

辦公室租賃

savills



小面積、中價位的A級辦公室，租賃需求略為回溫 租金小幅上漲，空置維持在3%以內，頂級商辦租金議價空間小。

- 出口持續逆風，經濟外冷內熱，主計處再度下調全年經濟成長率為2.04%。
- 因應當前減碳與永續潮流，頂級商辦大樓的房東更透過綠電2.0方案，協助大樓租戶採購綠電，提升租金競爭力以及租戶黏著度。
- 跨國金融與科技業瘦身裁員潮，導致預算支出保守，除了租金考量外，裝潢成本以及裝潢工程期延長，亦影響企業搬遷意願。
- 租賃動能些微回升，但與部分租客縮減租賃面積相抵銷下，第2季空置率些微上升至2.9%。
- 下一季信義商圈的富邦A25大樓完工，信義商圈辦公供給量提升一成，短期內商圈空置率上升到8%。

“下半年面臨新大樓完工交屋潮，大型跨國公司支出相對保守的情況下，頂級商辦找尋大型租戶難度增加，房東需提出更優惠的條件吸引租客搬遷。”

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。

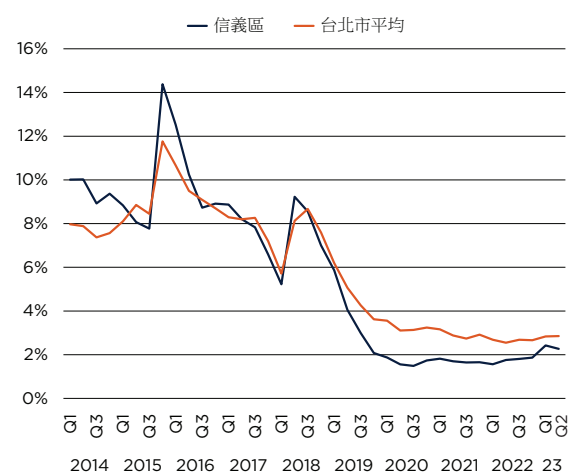


表1: A級辦公大樓空置率, 2023年第2季

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	2.3%	-0.2	0.5
敦北	4.5%	0.3	0.5
敦南	0.8%	0.0	0.0
非核心	3.5%	0.1	-0.3
台北市平均	2.9%	0.1	0.3

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, 2023年第2季

辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,695	0.6%	1.7%
敦北	\$2,548	0.4%	0.6%
敦南	\$2,555	0.0%	1.2%
非核心	\$2,375	0.0%	2.5%
台北市平均	\$3,060	0.4%	1.5%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

出口持續逆風，主計處再度下調全年經濟成長率為2.04%，景氣表現然呈現外冷內熱的狀況，終端需求疲弱，供應鏈持續減產以去化庫存，製造業生產動能下滑，雖然民間消費強勁，內需的住宿、餐飲、零售等消費相關的服務產業暢旺，但第一季經濟成長率仍下滑，連續2季負成長。就業市場方面，製造業在訂單能見度不高，導致減班休息的人數來到2020年9月以來新高，但服務業人力需求提升，6月份全國失業率為3.49%，整體而言，就業市場保持穩定。

疫情期間快速增加的人力，隨著全球景氣趨緩，自去年底開始，跨國大型機構興起一波瘦身裁員潮，且從科技業逐步外溢至金融證券業，包括花旗、高盛、摩根史坦利等知名金融機構都陸續裁員；台灣雖未直接受到裁員潮影響，但在集團政策下，外商企業在台灣人力擴張與辦公室預算持保守態度，搬遷評估暫停而改為原址續約的情況普遍，除了租金考量外，居高不下的裝潢成本以及裝潢人力短缺導致工程延長，同步影響租戶搬遷意願。

本季沒有新的A級辦公大樓完工，供給面維持平穩，雖然租賃動能有些微回升的跡象，但預算主要集中在租金每坪2,000-3,000元之間，200坪以內的面積需求較為活躍，而受到部分大樓持續有租客縮減租賃面積，兩相抵銷使得本季空置率維持在2.9%的水準。

近期觀察到能源、精品以及軟體資訊業的擴編與搬遷需求逐步回升。精品業方面，營業額成長同時帶動辦公擴編與空間升級需求，信義計畫區作為全台百貨商圈龍頭，先前已吸引一波國際精品品牌將辦公室遷往信義商圈A級辦公室，本季則有美系高端休閒服飾品牌從二號交易廣場大樓遷入遠雄金融中心8樓，承租154坪；另外，位於國泰置地大樓的精品品牌，於同棟大樓再行增租，整合位於信義商圈的其他辦公據點。

雖然目前A級辦公租賃市場的租金及空置率表現穩健，但未來2年內將有多棟新大樓完工，市場競爭加劇；此外，隨著政府要求上市櫃公司須分階段進行溫室氣體盤查，減碳與永續議題在國內逐步發酵，金融保險業作為A級商辦大樓大宗持有者，近期興起一股由集團內部減碳目標

所推動的資產升級潮。除了國內綠建築、LEED、WELL等相關證書外，部分頂級商辦大樓的房東更積極投入綠電2.0方案，協助大樓租戶採購綠電，當前以信義區的頂級商辦大樓與金融保險總部大樓較為普遍，包括台北101大樓、國泰置地、國貿大樓跟南山廣場等大樓。而在國內綠電供不應求的情況下，透過大型房東綠電團購的加值服務，不僅有助於提升租金競爭力，更可增加高含金量客戶的黏著度。

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。第三季預計信義商圈的富邦A25大樓將完工交屋，租戶可陸續進駐裝潢，三分之一的辦公空間將做為富邦集團自用，其餘面積已在市場進行預招租，釋出招租面積近2萬坪，是繼南山廣場在2018年完工以來，首度再有單棟量體超過3萬坪的商辦完工，約等於信義商圈供給量的1成，租金開價介於每坪4,200元至5,000元之間，預招租的表現將成為市場風向球，預估短期內信義商圈的空置率將上升到8%。

此外，今年預計完工交屋的A級辦公大樓還有敦南商圈的敦南之森以及非核心商圈的皇翔台汽北站，辦公面積分別為4,000坪跟7,000坪，其中敦南之森高樓層的6個樓層將做為集團總部自用，低樓層規劃有會議空間以及公共托育中心，可提供租戶多元服務，預招租開價每坪3,500元。目前最新釋出的3棟A級商辦大樓租金開價觀察，信義商圈新大樓租金開價比商圈平均成交租金高出15%，而其他2棟則高出平均4成到5成，而信義商圈以外新商辦的租金開價則以每坪3,500元為主流。

空置

本季A級辦公室空置率為2.9%，比前一季略微提升0.1個百分點，主要是受到敦北商圈空置率上升的影響，國泰民生建國大樓與全球人壽民生大樓都辦公空間新釋出。整體而言，A級辦公室空置率自2021年第2季以來，即維持在3%以下的水準。

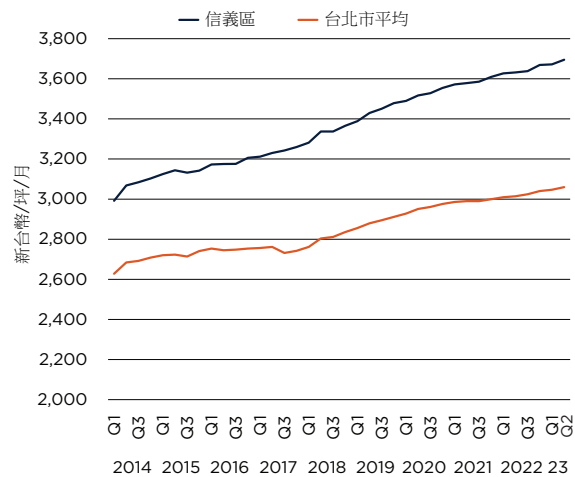
下一季隨著富邦A25完工，預計信義商圈圈空置率將提高到8%以上，而A級辦公室平均空置率同步上升約6%的水準，由於大面積的新供給、租金水準較高，以及全球景氣影響企

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 (坪)(含車位)	租金 (元/月) (含車位)	平均租金 (元/坪/月)(含車位)
4月	遠雄金融中心, 8樓	信義	154	601,055	3,906
4月	台北101大樓, 28樓	信義	177	752,676	4,250
4月	震旦大樓, 8樓	信義	125	393,750	3,150
4月	宏國大樓, 4樓	敦北	92	252,377	2,754
5月	國泰置地, 38樓	信義	176	851,191	4,830

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2季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

業支出保守，預期新釋出辦公空間需要相當時間去化，下半年平均空置率將顯著成長。

租金

本季A級辦公室租金維持小幅上漲，平均租金為3,060元，季增0.4%，年增率1.5%。少數幾棟原先租金開價在3,000元左右的大樓，上調租金開價3%~5%，帶動信義商圈的租金水準。而目前高樓層開價超過5,000元的大樓有台北101大樓、國泰置地大樓以及南山廣場，從租金開價與成交價的差距幅度觀察，頂級商辦大樓的議價空間多在5%以下，議價空間比中價位的A級辦公室小。

雖然租賃動能表現平淡，但多棟大樓的成交租金仍穩步向上攀升，

國泰置地大樓38樓每坪租金達到4,830元，持續改寫當棟新高；另外，實價登錄揭露華新麗華大樓22樓每坪租金4,095元，站穩每坪4,000元關卡。

展望

上半年租賃動能冷清，小坪數的租賃活動為市場大宗，整體空置率維持低檔，而在指標大樓房東積極提升硬體與服務品質的帶動下，租金呈現緩步上漲的趨勢。下半年市場面臨新大樓完工交屋潮，在大型跨國公司支出相對保守的情況下，頂級辦公大樓找尋大型租戶的難度增加，房東需提出更優惠的條件吸引租客遷入。