

台灣商用不動產市場

2023年第一季



不動產市場環境

資本市場交易冷清，自用需求支撐買盤，精華區標的成焦點

經濟概況

本季隨著通膨壓力逐漸趨緩，美國的消費者物價指數（CPI）微幅下降至5%，核心CPI年增率降至5.6%。而聯準會在3月宣布再升息1碼，為去年3月以來第9度升息，利率上升至4.75%-5%的區間，再次創下2007年以來最高的利率水準。台灣央行在美國升息壓力下，宣布跟進升息半碼，主計處三月份CPI年增率則為2.35%，持續處於偏高水準。

在景氣持續低迷、終端消費需求未見明顯復甦的大環境之下，台灣出口貿易表現持續衰退。國發會景氣對策信號自去年11月至今年3月呈現連五藍，主計處亦將2023年經濟成長率預測下修至2.12%，預期今年上半年景氣將持續在谷底打轉。房市方面，房貸利率來到2.078%、土地融資及建築融資的利率隨之調升，致使開發及投資者的資金成本提高，同時消費者的房貸壓力也上升，影響市場資金動能。另一方面，平均地權條例修法三讀通過，亦打擊了市場信心。種種因素導致交易量縮減，本季六都買賣移轉棟數較去年同期縮水12.6%。

綜觀全球的經濟局勢，通貨膨脹、金融市場波動、地緣政治關係的紛擾等等因素將持續對台灣經濟造成衝擊。但有鑑於政府對於防疫管制的鬆綁，增加國人消費意願，進而帶動景氣發展，下半年房市交易量年減幅有望止跌回穩。

商用不動產市場

本季持續受到央行的連環升息影響，商用不動產交易表現依然不佳，第一季成交總金額約為154億元，為2021年以來同期新低，與去年第四季相比衰退約48%。

以商品類型來看，2023年第一季的商用不動產市場以廠辦和廠房交易並列為大宗，分別佔了本季總交易額約46%及32%，再來為辦公室交易，交易額佔整體將近14%，飯店和零售等類型的交易合計約佔本季交易總額的6%。

第一季的商用不動產交易中，最大筆的交易來自於崇越科技所購入位於洲子街的廠辦大樓預售案，交易金額約53.5億元。交易金額第二高的是台北油脂食品化學工廠以18.3億元出售予鈦象電子的五股廠房；第三名為裕融企業以8.81億元購入母公司裕隆汽車所有之裕隆企業大樓部分樓層。

就交易目的而言，本季以自用型買方為最大宗，佔整體交易額83%，其中包括赫碩光電以6.72億元向耀華電子買下位於利澤工業區之廠房及土地；世基生醫以6.56億元向華固購置華固國家置地部分樓層使用；佳醫集團旗下子公司佳醫資產管理投入5.2億元，向和信開發買下原清泉醫院護理之家股權，包含地上權資產及設備。

若以建物單價觀察，以臺銀人壽砸3.91億元購置合環御品一、二樓店面為第一名，建物單價達120.45萬元/坪，現況由中

表格 1
最新經濟指標

經濟指標	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年
經濟成長率（全年）	2.12% (3 月)	2.45%	6.28%	2.98%
失業率	3.56% (3 月)	3.67%	3.64%	3.68%
消費者物價年增率	2.35% (3 月)	2.95%	2.63%	0.06%
六都建物買賣移轉棟數	約 4.93 萬棟 (Q1)	約 5.61 萬棟 (Q4)	約 7.75 萬棟 (Q4)	約 7.26 萬棟 (Q4)
台股加權指數	15,857.19 (3/31)	14,137.69 (12/30)	18,218.84 (12/31)	14,732.53 (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

	2023 年 3 月	2022 年 12 月	2022 年 9 月	2022 年 6 月
景氣對策分數	11	12	17	27

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

國信託寶清分行承租，拆算租金單價一樓為175萬/坪、二樓為84萬/坪；第二名為可成科技以4.67億元向匯豐投信購入敦南摩天大樓部分樓層作辦公室使用，建物單價為105.38萬元/坪。

綜觀本季商用不動產市場表現，整體交易量與上一季及去年同期相比，分別下滑48%及62%；然而，在自用需求方面，

雖然數字相較上一季下降15%，但是作為工業類型產品的廠房與廠辦，其合計之交易總額與上季相比增長51%，顯現出在近期全球景氣低迷的情況下，科技業及製造業對於不動產仍有一定的剛性需求。再者，伴隨著疫情降溫、全面解封，刺激觀光、旅館、零售產業對不動產的需求增加，商用不動產市場於下半年可望緩步回溫。

表格 3
全台商用不動產交易金額（新台幣）

	2023 年	2022 年	2021 年
第一季	\$154 億元	\$406 億元	\$468 億元
第二季		\$296 億元	\$310 億元
第三季		\$393 億元	\$485 億元
第四季		\$297 億元	\$401 億元
合計	\$154 億元	\$1,392 億元	\$1,664 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
2023 第一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
1	台北市	內湖區	崇越洲子街廠辦大樓	崇越科技	中國開發、 11 位自然人	53.50	6,776.14	自用
3	新北市	五股區	五股廠房	鈦象電子	台北油脂食品 化學工廠	18.30	1,235.83	自用
3	台北市	大安區	裕隆企業大樓	裕融企業	裕隆汽車	8.81	795.12	自用
1	台北市	大安區	敦南摩天大樓	可成科技	匯豐證券	4.67	454.00	自用
2	新北市	新店區	合環御品（店面）	臺銀人壽	自然人	3.91	362.27	投資

資料來源：公開資訊觀測站、瑞普萊坊市場研究部

土地市場

第一季土地交易額為192億元，較去年同期減少69%，央行持續升息及景氣狀況不佳的情況下，本季土地市場交易金額創下2017年以來單季最低水準。土地買方型態以開發商佔最大宗，土地交易量佔本季約58%，其次為自用型買方佔約30%，整體的交易筆數及總交易額大幅減少。

以投資者類型來看，本季以開發業的買賣交易數為多，占總交易數近42%，其次為製造業佔18%，其中以台北的交易總額最大，因本季最大宗土地交易案件來自於達欣工程向元大建設等所有權人以26.23億買下位於中山區的中興中學舊址基地，土地面積達648坪，為台北市少見的大面積住宅用地。

工業用地的部分，光禹開發和兩位自然人以23.52億元向寶成集團旗下子公司寶建企業購買位於大園區高鐵桃園站旁，近8900坪之土地；尚發營造以11.23億元向環泥公司台南混凝土工業股份有限公司購置安平工業區土地，近年來北部工業區土地持續上漲、缺乏大面積土地，開發業者將目標移轉至南部，尋找低價、區位優良、大面積精華工業土地，本

案土地單價高達每坪37萬元，已超越部分桃園土地單價。

住宅用地方面，大陸建設以13.94億元向惠瑜達購入位在南港的住宅區(特)土地，購入土地持分50%，未來採與地主合建分屋之方式開發。

另外，麗寶集團向國產屬所申購的四筆地上權案，分布於台北、台中、嘉義，而位在台中東區練武段及梧棲區三民段的兩筆地上權案，分別以4.03億元及2.3億元買下，麗寶集團在過去曾同樣以地上權之方式收購附近土地，預計將整合開發。

綜上所述，土地市場在面對全球經濟景氣低迷、銀行提高放貸利率及土建融利率提升的情況下，投資意願下降，交易總金額相較前一季及去年同期皆明顯下滑。值得注意的是，本季開發業者於台北市的購地金額及數目仍維持一定額度，顯示在市場氛圍低迷的環境之下，精華區土地在市場上仍然炙手可熱。

表格 7
全台重大土地交易金額（新台幣）

	2023 年	2022 年	2021 年
第一季	\$192 億元	\$618 億元	\$629 億元
第二季		\$306 億元	\$834 億元
第三季		\$581 億元	\$1,106 億元
第四季		\$372 億元	\$971 億元
合計	\$192 億元	\$1,877 億元	\$3,540 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 8
2023 第一季重大土地交易案例（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
3	台北市	中山區	長安段一小段	達欣工程	自然人、永貞吉、元大建設等等	26.23	647.65	405.00	住三	
3	桃園市	大園區	五塊厝段下埔小段	光禹開發、自然人	寶建企業(寶成)	23.52	8,868.45	26.52	特定農業區 丁建	
3	台北市	南港區	南港段一小段	大陸建設	惠瑜達	13.94	381.91	365.00	住宅區(特)	
1	新北市	新莊區	副都心一小段	自然人	遠雄建設	11.66	555.29	210.02	商二	
3	臺南市	南區	鹽埕段	尚發營造	臺南混凝土	11.23	3,034.69	37.00	工業區	
3	高雄市	小港區	中林子段	富民運輸(亞泥)	東聯化學(亞泥)	10.52	7,011.04	15.00	工業區	關係人 交易

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

空置略增但維持低水位，租金持續緩步上揚

整體租金及空置率表現

本季台北市A辦的市場租金持續上漲，平均每坪每月2,993元；空置率則來到4.10%，相較上一季上升0.1個百分點。B級辦公室的市場租金則調升至每坪每月1,858元，空置率為2.66%，降低0.33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熱絡氛圍。

各商圈表現

與去年第四季相比，本季民生敦北、信義區以及西區商圈的空置率皆微幅下降，其餘商圈空置比例則增加。其中敦南商圈A辦由於科技業公司減租的趨勢，空置率較在近期有上升趨勢，於本季達到2.11%，但相較台北市整體區域表現仍屬於低空置商圈；而南京復興商圈於本季雖有不少大面積空間釋出，但由於去化速度快，整體空置率於本季末並無太大變動；西區商圈空置率本季則持續維持穩定，然皇翔台汽大樓預計於年底釋出，將為此區市場帶來新的供給。

在指標大樓租賃方面，本季敦南、信義區指標案例不少。首先，信義計畫區的南山廣場43樓於本季出現租金單價突破五千大關的交易，由外國私募基金公司承租。同時也觀察到多筆關係人租賃，包括欣陸投控公告大陸工程敦南大樓的多個樓層由旗下子公司續租；富邦人壽、富邦投信、富邦產險則分別公告承租富邦敦南大樓。於信義計畫區，本季有國泰金公告租用國泰置地廣場及太子建設承租統一國際大樓。

整體而言，本季辦公室租賃市場租金呈穩定上漲，釋出的空置空間在市場中留存時間亦不長，顯示台北市中心商辦需求熱度不減。

展望

未來一年，台北市中心於信義、中山、大同及大安區將有五萬餘坪的新商辦空間釋出，新供給進入市場後，將提供企業更多新商辦的選擇，預期整體空置率將漸漸提升，但企業對於精華區位優質大樓需求仍不減，尤其具綠色認證的產品更具競爭力。

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

本季台北市辦公大樓重大交易數量共三筆，總金額約 20.9 億元。其中兩筆以自用為目的，包括：裕融企業以 8.81 億元向母公司裕隆汽車購置裕隆企業大樓部分樓層作為自用辦公室；另外，可成科技以總金額 4.67 億向匯豐證券買下敦南摩天大樓部分樓層，顯示本季自用辦公室需求仍為市場主力。

表格 12

台北市 2023 年第一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）	\$2,993	\$1,858
淨租金*（元/坪/月）	\$4,676	\$2,693
開價租金（元/坪/月）	\$3,268	\$2,013
空置率	4.10%	2.66%

*註：淨租金 - 依據平均建物使用效率計算的淨使用坪數之租金

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 13

台北市 2023 年第一季各級辦公大樓分區市場調查（新台幣）

區域	市場租金 (元/坪/月)	淨租金* (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	\$2,268	\$3,386	0.46%	4.05%	7.78%	↓
敦南	\$2,156	\$3,217	0.74%	2.94%	1.91%	↗
信義計畫區	\$3,690	\$5,951	1.44%	5.82%	2.45%	↗
信義*	\$2,183	\$3,210	1.80%	3.61%	3.18%	↓
西區	\$2,013	\$3,051	0.38%	3.52%	3.62%	↓
南京-松江	\$2,056	\$3,069	0.22%	4.12%	2.08%	↗
南京-復興	\$2,131	\$3,044	0.20%	1.31%	2.84%	↗
南京東路四至五段	\$1,980	\$2,911	0.73%	6.44%	3.70%	↗

*註：不包含信義計畫區

*註：淨租金 - 依據平均建物使用效率計算的淨使用坪數之租金

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 14

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
信義計畫區	統一國際大樓	太子建設	約 671 坪
民生-敦南	富邦敦南大樓	富邦人壽	約 539 坪
信義計畫區	國泰置地廣場	國泰金	約 355 坪
信義計畫區	南山廣場	私募基金公司	約 174 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

內湖科技園區市場

2023年第一季內科廠辦平均空置率5.49%，較上季提高0.68個百分點

租賃市場

第一季西湖段的空置率上升1.59個百分點，達到5.06%；文德段與舊宗段的空置率則各自下降1.07和2.14個百分點，分別達到6.27%與7.91%。整體來說，內湖科技園區廠辦市場本季的全區空置率為5.49%，相較上一季提高了0.68個百分點。

市場租金方面，本季西湖段、文德段及舊宗段的租金皆上升，分別來到每坪每月1,376元、1,135元及1,020元。

投資市場

本季內湖廠辦重大買賣交易共有三筆，其中總金額最高的交易為崇越科技砸53.5億元，買下中國開發位於洲子街的整棟廠辦預售案。本案基地面積1,010.6坪，將興建為地下三層、地上九層的大樓，總樓地板面積約6,776坪，預計於2023年底完工。

內湖科技園區本季的另外兩筆交易分別為，從事運動用品製造的民盛應用以約2.26億元買下APEC國家科技總部六樓，約354坪的辦公空間；以及成衣業公司廣越以2.36億元購入長虹那斯達克大樓五樓311坪的面積。

本季內湖科技園區的廠辦買賣案件，三筆皆是以自用為目的，歸功於崇越的整棟廠辦買賣案，交易總金額仍然較上一季高出34%，與去年同期相比，甚至超出兩倍以上。顯示即便不動產市場氣氛冷清，對自用型買方來說，購置不動產一方面可用於本身企業營運，另一方面，額外的空間亦可出租獲取穩定收益，因此未嘗不是一項值得投資的標的。

而內湖科技園區廠辦收益率相較於台北市中心的辦公大樓高一截，加上科技、金融、資訊等產業的群聚更可為企業帶來額外效益，種種因素使本區廠辦備受自用及投資者關注，近期更有數筆大樓在預售階段即被整棟包下的案例，例如，本季的崇越洲子街大樓、宏楷投資購入宏普興建的新湖二路大樓、領航家買下長虹豐匯商業科技大樓等。

表格 15

內湖科技園區 2023 年第一季廠辦租賃市場調查（新台幣）

區域	市場租金 (元/坪/月)	淨租金* (元/坪/月)	空置率 (%)	空置率季變化 (百分點)
西湖段	\$1,376	\$2,347	5.06%	1.59%
文德段	\$1,135	\$1,881	6.27%	-1.07%
舊宗段	\$1,020	\$1,657	7.91%	-2.14%
加權平均	\$1,307	\$2,207	5.49%	0.68%

*註：淨租金 - 依據平均建物使用效率計算的淨使用坪數之租金

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 16

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
文德段	微米科技大樓	國泰健康管理	約 941 坪
舊宗段	國家企業園區	中國電器	約 818 坪
舊宗段	訊聯生物科技大樓	創源生技	約 555 坪

資料來源：瑞普萊坊市場研究部

表格 17

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	洲子街大樓	崇越科技	約 6,776 坪
文德段	APEC 國家科技總部	民盛應用	約 354 坪
西湖段	長虹那斯達克 NASDAQ	廣越	約 311 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



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

投資暨工業物業代理部

吳紜緒 (Jackie Wu) CCIM MRICS

副總經理

電話: (02) 8729 8710

jackie.wu@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

零售暨飯店不動產服務部

李誠慶 (Jeff Lee) CCIM

資深總監

電話: (02) 8729 8780

jeff.lee@repro.knightfrank.com

估價服務部

蔡友翔 (Bennett Tsai)

所長

電話 : (02) 8729 8717

bennett.tsai@repro.knightfrank.com

顧問部

江珮玉 (Stacy Chiang)

總監

電話: (02) 8729 8786

stacy.chiang@repro.knightfrank.com

市場研究部

詹宗煌 (Howard Zhan)

總監

電話: (02) 8729 8798

howard.zhan@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:
2023



2023: Pivoting Towards
Opportunities APAC
Outlook



Active Capital 2023



The State of Logistics
Asia-Pacific Focus Report
2023

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

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊 2023

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。

