

MARKETBEATS



2,580

租金
(新台幣/坪/月)

0%

租金成長率
(按季)

5.4%

空置率

WHAT'S NEXT

市場概要

整體空置率持續下降

截至2019年第三季，台北市A級辦公大樓空置率為5.4%，較上季下降0.6個百分點，空置率創10年新低。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降1.4個百分點最多，西區下降0.7個百分點次之。敦北民生區本季租賃活動主要來自預定都更大樓之租戶搬遷，其搬遷地點多數續留原區，租賃面積多在100~200坪。累計前三季胃納量達35,800坪，租賃面積佔比最高者為專業服務業，為23%。佔比次高者為共享辦公室，為22%，包含WeWork及JustCo，跨國共享辦公室業者均在台積極擴張。

房東持續主導租金

由於上半年租金已明顯反映供不應求狀況，本季台北市各區A級辦公大樓租金持穩，全市平均租金每月每坪2,580元。相對前2季，本季租賃活動較為冷清，究其原因係供給缺稀，多數租戶面臨租約到期時，選擇續租，並被動接受房東調漲租金。

未來新供給缺稀

以前3季租賃活動觀之，多屬大面積總部型需求，使新供給大樓快速去化。展望第4季，因市場逐漸無貨可租，預期租賃活動漸少，致去化面積將形減少，並轉以中小面積為主。

A Cushman & Wakefield
Research Publication

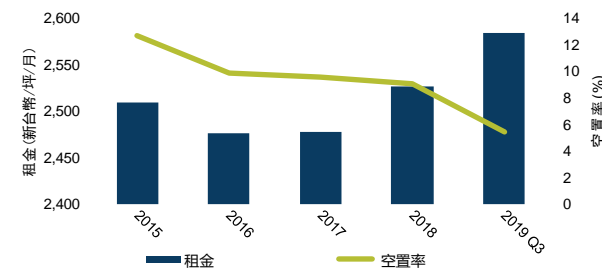
DATA
INTO
ACTION

經濟數據

	2019Q1	2019Q2	未來一年預測
GDP增長	1.8%	2.4%	▼
三級產業增長	2.2%	2.5%	N/A
CPI成長	0.3%	0.8%	▲
失業率(六月)	3.7%	3.7%	N/A

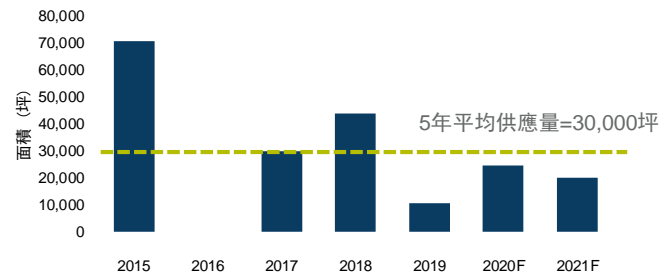
數據來源：行政院主計處，Oxford Economics
注：成長資料為年增率

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	0.8%	0	2,100	US\$1.88	€1.70
南京松江區	36,600	5.3%	8,000	2,030	US\$1.82	€1.64
敦北民生區	207,400	7.1%	25,300	2,360	US\$2.11	€1.91
敦南區	103,700	8.0%	0	2,360	US\$2.11	€1.91
信義區	343,800	4.1%	0	3,170	US\$2.84	€2.57
台北市	731,700	5.4%	33,300	2,580	US\$2.31	€2.09

依2019/8/23匯率：1美元= 31.3742新台幣；1歐元=34.7210新台幣

2019年第三季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
南山廣場	信義區	輝瑞大藥廠	1,380	新租
南山廣場	信義區	台灣亞馬遜	1,060	增租
南山廣場	信義區	香奈兒	750	增租
南山廣場	信義區	威睿科技	370	新租
宏國大樓	敦北民生區	菲律賓商金融銀行	320	搬遷
2號交易廣場	信義區	凌拓科技	270	增租
國泰置地廣場	信義區	中國鋼鐵	190	增租
國泰置地廣場	信義區	大牛科技	180	新租
國泰置地廣場	信義區	瑞遠財顧	180	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
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
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

1,400
租金
(新台幣/坪/月)

0.7%
租金成長率
(按季)

1.3%
空置率

WHAT'S NEXT

市場概要

共享辦公室於西湖段積極拓點

本季以小規模租賃活動為主，百坪左右廠辦去化穩定。

西湖段需求持穩，租戶遷出遷入互見，兩相抵銷下，空置率維持在1.3%，文德段空置率上升0.6個百分點至5.4%，舊宗段空置率為18.0%，主要租賃需求來自於區內增租。電商、新創科技、數位金融產業增加，帶動小面積辦公室去化外，具彈性使用之共享辦公室相中內湖科技園區之產業聚集優勢及需求趨勢，亦跨足該區積極拓點。西湖段除原已於「長虹新世紀」設點的德事商務中心及「極光大樓」的Regus外，預計於2020年完工的「宏匯瑞光內科之心」亦將有跨國共享辦公室進駐。

租金穩定成長

本季西湖段及舊宗段租金分別成長0.7%及1.0%至每月每坪約1,400元及930元，文德段租金水準則持穩，維持在每月每坪約1,000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。

舊宗段需求探詢漸增

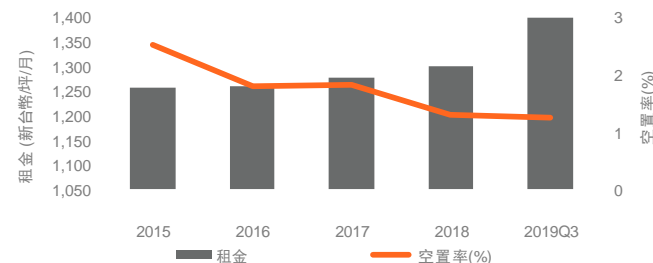
西湖段供給缺貨，租金可望持續上漲，舊宗段受西湖段及文德段開發已趨飽和及交通壅塞之影響，挾其租金較低之優勢，詢問度及去化漸增，預期租金有其支撐點微幅上揚。

經濟指標

	2019 Q1	2019 Q2	未來一年預測
GDP成長	1.8%	2.4%	▼
二級產業成長	-2.0%	1.3%	N/A
CPI成長	0.3%	0.8%	▲

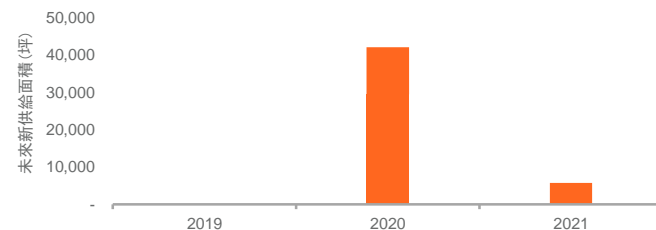
資料來源：行政院主計處，Oxford Economics
注：成長資料為年增率

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	1,400	US\$1.25	€ 1.13
文德段	5.4%	-	1,000	US\$0.89	€ 0.81
舊宗段	18.0%	18,500	930	US\$0.83	€ 0.75

依2019/8/23匯率：1美元= 31.3742 新台幣；1歐元=34.7210 新台幣

2019年第三季度租賃成交

廠辦	段別	租戶產業	面積(坪)	租賃類型
β科技中心	西湖段	服飾批發業	180	增租
β科技中心	西湖段	化工業	130	增租
偉盟工業大樓	舊宗段	科技業	120	增租

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

13,400

租金
(新台幣 / 坪 / 月)

-1.5%

租金成長率
(按季)

4.8%

空置率

WHAT'S NEXT

市場概要

美藥妝店於西門商圈持續展店 忠孝商圈空置上升

本季西門商圈與站前商圈店面空置減少，忠孝商圈及中山南京商圈則微幅上升，各商圈租金水準除忠孝商圈仍有微幅下修外，其餘呈現持平。

「寶雅」於本季進駐西門商圈，「屈臣氏」同時於商圈內新增據點，顯示美藥妝店仍持續於西門商圈展店，除漢中街外，成都路共有7家美藥妝店進駐，儼然成為該業種於商圈內之新興角力戰場。「快食尚」美食廣場於本季退出中山南京商圈，原大面積空置單位待租時間及租金表現，成該路段之發展風向球；「GUCCI」同「PRADA」與「COACH」等知名精品，於近年紛紛撤出中山南京商圈，顯示精品業佈局改變，中山北路精品街風光不再。

忠孝商圈熱門與非熱門路段之空置兩樣情，本季熱門路段有「PUMA」擴張承租既有店面旁之空置單位，但非熱門路段有「ICE MONSTER」、「Boost Juice Bars」等餐飲品牌相繼撤出，加上原空置店面仍待租中，空置率較上季上升1.4個百分點，來到11.5%。

因應體驗潮流 金融保險發展新型複合空間

因應消費型態改變，金融保險業於近年紛紛發展新型複合店，自國泰人壽結合星巴克開出保險概念店、元大金控於華山文創園區對面開設「金融文創分行」，到近期凱基銀行於中山南京商圈，結合地區文創品牌與新銳藝術家，開設結合銀行及藝廊之複合空間，提供民眾全新之服務體驗。

自由行禁令影響有限 西門商圈仍呈正向發展

受到中國大陸旅客自由行來台禁令影響，大陸旅客數預期於年末將明顯下滑，衝擊台灣觀光市場。惟2019年初至今，來台外籍旅客數較去年同期間仍有約12%之成長，其中日本、韓國及泰國旅客數均呈顯著成長，西門商圈挾多元外籍旅客簇擁之優勢，商圈租金表現仍呈正向成長之態勢，預期受到大陸自由行旅客減少之影響有限。

經濟指標

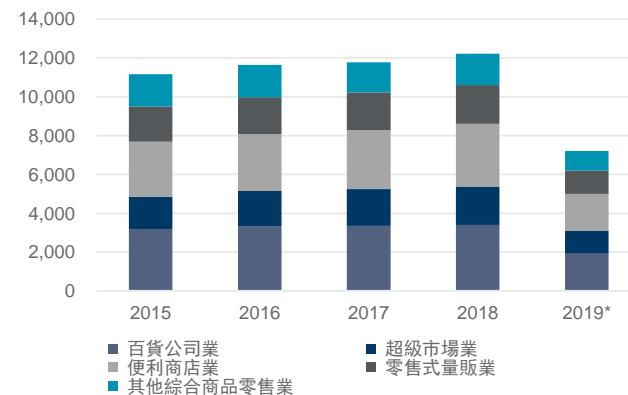
	2019Q1	2019Q2	未來一年預測
GDP 增長	1.8%	2.4%	▼
CPI 增長	0.3%	0.8%	▲

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
1~7月累計營業額(億元)	6,910	7,209	▲
7月單月營業額(億元)	992	1,053	▲

(NT\$億元)



* Jul 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

主要零售商圈平均租金-2019年第三季度

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	11.5%	9,000~16,000	8.1~14.3	▼
站前商圈	2.6%	10,000~12,000	9.0~10.7	■
中山南京商圈	5.8%	7,000~12,000	6.3~10.7	■
西門商圈	1.5%	18,000~22,000	16.1~19.7	▲

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：2019/8/23參考匯率：1美元 = 31.3742新台幣

2019年第三季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
忠孝商圈	忠孝東路四段	PUMA	66.1
中山南京商圈	南京西路	CHARLES & KEITH	39.9
中山南京商圈	中山北路一段	凱基商業銀行	91.0
西門商圈	成都路	屈臣氏	76.7 (1~3F)
西門商圈	昆明街	寶雅	358.3 (1~3F)

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

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

MARKETBEATS

160.3
投資總額 (新台幣 億元)

-43%
投資總額成長率 (按季)

21
交易筆數

WHAT'S NEXT

市場概要

- 第三季投資市場交易額達新台幣160.3億元，由辦公及工業廠房領軍，分別占總交易額之45%及39%。
- 今年以來金額最大宗交易，由聯強國際、華邦電子等以新台幣63.6億元，取得南港世界明珠辦公大樓，約占本季交易額之40%。
- 今年第四季缺乏高標指標大案釋出，預期全年房地投資交易額將以平盤收關。
- 累計前三季土地交易達2,317.8億元，已創歷年交易額新高點。

市場概覽

台北市大型企業總部需求持續增溫，催生今年以來金額最大宗交易，由聯強國際、華邦電子、美安文教基金會及育秀教育基金會，以新台幣63.6億元，取得南港世界明珠辦公大樓15個樓層，約占本季交易額新台幣160.3億元之40%。該標的位於台北市外圍新興辦公區，交易單價達新台幣100萬元/坪，創當地辦公大樓高價，除反映該大樓量身訂作成本及冠名權之外，亦顯示台北市核心區可售物業稀缺，企業總部需求殷切，推升新興區需求及價格。

第三季投資市場由辦公及工業廠房領軍，分別占總交易額之45%及39%。工業廠房需求源自於因應製造業擴產及電商所需之物流中心。其中，樂富一號不動產投資信託基金以新台幣25.3億元，取得百及物流觀音廠，由賣方售後租回，提供穩定收益，為本季第二大交易金額。除此之外，本季工業廠房多為新台幣10億元以下之交易，集中於桃園及台中。

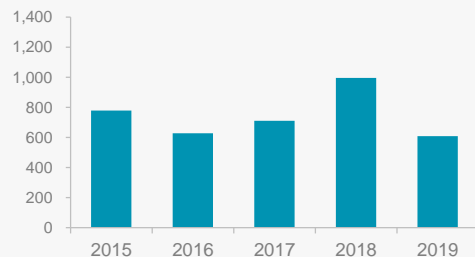
土地市場本季錄得881.2億元交易額，今年以來合計2,317.8億元，已創歷年交易額新高。本季最受矚目土地交易為鼎越開發以新台幣372億元，取得台北市京華城購物中心，為史上最高金額之單筆交易案。本季主要買家為建商，以台中市及新北市住宅區土地最受青睞。此外，台北市士林北投科技園區近期交易頻繁，預期建商購入土地開發辦公大樓之用。

經濟指標

	2019 Q1	2019 Q2	未來一年預測
GDP 增長	1.8%	2.4%	▼
CPI 增長	0.3%	0.8%	▲
平均基準利率	2.63%	2.64%	N/A

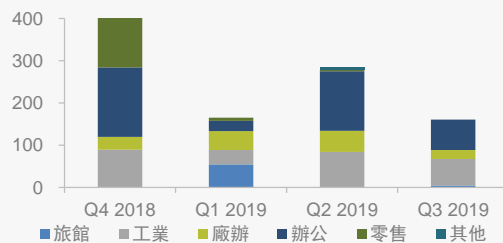
資料來源：行政院主計處

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，前三季交易額已創歷年新高，預期年底挑戰2,500億元。商用不動產方面，製造業轉單效應持續發酵，辦公室供給仍存在缺口，工業廠房及辦公需求將續航交易動能。今年第四季缺乏高類指標大案釋出，預期全年投資房地交易額將以平盤收關。

2019年第三季度成交統計

類型	數量 (件)	金額 (新台幣億元)	季變化 (q-o-q)
辦公	3	71.9	-49%
零售	0	0.0	-100%
廠辦	6	21.4	-58%
工業廠房	11	62.9	-25%
旅館	1	4.1	100%
複合使用/其他	0	0.0	-100%
總計	21	160.3	-43%

2019年第三季度主要成交個案

物業	買方	區位	類型	價格 (新台幣億元)
世界明珠辦公大樓	聯強國際、華邦電子、美安文教基金會及育秀教育基金會	台北市南港區	辦公	63.6
百及物流觀音廠	樂富一號不動產投資信託基金	桃園市觀音區	物流廠房	25.3
中部科學工業園區廠房	矽品精密工業	台中市大雅區	廠房	6.7
桃園蘆竹廠房	台通光電	桃園市蘆竹區	廠房	5.5
永樂酒店	樂富一號不動產投資信託基金	彰化縣鹿港鎮	旅館	4.2

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