

MARKETBEATS



2,580

租金
(新台幣/坪/月)

0.4%

租金成長率
(按季)

6%

空置率

WHAT'S NEXT

市場概要

新供給大樓進駐表現佳

截至2019年第二季，台北市A級辦公大樓空置率為6.0%，較上季下降1.9個百分點，全季胃納量約14,250坪。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降2.7個百分點最多，信義區下降2.6個百分點次之。本季租賃活動係以大面積租戶進駐近期完工之辦公大樓為主，包含民生建國大樓及聯合報忠孝大樓等。其中聯合報忠孝大樓已全數去化，反映信義區辦公大樓之熱度。

信義區租金持續上揚

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2,580元，較上季成長約0.4%，以信義區成長約1.0%為首，次為敦南區0.4%。信義區租金已連續上漲7季，部分高層大樓租金更高達每月每坪4,000元，該區新大樓租金及進駐率表現亮眼，也帶動了整體市場。因應辦公供給短缺，國際貿易大樓之世貿聯誼社計畫將原750坪之「世貿33」婚宴場地改為辦公空間，即是看上辦公室之出租效益。

短期內仍是房東市場

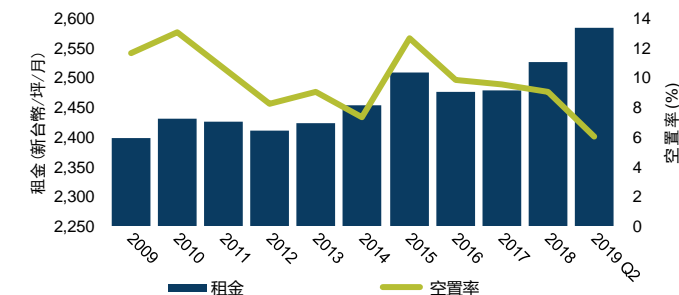
從近期的租賃活動來看，以共享辦公、科技業及新創產業之需求最有力道，且多是1,000坪以上之大面積需求，自2018年以來，台北市A級辦公大樓幾乎每季都有10,000坪以上的去化面積，且空置率皆持續下降到達十年低點。短期內因新供給無法快速供應，在供不應求之情況下，預期租金仍持續看好。

經濟數據

	2018Q4	2019Q1	未來一年預測
GDP增長	1.8%	1.7%	▼
三級產業增長	2.0%	2.0%	N/A
CPI成長	0.5%	0.3%	▲
失業率(一至三月)	3.7%	3.7%	N/A

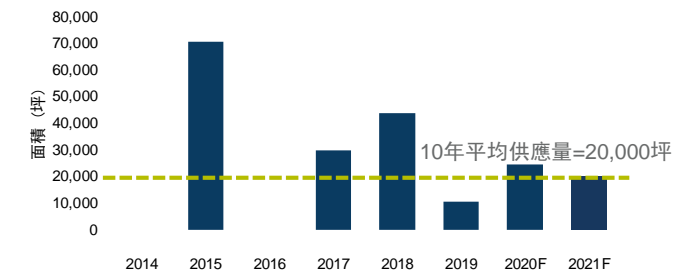
數據來源：行政院主計處, OxfordEconomics
注：成長資料為年增率

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	1.5%	0	2,100	US\$1.88	€1.67
南京松江區	36,600	5.5%	8,000	2,030	US\$1.81	€1.62
敦北民生區	207,400	8.5%	25,300	2,360	US\$2.11	€1.88
敦南區	103,700	8.1%	0	2,360	US\$2.11	€1.88
信義區	343,800	4.4%	0	3,170	US\$2.83	€2.53
台北市	731,700	6.0%	33,300	2,580	US\$2.30	€2.06

依2019/5/27匯率：1美元=31.4690新台幣；1歐元=35.2343新台幣

2019年第二季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
聯合報忠孝大樓	信義區	理律法律事務所	5,000	搬遷
2號交易廣場	信義區	WeWork	3,760	新租
聯合報忠孝大樓	信義區	樂購蝦皮	3,400	增租
宏泰金融中心	敦北民生區	群益金融集團	3,360	搬遷
國泰民生建國大樓	敦北民生區	JustCo	1,950	新租
南山廣場	信義區	臺北醫學科技	1,030	搬遷
國泰民生建國大樓	敦北民生區	中國遠洋	980	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
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
遠雄大巨蛋	信義區	-	11,400	2021
玉山敦北第二總部	敦北民生區	玉山金控	8,700	2021

DATA IN
TO 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 或關注我們的微信（戴德梁行）。
©戴德梁行2019年

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)

0.50%
租金成長率
(按季)

1.30%
空置率

WHAT'S NEXT

市場概要

舊宗段空置率下降破20%關卡

西湖段需求持穩，租戶遷出遷入互見，兩相抵銷下，空置率僅小幅上升0.1個百分點至1.3%，仍為三段最低。由於西湖段幾無大面積空置單元釋出，需求外溢至文德及舊宗段，致文德及舊宗兩區段去化穩定。本季舊宗段空置率首次跌破20%關卡，受惠於「根鼎舊宗大樓」在倉儲業者、網路購物業者新租2,180坪後，該段空置率下降3.1個百分點至17.5%。文德段仍持續去化，主要租賃包括工商服務業承租「欣鑽科技大樓」260坪、光電業進駐「國美時代廣場」去化110坪，該段空置率連續七季下降，本季下降0.5個百分點至4.8%。

各段租金成長持穩

本季度各區段租金水準大致持穩，西湖段、文德段及舊宗段每月每坪租金分別在新台幣1,390、1000、925元。售價方面，內湖科技園區於本季未有億元級以上大宗交易，各段售價行情亦呈持平走勢，西湖段每坪約55-65萬元、文德段每坪約40-48萬元、舊宗段每坪則約38-43萬元。

未來供給引領遷移潮

各區段去化看穩，其中西湖段大型新供給宏匯瑞光內科之心預計2020年完工，預期釋出後將吸納區內有總部需求之科技業者，可預見未來大內科租戶遷徙潮，短期內在需求穩定而供給有限下，租金仍具上漲動能。

A Cushman & Wakefield
Research Publication

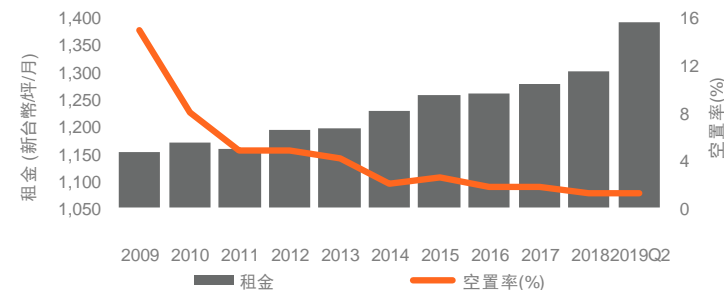
DATA
INTO
ACTION

經濟指標

	2018 Q4	2019 Q1	未來一年預測
GDP成長	1.8%	1.7%	▼
二級產業成長	2.7%	-1.9%	N/A
CPI成長	0.5%	0.3%	▲

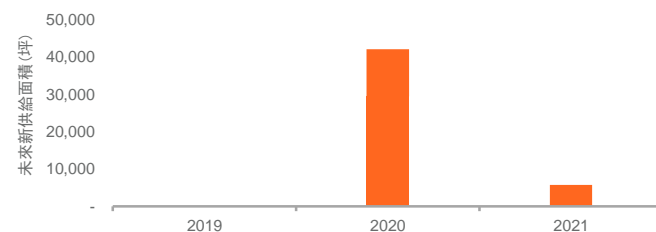
資料來源：行政院主計處，Oxford Economics
注：成長資料為年增率

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 或關注我們的微信（戴德梁行）。
© 戴德梁行 2019年

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	1,390	US\$1.24	€ 1.11
文德段	4.8%	-	1,000	US\$0.89	€ 0.80
舊宗段	17.5%	18,500	925	US\$0.83	€ 0.74

依2019/5/27匯率：1美元= 31.4690新台幣；1歐元=35.2343新台幣

2019年第二季度租賃成交

廠辦	段別	租戶產業	面積(坪)	租賃類型
長虹旗艦大樓	西湖段	貿易業	190	新租
β科技中心	西湖段	科技業	140	擴編
國美時代廣場	文德段	光電業	110	擴編
欣鑽科技大樓	文德段	工商顧問服務業	260	搬遷
根鼎舊宗大樓	舊宗段	網購業	1,460	新租
宏普經貿大樓	舊宗段	科技業	270	新租

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

13,600

租金
(新台幣 / 坪 / 月)

1.2%

租金成長率
(按季)

4.5%

空置率

WHAT'S NEXT

市場概要

西門商圈租金持續上揚 忠孝商圈空置趨緩

本季中山南京商圈與站前商圈店面租金水準與空置情形皆無明顯變動，西門商圈租金水準明顯成長，進駐情形熱絡；而忠孝商圈雖空置趨緩，租金水準仍微幅下修。

日本藥妝品牌「松本清」於本季進駐西門商圈，躬逢美/藥妝店於西門商圈擴張之盛況，截至本季統計顯示，西門捷運站6號出口200公尺步行距離內，已有14家美/藥妝店進駐，數量及比例之高；手搖飲料品牌「幸福堂」亦以高額租金搶下漢中街及商圈內多處據點，以滿足遊客飲品需求。

忠孝商圈本季空置情形獲得舒緩，除Adidas與康是美承租原其店面旁之空置單位外，女裝品牌「MOMA」、日系美妝品牌「ORBIS」、日系珠寶訂製店「K.UNO」皆於本季進駐，該商圈空置率為10.1%，較上季下降2.4個百分點。惟商圈租金仍微幅下修，希冀吸引商家回流。

快時尚衰退撤出商圈 大店面成燙手山芋

韓系快時尚品牌「SPAO」於2018年撤出忠孝商圈後，亦於本季撤出西門商圈；無獨有偶，美國快時尚品牌「FOREVER 21」亦於上季末撤出忠孝商圈，前者原先承租之面積達千坪以上，後者則約605坪。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，顯示大面積店面之去化面臨挑戰。

實體店面提供體驗外 更需亮點製造話題

展望未來，因電商持續發展，實體店面營業表現有不同程度之影響，除提供實際體驗外，更需亮點形塑話題，提升商圈能見度。如蘋果台灣首間旗艦店「Apple 信義A13」於本季末開幕，即成功吸引大量人潮，提升自身與鄰近消費場域之營業表現。

經濟指標

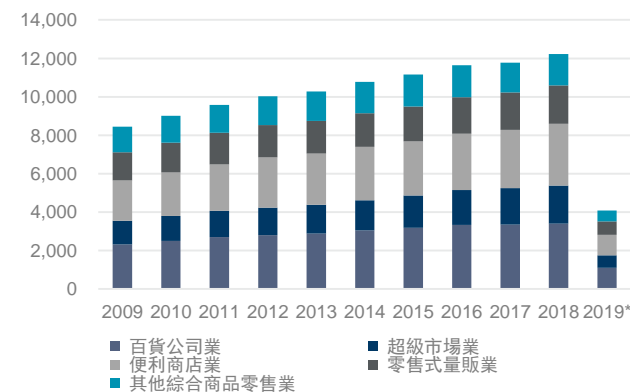
	2018Q4	2019Q1	未來一年預測
GDP 增長	1.8%	1.7%	▼
CPI 增長	0.5%	0.3%	▼

資料來源：行政院主計總處

台灣綜合商品零售業營業額

	2018	2019	較去年同期成長
1~4月累計營業額(億元)	3,960	4,087	▲
4月單月營業額(億元)	982	1,028	▲

(NT\$億元)



*Apr 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 或關注我們的微信（戴德梁行）。
© 戴德梁行 2019年

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年第二季度

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	10.1%	10,000~17,000	8.9~15.2	▼
站前商圈	2.8%	10,000~12,000	8.9~10.7	■
中山南京商圈	5.3%	8,000~12,000	7.1~10.7	■
西門商圈	1.8%	18,000~22,000	16.1~19.6	▲

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：2019/5/27 參考匯率：1 美元 = 31.4690 新台幣

2019年第二季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
忠孝商圈	忠孝東路四段	MOMA	41.2
忠孝商圈	忠孝東路四段	ORBIS	26.1
中山南京商圈	南京西路	吉龍糖	53.5
西門商圈	峨眉街	松本清	51.2

未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
遠百信義	台北市信義區	2019 Q4	13,000
宏匯廣場	新北市新莊區	2020 Q2	25,600
Mitsui Shopping Park LaLaport 南港	台北市南港區	2021	61,900

MARKETBEATS

276.9
投資總額 (新台幣 億元)

68%
投資總額成長率 (按季)

26
交易筆數

WHAT'S NEXT

市場概要

- 第二季投資市場交易額達276.9億元，較上季大幅成長近68%，以辦公及工業廠房交易最熱絡。
- 本季交易以台北市精華區辦公大樓為主，其中最大額交易為國票金控以51.3億元購入華固亞太置地商辦大樓。
- 土地市場交易熱絡，上半年交易額達1,431.1億元，已達去年全年土地交易額之80%。本季最受矚目土地交易為台北市信義計畫區D3地塊，由元利建設以112.6億元取得。
- 預期在製造業轉單效應、辦公室供給緊俏的情況下，工業廠房及辦公需求將持續暢旺，有助於續航下半年市場動能。

市場概覽

本季續航2018年大型企業總部的強勁需求，並受惠於製造業轉單及擴產效益，今年第二季投資市場由辦公及工業廠房領軍，單季交易額達276.9億元，較上季大幅成長68%，其中辦公及工業廠房交易額分別約占全季之51%及30%。

大額交易以台北市精華區辦公大樓為主，買家以金融產險業作為企業總部之用。此類大額交易包括國票金控以51.3億元購入華固亞太置地商辦大樓面積約5,900坪、泰安產物保險以37.7億元取得長春金融大樓，及萬海航運以14.2億元購置太平洋商業大樓作為新總部，面積約1,700坪。觀察近期企業購置辦公大樓自用仍頻，市場可售物業稀缺之下，預期未來辦公市場交易將繼續升溫。

工業廠房表現亦不遑多讓，交易集中於北台灣之工業重鎮，以新北市及桃園市為主。隨電子業產能擴張及研發團隊擴展，指標大廠如台達電子及華碩分別於本季以25.7億元及14.2億元，購置中壢工業區廠房及淡水廠房。

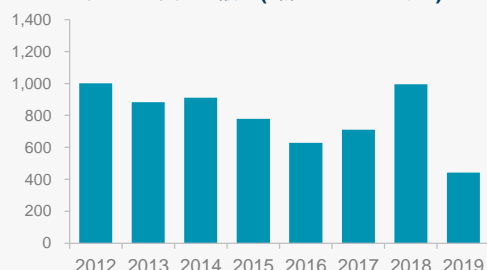
土地市場熱絡，本季交易額錄得807.7億元，上半年合計1,431.1億元，已達去年全年土地交易額之80%。本季主要供給來自公部門之住宅區及商業區土地標售，建商為主要買家，交易集中於桃園、新竹及台中。惟本季最受矚目土地交易為台北市信義計畫區D3地塊，由元利建設以112.6億元取得；該地正對台北101大樓，未來開發效益可期。

經濟指標

	Q4 2018	Q1 2019	未來一年預測
GDP 增長	1.8%	1.7%	▼
CPI 增長	0.5%	0.3%	▲
平均基準利率	2.63%	2.63%	N/A

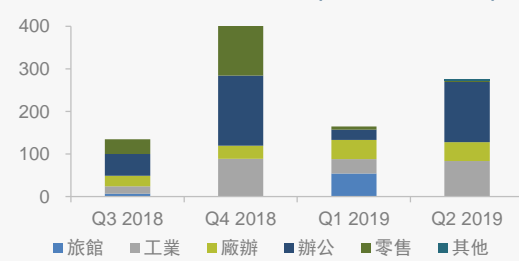
資料來源：行政院主計處

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

2019年土地市場交易暢旺，上半年交易額已達1,431.1億元，已突破十年均線1,290億元，今年全年交易額可望挑戰歷史新高。商用不動產方面，在製造業轉單效應、辦公室供給緊俏的情況下，工業廠房及辦公需求將持續增溫，有助於續航下半年市場動能。

2019年第二季度成交統計

類型	數量 (筆)	金額 (新台幣億元)	季變化 (q-o-q)
辦公	10	140.9	488%
零售	1	3.2	-56%
廠辦	3	44.4	-2%
工業廠房	11	83.6	148%
旅館	0	-	0%
複合使用/其他	1	4.8	100%
總計	26	276.9	68%

2019年第二季度主要成交個案

物業	買方	區位	類型	價格 (新台幣億元)
華固亞太置地商辦大樓	國票金控	台北市中山區	辦公	51.29
長春金融大樓	泰安產物保險	台北市中山區	辦公	37.69
太平洋商業大樓	萬海航運	台北市大安區	辦公	14.20
中壢工業區廠房	台達電子	桃園市中壢區	廠房	25.68
淡水廠房	華碩	新北市淡水區	廠房	14.20

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 或關注我們的微信(戴德梁行)。
© 戴德梁行 2019年

www.cushmanwakefield.com