

廠辦市場 2021年第二季度

西湖段
廠辦市場指標未來
一年預測1,480
租金 (新台幣/坪/月)0.0%
租金成長率 (按季)7.0%
空置率

數據來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標
2021年第一季度8.9%
GDP成長2020年
第四季度未來
一年預測

5.2%

14.6%
二級產業成長

8.9% N/A

0.8%
CPI成長

0.0%

資料來源：行政院主計處；穆迪分析
注：成長資料為年增率

西湖文德空置率持續下降

拜資訊軟體服務業進駐「宏匯瑞光廣場」之賜，本季西湖段空置率下降0.3個百分點來到7.0%。文德段空置率亦下降0.2個百分點至6.6%，主要去化有傳播資通服務業及批發零售業承租「波昂科技中心」約240坪。舊宗段則有批發零售業承租「金典21科技大樓」，惟租戶遷入遷出互見下，空置率維持在14.6%。網路科技業為內湖科技園區主力產業之一，線上經濟因疫情而受惠，其租賃需求仍見持穩。

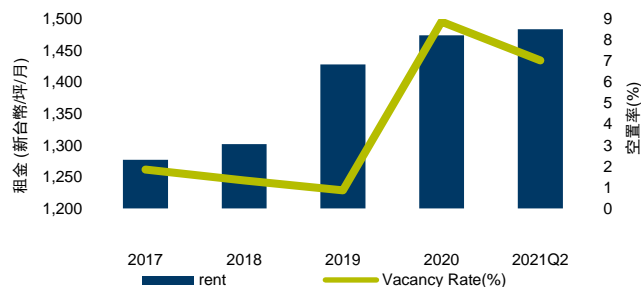
全棟廠辦大樓買賣交易頻仍

文德段租金微幅成長1%至每月每坪1,010元，西湖段及舊宗段租金則持平，分別維持在每月每坪1,480元及940元。買賣市場方面，西湖段主要交易個案為江厚股份有限公司及三位自然人以3.85億元購入西湖段「α科技中心」10樓約620坪。文德段則為全棟廠辦交易，包括聯發科以32.6億元購入「遠傳內湖大樓」作為研發據點，亞尼克菓子工房斥資4億元購入「牛津大樓」。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。

線上經濟支撐內科辦公需求

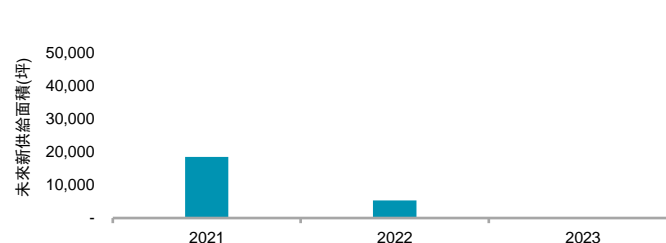
五月中旬疫情急速升溫，防疫警戒升級，內湖科技園區產業以科技及傳播資訊服務業為主，受惠線上經濟需求，對於辦公空間需求仍維持穩定，尚未見明顯衝擊。預計舊宗段下半年將有18,600坪新供給進入市場，預租租戶將於下半年陸續進駐，然租金將呈現持平局面。

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	7.0%	-	1,480	US\$1.50	€ 1.23
文德段	6.6%	-	1,010	US\$1.03	€ 0.84
舊宗段	14.6%	23,900	940	US\$0.95	€ 0.78

依2021/6/8匯率：1美元=27.6760新台幣；1歐元=33.7329新台幣

2021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
宏匯瑞光廣場A棟	西湖段	資訊軟體服務業	3,860	搬遷
宏匯瑞光廣場A棟	西湖段	資訊軟體服務業	900	搬遷
波昂科技中心	文德段	傳播資訊服務業	130	新租
波昂科技中心	文德段	批發零售業	110	搬遷
金典21科技大樓	舊宗段	批發零售業	160	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

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。