



A級辦公大樓市場 2020年第四季度

2,600

租金（新台幣/坪/月）

未來
一年趨勢

0.0%

租金成長率（按季）

4.5%

空置率

資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟資料
2020年第三季度

3.9%

GDP增長

2020
第二季

0.4%

未來
一年預測

1.9%

三級產業增長

-1.5%

N/A

-0.5%

CPI成長

-1.0%

▲

3.8%

失業率(9月)

4.0%

N/A

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

胃納量10年新低

2020年第四季台北市A級辦公大樓空置率為4.5%，較上季些微下降0.1個百分點，仍處低點。在缺少辦公室可租面積下，本季租賃活動仍然相對平淡，除大姆哥證券承租大陸工程敦南大樓約800坪外，其餘租賃活動多屬中小面積，介於100~400坪之間。2020年整體胃納量僅約6,200坪，為自2009年後，首度未達萬坪，究其原因為無新貨可租。觀察共享辦公室在現下疫情期間，受惠於企業彈性調派辦公空間之賜，營運表現穩健，亦有租戶選擇自A級辦公大樓，就近搬遷至鄰近之共享辦公室。

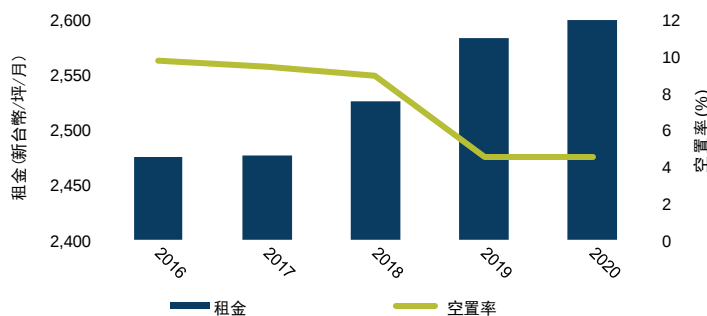
租金水準持穩

本季無新供給，各區租金水準連續二季持平，全市平均租金為每月每坪2,600元。以信義區每月每坪3,190元為最高，敦南區每月每坪2,400元次之。在房東市場下，全市租金持續站穩一定水準。

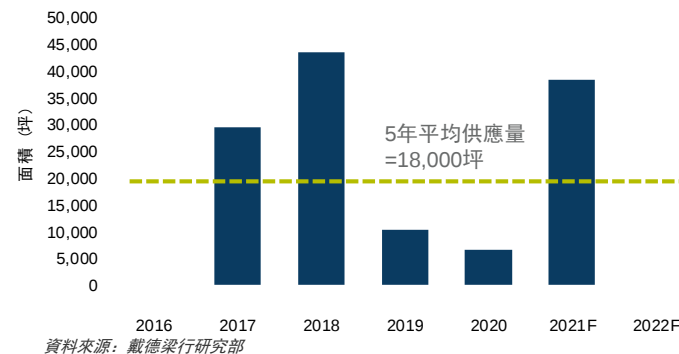
大環境不平靜 短期內租金漲幅收窄

展望2021年，台北市A級辦公市場預計將有38,500坪新供給陸續釋出，惟新供給大樓多為金融集團自用大樓。雖然可供出租新供給仍然缺稀，然逢全球新冠疫情及經濟環境不確定性持續下，預租盛況將暫緩，外商多採觀望態度。短期內租賃活動將持續平淡，預期租金漲幅收窄。

租金及空置率



新供給



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	10.4%	0	2,200	US\$2.17	€ 1.83
南京松江區	36,600	2.0%	12,600	2,030	US\$2.00	€ 1.68
敦北民生區	207,400	5.9%	25,900	2,360	US\$2.33	€ 1.96
敦南區	103,700	5.9%	0	2,400	US\$2.37	€ 1.99
信義區	343,800	2.6%	0	3,190	US\$3.15	€ 2.65
台北市	738,300	4.5%	38,500	2,600	US\$2.57	€ 2.16

依2020/11/25 匯率：1美元= 28.4780新台幣；1歐元=33.8663新台幣

2020年第四季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
大陸工程敦南大樓	敦南區	大拇哥證券	800	搬遷
國際貿易大樓	信義區	艾肯娛樂	390	搬遷
弘雅大樓	敦北民生區	台灣集中保管結算所	300	增租
世紀金融廣場	信義區	海底撈國際食品	220	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
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
希望廣場	南京松江區	松下電器	4,600	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

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、2018、2020年榮獲《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。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 2021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。

廠辦市場 2020年第四季度

西湖段
廠辦市場指標未來
一年預測1,470
租金 (新台幣/坪/月)2.1%
租金成長率 (按季)8.9%
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標
2020年第三季度2020年
第二季度 未來
一年預測3.9%
GDP成長

0.4%

5.8%
二級產業成長

3.8% N/A

-0.5%
CPI成長

-1.0%

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

新供給加入致西湖段空置率短暫性上升

本季西湖段空置率較上季上升7.5個百分點至8.9%，主因係「宏匯瑞光廣場」完工，除B棟工研院營運之育成中心進駐外，其他預租租戶尚未遷入，致西湖段空置率出現短暫性的上升。文德段部分面積釋出，本季空置率上升0.5個百分點至6.4%。舊宗段本季主要去化為零售業承租「偉盟工業大樓」約530坪，空置率下降至15.4%。

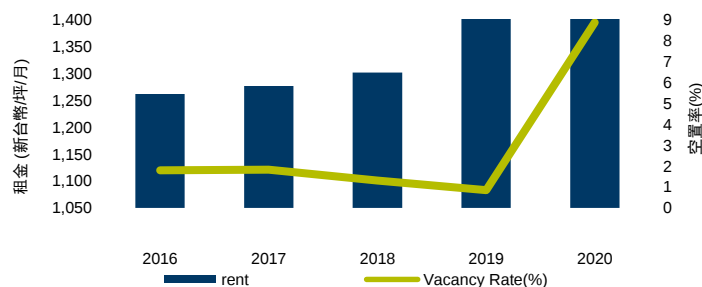
新供給帶動租金成長

本季西湖段租金成長2.1%至每月每坪約1,470元，主因係「宏匯瑞光廣場」於本季進入市場，新大樓相對較高的租金，加上其他大樓也陸續調升租金，帶動西湖段租金成長。文德段及舊宗段租金水準則持平，分別維持在每月每坪1,000元及940元。售價方面，本季內湖科技園區億元以上交易個案為第一金人壽以3.04億元購入西湖段「東京企業總部B棟」5樓約440坪，拆算價格約NT\$62萬元/坪。本季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。

來年西湖段租金仍有上揚空間

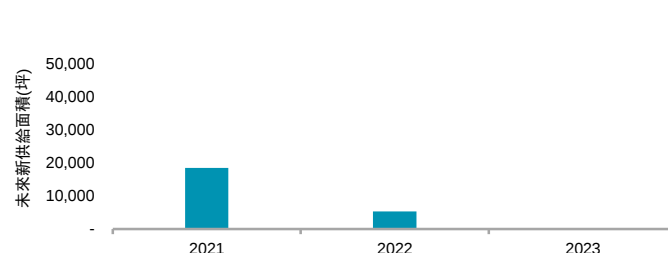
西湖段新供給「宏匯瑞光廣場」釋出，預租租戶預計於2021年陸續進駐，預期在需求快速去化下，租金仍有微幅上揚的空間。2021年舊宗段預計因新供給釋出，空置將有所增加，面臨去化壓力，租金將呈現持平局面。

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

廠辦市場 2020年第四季度

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	8.9%	-	1,470	US\$1.45	€ 1.22
文德段	6.4%	-	1,000	US\$0.99	€ 0.83
舊宗段	15.4%	23,900	940	US\$0.93	€ 0.78

依2020/11/25匯率：1美元= 28.4780新台幣；1歐元=33.8663新台幣

2020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
東京企業總部A棟	西湖段	資訊軟體服務業	170	增租
見龍和橋大樓	文德段	投資顧問業	160	增租
偉盟工業大樓	舊宗段	零售業	530	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
長虹新世代	舊宗段	-	5,800	2021
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

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、2018、2020年榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。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 2021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地的資訊，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。



12,900

租金(新台幣/坪/月)

未來一年趨勢



-*

租金成長率(按季)



9.1%

空置率



資料來源：戴德梁行

*商圈範圍更動，租金成長率暫不計算。

台灣經濟指標

2020年第三季度

+3.9%

GDP成長

同期變化



未來一年趨勢



-0.5%

CPI成長



1.5%

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

周年慶及雙11購物節輪番開打 人潮湧現

適逢年度優惠季，從百貨公司周年慶至網路購物節，促銷活動接力賽使得消費力道明顯攀升。累計1至11月，綜合商品零售業營業額年增1.5%。百貨公司受惠於因疫情而無法出國消費的需求，拉升精品及化妝品消費，營業額與去年同期相比僅微幅下降0.8%；超級市場及便利商店主要表現於展店及促銷活動上，使營業額年增率分別上升10.9%及8.9%；量販店則受惠於線上購物及獨家商品而使營業額年增9.1%；其他綜合商品零售業則仍因疫情影響，使得旅客大幅漸少，致營業額年減29.3%。

中山南京商圈一枝獨秀 文青消費凝聚年輕客層

本季中山南京商圈表現依舊穩健。除零星裝修中店面及餐飲業入駐外，並無顯著變動，空置率微幅下降0.6個百分點，來到2.6%。西門商圈因旅客的減少，消費支撐明顯下滑，使部份美妝店及運動品牌等店家局部撤出，空置率推升至10.3%，與上季相比上升1.3個百分點。忠孝商圈除知名金飾及鐘錶品牌收起部分櫃點外，多為特賣會入駐及零星店家更迭遞補，商圈表現持平，本季空置率來到11.8%，下降2個百分點。中山南京商圈自線形公園完成後，開放式的休閒空間結合假日市集，與不定期的藝文活動，吸引不少年輕客層，帶動周圍商家發展，不用疫情困境表現亮眼。

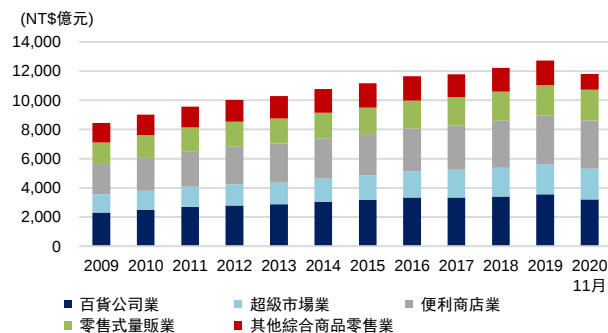
商圈結構重組 回歸本地消費基本盤

受疫情影響，商圈店家發生結構性的轉變，以觀光客為主要消費客群的西門商圈，原本多以伴手禮店及美妝店為主，如今隨著旅客減少、消費力道減弱而逐漸撤離，使商圈商品必須重新調整，將目標客群轉向內需市場，希冀以本地消費基本盤撙過疫情陰霾。

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	11.8%	8,000~15,000	7.9~14.8	▼
中山南京商圈	2.6%	7,000~12,000	6.9~11.8	▼
西門商圈	10.3%	16,000~19,000	15.8~18.8	▼

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：2020/11/25 參考匯率：1 美元 = 28.4780 新台幣

2020年第四季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
西門商圈	成都路	小南門	30*
中山南京商圈	南京西路	新濟州韓式豆腐鍋	107
中山南京商圈	中山北路一段	森高砂咖啡館	123
忠孝商圈	忠孝東路四段	Gontran Cherrier Bakery	62
忠孝商圈	忠孝東路四段	Bonage Paris	30

*面積與布田花生糖合租

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

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、2018、2020年榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。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2021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區域物業的全面描述。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。

1,267.0億

YTD 投資金額 (新台幣)

同比增長

+32%

310.8億

第四季 投資金額 (新台幣)

+28%

48筆

第四季 交易筆數

+30%

經濟指標
2020年三季度

+3.9%

GDP 年增長

同期
增長未來一年
預測

-0.5%

CPI 增長

2.4%

平均基準利率

N/A

資料來源：行政院主計處，Oxford Economics

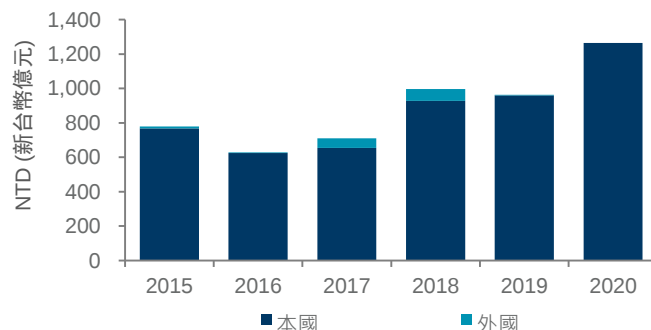
投資市場紅盤收關1,267億元

2020年投資市場為自2013年以來首度突破千億大關，全年交易額紅盤收關1,267億元，較去年成長31.6%，其中第三季交易金額居全年之冠，達681.6億元，占全年交易額53.8%，全年買盤幾乎全為國內資金，自用型及投資型需求均有，佔比為53.7%與46.3%。自用型動能來自科技製造業購置自用廠房，投資型則來自金融壽險業。第四季度投資金額為310.8億元，因前期基期較高，較上季減少54.4%，較去年同期增加28.2%。

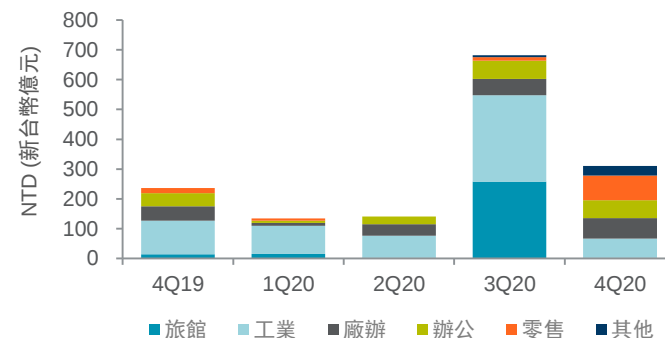
本季買家投資類型多元

第四季度自用型買家與投資型買家投資類型多元，自用型買家如瀚宇彩晶以27.7億元買下台南科學園區廠房，京站實業以24億元向其母公司日勝生購入京站時尚廣場小碧潭店等；本季金融壽險業購入多樣化不動產，類型涵蓋購物中心、店面、辦公室、廠辦等。本季成交金額最大者為國泰人壽以46.8億元買下桃園廣豐新天地購物中心，尚有台灣人壽與台銀人壽分別以36.9億元與7.8億元購入台北時代廣場辦公室及店面，南山人壽以21億買下台南科學園區旁帶租約之四棟廠辦。

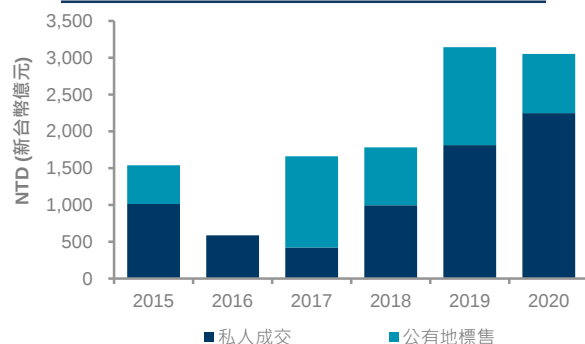
投資額 按資金來源



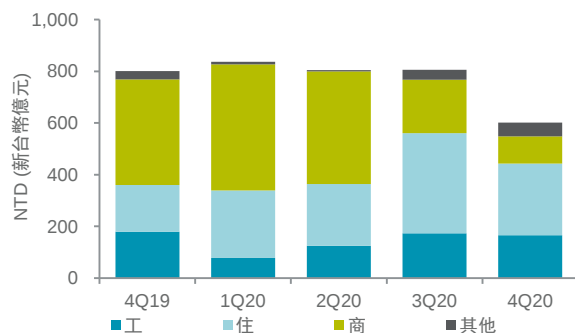
投資額 按資產類別



土地投資額 依供給來源



土地投資額 依使用類別



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 2021 年

cushmanwakefield.com

土地買賣動能持續 為過去十年次高交易量

2020年土地市場交易金額達3,049億元，較去年交易額減少2.9%，但仍為過去十年次高交易量，主要動能來自壽險業與建商。第四季土地市場交易金額為401.9億元，以住宅區土地為主，占46.1%，主要成交個案為皇普建設以23.5億買下桃園市大竹重劃區上興路2,766.4坪商業區土地，達麗建設與海悅國際以21.8億元買下台中市北區住宅區土地，國揚則斥資21.1億元取得台北市內湖區舊宗段土地，預計興建廠辦大樓。

央行貸款限縮可望抑制開發商囤房 金融壽險業持續物色投資型不動產

中央銀行於12月初無預警祭出房市貸款限縮措施，限縮購地貸款與餘屋貸款成數，對於財務槓桿過大之建商可動用資金減少，未來將更精準評估投資標的並減少囤屋。然對於資金充沛之金融壽險業仍將持續投入商用不動產、地上權及BOT案，預期2021年房地產投資市場仍是穩健局面。

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)
廣豐新天地購物中心	桃園市 八德區	國泰人壽	寶豐資產管理	零售	46.8
台北時代廣場	台北市 中山區	台灣人壽	興富發建設、齊裕營造、潤隆建設	辦公	36.7
南科台南園區廠房	台南市 善化區	瀚宇彩晶	和鑫光電	工業廠房	27.7
京站時尚廣場小碧潭店	新北市 新店區	京站實業	日勝生	零售	24.0