

## 廠辦市場 2020年第四季度

西湖段  
廠辦市場指標未來  
一年預測1,470  
租金 (新台幣/坪/月)2.1%  
租金成長率 (按季)8.9%  
空置率

數據來源: 戴德梁行研究部

台灣經濟指標  
2020年第三季度3.9%  
GDP成長2020年  
第二季度 未來  
一年預測  
0.4%5.8%  
二級產業成長

3.8% N/A

-0.5%  
CPI成長

-1.0%

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

## 新供給加入致西湖段空置率短暫性上升

本季西湖段空置率較上季上升7.5個百分點至8.9%，主因係「宏匯瑞光廣場」完工，除B棟工研院營運之育成中心進駐外，其他預租租戶尚未遷入，致西湖段空置率出現短暫性的上升。文德段部分面積釋出，本季空置率上升0.5個百分點至6.4%。舊宗段本季主要去化為零售業承租「偉盟工業大樓」約530坪，空置率下降至15.4%。

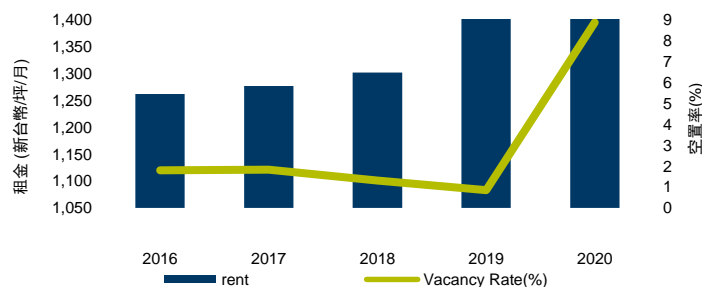
## 新供給帶動租金成長

本季西湖段租金成長2.1%至每月每坪約1,470元，主因係「宏匯瑞光廣場」於本季進入市場，新大樓相對較高的租金，加上其他大樓也陸續調升租金，帶動西湖段租金成長。文德段及舊宗段租金水準則持平，分別維持在每月每坪1,000元及940元。售價方面，本季內湖科技園區億元以上交易個案為第一人壽以3.04億元購入西湖段「東京企業總部B棟」5樓約440坪，拆算價格約NT\$62萬元/坪。本季各段售價行情亦呈持穩走勢，西湖段每坪約56-68萬元、文德段每坪約42-48萬元、舊宗段每坪則約40-45萬元。

## 來年西湖段租金仍有上揚空間

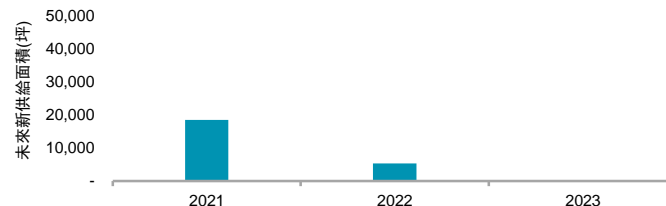
西湖段新供給「宏匯瑞光廣場」釋出，預租租戶預計於2021年陸續進駐，預期在需求快速去化下，租金仍有微幅上揚的空間。2021年舊宗段預計因新供給釋出，空置將有所增加，面臨去化壓力，租金將呈現持平局面。

## 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	8.9%	-	1,470	US\$1.45	€ 1.22
文德段	6.4%	-	1,000	US\$0.99	€ 0.83
舊宗段	15.4%	23,900	940	US\$0.93	€ 0.78

依2020/11/25匯率：1美元=28.4780新台幣；1歐元=33.8663新台幣

### 2020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
東京企業總部A棟	西湖段	資訊軟體服務業	170	增租
見龍和橋大樓	文德段	投資顧問業	160	增租
偉盟工業大樓	舊宗段	零售業	530	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
長虹新世代	舊宗段	-	5,800	2021
善淵創客大樓	舊宗段	-	5,300	2021
聯虹科技大樓	舊宗段	-	4,100	2021
福清行善企業大樓	舊宗段	-	3,400	2021
中華置地大樓	舊宗段	-	5,300	2022

### 薛惠珍

台北研究部主管

台北市信義區110松仁路101號2號交易廣場6樓

電話: +886 2 8788 3288 /

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

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

### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

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53000名專業員工。在大中華區, 我們的22家分公司合力引領市場發展, 並於2017、2018、2020年榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。2019年公司營業收入達88億美元, 核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。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 2021年

免責聲明: 本報告刊載的一切資料及資料, 盡力求精確, 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當局的資訊, 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。