

辦公室租賃

savills



全球經濟前景不明朗 企業拓點搬遷轉趨保守

本季租賃去化呈現負成長，空置率小幅彈升至2.7%。

- 全球經濟前景更加不明朗，9月份台灣出口表現滑落，寫下近2年首度負成長，主計處下調2022年台灣經濟成長率為3.76%。
- 近年多家跨國金融業者搬遷至綠建築雙認證大樓，隨著減碳成為國際趨勢與政策大力推動目標，上市櫃與跨國企業在綠建築與低能耗建築的需求與標準將逐步提升。
- 幾家企業縮減辦公室面積下，本季辦公室租賃去化呈現負成長，空置率些微彈升至2.7%，整體而言，空置率仍保持在相對低的水準。
- A級辦公室平均租金為3,024元，季增率0.3%，年增率為1.1%，指標大樓租金持平，未持續創價。
- 國際商務中心品牌拓點放緩，今年僅有JustCo新增一處竹北據點；另外，宏泰人壽則接手雷格斯退租的敦化北路營運據點，跨足商務中心事業。

“商業環境與景氣變化劇烈，今年下半年全球經濟發展籠罩在衰退的陰影中，企業將保守評估搬遷策略與預算編列，影響租賃市場動能。”

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
Managing Director 董事長
+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
Regional Head of
Research & Consultancy,
Asia Pacific
亞太區研究及顧問諮詢部
區域主管
+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趨勢。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: 台北市大型A級辦公樓開發案

開發案	商圈	預估辦公室面積(坪)	預計完工年度
富邦A25	信義商圈	30,000	2023
京華廣場	非核心商圈	65,000	2026
台北雙子星	非核心商圈	95,000	2027
台望大樓都更案	敦北商圈	45,000	2029
世貿三館重建案	信義商圈	40,000	2030

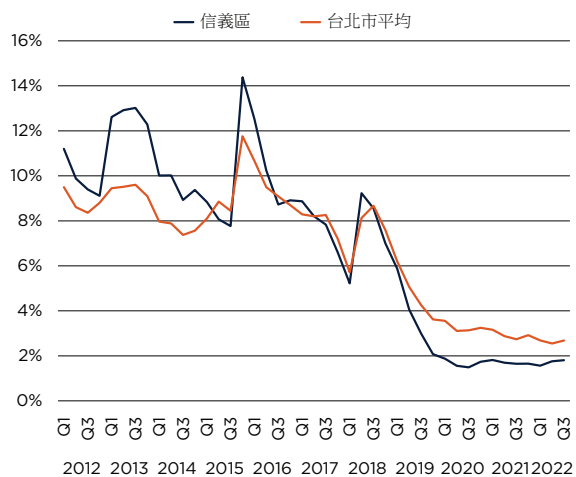
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表2: A級辦公大樓空置率, 2022年第3季

辦公商圈	空置率	季變動率(百分點)	年變動率(百分點)
信義	1.8%	0.0%	0.2%
敦北	4.6%	0.6%	-1.3%
敦南	0.8%	0.0%	0.0%
非核心	3.5%	-0.3%	0.9%
台北市平均	2.7%	0.2%	-0.1%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖2: A級辦公大樓空置率, 2012年第2季 – 2022年第3季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

在全球通膨飆升、中國經濟成長放緩以及俄烏戰爭持續的影響下，全球經濟前景更加不明朗，世界貨幣基金(IMF)於7月調降2022年的全球經濟成長率到3.2%，明年度下修到2.9%。台灣方面，受到終端需求衰退影響，出口表現滑落，9月出口值寫下近2年首度負成長，終結連26季的正成長紀錄，第四季更可能呈現旺季不旺的局面，主計處下調今年台灣經濟成長率為3.76%。此外，全球多家知名科技業者宣布人事凍結，與國際股匯市大幅波動的負面市場氛圍下，企業費用支出轉趨保守，延緩辦公室擴張與搬遷的速度。

本季台北市A級辦公室市場沒有新大樓完工，租賃市場活動以續租居多，少數幾家企業縮減辦公室面積下，造成本季租賃去化呈現負成長，空置率些微彈升至2.7%，整體而言，空置率仍保持在相對低的水準。金融保險業是A級辦公室的重要租賃需求來源，但近期也觀察到，國內多家外商金融保險業合併，例如台新金控併購保德信人壽、花旗銀行出售台灣消金業務、安達保險併購台灣康健人壽等公司併購活動，以及後續衍生的部門整編規劃，再加上彈性辦公的採行，對於A級辦公室的租賃需求將帶來負面影響。

當金融業需求出現變動之時，同時也發現外商金融保險業越來越偏好具綠建築認證的辦公大樓，例如近2年有多家業者搬遷總部辦公室時，都從原先未具備綠建築標章的A級辦公大樓，遷至具備台灣與國際綠建築黃金級以上雙認證標章的大樓，包括渣打銀行新啟用的總部大樓即具備EEWH以及LEED黃金級認證、摩根史坦利(Morgan Stanley)以及匯豐商業銀行則陸續搬遷到台北101大樓，該大樓具備EEWH鑽石級與LEED白金級的認證，顯示隨著減碳成為國際趨勢以及各國政府大力推動政策目標，在企業未來須揭露碳排放的壓力下，上市櫃與跨國企業在綠建築與低能耗建築的辦公需求與要求將逐步提升。

近期大型租賃辦包括中央部會的數位發展部，承租台北車站的新光摩天大樓3個樓層作為中繼辦公室，預估承租面積超過1,500坪。另外，直播互動平台17Live由仁愛路二段的總部大樓搬遷到宏泰國際金融大樓，空出的空間則由明台產險以月租金420萬元承租，全棟總面積約2,100坪，

將作為集團總部，後續並規劃出售活化位於仁愛路三段的總部大樓。

疫情期間，國際商務中心品牌拓點略有放緩，僅有JustCo新增一處竹北據點，總面積約1,200坪，全台4個營運據點合計超過6,000坪，為在台規模第2大的國際商務中心品牌；另外，雷格斯退租敦化北路的營運據點後，由房東宏泰人壽接手空間打造自有品牌，跨足商務中心事業。觀察在疫情期間，商務中心受惠於辦公型態改變，都有相當不錯的營運表現，但受到近2年市區新完工辦公大樓多以整棟出租或自用為主，對外釋出稀少，可評估大樓有限限制了品牌拓點機會。

供給

今年沒有新大樓完工，A級辦公大樓供給維持在71.5萬坪，明年度的6棟新大樓，完工期主要集中在下半年，面積合計約7萬坪，A級辦公市場將面臨2005年以來最大規模的新供給量。各商圈之中，信義商圈新增供給以4萬坪居冠，商圈供給量增加13%，將為商圈內的頂級辦公大樓帶來不小壓力；非核心商圈的新供給量則會增加2.5萬坪，商圈供給量提升22%，但半數為銀行總部自用，僅皇翔台北站案對外出租。

未來七年，台北市辦公室市場將面臨新一波轉型，除了供給量大增與新興商圈成形，更有多個超大型開發案落成。現在台北市A級辦公大樓的平均規模為1萬坪，超過3萬坪空間的僅有3棟，然目前規劃興建的A級辦公大樓中，單棟面積超過3萬坪的即有5棟，其中台北雙子星開發案的辦公面積更超過9萬坪，超大型開發案的完工時間、招租策略以及物業管理都將成為新挑戰。

空置

本季A級辦公室空置率為2.7%，比前一季略為增加0.2個百分點，年減0.1個百分點，雖然空置率上升，整體而言仍位於相當低水準。各商圈之中，敦北商圈的空置率最高，為4.6%，主要因先前金融業搬遷總部與企業縮小營業面積所致，信義商圈則在租戶遷入與遷入相互抵消下，空置則維持在2%。隨著新供給加入下，預期明年底整體空置率可能提高到7%以上的水準，而全球景氣發展放緩以及部份跨國科技業陸續裁員或人事凍結的影響下，將為新辦公室去化速度帶來更多不確定性。

表3: A級辦公大樓租金, 2022年第3季

辦公商園	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,638	0.2%	1.5%
敦北	\$2,527	-0.2%	1.2%
敦南	\$2,526	0.0%	0.5%
非核心	\$2,369	2.0%	2.3%
台北市平均	\$3,024	0.3%	1.1%

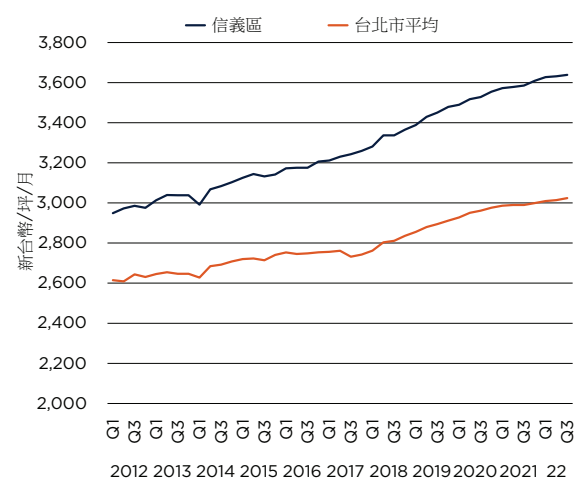
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表4: A級辦公大樓實價登錄成交案例

時間	大樓	商園	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)
7月	台北101大樓, 32樓	信義	495	\$2,026,902	\$4,095
7月	遠雄金融中心, 6樓	信義	593	\$2,181,186	\$3,681
8月	聯邦育樂大樓, 11樓	非核心	164	\$457,828	\$2,793

來源 實價查詢網站、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, 2012年第2季 – 2022年第3季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

租金

A級辦公樓平均租金維持緩步成長趨勢, 本季平均租金為3,024元, 季增0.3%, 年增率1.1%。敦北商園因為空置面積稍高, 商園內大樓屋齡較高, 租金表現較為弱勢, 平均租金較前一季略為下滑。觀察本季實價登錄揭露的租金行情, 多棟指標大樓的租金並未持續創新高, 包括遠雄金融中心低樓層租金約3,650元, 台北101大樓低樓層則是介於4,000元至4,200元之間, 租金維持相對平穩的水準。

展望

商業環境與景氣變化劇烈, 隨著各國快速升息以及高通膨影響下, 下半年全球經濟發展壟罩在衰退的陰影中。雖然台灣的經濟表現與物價相對穩定, 但A級辦公室市場的承租方以跨國公司為主, 與國際局勢密切連結, 預期接下來的景氣波動將為A級辦公室租賃活動帶來壓力, 企業將保守評估搬遷策略與預算編列。低空置率的環境下, 短期內雖不至於對租金造成影響, 但面對明年下半年陸續完工的新辦公大樓, 房東應採取更彈性的策略及早因應。