



梁儀盈
董事 | 研究部 | 台灣
+886 2 8722 8601
eilleen.liang@colliers.com


商辦熱度續增，租賃市場表現亮眼

租賃需求穩定帶動下，租金漲勢明顯

Summary & Recommendations

2018年以來受到企業擴編及對於門面的重視，以及彈性工作空間業者搶進精華地段的帶動，租賃市場交易熱絡；然由於市場無新增供給物件，增加去化難度，預計2019全年度淨去化量約30,000坪。

- > 台北市中心辦公大樓飽和市場轉為房東主導，大面積搬遷選擇有限，高力國際預期房東漲租的企圖心強。其中又以頂級大樓與信義區這兩類產品明年將面臨續約大幅漲價的嚴厲挑戰。
- > 近期台北市辦公室的新增供給稀少、需求強勁及租金穩定走揚也帶動不少開發商轉向辦公室開發；高力國際預期5年後的新增供給雖能舒緩供給緊縮壓力，但空置率同樣面臨上漲壓力。
- > 南港區將釋出大量新增供給，我們建議大面積承租或企業總部需求可提前預租或預售。

| | Q3 2019 | Full Year 2019 | 2018-23 Annual Average |
|---|--------------|----------------|--|
|  Demand <ul style="list-style-type: none"> > 需求依然強勁，單季淨去化量達8,665坪(28,590平方米)，頂級大樓與信義區需求最熱，然而2019年由於市場供給緊縮增加去化難度，預計全年度淨去化量約3萬坪。 | 8,665ping | 30,000 ping | 34,300 ping |
|  Supply <ul style="list-style-type: none"> > 今年無任何新增供給釋出，2020~2022年間新增供給預期達52,500坪(173,250 平方米)，低於過去三年新增供給量總和的70875坪(233,890平方米)。 | 0 ping | 0 ping | 28,600 ping |
| | QOQ / End Q3 | YOY / End 2019 | Annual Average Growth 2018-23 / End 2023 |
|  Rent <ul style="list-style-type: none"> > 緊縮供給及續增需求使得2019年租金漲勢難擋，高力國際預期此趨勢將持續，2020年租金將再創新高。 | 0.7% | 2.3% | 1.9% |
| | NTD1,902 | NTD1,910 | NTD2,050 |
|  Vacancy <ul style="list-style-type: none"> > 高力國際預期2019年底空置率可望進一步降至3.3%，並且2020年將持續下探，再創市場歷史新低。 | -0.5pp | -2.9pp | 1.0pp |
| | 4.2% | 3.3% | 1.1% |

Source: Colliers International
Note: USD1 to NTD31.0 as of end-Q3. 1 ping= 3.3 sq m=3.6 sq ft

民間投資為台灣經濟主要動能，推升台灣經濟成長率居四小龍之冠

2019年在全球景氣放緩，投資信心偏保守的影響下，台灣經濟成長因受到美中貿易戰帶來的轉單效應及台商回台投資帶動，廠商資本設備的投資有增加趨勢，Oxford Economics將台灣2019年經濟成長率上修為2.0%，居亞洲四小龍之冠。¹

依經濟部投資台灣事務所預測保守估計，2019全年度將有7800億元台商回流投資通過審核，其中年底前將落實1,972億元，成為台灣2019與2020年經濟成長主要動能之一。²除了美中貿易爭端後續進展值得關注外，主要國家央行貨幣政策、國際股匯債市波動，以及地緣政治情勢對全球經濟影響等因素，仍是未來需密切關注的不確定風險。

需求穩定，空置率持續下滑，滿租棟數持續增加

本季總量體維持在1,616,750坪(5,335,275平方米)，總承租面積達1,549,140坪(5,112,160平方米)，單季淨去化量為8,665坪(28,590平方米)，需求強勁態勢持續，已連續11個季度淨去化量超過5,000坪。空置率本季續降至4.2%，係自2018年第一季因有新增供給釋出以來，連續六季下跌走勢。

企業換屋及擴編，與彈性工作空間業者的進駐為帶動此波需求強勁的主因，依高力國際資料庫所統計的253棟大樓，滿租棟數已由第一季的161棟，大幅增加至第三季的176棟。

信義區及頂級大樓仍為市場寵兒，空置率持續下探

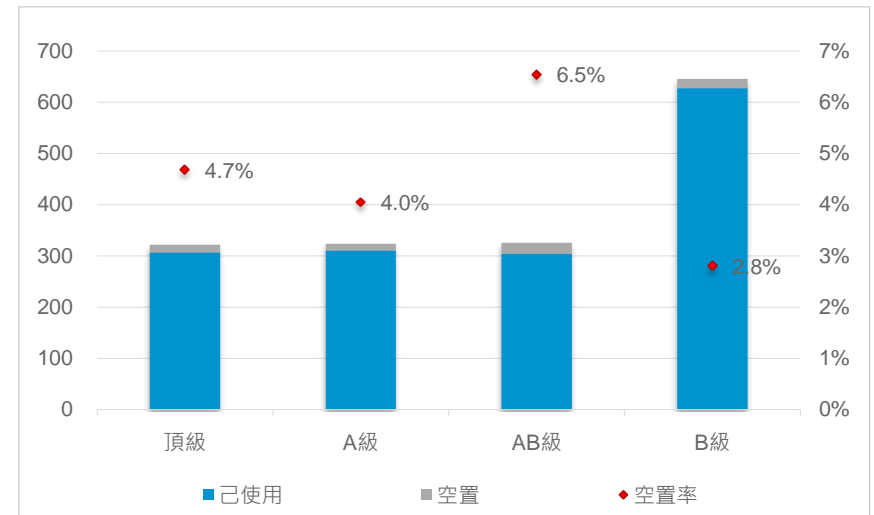
在企業門面升級的激勵下，第三季市場焦點仍為信義區及頂級大樓。信義區本季空置率續降至2.8%，降幅達1.1個百分點，為七大商圈之冠；單季淨去化量5,720坪(17,390平方米)，佔台北市整體淨去化量61%；合計前三季，今年為止淨去化量已達24,870坪(82,070平方米)，預期到年底前應可突破30,000坪(99,000平方米)。

頂級大樓方面，第三季單季淨去化量達4,010坪(13,230平方米)，佔整體淨去化量46%，包括民生建國大樓與台北南山廣場都有大面積承租案例；頂級大樓空置率由上季的5.9%跌至本季的4.7%，跌幅達1.2個百分點，在無新增供給舒緩強勁需求下，高力國際預期至年底空置率應可跌破4%。

¹資料來源：Oxford Economics, 2019年9月(2019年預測值為：香港-0.1%、新加坡0.5%、南韓1.9%)

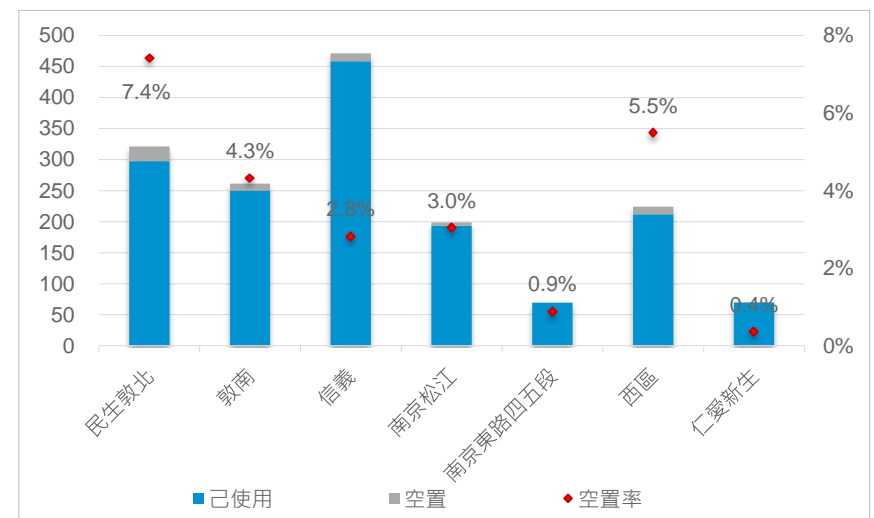
²資料來源：<https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1324075>

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

市場仍為房東市場，租金漲勢難停

本季平均租金上漲至新台幣1,902元每坪(美金18.6每平方米)每月，較上季增長0.7%，較去年同期相比成長3.7%。以各商圈來看，信義區的需求強勁帶動本季租金強勢上漲，由上一季的新台幣2,346元每坪(美金22.7每平方米)每月，增長至本季的新台幣2,395元每坪(美金23.4每平方米)每月，單季增幅達2.1%。

由各等級來看，頂級大樓租金漲幅最明顯，本季租金已達新台幣3,200元每坪(美金31.3每平方米)每月，與2018年第三季相比，年成長率達4.5%。而信義區內的頂級大樓租金更是全台北市之冠，平均租金達新台幣3,350元每坪(美金32.7每平方米)每月，高於整體平均值76%。

台北市過去15年以來，年租金漲幅約為1.5%，今年第一季至今累計漲幅已達1.6%，遠高於過去年漲幅，高力國際預期市場在短期內無法供應新物件的壓力下，租賃市場將仍為房東主導，信義區及頂級大樓，將面臨最嚴厲的漲租挑戰。

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 | 4.7% | 3,200 |
| A級 | 323,500 | 4.1% | 2,367 |
| AB級 | 325,800 | 6.5% | 1,928 |
| B級 | 645,700 | 2.8% | 1,585 |
| 整體總量 | 1,616,800 | 4.2% | 1,902 |

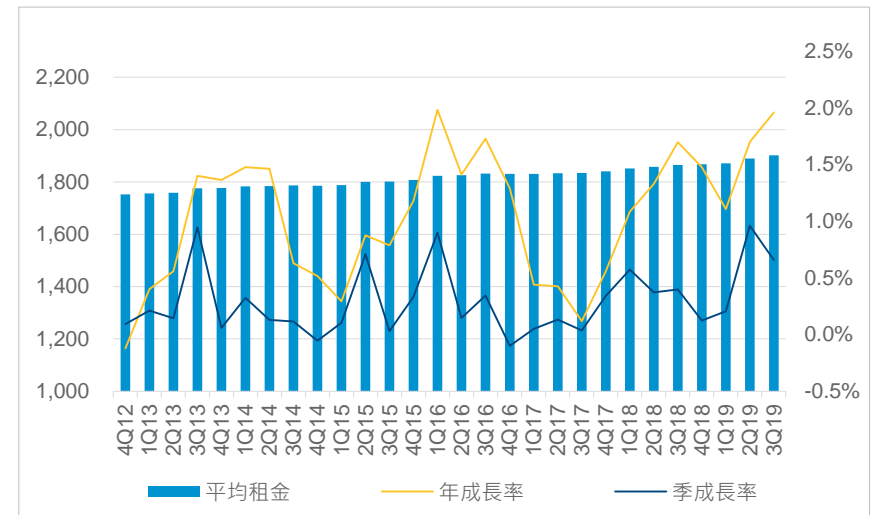
Source: Colliers International

南港區的大規模新增供給可望舒緩台北市中心供給緊縮壓力

台北市中心辦公大樓飽和，企業擴充空間有限且分散，較無法滿足企業成長及營運整合需求，建議大面積或尋找企業總部的承租人，應預先將眼光轉向南港區，或市中心已知的規劃中商辦開發案，以佔市場先機。

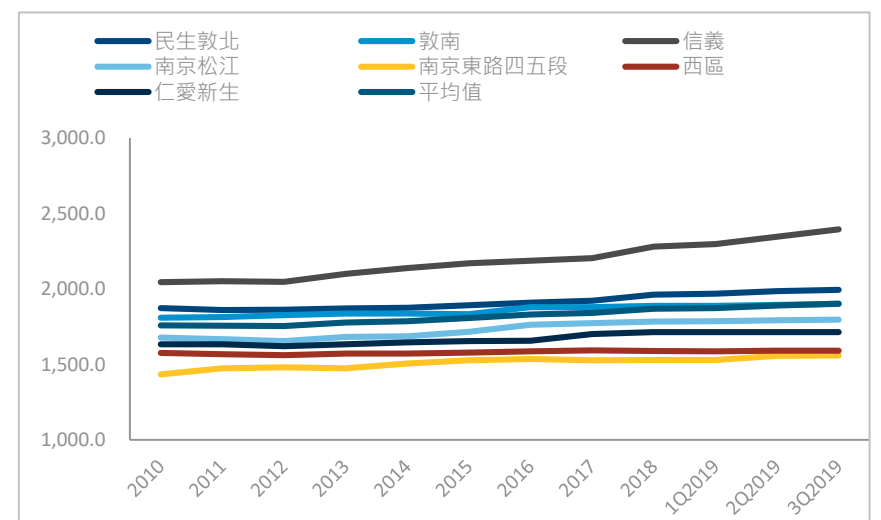
隨著台北市都市發展軌跡由西向東發展，南港區成為台北市東區門戶，新商業軸帶發展逐漸成形，預計2020至2026年間將有超過25萬坪之辦公室供給量，可望舒緩台北市辦公大樓供給緊縮的壓力。

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 Author:

Eileen Liang

Director | Research | Taiwan

+886 8722 8601

eileen.liang@colliers.com

Contributor:

Andrew Haskins

Executive Director | Research | Asia

+852 2822 0511

andrew.haskins@colliers.com

For further information, please contact:

Andrew Liu

Managing Director | Taiwan

+886 2 8722 8600

Andrew.liu@colliers.com

Amanda Yang



Senior Executive Director | Office Services & Industrial Services | Taiwan

+886 2 8722 8600

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。

