

A級辦公大樓市場 2022年第一季度

2,620

租金 (新台幣/坪/月)

未來一年
趨勢

0.0%

租金成長率 (按季)



4.2%

空置率



資料來源：戴德梁行研究部

空置率持平 區域間互有消長

第一季台北市A級辦公大樓空置率為4.2%，較上季微幅上升0.1個百分點。其中以西區上升0.8個百分點為最多，敦北民生區上升0.5個百分點次之；然南京松江區下降0.9個百分點，空置率僅0.2%。

租金水準持穩

隨國內外疫情逐漸降溫，居家工作告一段落，企業也紛紛啟動返回辦公室政策，需求持穩，台北市頂級辦公大樓仍具需求。全市平均租金為每月每坪2,620元，信義區辦公大樓租金緩漲，以每月每坪3,220元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。

核心區供給仍低 關注區域板塊變動

展望未來2年將投入市場之辦公新供給，僅有富邦A25，預計於2023年間市。短期內在核心區供給仍不足支應需求之情形下，租戶評估轉向外圍新興南港辦公商圈。另後疫情時代，因應工作型態改變，放大辦公室公共空間，封閉固定與開放流動的靈活彈性辦公室規劃蔚為潮流。

台灣經濟資料
2021年第四季度

4.9%

GDP增長

2021
第三季度

4.4%

未來一年
預測

2.6%

三級產業增長

-0.8%

N/A

2.7%

CPI成長

2.3%



3.7%

失業率(12月)

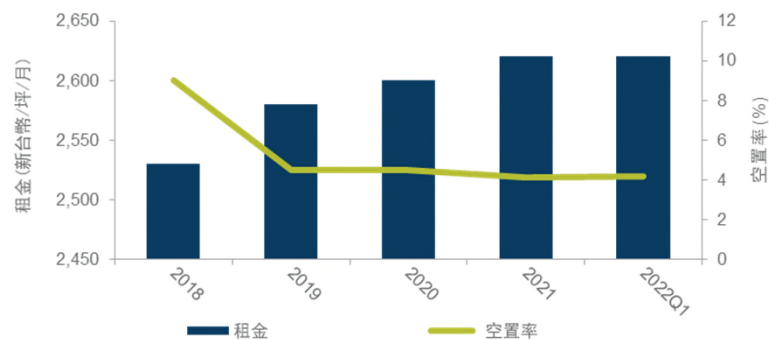
3.9%

N/A

資料來源：行政院主計處；穆迪分析

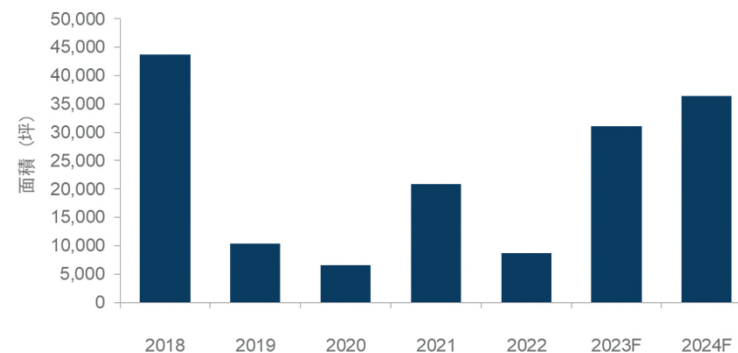
註：成長資料為年增率

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)	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	8.6%	0	2,250	US\$2.22	€ 2.02
南京松江區	41,200	0.2%	0	2,130	US\$2.10	€ 1.92
敦北民生區	223,700	8.9%	8,700	2,360	US\$2.33	€ 2.12
敦南區	95,100	1.1%	0	2,420	US\$2.38	€ 2.18
信義區	343,800	1.9%	31,100	3,220	US\$3.17	€ 2.90
台北市	750,600	4.2%	39,800	2,620	US\$2.58	€ 2.36

依2022/3/15 匯率：1美元=28.5281新台幣；1歐元=31.2355新台幣

2022年第一季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
南山廣場	信義區	麻吉砥加	450	新租
台灣住友福陞大樓	敦北民生區	台灣璞氏健康發展	340	搬遷
台証金融大樓	南京松江區	竝越工程、宏觀工程顧問	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
富邦A25	信義區	-	31,100	2023

薛惠珍

台北研究部主管
 台北市信義區110松仁路101號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性和全面性。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 2022年第一季度

西湖段
廠辦市場指標未來一年
預測1,530
租金 (新台幣/坪/月)1.3%
租金成長率 (按季)3.7%
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

內科多以資訊科技業增租為主

第一季西湖段空置率上升0.4個百分點至3.7%，主要係用戶遷出，閒置空間尚待租所致；而文德段空置率則下降0.2個百分點至7.3%，主要為「欣鑽科技大樓」、「見龍和橋大樓」、「興洋科技總部」均有科技業增租，共計約950坪；本季有一棟新供給，即位於舊宗路中華置地大樓，然該大樓屬於企業自用，舊宗段下降3.7個百分點，空置率為13.5%，主要是建設公司承租「聯虹科技大樓」約290坪。

租金售價均微幅上漲

西湖段及文德段租金微幅上漲，西湖段每月每坪1,530元，文德段每月每坪1,085元，舊宗段租金則持平，每月每坪990元。各段售價行情則呈幅上揚走勢，西湖段每坪約60-73萬元、文德段每坪約46-53萬元、舊宗段每坪約44-50萬元。

新供給有限需求持穩

未來9個月內科廠辦無其他新供給，預期需求仍穩健。整體而言，內湖科技園區三區段新供給有限，需求穩定，租金走勢仍將持穩。

台灣經濟指標
2021年第四季度

2021年
第三季度

未來一年
預測

4.9%
GDP成長

4.4%

9.6%
二級產業成長

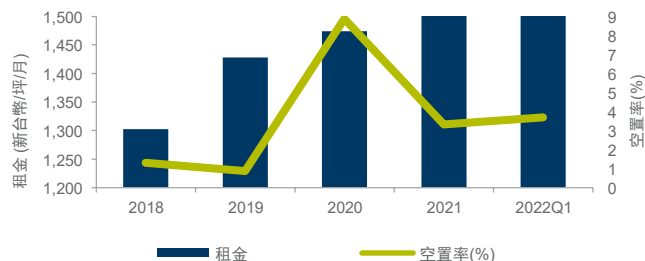
11.9% N/A

2.7%
CPI成長

2.3%

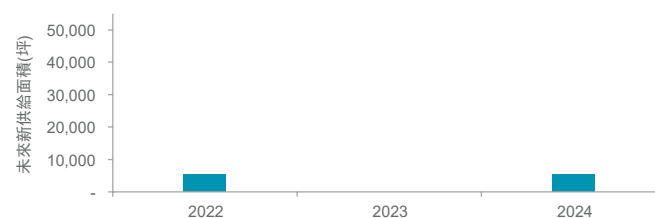
資料來源：行政院主計處；穆迪分析
注：成長資料為年增率

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 2022年第一季度

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	3.7%	-	1,530	US\$1.51	€ 1.37
文德段	7.3%	-	1,085	US\$1.07	€ 0.98
舊宗段	13.5%	-	990	US\$0.98	€ 0.89

依2022/3/15匯率: 1美元= 28.5281新台幣; 1歐元=31.2354新台幣

2022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
SIT 內湖萬國科技大樓	西湖段	資訊軟體服務業	160	增租
達爾文科技中心	西湖段	光電業	140	新租
欣鑽科技大樓	文德段	資訊軟體服務業	260	增租
見龍和橋大樓	文德段	資訊軟體服務業	550	增租
興洋科技總部	文德段	資訊軟體服務業	140	增租
聯虹科技大樓	舊宗段	建築業	290	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
中國開發商辦公大樓	西湖段	-	5,400	2024

薛惠珍

台北研究部主管

台北市信義區110松仁路101號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, 戴德梁行不負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。

11,100
租金(新台幣/坪/月)

未來一年
趨勢



0.0%
租金成長率(按季)



16.9%
空置率



資料來源：戴德梁行

農曆春節買氣穩定成長

隨著疫苗覆蓋率提高，再加上適逢農曆春節採購潮，帶動零售業營業額提升。統計至2022年1月，綜合商品零售業營業額年增9.1%；超級市場、量販店營業額順應春節採購高峰，呈現雙數位成長，分別年增17.1%、12.5%；百貨公司營業額則年增6.6%；便利商店營業額年增5.9%。

疫情後店家更迭遞補 商圈街邊店面逐漸洗牌

各商圈空置幾近持平，進駐商家更迭遞補，各商圈業種逐漸洗牌。部分連鎖保養品、服飾店退出忠孝商圈，藥妝店及夾娃娃機店陸續進駐，空置率來到16.9%，上升1.9個百分點。中山南京商圈本季空置率維持7.2%，除連鎖西裝服飾店「青山洋服」退出台灣市場，特賣會及餐飲業者陸續進駐。連鎖藥妝店則持續撤出西門商圈，部分房東採分租去化店面，吸引小單位商家進駐，空置率微幅下降至21.1%。

迎合民生需求 冷凍生鮮商機增溫

因應疫情延伸的生鮮及輕自煮需求提升，無印良品美麗華旗艦店於今年1月首次推出50坪生鮮蔬果食品專區；全家「FamiSuper選品超市店」在忠孝商圈亮相，以15坪面積超市專區滿足冷凍生鮮食材的採買需求；7-ELEVEN推出「OPEN NOW」快超市概念店，擴增生鮮及冷凍品項，超商逐漸超市化帶動商機。

台灣經濟指標 2021年第四季度

4.9%
GDP成長

同期
變化



未來一年
趨勢



2.7%
CPI成長



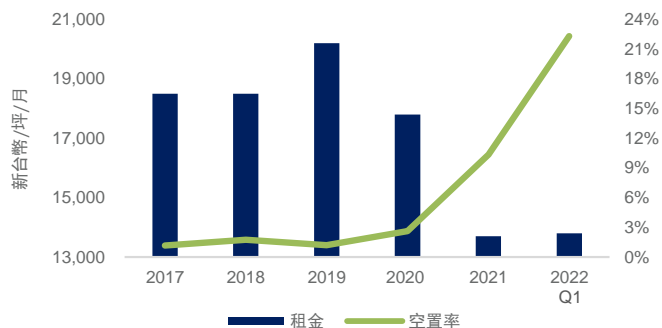
9.1%
台灣綜合商品
零售營業額



N/A

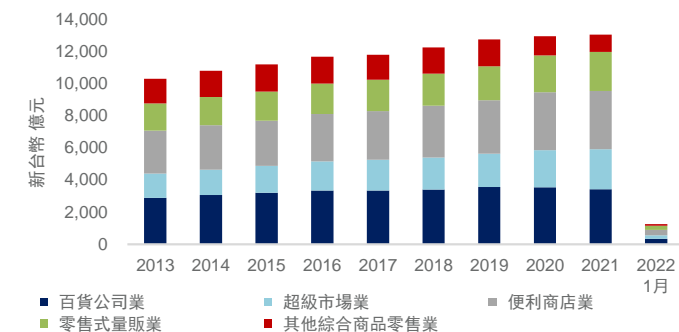
資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

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-2022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	16.9%	8,000~14,000	7.9~13.8	■
中山南京商圈	7.2%	6,500~11,000	6.4~10.8	■
西門商圈	21.1%	10,000~15,000	9.9~14.8	▼

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：2022/3/15參考匯率：1美元 = 28.5281新台幣

2022年第一季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
中山南京商圈	南京東路一段	樂惠樂美食	30
西門商圈	漢中街	envie de neuf (保養品店)	20
西門商圈	昆明街	Adidas	50
忠孝商圈	忠孝東路四段	康是美	50
忠孝商圈	忠孝東路四段	台灣大哥大	70*

*面積與德風健康館合租

未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
Diamond Towers	台北市大安區	2022	4,300
裕隆城	新北市新店區	2023	43,600
Mitsui Shopping Park LaLaport 南港	台北市南港區	2024	61,900

薛惠珍

台北研究部主管
台北市信義區110松仁路101號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）。

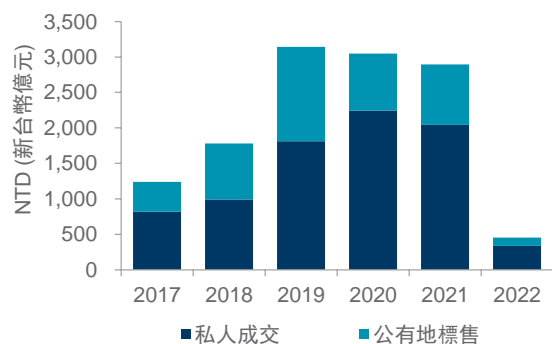
© 戴德梁行 2022年

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性和全面。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。

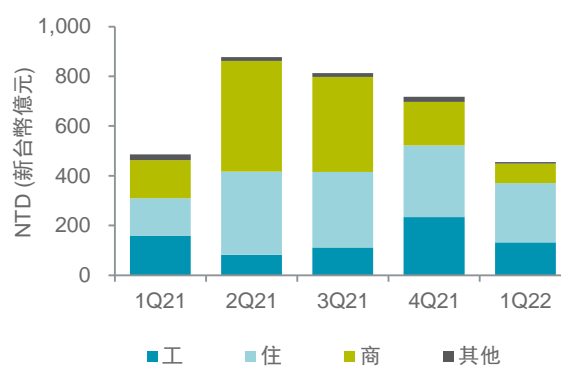
第一季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
豐邑市政核心大樓	台中市西屯區	辦公	120.5	豐邑建設	中國人壽	投資
新竹國賓大飯店複合商業大樓	新竹市東區	複合使用	58.0	國賓大飯店、新竹物流	全球人壽	投資
潤泰金融大樓	台北市大安區	辦公	32.0	安宏	中國人壽	投資
富鼎科技大樓	新北市汐止區	廠辦	14.0	皇鼎建設	旭隼科技	自用
桃園翰品酒店	桃園市桃園區	旅館	11.8	雲朗觀光	盛弘醫藥	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 2022年