

A級辦公大樓市場 2023年第二季度

2,665
租金 (新台幣/坪/月)未來一年
趨勢0.6%
租金成長率 (按季)4.4%
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟資料
2023年第一季度-2.9%
GDP增長2022
第四季度

-0.8%

未來一年
預測0.6%
三級產業增長

0.7% N/A

2.6%
CPI成長

2.6%

3.6%
失業率(3月)

3.5% 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

空置率維持低檔 惟已連續三季微幅上升

因短期供給仍屬不足，本季台北市A級辦公大樓空置率僅為4.4%，仍處近年低點；惟空置率較上季微幅上升0.4個百分點，已連續三季上升。聚焦各區域空置率變化，本季所有區域空置率均上升，其中以西區上升1.3個百分點為最多，敦南區上升0.4個百分點次之。預期在富邦A25及皇翔台北北站等A級辦公大樓於近期陸續完工後，可緩解供貨短絀狀態，使市場供需逐漸恢復平衡。

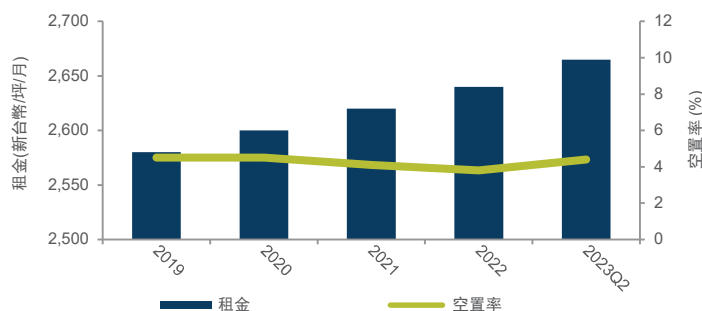
信義區及敦北民生區 租金續漲

因換約調漲租金因素，本季辦公大樓租金微幅上漲。本季租金較上季微幅上漲0.6%，全市平均租金每月每坪2,665元，以信義區每月每坪3,320元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。信義區及敦北民生區租金持續攀升，顯示企業續留商圈意願仍高。

綠建築、健康建築認證漸受重視

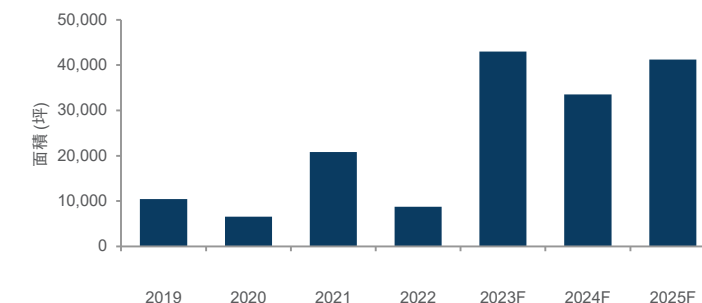
隨企業對環境保護、社會責任與公司治理(ESG)漸趨重視，綠色健康商辦需求成長，尤以外商企業需求最為旺盛。觀察未來新供給，如台北雙星、京華廣場及富邦A25等指標個案，均已宣告預計取得LEED或WELL認證。與此同時，舊大樓房東亦開始投入新設備並致力取得認證，如屋齡逾30年之宏國大樓及國貿大樓，以高齡成屋之姿分別取得LEED白金級認證及WELL黃金級認證。舊大樓房東希望藉由相關認證，在重視環境永續承諾之潛在租戶面前，取得脫穎而出的機會。

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	8.9%	19,900	2,250	US\$2.06	€ 1.90
南京松江區	41,200	1.6%	0	2,150	US\$1.97	€ 1.82
敦北民生區	232,400	6.9%	41,300	2,390	US\$2.19	€ 2.02
敦南區	95,100	1.7%	13,700	2,420	US\$2.21	€ 2.05
信義區	343,800	3.1%	43,000	3,320	US\$3.04	€ 2.81
台北市	759,300	4.4%	117,900	2,665	US\$2.44	€ 2.25

依2023/6/15 匯率：1美元=30.7374新台幣；1歐元=33.2563新台幣

2023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	台灣三得利	500	搬遷
南山敦南大樓	敦北民生區	明台產物保險	440	新租
國泰置地廣場	信義區	滙豐證券投資信託	270	搬遷
聯邦企業大樓	敦北民生區	德商汐威離岸電纜鋪設工程	230	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	富邦集團	31,100	2023
皇翔台北站	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
元大銀行總部	敦南區	元大銀行	13,700	2024
冠德松山民權大樓	敦北民生區	-	9,800	2025
國泰環宇大樓	敦北民生區	-	12,900	2025
全球人壽國泰營區總部	敦北民生區	全球人壽	18,600	2025

李易璇

台灣研究部主管

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

江品頤

台灣企業顧問服務部主管

+886 2 8788 3288 / mei.chiang@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，23家分公司合力引領市場發展。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。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化，在環境、社會和公司治理等領域表現卓越，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的官方微信（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渠道的資訊，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。

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)

3.4%
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

西湖段空置率維持低檔

本季西湖段空置率上升0.4個百分點，空置率為3.4%，因無新增供給，空置率略升主因為部分產業退租所致，而文德段空置率亦上升0.3個百分點，空置率為5.8%；舊宗段則因居家生活產業新租去化聯虹科技大樓約810坪面積，空置率略下降0.6個百分點，空置率為12.9%。

租金價格、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61-76萬元、文德段每坪約47-55萬元、舊宗段每坪約44-53萬元。本季無重大之市場買賣交易案件。

新增供給有限但需求亦趨保守，租金水準穩健

西湖及文德段因短期內新建大樓增加供給有限，但需求亦趨保守，預料空置率將維持低檔，租金走勢穩健。而舊宗段因供給持續增加，空置面積有較大的去化壓力，預料租金將持平。

 台灣經濟指標
2023年第一季度

 2022年
第四季度

 未來一年
預測

-2.9%
GDP成長

-0.8 %
-11.2 %
二級產業成長

-4.5 % N/A

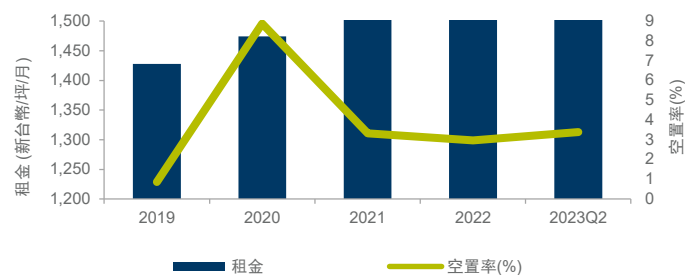
2.6%
CPI成長

2.6%

註：成長資料為年增率

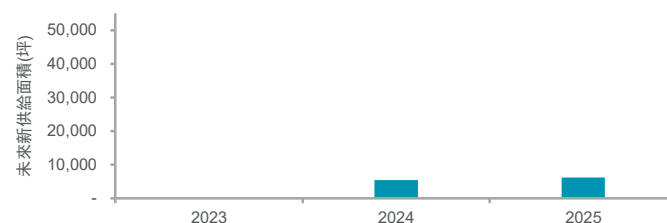
資料來源：行政院主計處；穆迪分析

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

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	3.4%	-	1,535	US\$1.40	€ 1.30
文德段	5.8%	-	1,100	US\$1.01	€ 0.93
舊宗段	12.9%	-	995	US\$0.91	€ 0.84

依2023/6/15匯率：1美元= 30.7374新台幣；1歐元=33.2563新台幣

2023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
SIT 內湖萬國科技大樓	西湖	貿易業	250	增租
亞太經貿廣場C	文德	生物科技業	380	新租
見龍和橋大樓	文德	電腦軟體業	270	增租
聯虹科技大樓	舊宗	居家生活產業	810	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
中國開發商辦大樓	西湖段	-	5,400	2024
宏普國貿No.2	舊宗段	-	6,200	2025

李易璇
台灣研究部主管
+886 2 8788 3288 / eason.ih.lee@cushwake.com

李育銘
台灣代理部主管
+886 2 8788 3288 / stanley.ym.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，23家分公司合力引領市場發展。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。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化，在環境、社會和公司治理等領域表現卓越，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com.tw或關注我們的官方微信（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渠道的資訊，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。

10,800
租金(新台幣/坪/月)

未來一年
趨勢

1.9%
租金成長率(按季)

10.5%
空置率

資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標
2023年第一季度

-2.9%
GDP成長

同期
變化

未來一年
趨勢

2.6%
CPI成長

11.9%
台灣綜合商品
零售營業額

同期
變化

N/A

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

消費買氣升溫

民眾生活模式逐漸回歸疫情前舊日常態，消費買氣升溫。統計2023年1至5月，綜合商品零售業營業額年增11.9%。受惠母親節檔期買氣熱絡，百貨公司營業額年增22.4%；便利商店營業額年增9.7%；而在疫情期間受惠居家經濟的超級市場及量販店業，則因消費回復正常，營業額分別年減2.1%及0.9%。對應上年疫情影響基期低，其他綜合商品零售業營業額年增達45.6%，主因為跨境旅遊人次攀升，帶動免稅店業績持續成長。

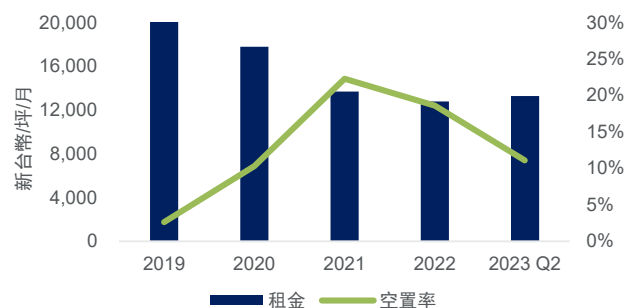
連鎖品牌信心增 加速商圈復甦

距防疫政策放寬及邊境解封已逾半年，商圈店面空置情況亦逐漸趨緩。西門商圈本季可見多家連鎖品牌進駐展店，空置率連四季度下降，來到11.1%。忠孝商圈更迭遞補，商圈本季空置率為13.8%，與上一季持平。中山南京商圈仍維持穩定商息，珠寶品牌於商圈內重新選址，空置率微幅上升1.4個百分點，來到5.3%。

「首店效益」蔚為風潮 創造商場增長動能

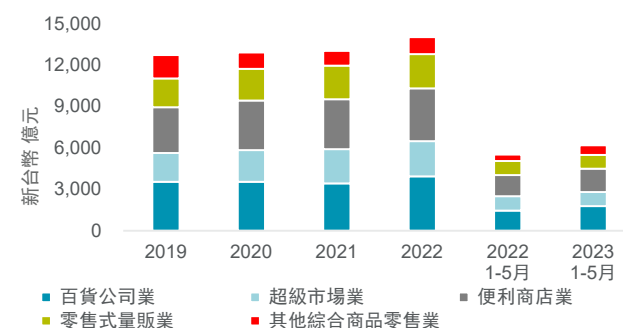
本季位於大直的「NOKE 忠泰樂生活」商場開幕營運，規劃為地上7樓、地下3樓，營業面積約為6,500坪。商場定位為生活、藝術、品味的精選，引入多達17家全台獨家品牌，營造市場區隔，帶動消費人潮，成為區域內新的消費增長點，成功詮釋「首店」對商場聚客的效益。

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	13.8%	8,000~11,000	7.3~10.1	■
中山南京商圈	5.3%	7,000~11,000	6.4~10.1	■
西門商圈	11.1%	9,000~14,000	8.2~12.8	▲

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 平方尺 = 3.3 平方米
匯率：2023/6/15參考匯率： 1 美元 = 30.7374新台幣

2023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	PEACH JOHN	85
西門商圈	峨眉街	LUSH	30
西門商圈	漢中街	ONE BOY	20
西門商圈	武昌街二段	Gong Cha 貢茶	20
忠孝商圈	忠孝東路四段	VTEX 最強防水鞋	50
忠孝商圈	忠孝東路四段	a la sha	40

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
台灣研究部主管
台灣市信義區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，23家分公司合力引領市場發展。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。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化，在環境、社會和公司治理等領域表現卓越，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com.tw或關注我們的官方微信（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。

662.3億

YTD 投資金額 (新台幣)

同期增長

7.0%

522.2億

第二季 投資金額 (新台幣)

88.9%

38筆

第二季 交易筆數

22.6%

經濟指標
2023年一季度

-2.9%

GDP 年增長

同期
增長未來一年
預測

2.6%

CPI 增長



3.0%

平均基準利率



N/A

新光一號REIT 清算標售攞大局

第二季度的投資市場交易金額為522.2億元，相較去年同期增長88.9%，回補第一季度萎縮的交易量，結算上半年累積金額已達去年同期水準。本季主要交易來自新光一號REIT清算標售之六棟收益型大樓，因皆附帶穩定租金收益，吸引投資型買家進場，六棟大樓交易金額合計約306.9億元，約佔整季交易額的58.8%。其中本季最高金額之交易為鼎固置業以116.8億元標得新光天母傑仕堡大樓(酒店式公寓)；第二大筆交易同為新光一號標售之新光中山大樓(辦公大樓)，由金地遠實業以72.1億元標得；其它四筆新光一號交易分別為台南新光三越百貨大樓、新光國際大樓、台証金融大樓及新光信義華廈。

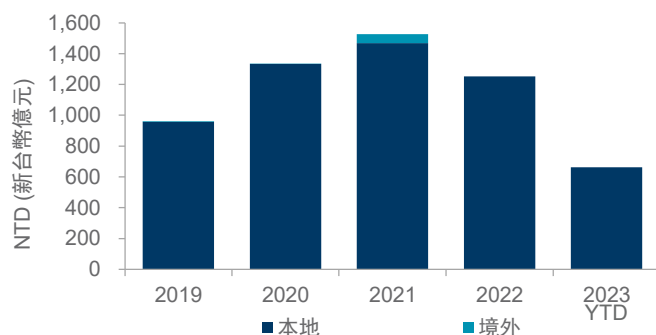
工業土地交易驟減 土地市場交易冷清

本季土地交易量較上一季增加22.69%，總土地交易金額達到200.4億元，但因工業土地交易驟減，仍較去年同期下降39.41%。可見政府房市降溫政策已使開發商放緩購地速度，土地市場氛圍仍顯冷清。本季土地交易最高金額為達麗建設以26.17億元購得新竹市住宅區土地。緊隨其後，第二名交易為遠雄建設以25.57億元取得高雄市三民區的土地，未來預計開發為住宅使用。

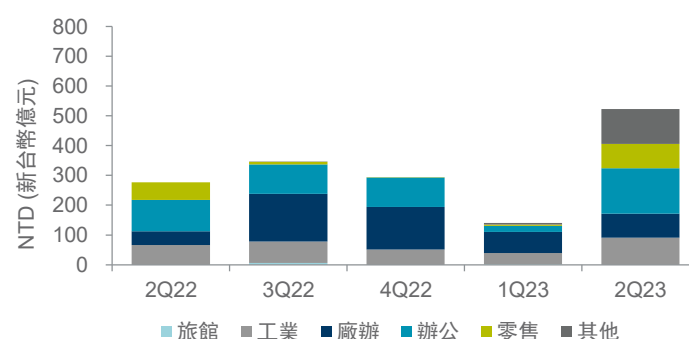
REIT清算茶涼客散 市場回歸冷靜

新光一號REIT清算順利拍出，可見投資市場資金仍豐沛，精華投資物件仍受青睞。然升息陰霾未散，投資主力態度保守，著實反應在拍賣的低投標數與低溢價率上。展望下半年，受打房政策影響，市場維持低靡狀態，買方將持續以謹慎態度挑選值得投資的物件，交易量將顯著減少。

投資額 按資金來源



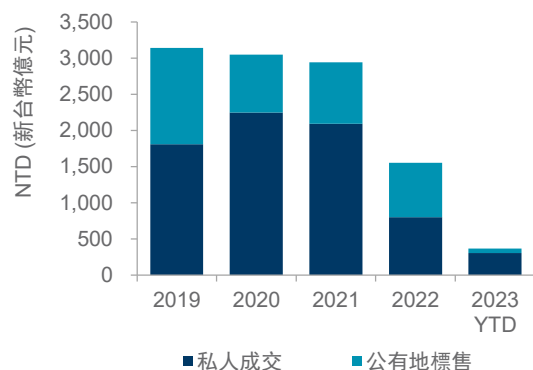
投資額 按資產類別



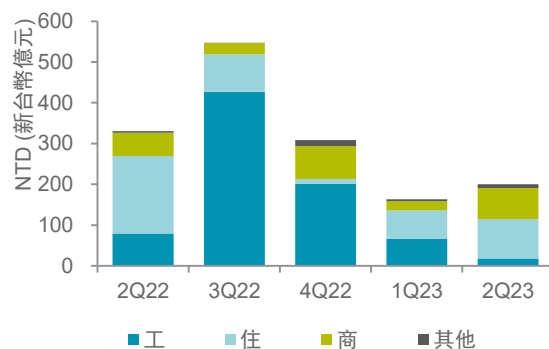
第二季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
新光天母傑仕堡大樓	台北市士林區	其它(酒店式公寓)	116.8	新光一號不動產投資信託基金	鼎固置業	投資
新光中山大樓	台北市中山區	辦公	72.1	新光一號不動產投資信託基金	金地遠實業	投資
台南新光三越百貨大樓	台南市中西區	零售	43.8	新光一號不動產投資信託基金	樂富一號不動產投資信託基金	投資
新光國際大樓	台北市松山區	辦公	29.8	新光一號不動產投資信託基金	能率資本	投資
台中廠房	台中市潭子區	廠房	27.9	矽品精密工業	日月光投控	自用
台証金融大樓	台北市中山區	辦公	24.5	新光一號不動產投資信託基金	財團法人聯合信用卡處理中心	自用
新光信義華廈	台北市信義區	零售	20.0	新光一號不動產投資信託基金	立志開發	投資
桃園廠房	桃園市平鎮區	廠房	18.0	昭安國際	廣運機械	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