

市場關鍵指標

	去年同期 變化	未來一年 趨勢
9.1% 空置率	▲	▬
835,700 存量 (坪)	▲	▲
2,800 租金 (新台幣/坪/月)	▲	▬

台灣經濟資料
2024年第二季度

	2024 第一季度	未來一年 趨勢
5.1% GDP增長	6.6%	▼
5.4% 三級產業增長	6.4%	N/A
2.2% CPI成長	2.3%	▼
3.4% 失業率(6月)	3.4%	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

新大樓陸續完工入市 空置率攀升

台北市A級辦公大樓市場於本季迎來二棟新大樓，增加17,100坪新供給。其分別為敦南區之寶紘商業大樓及信義區之巨蛋國際中心，前者部分由開發商自用、其餘對外出租，後者則預計全數對外出租。

受新供給釋出之影響，本季平均空置率為9.1%，較上季上升1.4個百分點。南京松江區及敦北民生區空置持續去化，空置率分別下降0.9及0.6個百分點。在建中大樓預計於2027年前陸續入市，屆時合計將增加近30萬坪供給，使台北市A級辦公大樓市場總量突破100萬坪。

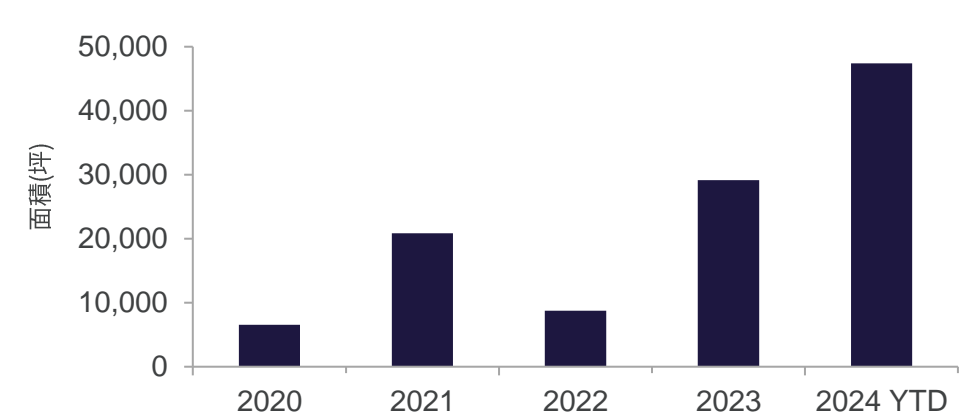
租金持續緩漲

受新供給加入及舊大樓補漲效應影響，本季整體租金較上季上漲1.1%。全市平均租金每月每坪2,800元，以信義區每月每坪3,460元為最高，西區每月每坪2,620元次之。

管理成本走揚成為房東新課題

隨物價及薪資持續上漲，房東面臨物業管理成本增加的壓力，因而考慮調漲管理費。然而，已簽約租戶對管理費上調通常有較大抗拒，因此部分房東為彌補開支，或將管理費包含於租金內，或採取實支實付方式應對。

新供給



平均租金及空置率



市場關鍵指標

區域	存量 (坪)	空置率	截至2027年未來新供給 (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%	105,400	2,620	US\$2.29	€ 2.07
南京松江區	48,900	16.1%	7,500	2,420	US\$2.12	€ 1.92
敦北民生區	232,400	4.9%	53,800	2,410	US\$2.11	€ 1.91
敦南區	99,600	4.1%	39,600	2,550	US\$2.23	€ 2.02
信義區	385,500	9.9%	90,000	3,460	US\$3.03	€ 2.74
台北市	835,700	9.1%	296,300	2,800	US\$2.45	€ 2.22

依2024/9/9 匯率：1美元= 32.0980新台幣；1歐元=35.5080新台幣

重要租賃成交 2024年第三季度

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
元大松江金星大樓	南京松江區	衛采製藥	430	新租

(面積四捨五入至十位數)

重要在建項目

辦公大樓	區域	開發商	面積 (坪)	預計交付年份
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	冠德建設	9,800	2025
國泰環宇大樓	敦北民生區	國泰人壽	12,900	2025
元大松江銀星大樓	南京松江區	元大人壽	7,500	2025
全球人壽國泰營區總部	敦北民生區	全球人壽	18,600	2026
寶豐隆置地廣場	敦南區	寶豐隆興業	15,600	2027
富邦產險大樓	敦南區	富邦產險	10,300	2027
大同大樓	敦北民生區	元大金控、彰化銀行、中國人壽	12,500	2027
京華廣場	信義區	鼎越開發	65,000	2027
台北雙星	西區	宏匯集團	89,300	2027
海悅國際大樓	西區	海悅開發	16,100	2027
南山信義行政中心	信義區	南山人壽	25,000	2027

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

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。

©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。

西湖段廠辦市場指標

未來一年預測

NT\$1,535
西湖段租金
(租金/坪/月)

3.3%
西湖段空置率 (%)

資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標 - 2024年第二季度

	2024年 第一季度	未來一年 預測
5.1% GDP成長	6.6%	▼
9.3% 二級產業成長	6.0%	N/A
2.2% CPI成長	2.3%	▼

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0.2個百分點，空置率為3.3%，主要去化為資訊軟體服務業進駐「宏匯瑞光廣場」約840坪。文德段空置率下降0.3個百分點，空置率為6.0%，主要去化為資訊軟體服務業增租「見龍和橋大樓」約280坪及資訊軟體服務業增租「騰富科技大樓」約150坪。舊宗段空置率下降0.3個百分點，空置率為11.4%，主要去化為電子零組件、室內設計公司進駐「聯虹科技大樓」約620坪。

租金持平、售價微幅上升

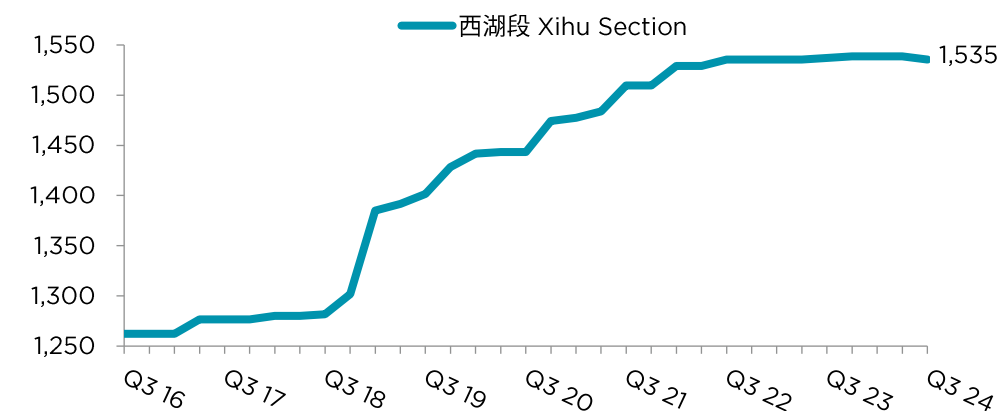
本季租金價格維持上季水準，西湖段租金微幅下降至每月每坪1,535元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪1,000元。各段售價行情亦呈穩定狀態，西湖段每坪約63-77萬元、文德段每坪約47-56萬元、舊宗段每坪約44-54萬元。本季無重大市場交易案件。

內科園區增租需求為主

內科園區以原有科技產業增租需求為主，惟西湖段新廠辦大樓供給有限，預料空置率將維持低檔，租金走勢持穩。文德段今年第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，而舊宗段因明後年新完工大樓供給持續增加，尚有去化壓力，預料租金將維持平穩。

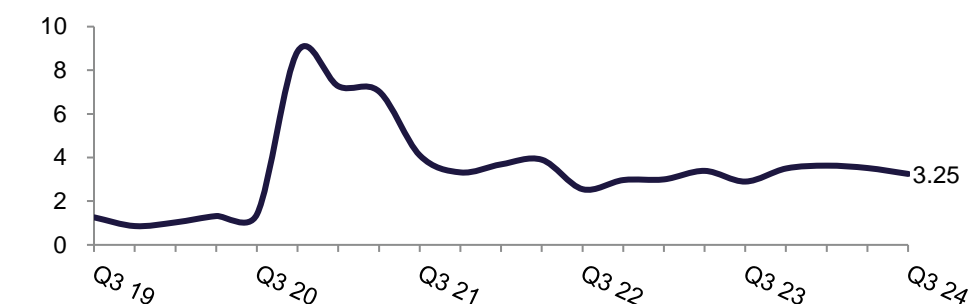
西湖段廠辦平均租金

租金(新台幣/坪/月)



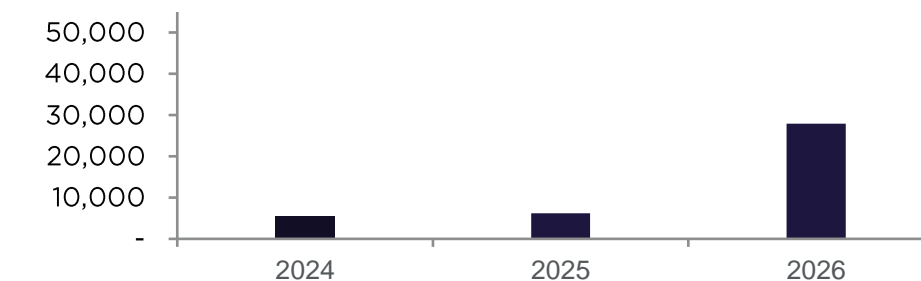
西湖段廠辦空置率 (%)

空置率(%)



未來新供應

存量及新供給 (坪)



2024年第三季度 廠辦租金

	實質租金			按季變動
	新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月	
西湖段	1,535	1.34	1.22	-0.2%
文德段	1,100	0.96	0.87	0.0%
舊宗段	1,000	0.88	0.79	0.0%
內科平均	1,200	1.0	1.0	0.0%

Exchange Rate: 1USD = 0.9040EUR = 32.0979NTD (as of Sep 9, 2024)

2024年第三季度 廠辦空置率

	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024
西湖段	2.9%	3.5%	3.6%	3.5%	3.3%
文德段	6.3%	6.4%	6.1%	6.3%	6.0%
舊宗段	11.9%	12.2%	12.3%	11.7%	11.4%
內科平均	5.8%	6.1%	6.1%	6.0%	5.7%

2024年第三季度 主要租賃成交

大樓名稱	段別	租戶產業	建築面積 (坪)	類型
宏匯瑞光廣場	西湖	電腦軟體業	840	增租
SIT內湖萬國科技大樓	西湖	貿易業	150	新租
見龍和橋大樓	文德	電腦軟體業	280	新租
騰富科技大樓	文德	電腦軟體業	150	新租
聯虹科技大樓	舊宗	電子零組件/室內設計業	620	新租

李易璇

助理董事，台灣研究部主管
台北市信義區松仁路101號6樓
二號交易廣場
電話: +886 2 8788 3288
eason.ih.lee@cushwake.com

李育銘

董事，台灣代理部主管
台北市信義區松仁路101號6樓
二號交易廣場
電話: +886 2 8788 3288
stanley.ym.lee@cushwake.com

關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）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、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。

版權所有。本報告中所包含的信息從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委托完成的報告。本報告僅供信息參考之用，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信息所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中信息的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的信息而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、雇員、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

市場關鍵指標

12,000

租金 (新台幣/坪/月)

5.8%

空置率

資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標

2024年第二季度

5.1%

GDP成長率

2.2%

CPI成長

4.1%

台灣綜合商品
零售營業額

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

未來一年
預測



年成長率

未來一年
預測



N/A

零售業表現續旺 營業額持續成長

統計2024年1至8月，綜合商品零售業營業額年增4.1%。適逢夏季國外旅遊潮加上精品銷售動能減緩，百貨公司營業額僅年增2%，使得業者積極透過節慶促銷及提前展開週年慶預購因應；便利商店業者結合奧運促銷商機，帶動營業額年增5.2%；颱風及中元節慶推升民生物資需求，超級市場及量販店業營業額分別年增4.8%及2.4%，其他綜合商品零售業營業額則受到跨境旅遊熱潮挹注免稅店營收，年增達8.1%。

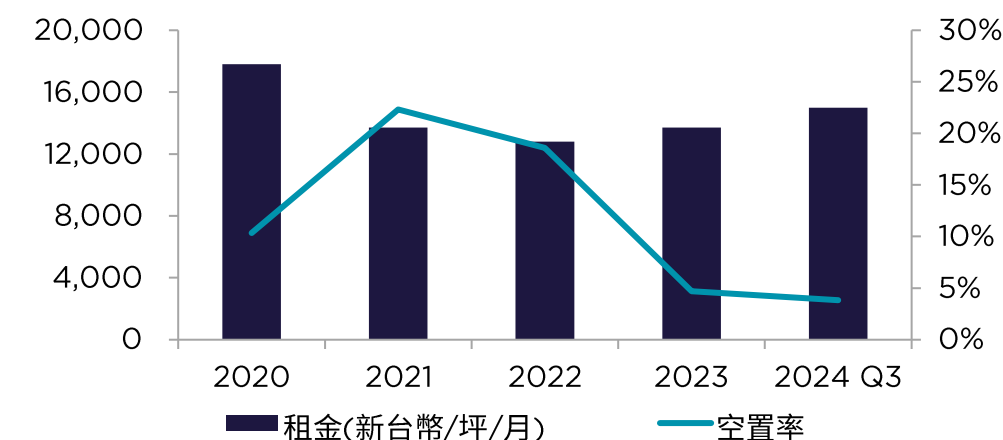
各商圈店面進駐情形穩定 忠孝商圈出現高單價店面交易

本季忠孝商圈持續受大巨蛋帶動人潮回流，空置率微幅下降至11.67%，此外，6月底出現睽違7年單坪達659.5萬元/坪之高單價店面交易，是否代表忠孝商圈全面復甦，則仍待持續觀察；西門商圈主要商家變動為連鎖潮流服飾及影城重新進駐，品牌仍看好西門商圈年輕消費族群，空置率表現僅3.82%，市況相當穩定；中山商圈空置率維持在3%區間，商家變動亦較前一季無明顯變化。租金方面，忠孝商圈因高單價店面交易出現微幅推升租金，西門商圈空置維持低檔促使租金微幅反彈，中山南京商圈則呈現持平。

巷弄經濟連結商圈繁榮 忠孝及中山南京商圈發展走向待觀察

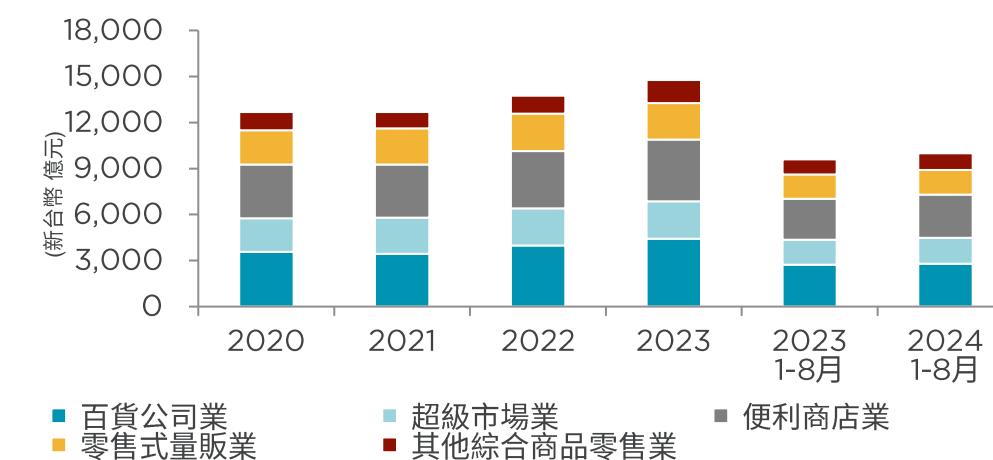
商圈內巷弄商家的進駐情形，反映了商圈的特色與區域商業活絡程度。近期，忠孝商圈在大巨蛋賽事及行人交通改善下，巷弄內租賃情況良好，未來若能穩定發揮聚客效應，將有助於帶動主要路段空置店面去化。相較之下，南京中山商圈則面臨巷弄商業使用合法性的挑戰，是否會導致巷內特色商店流失，進而影響商圈的發展，仍需後續觀察。

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年第三季度主要零售商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍			未來一年走勢
		新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月	
忠孝商圈	11.67%	8,000~11,000	7.0~9.6	6.3~8.7	■
中山南京商圈	3.36%	7,200~12,200	6.3~10.7	5.7~9.7	■
西門商圈	3.82%	9,500~15,500	8.3~13.6	7.5~12.3	▲

*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

匯率為1美元 = 0.90396608歐元 = 32.097993新台幣 (2024.09.09)

2024年第三季度主要品牌開幕情況

商圈名稱	路段	租戶	面積 (坪)
忠孝商圈	忠孝東路四段	康是美	70
西門商圈	成都路	Roots	50

未來主要新增供給

項目名稱	區域	預計開幕時間	面積 (坪)
Mitsui Shopping Park Lalaport 南港	台北市南港區	2025	47,000
遠東Garden City 主體商場	台北市信義區	2025	42,000
Dream Plaza	台北市信義區	2025	7,500

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

關於戴德梁行

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或關注我們的官方微信（戴德梁行）。

©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。您在流覽本報告時，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、雇員、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

市場關鍵指標

同期增長

1,139.6億 39.0%
YTD 投資金額 (新台幣)

559.6億 255.1%
第三季 投資金額 (新台幣)

48筆 60.0%
第三季 交易筆數
資料來源: 戴德梁行

台北經濟

同期增長 未來一年預測

5.1% ▲ ▼
GDP年增長

2.2% ▲ ▼
CPI增長

3.2% ▲ N/A
平均基準利率

資料來源: 行政院主計處; 穆迪分析

科技業需求帶動, 工業不動產交易持續熱絡

2024年第三季商用不動產市場表現熱絡, 總交易金額559.6億元, 較上季成長64%。科技業為目前市場主要買方, 並以自用廠房及辦公室為主要交易標的。本季最大筆交易為台積電以171.4億元向群創光電購入南部科學園區之生產廠房, 藉此擴充其先進封裝產能; 排名第二為台灣美光記憶體以74億元收購友達光電位於台南科技工業區之兩座廠房(交易標的包含土地、建物及動產設備); 排名第三為日月光半導體向關係人宏璟建設以52.6億元取得高雄楠梓科技產業園區的新建廠房。本季交易中, 投資型買盤幾乎缺席, 取而代之的是企業自用, 工業及廠辦類交易占比高達88%。

住宅市場剛需強勁 開發商積極補充土地庫存

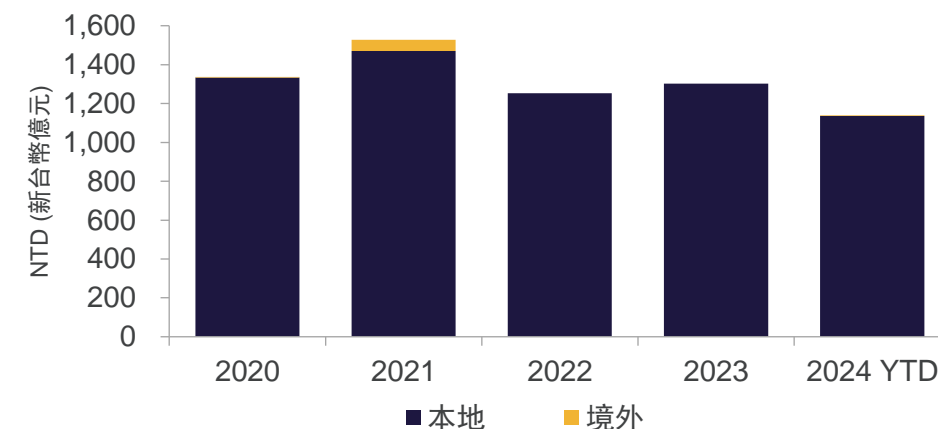
2024年第三季土地市場交易額為1,117億元, 累計第一至三季土地成交金額達2,144億元, 已超越2023年全年交易總額1,129億元, 顯見土地市場持續熱絡。科技業大廠接連投資擴廠, 增加當地高階就業機會, 連帶促使住宅剛性需求增溫, 開發商因此大舉獵地, 補充土地庫存。大宗交易排名第一為臺灣人壽參加公開標售, 以137.5億元取得桃園航空城第四種產業專用區土地; 第二名為達麗建設與海悅開發合資以95.8億元取得台北市大安區商業區土地; 第三名為新美齊建設以38.8億元取得台中市南屯區住宅區土地。

信用管制政策出籠 未來市場增添變數

本季不動產資本市場交易熱絡, 企業為擴充產能, 積極購入能立即投入生產之廠房及商辦大樓, 優質現貨產品炙手可熱, 預期商用不動產仍將持續由企業自用需求擔當市場主力。然而, 金融機構的不動產放款已逼近法定比例上限, 中央銀行於9月中旬推出新一輪信用管制措施, 旨在減緩資金流入住宅市場。

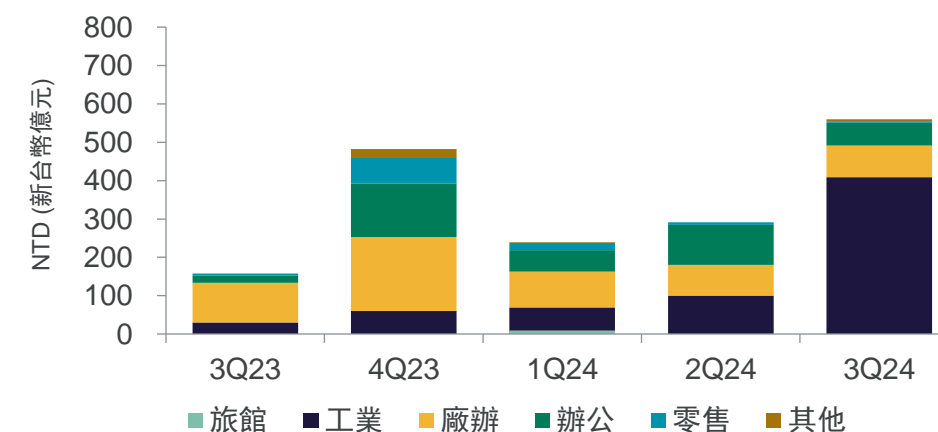
展望第四季度, 在政策干預下, 住宅開發商購地將轉趨保守。雖然商用不動產資金來源不受影響, 且台商境外匯回資金逐步解禁, 但。年底美國總統大選可能增加國際政經情勢的不確定性, 預期企業對於不動產投資態度將趨於保守謹慎。

投資額 / 按資金來源



資料來源: 戴德梁行

投資額 / 按資產類別



資料來源: 戴德梁行

2024年第三季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
台南廠房	台南市 新市區	廠房	171.4	群創光電	台積電	自用
台南廠房	台南市 安南區	廠房	74.0	友達光電	台灣美光記憶體	自用
高雄廠房	高雄市 楠梓區	廠房	52.6	宏璟建設	日月光半導體	自用
新北辦公大樓	新北市 新莊區	辦公	29.9	新潤建設	一詮精密	自用
新竹竹北廠辦大樓	新竹縣 竹北市	廠辦	20.9	文生開發	達發科技	自用

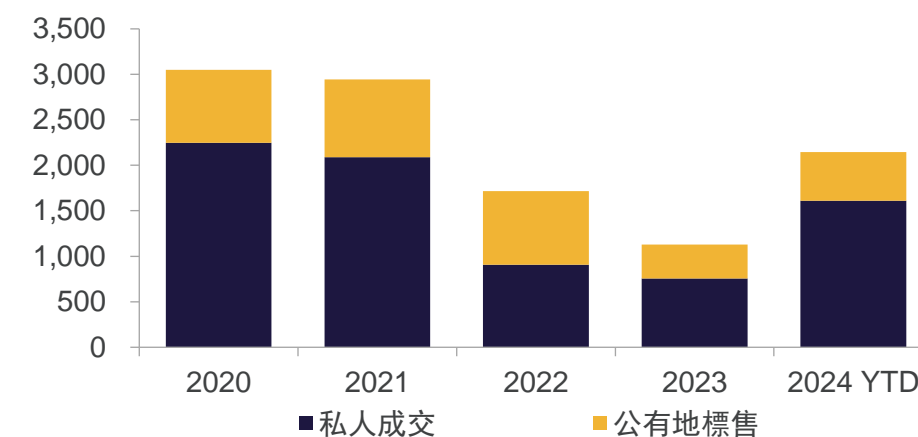
關於戴德梁行

戴德梁行是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 透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、商業房地產等。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化, 在永續發展等領域表現卓越, 贏得許多行業重磅獎和至高榮譽。更多詳情, 請瀏覽www.cushmanwakefield.com.tw或追蹤我們的官方微信(戴德梁行)。

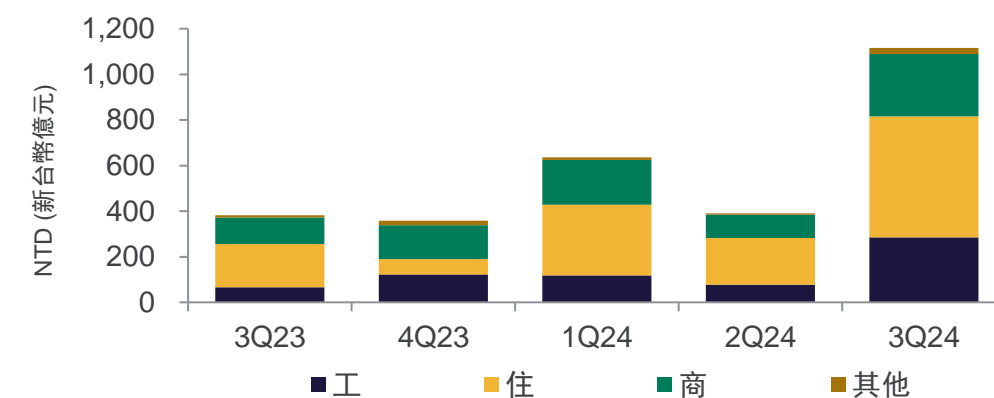
©2024 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集, 包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用, 其中可能包含錯誤或遺漏; 本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

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。

土地投資額 依供給來源



土地投資額 依使用類別



資料來源: 戴德梁行

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