

## A級辦公大樓市場 2024年第一季度

未來一年  
趨勢2,730  
租金 (新台幣/坪/月)0.7%  
租金成長率 (按季)5.4%  
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

## 第一季度淨去化量達5,700坪 創下近3年來單季新高

台北市A級辦公大樓市場於本季淨去化約5,700坪，倘不考量自用型總部大樓進駐，為2019年第四季以來單季新高。本季平均空置率為5.4%，較上季下降0.7個百分點。其中信義區、敦北民生區、敦南區及西區分別下降1.1、0.6、0.2及0.1個百分點。

## 新大樓租金續揚 帶動舊大樓補漲

頂級新成辦公大樓租金連季上漲，部分租戶將目光轉向優質中古舊大樓，因此帶動其租金補漲。本季整體租金較上季上漲0.7%，各區租金均上揚，全市平均租金每月每坪2,730元，以信義區每月每坪3,440元為最高，敦南區每月每坪2,450元次之。

## 核心區與郊區租賃需求面積走向兩極化

辦公大樓租金及裝修成本持續攀升，伴隨虛實混合辦公與強調健康空間趨勢，使企業租賃需求面積朝向兩極化發展。一方面，追求企業門面或有核心區偏好之租戶，傾向選擇續留市中心商圈，承租面積走向中小型化以降低成本。另一方面，部分企業致力打造人本辦公環境、增設公共交誼空間，更偏好進駐單層大面積、租金較平價之大型郊區辦公大樓。

台灣經濟資料  
2023年第四季度2023  
第三季度 未來一年  
預測4.9%  
GDP增長

2.2% ▼

6.5%  
三級產業增長

5.1% N/A

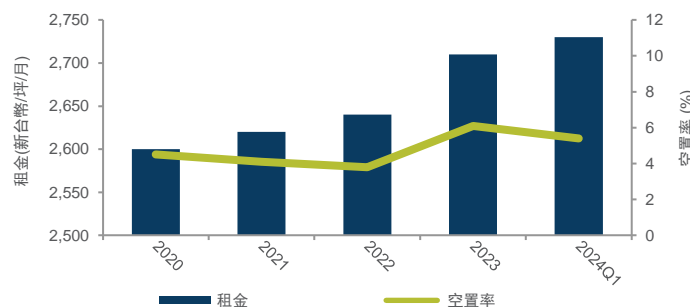
2.9%  
CPI成長

2.5% ▼

3.3%  
失業率(12月)

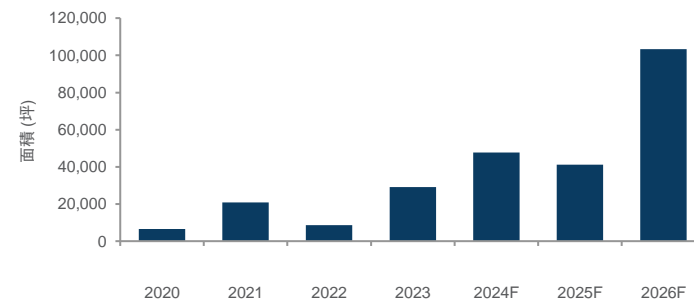
3.5% N/A

## 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  | 1.4% | 22,100   | 2,280    | US\$2.03  | € 1.86    |
| 南京松江區 | 41,200  | 1.8% | 0        | 2,160    | US\$1.92  | € 1.76    |
| 敦北民生區 | 232,400 | 5.6% | 53,800   | 2,410    | US\$2.14  | € 1.97    |
| 敦南區   | 95,100  | 1.5% | 39,600   | 2,450    | US\$2.18  | € 2.00    |
| 信義區   | 372,900 | 7.2% | 76,900   | 3,440    | US\$3.06  | € 2.81    |
| 台北市   | 788,400 | 5.4% | 192,400  | 2,730    | US\$2.43  | € 2.23    |

依2024/3/15 匯率：1美元= 31.6394新台幣；1歐元=34.4405新台幣

## 2024年第一季度租賃成交

| 辦公大樓     | 區域    | 租戶      | 面積 (坪) | 租賃類型 |
|----------|-------|---------|--------|------|
| 宏泰世界大樓   | 敦北民生區 | 基富通證券   | 560    | 搬遷   |
| 宏泰世界大樓   | 敦北民生區 | 安麗      | 470    | 同棟搬遷 |
| 遠雄信義金融大樓 | 信義區   | 台灣韋能能源  | 470    | 搬遷   |
| 宏泰世界大樓   | 敦北民生區 | 勛斗雲聯網科技 | 360    | 新租   |
| 富邦A25    | 信義區   | 益華科技    | 340    | 新租   |
| 富邦A25    | 信義區   | 艾奈科技    | 300    | 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 |
|------------|-------|------|--------|------|
| 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 |
| 寶豐隆置地廣場    | 敦南區   | -    | 15,600 | 2026 |
| 富邦產險大樓     | 敦南區   | 富邦產險 | 10,300 | 2026 |
| 大同大樓       | 敦北民生區 | -    | 12,500 | 2026 |
| 京華廣場       | 信義區   | -    | 65,000 | 2026 |

## 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](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。戴德梁行遍佈全球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。2023年公司全球營業收入達95億美元，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。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化，在可持續發展等領域表現卓越，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](http://www.cushmanwakefield.com.tw)。

©2024 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點、購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

## 廠辦市場 2024年第一季度

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%  
租金成長率 (按季)3.6%  
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標  
2023年第四季度4.9%  
GDP成長2023年  
第三季度  
未來一年  
預測  
2.2%-0.5%  
二級產業成長

-4.9% N/A

2.9%  
CPI成長

2.5%

註：成長資料為年增率  
資料來源：行政院主計處；穆迪分析

## 內科空置率微幅上升

本季在西湖段、舊宗段部分租戶退租，新增空置，各段空置率變化情形為：西湖段空置率上升0.1個百分點，空置率為3.6%；文德段空置率本季下降0.3個百分點，空置率為6.1%；舊宗段空置率上升0.1個百分點，空置率為12.3%。

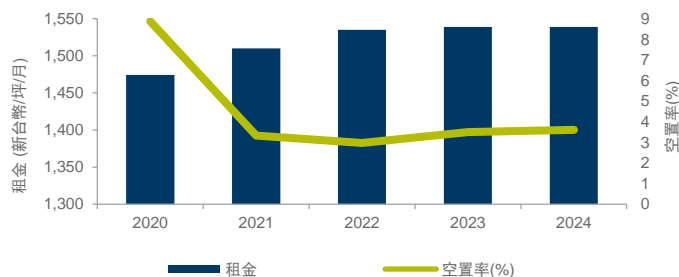
## 租金持平、售價微幅上升

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63-77萬元、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台達電斥資47.9億元購置文德段廠辦大樓，每坪平均均價約53.5萬元。

## 科技產業調整布局，購買自用為主

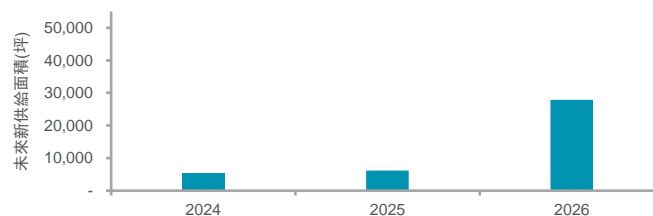
因台積電在國內、外持續擴廠，將帶動半導體產業鏈新一波的需求擴張。而內科園區受惠於AI發展趨勢，相關產業預期將持續調整布局，包含辦公室擴編或預留產線擴張空間，惟西湖段廠辦大樓供給有限，預料空置率將維持低檔，租金走勢持穩。而舊宗段因明後年新完工大樓供給持續增加，尚有去化壓力，預料租金將持平。

## 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

| 段別  | 空置率   | 未來新供給<br>(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 | 3.6%  | 5,400        | 1,540   | US\$1.37  | € 1.26    |
| 文德段 | 6.1%  | -            | 1,100   | US\$0.98  | € 0.90    |
| 舊宗段 | 12.3% | 34,100       | 1,000   | US\$0.89  | € 0.82    |

依2024/3/15匯率：1美元= 31.6394新台幣；1歐元=34.4405新台幣

### 2024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 |
|---------|----|--------|-------|------|
| 國美時代廣場  | 文德 | 零售業    | 250   | 增租   |
| 國美時代廣場  | 文德 | 電腦軟體業  | 310   | 新租   |
| 國美時代廣場  | 文德 | 機電工程業  | 140   | 增租   |
| 華盛頓科技中心 | 文德 | 零售業    | 170   | 搬遷   |
| 華盛頓科技中心 | 文德 | 醫療健康零售 | 140   | 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   |
| 國揚洲際企業總部     | 舊宗段 | -    | 8,400  | 2026   |
| 緯創臺北數位內容創新中心 | 舊宗段 | 緯創資通 | 19,500 | 2026   |

### 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](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。戴德梁行遍佈全球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。2023年公司全球營業收入達95億美元，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。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化，在可持續發展等領域表現卓越，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](http://www.cushmanwakefield.com.tw)。

©2024 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不对其準確性作出任何保證或聲明。本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

**11,500**  
租金(新台幣/坪/月)

未來一年  
趨勢



**2.7%**  
租金成長率(按季)



**6.1%**  
空置率



資料來源：戴德梁行

### 台灣經濟指標 2023年第四季度

**4.9%**  
GDP成長

同期  
變化



未來一年  
趨勢



**2.9%**  
CPI成長



**5.3%**  
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

### 消費型態回歸常態 零售業營收穩定成長

統計2024年1至2月，綜合商品零售業營業額與去年同期相比年增5.3%。因元旦及春節假期出國人潮較多，百貨公司營業額僅年增1.3%；便利商店由於連假出遊人潮及禮盒銷售成長，營業額年增7.0%；超級市場及量販店受惠於年貨買氣，營業額分別年增4.6%及3.4%；其他綜合商品零售業因出入境人潮持續正成長，帶動免稅店業績，營業額年增16.7%。

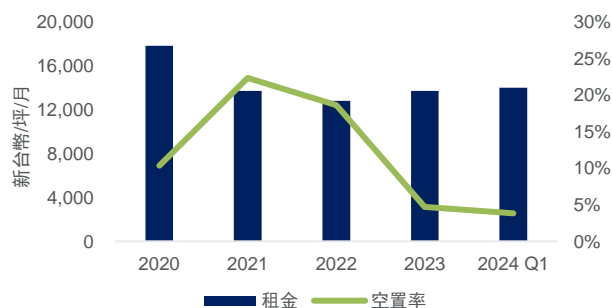
### 知名連鎖品牌搶占黃金地段 商圈空置率齊降

本季知名公仔店「POP MART」及電商服飾品牌「PAZZO」紛紛租下西門商圈核心透天店面，空置率持續下降至3.8%。中山南京商圈表現依舊穩健，少數店家於商圈內重新選址，空置率降至4.7%。本季忠孝商圈變動仍多以短租特賣會為主，另有知名運動品牌「HOKA」搶進曝光度較高之黃金地段，空置率微幅下降至11.7%。

### 西門商圈一甩疫情陰霾 迎來觀光熱潮

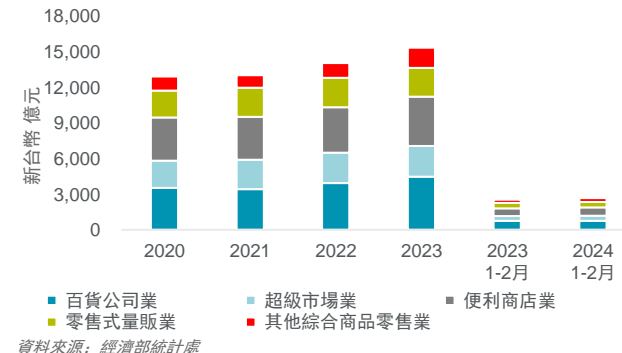
根據交通部觀光署統計資料顯示，2023年來台觀光旅次已恢復到疫情前的一半水平，其中，以觀光客為主的西門商圈成為獲利最豐厚的地區之一，除了伴手禮店家數呈倍數成長外，許多線上線下的知名零售及連鎖餐飲看準其人潮及廣告效益，在西門插旗開設實體店鋪，使西門商圈一甩前幾年疫情困境，空租店面快速去化。

### 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

## 2024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   | 11.7% | 8,000~11,000  | 7.1~9.8        | ■      |
| 中山南京商圈 | 4.7%  | 7,000~12,000  | 6.2~10.7       | ■      |
| 西門商圈   | 3.8%  | 9,000~15,000  | 8.0~13.3       | ▲      |

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：2024/3/15參考匯率：1美元 = 31.6394新台幣

## 2024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 | 中山北路一段 | 義美食品     | 35    |
| 西門商圈   | 峨眉街    | POP MART | 215   |
| 西門商圈   | 峨眉街    | PAZZO    | 50    |
| 忠孝商圈   | 忠孝東路四段 | HOKA     | 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](https://www.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。戴德梁行遍佈全球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。2023年公司全球營業收入達95億美元，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。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化，在可持續發展等領域表現卓越，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](https://www.cushmanwakefield.com.tw)。

©2024 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。  
本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

同期增長

220.2億

YTD 投資金額 (新台幣)

57.3%

220.2億

第一季 投資金額 (新台幣)

57.3%

32筆

第一季 交易筆數

68.4%

經濟指標  
2023年四季度同期  
增長未來一年  
預測

4.9%

GDP 年增長



2.9%

CPI 增長



3.1%

平均基準利率



N/A

## 科技產業持續帶動不動產交易

2024年第一季商用不動產市場交易額達220.2億元，與去年同期相比增長57.3%，整體投資市場熱度明顯增溫。本季最大宗的交易為南山人壽出售位於台北市內湖區的利豐大樓及南山瑞光大樓兩棟廠辦予科技大廠台達電，交易金額達47.9億元；排名第二高交易額的則為國產建材以16.4億元出售台南國賓影城商場；第三名為台新人壽以14.5億元取得位區台南市的廠辦大樓。隨著相關科技產業持續擴張，本季度基本盤主要聚焦於企業購置自用的廠辦大樓及廠房。

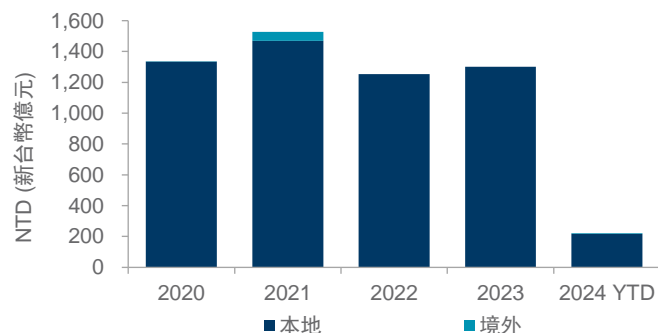
## 土地市場持續回穩

第一季土地市場交易額高達637億元，較上一季增加77.7%，整體市場明顯回溫，建商購地意願回籠。交易額排名第一為數個開發商以131.3億元購入台北市中心精華地段的芙蓉大樓部分樓層，其著眼於未來再開發價值；第二名是新潤機構以34.79億元購得桃園市區商業土地；第三名為愛山林以33億元取得新北市泰山區商業區土地；而第四名為長春樹酯以30.22億元取得彰濱工業區土地。

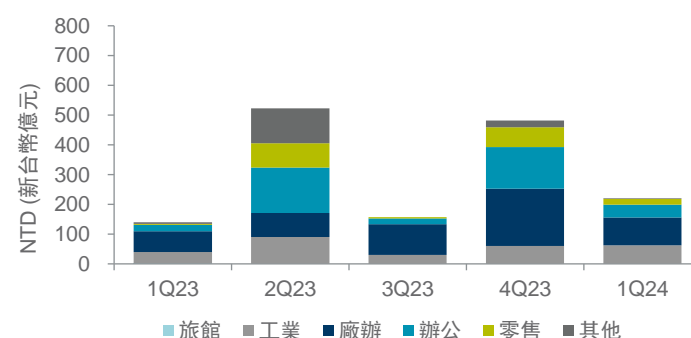
## 市場資金充沛 企業動能強勁

隨著產業景氣復甦，加上市場資金充沛，這些有利條件為今年資本市場建立良好的開局。惟本季度末央行突襲式升息半碼，預料將使得投資性買盤暫時降溫，市場將由企業自用需求擔當主力。

## 投資額 按資金來源



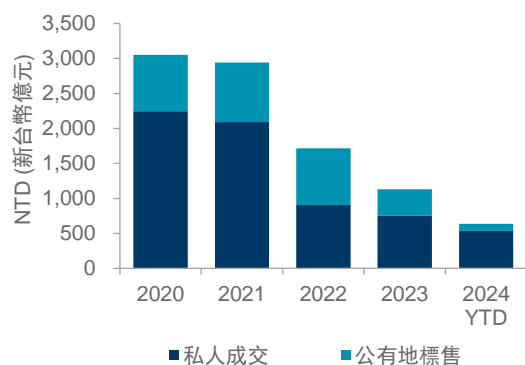
## 投資額 按資產類別



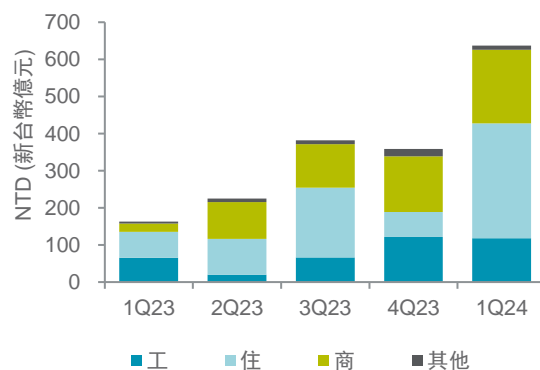
## 第一季度主要交易

| 物業          | 地點     | 資產類別 | 售價<br>(新台幣億元) | 賣方   | 買方   | 用途 |
|-------------|--------|------|---------------|------|------|----|
| 利豐大樓、南山瑞光大樓 | 台北市內湖區 | 廠辦   | 47.9          | 南山人壽 | 台達電  | 自用 |
| 台南商場(國賓影城)  | 台南市東區  | 零售   | 16.4          | 國產建材 | 自然人  | 投資 |
| 台南廠辦        | 台南市永康區 | 廠辦   | 14.5          | 山汰科技 | 台新人壽 | 投資 |
| 基隆廠房        | 基隆市安樂區 | 廠房   | 13.0          | 南山人壽 | 國盟開發 | 自用 |
| 國家企業廣場      | 台北市中山區 | 辦公   | 10.6          | 興富發  | 聖世   | 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

©2024 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。