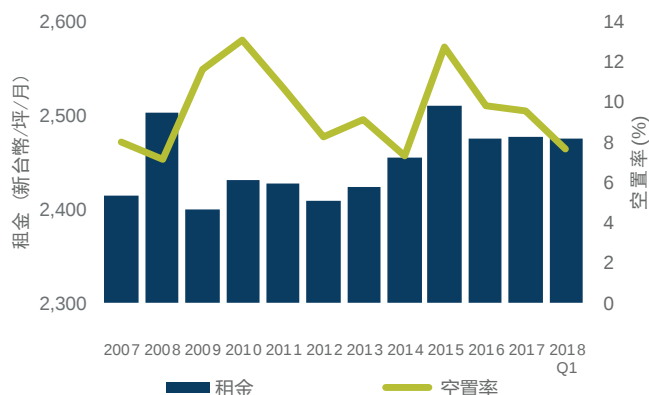
資料來源: 內政部統計處
注: 成長資料為年增率

市場指標

	Q4 17	Q1 18	未來一年走勢
租金 (新台幣/坪/月)	2,480	2,470	▲
空置率	9.5%	7.6%	▲

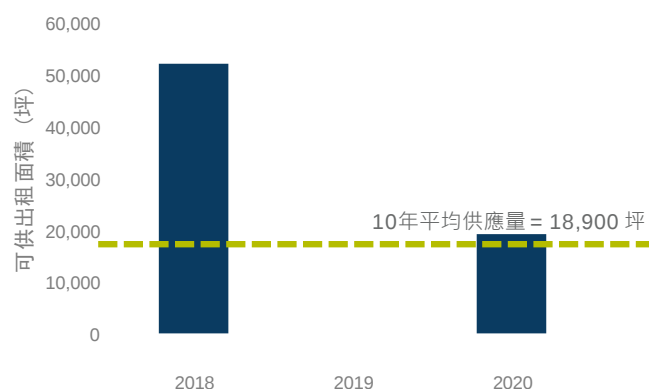
資料來源: 戴德梁行研究部

租金&空置率



資料來源: 戴德梁行研究部

未來供給



資料來源: 戴德梁行研究部

經濟概覽

鑒於電商市場快速成長，第四季貨運需求持續增強，加上整體批發零售業因外貿持續熱絡，2017年第四季三級產業GDP較去年同期成長2.6%。2017年第四季國內生產總值為新台幣4.6兆元（約1,559.53億美元），較2016年同期成長3.3%，惟CPI成長則放緩至0.4%。預測2018年全年經濟成長率為2.4%。

市場概覽

本季台北市A級辦公大樓平均租金微減，每月每坪2,470元(84.4美元)，較上季略減0.4%，租金表現尚稱穩定。

全市A級辦公大樓空置率為7.6%，較上季空置率下降1.9個百分點，去化狀況良好。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降5.7個百分點最多，南京松江區下降1.5個百分點次之，其他各區大致持平。

本季去化力道主要來自於大面積租戶進駐敦北民生區的新大樓。其中，合庫新總行大樓於其總行在2017年第三季遷入後的半年內，順利將剩餘的非自用空間出租予睿能創意(Gogoro)及街口電子支付(JKOPAY)共計3,300坪，其餘空間由合庫保留予子公司使用，故C棟5,500坪已全數去化。

另一方面，共享經濟持續發酵，在「雷格斯」及「Kafnu」共享辦公室陸續拓點後，共享工作空間品牌「Spaces」亦加入戰局，在宏盛國際金融中心租下1、2及15樓，共計約1,330坪，定位為滿足多元辦公需求的提供者，企圖以該大樓與捷運南京復興站相連之交通便捷性吸引租戶。

除此之外，信義區的震旦國際大樓亦迎來新租戶韓國藝匠婚紗公司及保險公司，加上原有租戶麻吉一七公司增租，合計去化1,570坪，租賃活動熱絡。

未來展望

觀察近期租賃活動，近千坪以上的租賃需求，除了來自於傳統企業整併及擴張需求外，創新產業的興起，夾帶強力的資本投入及企業規模擴張需求。如本季大面積去化的前五名:睿能創意、Spaces、街口電子支付、Google科高國際及麻吉一七分別由交通運具、共享辦公、數位金融、創新科技及直播APP等產業進駐，創新產業後繼之力不可小覷。

MARKET BEAT

A級辦公大樓市場 Q1 2018

台北



區域	存量 (坪)	空置率	本年度新增供給 (坪)	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	40,200	3.2%	0	0	2,100	US\$2.02	€ 1.63
南京松江區	36,600	16.3%	0	8,000	2,030	US\$1.95	€ 1.58
敦北民生區	195,600	9.2%	11,900	28,500	2,270	US\$2.18	€ 1.77
敦南區	103,700	5.2%	0	0	2,360	US\$2.27	€ 1.84
信義區	301,500	7.0%	40,400	51,800	2,970	US\$2.85	€ 2.31
台北市	677,600	7.6%	52,300	88,300	2,470	US\$2.37	€ 1.92

依2018/3/6匯率：1美元= 29.26新台幣；1歐元=36.14新台幣

主要租賃成交 Q1 2018

A級辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
合庫新總行大樓	敦北民生區	睿能創意	2,200	新租
宏盛國際金融中心	敦北民生區	Spaces宏盛IFC	1,330	新租
合庫新總行大樓	敦北民生區	街口電子支付	1,100	新租
台北101大樓	信義區	Google科高國際	1,030	增租
震旦國際大樓	信義區	麻吉一七	810	增租
震旦國際大樓	信義區	韓國藝匠婚紗	480	新租
遠雄信義金融大樓	信義區	傲世娛樂文創	300	新租
大都市國際中心	西區	日商優橋	160	搬遷
1號交易廣場	信義區	法商益普生	120	新租
台灣住友福陞大樓	敦北民生區	安貝兒康	110	搬遷
聯邦佳佳大樓	南京松江區	聯邦商業銀行	100	新租

重要在建項目

A級辦公大樓	商園	主要租戶	面積 (坪)	交付時間
南山廣場	信義區	勤業眾信、德事商務中心	29,400	2018
國泰民生建國大樓	敦北民生區	-	11,900	2018
聯合報忠孝大樓	信義區	-	11,000	2018
遠雄大巨蛋	信義區	-	11,400	2020
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、開發金控	16,600	2020

資料來源：戴德梁行研究部
注：所有資料為估計值

MARKET BEAT

A級辦公大樓市場 Q1 2018

台北



聯繫方式

顏炳立

台灣分公司董事總經理
+886 2 8788 3288
billy.pl.yen@cushwake.com

林榮傑

大中華區研究部董事總經理
+86 21 2208 0769
james.shepherd@cushwake.com

江美慧

台灣租戶企業代表部助理董事
+886 2 8788 3288
mei.chiang@cushwake.com

薛惠珍

台灣分公司研究顧問服務董事
+886 2 8788 3288
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

楊長達

台灣分公司估價顧問服務董事
+886 2 8788 3288
charlie.ct.yang@cushwake.com

戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，為客戶提供全方位的服務，以滿足人們辦公、購物及居住方面的需求。我們遍佈全球60多個國家的43,000名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務。我們在大中華區設有20家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務商之一，年營業收入達50億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務、全球企業服務、投資管理、專案管理、租戶代表，以及估價及顧問服務。更多詳情，請流覽 www.cushmanwakefield.com，或關注我們的微博（戴德梁行中國）及微信（戴德梁行）。

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 2018年

台北

經濟指標

	Q3 17	Q4 17	過去一年走勢
GDP成長	3.2%	3.3%	▲
二級產業成長	4.1%	2.9%	▲
CPI成長	0.7%	0.4%	■

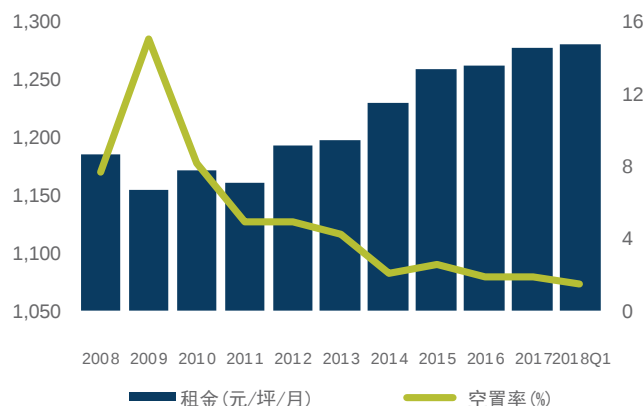
資料來源: 內政部統計處
注: 成長資料為年增率

西湖段廠辦市場指標

	Q4 17	Q1 18	未來一年走勢
租金 (新台幣/坪/月)	1,280	1,280	▲
空置率	1.8%	1.5%	■

資料來源: 戴德梁行研究部

西湖段廠辦租金及空置率



資料來源: 戴德梁行研究部

經濟概覽

受惠於半導體高階製程及智慧自動化需求續增，帶動相關零組件業及機械設備業成長，2017年第四季二級產業GDP較去年同期成長2.9%。2017年第四季國內生產總值為新台幣4.6兆元（約1,559.53億美元），較2016年同期成長3.3%，惟CPI成長則放緩至0.4%。預測2018年全年經濟成長率為2.4%。

市場概覽

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。既有廠辦大樓租賃活動熱絡，三段均有明顯去化。西湖段在強勁需求下，包括「大都市時代總部」、「漢諾威科技廣場」及「長虹新世紀」等大樓皆在本季達到滿租狀況，其中2017年第一季完工之新供給「長虹新世紀」大樓在1樓承租予健身中心後，僅歷經三季即達滿租狀態。西湖段空置率下降至1.5%，來到10年歷史新低點。

文德段大面積租賃包括光學雷射業承租BOSS世界特區B棟約600坪、倉儲業進駐亞太經貿廣場A棟約200坪及華盛頓科技中心去化約400坪等，空置率下降0.8個百分點至10.4%，亦來到本段10年歷史新低點。

舊宗段拜網際網路業承租全球科技廣場2樓整層約800坪面積之賜，本季空置率下降0.6個百分點至24.3%，止住本段自2017年第二季以來空置率連續上升之窘勢。

本季度各區段租金水準大致呈現持穩，西湖段、文德段及舊宗段每月每坪租金分別約1,280元（43.7美元）、970元（33.2美元）及920元（31.4美元）。另售價方面，內湖科技園區於本季未有億元級以上大宗交易，各段售價行情均維持持平走勢，西湖段每坪約52-62萬元（1.8-2.1萬美元）、文德段每坪約38-45萬元（1.3-1.5萬美元）、舊宗段每坪則約35-43萬元（1.2-1.5萬美元）。

未來展望

本季內湖科技園區三段去化皆有穩定表現，整體而言，短期需求穩定涵養中，而西湖段仍是廠商需求首選之區，惟短期內新供給有限，該區租金成長動能可期。

MARKETBEAT

廠辦市場 Q1 2018

台北



聯繫方式

顏炳立

台灣分公司董事總經理
+886 2 8788 3288
billy.pl.yen@cushwake.com

林榮傑

大中華區研究部董事總經理
+86 21 2208 0769
james.shepherd@cushwake.com

薛惠珍

台灣分公司研究顧問服務董事
+886 2 8788 3288
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

楊長達

台灣分公司估價顧問服務董事
+886 2 8788 3288
charlie.ct.yang@cushwake.com

李佳純

台灣代理部主管
+886 2 8788 3288
jessie.cc.lee@cushwake.com

戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，為客戶提供全方位的服務，以滿足人們辦公、購物及居住方面的需求。我們遍佈全球60多個國家的43,000名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務。我們在大中華區設有20家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務商之一，年營業收入達50億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務、全球企業服務、投資管理、專案管理、租戶代表，以及估價及顧問服務。更多詳情，請流覽 www.cushmanwakefield.com，或關注我們的微博（戴德梁行中國）及微信（戴德梁行）。

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 2018年

台北零售市場

經濟指標

	Q3 17	Q4 17	過去一年走勢
GDP成長	3.2%	3.3%	▲
CPI成長	0.7%	0.4%	■

資料來源：行政院主計處

台灣綜合商品零售業營業額

	2016	2017
累計營業額(新台幣億元)	12,047	12,295
	1月 2017	1月 2018
單月營業額(新台幣億元)	1,140	1,015

資料來源：經濟部統計處

經濟總覽

2017年綜合商品零售業營業額為12,295億元(420.20億美元)，年增2.1%；以2018年1月單月觀之，綜合商品零售業營業額為1,015億元，較去年同期減少10.9%，百貨公司、超級市場、便利商店及量販店，皆有19.4%、4.2%、0.5%及21.2%的降幅，主因12月耶誕及跨年商機剛結束，今年農曆春節又在2月，以致整體買氣遞延所致。

市場概覽

觀察本季台北市各主要商圈，店面空置率均為下降，以站前商圈下降3.1個百分點最多，究其原因為原空置店面出租與餐飲業者，其次為中山商圈，因南京東路一段北側預計都更的老舊透天已完成拆除作業，店面供給減少，故空置率下降2.7個百分點。忠孝商圈店面空置情形已漸趨穩定，本季空置率為3.3%，較上季下降0.4個百分點。

租金居首的西門商圈，其高租金壓力反應在業種的改變，原本的特色小店因無力負擔上漲的租金而逐漸退出商圈，取而代之為國際連鎖運動品牌及夾娃娃機店等付租能力較高或臨時性業種，意味著西門商圈租金已達高點。

知名香港美妝零售業者sasa本季宣布退出台灣市場，於三月底前陸續將全台19間店面結束營業。近年台灣美妝市場以韓系品牌當道，攻佔各大商圈店面及百貨公司櫃位。此外，在台灣自有品牌康是美、宣傳模式多元的屈臣氏，及主打日本製造，與日本零時差的日藥本舖等藥妝店激烈競爭下，致其黯然退場。

位於站前商圈的亞洲廣場大樓1樓商場(前五鐵秋葉園)預計規劃為新光站前樂活未來館，調整動線較為零亂的南北側出入口，將東西兩側規劃為穿透店面，串聯新光三越及凱撒飯店人潮，目前已進駐新光金控之新光保險小舖及新光銀行，未來尚有咖啡廳、便利商店、麵包店及速食店等零售業，期望帶動商場發展。

市場展望

未來九個月台北市百貨商場新供給近30,000坪，其中預計第四季開幕的微風南山，位處全台百貨商場密度最高的信義計畫區，預計營業面積約12,000坪，規劃以精品及餐飲業種為主，加上既有的微風信義及微風松高，合計共三個館，正面迎戰信義區最大百貨業者新光三越。

主要零售商圈平均租金 - 2018年第一季度

	空置率 %	租金範圍 (新台幣/坪/月)	租金範圍 (美金/平方呎/月)	未來一年走勢
忠孝商圈	3.3	13,000-20,000	12.5~19.2	■
站前商圈	3.1	9,000-12,000	8.6~11.5	■
中山南京商圈	4.8	8,000-12,000	7.7~11.5	■
西門商圈	1.5	17,000-20,000	16.3~19.2	■

註釋：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有的資料都是按照毛面積計算。租金不包括管理費及其他開支。1坪 = 35.58 平方呎 = 3.3 平方米
 註釋：2018/3/9參考匯率為1美元 = 29.26新台幣

2018年第一季度主要新店開幕

商圈	路段	租戶	面積 (坪)
西門商圈	漢中街	Adidas	203.3
忠孝商圈	忠孝東路四段	屈臣氏	21.6
中山商圈	南京西路	日藥本舖	109.5

未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積 (坪)
City Link 內湖店	台北市內湖區	Q2 2018	2,400
ATT 4 Life	台北市中山區	Q2 2018	15,000
微風南山廣場	台北市信義區	Q4 2018	12,000

MARKETBEAT

2018年第一季度零售市場速遞

台北



聯繫方式

顏炳立

台灣分公司董事總經理
+886 2 8788 3288
billy.pl.yen@cushwake.com

薛惠珍

台灣分公司研究顧問服務董事
+886 2 8788 3288
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

林榮傑

大中華區研究部董事總經理
+86 21 2208 0769
james.shepherd@cushwake.com

楊長達

台灣分公司估價顧問服務董事
+886 2 8788 3288
charlie.ct.yang@cushwake.com

李佳純

台灣代理部主管
+886 2 8788 3288
jessie.cc.lee@cushwake.com

戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，為客戶提供全方位的服務，以滿足人們辦公、購物及居住方面的需求。我們遍佈全球60多個國家的43,000名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務。我們在大中華區設有20家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務商之一，年營業收入達50億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務、全球企業服務、投資管理、項目管理、租戶代表，以及估價及顧問服務。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com，或關注我們的微博（戴德梁行中國）及微信（戴德梁行）。

免責聲明

本報告刊載的一切資料及數據，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 2018年

MARKETBEAT

投資市場速遞

2018 年第一季度

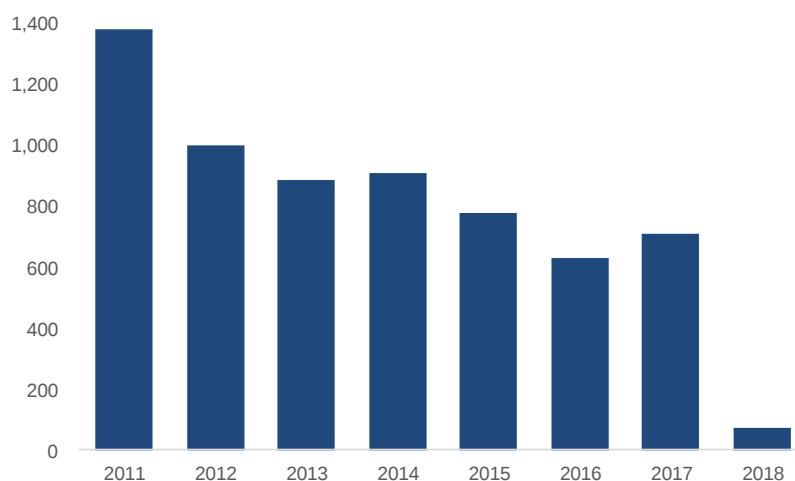
台北

市場概要

- 2018 年第一季受農曆年節因素影響，加上壽險資金尚未回流不動產市場，整體交投表現仍顯疲弱。單季交易量(不含土地買賣)僅 72.6 億元 (2.5 億美元)，較上季銳減約 60%，亦較去年同期下滑約 52%。
- 主要動能來自北台灣的工業地產自用需求，工業地產占單季交易金額達 77%。
- 本季土地市場交易熱絡，含地上權買賣交易量約達新台幣 350 億元，其中單筆金額達十億以上的交易中，除產業擴廠之工業土地需求之外，以具整合變更潛力的工業用地、重劃區住宅土地最受投資人青睞。
- 地上權市場沉寂數季，終於於本季出現指標性交易。由富邦人壽以新台幣 78.1 億元，取得高雄市鼓山區約 11,600 坪商業區土地 70 年地上權。
- 整體市場仍處低利環境，國內資金充沛，惟租金回報率仍未能達到買家期待，預期以產業需求為基底的自用型買家仍將持續為市場主力。

圖 1

大宗交易投資總額 (新台幣 億元)



資料來源：戴德梁行研究部

注：2018 年數據截止至 3 月 15 日

Author

薛惠珍

台北研究部主管

+886 2 8788 3288

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

Contacts

林榮杰

大中華區研究部董事總經理

+86 21 2208 0769

james.shepherd@cushwake.com

經濟概覽

鑒於電商市場快速成長，第四季貨運需求持續增強，加上整體批發零售業因外貿持續熱絡，2017 年第四季三級產業 GDP 較去年同期成長 2.6%，進而帶動國內 GDP 之成長。另受惠於半導體高階製程及智慧自動化需求續增，帶動相關零組件業及機械設備業成長，同期二級產業 GDP 較去年同期成長 2.9%。2017 年第四季國內生產總值為新台幣 4.6 兆元（約 1,559.53 億美元），較 2016 年同期成長 3.3%，惟 CPI 成長則放緩至 0.4%。預測 2018 年全年經濟成長率為 2.4%。

市場概覽

2018 年第一季受農曆年節因素影響，加上壽險資金尚未明顯回流不動產市場，整體交投表現仍顯疲弱。單季交易量(不含土地買賣)僅 72.6 億元，較上季銳減約 60%，亦較去年同期下滑約 52%，主要動能來自北台灣的工業地產自用需求，工業地產占單季交易金額達 77%。

電子製造業擴廠需求，工業廠房持續升溫。本季最大筆交易金額，為和碩聯合科技以新台幣 22.3 億元，取得新北市新店區寶橋工業區約 6,000 坪廠房，以接應其龜山廠已滿載之產能。次之為嘉聯益科技，因應今年旺季產能急需購置大型廠房，以新台幣 15.7 億元購入位於觀音區桃園科技工業區約 23,000 坪廠房。

台北市區商用不動產屋齡漸高，陸續步入更新期，吸引開發商於前期投入。其中薪昇暘開發以新台幣 6.7 億元，取得台北市松山區首都大飯店部分建物共計約 910 坪；該飯店屬都市更新範圍，區位臨近台北小巨蛋，開發後效益可期。

本季土地市場交易熱絡，含地上權買賣交易量約達新台幣 350 億元，其中單筆金額達十億以上的交易中，除產業擴廠之工業土地需求之外，以具整合變更潛力的工業用地、重劃區住宅土地最受投資人青睞。

本季金額最高土地交易，由多元布局之傳統產業宜進實業子公司大宜國際開發，以新台幣約 19 億元取得台中市東區乙種工業區土地，期待使用分區變更及整合開發之潛力。此外，新北市新店區央北重劃區住宅區土地標售，吸引開發商競標，合計總交易金額達新台幣 79.1 億元，逾本季土地交易量的五分之一。

地上權市場沉寂數季，終於於本季出現指標性交易。由富邦人壽以新台幣 78.1 億元，取得高雄市鼓山區約 11,600 坪商業區土地 70 年地上權，預計開發為複合商業大樓。

表 1

數據及走勢			
經濟指標			
	Q3 17	Q4 17	過去 12 個月走勢
GDP 成長	3.2%	3.3%	▲
央行基準放款利率	2.63%	2.63%	■
CPI 成長	0.7%	0.4%	■

資料來源：行政院主計處

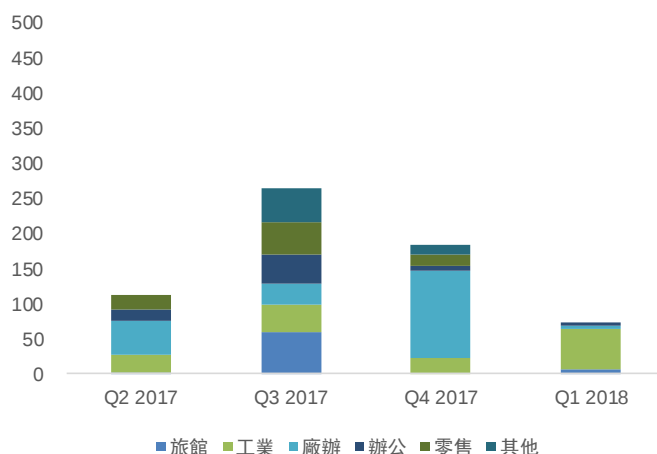
表 2

大宗成交案

	數量 (筆)	金額 (新台幣億元)	季變化 (%)
辦公	2	5.18	-18%
零售	0	-	-100%
廠辦	2	4.54	-96%
工業地產	5	56.14	163%
旅館	1	6.70	100%
其他	0	-	-100%
總計	10	72.56	-60%

圖 1

大宗交易案金額 依類型 (新台幣 億元)



資料來源：戴德梁行研究部

市場展望

美國聯準會於三月底升息一碼，台灣跟進機率低、升息幅度有限，整體市場仍處低利環境，國內資金充沛，惟租金回報率仍未能達到買家期待，預期以產業需求為基底的自用型買家仍將持續為市場主力。

表 3

2018 年第一季度主要成交案例

物業	類型	買家	區位	價格(新台幣億元)
新店廠房	工業	和碩聯合科技	新北市新店區	22.32
桃園科技工業區廠房	工業	嘉聯益科技	桃園市觀音區	15.70
首都大飯店	旅館	薪昇陽開發	台北市松山區	6.70

資料來源：戴德梁行研究部

顏炳立

台灣董事總經理
+886 2 8788 3288
billy.pl.yen@cushwake.com

林榮杰

大中華區研究部董事總經理
+86 21 2208 0769
james.shepherd@cushwake.com

賴一毅

台灣投資及顧問服務部主管
+886 2 8788 3288
eagle.yi.lai@cushwake.com

薛惠珍

台灣研究顧問服務董事
+886 2 8788 3288
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

楊長達

台灣估價顧問服務董事
+886 2 8788 3288
charlie.ct.yang@cushwake.com

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。