

# 辦公室租賃



## 產業轉型，非典型租戶成為A級辦公室的主力承租方

危老重建方案時程獎勵即將落日，將帶動中古商辦大樓業主積極評估參與的可行性。

- 2019年第1季A級辦公室租賃市場去化良好，單季去化面積約9,000坪，表現與去年同期相當。
- 除了傳統的A級辦公室承租戶，新媒體、新零售與生技製藥等非典型的租戶成為A級辦公室的主要承租方之一。
- 共享辦公室品牌正積極評估拓展台灣市場，第一波鎖定A級辦公室，新加坡商JustCo將於敦北商圈開設兩個據點。
- 辦公室需求增加，建商重心轉至商辦及工業廠辦產品，除了市區土地，雙北市市中心週邊的工業土地，包括三重、新莊、南港及內湖都是佈局重點。
- 新供給有限帶動租金上漲，本季台北市平均租金為2,856元，季增率為0.7%，國泰置地大樓寫下單坪租金超越4,000元的記錄。
- 隨著指標大樓可出租空間有限，房東不僅提高開價租金，對於承租條件，包括免租期或者裝潢期的談判將更為強硬。

“辦公室新供有限以及承租需求穩定成長下，A級辦公室已成為出租方市場，租戶在租金與租賃條件談判上將更趨困難。”

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。

圖1: A級辦公大樓空置率, 2007年第1季 - 2019年第1季

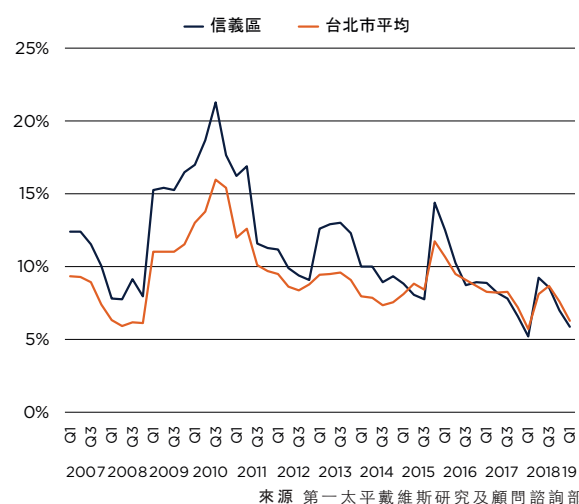


圖2: A級辦公大樓租金, 2007年第1季 - 2019年第1季

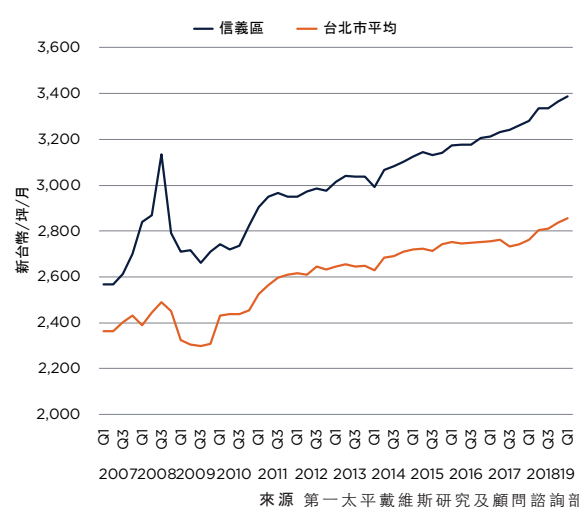


表1: A級辦公大樓空置率, 2019年第1季

辦公商圈	空置率	季變動率	年變動率
信義	5.9%	-1.1%	0.6%
敦北	6.6%	-4.1%	-1.7%
敦南	3.5%	2.4%	2.1%
非核心	9.4%	-1.0%	2.3%
台北市平均	6.3%	-1.3%	0.6%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 市場動態

中美貿易、英國脫歐與中國成長放緩等因素將為全球經濟成長帶來負面影響，IMF預估這一波的全球景氣放緩將延續到2019上半年，下半年景氣方有可能逐步回溫，因此下修全球成長率為3.3%。台灣經濟成長不免受到影響，主計處預估今年經濟成長率為2.29%，相較於去年，略微減少0.34個百分點。另一方面，從台北市的公司登記家數觀察，過去12個月內(2018年3月至2019年3月)僅增加285家，約0.2%，相較於過往，每年有將近3,000家的新增公司家數，近12個月的商業活動成長明顯放緩。整體觀察，商業擴張及經濟成長的走弱，將可能為未來的辦公室租賃需求成長埋下不確定性。

即使經濟前景看似有所變化，2019年第1季的A級辦公室租賃市場去化良好，單季去化面積約9,000坪，表現與去年同期相當，敦北與信義是本季租賃活動最熱略的兩個商圈，信義商圈的南山廣場、國泰置地大樓及統一國際大樓都有中、大型的空間去化，租金與空置率表現者相當良好；敦北商圈前幾季雖然受到大型租戶遷出的影響，空置率及租金雙雙走弱，今年開始空置面積逐步去化，不少大型租戶遷入，包括群益證券總部將從信義區搬遷至宏泰金融大樓，承租面積超過3,000坪；同時，新加坡共享辦公室品牌JustCo也將在該大樓承租2個樓層，打造在台灣的第一個營運據點。

產業轉變為A級辦公室帶來新的動能，進一步觀察租戶類型，除了傳統的A級辦公室承租戶，例如金融、壽險、證券、顧問等產業，許多非典型的租戶成為主要承租方，過去3年以新媒體、新創公司、金融科技、電玩電競、新零售、生技製藥等產業為主。近期則有政府大力推動的綠能產業與國外風行的共享辦公室業者，成功帶動A級辦公室的租賃需求。

國外風行多時的共享辦公室品牌正積極評估拓展台灣市場，與其服務範圍相近的商務中心，早已是A級辦公室的重要承租戶。大型商務中心業者偏好設點於新完工的A級辦公大樓或主要辦公商圈的指標大樓，主要是鎖定想進駐A級辦公大樓，但需求面積小於50坪以下的新創及新設立企業，並

以德事商務中心、雷格斯及大瀚商務中心等品牌拓點最為知名，大型商務中心目前合計在台北市有22個營運據點，主要集中在辦公室租金水準較高的兩個商圈，10個據點位於信義商圈，其次敦北商圈則有5個據點；就大樓選址來看，大樓品質是重點，可藉此服務付租能力較高的企業，因此有半數商務中心選擇在A級辦公大樓，另外3成則選擇B級辦公大樓。

隨著科技進步與千禧世代對於辦公環境的需求，共享辦公室在國際風行多年，2017年起多家外國共享辦公室品牌積極佈局台灣市場，目前已開設據點的有新加坡品牌Kafnu，進駐宏盛國際金融中心的Spaces；今年初則有香港品牌The Hive，承租原台北車站的金石堂作為全台第一個據點，接下來則有新加坡的JustCo將在敦北商圈開設兩個據點，單一據點規模都超過1,500坪，並且持續積極拓點中。預期共享辦公室品牌的興起，除了為承租方提供更多元的選擇，同時也將使得A級辦公室的供給更加緊縮，加大租金上漲的壓力。

過往建商大多著重住宅推案，隨著近年住宅市場走弱，再加上辦公需求與租金成長穩定，不少建商將部分推案重心轉回商辦及工業廠辦，包括興富發、長虹、華固、宏普、茂德機構等大型建商，例如興富發宣布未來10年要蓋30棟商辦大樓，近2季即斥資70億元購入市中心及內湖土地，預計未來將規劃為商辦大樓及工業廠辦。除了市區土地，不少建商則積極購入雙北市市中心週邊的工業土地，計畫興建立體化利用的工業廠辦大樓，使用樣態介於純辦及工業生產兩者，包括茂德機構的三重新燕廠開發案，華固建設則佈局新莊與內湖、長虹則看好內湖及南港等地區，未來將以租金及價格優勢，吸引大型企業或欲購買自用辦公樓的企業遷入。

## 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。2019年將會是A級辦公室新供給最少的一年，僅有皇翔中山捷運大樓，在與捷運局順利協商分配後，將能在今年釋出，總面積約4,000坪；另一棟即將完工的大樓則為敦北商圈的中國人壽總部大樓，目前規劃將於2019年底完工，2020年正式進駐，

表2: A級辦公大樓租金, 2019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	\$3,389	0.7%	3.3%
敦北	\$2,428	1.9%	2.8%
敦南	\$2,481	-0.6%	-0.6%
非核心	\$2,235	0.0%	1.1%
台北市平均	\$2,856	0.7%	3.4%

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, 2019年第1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)
2019/01	南山廣場, 14樓	松仁路	1,034	3,963,916	3,832
2019/02	南山廣場, 27樓	松仁路	469	1,774,445	3,780
2019/02	國泰置地, 12樓	忠孝東路五段	353	1,484,112	4,200
2019/03	新光信義金大樓, 19樓	松仁路	136	500,645	3,676

來源 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

總面積約2.5萬坪，包括開發金控、中國人壽、凱基銀行、開發資本等公司都將遷入。

2020年除了中國人壽總部以外，冠德敦北地上權大樓亦將完工，總面積約8,500坪，整棟預售辦公大樓已於2018年底售與玉山銀行，將作為集團自用。整體而言，2020年完工啟用的2棟A級辦公大樓都不會對外招租，A級辦公室市場將面臨無新供給的一年。2021年則有富邦集團的兩棟商辦大樓將完工，分別為是信義區的富邦A25與龍江路地上權商辦案，兩棟合計辦公空間約3.7萬坪，部份將對外出租。

## 空置

本季沒有新大樓釋出，整體空置率下滑至6.3%，比前一季略微減少1.3個百分點，是2018年第2季南山廣場完工後，連續3季下滑。整體而言，A級辦公室的空置水準已來相對低點。各商圈中以敦北商圈的空置率改善幅度最大，下降4.1個百分點，主要是宏泰金融大樓有群益證券總部遷入以及共享辦公室拓點，合計兩者去化超過4,000坪所致。敦南商圈空置率則是增加2.4個百分點，主因為3M搬遷至南港軟體園區的新大樓後，原承租的大陸工程敦南大樓6至11樓(共計約2,400坪)的辦公空間正式對外釋出。展望未來，由於今明2年都沒有大面積的新辦公空間釋出招租，預期整體空置率將持續下探。

## 租金

需求穩定成長與空置率減少，為租金成長提供良好的環境，本季A級辦公室租金持續成長，平均租金為2,856元/坪，季增率為0.7%。主要的租金成長動能來自於敦北以及信義商圈，租金來到每坪2,428元及3,389元，季增率分別為1.9%及0.7%。由於目前市區興起商辦大樓都更重建風潮，產生企業搬遷的剛性需求，預期前一波因為新辦公大樓完工，租戶遷出而造成空置面積大增的中古A級辦公大樓，空置情況將陸續改善，租金將能緩步成長。

除了台北101大樓與南山廣場曾揭露單坪租金4,000元以上的案例，第1季國泰置地的36樓及12樓也首次寫下單坪4,200元的行情，租戶分別是科技業及生技製藥業。隨著指標大樓可出租空間有限，房東不僅提高開價租金，對於承租條件，包括免租期或者裝潢期的談判更為強硬。

## 展望

隨著政府推動的危老重建專案時程獎勵將於2020年5月截止，預期將帶動越來越多的中古商辦大樓為爭取容積獎勵，將積極評估重建，屆時原租戶將會遷出。由於市區的中古大樓空置面積零散，對於小有規模的企業而言，將會選擇同等級或升級辦公室。整體觀察，辦公室供給面的緊縮將使得A級辦公室租金向持續成長。