

## A級辦公大樓市場 2023年第一季度

未來一年  
趨勢2,650  
租金 (新台幣/坪/月)0.4%  
租金成長率 (按季)4.0%  
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

## 空置率微幅上升 整體仍處低點

本季台北市A級辦公大樓平均空置率為4.0%，較上季微幅上升0.2個百分點。其中南京松江區、西區及敦南區分別上升1.4、1.2及0.2個百分點，反之敦北民生區及信義區各下降0.1個百分點；各區域間空置消長互見，整體而言仍屬低點。

## 全市租金持穩 信義區顯著上漲

市場短期空間供給仍屬不足，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2,650元，以信義區每月每坪3,300元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。信義區租金持續攀升，與去年同期之每月每坪3,220元相比，年增率達2.5%，漲幅為各區之冠，顯示頂級辦公商圈對企業仍具相當吸引力。

## 經濟環境變動 租戶調整租賃空間

受近期經濟環境變動影響，租戶逐漸開始醞釀辦公空間調整計畫。部分中小型企業及外商分支機構已著手縮減辦公室面積，大型企業則開始布局調整空間配置的可能。透過企業辦公空間的調整及新建大樓陸續完工，可望讓維持已久的低空置率逐漸回升至市場健康水位。

台灣經濟資料  
2022年第四季度2022  
第三季度 未來一年  
預測-0.4%  
GDP增長

3.6% ▲

0.6%  
三級產業增長

4.2% N/A

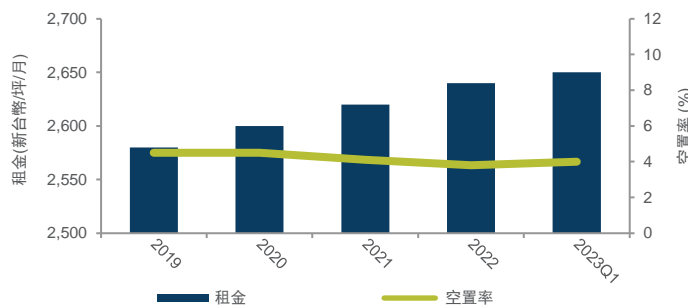
2.6%  
CPI成長

2.9% ▼

3.5%  
失業率(12月)

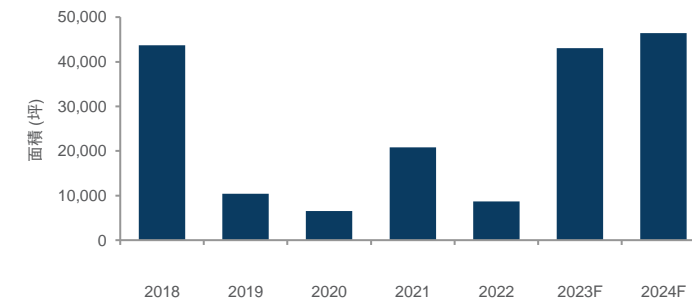
3.6% N/A

## 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	7.6%	19,900	2,250	US\$2.05	€ 1.93
南京松江區	41,200	1.4%	0	2,150	US\$1.96	€ 1.85
敦北民生區	232,400	6.6%	12,900	2,370	US\$2.16	€ 2.04
敦南區	95,100	1.3%	13,700	2,420	US\$2.20	€ 2.08
信義區	343,800	2.7%	43,000	3,300	US\$3.00	€ 2.84
台北市	759,300	4.0%	89,500	2,650	US\$2.41	€ 2.28

依2023/3/10 匯率: 1美元= 30.8679新台幣; 1歐元=32.6996新台幣

## 2023年第一季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
遠雄信義金融大樓	信義區	睿控網安	640	新租
大陸工程敦南大樓	敦南區	神坊資訊	400	整合搬遷
世紀金融廣場	信義區	新加坡商艾雅斯	220	新租

## 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	富邦集團	31,100	2023
皇翔台北北站	西區	-	12,000	2023
上海商銀總部	西區	上海商銀	7,900	2024
遠雄大巨蛋	信義區	-	11,900	2024
國泰寰宇大樓	敦北民生區	-	12,900	2024
元大銀行總部	敦南區	元大銀行	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。戴德梁行遍布全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有52,000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。2022年公司全球營業收入達101億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、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 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 2023年第一季度

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年第四季度2022年  
第三季度 未來一年  
預測  
-0.4%  
GDP成長 3.6%-4.0%  
二級產業成長 3.0% N/A2.6%  
CPI成長 2.9%註: 成長資料為年增率  
資料來源: 行政院主計處; 穆迪分析

## 內科需求市場冷 空置率略升

第一季西湖段空置率維持3.0%，本季無明顯之租賃變動；文德段空置率維持5.5%，主要因部分科技產業退租增加約240坪空置面積，而汽車維修業增租騰富科技大樓約250坪；舊宗段空置率上升0.7個百分點，空置率為13.6%，主要因所羅門內湖科技大樓、遠雄瑞士經貿中心、偉盟工業大樓有部分科技產業退租，增加約790坪空置面積。

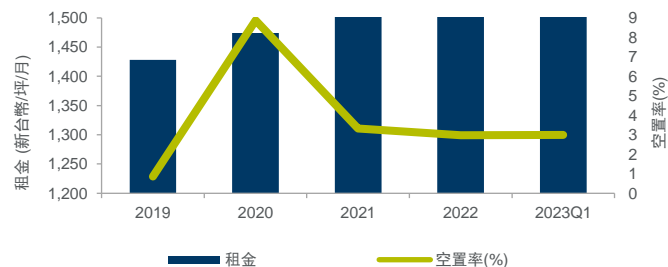
## 租金持平，售價仍有支撐

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61-76萬元、文德段每坪約47-55萬元、舊宗段每坪約44-53萬元。其中，崇越科技以53.5億元購入在建工程預售之中國開發全棟廠辦大樓最受市場矚目，每坪均價約83.6萬元，惟本筆交易未超過中國人壽去年購置精英電腦所創下每坪86萬之單價。

## 買方觀望 租賃需求趨緩

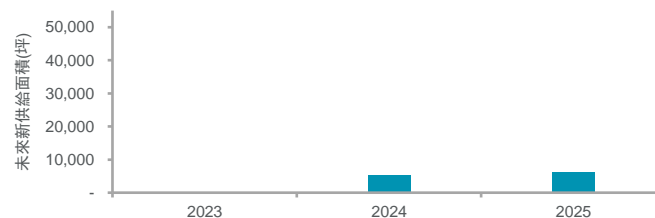
本季投資及自用型買方出價趨於保守呈觀望態度，賣方售價無鬆動，買賣雙方價格認知仍無交集，市場交易少。內科部分廠辦大樓空置去化速度趨緩，廠商租賃市場冷，租金走勢預期持平。

## 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 2023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	3.0%	-	1,535	US\$1.40	€ 1.32
文德段	5.5%	-	1,100	US\$1.00	€ 0.95
舊宗段	13.6%	-	995	US\$0.91	€ 0.86

依2023/3/10匯率：1美元= 30.8679新台幣；1歐元=32.6996新台幣

## 2023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
華爾街科技總部	西湖	零售業	130	新租
騰富科技大樓	文德	汽車維修	250	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
宏普國貿No.2	舊宗段	-	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](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。戴德梁行遍布全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有52,000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。2022年公司全球營業收入達101億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、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 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。

**10,600**  
租金(新台幣/坪/月)

未來一年  
趨勢



**1.2%**  
租金成長率(按季)



**11.8%**  
空置率



資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標  
2022年第四季度

同期  
變化

未來一年  
趨勢

**-0.4%**  
GDP成長



**2.6%**  
CPI成長



**10.4%**  
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

## 零售業表現持續回溫

受惠於春節及228連假人潮，外加觀光客回流挹注，帶動零售業買氣。統計2023年1至2月，綜合商品零售業營業額年增10.4%。其中百貨公司因購物人潮上升，營業額年增16.9%；便利商店營業額年增8.7%；量販店業及超級市場營業額分別年增0.3%及0.2%；另外，因解封後出入境旅客人次大幅攀升，從而推動免稅店的業績增長，其他綜合商品零售業營業額與去年同期相比增幅達40.7%。

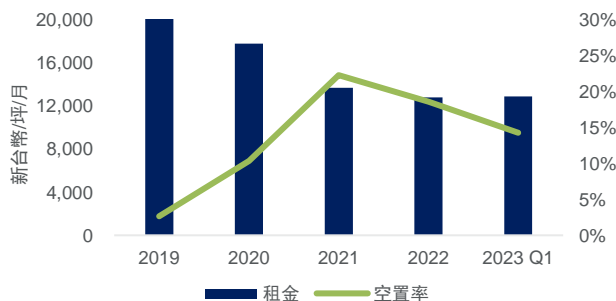
## 旅客人次飆升 西門商圈核心迎來疫後開店潮

邊境解封後，來台旅客人次大幅成長，重新為各商圈注入生機。西門商圈受觀光客回流影響最顯著，本季許多伴手禮店及新型態韓式拍貼機店相繼於商圈精華地段開張，空置率下降4.3個百分點，來到14.3%。忠孝商圈進駐及遷出互有消長，短期內商圈缺乏話題性，商圈本季空置率微幅上升1.7個百分點至13.8%。中山南京商圈在地客源穩定，店面未有明顯更迭，本季空置率來到3.95%，與上一季持平。

## 又一微型化商業模式興起 成為疫後商圈新寵

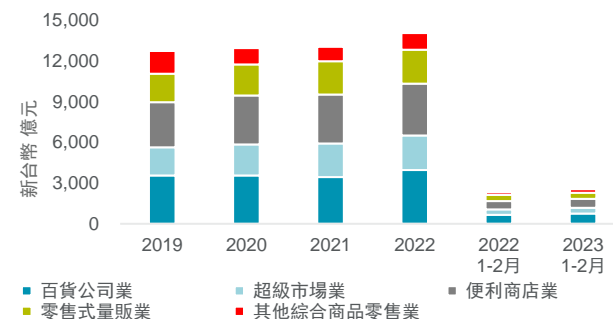
繼前幾年飛速成長的夾娃娃機店及迷你KTV，近期韓式拍貼機店在各商圈快速興起，尤以西門商圈最為明顯，數量更是直逼夾娃娃機店。其低成本、低消費、彈性經營及高人潮流動率的商業模式，在疫後起死回生的商圈中扮演重要角色。同時，此模式也讓房東可於逐漸恢復生機的市場中另尋找更穩定的優良業者進駐承租。

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

## 2023年第一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	13.8%	8,000~11,000	7.3~10.0	■
中山南京商圈	3.9%	7,000~11,000	6.4~10.0	■
西門商圈	14.3%	9,000~14,000	8.2~12.7	▲

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：2023/3/10參考匯率：1美元 = 30.8679新台幣

## 2023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	南京西路	I-PRIMO	85
西門商圈	漢中街	Kr4Cut韓風拍貼館	10
西門商圈	武昌街二段	Cut Cut 韓式寫真館	30
忠孝商圈	忠孝東路四段	JINS	50

## 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](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。戴德梁行遍布全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有52,000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。2022年公司全球營業收入達101億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、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 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。

同期增長

**140.0億**  
YTD 投資金額 (新台幣) **-59.1%**

**140.0億**  
第一季 投資金額 (新台幣) **-59.1%**

**19筆**  
第一季 交易筆數 **-38.7%**

### 經濟指標 2022年四季度

**-0.4%**  
GDP 年增長

同期增長 ▼ 未來一年預測 ▲

**2.6%**  
CPI 增長

同期增長 ▼ 未來一年預測 ▼

**2.8%**  
平均基準利率

同期增長 ▲ 未來一年預測 N/A

### 投資交易寒流未止 產業自用型買家續稱盤

今年第一季度的投資市場交易金額為140.0億元，相較於去年Q1的342.2億元大幅縮減59.1%，為2019年來最低一季之交易量。本季最大筆交易由崇越科技以53.5億元購買的內湖預售辦公大樓，約佔整個季度交易金額的38.2%；第二大筆交易是鈹象電子以18.3億元購入五股廠房。本季交易產品類別聚焦於產業用之廠辦、辦公、廠房等，這三類產品佔了整個季度交易金額的92.52%，其交易目的多以買家自用為主。

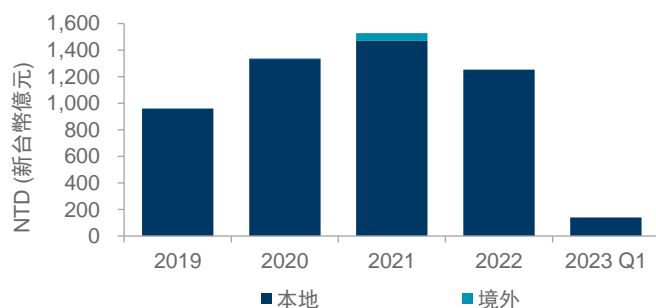
### 土地交易量回至近10年低點 買家仍在寒冬中尋寶

本季土地交易量較上一季銳減，加上因跨農曆年為淡季，總土地交易金額僅163.3億元，為近10年來數第三低的一季。本季最高金額的土地交易由達欣工程以26.23億元成交，該筆交易為位於台北市精華地段的一塊約650坪土地。緊隨其後，第二名交易為寶成集團以23.52億元出售桃園市工業土地。此外值得一提，位於台北市吉林路的教會大樓也吸引了多達9組投資人競標。儘管土地市場交易量持續低迷，但核心市區的土地價格和買氣依然未受影響。

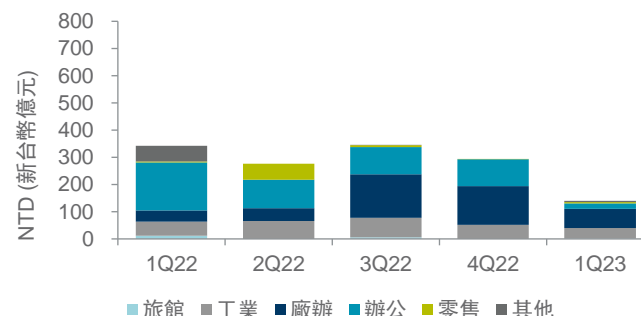
### 市場交易量緊縮 價格仍未見鬆動

進入2023年，整體市場環境及國際經濟情勢仍就充滿挑戰，加上升息循環仍未結束，然投資市場資金並未斷鏈，在商用不動產的投資市場多以自用交易為大宗，而土地交易市場因價格仍未鬆動，使買方投資更趨謹慎的挑選標的。

### 投資額 按資金來源



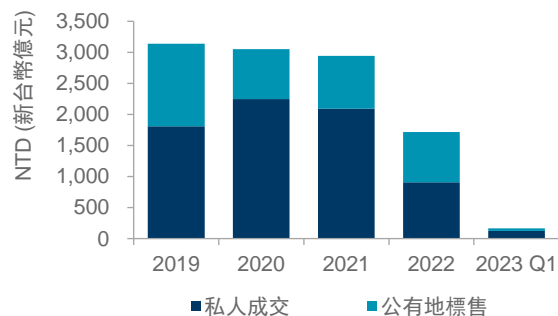
### 投資額 按資產類別



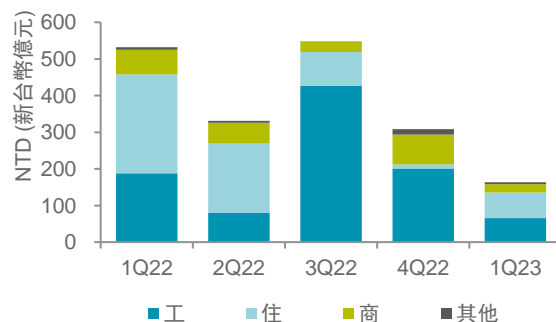
## 第一季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
中國開發商辦大樓	台北市內湖區	廠辦	53.5	中國開發資產管理、 11位自然人	崇越科技	自用
五股廠房	新北市五股區	廠房	18.3	台北油脂食品	鈞象電子	自用
裕隆企業大樓	台北市大安區	辦公	8.8	裕隆汽車	裕融	自用
台南廠房	台南市歸仁區	廠房	7.5	嘉里大榮	森鉅科技	自用
台北商辦大樓 (原首都大飯店)	台北市松山區	辦公	7.4	家騰建設	益航	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