



2025 市場展望

24年Q4台北辦公市場動態 – 變化背後的驅動因素是什麼？

- 空置率升至6.9% – 市場風向轉變？
- 預租市場 – 搶占先機
- 未來五年新供給潮 – 誰能成為贏家？
- 展望2025 的挑戰與機會



諾締不動產觀點



林大喬 JOE LIN
諾締不動產 執行長

午夜思索——台北A級辦公市場的未來十字路

凌晨一點，信義區基隆路的辦公室燈火未熄。我在撰寫2024年第四季報告的最後結語，20年商用不動產經驗首次化為這份親手完成的分析。透過諾締的物件即時搜尋分析系統，我看到展望未來五年台北市A級辦公市場將迎來前所未有的供給潮。這不禁讓我思考：台北能否撐起這波商辦開發浪潮，而晉身成為亞太國際商辦核心重要城市焦點？



“這不禁讓我思考：台北能否撐起這波商辦開發浪潮，而晉身成為亞太國際商辦核心重要城市焦點？”

數據背後的真相 - 2024年第四季的亮眼表現令人振奮，但巨量新供給讓人警醒。這是成長的契機，還是過剩的隱憂？諾締擅長將數字轉為洞察，為客戶揭示雙重可能。

需求與創新的交鋒 - 台灣經濟能否創造需求，支撐企業在優質空間發展？租金會攀升，還是市場轉向多元商辦產品？諾締相信，答案在於主動創新，而非被動承受。

超越數字的價值 - 這份報告是我們的自我期許——不只呈現數據，更為企業租戶與房東點亮決策之路。面對供給浪潮，創新與洞察是台北勝出的關鍵，諾締與您同行。

公司的簡介

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



全面性觀點

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。



客戶目標導向

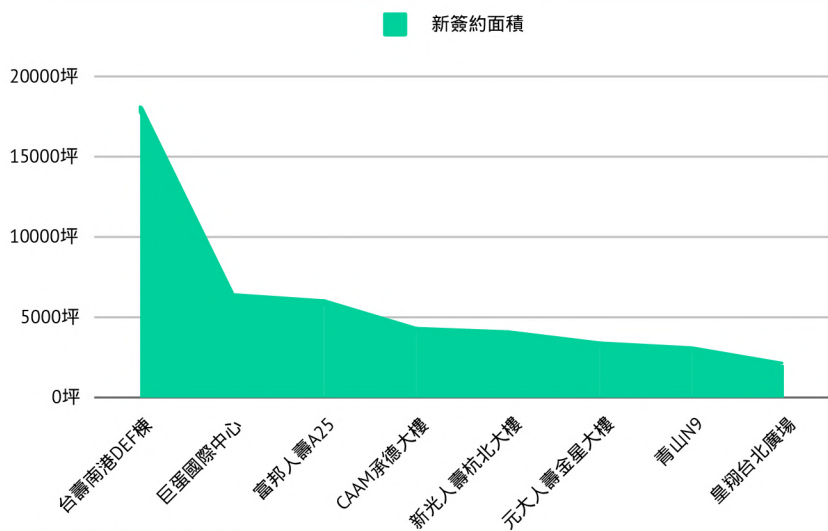
以客戶角度出發
清晰的目標為導向
確保達成既定目標



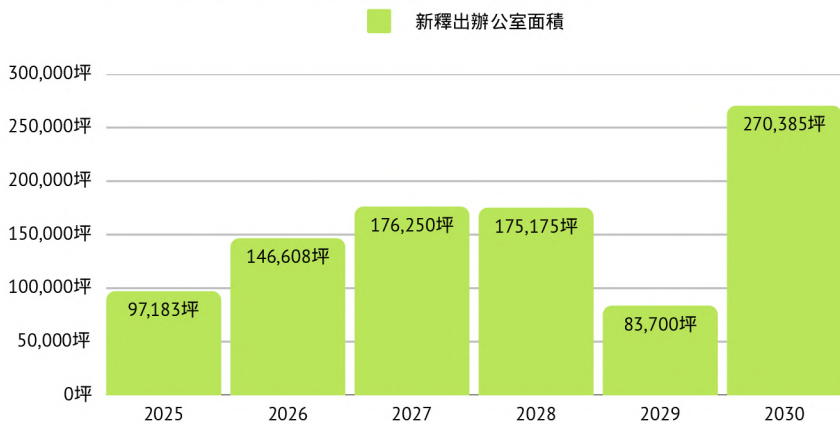
2024年第四季： 台北辦公室轉折點？

台北辦公市場新篇章 – 轉折 v.s. 契機

隨著2024年結束，台北辦公市場迎來轉變。企業強勁需求，新大樓也陸續完工，房東市場持續。但租戶是否也將迎來轉機？



資料來源：諾締不動產整理，統計2024年全年度簽約成交面積量體(其中部分含業主或其關係企業自用面積)



資料來源：諾締不動產整理，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

企業升級推動需求

2024年企業租戶成交最多前八大新大樓，包括完工前提前啟動預租大樓台壽南港、新壽杭北大樓及青山N9。

A辦租金穩定

穩定強勁市場需求、低空置率大樓、辦公室升級新大樓等因素使得租金穩定成長

未來五年新供給潮即將來臨

企業租戶將有更多新大樓選擇，預計將引發另一波辦公室升級潮。房東主導的市場也將在一到兩年內經歷顯著變化。

關鍵數據一覽

強勁需求 – 但未來五年的新供給壓力不容忽視

6.9% (從第三季的5.9%上升)

空置率

在站前中山、南港松山及信義區，新建或釋放的商業辦公大樓有大量空置面積可供考慮，同時也是2024年最多去化面積的區域。

A級平均每坪NT\$2,960 – 穩定

平均租金含稅

大部分新簽約面積集中在新建或未完工的預租項目。低空置率持續影響下，續約租金上漲，推動A級辦公室平均租金穩定增長，特別是在站前中山和松江南京地區，新大樓成交租金屢創新高。

+51,500坪* – 五年新高

新簽約面積

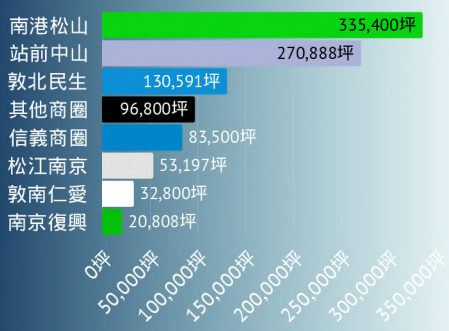
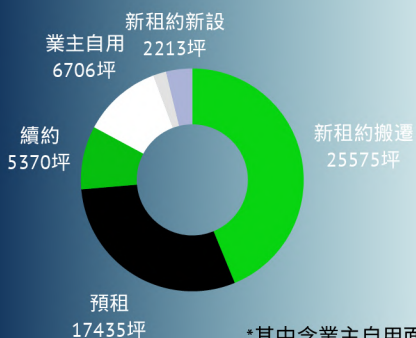
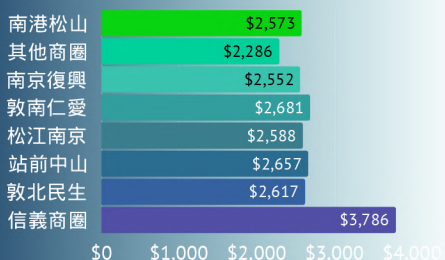
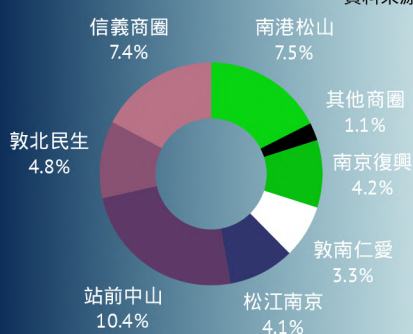
核心商圈的低空置率、租金上漲壓力、對建物品質的重視以及老舊建物更新等因素，推動了今年市場需求的強勁增長。本土企業、美國企業和日本企業為主要需求來源。預租市場需求持續擴大。

至2030年市場新供給 – 不容忽視

新供應

未來南港松山、站前中山及敦北民生將成為台北最具發展潛力的辦公商圈，預計2030年前將有超過一百萬坪的新供給。根據2024年成交面積數據，這些新供給的消化可能需超過22年。

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

「追求品質加速」 - 科技、保險及日商企業帶動遷往新A級空間



企業租戶 - 案例

「累計近1萬坪多數日商企業整合升級總部辦公室。」



企業租戶 - 分析

ESG及結構安全目標青睞新建築 - 老舊大樓面臨挑戰



企業房東 - 趨勢

「議價力回歸」 - 低空置率大樓增強談判優勢。



企業房東 - 案例

「信義區頂級新大樓租金達每坪NT\$4,000多以上。」



企業房東 - 分析

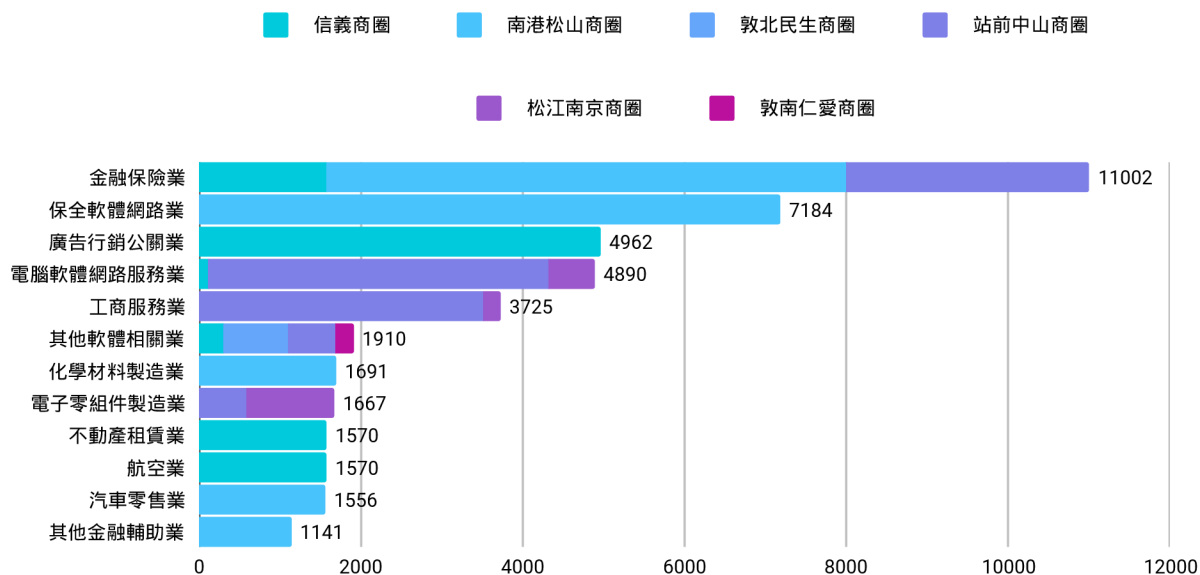
但注意：未來五年超過百萬坪的新供給可能改變局勢

租戶追求品質；房東享受更高收益 - 但要為未來做準備



熱點在哪裡

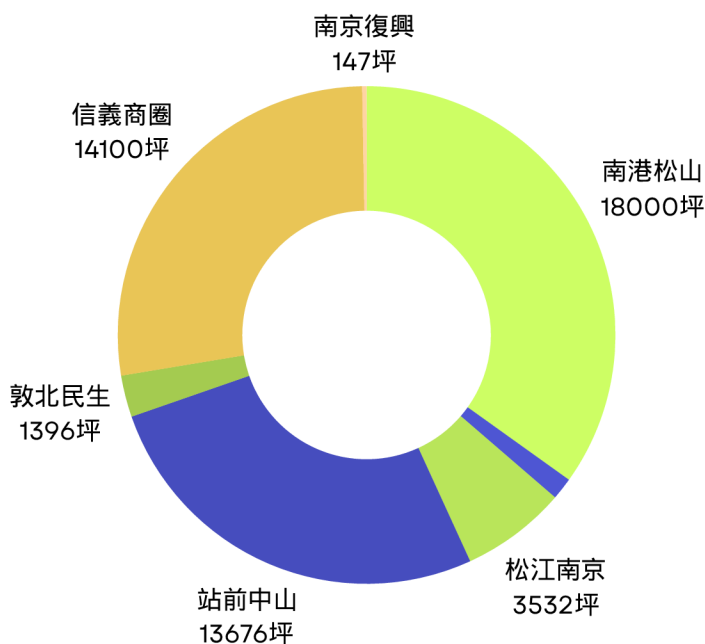
- 站前中山商圈 – 表現亮眼
- 南港松山商圈 – 提供價值
- 信義商圈 – 區位優勢



資料來源: 諾締不動產整理

重點一

- 南港松山: 新一波產業聚集效應 – 金融、保險、軟體科技及化學材料
- 站前中山: 辦公室整合升級趨勢 – 保險業、日商公司需求為主流
- 信義: 頂級大樓持續吸引金融、廣告行銷及服裝零售公司擴充營運規模



資料來源: 諾締不動產整理

重點二

三大重點商圈特色

- 南港松山: 租金便宜, 適合總部需求
- 站前中山: 交通生活機能強、西區翻轉潛力大
- 信義: 區位優勢, 形象適合總部

© 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。

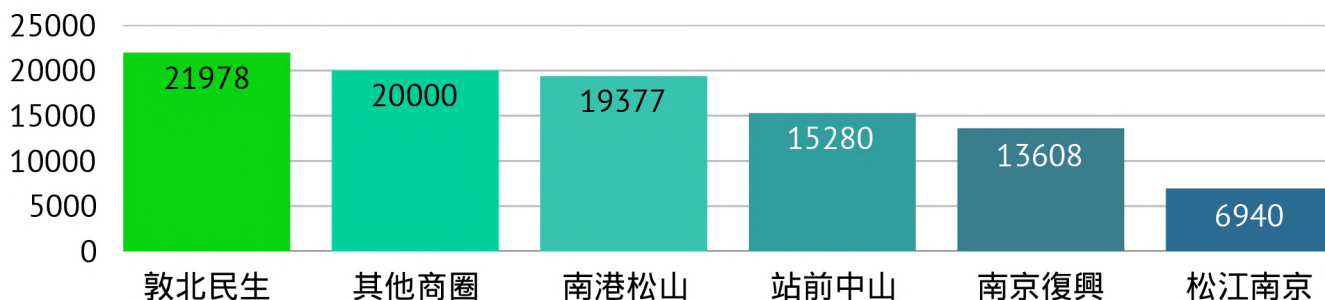
2025年展望：下一步是什麼？

- AI驅動的科技需求
- 金融科技業整合需求提升市場動能

2025年預計新增超過97,000坪供應，市場可能逐漸轉向有利租戶。企業租戶應提前鎖定交易，而房東需加大升級力度以保持競爭力



未來一年新供給



資料來源：諾締不動產整理

未來一年預估租金年調幅*

~3.2%

2024

NT\$2,960/坪

趨勢



未來一年預估空置率*

~9%

2024

6.9%

% 變化*

~41%

趨勢



未來一年新供給量

97,000坪

2024

總量1.28百萬坪

趨勢



% 變化

7.5%

未來一年預估淨去化面積*

~60,000坪

2024

51500坪

趨勢



% 變化

~16.5%

**備註

- 上述租金為含稅金額
- 空置率之變化百分比以2025年預估剩餘出租面積扣除2024年度剩餘出租面積方式計算
- 淨去化面積包含業主自用面積(預估約26000坪)
- 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

您在台北市場的 下一步

2024年第四季展現強勁表現，但未來暗示變革。無論您是租賃還是出租，**時機至關重要。**



提前做好準備

企業租戶

謹慎選擇，掌握最佳時機，提前規劃未來空間需求，選擇最適合總部地點，以爭取最優惠市場條件。

企業房東

提早布局辦公產品的定位與最佳策略，用最佳市場條件，爭取到優質租戶進駐，提早實現現金流，為資產創造更高價值。

▼ ~15%

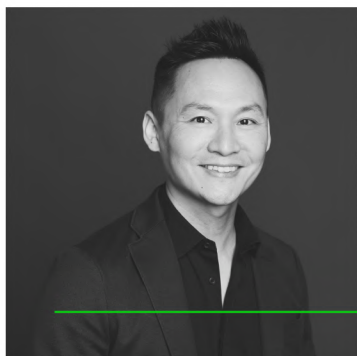
租戶 – 可減少潛在營運成本上漲*

▼ ~18個月

房東 – 可減少辦公空間閒置期*

*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。

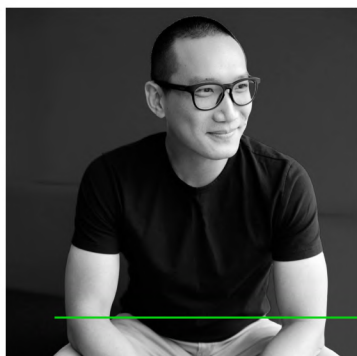
我們的最佳團隊



林大喬 JOE LIN

執行長 joe.lin@promes-rec.com

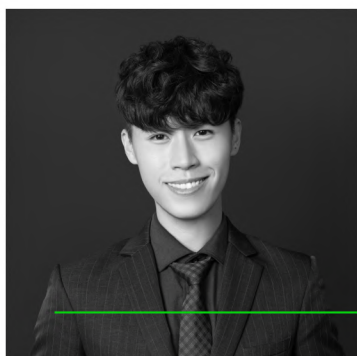
23年+ 商用不動產經驗
喜好與熱愛科技的同好交流
曾居住或工作於台北、倫敦、東京及上海、具國際經驗觀點
曾負責WeWork中國華東區市場、具豐富共享辦公領域經驗



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



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