RESEARCH

MARKET IN MINUTES

臺北
辦公室租賃

辦公室 – 臺灣 – 2026年11月

savills
第一太平戴維斯



商圈間租金差距持續收斂

市場要點

- 國內經濟動能維持強勁，同時，臺北市主要產業營運表現亦持續改善，在整體經濟與獲利增長的支撐下，企業擴編及辦公室升級預算更為充裕。
- 租賃需求持續支撐下，第三季A級辦公室租金達每坪3,298元，季增率及年增率分別為0.2%及1.5%，然漲幅較上半年趨緩。
- 新大樓去化帶領下，整體A級辦公市場空置率較前季下降0.5個百分點至4.8%，市場持續呈現空置率下降、租金穩步成長的正向走勢。
- 今年全年去化量預估可創近年新高，主要受惠於企業升級與搬遷需求持續釋放，以及企業總部整併或都市更新所帶動的大面積租賃需求。
- 觀察近三年各商圈租金變化，除信義商圈仍維持明顯的租金領先優勢外，其餘商圈租金雖同步上漲，商圈間的價差也逐步縮小。

市場動態

受惠於新興科技應用需求持續暢旺，主計總處於8月再度上調2026年經濟成長率預測至11.05%，國內經濟動能維持強勁。根據財政部統計，2026年上半年臺北市製造業、金融及保險業銷售額分別較去年同期成長23.81%及19.26%，主要產業營運表現持續改善，在整體經濟與企業獲利增長的支撐下，企業擴編及辦公室升級預算更為充裕。

第三季臺北A級辦公室市場延續穩健走勢，租賃需求溫和成長，平均空置率較前季下降0.5個百分點至4.8%。租金方面，平均租金季增0.2%至每坪新臺幣3,298元，然漲幅較上半年趨緩；其中以敦北及敦南商圈租金成長較為顯著。本季雖有位於非核心商圈的力麒總部大樓完工，但因主要採部分集團自用、部分出售的模式，因此不影響租賃市場的空置率及租金水準。整體而言，臺北市A級辦公室市場維持空置率下降、租金穩步成長的正向走勢。

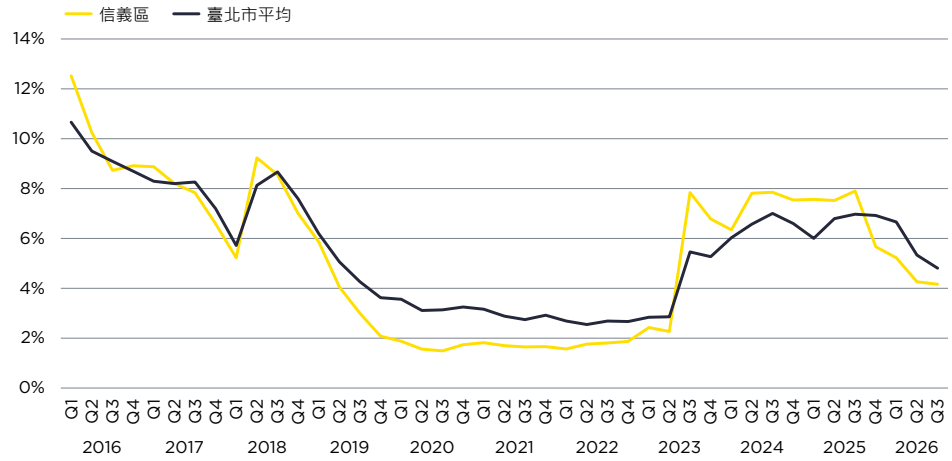
本季大面積租賃交易主要集中於信義及非核心商圈。信義商圈的巨蛋國際中心本季去化6樓約352坪，高樓層剩餘空間亦全數去化，新進租戶涵蓋美商製造業、日商光電業及本土投資業，使該大樓在完工兩年後超過九成。非核心商圈方面，將捷國際商業大樓

表1: 2026年第3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	4.2%	-0.1	-3.7
敦北	5.0%	0.1	-4.0
敦南	3.5%	-0.9	0.2
非核心	6.9%	-2.1	2.3
臺北市平均	**4.8%**	**-0.5**	**-2.2**

來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖1: 2016年–2026年第3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

> 在租戶持續偏好高品質辦公產品的情況下，新舊大樓間租金與空間去化的分化將更為明顯。
>
> **丁玟甄，研究及顧問諮詢部**

本季於11至13樓各去化一個單位，每戶面積約130坪，延續今年以來的活絡動能，該棟於今年累計去化面積已達約1,200坪。進一步觀察當棟新租戶，多為日商企業承租，且多由同商圈C級辦公大樓遷入。

自去年下半年以來，位於非核心商圈內的松江南京租賃動能明顯升溫，其中以元大銀星大樓及將捷國際商業大樓的去化表現最為突出。除前述將捷國際商業大樓外，元大銀星大樓自去年第四季完工以來亦維持穩定去化，目前出租率已達六成；租戶除外商電商企業一次承租五個樓層外，其餘需求主要來自本土科技業。值得關注的是，未來三年該區新供給將陸續增加，包括六福豐融商業大樓、新光南東大樓、東元明臺大樓及國泰建設大樓等，預估將提供約2.2萬坪的租賃空間。儘管未來新增供給較多，但近期租戶多由區內既有大樓升級，以及敦北舊辦公大樓的跨區搬遷，顯示該區新大樓在捷運路網、租金定位的優勢下，有一定需求基礎。隨著高規格辦公產品逐步形成聚落，松江南京辦公商圈的發展亦有望進一步提升。

今年全年去化量預估可創近年新高，主要受惠於企業升級與搬遷需求持續釋放，以及企業總部整併或都市更新所帶動的大面積租賃需求。近期企業付租能力提升，即使搬遷後租金明顯增加或是增加裝潢費用支出，仍積極由B、C級辦公大樓轉進新完工的A級辦公室。此外，新案多於完工前即透過預租去化部分空間，有助於降低新增供給壓力。前三季累計去化面積約2.6萬坪，帶動平均空置率由第一季的6.7%降至第三季的4.8%，整體市場去化表現優於年初預期。

供給

位於非核心商圈的力麒總部大樓於本季完工，使臺北市A級辦公大樓總數增至80棟，總樓地板面積達83.9萬坪。力麒總部大樓以集團自用為主，將由旗下關係企業進駐，關係企業承租租金約每坪3,600至3,800元；部分空間計畫出售，並已將部分面積售予關係企業，成交單價約每坪180萬元。力麒總部大樓規劃地上21層、地下5層，辦公室總面積約7,300坪，標準層面積約361坪，並取得綠建築銀級及LEED黃金級認證。

接著進到第四季，預計將有大同大樓、全球人壽總部及國泰產研大樓三棟新案完工，合計總樓地板面積約4.6萬坪。其中，大同大樓以全棟自用為主，全球人壽總部採北棟出租、南棟自用；國泰產研大樓則以出租為主，招商策略聚焦於產學合作，三案合計預計釋出約1.6萬坪辦公租賃空間。觀察到後兩案在產品規劃上已由單純辦公用途，朝園區化與複合機能發展，更加重視公區的休憩與共享交流功能、並引入商業服務空間。

受營建成本居高不下及缺工問題影響，部分大型開發案完工時程陸續遞延。原預計於今年完工的六福豐融商辦大樓已延後至明年第一季，而原訂明年完工的臺北雙星C1則延至2029年完工點交。隨著大型新增供給遞延入市，短期供給壓力有所緩解，同時降低未來一至兩年空置率大幅攀升的風險。

表2: 2026年第3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	三年變動率
信義	$3,930	0.1%	1.3%	5.4%
敦北	$2,796	0.4%	4.5%	9.6%
敦南	$2,694	0.4%	0.9%	4.2%
非核心	$2,701	0.2%	3.2%	12.8%
臺北市平均	**$3,298**	**0.2%**	**1.5%**	**5.9%**

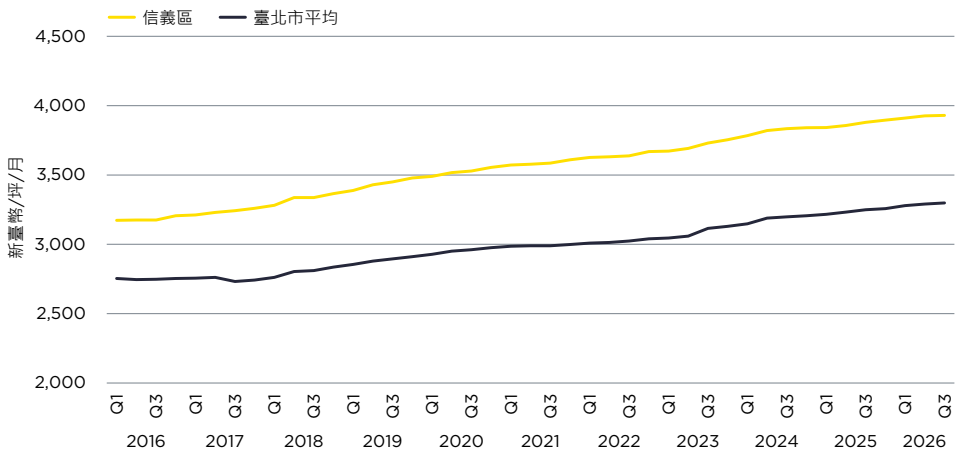
來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

空置

第三季A級辦公大樓整體空置率季減0.5個百分點至4.8%，空置率持續改善。其中，非核心及敦南商圈改善最為明顯，空置率分別季減2.1及0.9個百分點至6.9%及3.5%。非核心商圈主要受惠於新完工大樓持續去化；敦南商圈則隨敦南之森及敦南商業大樓的部分空間去化，一改過去數季成交較為沉寂的情況。

同時觀察到，近年新完工辦公大樓多能於完工後兩年內達到七成以上的出租率，顯示市場對新完工辦公產品具穩定去化能力。若

圖2: 2016年第1季–2026年第3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3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)
7月	敦南之森 · 3樓	敦南	88	354,000	4,410
7月	新光華山金融中心 · 15樓	非核心	351	1,133,000	3,220
7月	巨蛋國際中心 · 6樓	信義	375	1,458,000	3,886
8月	元大銀星大樓 · 15樓	非核心	352	1,300,000	3,687
9月	將捷國際商業大樓 · 13樓	非核心	130	430,000	3,297

來源: 實價查詢網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

國內經濟動能持續穩健，企業擴編與辦公室升級需求可望延續，預期未來新供給仍將維持良好去化速度，使整體空置率的上升幅度較原先預期溫和。

租金

本季A級辦公大樓平均租金達每坪新臺幣3,298元，季增0.2%、年增1.5%，整體漲幅較上半年趨緩。各商圈中以敦北及敦南商圈租金成長較為顯著，其中敦南商圈平均租金季增0.4%至每坪2,694元，創該商圈近一年最大單季漲幅。指標租賃方面，敦南之森低樓層於本季去化小面積88坪，成交租金達每坪4,410元，較當棟先前租金實登高出兩成，亦比敦南商圈平均水準高出約六成。

進一步觀察近三年各商圈租金變化，除信義商圈仍維持明顯的租金領先優勢外，其餘商圈租金雖同步上漲，商圈間的價差也逐步縮小。由於近三年新完工大樓集中於非核心及敦北商圈，兩個商圈租金分別上漲12.8%及9.6%，明顯高於敦南商圈的4.2%，使三個商圈的租金水準逐漸接近。顯示傳統的商圈分界，已非決定租金表現的唯一因素，而是屋齡新舊、大樓軟硬體設備、交通可及性及產業聚落等條件的重要性同步提高，使優質辦公產品即使位於信義商圈以外，也能吸引指標客戶進駐。

展望

空置率持續下降、租金穩步成長及AI產業擴張的支撐下，臺北A級辦公市場可望維持穩健發展。隨著企業營運與付租能力提升，租戶對辦公品質的要求亦同步提高，帶動新完工辦公大樓除硬體規格外，更加重視電力配置、智慧物業管理及共享空間等附加機能。在租戶持續偏好高品質辦公產品的情況下，新舊大樓間租金與空間去化的分化將更為明顯。

savills 第一太平戴維斯

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

研究及顧問諮詢



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

亞太投資諮詢



段定康 Nicholas Tuan
董事, 亞太投資諮詢
+852 9855 4711 (香港)
+44 7815 651 975 (英國)
nicholas.tuan@savills.com



吳霖欣 Olivia Ng
分析師, 亞太投資諮詢
+852 2842 4270
olivia.ly.ng@savills.asia

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，廣泛分佈于美洲、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。