

臺北 辦公室租賃

辦公室 – 臺灣 – 2026年4月

savills
第一太平戴維斯

單季租金漲勢為近一年新高

市場要點

- 國發會公布之景氣對策信號自今年1月起，持續維持在景氣熱絡的紅燈水準，出口與外銷訂單金額亦於3月雙雙創下新高，國內經濟穩定成長。
- 租賃需求支撐及新供給釋出的帶動下，本季租金季漲幅創近一年的新高。平均租金上升至每坪新臺幣3,279元，季增率為0.6%，年增率為1.9%。
- 本季敦北有新大樓完工，由於該案出租率表現良好，加上租賃市場活絡，空置率緩步下滑。臺北市A辦平均空置率季減0.3個百分點，降至6.7%，其中以信義區的空置率改善最為顯著。
- 本土企業自去年下半年起於租賃市場活動量增加，並於本季延續動能，本土企業對辦公空間品質升級意願增強。
- 2026年上半年預計完工三棟新大樓，合計樓地板面積約2.8萬坪，實際進入租賃市場的比例約三成，對空置率攀升的影響不大。

市場動態

2026年全年經濟成長率預測為7.71%，國發會公布的景氣對策信號自今年1月起，持續維持在景氣熱絡的紅燈區間，出口與外銷訂單金額亦於3月雙雙創下新高，顯示整體經濟動能維持穩定成長。隨著失業率持續下降，並配合新年度企業擴編計畫陸續啟動，企業對辦公室承租的決策態度轉趨積極，決策時程亦明顯縮短，使本季租賃活動延續前一季的活絡表現。

第一季敦北商圈的國泰環宇大樓新完工，受惠於良好的預招租表現，預估目前出租率已接近九成，加上整體租賃活動維持活絡，

新大樓完工未對市場造成明顯壓力，臺北市A辦整體空置率反而下滑0.3個百分點至6.7%，其中以信義商圈的空置改善表現最為顯著。同時租金水準亦持續上揚，第一季A級辦公室平均租金達每坪新臺幣3,279元，季增率與年增率分別為0.6%及1.9%，並以敦北商圈租金季增率達3.2%表現最為顯著。

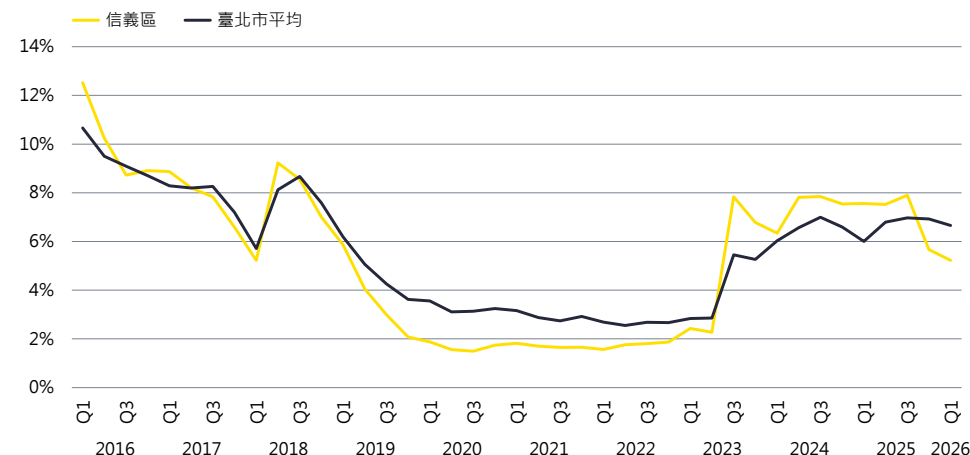
本土企業自去年下半年起於租賃市場活動量增加，並延續至今年。其中，兩筆大面積的本土企業搬遷案，皆因原大樓將進行都市更新，並且升級至A級商辦。本土傳產製造業自敦南商圈的芙蓉大樓搬遷至非核心商圈的新光中山大樓，承租約兩個樓層、合計約

表1: 2026年第1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	5.2%	-0.4	-2.4
敦北	7.6%	-0.3	2.5
敦南	3.5%	-0.2	-0.6
非核心	10.7%	0.1	6.0
臺北市平均	6.7%	-0.3	0.6

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖1: 2016年–2026年第1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

562坪空間；新光產險原位於非核心商圈的總部大樓亦因啟動都更作業，遷移至敦北商圈的冠德民權大樓，承租約三個樓層，使得該大樓於完工1年內即達到滿租。

觀察近兩年新完工並招租的七棟大樓，包括非核心商圈的皇翔臺北廣場、新光華山金融中心、元大金星大樓及元大銀星大樓，敦北商圈的冠德民權大樓與國泰環宇大樓，以及信義商圈的巨蛋國際中心，於完工後兩年間整體出租率多達到七成以上，顯示整體租賃市場的活絡程度。進駐租戶主要為外商企業進行辦公室升級，以及本土企業因都更而產生的搬遷需求；同時也觀察到過往預算較為保守的本土企業，逐漸開始重視辦公空間品質並評估升級。

觀察國際商務中心品牌的拓點節奏，REGUS、TEC及JustCo於2017至2019年間拓展步調相對積極，後續受疫情影響而放緩。近期隨著微型企業與新創公司對小型辦公空間需求增加，以及既有據點出租

表現良好的支撐下，商務中心拓點動能於本季再度回升。以JustCo為例，其於去年承租信義商圈巨蛋國際中心兩個樓層、約1,500坪空間，作為旗下高端品牌據點；此外，JustCo於北士科正大樂富大樓的商務中心亦於近期正式開幕，該案鄰近未來輝達與金仁寶總部，鎖定周邊辦公空間目前以科技業租戶為主。另一方面，REGUS於北士科周邊劍潭商圈之CAAM承德168大樓承租三個樓層的千坪空間，並於本季正式啟用，該棟大樓知名租戶已有Google承租8層。除上述案例外，多家國際知名商務中心品牌亦於近期評估新增據點，並將布局重心轉向新興辦公商圈，包括南港、松江南京及北士科周邊等區域，且多偏好承租兩層樓以上之空間。

供給

位於敦北商圈的國泰環宇大樓於本季正式完工，推升臺北市A級辦公大樓總數增至79棟，總樓地板面積達83.1萬坪。該案原建物於2020年拆除後啟動都市更新，歷時六年建

“

美伊戰爭未對企業的擴編與搬遷決策造成立即影響，由於國內經濟穩健成長帶動，多數企業仍以辦公空間整併及環境升級為主要方向。

丁致甄，研究及顧問諮詢部

設，並於本季正式完工。國泰環宇大樓規劃為地上20層、地下4層之辦公大樓，全棟辦公室面積約9,030坪，單層面積約605坪，並已取得綠建築黃金級標章。

受惠於良好的預租與市場需求表現，目前該大樓出租率已接近九成，其中約一半由國泰集團關係企業承租，其餘租客則包含美商科技業及德商製造業進駐。租金表現方面，該案平均租金已達每坪新臺幣4,000元(含管理費)，成為敦北商圈租金水準最高的辦公大樓，較該商圈平均水準高出約四成。

2026年全年預計將有七棟辦公大樓完工，合計新增樓地板面積約6.6萬坪。其中，預計於第二季完工的為非核心商圈的國家企業廣場與大同大樓；前者以分戶出售為主，後者則多為業主自用。由於上半年新增供給中僅約三成釋出至租賃市場，預期整體市場空置率不致因新供給入市而出現明顯攀升。

空置

受惠於租賃活動維持活絡，2026年第1季空置率些微下降，季減0.3個百分點至6.7%。其中，信義商圈空置率持續改善，季減0.4個百分點至5.2%，創近兩年新低，主要受惠於遠雄金融中心有大面積租戶進駐，以及南山廣場與巨蛋國際中心空間陸續去化。非核心商圈受近年較多新大樓釋出的影響，空置率仍為各主要商圈中最高，本季小幅上升0.1個百分點至10.7%。進一步觀察，各商圈空置率高於10%的大樓，仍主要集中於近兩年內新完工的大樓。

租金

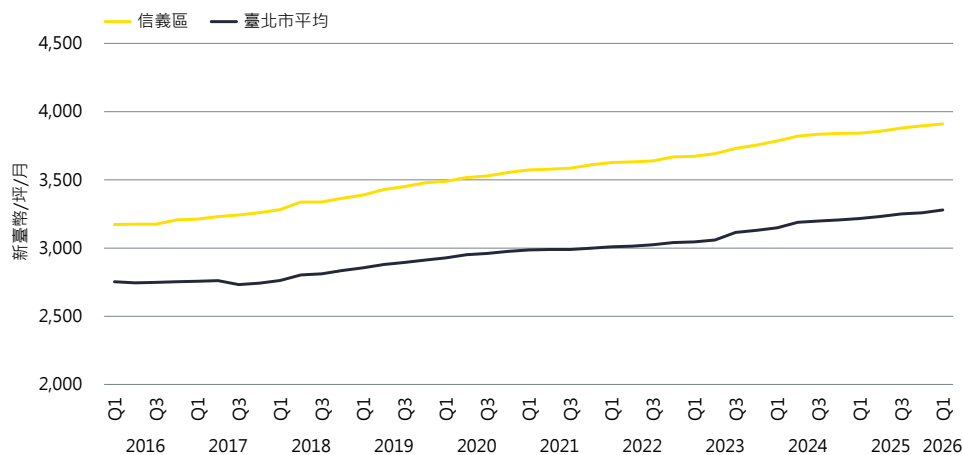
本季A級辦公室平均租金達每坪新臺幣3,279元，季增率與年增率分別為0.6%及1.9%，在空置率持續下降與租賃活動維持活絡的支撐下，租金漲幅攀升至近一年來的新

表2: 2026年第一季A級辦公大樓租金

辦公商圈	平均租金 (新臺幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,910	0.3%	1.7%
敦北	\$2,773	3.2%	6.6%
敦南	\$2,675	0.0%	0.8%
非核心	\$2,686	0.4%	3.7%
臺北市平均	\$3,279	0.6%	1.9%

來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖2: 2016年第1季–2026年第1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: 2026年第1季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)
1月	遠雄金融中心·15-17樓	信義	1,193	5,199,000	4,358
2月	新光中山大樓·14及17樓	非核心	562	1,607,500	2,950
2月	將捷國際商業大樓·5樓	非核心	81	260,000	3,200
3月	國泰環宇大樓·17-19及20樓	敦北	2,431	9,887,170	4,066

來源: 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

高。各商圈之中，敦北商圈的租金成長表現最為顯著。其中，本季完工的國泰環宇大樓租金開價已達每坪新臺幣4,300至4,500元，實際成交價亦站上4,000元水準(含管理費)，刷新敦北商圈歷史租金高點。進一步觀察，敦北商圈於今年尚有六福豐融商辦大樓與全球人壽總部大樓預計陸續釋出至租賃市場，目前於預招租階段的開價已達每坪4,000元水準，將持續拉升該商圈的平均租金。

自去年年初起，受美國關稅政策不確定性升高影響，企業普遍採取較為審慎的態度，並延後辦公室承租決策，在時程與執行速度均有所放緩。然而，隨著下半年關稅政策逐漸明朗，加上整體經濟表現良好，自去年第四季起，企業決策動能明顯回溫，承租決策速度加快，帶動新大樓的去化表現與租金水準皆優於原先預期。在需求動能回升與高品質供給有限的雙重影響下，市場結構從原先的房客市場逐步轉為房東與房客之間較為平衡的狀態。

展望

美伊戰爭事件對於臺灣經濟未造成顯著影響，而國外科技業因AI應用而引發的裁員風潮，目前在國內也並未發酵。由於國內經濟穩健成長帶動，多數企業仍以辦公空間整併及環境升級為主要方向。除了外資企業，本土企業在租賃市場的活動量增加的情況下，預期臺北市A級辦公室的租金將維持穩定成長。



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