

A級辦公大樓市場 2022年第四季度

未來一年
趨勢2,640
租金 (新台幣/坪/月)0.4%
租金成長率 (按季)3.8%
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

空置率維持低點 租賃市場持穩

第四季台北市A級辦公大樓空置率為3.8%，較上季微幅上升0.1個百分點。其中南京松江區及敦北民生區分別下降0.8及0.6個百分點，反之敦南區及信義區分別上升0.6及0.5個百分點；各區域間消長互見，整體空置率仍屬低點。受市場供給不足影響，全年胃納量僅10,600坪。

租金水準持穩 核心區漲幅未歇

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2,640元，以信義區每月每坪3,270元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。頂級A級辦公室行情持續攀漲，致使信義區租金連季上升。

辦公租賃彈性化漸成趨勢

展望後疫情時代，部分企業常態性施行實體/遠距之混合辦公模式，彈性租期及面積之辦公空間蔚為風潮。其中商務中心及共享辦公室可提供客製化租賃機制與彈性化使用空間，並可於ESG、SDGs及綠色金融行動方案3.0之浪潮及規範下，協助企業減碳轉型與落實永續發展目標。

與此同時，部分傳統辦公室租戶選擇重新裝修及縮編，或因應當代辦公需求與提升企業形象搬遷至優質辦公室。總體而言，符合企業主期望之辦公空間仍一位難求。

台灣經濟資料
2022年第三季度2022
第二季度 未來一年
預測4.0%
GDP增長

3.0% ▼

4.2%
三級產業增長

2.5% N/A

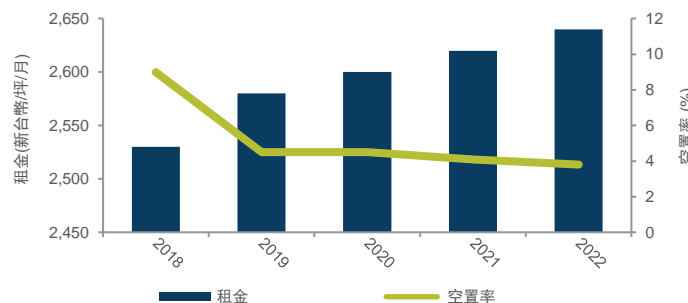
2.9%
CPI成長

3.5% ▼

3.7%
失業率(9月)

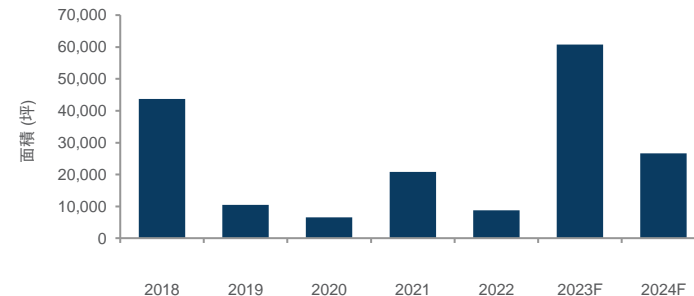
3.7% N/A

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)	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	6.4%	18,300	2,250	US\$2.07	€ 1.94
南京松江區	41,200	0.0%	0	2,150	US\$1.98	€ 1.85
敦北民生區	232,400	6.7%	12,900	2,370	US\$2.18	€ 2.04
敦南區	95,100	1.1%	13,700	2,420	US\$2.22	€ 2.09
信義區	343,800	2.8%	42,500	3,270	US\$3.00	€ 2.82
台北市	759,300	3.8%	87,400	2,640	US\$2.43	€ 2.28

依2022/12/15 匯率: 1美元= 30.5847新台幣; 1歐元=32.5998新台幣

2022年第四季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
台証金融大樓	南京松江區	台新證券	320	擴編
金融大樓	敦北民生區	長庚生物科技	310	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
遠雄大巨蛋	信義區	-	11,400	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

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23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。2021年公司全球營業收入達94億美元，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 2023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年第四季度

西湖段
廠辦市場指標未來一年
預測1,535
租金 (新台幣/坪/月)0.0%
租金成長率 (按季)3.0%
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

台灣經濟指標
2022年第三季度4.0%
GDP成長2022年
第二季度
3.0%3.0%
二級產業成長

3.6% N/A

2.9%
CPI成長

3.5%

註: 成長資料為年增率
資料來源: 行政院主計處; 穆迪分析

內科需求趨緩 空置率略升

第四季西湖段空置率上升0.5個百分點至3.0%，主要係金融軟體服務業退租，增加約900坪空置面積；而文德段空置率下降0.5個百分點至5.5%，主要為資訊軟體服務業增租欣鑽科技大樓約210坪，金融業於亞太經貿廣場(A)約600坪收回自用；舊宗段空置率上升0.4個百分點，空置率為12.9%，主要因部分產業退租，增加約1,060坪空置面積。

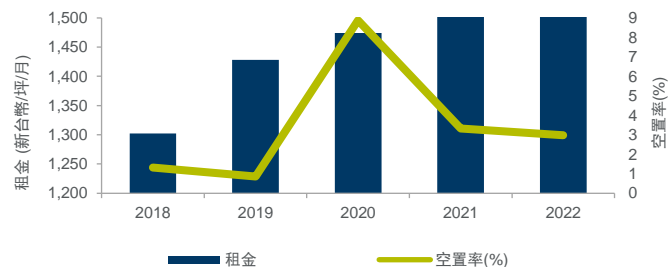
租金及售價持平

本季租金價格持平，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。各段售價行情亦呈持平，西湖段每坪約61-75萬元、文德段每坪約47-55萬元、舊宗段每坪約44-53萬元。其中，宏楷投資及新妍投資以40.8億元購入在建工程預售之全棟宏普國貿No.2最受市場矚目。

買賣趨緩 租賃需求市場冷

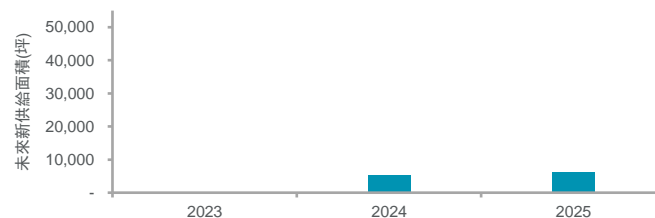
受升息影響、總體經濟景氣不明確影響，投資及自用型買方出價漸趨保守，市場交易量減少。內科部分廠辦大樓空置去化速度趨緩，廠商租賃市場冷，租金走勢預期持平。西湖段於2024年將有5,400坪新供給，預期短期內空置增加。

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	3.0%	-	1,535	US\$1.41	€ 1.32
文德段	5.5%	-	1,100	US\$1.01	€ 0.95
舊宗段	12.9%	-	995	US\$0.91	€ 0.86

依2022/12/15匯率：1美元= 30.5847新台幣；1歐元=32.5998新台幣

2022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
SIT 內湖萬國科技大樓	西湖	貿易業	160	新租
NASA科技總署	西湖	資訊軟體服務業	180	新租
欣鑽科技大樓	文德	投資顧問業	210	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
宏普國貿No.2	舊宗段	宏樞投資	6,200	2025

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 & 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23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。2021年公司全球營業收入達94億美元，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 2023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之資訊，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。

10,500
租金(新台幣/坪/月)

未來一年
趨勢



0.8%
租金成長率(按季)



13.4%
空置率



資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標
2022年第三季度

4.0%
GDP成長

同期
變化

未來一年
趨勢



2.9%
CPI成長



7.6%
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

疫情常態化下零售營業額表現穩健

隨著疫情漸趨常態化，零售業營收持續穩定增長。統計2022年1至11月，綜合零售業營業額為1兆2,744億元，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年增7.6%；其中百貨公司時逢週年慶檔期買氣穩定，惟去年上半年受限於疫情限制而基期較低所致，營業額年增15.8%；而超級市場及便利商店受惠於疫情常態化後之雙十連假及世足賽熱潮，營業額分別年增2.3%及5.6%；量販店業營業額年增1.5%。

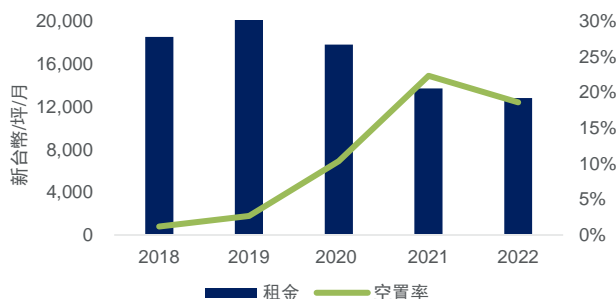
商圈人潮回補空置率齊降 疫後穩健復甦

疫情爆發後，房東釋出調降租金的善意陸續見效，加上國境重啟後對觀光人潮的期待，各主要商圈空置率順勢下降。西門商圈因可預期旅客將逐漸回流，伴手禮店、餐飲及服飾店回填，空置率下降至18.6%，與上季相比下降2.6個百分點。忠孝商圈租金表現持平，「lululemon」及「LUSH」等國際品牌相繼進駐，空置率降至11.6%。本季中山南京商圈無顯著變動，表現依舊穩健，空置率微幅下降0.7個百分點，來到3.9%。

來年仍須仰賴內需消費支撐

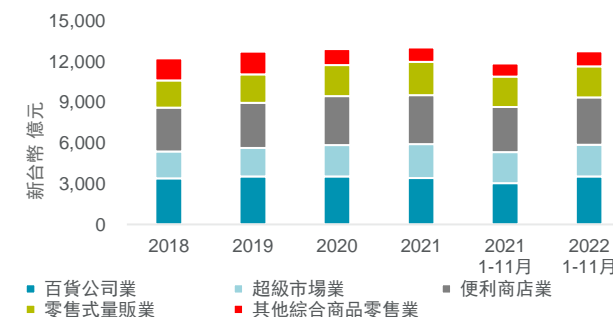
2022年商圈空置率達到高峰後，隨著下半年防疫政策及邊境控管逐步解封下，已出現轉折。惟交通部預期2023年來台觀光人數僅能復到2019年半數水準，因此各商圈雖可期待外國旅客回流，仍需持續依靠內需基本盤，等待消費力道逐漸增強，零售市場才能迎來春暖花開。

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

2022年第四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	11.6%	8,000~12,000	7.4~11.0	■
中山南京商圈	3.9%	6,500~11,000	6.0~10.1	■
西門商圈	18.6%	9,000~14,000	8.3~12.9	■

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：2022/12/15參考匯率：1美元 = 30.5847新台幣

2022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	中山北路一段	奇華餅家	30
西門商圈	成都路	焦糖楓	30
西門商圈	武昌街二段	FOURPICS	20
忠孝商圈	忠孝東路四段	lululemon	105
忠孝商圈	忠孝東路四段	LUSH	65

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	2023	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 & 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23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。2021年公司全球營業收入達94億美元，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 2023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之資訊，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。

1,258.1億

YTD 投資金額 (新台幣)

同期增長

-17.6%

293.8億

第四季 投資金額 (新台幣)

-36.5%

35筆

第四季 交易筆數

-44.4%

經濟指標

2022年三季度

4.0%

GDP 年增長

同期增長



未來一年預測



2.9%

CPI 增長



2.7%

平均基準利率



N/A

交易量緊縮 價格仍未見鬆動

第四季投資市場交易金額總計293.8億元，比去年同期縮減36.5%。本季交易總額集中於前三大筆交易案，其合計即佔總交易額的42.3%，且皆位於台北市的辦公/廠辦大樓。本季最大筆交易為寶元建設以45.9億元，取得位於北投士林科技園區的廠辦大樓；其次為宏普建設以40.8億售出位於內湖科技園區舊宗段之全棟廠辦大樓；第三為台新銀行以37.7億元購入明台產險大樓。值得一提的是第六大交易由保力達以14.51億元取得位於信義計畫區的統一國際大樓15樓，平均單價超過210萬元/坪，創下全台辦公大樓交易單價的歷史新高。

全年累計投資金額下降 並終止連續三年成長

回顧2022年，投資市場累積總額達1,258.1億元，較去年下降17.6%，終止了連續三年的正成長，表現出明顯的回檔趨勢，但全年仍站穩1,000億元關卡。全年度交易產品聚焦於產業發展需求之辦公、廠辦及工業廠房，合計佔比高達88%。

土地市場交易量減 公有土地標售扮要角

本季土地交易總金額為308.7億元，較去年同期減少59.8%。本季新北市辦理之土地標售最受矚目，包含新莊區之特定產業專用區及八里區之娛樂專用區，其脫標金額合計即佔本季總交易額之51%，顯見公部門土地標售仍占重要地位。

回首2022全年，土地市場交易金額僅1,718億元，較去年下降41.6%，其中公有土地標售仍維持一定水準，惟私人成交金額明顯萎縮。

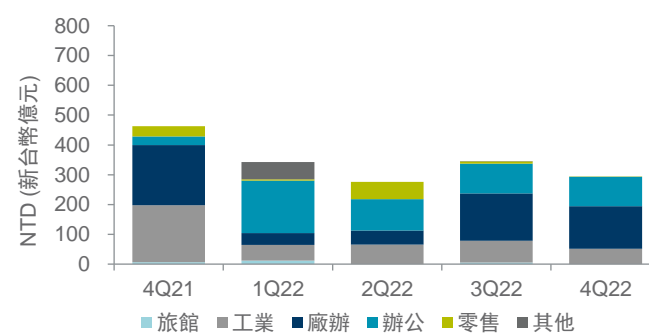
展望未來 保守氛圍下市場交易餘溫尚存

因整體市場環境及國際經濟情勢仍充滿不確定性，且升息循環未止，買方投資態度更趨謹慎，但賣方價格尚未鬆動。展望2023年將呈現保守氛圍，但短期交易餘溫尚存。

投資額 按資金來源



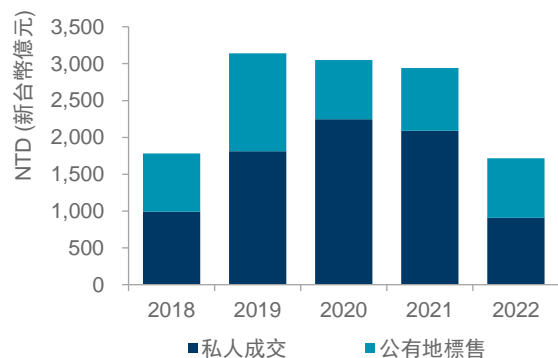
投資額 按資產類別



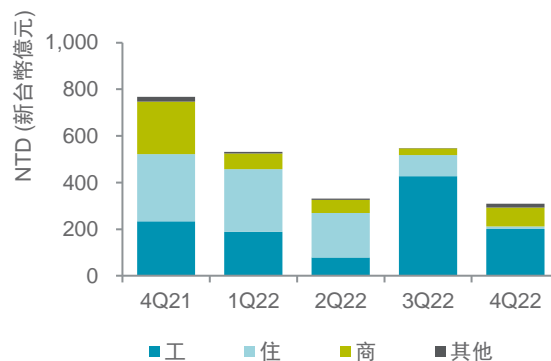
第四季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
樂富中心	台北市士林區	廠辦	45.90	華固建設	寶元建設	自用
宏普國貿No.2	台北市內湖區	廠辦	40.80	宏普建設	宏楷投資、新妍投資	投資
明台產險大樓	台北市大安區	辦公	37.67	明台產物保險	台新銀行	自用
長榮海運大樓	桃園市蘆竹區	廠辦	30.00	長榮國際	長榮海運	自用
長榮企業大樓	桃園市蘆竹區	廠辦	17.43	長榮國際	長榮海運	自用
統一國際大樓	台北市信義區	辦公	14.51	中信金控	保力達	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 2023年