

辦公室租賃

savills



租賃搬遷動能低迷 淨去化寫下歷年低點

承租商務中心或採取彈性辦公，成為短期擲節費用與組織規模成長之策略。

- 2022年台灣經濟成長率下修為2.45%，失業率維持穩定改善，國際科技巨頭裁員潮對於國內就業市場尚未造明顯影響。
- 房東採去更積極的策略，包括彈性的免租期或提高仲介服務費，甚至打造複合型多功能空間，以增強租戶的黏著度和回應企業ESG的需求。
- A級辦公室租賃動能維持低檔，合計全年淨去化面積為2,000坪，活動量能寫下近年低點。
- 第4季A級辦公室空置率為2.7%，與前一季維持相同水準，全年度空置率下滑0.3個百分點，空置率來到歷年新低。
- 未來2年將有10.5萬坪的新供給釋出，比前次供給量高峰的2017年至2018年高出1成，改變過往幾年供不應求的情況。

“未來新供給可視為辦公市場的壓力測試，過往供不應求的情勢將轉變，但壽險型的專業房東在相關規定影響下，租金讓步的空間有限。”

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職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。

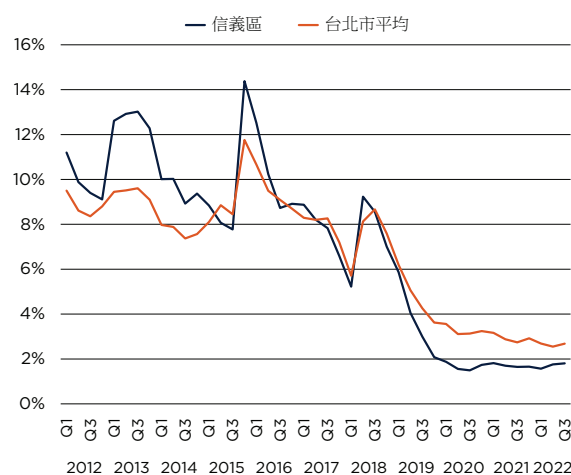


表1: A級辦公大樓空置率, 2022年第4季

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	1.9%	0.1%	0.2%
敦北	4.5%	-0.1%	-0.5%
敦南	0.8%	0.0%	0.0%
非核心	3.4%	-0.1%	-1.3%
台北市平均	2.7%	0.0%	-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, 2012年第1季 – 2022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, 2022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	\$3,669	0.8%	1.7%
敦北	\$2,535	0.3%	0.6%
敦南	\$2,526	0.0%	0.0%
非核心	\$2,368	-0.1%	2.2%
台北市平均	\$3,040	0.5%	1.4%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

全球經濟放緩與出口減弱，台灣經濟在下半年開始受到影響，出口負成長導致台灣2022年經濟成長率，由先前的預估的3%以上，下修為2.45%，景氣對策信號燈也自11月開始，連續2個月呈現景氣低迷的藍燈。雖然國際科技巨頭在下半年陸續掀起裁員風潮，但整體而言，對台灣就業市場尚未造成明顯影響，根據主計處統計，今年12月全台失業率為3.52%，與今年8月的高點相較，失業率下降0.27個百分點，就業情況持續改善。

有鑑於新冠疫情逐步受到控制，各國紛紛重啟國門，10月中旬台灣政府也宣布重啟國門並解除出入境檢疫措施，觀光與零售業將可走出疫情的影響，對於商業活動帶來正面挹注。從公司登記家數觀察疫情期間台北市的商業活動，2022年底，台北市公司登記家數為17.5萬家，與疫情開始前相比(2020年1月)，公司家數減少3%，顯示過往三年國內疫情控制得宜，並未對商業活動帶來嚴重的衝擊。

本季A級辦公室租賃動能維持低檔，新增空置與搬遷去化兩者相抵銷下，本季淨去化面積僅有300坪，合計全年淨去化面積為2,000坪，活動量能寫下近年低點。進一步觀察本季租賃活動，以面積100坪至200坪的租賃活動較為活絡，其次為200坪至300坪。近期知名的大面積租賃案，包括外商銀行承租信義商圈的國泰置地13樓整層約507坪，單坪租金4,400元，寫下該棟大樓低樓層的最高租金；國內軟體公司承租信義商圈的遠雄金融大樓20樓整層約636坪，單坪租金4,095元，是該大樓首次站上單坪4,000元行情。

由於景氣前景不明，近期租戶在評估搬遷計畫時，雖有辦公空間擴張或升級的需求，但在考量裝潢費用支出因素下，短期間原地續租的意願增加。部分企業亦轉而尋找已含室內裝潢的租賃標的，或搭配承租小部分商務中心空間，以及採取彈性辦公模式，已同時達成公司組織規模成長以及費用撙節的目標。

另一方面，面對未來兩年A級辦公室的大量新供給，專業房東更積極穩固現有大型租戶與大樓出租率，在維持租金水準穩定成長的前提下，採用較彈性的免租期或提高仲介服務費等招租策略，提高大樓的出租機會。此外，部分頂級辦公大樓，例如國泰置地大樓與台北101大樓，更積極強

化市場區隔，除已積極取得高規格的綠建築標章外，為增強租戶的黏著度以及符合企業追求ESG的潮流，將大樓辦公空間重新打造成為供租戶使用的複合型多功能空間，融入餐廳、健身房、共享空間與會議空間等功能，提供大樓租戶更多元使用空間與辦公體驗。

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，缺乏新供給同步造成空置率維持在低點。明年度預計有5棟大樓完工，新供給總樓地板面積約5.9萬坪，2024年則預計有4棟大樓完工，預計面積有4.6萬坪，未來2年共計10.5萬坪的新供給，比前次供給量高峰的2017年至2018年高出1成，過往幾年供不應求的情況將改變。進一步分析新供給的使用規劃，約4成為企業自用，6成對外出租，若以過往每年辦公室空見去化面積介於1萬至1.5萬坪之間，未來2年的新釋出的招租面積對於房東將是一大挑戰。

然而面對大量供給，市場表現不需過分悲觀，由於過往3年A級辦公大樓新供給稀少，新完工大樓幾乎由大型企業整棟承租，流通到租賃市場的機會稀少，壓抑同期間的租賃承租動能，也導致過去幾年辦公室淨去化面積稀少，若明年景氣仍維持相當水準，過往被壓抑的租賃需求將有助於新釋出面積的去化。

空置

本季A級辦公室空置率為2.7%，與前一季維持相同水準，全年度空置率下滑0.3個百分點，空置率來到歷年新低。各商圈之中，敦北商圈的空置率最高，為4.5%；信義商圈的空置率雖小幅上升0.1個百分點，空置率仍維持在1.9%的低水位。明年度A級辦公大樓將有5.9萬坪新供給完工，預計將有6成面積將對外招租，由於各棟新大樓的區位與租金水準不同，預期以非核心和信義商圈2者受影響最大，該商圈的空置率將可能增長5個百分點以上。

租金

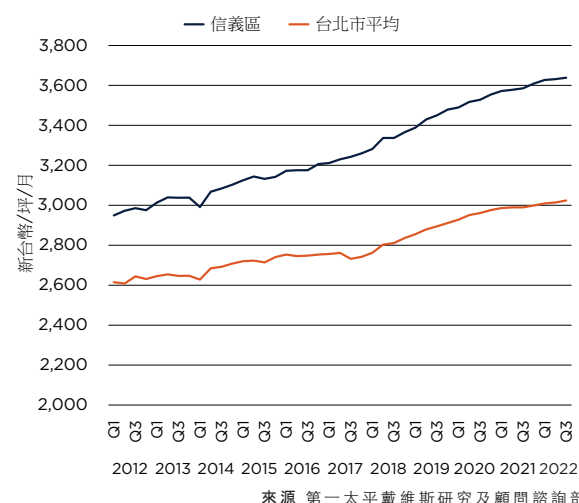
A級辦公大樓平均租金緩步成長，本季平均租金為3,040元，季增0.5%，年增率1.4%，相較於2022年台灣消費者物價指數上漲2.6%，整體租金漲幅尚屬溫和。觀察各棟大樓的漲幅發現，過去幾年的新大樓的租金漲幅帶動下，同一商圈中，中價位租金水準

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	華新麗華大樓, 10樓	信義	47	174,639	4,148
10月	遠雄金融中心, 6樓	信義	593	2,181,186	3,681
12月	台北國際大樓, 12樓	敦南	416	1,004,423	2,415
12月	台北金融中心, 2樓	敦北	132	380,156	2,874

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1季 – 2022年第4季



的辦公大樓出現補漲現象，租金漲幅高於平均表現，年租金成長介於2%至4%之間。

部分大樓租金水準持續向上挑戰，根據近期實價登錄揭露的租金行情，信義商圈的華新麗華大樓與遠雄金融中心首度站上每坪4,000元的水準，合計目前台北市的A級辦公大樓之中，共有6棟大樓租金突破4,000元門檻，且全數位於信義計畫區，也顯示信義商圈的指標辦公大樓對於企業的獨特吸引力。

展望

未來2年大量新供給可視為A級辦公市場的壓力測試，景氣前景不確定性雖影響辦公空間擴張動能，過往供不應求的情勢將轉變，但通膨、升息

與營造成本上升等因素，再加上壽險型的專業房東在相關投資性不動產的規定下，必須維持租金投報率在一定程度之上，即便未來1年，新供給可能使整體空置率升高3至5個百分點，租金讓步的空間有限。