

辦公室租賃



企業重啟搬遷評估 著重空間環境升級

新大樓完工推動下 2023年A級辦公大樓租金漲幅將達2.9%。

- AI應用與科技新品換機潮帶動，自11月起出口開始轉正，就業市場與商業活動量逐步回升，有助於穩固辦公空間需求。
- 明年度預計將有5棟商辦大樓完工落成，合計辦公室總樓地板面積約3.9萬坪，預估有55%將釋放到租賃市場。
- 近期企業開始重啟辦公室搬遷評估計畫，雖在擴大面積上維持謹慎態度，但對環境升級的需求提高了單坪租金預算。
- 第4季台北市整體辦公空置率為5.3%，下滑0.2個百分點；信義商圈空置率達6.8%，為各商圈最高；敦南商圈空置率為3.4%，季增率最高。
- 台北市A級辦公室平均租金為3,130元，季增0.5%，年增率2.9%，租金緩步成長，年增幅度略高於消費者物價指數。

“市區以及新興商圈新完工大樓的釋出，中古A級辦公大樓的業主須要更積極的擬定空間升級策略，方能保持市場競爭力。”

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

黃瑞楠 (Ricky Huang)
董事長

+886 2 8789 5828
rhuang@savills.com.tw

研究及顧問諮詢

丁玟甄 (Erin Ting)

資深協理台灣
+886 2 8789 5828
eting@savills.com.tw

Simon Smith

亞太區研究及顧問諮詢
區域主管
+852 2842 4573
ssmith@savills.asia

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。

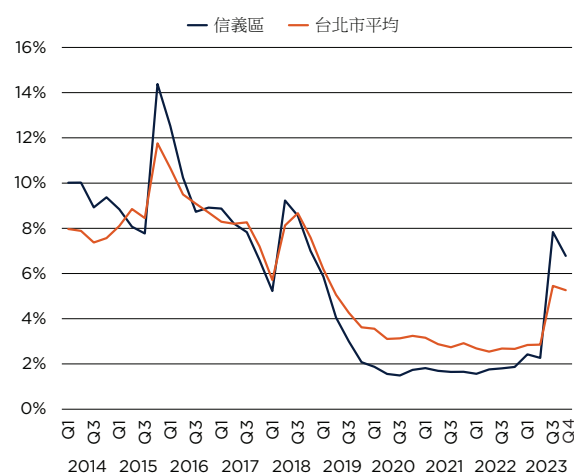


表1: A級辦公大樓空置率, 2023年第4季

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	6.8%	-1.1	4.9
敦北	6.2%	0.2	1.8
敦南	3.4%	2.4	2.6
非核心	1.1%	0.0	-2.3
台北市平均	5.3%	-0.2	2.6

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, 2014年第1季 – 2023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, 2023年第4季

辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,754	0.7%	2.3%
敦北	\$2,556	0.1%	0.8%
敦南	\$2,612	1.0%	3.4%
非核心	\$2,410	0.6%	1.8%
台北市平均	\$3,130	0.5%	2.9%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

2023年全年出口總值仍下滑9.8%，但在AI應用和科技新品換機潮的帶動下，科技業動能逐步回升，出口自今年11月起開始轉正。儘管今年經濟成長率僅有1.42%，但預估明年在出口帶動下可望回升至3.35%。國內就業市場表現穩定，主計處公布112年全年失業率為3.48%，年減0.19個百分點，創23年新低。商業活動方面，12月底台北市的商業家數達23.9萬家，比去年同期增長2%，顯示企業營運活絡，大安區、中山區和信義區的家數增長最多，整體商業經營環境穩健。

隨著全球景氣前景逐漸明朗，以及新的年度即將展開，相較於前3季的觀望態度，本季有較多的企業開始重啟辦公室搬遷評估計畫，而與年初相比，企業辦公空間費用支出保守，多採納原地續租或縮編辦公空間，本季企業雖在擴大面積維持謹慎態度，然而在空間環境升級採開放態度，轉而提高單坪租金預算，此將有利於帶動未來2到3季新穎、高品質以及交通便捷的辦公大樓之租賃需求。

第4季辦公室去化面積達11,000坪，其中1/3來自信義區的辦公室租賃活動，另外2/3來自敦南商圈和非核心商圈的新大樓。新完工的敦南之森大樓和陽信銀行總部兩棟大樓中，有1,700坪和6,000坪的空間為業主自用辦公室。在自用需求的推升下，2023年A級辦公市場的去化面積達19,400坪，較前一年度明顯增加，但若扣除新完工的自用辦公空間，市場租賃動能仍在復甦初期，租金水準則緩步成長，全年平均成長幅度為2.9%。

本季信義區的租賃活動多元，包括數筆大、中、小面積的租賃案件。例如，新完工的富邦A25大樓有中、小面積的空間出租，遊戲新創公司以每坪4,300元的租金水準，承租中樓段的辦公單位；統一國際大樓14樓整層由生技製藥業承租，面積約670坪，將由非核心商圈遷入；另外，在華新麗華大樓和遠雄金融中心也有超過500坪以上的租賃案件。整體而言，租賃活動和規模都比今年上半年活躍。同時也觀察到，新落成的大樓為提升進駐率，給予更長的免租裝潢期。隨著出租率超過一半，房東將重新上調租金開價水準。

由於A級辦公大樓的租金高昂，新興商圈的新大樓成為科技業建置大型總部的首選。其中南港由於靠近信義計畫區、三鐵共構、租金較便宜，以及南軟園區為北市高科技和生技產業聚落等優勢，近年來備受矚目。今年底宏碁斥資27億元，購置昆陽站全新完工辦

公大樓做為集團總部，以整合集團散落在雙北市的各事業單位；外商科技業則承租新完工的潤泰玉成大樓的15層辦公室，總面積1萬坪，租期長達10年，預計總租金約29億元，成為近期最大型的總部型租賃案。觀察這些案例可以發現，大型科技業對於辦公空間品質升級的需求強勁。在預算考量下，具交通機能的新興商圈最有機會受惠。

供給

本季台北市A級辦公大樓棟數來到70棟，總樓地板面積為75.5萬坪，供給量比去年同新增5%，也是繼2018年以來，單一年度新增樓地板面積最多的年度。2023年共有3棟大樓完工，增加面積約4萬坪，其中4成為業主自用，6成對外出租，特別推升信義商區的空置率。觀察近期商辦的規劃，除了廣泛採用綠建築設計以外，部分大樓也會納入多樣的空間規劃，例如富邦A25大樓設有美術館、敦南之森大樓在一樓規劃托嬰中心等公益設施空間等，成為大樓的一大特色。

明年度預計將有5棟商辦大樓完工落成，合計辦公室總樓地板面積約3.9萬坪，包含皇翔台汽北站、大巨蛋案、上海商業銀行總部、元大銀行總部以及元大人壽金星大樓。其中2棟為金融機構總部自用，因此預計明年度新供給有55%將釋放到租賃市場，約2.1萬坪的面積，其中量體最大的大巨蛋案，目前預租率超過5成。

另外，市區有多棟老舊的商辦大樓啟動更程序，知名的大樓包括位於敦北商圈的環亞百貨大樓、位於南京東路四段的前開發金總部大樓以及位於台北車站的凱薩飯店與台灣人壽大樓，由於這些大樓的業主多為金融機構，因此未來重建規劃中，預期商辦仍是主要的空間配置元素，市區舊商辦的汰舊換新動能持續發酵。

空置

第四季整體空置率為5.3%，下滑0.2個百分點，主要為租賃活動升溫，再加上本季新完工大樓為自用總部，對於商圈空置率未造成影響。然而相較於去年同期，整體A級辦公大樓空置率上升了2.6個百分點，上升幅度為2019年以來的新高，合計有將近3.9萬坪的辦公面積空置中，主要集中在信義商圈與敦北商圈。

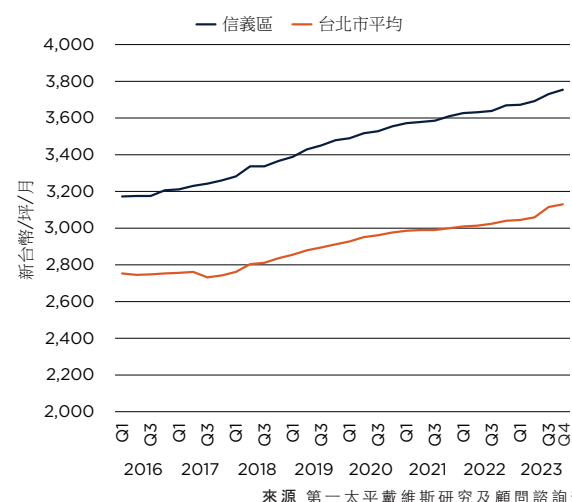
進一步分析新增空置面積，主要是新大樓釋出所致，而非企業大幅度縮編或辦公型態改變等結構性因素，預期所衍生的招租壓力應該會集中在部份的新大樓。另外，明年即將完工的大樓，可

表3: A級辦公大樓實價登錄成交案例

時間	大樓	商圈	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)
10月	新光摩天大樓, 22樓、34樓及35樓	非核心	847	2,201,368	2,600
11月	富邦A25大樓, 38樓	信義	299	1,283,679	4,300
11月	震旦大樓, 12樓	信義	280	911,400	3,255
11月	宏盛國際金融中心, 11樓	敦北	106	381,492	3,600

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, 2014年第1季 – 2023年第4季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

出租面積主要集中在非核心圈商圈，除了吸引周邊舊大樓租戶外，在租金水準差異以及區域考量下，預期對敦北商圈既有租戶吸引力較高，短期內將對敦北商圈的空置率帶來壓力。

租金

租金維持緩步成長趨勢，本季A級辦公室平均租金為3,130元，季增0.5%，年增率2.9%，相較於今年度消費者物價指數年增率為2.5%，租金漲幅仍優於通貨膨脹。各商圈之中，敦南商圈漲幅最明顯，平均租金為2,612元，年增率為3.4%，租金成長主要源於新大樓完工，租金水準高出該商圈平均租金近2成，再加上敦南商圈辦公總量體較小所致。

本季富邦A25大樓有實價登錄租金揭露，38樓與33樓的中、小型空間每坪租金為4,300元與4,000元，與信義區頂級商辦大樓的水準相當，顯示即使新大樓在高空置率的情況下，房東普遍透過免租裝潢期為誘因，希望穩定大樓的租金水準，除了有助於後續的租約洽談，亦有助於資產價值穩定性。

而隨著新大樓陸續釋出，也可以觀察到大樓業主積極在空間規畫或服務做出差異化，包括：

- 積極取得國內外建築標章，包括綠建築、WELL、智慧建築與節能標章
- 商辦服務飯店化，友善多元服務設施，提升承租戶空間利用效率，包括會議室、共享辦公空間、交誼空間、大型活動空間
- 引進再生能源設備、綠電採購與電動車充電樁等相關策略，逐步協助租客與房東共同達成集團ESG目標。

展望

台灣景氣逐步落底回升，再加上產業紅利推動下，預估明年度企業在費用支出方面將更具彈性，整體租賃市場即使面臨空置率上升，租金仍可維持一定的成長水準。然面對市區以及新興商圈新完工大樓的釋出，中古A級辦公大樓的業主須要更積極的擬定空間升級策略，方能保持市場競爭力。