

A級辦公大樓市場 2020年第三季度

未來
一年趨勢2,600
租金 (新台幣/坪/月)0.0%
租金成長率 (按季)4.6%
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

租賃需求高峰漸緩

2020年第三季台北市A級辦公大樓空置率為4.6%，空置率較上季些微上升0.2個百分點，仍處低點。本季租賃面積多在100~300坪之間，且多集中於敦北民生區及信義區。由於無新供給釋出，累計前三季全市胃納量僅約5,500坪，相較2019年全年43,000坪的胃納量，租賃活動明顯冷清收斂。

租金維持平穩

在缺乏新供給刺激下，辦公市場租賃高峰期已漸緩，本季各區租金水準皆持平，全市平均租金為每月每坪2,600元。買賣交易部分，本季統一國際大樓有兩筆重大交易，分別為營展開發實業斥資12.4億元，購入16樓整層約670坪，及盈福開發以6.15億，購入29樓半層約340坪面積，兩筆交易每坪單價約179萬元，創台北市辦公大樓交易新高。

經濟環境不確定性 租金漲幅趨緩

受到疫情影響，外商公司配合總公司政策，以員工在家工作，或彈性調派辦公空間至共享辦公室，因應經濟環境不確定性下，對於辦公室需求採取觀望態度。預料辦公室需求將不若疫情之前的殷切需求，租金漲幅可望趨緩。

台灣經濟資料
2020年第二季度

2020 第一季	未來 一年預測
-0.6% GDP增長	2.2% ▲

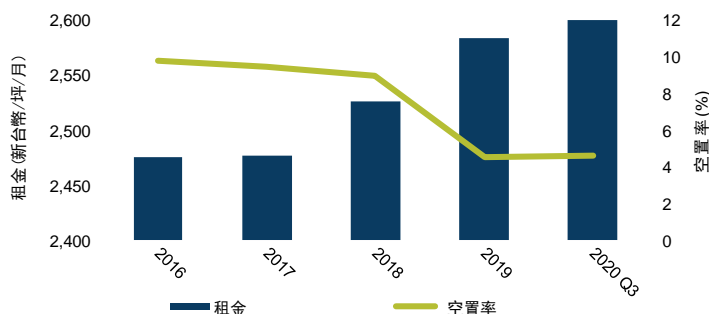
0.9%	N/A
-1.6% 三級產業增長	

0.5% ▲
-1.0% CPI成長

3.8%	N/A
4.0% 失業率(6月)	

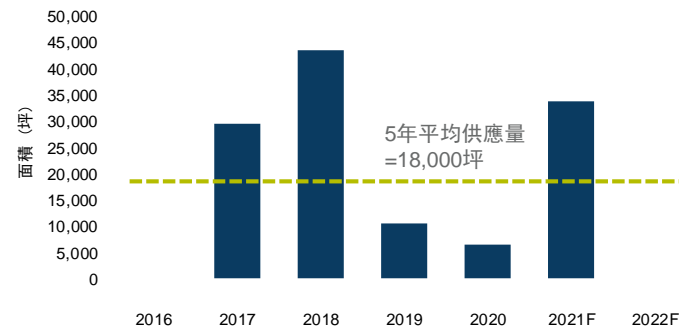
資料來源：行政院主計處、Oxford Economics
註：成長資料為年增率

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	9.7%	0	2,200	US\$2.10	€ 1.78
南京松江區	36,600	3.5%	8,000	2,030	US\$1.94	€ 1.64
敦北民生區	207,400	6.0%	25,900	2,360	US\$2.25	€ 1.91
敦南區	103,700	6.6%	0	2,400	US\$2.29	€ 1.94
信義區	343,800	2.5%	0	3,190	US\$3.05	€ 2.58
台北市	738,300	4.6%	33,900	2,600	US\$2.48	€ 2.10

依2020/8/24 匯率：1美元= 29.4311新台幣；1歐元=34.7451新台幣

2020年第三季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
遠雄信義金融大樓	信義區	天豪網路科技	300	增租
遠雄信義金融大樓	信義區	台灣雅高達	300	搬遷
萬國商業大樓	敦北民生區	理安律師事務所	180	搬遷
遠雄信義金融大樓	信義區	台灣樂天醫藥生技	120	新租
中崙大樓	敦北民生區	永豐銀行	120	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
中國人壽總部大樓	敦北民生區	中國人壽、中華開發金控	17,200	2021
元大人壽新總部	南京松江區	元大集團	8,000	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。