

台灣商用不動產市場

2022年第三季



不動產市場環境

通膨、升息持續，整體房市保守，工業需求一枝獨秀

經濟概況

本季美國的消費者物價指數 (CPI) 持續升高，第三季各月的CPI年增率皆維持在8%以上，9月份的核心CPI年增長率更達到6.6%，創下40年新高。在通膨壓力持續之下，美國聯準會 (Fed) 於7、9月宣布今年的第四、第五度升息，分別上調3碼。由於超乎預期的CPI，加上近期產油國決定減產使得油價回升，Fed於11月再度升息3碼的機會仍高。

9月份台灣的CPI年增率相較上季已微幅下降至2.75%，但仍處於歷史高峰區段。而代表資金動能的M1B年增率在7月落至6.67%，為41個月以來新低，而9月M1B及M2年增率更雙雙下滑至6.58%及6.83%，各創逾三年半及逾二年新低，且又轉為「死亡交叉」，資金動能已不如以往。台灣央行於本季理監事會後為避免台美利差擴大、輸入性通膨壓力，決議再度跟進升息半碼、升準一碼，但不再加碼房市信用管制。

就不動產貸款餘額來看，以土地為擔保品的土地融資餘額年增率，已經從去年第一季將近20%的年增率下降到今年7月12.2%的波段新低；建築融資則從去年年中的17%降到今年8月的12%。種種跡象皆顯示建築開發的投資趨緩，加上中國疫情影響供應鏈、國際地緣政治紛擾、通貨膨脹持續等因素對台灣整體經濟的衝擊，預測台灣的整體房地產市場在今年底前仍將維持低迷。

商用不動產市場

第三季商用不動產交易金額約399億元，為2020年疫情以來同期的新低，與去年第三季相比衰退近18%，而今年起央行的連環升息，連帶影響交易表現，今年累計至本季的商用不動產交易總額約為1,092億元，較去年衰退了13%，逐季出現大幅衰退，市場轉趨保守。

若以商品類型來看，本季市場不論是在價或量上，皆以工業類的廠房與廠辦為大宗，兩者分別佔本季交易總額的30%以及45%左右，辦公室交易則緊追其後，交易額佔整體的19%左右，而飯店和零售等類型的交易在本季較不活躍，合計佔本季交總和的5%左右。

本季商用不動產交易中，以中國人壽用83.50億向三商美邦人壽買下內湖精英電腦大樓整棟為最高交易金額；此外，本次交易更以每坪約86萬元，刷新內湖廠辦單價的區域新高；回顧今年最大案—台中豐邑市政核心整棟辦公室交易，也是由中壽買下，為金融保險業購置不動產的最大買家。同為人壽金融業的台灣人壽於9月砸63億買下錦鋐位於桃園大園的廠辦，排名本季交易總價第二。另有南山人壽以總價16億包下矽品於去年購入使用權的廠房。壽險業積極投資商用不動產，本季交易額約為166億元，佔全體交易的四成左右，顯示投資型需求對於商用不動產市場基本面仍有一定信心，在資產增值、租金收益抗通膨的誘因下，願意增持精華區的核

表格 1
最新經濟指標

經濟指標	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
經濟成長率 (全年)	3.51% (9 月)	6.28%	2.98%	2.71%
失業率	3.66% (9 月)	3.64%	3.68%	3.67%
消費者物價年增率	2.75% (9 月)	2.63%	0.06%	1.13%
六都建物買賣移轉棟數	約 5.59 萬棟 (Q3)	約 5.57 萬棟 (Q3)	約 6.96 萬棟 (Q3)	約 5.82 萬棟 (Q3)
台股加權指數	13,424.58 (9/30)	18,218.84 (12/31)	14,732.53 (12/31)	11,997.14 (12/31)

資料來源：行政院主計處、內政部營建署、中央銀行

表格 2
景氣對策信號

	2022 年 8 月	2021 年 12 月	2021 年 9 月	2021 年 6 月
景氣對策分數	23	38	38	40

註：9-16 分為藍燈，代表低迷；17-22 分為黃藍燈，代表轉向；23-31 分為綠燈，代表穩定；32-37 分為黃紅燈，代表轉向；38-45 分為紅燈，代表熱絡。

資料來源：行政院國發會

心物件交易，支撐市場表現。

除壽險金融業以投資為目的之交易外，本季商用不動產交易市場在自用上的需求主要來自於製造業，交易總金額約佔市場20.31%，型態上以廠房為主，其中近八成的製造業交易額來自鋼鐵相關產業。本季東和鋼鐵透過法拍，用總價24.30億元取得源鋼企業位於高雄之廠房案為代表性交易。代表即使受國際情勢、總體經濟環境等多種利空因素影響，供給端的不穩定牽動類股表現，但由於台灣內需與出口表現依舊穩健，展望鋼鐵產業未來發展，仍是持樂觀態度，因此在廠房購置上的需求依然不減。

其次則是來自科技產業的辦公室與廠房需求，如本季晶心科以總價11.95億元，買下位於新竹的A Team廠辦大樓預售部分樓層；廣積科技以10億左右的價格，接手台灣農林於南軟二期的辦公室，拆算單位後單價將近60萬，為本季次高單價的廠辦交易。除此之外本季於南港軟體園區另有一筆交易為中壽購入，主要由於南港軟體園區的聚集經濟特性、收益投報、可釋出物件的稀有性，因此不論是在自用抑或是投資

上，皆具有強烈的購置誘因。

總結本季商用不動產市場行情，有別於上半年以辦公室交易為主的市況，本季市場因應全球供應鏈重組、地緣政治因素以及國際政經環境結構性的變動之下，工業地產不論是在投資或是自用上的需求皆全面轉強，廠房與廠辦的交易額相較前季都翻倍成長，廠房交易與去年同期相比增加了34.14%；廠辦則增加了14.16%，值得注意的是，本季廠辦交易總額來到182億元，創下2019年以來的新高。

展望未來商用不動產市場走勢，由於全球經濟預測皆趨向保守，如央行除下修今年的經濟成長率、預測明年的經濟成長率為2.90%之外，連續升息決策也將牽動壽險業投資商用不動產的最低收益率門檻，來到了2.59%，利差的縮小將會使得投資方在策略上更加謹慎，但商用不動產仍有產業自用上的需求驅動，尤其是工業類型產品，在未來中美貿易戰升級為科技製造業衝突的新格局之下，即便短期出現修正樂觀高成長預期的回檔，但定調未來中長期市場發展，應呈現緩而穩的復甦。

表格 3
全台商用不動產交易金額（新台幣）

	2022 年	2021 年	2020 年
第一季	\$403 億元	\$468 億元	\$100 億元
第二季	\$290 億元	\$310 億元	\$144 億元
第三季	\$399 億元	\$485 億元	\$634 億元
第四季		\$401 億元	\$390 億元
合計	\$1,092 億元	\$1,664 億元	\$1,268 億元

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

表格 4
2022 第三季重大商用不動產交易案例（新台幣）

月	縣市	區域	標的名稱	買方	賣方	總金額（億元）	建物總面積（坪）	交易目的
7	台北市	內湖區	精英電腦大樓	中國人壽	三商美邦人壽	83.50	11,648.42	投資
9	桃園市	大園區	錦鑑大園廠辦	台灣人壽	錦鑑	63.00	34,668.15	投資
8	高雄市	小港區	源鋼企業廠房	東和鋼鐵	源鋼	24.30	7,660.00	自用
9	台中市	西屯區	矽品廠房	南山人壽	自然人	16.00	7,853.00	投資
9	新竹市	東區	A Team 大樓	晶心科	禹晨開發	11.95	2,873.02	自用
9	台北市	南港區	南港軟體園區二期	廣積	台灣農林	10.00	1,761.96	自用

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

土地市場

本季土地交易額為578億元，與去年同期相比衰退了47.71%，而今年前三季累計交易額約為1,461億元，與去年相比也衰退了43.11%，土地市場仍然緊縮。在全球升息潮以及國內政策大環境下，累計交易額下探近四年新低，回到2018年水準。以需求種類來看，建屋出售用地需求的99.24億成交額與上季大致相當，本季在自用需求的土地交易上大幅增加了四倍多，來到397.73億元。

本季前三大交易案皆為標售案件，其中「桃園航空城優先產專區」標售拿下本季前兩高交易總額席次，分別為星宇航空砸89.57億元標得約43,452坪、以及統一超用60億元取得25,480坪大園區竹圍段土地。前者預計在航空城打造企業園區，延伸上下游附屬產業；後者將持續佈局零售市場，發揮集團最大效益。此外，星宇航空也趕在本季最後一天順利興櫃掛牌，接續未來國門開放，跨國旅遊復甦，星宇航空未來發展可期。本季第三大交易為台糖取得高雄金銀島舊址約5,097坪建地採「合建分屋附買回」條件標售一案，由清景麟建築與三地集團組成的團隊以43.11億元得標，換算每坪得標價84.58萬元，預計在明年開發、推案。

結合產業需求以及區位選擇方面，營建業購地需求佔整體交易量的30%左右，且偏好新北市與高雄市；製造業相關產業在工業地上的需求較高，佔21%左右交易額，集中在桃園市、高雄市與彰化縣；零售業佔整體的12%左右，由統一超及全聯的交易為大宗。綜合來說，本季以產業自用在桃園的工業土地需求最強烈，佔了整體交易的41%。

本季公部門推出多筆標售案件，且標脫表現亮眼，對比去年H1的466.64億、今年H1的178.26億元成交量，本季單季便創324.06億元的交易量，將近前季的四倍。其中以桃園市土地釋出最多，佔公部門標售的七成左右，大園區航空城的產專區標出了十萬餘坪土地，將由星宇航空、統一超、中華貿易開發、大樹醫藥、督洋生技、藥華醫藥等知名企業進駐。其次則是高雄市標售，標出32.47億元、二萬多坪的土地。

第三季如同第二季所預測，市場雖較前季回溫，眾多利空因素下仍相對保守，不過即便全球經濟成長有衰退的陰影，但精華地區的工商用土地及不動產仍然保有穩定的投資前景。而本季土地交易多來自於公部門的標售案件，因此第四季是否能維持本季相對熱的買盤，供給量勢必也是一大考量因素。

表格 5
全台重大土地交易金額（新台幣）

	2022 年	2021 年	2020 年
第一季	\$583 億元	\$629 億元	\$957 億元
第二季	\$300 億元	\$834 億元	\$914 億元
第三季	\$578 億元	\$1,105 億元	\$845 億元
第四季		\$971 億元	\$663 億元
合計	\$1,461 億元	\$3,538 億元	\$3,381 億元

資料來源：公開資訊觀測站、各縣市政府、瑞普萊坊市場研究部

表格 6
重大土地交易案例（新台幣）

月	縣市	區域	地段	買方	賣方	總金額 (億元)	土地 面積 (坪)	平均單價 (萬元 / 坪)	土地 使用分 區	備註
7	桃園市	大園區	竹圍段	星宇航空	桃園市政府	\$89.57	43,452.36	\$20.61	產專區	航空城標售
7	桃園市	大園區	竹圍段	統一超	桃園市政府	\$60.00	25,479.74	\$23.55	產專區	航空城標售
8	高雄市	前鎮區	臨北段	清景麟、三地	台糖	\$43.11	5,097.12	\$84.58	住五	標售
9	台北市	內湖區	西湖段	長虹	自然人	\$19.80	694.05	\$285.28	科工區 (A)	
9	台北市	中山區	中山段	張姓自然人	施木森、黃瑞莉	\$10.86	216.60	\$501.23	商四	法拍
7	台中市	北屯區	碧柳段	統一超	自然人	\$7.19	599.53	\$120.00	特定 商業區	

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

台北市辦公室市場

部分商圈空置微升，整體租金穩定上漲

整體租金及空置率表現

本季A辦的平均市場租金上升，來到每坪2,942元；而空置率也較上季提高0.52個百分點，達到3.77%。同時，B辦市場租金也微幅調升至每坪1,838元，空置率則為3.09%，降低0.03個百分點。除A辦空置面積些微增加以外，本季辦公室租賃市場整體維持成長。

各商圈表現

與今年第二季相比，本季南京松江、南京復興、南京東路四五段及敦南商圈的空置率下降，其餘的商圈空置比例則增加。其中，西區商圈有部分大樓預計於今年底進行都更重建，因此租戶於本季陸續搬遷，導致該區域空置率微升至3.22%；民生敦北部份租戶也因為準備都更遷出，使該商圈本季的空置率增加至9.12%。

指標性辦公室租賃方面，於信義商圈變動較多。首先，運動休閒業公司及未揭露公司進駐台北101，金融業公司則減少其位於台北101大樓的承租面積，管理諮詢公司也遷至國泰置地廣場；而位於國泰置地廣場的中國官方機構則於本季遷出；另外，國泰信義經貿大樓租戶於本季擴張承租面積；遠雄金融中心及新光信義金融大樓分別皆有新住戶進駐。

整體來說，本季辦公室租賃市場受到國內外經濟表現下滑影響，致使部分商圈空置率提高，但各區域租金仍皆持續穩定成長。

展望

隨著許多塔上都更、危老重建熱潮，以及辦公大樓新增供給將陸續於明年完工，將進一步刺激台北市辦公室市場的競爭及租用需求的板塊移動。新增供給除了舒緩租金上漲的壓力之外，在承租人選擇增多的情況下，優質標的將會更有機會從中脫穎而出。

圖1：台北市各級辦公大樓市場租金



圖2：台北市各級辦公大樓空置率



投資市場

本季台北市辦公室市場重大交易數量低。其中，龍邦以 7.99 億向關係人恒富開發購買亞洲廣場大樓。此外，基泰於第二季末 (6/30) 向自然人出售國產實業集團大樓，成交總價為 65 億元，買家在考量未來的都更潛力之下購入，單價每坪 105 萬元，行情為北車商圈區域新高。

表格 7

台北市 2022 年第三季各級辦公大樓市場調查 (新台幣)

	A 級	B 級
市場租金 (元/坪/月)	\$2,942	\$1,838
淨有效租金 (元/坪/月)	\$4,213	\$2,441
開價租金 (元/坪/月)	\$3,252	\$1,995
空置率	3.77%	3.09%

註：淨有效租金為考量免租期與建物使用率後之實際租金水準

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 8

台北市 2022 年第三季各級辦公大樓分區市場調查 (新台幣)

分區	市場租金 (元/坪/月)	淨有效租金 (元/坪/月)	市場租金季調幅	市場租金年調幅	空置率 (%)	空置率 季變化
民生-敦北	\$2,098	\$2,787	0.75%	2.63%	9.12%	↗
敦南	\$2,005	\$2,625	0.19%	0.24%	0.50%	↘
信義	\$2,984	\$4,135	0.84%	2.19%	1.97%	↗
西區	\$1,881	\$2,574	0.65%	1.69%	3.22%	↗
南京-松江	\$1,810	\$2,337	1.06%	2.44%	1.61%	↘
南京-復興	\$1,972	\$2,583	0.88%	4.24%	1.81%	↘
南京東路四至五段	\$1,596	\$2,090	0.46%	0.52%	2.06%	↘

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 9

台北市辦公室租賃成交案例

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
信義區	遠雄金融中心	未揭露	約 593 坪
信義區	台北 101	未揭露	約 495 坪
信義區	國泰信義經貿大樓	同層租戶增租	約 347 坪
信義區	潤泰松山車站大樓	運動用品業	約 154 坪
信義區	台北 101	運動用品業	約 95 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

內湖科技園區市場

2022年第三季內科廠辦平均空置率4.78%，較上季下降1.09個百分點

租賃市場

本季文德段、舊宗段空置率分別下降2.43以及0.27個百分點，達到7.91%和5.29%；西湖段的空置率則小幅上升0.72個百分點，來到3.74%。整體而言，內湖廠辦市場本季的全區空置率為4.78%，相較上一季降低1.09個百分點。市場租金方面，本季文德段及舊宗段的租金皆上升，分別來到每月每坪1,114元、1,025元；西湖段市場租金則調整為每坪1,328元。

投資市場

本季內湖廠辦市場的交易中，最受矚目的案例是中國人壽以83.5億元標下三商美邦人壽出售的精英電腦大樓全棟，總面積約11,648坪。此案刷新今年公開標售商用不動產的最高金額紀錄，拆算單價一樓為每坪約125萬元，二樓以上則為每坪86萬元。

其他重大廠辦交易案例還包括：榮晶生物科技以3.84億元向其母公司華晶科購買西湖段四小段廠辦大樓作為自用，面積共約778坪；威剛科技向長虹買下長虹雲端科技大樓約766坪，總金額約為3.7億元，預計也將作自用使用；另有自然人向友合生化買下世紀國寶大樓六樓，面積約234坪。

觀察本季內湖科技園區的廠辦交易市場，產業購入不動產自用仍為重要目的。同時，壽險業投資大筆金額購入整棟大樓，顯示內湖廠辦市場的未來表現仍深受期待。相較台北市辦公大樓節節高升的交易單價，內湖廠辦市場的價格更具優勢，未來無論是在投資或是自用上的需求皆有發展空間，也帶動長虹豪擲近20億元，以每坪285萬元收購西湖段土地，預期挑戰未來三位數新天價。

表格 10

內湖科技園區 2022 年第三季廠辦租賃市場調查（新台幣）

區域	市場租金 (元/坪/月)	淨有效租金 (元/坪/月)	空置率 (%)	空置率季變化 (百分點)
西湖段	\$1,328	\$2,047	3.74%	0.72
文德段	\$1,114	\$1,728	7.91%	-2.43
舊宗段	\$1,025	\$1,596	5.29%	-0.27
加權平均	\$1,259	\$1,945	4.78%	-1.09

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 11

內湖科技園區廠辦租賃成交案例

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖段	奔騰大樓	未揭露	約 303 坪
西湖段	倫敦科技中心	再生能源業	約 198 坪
西湖段	NASA 科技總署大樓	電腦軟體業	約 183 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 12

內湖科技園區廠辦買賣成交案例

區域	大樓名稱	買方	建物面積
西湖段	精英電腦大樓	中國人壽	約 11,648 坪
潭美段	長虹雲端科技大樓	威剛科技	約 766 坪
文德段	世紀國寶大樓	自然人	約 234 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部



圖4：內湖科技園區分區圖



GLOBAL BRIEFING
For the latest news, views and analysis
on the world of prime property, visit
KnightFrankBlog.com/global-briefing

瑞普萊坊

劉美華 (Jenny Liou) CCIM

董事長

電話: (02) 8729 8790

jenny.liou@repro.knightfrank.com

蘇銳強 (Cliff So) MRICS, MHKIS

總經理

電話: (02) 8729 8770

cliff.so@repro.knightfrank.com

商業不動產服務部

盧佳青 (Jessica Lu) BSc, MSc, MBA (UK)

資深總監

電話: (02) 8729 8776

jessica.lu@repro.knightfrank.com

零售物業代理部

李誠慶 (Jeff Lee) CCIM

資深總監

電話: (02) 8729 8780

jeff.lee@repro.knightfrank.com

投資暨工業物業代理部

葉韋廷 (William Yeh) CCIM

副總監

電話: (02) 8729 8771

william.yeh@repro.knightfrank.com

估價服務暨顧問部

吳紜緒 (Jackie Wu) CCIM MRICS

所長

電話: (02) 8729 8710

jackie.wu@repro.knightfrank.com

市場研究部

黃舒衛(Andy Huang)

總監

電話: (02) 8729 8798

andy.huang@repro.knightfrank.com

瑞普萊坊研究團隊向眾多商業和住宅物業客戶，包括發展商、投資者、金融機構和企業機構提供策略性建議、市場預測和顧問服務。客戶均認為我們按其特定需要提供的專業和獨立意見能切合他們的需要。

近期市場研究報告



The Wealth Report
2022



THE VIEW
Winter 2022



Global Residential Cities
Index Q2 2022



Prime Global
Cities Index
Q2 2022

瀏覽萊坊的全球研究報告，請登入 KnightFrank.com/Research

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2022

免責聲明

本文件及其內容只提供一般資料，可能隨時變更而不作另行通知。所有圖片只供展示用途。本文件並不表示、意圖或暗示任何性質的代表或擔保。因使用此資料而直接或間接引致的損失或損毀，萊坊恕不負責。客戶應自行確保資料或內容的完整和準確性。

版權

本文件及其內容屬萊坊所有，使用者知悉其中的觀點、概念及建議均屬萊坊的知識產權所有，並受版權保護。除了對上述文件作出評估外，若非已與萊坊達成協議，任何人不得以任何原因使用這些內容或其部分。本文件在保密的情況下提供予使用者，除參與評估此文件的人員外，恕不得向任何人透露。



REPro 瑞
Knight 萊
Frank 坊