

## A級辦公大樓市場 2024年第二季度

未來一年  
趨勢2,770  
租金 (新台幣/坪/月)1.5%  
租金成長率 (按季)7.7%  
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

## 四棟新大樓入市 西區存量增加近5成

台北市A級辦公大樓市場於本季迎來四棟新大樓，其中兩棟位於西區，為上海商銀總部大樓及皇翔台北廣場，前者將由上海商銀全棟自用，後者預計部分由皇翔建設自用、其餘對外出租。其餘兩棟則位於南京松江區，為國泰松江大樓及元大松江金星大樓，全棟均可對外出租。本季新增供給合計約30,300坪，其中西區增加22,500坪，使西區存量由46,800推升至69,300坪，增加近5成。

空置率方面，西區及南京松江區因新供給釋出且租戶尚未開始進駐，導致空置率分別較上季大幅上升19.3及15.2個百分點，其餘區域之空置率則微幅下降。本季整體平均空置率為7.7%，較上季上升2.3個百分點。

## 舊市區新大樓具創價效果

由於土地稀缺和新供給稀少，加上需求穩定，發展較早的辦公商圈多年來呈現供需平衡、租金緩慢上漲的趨勢。然而，隨著西區門戶計畫逐步落實，並配合都市更新和捷運聯合開發推動，新A級辦公大樓將陸續加入區域市場。這些高規格新建大樓，將顯著提升區域租金行情。

本季整體租金較上季上漲1.5%，全市平均租金每月每坪2,770元，以信義區的每月每坪3,440元為最高。受新供給加入影響，本季西區及南京松江區租金每月每坪分別達2,610元及2,420元，較上季增長14%及12%，西區一舉躍升為全市租金次高之區域。

## 頂級辦公多點開花 促進區域間均衡發展

統計截至2026年底，台北市A級辦公室市場將陸續釋出約17萬坪新供給，這些新大樓不僅限於信義計畫區，而是廣布於各主要辦公商圈，預料將為台北市帶來空間結構的變化。這些新大樓適逢ESG風潮、興建成本上升、基礎利率提高等背景因素，預期租金能跳脫當地商圈行情，創下新高。因此，過去頂級辦公大樓僅集中於信義區的局面將可能改變，頂級辦公大樓遍地開花，不僅提供企業更多選擇，亦促進各區域間的均衡發展。

台灣經濟資料  
2024年第一季度2023  
第四季度 未來一年  
預測6.6%  
GDP增長

4.8%

6.2%  
三級產業增長

6.6%

N/A

2.3%  
CPI成長

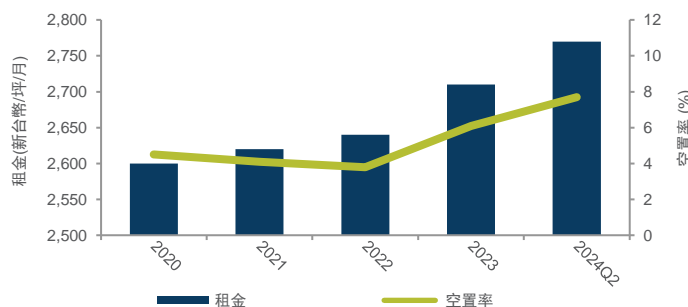
2.9%

3.4%  
失業率(3月)

3.3%

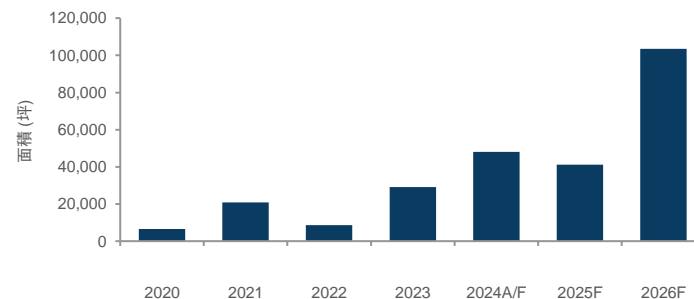
N/A

## 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	69,300	20.7%	0	2,610	US\$2.26	€ 2.11
南京松江區	48,900	17.0%	0	2,420	US\$2.10	€ 1.96
敦北民生區	232,400	5.6%	53,800	2,410	US\$2.09	€ 1.95
敦南區	95,100	1.3%	39,600	2,460	US\$2.13	€ 1.99
信義區	372,900	7.1%	76,900	3,440	US\$2.99	€ 2.78
台北市	818,600	7.7%	170,300	2,770	US\$2.40	€ 2.24

依2024/6/18 匯率：1美元= 32.3895新台幣；1歐元=34.7493新台幣

### 2024年第二季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
宏泰金融中心	敦北民生區	酷澎	840	新租
新光中山大樓	西區	聯和科創	430	搬遷
富邦A25	信義區	赫程資本	310	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
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CQW證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點、購買或出售CQW或任何其他公司的證券。CQW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CQW以及CQW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。

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)3.5%  
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

台灣經濟指標  
2024年第一季度6.6%  
GDP成長2023年  
第四季度 4.8%  
未來一年  
預測6.0%  
二級產業成長

-0.5% N/A

2.3%  
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

### 內科空置率微幅下降

本季西湖段空置率下降0.1個百分點，空置率為3.5%，主要去化為資訊軟體服務業進駐「達爾文科技中心」約210坪。文德段部分租戶退租，空置率上升0.2個百分點，空置率為6.3%。舊宗段空置率下降0.6個百分點，空置率為11.7%，主要去化為醫療器材批發業增租「騰富科技中心」約310坪及資訊軟體服務業增租「所羅門內湖科技大樓」約310坪。

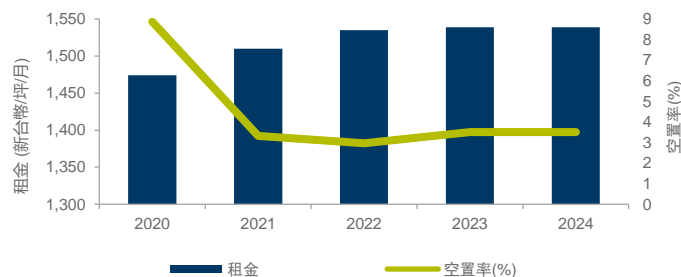
### 租金持平、售價微幅上升

本季租金價格維持上季水準，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47-56萬元、舊宗段每坪約44-54萬元。本季重大之市場交易案件為緯創斥資8.56億元、緯穎斥資12.28億元取得台北市政府潭美段土地60年地上權，每坪權利金約47.29萬元。

### 科技產業支撐需求

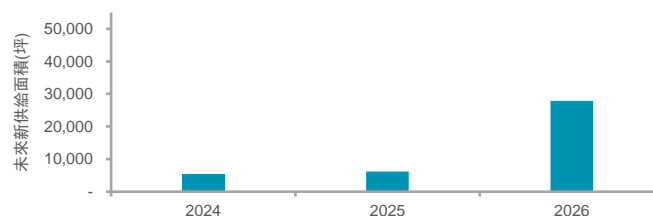
內科園區受惠於AI發展趨勢，科技相關產業預期未來仍有辦公室擴編或預留產線擴張空間之需求，惟西湖段廠辦大樓供給有限，預料空置率將維持低檔，租金走勢持穩。文德段前一季度交易之兩棟廠辦後續將由台達電自用，預期原租戶將陸續搬遷至周邊廠辦大樓，進一步去化空置，而舊宗段因明年後年新完工大樓供給持續增加，尚有去化壓力，預料租金將持平。

### 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 (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\$1.34	€ 1.25
文德段	6.3%	-	1,100	US\$0.95	€ 0.89
舊宗段	11.7%	34,100	1,000	US\$0.87	€ 0.81

依2024/6/18匯率：1美元= 32.3895新台幣；1歐元=34.7493新台幣

### 2024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
達爾文科技中心	西湖	電腦軟體業	210	搬遷
金砂谷No.9 財貿廣場	舊宗	醫療器材批發業	130	增租
騰富科技中心	舊宗	醫療器材批發業	310	增租
所羅門內湖科技大樓	舊宗	電腦軟體業	310	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
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

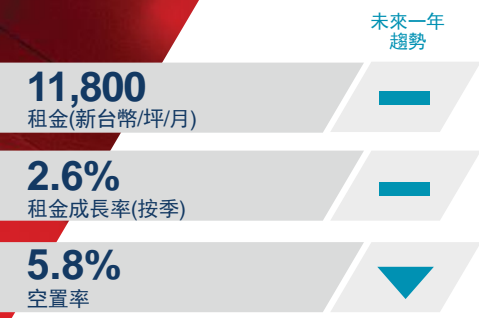
+886 2 8788 3288 / stanley.ym.lee@cushwake.com

[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。



### 零售業營收維持穩定上漲

統計2024年1至4月，綜合商品零售業營業額年增4.2%。雖本季消費受惠於母親節檔期，但今年本季的連假天數較去年減少，故百貨公司及量販店營業額漲幅不大，分別年增2.6%及年增1.3%；而便利商店透過節慶銷及推出季節性新品，帶動營業額年增5.9%；超級市場業營業額年增4.6%；其他綜合商品零售業更因出境人潮已回至疫情前，加上入境人次也達到疫情前的7成並持續正成長，整體免稅店業績持續受惠，營業額年增9.1%。

### 商家持續入駐各商圈 中山西門空置率回到疫前低點

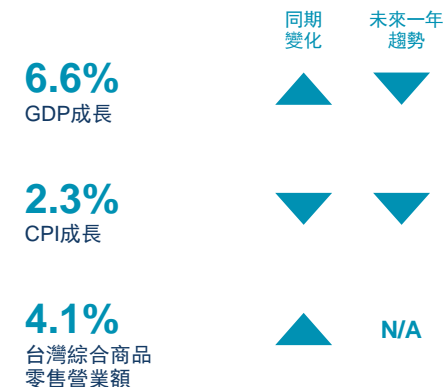
本季西門商圈延續上季熱度，獨立品牌等小型商家跟進，使空置率連續8季下降來到3.5%。同時中山南京商圈空置率已經降到疫情前的低點，連部分長期間置的店鋪都成功出租，使空置率降至3.3%。本季忠孝商圈變動多元，包含知名珠寶、服飾和生活零售等重回商圈，然部分商家尚在裝修中將於下季入駐，故空置率微幅上升至12.3%。

### 臺北大巨蛋啟動 有望帶動周邊商圈人潮

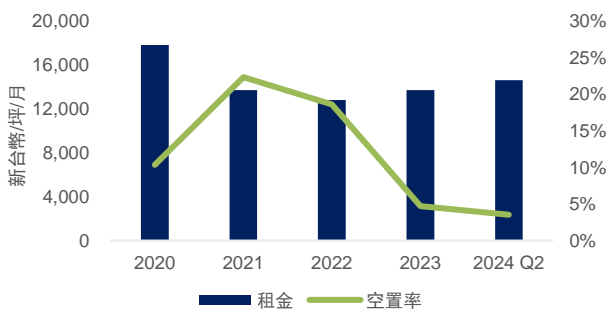
臺北大巨蛋自去年底舉辦首場賽式後，於今年3月底開始的中華職棒例行賽式，為周邊定期帶來大量人流，加上本季遠東Garden City的複合百貨商場也揭開第一期囊括多家餐飲的「潮美食公園」的序幕，待未來各期的開業有望再次帶忠孝商圈周邊商息。

資料來源：戴德梁行

### 台灣經濟指標 2024年第一季度

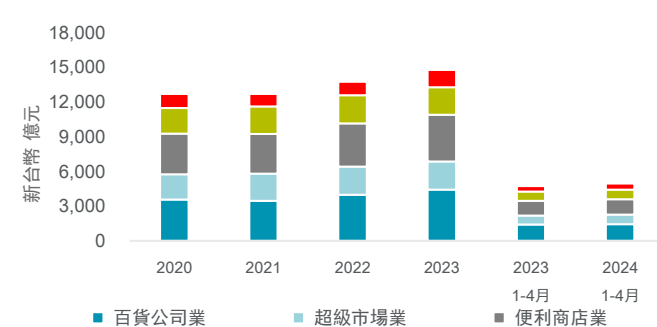


### 西門商圈租金 / 空置率



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	12.3%	8,000~11,000	6.9~9.5	■
中山南京商圈	3.3%	7,200~12,200	6.2~10.6	▲
西門商圈	3.5%	9,400~15,400	8.2~13.4	▲

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：2024/6/18 參考匯率：1 美元 = 32.3895 新台幣

## 2024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	南京東路一段	客美多	50
中山南京商圈	中山北路一段	久久國際地產	247
西門商圈	峨眉街	RHINOSHIELD	-
忠孝商圈	忠孝東路四段	Dignity D.	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Garden 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](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，請流覽[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。

同期增長

531.4億

YTD 投資金額 (新台幣)

-19.8%

291.4億

第二季 投資金額 (新台幣)

-44.2%

56筆

第二季 交易筆數

47.4%

## 經濟指標

## 2024年一季度

同期  
增長未來一年  
預測

6.6%

GDP 年增長



2.3%

CPI 增長



3.1%

平均基準利率



N/A

## 投資市場聚焦產業需求 企業自用仍為交易主力

2024年第二季商用不動產市場交易額達291億元，相較上季增加21.4%，整體投資市場延續今年第一季態勢。本季最大宗的交易為自然人以29.9億元向新潤建設購入新莊新北知識產業園區內之整棟商辦大樓；排名第二高交易為鈞象電子以23.3億元參與法拍投標購得新北五股工業區內整棟廠辦大樓；第三名則為矽格聯測以16.8億元取得位於新竹科學園區內之廠房。本季交易中，工業、廠辦及辦公仍占據主要的份額，市場明顯聚焦產業用不動產。

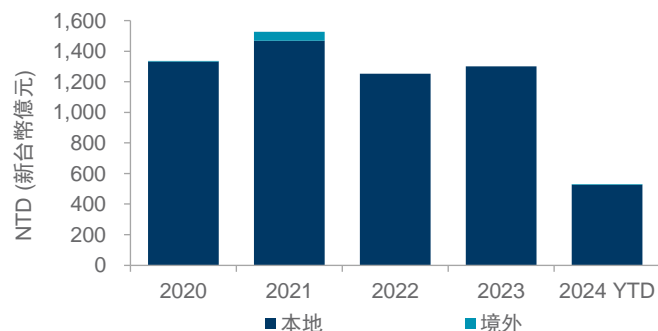
## 住宅市場熱絡 建商積極購地

第二季土地市場交易額為390億元，今年上半年累計土地成交金額達1,027億元，與去年同期相比成長164%。在新青安政策加持下，住宅市場表現強勁，六都移轉棟數為11年來同期新高，使建商瞄準具有住宅開發潛力之住宅區或商業區土地進行獵地。本季土地交易額中，住宅區土地占比高達52%，交易額排名第一為怡華實業以31.2億元取得新北市五股區御史段乙種工業區土地；第二名為海悅廣告以27.5億元取得新北市新店區精華地帶寶元段住宅區土地及建物部分持份，該地原為私立開明高職使用，著眼於其再開發價值；第三名是華固建設以18億元購得台北市北投區軟橋段住宅區土地。

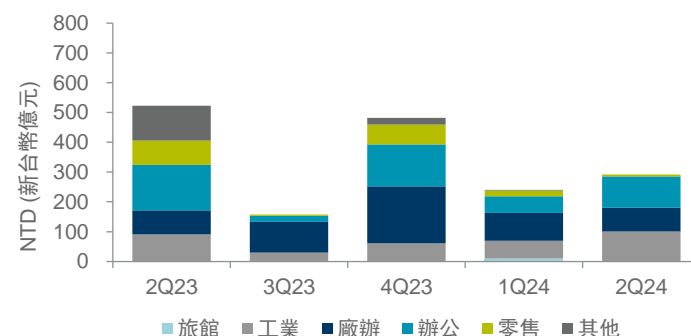
## 產業需求強勁 住宅交易火熱 引導資金出籠

台股攀上新高，AI及半導體產業話題持續增溫，市場資金充沛，然投報率尚處於低檔，預估下半年資本市場交易主力仍為企業自用需求。另，上半年住宅交易表現頗佳，自住剛需強勁，市場供不應求，預估今年下半開發商將持續關注住宅用地。本季央行並未進行利率調整，改為祭出新一波信用管制，緊縮市場流通資金，但對市場降溫效果有限，整體投資市場將延續上半年氛圍。

## 投資額 按資金來源



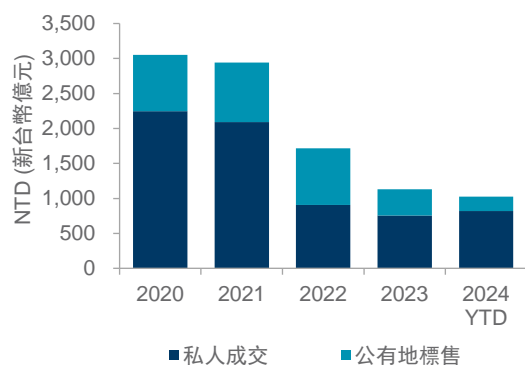
## 投資額 按資產類別



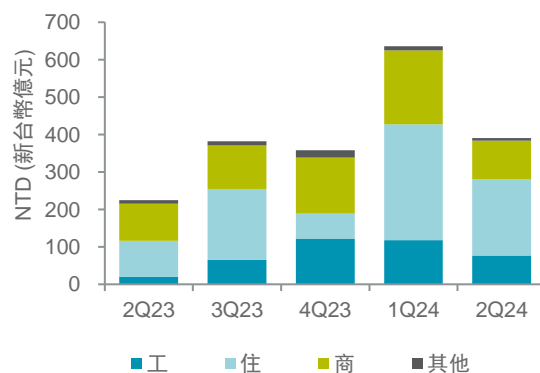
## 第二季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
新北辦公大樓	新北市新莊區	辦公	29.9	新潤建設	自然人	投資
新北廠辦	新北市五股區	廠辦	23.3	法院(台灣金服)	鈦象電子	自用
新竹廠房	新竹市新竹市	廠房	16.8	台灣力森諾科科技	矽格聯測	自用
台南廠房	台南市柳營區	廠房	14.6	榮剛材料科技	精剛精密科技	自用
新竹廠房	新竹縣湖口鄉	廠房	14.0	全興工程	三陽工業	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

©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。