

2024 年第三季 台灣商用不動產市場

TAIWAN
COMMERCIAL REAL ESTATE
MARKET REPORT
Q3 2024

ISSUE

2024 Q3

重要經濟指標



2024年第三季受AI產業擴張及企業投資增加帶動，經濟持續成長；國際大廠來台設立研發中心，推動生產能力提升，內需市場穩定增長，整體經濟呈現穩定發展態勢。

經濟成長率

3.90%

主計處8月份的2024年全年經濟成長率預測下0.04個百分點至3.90%，主因是出口規模低於預期。上修最多則為民間投資，AI商機促使半導體廠商擴充產能，國際大廠來台設立研發中心和資料中心，亦有利生產及研發能量擴張。

景氣對策信號

34

9月景氣對策信號綜合判斷分數為34分，較上月減少5分，燈號轉為黃紅燈。其中，因傳統產業外銷動能平疲，加上高基期因素，至海關出口值、批發、零售及餐飲業額轉為綠燈。另領先及同時指標仍為上升，顯示國內景氣維持成長態勢。

消費者物價指數

1.82%

主計處發布9月消費者物價指數（CPI）年增率為1.82%。水果、食用油及外食費等食物類價格上漲，以房租及掛號費續漲，電費、娛樂服務與停車費、汽車保養及修理等交通服務費調漲，惟蔬菜、蛋類及油料費下跌，抵銷部分漲幅。

工業生產指數

+11.22%

經濟部公布9月份工業生產指數，年增11.22%，連續7個月呈現正成長。其中電腦電子及光學製品業因AI應用加速擴展及雲端資料服務需求強勁，加上半導體產業投資動能續增，致伺服器、半導體及零組件等生產增加。

重貼現率

2%

9月18日央行理監事會議宣布政策利率維持不變，重貼現率維持2%，為2008年12月的水準（2%）；壽險業不動產投資最低年化收益率維持2.97%。

零售業營業額

+1.1%

9月零售業營業額年增率3.2%，受惠於業者積極拓點，開展複合店型，統計1至9月營業額為3兆5,688億元，創歷年同期新高。

不動產政策

《都市更新條例》

立法院於2024年10月28日三讀通過修正《都市更新條例》第六十五條，可採原容積1.2倍作為容積獎勵的適用對象，由實施容積管制前「已興建完成」的合法建築物，放寬為實施容積管制前「已申請建照執照」之合法建築物。

選擇性信用管制

央行於2024年9月19日第三季理監事會議，實施第七波選擇性信用管制。新增自然人名下有房者第一戶貸款無寬限期、第二戶貸款成數降為5成且擴大全國實施；法人購置住宅、建商餘屋、自然人購置豪宅及第三戶以上貸款成數降為3成。

台北市辦公室市場



台北市的A級辦公室租賃市場租金持續穩定上升，新供給進入市場，推升區域租金上升；具備綠建築標章的辦公大樓受到青睞，成為頂級辦公大樓的標配。

租賃市場

2024年第三季台北市主要商業區(CBD)的辦公大樓市場租金穩定成長。租賃市場上的新增供給包括台北車站商圈的「皇翔台北廣場」，本季實價登錄顯示16樓租金單價每坪3,779元/月；南京松江捷運站共構大樓的「元大金星大樓」，4樓租金單價每坪3,464元/月；此外，位在敦化南路上的「寶紘敦南商業大樓」7樓租金單價每坪3,676元/月。

除了因經濟穩定成長，辦公室市場需求仍然穩定因素外，市場上陸續有新完工辦公大樓進到市場，這些新建辦公大樓在設備規格上普遍優於既有大樓，以及具備位於重要幹道或鄰近捷運站的區位優勢，因此成為推升市場租金的重要因素，提升了辦公商圈的平均租金。觀察本季市調結果，西區與南京松江區的租金在近期上升，均為受市場新增供給的影響。

市場趨勢

順應ESG帶來的綠色浪潮，環境永續和減碳議題成為企業選擇辦公空間的重要考量，許多外商企業依循總部標準和國際規範，更加重視綠建築、大眾交通便利性及綠色能源等條件，以實現減碳和永續發展目標。

在此波需求下，即便是位於市中心外的辦公大樓，例如捷運劍潭站附近，振業化工新完工的CAAM承德168大樓，在設計階段便取得LEED黃金級預認證，並在完工後成為台灣首座LEED v4 CS白金級辦公大樓，吸引Google成為首批進駐企業，承租12至20樓租賃面積約4,000坪。對於跨國企業而言，綠建築標章在決策中愈發重要，成為不動產策略中的一項重大考量，顯示企業對環境持續發展的重視。

未來新供給

本季啟用：

- 元大人壽金星大樓，辦公室面積約4,500坪。
- 皇翔台北廣場，辦公室面積約12,000坪。
- 元大銀行總行大樓，辦公室面積約13,000坪。

平均	2,763	▲	5.0%	▲
A辦	3,296	▲	6.7%	▲
B辦	2,007	▲	2.6%	▲
市場租金 季變化 (元/坪/月) 空置率 季變化				

台北市各區辦公大樓市場

區域	市場租金		空置率	
	元/坪/月	QoQ	%	QoQ
民生-敦北	2,513	↗	9.3%	↘
敦南	2,285	↗	2.1%	↗
信義計畫區	4,016	↗	6.4%	↘
信義*	2,469	↗	6.6%	↗
西區	2,312	↗	3.9%	↗
南京-松江	2,268	↗	3.8%	↗
南京-復興	2,276	↗	3.4%	↗
南京東路四至五段	2,190	↗	3.3%	↗
加權平均	2,763	↗	5.0%	↗

* 註：不包含信義計畫區

2024年第三季內湖科技園區各區的市場租金維持穩定，空置率略微上升，市場持續穩定發展；廠辦、土地投資活動頻繁，企業積極購置或重建廠辦大樓，吸引多家集團總部進駐。

租賃市場

本季內科廠辦租賃市場的租金維持平穩，空置率小幅上升。總體來看，西湖、文德和舊宗三個區域的租金與空置量去化變動不大，區域內的廠辦市場繼續呈現穩定的發展態勢。

投資市場

威剛科技於8月以總價2.95億元再次購入「長虹雲端科技大樓」10樓，建物面積約598坪，單價每坪46.3萬。早在2021年大樓尚未完工時，威剛即公告以26.23億元購入該棟1~5樓及27~29樓。至今，威剛已陸續投入共54億元，取得「長虹雲端科技大樓」總面積約1.1萬坪的空間。

新纖子公司啟騰建設以4.21億元向達永機構旗下的耀達建設購買新明路工業區的廠房，土地面積約241坪建物面積約391坪，未來預計重建為廠辦大樓。

內科廠辦整棟交易

內湖是台北市周邊重要的產業軸帶，當企業需要擴充大面積辦公空間時，由於其空間供給充裕，因此成為首選地段。目前區域內已有許多企業總部進駐，而近年新進駐的企業則有台塑、萬海等。

統計2020~2024五年間，台北市整棟商辦及廠辦大樓交易共約40棟，合計交易總額約967億元，其中有26棟是位於內湖，占總交易金額的6成。

例如，台達電於今年1月以47.89億元向南山人壽買下位於瑞光路上的利豐大樓和瑞光大樓，就是考量鄰近現有企業總部；而克隗集團旗下的克麗緹娜智慧產權則於3月以3.85億元購入西湖段的華南金瑞光科技大樓，建物面積總計734坪。

未來東環線完工後，舊宗路設置的站點將進一步提升內湖地區的易達性，帶動大內科地區的產業發展，另一方面也將串聯大直、內湖、汐止、信義計畫區等區域，提升各商圈之間的產業聯繫與互動效率。

平均	1,417	—	7.3%	▲
租金季變化空置率季變化				
西湖	1,510	—	7.2%	▲
文德	1,172	—	7.0%	▲
舊宗	1,098	—	9.8%	▼
租金季變化空置率季變化				
(元/坪/月)				



內湖科技園區

- 西湖段四小段
- 文德段五小段

大內科地區

- 大灣南段工業區：舊宗段
- 五期重劃區：潭美段五小段
- 小彎工業區：安康段
- 蘆洲里工業區：潭美段一小段

其他地區

- 新明路工業區：潭美段三小段
- 北勢湖工業區：西湖段一小段

2024年第三季商用不動產市場交易量大幅上漲，工業不動產受到幾筆大型廠房交易推升，市場表現尤其熱絡。另外，近期也出現不少以改建為目的購入商用不動產的案例。

季交易總量

948億元

2024年第三季商用不動產交易熱絡，交易量較今年第二季上漲86%，較去年同期成長195%

本季工業不動產市場表現亮眼，其中以自用為目的的廠房占比最高，交易金額約393億元，占本季交易總量41%。另一方面，這一季也出現不少以改建為主要購買目的的交易，占總量的近五分之一。

辦公室交易

5%

第三季辦公室成交總額合計約44億元。大型辦公室交易的地區集中於台北市，佔85%，其餘則位於台中市及高雄市。

本季交易金額最高的案例為大直金泰段的辦公大樓預售案「忠泰世界廣場」，由瑞昱半導體以9.2億元購入655坪面積，每坪單價約134萬元。

觀察今年前三季的辦公室交易，有將近三分之一為預售，其中以台北市的交易量最高。

工業不動產交易

65%

本季工業類型不動產交易約616億元，較上季（251億元）增加了145%。廠辦、廠房交易總額分別為138億元（占總交易的15%）、477億元（占總交易的50%）。

本季廠房的交易量大幅成長，主要來自台南的廠房交易。其中台積電以171億元，買下群創光電南科四廠廠房建物面積約9.6萬坪；美光也分別以總價81億元向友達光電購入台南科工區面積約4.4萬坪的廠房，和其旗下友達晶材位於中科后里園區9,800坪廠房。

新北市廠房及廠辦交易合計也突破百億，最受矚目的是一詮精密工業以29.9億元買下新潤建設位於新知段的整棟廠辦大樓，預計作為自用不動產。

零售、飯店及其他交易

30%

本季零售、飯店及其他商用不動產的交易總額約289億元，多筆交易為建設公司購入，預估以重新開發為主要目的。

具改建效益的建物交易

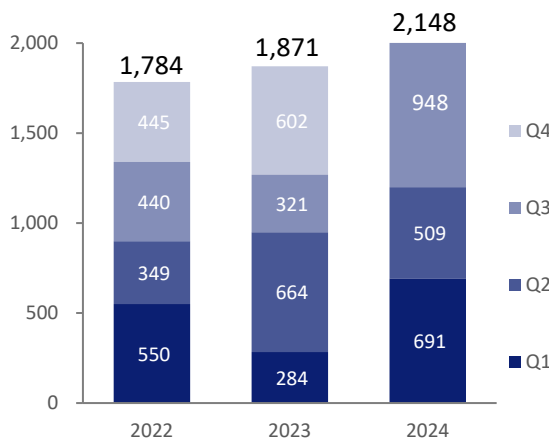
近期的重大商用不動產交易中，不少是以重新開發為目的購入的。統計2024年第一至第三季，此類型交易總額約461億元。買方主要為開發商，也包括製造業購入廠房進行重建的交易。

其中，新北市交易量達122億元，占26%，為各行政區之首，其次為高雄市的100億元（22%）和台中市的96億元（21%）。由於都會地區未開發的建地稀少，建設公司轉向投資具重建潛力的建物，不僅可享受都市更新、危老改建的獎勵，也能有效插旗精華地段。

交易標的類型多樣，如旅館、零售店鋪、幼兒園和客運站等，由於產權相對單純，皆是熱門的標的。如興富發以近38億元買下台中七期重劃區的華盛頓幼兒園，土地面積約1,300坪，預計推出住宅案；桃園市大興路上的晶悅國際飯店則附帶建照，以近35億元售予新潤等4家建設公司；零售方面，國聚建設以34億元買下台中南屯的婚宴會館展華花園，未來也將改建為住宅。

以重新開發為目的的交易特色具有產權單一、位於精華地段的特點，不僅在現階段管理上方便且利於出租，未來在改建整合及後續出售也具備較大優勢。

重大商用不動產交易金額(新台幣億元)



2024年第三季土地投資市場以台中市最為熱絡，建築開發業仍是主要投資者；地方政府重劃區的抵費地標售以及企業資產活化，進一步帶動市場熱度，成為投資土地市場的另一重要途徑。

季交易總量

955億元

本季土地市場交易總量約955億元，季增率64%，受惠於房市持續熱絡及科技業設廠需求，土地交易市場保持活躍。其中，主要投資集中在桃園、台中及高雄的重劃區及產業園區周邊的高潛力地區，可見都市規劃及政府基礎建設仍是推動投資的重要主因。

其中，金額大交易來自台灣人壽，以137.5億元的總價取得桃園航空城優先產業專用區的I基地的所有權。該基地面積達57,291坪，溢價率3%。台灣人壽預計興建符合國際標準的多功能運動場館，並搭配商業及旅宿設施，預估總投資金額將超過500億元。

交易熱區

台中市

本季土地交易熱區為台中市，總量約293億元，佔總交易量約31%，尤其聚焦在七期、十三期、水楠經貿園區及北屯機捷特區等重劃區。金額最大交易為新美齊在7月以總價38.83億元購入七期重劃區約1,149坪的商業區土地，每坪單價約338萬元。此外，新美齊在同月也購入北屯機捷特區約909坪的商業區土地，兩筆交易累計金額達53億元。

中悅建設同樣於七期重劃區以總價17.5億元買下惠民段17-1地號約469坪的第六種新市政中心專用區土地，每坪單價361萬元，創下台中土地交易的單價新高。該地毗鄰中悅原有的兩塊土地，整合後總面積達2,445坪，預計將規劃為豪宅。

除此之外，遠雄、亞昕、大陸及華固等建商也紛紛插旗台中土地市場，可見其對台中房市前景的高度信心與布局的積極性。

主要投資者

建築開發業

本季土地市場上的最大投資者為建築開發業，共597億元，佔總交易金額約63%。相較於上季，建築開發業的投資金額增加了71%，顯示出業界對土地市場的需求強勁。

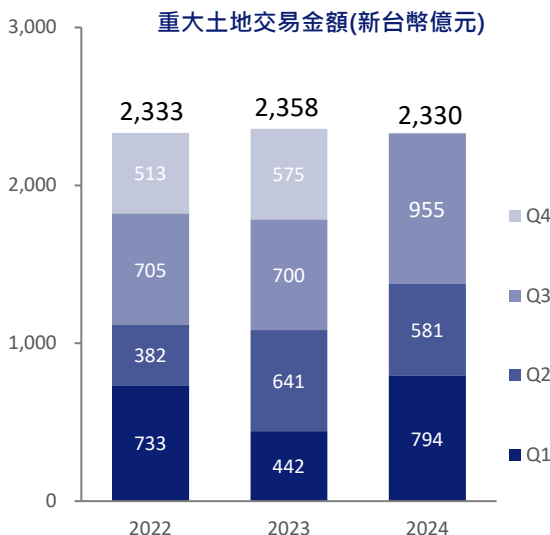
土地標售

本季土地交易量有49%來自標售，交易額為467億元，為近年總量最高的一季。

標售交易量主要來自桃園市、高雄市、新北市和台中市，來源包括國產屬的地上權標售、地方政府重劃區抵費地標售，也有如中石化、台視、台糖等企業為了進行資產活化所釋出的土地。

標售的土地使用分區種類也十分多元，以住宅用地為主的標售如台中十三期、桃園A21環北等重劃區之外；商業用地方面，則有桃園航空城、高雄亞洲新灣區等；工業用地則以林口的新北國際AI+智慧園區為本季亮點。

新北國際AI+智慧園區（原林口工一市地重劃區）擁有便利交通及鄰近工業區的聚集效益，由新北市地政局辦理招商，已有半導體設備廠ASML艾司摩爾、台灣聚合化學品等企業進駐，吸引不少看好在地長期發展的自用型買家投標。地政局表示其餘土地未來將視重劃財務及產業需求，分批以標售、標租或招標設定地上權等多元方式辦理。



2024Q3 交易案例



台北市辦公室租賃

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
信義計畫區	國泰置地廣場	未揭露	約 452 坪
南京松江	元大金星大樓	未揭露	約 218 坪
敦南	寶紘敦南商業大樓	未揭露	約 324 坪
西區	皇翔台北廣場	化粧品批發業	約 432 坪

內科廠辦租賃

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖段	王道銀行總部大樓	票券金融業	約 680 坪
西湖段	神通電腦大樓	科技業	約 599 坪
西湖段	NASA 科技總署	不動產經紀業	約 459 坪
舊宗段	鴻碩大樓	電腦設備製造業	約 312 坪

商用不動產投資

縣市	區域	標的名稱	面積	賣方	買方	交易金額
台南市	新市區	群創光電南科四廠	建物約 96,027 坪	群創光電	台積電	171.40 億元
台北市	大安區	大同復興南路透天及土地	土地約 787 坪 建物約 924 坪	大同資產、志生不動產	達麗建設、海悅國際開發及彥文資產	95.89 億元
台南市	安南區	友達光電台南廠	建物約 44,175 坪	友達光電	台灣美光記憶體	74.00 億元
高雄市	楠梓區	K18廠房大樓	建物約 33,000 坪	宏璟建設	日月光	52.63 億元
新北市	新莊區	新知段廠辦大樓	建物約 4,585 坪	新潤建設	一詮精密工業	29.90 億元

土地投資

縣市	區域	使用分區	土地面積	賣方	買方	交易金額	備註
桃園市	大園區蘆竹區	產四	約 57,291 坪	桃園市政府	台灣人壽	137.50 億元	標售
台中市	南屯區	商四之一	約 1,149 坪	自然人	新美齊	38.83 億元	-
台中市	西屯區	新三	約 1,286 坪	7位自然人	遠雄建設	34.73 億元	-
台中市	西屯區	文商三	約 1,886 坪	宏碩實業、36位自然人	亞昕事業開發	31.12 億元	-
高雄市	楠梓區	住三	約 3,796 坪	中石化	遠雄建設	28.47 億元	標售

資料來源：重訊公告、實價登錄、市場訊息

台北市辦公商圈



瑞普萊坊

劉美華 (Jenny Liou) **CCIM**
董事長
+886 2 8729 8790
jenny.liou@repro.knightfrank.com

蘇銳強 (Cliff So) **MRICS**
總經理
+886 2 8729 8770
cliff.so@repro.knightfrank.com

投資暨工業物業代理部
吳紘緒 (Jackie Wu) **CCIM**
副總經理
+886 2 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
+886 2 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
+886 2 8729 8780
jeff.lee@repro.knightfrank.com

估價服務部
蔡友翔 (Bennett Tsai)
所長
+886 2 8729 8717
bennett.tsai@repro.knightfrank.com

顧問暨市場研究部
江珮玉 (Stacy Chiang)
總監
+886 2 8729 8786
stacy.chiang@repro.knightfrank.com

www.reprokf.com

市場研究報告



Asia-Pacific Horizon -
Part 3: Look Beyond
the Norm



The Wealth Report -
2024

瀏覽萊坊的全球研究報告 KnightFrank.com/Research

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊2024

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。

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。