



富邦人壽大樓 (A25)



南山廣場 (A20)



國泰置地廣場 (A3)



遠雄金融中心 (A1)



新光信義金融大樓 (A12)



華新麗華大樓 (A6)



台北101 (A22)

# 三大條件加綠建築 七棟頂級A辦領先群倫

科技日新月異，以及建築技術日益精進下，台北市B級辦公大樓，甚至是不辦，有些已經不符合企業用戶的需求，使得頂級商辦也如雨後春筍般相繼上市，在台北市以出租為主的A級辦公大樓大約80棟，其中有七棟商辦大樓的每坪月租金已突破4000元。

瑞普萊坊商用不動產服務部資深總監盧佳青表示，台北市2023年第三季的市場平均租金約為3251元/坪/月，已是20年來的新高。

盧佳青指出，這七棟大樓分別是國泰置地廣場、台北101大樓、新光信義金融大樓、華新麗華大樓、遠雄金融中心、南山廣場及富邦人壽大樓。

華大樓、遠雄金融中心、南山廣場，及今年新完工的富邦人壽大樓A25(如附表)。

## 頂級商辦的三大條件

盧佳青表示，辦公大樓的等級劃分主要是依據大樓所在區域、屋齡、建物規格、大樓維護管理條件，目前這七棟頂級A辦則具備三大條件：

一、區位：位在信義計畫區，是台北市最重要的一級辦公商圈，金融、科技產業與專業顧問服務業聚集。

二、建物規格：一般來說，屋齡是重要條件，大樓愈新，規格愈高，如高架地板、標準層面積及樓層室內淨高至少27m。

三、大樓產權：例如國泰人壽、富邦人壽、南山人壽、新光人壽、遠雄人壽等專業大房東，可以確保大樓的專業管理；或者華新麗華大樓是華新麗華總部大樓，也能確保大樓的管理維護品質。

盧佳青說，優質大樓可以吸引知名企業進駐，提升大樓租戶品質，而大樓的租金就是承租戶對於大樓品質的認可。當然，有辦公室需求才能提升辦公室租金，台北辦公室租金的上漲動能也是受惠於台灣經濟穩定。

## 綠建築趨勢

瑞普萊坊總經理蘇銳強也表示，萊坊在ESG對租戶的重要

性」報告中指出，進駐綠色認證的大樓對於承租戶來說，不僅能盡CSR企業社會責任、加強企業形象，亦助益於企業永續經營及長期的經濟效益。對業主及房東方來說，綠色投資策略，不僅實踐企業ESG的政策，助於提升企業及資產市場價值，進而有利於大樓招租，以長期的經濟效益而言，反映在營運成本及綠色溢價是樂觀期待的，綠建築是未來辦公大樓的標準。

對於企業來說，辦公室的租賃成本除了辦公室租金，還有大樓管理費與水電費；具有綠建築、智慧建築等標章的大樓，長期來說將有助於減少企業的營運成本。因此，在全球永續發展議題，近來許多外商在評估辦公室的條件多了一個綠建築認證，不僅符合企業的ESG政策，也有長期的經濟效益。

## 穿著衣服改衣服

例如屋齡33年的宏國大樓，

與屋齡19年的台北101大樓，在「穿著衣服改衣服」的困難下，可以取得LEED白金級認證，顯示出業主的企業責任及遠見。

蘇銳強又表示，近來有開發商在詢求辦公大樓的專業建議，除了辦公室的面積配置、設備規格、樓高之外，他都會建議儘量取得綠色建築標章，才能符合未來的趨勢。

甚至除了節能建築，未來更朝向低碳建築與零碳建築的目標，例如他們就協助大陸建設取得國家住宅及都市更新中心的「台北市學府敦南公辦都更案」最優申請人，就是有規劃綠建築黃金級、智慧建築黃金級、LEED黃金級、WELL標章、低碳建築等認證，預計在敦化南路將提供一棟未來辦公室。

## 台北市7棟頂級A辦

大樓	富邦人壽大樓 (A25)	南山廣場 (A20)	國泰置地廣場 (A3)	遠雄金融中心 (A1)	新光信義金融大樓 (A12)	華新麗華大樓 (A6)	台北101 (A22)
地址	松高路77號	松仁路100號	忠孝東路五段68號	松高路1號	松仁路36號	松智路1號	信義路五段7號
建物完工 (使照發照日期)	2022/12/30	2018/1/18	2015/4/15	2012/11/26	2010/8/5	2009/3/20	2004/11/12
樓層規劃	54F/B4	48F/B4	46F/B5	32F/B4	21F/B3	27F/B5	101F/B5
建物結構	鋼骨造	鋼骨造	鋼骨造	鋼骨造	鋼骨造	鋼骨造	鋼骨造
標準樓層高度	4.2m(淨高約2.9m)	4.8m(淨高約3.0m)	4.0m(淨高約2.7m)	4.6m(淨高約3.0m)	4.2m(淨高約2.7m)	4.3m(淨高約2.8m)	4.2m(淨高約2.8m)
標準層面積	約630坪	約945坪	約680坪	約600坪	約600坪	約675坪	約800坪
綠建築認證	EEWH 黃金 LEED 黃金	EEWH 鑽石 LEED 黃金	EEWH 黃金 LEED 黃金	LEED 黃金	—	—	EEWH 鑽石 LEED 白金 WELL 白金
實價登錄 近3年最高租金	4000 元/坪/月	5250 元/坪/月	4830 元/坪/月	4473 元/坪/月	4095 元/坪/月	4148 元/坪/月	4804 元/坪/月

資料來源：瑞普萊坊整理

文·顏瓊真