

靈活空間

2025 亞太區辦公室租戶調查

加速回歸實體辦公，提升工作空間體驗

台灣專題報告

世邦魏理仕研究部
2025年12月



目錄

- 01 愈趨嚴格的辦公出勤管理
- 02 對核心區及優質辦公大樓的偏好
- 03 提升辦公空間使用效率之策略
- 04 對租戶及投資人的建議



01

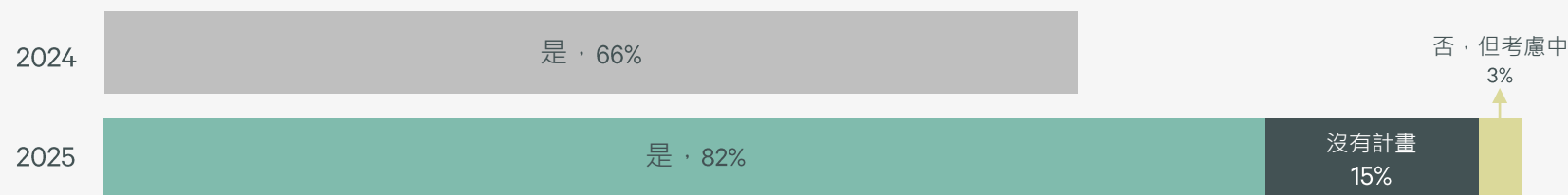
愈趨嚴格的 辦公出勤管理

日漸嚴格的辦公室出勤政策

在新冠疫情解封之後，亞太區內許多企業採行較寬鬆的實體辦公政策，使得員工回歸辦公室的速度略顯緩慢，尤其是部分跨國公司未嚴格執行相關規定，導致回歸進度不如預期。然而本次調查顯示，亞太區內82%的受訪企業表示，今年已實施更為嚴格的出勤規定。在台灣，有43%的企業指出員工若未遵守規定將使其考績受到影響，顯示出企業推行實體辦公的決心。

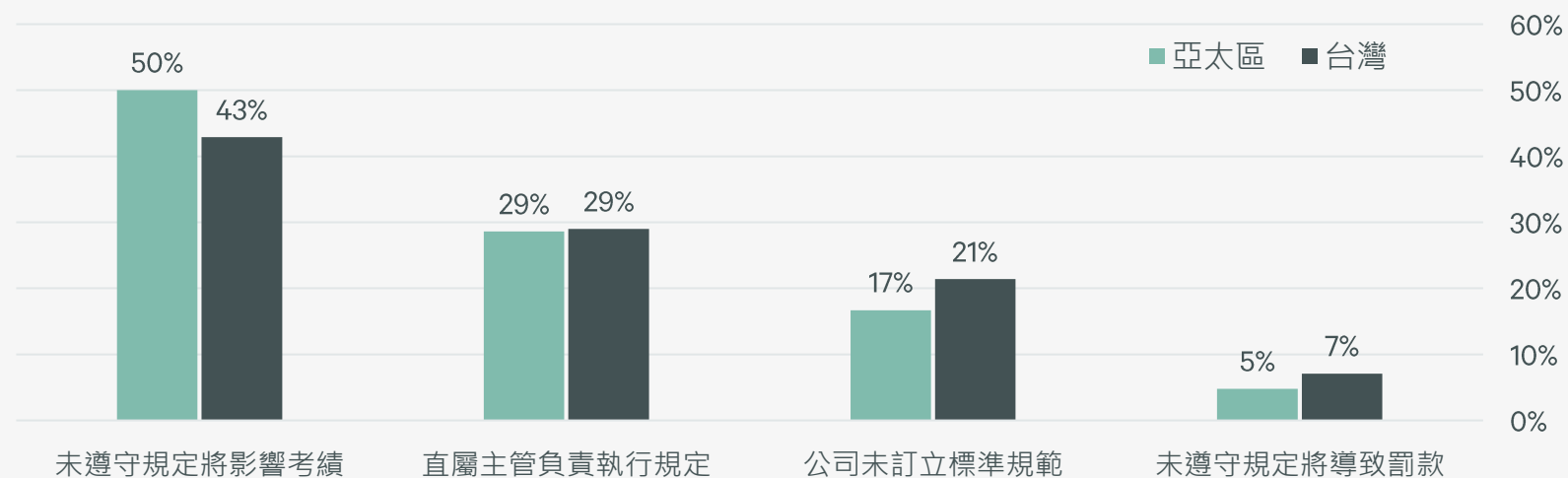
另一方面，雖然亞太區內多數企業皆計畫實施更嚴格的出勤規範，區內已見到新加坡及澳洲政府推出彈性辦公政策，當員工符合特定條件時，其遠距工作的權益將受到法律保障。

圖1：若員工未遵守辦公室出席相關規定，是否有任何後果？



註：此圖僅呈現亞太區數據。

圖2：辦公室出席規定及懲處措施



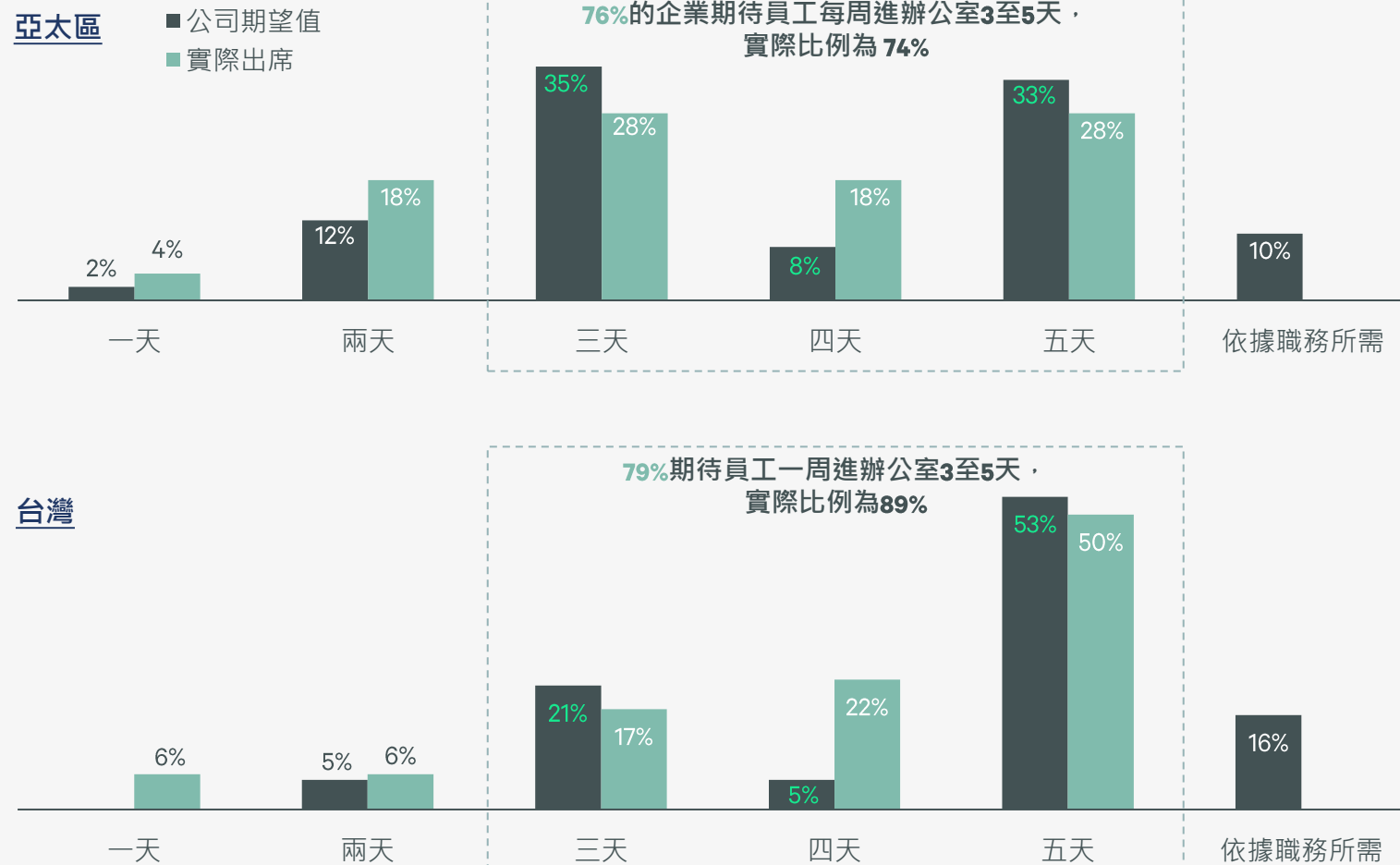
註：亞太區N=69，中國大陸及澳洲調查中未包含此題。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

企業期望提高員工實體辦公頻率

企業落實更嚴格的辦公出勤規範，主要目的便是提高員工進辦公室工作的頻率。亞太區調查結果顯示，有76%受訪企業期望員工每周出席3至5天，而目前實際達成率為74%，與企業期望值相去不遠，這可能源自於亞太區實體辦公文化較其他地區深厚。相較之下，美國雇主期待水準與員工出勤狀況相差了7個百分點，可見得亞太區重返辦公政策的實施效果較好。

台灣實體辦公情形更為普通，高達89%的員工每週進辦公室3至5天，高於79%的雇主期待比例，推測這與本地居住空間較難打造舒適的工作環境有關，因此有較多員工願意恢復實體辦公。

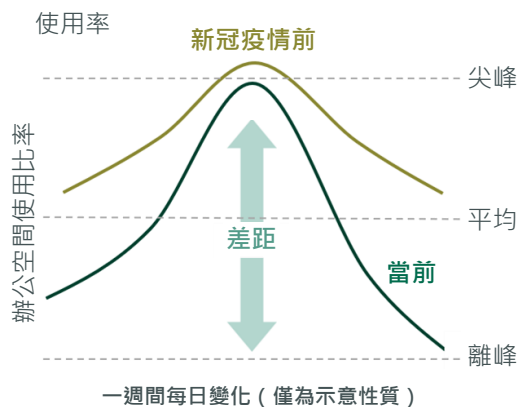
圖3：根據貴公司目前的期望，多數員工每週至少要進辦公室工作幾天？



註：亞太區N=110，中國大陸調查中未包含此題。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

辦公室使用率已逐漸提升

根據去年的亞太區租戶調查，許多租戶將80%以上的辦公室使用率視為能確保辦公空間兼具活力與效率的基準值。隨著企業逐步收緊出勤規定，整體辦公室使用率呈現上升趨勢，今年有55%的亞太區租戶於尖峰期達到80%以上的辦公室使用率，較去年增加12個百分點，同時間平均使用率達到80%以上的租戶佔28%。值得注意的是，尖峰使用率的增幅高於平均使用率，可能代表尖峰與離峰時段的出勤落差擴大，將導致每日辦公空間使用狀況不均衡。面對員工出席率波動加大，企業可考慮於現有辦公空間中調整空間配置與座位分布，以使工作環境更符合當前辦公需求。



¹詳見 2024 年亞太區租戶調查之不同使用率定義

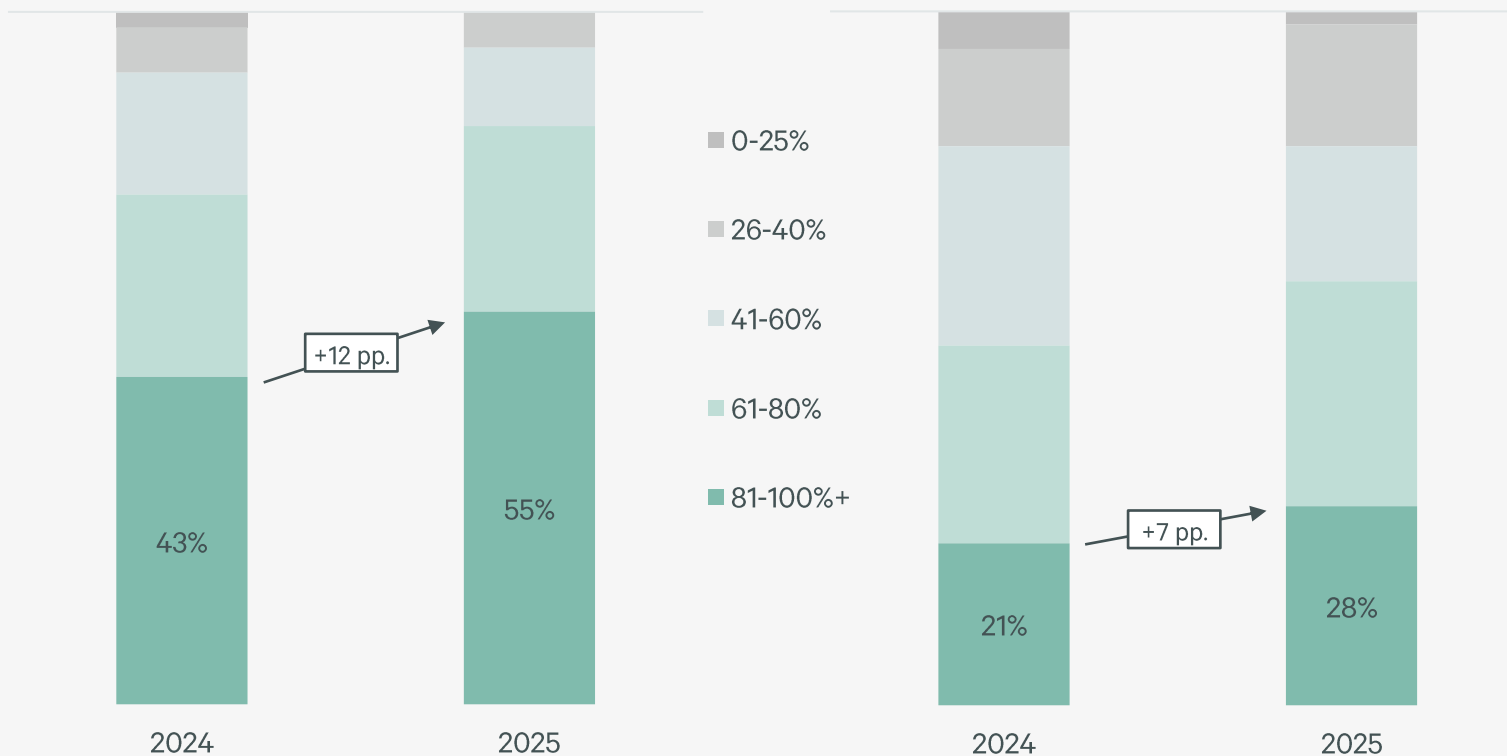
圖4：請問貴公司的辦公室使用率大致為何？（單日辦公室最高使用人數除以辦公室可容納座位數）

峰值¹

尖峰期使用率（週間最忙碌工作日的員工最高出席率）為用來預估座位數需求的重要指標

平均值¹

平均使用率為疫情前最常用的指標（特別是固定座位制），但逐漸不適用於如今無固定座位的辦公環境



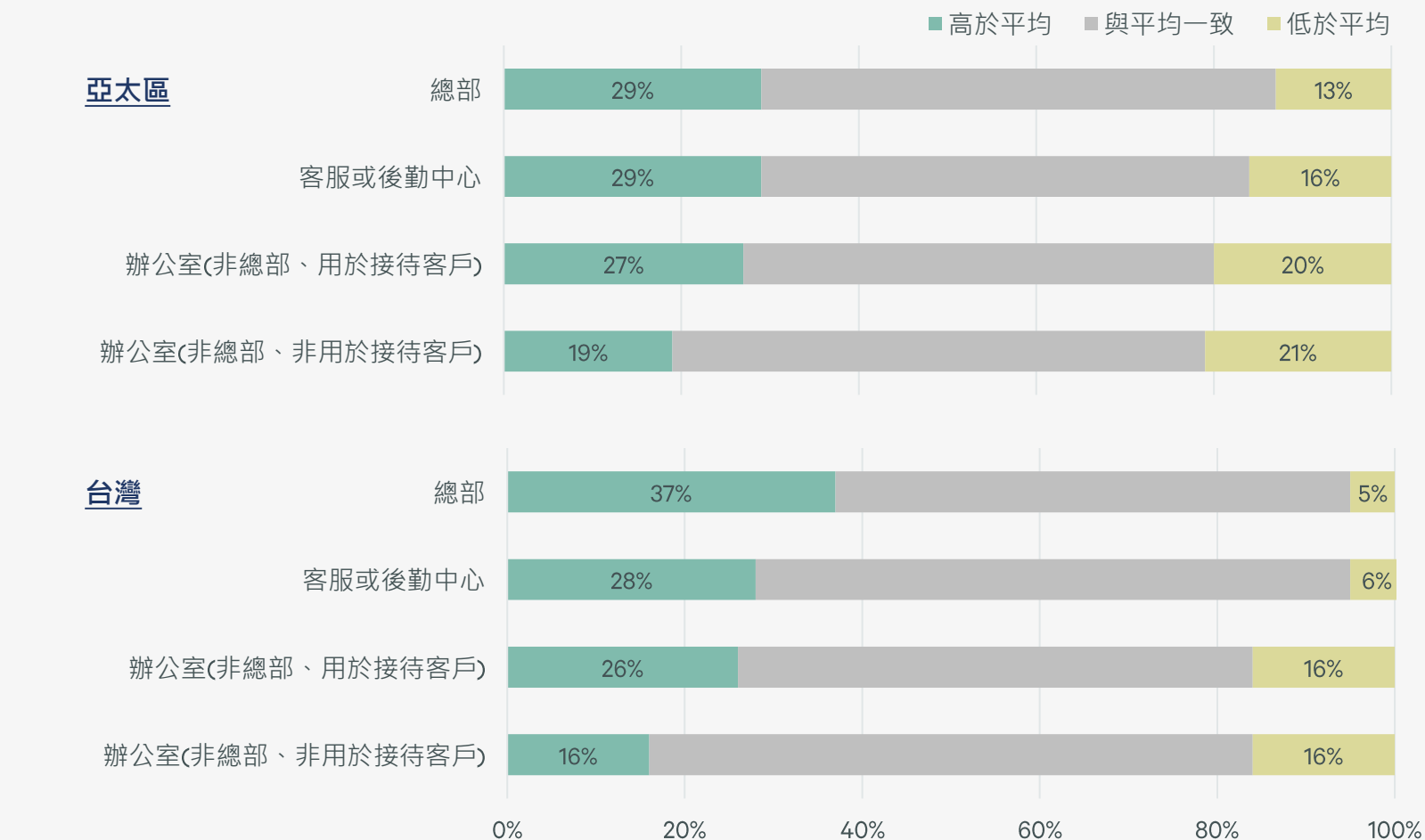
註：此圖僅呈現亞太區數據。亞太區N=110。選項“不確定”未列入計算，中國大陸調查中未包含此題。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

企業總部具有較高的使用率

辦公室使用率因空間定位而呈現差異，以企業總部為例，其多位於城市內精華地段，且辦公環境條件較佳，加上包括管理階層與其他核心成員在內的員工出勤表現相對穩定，因而呈現較高的辦公室使用率。相形之下，非作為總部且不具客戶接待功能的辦公室，通常空間使用率較低，可能原因包括後勤單位員工無須每日進辦公室工作。

綜上所述，不同空間定位在實際使用效率上存在落差，世邦魏理仕建議企業租戶依照產業屬性與辦公空間定位，針對不同功能的辦公據點制定差異化的出勤管理規範，以進一步提升整體辦公室使用效率。

圖5：請問與貴公司不動產組合的平均使用率相比，以下各類空間使用率為何？



註：亞太區N=110；中國大陸調查中未包含此題。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

02

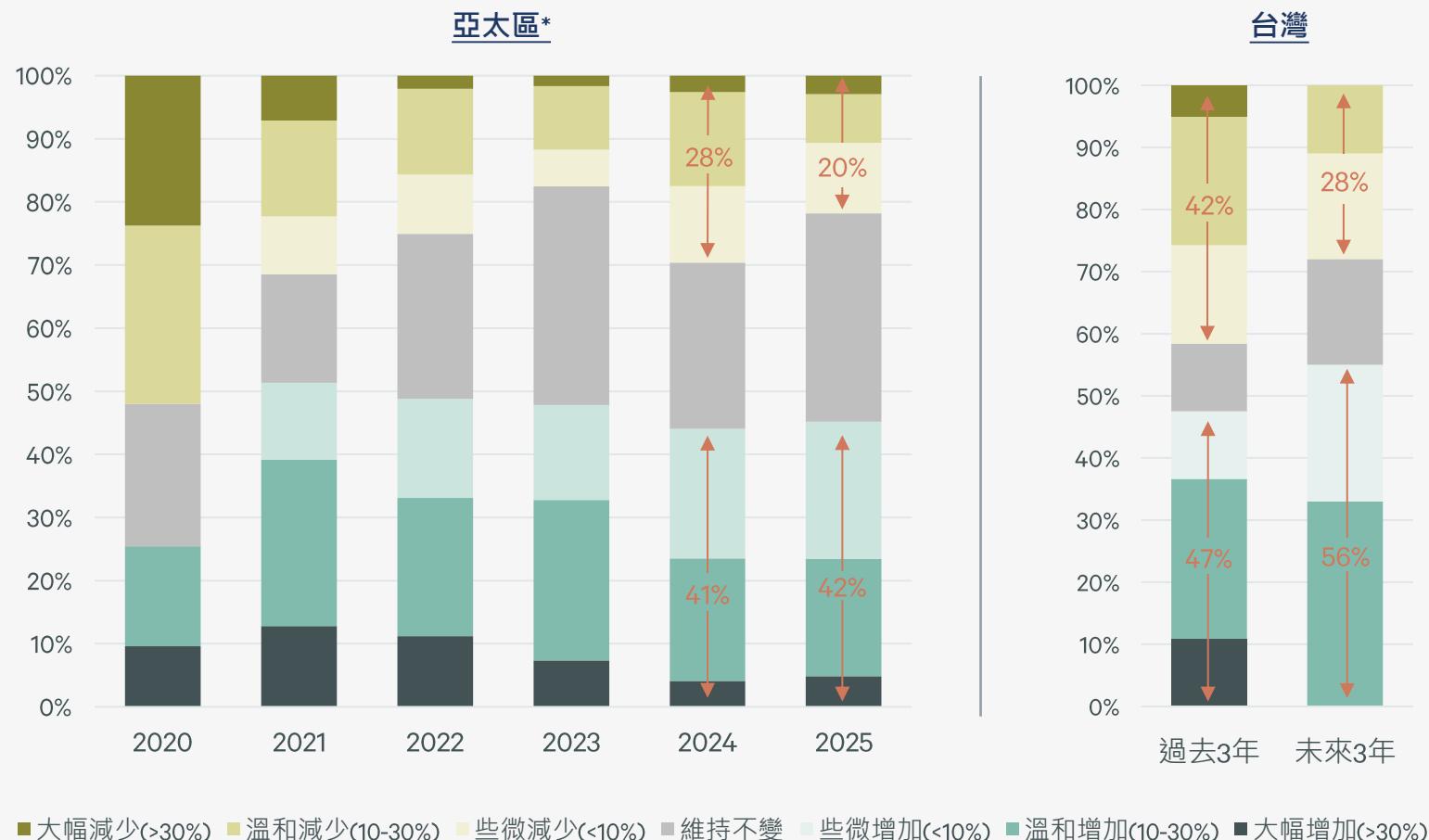
對核心區及優質 辦公大樓的偏好

企業擴張需求高於辦公據點整合

亞太區調查結果顯示，區域內42%的受訪者預期未來三年將擴張整體辦公室規模，以滿足業務增長及員工數變化。另一方面，預期縮減辦公室面積的比例由2024年的28%下降至今年的20%，主要係亞太區內部份市場受惠於人工智慧應用快速發展，刺激租賃需求成長。並使企業縮小辦公室規模的意願降低。

在台灣市場，高達56%的受訪企業預期未來三年內將擴大辦公空間，較過去三年擴張比例增加9個百分點，反映了今年國內經濟表現優異帶動企業投資信心增強。同時間，計畫縮減辦公室面積的企業佔比則大幅下降14個百分點至28%。整體而言，在台企業普遍對於未來產業發展及不動產需求抱持正面看法，中短期內辦公室租賃需求可望持續成長。

圖6：若僅考量企業自然增長，下列敘述何者最符合貴公司過去及未來三年的不動產組合狀態？



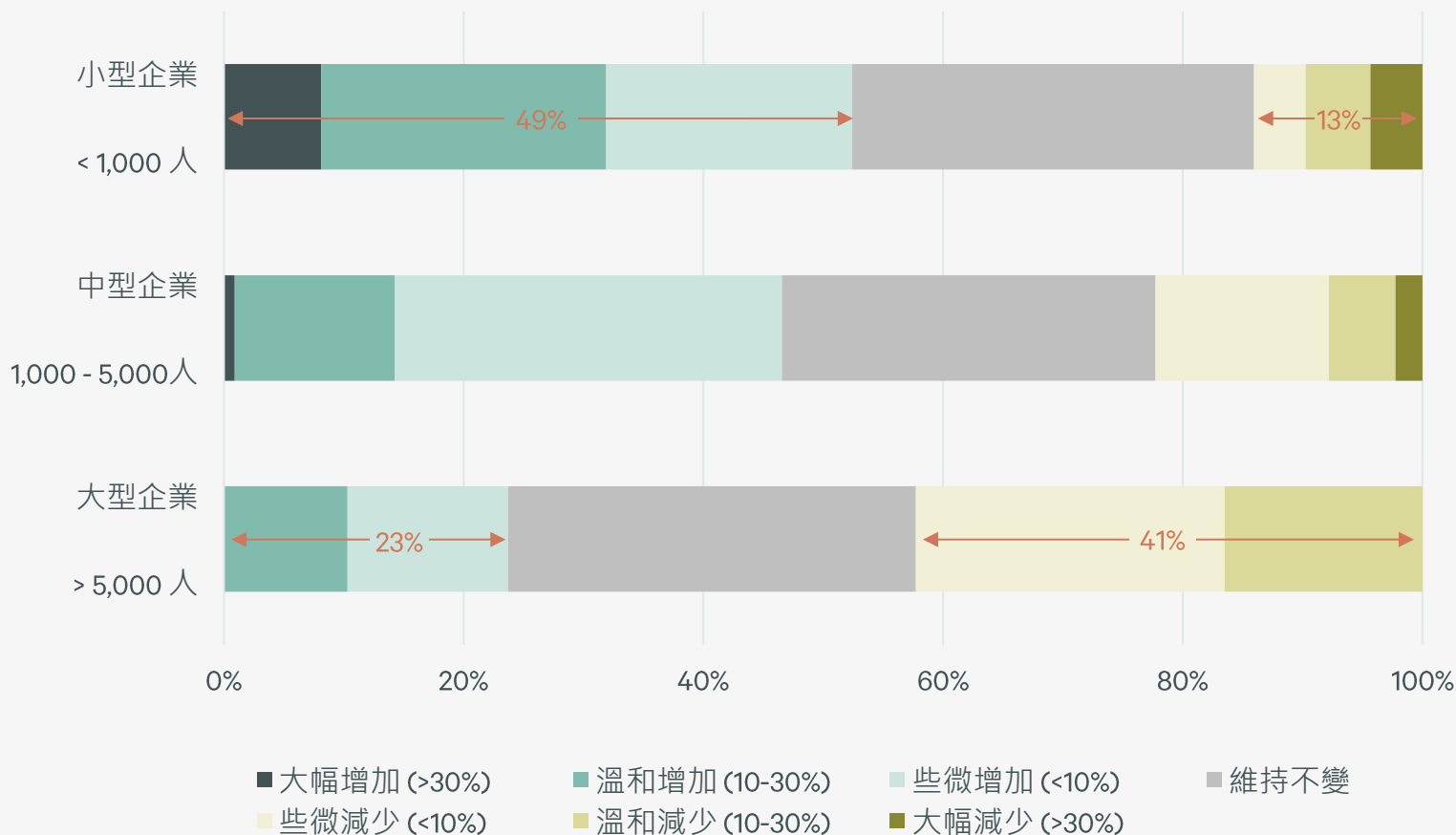
註：亞太區N=293。（*亞太區圖表僅呈現該年度租戶對於未來三年不動產需求的預期。）
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

小型企業推升整體辦公室擴張需求

企業對於未來辦公空間需求的評估會因公司規模而有所不同。以員工數少於1,000人的小型企業為例，其對辦公空間的擴張需求最大，近五成亞太區小型企業指出，未來三年有擴張計畫。各產業中，以金融業（資產管理、家族辦公室及私募基金）、法律及科技業（新創公司及AI相關企業）內的小型企業擴張態度最為積極。

相較之下，大型企業近年多專注於辦公室整合與工作環境轉型，以期提高空間利用率，這起因於各個部門經常會預留辦公座位以容納未來增加的人力，但經過一段時間的累積後，反而形成了可觀的閒置面積。亞太區內員工規模超過5,000人的大型企業中，約41%的受訪者有意在未來三年內縮小整體不動產組合的規模。

圖7：僅考慮自然增長的情況下，最符合貴公司未來三年不動產組合的狀態為何？



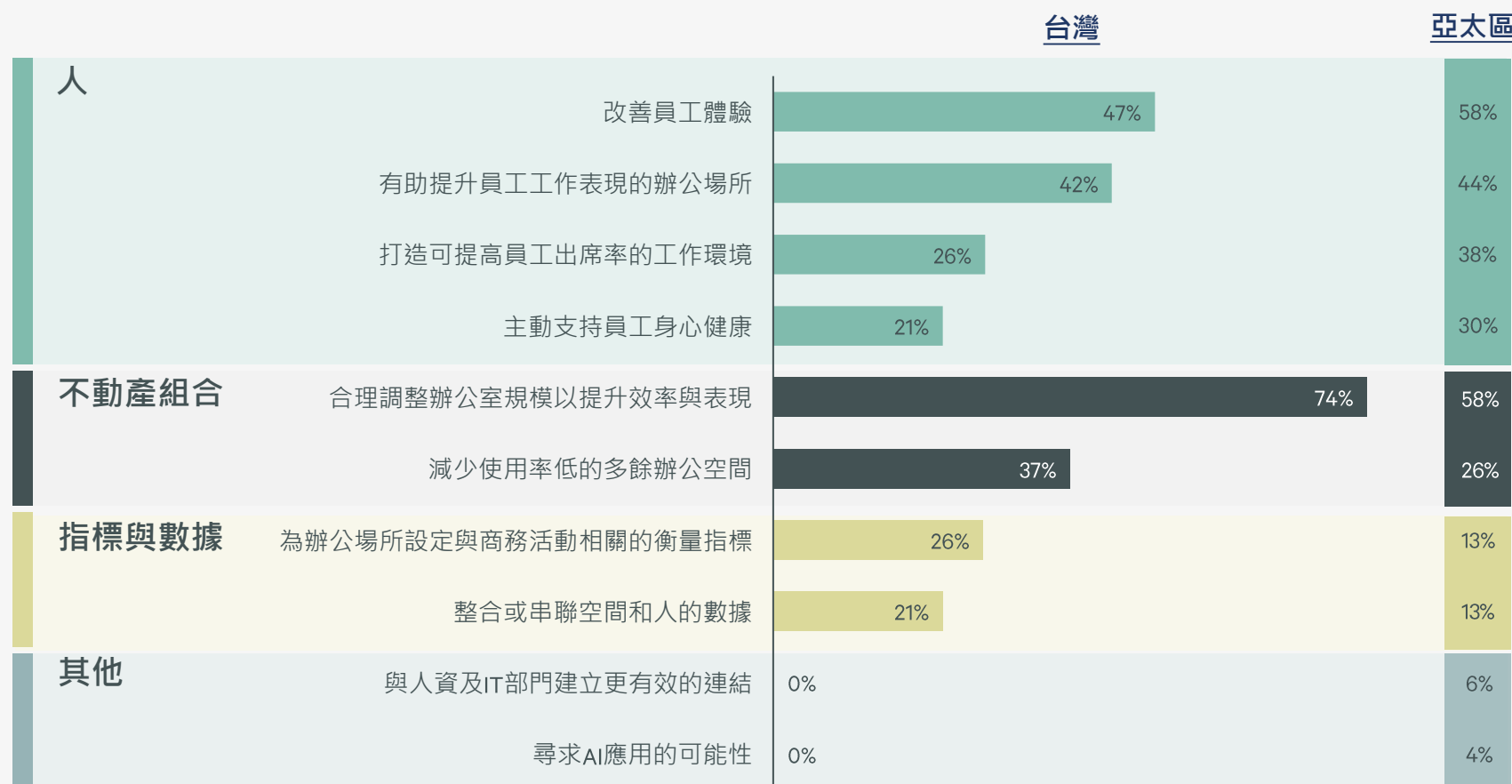
註：此圖僅呈現亞太區數據。亞太區N=293。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

辦公效率及員工體驗為評估要點

近年來辦公室升級趨勢愈發明顯，主要係企業將實體辦公室視為可提升員工體驗與工作效率的催化劑。本次調查顯示，58%的亞太區受訪企業期望經由良好的辦公室環境來改善員工體驗，另有各約四成的企業致力於打造可提升員工工作表現和出席率的辦公場所。

在台灣，受訪企業更在意辦公室規模的合理性，高達74%認為應適度調整空間大小，以提升整體辦公室使用效益。整體而言，多數企業期望能透過辦公環境達到促進員工參與度與生產力的目標，進而確保在全球經濟不確定性之下，公司業務增長速度持續攀升。

圖8：目前貴公司對於辦公場所優先考量的要素有哪些？



註：亞太區N=293，此題屬複選題。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

租賃成本與員工體驗的平衡

儘管租金與租賃條件仍是企業選擇搬遷地點時的首要考量，但隨著員工體驗與工作效率日益受到重視，企業主對於辦公大樓內部設施與服務的要求逐漸升高。根據調查，58%的台灣受訪者將「符合員工需求的大樓設施與服務」列為搬遷決策要素，另有47%的企業認為「地點方便員工通勤」相當重要，這些都顯示了企業評估搬遷策略時越來越注重員工體驗因素。

在作出續約決策時，高達74%的台灣受訪企業將「區位優良」列為首要考量，足見辦公室坐落地點將影響租戶意願，若企業對於現在區位不甚滿意，可能轉為評估搬遷方案。與此同時，房東提供有彈性的租賃條件或主動降低租金，都有望吸引部分租戶續約。

雖然多數企業將租賃成本視為決策的關鍵因素，但企業較以往更加樂意採取具創意與彈性的租賃策略，使得投入在打造辦公場所的資金能夠發揮最大效益。在小型企業裡，有部分租戶在有限的資本支出預算內尋求統包服務，以同時達到節省成本、維持空間體驗的目標。

圖9：促成貴公司選擇搬遷辦公室的決定因素有哪些？

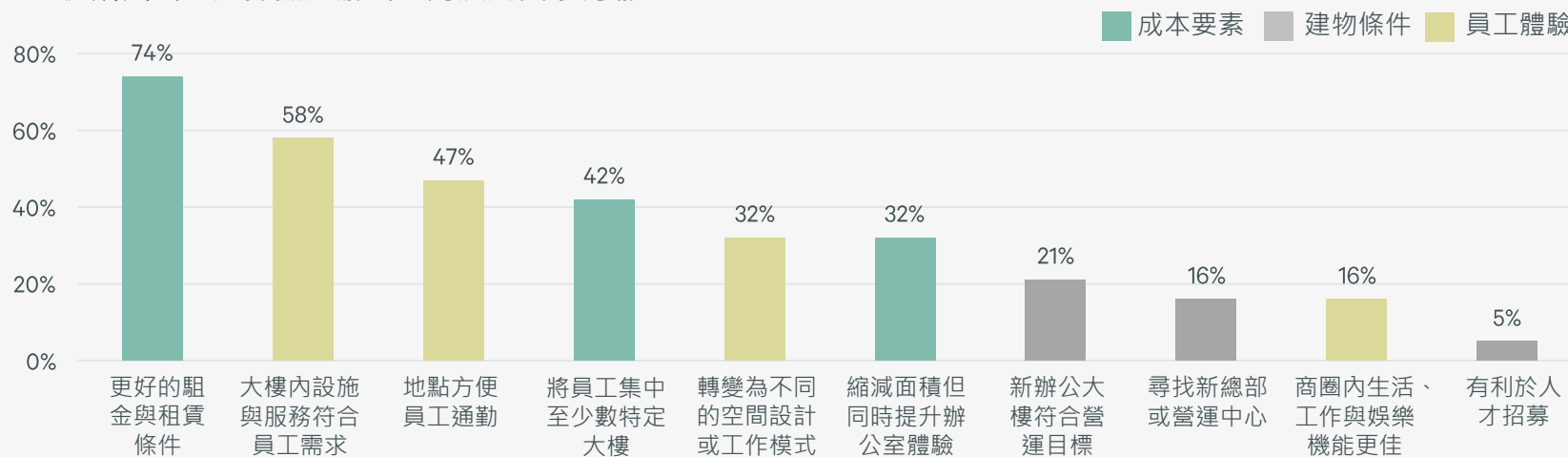
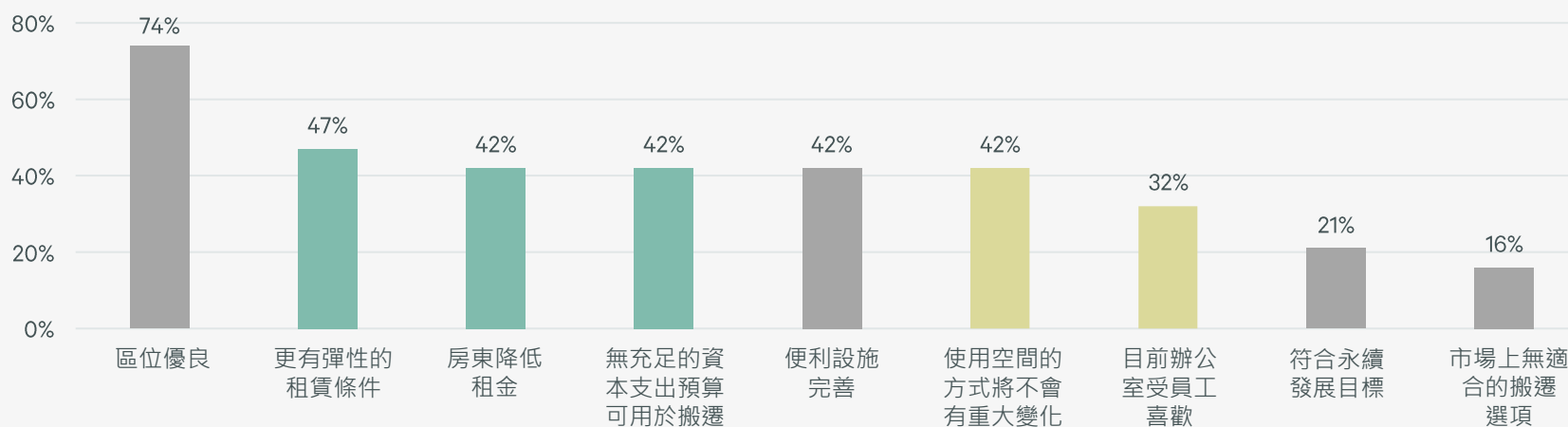


圖10：促成貴公司選擇續約的決定因素有哪些？



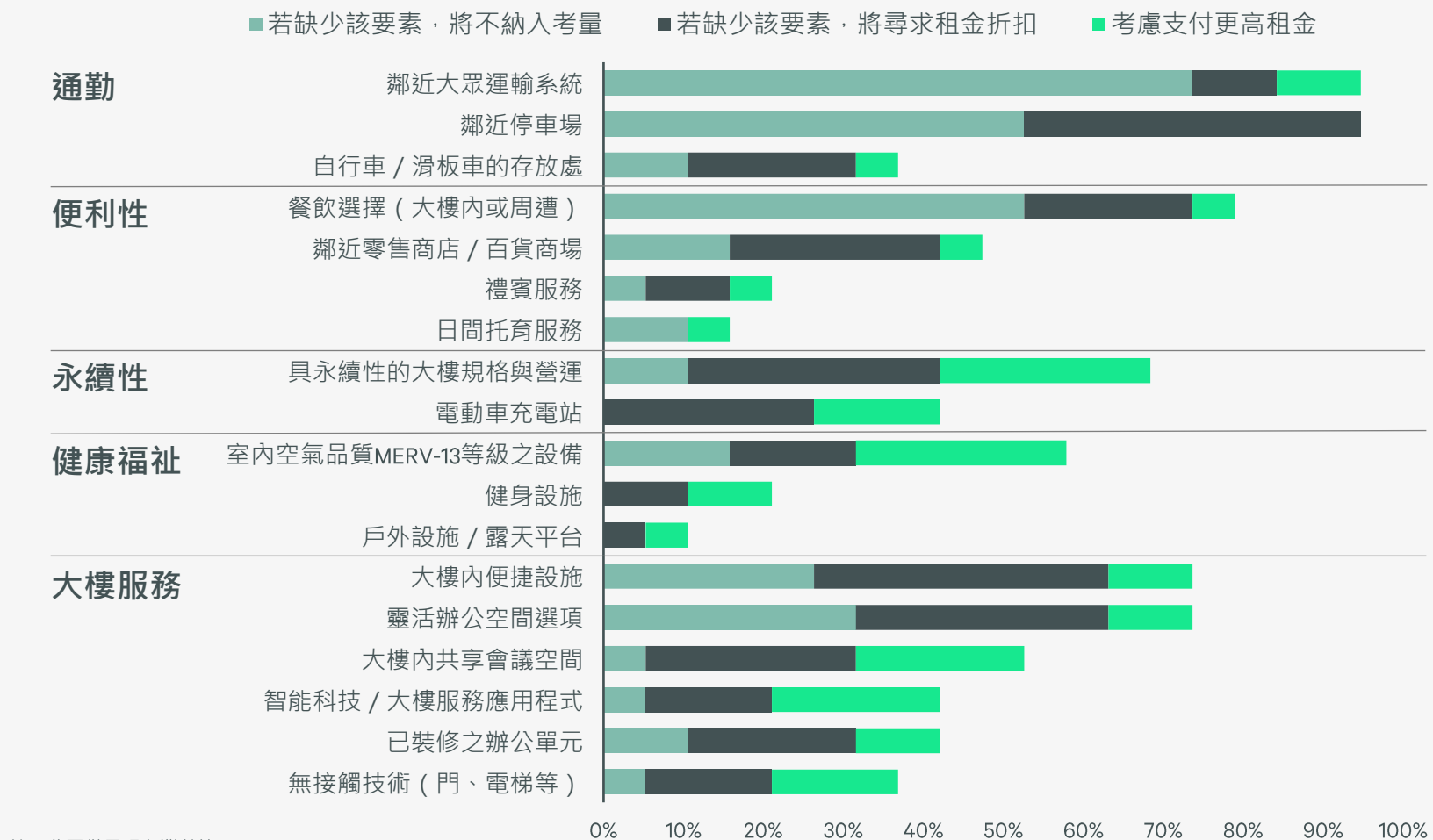
註：本頁圖表僅呈現台灣數據。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

交通可及性、多樣化餐飲及便利設施最受重視

企業在選擇辦公場域時，除了地點之外，也將更多樣化的因素納入考量，主要可歸納為：

- **通勤與便利性**：大樓鄰近大眾運輸系統與停車場是台灣受訪者選擇辦公室時最優先考量的因素，若地點不利於員工通勤，不少企業將會把該大樓排除在候選名單外。大樓周遭是否有多元的餐飲選擇，也是企業認為可能會影響員工上班意願的因素。
- **大樓服務**：不同規模的企業對於辦公大樓服務設施的偏好會有所差異，如大型企業可能在自身辦公室內即設有員工餐廳或健身房，而小型企業則須仰賴大樓內共享設施。由於台灣企業租戶普遍承租面積在千坪以下，對於大樓服務性設施的重視也與日俱增。
- **永續性與健康福祉**：受到全球ESG趨勢影響，部分受訪者表示，若建築物具備永續規格，將願意支付更高的租金。然而，據世邦魏理仕發布之「亞太區辦公市場邁向低碳化」報告，亞太區內具備綠建築認證的辦公大樓所能創造的租金溢價僅約4%。

圖11：在下列辦公大樓內或周遭社區的設施與服務中，哪些是貴公司選址時將優先考量的要素？這些要素如何影響貴公司的不動產決策？



註：此圖僅呈現台灣數據。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

CBD持續作為企業辦公室區位首選

核心商業區 (CBD) 通常具備著基礎設施完善與交通便捷兩大特性，因此位於此區的辦公大樓向來更受到企業青睞。調查顯示，亞太區有65%的受訪企業計畫在未來搬遷至CBD核心路段，另有32%將選擇CBD邊緣地帶，可見得CBD的區位優勢持續獲得企業認可。

在台灣，目前有約67%的企業位於CBD核心路段，但計畫於未來遷入或保持CBD精華地段門牌的企業僅有33%，與此同時，39%的租戶有意遷至CBD邊緣地帶，顯示CBD仍舊備受青睞，惟區內核心路段代表的高昂租金可能是迫使企業轉而考量CBD邊界地點的原因之一。

隨著近幾年來企業遷往CBD的趨勢日益明顯，CBD與非CBD的租賃表現差異逐漸擴大。觀察亞太區主要辦公室市場，CBD空置率遠低於非CBD，即使是整體空置情形因新供給增加而升高的市場（如台北），亦可觀察到租賃需求多集中在CBD。世邦魏理仕建議，企業應提前規劃租賃時程或預先承租興建中大樓，以確保在CBD內取得理想空間。此外，非CBD區域較高的空置率，可被當成是租戶與房東進行協商時的有力籌碼，以助取得更優惠的租賃條件。

圖12：若貴公司有意在未來三年內搬遷辦公室，將從何種區位遷出及計劃遷入何種區位？

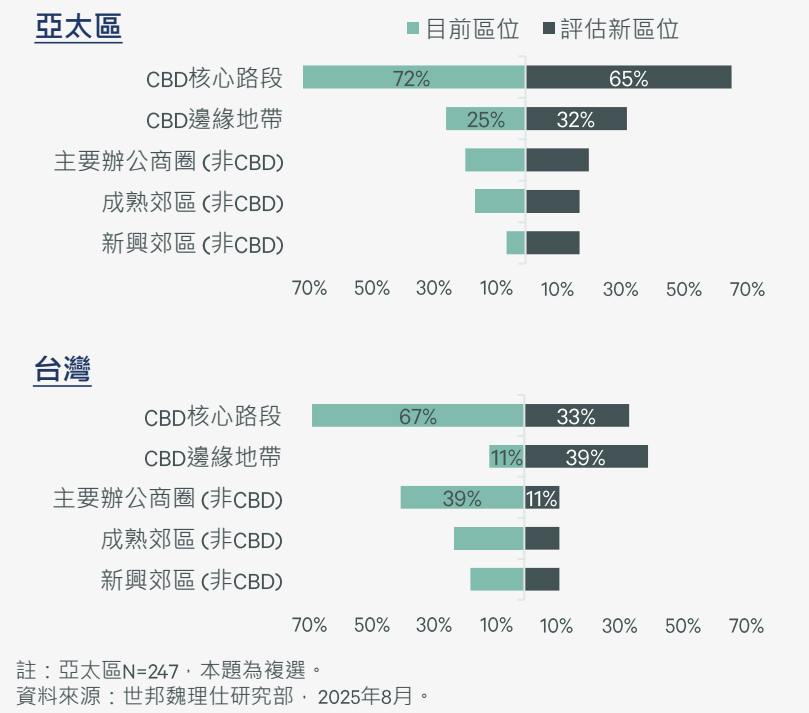
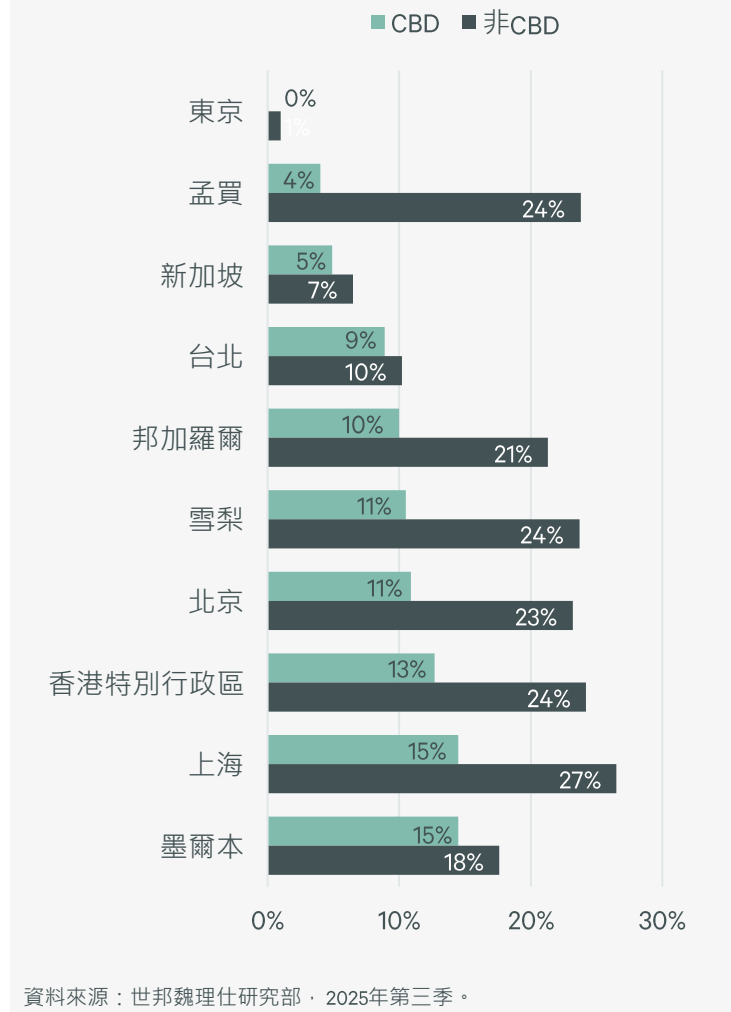


圖13：若貴公司有意在未來三年內搬家，是否擔心進駐空間的供給稀少？



圖14：主要城市CBD與非CBD商圈的空置情況



03

提升辦公空間 使用效率之策略

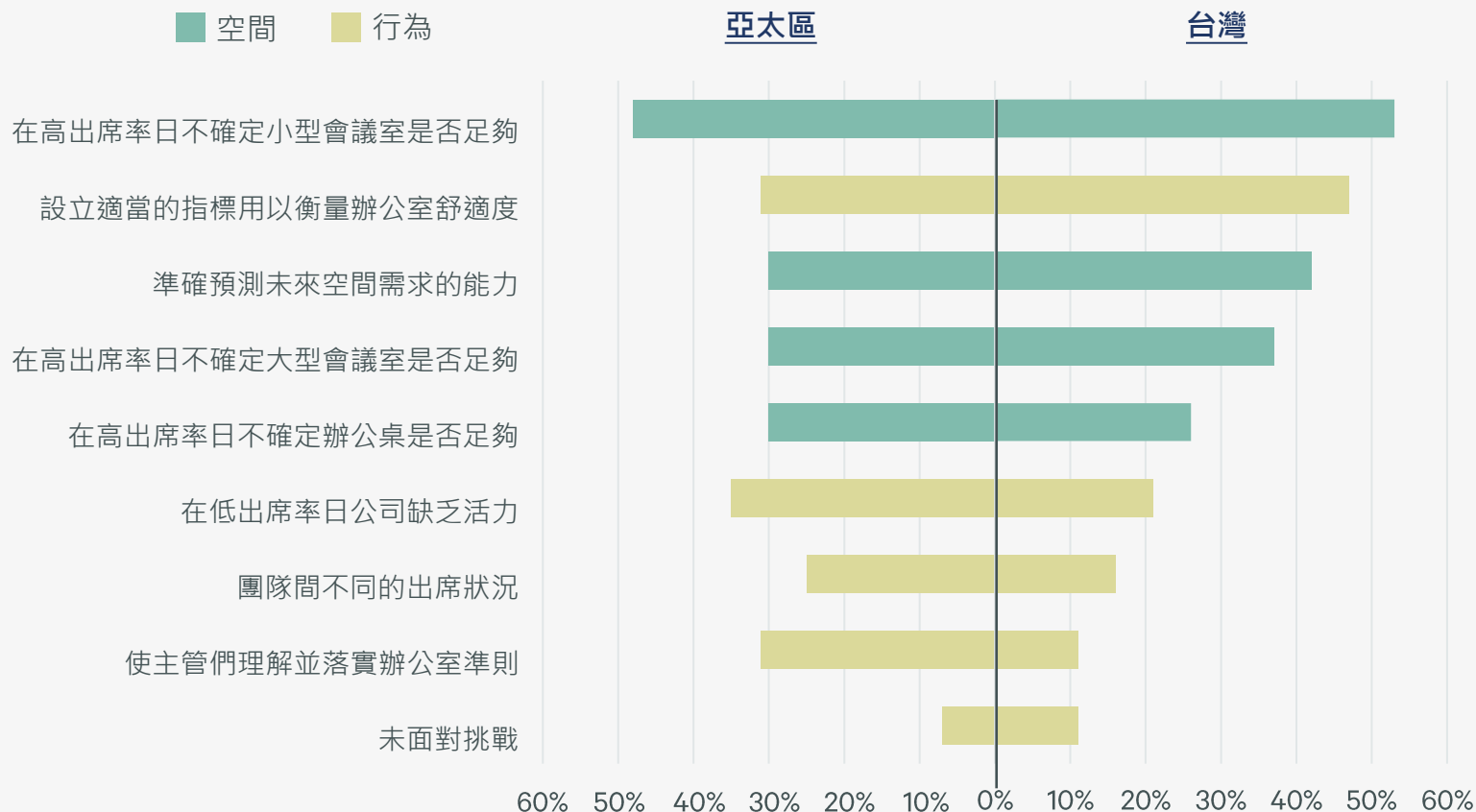
企業欲提升出勤率所面對的挑戰

自新冠疫情以來有越來越多公司採取彈性工作模式，這使得辦公室出勤率的峰值與均值之間差距擴大，並使企業租戶面臨更大的挑戰。對於如何在低出勤率時段保持辦公室活力、在高出勤率時段提供充足辦公設備之間取得平衡，是不少企業租戶評估辦公空間需求時所面對的難題。

在台灣，53%的受訪企業面臨在高出席率日小型會議室不足的問題，同時亦有26%的企業無法確定在高出席率的日子裡是否有足夠的辦公桌。為應對辦公高峰時期及回歸實體辦公的員工需求，企業需要改善辦公空間設計，包括提供充足的個人及共享座位、合理調整員工與辦公桌的比例，以及設置具吸引力的公共區域。

為使整體辦公空間貼近員工需求，企業應為旗下辦公據點設定明確的使用目的，並將不同工作模式納入考量。舉例來說，若該辦公室成立目的以員工協作為主，則應減少個人座位，再搭配充足的共享空間與會議室；若是辦公室內多數員工以進行獨立作業為主（如客服中心），則必須提供足夠的辦公桌數量。

圖15：在辦公室出席方面，貴公司面臨了哪些挑戰？



註：亞太區N=110，中國大陸調查中未包含此題；此題為複選題。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

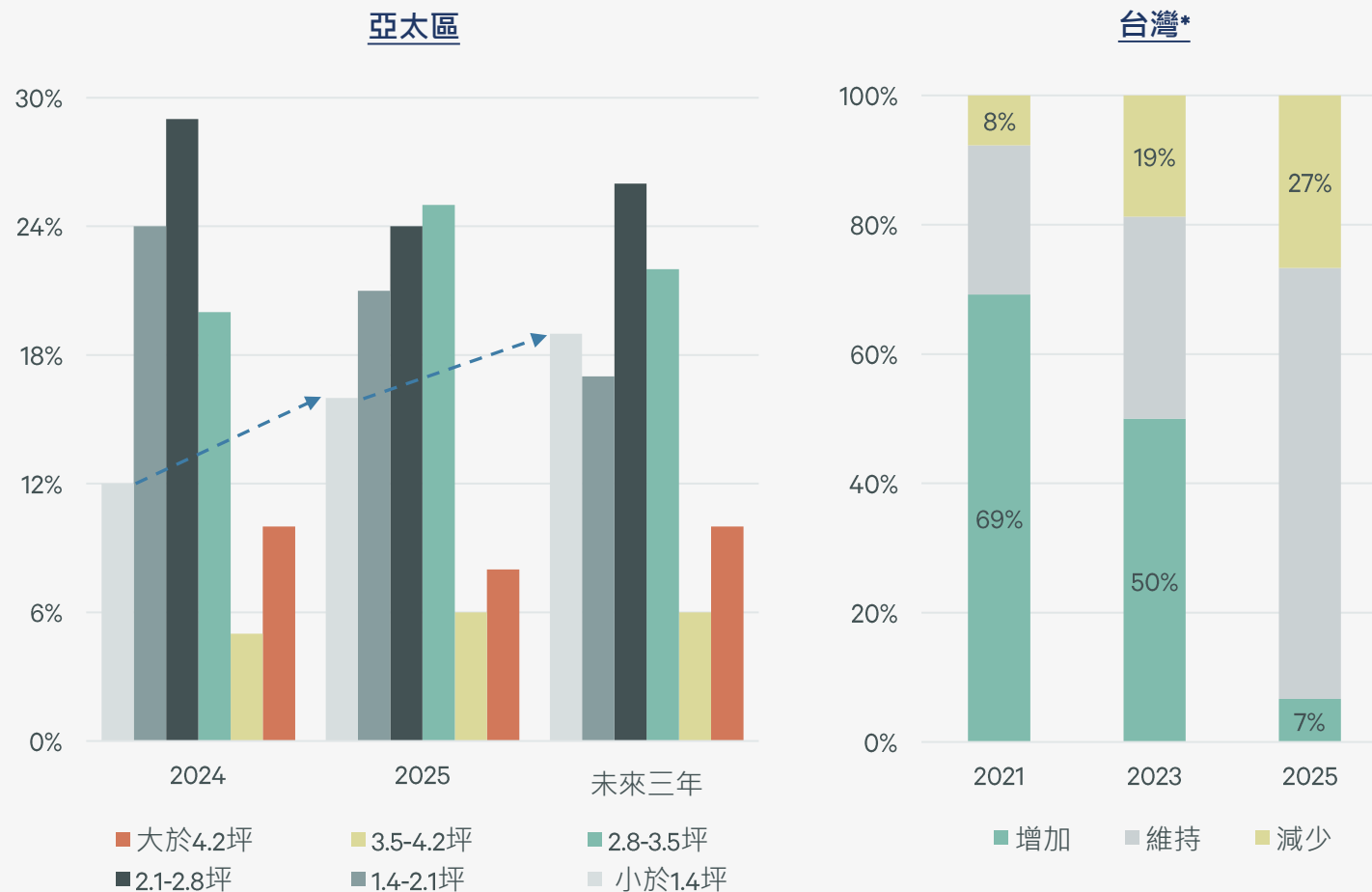
適當的辦公面積有助提高生產力

近年觀察到，亞太區企業偏好的工作站面積呈現兩極化趨勢，部分企業將工作站面積自1.4-2.1坪縮小至1.4坪以下，或選擇擴大至2.8-3.5坪，顯示企業主正依據實際辦公需求來調整空間配置。整體而言，亞太區內最受歡迎的工作站面積仍維持在2.1-3.5坪的大坪數人均空間，雖然這可能導致辦公室內工作站數量不足，但透過適當規劃即可提升空間使用效率並改善員工體驗。

在台灣，欲縮減工作站面積的企業比例逐年上升，約27%的受訪者計劃在未來三年縮小個人辦公面積，平均面積可能由目前的2.3坪下降至2坪以內，有意擴大工作站面積的企業佔比也從2023年的50%大幅下降至7%。

一般而言，工作站大小主要受產業類型與工作性質影響，例如以個人獨立作業為主的部門，包含企業支援或審計部門，其平均工作站面積通常較小。隨著越來越多租戶傾向維持現有辦公室規模，企業在制定空間策略的同時，必須考慮未來人力成長，以免過度壓縮空間，導致員工體驗受損。

圖16：貴公司現在和三年後目標的標準辦公桌/工作站面積是多少？



註：亞太區N=293。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

*台灣數據代表該年度租戶預計於未來三年調整標準面積之傾向

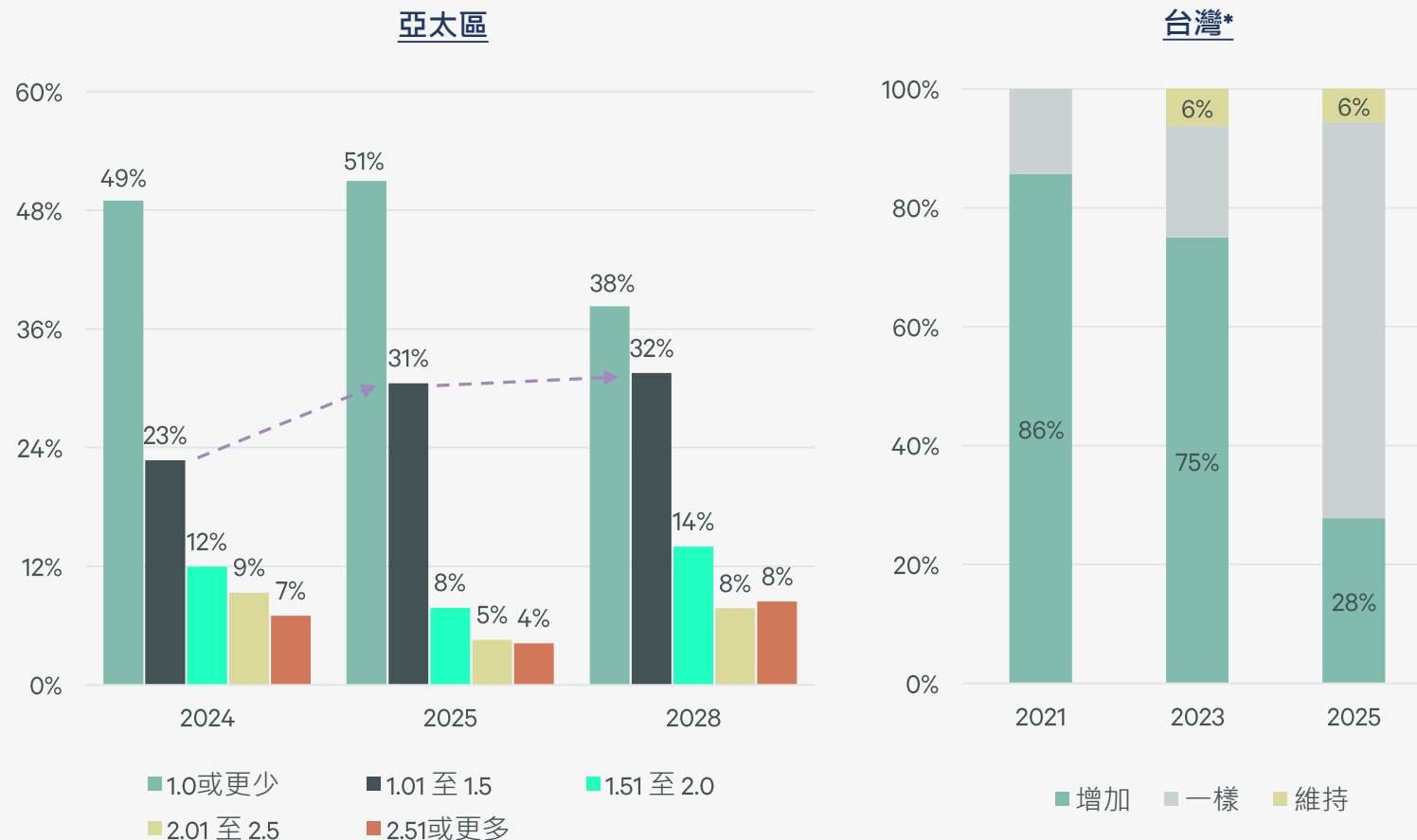
調整共享比例以應對波動的出勤率

據世邦魏理仕觀察，企業持續調整辦公桌共享比例，以提升員工工作體驗。今年調查顯示，亞太區有31%的租戶選擇1.01-1.5的共享比例，相較於去年增加了8個百分點，這可能是有部分企業為迎接更多員工恢復實體辦公，而調降較高的辦公桌共享比例（大於1.5）所致。

台灣受訪企業中，高達66%表示未來三年將維持辦公桌共享比例不變，另有28%指出計劃提高共享比例。目前台北市場上較常見的辦公桌共享比例約落在1.2-1.3，但有兩成受訪企業有意在未來三年內將此比例提高至1.5以上。

公司規模大小通常會影響辦公桌共享比例的估算，小型企業為方便管理座位，通常採用較低的共享比例，而大型公司為設置更多的彈性座位，及滿足不同部門的工作屬性，因此更傾向採用較高的共享比例。世邦魏理仕預期，將有更多的租戶為了提升辦公室使用率，而拉高辦公桌共享比例，但考慮到辦公室空間規劃是一個長期且持續演變的過程，企業為達到理想中的共享比例可能需要花費比預期中更長的時間。

圖17：貴公司現在和三年後目標的員工數與辦公桌數量之比例為何？



註：亞太區N=293。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

*台灣數據代表該年度租戶預計於未來三年調整辦公桌共享比例之傾向

04

對租戶及投資人的建議

給企業租戶 的建議

運用實體辦公相關規範，以提升 員工出席率

- 制定明確的實體辦公政策，讓員工充分瞭解工作時間與地點
- 專注提升實體辦公體驗，以吸引員工自主回歸工作場所

於區位良好的地點設立優質辦公 據點，以提高生產力

- 盡早擬定辦公室增租或搬遷計畫，以利選擇理想地段，特別是中心商業區
- 提供具吸引力的辦公設施，以提升工作環境氛圍，並刺激生產力

訂定適當的辦公面積及座位比例， 以確保空間使用效率

- 將辦公座位面積調整至適用個別工作型態及符合未來工作需求
- 規劃合理的辦公桌共享比例，以有效容納員工數量與顧及各部門分工運作

給房東和投資人的建議

與企業租戶合作，以取得成本和品質的平衡

- 了解租戶需求、提供符合成本效益的措施，並維持整體供給品質
- 提供財務性租賃優惠或統包方案，以吸引成本導向租戶

結合便利設施空間及提升餐飲選擇，以滿足租戶需求

- 打造及管理具活力的大樓公設空間，如提升大樓門廳或接待區的連接性
- 提供足夠且經濟實惠的餐飲與零售選擇，以滿足租戶日常所需

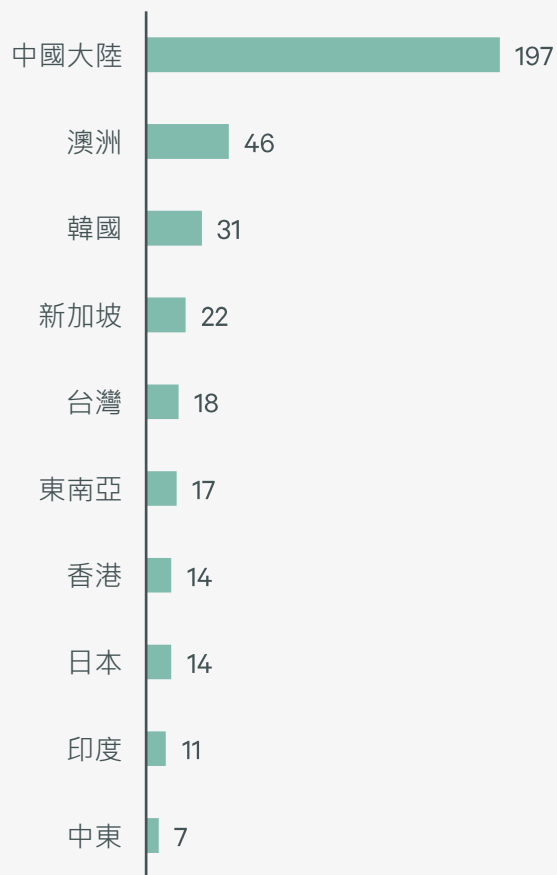
考慮採行資產改善措施，以維持競爭力

- 針對老舊辦公空間進行改裝，如可增強健康、永續及數位方面的應用
- 於大樓內提供增值服務，如增設彈性辦公或協作空間，以包容不同工作模式

調查概況

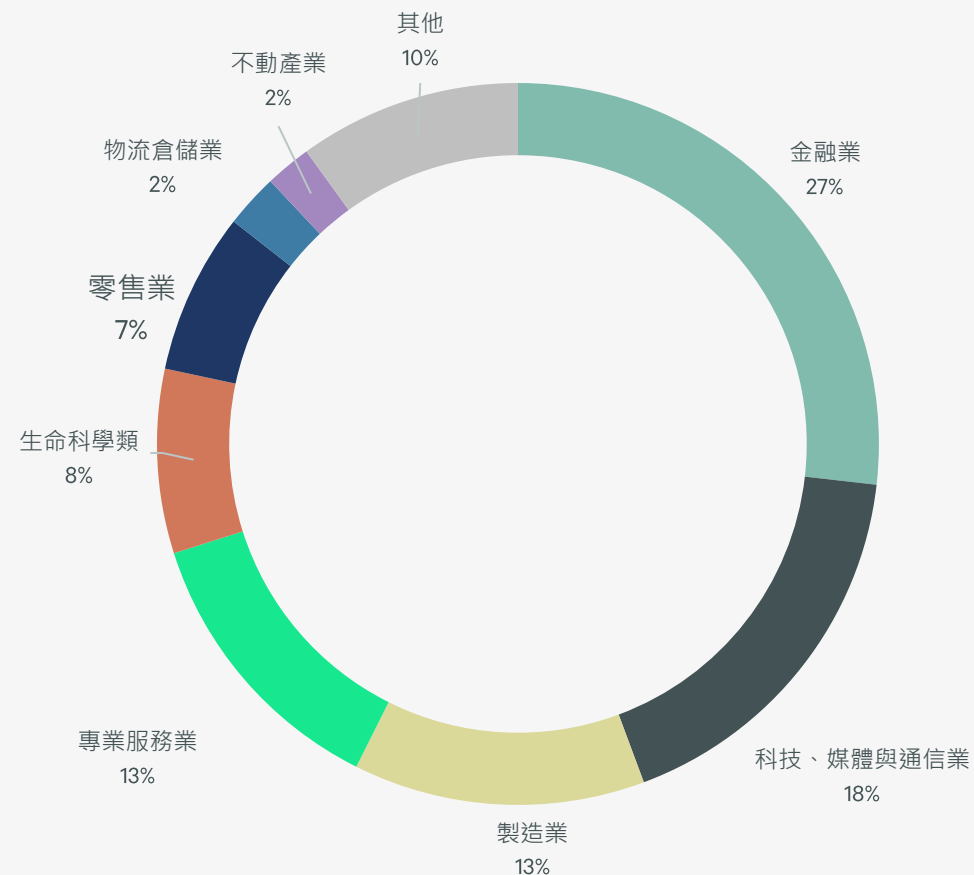
- 世邦魏理仕2025年亞太區租戶調查於2025年4月9日展開線上問卷，並於5月23號關閉。
- 總計回收293份有效問卷；所有回覆皆針對受訪企業在亞太區的整體不動產組合，而非針對單一市場。

管理亞太區各市場之受訪者數量



註：管理區域為複選。東南亞市場包含菲律賓、印尼、馬來西亞、越南、柬埔寨、泰國。
資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

受訪者所屬行業



資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年8月。

聯絡資訊

亞太區研究部

Ada Choi, CFA

Head of Research, Asia Pacific

ada.choi@cbre.com.hk

Cynthia Chan

Senior Director, Asia Pacific

cynthia.chan@cbre.com.hk

Dennis Ho

Manager, Asia Pacific

dennis.ho@cbre.com.hk

Jonathan Hills

Senior Director, Asia Pacific

Jonathan.hills@cbre.com.hk

Anthony Wong

Associate Director, Asia Pacific

anthony.wong1@cbre.com.hk

世邦魏理仕台灣分公司

李嘉珮 Ping Lee

研究部主管

ping.lee@cbre.com

郭昕緹 Cindy Kuo

分析師

cindy.kuo@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.