

# MARKETBEATS



**2,530**

租金  
(新台幣/坪/月)

**0.8%**

租金成長率  
(按季)

**9.0%**

空置率

WHAT'S  
NEXT

## 市場概要

### 整體市場去化表現穩定

本季台北市A級辦公大樓新供給面積近12,000坪，來自於敦北民生區的國泰民生建國大樓，其迎來第一批租戶，包含羅姆半導體及帝國菸草等，該棟大樓租戶多來自於區內或松江南京區，具有地緣關係。

截至2018年第四季，台北市A級辦公大樓空置率為9.0%，較上季下降0.3個百分點，全季胃納量達13,000坪。各區相較於上一季空置率，以南京松江區下降6.4個百分點最多，信義區下降1.8個百分點次之，分別係拜聯邦佳佳大樓及南山廣場有明顯去化之賜，多屬500坪以上大面積，以科技業租戶為主。

### 租金持續上揚

台北市各區A級辦公大樓租金持續上揚，全市平均租金每月每坪2,530元，較上季成長約0.8%，已連續成長三季。這一波租金漲勢，主要動能來自於科技業及新創產業的搬遷及新租需求，新大樓租金站上該商圈租金水準以上，另也帶動部分優質大樓的租金上揚，尤以信義區最為顯著。

### 都更及辦公空間升級引起遷移潮

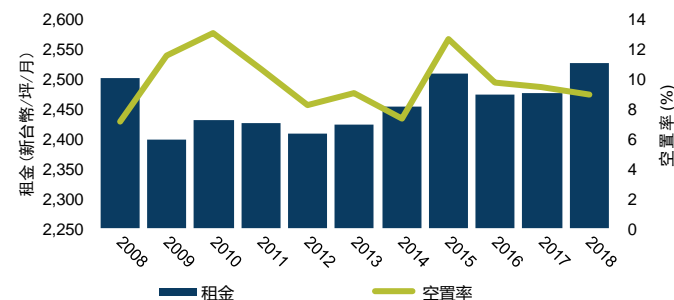
綜觀近期釋出之新落成大樓如國泰民生建國大樓及南山廣場，乃至於預計2019年第一季加入市場之聯合報忠孝大樓，預租率表現極佳。其中，部分企業因都更面臨搬遷，另有部分企業因應辦公空間升級，遷移至新大樓，產生辦公室遷移潮。搬遷移動以信義區為首選，或於原商圈另覓新大樓。展望2019年，在新供給大樓快速去化的情形下，預期空置率將逐漸下降，租金則持續看漲。

### 經濟數據

	2018Q2	2018Q3	未來一年預測
GDP 增長	3.3%	2.3%	▼
三級產業增長	2.9%	2.3%	N/A
CPI成長	1.7%	1.7%	▼
失業率(一至十一月)	3.8%	3.7%	N/A

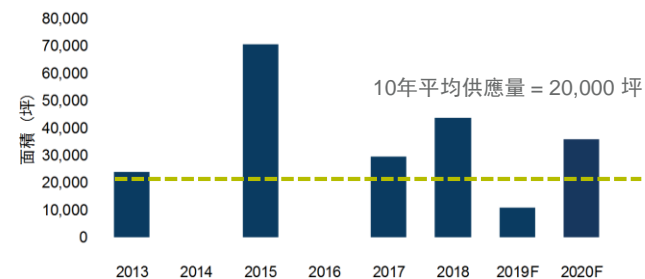
數據來源：行政院主計處, Oxford Economics  
注：成長資料為年增率

### 租金 & 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

薛惠珍

台北研究部主管  
+886 2 8788 3288  
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

區域	存量 (坪)	空置率	未來供應 (坪)	A級辦公大樓租金		
				新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月
西區	40,200	2.1%	0	2,100	US\$1.91	€ 1.69
南京松江區	36,600	8.6%	8,000	2,030	US\$1.85	€ 1.63
敦北民生區	207,400	15.1%	16,600	2,330	US\$2.12	€ 1.87
敦南區	103,700	7.1%	0	2,350	US\$2.14	€ 1.89
信義區	333,400	6.7%	11,400	3,070	US\$2.80	€ 2.47
<b>台北市</b>	<b>721,300</b>	<b>9.0%</b>	<b>36,000</b>	<b>2,530</b>	<b>US\$2.31</b>	<b>€ 2.04</b>

依2018/12/17匯率：1美元= 30.8376新台幣；1歐元=34.9231新台幣

### 2018年第四季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
南山廣場	信義區	蘋果	1,700	搬遷
南山廣場	信義區	羅氏大藥廠	1,100	搬遷
南山廣場	信義區	新加坡商愛美健康管理顧問	910	新租
南山廣場	信義區	台灣臉書	800	搬遷
南山廣場	信義區	火星區塊鏈	790	新租
國泰民生建國大樓	敦北民生區	羅姆半導體	800	搬遷
全球人壽商業大樓	敦北民生區	美商泰優	630	新租

### 重要在建項目

辦公大樓	區域	主要租戶	面積 (坪)	交付時間
聯合報忠孝大樓	信義區	-	11,000	2019
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

DATA  
INTO  
ACTION

A Cushman & Wakefield  
Research Publication

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，遍佈全球70多個國家，擁有48,000名員工，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解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017我們一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域名列前茅，獲得殊榮。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達69億美元。核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DT Investors)、專案管理、租戶代表以及估價及顧問服務。更多詳情，請瀏覽 [www.cushmanwakefield.com.cn](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或關注我們的微信（戴德梁行）。  
© 戴德梁行 2019年

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.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性和全面性。對於報告中所載資訊的準確性和完整性，戴德梁行不負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 2019 年

# MARKETBEATS



西湖段廠辦市場指標

**1,300**  
租金  
(新台幣/坪/月)

**1.6%**  
租金成長率  
(按季)

**1.3%**  
空置率

## WHAT'S NEXT

## 市場概要

### 三區段去化表現持穩

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖、文德及舊宗三區段皆有穩定去化表現。西湖段主要租賃包括金融業與科技業承租「瑞光大樓」，合計去化約800坪、科技業及貿易業承租「SIT 內湖萬國科技大樓」，去化約400坪等，空置率下降0.4個百分點至1.3%，來到10年歷史新低點。文德段延續前幾季去化持穩態勢，空置率維持在6.2%。舊宗段拜科技業承租「全球科技廣場」約500坪，及「宏普經貿大樓」去化約700坪之賜，空置率下降0.6個百分點至22.3%。

### 西湖段租金行情看俏

本季西湖段租金成長1.6%至每月每坪約1,300元，其餘二區段租金水準持穩，文德段每月每坪租金約970元、舊宗段每月每坪租金則約920元。售價方面，各段皆呈持平走勢，西湖段每坪約52-62萬元、文德段每坪約38-45萬元、舊宗段每坪則約35-43萬元。本季內湖科技園區主要交易，以台灣人壽斥資17.94億元向香港商壹本便利出版(壹傳媒集團)購入舊宗段全棟面積約5,300坪之總部大樓最受矚目。

### 科技業支撐廠辦需求穩健

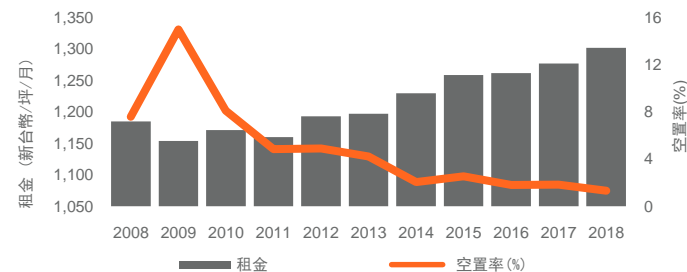
回顧2018年，拜科技業穩固辦公空間需求之賜，三區段租賃去化穩健。展望2019年，由於廠辦大樓新供給有限，三區段辦公空間預期得以持續穩定去化。租金行情方面，西湖段受惠於穩定租賃需求，空置率已來到歷史低檔，預期未來租金仍具上揚動能；文德段近期去化穩定，供過於求之窘勢已不復見，預期租金走勢得以持穩；舊宗段廠辦租賃市場去化壓力則相對較大，究其原因在於供給量龐大待消化，租金水準仍僅持平。

### 經濟指標

	2018Q2	2018Q3	未來一年預測
GDP成長	3.3%	2.3%	▼
二級產業成長	4.9%	2.4%	N/A
CPI成長	1.7%	1.7%	▼

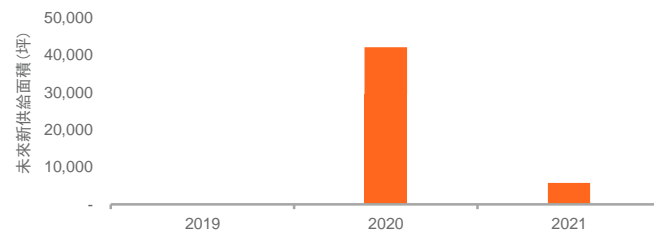
資料來源：行政院主計處，Oxford Economics  
注：成長資料為年增率

### 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

薛惠珍

台北研究部主管  
+886 2 8788 3288  
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

DATA  
INTO  
ACTION

A Cushman & Wakefield  
Research Publication

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，遍佈全球70多個國家，擁有48,000名員工，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解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017我們一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域名列前茅，獲得殊榮。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達69億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTJ Investors)、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.cn](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或關注我們的微信（戴德梁行）。  
© 戴德梁行 2019年

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.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，戴德梁行不負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 2019 年

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	1.3%	29,500	1,300	US\$1.18	€1.05
文德段	6.2%	-	970	US\$0.88	€0.78
舊宗段	22.3%	18,500	920	US\$0.84	€0.74

依2018/12/17匯率：1美元= 30.8376新台幣；1歐元=34.9231新台幣

### 2018年第四季度租賃成交

廠辦	段別	租戶產業	面積(坪)	租賃類型
瑞光大樓	西湖段	金融業	290	擴編
瑞光大樓	西湖段	科技業	490	新租
SIT 內湖萬國科技大樓	西湖段	科技業	160	新租
SIT 內湖萬國科技大樓	西湖段	貿易業	250	新租
亞太經貿廣場( C )	文德段	科技業	350	新租
全球科技廣場	舊宗段	科技業	500	搬遷

### 重要在建項目

廠辦	段別	主要租戶	面積(坪)	預計交付時間
宏匯瑞光內科之心	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

# MARKETBEATS

**13,620**

租金  
(新台幣 / 坪 / 月)

**-1.0%**

租金成長率  
(按季)

**4.0%**

空置率

## WHAT'S NEXT

## 市場概要

本季台北市主要零售商圈店面租金水準與空置情形，除忠孝商圈外皆無明顯變動。忠孝商圈店面空置率上升1.3個百分點來到9.1%，主因為部分特賣會撤出轉為待租所致；中山南京商圈與西門商圈空置率則微幅下降，商圈去化穩定。

美/藥妝店盛行，來自日本藥妝品牌松本清於第四季分別進駐忠孝商圈與中山南京商圈；韓系美妝品牌ETUDE HOUSE在年初結束代理後，總公司於第三季度再度返回市場，其選址除以百貨公司為主外，更進駐忠孝商圈；西門商圈因上季札幌藥妝與本季日藥本舖及康是美進駐，目前漢中街合計有8家美/藥妝店，儼然形成藥妝一條街，頗有韓國明洞之盛況，整體商圈觀光人潮持續湧現，租金表現仍為四大商圈之首。

位於大直的「ATT 4 Recharge」於本季末開幕，結合玩樂學習、互動智能科技、戶外休閒與時尚美食四大主題經營，主打女性及家庭客群。

預計2019年台北市百貨商場新供給約26,000坪，包括「微風南山」及「遠百信義」，兩者均位於信義商圈，合計商圈內百貨商場面積於2019年將達20萬坪，競爭更趨白熱化，業者紛紛引入新品牌以示商品區隔。其中，2019年初開幕的「微風南山」除引進日系購物中心atré與眾多日系品牌外，更有來自加州的Blue Bottle Coffee之禮品快閃店設置，話題性十足。

展望2019年，西門商圈持續受惠於觀光人潮，租賃去化及租金表現穩定；忠孝商圈則因東側信義商圈及西側西門商圈兩大磁吸效果影響，人潮不如以往，預期來年租金表現持續向下修正。

A Cushman & Wakefield  
Research Publication

DATA  
INTO  
ACTION

### 經濟指標

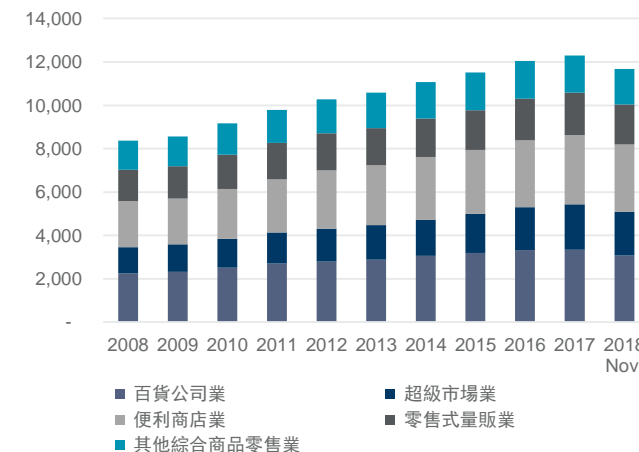
	2018Q2	2018Q3	未來一年預測
GDP 增長	3.3%	2.3%	▼
CPI 增長	1.7%	1.7%	▼

資料來源：行政院主計總處

### 台灣綜合商品零售業營業額

	2017	2018	較去年同期成長
1~11月累計營業額(億元)	11,204	11,669	▲
11月單月營業額(億元)	1,103	1,128	▲

(NT\$億元)



資料來源：經濟部統計處

薛惠珍

台北研究部主管  
+886 2 8788 3288  
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

### 主要零售商圈平均租金-2018年第四季度

商圈名稱	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	9.1%	12,000~18,000	10.9~16.4	▼
站前商圈	2.7%	10,000~12,000	9.1~10.9	■
中山南京商圈	4.7%	8,000~12,000	7.3~10.9	■
西門商圈	1.2%	17,000~20,000	15.5~18.2	■

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：2018/12/17 參考匯率：1 美元 = 30.8376 新台幣

### 2018年第四季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
忠孝商圈	忠孝東路四段	松本清	141.3
忠孝商圈	忠孝東路四段	京東物流	11.0
忠孝商圈	忠孝東路四段	Etude House	63.3
西門商圈	漢中街	康是美	20.3
西門商圈	成都路	日藥本舖	85.8

### 未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
微風南山	台北市信義區	2019 Q1	12,000
淡海美麗新廣場	新北市淡水區	2019 Q1	8,000
遠百信義	台北市信義區	2019 Q4	14,000

DATA  
INTO  
ACTION

A Cushman & Wakefield  
Research Publication

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，遍佈全球70多個國家，擁有48,000名員工，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解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017我們一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域名列前茅，獲得殊榮。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達69億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、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.cn](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或關注我們的微信（戴德梁行）。

© 戴德梁行 2019年

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.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 2019年

# MARKETBEATS

**426.4**  
投資總額 (新台幣 億元)

**217%**  
投資總額成長率 (按季)

**27**  
交易筆數

## WHAT'S NEXT

### 市場概要

- 2018年底重返2012以來的交易金額高點，全年交易額以996.0億元收紅盤，較去年躍升1.4倍；其中，第四季交易金額達426.4億元，居全年之冠，占全年的43%。
- 主要動能來自企業總部自用需求、REITs重返市場及工業廠房。
- 土地市場延續去年暢旺氣勢，2018年包含地上權之土地交易量衝破十年均線1,250億元，全年交易量達1,780.3億元。
- 展望來年，製造業轉單效應浮現，將續航目前工業地產熱度；辦公大樓供給近年仍將處短缺狀態，持續增溫廠辦及辦公大樓的租賃及購置需求。

### 市場概覽

台灣投資市場經數年盤整，於2018年底重返2012以來的交易金額高點，全年交易額以996.0億元收紅盤，較去年躍升1.4倍，其中第四季交易金額居全年之冠，占全年的43%，達426.4億元，較上季遽增217%。主要動能來自企業總部自用需求、REITs重返市場及工業廠房，其中尤以企業自用辦公需求最為顯著。

大型企業總部交易金額約占全年的三分之一，最具指標性個案為台塑集團，因都市更新擬搬遷，於第二季以187.0億元購置北市內湖區台北企業總部園區；次為陽信銀行及玉山銀行分別於本季以76.5億元與60.9億元，取得台北市預售辦公大樓和地上權預售大樓。隨台北市辦公大樓高齡化、市區土地供給日益稀缺，將致辦公供給持續吃緊。

沉寂已久的REITs市場，今年陸續推出兩檔產品，合計購入商用不動產金額約占全年交易額之10%。REITs也催生了今年投資市場第二大交易金額，由樂富一號不動產投資信託基金及德國退休基金BVK，以135億元購入台茂購物中心。該檔信託基金的資產池仍有增購計畫，預計來年將持續挹注商用不動產市場。

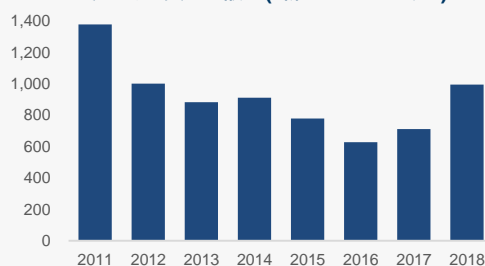
土地市場延續去年暢旺氣勢，2018年土地交易量(含地上權)衝破十年均線1,250億元，全年交易量達1,780.3億元，主要買盤為建商購地、產業自用及壽險投資。前二者為土地市場常客，惟壽險如富邦人壽、國泰人壽等因商用不動產現貨投資選擇有限，今年紛紛轉入土地及地上權市場，投入商業區土地開發。

### 經濟指標

	Q2 2018	Q3 2018	未來一年預測
GDP 增長	3.3%	2.3%	▼
央行基準放款利率	2.63%	2.63%	N/A
CPI增長	1.7%	1.7%	▼

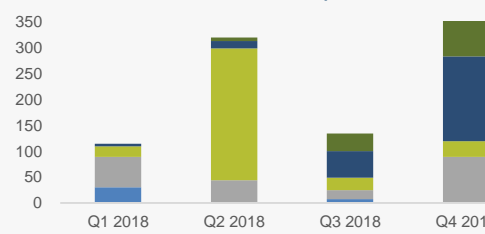
資料來源：行政院主計處

### 大宗交易投資總額 (新台幣 億元)



資料來源：戴德梁行研究部

### 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

展望來年，在中美貿易摩擦的壓力下，製造業轉單效應浮現，將續航目前工業地產熱度。同時因辦公大樓供給近年仍將處短缺狀態，預期都更、空間升級及整合，將持續增溫廠辦及辦公大樓的租賃及購置需求。

## 2018年第四季度成交統計

類型	數量(筆)	金額(新台幣億元)	季變化 q-o-q
辦公	6	164.30	222%
零售	4	142.63	321%
廠辦	5	30.30	23%
工業廠房	12	89.15	415%
旅館	0	-	-100%
複合使用/其他	0	-	0%
<b>總計</b>	<b>27</b>	<b>426.38</b>	<b>217%</b>

## 2018年第四季度主要成交個案

物業	買方	區位	類型	價格(新台幣億元)
台茂購物中心	樂富一號不動產投資信託基金 德國退休基金BVK	桃園市蘆竹區	零售	135.00
中山段辦公大樓(預售)	陽信銀行	台北市中山區	辦公	76.50
敦北地上權辦公大樓(預售)	玉山銀行	台北市松山區	辦公	60.88
華亞科技園區廠房	廣達電腦	桃園市龜山區	工業	42.80

A Cushman & Wakefield  
Research Publication

DATA  
INTO  
ACTION

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，遍佈全球70多個國家，擁有48,000名員工，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解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017我們一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域名列前茅，獲得殊榮。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達69億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、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.cn](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或關注我們的微信(戴德梁行)。  
© 戴德梁行 2019年

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)