

MARKETBEATS

2,580

租金
(新台幣/坪/月)

0.4%

租金成長率
(按季)

6%

空置率

WHAT'S NEXT

市場概要

新供給大樓進駐表現佳

截至2019年第二季，台北市A級辦公大樓空置率為6.0%，較上季下降1.9個百分點，全季胃納量約14,250坪。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降2.7個百分點最多，信義區下降2.6個百分點次之。本季租賃活動係以大面積租戶進駐近期完工之辦公大樓為主，包含民生建國大樓及聯合報忠孝大樓等。其中聯合報忠孝大樓已全數去化，反映信義區辦公大樓之熱度。

信義區租金持續上揚

台北市各區A級辦公大樓租金持續上揚，全市平均租金每月每坪2,580元，較上季成長約0.4%，以信義區成長約1.0%為首，次為敦南區0.4%。信義區租金已連續上漲7季，部分高層大樓租金更高達每月每坪4,000元，該區新大樓租金及進駐率表現亮眼，也帶動了整體市場。因應辦公供給短缺，國際貿易大樓之世貿聯誼社計畫將原750坪之「世貿33」婚宴場地改為辦公空間，即是看上辦公室之出租效益。

短期內仍是房東市場

從近期的租賃活動來看，以共享辦公、科技業及新創產業之需求最有力道，且多是1,000坪以上之大面積需求，自2018年以來，台北市A級辦公大樓幾乎每季都有10,000坪以上的去化面積，且空置率皆持續下降到十年低點。短期內因新供給無法快速供應，在供不應求之情況下，預期租金仍持續看好。

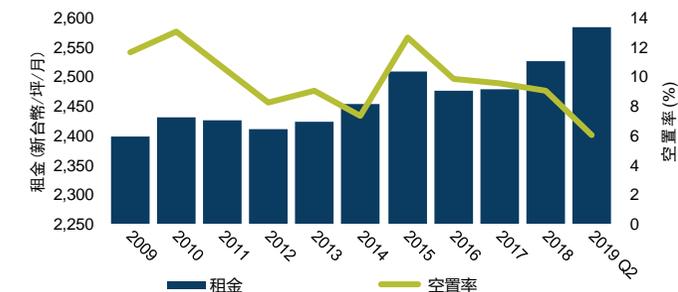
經濟數據

	2018Q4	2019Q1	未來一年預測
GDP增長	1.8%	1.7%	▼
三級產業增長	2.0%	2.0%	N/A
CPI成長	0.5%	0.3%	▲
失業率(一至三月)	3.7%	3.7%	N/A

數據來源：行政院主計處, OxfordEconomics

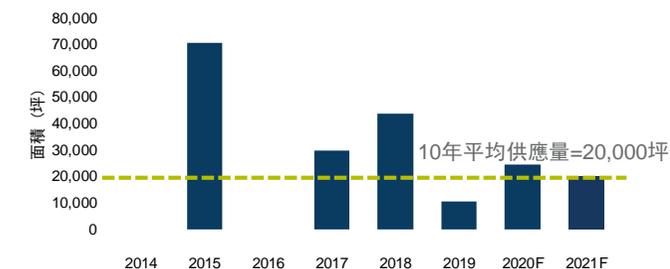
注：成長資料為年增率

租金 & 空置率



資料來源：戴德梁行研究部

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

區域	存量 (坪)	空置率	未來供應 (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	40,200	1.5%	0	2,100	US\$1.88	€1.67
南京松江區	36,600	5.5%	8,000	2,030	US\$1.81	€1.62
敦北民生區	207,400	8.5%	25,300	2,360	US\$2.11	€1.88
敦南區	103,700	8.1%	0	2,360	US\$2.11	€1.88
信義區	343,800	4.4%	0	3,170	US\$2.83	€2.53
台北市	731,700	6.0%	33,300	2,580	US\$2.30	€2.06

依2019/5/27匯率：1美元=31.4690新台幣；1歐元=35.2343新台幣

2019年第二季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
聯合報忠孝大樓	信義區	理律法律事務所	5,000	搬遷
2號交易廣場	信義區	WeWork	3,760	新租
聯合報忠孝大樓	信義區	樂購蝦皮	3,400	增租
宏泰金融中心	敦北民生區	群益金融集團	3,360	搬遷
國泰民生建國大樓	敦北民生區	JustCo	1,950	新租
南山廣場	信義區	臺北醫學科技	1,030	搬遷
國泰民生建國大樓	敦北民生區	中國遠洋	980	搬遷

重要在建項目

辦公大樓	區域	主要租戶	面積 (坪)	交付時間
元大人壽新總部	南京松江區	元大集團	8,000	2020
中國人壽總部大樓	敦北民生區	中國人壽、開發金控	16,600	2020
遠雄大巨蛋	信義區	-	11,400	2021
玉山敦北第二總部	敦北民生區	玉山金控	8,700	2021

DATA IN
TO ACTION

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(DTZ Investors)、專案管理、租戶代表以及估價及顧問服務。更多詳情，請瀏覽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

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。

©戴德梁行2019年