

辦公室租賃



新大樓完工帶動 租金寫下歷史新高

既有辦公大樓積極取得綠建築標章，除增加競爭力並有助於留住現有租戶。

- 2棟新大樓完工啟用帶動第2季辦公室去化動能，單季達到1.3萬坪，為近10季以來的新高。
- 景氣穩健發展刺激企業擴編與辦公室升級意願，第2季平均租金達到每坪3,189元，季增率與年增率分別為1.3%與4.3%。
- 軟體業、精品業、醫藥業以及金融業較為活躍，外資企業的租賃動能超過本國企業，仍然是A級辦公室主力承租方。
- ESG風潮受到精品業關注，頂級精品品牌旗艦店積極取得LEED 認證，近期多家精品業品牌辦公室更遷至信義區商圈頂級辦公大樓。
- 2025年預計完工的大樓將釋出3.7萬坪空間到租賃市場，屆時加計2023年與2024年新大樓空置面積，市中心將有6.5萬坪的嶄新辦公空間可供租客選擇。

“景氣穩定成長將支撐租金穩步上升，但預期空置率逐季攀升，房東將逐步感受到壓力，下半年租金漲幅將小幅收斂。”

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。

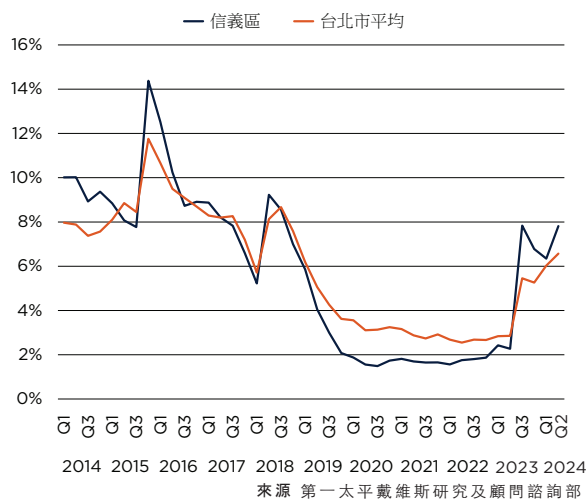


表1: A級辦公大樓空置率, 2024年第2季

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	7.8%	1.4	5.5
敦北	5.7%	-0.3	1.2
敦南	3.0%	0.0	2.2
非核心	7.1%	-0.4	3.5
台北市平均	6.6%	0.5	3.7

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, 2024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	\$3,821	1.0%	3.5%
敦北	\$2,571	0.3%	0.9%
敦南	\$2,612	0.0%	2.2%
非核心	\$2,539	2.4%	6.9%
台北市平均	\$3,189	1.3%	4.3%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

台灣出口表現亮眼，今年前6月總額成長11%，帶動台灣經濟表現，景氣對策信號燈自4月起轉為景氣轉趨熱絡的黃紅燈，是繼2022年第1季以來再次出現黃紅燈，主計處預估今年經濟成長率可望達到3.94%，寫下近3年新高。

景氣穩健發展刺激企業擴編與辦公室升級意願，成為租金穩定成長的基礎，今年第2季A級辦公室平均租金達到每坪3,189元，季增率與年增率分別為1.3%與4.3%。租賃市場動能活絡，在金融機構總部大樓完工進駐以及遠雄巨蛋辦公大樓啟用帶動下，單季去化面積達到1.3萬坪，為近10季以來的新高。非核心商圈的上海商業銀行總部大樓完工，貢獻本季半數的租賃市場活動（約7,700坪）；信義商圈的租賃去化面積將近5,000坪，租賃動能表現次之，主要集中在遠雄巨蛋辦公大樓及台北101大樓。其中，遠雄巨蛋辦公大樓開發案是全台首宗結合體育場館、商場、國際飯店以及辦公室的複合型開發案，萬坪辦公空間已吸引外商保險公司承租2層樓超過千坪的空間，以及貿易公司、軟體業承租，出租率達到6成，剩下4,000坪面積招租中，小幅推升信義商圈空置率增加1個百分點。

各產業之中，以軟體業、精品業、醫藥業以及金融業較為活躍，外資企業的租賃動能超過本國企業，仍然是A級辦公室主力承租方。外商軟體業與投資公司在辦公環境升級的需求強勁，近期知名交易包括位於信義商圈中古A辦的網路資訊安全公司，新承租南山廣場大樓400坪辦公室，每坪租金超過5,000元，新辦公室的租金與原有辦公室相比，租金單價大幅提升5成。從面分析，相較於外商軟體業承租面積多為200坪到400坪之間，投資公司的需求面積多在百坪以下。

近年來ESG風潮受到精品業關注，觀察多家頂級精品品牌旗艦店，改裝或展店時多會取得LEED黃金級或白金級認證，以符合集團永續目標，而這波趨勢逐步蔓延到精品業辦公空間規劃，再加上信義商圈為台灣百貨零售業一級戰區，陸續吸引精品品牌將辦公室搬遷到信義商圈的新大樓之中。路易威登與寶格麗先前已進駐國泰置地廣場，香奈兒則是位於南山廣場39樓，今年度Tiffany & Co.亦從中山北路新光中山大樓搬遷至國泰置地40樓，愛馬仕同樣承租該棟大

樓22樓整層，精品業的陸續搬遷也成為信義商圈的重要租客之一。

除了新辦公大樓積極爭取多項綠建築標章，多棟現有A級辦公大樓亦積極申請認證，一方面增加大樓競爭力，同時有助於留住現有外商承租方。先前包括宏國大樓、國貿大樓以及台北101大樓，皆在完工多年後，申請LEED認證。近期信義商圈屋齡15年的華新麗華大樓，取得LEED O+M 黃金級認證，合計信義商圈中，7成的辦公面積皆取得LEED 黃金級或白金級標章，是全台LEED辦公大樓最密集的商圈。

供給

中山北路的上海商業銀行總部大樓（約7,500坪），與信義商圈的遠雄大巨蛋（約11,000坪）於第2季完工啟用後，台北市A級辦公大樓棟數來到73棟，總樓地板面積為78.3萬坪，總供給量比上一季增加2.4%，其中，上海商業銀行總部大樓規劃自用，遠雄大巨蛋大樓整棟對外出租，2棟大樓皆取得綠建築EEWH銀級標章。下半年還有元大銀行仁愛路總部（約10,000坪）以及南京松江的元大人壽金星大樓（約4,400坪）預計完工，其中仁愛路總部將由集團自用，金星大樓將對外招租，2棟大樓分別將取得綠建築EEWH銀級與合格級證書。

今年完工的5棟大樓將新增供給面積4.2萬坪，使的A級辦公室總供給量擴大5.5%，不計入2棟自用總部大樓的情況下，新大樓將釋出2.5萬坪空間到租賃市場，連續2年有超過2萬坪的新增租賃面積。在多棟新完工大樓出租率仍低於5成的情況下，明年度A級辦公市場將面臨更大的挑戰，2025年預計完工大樓共有5棟，除了興富發國家企業廣場以銷售為主，其餘4棟大樓約3.7萬坪空間將釋出租賃市場，屆時加計2023年與2024年新大樓招租中的面積，預計市中心將有近6.5萬坪的嶄新辦公空間可以提供租客選擇。

空置

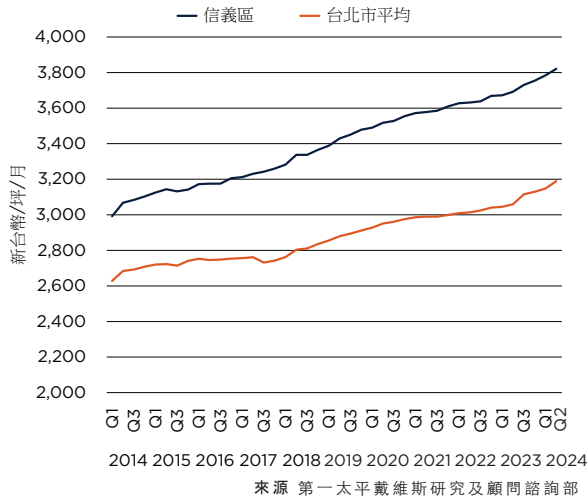
本季A級辦公室空置率為6.6%，比前一季上升0.5個百分點，為2019年第1季以來的新高，主要是受到遠雄巨蛋大樓完工影響。各商圈之中，信義商圈與非核心商圈空置率最高，分別達7.8%與7.1%，非核心商圈空置面積集中在皇翔台北北站大樓；信義商圈的空置面積主要集中在富邦A25

表 3: A 級辦公大樓實價登錄成交案例

時間	大樓	商圖	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)
5月	南山廣場, 43樓	信義	193	952,455	4,948
5月	弘雅大樓, 11樓	敦北	375	846,563	2,257
5月	皇翔台汽北站, 16樓	非核心	153	581,286	3,804
6月	台北101大樓, 27樓	信義	87	368,263	4,250

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 2 季



大樓、遠雄巨蛋大樓以及新光信義金融大樓三棟大樓，同商圈其他大樓出租率則高於 95%。

租金

本季 A 級辦公室平均租金為 3,189 元，季增率 1.3%，年增率 4.3%，租金寫下歷史新高。其中，非核心商圈受到皇翔台汽大樓完工帶動下，平均租金上升至 2,539 元，季增率 2.4%。根據實價登錄最新揭露，新完工的皇翔台汽北站大樓由日商企業以每坪租金 3,804 元承租 150 坪空間，寫下台北車站區域最高租金紀錄，並比先前租金最高的新光摩天大樓，租金水準高出 2 成 5；信義商圈頂級商辦租金表現未受到高空置率的影響，南山廣場 36 樓與 43 樓近期寫下每坪 5,000 元以上的租金紀錄。

受到今年 403 大地震的影響，台北市雖然未有大型災情傳出，但企業對於大樓結構安全的意識提升，若參考建築法規針對耐震的修法，預期屋齡在 15 年以內的辦公大樓的詢問度與需求可能提升，短期內將擴大舊大樓與新大樓的租金差距。

展望

新大樓陸續完工下，上半年 A 級辦公室場呈現租金與空置率雙漲的現象，平均租金年增率寫下 10 年新高。雖然景氣穩定成長有助於支撐租金穩步上升，但預期空置率逐季攀升，房東將逐步感受到壓力，下半年租金漲幅將小幅收斂。