

辦公室租賃

savills



經濟基本面穩健 本季空置率僅小幅上升至3.2%

低空置率鞏固房東信心，全球新冠肺炎疫情未歇下，部分大樓上調租金開價。

- 經濟成長率及上市櫃企業營收表現良好，企業營運穩定挹助人力聘顧及辦公室需求。
- 改建潮延續，市中心有20棟商辦大樓宣佈啟動重建，除了現有租戶搬遷將帶動租賃動能，大型房東亦仔細盤點集團資產，避免優質客戶流失。
- 第4季去化量為-1,200坪，是新冠疫情爆發以來負成長最明顯的1季；2020年全年的去化量為2,200坪。
- 第4季平均空置率小幅上升0.1個百分點至3.2%，連續2季微幅增漲；低空置率環境下，本季租金仍微幅成長0.53%至每坪2,976元。
- 部分大樓在疫情回穩後，開始調整租金開價，屋齡較新的大樓，租金調幅介於4%至6%，數棟中古A辦調幅甚至超過一成。
- 共享辦公室拓點放緩，今年度僅有Spaces新增一處內湖科學園區據點，在台營運面積4,000坪，外商品牌中營業規模僅次於JustCo。

“2021年將有4棟新大樓完工，近6成空間已出租或留作自用，經濟環境穩定發展下，A級辦公大樓全年平均租金漲幅有機會保持在2%以上。”

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 黃瑞桐
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
Senior Director 資深董事
Asia Pacific 亞太區
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

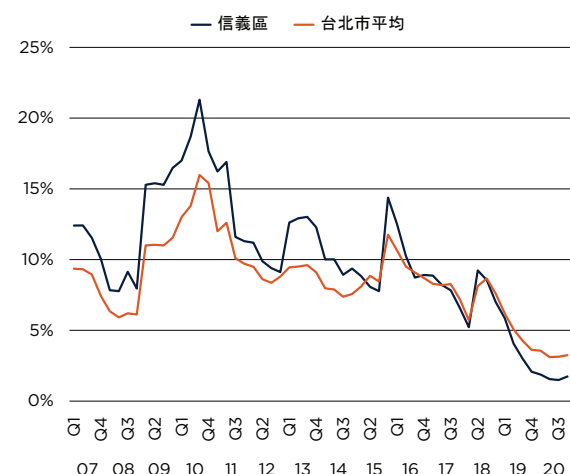
第一太平戴維斯
第一太平戴維斯是一家在倫敦股票交易所上市的全國領先房地產服務提供者。公司於1855年創立，具有悠久的歷史傳承以及無可匹敵的增長態勢。第一太平戴維斯是行業引領者而非跟隨者，在全世界擁有600多家分公司與聯營機構，廣泛分佈於美洲、歐洲、亞太、非洲和中東地區。本報告僅作一般資訊用途，未經事先許可，任何人不得對其相關內容或全部內容進行出版、複製或引用，同時本報告亦不構成任何合同、計畫書、協議或其他文檔的依據。第一太平戴維斯已盡全力確保報告內容的準確性，但對於該報告的使用而導致直接或間接的相關損失不承擔任何責任。本報告版權所有，未經第一太平戴維斯研究部書面許可，不得以任何形式對該報告的部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

表1: A級辦公大樓空置率, 2020年第4季

辦公商園	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	1.7%	0.2	-0.3
敦北	5.6%	-0.1	1.5
敦南	0.8%	-0.7	-0.8
非核心	5.8%	0.4	-2.9
台北市平均	3.2%	0.1	-0.3

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 – 2020年第4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, 2020年第4季

辦公商園	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,554	0.7%	2.2%
敦北	\$2,495	0.4%	1.3%
敦南	\$2,519	-0.3%	1.7%
非核心	\$2,296	0.2%	1.3%
台北市平均	\$2,976	0.5%	2.2%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

國內疫情控制良好, 第二季開始經濟活動回復正常運作, 有助於企業運營。台灣經濟在半導體及電子相關產業的強勁出口帶動下, 2020年表現亮眼, 主計處預估全年經濟成長率可達2.54%。整體上市、櫃公司營收表現佳, 2020年上市櫃公司營收攀升到至35.46兆元, 年增率1.14%。另外, 與全球主要股市相比, 台股表現熱絡, 年底收盤台股加權指數14,732.53點, 比前一年度上漲22.8%。經濟基本面穩定、企業營收正成長以及股市創新高下, 皆有助於穩固企業對於人力聘顧及辦公室需求。

2020年第4季A級辦公大樓去化量為-1,200坪, 是新冠肺炎疫情以來去化負成長最明顯的1季, 主要是租戶搬入購置的辦公大樓以及少數企業縮編所致; 全年度看來, 仍寫下2,200坪的淨去化量, 整體空置率維持在3.2%, 比去年同期減少0.1個百分點, 以現今全球的經濟表現與工作型態轉變所帶來的影響看來, 台灣的A級辦公室租賃市場表現相對穩健。

雖然多數企業營收表現優於預期, 但在疫情影響下, 企業費用支出採保守策略, 部分企業並因應國內疫情發展與變化, 彈性採行居家辦公或分批分區辦公, 整體觀察, 長期居家辦公的比例不高, 並以外商企業為主, 因此短期看來, 遠距工作對於辦公需求的替代效果尚不明顯。然在上半年經濟前景不明的氛圍下, 企業搬遷動能放緩, 多數仍採原址續約, 再加上市區A級辦公大樓空置率低, 若有大面積總部需求的企業亦多選擇預租方案。

商業環境的快速變動, 亦影響租戶穩定性, 例如淘寶台灣因被認定屬於陸資並限期改正, 於年底撤出台灣市場, 其位於宏盛國際金融中心的整層辦公室即空出; 另外, 曾在2014年寫下A級辦公室租金首度突破4,000元水平的台灣雪豹科技, 也在今年宣布退出台灣市場。雖然部分大樓有空置面積釋出, 但房東信心保持強勁, 多棟信義商園大樓今年開價租金仍上調200元至400元不等。

另外, 近年拓點積極的商務中心及共享辦公室於則速度放緩, 主因除了包括新大樓之中, 可出租的大面積空間有限, 再加上疫情期間業者專注於穩定出租率。今年末有新品牌加入台

灣市場, 而既有的外商品牌之中, 僅有Spaces新增一處內湖科學園區營運據點, 位於新完工的宏匯瑞光廣場11樓及12樓, 承租面積將近1,800坪, 目前在台3個據點合計面積4,000坪, 僅次於JustCo(5,500坪), 營業規模位居第二。

接下來, 台北市辦公室改建風潮持續發酵, 多棟主要路段的B級辦公大樓參與重建, 包括民生東路三段的中興商業大樓與民生復興大樓, 敦化北路上的蘇黎世產險大樓, 仁愛路的富邦產險大樓及國泰世華館前聯合大樓, 前述4棟大樓的現有辦公面積超過1.7萬坪, 其租戶將成為租賃市場的需求來源; 這個舊樓重建與租戶搬遷的現象, 在政府鼓勵重建的政策下, 可持續數年, 而幾個市區辦公大樓的大型房東, 亦仔細盤點資產並安排重建順序, 避免多棟大樓同時重建造成優質客戶流失。

供給

2020年敦南商園的敦南金融大樓與敦北商園的國泰環宇大樓分別進行重建, 再加計中國人壽新總部的完工, 合計台北市的A級辦公大樓共計有65棟, 總面積約69.2萬坪, 供給量僅減少0.1%。明年度, 敦北及非核心商園分別將有2棟大樓完工, 分別釋出1.8萬坪的辦公空間, 其中將近6成空間已出租或留作自用, 預計僅剩1.4萬坪的空間可釋出, 並主要來自於遠雄大巨蛋案。

據統計, 最近3年市區有20棟A、B級商辦大樓宣布辦理重建, 辦公室總面積達10萬坪, 多棟位於南京東路、松江路、敦北商園及台北車站, 業主則多為保險業及金融機構。多數大樓將重建為商辦大樓, 僅有3棟將改建為飯店及住宅產品, 中長期看來, 4至5年後, 市中心將會迎來新一波的新辦公的供給。舊商辦重建的過程中, 除了可提供更多的新辦公室間, 在重建期間, 同時衍生企業的搬遷需求, 亦有助於活絡辦公室租賃市場。

空置

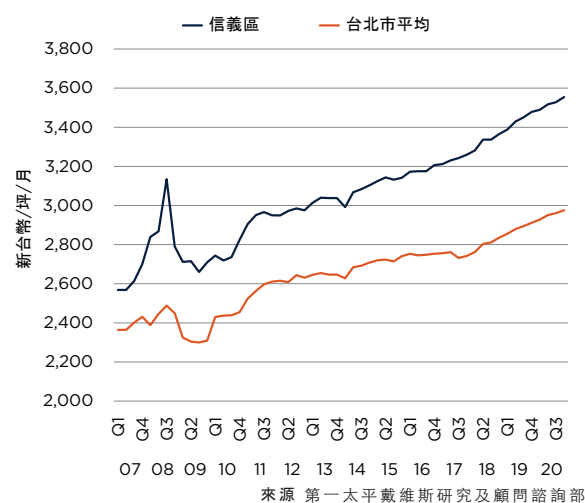
國內經濟發展穩定以及新完工的大樓為自用總部, 第4季整體空置率為3.2%, 比前一季小幅增加0.1個百分點, 雖然已連續2季增加, 但上升幅度不高, 與2019年第4季相較, 空置率仍然下滑2.9個百分點。

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)
8月	國貿大樓, 33樓	基隆路一段	368	1,237,959	3,361
9月	宏國大樓, 14樓	敦化北路	70	197,121	2,814
11月	聯邦育樂大樓, 13樓	松江路	561	1,621,389	2,888

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, 2007年第1季 – 2020年第4季



各商圈中，敦北及非核心商圈的空置率皆高於5%，但兩者的成因不同。非核心商圈受到台壽中山大樓仍有大面積空間招租中所致，拉高平均空置率，商圈內其他商辦大樓的出租率普遍高於9成，出租情形穩定。敦北商圈方面，由於大樓屋齡普遍較高，再加上近年該商圈有新大樓完工，引起租戶的流動，使得商圈內屋齡較高的大樓，招租速度放緩，接下來即將完工的富邦遼寧大樓，將由同一商圈的租戶-渣打銀行承租大部分面空間，敦北商圈的空置率在明年度可能明顯上升。

租金

第四季A級辦公室平均租金為2,976元，比前一季幅成長0.5%，年增率為2.2%。相較於2018年及2019年的全年租金漲幅分別為3.4%及2.6%，今年度在疫情的影響下，整體的租金表現仍相當穩健，各商圈的租金成長介於1.3%至2.2%。

隨著國內經濟狀況回穩，再加上整體空置率並無大幅躍升的情形，房東的信心增強並調高開價租金。這波開價調高主要分為兩個類型，一為信義商圈的A級商辦，在供給相對有限的情況下，開價租金調高200元至400元不等，調高幅度介於4%至6%；另一為中古的A辦大樓，特別是商辦重建密集的路段，開價上調幅度超過10%。

展望

國內防疫有成及經濟穩定發展的基礎下，A級辦公室市場無論在租金及空置率表現佳。展望明年，台灣科技業的亮眼表現帶動下，再加上防疫有成促進高階國際人才回流，台灣的產業及商業活動可望升級；另外，明年度辦公室的新供給釋出有限，預期整體空置率將會維持在4.5%以下，低空置率環境中，年租金漲幅有機會保持在2%以上。