

A級辦公大樓市場 2021年第三季度

未來一年
趨勢

2,615
租金 (新台幣/坪/月)



0.2%
租金成長率 (按季)



3.6%
空置率



資料來源: 戴德梁行研究部

空置率仍處低點

台北市A級辦公大樓在第三季度迎來一棟大樓進入市場, 係坐落於南京松江區之希望廣場, 帶來約4,600坪新供給, 目前已全棟去化, 主要租戶為松下電器。

截至第三季整體空置率為3.6%, 較上季些微上升0.2個百分點, 仍處低點。租賃活動除台灣人壽中山大樓大面積去化約1,580坪外, 多屬中小規模, 租賃面積多集中於100~300坪之間。

租金漲幅收窄

本季A級辦公大樓租金較上季微幅上漲0.2%, 全市平均租金來到每月每坪2,615元。其中以南京松江區因希望廣場入市, 該區租金上漲5%為最多, 來到每月每坪2,130元; 西區因部分辦公大樓租金調整, 上漲1%次之, 來到每月每坪2,230元。其餘各區則大致持穩。

疫情影響租賃評估計畫

全球新冠疫情仍未停歇, 外商公司亦多持續採觀望態度, 並保留員工在家工作及異地備援等彈性辦公政策, 以備不時之需。又未來一年台北市A級辦公新供給稀少, 僅有玉山金控敦北第二總部預計投入市場, 然以自用為主。預期未來一年將是租賃活動持續平淡及租金水準持穩的局面。

台灣經濟資料 2021年第二季度

2021
第一季 未來一年
預測

7.4%
GDP增長

9.3%



3.9%
三級產業增長

6.2%

N/A

2.1%
CPI成長

0.8%



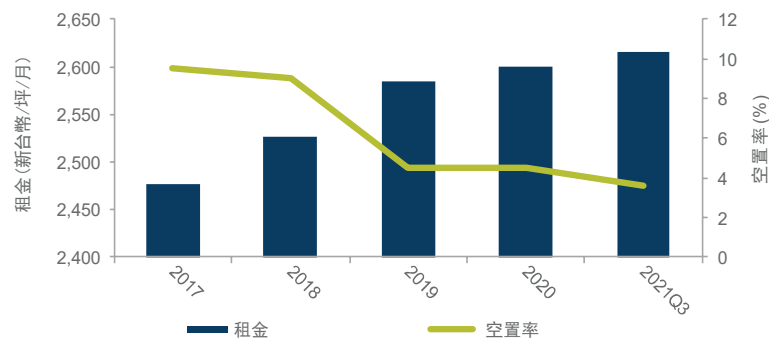
4.8%
失業率(6月)

3.7%

N/A

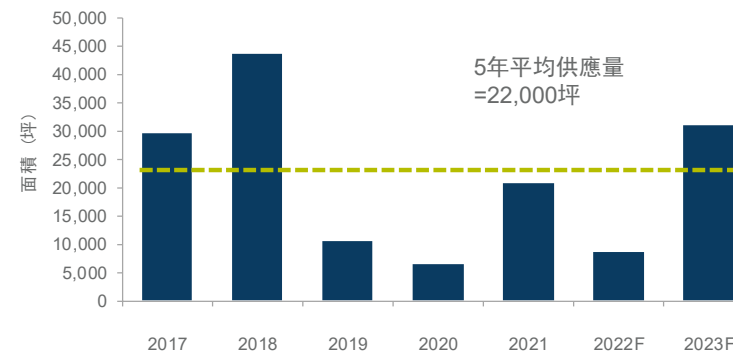
資料來源: 行政院主計處; 穆迪分析
註: 成長資料為年增率

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

A級辦公大樓市場 2021年第三季度

區域	存量 (坪)	空置率	未來供應 (坪)	A級辦公大樓租金		
				新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月
西區	46,800	4.2%	0	2,230	US\$2.26	€ 1.92
南京松江區	41,200	1.7%	0	2,130	US\$2.16	€ 1.83
敦北民生區	223,700	6.0%	8,700	2,360	US\$2.39	€ 2.03
敦南區	95,100	1.3%	0	2,420	US\$2.46	€ 2.08
信義區	343,800	2.8%	0	3,210	US\$3.26	€ 2.76
台北市	750,600	3.6%	8,700	2,615	US\$2.65	€ 2.25

依2021/9/15 匯率：1美元= 27.7048新台幣；1歐元=32.7171新台幣

2021年第三季度租賃成交

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	安聯證券投資信託	1,580	搬遷
2號交易廣場	信義區	香港商亞妮斯比	250	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
玉山敦北第二總部	敦北民生區	玉山金控	8,700	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，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。2020年公司全球營業收入達78億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、專案管理服務、資本市場、專案及企業服務、產業地產、商業地產等。更多詳情，請瀏覽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。

廠辦市場 2021年第三季度

西湖段
廠辦市場指標未來一年
預測1,510
租金 (新台幣/坪/月)2.0%
租金成長率 (按季)4.1%
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

新供給加入致舊宗段空置率上升

本季舊宗段空置率較上季上升4.8個百分點至19.5%，主要係「長虹新世代」、「福清行善企業大樓」、「善淵創客大樓」及「聯虹科技大樓」等，約有18,600坪新供給進入市場，除長虹新世代其中1棟由萬海航運進駐外，其它預租租戶尚未遷入，致舊宗段空置率出現短暫性的上升。文德段部分面積釋出，空置率上升1個百分點至7.6%。西湖段空置率下降3個百分點，來到4.1%。

需求帶動租金推升

需求帶動租金推升，三個區段租金同步成長，租金分別為西湖段每月每坪1,510元，文德段每月每坪1,070元，舊宗段每月每坪990元。售價方面，內湖科技園區億元以上交易個案為中國信託資產管理以22.1億元購入西湖段前國瑞集團總部，折算價格每坪約52萬元。各段售價行情亦呈上揚走勢，西湖段每坪約60-70萬元、文德段每坪約45-50萬元、舊宗段每坪則約44-50萬元。

舊宗段租金仍有上揚空間

本季文德段部分產業受疫情影響而退租，以小面積居多數，然接手性不弱。舊宗段新供給的入市，預計未來六個月租戶也將陸續進駐，在需求有效去化下，租金仍有微幅上揚的空間。

台灣經濟指標
2021年第二季度

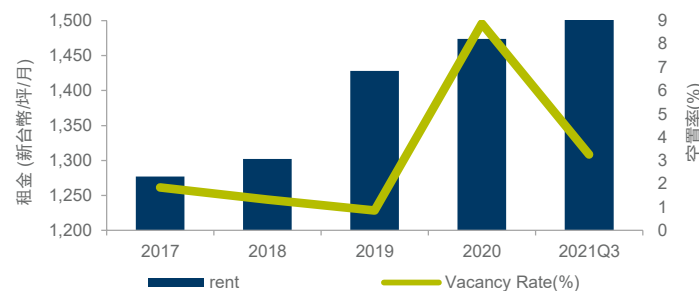
2021年 第一季度	未來一年 預測
7.4% GDP成長	9.3% ▼

15.0% 二級產業成長	14.6% N/A
-----------------	-----------

2.1% CPI成長	0.8% ▲
---------------	--------

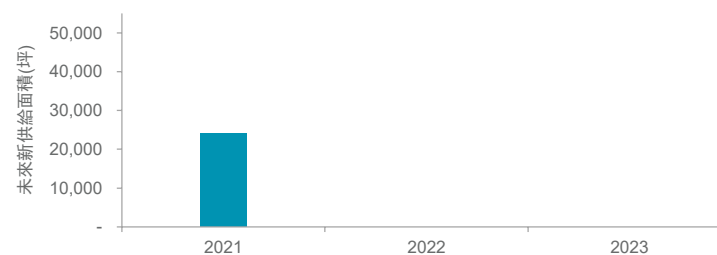
資料來源: 行政院主計處; 穆迪分析
注: 成長資料為年增率

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 2021年第三季度

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	4.1%	-	1,510	US\$1.53	€ 1.30
文德段	7.6%	-	1,070	US\$1.08	€ 0.92
舊宗段	19.5%	-	990	US\$1.00	€ 0.85

依2021/9/15匯率：1美元= 27.7048新台幣；1歐元=32.7171新台幣

2021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
宏匯瑞光廣場A棟	西湖段	金融科技業	440	搬遷
宏匯瑞光廣場A棟	西湖段	金融科技業	420	搬遷
耶魯科技中心	西湖段	資訊軟體服務業	120	新租
NASA科技總署	西湖段	資訊軟體服務業	460	搬遷
金典21科技大樓	舊宗段	生醫科技業	250	新租

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，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。2020年公司全球營業收入達78億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、專案管理服務、資本市場、專案及企業服務、產業地產、商業地產等。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。

未來一年
趨勢

11,200
租金(新台幣/坪/月)



-7.4%
租金成長率(按季)



16.7%
空置率



資料來源：戴德梁行

防疫管制降級 零售營業額逐漸回溫

台灣疫情管制於七月底降級鬆綁，民眾外出消費意願提高，加上節慶效益挹注，零售業營業額逐漸回溫。統計至2021年8月，綜合零售業營業額為8,282億元，因去年振興券發放比較基期較高，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年減1.2%；百貨公司營業額營收年減7.6%；超級市場與量販店因適逢中元節採購旺季，營業額分別年增8.8%及3.6%；便利商店營業額則年減1.0%。

商圈人流停滯 店面空置率急遽攀升

台灣疫情自八月雖見趨緩，然商圈人流停滯，各商圈租金持續下探，尤以西門商圈影響甚鉅，指標性店家「肯德基台北峨嵋店」及「星聚點西門館」於本季相繼撤出，該區店面空置率高達22.1%。忠孝商圈空置率也攀升到15.1%，僅中山南京商圈空置率低於10%，來到6.6%。

政府將推出振興計畫 冀望提升零售營業額

因應疫情趨緩，管制措施逐步鬆綁，政府將於第四季推出「振興五倍券」鼓勵民眾消費。配合振興計畫，商家相繼推出優惠，再加上第四季為年度優惠季，從網路購物節至百貨公司周年慶，促銷活動接力賽有望迎來民眾消費回流，提升零售業營業額，以彌補第二季及第三季的虧損業績。

台灣經濟指標 2021年第二季度

同期
變化

未來一年
趨勢

+7.4%
GDP成長



+2.1%
CPI成長



-1.2%
台灣綜合商品零售營業額



N/A

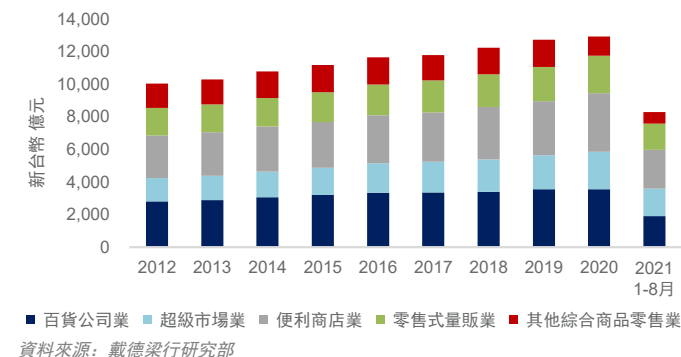
資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

西門商圈租金 / 空置率



資料來源：戴德梁行研究部

台灣綜合商品零售營業額



資料來源：戴德梁行研究部

主要零售商圈平均租金-2021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	15.1%	8,000~14,000	8.1~14.2	▼
中山南京商圈	6.6%	6,500~11,000	6.6~11.2	▼
西門商圈	22.1%	12,500~15,500	12.7~15.7	▼

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：2021/9/15參考匯率：1美元 = 27.7048新台幣

2021年第三季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
中山南京商圈	南京東路一段	一條通壽司	60
西門商圈	昆明街	這一鍋	75
西門商圈	昆明街	大倉酷眼鏡	180
忠孝商圈	忠孝東路四段	馬卡諦義大利冰淇淋	40
忠孝商圈	忠孝東路四段	全家便利商店	35

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	43,600
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

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行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，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。2020年公司全球營業收入達78億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、專案管理服務、資本市場、專案及企業服務、產業地產、商業地產等。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性和完整性。對於報告中所載資訊的準確性和完整性，戴德梁行不進行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。

同比增長

1,050.7億

YTD 投資金額 (新台幣)

4.8%

313.2億

第三季 投資金額 (新台幣)

-57.3%

33筆

第三季 交易筆數

-36.5%

經濟指標
2021年二季度

7.4%

GDP 年增長

同比
增長未來一年
預測

2.1%

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

投資市場超越去年熱度 全棟交易夯

投資市場交易額為新台幣313.2億元，較上季成長14.3%，累積前三季交易金額達1,050.7億，已超越去年同期水準，主要來自於自用需求與辦公及廠辦投資收益。交易個案包括中國人壽以23.3億元取得新竹雲智匯大樓，三商美邦人壽以34億元取得位於內湖的華固智富中心，中國信託資產管理以22.1億拍下前國瑞集團總部，台灣立訊以15億元購置長虹新銳科技大樓。本季尚有旅館類交易，如永碩投資以27億元買下高雄華園大飯店，東立物流以18.5億買下富信大飯店汐止館，應是疫情以來旅館市場重整之風潮。

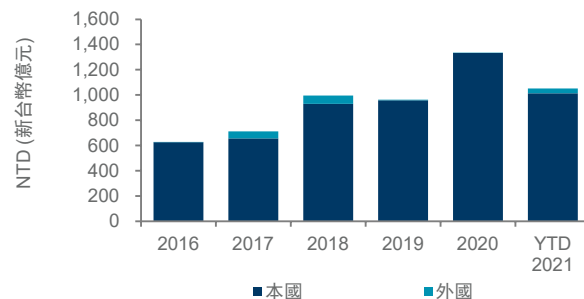
土地交易熱絡

本季土地市場交易金額為775億元，較前季增加11.1%，以商業區及住宅區土地為主，分別占48.5%與34.4%。主要成交個案為華固建設以44.9億元標得玉成段二小段商業區土地，國美建設與濟盟建設以39.3億元買下中正區福音大樓現址，遠雄建設以38.8億元取得台中西屯住宅區土地。桃園機捷A10、A20及高鐵桃園站土地標售建商積極加碼，共進帳219億元。

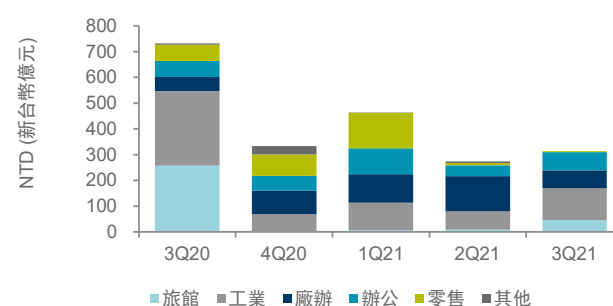
剛性需求支撐商用房地產買氣

依前三季市場表現，全年投資市場有望挑戰去年1,300億之成績。潛在買盤為企業自用需求，然市場現貨缺稀，轉向尋找土地打造企業自用需求。開發商則持續獵地積極佈署，遍及北中南三大都會區。

投資額 按資金來源



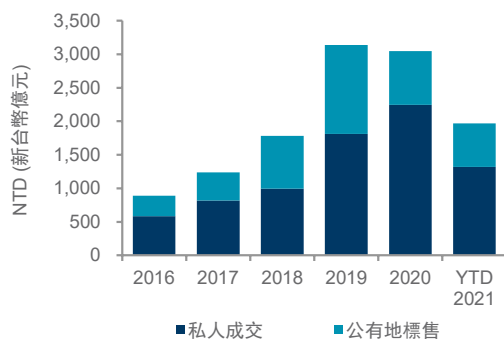
投資額 按資產類別



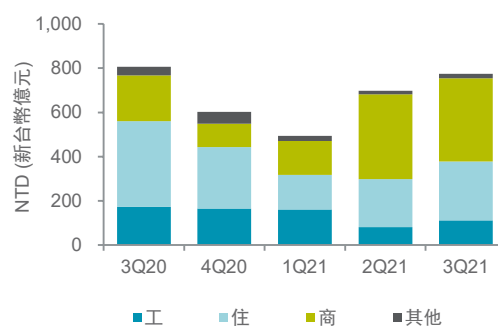
第三季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
華固智富中心大樓	台北市 內湖區	辦公	34.00	華固建設	三商美邦人壽	自用
華園大飯店六合館	高雄市 前金區	旅館	27.00	華園飯店	永碩投資	投資
豐邑雲智匯	新竹市 東區	辦公	23.25	豐邑建設	中國人壽	投資
國瑞集團總部	台北市 內湖區	廠辦	22.13	穩穩全球行銷	中國信託資產管理	投資
富信大飯店汐止本館	新北市 汐止區	旅館	18.50	皇鼎建設	東立物流	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