

A級辦公大樓市場 2022年第二季度

未來一年
趨勢

2,620
租金 (新台幣/坪/月)



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

疫情升溫 租賃需求放緩

辦公大樓市場於本季迎來玉山銀行敦北第二總部大樓，帶來約8,700坪之新供給，為全棟自用。本季整體空置率為4.2%，呈現持平。各區互有消長，然變動幅度均不大，以西區下降1.0個百分點為最多，敦南區下降0.8個百分點次之。隨4月國內疫情爆發，租賃需求相對冷淡，多持觀望態度，租賃個案以小面積為主。

租金水準持平

受疫情升溫影響，租賃需求暫緩，本季辦公大樓租金呈現持平。全市平均租金維持在每月每坪2,620元，以信義區每月每坪3,220元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。

後疫情時代 共享辦公室蔚為潮流

在本土疫情陰霾下，外商公司辦公室租賃評估暫緩。然因應疫情，企業啟動備援辦公計畫，機動承租共享辦公室。步入後疫情時代，加上新創公司崛起，共享辦公室將持續蔚為潮流。

台灣經濟資料 2022年第一季度

2021
第四季度 未來一年
預測

3.1%
GDP增長

5.3%



1.6%
三級產業增長

2.7%

N/A

2.8%
CPI成長

2.7%



3.7%
失業率(3月)

3.7%

N/A

註：成長資料為年增率

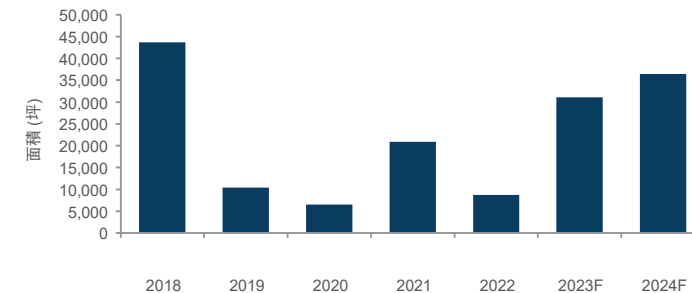
資料來源：行政院主計處 / 穆迪分析

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	7.6%	0	2,250	US\$2.13	€ 2.04
南京松江區	41,200	1.0%	0	2,130	US\$2.01	€ 1.93
敦北民生區	232,400	8.8%	0	2,360	US\$2.23	€ 2.14
敦南區	95,100	0.3%	0	2,420	US\$2.29	€ 2.19
信義區	343,800	2.2%	31,100	3,220	US\$3.05	€ 2.92
台北市	759,300	4.2%	31,100	2,620	US\$2.48	€ 2.37

依2022/6/15 匯率: 1美元= 29.7170新台幣; 1歐元=31.0273新台幣

2022年第二季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
台北101大樓	信義區	酷澎	1,060	新租
台灣人壽中山大樓	西區	美商百富門	320	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
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 2022年第二季度

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)3.9%
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

內科多以同棟用戶增租為主

第二季西湖段空置率上升0.2個百分點至3.9%，主要係用戶租約到期遷出，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7.1%，主要為傳播資通服務業承租利豐大樓約700坪，服飾品牌增租亞太經貿廣場C棟約120坪，餐飲業承租瑞典科技中心約190坪；舊宗段空置率上升0.1個百分點，空置率為13.6%。

租金及售價均持穩

本季文德段租金微幅上漲，每月每坪1,090元，西湖段及舊宗段租金則持平，西湖段租金每月每坪1,530元，舊宗段租金每月每坪990元。本季內湖科技園區僅有零星交易個案，華景電通以1.48億元購置睿峰光能總部約180坪，每坪均價約79萬元。各段售價行情則呈平穩，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。

升息後屋主試探售後租回處分資產

在升息走勢下，部分屋主考量在價格有所支撐的情況下出脫自用資產，並以售後租回方式處分，試探市場接受度，然其關鍵在於售後租回的租期及租金。另近期也出現部分資金投放在內湖科技園區周邊具地緣關係的內湖潭美段，以整棟全新廠辦大樓作為資金停泊站。

台灣經濟指標
2022年第一季度

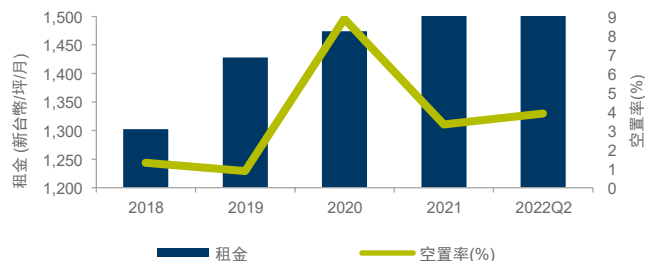
	2021年 第四季度	未來一年 預測
3.1%	5.3%	▼
GDP成長		

6.0%	9.9%	N/A
二級產業成長		

2.8%	2.7%	▼
CPI成長		

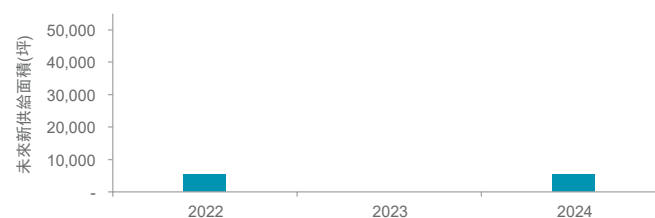
註：成長資料為年增率
資料來源：行政院主計處；穆迪分析

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年第二季度

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	3.9%	-	1,530	US\$1.45	€ 1.39
文德段	7.1%	-	1,090	US\$1.03	€ 0.99
舊宗段	13.6%	-	990	US\$0.94	€ 0.90

依2022/6/15匯率: 1美元= 29.7170新台幣; 1歐元=31.0273新台幣

2022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
利豐大樓	文德	傳播資通服務業	700	增租
亞太經貿廣場(C)	文德	服飾業	120	增租
瑞典科技中心	文德	餐飲業	190	增租
遠雄蘇黎世(B)	舊宗	投資顧問業	100	新租
福清行善企業大樓	舊宗	資訊軟體服務業	170	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
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隱示的擔保, 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

10,600
租金(新台幣/坪/月)



-4.5%
租金成長率(按季)



18.4%
空置率



資料來源：戴德梁行

台灣疫情急遽升溫 零售業營收表現呈現兩極

4月下旬疫情急遽升溫，致零售業營收表現呈現兩極。累計至2022年4月，綜合商品零售業營業額年增3.1%。受惠於疫情所帶動的生鮮食品及民生物資需求，超級市場年增13.4%；受限於因疫情升溫所流失的購買人潮，百貨公司營業額僅年增0.2%；便利商店及零售式量販業營業額分別年增1.3%及4.9%。

受疫情衝擊 西門商圈空置率創下歷史新高

西門商圈空置率創下歷史新高，空置率上升至23.1%，商圈核心漢中街不敵疫情，連鎖彩妝、飾品及飲料店相繼退出。中山南京商圈新增「元大方圓」一樓店面供給，已有銀行進駐，本季空置率微幅上升至9.7%。部分藥妝店及服飾店退出忠孝商圈，由飲料店及鞋店替補，空置率維持16.9%，與上季持平。

百貨業者看好疫後人潮回流商機

疫情期間，百貨業者積極改裝既有店鋪、重新規劃櫃位，並加強布局網路通路服務。下半年內需消費市場景氣回溫，端視疫情逐步脫離高原期，迎來人潮回流商機。

台灣經濟指標 2022年第一季度

同期
變化

未來一年
趨勢

3.1%
GDP成長



2.8%
CPI成長

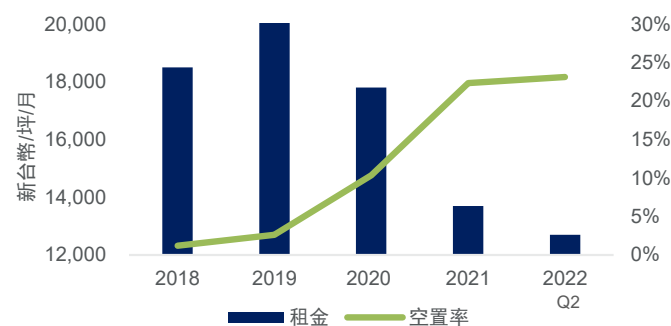


3.1%
台灣綜合商品
零售營業額



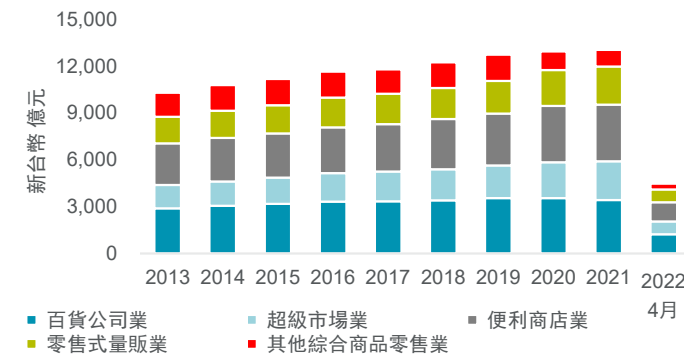
N/A

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：經濟部統計處

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

2022年第二季度主要零售商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)	租金範圍(美元/平方尺/月)	未來一年走勢
忠孝商圈	16.9%	8,000~13,000	7.6~12.3	▼
中山南京商圈	9.7%	6,500~11,000	6.1~10.4	■
西門商圈	23.1%	9,000~14,000	8.5~13.2	▼

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 平方尺 = 3.3 平方米
 匯率：2022/6/15參考匯率：1美元 = 29.7170新台幣

2022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	aimerfeel	50
西門商圈	西寧南路	SHARECO	25
忠孝商圈	忠孝東路四段	SHOEX	20

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。

同期增長

618.8億

YTD 投資金額 (新台幣)

-15.9%**276.5億**

第二季 投資金額 (新台幣)

1.5%**43筆**

第二季 交易筆數

16.2%

經濟指標

2022年一季度

3.1%

GDP 年增長

同期
增長未來一年
預測**2.8%**

CPI 增長

**2.4%**

平均基準利率



N/A

投資型買家聚焦辦公產品

本季投資市場交易額為276.5億元，較前季驟減19.2%。買家聚焦辦公大樓及廠辦產品，兩者交易金額達151.8億元，佔比54.9%，以投資收益為主，包括環泥建設開發及坤慶國際開發以34.9億元買下統一國際大樓部分辦公樓層，領航家投資以30.7億元打包長虹豐匯商業科技大樓。此外本季最大筆交易為統一企業基於資產配置營運，斥資59億元取得統一國際大樓部分商場持分。

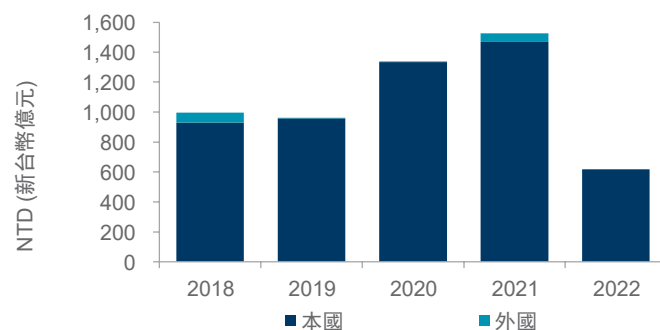
建商出手審慎 土地買賣冷清

受到央行房價抑制政策及升息等動作頻頻，市場氣氛轉為觀望，土地市場缺少大額交易，交易金額僅264.7億元，較上一季銳減43.8%，以建設公司及金融保險業為主要買家，包括富邦人壽以26.5億元買進新竹縣湖口鄉丁種建築用地、國產建材以20.8億元購入內湖區舊宗段科技工業區土地，及遠東商銀以20.1億元買進信義區特定業務區土地。

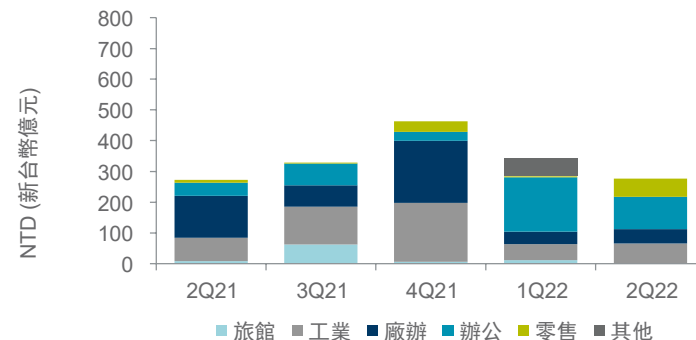
央行再度升息 資本市場面臨考驗

經歷今年3月央行升息，投資人出手力道不如去年，漸有放緩現象，而央行於6月16日再度宣布升息半碼，買家更趨審慎評估房地產資金配置，然賣家如抱持價格的堅持，買賣雙方拉鋸戰將使交易量明顯放緩。

投資額 按資金來源



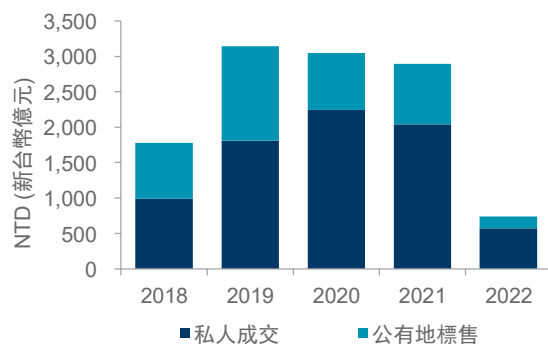
投資額 按資產類別



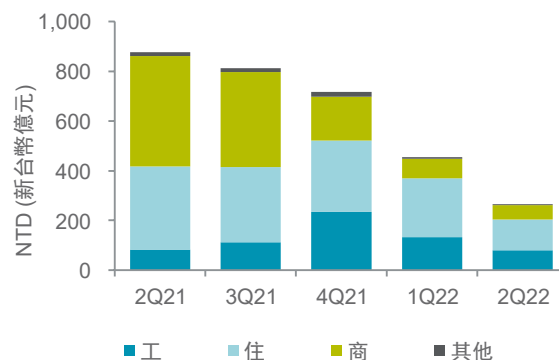
第二季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
統一國際大樓	台北市信義區	零售	59.0	環泥建設開發、坤慶國際開發	統一企業	投資
統一國際大樓	台北市信義區	辦公	34.9	統一企業	環泥建設開發、坤慶國際開發	投資
長虹豐匯商業科技大樓	台北市內湖區	辦公	30.7	長虹建設	領航家投資	投資
台中市外埔區廠房	台中市外埔區	工業廠房	22.9	達運	自然人	自用
新竹縣新豐鄉廠房	新竹縣新豐鄉	工業廠房	12.0	三陽工業	全興工程	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