

# 辦公室租賃

savills



## 疫情升溫，企業迎來最大規模的遠距辦公體驗

租賃市場動能仍明顯下滑，然穩定的經濟動能鞏固辦公空間基本需求。

- 主計處預估今年台灣經濟成長率達5.46%，寫下11年新高，租金減租或降租普遍集中在零售店面、餐廳與旅館等產業。
- 下半年將有2棟敦北新辦公大樓啟用，雖然已全數出租或作為自用，惟釋出的原有辦公空間，將使敦北商圈招租面臨壓力。
- 本季A級辦公室去化面積不到千坪，租賃動能已連續四季維持低檔。
- A級辦公室平均租金為2,990元，比前一季微幅成長0.1%，年增率為1.3%；空置率為3%，比前一季減少0.1個百分點。
- 由近期揭露的實價登錄案例觀察，租金成交都未突破先前紀錄，隱含著房東對於租金的期待趨於平穩。
- 近期的營造成本大幅上升，部分辦公大樓重建案時程考慮放緩，也使得因重建所衍生的搬遷與購置需求延後。

“疫情所帶來的不缺定性將使得企業擴編更趨謹慎，也重新思考辦公空間的功能與定位，遠距工作是否成為常態，則須視未來疫情變化而定。”

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。

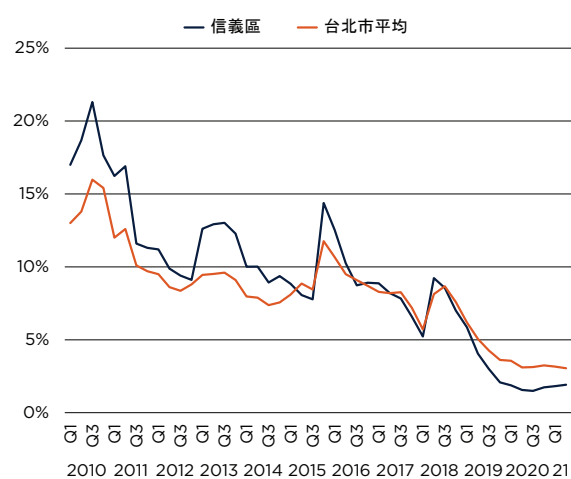


表1: A級辦公大樓空置率, 2021年第2季

| 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    | 1.9% | 0.1%          | 0.4%          |
| 敦北    | 5.7% | 0.4%          | 0.1%          |
| 敦南    | 0.8% | 0.0%          | 0.0%          |
| 非核心   | 4.0% | -1.6%         | -1.4%         |
| 台北市平均 | 3.0% | -0.1%         | 0.0%          |

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, 2010年第1季 - 2021年第2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2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    | \$3,578           | 0.2%  | 1.7% |
| 敦北    | \$2,498           | -0.1% | 0.7% |
| 敦南    | \$2,519           | 0.0%  | 0.3% |
| 非核心   | \$2,304           | 0.4%  | 1.1% |
| 台北市平均 | \$2,990           | 0.1%  | 1.3% |

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 市場動態

新冠疫情在五月中升溫，政府宣布全國進入三級警戒，這是去年新冠肺炎爆發以來，台灣面臨的最嚴格警戒。有別於去年疫情發生之初，多數企業仍維持正常上班，從台北捷運旅運量變動觀察，5月下旬旅運量大幅減少7成，也反映著本次疫情升溫，企業更普遍執行遠距工作或分流上班，多數企業硬體及軟體設備逐漸到位，得以快速應變疫情變化，而本次遠距工作的體驗將更深層的影響辦公空間的功能定位與需求。

雖然面臨疫情急遽升溫，惟疫情集中在雙北地區且迅速控制，減少對於經濟層面的衝擊，在出口帶動下，主計處預估今年台灣經濟成長率達5.46%，寫下11年新高。租金減租或降租普遍集中在零售店面、餐廳與旅館等類型，辦公室降租情況則不明顯，惟疫情之中，企業搬遷評估意願與動能明顯放緩。

本季A級辦公大樓的淨去化面積僅800坪，租賃市場動能維持低點。整體空置率為持在3%的水準，然商圈表現則各異，信義與敦北商圈因部分企業減少承租面積與遷出，空置率略為上升；非核心商圈則因租戶由其他A級商圈移入或從B級辦公室升級遷入，去化表現較佳，也掌握這波租賃市場中，大面積辦公空間不足的機會。

近期A級辦公大樓的主要搬遷案，包括日商出版業者台灣角川，由松山區B級辦公大樓遷入非核心商圈的聯邦佳佳大樓3樓整層，承租面積約386坪；另外，位於敦北商圈的台灣基恩斯則擴大辦公空間1倍以上，承租中山北路上的台灣人壽中山大樓2層，面

積超過千坪。由於市區的空置率仍維持在低檔，雖然短期內租賃市場動能低落，但並不影響房東的信心。

老舊辦公大樓進行重建，成為近2年來辦公租賃市場的一大動能，衍生不少辦公室搬遷與購置需求。近期原物料大漲以及營建業缺工之下，營建成本大幅增長2成，影響辦公大樓重建案的速度，業者考慮將重建時程暫時延後，以避開這一波營建成本飆漲，也使得原先因重建而急需搬遷的需求暫時放緩。

## 供給

本季A級辦公大樓供給維持平穩，總面積為69.2萬坪。今年預計完工的3棟A級商辦大樓皆已陸續取得使用執照，將於下半年陸續進啟用進駐，其中富邦遠寧大樓跟全球人壽希望廣場都是在今年第1季末取得使用執照，而玉山敦北大樓則預計在年中交屋與玉山銀行，作為集團第二總部大樓。

辦公大樓新供給方面，大型開發案需經過公部門嚴密審核，近年來由於環境保護意識提升，大型開發案在環境影響評估方面更為嚴格，開發期程的不確定性增加，例如位於台北車站的C1D1雙子星開發案於2019年底簽約，歷經3次環評審核後，終於在本季通過，後續完成都市設計審議後，即可請領建照動工，預計2027年完工，整體的開發期程將近8年。

## 空置

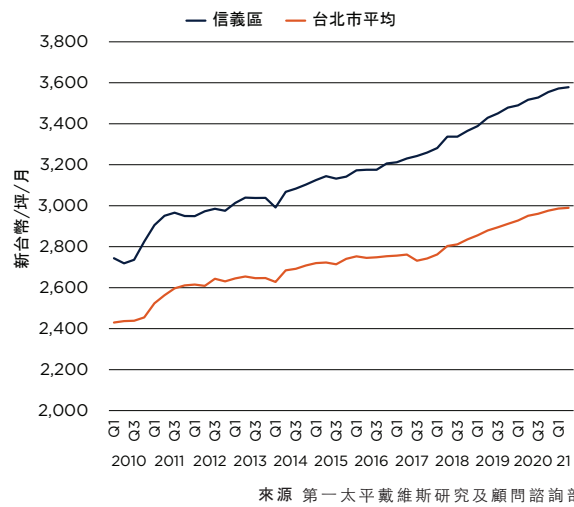
本季A級辦公室空置率表現平穩，整體空置率為3%。商圈表現各異，其中信義與敦南商圈空置率變動小，但仍有租戶小幅度縮小承租面積的情形，

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<br>(元/月)(含車位) | 平均租金<br>(元/坪/月)(含車位) |
|----|--------------|-----|------------------|------------------|----------------------|
| 3月 | 聯邦佳佳大樓, 3樓   | 非核心 | 369              | 1,094,984        | 2,830                |
| 5月 | 交易廣場2號, 7樓   | 信義  | 251              | 730,046          | 2,900                |
| 6月 | 遠雄國際金融中心, 6樓 | 信義  | 131              | 482,601          | 3,675                |

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, 2010年第1季 – 2021年第2季



反映著隨著遠距辦公普及性增加，企業對於空間需求將重新檢討，規模更為精簡。敦北方圈方面，有部分企業遷往非核心商圈及搬遷到主要幹道的B辦商圈，使得空置率略微提升，下半年將有2棟新辦公大樓啟用(合計約1.85萬坪)，雖然已全數出租或作為自用，惟原有辦公空間的釋出，將使得敦北商圈空置率提升，需要一段時間方能去化。

## 租金

第2季A級辦公室平均租金為2,990元，比前一季微幅成長0.1%，年增率為1.3%，租金漲幅持續放緩。各商圈中，非核心商圈租金漲幅較明顯，季增率0.4%，平均租金來到2,304元，然與其他辦公商圈相比較，租金

仍有將近1成的差距。由揭露的實價登錄案例觀察，近期租金成交都未突破先前紀錄，除了樓層高低的影響之外，也隱含著房東對於租金的期待趨於平緩。

## 展望

本季經歷新冠疫情發展以來，最大規模的遠距辦公體驗，企業將重新檢視對於辦公空間的期望，然而整體經濟的穩健發展，使得多數產業運營保持穩定，有助於維持租賃市場的基本需求。展望下半年，隨著疫情穩定，租賃需求可望逐步回籠，然為因應疫情所帶來的不確定性，企業在辦公室擴編上將更趨謹慎。