

辦公室租賃

savills



大量新供給逼近 租金漲幅放緩

新興商圈新大樓陸續釋出，加劇市場競爭並考驗招租能力。

- 九月失業率來到25年來的同期新低，科技業人力需求持續成長，帶動辦公空間的擴編需求，同商圈升級成為企業的租賃首選。
- 雖然景氣表現亮眼，但企業固定費用支出偏保守，租客在辦公室空間擴張時，多數偏好同棟增租或續約，以提升管理效率或降低費用支出。
- 本季租賃活動放緩，A級辦公大樓平均租金緩步上升，本季平均租金為每坪3,250元，季增0.5%、年增1.6%，其中，以敦北及非核心商圈的租金季增率最為顯著，皆為0.7%。
- A級辦公市場空置率為6.8%，本季末有新大樓完工，且租賃案多為同商圈搬遷，因此空置率與上季持平，年減率為0.2%。
- 第四季將有4棟大樓預計完工，合計辦公室面積約3.6萬坪，預期推升整體空置率達8.4%，非核心商圈與敦北商圈空置率將上升最多。

“市場面臨大量新供給的考驗，現有A級辦公大樓房東將著重於房客續約的成功率，大面積租客、知名企業或是長租約將擁有更佳的談判條件。”

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

第一太平戴維斯臺灣

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)

資深協理臺灣

+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。

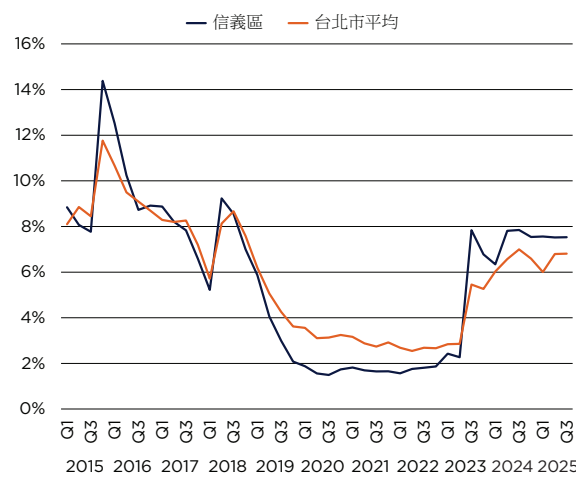


表1: A級辦公大樓空置率, 2025年第3季

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)
信義	7.5%	0.0%	-0.3%
敦北	9.0%	0.2%	3.1%
敦南	3.3%	-0.3%	-0.7%
非核心	4.6%	0.1%	-3.8%
台北市平均	6.8%	0.0%	-0.2%

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3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3季

辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	\$3,880	0.6%	1.2%
敦北	\$2,676	0.7%	4.2%
敦南	\$2,671	0.3%	1.2%
非核心	\$2,617	0.7%	2.1%
台北市平均	\$3,250	0.5%	1.6%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場動態

在AI產業蓬勃發展的帶動下，強勁的出口表現使行政院主計處上修2025年經濟成長率預測至4.45%。9月全國失業率維持在3.38%的低檔，創下近25年來同期新低。根據證交所資料，9月上市櫃公司總營收創下歷史新高，年增率達14.87%。

儘管總體經濟成長與上市櫃公司營收表現超出預期，全球經濟發展與地緣政治的不確定性持續影響企業的租賃決策，儘管相較於上半年，企業評估搬遷的意願提高，但預算規劃保守與進度緩慢，使本季去化量減少，租賃動態放緩。租賃市場需求主要由外商公司所帶動，由B級辦公市搬遷至A級辦公大樓或者同棟A級辦公大樓增租為主。

由於本季無新大樓釋出，整體空置率與上一季持平，維持在6.8%。A級辦公室平均租金維持緩步成長，達每坪3,250元，季增0.5%。租金漲幅主要集中在敦北商圈與非核心商圈，分別受到冠德民權大樓及皇翔台北廣場的租金表現所致。

本季大型租賃交易主要集中在新完工大樓及指標辦公大樓。信義商圈的新光人壽曼哈頓大樓整層去化約405坪，該棟大樓滿租中；臺北101大樓及國泰置地廣場皆有同棟租戶增租活動；富邦A25大樓高樓層去化約915坪，單坪成交租金約為4,000元。敦北商圈的台北金融中心大樓於本季陸續去化兩個單位，合計約300坪，成交租金約在每坪3,100元。

位於敦北商圈的冠德民權大樓已於第二季正式完工，該大樓的辦公空間陸續出租，除了集團自用約兩層作為冠德集團新總部外，國際運動服飾品牌擴編辦公室，承租三個單位面積約556坪，租金單價約在3,600元的水準，比目前敦北商圈平均租金高出35%。

位於非核心商圈的皇翔台北廣場則是在2024年第一季完工後，持續保持穩定的出租動能，截至本季全棟出租率已逾五成，租戶主要來源為日商企業，以及周邊B級或C級辦公大樓之租戶，顯示周邊企業辦公室升級需求活絡。

除市區有新辦公大樓陸續完工，南港新興商圈也迎來大量新辦公大樓完工，包括潤泰玉成大樓、百代宏碁大樓、聯強國際大樓、中華電信南港大樓及台壽C3大樓，都積極對外招租中。目前已有多个科技業指標企業總部搬遷案，例如輝達從內湖搬遷至南港昆陽站的潤泰玉成大樓，宏碁集團購置昆陽站百代宏碁大樓，Line Pay由大直搬遷至南港台壽C3大樓，指標企業的搬遷，

將帶動產業聚集效應，但也觀察到，現階段南港新興商圈對於總部空間整合，或者是需求面積500坪以上的客戶吸引力較強，也反映南港新大樓的租金優勢，大面積租戶在總租金節省上的效益卓越。

供給

本季末有新大樓完工，台北市A級辦公大樓棟數為76棟，總樓地板面積為80.7萬坪。預期在2025年第四季將有4棟大樓完工，包含位於敦北商圈的大同大樓、興富發國家企業廣場，非核心商圈的元大銀星大樓與新光華山金融中心，合計樓地板面積約3.6萬坪，其中大同大樓為多家金融業共同辦理都市更新後配回，預估將以自用為主、國家企業廣場則是對外銷售，非核心商圈的元大銀星大樓與新光華山金融中心則全棟對外出租，合計面積近2萬坪，其中新光華山金融中心預招租已超過7成，在近幾年新完工大樓的招租進度中，表現亮眼。

營建業缺工的情況未完全消失，多棟大樓將完工期間延後，也使得2026年預計有6棟A級辦公大樓陸續完工，合計總樓地板面積約7.4萬坪，新供給規模來到20年來新高，包括國泰環宇大樓、全球人壽總部、六福客棧重建案、力麒總部、國泰產業研發中心BOT案及南山人壽A26大樓。其中自用的面積約為2.3萬坪，預計釋出至租賃市場的約為5.1萬坪，新大樓預招租的壓力增加。

台北市市中心老舊商辦重建風潮，部分歸功於政府推動的危老重建條例，而隨著該條例將在明年中屆滿10年，政府近期積極研議修法，但為符合立法精神，整棟單一產權商辦或旅館未來無法適用該條例，改建須採行都市更新，此一改變將造成市區舊辦公大樓改建的速度放緩。

空置

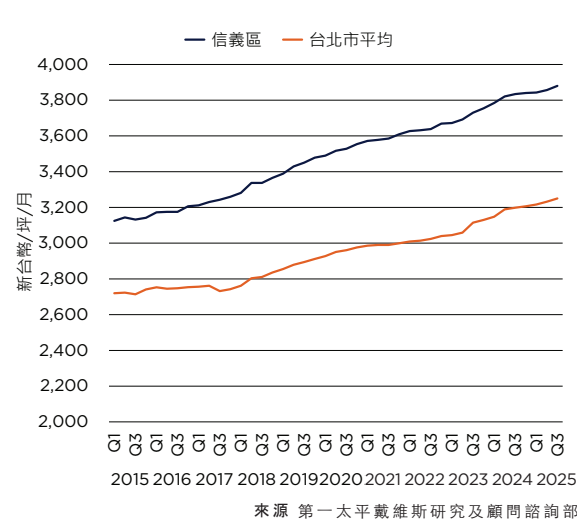
第三季A級辦公大樓整體空置率與上季持平，為6.8%，以近2年的空置水準來看，表現相對穩定。各商圈中以敦北及信義的空置率為最高，分別為8.7%及7.5%，敦北商圈的空置面積主要集中在冠德民權大樓，而信義商圈的空置面積則主要集中在近兩年新落成的大樓。未來五年，市場將面臨每年都有超過五萬坪的大量供給入市，預期空置率將自明年突破10%，並持續攀升，將增加新大樓的去化壓力，同時現有大樓也將面對如何留住房客的挑戰。

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)
7月	國泰置地廣場・35樓	信義	89.4	425,000	4,735
8月	華新麗華大樓・5樓	信義	153.3	600,173	3,914
8月	皇翔台北廣場・17樓	非核心	109.5	422,000	3,854
8月	新光A12大樓・8樓	信義	84.9	322,848	3,800
9月	冠德民權大樓・8樓	敦北	935.8	3,462,000	3,700

來源 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 2：A 級辦公大樓租金，2015 年第 1 季 – 2025 年第 3 季



租金

本季台北市A級辦公大樓平均租金持續緩步上揚，達每坪3,250元，季增率為0.5%，年增率則為1.6%，平均租金雖維持上漲的趨勢，但租金上漲動能放緩，租金表現持續分歧。信義商圈受到同一商圈與其他商圈新大樓招租影響，以及未來潛在大量新供給，既有大樓的租金成長放緩，多數房東為穩定現在的高出租率，在續約談判時，提供知名企業或現有的大面積租戶較好的條件。

信義區商圈以外的新大樓，則在租金水準與信義商圈仍有一段差距的優勢下，新大樓租金定價可較同商圈現有大樓高，同時與信義商圈相比，又具備租金優勢，藉此吸引租客，也因此拉高該商圈平均租金水準。

本季敦北商圈與非核心商圈租金漲幅較明顯，其中以敦北商圈歸因於新

完工的冠德民權大樓，該大樓目前成交租金約落在每坪3,600元至3,700元間的水準。非核心商圈則持續受到皇翔台北廣場成交租金的推升。此外，非核心商圈明年度有多棟大樓將完工，目前預招租中的新大樓開價每坪達到3,600元的水準，持續拉升非核心商圈的平均租金水準。

展望

市場持續受到大量新增供給的考驗，面對新大樓帶來的挑戰，現有A級辦公大樓房東將著重在房客續約的成功率，大面積租客、知名企業或長租約將擁有更佳的談判條件。隨著大樓硬體設施平均水準提升，新大樓在共享會議空間、服務樓層等規劃的重視程度將提升，以滿足企業對空間使用效率和員工體驗的追求。