

辦公室租賃



A級辦公室平均租金站上每坪3,000元

經濟穩定成長帶動空置率持續下探，已連4季空置率低於3%的水準。

- 台灣經濟穩健發展，上市櫃公司營收與獲利表現亮眼，企業徵才擴編需求有助於辦公室租賃市場發展。
- 辦公室內需求自去年底明顯回溫，金融業、科技業、軟體業等產業擴編需求較為明顯。
- 由於A級辦公樓的空置面積有限，限制企業搬遷選擇，本季淨去化面積仍保持在低檔，合計約2,000坪。
- 第1季A級辦公室平均租金為3,009元，季增率0.3%，年增率為0.8%；空置率為2.7%，季減率0.2%，空置率連4季低於3%。
- 隨著各國朝向與病毒共存，未來企業採取混和型辦公的普及性將增加，新的工作型態除了提供員工彈性工作，亦有助於企業中長期減碳目標。

“無新大樓完工下，辦公室的緊縮狀況在未來半年內無法緩和，推升整體租金向上，其中更以頂級辦公大樓最為明顯。”

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

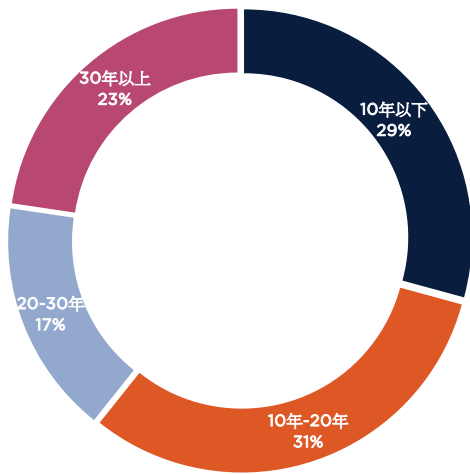
Simon Smith 盛世民
Regional Head of
Research & Consultancy,
Asia Pacific
亞太區研究及顧問諮詢部
區域主管
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

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。



圖1: A級辦公大樓屋齡分析, 2022年第1季



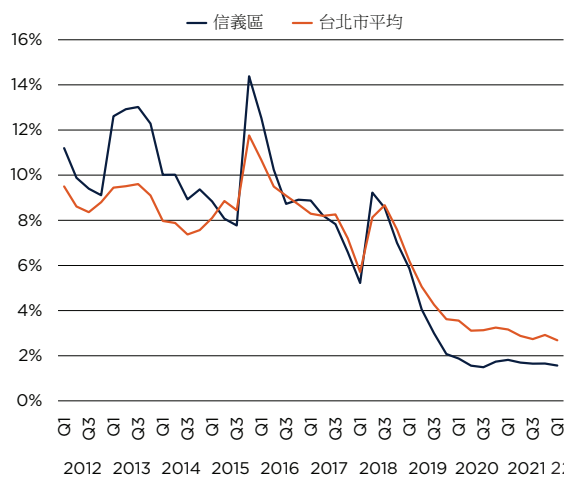
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表1: A級辦公大樓空置率, 2022年第1季

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	1.6%	-0.1%	-0.3%
敦北	4.5%	-0.5%	-0.8%
敦南	0.8%	0.0%	0.0%
非核心	4.2%	-0.4%	-1.3%
台北市平均	2.7%	-0.2%	-0.5%

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1季 – 2022年第1季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

出口帶動下，台灣經濟表現穩定，2021年上市、櫃公司營收與獲利皆創下10年新高，企業擴編與徵才動能增強。根據人力銀行統計，今年無論在職缺數量與徵才企業家數都明顯增加，特別是在電子資訊、軟體與半導體等產業，更掀起一波搶人大戰，雖然本土科技業偏好選擇內湖、南港等科學園區，但產業前景看俏，同步帶動外商科技業擴大在台布局意願，硬體設施完備、符合企業形象與提供員工優質辦公環境的A級辦公大樓將因此受惠。

隨著去年疫情降溫與新年度到來，A級辦公室的詢問度自前季明顯增加，需求集中在金融業、科技業、軟體業等，然而由於A級辦公樓的空置面積有限，再加上沒有新大樓釋出，本季辦公去化面積仍保持在低檔，合計約2,000坪，租金水準穩定成長。信義商圈租賃活動熱絡，多棟大樓有大面積租戶進駐亦或開價、成交租金明顯成長。例如台北101大樓自去年底在中、高樓層陸續有大面積租賃案，原租戶續租或新租戶遷入皆有，以科技業、金融業與電商為主，80樓更寫下單坪5,000元的租金水準，是實價登錄上路以來，A級辦公大樓租金首度出現5,000元的紀錄；同棟13樓整層千坪空間，本季則出租予韓國電商龍頭Coupang，將作為在台總部，積極擴展台灣電子商務市場。

除了台北101大樓寫下新的租金紀錄，本季新光信義金融大樓，在同棟外商資訊軟體業擴編下，11樓租金行情亦站上4,000元，該大樓成為台北市第4棟租金單價突破4,000元的A辦大樓。同時觀察到，信義商圈因可出租空間持續下探以及租賃詢問度升溫，部分大樓的高樓層空間，租金開價向上提高，提高幅度在4%至6%不等，預期拉抬商圈平均租金水準。

雖然實體辦公室在國內仍為主流，但隨的疫情反覆，各國逐漸朝向與病毒共存，更多國內企業滾動採分流或居家上班，以因應疫情變化。就目前觀察，雖然企業不會立即縮減辦公空間，但未來在辦公室續約或搬遷時，預期更多企業將考慮混和辦公模式，提供員工更彈性的工作方式，公司擴編同時亦可有效控制成本；另外，由於全球ESG風潮興起，減碳成為中長期目標，混和辦公模式能減少員工通勤、辦公空間使用所產生的碳足跡，這將成為另一股推動混合辦公模式的動能。

供 給

本季沒有新大樓完工，A級辦公大樓總樓地板面積維持在71.5萬坪。近年雖陸續有數棟A級辦公大樓完工，但市區辦公樓屋齡偏高，據第一太平戴維斯統計，屋齡超過30年的辦公大樓達到23%，屋齡20年至30年則占17%。各商圈之中，敦北與敦南商圈的辦公樓平均屋齡較高，屋齡30年以上的占比分別為46%與37%，建物老化亦造成大型租戶的流出較頻繁，以及商圈租金成長幅度低。

供給

隨著市區的大型地上權與都市更新案推動下，未來5年台北市辦公市場將經歷大量供給潮，據統計，截至2027年，新增A級辦公室供給面積將達到47萬坪，主要集中在敦北、信義與台北車站等區域，屆時市區屋齡30年以上大樓的占比則由現在的23%下滑到18%，10年內的辦公樓占比將提高至50%，新辦公樓完工，短期內雖使租賃市場競爭加劇，但新大樓吸引高付租能力企業遷入，有助於該辦公商圈的長期發展。

空 置

本季A級辦公室空置率為2.7%，比前一季略為減少0.2個百分點，年減0.5個百分點，並連續4季低於3%，在景氣面表現良好與無新供給下，空置率來到歷年新低。各商圈之中，敦北與非核心商圈，受惠於空置面積較多，得以提供企業選址評估，連帶使得空置率下滑。由於今年的辦公室新供給有限，即便遠雄大巨蛋完工，預估整體空置率約上升1到1.5的百分點，整體空置率仍處相對低點。

表2: A級辦公大樓租金, 2022年第1季

辦公商園	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,627	0.5%	1.5%
敦北	\$2,526	0.3%	1.0%
敦南	\$2,526	0.0%	0.3%
非核心	\$2,317	0.0%	0.9%
台北市平均	\$3,009	0.3%	0.8%

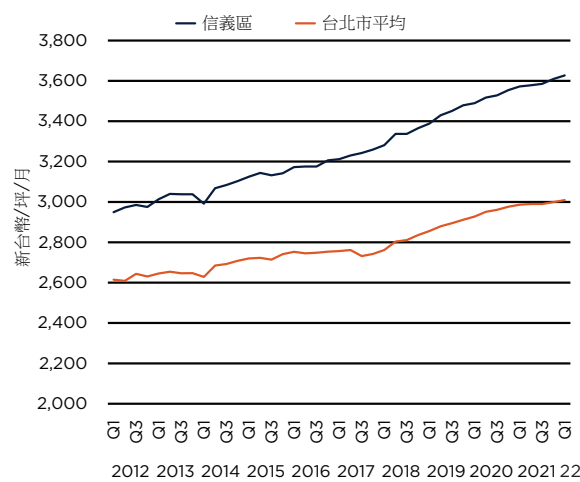
來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3: 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)
1月	台北101大樓, 13樓	信義	1,062	4,249,080	4,000
1月	國泰置地, 27樓	信義	718	3,014,928	4,200
1月	華新麗華, 10樓	信義	109	419,227	3,837
1月	遠雄金融中心, 7樓	信義	148	522,003	3,528

來源: 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖3: A級辦公大樓租金, 2012年第1季 - 2022年第1季



來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

租金

空置率下探推升租金成長。本季台北市A級辦公室平均租金達3,009元，季增率0.3%，年增率為0.8%，首度突破3,000元門檻。各商園中，信義商園租金成長強勁，本季成長0.5%來到3,627元。同時也發現，屋齡較新的大樓，租金成長幅度明顯高於整體表現，以國泰置地大樓為例，本季實價登錄揭露27樓租金單價每坪4,200元，與6年前剛剛完工時，同層租金每坪3,300元相比，近6年的租金年增率約4.1%，同一時間，台北市A級辦公大樓的租金年增率則為1.54%，新大樓的租金年增率超出平均1.5倍之多。

展望

科技業領軍下，台灣經濟穩定成長，在5G、物聯網、雲端運算領域的蓬勃發展下，科技業徵才擴張需求強勁，外商科技業也積極擴大在台布局，挹注辦公室空間需求。在無新供給下，辦公室的緊縮狀況在未來半年內無法緩和，推升租金穩步向上，而部分頂級辦公的房東調高租金，也暗示新大樓租金增長幅度將高於中古A辦大樓。