

A級辦公大樓市場 2020年第四季度

未來
一年趨勢

2,600

租金 (新台幣/坪/月)

0.0%

租金成長率 (按季)

4.5%

空置率

資料來源：戴德梁行研究部

胃納量10年新低

2020年第四季台北市A級辦公大樓空置率為4.5%，較上季些微下降0.1個百分點，仍處低點。在缺少辦公室可租面積下，本季租賃活動仍然相對平淡，除大姆哥證券承租大陸工程敦南大樓約800坪外，其餘租賃活動多屬中小面積，介於100~400坪之間。2020年整體胃納量僅約6,200坪，為自2009年後，首度未達萬坪，究其原因為無新貨可租。觀察共享辦公室在現下疫情期間，受惠於企業彈性調派辦公空間之賜，營運表現穩健，亦有租戶選擇自A級辦公大樓，就近搬遷至鄰近之共享辦公室。

租金水準持穩

本季無新供給，各區租金水準連續二季持平，全市平均租金為每月每坪2,600元。以信義區每月每坪3,190元為最高，敦南區每月每坪2,400元次之。在房東市場下，全市租金持續站穩一定水準。

大環境不平靜 短期內租金漲幅收窄

展望2021年，台北市A級辦公市場預計將有38,500坪新供給陸續釋出，惟新供給大樓多為金融集團自用大樓。雖然可供出租新供給仍然缺稀，然逢全球新冠疫情及經濟環境不確定性持續下，預租盛況將暫緩，外商多採觀望態度。短期內租賃活動將持續平淡，預期租金漲幅收窄。

台灣經濟資料
2020年第三季度2020
第二季未來
一年預測

3.9%

GDP增長

0.4%

▲

1.9%

三級產業增長

-1.5%

N/A

-0.5%

CPI成長

-1.0%

▲

3.8%

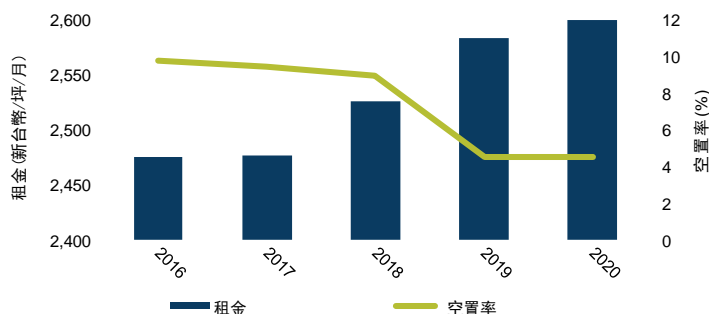
失業率(9月)

4.0%

N/A

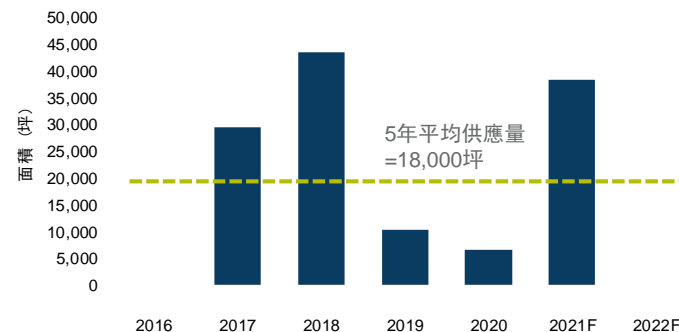
資料來源：行政院主計處、Oxford Economics
註：成長資料為年增率

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	10.4%	0	2,200	US\$2.17	€ 1.83
南京松江區	36,600	2.0%	12,600	2,030	US\$2.00	€ 1.68
敦北民生區	207,400	5.9%	25,900	2,360	US\$2.33	€ 1.96
敦南區	103,700	5.9%	0	2,400	US\$2.37	€ 1.99
信義區	343,800	2.6%	0	3,190	US\$3.15	€ 2.65
台北市	738,300	4.5%	38,500	2,600	US\$2.57	€ 2.16

依2020/11/25 匯率：1美元=28.4780新台幣；1歐元=33.8663新台幣

2020年第四季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
大陸工程敦南大樓	敦南區	大拇哥證券	800	搬遷
國際貿易大樓	信義區	艾肯娛樂	390	搬遷
弘雅大樓	敦北民生區	台灣集中保管結算所	300	增租
世紀金融廣場	信義區	海底撈國際食品	220	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
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
希望廣場	南京松江區	松下電器	4,600	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、2018、2020年榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。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 2021年

免費聲明: 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。