

臺北
辦公室租賃

辦公室 - 臺灣 - 2026年2月

savills
第一太平戴維斯

租賃市場需求逐漸回暖

市場要點

- 國內經濟表現亮眼，2025年上市櫃營收為創新高的47兆元，年增率為13%，同時全年平均失業率來到近25年的新低。
- A級辦公大樓平均租金仍呈緩步上漲趨勢，第4季平均租金為每坪3,258元，季增0.3%、年增1.5%。其中，非核心商圈因新大樓完工拉抬租金，漲幅最為顯著，季增達2.3%。
- 本季有兩棟新大樓完工，出租率達4成以上，加上信義區A級辦公商圈的空置面積去化情形良好，使本季平均空置率些微下滑至6.9%。
- 今年A級辦公室的租賃動能依舊主要由外商公司帶動，B級辦公大樓搬遷至同商圈新落成大樓的動能強勁，科技業、運輸業及投資公司相對活躍。
- 明年預計有7棟大樓完工，合計樓地板面積為6.6萬坪，其中5成將對外招租且集中於非核心商圈。

市場動態

臺灣整體經濟表現亮眼，2025年經濟成長率達8.63%，全年上市櫃營收為47兆元，年增率為13%，雙雙創下近年來新高；同時，就業市場維持穩定，全年平均失業率為3.35%，寫下25年新低的水準。關稅議題對於經濟影響降低，再加上半導體優勢，跨國企業租賃動能明顯提升，第4季跨商圈辦公室升級的動能相對前幾季增加。

第4季有兩棟位於非核心商圈的新完工大樓，新光華山金融中心及元大銀星大樓，預招租表現良好，預估目前出租率皆已超過4成，加上多棟信義商圈辦公大樓有大面積空

間去化，使本季辦公室去化面積超過1.2萬坪，整體空置率些微下滑至6.9%，比上一季減少0.1個百分點。其中，非核心商圈的空置率升至10.6%，季增6個百分點。合計全年臺北市A級辦公室去化面積約1.8萬坪，規模較去年萎縮。本季的臺北市A級辦公市平均租金為3,258元/坪，季增率為0.3%，年增率為1.5%，與近三年臺北市租金年複合成長率為2.34%相比，整體來說，辦公室租賃市場保持溫和的成長狀態。

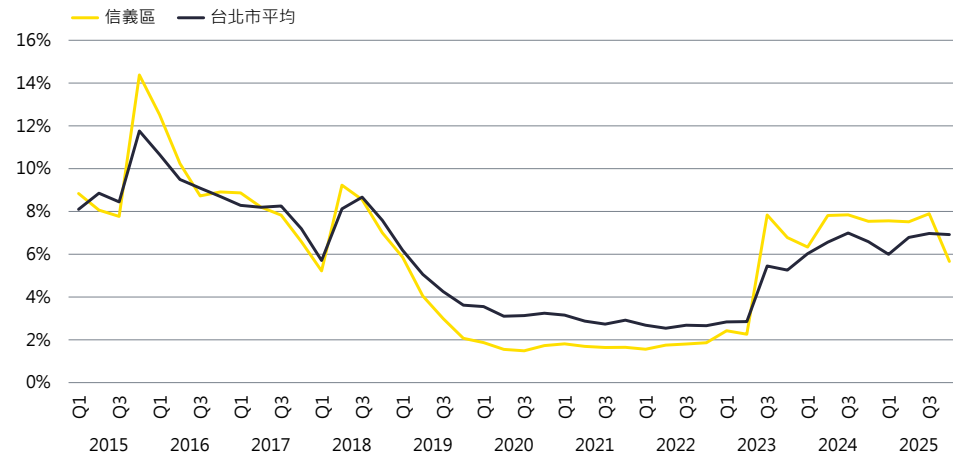
本季大型租賃活動皆集中在新落成或屋齡十年內之大樓，信義商圈的大面積單位集中在南山廣場及富邦A25兩棟新大樓內，前者

表1: 2025年第4季A級辦公大樓空置率

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	5.7%	-2.2	-2.0
敦北	7.9%	-1.1	2.3
敦南	3.7%	0.4	-0.4
非核心	10.6%	6.0	3.2
臺北市平均	6.9%	-0.1	0.3

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖1: 2015年第1季–2025年第4季A級辦公大樓空置率



來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

去化近5,200坪，其中本土遊戲業及外商運輸業各租一層，整棟出租率已突破9成；後者則是去化約2,600坪，新承租的租客包括投資公司、外商藥商、富邦集團關係企業及外商保經公司，預估出租率已達8成，從近期這2棟大樓的租賃活動觀察，企業對於頂級辦公大樓的需求回溫。

本季另一指標租賃案為中華航空公司承租敦北商圈中的冠德民權大樓，研判主要考量鄰近松山機場，承租面積約1,200坪(含店面及辦公空間)，預估辦公室單坪租金超過3,800元，為本季最大面積的租賃案例。本季啟用的新光華山金融中心除了吸引同商圈升級的租客外，也吸引不少敦南商圈的企業進駐，特別是位於敦南商圈的老舊商辦芙蓉大樓，在2024年由建商買下預計以都更方式規劃辦理重建，促進多家企業搬遷至新光華山金融中心，包括法律事務所、工程顧問公司及營建業，分別承租約1,200坪、1,500坪及360坪。

進一步分析今年300坪以上的A級辦公室大面積租賃案，租賃需求以外商及本土企業各

占半數，區域方面，租賃動能集中在信義商圈與非核心商圈，占比分別為59%與22%，主要因為這兩個商圈近幾年較多新大樓，提供中大型企業更多選擇。從租客原本辦公室等級觀察，約5成的大面積搬遷案源自於B級與C級辦公室的租客，原位於A級辦公大樓的租客僅占比約36%，這是因為市區的舊大樓重建，以及非核心商圈的新大樓完工，刺激周邊原有企業搬遷，這類租客並以本土企業為主。進一步分析承租規模，500坪~1000坪的占比達5成，300坪~500坪則次之。若從產業觀察，零售業、科技業、軟體業與金融保險業相對活躍，其中外商零售業、日商企業與本土的軟體科技業、金融保險業表現最為積極，這也反映了近期台灣經濟發展主要是由科技業驅動。

供給

新光華山金融中心及元大銀星大樓於第4季完工啟用，臺北市A級辦公大樓棟數為78棟，總樓地板面積為82.2萬坪。加上於第二季完工的冠德民權大樓，今年總共有3棟大樓完工，新增辦公室面積合計約2.4萬坪，都



AI發展與半導體優勢使得科技業營收與獲利表現亮眼，將帶動企業在辦公升級的評估動能，預期將推動明年A級辦公室租賃活動。

丁致甄・研究及顧問諮詢部

以出租為主；其中，預估元大銀星大樓已出租約4成，預估其餘兩棟出租率已超過5成，新大樓出租率表現佳。從總量來看，各商圈供給量仍以信義商圈占比最高，占43%，其次為敦北及非核心商圈，占比分別為24%及19%。

本季非核心商圈新完工的兩棟大樓，皆是屬於地上權開發案，新光華山金融中心鄰近捷運善導寺站，辦公室總面積約8,500坪，規劃地上21層、單戶面積在150至300坪之間，已取得綠建築的銀級標章，目前租金開價落在每坪3,050至3,300元，受到本土企業及市中心的B級辦公大樓租戶青睞。鄰近捷運松江南京站的元大銀星大樓，辦公面積總共約7,000坪，規劃一層一戶面積約350坪，目前租金開價落在每坪3,600至3,800元。

2026年預計將有7棟大樓完工，合計樓地板面積達6.6萬坪，其中5成為業主自用或以出售為主，約有3萬坪將釋出至租賃市場並集中於非核心商圈，多數大樓已積極進行預招租計畫。

空置

第4季整體空置率為6.9%，較前一季些微減少0.1個百分點，新大樓去化情形良好加上有跨商圈大型租賃案例，使臺北市平均空置率在新大樓釋出後，表現仍優於預期。非核心商圈受兩棟大樓完工的影響，空置率上升6個百分點，已來到了10.6%，在各商圈之中最高。信義商圈的空置率改善情形最明顯，空置率為5.7%，來到近10季以來的最低點。

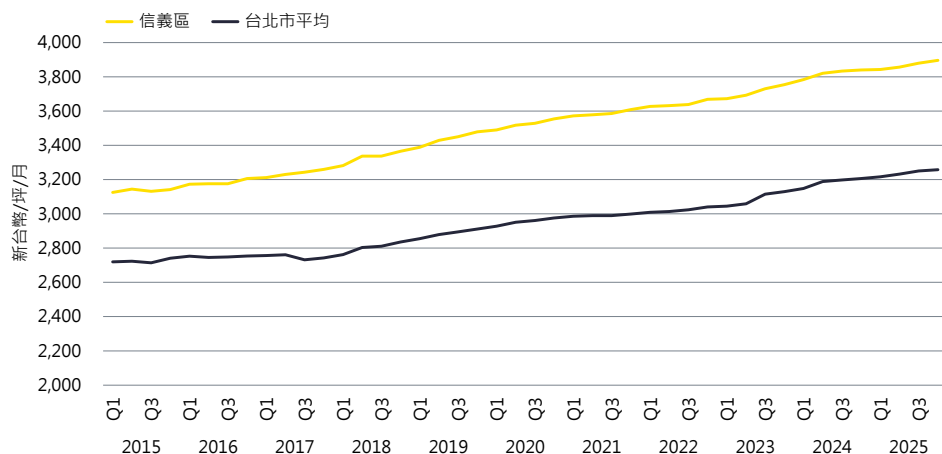
受缺工與營建成本墊高影響，加上為取得綠建築認證費時，多棟原預期在2025年完工的大樓展延至明年，包含大同大樓、國泰環宇大樓等。明年新增的7棟大樓中，受除自用以及以銷售為主的大樓，實際釋出於

表2: 2025年第4季A級辦公大樓租金

辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,896	0.4%	1.3%
敦北	\$2,688	0.5%	4.7%
敦南	\$2,675	0.1%	1.1%
非核心	\$2,676	2.3%	3.5%
臺北市平均	\$3,258	0.3%	1.5%

來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖2: 2015年第1季–2025年4季A級辦公大樓租金



來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

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)
10月	聯合報大樓·19樓	信義	151.6	576,000	3,798
10月	新光華山金融中心· 12及13樓	非核心	356.3	1,160,000	3,256
11月	元大銀星大樓·18樓	非核心	352.6	1,240,447	3,518
12月	華新麗華大樓·24樓	信義	214.0	878,000	4,102
12月	富邦A25大樓·37樓	信義	257.5	1,081,416	4,200

來源: 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

租賃市場的量體僅約3萬坪，考量國內經濟表現強勁，企業支出預算充裕，這使原先預期，2026年的大量新供給，為租賃市場造成龐大壓力的情況得以緩解，預期明年度空置率緩步上升，2027年才會有機會突破10%的門檻。

租金

本季A級辦公室平均租金為3,258元，季增0.3%、年增率為1.5%，與今年的消費者物價年增率的1.66%相比，租金漲幅略低於通貨膨脹，整體租金漲幅放緩，平均租金上漲和緩，主要是受到新完工的大樓，租金行

情大致介於3,000元~3,700之間，雖然比同商圈平均租金高出不少，但就整體而言，屬於中高租金水準區間。各商圈之中，非核心商圈受到新完工大樓拉抬，平均租金來到2,676元，季增率為2.3%，平均租金超越敦南商圈。

觀察今年新完工的大樓，包括位於敦北商圈的冠德民權大樓、位於非核心商圈的新光華山金融中心及元大銀星大樓，在定價上皆高於該商圈的3至5成，實際成交價格高於商圈的2至4成，而新大樓能提供的服務及綠建築認證也相對豐富，因此能吸引同商圈付租能力佳的租戶。

今年上半年，關稅政策對產業的不確定性升溫，導致企業決策的時間拉長，加上原預測新大樓釋出後空置率大幅提升，因此房東在租金的調漲也相對保守。然進入到下半年，出口表現及整體經濟表現優於預期，企業擴編與搬遷動能增加，部分大樓的成交租金也開始緩步成長，包括富邦A25大樓37樓，實價登錄揭露租金單價為4,200元/坪/月，為今年該棟實價登錄的最高單價；另外，元大銀星大樓18樓，由半導體公司承租整層352坪，單價3,518元/坪/月，稍高於鄰棟的元大金星大樓。

展望

臺灣經濟持續穩健成長，AI發展與半導體優勢使得科技業營收與獲利表現亮眼，將帶動企業在辦公升級的評估動能，預期將推動明年A級辦公室租賃活動。此外，考量科技業為當前的經濟支柱，在產業空間需求特性、新興商圈或新完工科技廠辦的替代效應下，A級辦公室中具備區位交通優勢、以及中高價位的新辦公室將有較佳吸引力。



第一太平戴維斯研究部

我們是一支專業團隊，在臺灣房地產市場各個領域的分析、研究與評論方面享有卓越聲譽，始終以嚴謹、翔實且準確的成果見長。如需查閱過往出版物，敬請瀏覽
www.savills.com.tw/insight-and-opinion/#Research

第一太平戴維斯臺灣

黃瑞楠 Ricky Huang
 董事長
 +886 2 8789 5828
rhuang@savills.com.tw

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢

丁玟甄 Erin Ting
 資深協理
 +886 2 8789 5828
eting@savills.com.tw

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。公司于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700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。

