FIGURES | 台北辦公室 | 2026年第三季

企業搬遷活動熱絡，帶動平均租金走升

▲ $2,573
平均租金（新台幣）

▲ 17,161
淨去化量（坪）

▼ 6.1%
平均空置率

註：箭頭方向為與前季相比之變動

市場摘要

- 今年第三季有多家企業正式遷入新辦公地點，促使台北市中心辦公室總淨去化量自上季的9,154坪大幅攀升至17,161坪，寫下七年來單季新高。季內大多數去化活動為A辦市場所貢獻，在數筆大坪數搬遷案完成且升級需求維持穩健的情況下，A辦單季淨去化量達12,956坪。
- 本季民生敦北區迎來「國泰產研大樓」完工，為A辦市場新增10,674坪的樓地板面積；與此同時，A辦空置率在優異去化支持下，較前季下降0.5個百分點至8.2%。受惠於總供給不變及租賃需求持穩，B辦平均空置率減少0.7個百分點至3.8%。
- 第三季A辦及B辦平均租金為每坪新台幣3,142元、1,979元，分別較上季成長0.8%、0.6%。季內去化單位持續集中於新建及高價大樓，加上部分既有大樓租金水準明顯上升，使得整體平均租金走揚。
- 至今年底前，台北市中心預計將有兩棟辦公大樓落成，合計為市場提供約9千坪的可租賃面積。有鑑於國內經濟發展趨勢良好、整體租賃動能穩固，預測未來數月空置率僅會小幅上升，市場主導權將持續由房東掌握。

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	2,913	1,880	30.8%	2.7%
中山北路區	35,863	--	1,955	--	1.7%
南京松江區	157,796	2,536	2,101	0.4%	4.9%
民生敦北區	278,251	2,648	1,947	16.4%	5.6%
南京光復區	49,938	2,072	1,872	8.3%	6.4%
敦化南路區	167,320	2,616	2,011	1.7%	4.2%
信義基隆區	387,209	3,620	1,905	4.9%	2.7%

資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季

© 2026 CBRE, INC.

淨去化量與空置率

2026年第三季台北市中心優質辦公室淨去化量自前季的9,154坪大幅增加至17,161坪，創下七年來單季新高紀錄。近年來多棟新大樓陸續完工，惟有不少大坪數預租單位耗時數月甫完成裝修，季內見到多個租戶正式遷入全新辦公據點，促使近三年完工大樓淨去化量於季內合計達15,059坪，成為當前市場最大去化動能。由於新建大樓多隸屬於A辦市場，連帶推升本季A辦淨去化量至12,956坪，為連續第三季維持亮眼的去化表現。觀察各商圈動態，信義基隆區持續受惠於大型搬遷案完成，單季A辦淨去化量達6,075坪，促使區內平均A辦空置率降至4.9%，重回三年半來最低點。新供給方面，位於民生敦北區的「國泰產研大樓」於季內完工，為A辦市場增添10,674坪的樓地板面積。儘管有新供給釋出，在搬遷活動熱絡的支持下，A辦平均空置率仍較前季下降0.5個百分點至8.2%，與去年底位於相對高點的空置率相比已下降2.9個百分點。

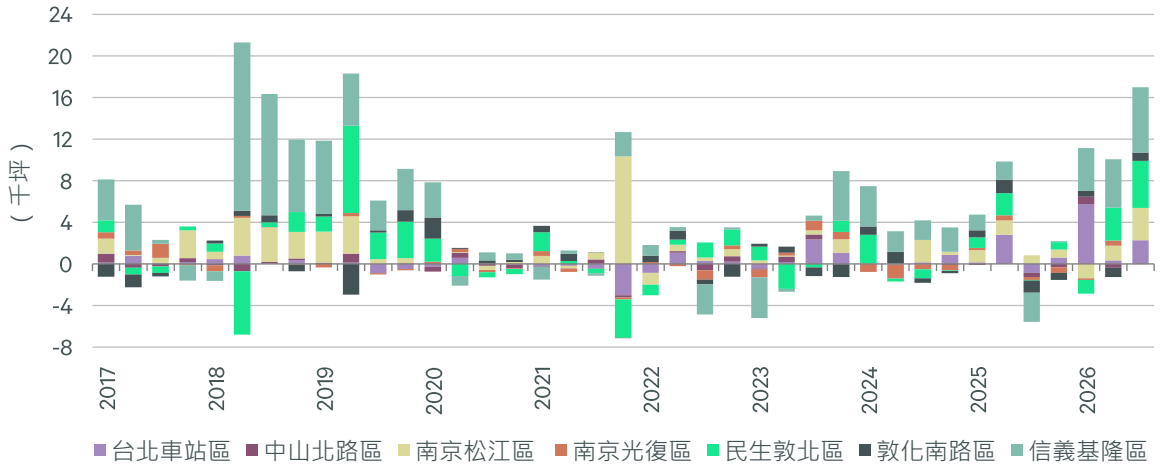
第三季B辦市場去化表現不俗，淨去化量自上季的1,625坪增加至4,205坪，為一年半來最佳水準。雖然去化量能不及A辦市場，但這主要反映了整體B辦新供給有限，且多數大樓空置率長期處於低檔，使得市場中注重租賃成本、對B辦空間有所偏好的租戶較難尋得合適的搬遷地點。本季B辦市場無新供給加入，而在去化情況維持穩健之下，平均B辦空置率較上季減少0.7個百分點至3.8%。

租賃活動

第三季台北辦公室租賃市場詢問度保持穩定，具有500坪以上大面積需求之企業租戶多將目光集中於交通便利的新落成大樓或高價位A辦大樓。在企業獲利穩定成長、付租能力增強的背景下，整體辦公室升級需求持續升溫，市場上不乏有企業願意支付更高租金以遷往較新穎的大樓。然而若觀察A、B辦市場搬遷個案流向，多數租戶的升級活動大多限縮於同等級大樓間的移動，且此類搬遷主要是基於地點升級或大樓設備規格較佳的原則，顯示目前A辦與B辦大樓間的租金差距對於有意跨級搬遷的企業來說仍是不小的阻力。此外，許多企業多傾向遷往與原辦公室位於同一商圈的大樓，以求降低公司搬遷可能對員工在通勤時間及生活適應上造成的摩擦。

過去數月裡，科技業及金融保險業為租賃市場上較活躍的族群，而這亦與其具備較高的付租能力有關。另一方面，因原大樓即將進行拆除重建而遷出的租戶，在面臨月租金可能大幅提高的情況下，通常仍願意擴大辦公室面積，並選擇大眾運輸系統便捷之區域。由於台北市中心屋齡在10年以下的辦公大樓僅占總供給量約13%，近幾年內完工之新大樓無可避免地成為眾多企業評估的搬遷首選。

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年第三季

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
台灣大林組營造	359	合作金庫商業銀行總行大樓C棟	南京松江區	建築工程業
智通科創	353	元大銀星大樓	南京松江區	電腦軟體服務業
恩戴適 (OWNDAYS)	281	國家企業中心	南京光復區	零售業
台灣日置電機	257	中華民國農會台北大樓	其他	機械設備製造業
喬美國際網路	147	潤泰松山車站大樓	其他	網際網路業

資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季

© 2026 CBRE, INC.

租金走勢

受惠於辦公室升級趨勢及新建大樓進駐率升高，2026年第三季台北市A辦平均租金較上季增加0.8%至每坪新台幣3,142元。觀察各商圈表現，本季租金漲幅最大的區域為台北車站區，平均A辦租金較前季成長3.3%，主要係區內兩棟低屋齡大樓去化表現良好所帶動。另一方面，本季信義基隆區去化活動熱絡，平均A辦租金季增率小幅升至0.3%，反映核心商圈區位對企業租戶的吸引力依舊穩固。目前市中心A辦市場中，約三成的房東已將開價調升至每坪4千元以上，其中包含近年新完工大樓之待租空間，以及特定商圈內既有大樓的閒置單位。鑑於房東市場局勢維持不變，有意遷至上述大樓的租戶須做好帳面租金遠高於市場平均租金的心理準備。

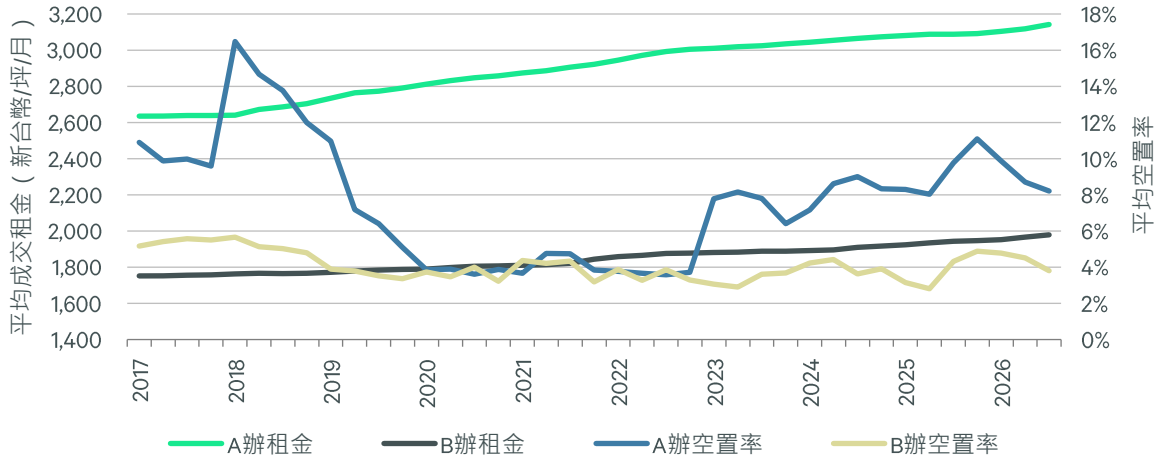
B辦市場上，第三季平均租金上升至每坪新台幣1,979元，較前季成長0.6%，且各商圈平均租金均呈現溫和成長。各辦公商圈中，南京松江區B辦租金漲幅最高，較前季上升1.6%至每坪2,101元，這當中主要原因是區內近三年完工之大樓備受租戶青睞，在其空置率持續下探的同時，平均成交租金已超越不少市區內老舊A辦大樓，而這更驗證了租戶對於區位良好之嶄新大樓的高接受度。

市場展望

AI熱潮持續帶動台灣經濟高速成長，據主計總處最新公布數據，2026年第三季國內GDP年增率概估值為14.36%，連續四季達成雙位數成長。強勁的國際AI投資動能不僅大幅推升台灣整體製造業出口金額，亦牽動著國內股市及金融市場發展，並間接促成民間消費升溫。世邦魏理仕預期，包括科技、金融及批發零售等產業的租戶將在未來數月裡採取較為積極的租賃計畫，展現對辦公室擴張及升級的需求。值得注意的是，國內CPI年增率已連續六個月處於2%以上，令央行於年底或明年升息的機率升高，而此將推升企業借貸成本、壓縮獲利空間，並使部分企業改採較保守的租賃策略。

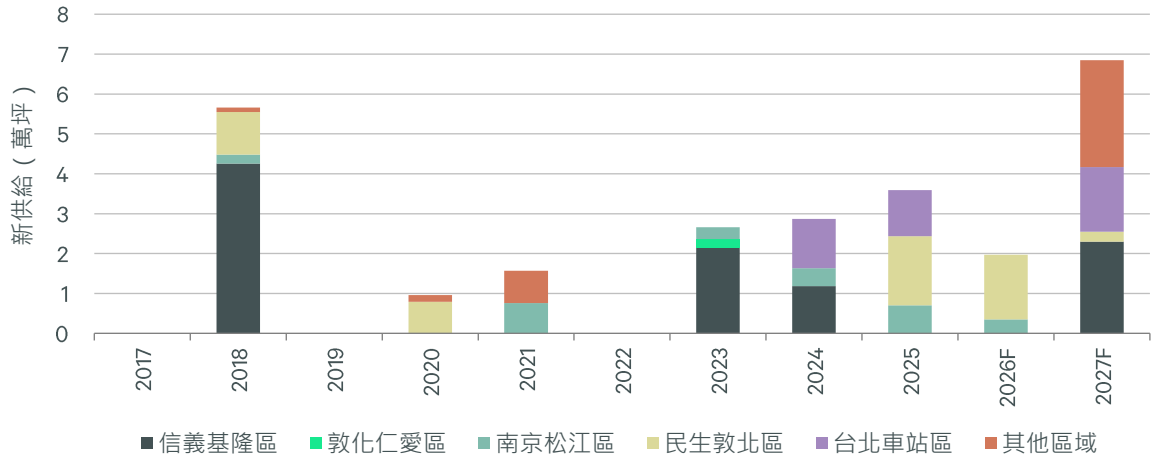
至今年底前，台北市中心預計將有兩棟新辦公大樓落成，合計為市場提供約9千坪的可租賃面積。在國內經濟發展良好、企業租賃需求穩定增加的背景下，預測第四季空置率僅將微幅走升。有鑑於部分原先預計於明年內完工的辦公大樓開發案可能面臨交屋時程遞延的情形，預料台北辦公室市場的供給壓力將遲至2028年末浮現，未來一年內市中心房東仍繼續握有較多的談判優勢。在房東態度堅定、辦公室升級趨勢顯著的支撐下，平均租金水準將維持溫和上漲走勢。

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年第三季

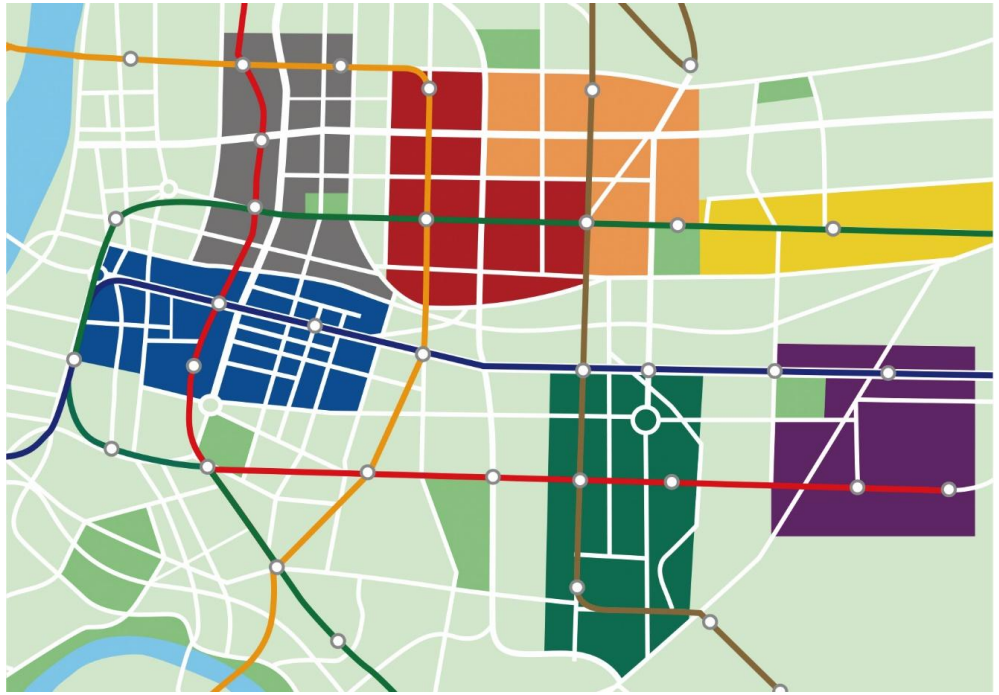
圖五：市中心新增供給



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季

© 2026 CBRE, INC.

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

李嘉玶

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

© Copyright 2026. All rights reserved. The views and opinions in these articles belong to the author and do not necessarily represent the views and opinions of CBRE. Our employees are obliged not to make any defamatory clauses, infringe or authorize infringement of any legal rights. Therefore, the company will not be responsible for or be liable for any damages or other liabilities arising from such statements included in the articles.