

FIGURES | 台北辦公室 | 2026年第二季

升級需求驅動商辦去化，平均租金持續上揚



註：箭頭方向為與前季相比之變動

市場摘要

- 2026年第二季台北市中心優質辦公室總淨去化量較前季小幅增加至9,154坪，連續兩季維持高檔水準，反映整體租賃需求穩健。本季去化表現仍由A辦市場主導，隨著數筆大坪數搬遷及增租交易於季內完成，A辦淨去化量達到7,529坪。
- 在去化水準提升、季內各主要商圈無新供給釋出的背景下，A辦及B辦平均空置率分別較上季下降1.2及0.3個百分點至8.7%、4.5%。其中A辦空置率降幅較為明顯，係因辦公室升級趨勢持續帶動企業對A辦空間的需求。
- 受惠於企業搬遷動能延續、新建大樓去化情況良好，第二季租金水準維持溫和上升走勢，A辦及B辦平均租金為新台幣3,118元、1,967元，分別較上季成長0.5%、0.7%。
- 2026下半年間，台北市中心預計將迎來四棟優質辦公大樓完工，合計為市場增添約2.1萬坪的可租賃面積。鑑於部分興建中大樓預租表現不俗，且特定大樓房東可能提高自用面積，預料下半年新增供給對全體市場衝擊有限；至今年底前，租賃詢問度將保持穩定，平均空置率上升幅度小，「房東市場」局面大致維持不變。

圖一：主要辦公商圈概況

商圈	總供給 (坪)	A辦平均租金 (新台幣/坪/月)	B辦平均租金 (新台幣/坪/月)	A辦 空置率	B辦 空置率
台北車站區	86,078	2,821	1,873	38.4%	2.0%
中山北路區	35,863	--	1,950	--	1.7%
南京松江區	157,796	2,537	2,069	0.2%	7.7%
民生敦北區	267,577	2,581	1,940	12.8%	6.1%
南京光復區	49,938	2,072	1,855	8.3%	6.3%
敦化南路區	167,320	2,616	2,002	2.1%	4.8%
信義基隆區	387,209	3,608	1,896	6.8%	3.1%

資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季

淨去化量與空置率

2026年第二季台北市中心優質辦公室淨去化量自上季的8,459坪增加至9,154坪，連續兩季維持偏高水準，反映整體市場搬遷動能穩健。本季總淨去化量持續由A辦市場貢獻較多，A辦單季淨去化量達7,529坪。觀察各商圈A辦表現，以信義基隆區與民生敦北區去化情況最為突出，其中信義基隆區於季內見到數筆大坪數增租及搬遷案例，單季淨去化量為4,360坪，民生敦北區則因區內新建大樓陸續有租戶進駐，淨去化量升至2,662坪。由於本季無新增供給，且去化表現平順，整體A辦平均空置率自前季的9.9%下降至8.7%，而信義基隆區在搬遷活動增長下，A辦空置率降至三年半來新低（6.8%）。

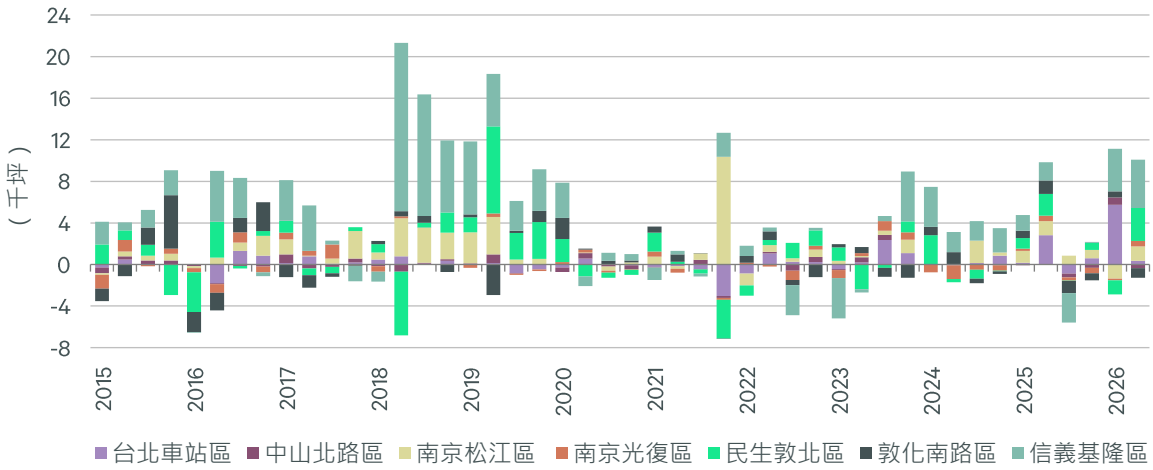
B辦市場上，第二季去化水準亦有所改善，淨去化量自上季的593坪顯著升至1,625坪，連續兩季維持正值區間，惟整體搬遷動能仍略遜於A辦市場。究其原因，主要係B辦大樓搬遷交易多屬中小型企業承租之小坪數單位，本季新增案例中即有高達五成的面積小於120坪，加上目前仍有不少遷出需求，抵消了總體去化程度。儘管如此，B辦市場基本面穩健，多數商圈空置率處於低檔，在本季搬遷需求回穩、無新完工大樓釋出的背景下，B辦平均空置率較上季減少0.3個百分點至4.5%。

租賃活動

過去數月台北市中心辦公室租賃詢問度維持熱絡，惟企業間對於需求面積存在不小的落差。整體而言，A辦市場上活躍的承租方多為付租能力較強的外商企業、本土金融業及部分本地科技業者，因而在季內見到多筆500坪以上的大坪數搬遷交易，甚至不乏上千坪的案例。反觀B辦市場，大多數新簽租約的面積不超過350坪，除受租戶組成多以中小企業為主的影響外，B辦平均空置率長達近八年維持在5%以內，加上新供給量體有限，導致有大面積需求的租戶經常僅能選擇在原地小幅度擴充或遷至符合預算的A辦大樓。

本季辦公室升級趨勢持續帶動著整體市場發展，搬遷需求明顯集中於近兩年內完工的新建大樓。隨著營建成本連年上漲，新建大樓租金開價也水漲船高，然而新大樓的高詢問度正顯現了不少企業在租賃成本之外，亦相當重視良好工作環境所能帶來的好處。據世邦魏理仕研究部統計，季內辦公室升級活動中高達87%為企業租戶遷至硬體規格較佳的大樓，同時有48%為企業遷往更核心的地段，尤其是鄰近捷運站的地點。本季主要交易案例中，新光華山金融中心、元大銀星大樓等新建大樓皆因交通便利而獲得不少企業青睞。過去數月裡，包括林同棧工程顧問、萬國法律事務所等專業服務業租戶紛紛遷入於去年第三季完工之新光華山金融中心，主要係原大樓預計進行都更。

圖二：主要辦公商圈淨去化量



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季

圖三：主要辦公室租賃案例

租戶	租賃面積 (坪)	租賃標的	座落商圈	產業類別
玉山金控	2,473	冠德民權商辦大樓	民生敦北區	金融保險業
萬國法律事務所	1,228	新光華山金融中心	台北車站區	法律服務業
寶島陽光再生能源	390	大台北瓦斯光復大樓	南京光復區	能源業
智通科創	352	元大銀星大樓	南京松江區	製造、金融科技業
瓏驤 (Longchamp)	187	新光信義金融大樓	信義基隆區	零售業

資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季

租金走勢

在搬遷動能強勁的激勵下，2026年第二季台北市A辦平均租金較上季成長0.5%至每坪新台幣3,118元。觀察各商圈表現，民生敦北區受惠於區內新大樓進駐率提升，平均租金較上季增加1.3%，成為本季租金漲幅最大的區域。另一方面，以往經常引領A辦租金漲勢的信義基隆區，自2024年起租金漲幅逐漸趨緩（本季季增0.3%），主要係因區內成交行情步入高原期，個別的高價租賃案對於區域平均租金的拉抬效果有限。由於近來新建大樓去化情形良好，加上其成交租金多能突破區域行情，已成為推升各區平均租金的主要動力；伴隨各區新供給陸續落成並獲得租戶青睞，過去兩年多來A辦租金上漲動能已擴散至多個商圈。

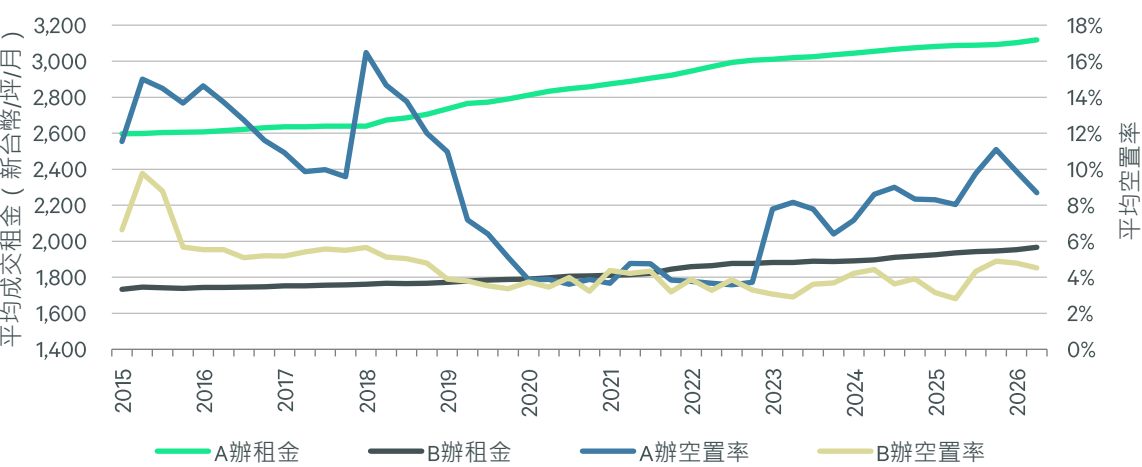
在B辦市場，儘管去化速度不如A辦，但有高達七成的B辦大樓空置率低於3%，顯示整體供需狀況平衡，房東並無調整租金的需求與意願。受惠於本季不少租賃交易集中在高租金、新完工的大樓之內，第二季B辦平均租金較上季成長0.7%至每坪新台幣1,967元。有鑑於搬遷及裝潢費用節節升高，許多租戶在落實成本控制的現實考量下，均選擇於原地續約，而這樣的傾向使得B辦市場出租率保持穩定，並為租金走勢提供溫和成長動能。

市場展望

得益於全球人工智慧及雲端基礎建設需求超乎預期，台灣外銷訂單金額連續18個月呈正成長走勢。第二季按美元計價商品出口年增43.7%，同時刺激企業積極擴充產能、提高投資力道；主計總處初步統計今年第二季實質GDP年增率為12.9%，為台灣經濟連續三季呈現雙位數成長。據臺灣證券交易所統計，國內上市公司於上半年營收及獲利皆強勁增長，且景氣復甦動能已從電子業擴散至各產業，部分產業如貿易百貨業與去年相比營運轉虧為盈。在企業獲利攀升的背景，預期租戶付租能力將轉強，對於升級辦公室的意願亦可望提升，成為未來數月台北商辦市場的搬遷需求動力。

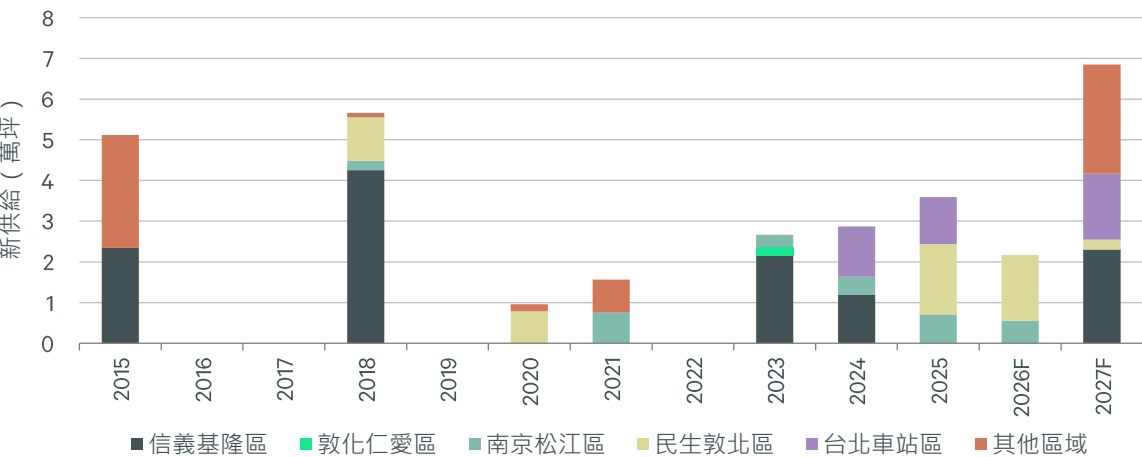
下半年裡，台北市中心預計將有四棟優質辦公大樓落成，總計為市場增添約2.1萬坪的可租賃面積。鑑於企業租戶對新供給的興趣維持高昂，既有辦公大樓去化保持順暢，預期未來數季市中心平均租金將維持溫和成長走勢。與此同時，受到營建業缺工問題影響，部分興建中大樓的完工時程遞延，預料A辦市場供給壓力將隨之延至2028年末起逐漸浮現。受惠於整體空置率維持健康水位，中短期內市場結構仍會維持為「房東市場」，惟少部分法人房東為確保大樓進駐率持續保持高點，招租態度正出現轉變，願意針對具大面積需求的租戶提供較長的免租裝潢期。

圖四：A辦與B辦平均租金及空置率



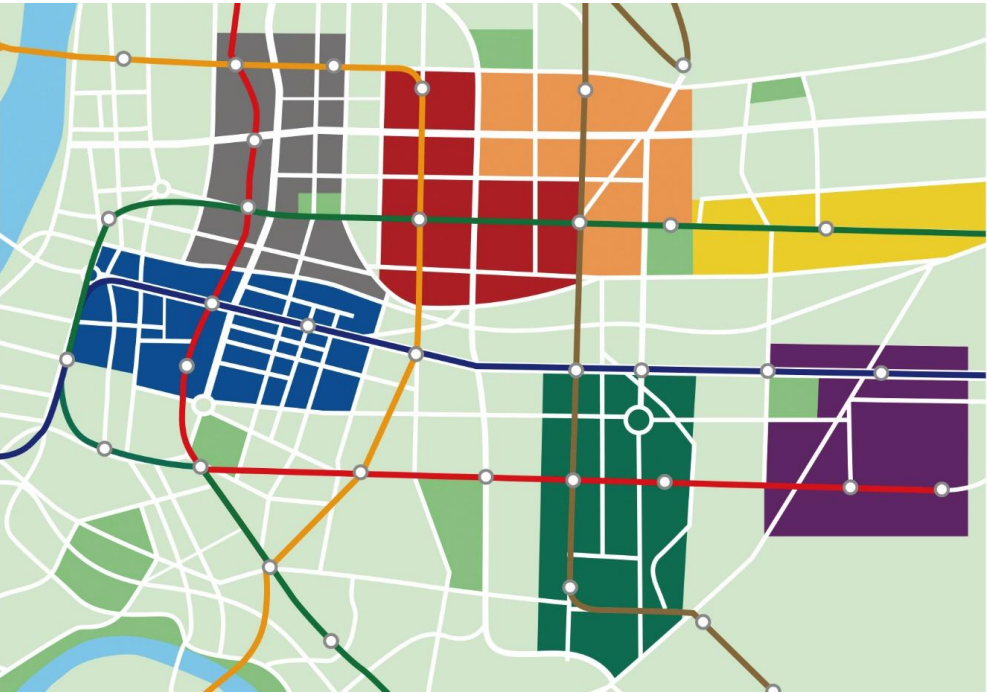
資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季

圖五：市中心新增供給



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季

台北市中心主要辦公商圈



- 台北車站區
- 中山北路區
- 南京松江區
- 民生敦北區
- 南京光復區
- 敦化南路區
- 信義基隆區

辦公大樓分級標準

本公司是根據世邦魏理仕全球標準，針對台北市辦公大樓以有系統的評分方法進行分類，並依其區位、大樓品質、出租狀況及物業管理等四大項目下的十項指標加以評比。我們對受評大樓於每一個指標給與1至5分，分數的多寡主要依據受評大樓可達到該項指標的程度，每幢大樓總評分最高為50分。獲得36分或以上的大樓被分類為A級辦公室，而獲得24分以上且未滿36分者歸類為B級辦公大樓。

世邦魏理仕所稱之台北優質辦公室市場係包含A級與B級辦公大樓。

聯絡方式

李嘉珲

研究部主管
+886 2 7706 9552
ping.lee@cbre.com

郭昕緹

分析師
+886 2 7706 9553
cindy.kuo@cbre.com