

辦公室租賃

savills



非核心商圈租賃需求強勁

辦公室去化面積將近5,000坪 一反過往首季市場冷清慣例。

- 雖然川普政府的對等關稅政策為台灣經濟埋下隱憂，但去年整體企業獲利情況良好，帶動本季租賃動能呈現正向發展。
- 今年預計有7棟大樓完工，合計樓地板面積約6.4萬坪，並集中在今年下半年完工，其中4萬坪將對外招租。
- 第一季去化面積將近5,000坪，再加上沒有新大樓完工釋出空間，整體空置率下滑至6%。
- 租金維持上漲趨勢，A級辦公大樓平均租金為每坪3,216元，季增率0.3%，敦北商圈平均租金季增率1.4%最高。
- 本季租賃動能來自市區B級辦公大樓升級需求，特別是在非核心商圈，初估租金單價預算提高幅度超過6成。

“預期企業的辦公室升級需求維持一定水準，但在租金預算的控制力道加強，這樣將進一步為中價位的新辦公大樓帶來優勢。”

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職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。

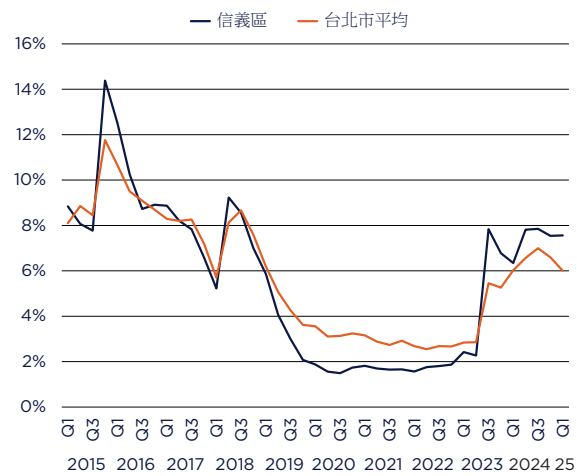


表1: A級辦公大樓空置率, 2025年第1季

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	7.6%	0.0%	1.2%
敦北	5.1%	-0.5%	-0.8%
敦南	4.1%	0.0%	1.1%
非核心	4.7%	-2.7%	-2.8%
台北市平均	6.0%	-0.6%	0.0%

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, 2015年第1季 – 2025年第1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, 2025年第1季

辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,843	0.1%	1.5%
敦北	\$2,603	1.4%	1.6%
敦南	\$2,652	0.3%	1.5%
非核心	\$2,590	0.1%	4.4%
台北市平均	\$3,216	0.3%	2.2%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

國際經濟局勢充滿不確定性，川普政府提出的對等關稅政策，雖暫緩施行90天，但對於台灣的經濟結構高度依賴美國出口市場的前提下，關稅政策為2025年台灣經濟與企業獲利埋下隱憂。然而，去年整體企業獲利情況良好，再加上關稅政策反覆變動未決，多數企業仍維持既有的搬遷規劃，因此本季租賃動能仍呈現正向發展。根據統計，今年第一季A級辦公室去化面積將近5,000坪，與過往首季租賃市場動能冷淡的氛圍相比，租賃市場需求穩定，前一季的活躍租賃動能得以延續。

本季受惠於無新大樓完工釋出空間，加上租賃活動熱絡，整體空置率下滑至6%，比前一季減少0.6個百分點；租金維持上漲趨勢，A級辦公大樓平均租金為每坪3,216元，季增率0.3%。第一季多數去化面積集中在新完工大樓，使得非核心商圈的空置率改善最為明顯，單季下滑2.7個百分點；本季搬遷動能以外商企業為大宗，本土企業佔比低，日籍企業在辦公環境升級意願突出，科技業中的軟體業、電子業、精品業以及開發商等產業的搬遷動能活躍。

本季租戶之中，有多筆是由市區B級辦公大樓升級至A級辦公大樓，特別是在非核心商圈，若以該租戶原先所在大樓的租金行情估算，多數介於每坪1,700至2,200元之間，與非核心新大樓租金行情每坪3,300至3,600元相比，搬遷後租金單價提高幅度高達6成至8成；從遷移路徑觀察，這類企業區位偏好明顯，多數選擇同一區域的新大樓，跨區搬遷的案例較少。

本季有不少大面積或整層空間租賃案，承租面積超過400坪以上，主要集中在新完工大樓或者屋齡相對較新的大樓，包括聯合報大樓、富邦遼寧大樓、皇翔台北廣場與元大金星大樓等大樓都有整層出租賃案，顯示中大型企業在未來景氣不確定性的前提下，對於台灣市場仍保持正向態度；另外，屋齡較新的辦公大樓，若有附帶現有裝潢的空間釋出，去化速度增快，也顯示裝潢費用為企業搬遷重要考量因素，尤其是新大樓對於消防規範要求更為嚴格，大幅提高辦公室裝修成本。

近期隨著南港新興商圈的大樓陸續完工，以及Lalaport南港於3月底開幕，南港商圈的生活機能大幅提升，吸引部份企業遷移，其中並以信義商圈因區位鄰近，租客遷往南港商圈的機率

相對較高，且兩個商圈的租金單價差異高達5成，對於減低固定成本有明顯效果。然而，目前南港新興商圈產業以科技業、軟體業或生技業為大宗，對於須仰賴多元商業活動的產業來說，吸引力有限，因此短期內對於現有A級辦公大樓市場影響有限。

供給

本季沒有新大樓完工，台北市A級辦公大樓棟數為75棟，總樓地板面積為79.8萬坪。2025年預估將有7棟大樓完工，合計樓地板面積約6.4萬坪，並集中在今年下半年完工。其中，初估將有4萬坪將對外招租，包含元大人壽銀星大樓、國泰寰宇大樓、冠德民權東路大樓與新壽杭北大樓等四棟大樓，合計超過4萬坪，而興發國家企業廣場則是對外出售，實價登錄揭露的成交單價介於160萬元至180萬元。

今年即將完工的大樓已於2024年下半年啟動招租計畫，依照不同商圈，租金開價介於每坪3,150-4,500之間。近期新完工的大樓多取得綠建築標章，其中位於敦北商圈的國泰寰宇大樓不僅具備LEED黃金級與綠建築黃金級認證，更取得建築能效BERS+1的最高等級標章，將大幅提升建築物節能成效，更可透過房東提供的綠電服務方案，達成企業減碳目標。

空置

第一季整體空置率為6.0%，比前一季下滑0.6個百分點，其中以非核心商圈空置率下降幅度最大，季減2.7個百分點，信義商圈則因租戶遷入與遷出相互抵消下，本季空置率持平。整體來說，空置面積仍集中在少數大樓之中，A級辦公大樓的75棟大樓之中，空置率高於10%的僅有10棟，主要可以分為2大類，一類為屋齡2年的新大樓，另一類為商圈之中屋齡較高的大樓，預期隨著敦北與非核心商圈今年皆有新大樓完工，屋齡高的A辦大樓空置率將會陸續提高。

租金

本季A級辦公室平均租金為3,216元，季增0.3%，年增率2.2%，漲幅維持一定水準。各商圈之中，敦北商圈因為屋齡較新的大樓，難得有空間釋出，租金開價向上調整，拉高平均租金，例如富邦遼寧大樓高樓層釋出，開價每坪3,500元，高於商圈平均水準。

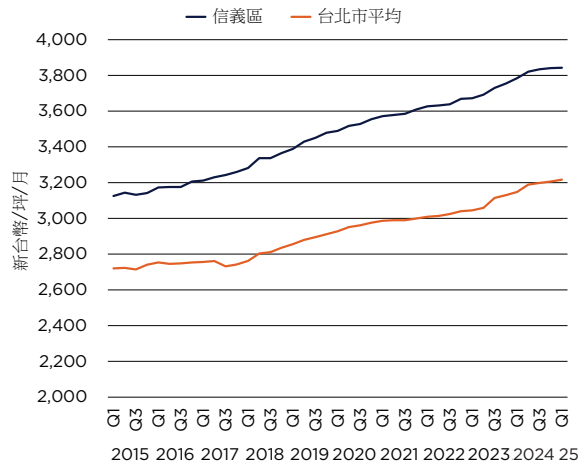
近期台北市有多棟新大樓陸續完工，房東招租定價策略不同，若商圈內，大樓的平均屋齡較低，新大樓房東在預租

表 3：A 級辦公大樓實價登錄成交案例

時間	大樓	商園	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)
2月	南山廣場, 41樓	信義	396	1,892,586	5,094*
2月	皇翔台北廣場, 9樓	非核心	323	1,161,935	3,600
2月	遠雄大巨蛋, 12樓	信義	117	413,753	3,550
2月	蘇黎世保險大樓, 7樓	非核心	57	187,242	3,300

來源 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部
* 租金單價扣除車位面積與車位租金

圖 2：A 級辦公大樓租金，2015 年第 1 季 – 2025 年第 1 季



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

階段會提供較具吸引力的招租方案吸引大型租客，待出租率達到4成或5成之後，回調為正常租金；但若商圈內長期沒有新大樓完工，在產品稀少性的前提下，新大樓租金在預租階段，租金優惠彈性較低。

觀察近期實價登錄揭露之租賃資料，台北市A級辦公大樓的新簽訂租賃契約之租期多數介於4至5年之間，採階梯式租金，普遍在第3年起會調高租金，調高幅度介於2.5%到3%之間。另外，本季揭露南山廣場41樓租金，扣除車位後單坪租金達到每坪5,094元，為第4筆突破每坪5,000元的辦公室租賃案，且4筆都集中在南山廣場高樓層，也反映辦公室高樓層的景觀價值。

展望

雖然關稅戰導致全球經濟前景的不確定性升溫，但對於國內產業的影響尚未清晰，多數企業維持布局彈性，避免過度擴張或謹慎停滯，這也反映在第一季的租賃市場動能。預期接下來，企業的辦公室升級需求維持一定水準，但在租金預算的控制力道加強，這樣將進一步為中價位的新辦公大樓帶來優勢，而租金單價較高的頂級辦公大樓，則需待關稅戰更明確後，需求方能有機會重新浮現。