

辦公室租賃

savills



第1季A級辦公室租賃動能維持低檔

生技、綠能以及遊戲業為租賃市場的新興需求方，然目前承租面積比重仍低。

- 本季租A級辦公室租賃動能維持低檔，去化面積已連續三季維持在千坪以下的水準。
- 多數企業對於支出相對保守，另外低空置率與有限的選擇，同時造成租賃動能衰退。
- 本季空置率些微下滑0.5個百分點至3.1%；平均租金為2,986元，比前一季幅成長0.3%。
- 遠雄大巨蛋辦案將延後一年完工，2021年則預計有3棟A級辦公大樓完工，將使總供給量擴大3%。
- 新興辦公商圈的新辦公大樓，特別是南港及大直，憑藉著全新完工建築物及租金低於市區辦公大樓的優勢，吸引不少當地及內湖科技園區企業承租。
- 參與公部門或國營事業的公辦都更案，亦成為企業取得自建辦公大樓用地的渠道之一。

“短期內市區缺乏可承租的新辦公樓，將使得大型企業轉向外圍的新興辦公商圈，預期新興商圈的租金成長速度將超越傳統A級辦公商圈。”

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

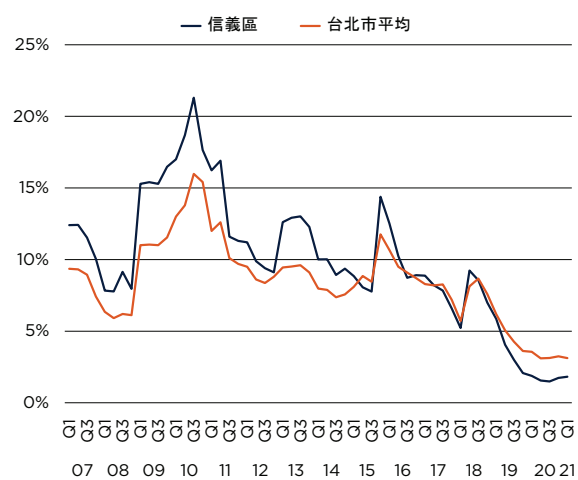
第一太平戴維斯
第一太平戴維斯是一家在倫敦股票交易所上市的全國領先房地產服務提供者。公司於1855年創立，具有悠久的歷史傳承以及無可匹敵的增長態勢。第一太平戴維斯是行業引領者而非跟隨者，在全球設有600多家分公司與聯營機構，廣泛分佈於美洲、歐洲、亞太、非洲和中東地區。本報告僅作一般資訊用途，未經事先許可，任何人不得對其相關內容或全部內容進行出版、複製或引用，同時本報告亦不構成任何合同、計畫書、協議或其他文檔的依據。第一太平戴維斯已盡全力確保報告內容的準確性，但對於該報告的使用而導致直接或間接的相關損失不承擔任何責任。本報告版權所有，未經第一太平戴維斯研究部書面許可，不得以任何形式對該報告的部分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

表1: A級辦公大樓空置率, 2021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	1.8%	0.1	-0.1
敦北	5.3%	-0.3	0.1
敦南	0.8%	0.0	-0.7
非核心	5.3%	-0.5	-2.1
台北市平均	3.1%	-0.1	-0.4

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 – 2021年第1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, 2021年第1季

辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,572	0.5%	2.4%
敦北	\$2,502	0.3%	0.6%
敦南	\$2,519	0.0%	1.7%
非核心	\$2,296	0.0%	1.0%
台北市平均	\$2,986	0.3%	2.0%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

國內經濟狀況維持正成長，主計處公佈2020年經濟成長率為3.11%，成長幅度僅次於中國與越南，而隨著全球景氣逐步復甦，出口帶動下，主計處預估2021年經濟成長率將能達到4.64%。同時，就業市場維持穩定，今年3月底全國失業率為3.67%，比去年同期些微減少0.05個百分點，無薪假的人數也由去年6月的高峰(3.2萬人)，下降至3月底的4,400人，反應著企業聘雇需求緩步回溫。

本季A級辦公室租賃動能維持低檔，整體去化面積僅858坪，連續三季去化面積維持在千坪以下的水準，研判主要原因除了包括企業對於經濟前景及支出相對保守，A級辦公市場的低空置率與有限的選擇，同時造成租賃動能衰退。

國內經濟維持穩定，但特定產業受到疫情的衝擊，尤以旅行業、航空業、飯店業與實體零售業最劇，多家專營國外旅遊的旅行社紛紛宣布停業或者縮編，旅行業過往主要集中在中山區，也使得少部分該區的辦公大樓空置面積增加。在此同時，生技、遊戲產業與綠能的擴張動能較強，以綠能產業來說，由於政府大力培植，希望在2025年達到綠能發電占比兩成的目標，新興產業隨之興起，特別是外商風力發電業者則成為近年來A級商辦大樓的新租戶；另外，線上遊戲及虛擬貨幣產業相對活躍，但整體而言，這類新租戶的在A級辦公大樓的占比仍偏低，單一企業面積多在200坪以下，且公司營運的穩定性較弱。

雖然辦公室去化動能偏底，若由預租市場觀察，租賃動能仍保有一定水準，不少未來1年內完工的商辦大樓，預租情況良好，除了市區內的富邦遠寧大樓與全球人壽希望廣場預租已滿外，位於南港軟體園區的台肥C2大樓案，預計明年完工，總量體約2萬坪，目前半棟已招租完畢，具備著南港軟體園區核心區位優勢以及全新完工建築物等優勢，雖然租金比南港現有辦公大樓高出2至3成，仍吸引不少在地及內湖科技園區企業承租。

另外，參與公部門或國營事業的公辦都更案，以取得自建辦公大樓用地也越來越普及，例如總部位於新店的慧榮科技，成為台鐵南港玉成段公辦都更案的最優申請人，未來將興建地上23層樓的總部大樓，台鐵於完工後配回的辦公樓層，將統一回租予慧榮科技20年。

市區方面，老舊B級辦公大樓的重建，除了趨動企業搬遷，購置辦公大樓亦成為選擇之一，特別是國內的金融保險業，本季新光人壽即因為多棟台北市區的B、C辦公大樓將辦理危老或都更，為進行辦公空間調配，以92.88億元購置南京東路四段的開發金總部大樓，作為集團自用，該B級辦公大樓拆算每坪單價達130萬元，寫下同路段最高行情，這也反映辦公大樓重建將可同時挹助租賃與買賣需求。

供給

2021年預計有3棟A級辦公大樓完工，分別為富邦遠寧大樓(1萬坪)、希望廣場(4,600坪)以及玉山敦北大樓(8,500坪)，合計面積為2.3萬坪，推升整體的A級辦公市場供給量擴大至71萬坪，而原定於今年完工的遠雄大巨蛋案，將延後一年完工，使得1萬坪的A級辦公室供給量向後延遲。

空置

本季空置率些微下滑0.5個百分點至3.1%，空置率維持平穩，而接下來的新供給亦不會對市場造成波動，預估今年度空置率將維持在3%至4%左右。各商圈中，信義商圈的空置率略微比前一季提升0.1個百分點；敦北商圈的空置率為5.3%，是各商圈之中最高，但若由長期的趨勢來看，空置率已由2018年底的10%逐步下滑至目前的水準。另外，短期內非核心商圈的空置率可能會上升2至3個百分點，主要是因為下半年新光人壽將針對集團的辦公空間進行調配，新光站前摩天大樓將有多個樓層空出對外釋出。

租金

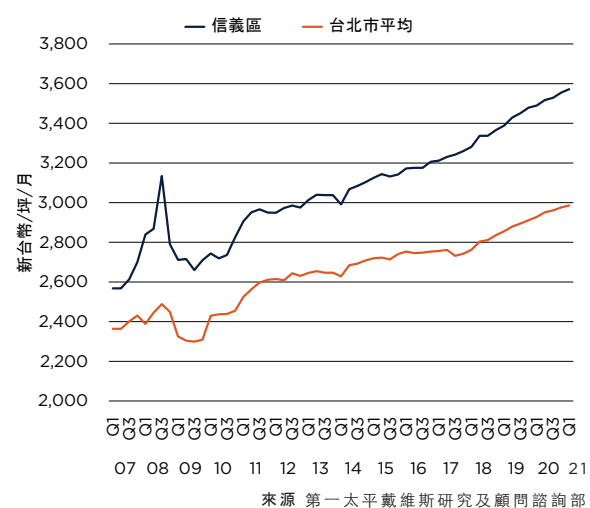
第1季A級辦公室平均租金為2,986元，比前一季幅成長0.3%，年增率為2.2%，租金漲幅有逐步縮減的趨勢。

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)
1月	國泰置地, 21樓	忠孝東路五段	162	673,919	4,151
1月	宏盛國際金融大樓, 9樓	南京東路	88	297,710	3,400
3月	遠雄國際金融中心, 19樓	松高路	310	1,181,590	3,810

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 – 2021年第1季



各商圈中，信義商圈雖然空置率比前一季提升，但租金成長仍是各商圈中較明顯的，平均租金來到3,572元，季增率0.5%。

近期實價登錄所揭露的幾個指標大樓的租賃案，租金單價並未向上突破。例如信義區的國泰置地大樓21樓，由德國能源公司以單坪租金4,151元承租；另外，線上遊戲業則是承租遠雄國際金融中心19樓，租金單價為3,810元，是該棟目前實價登錄中第二高的租金案例。

展望

A級辦公室租賃動能維持低檔，雖然多數在市區的企業仍偏好市區物件，但缺乏新供給將迫使有大面積需求的企業，考量承租新興商圈的新辦公大樓；此外，明顯的租金價差也是一大推力。預估未來1至2季，市區A級辦公大樓的空置及租金將維持不動，而新興區域的商辦大樓租金成長較明顯。