

## 廠辦市場 2021年第一季度

西湖段  
廠辦市場指標未來  
一年預測1,480  
租金 (新台幣/坪/月)0.2%  
租金成長率 (按季)7.3%  
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標  
2020年第四季度2020年  
第三季度 未來  
一年預測5.1%  
GDP成長

4.3%

8.3%  
二級產業成長

5.8% N/A

0.0%  
CPI成長

-0.5%

資料來源：行政院主計處  
注：成長資料為年增率

## 舊宗段空置率持續下探

本季西湖段空置率下降1.6個百分點至7.3%，主要去化為金融業、資訊軟體服務業及不動產租賃業進駐「宏匯瑞光廣場」。文德段空置率為6.8%，大面積租賃有餐飲業承租「瑞典科技中心」約300坪及傳播資通服務業於「亞太經貿廣場C棟」承租約650坪。舊宗段則拜傳播資通服務業承租「根鼎舊宗大樓」990坪之賜，空置率下降0.8個百分點至14.6%。

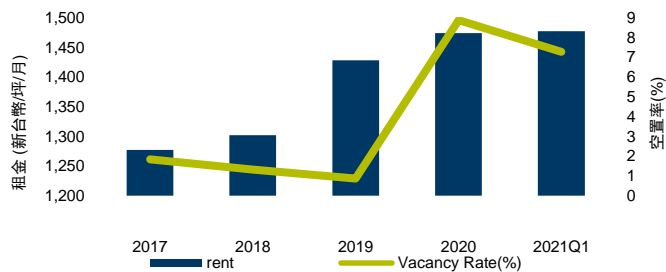
## 億元以上大型交易熱絡

本季西湖段租金微幅成長0.2%至每月每坪1,480元，文德段及舊宗段租金則持平，分別維持在每月每坪1,000元及940元。買賣市場方面，本季內湖科技園區大型交易包括第一金人壽以2.26億元購入西湖段「晶鑽科技大樓」12樓約380坪及和潤企業斥資7.2億元購入上季甫取得使用執照之舊宗段「聯虹科技大樓」約1,200坪。本季各段售價行情呈持穩走勢，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。

## 西湖段租戶陸續進駐新大樓致空置率下降

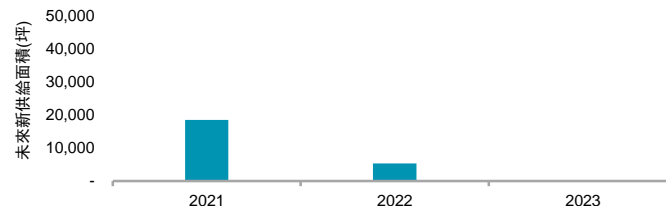
西湖段上季新供給「宏匯瑞光廣場」釋出，本季租戶已陸續進駐，預期空置率將持續下降。文德段穩定去化，租金走勢持穩。舊宗段則因全棟廠辦供給較易尋覓，加上售價較能符合買家預算等因素，吸引企業設置總部大樓，惟舊宗段今年將有18,600坪新供給，面臨去化壓力之下，預期租金將呈現持平。

## 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	7.3%	-	1,480	US\$1.47	€ 1.24
文德段	6.8%	-	1,000	US\$0.99	€ 0.84
舊宗段	14.6%	23,900	940	US\$0.93	€ 0.79

依2021/3/10匯率：1美元= 28.2715新台幣；1歐元=33.6367新台幣

### 2021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
宏匯瑞光廣場A棟	西湖段	金融業	1,300	搬遷
宏匯瑞光廣場A棟	西湖段	資訊軟體服務業	900	搬遷
宏匯瑞光廣場A棟	西湖段	不動產租賃業	1,700	增租
瑞典科技中心	文德段	餐飲業	300	增租
亞太經貿廣場C棟	文德段	傳播資通服務業	650	搬遷
根鼎舊宗大樓	舊宗段	傳播資通服務業	990	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
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50,000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榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中區年度大獎。2020年公司營業收入達78億美元, 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。