

## A級辦公大樓市場 2021年第一季度

未來  
一年趨勢2,610  
租金 (新台幣/坪/月)0.4%  
租金成長率 (按季)3.8%  
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

## 空置率下探10年新低

本季台北市A級辦公大樓新供給面積約16,200坪，係坐落於敦北民生區之中國人壽總部大樓，為中華開發金控集團自用大樓。

截至第一季台北市A級辦公大樓空置率為3.8%，較上季下降0.7個百分點，下探10年新低。各區相較上一季空置率之變動幅度，以敦南區下降5個百分點最多，主要原因係敦南金融大樓都市更新計畫明確，不再釋出租賃面積；其次為南京松江區，因部分金融業租戶搬遷他區，空置率上升1.1個百分比，其餘各區空置率大致持平。

## 租金水準持穩

本季台北市A級辦公大樓平均租金較上季微幅上漲0.4%，全市平均租金來到每月每坪2,610元。以信義區每月每坪3,210元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。全市租金水準穩居高點，惟因缺乏新供給刺激，短期內租金漲幅有限。

## 預期租賃活動持續平淡

全球新冠疫情尚未停歇，大環境依舊面臨挑戰，外商公司租賃計畫評估期普遍延長，以科技業及金融科技業居多，持續採觀望態度。此外，因可供出租供給稀缺，預期2021年租賃活動將持續平淡，短期內難見大面積之搬遷或增租活動。然本地企業及外商公司，利用靈活的工作空間，因應經濟變化及異地備援辦公，致共享辦公室需求持穩。

台灣經濟資料  
2020年第四季度

|               |            |
|---------------|------------|
| 2020<br>第三季   | 未來<br>一年預測 |
| 5.1%<br>GDP增長 | 4.3% ▲     |

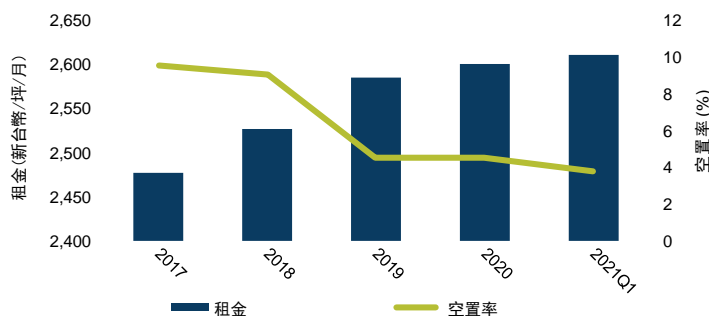
|                |      |     |
|----------------|------|-----|
| 2.8%<br>三級產業增長 | 2.3% | N/A |
|----------------|------|-----|

|               |         |
|---------------|---------|
| 0.0%<br>CPI成長 | -0.5% ▲ |
|---------------|---------|

|                  |      |     |
|------------------|------|-----|
| 3.8%<br>失業率(12月) | 3.8% | N/A |
|------------------|------|-----|

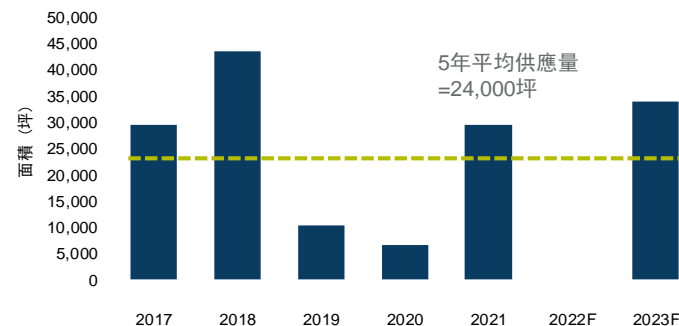
資料來源：行政院主計處  
註：成長資料為年增率

## 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  | 10.4% | 0        | 2,200   | US\$2.19  | € 1.84    |
| 南京松江區 | 36,600  | 3.1%  | 4,600    | 2,030   | US\$2.02  | € 1.70    |
| 敦北民生區 | 223,700 | 5.3%  | 8,700    | 2,360   | US\$2.35  | € 1.97    |
| 敦南區   | 95,100  | 0.9%  | 0        | 2,420   | US\$2.41  | € 2.02    |
| 信義區   | 343,800 | 2.7%  | 0        | 3,210   | US\$3.19  | € 2.68    |
| 台北市   | 746,000 | 3.8%  | 13,300   | 2,610   | US\$2.59  | € 2.18    |

依2021/3/10 匯率：1美元= 28.2715新台幣；1歐元=33.6367新台幣

### 2021年第一季度租賃成交

| 辦公大樓   | 區域    | 租戶     | 面積 (坪) | 租賃類型 |
|--------|-------|--------|--------|------|
| 聯邦佳佳大樓 | 南京松江區 | 第一三共   | 560    | 搬遷   |
| 聯邦佳佳大樓 | 南京松江區 | 大連化學工業 | 560    | 增租   |
| 宏國大樓   | 敦北民生區 | 中華信用評等 | 350    | 增租   |
| 統一國際大樓 | 信義區   | 競舞電競   | 340    | 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 |
|----------|-------|------|--------|------|
| 希望廣場     | 南京松江區 | 松下電器 | 4,600  | 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50,000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。2020年公司營業收入達78億美元, 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 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 2021年第一季度

西湖段  
廠辦市場指標未來  
一年預測1,480  
租金 (新台幣/坪/月)0.2%  
租金成長率 (按季)7.3%  
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

台灣經濟指標  
2020年第四季度2020年  
第三季度 未來  
一年預測5.1%  
GDP成長

4.3%

8.3%  
二級產業成長

5.8% N/A

0.0%  
CPI成長

-0.5%

資料來源: 行政院主計處  
注: 成長資料為年增率

## 舊宗段空置率持續下探

本季西湖段空置率下降1.6個百分點至7.3%，主要去化為金融業、資訊軟體服務業及不動產租賃業進駐「宏匯瑞光廣場」。文德段空置率為6.8%，大面積租賃有餐飲業承租「瑞典科技中心」約300坪及傳播資通服務業於「亞太經貿廣場C棟」承租約650坪。舊宗段則拜傳播資通服務業承租「根鼎舊宗大樓」990坪之賜，空置率下降0.8個百分點至14.6%。

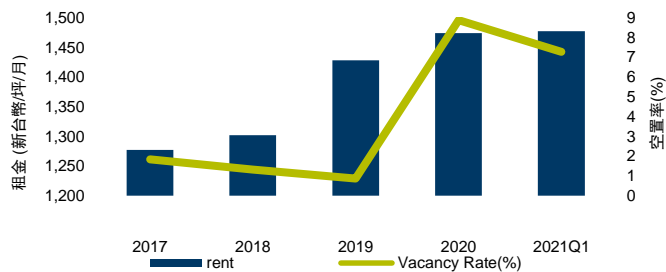
## 億元以上大型交易熱絡

本季西湖段租金微幅成長0.2%至每月每坪1,480元，文德段及舊宗段租金則持平，分別維持在每月每坪1,000元及940元。買賣市場方面，本季內湖科技園區大型交易包括第一金人壽以2.26億元購入西湖段「晶鑽科技大樓」12樓約380坪及和潤企業斥資7.2億元購入上季甫取得使用執照之舊宗段「聯虹科技大樓」約1,200坪。本季各段售價行情呈持穩走勢，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。

## 西湖段租戶陸續進駐新大樓致空置率下降

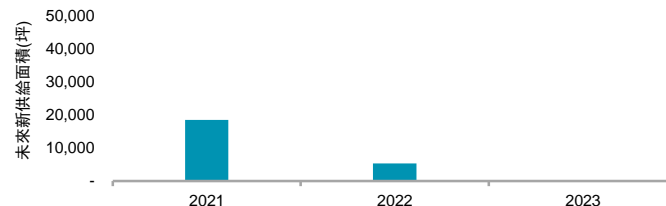
西湖段上季新供給「宏匯瑞光廣場」釋出，本季租戶已陸續進駐，預期空置率將持續下降。文德段穩定去化，租金走勢持穩。舊宗段則因全棟廠辦供給較易尋覓，加上售價較能符合買家預算等因素，吸引企業設置總部大樓，惟舊宗段今年將有18,600坪新供給，面臨去化壓力之下，預期租金將呈現持平。

## 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 | 7.3%  | -            | 1,480   | US\$1.47  | € 1.24    |
| 文德段 | 6.8%  | -            | 1,000   | US\$0.99  | € 0.84    |
| 舊宗段 | 14.6% | 23,900       | 940     | US\$0.93  | € 0.79    |

依2021/3/10匯率：1美元= 28.2715新台幣；1歐元=33.6367新台幣

### 2021年第一季度租賃成交

| 大樓名稱     | 段別  | 租戶產業    | 面積(坪) | 租賃類型 |
|----------|-----|---------|-------|------|
| 宏匯瑞光廣場A棟 | 西湖段 | 金融業     | 1,300 | 搬遷   |
| 宏匯瑞光廣場A棟 | 西湖段 | 資訊軟體服務業 | 900   | 搬遷   |
| 宏匯瑞光廣場A棟 | 西湖段 | 不動產租賃業  | 1,700 | 增租   |
| 瑞典科技中心   | 文德段 | 餐飲業     | 300   | 增租   |
| 亞太經貿廣場C棟 | 文德段 | 傳播資通服務業 | 650   | 搬遷   |
| 根鼎舊宗大樓   | 舊宗段 | 傳播資通服務業 | 990   | 增租   |

### 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](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50,000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榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中區年度大獎。2020年公司營業收入達78億美元, 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 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

12,700

租金(新台幣/坪/月)



-1.6%

租金成長率(按季)



9.9%

空置率



資料來源：戴德梁行（以上為2021年Q1數據。）

### 年節買氣熱絡 疫情限制出境提升內需消費

因春節採購潮及228連假效應，再加上疫情限制國人出境消費，促使買氣熱絡。統計至2021年2月，綜合商品零售業營業額年增4.1%。百貨公司業績成長，營業額與去年同期相比增加15.9%；便利商店及量販店同樣受惠於年節效應，應景商品買氣熱絡，營業額分別年增6.5%及3.7%。然持續受到疫情影響，旅客流量仍無法回升，使免稅店業績下滑，致其他綜合商品零售業與去年同期相比減少22.4%。

### 西門商圈仍處嚴冬 日本連鎖品牌「唐基訶德」進駐

忠孝商圈除服飾品牌進駐，店面並無明顯更迭，空置率來到12.6%。中山南京商圈表現穩健，護膚保養品牌、服飾品牌及餐飲業先後進駐，縱使業者撤出，短期內仍有店家進駐替補，因此空置率亦無明顯變動。西門商圈仍受到疫情影響，空置率來到11.6%，以成都路及武昌街店家出走最為明顯，租金持續下修。日本零售連鎖品牌「唐吉訶德」進駐西門商圈，租下「阿曼TIT」3層共約1,090坪的空間，租金約為462萬元，穩定附近房東信心。

### 新光三越插旗忠孝商圈 預期為東區注入活力

百貨龍頭新光三越前進忠孝商圈展店，宣布進駐正義國宅大樓都更案「Diamond Towers」，商場規模合計約4,300坪，預計2022年下半年開幕，可望為商家曾大量出走的東區注入新活力。

### 台灣經濟指標 2020年第四季度

+5.1%

GDP成長

同期變化



未來一年趨勢



0.0%

CPI成長



+4.1%

台灣綜合商品零售營業額



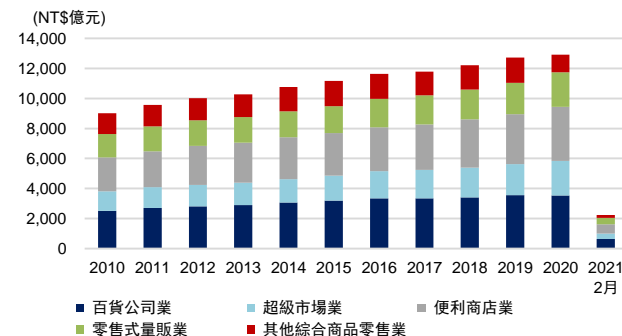
N/A

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處

### 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-2021年第一季度

| 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   | 12.6% | 8,000~15,000  | 8.0~14.9       | ▼      |
| 中山南京商圈 | 2.7%  | 7,000~12,000  | 7.0~11.9       | ■      |
| 西門商圈   | 11.6% | 15,500~19,000 | 15.4~18.9      | ▼      |

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：2021/3/10 參考匯率：1 美元 = 28.2715 新台幣

## 2021年第一季度主要新店開幕

| 商圈名稱   | 路段     | 租戶        | 面積(坪) |
|--------|--------|-----------|-------|
| 西門商圈   | 西寧南路   | 唐吉訶德      | 1,090 |
| 西門商圈   | 漢中街    | CACO      | 20    |
| 中山南京商圈 | 南京東路一段 | Vine-Vera | 40    |
| 中山南京商圈 | 南京西路   | QMOMO     | 70    |
| 忠孝商圈   | 忠孝東路四段 | STAYREAL  | 200*  |

\*面積與MLB Korea、7-11及MOSA Cosmetics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 | 2022 | 61,900  |
| 裕隆城                              | 新北市新店區 | 2022 | -       |
| Diamond Towers                   | 台北市大安區 | 2022 | 4,300   |

## 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,通過兼具本土洞悉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50,000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。2020年公司營業收入達78億美元,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 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。

310.9億

YTD 投資金額 (新台幣)

同比增長

+132%

310.9億

第一季 投資金額 (新台幣)

+132%

32筆

第一季 交易筆數

+39%

## 經濟指標

## 2020年四季度

+5.1%

GDP 年增長

同比增長



未來一年預測



0.0%

CPI 增長



2.4%

平均基準利率



N/A

資料來源：行政院主計處

## 投資市場開紅盤 壽險資金重磅回歸

本季投資市場交易額為新台幣310.9億元，交易額較上季減少6.4%，和去年同期相比則成長131.9%。本季買盤全為國內資金，自用型為主，占比達75.2%，交易金額最高者為新光人壽以92.9億元購入中華開發大樓作為自用，未來也具有危老重建潛力。次高者也是新光人壽以56.4億元購入新竹萊恩廣場，兩筆交易合計占本季交易額的48%，顯示壽險資金大舉重返投資市場。另包括第一金人壽以2.3億元取得內湖晶鑽科技大樓，中華郵政以4.8億元買下中和台灣科技廣場等。第一季度交易投放在辦公大樓、廠辦及廠房等三大類，後兩者產品以科技製造業領軍，如景碩科技以44.9億元購入勝華科技楊梅幼獅廠，雙鴻科技以5.6億元取得新北產業園區廠房。

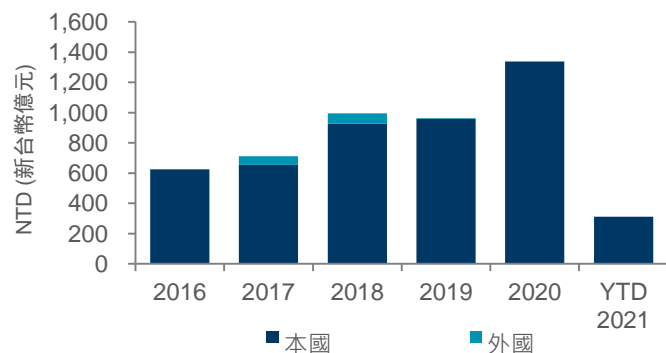
## 土地買賣減量

土地市場交易金額為493.5億元，較前季減少18.1%，以住宅區與工業區土地為主，分別占31.8%與32.6%，主要成交個案為興富發建設以39.7億買下桃園市機場捷運A7站附近帶建照之商業區土地，京城建設以33.8億元買下台南仁德家樂福賣場後方約1.7萬坪之乙種工業區土地，預計規劃為科技工業區。

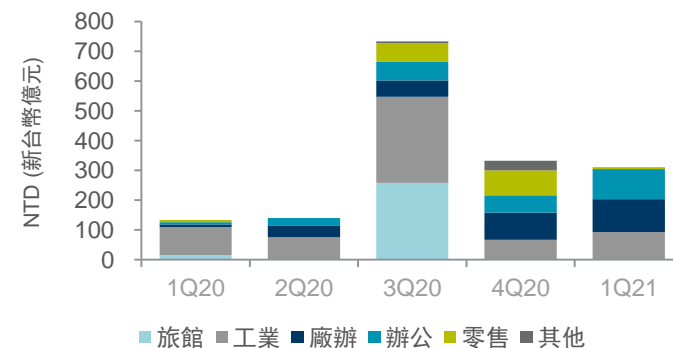
## 央行貸款限縮力道增強 大型建商出手保留

中央銀行於3月下旬進一步推出力道更強的房市貸款限縮措施，購地貸款與餘屋貸款成數維持不變，但再次調降住宅貸款成數。大型建商持續購地的腳步不會減緩，但態度將更趨謹慎，看準優質投資標的下手。值此貨幣寬鬆及產業動能充沛下，辦公大樓、廠辦及工業廠房等仍是資金投放的焦點。

投資額 按資金來源



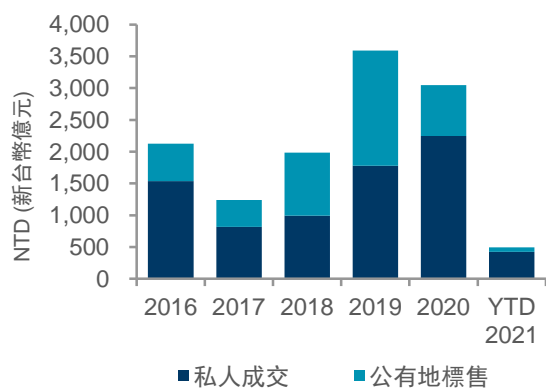
投資額 按資產類別



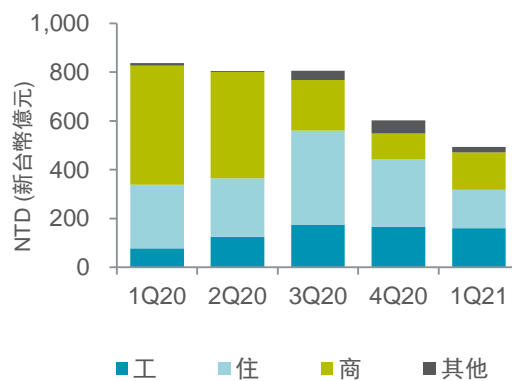
## 第一季度主要交易

| 物業        | 地點      | 資產類別 | 售價<br>(新台幣億元) | 賣方     | 買方   | 用途 |
|-----------|---------|------|---------------|--------|------|----|
| 中華開發大樓    | 台北市 松山區 | 辦公   | 92.9          | 中華開發資本 | 新光人壽 | 自用 |
| 萊恩廣場      | 新竹市 東區  | 廠辦   | 56.4          | 科晟     | 新光人壽 | 投資 |
| 勝華科技楊梅幼獅廠 | 桃園市 楊梅區 | 工業廠房 | 44.9          | 勝華科技   | 景碩科技 | 自用 |
| 聯虹科技大樓    | 台北市 內湖區 | 廠辦   | 7.2           | 聯虹建設   | 和潤企業 | 自用 |

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

## 戴德梁行研究報告

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