

臺北 辦公室租賃

辦公室 – 臺灣 – 2026年8月

savills
第一太平戴維斯

企業辦公升級需求強勁

市場要點

- 今年上半年上市櫃公司營收創下10年來的同期新高，企業獲利表現提升且高度集中於科技業，不論外商或本土科技業皆展現擴編與升級需求，帶動辦公空間需求成長。
- 在租賃活動維持熱絡的帶動下，第二季A級辦公室平均租金達每坪新臺幣3,291元，季增率及年增率分別為0.3%及1.8%，各主要商圈租金皆呈現穩定成長。
- 受惠於新完工大樓去化表現優於預期，臺北市平均空置率季減1.3個百分點至5.3%，其中敦北商圈表現最為亮眼，空置率降至近十季以來最低水準。
- 本季市場出現多筆大面積租賃交易，企業由B級辦公大樓升級至A級辦公大樓的案例增加、跨商圈搬遷活躍，且多集中於非核心商圈的辦公大樓。
- 過往平均租金單價超過每坪4,000元的辦公大樓主要集中於信義商圈，然而隨著近年新完工辦公大樓在硬體及建築規格上的提升，高租金單價的大樓已擴散至敦北及非核心商圈。

市場動態

主計處於5月將2026年經濟成長率預測上調1.93個百分點至9.64%，國內經濟動能持續增強。根據證交所統計，今年上半年上市櫃公司營收成長率達3成，創下10年來的同期新高，企業獲利表現顯著提升，惟成長動能仍主要集中於科技產業。隨著美伊衝突對全球經濟的影響逐步淡化，以及AI應用需求持續推升半導體產業景氣，不論外商或本土科技企業皆展現積極的擴編與升級需求，帶動辦公空間需求成長，並加速企業辦公室搬遷與升級決策，進一步支撐上半年租賃市場表現。

第二季A級辦公室平均租金達每坪新臺幣3,291元，季增率及年增率分別為0.3%及1.8%，各主要商圈租金水準皆維持穩定成長。受惠於本季無新A級辦公大樓完工，加上市場需求維持熱絡，臺北市整體空置率下降1.3個百分點至5.3%，創2024年以來新低。臺北市辦公市場已連續三季單季淨去化量超過1萬坪，其中敦北及非核心商圈的去化表現尤其突出。

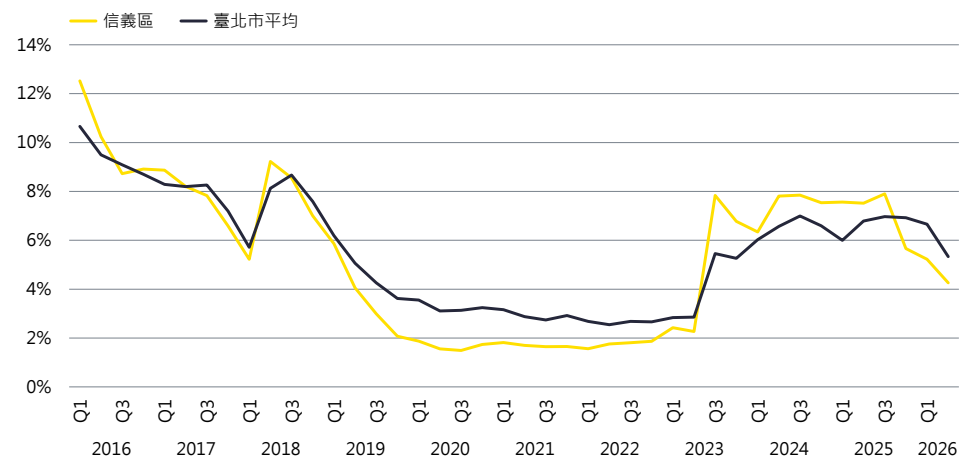
企業升級需求為本季市場主要驅動力之一，市場出現多筆由B級辦公大樓升級至A級辦公大樓的案例，尤以非核心商圈最為明顯。若以租戶原先所在大樓的租金行

表1: 2026年第2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	4.3%	-1.0	-3.3
敦北	4.9%	-2.7	-4.0
敦南	4.4%	0.9	0.8
非核心	8.9%	-1.8	4.4
臺北市平均	5.3%	-1.3	-1.5

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖1: 2016年–2026年第2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

情估算，多數介於每坪1,800至2,200元之間，相較於非核心新完工大樓每坪3,300至3,800元的租金水準，搬遷後租金單價增幅達七至八成。從搬遷路徑觀察，跨商圈遷移案例較先前明顯增加，且多選擇進駐非核心商圈的新完工辦公大樓。

本季市場出現多筆大面積租賃交易，主要集中在於新完工大樓。位於非核心商圈的新光華山金融中心及元大銀星大樓分別去化約2,400坪及1,050坪，前者新承租租戶包括日商電腦系統整合服務業及本土投資公司，目前大樓出租率已達九成；後者則由本土電腦軟體服務業及科技業進駐，大樓出租率接近五成。位於敦北商圈的國泰環宇大樓本季去化約960坪，主要由德商製造業承租兩個樓層，單坪租金為4,160元/坪/月(含管理費)，整棟大樓已接近滿租。顯示不論本土或外商企業，在營運表現改善的帶動下，對辦公室升級的需求持續增加，並支撐新供給的去化動能。

表2: 2026年第2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	\$3,926	0.4%	1.8%
敦北	\$2,785	0.3%	4.8%
敦南	\$2,683	0.3%	0.9%
非核心	\$2,695	0.3%	3.4%
臺北市平均	\$3,291	0.4%	1.8%

來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

“

隨著企業營運表現持續改善及付租能力提升，高規格辦公大樓對租戶的吸引力將進一步提升，並支撐新供給去化動能，預期下半年空置率增幅將維持在溫和水準，租金將延續成長趨勢。

丁玟甄，研究及顧問諮詢部

此外，近期市場出現多筆企業總部搬遷及辦公室升級案例，涵蓋科技業、物流業、金融保險業及電商平台等。從遷移路徑觀察，多數企業由屋齡較高的辦公大樓遷入新完工或高規格辦公產品，部分更是跨商圈搬遷。例如三商美邦人壽被玉山金併購後，將辦公總部自內湖搬遷至敦北的冠德民權大樓，承租4個樓層；另外，DELL則由敦南的臺北國際大樓搬遷至敦北的國泰環宇大樓並承租七個樓層。在企業擴編、組織整併及營運表現改善的帶動下，即使租金單價明顯提高，企業仍願意投入更多資源進行辦公室升級，使高規格辦公大樓對大型租戶的吸引力持續提升，並成為支撐新供給去化的重要動能，也反映企業選址策略已逐步由區位導向轉向品質與效率導向。

供給

本季無新增供給，臺北市A級辦公大樓總數維持79棟，總樓地板面積達83.2萬坪。下半年預計將有全球人壽總部、大同大樓、

六福豐融商辦大樓、力麒總部及國泰產研中心等5個新案完工，合計新增樓地板面積約4.8萬坪，其中約五成將投入租賃市場，規模接近去年全年新增出租面積。雖然未來供給量明顯增加，但受惠於租賃市場活絡，加上企業付租能力提升，預期年底空置率將上升，但仍位於相對穩定的水準。

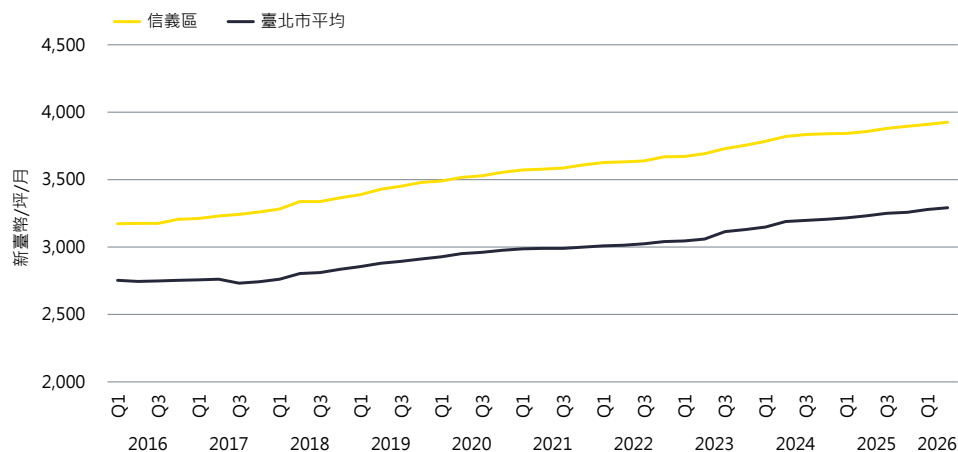
2027年預計將有四棟辦公大樓完工，合計新增樓地板面積約8萬坪，包括富邦產險大樓、南山A26、臺北雙星C1及海悅舊市議會大樓。除富邦產險大樓以自用為主外，其餘三棟均將投入租賃市場。其中，新增供給規模最大的為位於非核心商圈的臺北雙星C1及信義商圈的南山A26，分別提供約3.6萬坪及2.2萬坪辦公空間，兩案均屬區域的指標性大型開發案，在大樓設計、建築規格及永續方面皆達頂級辦公大樓水準。

空置

租賃活動持續熱絡，加上本季無新辦公大樓完工，臺北市平均空置率季減1.3個百分點至5.3%，降至2023年富邦A25入市以來的最低水準。除敦南商圈空置率小幅上升外，其餘商圈皆呈現改善，其中以敦北商圈下降最為明顯，主要受惠於冠德民權大樓及國泰環宇大樓的大面積去化，帶動空置率年減4個百分點至4.9%，創下該商圈近十季以來的最低點。

年初原預估今年的大量新供給將推升空置率至接10%的水準，然而新大樓辦公空間去化能力優於預期，使新大樓去化速度加快。考量市場動能與下半年新完工大樓等因素後，預估年底整體空置率將上升至約7.7%的水準，整體市場基本面維持穩健，空置率雖將回升，但仍低於市場年初預期。

圖2: 2016年第1季—2026年第2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2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)
4月	元大銀星大樓·20-21樓	非核心	705	2,703,032	3,833
4月	新光A12大樓·11樓	信義	203	608,000	3,874
5月	國泰環宇大樓·4-5樓	敦北	808	3,362,000	4,160*
5月	新光華山金融中心·17樓	非核心	326	1,080,000	3,310
6月	巨蛋國際中心·18樓	信義	338	1,520,815	4,494

來源: 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部
* 租金包含: 大樓公共區域水、電(100%綠電)及管理費

租金

本季A級辦公室平均租金為每坪新臺幣3,291元，季增率與年增率分別為0.4%及1.8%，各主要商圈租金水準皆維持0.3%至0.4%的穩定成長。值得關注的是，預計於下半年完工、位於非核心商圈的大同大樓，以元大金控自用為主，根據公開資訊，其關係企業承租租金已達每坪3,800至3,950元，成交租金已逼近同商圈指標大樓皇翔臺北廣場的水準。企業對高規格辦公空間的付租能力持續提升，有助於推升非核心商圈新世代辦公大樓的租金水準，進一步縮小與其他商圈之間的租金差距。

過往平均租金單價超過每坪4,000元的辦公大樓主要集中於信義商圈，然而，隨著近年新完工辦公大樓在硬體及建築規格上的提升，高租金單價的大樓已擴散至敦北及非核心商圈。如國泰環宇大樓及皇翔臺北廣場等，成交或開價水準皆已站上每坪4,000元。另一方面，信義商圈即將完工的大樓開價已突破每坪5,000元，頂級辦公產品的租金天花板持續上移，企業對高規格辦公空間的付租能力提升，正推動市場由傳統區位競爭逐步轉向產品規格競爭，帶動各商圈租金差距逐漸縮小。

展望

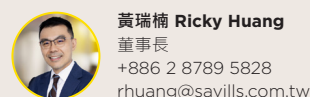
雖新供給將陸續釋出，但在企業擴編、辦公室升級及搬遷需求持續帶動下，預期租賃市場仍將維持穩健表現。隨著企業營運表現持續改善及付租能力提升，高規格辦公大樓對租戶的吸引力將進一步提升，並支撐新供給去化動能。整體而言，在需求基礎穩固的支撐下，預期下半年空置率增幅將維持在可控範圍內，租金將延續溫和成長趨勢。



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



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

公共關係暨市場研究



蕭嘉誼 Sophia Hsiao
助理
+886 2 8789 5828
sophia.hsiao@savills.com.tw

