

辦公室租賃

savills



租金與空置率持續呈現雙漲

經濟穩定與新大樓完工，推升租賃需求，部分商圈租戶空間升級意願提高。

- 整體經濟穩定發展，第3季A級辦公室平均租金達每坪3,201元，季增0.4%，年增2.8%。
- 多棟新大樓完工帶動空置率升至7%，為2019年新高，主要受非核心商圈新大樓完工影響。
- 高評級綠建築吸引外商指標客戶，Google承租具有LEED白金級認證的CAAM承德168，共4,212坪，租金達每坪3,321元。
- 56%的A級辦公大樓已取得綠建築標章，新大樓更達到95%，其中近6成更取得國內、外綠建築雙認證。
- 空置率上升，辦公室租金出現分歧發展，頂級辦公室房東，租金的彈性增加以爭取租戶；部分長期沒新大樓釋出的商圈，租金開價跳空上升。

“明年6棟新A級辦公大樓將提供5.8萬坪空間，預估空置率將逐季上升至接近10%，建議房東應提早進行續約規劃，以利留住手中優質租客。”

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。

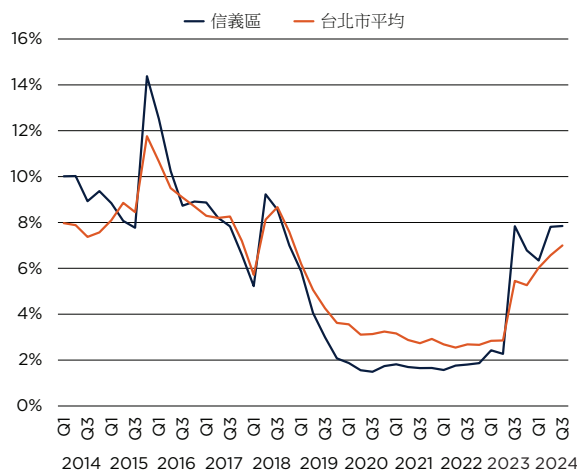


表1: A級辦公大樓空置率, 2024年第3季

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%	0.0%	0.0%
敦北	5.9%	0.2%	-0.2%
敦南	4.0%	1.0%	3.0%
非核心	8.4%	1.3%	7.3%
台北市平均	7.0%	0.4%	1.5%

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3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3季

辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,834	0.3%	2.8%
敦北	\$2,568	-0.1%	0.6%
敦南	\$2,640	1.1%	2.1%
非核心	\$2,578	1.5%	7.7%
台北市平均	\$3,201	0.4%	2.8%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

整體經濟表現穩定，景氣對策信號燈維持在景氣轉趨熱絡的黃紅燈，根據金管會公布資訊，上市公司今年上半年累計營收超過17兆，年增9.76%，創近十年同期次高，稅前淨利1兆7,753億元，年增率32.27%；上櫃公司營收與稅前淨利則達到年增6%與20%，企業營收表現暢旺，對於辦公空間擴張與預算支出帶來正向影響。

新大樓完工的帶動下，第3季A級辦公室租賃市場持續呈現空置率與平均租金雙漲的情況，平均租金達到每坪3,201元，季增率與年增率分別為0.4%與2.8%，整體空置率則上升到7%，寫下2019年新高。整體租賃動能方面，在新大樓完工以及部分大樓陸續有空間釋出下，本季市場整體淨去化面積不到1,000坪，主要租賃活動包括今年初完工的敦南之森大樓，陸續有建設業、菸草公司與顧問公司承租，而位於非核心商圈的元大人壽金星大樓本季啟用，租金水準明顯高於非核心商圈的平均租金約3成，平均租金與空置率在各商圈之中上升最明顯。其中，金星大樓預估目前出租率已達6成，除了部分樓層為業主自用辦公室，多數租戶源於同一區域的B級辦公大樓所遷入。另外，由於近期多棟新完工的商辦大樓位於台北市西區，例如台北車站與松江南京站，帶動過往群聚在西區的日商企業，近期搬遷租賃活動轉為活絡。

過去幾年A級辦公室的新供給集中在信義商圈，信義商圈的租金成長幅度與租賃動能表現最強。今年起，信義商圈外亦有多棟A級辦公大樓陸續完工，不少租客是由周邊的B級辦公大樓升級到新的辦公大樓，這些搬遷企業的單坪租金預算，與現在所在的大樓相較，甚至能提升3至4成，這也反映企業在辦公空間擴張時，對於同一區域的偏好程度，亦反映市區舊大樓重建風潮持續推動企業辦公升級需求。由於新大樓的營建成本高漲，目前信義商圈以外的A級新辦公大樓，普遍租金開價都在3,200-3,500元的水準，反映未來若要遷入新的A級辦公大樓，租金預算門檻將站上3字頭。

國際間永續議題持續發酵，指標跨國企業陸續宣布集團的ESG目標與執行策略，並逐步要求各國分公司遵循，這也使得符合ESG目標的大樓，在租金、出租率與租客續約方面有更

好的表現。近期非主要辦公商圈的新大樓-CAAM承德168，由全球搜尋引擎龍頭Google承租8個樓層，共4,212坪，寫下Google在台北市最大的辦公空間承租案。該大樓雖座落於工業區，進駐業種以資訊服務業為主，定義上為廠辦，然其建築規劃則偏向辦公室使用，取得LEED V4 CS白金級認證，也成為台北市區少數擁有綠建築高評級認證的大樓，每坪成交租金更達到3,321元，租金水準與市中心新的A級辦公大樓相當，顯示永續趨勢將持續推動綠建築的租金溢價，並吸引外商指標企業進駐。

供給

本今年第3季位於非核心商圈的元大人壽金星大樓完工啟用，新增辦公室面積約4,400坪，推升台北市A級辦公室存量來到74棟，總樓地板面積為78.7萬坪。元大金星大樓除了少部分樓層作為集團自用，多數樓層對外出租，租戶類型多元且多為周邊企業。今年底尚有元大銀行仁愛路總部(約10,000坪)預計完工，明年度則有6棟A級辦公大樓預計完工，包括元大人壽銀星大樓、國泰寰宇大樓、冠德民權大樓、大同大樓、新光航北大樓以及國家企業廣場，合計辦公室面積約5.8萬坪，多數大樓都是以出租為主，不少大樓已經於今年啟動預招租計畫，並陸續已有空間出租。

進一步分析目前台北市現有A級辦公大樓，取得綠建築標章的概況，56%的辦公室面積已取得國內、外綠建築標章，若以棟數計算，則約4成取得認證，綠建築普及行與2年前相比，提升約1成。其中有11棟大樓同步取得國內綠建築EEWH與國外LEED標章，占總供給量的28%，取的雙認證的大樓，普遍擁有LEED鑽石級或黃金級的綠建築高評級，多數位於信義與敦北商圈。另外，新大樓或屋齡較新的大樓，在政策鼓勵與容積獎勵的推動下，積極取得綠建築認證，屋齡10年內之A級辦公大樓超過95%有綠建築標章，其中近6成更有雙認證，預期未來更多新大樓陸續完工，綠建築大樓的占比將會持續提升。

空置

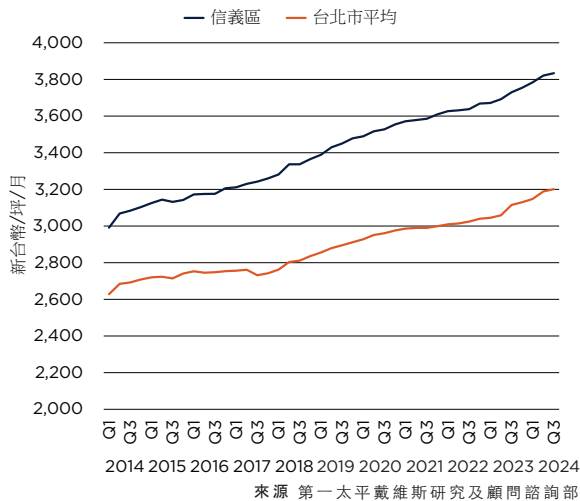
本季A級辦公室空置率為7.0%，比前一季上升0.4個百分點，連續3季上升並寫下2019年第1季以來的新高。各商圈之中，非核心商圈因為今年有2棟大樓完工，空置率達到8.4%，比去

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)
7月	敦南之森, 6樓*	敦南	358	1,157,102	3,233
7月	元大金星大樓, 2樓	非核心	146	489,350	3,360
8月	元大金星大樓, 4樓	非核心	218	753,949	3,465
8月	台北101大樓, 55樓	信義	242	1,038,751	4,301

來源 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部
*敦南之森6樓實價登錄租賃成交案，拆算車位後，辦公室租金單價為每坪3,536元。

圖 2: A 級辦公大樓租金, 2014 年第 1 季 – 2024 年第 3 季



年同期大增 7.3 個百分點，有超過 1.2 萬坪的空間可出租並且多數集中在新大樓。敦南商圈空置率本季提升 1 個百分點，空置率提升僅次於非核心商圈，主因為富邦敦南大樓有大型租戶搬遷，多層樓空間釋出以致空置率提升。整體而言，台北市 A 級辦公大樓之中，有 58 棟樓出租率皆高於 95%，空置面積集中於少數大樓之中。

租金

本季 A 級辦公室平均租金為 3,201 元，季增率 0.4%，年增率 2.8%，主要受到非核心商圈新大樓釋出拉升平均租金。新完工的金星大樓，近期實價登錄新揭露，4 樓由鄰近的國內顧問公司承租，每坪租金單價 3,465 元。位於敦南商圈的敦南之森，由外商公司承租 6 樓整層，拆算車位後，租金單價每坪 3,536 元，這幾個新大樓租賃案的成交租金都較商圈平均租金高出 3 成以上。

近期觀察到，辦公室租金出現分歧發展，部分頂級辦公室房東，隨著商圈空置率上升，為爭取租戶，對於租金的彈性增加，租金開價則有小幅下調的現象；信義區以外的商圈，若該商圈長期沒有新辦公樓完工，新大樓恰好吸收區內升級需求，企業從 B 級辦公大樓搬遷到 A 級辦公大樓，租金單價提升的接受程度甚至高達 4 成以上。

展望

企業對於辦公空間的需求持續成長，2025 年台北市有 6 棟 A 級辦公大樓預計完工，總面積將近 5.8 萬坪，預估 6 成至 7 成會釋放到租賃市場，多個商圈空置率將逐季明顯提升，預計明年底整體台北市 A 級辦公室空置率將可能趨近 10%，房客具備更多的選擇與談判空間，建議房東應提早進行續約規劃，以利留住手中優質租客。