

A級辦公大樓市場 2023年第三季度

未來一年
趨勢

2,670

租金 (新台幣/坪/月)

0.2%

租金成長率 (按季)

4.0%

空置率

資料來源：戴德梁行研究部

空置率維持低檔 新供給指日可待

因本季尚無新大樓落成，且部分房東進行空間整合而暫時減少可出租單位，短期供給仍稀缺，台北市A級辦公大樓空置率為4.0%，較上季微幅下降0.4個百分點。其中以西區下降3.7個百分點為最多，南京松江區下降0.3個百分點次之。富邦A25和皇翔台北站等A級辦公大樓預計於今年第四季完工，供貨短絀情況有望舒緩，市場供需將逐漸恢復均衡。

優質大樓租金續漲

受市場供給仍屬不足影響，優質大樓租金續漲。本季租金較上季微幅上漲0.2%，全市平均租金每月每坪2,670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。

回歸實體工作 區位及機能成關鍵

展望後疫情時代，企業呼籲員工重返辦公室，但不少員工仍傾向遠距工作模式。企業為續留優質人才，同時增強延攬新血的競爭力，實體辦公選址將更注重大眾運輸、交通樞紐及便利停車空間等能降低實體通勤的成本的條件，並且營造開放與私密性並重之空間，拉近實體與遠距辦公的差異。具備前開條件之優質大樓，對於未來四年將出現之供給浪潮將更有抗衝擊能力。

台灣經濟資料
2023年第二季度2023
第一季度 未來一年
預測

1.4%

GDP增長

-3.3%



5.9%

三級產業增長

0.9%

N/A

2.0%

CPI成長

2.6%



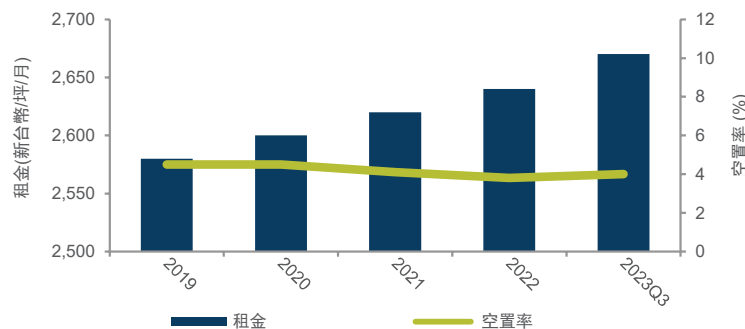
3.5%

失業率(6月)

3.6%

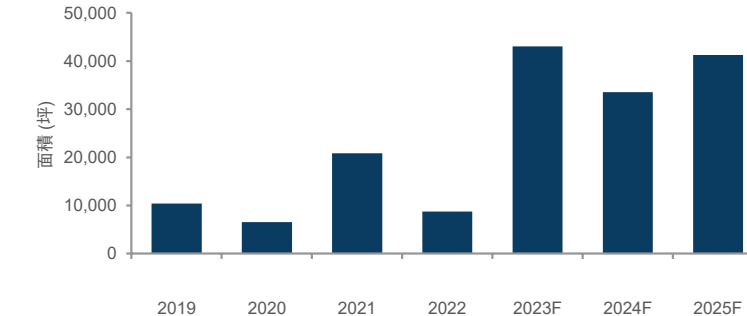
N/A

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

A級辦公大樓市場 2023年第三季度

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	5.2%	19,900	2,250	US\$1.98	€ 1.85
南京松江區	41,200	1.4%	0	2,150	US\$1.89	€ 1.77
敦北民生區	232,400	6.7%	41,300	2,390	US\$2.10	€ 1.97
敦南區	95,100	2.1%	13,700	2,420	US\$2.13	€ 1.99
信義區	343,800	2.9%	43,000	3,320	US\$2.92	€ 2.74
台北市	759,300	4.0%	117,900	2,670	US\$2.35	€ 2.20

依2023/9/18 匯率：1美元= 31.9750新台幣；1歐元=34.1042新台幣

2023年第三季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
世紀金融廣場	信義區	國泰世華銀行	340	增租

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
皇翔台汽北站	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。

西湖段
廠辦市場指標未來一年
預測1,540
租金 (新台幣/坪/月)0.1%
租金成長率 (按季)2.9%
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

西湖段空置率下探

本季西湖段空置率下降0.5個百分點，空置率為2.9%，空置率下降主因為電腦軟體服務業去化亞洲科技廣場約890坪、宏匯瑞光廣場約420坪；而文德段空置率本季上升0.5個百分點，空置率為6.3%；舊宗段則因金矽谷No.9 財貿廣場大樓、遠雄瑞士經貿中心持續去化，空置率下降1個百分點，空置率為11.9%。

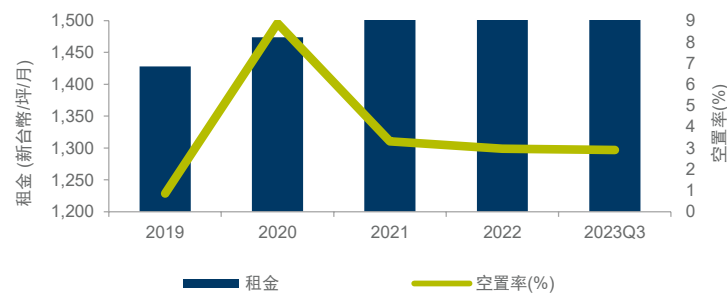
租金、售價微幅上升

本季租金價格微幅上升，西湖段租金每月每坪1,540元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪1,000元。各段售價行情亦呈微幅上升，西湖段每坪約62-76萬元、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。

缺乏新增供給，增租需求為主

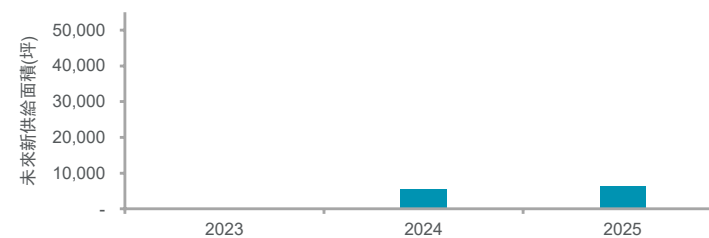
西湖及文德段短期內缺乏新增供給，增租需求未能被滿足，預料空置率將維持低檔，租金走勢穩健。而舊宗段因供給持續增加，尚有去化壓力，預料租金將持平。

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

台灣經濟指標
2023年第二季度

2023年 第一季度	未來一年 預測
1.4%	-3.3%

GDP成長

-9.2%	-11.4% N/A
-------	------------

二級產業成長

2.0%	2.6%
------	------

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

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	2.9%	5,400	1,540	US\$1.35	€ 1.27
文德段	6.3%	-	1,100	US\$0.97	€ 0.91
舊宗段	11.9%	6,200	1,000	US\$0.88	€ 0.82

依2023/9/18匯率：1美元= 31.9750新台幣；1歐元=34.1042新台幣

2023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
亞洲科技大樓	西湖	電腦軟體業	890	增租
宏匯瑞光廣場	西湖	電腦軟體業	420	新租
興洋科技總部	文德	服飾業	230	增租
金矽谷No.9 財貿廣場	舊宗	零售業	130	增租
遠雄瑞士經貿中心	舊宗	零售業	160	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

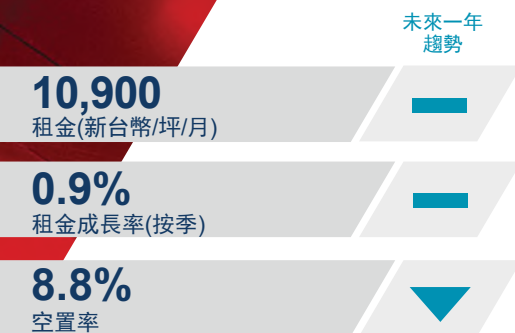
cushmanwakefield.com

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。



資料來源：戴德梁行

零售業消費動能持續攀升

統計2023年1至8月，綜合商品零售業營業額年增10.9%。受惠於疫後民眾消費動能提升及外籍旅客回流，百貨公司營業額年增19.6%；便利商店則因夏季炎熱氣溫及暑期出遊潮，營業額年增8.7%；超級市場及量販店業營業額分別年減0.1%及1.9%。其他綜合商品零售業因跨境旅遊熱潮，挹注營收持續成長，營業額年增43.2%。

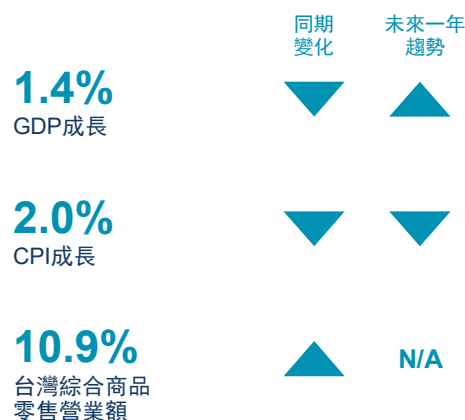
商圈持續復甦 西門商圈店面誕生投報率新指標

本季忠孝商圈主要變動為既存店家於商圈內重新選址，其中日系珠寶店「agate」搶進至曝光度較高之黃金店面，商圈整體空置率微幅下降至13.5%。中山商圈受惠於周邊排隊名店開幕及線形公園聚集人潮，空置率與上季持平。西門商圈空置店面單位持續回補，空置率持續下降，來到7.9%。值得注意的是，原成都楊桃冰舊址去年11月由合庫資產以8,502萬元自法拍取得，根據最新實價登錄資料所載，店面今年3月以25萬元月租金由伴手禮店業者承租，租金收益率約為3.5%。此案例表現出歷經疫後復甦及升息衝擊，台北市一級商圈店面投報率的新標竿。

「裕隆城」盛大開幕 都市外圍商場興起

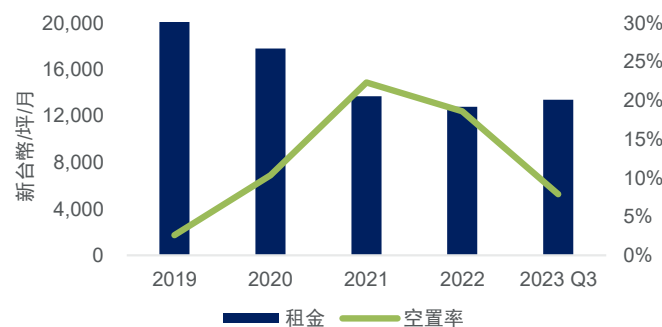
隨著都市向外擴張，市中心外圍區域也逐漸成為商業設施選址地。本季新店「裕隆城」盛大開幕，營業面積達3.3萬坪，地上8層、地下3層的商場空間引進誠品生活、秀泰影城及其他生活零售等，其中「誠品生活新店」為品牌亞洲最大店址，1.9萬坪營業空間占據商場地上4層至地下1層。「裕隆城」的開幕將成為新店生活圈首間大型商業空間，商場將以服務新店區、中和區及文山區民眾為主。

台灣經濟指標 2023年第二季度



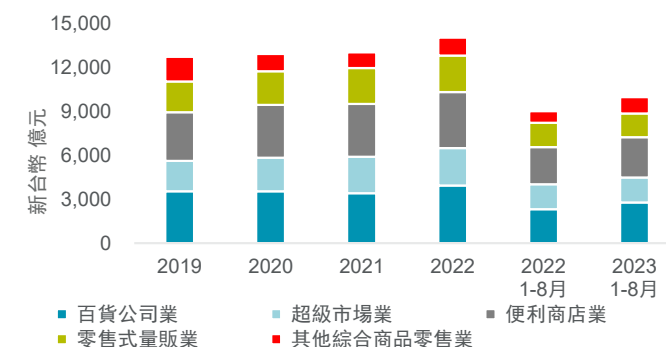
資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

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	13.5%	8,000~11,000	7.0~9.7	■
中山南京商圈	5.3%	7,000~11,000	6.2~9.7	■
西門商圈	7.9%	9,000~14,000	7.9~12.3	▲

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：2023/9/18參考匯率：1美元 = 31.9750新台幣

2023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	赤峰街8巷	挽肉と米	25
西門商圈	武昌街二段	糖村	30
西門商圈	武昌街二段	松屋	35
西門商圈	成都路	亞尼克	30
忠孝商圈	忠孝東路四段	2nd STREET	30
忠孝商圈	忠孝東路四段	品都串燒	55

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
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](https://www.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。

819.9億

YTD 投資金額 (新台幣)

同期增長

-34.5%

157.6億

第三季 投資金額 (新台幣)

-54.4%

30筆

第三季 交易筆數

-3.2%

經濟指標

2023年二季度

1.4%

GDP 年增長

同期
增長未來一年
預測

2.0%

CPI 增長



3.1%

平均基準利率



N/A

投資市場冷冷清清 自用型買家力撐

本季投資市場交易金額為157.6億元，相較上一季大幅減少69.8%，在沒有REITs標售的加持後，投資市場回歸冷清。成交個案買賣總價中僅有三筆超過新台幣10億元以上，最高金額之交易為晶碩光學以30.4億元購得桃園廠辦；第二大筆交易為日月光投控以16.7億元取得位於高雄的K27廠房；第三則為爭鮮向大宇紡織以13.3億元購買桃園的工廠。本季交易以自用型買家為主，前5名均為廠辦或廠房，合計廠辦大樓與廠房的交易占本季交易額84.6%，高達133.3億元。

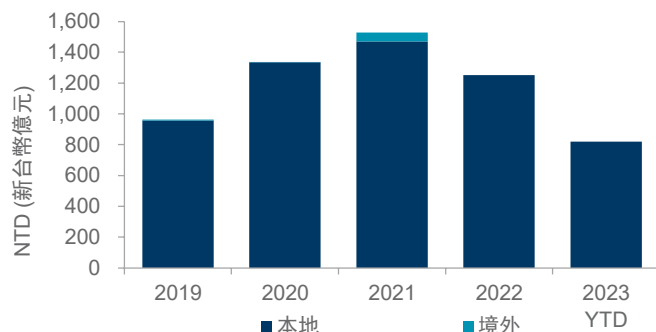
土地交易略顯起色 然市場寒冬未過

第三季度土地交易市場氛圍與前2~3年相比雖仍處於冷清，但本季土地交易量較上一季增加69.7%，總土地交易金額達到382.2億元，且較去年同期微幅上升15.6%。相比去年至今年上半年的持續低迷的情況，土地交易市場略微起色。本季土地交易最高金額為宏園建設、瑞誠建設(宏泰關係企業)以47.88億元取得台北市北投區商業區的土地；第二名交易為富宇建設以40.0億元取得台中市北屯區的住宅土地。此外，近期壽險業雖在交易市場並不活躍，但國泰人壽在本季以20.04億元拿下桃園中壢區的3,000坪的土地，成為本季第三高的交易金額，未來將規劃開發為複合式商業大樓。

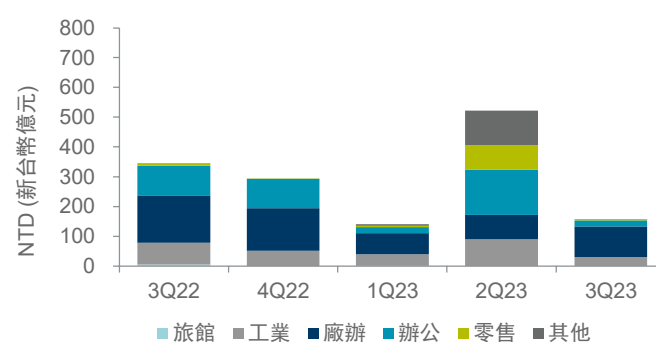
投資市場仍冰封未解 各方交易難尋

綜觀前三季市場受打房政策上路影響，投資及自用型買方保守評估，使交易量大幅減少，在邁入今年最後一季市場仍處低靡冷清的狀態，今年不論是土地或是商用不動產的交易總額均可能跌破新台幣1000億以下，來到近5年的新低點。

投資額 按資金來源



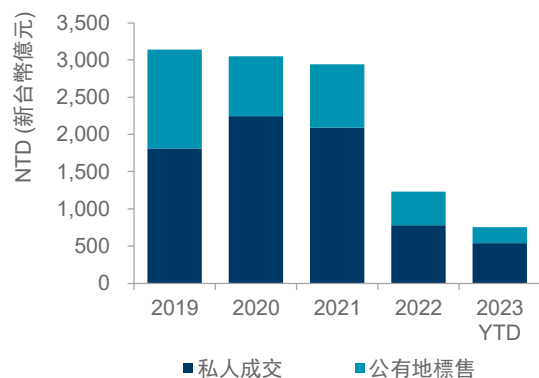
投資額 按資產類別



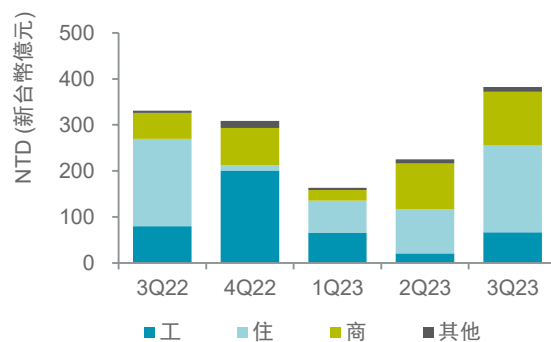
第三季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
桃園廠辦	桃園市龜山區	廠辦	30.4	和碩	晶碩光學	自用
K27廠房	高雄市大社區	廠辦	16.7	宏璟建設	日月光投控	自用
桃園廠房	桃園市桃園區	廠房	13.3	大宇紡織	爭鮮	自用
新竹廠辦 (台元科技園區)	新竹縣竹北市	廠辦	9.4	文生開發	力領科技	自用
華固國家置地	新北市新莊區	廠辦	6.4	華固建設	瑞祺電通	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