

# MARKETBEAT

西湖段廠辦市場指標

**1,400**  
租金  
(新台幣/坪/月)

**0.7%**  
租金成長率  
(按季)

**1.3%**  
空置率

## WHAT'S NEXT

## 市場概要

### 共享辦公室於西湖段積極拓點

本季以小規模租賃活動為主，百坪左右廠辦去化穩定。

西湖段需求持穩，租戶遷出遷入互見，兩相抵銷下，空置率維持在1.3%，文德段空置率上升0.6個百分點至5.4%，舊宗段空置率為18.0%，主要租賃需求來自於區內增租。電商、新創科技、數位金融產業增加，帶動小面積辦公室去化外，具彈性使用之共享辦公室相中內湖科技園區之產業聚集優勢及需求趨勢，亦跨足該區積極拓點。西湖段除原已於「長虹新世紀」設點的德事商務中心及「極光大樓」的Regus外，預計於2020年完工的「宏匯瑞光內科之心」亦將有跨國共享辦公室進駐。

### 租金穩定成長

本季西湖段及舊宗段租金分別成長0.7%及1.0%至每月每坪約1,400元及930元，文德段租金水準則持穩，維持在每月每坪約1,000元。售價方面，內湖科技園區於本季未有億元級以上大宗交易，各段售價行情亦呈持平走勢，西湖段每坪約55-65萬元、文德段每坪約40-48萬元、舊宗段每坪則約38-43萬元。

### 舊宗段需求探詢漸增

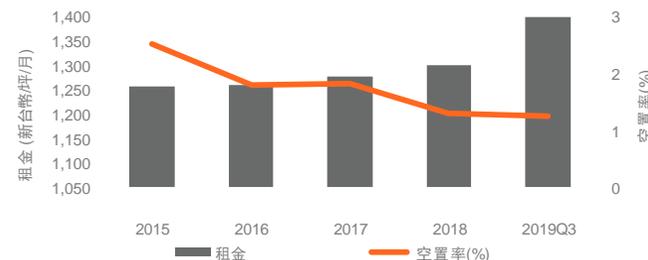
西湖段供給缺貨，租金可望持續上漲，舊宗段受西湖段及文德段開發已趨飽和及交通壅塞之影響，挾其租金較低之優勢，詢問度及去化漸增，預期租金有其支撐點微幅上揚。

### 經濟指標

	2019 Q1	2019 Q2	未來一年預測
GDP成長	1.8%	2.4%	▼
二級產業成長	-2.0%	1.3%	N/A
CPI成長	0.3%	0.8%	▲

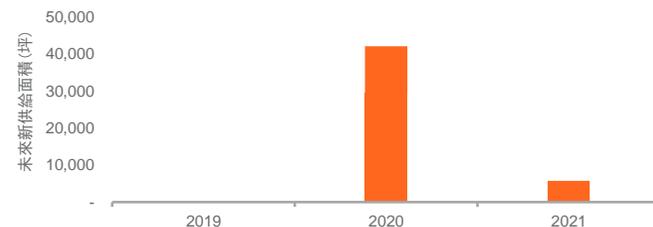
資料來源：行政院主計處，Oxford Economics  
注：成長資料為年增率

### 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

薛惠珍

台北研究部主管  
+886 2 8788 3288  
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

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	1.3%	29,500	1,400	US\$1.25	€ 1.13
文德段	5.4%	-	1,000	US\$0.89	€ 0.81
舊宗段	18.0%	18,500	930	US\$0.83	€ 0.75

依2019/8/23匯率：1美元= 31.3742新台幣；1歐元=34.7210新台幣

### 2019年第三季度租賃成交

廠辦	段別	租戶產業	面積(坪)	租賃類型
β科技中心	西湖段	服飾批發業	180	增租
β科技中心	西湖段	化工業	130	增租
偉盟工業大樓	舊宗段	科技業	120	增租

### 重要在建項目

廠辦	段別	主要租戶	面積(坪)	預計交付時間
宏匯瑞光內科之心	西湖段	-	29,500	2020
善淵創客大樓	舊宗段	-	5,300	2020
聯虹科技大樓	舊宗段	-	4,100	2020
富霖雙星	舊宗段	-	3,300	2020
長虹新世代	舊宗段	-	5,800	2021

A Cushman & Wakefield  
Research Publication

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，遍佈全球70多個國家，擁有48,000名員工，在大中華區設有20家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017我們一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域名列前茅，獲得殊榮。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達69億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTJ Investors)、專案管理、租戶代表以及估價及顧問服務。更多詳情，請流覽 [www.cushmanwakefield.com.cn](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或關注我們的微信（戴德梁行）。

© 戴德梁行 2019年

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

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。

© 戴德梁行 2019 年