

辦公室租賃

savills



企業支出保守 本季辦公室淨去化呈現負成長

空置率雖略微上升，但低空置環境下，本季租金仍呈現緩步向上格局。

- 全球經濟疲弱，國內景氣對策信號燈連續5個月呈現景氣低迷的藍燈，主計處下修2023年經濟成長率為2.12%。
- 即使租賃市場動能減弱，租金仍保持上漲趨勢，頂級辦公大樓仍持續挑戰租金新高。
- 外資科技龍頭興起的裁員潮，雖然台灣就業市場相對和緩，但就業機會與徵才擴編計畫趨向保守，對辦公室租賃市場造成負面影響。
- 第1季辦公室淨去化出現負成長，整體空置率些微上升至2.84%，寫下近5季以來的高點。
- 外商企業對於這波景氣變動較為敏感與反應即時，造成屋齡較新與租金水準在中高價位的辦公大樓，空置上升的幅度高於平均水準。

“全球景氣落底時間仍不確定，預期租賃市場動能將持續低迷，而新大樓的預招租進度，將成為市場觀察指標。”

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。



表1: 2023年預計新完工的A級辦公大樓

大樓	商圈	總樓高	預估辦公室面積 (坪)	綠建築認證
富邦A25	信義商圈	54F/B4	30,000	黃金級
皇翔台汽北站	非核心商圈	31F/B5	12,000	黃金級
上海商銀總部	非核心商圈	16F/B4	7,500	銀級
陽信商銀總部	非核心商圈	16F/B5	6,000	銀級
敦南之森	敦南商圈	16F/B5	4,000	鑽石級

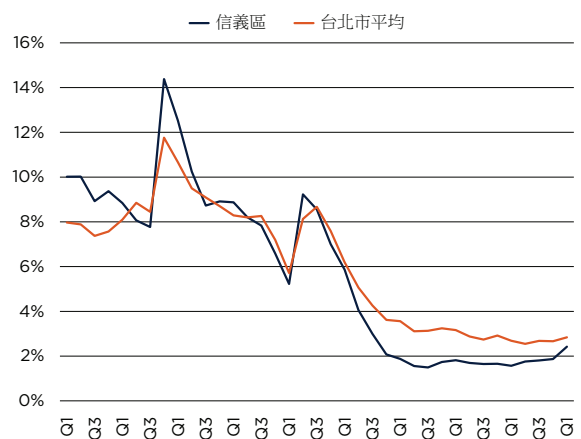
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表2: A級辦公大樓空置率, 2023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	2.4%	0.6%	0.9
敦北	4.2%	-0.3%	-0.3
敦南	0.8%	0.0%	0.0%
非核心	3.4%	0.0%	-0.9
台北市平均	2.8%	0.2%	0.2

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1季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

受到全球經濟疲弱，終端消費減緩影響，台灣出口表現轉弱，國發會所公布的景氣對策信號燈自去年11月起，連續5個月呈現景氣低迷的藍燈。同時，主計處下修2023全年經濟成長率預估為2.12%，為2006年以來最低水準。就業市場方面，失業率自今年1月觸底後緩步上升，3月份失業率為3.56%，仍處於相對低點；另一方面，勞動局所公布的3月份減班休息人數為1.8萬人，與上一季末相當，然受到出口接單減少衝擊，各產業中以製造業的占比最高，而旅宿與餐飲業，則在疫情管制鬆綁後，減班休息狀況明顯改善，整體而言，國內就業市場表現穩定。

目前全球科技龍頭興起的裁員潮，包括META、GOOGLE、美國微軟和亞馬遜等大型科技業分別宣布裁員與人事精簡計畫，根據本土人力銀行報告顯示，雖然這波裁員計畫在台灣相對和緩，但就業機會與徵才擴編計畫趨向保守，這股氛圍也直接影響到辦公室租賃市場，部分跨國公司暫緩或終止原本評估中的搬遷計畫，轉而原址續約以減少成本支出，皆造成辦公室租賃動能減低。

本季辦公室淨去化出現負值，在沒有新大樓完工下，去化表現主要受到現有大樓的影響，整體A級辦公大樓空置率些微上升至2.84%，季增率為0.2個百分點，寫下近5季以來的高點。其中以信義計畫區空置率上升最為明顯，空置率提升0.6個百分點到2.4%，為2020年以來新高，主要受到部分跨國金融機構與線上遊戲公司進行辦公空間縮減所致；此外，亦有大型集團重新檢視各部門需用空間，將小部分的自用辦公空間對外釋出，推升部分大樓空置面積增加。

由於外商企業對於這波景氣變動較為敏感與反應即時，造成屋齡較新與租金水準在中高價位的辦公大樓，空置上升的幅度高於平均表現。然而，整體A級辦公大樓的空置率仍在3%以下的低點，即使租賃市場動能減弱，專業房東仍傾向維持大樓租金水準，使得A級辦公大樓租金呈現緩步上升趨勢。信義商圈幾棟指標大樓的超高樓層，租金開價更超過每坪5,000元，例如南山廣場高樓層開價

為5,200元，台北101大樓超高樓層開價更的5,850元，創下市場新高，而後續承租方的接受度，則有待進一步觀察。

供給

本季無新大樓完工，A級辦公大樓供給維持在71.5萬坪。今年下半年預計將有5棟商辦大樓完工，其中敦南之森、富邦A25與陽信商銀總部已取的使用執照，5棟新大樓的新供給總樓地板面積約5.9萬坪，將使得A級辦公大樓的總供給量上升約8%；新供給中有4成將作總部自用，6成空間將會對外招租，面積約為3.4萬坪。

觀察今年下半年的新釋出辦公室租賃空間，主要集中於富邦A25與皇翔台汽北站，2棟新大樓的區位、租金定位與主力客群略有差異，預期可以分散對於單一商圈的衝擊。另一方面，今年新釋出的商辦大樓皆有取得台灣綠建築EEWH認證，更有三棟大樓取得黃金級與鑽石級認證，而目前非核心商圈與敦南商圈之中，現有A級商辦大樓取得綠建築比例低於3成，預期新完工大樓有機會吸引商圈內注重減碳議題的企業評估。

空置

本季A級辦公室空置率為2.8%，比前一季略微提升0.2個百分點，主要是受到信義商圈空置率上升的影響。觀察這波全球景氣波動，對於外商科技業與金融業影響較為迅速，本土企業受影響程度較為和緩，也導致以外資企業為主要承租對象的信義商圈易受影響。然而景氣前景不明，企業支出保守，以及下半年將陸續完工的新大樓，預計今年度A級辦公大樓的空置率將逐季上升。

租金

即使租賃動能趨緩，空置率微幅上升，A級辦公大樓平均租金仍緩步成長，本季平均租金為3,047元，季增0.2%，年增率1.3%。各商圈之中，敦南商圈在租戶續約的帶動下，本季租金漲幅最為明顯，季增率為1.2個百分點，平均租金為每坪2,555元，小幅超越敦北商圈；另一方面，信義商圈的頂級商辦大樓，租金持續向上

表3: A級辦公大樓租金, 2023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	\$3,672	0.1%	1.2%
敦北	\$2,539	0.1%	0.5%
敦南	\$2,555	1.2%	1.2%
非核心	\$2,375	0.3%	2.5%
台北市平均	\$3,047	0.2%	1.3%

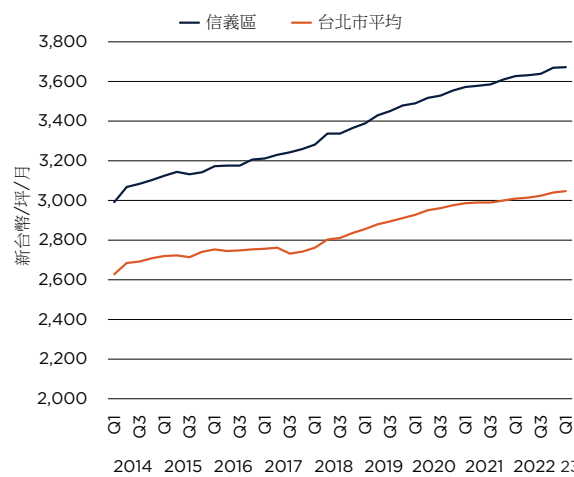
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表4: 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	國貿大樓, 10樓	信義	38	149,223	3,885
1月	南山廣場, 43樓	信義	174	914,953	5,252
3月	國泰置地, 36樓	信義	266	1,255,149	4,726

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1季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

突破中，最新實價登錄顯示，南山廣場43樓以每坪5,252元出租，據傳由外商金融業承租，本租賃案創下辦公市場單坪最高租金單價紀錄，也是繼2021年，台北101大樓80樓創下每坪5,000元後，首次再度出現單坪5,000元的紀錄。另外，國泰置地大樓高樓層最新租金每坪4,726元，也再度改寫當棟租金新高。

金應該仍能維持緩步上升的步調，而新大樓的預招租進度，將成為市場觀察指標。

展望

經濟前景不明與產業景氣輪動，企業保守支出下，傾向以原址續約代替搬遷或擴編計畫，使得A級辦公租賃市場動能減弱。展望第二季，景氣落底時間仍不確定，預期租賃市場動能將持續低迷，低空置率情況下，租