

辦公室租賃

savills



2024年辦公室去化約3萬坪 年增5成

今年多棟新大樓完工，其中超過6成為業主自用空間，4成由租客新承租。

- 國內景氣穩定成長，2024年上市櫃營收表現亮眼，預計全年營收44.66兆元，年增12.8%，創下歷史新高，失業率來到近年新低的3.32%。
- 本季台北市A級辦公室平均租金為3,206元，季增0.4%，年增率2.4%，年增幅度略高於消費者物價指數。
- 本季完工新大樓由業主進駐自用以及部分新大樓空間去化，台北市A級辦公室空置率些微下滑至6.6%。
- 第4季A級辦公室去化面積提升至1.3萬坪，合計全年台北市A辦公室的去化面積約3萬坪，規模比去年成長約5成。
- 今年A級辦公室租賃動能，外商的租賃動能較強，約佔市場租賃活動的8成；其中，美系與日系企業特別活躍。

“明年新大樓完工帶動空置率上升，但空置面積集中，導致各棟大樓的議價難易度不一，建議辦公室選址與工作型態的規劃，宜納入更多彈性。”

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。

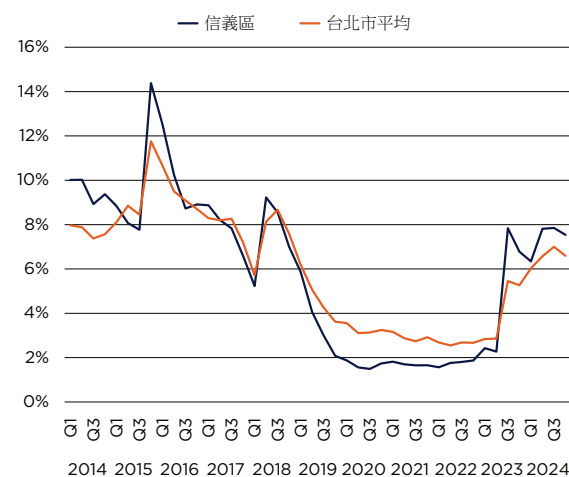


表1: A級辦公大樓空置率, 2024年第4季

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	7.5%	-0.3%	0.8%
敦北	5.6%	-0.3%	-0.6%
敦南	4.1%	0.1%	0.7%
非核心	7.4%	-1.0%	6.3%
台北市平均	6.6%	-0.4%	1.3%

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, 2014年第1季 – 2024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, 2024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	\$3,840	0.2%	2.3%
敦北	\$2,568	0.0%	0.5%
敦南	\$2,644	0.2%	1.2%
非核心	\$2,586	0.9%	7.3%
台北市平均	\$3,206	0.3%	2.4%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

國內景氣穩定成長，2024年上市櫃營收表現亮眼，預計全年營收44.66兆元，年增12.8%，創下歷史新高，主計處於11月公布2024年全年經濟成長率預測為4.27%，為近五年來第三高的成長率，2025年亦可維持在3%以上。就業市場保持穩定，年底公布全國失業率為3.32%，寫下近年新低，顯示國內人力需求的正向發展。

受惠於元大銀行仁愛總部完工啟用以及部分新大樓空間去化，第4季A級辦公室去化面積提升至13,000坪，整體空置率些微下滑至6.6%，比上一季減少0.4個百分點。合計全年台北市A級辦公室的去化面積約3萬坪，規模比去年成長約5成，為2019年以來的新高；進一步分析，主因為多棟新大樓完工後作為房東的自用空間，帶動空間去化動能。今年的去化面積之中，超過6成由業主自用貢獻，例如上海商銀總部與元大銀行總部，其他4成由租客新承租。

本季最知名租賃活動為外商廣告行銷公司承租信義商圈的富邦A25大樓8個樓層，合計面積4,962坪，單坪租金為4,200元/坪/月，租期長達17年，為今年度A級辦公市場最大租賃案，該租戶目前位於同一商圈的A級辦公大樓。今年下半年租賃動能持平，與上半年相比沒有明顯變化，雖然市場上陸續有多家指標外商企業承租大面積總部，包括電通台灣承租富邦A25大樓、GOOGLE承租CAAM承德168以及輝達承租南港潤泰玉成大樓，但大型總部租賃案，仍屬於零星個案。

進一步分析今年200坪以上的A級辦公室租賃案，外商的租賃動能較強，約佔市場租賃活動的8成，本土企業則貢獻2成，除了美系企業以外，日商也特別活躍，研判主因為多棟新大樓位於日商群聚的台北車站與松江南京，吸引在地企業搬遷，外商客戶中，金融保險業、精品業、製藥業與科技業為相對活躍的產業；另外，1/3搬遷的企業，是由屋齡較高的A級辦公大樓搬到新大樓，2/3的企業則是新增租或是由B級辦公大樓遷入，顯示在經濟穩定成長下，企業擴大支出的意願提升。而原位於B級辦公大樓的租戶，偏好選擇信義區以外的A級辦公大樓，除了地緣性考量外，信義商圈與非信義商圈新大樓的租金差距約2成至2成5，也是一項考量主因。

從需求面觀察，多數企業對於辦公空間環境升級需求強勁，隨著越來越

多企業納入混和型辦公型態的概念，有助於提高空間使用效率，也使得租戶在搬遷時，預留企業成長所需空間的幅度與過往不同，在總預算考量下，有機會選擇較新的A級辦公大樓；另一方面也觀察到，隨著近2年國內景氣發展穩定，疫情期間暫緩的搬遷計畫陸續重啟，也有助於活絡辦公室租賃活動。

供給

元大銀行總部大樓於本季完工啟用下，台北市A級辦公大樓棟數增加至75棟，總樓地板面積為79.8萬坪，今年共計有5棟大樓完工，新增辦公室面積合計達4.3萬坪，新增面積比去年微幅增加。新增供給中，2棟大樓為金融機構自用總部，其他3棟新大樓面積合計約2.5萬坪，則以出租為主，預估平均出租率已超過5成。各商圈的供給量仍以信義商圈占比最高，占45%，其次為敦北商圈與非核心商圈，占比分別為24%與18%。

本季新完工的元大銀行總部大樓位於仁愛路三段的敦南商圈，為地上20層、地下4層之辦公大樓，辦公室總面積超過1萬坪。該基地由元大銀行於2018年以82億元取得70年地上權，歷經6年的規劃與興建後完工，將由集團的銀行、證券、投顧等關係企業進駐，出租予關係人之租金介於每坪3,500-4,400元之間，新大樓完工後，敦南商圈的A級辦公樓供給量突破10萬坪。

2025年預計有七棟A級辦公大樓將完工，合計樓地板面積達6.4萬坪，其中敦北商圈共計3.8萬坪，剩餘則位於非核心商圈，明年度預計完工的大樓皆以對外出租或出售為主，多棟大樓皆已啟動預招租計畫。

空置

第4季整體空置率為6.6%，比前一季度下滑0.4個百分點，新大樓為業主自用總部以部分大樓租賃活動增強，使得空置率些微改善，但已經連續7季，空置率維持在5%以上的水準，合計將5萬坪的辦公面積空置中，主要集中在信義商圈。

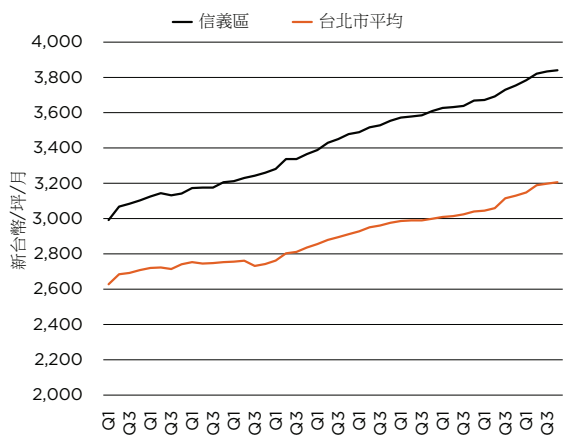
各商圈之中，非核心商圈的空置率在本季改善最為明顯，主因為皇翔台北廣場與元大金星大樓陸續有企業承租，信義商圈空置率則以7.5%最高，雖然本季有電通台灣承租新大樓近5千坪的面積，但因為該租戶原本就位於同一商圈，且預估辦公空間規模沒有明顯擴張的跡象，因此帶動信義商圈空置率下滑的效果有限。

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)
11月	新光信義金融大樓, 10樓	信義	297	1,245,510	4,200
11月	元大金星大樓, 10樓	非核心	427	1,557,638	3,650
12月	富邦A25大樓, 40-45、49、50樓	信義	4,962	20,838,930	4,200
12月	皇翔台北廣場, 12樓	非核心	262	971,102	3,700

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 – 2024 年第 4 季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

明年度預計完工釋出的大樓之中，預估有超過7成的空間將對外租，而由於近期連續3年有多棟新大樓完工，若租賃活動動能與2024年相當，明年下半年起，市場的整體空置率可能攀升至10%的水準。

租金

租金持續緩步成長，本季A級辦公室平均租金為3,206元，季增0.3%，年增率2.4%，租金年增率為近5年次高，與今年消費者物價指數年增率的2.18%相比，租金漲幅略微高於通貨膨脹。各商圈之中，非核心商圈在新辦公大樓的支撐下，租金漲幅最為顯著，平均租金為2,586元，年增率甚至達到7.3%，相當於一年租金上漲超過170元，主要原因是皇翔台北站與元大金星大樓的租金明顯高於區域租金行情，並且受到不少在地客戶的青睞，例如元大金星大樓，本季新揭露租金行情介於3,600-3,650之間，拉抬非核心商圈的平均租金。

雖然空置率仍維持在近期高檔區間，且明年度即將有多棟新大樓完工，空置率集中在少數的大樓之中，且指標大樓維持穩定的租金水準下，多數房東並無明顯招租壓力，因此目前租金談判仍以房東較具優勢，部分空置率較高的新大樓則透過免租期吸引租客搬遷。另一方面，雖然在經濟帶動下，企業預算較充裕，但裝潢成本與租金居高不下，也促使租客採行續約策略，待未來新大樓供給增多，空置率上升後，爭取更多的談判空間。

展望

台灣景氣逐步回升，產業紅利推動下，預估企業在費用支出方面將較前幾年寬鬆，搬遷意願增加。新大樓持續釋出帶動平均空置率上升，但空置面積集中在特定大樓的情況下，各棟大樓的議價難易度不一，建議企業在規劃化辦公室搬遷時，納入跨區選址與採行混合辦公型態的彈性，進行下一輪的辦公環境優化。