

FIGURES | 台北辦公室 | 2026年第一季

新建大樓進駐率升高，帶動平均租金成長

▲ \$2,534

平均租金 (新台幣)

▲ 8,459

淨去化量 (坪)

▼ 7.4%

平均空置率

註：箭頭方向為與前季相比之變動

市場摘要

- 2026年第一季台北市中心優質辦公室淨去化量較前季大幅回升至8,459坪，主要係企業租戶陸續遷入近年完工之大樓。本次去化水準提升多仰賴A辦市場表現，數筆大坪數搬遷交易均於季內完成，因而推升A辦淨去化量至7,867坪。
- 本季台北市中心無新供給釋出，促使A辦及B辦平均空置率各較上季減少1.2及0.1個百分點至9.9%、4.8%。據觀察，B辦空置率下降幅度較小，係因多個中小型企業搬離B辦大樓，並遷入新承租之A辦單位。
- 隨著整體市場搬遷活動回溫，A辦與B辦平均租金分別升至每坪新台幣3,103元、1,953元，較上季溫和成長0.4%、0.3%；本季租金成長動力主要源自於數棟高價大樓去化情況持續改善。
- 未來兩季內，台北市中心預計將新增約1.1萬坪的可租賃辦公面積，由於此量體對於全體市場影響有限，加以當前搬遷交易詢問度熱絡，預期未來數月多數房東仍將對成交租金水準抱持堅定態度。然而，面對明年持續升高的供給壓力，部分房東將於今年進行續約協商時，適度增加優惠條件，以確保大樓空置率維持低檔。

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 | 2,813 | 1,853 | 39.2% | 2.1% |
| 中山北路區 | 35,863 | -- | 1,944 | -- | 0.7% |
| 南京松江區 | 157,796 | 2,533 | 2,046 | 0.8% | 8.7% |
| 民生敦北區 | 267,577 | 2,549 | 1,930 | 14.7% | 6.5% |
| 南京光復區 | 49,938 | 2,050 | 1,848 | 8.3% | 7.5% |
| 敦化南路區 | 167,320 | 2,609 | 1,989 | 2.0% | 3.7% |
| 信義基隆區 | 387,209 | 3,597 | 1,876 | 8.1% | 3.5% |

資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季

淨去化量與空置率

2026年第一季台北市中心優質辦公室淨去化量自前季的568坪大幅回升至8,459坪，此一增長多來自於A辦市場的貢獻。本季裡，數筆大坪數搬遷案例接連完成，並有多棟於近年完工之新大樓陸續迎來租戶進駐，因而帶動整體A辦淨去化量自上季的991坪攀升至7,867坪。觀察本季各區表現，台北車站區及信義基隆區的去化表現最為亮眼，此二區A辦淨去化量皆達逾3千坪，主要係商圈內低屋齡大樓的租賃需求穩健。在季內去化水準上升且無新大樓落成的背景下，A辦平均空置率自上季的11.1%回落至9.9%。

B辦市場去化程度有所改善，本季淨去化量自上季的負值區間回復至593坪，惟整體搬遷動能不若A辦市場強健，係因季內有多間中小型企業遷離B辦大樓，並入駐軟硬體條件較佳的A辦大樓。此外，近幾月來B辦新增租賃需求多屬於小坪數單位，致使整體B辦市場去化速度受限。空置率方面，季內無新完工大樓釋出，平均B辦空置率較上季略微減少0.1個百分點至4.8%。

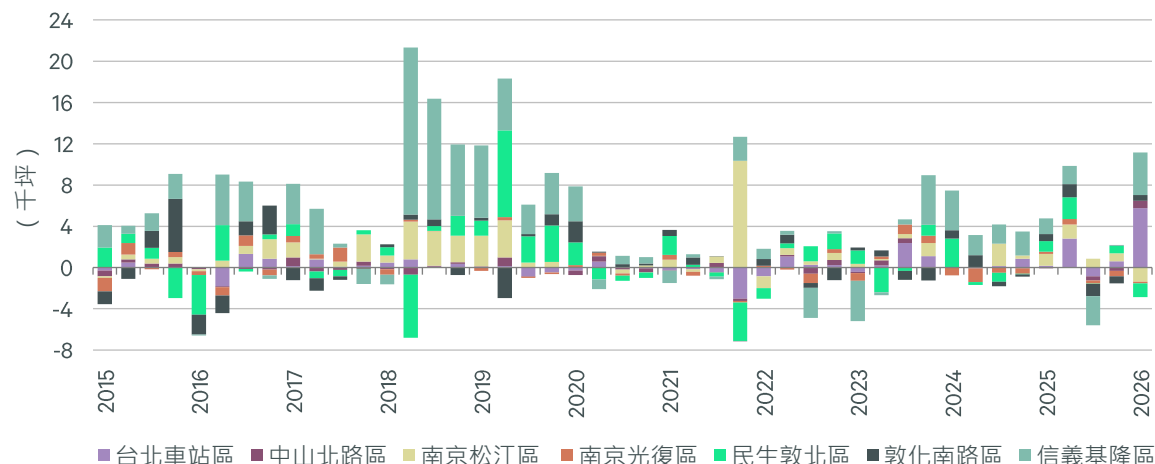
租賃活動

今年第一季台北市辦公租賃市場詢問度熱絡，季內出現多筆300坪以上中型面積租賃交易，且成交單位多集中於高價大樓。綜觀近期交易，低屋齡大樓去化水準穩定，其中兩年內完工商辦之進駐率逐漸升高，且整體市場搬遷活動中，高達79%為租戶遷至規格與設備較佳的辦公大樓，這顯示即便在租賃成本上升的情況下，多數企業仍對於優質辦公空間有所偏好，促使租賃市場持續由升級需求驅動。

觀察租戶類別，全球AI技術的迅速發展，鞏固了科技業作為台北租賃市場主力租戶的地位，本季案例包含美商半導體大廠德州儀器，於去年底甫完工的國泰環宇大樓內租下1,725坪的單位，以擴大辦公空間。除了普遍被認為具有較高付租能力的歐美跨國企業外，過去數季亦觀察到不少本土及日本企業對於辦公室升級的興趣持續增強，可見得企業的決策因素已不僅限於成本控制，遷入新址所能打造的工作環境、品牌形象及隨之而來的附加價值也越來越受到企業租戶重視。

隨著AI應用普及率升高，企業組織結構可能出現轉變，而在全球經濟前景面臨不確定性下，企業對於可靈活調整辦公空間、保持財務彈性的要求也將提高。看好台北市場潛力，國際靈活辦公空間業者紛紛於季內拓展據點，如雷格斯 (Regus) 進駐CAAM承德168大樓，鎖定北士科及鄰近地區的科技業者；同時間，德事商務中心 (TEC) 於台北101內增租一整層的空間，以滿足客戶對頂級辦公環境的需求。

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年第一季

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 |
|---------|----------|----------|-------|---------|
| 德州儀器工業 | 1,725 | 國泰環宇大樓 | 民生敦北區 | 半導體業 |
| 太平洋崇光百貨 | 1,014 | 富邦敦南大樓 | 敦化南路區 | 百貨公司業 |
| 德事商務中心 | 914 | 台北101 | 信義基隆區 | 工商服務業 |
| 新潤建設 | 562 | 宏盛國際金融中心 | 南京松江區 | 建築業 |
| 台灣贏創 | 312 | 遠雄國際中心 | 信義基隆區 | 化學材料批發業 |

資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季

租金走勢

第一季台北市A辦平均租金較上季成長0.4%至每坪新台幣3,103元，增長動力主要源於多棟高價大樓去化水準日益上升。各商圈中，台北車站區租金漲幅領先，區內為數不多的新建大樓進駐率持續提升，帶動該區A辦平均租金較上季顯著成長3.9%。有鑑於今年內辦公室新供給相對有限，加上企業租戶的升級需求無消退跡象，大多數A辦房東維持開價不變，租戶在協商時面臨的議價空間仍然偏小。

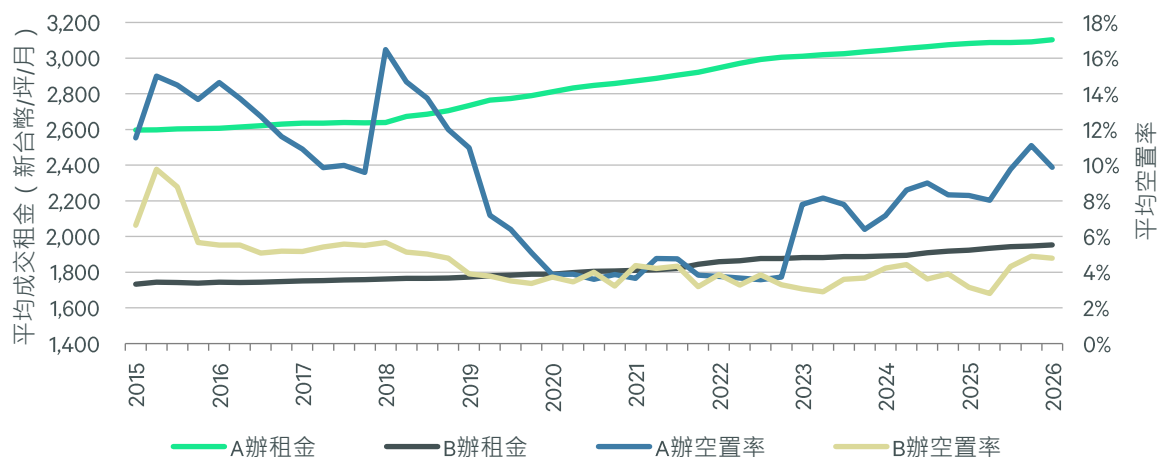
B辦市場上，第一季平均租金較上季溫和成長0.3%，達到每坪新台幣1,953元。儘管辦公室升級趨勢愈加明顯，隨著A辦租金持續走高、與B辦租金之間的差距逐漸擴大，部分租戶轉而選擇遷至租金水準相對平實且屋齡較低的B辦大樓，以求在辦公大樓品質與成本支出控管之間取得平衡；具備相同需求與期望的租戶能為B辦市場去化量能提供一定程度的支撐。

市場展望

由於全球AI基礎建設支出規模持續擴大，國外對台灣半導體及電子資通訊產品的需求強勁，帶動今年出口表現超乎預期，同時間台灣股市創高推升財富效果，有助民間消費動能回升。據主計總處最新公布數據，2026年第一季國內GDP年增率初步統計為14.55%，創下近48年來單季新高。隨國內經濟表現躍升，上市櫃公司獲利大幅成長，企業對於員工辦公體驗的重視逐步提升，並期待藉由搬遷至優質辦公大樓來吸引人才，世邦魏理仕預期升級需求將繼續作為台北辦公室市場的主要驅動力。

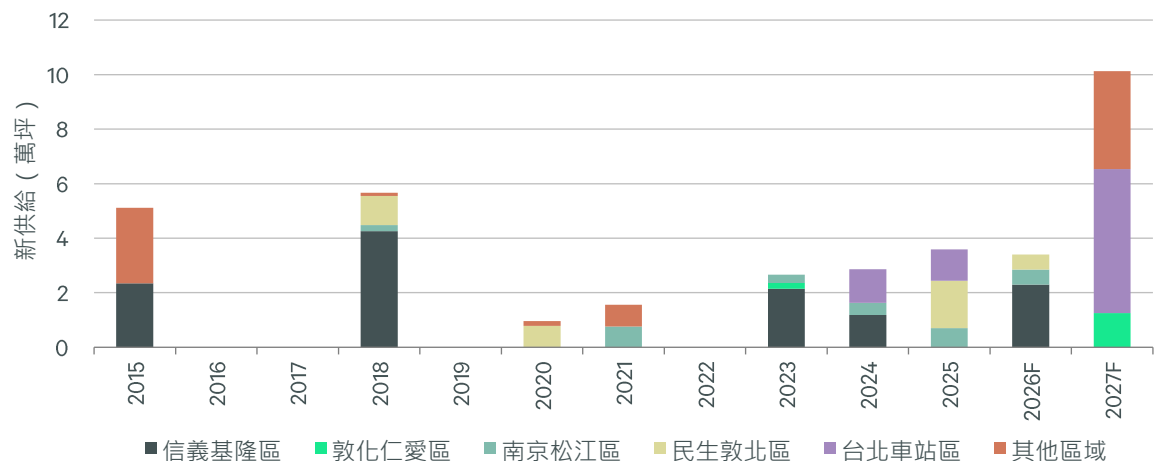
未來兩季裡，台北市中心預計將有三棟優質辦公大樓落成，總計為市場增添約1.1萬坪的可租賃辦公室面積。鑑於此供給量對全體市場衝擊有限，且部分興建中大樓的預租情況良好，加以特定大樓房東預留自用面積可能增加，預測未來數月平均空置率上升速度和緩，房東普遍對於成交租金水準保持堅定的態度，市場結構將持續以房東市場為主。在新建大樓空置率逐漸下降、續約租金漲幅尚未放緩的情況下，2026年台北市中心平均租金可望維持小幅成長走勢。然而，明年台北市中心即將邁入供給高峰期，加以南港地區辦公產品新供給陸續釋出，整體市場去化壓力勢必大增，預期部分房東為維持大樓的高進駐率，將於續約協商時適度展露彈性，提供較優惠的租賃條件以爭取現有租客留駐。

圖四：A辦與B辦平均租金及空置率



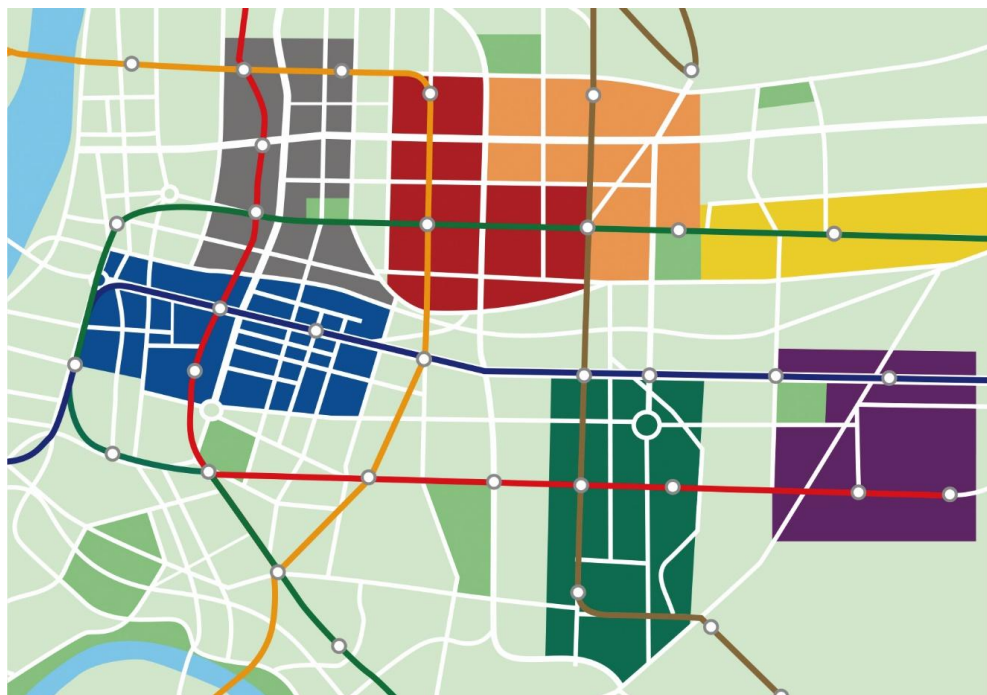
資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季

圖五：市中心新增供給



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季

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

李嘉珮

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