

# 研究報告 辦公室市場

2017年07月



圖：信義區及內湖區

## 提要

本季空置率下降速度放緩，但今年度沒有大量新完工辦公空間釋出，整體空置率可望來到近兩年新低。

■ 台北市公司登記新增家數有趨緩的現象，美國商會調查指出，兩岸關係的變化、政府行政效率以及勞基法的變革將降低外資企業對台投資意願。

■ 第一季A級辦公室去化面積約為2,800坪，相較於去年同期減少一倍以上，市場動能稍嫌疲弱。

■ 台北市平均租金為2,756元，僅比前一季略微上升0.2%，部分信義商圈A級辦公樓中高樓層的最

新成交租金站上3,600元至3,800元的水準。

■ 平均空置率下滑0.5個百分點來到8.2%，空置率連續5季改善，非核心辦公商圈有大型租戶進駐，使得該商圈空置率下滑2.9個百分點。

■ 今年度A級辦公大樓的新供給有限，市場正常去化的情況下，預估整體空置率將下探至8%。

“多棟商辦大樓預計辦理都市更新，舊辦公樓租戶的搬遷需求將有助推動租金以及空置率表現。”Erin Ting，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## → 市場動態

根據台北市商業處統計，今年第一季末，台北市公司登記家數共計有17.62萬家，比去年同期增加2,835家，增加家數有趨緩的現象，各行政區之中，公司家數增加最多為大安區、中山區以及信義區。而台北市美國商會發布的「2017商業景氣調查」指出，雖然將近5成的受訪對象看好台灣未來5年景氣表現，但在對台投資方面，僅有47%的受訪企業預計在今年提高對台投資，不及2013年的53%，主要影響因素包括兩岸關係的變化、政府行政效率以及勞基法的變動，所帶來的不確定性都使得企業營運難度增加，降低對台投資意願。

缺乏新供給帶來的搬遷潮，第一季A級辦公大樓整體去化面積僅有

2,800坪，相較於去年同期減少一倍以上，市場動能稍嫌疲弱；但租金方面，不少指標大樓高樓層單位的實際成交租金表現優異，包括國泰置地大樓、遠雄金融中心以及台北101大樓都有每坪超過3,600元的成交案件，顯示即便目前租賃去化稍微放緩，對於租金上漲趨勢的影響有限。

本季的去化主要來自於非核心辦公商區，位於台北車站的新光摩天大樓25樓、33樓及34樓合計1,300坪的辦公空間去化，消化了去年美商甲骨文搬遷而空出的面積。而位於松江及民生路口的聯邦佳佳大樓，友邦人壽則新承租4樓及5樓兩層，合計1,076坪，每坪成交租金單價2,400元。

除了軟體及遊戲業者有往信義計畫區遷移的趨勢，多家生技製藥也選擇進駐信義商區，繼去年第三季台灣武田製藥承租遠雄金融中心17樓整層，本季愛爾蘭藥廠Shire承租台北101大樓80樓291坪，每坪單價3,803元，創下A級辦公大樓租金第二高記錄，僅次於陸資雪豹科技於2年前承租同棟83樓的租金水準；而生技公司亞獅康則承租國泰置地大樓35樓89坪，每坪單價也站上3,700元，成為實價登錄揭露以來國泰置地大樓的最高成交租金。

其他的信義商區租賃動態包括航運業者海速遞承租遠雄金融大樓20樓159.5坪，而同棟11樓也有2個單位出租，總計去化473坪，精品業者路易威登則由新光信義金融大樓遷至國泰置地25樓。而國泰金融中心則因為有銀行承租戶縮編，16樓新增325坪空置。

## 供給

本季A級辦公室供給量維持不變，辦公室總樓地板面積為59.6萬坪。今年度預計釋出的辦公大樓有皇翔捷運共構大樓以及合庫總部大樓，合計新增面積約3.1萬坪，將使辦公樓總供應體小幅增加5%。其中合庫總部大樓將於今年第三

季正式啟用，總面積將近27,000坪，超過8成的辦公室留作自用，僅有4,000坪的C棟大樓計畫對外招租。

未來供給方面，敦化北路沿線目前有多件商辦開發案正在規劃進行中，包括台北學苑地上權開發案、冠德敦北總部案、國泰世華敦北大樓都更案、台塑總部都更案。其中由中國人壽得標的台北學苑地上權開發案已於今年二月正式動工，將興建地上18層、地下4層的複合式使用大樓，包括A級辦公樓以及五星級飯店，總樓地板面積高達25,000坪，預計於2019年完工，辦公室主要作為中國人壽總部自用，僅有少部分辦公空間將對外出租。

## 空置

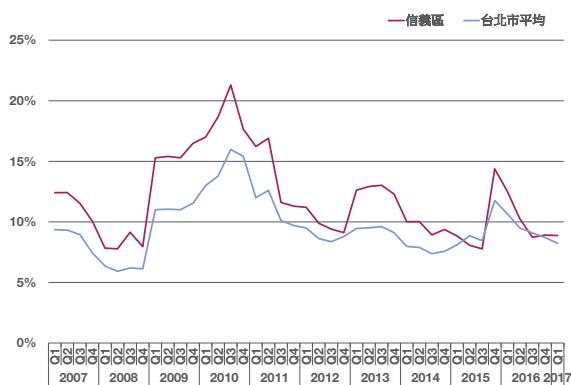
台北市平均空置率下滑0.5個百分點來到8.2%，空置率連續5季改善，本季空置率改善主要來自於非核心商區的新光摩天大樓以及聯邦佳佳大樓有大面積租戶進駐，使得非核心商區空置率下滑2.9個百分點。

今年度A級辦公大樓的新增出租面積有限，2棟辦公大樓合計僅有8,500坪，在租賃市場正常去化的情況下，預估整體台北市A級辦公室的空置率將下探至8%。

## 租金

本季台北市平均租金為2,756元，僅比前一季略微上升0.2%，主要因為空置率改善幅度不明顯，再加上非核心商區的大面積辦公空間去化，成交租金略微低於該棟大樓過往租金水準所致。由於部分A級辦公室的中高樓層成交租金提高，信義商區平均租金亦成長0.2%，包括台北101大樓、國泰置地以及遠雄金融中心，最新成交的高樓層租金單價介於3,600至3,800元，單坪租金比當棟低樓層多300元至600元。 ■

圖 1 A級辦公大樓空置率, 2007年第1季 - 2017年第1季



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 1 A級辦公大樓空置率, 2017年第1季

辦公商區	空置率 (%)	季變動率 (%)	年變動率 (%)
信義	8.9	0.0	-3.6
敦北	9.9	-0.4	-0.6
敦南	1.5	0.0	-2.4
非核心	11.5	-2.9	-1.7
台北市平均	8.2	-0.5	-2.4

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 2 A級辦公大樓租金, 2007年第1季-2017年1季



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 2 A級辦公大樓租金, 2017年第1季

辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率 (%)	年變動率 (%)
信義	3,212	0.2	1.2
敦北	2,330	0.3	0.0
敦南	2,528	0.0	-1.4
非核心	2,182	-0.6	-1.7
台北市平均	2,756	0.2	-0.1

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3 A級辦公大樓實價登錄成交案例

時間	大樓	位置	出租面積 (坪) (含車位)	租金 (新台幣/月) (含車位)	平均租金 (新台幣/坪/月) (含車位)
2017/2	台北101大樓, 80樓	信義路五段	291	1,106,598	3,803
2017/3	新光摩天大樓, 25樓	忠孝西路一段	579.35	1,131,396	1,953
2017/3	國泰置地大樓, 35樓	忠孝東路五段	89.41	330,817	3,700
2017/3	遠雄金融中心, 20樓	松高路	159.51	586,199	3,675

來源：實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 展望

今年度新完工大樓對外招租的面積有限，整體空置率位於低點，再加目前市區多數棟辦公大樓計畫進行都市更新，老舊辦公樓租戶的搬遷需求增加，預期今年度A級辦公室的租金以及空置率都將有不錯的表現。

## Please contact us for further information

Savills Taiwan

Savills Research



**Cynthia Chu**  
Managing Director  
+886 2 8789 5828  
cchu@savills.com.tw



**Erin Ting**  
Associate Director, Taiwan  
+886 2 8789 5828  
eting@savills.com.tw



**Simon Smith**  
Senior Director, Asia Pacific  
+852 2842 4573  
ssmith@savills.com.hk

### Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.