

A級辦公大樓市場 2021年第四季度

未來一年
趨勢2,620
租金 (新台幣/坪/月)0.2%
租金成長率 (按季)4.1%
空置率

資料來源: 戴德梁行研究部

銀行壽險搬遷 釋出大量辦公空間

第四季台北市A級辦公大樓空置率為4.1%，較上季微幅上升0.5個百分點，主要係因新光人壽及渣打銀行等金融集團辦公搬遷，致釋出大量辦公空間。其中以西區上升3.6個百分點為最多，敦北民生區上升2.3個百分點次之。各區空置互有消長下，整體空置率仍處低點，全年胃納量逾17,000坪，租賃市場持穩。

租金水準持穩

企業因應疫情，縮編與擴編互有消長下，需求持穩，租金漲幅收窄。本季租金較上季微幅上漲0.2%，全市平均租金每月每坪2,620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。其中，信義區台北101大樓於本季再次揭露數筆高樓層每月每坪突破4,000元之租賃成交紀錄。

市場供需趨於平衡

展望2022年，辦公新供給僅有8,700坪玉山敦北第二總部投入市場，作為自用。在核心區可供出租面積稀少下，外圍新興辦公商圍南港區，提供高素質辦公空間及具租金競爭力的租金，吸引租戶的目光。核心區辦公大樓市場供需趨於平衡，預期租金漲幅趨緩。

台灣經濟資料
2021年第三季度2021
第二季 未來一年
預測3.7%
GDP增長

7.8%

-0.9%
三級產業增長

4.2%

N/A

2.3%
CPI成長

2.1%

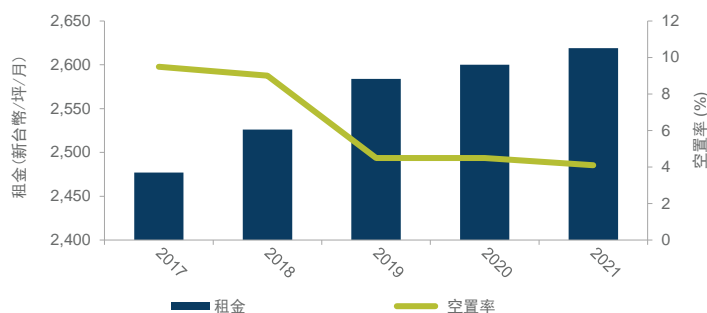
3.9%
失業率(9月)

4.8%

N/A

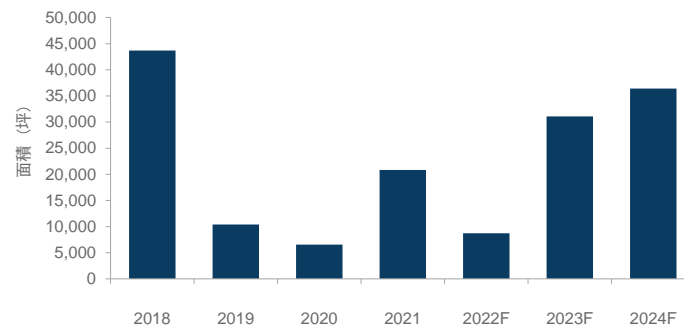
資料來源: 行政院主計處; 穆迪分析
註: 成長資料為年增率

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 | 7.8% | 0 | 2,250 | US\$2.27 | € 2.02 |
| 南京松江區 | 41,200 | 1.1% | 0 | 2,130 | US\$2.15 | € 1.91 |
| 敦北民生區 | 223,700 | 8.4% | 8,700 | 2,360 | US\$2.38 | € 2.12 |
| 敦南區 | 95,100 | 1.1% | 0 | 2,420 | US\$2.44 | € 2.17 |
| 信義區 | 343,800 | 2.1% | 0 | 3,210 | US\$3.24 | € 2.88 |
| 台北市 | 750,600 | 4.1% | 8,700 | 2,620 | US\$2.65 | € 2.35 |

依2021/12/15 匯率：1美元= 27.8315新台幣；1歐元=31.3561新台幣

2021年第四季度租賃成交

| 辦公大樓 | 區域 | 租戶 | 面積 (坪) | 租賃類型 |
|----------|-------|------|--------|------|
| 宏盛國際金融中心 | 敦北民生區 | 運達航運 | 710 | 搬遷 |
| 台北101大樓 | 信義區 | 暉致醫藥 | 320 | 搬遷 |
| 新光人壽中山大樓 | 西區 | 惇聚國際 | 220 | 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 2022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年第四季度

西湖段
廠辦市場指標未來一年
預測1,510
租金 (新台幣/坪/月)0%
租金成長率 (按季)3.3%
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

電子科技業領軍租賃交易

第四季西湖段空置率下降0.7個百分點至3.3%，主要租賃個案為健康管理業承租「宏匯瑞光廣場」約750坪；文德段空置率下降0.1個百分點至7.5%，主要為科技業、餐飲業承租「華盛頓科技中心」約350坪；舊宗段下降2.3個百分點，空置率為17.2%，主要是建設公司承租「聯虹科技大樓」約670坪及電子業承租「飛天科技大樓」約1,100坪。

租金售價表現持穩

三區段租金均持平，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，和潤企業以5.4億元購入「長虹NASDAQ」10樓約670坪，每坪均價約73萬元。各段售價行情亦呈持穩走勢，西湖段每坪約60-70萬元、文德段每坪約45-50萬元、舊宗段每坪約44-50萬元。

租金走勢緩漲

西湖段租金因空置率低，預期租金仍有微幅上揚的空間。文德段因部分企業因應疫情而居家辦公，有小面積釋出，接手性不弱。舊宗段大量新供給入市，近期將陸續進駐，加上企業可能由西湖段轉向選擇租金較低的文德段及舊宗段。整體而言，內科廠辦大樓需求持續，租金仍有微幅上揚空間。

台灣經濟指標
2021年第三季度

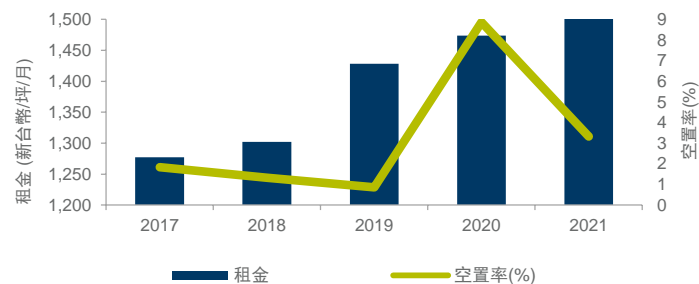
| 2021年 第二季度 | 未來一年 預測 |
|---------------|------------|
| 3.7% GDP成長 | 7.8% |

| | |
|-----------------|--------------|
| 11.8% 二級產業成長 | 15.6% N/A |
|-----------------|--------------|

| | |
|---------------|----------|
| 2.3% CPI成長 | 2.1% |
|---------------|----------|

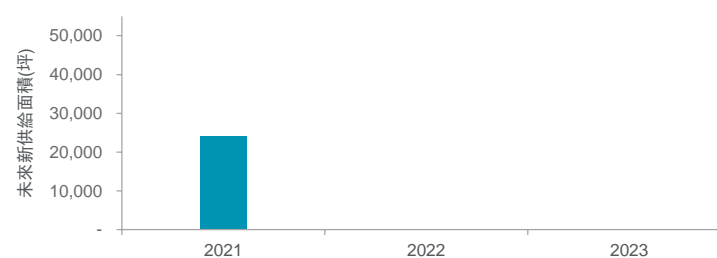
資料來源: 行政院主計處; 穆迪分析
注: 成長資料為年增率

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

| 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 | 3.3% | - | 1,510 | US\$1.52 | € 1.35 |
| 文德段 | 7.5% | - | 1,070 | US\$1.08 | € 0.96 |
| 舊宗段 | 17.2% | - | 990 | US\$1.00 | € 0.88 |

依2021/12/15匯率：1美元= 27.8315新台幣；1歐元=31.3561新台幣

2021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 |
|----------|-----|-------|-------|------|
| 宏匯瑞光廣場C棟 | 西湖段 | 健康管理業 | 750 | 新租 |
| 長虹 a+ | 西湖段 | 零售業 | 190 | 新租 |
| 波昂科技中心 | 文德段 | 家具業 | 130 | 新租 |
| 華盛頓科技中心 | 文德段 | 科技業 | 210 | 新租 |
| 華盛頓科技中心 | 文德段 | 餐飲業 | 140 | 增租 |
| 聯虹科技大樓 | 舊宗段 | 建設業 | 670 | 搬遷 |
| 飛天科技大樓 | 舊宗段 | 電子器材業 | 1,130 | 增租 |

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 2022年

免責聲明 本報告刊載的一切資料及資訊，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

11,100
租金(新台幣/坪/月)



-0.9%
租金成長率(按季)



17.0%
空置率



資料來源：戴德梁行

疫情後消費力道回穩 零售業營業額穩定成長

受惠於台灣疫情控制得宜，加上週年慶與購物節接力刺激民眾消費，帶動零售消費穩定成長。統計至2021年11月，綜合商品零售業營業額年增0.3%；但百貨公司因上半年疫情重創業績，營業額年減4.8%，然與民生消費相關之量販店營業額則年增6.8%；超級市場因展店及促銷活動，營業額年增8.2%。

租金下探 商家趁勢回歸

各商圈租金下探，部分業者趁勢回歸。西門商圈因觀光客流失重創商發展，然部分連鎖餐飲業者則把握機會，趁租金低點進場，空置率微幅上升至22.3%。忠孝商圈租金表現持平，「歐舒丹忠孝概念店」遷移到曝光度較高之忠孝東路四段北側，空置率微幅降至15.0%。中山南京商圈人潮逐漸回復，南京西路一帶店面去化快速，然中山北路服飾店面陸續退租，空置率增加0.6個百分點，上升至7.2%。

受惠消費力增長 租賃活動可望回籠

在疫情控制得宜及國人疫苗施打覆蓋率提高的狀況之下，展望來年零售消費力將持續增溫，也將帶動租賃活動回籠，商圈空置問題得以緩解。在餐飲業回補人力需求成長下，餐飲業布局展店進入復甦。在此同時，量販店與便利商店展店策略多元化，除了搶進精華地段，同時也朝向社區化發展，迎合消費者不同需求。

台灣經濟指標 2021年第三季度

同期變化

未來一年趨勢

+3.7%
GDP成長



+2.3%
CPI成長



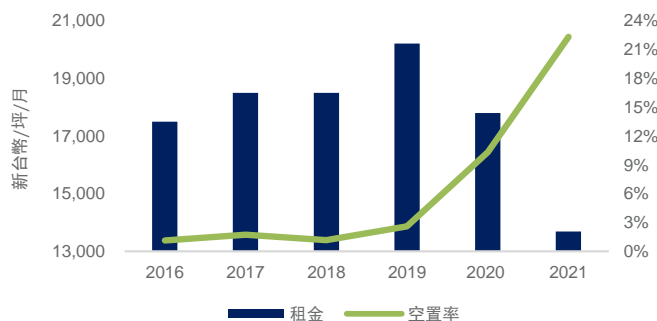
+0.3%
台灣綜合商品零售營業額



N/A

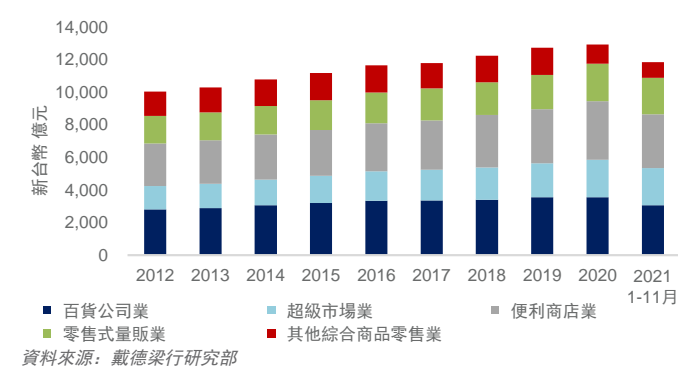
資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

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 | 15.0% | 8,000~14,000 | 8.1~14.1 | ■ |
| 中山南京商圈 | 7.2% | 6,500~11,000 | 6.6~11.1 | ■ |
| 西門商圈 | 22.3% | 11,000~15,000 | 11.1~15.1 | ▼ |

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：2021/12/15參考匯率：1美元 = 27.8315新台幣

2021年第四季度主要新店開幕

| 商圈名稱 | 路段 | 租戶 | 面積(坪) |
|--------|--------|-------------------|-------|
| 中山南京商圈 | 南京西路 | 2nd STREET日本古著二手店 | 50 |
| 西門商圈 | 成都路 | 摩斯漢堡 | 150 |
| 西門商圈 | 昆明街 | 築間幸福鍋物 | 70 |
| 忠孝商圈 | 忠孝東路四段 | 橘子工坊飲料店 | 10 |

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 | 2024 | 61,900 |
| 裕隆城 | 新北市新店區 | 2023 | 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 2022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。

同比增長

1,527.8億

YTD 投資金額 (新台幣)

14.3%

463.0億

第四季 投資金額 (新台幣)

38.8%

62筆

第四季 交易筆數

24.0%

經濟指標

2021年三季度

同比增長

未來一年預測

3.7%

GDP 年增長



2.3%

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

投資市場再創歷史新高 紅盤收關1,528億元

2021全年投資市場達1,527.8億元，首次突破1,500億大關，全年交易較去年成長14.3%。第四季投資金額較上季成長40.8%，為新台幣463億元，由自用型買盤主導，佔64.5%。在產業動能持續驅動下，包括廠辦大樓及廠房佔交易總額達85.1%，本季REITs及壽險業也順勢布局投放大筆資金於廠辦大樓，包括樂富一號以44億元投資順達龜山廠辦大樓及全球人壽以39億元取得藍天大樓。

投資及自用雙雙帶動廠辦大樓交易

受惠於全球供應鏈重組，外國廠商加碼買進廠房，外資金額最大筆交易為台灣微軟營運以24億元購置南崁工業廠房。回顧2021年，廠辦大樓及廠房大放異彩，佔總交易金額66.5%，其中廠辦大樓交易金額創新高達519.4億元，大幅超越2018年次高之330.1億元。

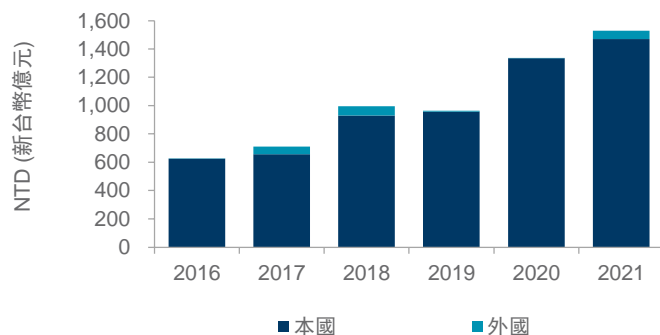
土地買賣高峰回檔 守住2,500億元大關

第四季土地交易金額為717.7億元，較去年同期增加19.2%，以住宅區土地為大宗，佔總交易額40.1%。而2021全年土地市場交易金額達2,893億元，與前兩年交易金額均超過3,000億元之高峰相比呈現回檔，但仍站穩2,500億元大關。

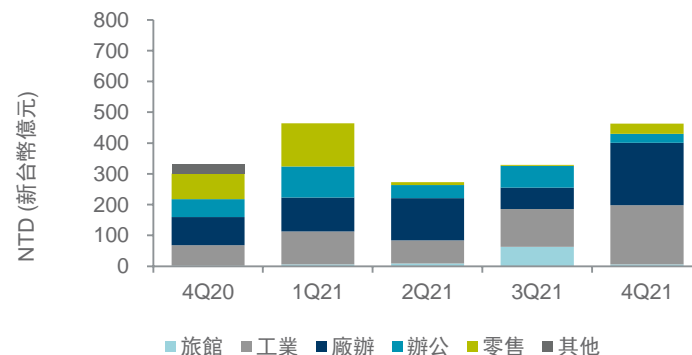
產業持續布局總部大樓 聚焦北投士林科技園區

預期強勁的產業需求，2022年工業地產仍是續航力十足，其中北投士林科技園區在地上權標案開紅盤，及廠辦大樓陸續由企業總部需求領軍下，將成為企業升級、搬遷及整併的科技廊帶新聚落。

投資額 按資金來源



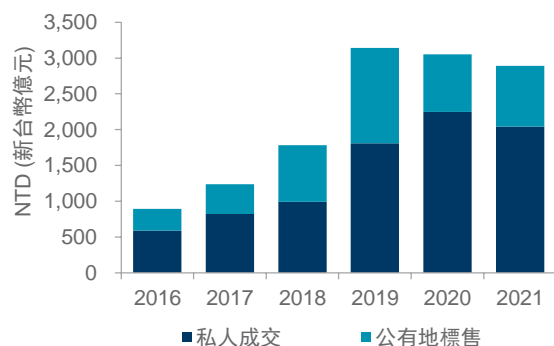
投資額 按資產類別



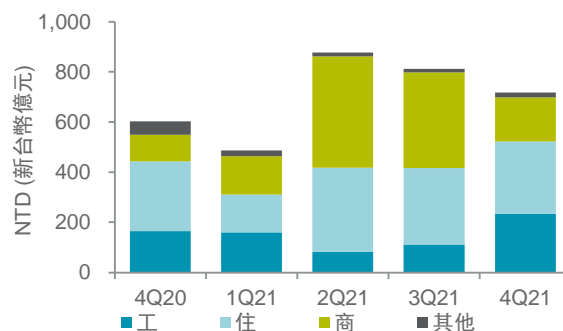
第四季度主要交易

| 物業 | 地點 | 資產類別 | 售價 (新台幣億元) | 賣方 | 買方 | 用途 |
|----------|---------|------|---------------|------|--------|----|
| 順達龜山廠辦大樓 | 桃園市 龜山區 | 廠辦 | 44.0 | 順達科技 | 樂富一號 | 投資 |
| 藍天大樓 | 新北市 三重區 | 廠辦 | 39.0 | 藍天電腦 | 全球人壽 | 投資 |
| 南崁工業區廠房 | 桃園市 蘆竹區 | 工業廠房 | 24.0 | 宏泰電工 | 台灣微軟營運 | 自用 |
| 新竹工業區廠房 | 新竹縣 湖口鄉 | 工業廠房 | 23.5 | 億東纖維 | 新日興 | 自用 |
| 悅誠廣場 | 高雄市 三民區 | 零售 | 22.4 | 國產建材 | 碧江企業 | 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 2022年