

A級辦公大樓市場 2023年第四季度

未來一年
趨勢

2,710
租金 (新台幣/坪/月)



1.5%
租金成長率 (按季)



6.1%
空置率



資料來源：戴德梁行研究部

信義區新辦落成 空置率小幅上揚

台北市A級辦公大樓市場於本季迎來信義區富邦A25大樓，帶來約29,100坪之新供給，其中約三分之一由富邦集團自用、其餘對外出租。因其可出租部分尚有相當空置面積，導致推升整體市場空置率至6.1%，較上季上升2.1個百分點。信義區空置率亦受其影響，上升5.4個百分點為全市最多，南京松江區上升0.4個百分點次之，其餘各區空置率均下降。位於西區之皇翔台汽北站大樓將推遲於2024年第一季完工，預計全棟對外出租，釋出約14,200坪之新供給。

信義區租金續漲

富邦A25大樓新成入市，帶動信義區中古大樓補漲。本季整體租金較上季上漲1.5%，全市平均租金每月每坪2,710元，以信義區每月每坪3,420元為最高，敦南區每月每坪2,440元次之。

新世代人才競爭激烈化 優質辦公空間成招募利器

隨疫情時代而來的經濟模式及數位轉型浪潮，對工作與生活帶來結構性變化。少子化之下，新世代人才具備更多遠端工作選項，同時更重視生活平衡、辦公環境及靈活發展，致使企業招募人才難度與日俱增。因此，企業主於選址時，除以往著重交通可及性外，趨勢上更著重生活機能、辦公室公共區域、彈性空間及智能化等元素，以人為本營造員工幸福感，打造兼容友善辦公環境，並呼應ESG永續發展趨勢，回應新世代員工需求。

台灣經濟資料 2023年第三季度

2023
第二季度 未來一年
預測

2.3%
GDP增長

1.4%



5.1%
三級產業增長

5.7%

N/A

2.5%
CPI成長

2.0%

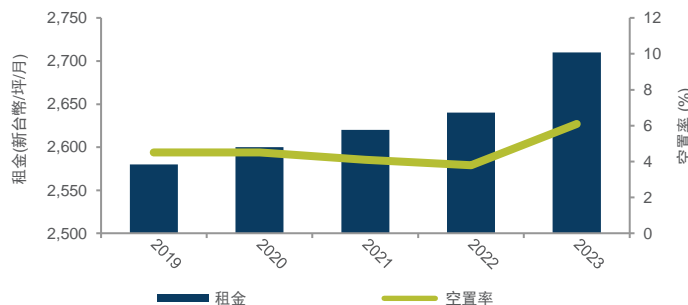


3.5%
失業率(9月)

3.5%

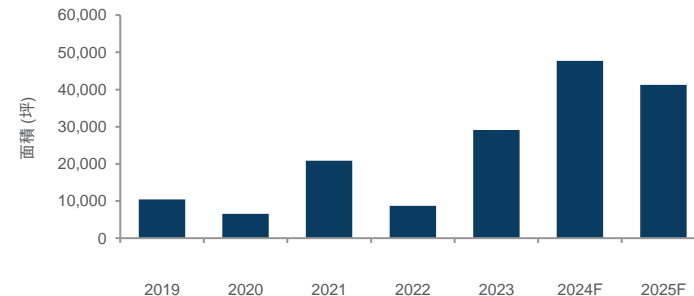
N/A

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	1.5%	22,100	2,250	US\$2.02	€ 1.84
南京松江區	41,200	1.8%	0	2,150	US\$1.93	€ 1.76
敦北民生區	232,400	6.2%	41,300	2,390	US\$2.15	€ 1.95
敦南區	95,100	1.7%	13,700	2,440	US\$2.19	€ 2.00
信義區	372,900	8.3%	11,900	3,420	US\$3.07	€ 2.80
台北市	788,400	6.1%	89,000	2,710	US\$2.43	€ 2.22

依2023/12/15 匯率: 1美元= 31.2889新台幣; 1歐元=34.3734新台幣

2023年第四季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
新光摩天大樓	西區	中天生技集團	1,690	搬遷
新光摩天大樓	西區	奇景光電	800	搬遷
南山敦南大樓	敦北民生區	明台產物保險	410	增租
大陸工程敦南大樓	敦南區	博士倫	400	同棟搬遷

重要在建項目

辦公大樓	區域	主要租戶	面積 (坪)	交付時間
皇翔台汽北站	西區	-	14,200	2024
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

江品頓

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 2024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 2023年第四季度

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)3.5%
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

台灣經濟指標
2023年第三季度2.3%
GDP成長2023年
第二季度
未來一年
預測
1.4%-4.9%
二級產業成長

-9.0% N/A

2.5%
CPI成長

2.0%

註: 成長資料為年增率
資料來源: 行政院主計處; 穆迪分析

內科空置率微幅上升

本季在西湖段、文德段及舊宗段均有部分租戶退租，新增空置，各段空置率變化情形為：西湖段空置率上升0.6個百分點，空置率為3.5%；文德段空置率本季上升0.1個百分點，空置率為6.4%；舊宗段空置率上升0.2個百分點，空置率為12.2%。

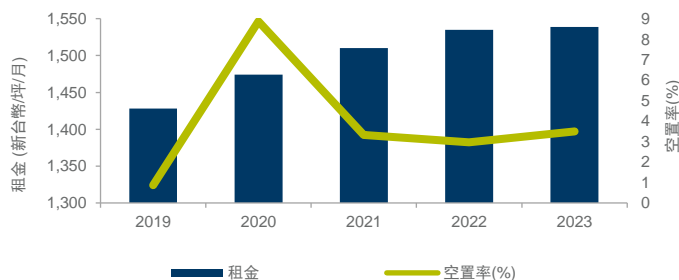
租金、售價持平

本季租金價格維持平穩，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。各段售價行情亦呈穩定狀態，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。本季重大之市場買賣交易案件為輔信科技以23.5億元購置潭美段在建工程預售之全棟廠辦大樓，每坪均價約72萬元。

壽險投資趨緩 產業調整布局購買自用為主

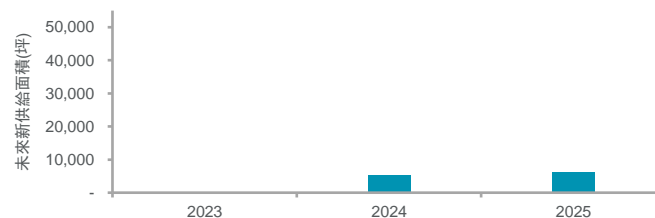
在疫情降溫的一年，受通膨及高利息的影響，壽險業多放緩投資步調，惟內科半導體、系統產業眾多，可望受惠於AI趨勢帶領，相關製造業預期將持續移轉及調整布局，多採購預售之全棟自用廠辦，預料租金及售價將持平。

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

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	3.5%	5,400	1,540	US\$1.38	€ 1.26
文德段	6.4%	-	1,100	US\$0.99	€ 0.90
舊宗段	12.2%	6,200	1,000	US\$0.90	€ 0.82

依2023/12/15匯率：1美元= 31.2889新台幣；1歐元=34.3734新台幣

2023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
NASA科技總署	西湖	電腦軟體業	420	增租
華爾街科技總部	西湖	其他顧問服務業	130	增租
華盛頓科技中心	文德	電腦軟體業	300	增租
見龍和橋大樓	文德	電腦軟體業	200	增租
聯虹科技大樓	舊宗	居家生活產業	330	新增

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 2024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。

11,200
租金(新台幣/坪/月)

未來一年
趨勢



2.8%
租金成長率(按季)



7.2%
空置率



資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標
2023年第三季度

2.3%
GDP成長



2.5%
CPI成長



9.9%
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

消費熱度持續增強 零售業營收創新高

統計2023年1至11月，綜合商品零售業營業額為1兆4,008億元，與去年同期相比年增9.9%，創下歷年同期新高。受惠於周年慶檔期挹注及新商場加入，百貨公司營業額年增15.5%；便利商店及超級市場，營業額分別年增8.1%及1.2%；量販店業營業額年減1.7%；其他綜合商品零售業因跨境旅遊熱潮持續，挹注免稅店營收持續成長，營業額年增39.7%。

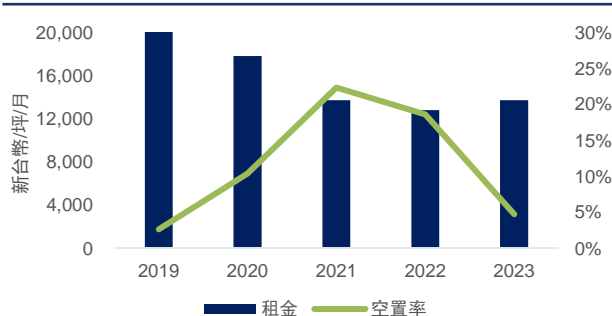
西門商圈疫後空置率首度低於5%

本季忠孝商圈兩側端點迎來新光三越diamond towers及大巨蛋場館盛大開幕，然衍生商息尚未完全發酵，空置率僅微幅下降，來到13.4%。中山商圈則自疫情至今表現平穩，本季亦出現租金收益率達3.5%之買賣成交案例，站穩台北市商圈店面投報率指標，空置率則與上季持平。西門商圈空置率持續下降至4.7%，此為歷經4年度後，再度成為台北市空置最低的一級商圈。

萬坪規模大型商場將入市 忠孝商圈復甦可期

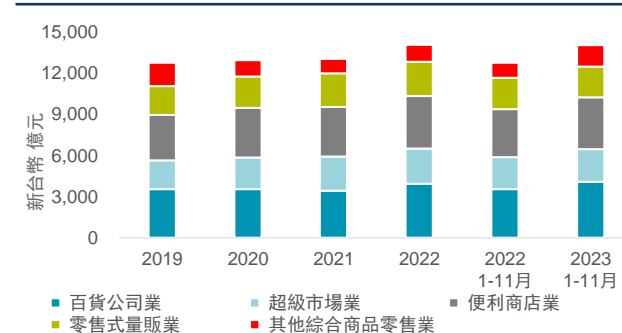
2024年台北市預期將有2處合計逾8萬坪的大型商場入市，分別為位於南港區的「Mitsui Shopping Park LaLaport 南港」及信義區的「遠東SOGO CITY」，有望為零售業市場帶來新話題；其中，市場期待「遠東SOGO CITY」帶來串聯忠孝與信義商圈效益，加速忠孝商圈復甦。

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	13.4%	8,000~11,000	7.2~9.9	■
中山南京商圈	5.3%	7,000~12,000	6.3~10.8	■
西門商圈	4.7%	9,000~15,000	8.1~13.5	▲

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：2023/12/15參考匯率：1美元 = 31.2889新台幣

2023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	中山北路二段	Tifana Japan Selection	25
西門商圈	武昌街二段	筋武門	80
西門商圈	成都路	聖瑪莉	25
忠孝商圈	忠孝東路四段	agete	40

未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
Mitsui Shopping Park LaLaport 南港	台北市南港區	2024	47,000
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 2024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。

1301.9億

YTD 投資金額 (新台幣)

同期增長

4.0%

482.1億

第四季 投資金額 (新台幣)

67.4%

32筆

第四季 交易筆數

-8.6%

經濟指標

2023年三季度

2.3%

GDP 年增長

同期增長



未來一年預測



2.5%

CPI 增長



3.1%

平均基準利率



N/A

大額交易加持 全年累積交易總額超越2022

第四季投資市場熱度超出預期，整體交易金額來到482.1億元，相較上季大幅上升205.9%。2023年前5大交易中，本季就有兩筆列入，分別為本季最高金額由基泰建設以125.0億元賣出位於台北車站旁的基泰忠孝大樓，及次高交易金額的鴻海科技以75.5億元購置中工雲宇宙AI園區的廠辦大樓。而本季第三高之交易為統一集團以49.4億元買下位於台北信義區的統一國際大樓商場部分持分。

回顧2023年整體商用不動產市場，年初市場預期交易總額將呈現萎縮，但受到上半年新光一號REITs成功完成清算及本季多筆大額交易加持，結算交易總額甚至略超越2022年，達到1301.9億元。然而，由於交易過於集中在數筆大單，顯示投資市場熱度尚存餘溫，但以交易資產類別觀察，代表穩定收益的辦公大樓交易總額較去年的交易額下降了30%，顯見投資主力壽險業受制於升息投報率偏低所致。

土地交易市場乏力 建商轉向多元開發

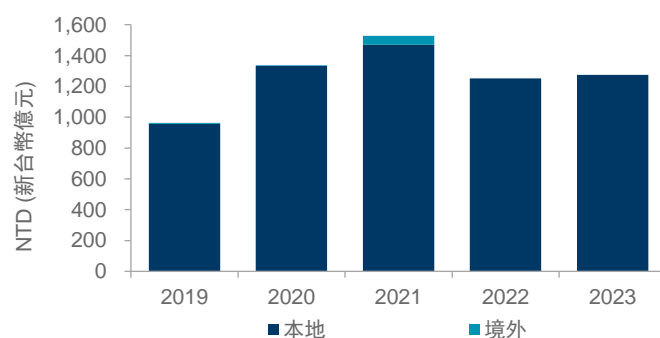
本季土地市場交易量持續處於低檔，總交易金額約為358.3億元，較上一季下降6.26%。最大額之交易來自國泰人壽以33.05億取得台中市標售之產業專用區的土地；第二大交易為宏泰人壽將台北市南港區的工業土地以30億元賣出；第三大則是富宇建設以26.75億元取得台中市商業區土地。

2023年土地交易總額來到近六年的低點，約1,129億元。鑑於政府對房地產管制措施致開發商對直接購地縮手，近兩年則改以多元的方式取得土地開發機會，如都市更新、合建或參與捷運土地聯合開發等，除可降低購地存貨壓力外，還能維持營運動能。

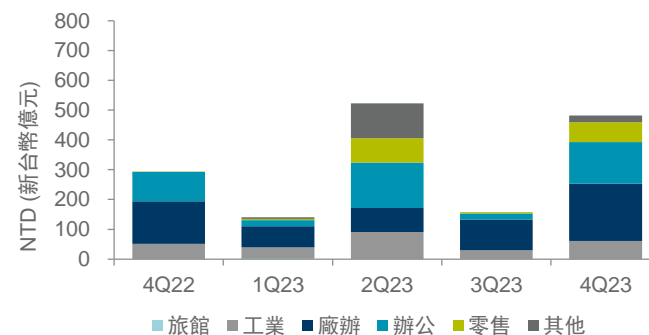
展望未來 資本市場混沌中前行

進入2024年總體經濟有望回溫，然資金能否大舉重返市場，利率變化及總統大選後經濟政策方向，將會是資金動能投入的關鍵因素。

投資額 按資金來源



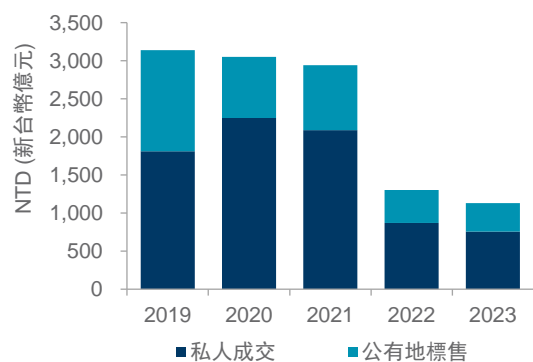
投資額 按資產類別



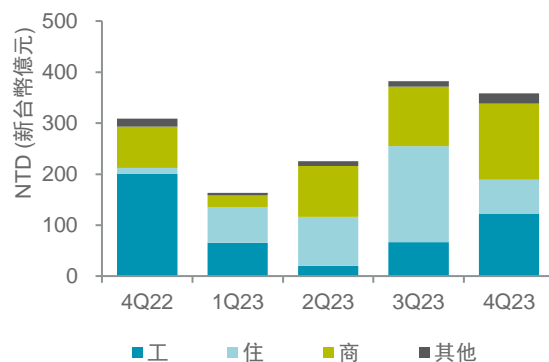
第四季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
基泰忠孝大樓	台北市中正區	辦公	125.0	基泰建設	自然人	投資
中工雲宇宙AI園區	新北市土城區	廠辦	75.5	中華工程	鴻海科技	自用
統一國際大樓	台北市信義區	零售	49.4	臺南紡織	統一企業	自用
內湖潭美段預售辦公大樓	台北市內湖區	廠辦	23.5	富樂群建設、隆雲	輔信科技	自用
福泰商務飯店	新竹市東區	混合使用	22.8	自然人	亞昕集團	投資

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 2024年