

辦公室租賃



A辦整體空置率下滑至5.1%，來到近10年新低點

未來4年市區有10棟辦公大樓將完工，8成由集團自用，釋出至租賃市場面積有限。

- 第2季A級辦公室市場去化面積約8,500坪，合計上半年已達到1.75萬坪，上半年租賃市場動能旺盛。
- 先前空置率高升的舊A級大樓，陸續迎來的新租戶，整體空置率下滑至5.1%，來到近10年的新低點。
- 空置率低檔提供租金上升動能，本季A級辦公大樓平均租金為2,879元，季增率0.8%。
- 頂級商辦大樓傳出單坪租金站上5,000元，創下目前A級辦公大樓的最高租金記錄。
- 國外共享辦公室品牌積極拓點，WeWork在台成立第1個營運據點，為目前台灣單點營運最大的共享辦公室。
- 共享辦公室在台北市A級辦公室市場的滲透率約為1.2%，仍低於亞洲其他城市，預期將持續拓展台灣市場。

“中短期內，A級辦公室的供給緊縮、可出租面積有限情況無法緩解，低空置率將推升租金上漲，預期全年租金漲幅將達3%。”

丁玟甄, 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

第一太平戴維斯

請聯繫我們獲取更多資訊

第一太平戴維斯台灣

Ricky Huang 黃瑞楠
General Manager 總經理
+886 2 8789 5828
rhuang@savills.com.tw

研究及顧問諮詢

Erin Ting 丁玟甄
Director 資深協理台灣
+886 2 8789 5828
eting@savills.com.tw

Simon Smith 盛世民
Senior Director 資深董事
Asia Pacific 亞太區
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

第一太平戴維斯
第一太平戴維斯是一家在倫敦股票交易所上市的全國領先房地產服務提供者。公司於1855年創立，具有悠久的歷史傳承以及無可匹敵的增長態勢。第一太平戴維斯是行業引領者而非跟隨者，在全球設有600多家分公司與聯營機構，廣泛分佈於美洲、歐洲、亞太、非洲和中東地區。本報告僅作一般資訊用途，未經事先許可，任何人不得對其相關內容或全部內容進行出版、複製或引用，同時本報告亦不構成任何合同、計畫書、協議或其他文檔的依據。第一太平戴維斯已盡全力確保報告內容的準確性，但對於該報告的使用而導致直接或間接的相關損失不承擔任何責任。本報告版權所有，未經第一太平戴維斯研究部書面許可，不得以任何形式對該報告的部分或全部內容進行複製。

表1: 公部門指標招商案

招商案	商圈	基地面積	預計樓地板面積	招商時間
松江南京地上權	非核心	1,452坪	8,000坪	2019下半年
信義行政中心	信義	2,147坪	25,000坪	2019下半年
世貿三館	信義	4,856坪	40,000坪	2020上半年

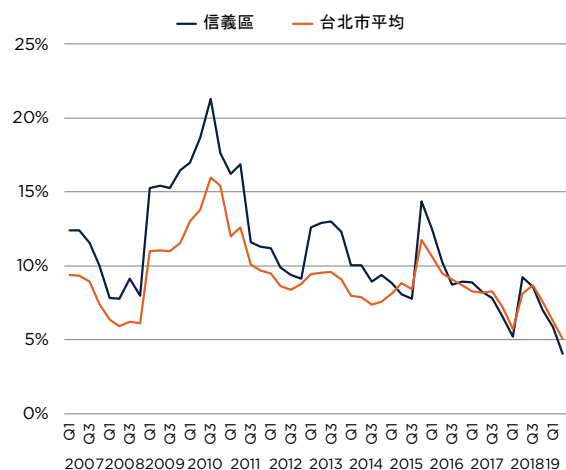
來源 台北市財政局、國有財產署

表2: A級辦公大樓空置率, 2019年第2季

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	4.1%	-1.8	-5.2
敦北	6.3%	-0.3	-1.6
敦南	3.1%	-0.4	2.0
非核心	7.7%	-1.7	-4.1
台北市平均	5.1%	-1.2	-3.1

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖1: A級辦公大樓空置率, 2007年第1季 - 2019年第2季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

第2季A級辦公室市場去化面積約8,500坪, 略微低於前一季的9,000坪, 合計上半年已達到1.75萬坪, 與過往未有新辦公樓完工的去化水準相比, 今年上半年A級辦公室租賃市場動能旺盛。去年新完工的3棟A級辦公大樓出租率都已達到9成以上, 多棟因主力租戶遷出至新大樓, 而暫時面臨空置率高升的舊A級辦公大樓, 也陸續迎來的新租戶, 出租率逐步穩定, 整體的空置率下滑至5.1%, 來到近10年的新低點。

隨著產業快速變遷, 近2年A級辦公大樓的租戶更加多元, 包括新零售、生技製藥、新能源、共享辦公室等產業, 都是過往少見的需求方, 使得整體的辦公室需求擴大, 其中, 最為積極的就是共享辦公室。自2018年起, 國外共享辦公室品牌積極拓展台灣市場, 繼新加坡的JustCo, Kafune之後, 全球知名獨角獸企業, 共享辦公室品牌WeWork正式進軍台灣市場, 第1個據點將位於信義商圈的交易廣場二號大樓, 承租8個樓層, 面積達3,400坪, 是目前共享辦公室品牌在台營運面積最大的單一據點, 預計今年下半年正式開始營運。

另一活躍共享辦公室品牌, 新加坡JustCo持續深化台北市的佈局, 去年於敦北商圈開設2據點後, 本季承租信義商圈的點石大樓7個樓層, 總承租面積為1,814坪, 是第二個插旗信義商圈的共享辦公室品牌。該大樓原名為佩芳大樓, 2016年由國內投資公司以52億元買下整棟, 全棟翻新整修, 低樓層規劃為飯店, 高樓層則由JustCo以租金每坪3,000元承租, 租金水準直逼信義商圈的A級辦公大樓, 不僅顯示共享辦公室品牌的拓點決心, 更成為舊辦公大樓改良增值的成功範例。

共享辦公室快速拓展台灣市場, 據觀察, 在台北市A級辦公室市場的滲透率約為1.2%, 仍低於亞洲其他城市, 再加上目前A級辦公大樓的空置面積有限, 共享辦公室可提供企業辦公空間配置上更多的彈性, 預期中、小型企業在評估搬遷選址時, 共享辦公室將成為選擇之一, 將趨動共享辦公室品牌的拓點動能。

A級辦公大樓的空置下滑, 供給緊

縮的情況對非位於主要商圈的辦公大樓, 帶來利多機會。由於主要商圈內, 完整連續樓層的辦公空間選擇稀少, 次核心的新完工辦公大樓, 以良好的大眾運輸條件, 新穎的辦公空間及租金優勢, 吸引大型租戶遷入, 得以快速去化空置面積。以鄰近捷運天宮站的和裕大樓為例, 於去年中完工後, 半棟由業主集團自用, 半棟對外釋出, 本季中國信託承租1,432坪, 平均每坪租金約1,943元, 全棟已達滿租。

從供給面觀察, 台北市的辦公室未來3年將會持續面臨供給緊縮的情況, 此一現象牽動建商投入較多資源興建商辦, 當在市中心取得素地時, 有別於過往, 大多選擇興建住宅銷售, 現在則會進一步評估開發商辦的可行性; 市中心周圍的次核心商圈, 也成為建商積極佈局的區域, 並以大直、南港及北投士林科學園區將有機會發展成完整的辦公商圈。

供給

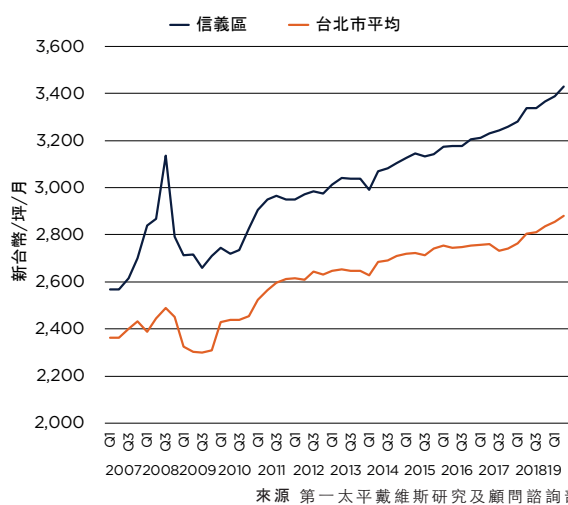
本季沒有新大樓完工, A級辦公室的總供給量維持在69.3萬坪的。未來4年, 台北市區將有10棟辦公大樓完工, 合計辦公室面積約11萬坪, 其中近8成將作集團自用, 不會對外釋出, 約僅有3萬坪會對外招租, 對比每年台北市A級辦公室有1.5萬坪至2萬坪的去化面積來看, 未來4年市區的辦公室需求將遠超過供給。

台北市區目前有多筆開發案正在規劃中, 將有機會提供更多的辦公室空間。信義計畫區內有3個新的公、私部門大型開發案正在進行中, 其中方向最為明確的是信義計畫區D3案, 由元利建設於年初以112億元從法拍市場取得, 將由原本前手建商的住宅規劃轉為興建A級辦公大樓; 國產署與台北市政府則分別推出世貿三館及信義行政中心地上權招商案, 依都市計劃規定, 可作為辦公、飯店及商場等商業使用, 預估兩個地上權招商案的開發量體分別為4萬坪與2.5萬坪, 並陸續於2020年中及2019年底釋出招商。

空置

A級辦公大樓的空置情況持續改善, 本季整體空置率比前一季下滑1.2個百分點至5.1%, 寫下近10年新低。各商圈中, 以信義商圈及敦南商圈的空

圖2: A級辦公大樓租金, 2007年第1季 - 2019年第2季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3: A級辦公大樓租金, 2019年第2季

辦公商園	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,429	1.2%	3.7%
敦北	\$2,443	0.6%	3.1%
敦南	\$2,481	0.0%	-0.6%
非核心	\$2,242	0.3%	0.7%
台北市平均	\$2,879	0.8%	2.7%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表4: A級辦公大樓實價登錄成交案例, 2019年第2季

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)
2019/04	國泰民生建國, 9樓	民生東路三段	198	545,188	2,750
2019/04	遠雄金融中心, 10樓	松高路	160	564,041	3,518
2019/05	台北金融中心, 11樓	敦化北路	141	379,836	2,700
2019/06	南山廣場, 12樓	松仁路	1,061	3,731,998	3,518

來源 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

置率最低, 但若進一步觀察最近一年的空置變化可發現, 信義商園及非核心商園的空置率改善幅度最快, 分別下滑5.2個百分點及4.1個百分點。

由於沒有新辦公大樓完工, 再加上危老條例的時程獎勵將於2020年5月到期, 帶動大樓參與危老重建, 市區辦公室供需失衡的情況將會延續一段時間。多家大型金融壽機構宣佈參與危老, 例如上海商業銀行位於中山北路的總部大樓, 以及富邦產險位於仁愛路的辦公大樓, 使得原本位於這兩棟大樓內的企業將需搬遷。在這樣的情況下, 預期中短期之內, A級辦公大樓的空置率將會持續下探。

租金

空置率來到近10年低點, 提供租金上升的動能, 本季A級辦公大樓平均租金為2,879元, 季增率0.8%。租金成長較明顯為信義商園及敦北商園, 租金每坪為3,429元及2,443元, 成長動能主要仍是來自於去年新完工的大樓, 新租戶遷入持續拉升租金水準。

目前各商園中, 仍以信義商園為租金領頭羊, 在租戶遷入的動能與租金支付上表現優越。近期更傳出南山廣場頂樓2個樓層由外商藥廠承租, 單坪租金將站上5,000元, 一舉超越同棟

38樓每坪4,673元記錄, 創下目前A級辦公大樓的最高租金記錄。觀察單坪租金4,000元以上的租戶名單, 全數屬於外商企業, 包括製藥、軟體與汽車業等產業, 顯示外商企業在這波租金上升趨勢中扮演重要角色。

展望

中短期之內, A級辦公室市場的供需不平衡無法緩解, 供給緊縮、可出租面積有限、新大樓出租速度增快將成為2019年A級辦公室市場的發展主軸, 低空置率將推升租金上漲, 預期租金年漲幅將達3%。接下來, 政府即將通過「海外資金匯回專法」, 將會吸引超過十億元的海外資金回台, 並引導在台實質投資, 預期這波資金回台可提供台灣商業活動更多動能, 有利於擴大辦公室需求。