

A級辦公大樓市場 2020年第二季度

2,600
租金 (新台幣/坪/月)

未來
一年趨勢



0.6%
租金成長率 (按季)



4.4%
空置率



資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟資料
2020年第一季度

1.6%
GDP增長

2019
第四季

未來
一年預測

3.3%



0.9%
三級產業增長

3.5%

N/A

0.5%
CPI成長

0.7%



3.8%
失業率(三月)

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

空置率創10年新低

截至2020年第二季，台北市A級辦公大樓空置率為4.4%，較上季下降0.4個百分點，空置率創10年新低。其中，以西區空置率較上一季下降5.6個百分點最多，其餘各區空置率僅微幅變動。西區上一季甫加入市場的台灣人壽中山大樓，已快速去化，該大樓承租戶多以該區企業搬遷居多，如台灣索尼自長春金融大樓搬遷，承租約1,300坪。

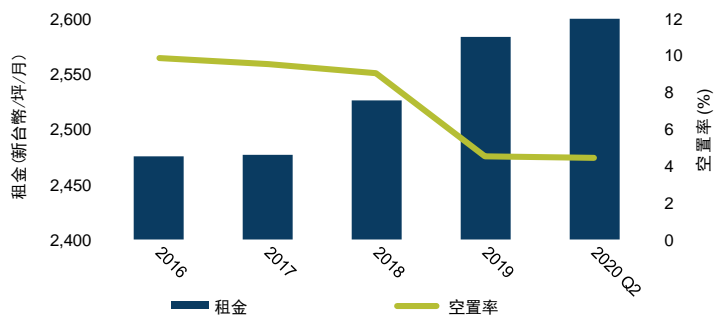
租金微幅上揚

本季台北市各區A級辦公大樓租金較上季上漲0.6%，全市平均租金來到每月每坪2,600元，創10年新高，以信義區每月每坪3,190元為最高，其中，台北101大樓亦於本季再次揭露高樓層每月每坪突破4,000元之租賃成交紀錄。信義區高租金水準反映自該區強而有力之需求動能，在A級辦公大樓供給有限下，不乏租戶轉而承租共享辦公室，如連線商業銀行進駐點石大樓JustCo共享辦公室。整體而言，全市由於近期可供出租之A級辦公大樓稀缺，在供不應求之情況下，短期內仍是房東主導的市場，租金仍是居高點。

供給稀缺，共享辦公室備受矚目

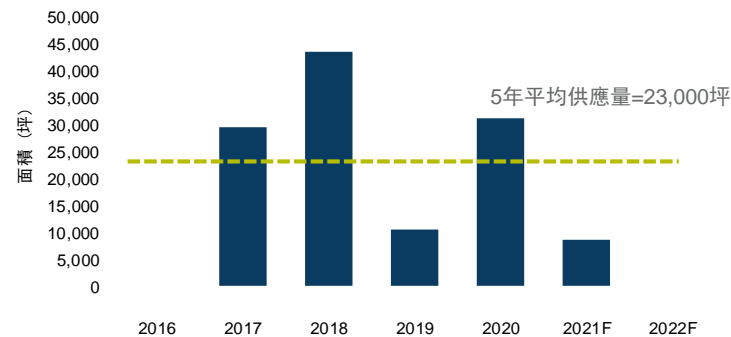
新冠病毒肺炎疫情對於台北市辦公租賃活動無顯著衝擊，租賃需求仍然穩健，以科技業及醫療業居多。惟因A級辦公大樓持續缺貨，短期內租戶取而代之以轉向進駐共享辦公室，為擁有高彈性並在疫情期間備受企業青睞之共享辦公室更添助力。

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	46,800	10.1%	0	2,200	US\$2.06	€ 1.85
南京松江區	36,600	3.7%	8,000	2,030	US\$1.90	€ 1.71
敦北民生區	207,400	5.4%	25,300	2,360	US\$2.21	€ 1.99
敦南區	103,700	6.6%	0	2,400	US\$2.25	€ 2.02
信義區	343,800	2.4%	0	3,190	US\$2.99	€ 2.69
台北市	738,300	4.4%	33,300	2,600	US\$2.44	€ 2.19

依2020/6/1 匯率：1美元= 29.9872新台幣；1歐元=33.3402新台幣

2020年第二季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
台灣人壽中山大樓	西區	台灣索尼	1,300	搬遷
台北101大樓	信義區	法國在臺協會	550	搬遷
華新信義大樓	信義區	沃旭能源	200	增租
遠企中心	敦南區	台灣諾和諾德藥品	350	搬遷
台証金融大樓	南京松江區	微迎網路科技	200	搬遷
台北金融中心	敦北民生區	台灣田中貴金屬工業	160	增租

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
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

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60多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有53000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。2019年公司營業收入達88億美元, 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或關注我們的微信 (戴德梁行)。

© 戴德梁行 2020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。

廠辦市場 2020年第二季度

西湖段
廠辦市場指標未來
一年預測1,440
租金 (新台幣/坪/月)0.0%
租金成長率 (按季)1.3%
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

台灣經濟指標
2020年第一季度2019年
第四季度 未來
一年預測1.6%
GDP成長

3.3%

6.1%
二級產業成長

2.0%

N/A

0.5%
CPI成長

0.7%

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

舊宗段新供給釋出

本季內湖科技園區新供給為位於舊宗段的「富霖雙星」及「宏普國貿大樓」，辦公面積分別為3,300坪及3,000坪，其中「富霖雙星」已去化超過70%，因新供給釋出，本季舊宗段空置率上升0.9個百分點至16.4%。西湖段空置率微幅上升0.3個百分點至1.3%。文德段本季多為百坪左右之小面積去化，空置率下降0.6個百分點至4.8%。

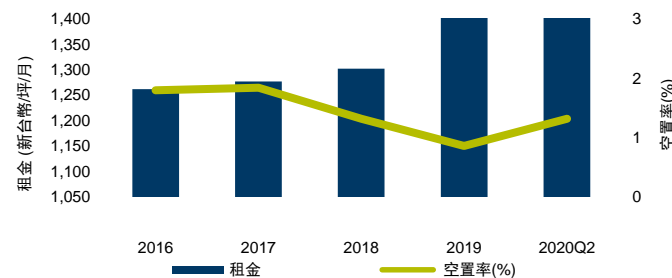
三段租金售價皆持穩

本季三段租金皆持穩，西湖段每月每坪約1,440元，文德段及舊宗段亦維持在每月每坪1,000元及940元。售價方面，本季億元以上大型交易為萬海航運於舊宗段以約22.29億元購入興建中之「長虹新世代科技大樓」，該大樓預計2020年第三季取得使用執照。各段售價行情亦呈持穩走勢，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。

電商及醫藥業需求增溫

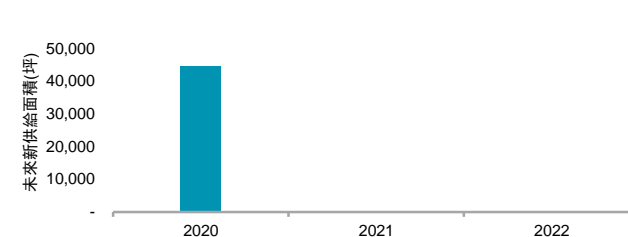
因新冠肺炎疫情影響所衍生之商機，電商及醫藥業需求持續增溫。西湖段新供給宏匯瑞光廣場預計2020年第三季取得使照，雖尚未完工，通訊軟體業、電腦軟體服務業及Regus已預租，顯示西湖段大面積需求強勁，預期帶動區域租金上揚。文德段去化穩定，租金走勢預期持平。舊宗段於下半年尚有15,200坪新供給，預期短期內空置增加。

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	1.3%	29,500	1,440	US\$1.35	€ 1.21
文德段	4.8%	-	1,000	US\$0.94	€ 0.84
舊宗段	16.4%	15,200	940	US\$0.88	€ 0.79

依2020/6/1匯率：1美元=29.9872新台幣；1歐元=33.3402新台幣

2020年第二季度租賃成交

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	家具業	130	新租
華爾街科技總部	西湖段	資訊軟體業	100	增租
千禧科技大樓	西湖段	水域遊憩活動經營業	270	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	Regus	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
長虹新世代	舊宗段	-	5,800	2020

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

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60多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有53000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。2019年公司營業收入達88億美元, 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或關注我們的微信(戴德梁行)。

© 戴德梁行 2020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

12,600

租金(新台幣/坪/月)

-3%

租金成長率(按季)

8.3%

空置率

資料來源：戴德梁行 (以上為2020年Q2數據。)

台灣經濟指標
2020年第一季度

同期變化

未來一年趨勢

1.6%

GDP成長

0.5%

CPI成長

-1.0%

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

疫情推升宅經濟 消費重心移轉

受疫情影響，逛街購物人潮減少。統計至2020年4月止，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年減1%。百貨公司則依靠5月母親節檔期，強力促銷以減緩疫情衝擊，惟營收仍年減12.4%；「宅經濟」發酵提升民生物資及生鮮食品需求，使超級市場年增18.8%；便利商店則有部分業者推出振興優惠穩固營收，年增4.4%、量販店發展線上購物，年增12.1%；其他綜合商品零售業則因出入境管制，旅客銳減，影響免稅店業績，年減27.7%。

H&M、NET、賣雅接力駐進忠孝商圈

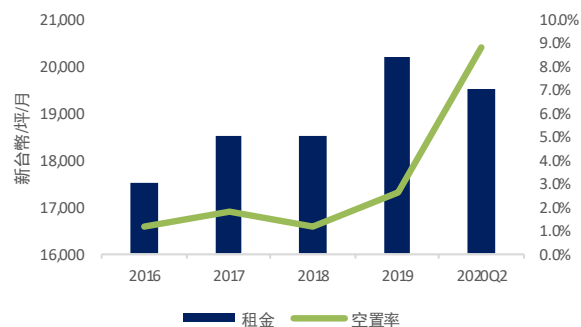
本季西門商圈空置率變動最為顯著，上升5個百分點，因觀光人數銳減使西門商圈業種重新洗牌，少了旅客消費支撐，除美藥妝店接連出走外，伴手禮店紛紛撤離。中山南京商圈及忠孝商圈空置率僅微幅上升約1個百分點，站前商圈空置率則無變動。本季H&M率先於忠孝商圈「FOREVER21」舊址開幕後，承租永福樓之NET也接連跟進，而NET忠孝三店撤離後之空置店面則由賣雅接力入駐，大型連鎖品牌接連開幕，對忠孝商圈零售動能增加推進力道。

受疫情影響，商圈租金有部分調降之情形，但租金優惠僅止於疫情期間，並未以長期降租方式作調整。

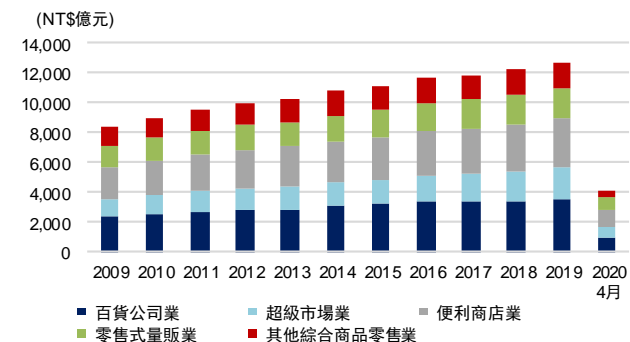
疫情趨緩首波受惠為旅遊及餐飲消費

在防疫期間受到壓抑的消費，及目前仍受到出入境管制無法出國旅遊，預期在疫情趨緩後，消費量能可望逆勢回升。首波消費力道將以餐飲及旅遊為主，百貨商場也紛紛啟動促銷活動，再搭配政府7月振興券的登場，希望能夠讓營收回到疫情前的水準。

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-2020年第二季度

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	12.4%	8,000~15,000	7.5~14.1	▼
站前商圈	6.2%	9,000~11,500	8.4~10.8	▼
中山南京商圈	4.1%	7,000~12,000	6.6~11.2	▼
西門商圈	8.8%	17,000~20,500	15.9~19.2	▼

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：2020/6/1參考匯率：1美元 = 29.9872新台幣

2020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	H&M	610
忠孝商圈	忠孝東路四段	NET	390
站前商圈	南陽街	再睡5分鐘	30
西門商圈	峨嵋街	幸福金龍包	30
西門商圈	中華路一段	閑茗樓	20
中山南京商圈	南京西路	TWO SHOTS COFFEE	20

未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
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

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60多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有53000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。2019年公司營業收入達88億美元, 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或關注我們的微信(戴德梁行)。

© 戴德梁行2020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。

272.3億

YTD 投資金額 (新台幣)

同比增長

-53%

138.2 億

第二季 投資金額 (新台幣)

-60%

23筆

第二季 交易筆數

-28%

經濟指標

2020年一季度

1.6%

GDP 年增長

同比增長



未來一年預測



0.5%

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

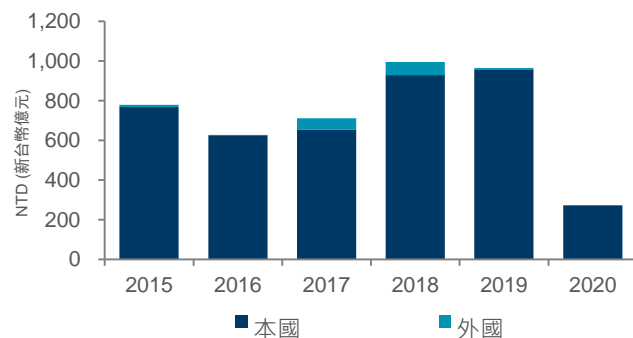
本季交易量略增 科技業購置工業地產因應未來營運需求

本季投資市場交易額為新台幣138.2億元，交易額較上季略增3.1%，和去年同期相比則大幅減少59.7%。交易集中於台北市、新北市及台中市，三地之交易額合計佔總額之64.3%。本季買盤均為國內資金，以自用為主佔79.5%，科技業仍持續購置廠房與廠辦大樓以因應未來營運所需，本季廠房交易佔53.6%，包括英特盛科技以17.7億元買下中科后里園區廠房，怡華實業以10.6億元買下台南市新化區廠房，與神基科技以10.3億元購入桃園龜山工業區廠房，廠辦大樓佔26.5%，最大宗成交個案為萬海航運以21.2億元購入今年下半年即將完工之長虹新世代科技大樓A棟，作為總部。

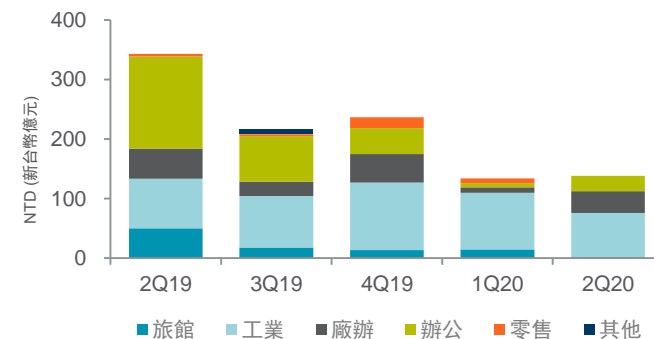
投資型買家鎖定辦公大樓及廠辦大樓

投資型買家表現保守，零售成交個案掛零，買家鎖定辦公大樓及廠辦大樓，包括中華郵政以8.3億元取得三重廠辦大樓，萬海航運以5.4億元買下位於忠孝東路四段太平洋商業大樓辦公室，龍邦國際興業以2.1億元向關係人購買位於民權東路之時代金融廣場辦公室。

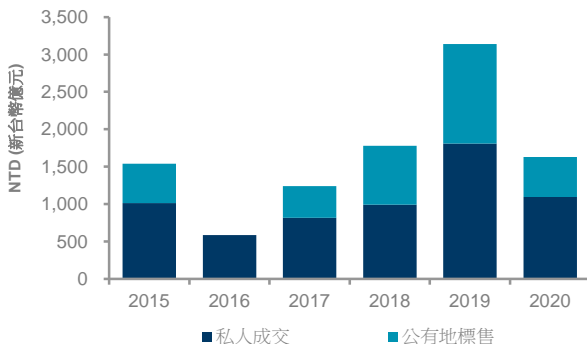
投資額 按資金來源



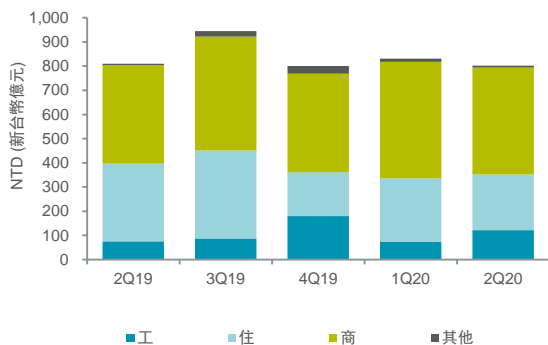
投資額 按資產類別



土地投資額 依供給來源



土地投資額 依使用類別



開發商持續獵地 土地市場連五季繳出爆量交易

土地市場本季錄得801.4億元交易額，連五季繳出超過新台幣800億元的爆量交易。以壽險業和開發商為主力買盤，指標個案為富邦人壽以282.9億元標下南港商業區土地，每坪土地單價達376.5萬，創南港土地單價新高，未來預計規劃為辦公大樓。宏盛建設也以31.7億元購入南港工業區土地，顯示南港之發展潛力可期。地上權市場表現也不遑多讓，全球人壽以97.8億元取得國泰營區地上權土地，將開發為總部大樓自用。

下半年土地市場持續活躍

開發商持續獵地，儲備土地資源，對未來市場深具信心，下半年土地市場預料將持續活躍。商用不動產仍以自用型買家持續鎖定廠辦與辦公大樓為主。受新型冠狀病毒疫情影響，旅館及店面商場營收受挫，短期內難以回復過往榮景，但亦有買家鎖定旅館產品危機入市。

第二季度主要交易

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (新台幣億元)
長虹新世代科技大樓	台北市 內湖區	萬海航運	長虹建設	廠辦	21.2
中科后里園區廠房	台中市 后里區	英特盛科技	聯相光電	工業廠房	17.7
台南市新化區廠房	台南市 新化區	怡華實業	達興纖維	工業廠房	10.6
桃園市龜山工業區廠房	桃園市 桃園區	神基科技	華孚科技	工業廠房	10.3

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 2020年