

# 辦公室租賃

savills



## 第1季需求回升 近年首季租賃去化最佳表現

科技業、遊戲業、能源業以及生技醫藥產業的辦公需求相對活絡。

- 租賃市場延續上一季動能，租賃活動活絡，本季去化面積約3,000坪，為近4年首季租賃最佳表現。
- 租賃活動有半數集中在信義商圈租，租賃需求則以科技業、遊戲業、能源業以及生技醫藥較為活絡。
- 第1季台北市A級辦公室平均租金為3,148元，季增0.8%；整體空置率為6.0%，比前一季上升0.8個百分點，主要是非核心商圈新辦公大樓完工所致。
- 老舊大樓陸續加入重建行列，近年台北市區有16棟商辦大樓申請劃定都更單元，集中在台北車站、松江南京與敦北商圈，預估潛藏5-7萬坪的搬遷需求。
- 環境永續與減碳議題將更受到市場重視，台北市府提出的降溫城市計畫，公私有建築物減碳時程大幅超前台灣2050淨零路徑。

“今年空置率將逐季升高，新大樓在成本面考量下，議價空間有限，屋齡較高的A級辦公大樓，在新供給釋出及租客追求環境品質的因素下，租金將面臨較大挑戰。”

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球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。

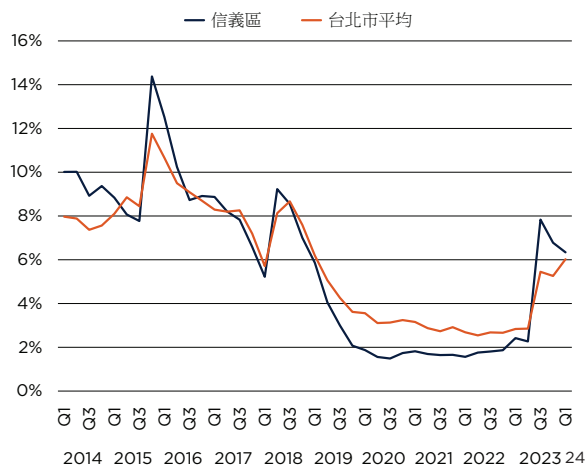


表1: A級辦公大樓空置率, 2024年第1季

| 辦公商圈  | 空置率  | 季變動率<br>(百分點) | 年變動率<br>(百分點) |
|-------|------|---------------|---------------|
| 信義    | 6.3% | -0.4          | 3.9           |
| 敦北    | 6.0% | -0.2          | 1.8           |
| 敦南    | 3.0% | 0.4           | 2.2           |
| 非核心   | 7.5% | 6.4           | 4.1           |
| 台北市平均 | 6.0% | 0.8           | 3.2           |

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 – 2024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, 2024年第1季

| 辦公商圈  | 平均租金<br>(新台幣/坪/月) | 季變動率 | 年變動率 |
|-------|-------------------|------|------|
| 信義    | \$3,784           | 0.8% | 3.0% |
| 敦北    | \$2,562           | 0.2% | 0.9% |
| 敦南    | \$2,612           | 0.0% | 2.2% |
| 非核心   | \$2,480           | 2.9% | 4.4% |
| 台北市平均 | \$3,148           | 0.6% | 3.3% |

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 市場動態

台灣經濟穩定成長，景氣對策信號在今年1月轉為代表景氣穩定的綠燈，根據主計處的預估，2024年的台灣經濟表現可望優於前一年度，全年經濟成長率將可達3.43%。雖然國際間金融業裁員消息不斷，包括瑞銀、花旗銀行、摩根士丹利等投資銀行皆進行人力精簡，但台灣方面尚未傳出大規模裁員情況。整體台北市A級辦公市場在景氣穩健發展的支撐下，租賃市場延續上一季的動能，租賃活動活絡，未有新大樓完工的前提下，本季去化面積約3,000坪，為近4年首季租賃活動最佳表現。

各商圈之中，租賃去化活動有半數集中在信義商圈，其他則平均分布於各商圈，租賃需求以科技業、遊戲業、能源業以及生技醫藥業較為活絡。信義商圈中，大型租賃案包括台北101大樓84樓的425坪空間去化，為目前該大樓實價登錄租金揭露最高樓層，單坪租金為4,850元，租金單價尚未突破3年前80樓創下的5,000元關卡；另外，去年完工的富邦A25大樓18樓出租492坪，租金單價為4,000元，整棟目前揭露之租金介於4,000元至4,300元之間，觀察該大樓自完工以來，租客陸續進駐，多數來自內湖科技園區、市區B級辦公室以及信義商圈A辦大樓等，並以半導體、科技業與能源業等產業為主。敦北商圈的全球人壽民權大樓，則有教育服務業者承租整層657坪空間，預計由台北車站的B級辦公大樓遷入，也成為近期敦北商圈少見的大型租賃案。

陸續有市區舊辦公大樓申請參與都更，據統計近年市區至少有16棟商辦大樓申請劃定都更單元，主要集中在台北車站、松江南京與敦北商圈，包括新光產險大樓、前開發金總部大樓、合庫通寶大樓等，預估這些正在申請或研議都更的舊大樓，潛藏了5-7萬坪的辦公搬遷需求，將成為中長期市區辦公室租賃剛性需求。

另一方面，環境永續以及減碳議題將更受到市場重視，隨著政府宣布將在今年4月調漲電費，平均漲幅約11%，並且積極研議碳費費率，將在2025年針對碳排大戶開徵，這些新措施都將推升建築物使用成本。各地方政府亦積極提出減碳目標，台北市政府在今年2月提出降溫城市計畫，針對市有新建築物，在完工2年內須取

得建築能效1或1+級，相較於國發會所提出的台灣2050淨零路徑中，公有新建築在2030年須達到能效1級或近零碳建築，台北市政府的減碳時程大幅提早；此外，並鼓勵私有新建築取得建築能效1或1+級，這也表示未來的商辦大樓除了取得綠建築標章，亦須積極取得能效標章，建築物的能源效率將吸引使用者關注，同時也將從成本面推升租金上漲。

## 供給

台北車站的皇翔台汽北站大樓於本季完工啟用，台北市A級辦公大樓棟數來到71棟，總樓地板面積為76.4萬坪，也使非核心商圈的供給面積增加7%，達到13.3萬坪。皇翔台汽北站大樓由開發商於2003年取得土地以來，歷經21年才開發完成，建築物地上23層地下5層，低樓層規劃零售空間，3樓以上皆為辦公室，初估辦公室總面積超過9,000坪，該大樓並取得綠建築黃金級、美國LEED銀級以及健康建築WELL銀級，為非核心商圈中，取得最多標章的A級辦公大樓，租金開價較區域租金最貴的新光摩天大樓高出4成，出租進度備受市場關注。

第二季則有2棟大樓預計正式啟用，上海商業銀行總部已在去年中取得使用執照，預計在下一季啟用，全棟面積約7,500坪，將做集團總部自用；位於信義商圈的遠雄大巨蛋大樓，整棟1萬坪的辦公空間將釋出至租賃市場，預估出租率已超過5成。

## 空置

本季A級辦公室空置率為6.0%，比前一季上升0.8個百分點，主要是受到皇翔台汽北站大樓完工影響；各商圈之中，以非核心商圈及信義商圈空置率最高，分別達7.5%與6.3%，而接下來幾季的新大樓也將集中在這2個商圈，短期內空置率要回落到5%以下將會是一大挑戰。根據觀察，新大樓完工後所吸引的租戶，含括A級與B級辦公大樓的租戶，因此預期下半年多棟A級商辦大樓零星空間陸續空出。

## 租金

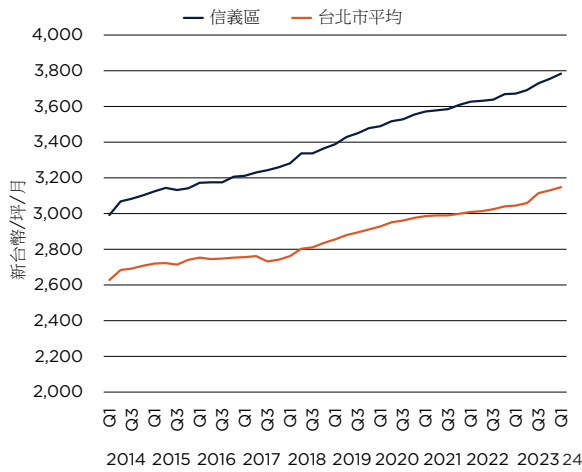
第二季A級辦公室平均租金為3,148元，季增0.6%，年增率3.3%，各商圈之中，以非核心商圈租金漲幅最為明顯，主要是因為新大樓完工，其租金行情高於區域平均租金3至4

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<br>(坪)(含車位) | 租金 (元/月)<br>(含車位) | 平均租金<br>(元/坪/月) (含車位) |
|----|---------------|----|------------------|-------------------|-----------------------|
| 1月 | 富邦A25大樓, 18樓  | 信義 | 492              | 1,967,280         | 4,000                 |
| 1月 | 全球人壽民權大樓, 11樓 | 敦北 | 657              | 1,514,544         | 2,306                 |
| 2月 | 新光曼哈頓大樓, 14樓  | 信義 | 388              | 1,222,235         | 3,152                 |
| 2月 | 台北101大樓, 84樓  | 信義 | 425              | 2,059,941         | 4,850                 |

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 1 季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

成所致；信義商圈本季租金則上升 0.8% 至 3,784 元，為同區域內中古 A 級辦公大樓租金上調所致，例如交易廣場二號大樓最新實價登錄揭露租金為 3,400 元，新光曼哈頓大樓則為 3,152 元，也顯示信義商圈 A 級辦公大樓的進入門檻達到每坪 3,100 元。另外，隨著新大樓陸續完工，再加上景氣穩健發展，租戶搬遷裝修的意願跟預算轉趨寬鬆，房東在與租戶談判續約時，條件需要更具彈性。

展望

今年度隨著新大樓陸續完工，空置率將逐季升高，預期年底前將會再提升 2 個百分點，空置率提升雖然提供租客更多的選擇標的，但新大樓在成本面考量下，議價空間有限，而屋齡

較高的 A 級辦公大樓，在新供給釋出以及租客追求辦公環境品質的雙重因素下，租金將面臨較大壓力。