



A級辦公大樓市場 2019年第四季度

2,580

租金 (新台幣/坪/月)

未來
一年趨勢

0%

租金成長率 (按季)



4.5%

空置率



資料來源：戴德梁行研究部

台北經濟資料
2019年第三季度

3.0%

GDP增長

2019
第二季未來
一年預測

2.6%



2.6%

三級產業增長

2.7%

N/A

0.4%

CPI成長

0.8%



3.7%

失業率(九月)

3.7%

N/A

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

整體空置率下探新低點

截至2019年第四季，台北市A級辦公大樓空置率為4.5%，較上季下降0.9個百分點，空置率下探新低點。各區相較於上一季空置率，以南京松江區下降1.8個百分點最多，信義區下降1.4個百分點次之。本季租賃活動相對平淡，多屬中小面積，並集中於信義區。

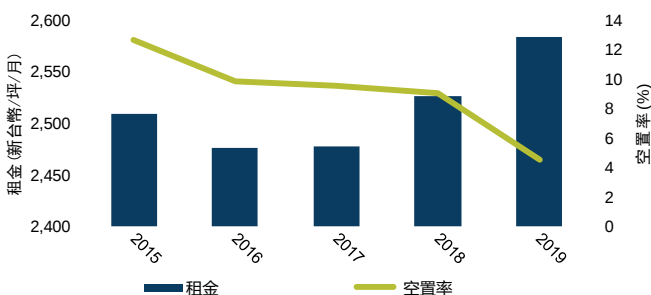
租金表現穩定

本季台北市各區A級辦公大樓租金與上季持平，全市平均租金每月每坪2,580元。其中，信義區每月每坪3,170元為最高，敦北民生區與敦南區每月每坪2,360元次之。由於市場供不應求，房東在租金及免租期等配套條件，採相對強勢之態度，故全市平均租金將持續站穩一定水準。

短期內將無貨可租

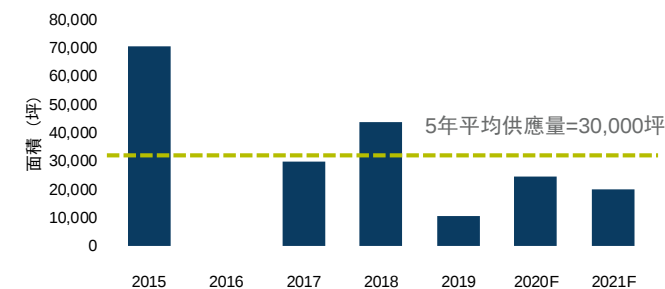
2019年全年胃納量近43,000坪，與2018年相當。回顧過去兩年，新大樓拜需求強勁之賜，預租模式奏效，進駐狀況及租金表現極佳，帶動中古大樓之需求，並迎來了辦公市場的榮景。展望未來，儘管市場上仍有大量租賃需求，但在整體空置面積所剩無幾，又未來2年預計落成之新大樓皆屬自用之情況下，需求者將逐漸無貨可租。短期內，有租賃需求之客戶，可能轉向市區內共享辦公室、中古辦公大樓或外圍地區之辦公大樓。因市場缺貨，未來租金持續看漲。

租金及空置率



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



區域	存量 (坪)	空置率	未來供應 (坪)	新台幣/坪/月	A級辦公大樓租金	
					美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月
西區	40,200	2.4%	0	2,100	US\$1.93	€ 1.75
南京松江區	36,600	3.5%	8,000	2,030	US\$1.87	€ 1.69
敦北民生區	207,400	6.6%	25,300	2,360	US\$2.17	€ 1.96
敦南區	103,700	7.0%	0	2,360	US\$2.17	€ 1.96
信義區	343,800	2.8%	0	3,170	US\$2.92	€ 2.64
台北市	731,700	4.5%	33,300	2,580	US\$2.38	€ 2.15

依2019/11/22 匯率：1美元= 30.5200新台幣；1歐元=33.7649新台幣

2019年第四季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
宏盛國際金融中心	敦北民生區	英商克雷達投資	470	新租
台北101大樓	信義區	德事商務中心	490	增租
國泰置地廣場	信義區	美泰健康生技	180	新租
國泰置地廣場	信義區	台灣本田	270	新租

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、中華開發金控	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

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70多個國家，設有400多個辦公室，擁有51000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和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018年公司營業收入達82億美元，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 2019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營機構的資訊，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。