



# 2025 上半年度 市場情報



## 台北市辦公室租賃市場

### 去化密碼 - 區位優勢還是產品創新？

- 要選擇「同區升級」還是「跨區遷移」？
- 辦公大樓去化的策略 - 如何發掘潛在需求？
- 發展中的辦公商圈 - 大直
- 展望2025下半年的趨勢



# 諾締不動產觀點



**林大喬 JOE LIN**

諾締不動產 執行長

## 《灰姑娘》啟示：從西區總部遷入，到下個南港？

在今年下半年，公司團隊即將協助西區一棟全新辦公大樓作交屋準備，迎接一間企業總部未來進駐。這看似例行的交付工作，對我們來說卻承載著非凡意義——因為這是近二十年來少見有企業總部願意跳脫台北辦公主要核心商圈、選擇落腳於相對傳統的西區。這樣的轉變，不只是一次企業選址的改變，更可能是一個舊商圈翻轉的開端。於此同時，我們看到台北市另一端南港市場茁壯蛻變，誰會是下一個灰姑娘，華麗轉身呢？



“市場的先機，往往來自最困難的決策。預見未來，不只是分析數據，更是讀懂企業未被說出口的需求，並在日益複雜且更競爭的商業環境中抓住真正的趨勢？”

**潛力地段** - 我們正著手啟動另一個全新辦公招商項目。這一次，我們不只依靠市場數據，而是企圖透過更感性的溝通方式，喚起企業對「潛力地段」的想像與期待。

**商圈轉變** - 十年前主導了台北最大預租案，當時南港仍是工廠與舊建物的區域，鮮有人看好它的潛力。如今南港租金翻倍但將迎來大量新供給，未來五年將面臨新的挑戰。

**看見未來** - 而在市景另一端，大直商圈，正隨著捷運環狀線規劃逐步成形，出現十年前信義區曾有的輪廓。從新交通節點，到開發潛力的醞釀，大直，會是下一個信義區嗎？

# 關於我們

諾締的故事始於五年前，我們懷著一個簡單卻堅定的信念：改變企業與商業不動產互動的方式。從那時起，我們紮根於商用不動產顧問領域，專注於成為企業租戶的堅實後盾，提供專任代表服務、精心設計的不動產策略規劃，以及協助企業房東實現招商目標的專業支持。每一步，我們都在書寫與客戶並肩成長的篇章。



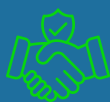
## 願景

與諾締合作，不僅是交易，更是一場通往成功的旅程。

## 使命

成為客戶可以信賴的夥伴，致力於提供創新解決方案，始終遵守承諾

## 核心價值



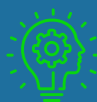
### 誠信道德

完整透明資訊  
誠實守信  
最高道德標準



### 全面觀點

利用諾締  
項目洽談經驗  
提供全面性觀點  
解決方案



### 科技創新

開發即時物件  
資料搜尋系統  
幫助客戶掌握  
最新市場資訊和趨勢



### 目標導向

以客戶角度出發  
清晰的目標為導向  
確保達成既定目標



### 永續雙贏

追求與客戶以及  
商業夥伴長久合作的  
商業模式，  
建立永續雙贏  
的生態圈關係

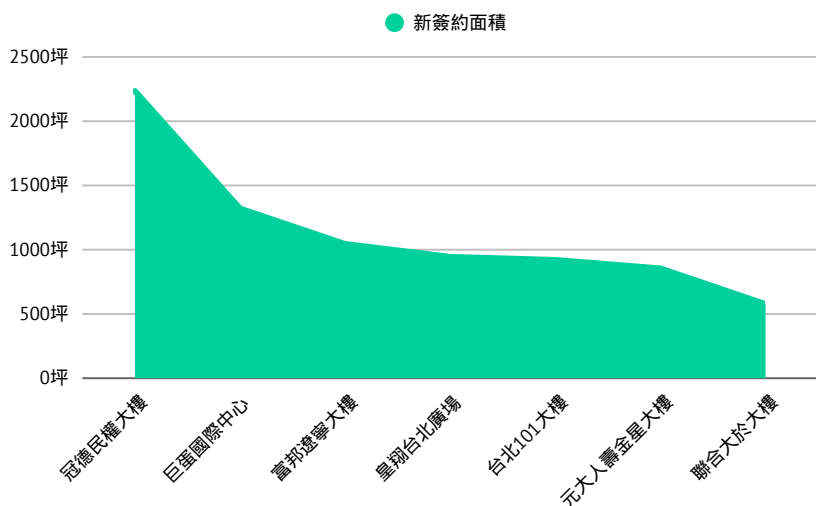




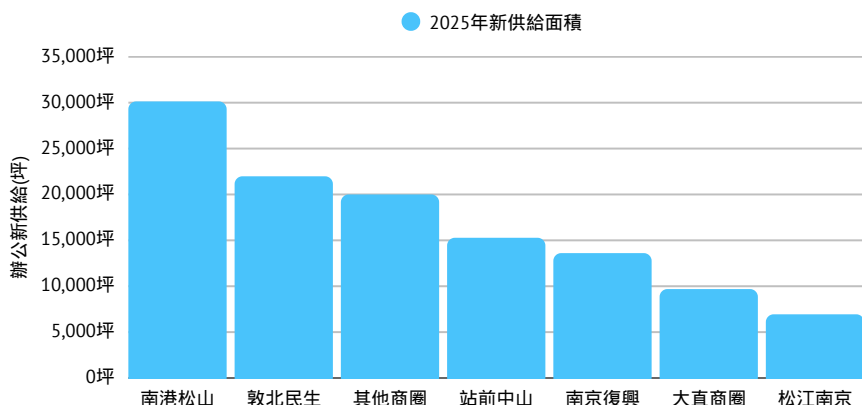
# 2025年上半年： 跨區搬遷主導市場

## 台北辦公市場 – 商圈區位 v.s. 產品優勢

延續2024年的大型搬遷潮流，企業需求2025上半年呈現成長較趨緩現象，然跨區轉移的趨勢愈趨明顯，背後的因素為何？



資料來源：諾緯不動產整理  
統計新簽約成交面積量體(其中部分含業主或其關係企業自用面積)



資料來源：諾緯不動產整理，  
從政府公開網站蒐集之未來開發案相關資訊如建照或預計規劃量體之彙整資訊

### 區位交通便利為關鍵需求

2025年上半年企業租戶成交最多前七大辦公大樓，大部分步行距離皆在5分鐘以內，其中三棟主要在板南線上。這代表交通便利成為企業租戶搬遷重點關鍵之一

### 產品優勢支撐租金成長動能。

去化最多的前七大辦公大樓均為頂級商辦，代表高規格產品滿足企業租戶最大需求，租金能獲得持續成長的動能

### 2025年下半年更競爭的市場

南港松山、敦北民生、其他商圈、站前中山等將提供企業租戶更多新選擇，同商圈的既有大樓業主將面臨更多競爭。新大樓去化將成為主要挑戰。



# 關鍵數據一覽

## 2025下半年 - 從房東轉變為租客市場



**11.8% (從24年年底的6.9%上升)**

### 空置率

在南港松山、敦北民生及松江南京商圈，因2025年上半年完工釋出的新商業辦公大樓有大量空置面積可供考慮，也使得這些商業區新大樓面臨去化的壓力。這也意味北市A辦市場下半年正式開始進入租客市場。



**A級平均每坪NT\$3,073 – 穩定**

### 平均租金含稅

上半年大部分新簽約面積集中在新建或既有頂級A辦項目，因此平均成交租金跟去年年底相比，仍上漲約3.8%。然而，因大部分商圈上半年空置率均增加，下半年租金漲幅預計將因去化壓力，呈現走緩。



**+11,000坪\* – 商辦需求明顯減少**

### 新簽約面積

核心商圈的頂級A辦大樓仍持續受新租戶青睞，其中積極評估搬遷的日本企業則偏好在站前中山以及松江南京商圈新完工或三年內的新大樓為主。然而今年上半年A辦新簽約面積的力道，僅占去年整年度的1/5。

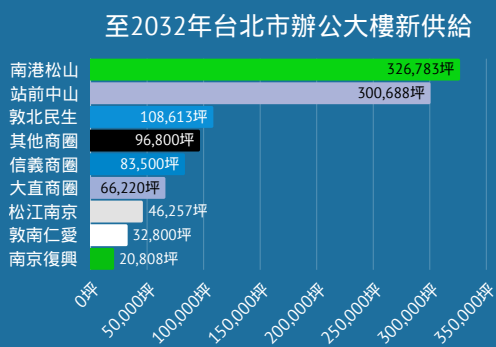
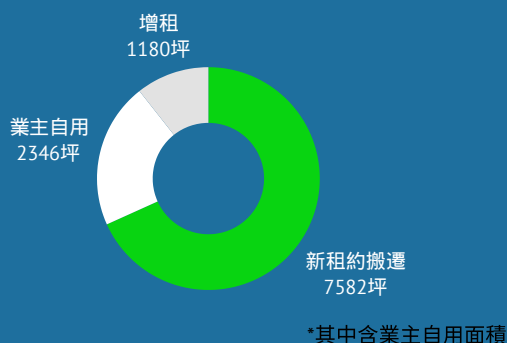
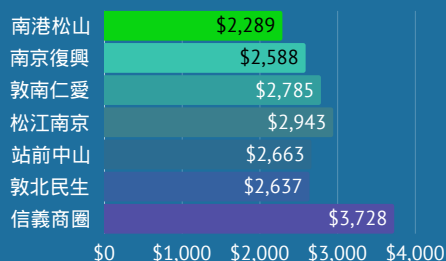
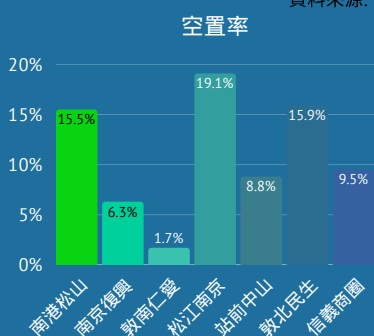


**新完工大樓去化速度減緩**

### 新供應

2025上半年新大樓持續釋出，然而去化速度與去年相比已經呈現減緩速度，尚未完工大樓預租的速度也隨著商辦需求減緩以及企業租戶觀望市場未來走勢，而有所降低。

資料來源: 諾締不動產整理



# 影響力解析：贏家與壓力點



## 企業租戶 - 趨勢

「追求品質升級」－不動產開發、電商及日商企業持續帶動2025上半年商辦的租賃以及自用需求



## 企業租戶 - 案例

「不動產開發業持續活化自有資產，或隨著業務擴充升級，搬遷至全新辦公大樓。」



## 企業租戶 - 分析

因應企業業務擴充，原大樓無法滿足需求而跨區搬遷至其他新大樓



## 企業房東 - 趨勢

「交通便利及產品優勢」－使得租金上漲力道獲得支撐。



## 企業房東 - 案例

「松江南京商圈A級大樓平均租金接近NT\$3000，僅次於信義商圈。」



## 企業房東 - 分析

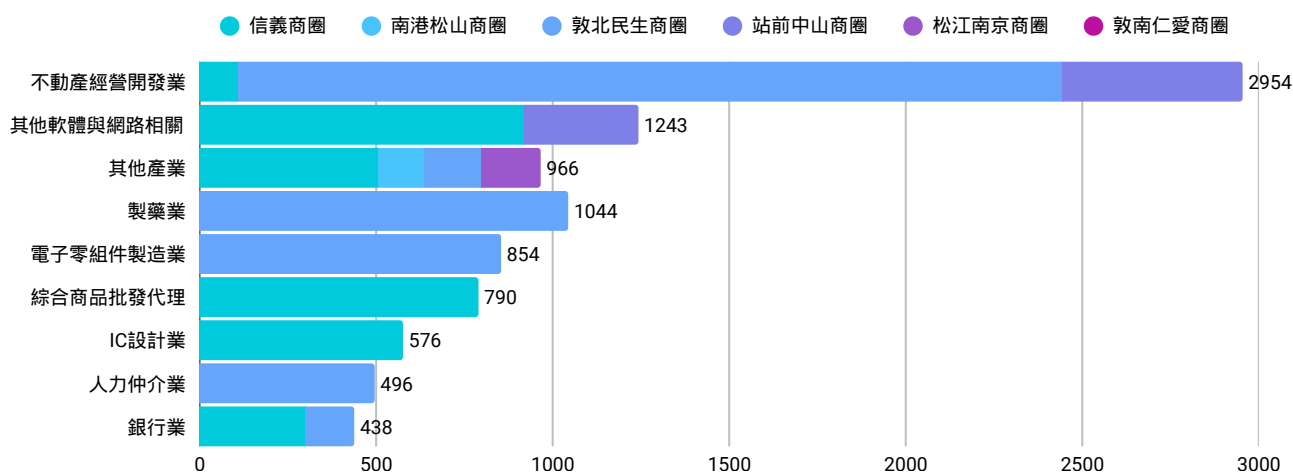
租金價格溢價需要有創新的服務價值帶給企業租戶才能實現

**租戶尋求跨區搬遷機會；房東善用區位優勢並提升產品價值才能實現去化**



# 熱點在哪裡

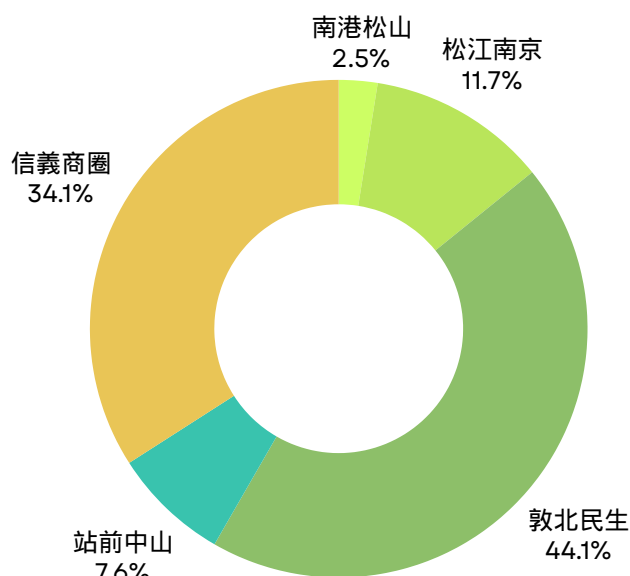
- 敦北民生商圈 – 成熟商圈優勢
- 信義商圈 – 總部區位優勢
- 松江南京商圈 – 交通區位優勢



資料來源: 諾締不動產整理

## 重點一

- 敦北民生: 既有A級大樓持續去化為上半年趨勢, 及新完工頂級大樓樓業主部分自用為主
- 信義: 持續受到來自多元產業企業租戶跨區搬遷總部至此區頂級A辦, 部分原大樓增租
- 松江南京: 該區三年以內的新A級辦公大樓持續受到日本企業青睞



資料來源: 諾締不動產整理

## 重點二

### 三大重點商圈特色

- 敦北民生: 成熟商圈, 都更新大樓釋出
- 信義: 頂級辦公大樓聚集, 形象適合總部
- 松江南京: 交通便利優勢, 日商產業聚集效應

© 2025諾締不動產版權所有

免責聲明: 本文所提供之建議、評論、分析或其他工作成果係基於現行市場調查之客觀數據為基準。未來情況可能隨時改變, 且個案亦情況不同, 僅供參考。諾締不動產對資訊不作任何形式的保證、陳述或擔保, 包括但不限於內容、準確性和可靠性的擔保。



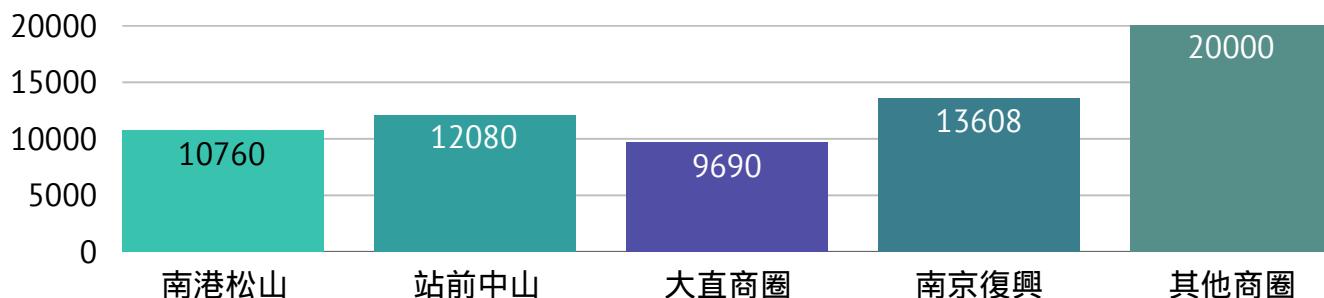
# 2025下半年展望: 機會與挑戰

- 美國關稅不確定性影響市場動能
- 下半年更多新大樓釋出提供早鳥機會



2025年下半年預計將釋出超過66,000坪新供給，將促使更多新完工大樓業主提早釋出早鳥優惠以減輕去化壓力。在總體經濟日益不確定下，企業租戶將面臨更高搬遷成本(高租金及裝修成本)。

## 2025下半年新供給



資料來源: 諾締不動產整理

## 2025下半年預估租金年調幅\*

~1.5%

2025上半年  
NT\$3,073/坪

趨勢



## 2025年底預估空置率\*

~15%

2025上半年  
11.8%

% 變化\*  
~38%

趨勢



## 2025下半年新供給量

66,000坪

2025上半年  
A級辦公大樓  
總量1.02百萬坪

趨勢



% 變化  
6.5%

## 2025下半年預估淨去化面積\*

~20,000坪

2025上半年  
11000坪

趨勢



% 變化  
~80%

\*\*備註

- 上述租金為含稅金額
- 空置率之變化百分比以2025年下半年預估剩餘出租面積扣除2025上半年度剩餘出租面積方式計算
- 淨去化面積預估包含業主自用面積
- 免責聲明: 本文所提供之建議、評論、分析或其他工作成果係基於現行市場調查之客觀數據為基準。未來情況可能隨時改變，且個案亦情況不同，僅供參考。諾締不動產對資訊不作任何形式的保證、陳述或擔保，包括但不限於內容、準確性和可靠性的擔保。

© 2025諾締不動產版權所有

# 大直 - 未來潛力商圈

大直，四周環繞著國際飯店、豪宅、博物館與多元娛樂的商圈，2025年將出現近一萬坪的辦公大樓新供給，提供企業租戶不同於台北市核心商圈另一種區位選擇。



## 商圈潛力特色

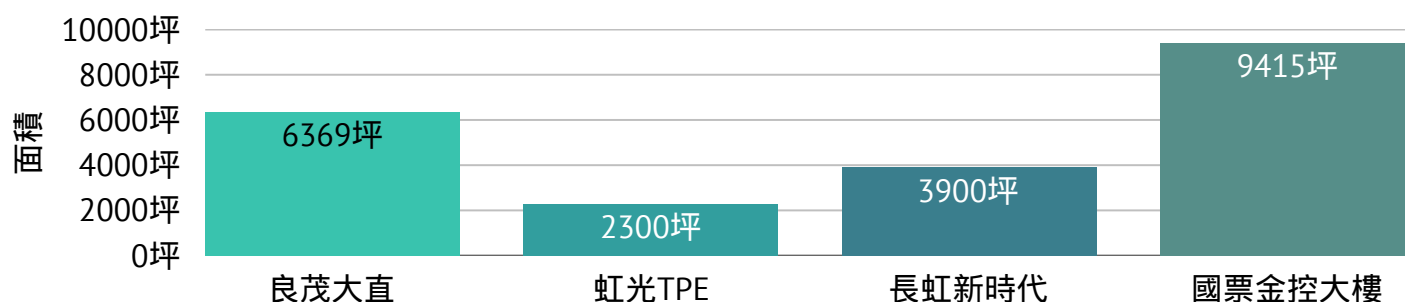
### 未來科技核心

位處台北AI科技走廊核心樞紐，串聯內湖科技園區與北士科。

### 產業龍頭聚落

與全聯、聯寶、國票金、凱基證券、聯發科、Lenovo、Nvidia、SK Hynix等知名企業總部為鄰。

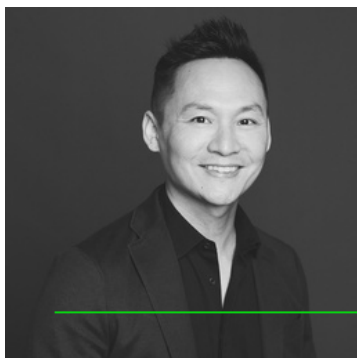
## 大直商圈現有A級辦公大樓量體



## 單一總部區位優勢、多元娛樂商業生活

\*免責聲明: 本文所提供之建議、評論、分析或其他工作成果係基於現行市場調查之客觀數據為基準。未來情況可能隨時改變，且個案亦情況不同，僅供參考。諾締不動產對資訊不作任何形式的保證、陳述或擔保，無論是明示或暗示，包括但不限於內容、準確性和可靠性的擔保。

# 我們的最佳團隊



## 林大喬 JOE LIN

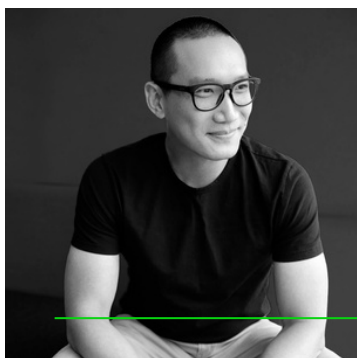
執行長 joe.lin@promes-rec.com

23年+ 商用不動產經驗

喜好與熱愛科技的同好交流

曾居住或工作於台北、倫敦、東京及上海、具國際經驗觀點

曾負責WeWork中國華東區市場、具豐富共享辦公領域經驗



## 劉建宇 BRIAN LIU

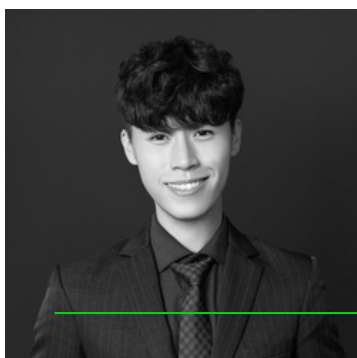
副總經理 brian.liu@promes-rec.com

20年+ 商用不動產經驗

具備金融產業的深度了解

喜好與來自各個專業領域人士交流

擁有業主與企業租戶的豐富工作經驗、具多面向觀點



## 蔡帛翰 HAN TSAI

副理 han.tsai@promes-rec.com

建築學系畢業

持續於商業地產領域發揮影響力

喜好與人事、行政、總務專業領域人士交流

擅長辦公室、零售租賃領域提供專業策略建議

## 與我們聯繫



02-6601-1398



台北市中山區民生東路三段2號7樓



[www.promes-rec.com](http://www.promes-rec.com)



免責聲明: 本報告由諾締不動產準備, 僅用於一般資訊目的。諾締不動產對資訊不作任何形式的保證、陳述或擔保, 無論是明示或暗示, 包括但不限於內容、準確性和可靠性的擔保。任何感興趣的相關方應自行查詢資訊的準確性。諾締不動產明確排除因本文件產生的所有推斷或暗示的條款、條件和擔保, 並排除因此產生的所有損失和損害責任。本出版物為諾締不動產及/或其許可人所有的版權財產