

A級辦公大樓市場 2020年第二季度

2,600
租金 (新台幣/坪/月)

未來
一年趨勢



0.6%
租金成長率 (按季)



4.4%
空置率



資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟資料
2020年第一季度

1.6%
GDP增長

2019
第四季

未來
一年預測

3.3%



0.9%
三級產業增長

3.5%

N/A

0.5%
CPI成長

0.7%



3.8%
失業率(三月)

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

空置率創10年新低

截至2020年第二季，台北市A級辦公大樓空置率為4.4%，較上季下降0.4個百分點，空置率創10年新低。其中，以西區空置率較上一季下降5.6個百分點最多，其餘各區空置率僅微幅變動。西區上一季甫加入市場的台灣人壽中山大樓，已快速去化，該大樓承租戶多以該區企業搬遷居多，如台灣索尼自長春金融大樓搬遷，承租約1,300坪。

租金微幅上揚

本季台北市各區A級辦公大樓租金較上季上漲0.6%，全市平均租金來到每月每坪2,600元，創10年新高，以信義區每月每坪3,190元為最高，其中，台北101大樓亦於本季再次揭露高樓層每月每坪突破4,000元之租賃成交紀錄。信義區高租金水準反映自該區強而有力之需求動能，在A級辦公大樓供給有限下，不乏租戶轉而承租共享辦公室，如連線商業銀行進駐點石大樓JustCo共享辦公室。整體而言，全市由於近期可供出租之A級辦公大樓稀缺，在供不應求之情況下，短期內仍是房東主導的市場，租金仍是居高點。

供給稀缺，共享辦公室備受矚目

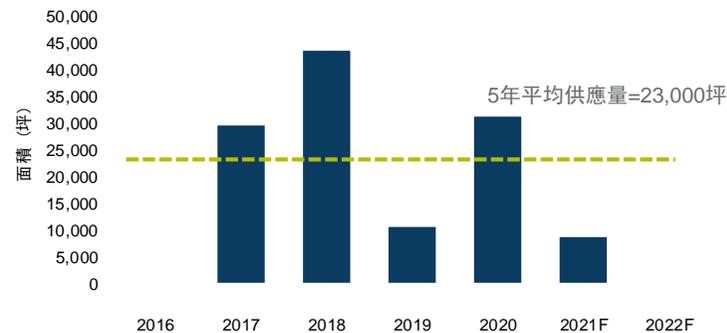
新型冠狀病毒肺炎疫情對於台北市辦公租賃活動無顯著衝擊，租賃需求仍然穩健，以科技業及醫療業居多。惟因A級辦公大樓持續缺貨，短期內租戶取而代之以轉向進駐共享辦公室，為擁有高彈性並在疫情期間備受企業青睞之共享辦公室更添助力。

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	46,800	10.1%	0	2,200	US\$2.06	€ 1.85
南京松江區	36,600	3.7%	8,000	2,030	US\$1.90	€ 1.71
敦北民生區	207,400	5.4%	25,300	2,360	US\$2.21	€ 1.99
敦南區	103,700	6.6%	0	2,400	US\$2.25	€ 2.02
信義區	343,800	2.4%	0	3,190	US\$2.99	€ 2.69
台北市	738,300	4.4%	33,300	2,600	US\$2.44	€ 2.19

依2020/6/1 匯率：1美元= 29.9872新台幣；1歐元=33.3402新台幣

2020年第二季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
台灣人壽中山大樓	西區	台灣索尼	1,300	搬遷
台北101大樓	信義區	法國在臺協會	550	搬遷
華新信義大樓	信義區	沃旭能源	200	增租
遠企中心	敦南區	台灣諾和諾德藥品	350	搬遷
台証金融大樓	南京松江區	微迎網路科技	200	搬遷
台北金融中心	敦北民生區	台灣田中貴金屬工業	160	增租

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
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。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或關注我們的微信 (戴德梁行)。

© 戴德梁行 2020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。