

## A級辦公大樓市場 2019年第四季度

**2,580**  
租金 (新台幣/坪/月)

未來  
一年趨勢



**0%**  
租金成長率 (按季)



**4.5%**  
空置率



資料來源：戴德梁行研究部

台北經濟資料  
2019年第三季度

**3.0%**  
GDP增長

2019 第二季 未來一年預測

2.6%

**2.6%**  
三級產業增長

2.7% N/A

**0.4%**  
CPI成長

0.8%

**3.7%**  
失業率(九月)

3.7% N/A

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

## 整體空置率下探新低點

截至2019年第四季，台北市A級辦公大樓空置率為4.5%，較上季下降0.9個百分點，空置率下探新低點。各區相較於上一季空置率，以南京松江區下降1.8個百分點最多，信義區下降1.4個百分點次之。本季租賃活動相對平淡，多屬中小面積，並集中於信義區。

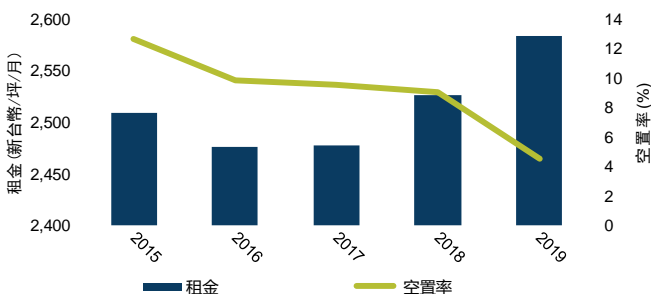
## 租金表現穩定

本季台北市各區A級辦公大樓租金與上季持平，全市平均租金每月每坪2,580元。其中，信義區每月每坪3,170元為最高，敦北民生區與敦南區每月每坪2,360元次之。由於市場供不應求，房東在租金及免租期等配套條件，採相對強勢之態度，故全市平均租金將持續站穩一定水準。

## 短期內將無貨可租

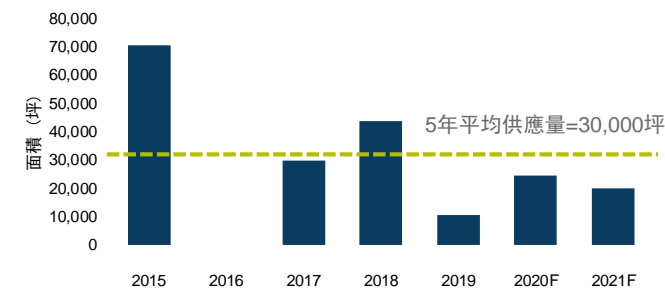
2019年全年胃納量近43,000坪，與2018年相當。回顧過去兩年，新大樓拜需求強勁之賜，預租模式奏效，進駐狀況及租金表現極佳，帶動中古大樓之需求，並迎來了辦公市場的榮景。展望未來，儘管市場上仍有大量租賃需求，但在整體空置面積所剩無幾，又未來2年預計落成之新大樓皆屬自用之情況下，需求者將逐漸無貨可租。短期內，有租賃需求之客戶，可能轉向市區內共享辦公室、中古辦公大樓或外圍地區之辦公大樓。因市場缺貨，未來租金持續看漲。

## 租金及空置率



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

區域	存量 (坪)	空置率	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	2.4%	0	2,100	US\$1.93	€ 1.75
南京松江區	36,600	3.5%	8,000	2,030	US\$1.87	€ 1.69
敦北民生區	207,400	6.6%	25,300	2,360	US\$2.17	€ 1.96
敦南區	103,700	7.0%	0	2,360	US\$2.17	€ 1.96
信義區	343,800	2.8%	0	3,170	US\$2.92	€ 2.64
台北市	731,700	4.5%	33,300	2,580	US\$2.38	€ 2.15

依2019/11/22 匯率：1美元=30.5200新台幣；1歐元=33.7649新台幣

### 2019年第四季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
宏盛國際金融中心	敦北民生區	英商克雷達投資	470	新租
台北101大樓	信義區	德事商務中心	490	增租
國泰置地廣場	信義區	美泰健康生技	180	新租
國泰置地廣場	信義區	台灣本田	270	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、中華開發金控	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

### 薛惠珍

台北研究部主管

台北市信義區110松仁路101號2號交易廣場6樓

電話: +886 2 8788 3288 /

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

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

### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行 (紐約證券交易所股票代碼: CWK) 是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球70多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有51000名專業員工。在大中華區, 我們的22家分公司合力引領市場發展, 並於2017和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018年公司營業收入達82億美元, 核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。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

免責聲明: 本報告刊載的一切資料及資料, 盡力求精確, 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。

## 廠辦市場 2019年第四季度

西湖段  
廠辦市場指標未來  
一年預測1,430  
租金 (新台幣/坪/月)1.9%  
租金成長率 (按季)0.9%  
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

## 西湖文德空置創新低

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，西湖段多為百坪面積之去化，空置率下降0.4個百分點至0.9%，幾乎臨近滿租狀況。文德段空置率為4.8%，主要租賃為醫療業承租「國美時代廣場」約320坪。舊宗段拜大都會國際家具承租「根鼎舊宗大樓」約1,500坪之賜，空置率下降2.2個百分點至15.8%。

## 億元以上大型買賣交易熱絡

本季西湖段及舊宗段租金分別成長1.9%及0.3%，至每月每坪約1,430元及940元，文德段租金則持穩，維持在每月每坪約1,000元。售價方面，各段售價行情呈現小幅上揚趨勢，西湖段每坪約56-68萬元、文德段每坪約42-48萬元、舊宗段每坪則約40-45萬元。本季內湖科技園區有數筆億元以上大型交易，主要包括文德段保瑞藥業以6.4億元購入「全網通大樓」、新光產險斥資11.3億元購入「微米科技大樓」及台灣人壽斥資約18.0億購入「禾馨民權大樓」。

## 預期新供給帶動西湖段租金上揚

回顧2019年，三區段租賃皆穩定去化，尤以西湖段供給最為吃緊，該區段新供給宏匯瑞光廣場預計2020年完工，預期將帶動西湖段租金上揚。文德段全棟買賣交易居多，顯示對於整棟廠辦需求增溫，租金走勢持穩。舊宗段於2020年將有約12,700坪新供給，預期完工後短期內空置率微幅上漲，惟西湖段及文德段發展已趨飽和，需求外溢至舊宗段，租金水準小幅上揚。

台北經濟指標  
2019年第三季度2019年  
第二季度未來  
一年預測3.0%  
GDP成長

2.6%

1.7%  
二級產業成長

0.6%

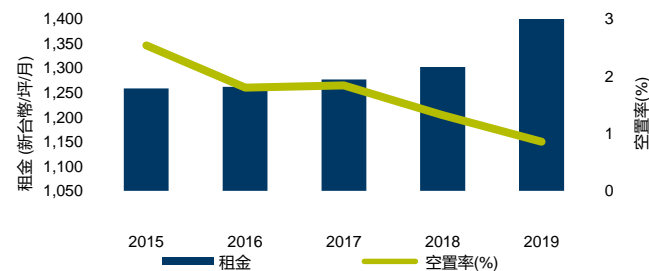
N/A

0.4%  
CPI成長

0.8%

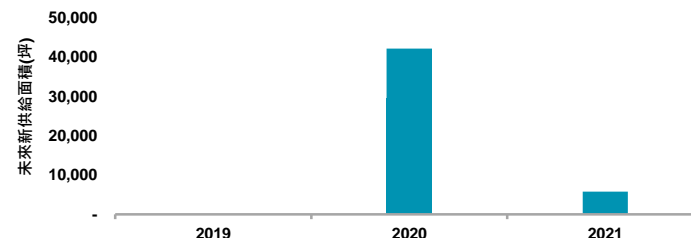
資料來源：行政院主計處·Oxford Economics  
注：成長資料為年增率

## 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

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	0.9%	29,500	1,430	US\$1.32	€ 1.19
文德段	4.8%	-	1,000	US\$0.92	€ 0.83
舊宗段	15.8%	18,500	940	US\$0.87	€ 0.78

依2019/11/22匯率：1美元= 30.5200新台幣；1歐元  
=33.7649新台幣

### 2019年第四季度租賃成交

大樓名稱	段別	租戶產業	面積(坪)	租賃類型
華爾街科技總部	西湖段	科技業	180	增租
千禧科技大樓	西湖段	遊戲業	160	新租
國美時代廣場	文德段	醫療業	320	增租
興洋科技總部	文德段	宗教團體	140	搬遷
根鼎舊宗大樓	舊宗段	家具業	1,460	新租

### 重要在建項目

大樓名稱	段別	主要租戶	面積(坪)	預計交付時間
宏匯瑞光廣場	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

### 薛惠珍

台北研究部主管

台北市信義區110松仁路101號2號交易廣場6樓

電話: +886 2 8788 3288 /

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

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

### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行 (紐約證券交易所股票代碼: CWK) 是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球70多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有51000名專業員工。在大中華區, 我們的22家分公司合力引領市場發展, 並於2017和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018年公司營業收入達82億美元, 核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。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

免費聲明: 本報告刊載的一切資料及資料, 盡力求精確, 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當局的資訊, 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。

未來一年趨勢

**13,400**  
租金(新台幣/坪/月)

**0%**  
租金成長率(按季)

**4.5%**  
空置率

資料來源：戴德梁行（以上為2019年Q4數據。）

經濟指標  
2019年第三季度

**3.0%**  
GDP成長



**0.4%**  
CPI成長



**4.3%**  
台灣綜合商品零售營業額

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處



### 忠孝商圈租金調降 NET入主永福樓原址

本季西門商圈與站前商圈店面空置率微幅上升，忠孝商圈與中山南京商圈則分別為下降及持平，除忠孝及站前商圈租金調降外，西門商圈租金微幅上揚。之前忠孝商圈因店家撤出致空置率上升，房東釋出租金調降的善意後，本季除服飾及餐飲展店外，空置9個月的「永福樓」舊址最終由服飾品牌「NET」承租，受惠租金的調降，本季空置率下降近4個百分點，來到7.7%。本季由「寶雅」承租上季撤出「快時尚」美食廣場原址，為該品牌首度插旗中山南京商圈，佐以「線形公園」的完工使人潮更容易穿越其中，為中山南京商圈增添亮點。

### 凝聚親子互動 複合式都會休閒當道

TSUTAYA BOOKSTORE 蔦屋書店12月於南港CITYLINK開幕，呼應南港CITYLINK親子友善百貨環境，近500坪的蔦屋書店規劃親子閱讀區域。因應少子化的影響，結合親子互動的複合式都會休閒已成為近年來商場規劃的趨勢。此概念也同樣展現在信義商圈商場營業面積約13,000坪的遠百信義A13，引進全台首家樂高授權專賣店，打造體驗銷售合一之樂高樂園外，更結盟威秀影城於高樓層設置頂級影廳。信義商圈從「高貴」、「年輕」到「親子」，實現商圈全客層之定位。

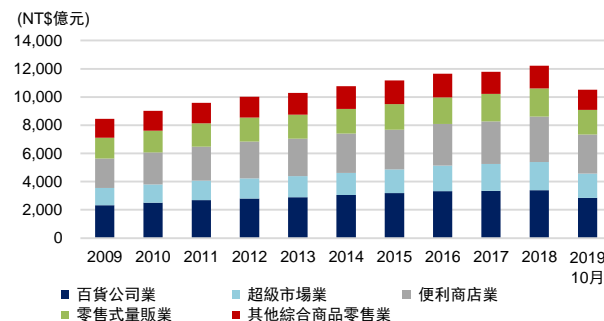
### 生活型態轉變 信義商圈夜間經濟蓬勃發展

受惠於信義商圈內電影院及夜店等夜間娛樂，帶動餐飲營業時間的延長，深夜食堂成為夜間經濟中悄然崛起的新勢力。展望來年，觀光人潮所帶來的經濟效益持續在西門町發酵，店面需求及租金表現持穩；忠孝商圈表現則在租金下調後可望吸引店家回流。

西門商圈租金 / 空置率



台灣綜合商品零售營業額



## 主要零售商圈平均租金-2019年第四季度

商圈	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	7.7%	9,000~16,000	8.3~14.7	▼
站前商圈	3.1%	9,000~12,000	8.3~11.1	■
中山南京商圈	5.8%	7,000~12,000	6.4~11.1	■
西門商圈	2.6%	18,000~22,000	16.6~20.3	■

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：2019/11/22 參考匯率：1 美元 = 30.52 新台幣

## 2019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	COME TRUE COFFEE	53
西門商圈	西寧南路	NBMAN	42
中山南京商圈	南京西路	寶雅	213
中山南京商圈	中山北路一段	一風堂拉麵	85
站前商圈	重慶南路一段	遠東商業銀行	276(1~2F)

## 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	13,000
京站小碧潭店	新北市新店區	2020	4,500
宏匯廣場	新北市新莊區	2020	25,600
Mitsui Shopping Park LaLaport 南港	台北市南港區	2021	61,900

## 薛惠珍

台北研究部主管

台北市信義區110松仁路101號2號交易廣場6樓

電話: +886 2 8788 3288 /

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

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

## A CUSHMAN &amp; WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行 (紐約證券交易所股票代碼: CWK) 是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球70多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有51000名專業員工。在大中華區, 我們的22家分公司合力引領市場發展, 並於2017和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018年公司營業收入達82億美元, 核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。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

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資料的資訊, 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載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。

## 資本市場 2019年四季度

964 億

YTD 投資金額 (新台幣)

同比增長

-3%

244 億

第四季 投資金額 (新台幣)

-43%

37 筆

第四季 交易筆數

37%

## 經濟指標

## 2019年三季度

3.0%

GDP 年增長

同比增長



未來一年預測



0.4%

CPI 增長



2.6%

平均基準利率



N/A

資料來源：行政院主計處, Oxford Economics

## 延續去年買氣 紅盤收關964億元

台灣投資市場今年以紅盤收關，全年交易額達964億元，雖較2018年減少3%，全年投資金額仍站上900億元大關。單筆交易金額方面，今年有多筆大額指標交易，主要集中於台灣南北之都會區，包括63.6億元之南港世界明珠辦公大樓、國票金控以56.7億元購入華固亞太置地辦公大樓，及高雄地標85大樓之君鴻國際酒店，與近台北車站的市民酒店等，其個別交易金額均逾50億元。

第四季度投資金額較上季增加約17%，達244億元，占全年25%；單筆交易金額最大者，為全球人壽以28.1億元購入桃園市華亞科技園區廠房，該標的將轉作倉儲物流使用，並已與電子商務富邦MOMO簽訂租約，穩坐租金收益可期。

## 金融業及科技製造業為主要買盤

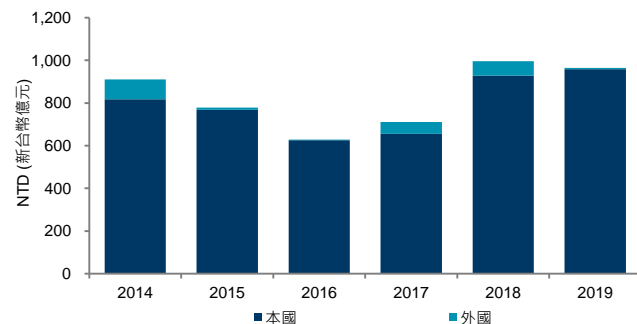
全年買盤以國內資金為主，自用型及投資型需求均有。自用需求主要動能來自於金融業對於空間升級及整併的需求，及持續擴充產能的科技製造業。指標個案除前述辦公大樓個案之外，尚有聯詠科技以36.9億元購置台元科技園區廠辦、台達電子以25.7億元取得中壢工業區廠房，及日月光以23.3億元購入高雄楠梓廠房等。

第四季度投資型買家亦表現積極，主要由壽險公司及資產管理公司領軍，除全球人壽投資桃園物流廠房之外，台灣人壽及新光產險分別以18.0億元及11.3億元，取得內湖禾馨產後護理中心及微米科技大樓全棟。資產管理公司則青睞法拍市場中的投資性不動產，中國信託資產管理公司及合作金庫資產管理公司，分別透過法拍取得北投的商場與內湖波昂科技中心。

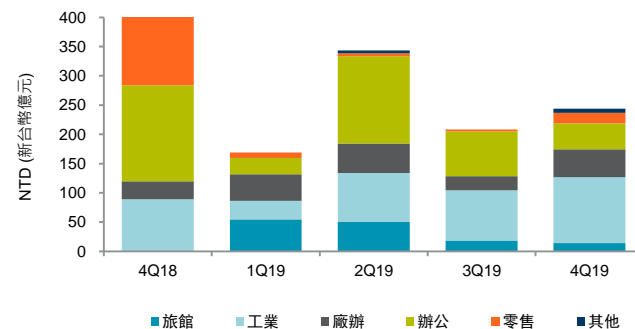
## 辦公及工業廠房仍為主流 倉儲物流備受矚目

因應主要買盤需求，辦公大樓及工業廠房於全年度投資金額貢獻最多，分別占全年之31%及33%；次為廠辦大樓，約占17%，旅館交易集中於台北市及高雄市，廠辦大樓交易則集中於北台灣。隨電子商務蓬勃發展，零售產業不論線上或線下，對於倉儲物流需求強勁，其具備長期穩定收益之特性，尤受機構投資人青睞，購入位於物流重鎮桃園市之倉儲物流。

## 投資額 按資金來源

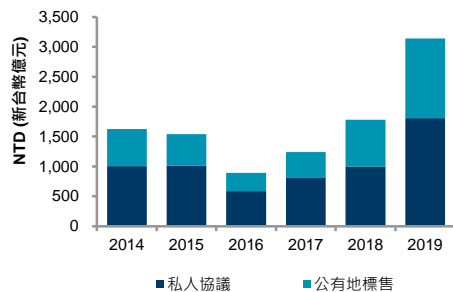


## 投資額 按資產類別



## 資本市場 2019年四季度

土地投資額 依供給來源



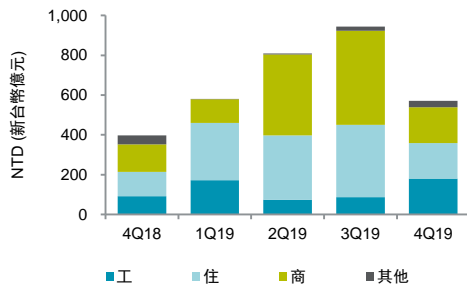
## 土地買賣金額創歷史新高

2019年全年土地市場投資金額突破3,000億元，達3,140億元，創下歷史新高。開發商仍為主力買盤，交易集中於北台灣及中台灣。372億元的台北市京華城購物中心土地交易案，為史上單筆交易金額最高個案，貢獻今年土地市場最多，達全年之12%。地上權市場亦在第四季度出現二筆指標交易。南山人壽以159.8億元標下位於台北市信義區的台北信義行政中心50年地上權，每坪單價約達744萬元，創下當地土地地上權單價記錄；另有元大人壽以53.3億元，取得捷運松江南京站二、三號出入口地上權，預計開發辦公大樓。

## 辦公及工業為穩固基本盤 地上權大案吸引壽險業者

商用不動產市場方面，辦公及工業廠房仍續航自用型買氣。土地市場表現亮眼，開發商將持續為主要買盤；2020年地上權市場亦將有世貿三館及國泰營區二大案將推出，其區位精華，預期壽險業者將積極搶進。

土地投資額 依使用類別



## 第四季度主要交易

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (新台幣億元)
華亞科技園區廠房	桃園市 龜山區	全球人壽	浩瀚數位	工業廠房	28.08
內湖禾馨產後護理中心	台北市 內湖區	台灣人壽	自然人	廠辦 (全棟)	18.02
微米科技大樓	台北市 內湖區	新光產險	昆盈企業	廠辦 (全棟)	11.25
龜山工業區廠房	桃園市 龜山區	英業達	中國電器	工業廠房	11.23

## 薛惠珍

台灣研究部主管

+886 2 8788 3288 /wendy.hj.hsueh@cushwake.com

## 賴一毅

台灣資本市場部主管

+886 2 8788 3288 /eagle.yi.lai@cushwake.com

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