

# MARKETBEATS



**2,570** 租金 (新台幣/坪/月)

**1.6%** 租金成長率 (按季)

**7.9%** 空置率

## WHAT'S NEXT

## 市場概要

### 空置率持續下降

本季台北市A級辦公大樓新供給面積逾10,000坪，來自於信義區的聯合報忠孝大樓，該棟大樓預租情況佳，現已近滿租狀態，本季第一批進駐租戶為國揚實業。

截至2019年第一季，台北市A級辦公大樓空置率為7.9%，較上季下降1個百分點，全季胃納量達17,500坪。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降4個百分點最多，南京松江區下降3個百分點次之。本季租戶以醫療保健及化學業為主，該類型產業租賃需求分為兩大類，大型知名藥廠以信義區為首選，而以醫療或研究為主者，因業務需往返醫院，故多集中於敦北民生區。

### 租金反應市場缺貨 持續調漲

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2,570元，較上季成長約1.6%，已連續成長四季。其中，信義區成長約2.4%為首，次為敦北民生區1.5%，主要係因市場未來幾年缺乏新供給，租金定價預先反應。

### 國際共享辦公室品牌即將來台

新創產業蓬勃發展，許多創業者及自由工作者選擇以共享辦公室為公司初期的營運場所，除租金成本考量外，更重要的是其中潛藏的人脈拓展機會。過去一年，共享辦公室及商務中心成為辦公大樓需求主力之一，選址偏好交通便利區位，國際知名品牌「WeWork」及「JustCo」亦預計於今年在台問世，預料將再次掀起共享辦公室之話題。

### 經濟數據

	2018Q3	2018Q4	未來一年預測
GDP 增長	2.4%	1.8%	▼
三級產業增長	2.3%	2.0%	N/A
CPI成長	1.7%	0.5%	▼
失業率(一至十二月)	3.7%	3.7%	N/A

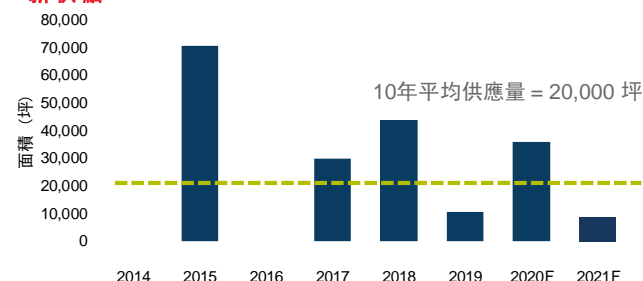
數據來源：行政院主計處, Oxford Economics  
注：成長資料為年增率

### 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	1.3%	0	2,100	US\$1.91	€ 1.68
南京松江區	36,600	5.5%	8,000	2,030	US\$1.85	€ 1.63
敦北民生區	207,400	11.2%	25,300	2,360	US\$2.15	€ 1.89
敦南區	103,700	7.8%	0	2,350	US\$2.14	€ 1.88
信義區	343,800	7.0%	0	3,140	US\$2.86	€ 2.52
<b>台北市</b>	<b>731,700</b>	<b>7.9%</b>	<b>33,300</b>	<b>2,570</b>	<b>US\$2.34</b>	<b>€ 2.06</b>

依2019/2/21匯率：1美元= 30.8188新台幣；1歐元=35.0534新台幣

### 2019年第一季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
國泰民生建國大樓	敦北民生區	嬌生	1,950	搬遷
宏泰金融大樓	敦北民生區	JustCo	1,670	新租
聯合報忠孝大樓	信義區	國揚實業	1,150	搬遷
國泰民生建國大樓	敦北民生區	美商哥倫美雅	450	搬遷
國泰民生建國大樓	敦北民生區	陶氏化學	440	搬遷
南山民生大樓	敦北民生區	遊戲種子娛樂	230	新租
國泰民生建國大樓	敦北民生區	法台化學	200	搬遷

### 重要在建項目

辦公大樓	區域	主要租戶	面積 (坪)	交付時間
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
玉山敦北第二總部	敦北民生區	玉山金控	8,700	2021

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性和完整性。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

**1,390**  
租金  
(新台幣/坪/月)

**6.4%**  
租金成長率  
(按季)

**1.2%**  
空置率

## WHAT'S NEXT

## 市場概要

### 空置率持續下降

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖、文德及舊宗三區段空置率皆同步下降。

西湖段幾無大面積空置單元釋出，拜「瑞光大樓」在同棟生技業者增租260坪後達到滿租狀態，及貿易業擴編承租「海德堡科技中心」約150坪後，該段空置率下降0.1個百分點至1.2%，再創10年歷史新低點。文德段仍延續去化熱度，主要租賃包括科技業承租「亞太經貿廣場A棟」1,400坪、餐飲業進駐「波昂科技中心」去化490坪，該段空置率連續六季下降，本季下降0.9個百分點至5.3%。舊宗段本季則以大面積租賃為主，拜紡織業承租「中國人壽內湖科技大樓」約500坪，及「偉盟工業大樓」去化約800坪之賜，空置率下降1.7個百分點至20.6%。

### 西湖段租金成長力道強勁

本季西湖段租金成長6.4%至每月每坪約1,390元，文德段租金成長2.0%至每月每坪約990元，舊宗段租金水準則持平，每月每坪租金則約920元。

售價方面，西湖段每坪約55-65萬元、文德段每坪約40-45萬元、舊宗段每坪則約38-42萬元。本季內湖科技園區主要交易，以中電斥資14.5億元向香港商盛至有限公司購入舊宗段3,700坪之壹電視大樓最受矚目。

### 擴編需求助燃內科租賃及買賣活動

拜近期科技業及生技業擴編需求之賜，內科廠辦租賃活絡，西湖段辦公空間供不應求，文德段則因西湖段需求外溢效果，預期兩區段租金具上揚動能。舊宗段在持續穩定去化下，租金持穩。

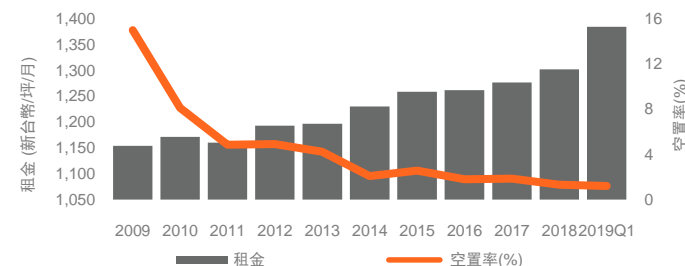
近年由於西湖、文德段素地鮮少，建商紛紛向漸往舊宗、潭美及安康段購地規劃興建廠辦及辦公大樓，預期帶動內科產業聚落持續往外擴張發展。

### 經濟指標

	2018Q3	2018Q4	未來一年預測
GDP成長	2.4%	1.8%	▼
二級產業成長	2.7%	2.4%	N/A
CPI成長	1.7%	0.5%	▼

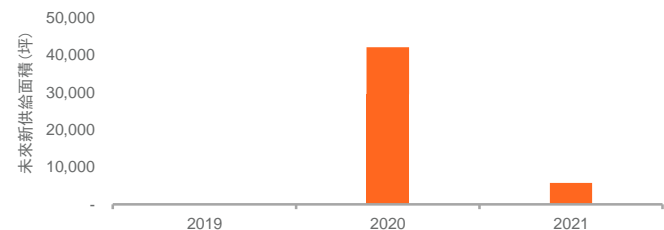
資料來源：行政院主計處，Oxford Economics  
注：成長資料為年增率

### 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	1.2%	29,500	1,390	US\$1.27	€1.11
文德段	5.3%	-	990	US\$0.90	€0.79
舊宗段	20.6%	18,500	920	US\$0.84	€0.74

依2019/2/21匯率：1美元= 30.8188新台幣；1歐元=35.0534新台幣

### 2019年第一季度租賃成交

廠辦	段別	租戶產業	面積(坪)	租賃類型
瑞光大樓	西湖段	生技業	260	擴編
海德堡科技中心	西湖段	貿易業	150	擴編
亞太經貿廣場A棟	文德段	科技業	1,400	搬遷
波昂科技中心	文德段	餐飲業	490	擴編
中國人壽內湖科技大樓	舊宗段	紡織業	500	新租
偉盟工業大樓	舊宗段	科技業	800	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

**13,440**

租金  
(新台幣 / 坪 / 月)

**-1.3%**

租金成長率  
(按季)

**5.2%**

空置率

## WHAT'S NEXT

## 市場概要

### 忠孝商圈空置率攀升 租金下修

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，多數無明顯變動，商圈主要路段之空置待租期平均在2季左右，去化情形穩定。

忠孝商圈店面空置率上升3.4個百分點來到12.5%，商圈人潮不復以往，加上難以支撐租金負擔，服飾業（如Superdry）、鐘錶業（OMEGA、SWATCH與Fossil）由沿街店面轉往百貨商場經營。忠孝商圈主要路段空置待租期平均在4季左右，租金開價則明顯較上季下修5~10%。

不同於忠孝商圈之發展，西班牙彩妝品牌3INA於去年第四季，以高額租金進駐成都路，札幌藥妝則於峨嵋街新增營業據點，體現美/藥妝店持續於西門商圈擴張之發展。

### 小型零售滲透率高 近3年營業成長顯著

小型零售如超級市場業與便利商店業，近3年營業額平均年成長分別為6.0%及4.5%，成長顯著，除市場滲透率高外，其以日常生活消費為主之特性受電商擴張影響較小，近年除既有業者持續展店擴張外，量販業者如家樂福、大潤發亦發展社區型超市，顯示量販業者多元經營之趨勢。

### 人潮決定商圈發展 目的型消費成顯學

展望未來，忠孝商圈租金調降速度已不及人潮減少，加上虛擬零售通路於近年強勢發展，影響實體店面營業表現，如何成功吸引人潮，創造具目的型之消費場域，為未來零售發展之重要議題。

### 經濟指標

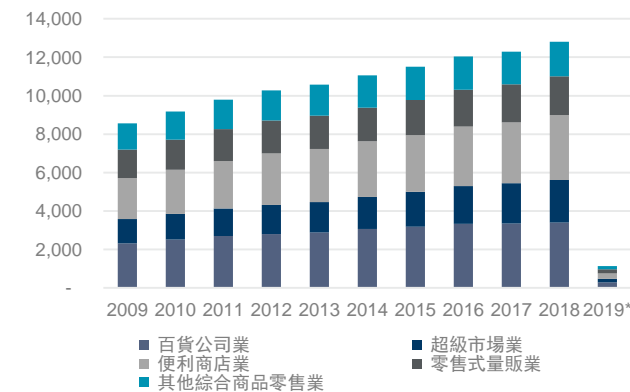
	2018Q3	2018Q4	未來一年預測
GDP 增長	2.4%	1.8%	▼
CPI 增長	1.7%	0.5%	▼

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
1~12月累計營業額(億元)	12,295	12,805	▲
	2018	2019	
1月單月營業額(億元)	1,019	1,126	▲

(NT\$億元)



\*Jan of 2019

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

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

### 主要零售商圈平均租金-2019年第一季度

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	12.5%	11,000~17,000	10.0~15.5	▼
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	2.4%	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：2019/2/21 參考匯率：1 美元 = 30.8188 新台幣

### 2019年第一季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
西門商圈	成都路	3INA	39.6
西門商圈	成都路	肯德基	44.3
忠孝商圈	忠孝東路四段	雄獅旅遊	167.1
忠孝商圈	忠孝東路四段	今生金飾	39.7

### 未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
信義大遠百	台北市信義區	2019 Q4	13,000
宏匯廣場	新北市新莊區	2020 Q2	25,600

# MARKETBEATS

**154.2**  
投資總額 (新台幣 億元)

**-64%**  
投資總額成長率 (按季)

**16**  
交易筆數

## WHAT'S NEXT

### 市場概要

- 第一季交易總額達154.2億元，較去年同期增加34%，惟較上季減少64%。
- 本季最大額交易為凱德唐自法拍市場取得85大樓高樓層空間，單筆金額約占全季總額三分之一。
- 土地市場持續升溫，單季成交額達約613億元，創過去33季新高，以建商購地及產業擴廠為主要動能。
- 在目前低利環境下，加上辦公及廠辦租金調漲具投資效益，預期工業不動產、辦公及廠辦產品，將持續受投資人關注。

### 市場概覽

第一季交易總額達154.2億元，較去年同期增加34%，惟年初為交投淡季且上季基期較高，交易額較上季減少64%。

本季錄得之大額交易，單筆金額約占本季交易總額三分之一，為海霸王集團關係企業凱德唐，自法拍市場以54.4億元取得高雄市地標85大樓高樓層空間，平均單價約每坪18萬元。該空間目前主要由君鴻國際酒店使用，未來預計引進海霸王旗下旅館品牌。

延續地上權大樓由住轉商之趨勢，榕茂投資看好台北市辦公市場，以13.5億元購入台北市志嘉水曜大樓，為年期50年地上權大樓，預計轉作辦公大樓使用。廠辦市場則浮現投資動能，樂富一號不動產投資信託基金及中電開發，於本季投資內湖科技園區廠辦，分別以21.6億元取得NASA科技總署大樓部分樓層及14.5億元購入全棟壹電視大樓。此外，工業廠房因應產能增加、自動化趨勢及空間擴充需求，本季全聯實業以10.8億元台中港關連工業區廠房，區位鄰近既有台中物流廠，計畫發展自動化倉儲。

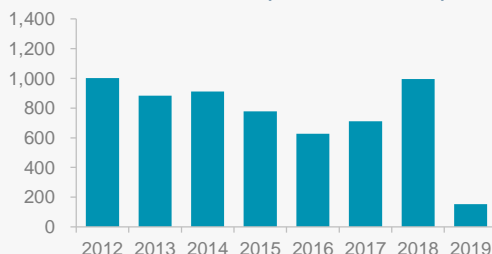
土地市場持續升溫，建商購地及產業擴廠為主要動能，單季成交額達613億元，創過去33季新高。除工業自用需求之外，原本以住宅產品為主力的建商，亦著眼辦公大樓穩健需求，取得商業區土地開發辦公大樓，例如本季與富發以51.1億元取得尚志資產復興北路商業區土地，預計開發辦公大樓。

### 經濟指標

	Q3 2018	Q4 2018	未來一年預測
GDP 增長	2.4%	1.8%	▼
央行基準放款利率	2.63%	2.63%	N/A
CPI 增長	1.7%	0.5%	▼

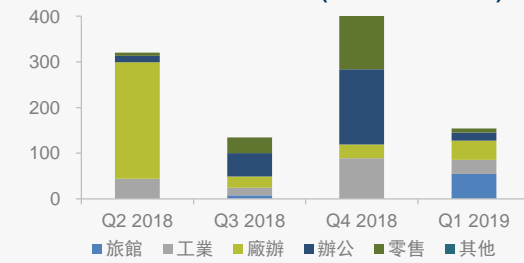
資料來源：行政院主計處

### 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

預期今年續航產業擴產及辦公自用需求之強勁動能，加上目前低利環境，辦公及廠辦租金調漲具投資效益，不論自用或投資需求，工業不動產、辦公及廠辦產品都將持續受投資人關注，成為今年投資市場穩固的基本盤。

## 2019年第一季度成交統計

類型	數量 (筆)	金額 (新台幣億元)	季變化 (q-o-q)
辦公	2	18.16	-89%
零售	3	8.76	-94%
廠辦	4	41.96	38%
工業廠房	6	30.87	-65%
旅館	1	54.40	100%
複合使用/其他	0	-	0%
<b>總計</b>	<b>16</b>	<b>154.15</b>	<b>-64%</b>

## 2019年第一季度主要成交個案

物業	買方	區位	類型	價格 (新台幣億元)
85大樓部分樓層	凱德唐	高雄市苓雅區	旅館	54.40
NASA科技總署大樓	樂富一號不動產投資信託基金	台北市內湖區	廠辦	21.61
壹電視大樓	中電開發	台北市內湖區	廠辦	14.50
志嘉水曜大樓	榕茂投資	台北市中正區	辦公	13.50
台中港關連工業區廠房	全聯實業	台中市梧棲區	工業	10.80

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，通過兼具本土洞悉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，雖力求準確，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資訊的資訊，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 2019年