

台灣商用不動產市場

2023年第二季



經濟指標與不動產政策

2023 年第二季整體景氣持續低迷，升息有放緩跡象，但也因終端市場需求疲軟，導致出口恢復不如預期，使得經濟成長率修正；不過疫後消費動能釋放，內需零售業營業額創下歷年同月新高，推動國內經濟成長。

台灣升息趨勢

央行考量國內外經濟情勢宣布本季的重貼現率維持 1.875%，此舉將有助於經濟穩健發展。而壽險業不動產投資最低年化收益率維持 2.845%。

經濟成長率

全球通膨壓力尚未解除之際，終端消費需求持續疲弱，台灣6月份出口金額年減幅 23.4%，影響主計處於5月下調2023年全年經濟成長率預測至 2.04%，為 8 年來的最低水準。

景氣對策信號

經濟成長低迷的狀況同時反映於國發會景氣對策信號，截至六月底已連續 8 個月維持代表景氣低迷的藍燈區段。

工業生產指數

受到全球經濟緊縮影響，6 月份工業生產指數年減 16.63%，其中製造業減少 17.15%，電子零組件業年減 22.40%。

內需消費

國內消費需求持續強勁，以及觀光回升的帶動之下，6 月份零售業及餐飲業營業額年增率分別達到 13.9% 及 34.7%，雙雙創下歷年同月新高。

美國升息趨勢

受到美國通膨明顯放緩的帶動，聯準會宣布 6 月維持聯邦資金利率在 5.00% ~ 5.25% 區間，市場期望這波已連續 10 次的升息週期即將完結。

美國消費者物價指數

6 月份美國消費者物價指數年增率下降至 3%，低於市場預期，相較 5 月的 4% 再進一步下縮，同時也是連續第 12 個月下降，創 2021 年 3 月以來新低。

重要不動產政策

- 《平均地權條例》修法：於 7/1 上路，包括限制預售屋換約轉讓、管制私法人購屋，並搭配炒作行為處罰、檢舉制度及預售屋買賣契約申報規定，以遏止炒房行為。於去年底甫通過即引起波瀾，尤以預售屋、豪宅市場受到最大影響，也導致今年上半年預售屋、豪宅交易數量增幅大於以往。
- 囤房稅新制：改採全國總歸戶制，也針對非自住稅率整體調高為 2% ~ 4.8%，預計將對多戶房屋擁有者及手中持有餘屋庫存的建商帶來影響。
- 選擇性信用管制：限制自然人於六直轄市及新竹縣市的第 2 戶購屋貸款額度為七成，同時維持無寬限期的規定。

重要指標

	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年
經濟成長率(全年)	2.04% (預測)	2.35%	6.53%	2.39%
失業率	3.49% (6 月)	3.67%	3.95%	3.85%
消費者物價指數年增率(總指數)	1.75% (6 月)	2.95%	1.97%	-0.23%
六都建物買賣移轉棟數(全年累計)	10.73 萬 (6 月)	24.39 萬	26.77 萬	26.24 萬
台股加權指數(年底)	16,915.54 (6/30)	14,137.69	18,218.84	14,732.53
景氣對策信號(年底)	9-16 分：藍燈/低迷 17-22 分：黃藍燈/轉向 23-31 分：綠燈/穩定 32-37 分：黃紅燈/轉向 38-45 分：紅燈/熱絡	13 (6 月)	12	38

資料來源：行政院主計處、內政部營建署、中央銀行、行政院國發會。

內湖科技園區

內科廠辦租賃市場租金持續呈穩定上揚，尤以西湖段需求熱度最高，投資量能亦集中於西湖段。

租賃市場

本季租賃市場的租金呈現穩定上漲，平均租金達到每坪每月1,310元，空置率為5.7%，與上季相比微幅增加0.2%，顯示市場需求穩定。

西湖段因鄰近捷運站、接近住宅區、發展較早等因素，為內湖科技園區中發展最成熟的區域，具有科技產業聚集的優勢，成為企業進駐的熱門地段。

投資市場

雖然本季沒有整棟廠辦的交易，但是內湖科技園區因鄰近台北市中心，交通便利、產業聚集，使得單戶或部分樓層的廠辦交易熱絡。

本季重大交易之一為美國SKECHERS鞋子代理商的思克威爾以3.47億元買下「杜拜國際金融大樓」七樓整層，建物面積合計716坪（含20個車位）。

盈福開發以總價3億元，購入「聖立科技大樓」一樓374坪的店面空間。

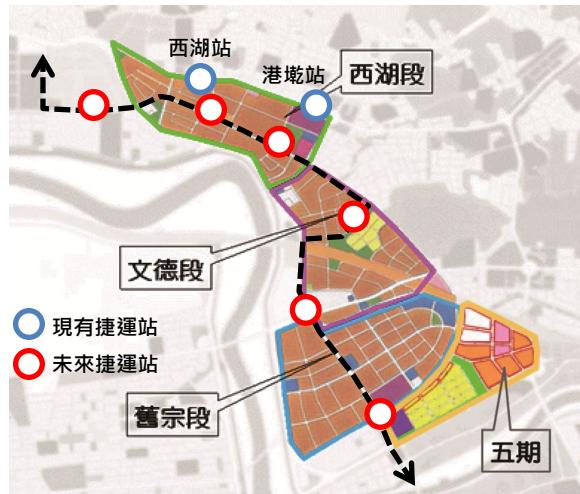
納諾科技（興櫃，股號6495）以售後回租3年方式，以總價2.91億元出售「東京企業總部」九樓予德如，建物面積628坪（含15個車位），月租金約72萬元（含稅）。

重大建設

捷運環狀線東環段已於2023年3月29日經行政院核定，並於6月完成主體工程細部設計廠商簽約。

路線：北接文湖線劍南路站，南接文湖線動物園站，全長約13.25公里，不僅是環狀線的一部分，中間可與其他捷運轉乘服務，捷運松山線的松山站、捷運板南線的永春站、捷運信義線的象山站。

待捷運東環段完工，不僅提升文德段與舊宗段的交通機能，也能大幅度改善內湖科技園區的交通瓶頸。



內湖科技園區廠辦租賃市場調查 2023年第二季

區域	開價租金 (元/坪/月)	市場租金 (元/坪/月)	季變化	空置率	季變化
西湖	1,562	1,380	↗	5.0%	↘
文德	1,266	1,136	↗	8.7%	↗
舊宗	1,173	1,023	↗	5.6%	↘
加權 平均	1,481	1,310	↗	5.7%	↗

內湖科技園區廠辦租賃成交案例 2023年第二季

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖段	長佳大樓	投資業	235坪
文德段	亞太經貿廣場C棟	生技業	380坪
舊宗段	聯虹科技大樓	居家生活產業	810坪

台北市辦公室市場

本季觀察台北市辦公室租賃市場，租金持續呈穩定上揚，空置率維持相對低點，租戶變動呈穩定輪替狀態，顯示企業對於台北市中心商辦的需求熱度不減。

整體租金及空置率

2023Q2台北市A級辦公大樓的平均市場租金達到3,000元/坪/月水準，較上季提升0.2%；空置率則微增0.5個百分點。

B級辦公大樓的平均市場租金為1,866元/坪/月，上調0.4%；空置率降低0.7個百分點。

由於本季沒有新供給進入市場，雖然空置率微幅變動，但是仍然在低於5%的穩定狀態中，且租金呈現上漲趨勢，顯示辦公室需求仍然穩定，帶動租金穩定成長。

辦公商圈

在各辦公商圈中，本季的市場租金均呈現微幅上揚的狀態，最高租金仍然是信義計畫區，平均租金為3,699元/坪/月；第二為民生敦北區的2,270元/坪/月；第三為敦南區的2,160元/坪/月。

各商圈空置率表現，雖然各有微幅的增加或下降，但是幅度均低於0.5%，顯示市場需求穩定。

市場趨勢

許多企業為符合ESG (環境保護、企業責任與公司治理)概念，達到永續發展，在節能減碳與淨零排放議題中，選擇具備綠建築認證的辦公大樓，不僅符合政策需求，也能降低長期營運成本。因此具有綠建築認證，甚至是國際綠建築標準LEED，成為許多跨國企業在尋找辦公室時的基本要求。

對於辦公大樓來說，具有綠建築認證，將有別於其他競爭大樓，能夠創造較高租金，具有綠色溢價。

未來新供給

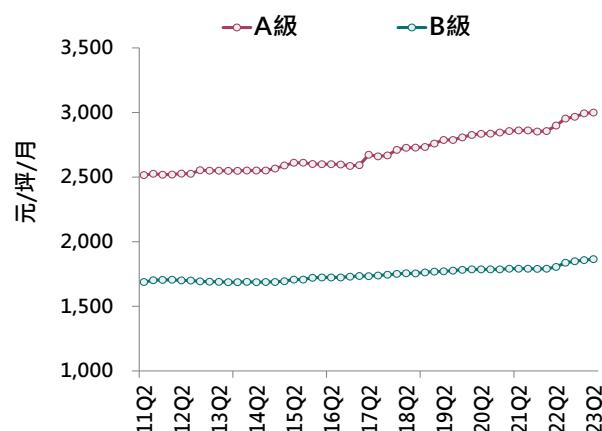
2023年下半年預計完工的辦公大樓：

- 信義計畫區，富邦人壽大樓(A25)。
- 信義區，大巨蛋辦公大樓(暫)。
- 敦南，寶祐敦南商業大樓(暫)。
- 南京松江，國泰松江長春大樓。
- 南京松江，陽信銀行總部大樓。
- 西區，皇翔台汽北站商辦大樓(暫)。

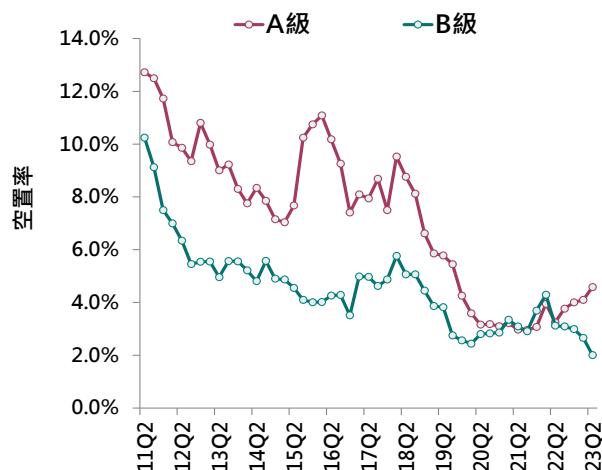
台北市各級辦公大樓市場調查 2023年第二季

	A 級	季調幅	B 級	季調幅
開價租金 (元/坪/月)	3,269	↗	2,020	↗
市場租金 (元/坪/月)	3,000	↗	1,866	↗
空置率	4.6%	↗	2.0%	↘

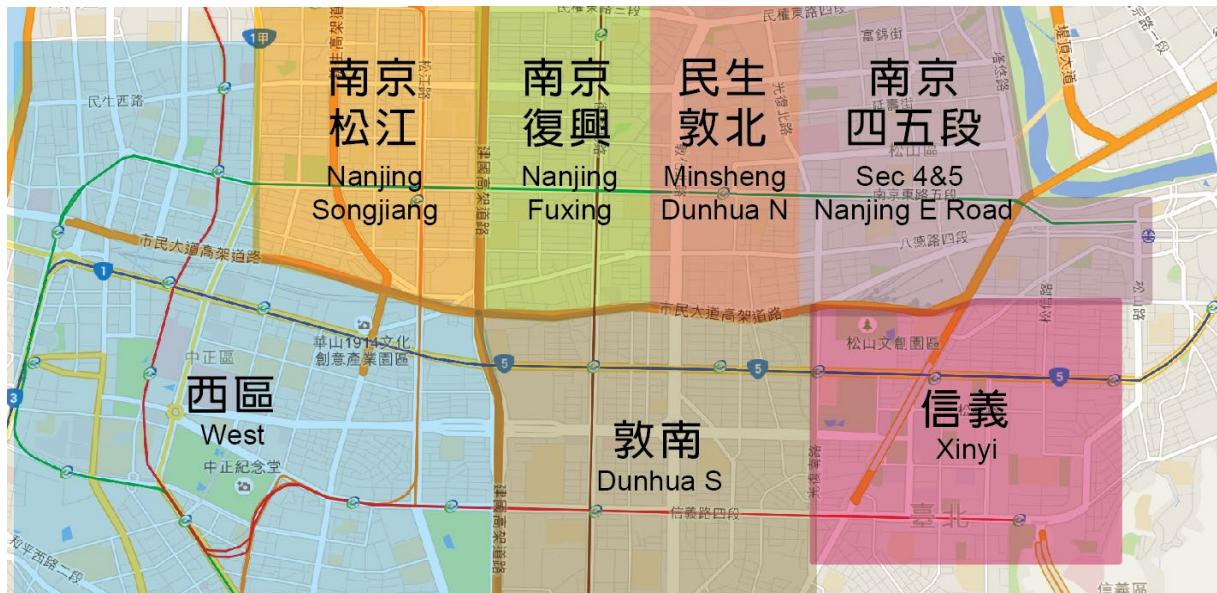
台北市各級辦公大樓市場租金



台北市各級辦公大樓空置率



台北市辦公大樓分布



台北市各級辦公大樓市場調查 2023 年第二季

區域	租金				空置率	
	開價租金 (元/坪/月)	市場租金 (元/坪/月)	市場租金 季變化	市場租金 年變化	空置率	空置率 季變化
民生-敦北	2,526	2,270	↗	↗	8.0%	↗
敦南	2,350	2,160	↗	↗	1.8%	↘
信義計畫區	3,991	3,699	↗	↗	3.4%	↗
信義*	2,397	2,192	↗	↗	3.7%	↗
西區	2,224	2,024	↗	↗	3.3%	↘
南京-松江	2,225	2,060	↗	↗	1.4%	↘
南京-復興	2,308	2,139	↗	↗	2.1%	↘
南京東路四至五段	2,131	1,981	↗	↗	1.8%	↘
加權平均	2,737	2,516	↗	↗	3.5%	↘

* 註：不包含信義計畫區

台北市辦公室租賃成交案例 2023 年第二季

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
信義計畫區	台北 101 大樓	鳳凰科技	177 坪
信義計畫區	國泰置地廣場	公共事業服務業	176 坪
信義計畫區	新光信義金融大樓	新光銀行	297 坪
南京-復興	三商美邦人壽大樓	三商餐飲	1,033 坪
南京東路四至五段	台新人壽大樓	偉康科技	829 坪

商用不動產市場

本季商用不動產市場表現，以新光一號REITs的資產處分最受矚目，且工業廠辦與廠房交易表現持續熱絡。

交易總量

上半年商用不動產重大交易金額累計729億元，去年同期相近（755億元），仍低於2021年同期（785億元）。

其中，一向為商用不動產投資主力的壽險業，僅有2筆交易，分別為台銀人壽購買新北市新店區的銀行店面，約3.9億元；以及全球人壽購買新竹縣竹北市台元科技園區的廠辦，約4.1億元，顯示壽險業因收益率限制，評估趨於保守。

投資者類型

從投資者分析，以自用型買方為主，包含商業辦公大樓與工業廠房/廠辦等，佔總交易金額的61%。

產品類型-辦公室

在各類產品中，以辦公大樓的交易最多，總交易金額合計約182億元，佔總交易金額的25%。

產品類型-工業不動產

工業不動產中廠辦、廠房兩類交易佔總交易金額約43%，是比例最高的並較去年同期增加15%，顯示產業需求的廠辦與廠房持續熱絡。

其中，類似辦公室使用的廠辦交易合計約161.6億元（佔總交易的22%），廠房交易合計約148.8億元（佔總交易的20%）。

新光一號REITs 標售

「新光一號REITs」因清算而進行旗下六個資產處分，標售金額合計達306.92億元，佔上半年交易量的42%。

分析買家，由非壽險業的法人投資者與自用投資者取得，顯示位於台北市的辦公室及區位好的單一產權物件，仍然是市場關注的焦點。

- 新光天母傑仕堡大樓 | 鼎固置業(日月光控股) | 116.81億元。
- 新光中山大樓(部分) | 金地遠實業(長春集團家族) | 72.06億元。
- 台南新光三越百貨 | 樂富一號REITs | 43.75億元。
- 新光國際商業大樓(部分) | 能率資本(能率集團) | 29.82億元。
- 台証金融大樓(部分) | 財團法人聯合信用卡處理中心 | 24.47億元。
- 新光信義華廈(部分) | 立志開發 | 20.02億元。



重大商用不動產交易案例 2023第二季

縣市	區域	標的名稱	買方	賣方	交易金額 (億元)	建物面積 (坪)
台中市	潭子區	潭子加工出口區 廠房	環電 (日月光控股)	矽品 (日月光控股)	27.93	16,282
桃園市	平鎮區	平鎮工業區 廠房	廣運	昭安國際	18.00	14,041
新北市	三重區	國揚數位大樓 廠辦(預售)	伊雲谷數位科技	國揚實業	16.31	3,256
桃園市	龜山區	華亞科技園區 廠辦	穩懋半導體	大船科技	15.00	5,688
台北市	中正區	和泰忠孝西路 辦公大樓	財團法人陳啟川先生 文教基金會	和泰產物保險	13.27	1,637

土地交易市場

2023 上半年土地交易金額較往年大幅下降。觀察土地開發方式有採合建、往南部移動的趨勢。

交易總量

上半年累計土地交易金額約為490億元，僅達去年同期的一半水準(2022全年1,959億元，上半年993億元)，預測可能是受到相對高利率與高營造成本的影響，且景氣趨於保守，造成土地交易減少。

交易區域

土地交易最多的區域為台北市的150億元；其次為桃園市的77億元；第三為台中市的70億元(2022年的前四名依序為新北市、台北市與高雄市、桃園)。

桃園市交易量持續在前四名，是交易熱區。不過去年全年桃園市有超過303億元的工業土地交易，而2023上半年僅有40億元的交易，交易量大幅減少。

投資者類型

有65%的交易額來自建築開發業，例如：遠雄建設、達麗建設、潤隆開發(興富發)、麗寶集團等，不僅有菁華區的住宅用地，更有產業專區用地，預計開發為辦公大樓。

壽險業的投資，僅有國泰人壽為配合其於2018年以76.64億元購入位於台中市西屯區台灣大道與文心路交叉口的原愛買量販店中港店(土地面積約3,260.65坪)，購入旁邊的國有地及公共設施保留地，預計開發為商場、飯店與辦公室。

重大土地交易案例 2023 第二季

縣市	區域	地段	土地面積 (坪)	土地 使用分區	賣方	買方	交易金額 (億元)	平均單價 (萬元/坪)	備註
新竹市	東區	台肥段 東明段	3,157	科技商務區 (D7 住一)	台肥	達麗建設	26.17	83	取得 建照
台中市	西屯區	文商段	683	文商一	自然人	潤隆 (興富發)	22.66	332	
桃園市	中壢區	普義段	4,273	住二	泰豐輪胎	百峰建設	21.40	50	
台北市	南港區	中南段 一小段	911	住三	自然人	基泰建設	13.31	146	
台中市	北屯區	美和段	1,450	住一之 1	祭祀公業	華固	10.44	72	

市場趨勢

辦公大樓開發與合建：

不少過去主推住宅的開發商也開始進軍商用市場，興建商辦、廠辦或商場等，朝向產品多元化發展，不僅搭上近期辦公需求商機，也能降低單一產品受到市場波動的風險。

位於精華區域的合建案，顯示地主與建商共同開發，共享獲利，對於建商也能降低持有土地成本的壓力。

- 長虹建設在內湖科技園區西湖段，土地面積約1,847坪，與新光紡織旗下的新光資產合作開發廠辦大樓。
- 長虹建設在北投士林科技園區新洲美段，土地面積約773坪，預計開發辦公大樓。
- 華固建設與麗日公司在大直美麗華商圈原和璞飯店位置合作開發商辦大樓，土地面積約1,618坪。





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**

總經理

電話: (02) 8729 8770

cliff.so@repro.knightfrank.com

投資暨工業物業代理部

吳綱緒 (Jackie Wu) **CCIM**

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

顧問暨市場研究部

江珮玉 (Stacy Chiang)

總監

電話: (02) 8729 8786

stacy.chiang@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



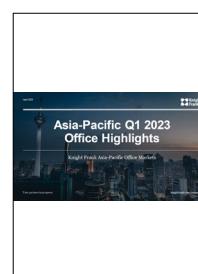
*The Wealth Report:
2023*



Active Capital 2023



*Global Residential Cities
Index - Q1 2023*



*Asia Pacific Office
Highlights - Q2 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。