

## A級辦公大樓市場 2022年第三季度

未來一年  
趨勢2,630  
租金 (新台幣/坪/月)0.4%  
租金成長率 (按季)3.7%  
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

## 經濟景氣步入循環 租賃需求成長放緩

第三季台北市A級辦公大樓空置率為3.7%，較上季微幅下降0.5個百分點。其中以敦北民生區下降1.5個百分點為最多，西區下降1.2個百分點次之。因全球經濟前景不明，以致租賃需求成長持續放緩。

## 租金水準持穩

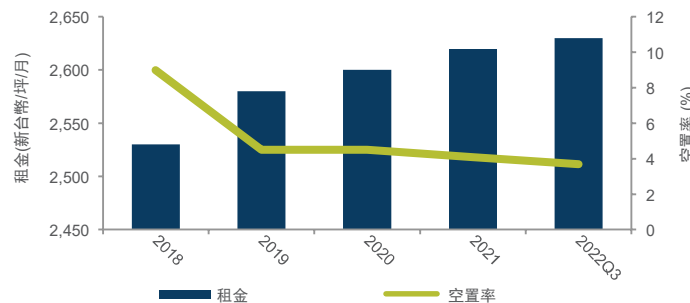
因市場短期供給仍屬不足，本季辦公大樓租金微幅上漲。本季租金較上季微幅上漲0.4%，全市平均租金每月每坪2,630元，以信義區每月每坪3,230元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。

## A級辦公大樓 再迎升級潮

因近月國際經濟情勢未明，且後疫情時代辦公型態轉變，企業擴編趨於保守，並有縮編現象。然企業對環境保護、社會責任與公司治理(ESG)漸趨重視，辦公室升級需求浮現。擁有靈活空間使用並滿足企業永續需求之A級辦公室，將持續蔚為潮流，商務中心及共享辦公室亦從中受惠。

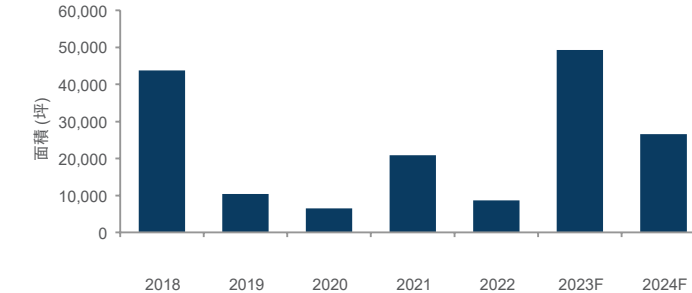
台灣經濟資料  
2022年第二季度2022  
第一季度 未來一年  
預測3.1%  
GDP增長 3.7% ▼2.3%  
三級產業增長 1.8% N/A3.5%  
CPI成長 2.8% ▼3.7%  
失業率(6月) 3.7% N/A

## 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

註：成長資料為年增率

資料來源：行政院主計處 / 穆迪分析

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	6.4%	18,300	2,250	US\$2.03	€ 2.04
南京松江區	41,200	0.8%	0	2,130	US\$1.92	€ 1.93
敦北民生區	232,400	7.3%	12,900	2,360	US\$2.13	€ 2.14
敦南區	95,100	0.5%	13,700	2,420	US\$2.18	€ 2.19
信義區	343,800	2.2%	31,100	3,230	US\$2.92	€ 2.93
台北市	759,300	3.7%	76,000	2,630	US\$2.37	€ 2.38

依2022/9/15 匯率: 1美元= 31.1299新台幣; 1歐元=31.0129新台幣

## 2022年第三季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
宏泰世界大樓	敦北民生區	商線科技	2,410	搬遷
國泰信義經貿大樓	信義區	吉恩立數位科技	820	新租
宏盛國際金融中心	敦北民生區	17直播	470	擴編
宏國大樓	敦北民生區	台灣英創管理顧問	280	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
皇翔台汽北站	西區	-	12,000	2023
上海商銀總部	西區	-	6,300	2023
國泰寰宇大樓	敦北民生區	-	12,900	2024
元大銀行總部	敦南區	-	13,700	2024

### 李易璇

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 /

eason.ih.lee@cushwake.com

[cushmanwakefield.com](http://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](http://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年第三季度

西湖段  
廠辦市場指標未來一年  
預測1,535  
租金 (新台幣/坪/月)0.4%  
租金成長率 (按季)2.6%  
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

台灣經濟指標  
2022年第二季度3.1%  
GDP成長2022年  
第一季度  
3.7%  
未來一年  
預測4.4%  
二級產業成長

6.1% N/A

3.5%  
CPI成長

2.8%

註: 成長資料為年增率  
資料來源: 行政院主計處; 穆迪分析

## 內科需求未斷 空置率續降

第三季西湖段空置率下降1.3個百分點至2.6%，主要係金融業增租宏匯瑞光大樓約2,300坪；而文德段空置率則下降1.1個百分點至6.0%，主要為金融業增租亞太經貿廣場A棟約455坪，資訊軟體服務業增租瑞典科技中心約470坪，資訊軟體服務業增租國美時代廣場約310坪；舊宗段空置率亦下降1.1個百分點，空置率為12.5%，主要為資訊軟體服務業增租所羅門內湖科技大樓約310坪，運輸業於2020年購置長虹新世代後，於本季進駐使用約725坪。

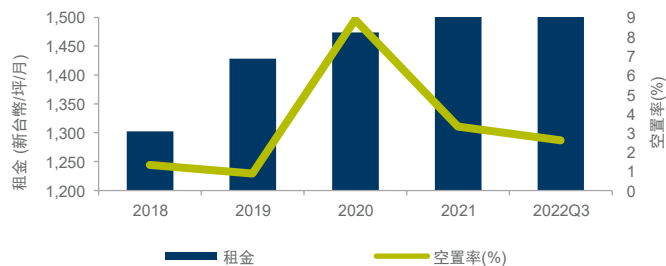
## 租金及售價微幅上揚

本季租金微幅上漲，西湖段租金每月每坪1,535元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪995元。各段售價行情則呈微幅上升，西湖段每坪約60-75萬元、文德段每坪約47-55萬元、舊宗段每坪約44-50萬元。其中，中國人壽以83.5億元購入精英電腦大樓最受市場矚目，交易平均單價每坪約86萬元。

## 預期買賣交易趨緩

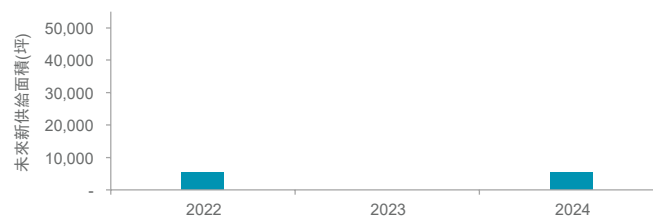
因內科空置率持續下降，以致賣方對售價有更高期待。惟投資及自用型買方受總體經濟景氣不明確影響，出價漸趨保守。雙方價格認知擴大，預期將使市場交易量趨緩。

## 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	2.6%	-	1,535	US\$1.39	€ 1.39
文德段	6.0%	-	1,100	US\$0.99	€ 1.00
舊宗段	12.5%	-	995	US\$0.90	€ 0.90

依2022/9/15匯率：1美元= 31.1299新台幣；1歐元=31.0129新台幣

## 2022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
宏匯瑞光大樓	西湖	金融業	2,300	增租
長虹新世紀	西湖	批發零售業	330	增租
亞太經貿廣場(A)	文德	金融業	455	增租
瑞典科技中心	文德	資訊軟體服務業	470	增租
國美時代廣場	文德	資訊軟體服務業	310	增租
所羅門內湖科技大樓	舊宗	資訊軟體服務業	310	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

## 李易璇

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 /  
 eason.i.h.lee@cushwake.com

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

## A CUSHMAN &amp; 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](http://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

**10,400**  
租金(新台幣/坪/月)



**-1.9%**  
租金成長率(按季)



**16.3%**  
空置率



資料來源：戴德梁行

### 民眾外出消費意願提高 零售營業額升溫

台灣防疫政策轉變為與病毒共存後，外出消費意願提高，拉抬零售業營收表現。累計至2022年7月，綜合商品零售業營業額較去年同期增加8.7%。受惠於疫情控制得宜及節慶銷售旺季，且相較去年受疫情三級警戒低基期因素，百貨公司營業額年增21.8%；超級市場營業額年增2.0%；便利商店及零售式量販業營業額分別年增5.7%及2.9%。

### 疫後西門商圈空置率首次下降

西門商圈店面更迭替補，商圈核心飾品店及連鎖飲料店相繼進駐，空置率降至21.1%，下降1.2個百分點。中山南京商圈人潮穩定店面持續去化，現況所見未開店之單位多為已出租或正進行裝潢工程，空置率下降5.1個百分點，來到4.61%。忠孝商圈表現持平，租金持續下修，空置率持平。

### 百貨業者進駐東區兩側端點 串聯信義商圈

新光三越Diamond Tower預計於2022年底開幕，而遠東承租大巨蛋商場，亦將於2024年打造萬坪商場「遠東SOGO CITY」。未來百貨公司擺脫疫情干擾，有望在後疫情時代為東區商圈注入新活水，延續忠孝東路四段兩側端點商息，串聯信義商圈人潮。

### 台灣經濟指標 2022年第二季度

同期  
變化

未來一年  
趨勢

**3.1%**  
GDP成長



**3.5%**  
CPI成長

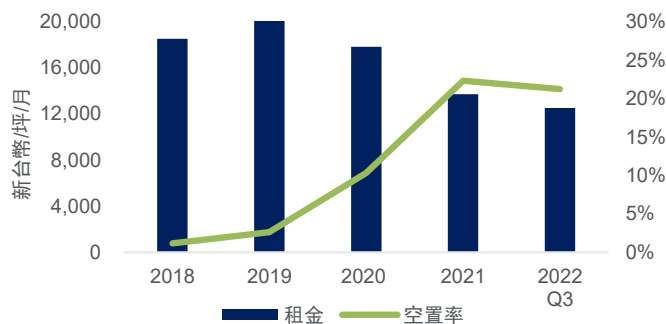


**8.7%**  
台灣綜合商品  
零售營業額



N/A

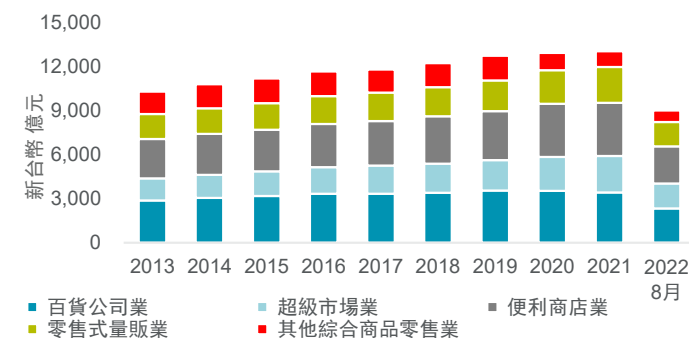
### 西門商圈租金 / 空置率



資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

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

## 2022年第三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	16.8%	8,000~12,000	7.2~10.8	▼
中山南京商圈	4.6%	6,500~11,000	5.9~9.9	■
西門商圈	21.2%	9,000~14,000	8.1~12.6	▼

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：2022/9/15參考匯率：1美元 = 31.1299新台幣

## 2022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	中山北路一段	伯樂牙醫	75
西門商圈	西寧南路	燒肉 Cha Cha	35
西門商圈	漢中街	comebuy	5
忠孝商圈	忠孝東路四段	JINJU MINI	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
遠東SOGO CITY	台北市信義區	2024	42,000

## 李易璇

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 /  
 eason.ih.lee@cushwake.com

## cushmanwakefield.com

## A CUSHMAN &amp; 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。

964.3億

YTD 投資金額 (新台幣)

同期增長

-8.2%

345.6億

第三季 投資金額 (新台幣)

5.1%

31筆

第三季 交易筆數

-16.2%

## 經濟指標

## 2022年二季度

3.1%

GDP 年增長

同期增長



未來一年預測



3.5%

CPI 增長



2.6%

平均基準利率



N/A

## 投資型買家聚焦辦公及廠辦產品 鋼市榮景持續推升廠房需求

第三季度交易總額為新台幣345.6億元，較上季增加25.0%，同上季交易主要聚焦於辦公及廠辦，兩者交易金額達258.9億元，佔比為74.9%，以投資需求為主。交易個案包括中國人壽以83.5億元取得三商美邦人壽位於台北內湖的精英大樓，以及個人以65億元取得國產實業大樓。工業地產交易依然熱絡，鋼鐵相關產業持續擴大產能，包含東和鋼鐵以24.3億元取得位於高雄小港區的廠房，大成不銹鋼也以9.4億元購置台南新田工業區的廠房。本季也有旅館類交易為台中銀租賃以5.6億元購置高雄頭等艙飯店站前館，因應未來疫情趨緩旅遊業回溫先行進入市場。

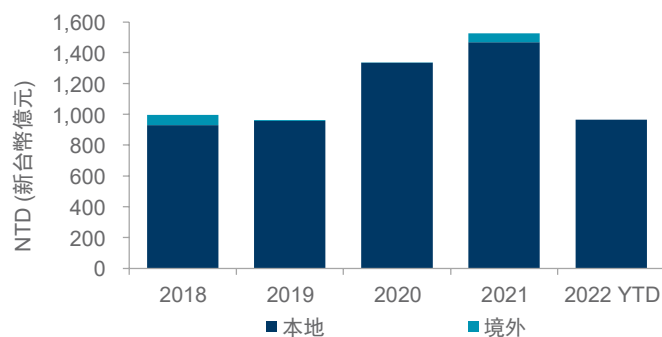
## 航空城土地開標 土地市場交易回溫

受惠於桃園航空城土地開標，加上桃園市政府標售多宗區徵土地，本季土地交易金額達到520.4億元，較前季增加86.5%。航空城主要成交包括星宇航空以89.6億元標得航空城G基地為本季最大交易金額，其次為統一超商以60.0億元標下H基地。

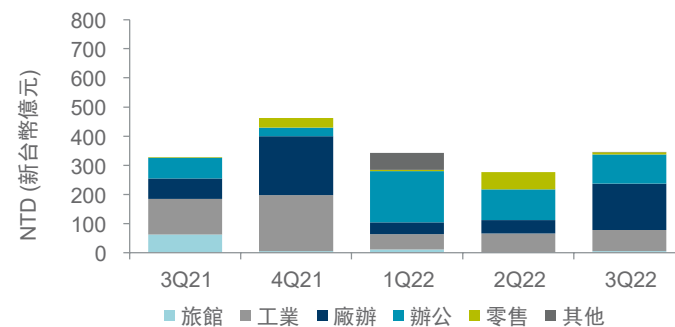
## 央行再度升息 資本市場持續低迷

國內外經濟衰退警訊之氛圍下，央行於9月再次升息半碼，市場持續呈現觀望態度。今年整體市場交易明顯冷清，依前三季市場表現，相較去年年度總額1,500億之成績相差勝遠。

## 投資額 按資金來源



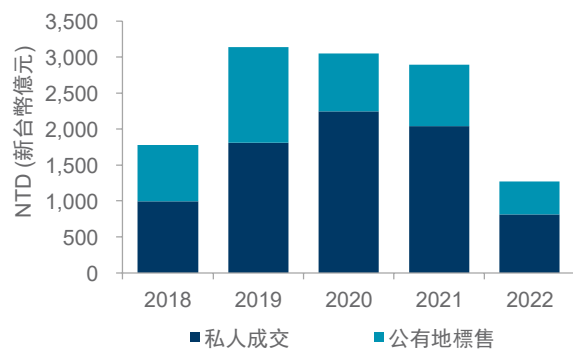
## 投資額 按資產類別



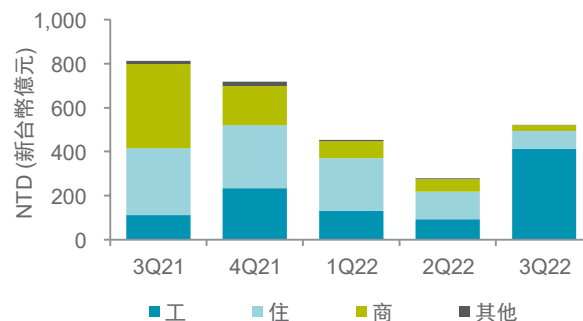
## 第三季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
精英大樓	台北市內湖區	辦公	83.50	三商美邦人壽	中國人壽	投資
國產實業大樓	台北市大同區	辦公	65.00	維勝國際開發	自然人	投資
桃園大園廠辦	桃園市大園區	工業廠辦	63.00	錦鋁企業	台灣人壽	投資
高雄小港區廠房	高雄市小港區	工業廠房	24.30	法拍	東和鋼鐵	自用
新田工業區廠房	台南市仁德區	工業廠房	9.36	一誠纖維、武東實業、東誠泰實業	大成不銹鋼	自用

## 土地投資額 依供給來源



## 土地投資額 依使用類別



## 李易璇

台灣研究部主管

+886 2 8788 3288/eason.ih.lee@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