

## A級辦公大樓市場 2020年第三季度

未來  
一年趨勢2,600  
租金 (新台幣/坪/月)0.0%  
租金成長率 (按季)4.6%  
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

## 租賃需求高峰漸緩

2020年第三季台北市A級辦公大樓空置率為4.6%，空置率較上季些微上升0.2個百分點，仍處低點。本季租賃面積多在100~300坪之間，且多集中於敦北民生區及信義區。由於無新供給釋出，累計前三季全市胃納量僅約5,500坪，相較2019年全年43,000坪的胃納量，租賃活動明顯冷清收斂。

## 租金維持平穩

在缺乏新供給刺激下，辦公市場租賃高峰期已漸緩，本季各區租金水準皆持平，全市平均租金為每月每坪2,600元。買賣交易部分，本季統一國際大樓有兩筆重大交易，分別為營展開發實業斥資12.4億元，購入16樓整層約670坪，及盈福開發以6.15億，購入29樓半層約340坪面積，兩筆交易每坪單價約179萬元，創台北市辦公大樓交易新高。

## 經濟環境不確定性 租金漲幅趨緩

受到疫情影響，外商公司配合總公司政策，以員工在家工作，或彈性調派辦公空間至共享辦公室，因應經濟環境不確定性下，對於辦公室需求採取觀望態度。預料辦公室需求將不若疫情之前的殷切需求，租金漲幅可望趨緩。

台灣經濟資料  
2020年第二季度

|                |            |
|----------------|------------|
| 2020<br>第一季    | 未來<br>一年預測 |
| -0.6%<br>GDP增長 | 2.2% ▲     |

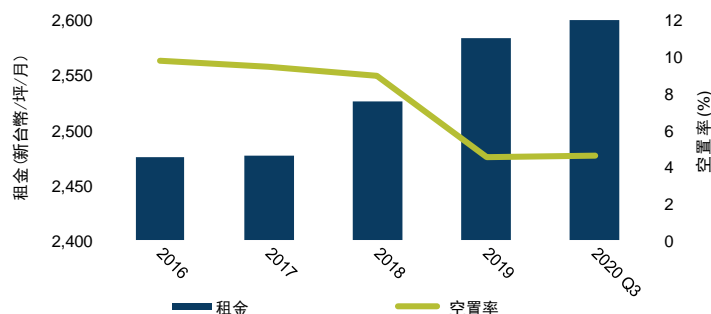
|                 |     |
|-----------------|-----|
| 0.9%            | N/A |
| -1.6%<br>三級產業增長 |     |

|                |
|----------------|
| 0.5% ▲         |
| -1.0%<br>CPI成長 |

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 3.8%            | N/A |
| 4.0%<br>失業率(6月) |     |

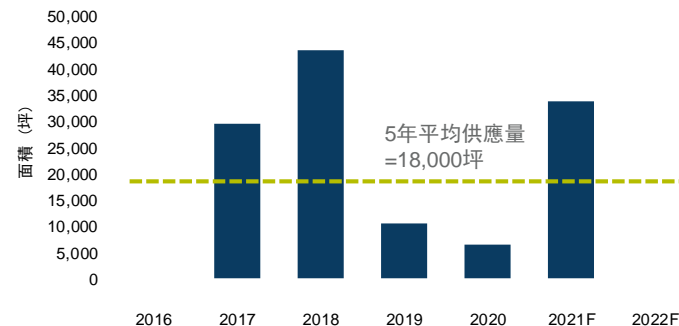
資料來源：行政院主計處、Oxford Economics  
註：成長資料為年增率

## 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  | 9.7% | 0        | 2,200   | US\$2.10  | € 1.78    |
| 南京松江區 | 36,600  | 3.5% | 8,000    | 2,030   | US\$1.94  | € 1.64    |
| 敦北民生區 | 207,400 | 6.0% | 25,900   | 2,360   | US\$2.25  | € 1.91    |
| 敦南區   | 103,700 | 6.6% | 0        | 2,400   | US\$2.29  | € 1.94    |
| 信義區   | 343,800 | 2.5% | 0        | 3,190   | US\$3.05  | € 2.58    |
| 台北市   | 738,300 | 4.6% | 33,900   | 2,600   | US\$2.48  | € 2.10    |

依2020/8/24 匯率：1美元= 29.4311新台幣；1歐元=34.7451新台幣

### 2020年第三季度租賃成交

| 辦公大樓     | 區域    | 租戶       | 面積 (坪) | 租賃類型 |
|----------|-------|----------|--------|------|
| 遠雄信義金融大樓 | 信義區   | 天豪網路科技   | 300    | 增租   |
| 遠雄信義金融大樓 | 信義區   | 台灣雅高達    | 300    | 搬遷   |
| 萬國商業大樓   | 敦北民生區 | 理安律師事務所  | 180    | 搬遷   |
| 遠雄信義金融大樓 | 信義區   | 台灣樂天醫藥生技 | 120    | 新租   |
| 中崙大樓     | 敦北民生區 | 永豐銀行     | 120    | 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 |
|----------|-------|-------------|--------|------|
| 中國人壽總部大樓 | 敦北民生區 | 中國人壽、中華開發金控 | 17,200 | 2021 |
| 元大人壽新總部  | 南京松江區 | 元大集團        | 8,000  | 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](http://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年第三季度

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)1.4%  
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標  
2020年第二季度2020年  
第一季度 未來  
一年預測  
-0.6%  
GDP成長 2.2%3.5%  
二級產業成長 6.2% N/A-1.0%  
CPI成長 0.5%資料來源：行政院主計處・Oxford Economics  
注：成長資料為年增率

## 西湖文德空置小幅上升

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖段空置率微幅上升0.1個百分點至1.4%，主要去化有租賃業承租「達爾文科技中心」約550坪。文德段部分面積釋出，本季空置率上升1.1個百分點至5.9%。舊宗段拜傳播資通服務業承租「根鼎舊宗大樓」約1,500坪及資訊軟體服務業承租「遠雄蘇黎世B棟」約600坪之賜，空置率下降0.4個百分點至16.2%。

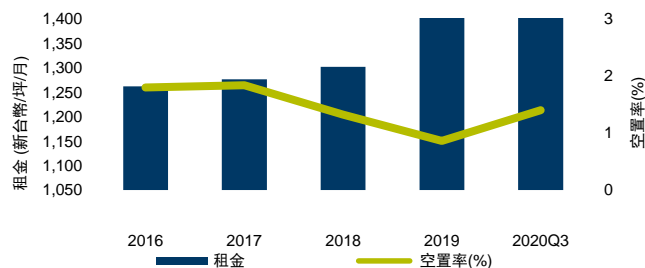
## 各區段租金售價皆持穩

本季三區段租金皆持穩，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，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。

## 舊宗段探詢漸增

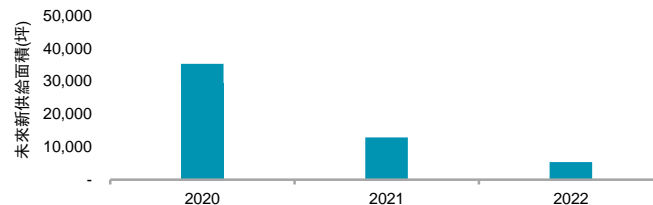
西湖段新供給「宏匯瑞光廣場」及舊宗段新供給「長虹新世代」預計於2020年第四季點交，預計因新供給釋出，短期內空置增加，惟其預租推升區域租金水準上揚。文德段去化穩定，租金走勢持穩。受新冠肺炎疫情影響，西湖及文德段部分廠商因付租能力下降，將其辦公室轉移至租金相對較低的舊宗段，使舊宗段探詢問度漸增。

## 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<br>(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 | 1.4%  | 29,500       | 1,440   | US\$1.37  | € 1.16    |
| 文德段 | 5.9%  | -            | 1,000   | US\$0.95  | € 0.81    |
| 舊宗段 | 16.2% | 23,900       | 940     | US\$0.90  | € 0.76    |

依2020/8/24匯率：1美元=29.4311新台幣；1歐元=34.7451新台幣

### 2020年第三季度租賃成交

| 大樓名稱    | 段別  | 租戶產業    | 面積(坪) | 租賃類型 |
|---------|-----|---------|-------|------|
| 達爾文科技中心 | 西湖段 | 租賃業     | 550   | 增租   |
| 亞洲科技大樓  | 西湖段 | 零售業     | 200   | 搬遷   |
| 國鼎科技廣場  | 西湖段 | 傳播資訊服務業 | 200   | 新租   |
| 遠雄蘇黎世B棟 | 舊宗段 | 資訊軟體服務業 | 600   | 搬遷   |
| 根鼎舊宗大樓  | 舊宗段 | 傳播資訊服務業 | 1,500 | 搬遷   |

### 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   |
| 長虹新世代    | 舊宗段 | -     | 5,800  | 2020   |
| 善淵創客大樓   | 舊宗段 | -     | 5,300  | 2021   |
| 聯虹科技大樓   | 舊宗段 | -     | 4,100  | 2021   |
| 福清行善企業大樓 | 舊宗段 | -     | 3,400  | 2021   |
| 中華置地大樓   | 舊宗段 | -     | 5,300  | 2022   |

### 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](http://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)



0%

租金成長率(按季)



9.2%

空置率



資料來源：戴德梁行（以上為2020年Q3數據。）

台灣經濟指標  
2020年第二季度

同期變化

未來一年趨勢

-0.6%

GDP成長



-1.0%

CPI成長



0.8%

台灣綜合商品零售營業額



N/A

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處

## 受惠振興券及促銷活動 買氣回升

搭載振興券熱潮，業者紛紛祭出促銷方案帶動買氣。累計1至8月，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年增0.8%。因疫情趨緩，人潮逐漸回流，且因應振興券之發放，百貨公司推出各類優惠方案吸引消費，與去年同期相比營收年減5%；超級市場、量販店及便利商店之營業額年增率則分別上升12.3%、10.1%及9.0%；其他綜合商品零售業則仰賴離島國內旅遊人潮，增加免稅店消費，抵消部分因出入境管制造成國際旅客遽減之影響，但業績仍呈現下滑，與去年同期相比下跌29.3%。

## 首座大型商場插旗新莊

本季除站前商圈因餐飲商店撤出，致空置上升達3個百分點外，其餘商圈空置情形僅微幅變動。西門商圈伴手禮店因旅客減少而紛紛撤離，現況已由服飾及餐飲業入駐，藉由內需市場支撐消費商機，使空置率僅微幅上升0.2個百分點，而忠孝商圈空置率上升1.4個百分點，中山南京商圈除已出租之單位正進行裝潢外，店面並無明顯更迭，空置率僅微幅下降0.8個百分點。

商場新供給為位於新莊之宏匯廣場，商場面積約3萬坪，最大亮點是引進日本Zepp展演場館「Zepp New Taipei」及VR主題樂園「VR ZONE New Taipei」，增添了新型態的休閒娛樂設施。宏匯廣場為新莊、三重、蘆洲、五股及泰山等區首座大型商場，可望留住原本外流的消費。

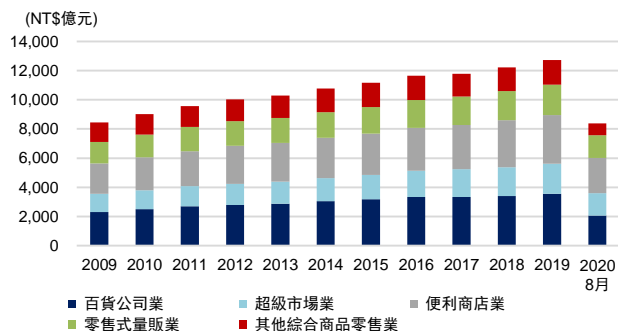
## 百貨商場週年慶搶攻報復性消費

今年上半年受到疫情攪局，百貨及購物中心業績衰退。隨著疫情趨緩，加上第四季百貨商場週年慶將陸續登場，希望藉由民眾報復性消費，及各項促銷優惠活動，彌補上半年受疫情衝擊的業績。

## 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年第三季度

| 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   | 13.7% | 8,000~15,000  | 7.6~14.3       | ▼      |
| 站前商圈   | 9.4%  | 9,000~11,500  | 8.6~11.0       | ▼      |
| 中山南京商圈 | 3.3%  | 7,000~12,000  | 6.7~11.5       | ▼      |
| 西門商圈   | 9.0%  | 17,000~20,000 | 16.2~19.1      | ▼      |

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：2020/8/24參考匯率：1 美元 = 29.4311 新台幣

## 2020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 | Bonage       | 20    |
| 西門商圈 | 昆明街    | Znd STREET   | 70    |
| 中山商圈 | 中山北路二段 | IROO         | 30    |
| 站前商圈 | 忠孝西路一段 | 7-11         | 50    |
| 站前商圈 | 開封街一段  | GossipBite想點 | 30    |

## 未來主要新供給

| 項目名稱                             | 區域     | 開幕時間 | 營業面積(坪) |
|----------------------------------|--------|------|---------|
| Mitsui Shopping Park LaLaport 南港 | 台北市南港區 | 2021 | 61,900  |
| 裕隆城                              | 新北市新店區 | 2022 | -       |

## 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](http://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, 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。

986.9億  
YTD 投資金額 (新台幣)

同比增長

+137%

712.3億  
第三季 投資金額 (新台幣)

+242%

49筆  
第三季 交易筆數

+81%

### 經濟指標 2020年二季度

-0.6%  
GDP 年增長

同比增長



未來一年  
預測



-1.0%  
CPI 增長



2.5%  
平均基準利率



N/A

資料來源：行政院主計處, Oxford Economics

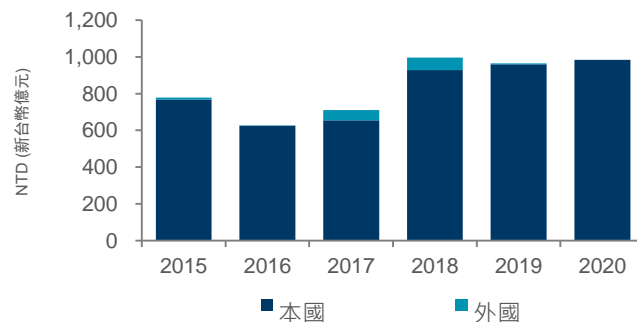
### 本季交易量遽增 台積電佈局台南科學園區

本季投資市場交易額為新台幣712.3億元，交易額較上季大幅增加406.9%，和去年同期相比亦增加242.4%，累計前三季商用不動產交易額已超越去年全年之交易額。本季交易集中於台北市、桃園市及台南市，三區之交易額合計佔總額之76.6%。本季買盤多為國內資金，金額最高者為富邦人壽以255.2億元，以售後回租方式向仙妮蕾德買下王朝大酒店，為今年以來最大筆之交易案。台積電因應未來擴廠之需求，以93.5億元購入台南科學園區三處廠房，加上前季購入6.6億元之廠房，累積逾百億元。

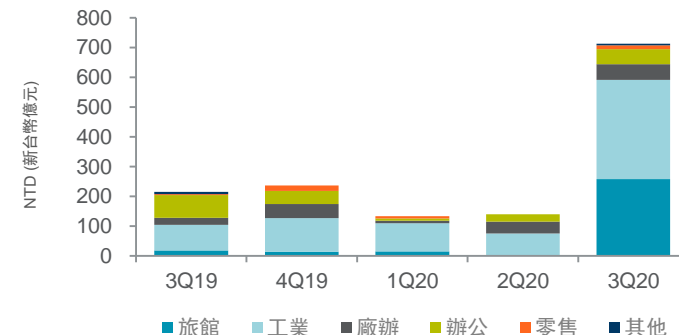
### 投資型買家青睞廠辦及倉儲物流

自用型買家仍是市場主力買盤，而投資型買家投資類型多元，除富邦人壽以255.2億元取得王朝大酒店外，根億建設以18億元買下聲寶位於桃園市龜山區的物流倉儲，中華郵政及豐興鋼鐵分別以3.9億元及3.3億元取得遠雄U-Town廠辦大樓。

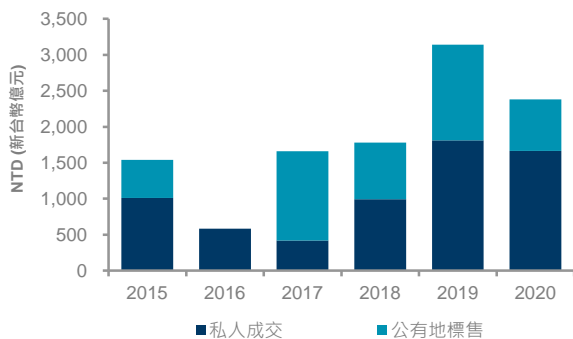
投資額 按資金來源



投資額 按資產類別



土地投資額 依供給來源



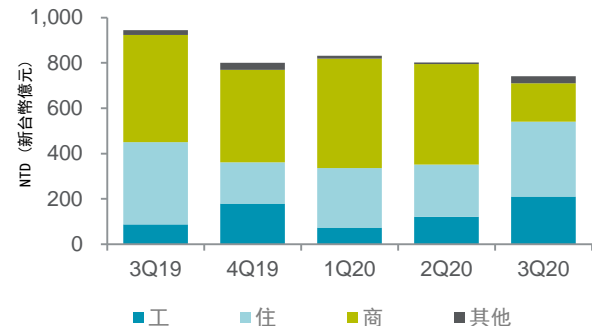
開發商持續購入土地 政府標售土地吸引各方關注

土地市場本季錄得740.8億元交易額，開發商持續購入土地，長虹建設以61.4億元購入捷運永寧站旁工業用地，興富發建設以32.2億購入台中七期重劃區土地，位於2月標下原達新工業之土地旁，平均單價高達每坪350萬元，未來預計開發為商辦大樓。此外，興富發建設亦以24.9億元購入桃園中路重劃區之住宅區土地。台南市政府本季辦理土地標售吸引各方關注，位於中國城暨運河星鑽區段徵收區之觀光休閒特定專用區土地，以20.1億元標出，南臺南站副都心第一期區段徵收區之兩筆住宅區土地分別以12.8億元與12.5億元標出。

中南部工業地產需求增溫

低利環境及貨幣寬鬆下促使各方仍積極尋求投資標的，開發商購入土地作為推案存糧。預期自用型買方置產將持續穩定，尤以工業地產是支撐市場的主力動能，在北部工業地產價格攀升及大面積土地供給有限情況下，中南部工業地產需求增溫，尤以台南最為顯著，半導體及汽車零組件產業成為當地兩大產業鏈主力。

土地投資額 依使用類別



第三季度主要交易

| 物業          | 地點      | 買方   | 賣方     | 資產類別 | 價格 (新台幣億元) |
|-------------|---------|------|--------|------|------------|
| 王朝大酒店       | 台北市 松山區 | 富邦人壽 | 仙妮蕾德   | 旅館   | 255.2      |
| 南科台南園區廠房    | 台南市 新市區 | 台積電  | 瀚宇彩晶   | 工業廠房 | 48.4       |
| 桃園幼獅擴大工業區廠房 | 桃園市 楊梅區 | 自然人  | 勝華科技   | 工業廠房 | 44.3       |
| 南科台南園區廠房    | 台南市 善化區 | 台積電  | 力特光電科技 | 工業廠房 | 36.5       |

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