

## A級辦公大樓市場 2021年第一季度

**2,610**  
租金 (新台幣/坪/月)

未來  
一年趨勢

**0.4%**  
租金成長率 (按季)

**3.8%**  
空置率

資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟資料  
2020年第四季度

**5.1%**  
GDP增長

2020  
第三季

未來  
一年預測

**4.3%**

**2.8%**  
三級產業增長

**2.3%** N/A

**0.0%**  
CPI成長

**-0.5%**

**3.8%**  
失業率(12月)

**3.8%** N/A

資料來源：行政院主計處  
註：成長資料為年增率

## 空置率下探10年新低

本季台北市A級辦公大樓新供給面積約16,200坪，係坐落於敦北民生區之中國人壽總部大樓，為中華開發金控集團自用大樓。

截至第一季台北市A級辦公大樓空置率為3.8%，較上季下降0.7個百分點，下探10年新低。各區相較上一季空置率之變動幅度，以敦南區下降5個百分點最多，主要原因係敦南金融大樓都市更新計畫明確，不再釋出租賃面積；其次為南京松江區，因部分金融業租戶搬遷他區，空置率上升1.1個百分比，其餘各區空置率大致持平。

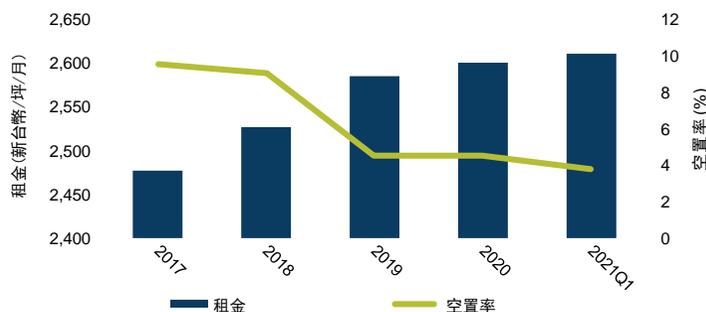
## 租金水準持穩

本季台北市A級辦公大樓平均租金較上季微幅上漲0.4%，全市平均租金來到每月每坪2,610元。以信義區每月每坪3,210元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。全市租金水準穩居高點，惟因缺乏新供給刺激，短期內租金漲幅有限。

## 預期租賃活動持續平淡

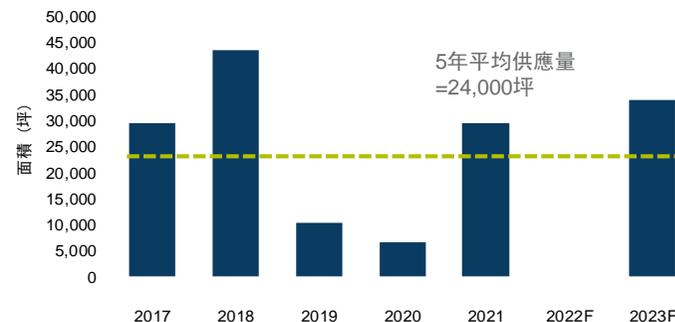
全球新冠疫情尚未停歇，大環境依舊面臨挑戰，外商公司租賃計畫評估期普遍延長，以科技業及金融科技業居多，持續採觀望態度。此外，因可供出租供給稀缺，預期2021年租賃活動將持續平淡，短期內難見大面積之搬遷或增租活動。然本地企業及外商公司，利用靈活的工作空間，因應經濟變化及異地備援辦公，致共享辦公室需求持穩。

## 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\$2.19	€ 1.84
南京松江區	36,600	3.1%	4,600	2,030	US\$2.02	€ 1.70
敦北民生區	223,700	5.3%	8,700	2,360	US\$2.35	€ 1.97
敦南區	95,100	0.9%	0	2,420	US\$2.41	€ 2.02
信義區	343,800	2.7%	0	3,210	US\$3.19	€ 2.68
台北市	746,000	3.8%	13,300	2,610	US\$2.59	€ 2.18

依2021/3/10 匯率：1美元= 28.2715新台幣；1歐元=33.6367新台幣

### 2021年第一季度租賃成交

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
聯邦佳佳大樓	南京松江區	第一三共	560	搬遷
聯邦佳佳大樓	南京松江區	大連化學工業	560	增租
宏國大樓	敦北民生區	中華信用評等	350	增租
統一國際大樓	信義區	競舞電競	340	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
希望廣場	南京松江區	松下電器	4,600	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](http://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50,000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榮獲《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。2020年公司營業收入達78億美元, 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](http://www.cushmanwakefield.com.cn)或關注我們的微信 (戴德梁行)。

© 戴德梁行 2021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。