



A級辦公大樓市場 2021年第二季度

2,610

租金（新台幣/坪/月）

未來
一年趨勢

0.0%

租金成長率（按季）

3.4%

空置率

資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟資料
2021年第一季度

8.9%

GDP增長

2020
第四季

5.2%

未來
一年預測

5.8%

三級產業增長

2.8%

N/A

0.8%

CPI成長

0.0%

▲

3.7%

失業率(3月)

3.8%

N/A

資料來源：行政院主計處；穆迪分析
註：成長資料為年增率

整體空置率維持低點

延續第一季度的市場氛圍，本季台北市A級辦公大樓整體空置率為3.4%，較上季下降0.4個百分點，再探10年新低。其中，拜台灣人壽中山大樓大面積去化約1,890坪之賜，西區空置率再次下探4.7個百分點為最多，來到5.7%，其餘各區空置率僅微幅變動。五月中旬疫情警戒升級，企業以異地辦公、分流上班或居家工作因應，目前尚未有退租效應。

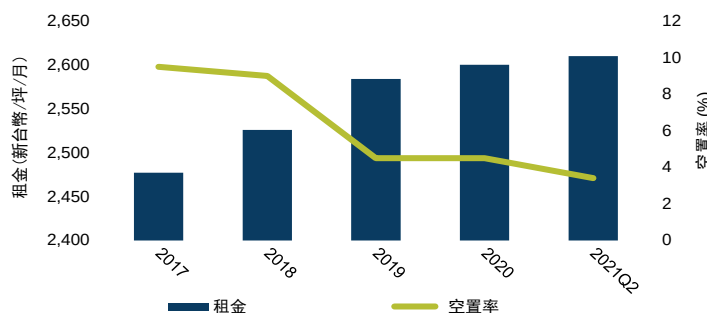
租金趨於平穩

由於需求持平，本季台北市A級辦公大樓整體租金水準與上季相同，全市平均租金為每月每坪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。此波疫情來勢洶洶，企業搬遷計畫步調趨緩，租賃活動以續租居多，租金趨於平穩。

疫情未歇 觀望延續

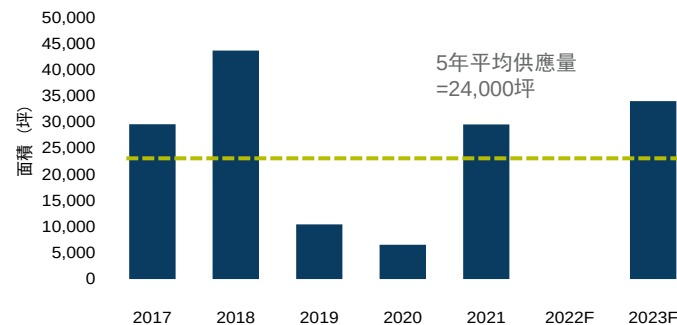
全球仍備受新冠疫情威脅，台灣亦於本季升級防疫警戒。值疫情大環境不穩定之際，辦公大樓需求尚未見明顯衝擊，惟跨國企業多機動調整全球營運布局，續探觀望態度，搬遷計畫評估普遍延長，預估租金漲幅力道將見趨緩。

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	5.7%	0	2,200	US\$2.23	€ 1.83
南京松江區	36,600	2.7%	4,600	2,030	US\$2.06	€ 1.69
敦北民生區	223,700	5.8%	8,700	2,360	US\$2.40	€ 1.97
敦南區	95,100	0.6%	0	2,420	US\$2.46	€ 2.02
信義區	343,800	2.3%	0	3,210	US\$3.26	€ 2.67
台北市	746,000	3.4%	13,300	2,610	US\$2.65	€ 2.17

依2021/6/8 匯率：1美元= 27.6760新台幣；1歐元=33.7329新台幣

2021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	台灣基恩斯	1,260	搬遷
遠雄信義金融大樓	信義區	未來軟體開發	310	搬遷

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

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, 盡力求準確, 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 2021年第二季度

西湖段
廠辦市場指標未來
一年預測1,480
租金 (新台幣/坪/月)0.0%
租金成長率 (按季)7.0%
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標
2021年第一季度2020年
第四季度 未來
一年預測8.9%
GDP成長

5.2%

14.6%
二級產業成長

8.9%

N/A

0.8%
CPI成長

0.0%

資料來源：行政院主計處；穆迪分析
注：成長資料為年增率

西湖文德空置率持續下降

拜資訊軟體服務業進駐「宏匯瑞光廣場」之賜，本季西湖段空置率下降0.3個百分點來到7.0%。文德段空置率亦下降0.2個百分點至6.6%，主要去化有傳播資通服務業及批發零售業承租「波昂科技中心」約240坪。舊宗段則有批發零售業承租「金典21科技大樓」，惟租戶遷入遷出互見下，空置率維持在14.6%。網路科技業為內湖科技園區主力產業之一，線上經濟因疫情而受惠，其租賃需求仍見持穩。

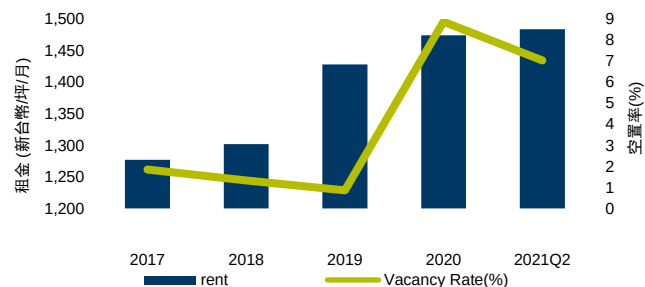
全棟廠辦大樓買賣交易頻仍

文德段租金微幅成長1%至每月每坪1,010元，西湖段及舊宗段租金則持平，分別維持在每月每坪1,480元及940元。買賣市場方面，西湖段主要交易個案為江厚股份有限公司及三位自然人以3.85億元購入西湖段「α科技中心」10樓約620坪。文德段則為全棟廠辦交易，包括聯發科以32.6億元購入「遠傳內湖大樓」作為研發據點，亞尼克菓子工房斥資4億元購入「牛津大樓」。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。

線上經濟支撐內科辦公需求

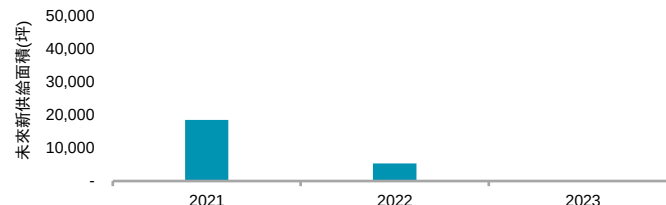
五月中旬疫情急速升溫，防疫警戒升級，內科湖科技園區產業以科技及傳播資通訊服務為主，受惠線上經濟需求，對於辦公空間需求仍維持穩定，尚未見明顯衝擊。預計舊宗段下半年將有18,600坪新供給進入市場，預租租戶將於下半年陸續進駐，然租金將呈現持平局面。

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

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	7.0%	-	1,480	US\$1.50	€ 1.23
文德段	6.6%	-	1,010	US\$1.03	€ 0.84
舊宗段	14.6%	23,900	940	US\$0.95	€ 0.78

依2021/6/8匯率：1美元= 27.6760新台幣；1歐元=33.7329新台幣

2021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
宏匯瑞光廣場A棟	西湖段	資訊軟體服務業	3,860	搬遷
宏匯瑞光廣場A棟	西湖段	資訊軟體服務業	900	搬遷
波昂科技中心	文德段	傳播資訊服務業	130	新租
波昂科技中心	文德段	批發零售業	110	搬遷
金典21科技大樓	舊宗段	批發零售業	160	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

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市場的資訊，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。



12,100

租金(新台幣/坪/月)

未來一年趨勢



-5.1%

租金成長率(按季)



N/A

空置率



資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標

2021年第一季度

+8.9%

GDP成長

同期變化



未來一年趨勢



+0.8%

CPI成長



+7.3%

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；穆迪分析

五月中旬疫情警戒升級 零售業面臨嚴峻考驗

台灣於五月中旬進入第三級疫情警戒，受限疫情管制措施，外出購物驟減，嚴重衝擊零售業營收表現。2021年5月與去年同月相比，綜合商品零售業營業額年增0.4% 受疫情影響，百貨公司營業額年減28.3%；超級市場因民生物資需求提高，營業額年增35.7%，便利商店及量販店因部分門市暫時歇業及美食街來客數下滑，抵銷民生用品營收，營業額分別年增4.3%及3.6%。

面對疫情緊繃，商圈人流大幅減少，重創實體店面，業者不堪負荷租金而暫時歇業或退租，部分房東因而願意於短期調降租金，協助零售業度過難關。西門商圈為疫情重災區，商圈店面湧現退租潮，租金持續下探。

診所及便利商店挺進商圈核心

疫情三級警戒前，忠孝商圈黃金地段由過往的連鎖服飾品牌替換為診所及連鎖便利商店，「大學眼科」宣布租下「全美大廈」2層共約245坪，月租金為168萬元；連鎖便利超商「7-ELEVEN」及「FamilyMart」也先後從巷弄挺進忠孝東路四段黃金地段。中山南京商圈因店面供給少，空租店面去化快速，電商女鞋品牌「D+AF」租下整棟約110坪的透天店面，月租金約85萬元。

疫情持續延燒 零售電商競爭加劇

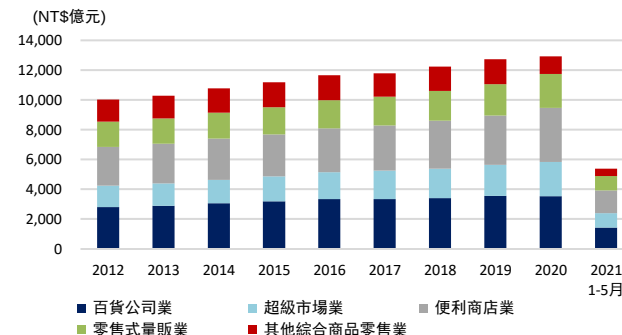
在此波疫情重創零售業之下，商圈店面租賃將呈現停滯狀態。百貨公司及購物中心藉由縮短營業時間，並延續去年疫情當下積極部署數位轉型，開創新版圖，試圖搶進各據勢力的現有電商平台，將使零售電商銷售競爭更形激烈。

西門商圈租金 / 空置率



註：本季受疫情警戒影響，商圈店家歇業，空置率無法估算，暫沿用2021 Q1數據

台灣綜合商品零售營業額





主要零售商圈平均租金-2021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	N/A	8,000~14,500	8.1~14.7	▼
中山南京商圈	N/A	6,500~11,500	6.6~11.7	▼
西門商圈	N/A	14,500~17,500	14.7~17.8	▼

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：2021/6/8 參考匯率：1 美元 = 27.6760 新台幣

2021年第二季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
中山南京商圈	南京西路	D+AF	110
忠孝商圈	忠孝東路四段	FamilyMart 全家便利商店	105*
忠孝商圈	忠孝東路四段	7-ELEVEN 統一超商	55

*面積與平囍心烘焙坊合租

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](https://www.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。

資本市場 2021年第二季度

739.9億

YTD 投資金額 (新台幣)

同比增長

+174%

276.3億

第二季投資金額(新台幣)

+97%

38筆

第二季 交易筆數

+58%

經濟指標

2021年一季度

同比增長

未來一年
預測

+8.9%

GDP 年增長



0.8%

CPI 增長

2.4%

平均基準利率

N/A

資料來源：行政院主計處：穆迪分析

投資市場聚焦工業地產 內湖為資金投放熱區

本季投資市場交易額為新台幣276.3億元，交易額較上季減少40.4%，和去年同期相比則成長96.6%。本季買盤全為國內資金，以自用型買家為主，占比達75.5%。交易金額前三大皆為廠辦大樓，最高者為聯發科以32.6億元購入位於內湖科技園區文德段的遠傳內湖大樓，預計作為研發據點，次高者為威剛以26.2億元買下內湖潭美街的長虹雲端科技大樓，再其次為日月光以22.5億元取得位於楠梓科技產業園區的K25廠辦大樓，三筆交易合計占本季交易額29.4%，顯示科技業產能充沛，對於工業地產需求持續穩健。合計廠辦大樓與廠房占本季交易額76.0%達209.9億元，其中80.4億元皆投放於內湖。

土地交易持續熱絡

土地市場交易金額為668.8億元，較前季增加35.5%，以商業區土地為主，占比約53%。主要成交個案為興富發建設以85億元買下新莊副都心商業區土地，李姓自然人以72.0億元標下水湳經貿園區第二種文化商業區土地，達麗建設與大華建設則分別以44.2億元與39億元標下烏日高鐵特區的商業區土地。台中土地標售大放異彩，建商積極卡位台中未來新興發展區。

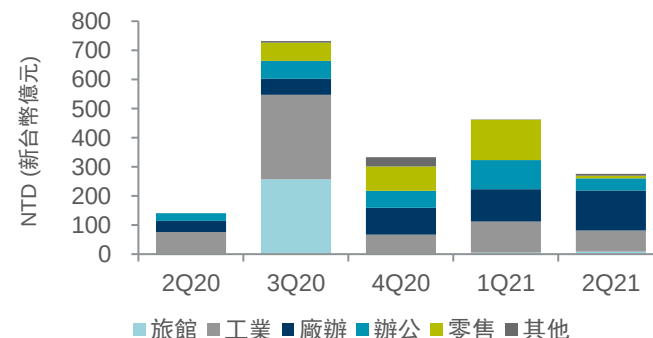
疫情警戒升級 土地仍受青睞

在面臨疫情警戒升級下，開發商對於土地投資評估熱度仍舊不減。深受疫情海嘯首當其衝的旅館，正面臨嚴峻考驗，然產權完整符合都更或危老條件的旅館，買家莫不積極評估，主要著眼於土地重建開發的效益。受惠於宅經濟爆發，整體相關供應鏈產業百花齊放，尤其是倉儲物流及資料中心需求熱度仍舊延續。

投資額 按資金來源



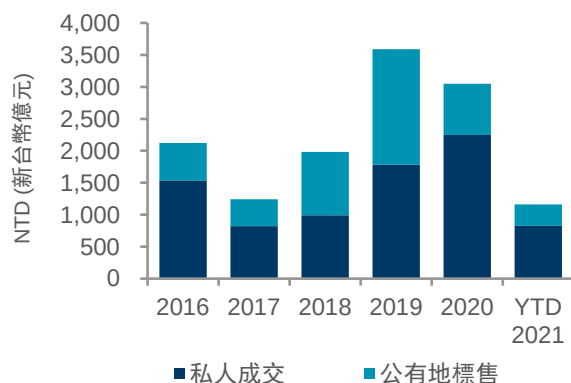
投資額 按資產類別



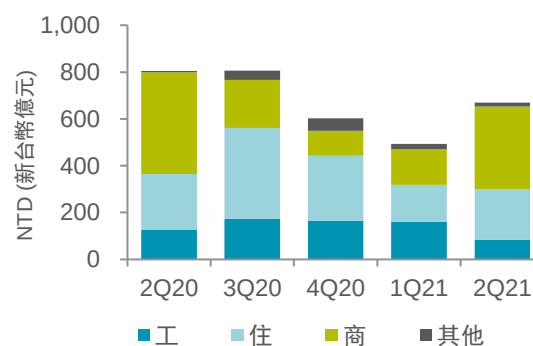
第二季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
遠傳內湖大樓	台北市 內湖區	廠辦	32.60	新世紀資通	聯發科	自用
長虹雲端科技大樓	台北市 內湖區	廠辦	26.23	長虹建設	威剛	自用
K25廠辦大樓(楠梓科技產業園區第二園區)	高雄市 楠梓區	廠辦	22.50	宏璟建設	日月光	自用
聯合科技中心	新北市 汐止區	廠辦	16.38	皇鼎建設	惟義	投資

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