

辦公室租賃



2018年底A級辦公大樓租金與空置率持續雙雙改善

外商企業積極整合辦公空間以及升級工作環境，促進A級辦公租賃市場的活絡。

- 新大樓完工及外商企業升級需求，帶動2018年全年去化面積達5.2萬坪，寫下歷年新高紀錄。
- 今年有3棟A級辦公大樓完工，新增供給近5.3萬坪，租賃市場反應熱絡，新大樓的出租率上看9成。
- 第四季台北市平均租金為2,836元，年增率達3.4%，南山廣場及台北101大樓皆寫下多筆單坪租金超越4,000元的租賃成交案例。
- 新大樓預租的市場反應良好，即使面臨大量供給，2018年底的整體平均空置率為7.6%，處於相對低點水準。
- 公部門大力推動都更及危老重建，市區有15棟辦公大樓將因重建而短期消失，預期有將近8萬多坪的辦公空間將短期消失。
- A級辦公室新供給短缺及B級辦公室的重建風潮，整體辦公空間供給緊縮將帶動租金成長。

“2019年A級辦公室新供給緊縮，可出租面積僅有4,000坪，預期整體空置率將下滑至6.5%，寫下10年新低點”

ERIN TING, 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領先房地產服務提供商，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，廣泛分布于美洲、歐洲、亞太、非洲和中東地區。本報告僅作一般信息用途，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、复制或引用。同時本報告亦不構成任何合同、計劃書、協議或其他文件的依據。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复制。

圖 1: A級辦公大樓空置率, 2007年第一季 - 2018年第四季

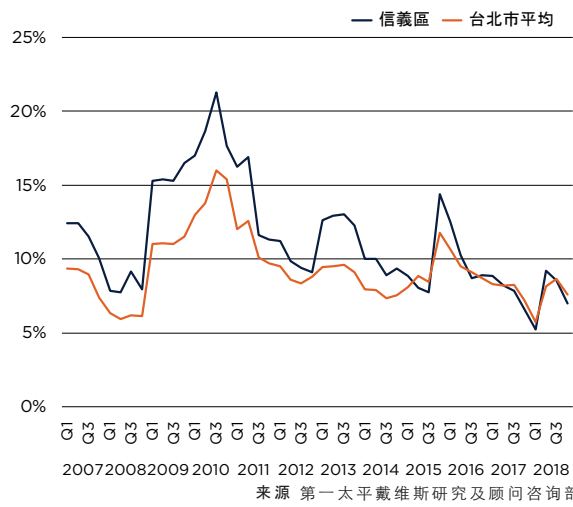


圖 2: A級辦公大樓租金, 2007年第一季 - 2018年第四季

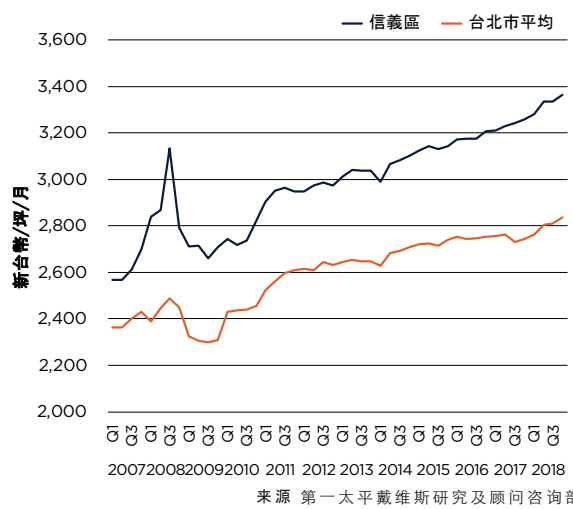


表 1: A級辦公大樓空置率, 2018年第四季

辦公商圈	空置率	季變動率	年變動率
信義	7.0%	-1.6%	0.4%
敦北	10.8%	-1.0%	-0.7%
敦南	1.2%	0.0%	-1.0%
非核心	10.3%	-0.8%	3.0%
台北市平均	7.6%	-1.1%	0.4%

来源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

租戶陸續近駐今年度新完工的A級辦公大樓, 推動台北市A級辦公室的租賃市場溫度, 第四季在忠孝東路四段的聯合報大樓完工啟用, 南山廣場持續有大型租戶進駐下, 辦公室去化面積持續放大, 單季去化面積達1.68萬坪, 合計2018年全年達到5.2萬坪, 寫下歷年新高紀錄。各產業之中, 外商企業的辦公室搬遷升級動作較為積極, 且偏好新大樓, 使得近期主要的大面積租賃活動多集中在有新大樓完工的信義商圈及敦北商圈。

今年下半年, 信義商圈的南山廣場持續吸引多家大型跨國企業進駐, 包括Facebook由信義區的商務辦公室遷出, 承租35樓近800坪的辦公空間, 另一指標企業則是台灣蘋果公司, 從信義區的華新麗華大樓搬遷至南山廣場31、32樓, 總承租面積近1,700坪。這兩個搬遷案例都屬於在同一商圈的A級辦公大樓搬遷案, 也顯示近年全球景氣復甦帶動外商企業辦公環境升級的需求, 租金預算方面也有明顯成長。另外, 方完工的聯合報大樓招租情況良好, 目前出租率已達9成以上, 未來將有國內大型律師事務所遷入。

今年信義商圈雖面臨2棟大樓完工, 新增供給近4.3萬坪, 商圈辦公面積供給大增16%的壓力, 但強勁租賃需求的挹助下, 信義商圈的空置率仍然表現平穩健康, 第四季的平均空置率為7%。商圈內多棟指標大樓出租率達到95%以上, 包括台北101大樓、華新麗華大樓、遠雄國際金融中心及華南金總部, 而新完工的南山廣場以及聯合報大樓, 出租率也接近9成, 顯示未來若有大型企業欲增租或搬遷至信義商圈, 將面臨選擇有限與租金升高的問題。今年已出現平均租金明顯上升的現象, 多棟大樓近期成交租金紛紛站上每坪3,400元至3,500元, 部分大樓甚至出現多筆每坪租金4,000元以上的成交案列。

信義商圈在未來3年僅有一棟辦公大樓將完工(富邦A25大樓), 辦公室供給緊縮的情況將有助於信義商圈租金上升, 甚至帶動其他商圈的新辦公大樓租賃需求。今年第三季完工的敦北商圈國泰民生建國大樓, 目前出租率也達到9成, 租金水準落在至每坪2,600元至2,700元, 多家外商企業,

包括百靈佳殷格翰、帝國菸草、羅姆半導體以及雷格斯商務中心都是主要租戶。

整體觀察台北市辦公室供給現況, 有將近3成5的A級辦公大樓屋齡超過30年, B級辦公大樓平均屋齡更加老舊, 隨著新辦公大樓供給有限, 未來台北市市區將面臨辦公大樓嚴重老化的問題。配合公部門大力推動都市更新與危老重建, 多棟單一產權的辦公大樓計畫辦理重建, 據統計市區有15棟辦公大樓, 合計超過8萬坪的現有辦公空間將因重建而短期消失, 未來3至5年, 台北市將面臨原租戶的遷移需求與供給面緊縮的問題。

另一方面, 隨著租金上升與大面積空間選擇有限, 部分國內企業轉而增購自用辦公室, 有別於過往購置現有辦公大樓, 近期多宗指標商辦大樓買賣案以購置整棟預售大樓, 或素地自行興建開發的方式為主, 例如玉山銀行與陽信銀行向建商購置市區整棟預售大樓, 元大銀行及和泰產險則分別購置仁愛路三段及大直土地自建辦公大樓, 等同於提前3至5年規劃佈局集團辦公空間需求。而預期這一波購置辦公大樓的趨勢, 隨著市區辦公增租空間不足以及辦公室老舊, 再加上部分建商投入興建商辦大樓, 台北市辦公大樓的買賣動能將能持續回溫。

供給

本季信義商圈的聯合報大樓完工啟用, 該大樓為住宅與辦公結合的複合式開發案, 其中低樓層2樓至19樓規劃為單層570坪的A級辦公大樓, 辦公室總面積約1萬坪。合計今年已有3棟A級辦公大樓完工, 將台北市A級辦公室總供給量推升到69.3萬坪。

明年度預計完工的辦公大樓有皇翔中山捷運大樓以及中國人壽總部大樓, 兩者合計面積約2.9萬坪, 其中中國人壽總部大樓將作為總部自用, 不會對外釋出辦公空間, 因此僅有皇翔中山捷運大樓在與捷運局分配完成後, 有機會對外釋出4,000坪的辦公空間。

由於辦公室需求旺盛, 不少建商或壽險著手調整現有開發計畫, 將原本的住宅或飯店規劃改作為辦公室, 中長期來而言, 辦公室供給緊張的情況有機會改善。富邦人壽投資的信義區A25開發案與龍江路地上權案, 初期規劃作為飯店使用, 隨著觀光市場走

表 2: A級辦公大樓租金, 2018年第四季

辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,366	0.9%	3.2%
敦北	\$2,382	0.2%	2.7%
敦南	\$2,496	0.0%	-0.6%
非核心	\$2,235	0.4%	1.6%
台北市平均	\$2,836	0.3%	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

時間	大樓	位置	出租面積 (坪) (含車位)	租金 (元/月) (含車位)	平均租金 (元/坪/月) (含車位)
2018/10	南山廣場,31、32樓	松仁路	1,706	5,912,780	3,465
2018/10	全豐盛105大樓,14樓	松仁路	458	1,698,535	3,707
2018/10	合庫總部,3樓	長安東路	358	720,369	2,009
2018/11	國泰民生建國大樓,5樓	民生東路三段	442	1,193,022	2,700

來源 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

弱以及商辦租賃需求轉強,已調整開發方向改作商辦。另外,力麒建設亦將中山區松江路的高級住宅案,改為興建辦公大樓,未來開發為基地472坪,樓高23樓層的A級辦公大樓。

空置

雖然本季有新大樓完工,但在租賃需求熱絡的情況下,整體空置率仍下滑,台北市A級辦公室空置率為7.6%,比前一季減少1.1個百分點,處於相對低點的水準。各商圈中,敦南商圈的大型租戶相對穩定,再加上沒有新大樓完工,空置率長期低於3%;信義商圈則在外商企業積極遷入及增租的情況下,本季空置率減少1.6個百分點,是各商圈中空置率改善幅度最大的商圈,預期在未來3年信義商圈的空置率將會持續下滑。敦北商圈空置率則突破10%,是各商圈中空置率最高的商圈,最主要因素為年初大型租戶遷出所空置的面積,於本季對外釋出所致。

租金

台北市A級辦公大樓租金持續成長,本季平均租金為2,836元,比前一季成長0.3%,相較於去年同期增長幅度

達3.4%。各商圈的租金皆呈現上漲,其中信義商圈的漲幅最為明顯,多棟知名大樓租金水準已站穩3,400元以上,南山廣場及台北101大樓,更出現多筆單坪租金4,000元以上的案例,是繼台北101大樓83樓於2014年寫下單坪4,411元的記錄後,再次有多筆租金案例突破每坪4,000元門檻,也顯示目前租戶對於新辦公大樓的需求強勁,以及景氣發展穩定下,企業的租金預算相對較為充裕。

展望

2018年辦公室租賃市場需求表現強勁,租金及空置率都有相當好的表現。展望2019年,雖然全球景氣發展的不確定性增加,台灣經濟成長率預估也略趨保守,這將影響企業擴大辦公室租金支出的意願;然而,另一方面,台北市面臨辦公室日益老舊,新供給相對有限以及都更推動所衍生的搬遷需求,整體觀察,台北市A級辦公室租賃動能維持穩定向上的走勢。