諾締不動產
PROMES REAL ESTATE

2026
市場展望

25年2H台北商辦市場動態 -
科技浪潮席捲而來

- ’25 下半年市場大量去化，是產業擴張或辦公升級呢?
- 2026 年 15 萬坪供給潮—解開數據背後的真相
- 未來科技聚落的下一站 – 北士科
- 展望 2026 年的趨勢

我們公司的IG社群網站
@promes_realestate

更多有關我們公司
www.promes-rec.com

我們的電郵信箱
helpdesk@promes-rec.com

© 2026諾締不動產版權所有

諾締不動產觀點

林大喬 JOE LIN
諾締不動產 執行長

從供應鏈到城市競爭力：趨勢正在浮現

在全球供應鏈重組與科技資本加速集中的背景下，台灣正處於一個被重新定義的戰略位置。一方面，AI 浪潮讓台灣從科技產品製造來源地，逐步走向亞太科技供應鏈的關鍵樞紐；另一方面，台北市政府推動「2035 全球 AI 之都」的布局，讓城市競爭的敘事開始從「產業聚落」延伸至「資本與人才的集散」。

辦公市場不再只是反映即時需求，而是提前準備企業對未來三到五年的判斷。我們觀察到，企業的討論不僅圍繞租金與坪效，而是延伸到區位扮演的角色、產業連結性，以及是否具備企業下一階段成長的產業競爭力。

當科技巨頭把研發、運算、管理與人力資源納入整體布局，企業的下一步往往會先反映在「空間」上。國際 AI 巨頭輝達已經確定在台北設置海外總部的據點規劃，也讓外界重新想像：還有其他AI科技產業領域的領頭羊會鎖定台北哪些其他區域?

在這樣的轉折點上，辦公市場不再只是反映即時需求，而是提前準備企業對未來三到五年的判斷。我們觀察到，企業的討論不僅圍繞租金與坪效，而是延伸到區位扮演的角色、產業連結性，以及是否具備企業下一階段成長的產業競爭力。

我們希望探討台北辦公市場未來核心趨勢：當AI 科技、資本與政策同時推進，哪些區域正在被重新賦予意義? 又有哪些優質的辦公大樓會受到這些企業的青睞?

© 2026諾締不動產版權所有

關於我們

諾締的故事始於2020年，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

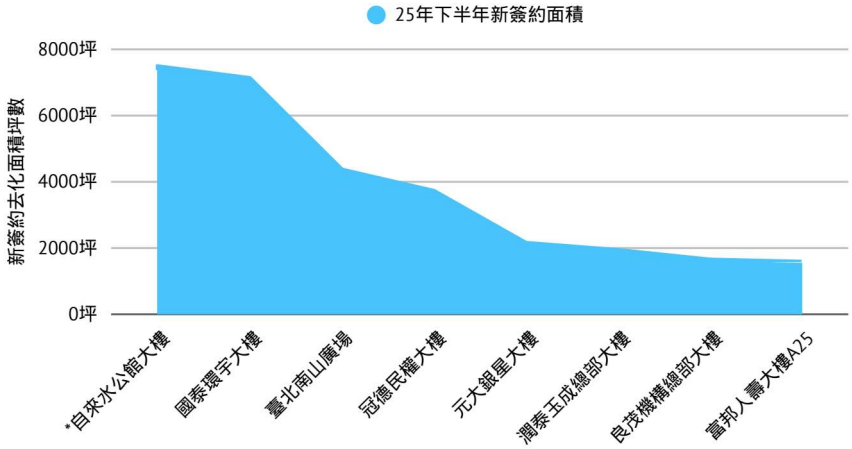
© 2026諾締不動產版權所有

2025年下半年：科技產業主導需求

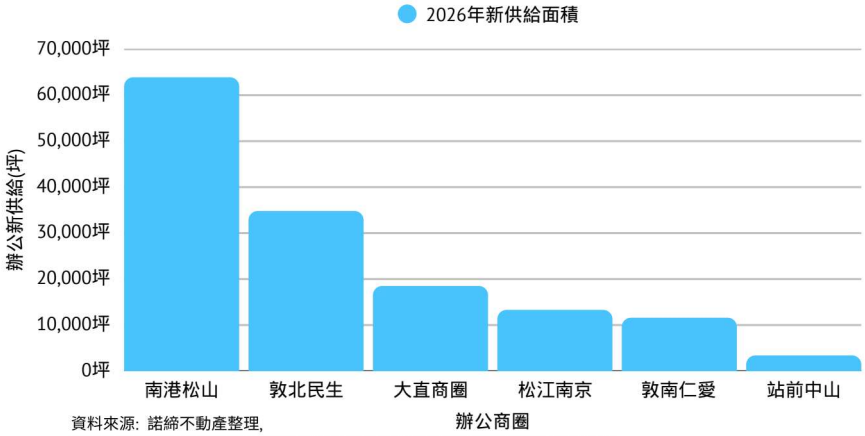
台北辦公市場 – 產業需求 *v.s.* 辦公升級

2025Q4台灣GDP成長至 12.68%，創38年來新高。同時我們觀察到2025下半年台北市商辦需求大部分來自科技業，背後因素為何?

25年下半年最受企業青睞的商辦租賃辦公大樓



**資料來源: 諾締不動產整理
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). 台北自來水公館大樓為政府機關租賃標案。



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

交通便利的“新世代”綠建築大樓

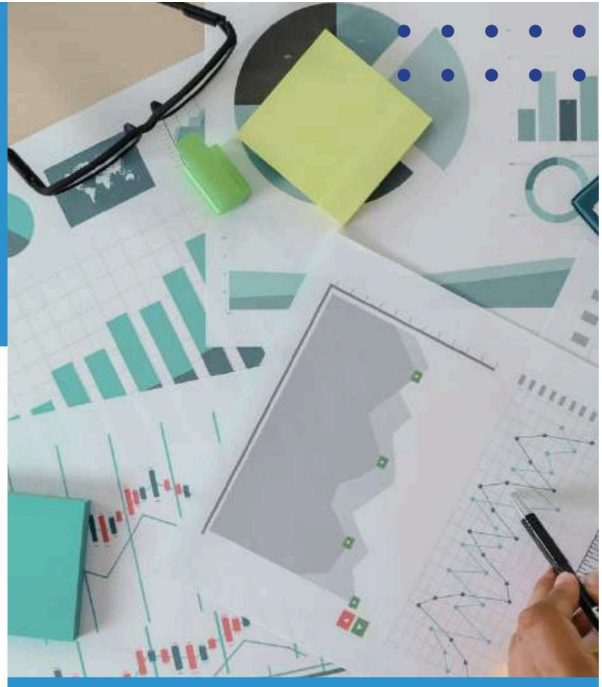
2025 下半年交易集中於取得綠建築認證的指標性新大樓，反映企業因都更或原址老舊產生的升級需求，同時受惠於 AI 相關產業擴張，電子科技相關公司辦公需求面積持續增長，占整體去化近 50%。左列表大樓，另除臺北南山廣場外，**成交大樓皆為三年內完工，顯示增長中的企業偏好新商辦；**且皆具備捷運步行 10 分鐘內的優勢，凸顯出交通可及性仍是企業選址核心。

’26 年 15 萬坪供給背後的真相

2026 年辦公市場將迎 15 萬坪供給高峰，多由傳產與建商主導興建。但許多數將轉為自用或出售（如大直商圈），**以單一業主為主的「純租賃商辦」約占 6 萬坪。其中租賃空間分佈以南港、松山、敦北占比六成為大宗。**惟敦北民生商圈因2026年將新建完工的本土壽險總部大部分規劃自用，然而"**超額供給**"現象在2026年仍將給市場帶來顯著的影響。

© 2026諾締不動產版權所有

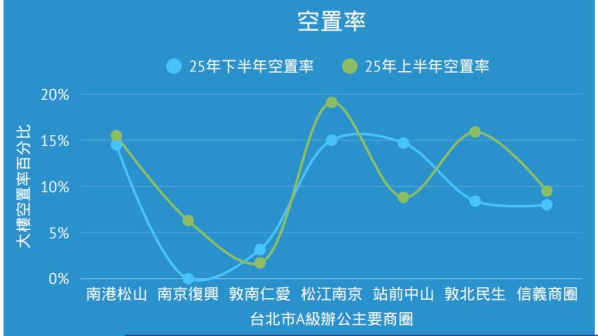
© 2026諾締不動產版權所有



關鍵數據一覽

2025下半年 - 自用與預租強勢回歸

資料來源: 諾締不動產整理



10.3%（從25年上半年的11.8%下降）

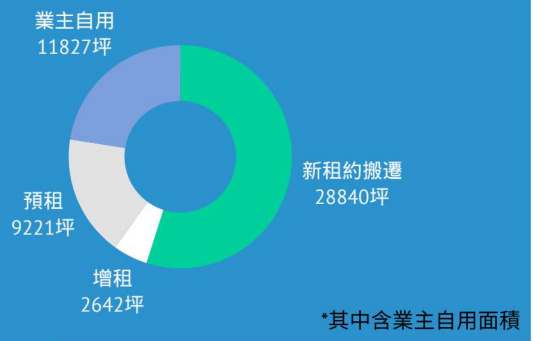
空置率

2025年下半年交易熱絡，自用與預租 2.1 萬坪及既有租賃大樓去化 3.1 萬坪，整體市場空置率較同年上半年下降約 1.5 %。站前中山受新大樓完工影響，短期去化受限導致空置率上升。松江南京與敦北民生因新供給如國泰寰宇大樓由電子科技業提前預租，帶動空置率下降。南京復興因業主自用，空置率也大幅下降。南港松山下半年新增 2 萬坪供給，其中 1 萬坪由海運業購置自用。

A級平均每坪NT$3,088 – 穩定

平均租金含稅

儘管新供給大樓增加，大部分新簽約面積集中在南港松山、敦北民生以及信義商圈新建或既有頂級商辦。因新大樓成交租金屢創新高，加上既有高出租率大樓續約租金上漲，推動A級辦公室平均租金穩定增長。

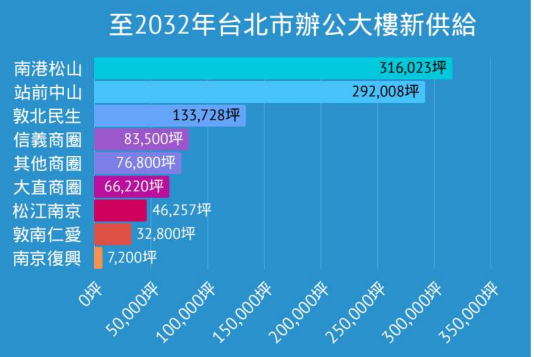


*其中含業主自用面積

+52565 坪* – 跨區升級與自用

新簽約面積

2025年下半年總去化超過5.2萬坪。主要是來自於企業業務拓展所致，也觀察到企業升級辦公大樓與跨區搬遷的主要趨勢。其中，預租與新租約搬遷就占比超過七成。自用部分也超過二成以上。



“新世代“辦公大樓受到青睞

新供給大樓

至 2032 年新供給仍高度集中於南港松山與站前中山兩大商圈，整體供給變化有限。相較 2025 年上半年，本期尚未完工大樓之預租動能有所回溫，在市場交易需求強勁下，部分企業已提前鎖定具區位與產品優勢之新世代辦公大樓

影響力解析：贏家與壓力點

企業租戶 - 趨勢

企業轉向“新世代”綠建築的辦公大樓，首選捷運步行 5 至10 分鐘內區位。

企業租戶 - 案例

大型外商電子科技業因業務擴張提前預租新釋出大樓，如國泰寰宇大樓。

企業租戶 - 分析

原大樓無法滿足這些電子科技需求，主要是AI或其他業務需求而提升對大樓規格要求，以及吸引人才需要更好的交通區位新大樓

企業房東 - 趨勢

「新世代綠建築」辦公大樓 – 逐漸成為趨勢。2025年下半年度最受企業青睞大樓中，有四棟同時取得本土綠建築以及國際LEED雙認證

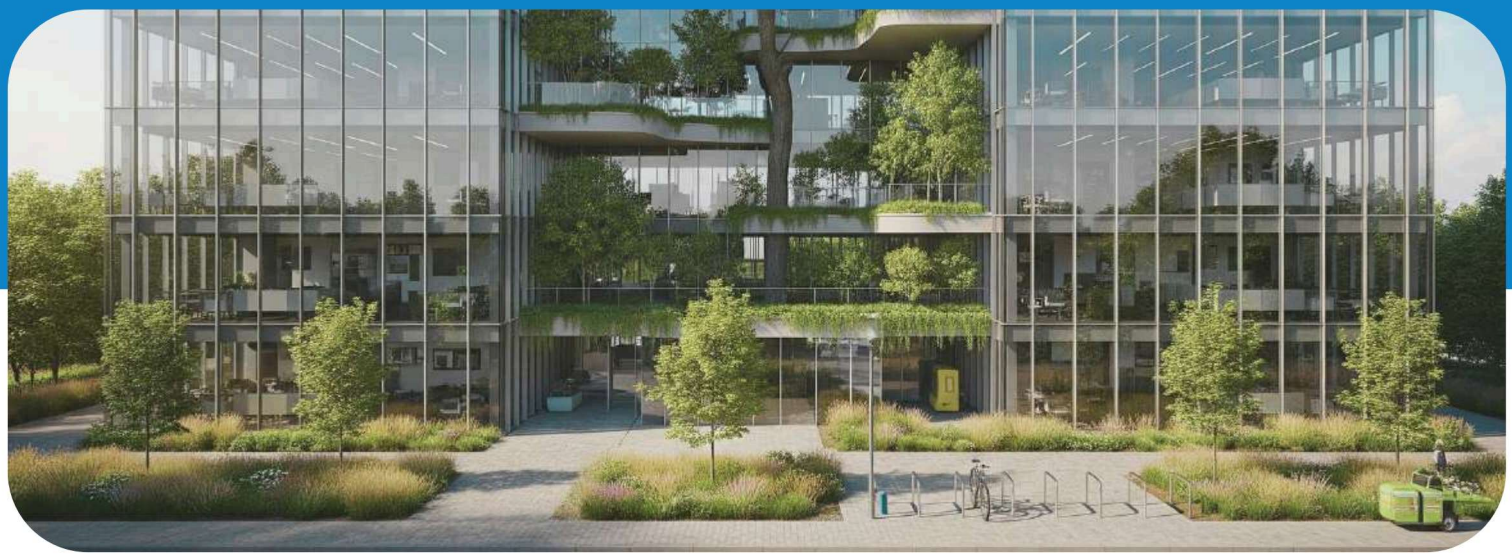
企業房東 - 案例

四棟雙認證綠建築大樓平均帳面成交含稅每坪租金估計落在「NT$3,800 - NT$4,300。」

企業房東 - 分析

辦公大樓市場租金溢價來自於區位、創新大樓服務、頂級規格、大樓對永續環境的承諾，才能為大樓資產創造價值

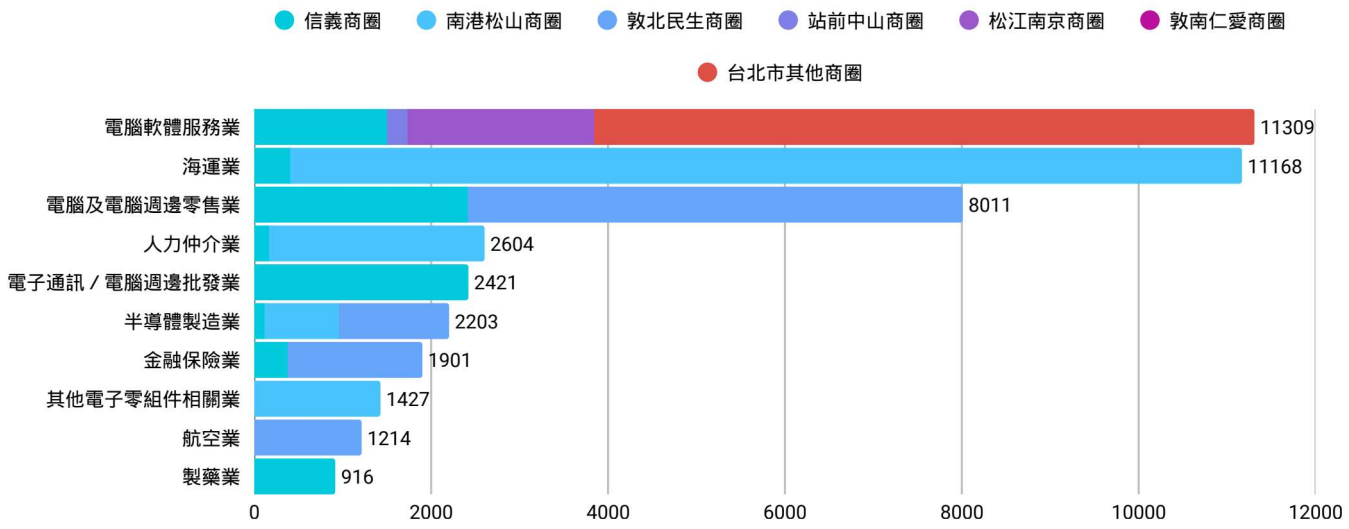
新世代綠建築大樓 - 提供租戶追求大樓升級及擴展業務的機會



© 2026諾締不動產版權所有

熱點在哪裡

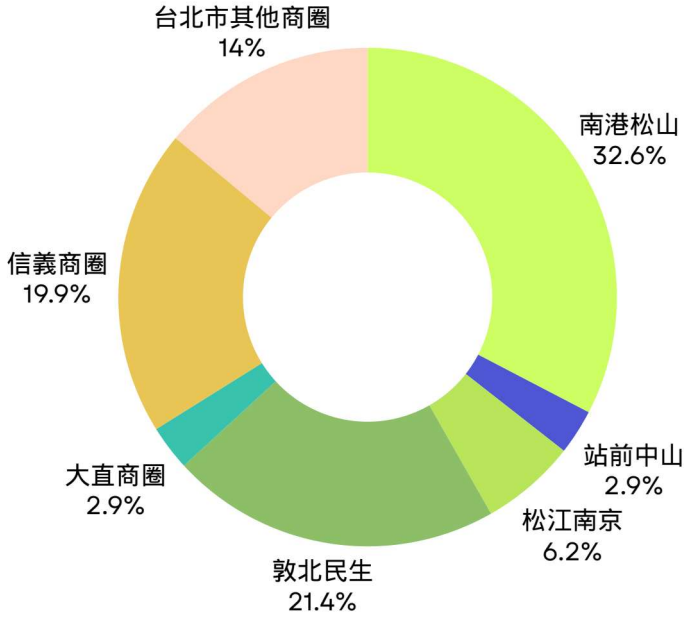
- 敦北民生商圈 – 成熟商圈優勢
- 信義商圈 – 總部區位優勢
- 南港松山商圈 – 租金、交通區位優勢



資料來源: 諾締不動產整理

重點一

- 敦北民生：成熟商圈，新大樓釋出，吸引消費性電子業跨區升級至該商圈
- 信義：形象適合總部，持續吸引電子通訊業、遊戲軟體及製藥業產業在原商圈整合擴充
- 南港松山：內科腹地飽和帶動產業東移，南港松山憑藉交通位能與高性價比租金，成為傳產航運，半導體業及電子零組件相關產業擴張及搬遷的新核心



資料來源: 諾締不動產整理

重點二

三大市場主力需求來源地

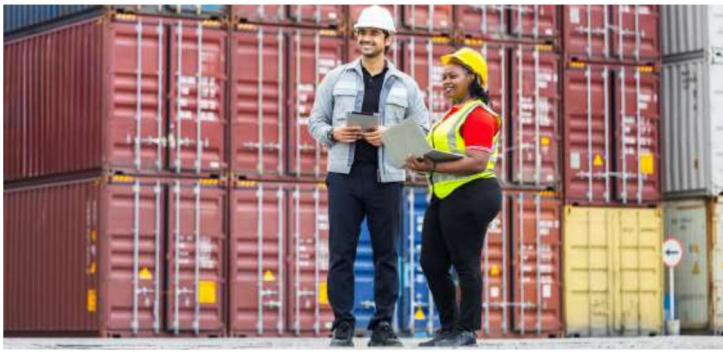
- 本土需求產業分布多元，涵蓋電腦軟體、人力仲介、航空航運與金融保險，占比近六成，聚集在南港敦北信義等商圈
- 美商企業需求則來自於電腦與科技相關產業，且約九成需求落在信義區
- 中國（含香港）企業需求主要來自電腦相關產業，追求辦公環境品質升級

© 2026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，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。

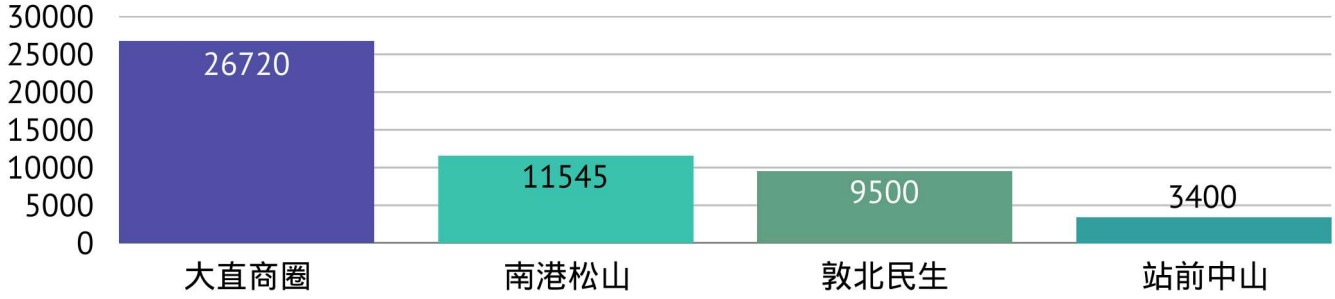
2026 年展望: 機會與挑戰

- 美國聯準會是否預期降息
- AI 與科技產業動能是否延續
- 台美貿易協議帶來的機會與挑戰



2025年整年度去化共超過6.3萬坪*，創歷史新高。展望 2026 年商辦租賃市場能否持續過去兩年的強勁動能將受美國聯準會降息與台美貿易協議的雙重影響。AI 與半導體產業的擴張力道，將決定台北市商辦持續積極去化表現的關鍵因素

2026 上半年新供給



資料來源: 諾締不動產整理

2026年預估租金年調幅*

~2%

2025年下半年
NT$3,088/坪

趨勢 ▲

2026年預估空置率*

~15%

2025年年底空置率	% 變化*
10.3%	~45%

趨勢 ▲

2026全年新供給量

150,000坪*

2025年年底	% 變化
A級辦公大樓 總量1.10百萬坪	13.6%

趨勢 ▲

2026年預估去化面積*

~70,000坪

2025整年去化面積	% 變化
63,565坪	~10%

趨勢 ▲

**備註
- 上述租金為含稅金額
- 新供給大樓含自用以及未來建商預計出售商辦大樓
- 空置率之變化百分比以2026年年底預估剩餘出租面積扣除2025下半年度剩餘出租面積方式計算
- 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，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。

© 2026諾締不動產版權所有

北士科 -
未來科技聚落

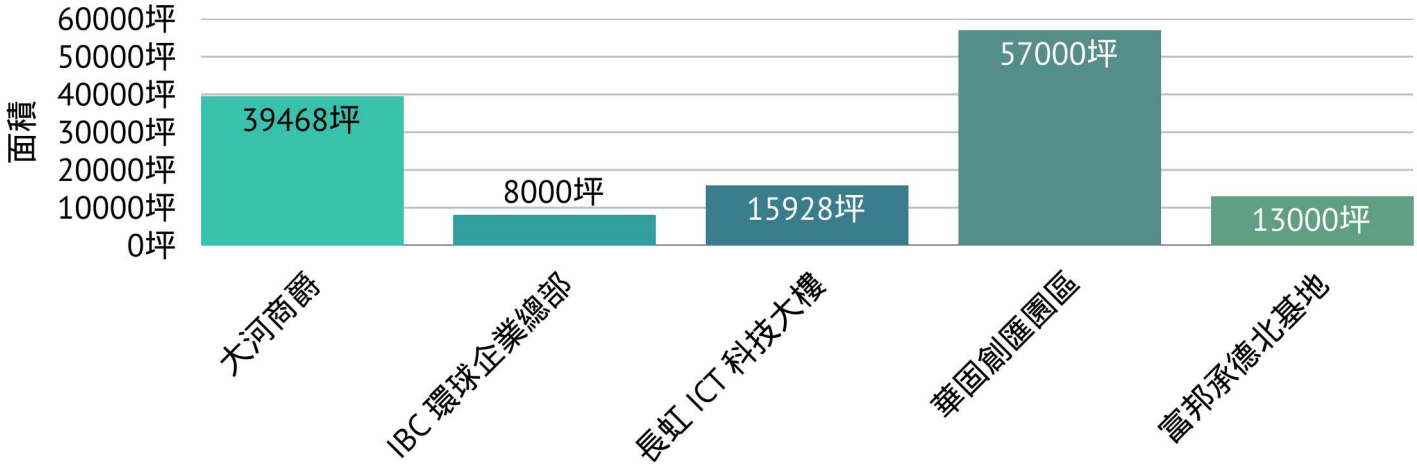
北士科位處關鍵樞紐，北邊串聯大直內湖與南港、西邊連接站前中山商圈與士林北投，以科研、半導體、AI 與資訊服務為核心定位，將逐步發展為企業總部與AI產業研發據點聚落

商圈潛力特色

未來科技核心
承接科技產業擴張與總部型需求的新興區位

產業龍頭聚落
產業以半導體、AI 與電腦科技為核心，聚集輝達、金仁寶、Google、英業達、華碩、和碩、康舒等大企業

北士科商圈未來兩年辦公大樓量體



AI 產業全球樞紐、能源永續科技門戶

*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。

© 2026諾締不動產版權所有

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

陳柔安 VIVIAN CHEN

業務助理 vivian.chen@promes-rec.com

企管系畢業
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
協助業務團隊進行精準的客戶需求媒合

與我們聯繫

PROMES 諾締不動產

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

© 2026諾締不動產版權所有