



梁儀盈

董事 | 研究部 | 台灣

+886 2 8722 8601

eileen.liang@colliers.com

# 強勁需求促使空置率下探，租金持續上漲

## Summary & Recommendations

需求續增供給有限，租金持續上漲為必然趨勢，承租人應加快租賃決策速度以免錯失台北市中心適合之標的。

目前大面積空置的大樓有限，大型承租人在既有大樓續約成為較佳選擇，但將面臨十分有感租金漲幅。

- > 租賃市場動能龐大，2019年首季淨去化量為19,900坪(65,670平方米)，為自2008年金融風暴以來的單季次高，空置率降至5.0%。
- > 2018年新釋出之大樓皆已幾近滿租，強勢帶動租金上漲，平均租金達新台幣1,872元每坪(美金18.4每平方米)每月。

	Q1 2019	Full Year 2019	2018-23 Annual Average
 <b>Demand</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 延續2017與2018年的走勢，2019年辦公室租賃需求依然強勁，單季淨去化量達19,900坪(65,670 平方米)，預期全年度去化量可達5萬坪(165,000 平方米)。</li> </ul>	19,900 ping	50,000 ping	42,000 ping
 <b>Supply</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 2019年無任何新增供給釋出，2020~2023年間新增供給預期達47,400坪(156,420 平方米)，但多數為大樓業主自用，實際釋出有限。</li> </ul>	0 ping	0 ping	9,450 ping
	QOQ / End Q1	YOY / End 2019	Annual Average Growth 2018-23 / End 2023
 <b>Rent</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 穩健趨勢帶動租金走揚，平均租金達新台幣1,872元每坪(美金18.4每平方米)每月，我們預期2019年租金上漲為必然趨勢，平均租金可望超過新台幣1,900元每坪(美金18.7每平方米)每月。</li> </ul>	0.2% NTD1,872	1.7% NTD1,900	1.5% NTD2,010
 <b>Vacancy</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 空置率持續下探，本季已降至5.0%，在今年無新增供給的情況下，空置率可望低於3.0%，創市場歷史新低。</li> </ul>	-1.2pp 5.0%	-3.4pp 2.7%	1.0pp 1.1%

Source: Colliers International

Note: USD1 to NTD30.8 as of end-Q1. 1 ping= 3.3 sq m=3.6 sq ft

## 全球景氣放緩，台灣經濟變數多

受到全球及美國景氣放緩影響，Oxford Economics預期2019年經濟成長率為1.5%，主因來自於外需市場表現將較疲弱，惟內需市場在政府執行前瞻基礎建設的寬鬆財政政策，並加速引導協助台商回流提升產能的帶動，以及利率續凍下，可望有助成長動能；惟三大變數-兩岸關係、美中貿易隱憂、及2020年的總統大選，都將進一步影響台灣經濟表現。

### 強勁租賃需求，空置率持續探底

本季市場供給並無新增，整體辦公室存量維持1,625,600坪(5,364,480平方米)，本季已承租面積增至1,544,900坪(5,098,170平方米)。延續2017與2018年連續兩年強勢去化的市場動能，2019年首季商用不動產租賃需求依然強勁，單季淨去化量為19,900坪(65,670平方米)，空置率持續下降至5.0%，為2001年以來的新低點。

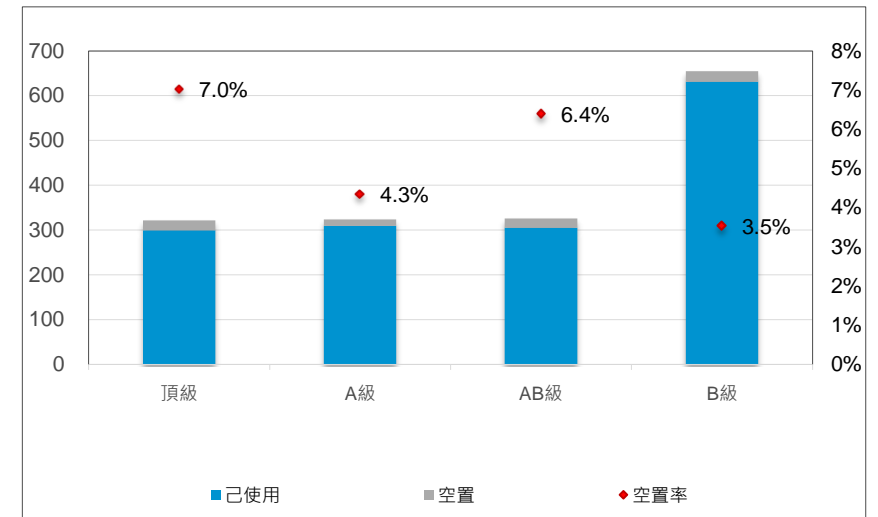
預期2019年並無新增供給，租賃市場需求續增，空置率可望持續下探，估計全年淨去化量至少達5萬坪，空置率將跌破3.0%來到2.7%，再創歷史新紀錄。建議承租人應加快租賃決策速度，以免錯失台北市中心適合之標的。在市中心供給未增情況下，預期此股強勁需求將順著交通連結外溢，南港、內湖與板橋區等區域都將受惠。

### 頂級大樓、信義商圈為租賃市場最大動能

受惠於近幾年企業對辦公空間升級的重視，頂級大樓需求最為殷切，成為市場最大動能。是故，2018年甫完工的「台北南山廣場」與「國泰民生建國」已幾近滿租。受到科技業、遊戲軟體與醫藥生技業者擴點帶動，本季頂級大樓淨去化量達14,400坪(47,520平方米)，空置率由上季的11.0%大幅下降至本季的7.0%，為2001年以來的歷史新低點。A級、AB級與B級大樓的去化量合計達5,500坪(18,150平方米)，空置率分別降至4.3%、6.4%與3.5%。

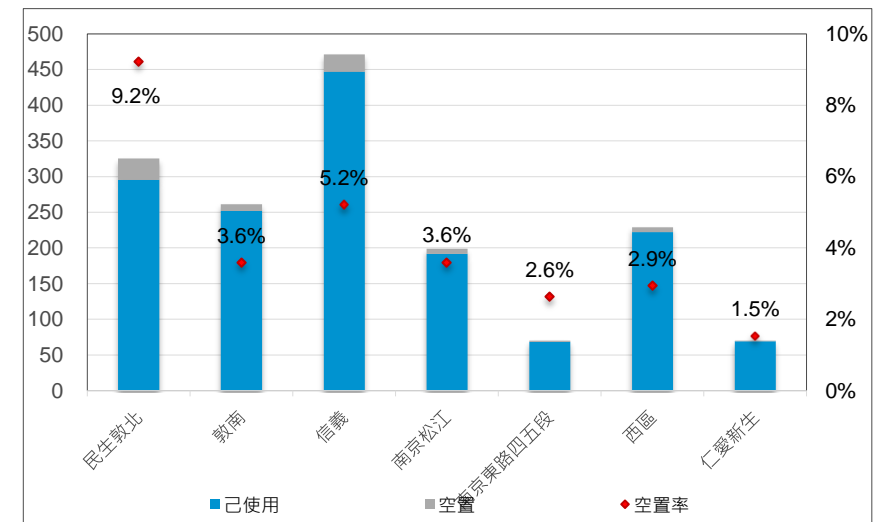
近十年來信義區因不斷有新增頂級大樓釋出，空置率始終居七大辦公商圈之冠，因此該區去化與頂級大樓市場表現息息相關。受惠頂級大樓需求帶動，信義區本季淨去化量13,500坪(44,550平方米)，大幅領先其他商圈，空置率由上季的8.0%，下滑至本季的5.2%，單季跌幅達2.8個百分點；空置面積降至2.4萬坪(80,850平方米)，是自高力國際進行市場調查以來首次低於民生敦北區。

台北辦公室各等級已使用及空置面積(千坪)



Source: Colliers International

台北辦公室各商圈已使用及空置面積(千坪)



Source: Colliers International

## 穩健趨勢帶動租金走揚

### 頂級大樓平均租金逼近新台幣3,100元每坪(美金30.4 每平方米)每月

辦公室市場租金由2013年開始，截至2018年已連續6年走揚，近兩年因市場強勁需求，2019年租金上漲已為必然趨勢。受到頂級大樓需求暢旺的帶動，整體平均租金持續上揚，由上季的新台幣1,868元每坪(美金18.4每平方米)每月，增加至本季的新台幣1,872元每坪(美金18.7每平方米)每月，其中頂級大樓已來到新台幣3,097元每坪(美金30.4每平方米)每月，單季漲幅約1.2%。

2019~2021年間雖有新增存量達4.7萬坪(156,420平方米)，但已確定七成面積為大樓業主自用，實際釋出有限，市場將呈現新增需求無樓可選的情況，因此預期未來兩年內內企業洽談辦公室租約續約時，將面臨十分有感的租金漲幅。

#### 台北辦公室各級大樓平均租金與空置率

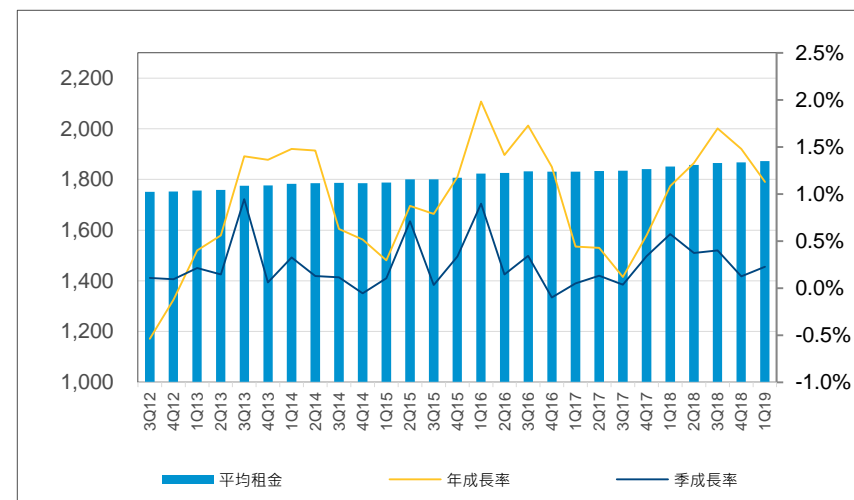
等級	量體(坪)	空置率	租金(元/坪/月)
頂級	321,800	7.0%	3,097
A級	323,500	4.3%	2,313
AB級	325,800	6.4%	1,913
B級	654,500	3.5%	1,565
整體平均	1,625,600	5.0%	1,872

## 共享辦公室及IFRS對於辦公室租賃行為之影響值得觀察

近兩年大型國際共享辦公室營運商已布局亞洲市場，並大面積承租頂級大樓，雙雙推升去化量體及平均租金。在辦公室供給短缺的情況下，企業是否選擇轉向部分承租共享辦公室，也值得注意。

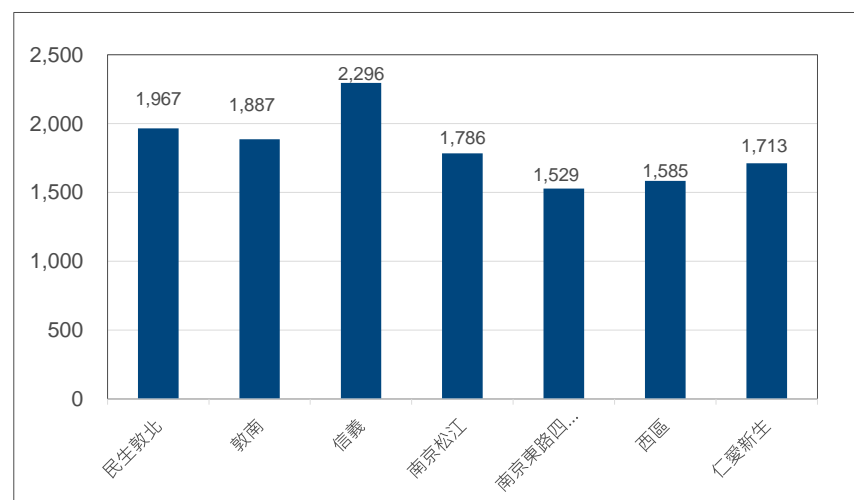
此外，在今年1月IFRS第16號租賃準則正式實施後，是否有部分企業傾向採取短期且彈性承租策略，此種有別於以往的傳統租賃契約，將進一步影響租賃行為及生態。

#### 台北辦公室平均租金及其成長率(新台幣每坪每月)



Source: Colliers International

#### 台北辦公室各商圈平均租金(新台幣每坪每月)



Source: Colliers International

## Primary Authors:

### Eileen Liang

Director | Research | Taiwan

+886 8722 8601

[eileen.liang@colliers.com](mailto:eileen.liang@colliers.com)

## Contributors:

### Andrew Haskins

Executive Director | Research | Asia

+852 2822 0511

[andrew.haskins@colliers.com](mailto:andrew.haskins@colliers.com)

## For further information, please contact:

### Andrew Liu

Managing Director | Taiwan

+886 2 8101 2000

[Andrew.liu@colliers.com](mailto:Andrew.liu@colliers.com)

### Amanda Yang

Senior Executive Director | Office Services & Industrial Services

+886 2 8101 2000

[Amanda.yang@colliers.com](mailto:Amanda.yang@colliers.com)

### 關於高力國際

高力國際集團公司（納斯達克證券交易所及多倫多證券交易所股票代碼：CIGI）是行業頂尖的全球房地產服務公司，在全球68個國家擁有超過14,000名專業人員。高力國際致力於向世界各地的房地產用戶、業主及投資者提供專家建議和服務以最大化其物業價值。高力由一支經驗豐富、持有超過40%股權的領導團隊領導，在過去20多年裡為股東們實現了行業領先的投資效益。2018年高力國際錄得企業營業收入28億美元（若包含聯營公司則為33億美元），管理著超過260億美元的資產。

For the latest news from Colliers, visit our [website](#) or follow us on   

### 版權所有© 2019 高力國際

本報告中所包含的資訊均具有可靠來源。我們已採取一切合理的努力確保資訊的準確性，但我們無法完全保證資訊準確。對於任何可能不準確的資訊，我們不承擔任何責任。建議讀者在根據本報告中的任何材料採取行動之前，先諮詢專業顧問。

