

2024 年第四季 台灣商用不動產市場

TAIWAN
COMMERCIAL REAL ESTATE
MARKET REPORT
Q4 2024

ISSUE

2024 Q4

重要經濟指標



2024年第四季，經濟穩步增長，受益於AI等新興科技應用商機熱絡，推動出口穩健增加；內需市場表現強勁，為經濟發展提供穩固支撐。

經濟成長率

4.27%

主計總處上修2024年全年經濟成長率至4.27%，較上次預測增長0.37個百分點，創三年新高。半導體業者因應AI商機，積極擴充先進製程及高階封測產能，並加碼研發投資，支撐整體經濟成長動能。

景氣對策信號

32

10月景氣對策信號綜合判斷分數為32分，較上月減少2分，燈號續呈黃紅燈。其中受鋼鐵、化學材料市場需求平疲、產線排休、颱風干擾等影響，工業生產指數轉為黃紅燈，製造業銷售量指數轉呈綠燈。

消費者物價指數

1.69%

主計處發布10月消費者物價指數(CPI)年增率為1.69%。颱風造成農產損失，推升蔬果價格，食用油、外食費等食物類價格亦上漲，加上房租、掛號費、補習及學習費等費用調漲，惟蛋類、油料費及機票價格下跌，抵消部分漲幅。

工業生產指數

8.85%

經濟部公布10月份工業生產指數，年增8.85%，連續8個月呈現正成長。其中電子零組件業受惠高效能運算與人工智慧應用需求攀升，帶動晶圓代工、主機板持續擴產，加以IC設計、IC封測因市場需求增加，年增16.47%。

重貼現率

2%

12月19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%。

零售業營業額

2.6%

統計1至10月營業額為3兆9,806億元，創歷年同期新高，年增2.6%。

不動產政策

選擇性信用管制協處措施

央行於2024年10月9日宣布選擇性信用管制的三項協處措施：一、因繼承取得房屋及房貸者；二、有實質換屋需求者，經與承貸金融機構切結後可適用；三、已簽訂購屋合約者，包括成屋及預售屋。適用自2024年9月20日起申辦之貸款案件。

保險業辦理不動產投資管理辦法

金管會2025年1月7日調整保險業投資商用不動產最低收益率，基準利率由現行郵局二年期定存

台北市辦公室市場



台北市A級辦公室租賃市場在新大樓完工的帶動下，租金持續呈現上漲趨勢，空置面積持續去化。統計顯示，2024全年A辦淨去化面積達5.3萬坪，為20年來次高。

租賃市場

2024年第四季台北市辦公室租賃市場，在幾棟新大樓完工的帶動下，租金延續穩步上漲的趨勢。例如信義區商圈的遠雄巨蛋、敦南商圈的寶紘敦南商業大樓和西區商圈的皇翔台北廣場等，憑藉著新大樓的現代化設備和優越區位，進一步推升區域市場租金。

統計2024全年，A級辦公室市場租金年漲幅為2.8%年淨去化量達到5.3萬坪，僅次於2018年的5.5萬坪創下近20年來第二高的紀錄，顯示市場對優質辦公空間的需求仍強勁。

市場趨勢

市場上許多辦公大樓屋齡屆臨都更，據統計，台北市中心商業區(CBD)內，A辦中有六成以上的屋齡超過20年，平均屋齡為21年；若加計B辦，則高達八成屋齡超過20年，平均屋齡達29年。因此，A級辦公室需求的增長，主要受到許多舊樓都更與企業對新辦公空間需求的雙重驅動。

此外，企業的擴充需求、外商設點需求，以及面對ESG議題需要節能減碳的壓力，都促使租戶傾向選擇具有交通便利性且兼具ESG效益的高規格辦公空間，以實現辦公室優質化(Fly to quality)。不僅有助於提升企業競爭力，還能有效吸引並留住人才，同時降低營運成本，滿足企業對可持續發展的需求。

未來新供給

預計2025年取得使照：

- 冠德民權商辦大樓
- 元大人壽銀星大樓
- 國泰人壽環宇大樓
- 元大證券大同大樓
- 新光人壽杭北大樓

平均	2,766	▲	4.6%	▼
A辦	3,301	▲	5.7%	▼
B辦	2,011	▲	2.9%	▲
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	2,526	↗	9.1%	↘
敦南	2,293	↗	3.0%	↗
信義計畫區	4,016	—	4.9%	↘
信義*	2,488	↗	6.5%	↘

2024年第四季內湖科技園區各區的市場租金微幅提升，空置率維持穩定，市場持續穩健發展；投資市場表現亮眼，新完工廠辦創區域單價新高。

租賃市場

內湖科技園區本季廠辦租賃市場呈現穩定態勢，租金水準較上季略有上升，空置率也微幅增加。區域內，西湖、文德與舊宗等核心地段的租金與去化狀況變動不大，整體市場持續穩步發展。

投資市場

國揚實業位於內湖舊宗段的國揚洲際企業總部，樓層規劃為地上8層、地下4層，總樓地板面積約11,138坪。

在11月剛取得使照後，百達國際資產管理即以總價12.14億元購入8戶及38個車位，建物面積約1,410坪，折算單價每坪約79萬元，車位每個240萬元，創下舊宗段廠辦交易的最高單價。

12月時，又有美諾企業以總價7.01億元購入6戶及24個車位，建物面積約847坪，折算單價每坪76萬元。累計銷售金額達19.15億元。相信此建案鄰近未來捷運環狀線東環段的Y35站，突出的區位優勢可能成為吸引市場青睞的關鍵因素。

南港、士林產業軸帶的崛起

除了內湖科技園區外，南港經貿園區與南港產業軸帶憑藉捷運板南線與南港車站等交通優勢，區內陸續有新大樓開發，吸引其他區域有大面積辦公需求的企業進駐。例如，輝達(NVIDIA)預計從內湖搬遷至潤泰玉成大樓，承租面積約10,259坪；中興保全因位在南港的總部大樓尚在興建，在鄭州路的舊總部大樓租約到期後，先承租台壽C3約3,748坪；宏碁集團則從汐止，原先是承租國建利百代大樓，後來改為購買4,328坪並承租335坪。

此外，士林與北士科也是另一個重要的產業聚落，例如美國科高(Google)承租位於士林劍潭站附近的CAAM承德大樓3,864坪，以及北士科的遠雄商舟，其2024年總計交易金額達69億元。

這些非中心商業區(CBD)的重大交易案例，充分顯示出台北辦公市場中，除了CBD以外，周邊產業園區的重要性逐漸加溫。

平均	1,420	▲	7.6%	▲
西湖	1,512	▲	7.2%	—
文德	1,176	▲	7.9%	▲
舊宗	1,098	—	10.7%	▲
租金 季變化 空置率 季變化 (元/坪/月)				



2024年第四季商用不動產市場交易量較前季放緩，但全年交易總量仍創新高，受惠於產業擴充產能帶動，工業不動產交易活躍；預售辦公室在市場上崛起，反映出辦公室需求的高度熱切。

季交易總量

438億元

2024年第四季商用不動產交易總量為438億元，較上季有顯著回調。

綜觀2024全年，商用不動產市場交易總量達2,764億元，年成長46%，為近年新高。在2024年十大交易中，有4件為產業購置生產廠房，另外6件由開發商購買以進行住宅與廠辦再開發，顯示今年產業與開發商為市場核心買方，推動整體交易熱度持續攀升。

辦公室交易

25%

本季辦公室交易，包括商辦及廠辦，交易金額為109億元，占季交易總量約25%。台北市CBD交易熱絡，展現其穩定需求及核心地位。

同時，由國道一號、國道三號及快速道路構成的交通網絡，串連台北與新北，帶動內科、北士科、中和等產業聚落的發展，吸引企業選址及佈局。

工業不動產交易

50%

本季工業不動產交易金額為217億元，包含廠房及物流，占季交易總量約50%。科技業因產能擴張需求成為最大買方，並以購置自用廠房為主。

2024全年，廠房交易中有兩筆大型交易，包括台積電以171億元購買群創南科四廠，以及美光以74億元購買友達光電台南廠；而在物流方面，則有全球人壽以總價26億元取得位在桃園市大園區的東煒國際物流園區，藉此獲取穩定且長期的租金收益。

零售、飯店及其他交易

25%

本季零售、飯店及其他商用不動產交易占季交易總量的26%。其中，具改建效益的交易占比高達73%，多數交易由開發商購置，著眼於未來的再開發潛力。

預售辦公室成為選擇

2024年辦公室交易市場中，商辦與廠辦的合計交易金額達到1,003億元，其中預售案占比為35%。相較過去，本土企業對辦公室的態度通常較為保守，僅在營運辦公室面積大幅增加或不符合使用時才會考慮更換辦公室，且以購買現貨為主，因此辦公室需求長期以來屬於較落後的指標。

然而，今年達356億元的預售交易，顯示買方對現有市場物件的不滿意度提高，或是區位無法滿足需求，進而選擇等待預售市場物件，反映出本土企業資金充沛及對於換辦公室需求的高度熱切。

2024年全年土地投資市場表現突出，其中以台中市最為熱絡，建築開發業仍是主要投資者；受惠於產業擴產需求，工業土地成為市場亮點。

季交易總量

343億元

第四季土地交易總金額為343億元，較上季呈現適度回調。本季最大交易來自壽險業者，台新人壽以53.68億元取得日勝生位於桃園科技工業園區的工業區丁種建築用地，土地面積高達24,501坪，每坪土地單價約22萬元。未來將規劃物流計畫與承租戶，興建立體化物流中心，預期能提供穩定且長期的租金受益。

觀察2024年全年，土地交易總金額達3,421億元，較2023年成長41%。

交易熱區

台中市

回顧2024全年土地交易熱區，台中市以780億元(23%)位居第一，桃園市以750億元(22%)緊隨其後，新北市則以545億元(16%)排名第三。

交易主要集中在具備未來開發潛力的重劃區，全年位於重劃區內的土地交易占交易總量的27%，例如，台中市的十三期重劃區交易總金額達179億元，十四期重劃區也有177億元的交易量。

主要投資者

建築開發業

統計2024全年度，建築開發業以交易總金額1,703億元，占全年度土地交易總金額的50%，成為土地市場的主要參與者。

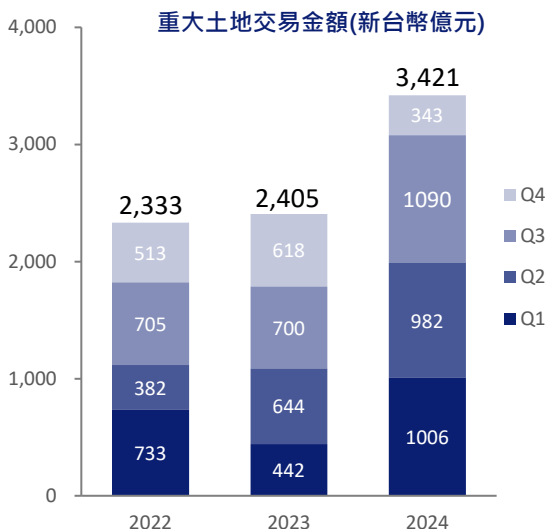
其中，遠雄建設以購地金額105億元穩居領先地位，亞昕國際開發則以93億元次之，富宇建設以68億元位列第三。

工業土地

2024年，工業土地交易總額累計達637億元，占全年土地交易總量的四分之一。觀察三大重要交易，除台新人壽購入2.4萬坪土地，預計用於開發物流計畫外。其餘兩筆交易均在彰濱工業區，聚焦於製造業與科技業的自用廠房開發，包括台塑新智能以總價35.43億元取得政府標售的約7.5萬坪土地，以及長春人造樹脂廠以30.22億元從經濟部產業園區管理局購入約5.8萬坪土地。

2024年，桃園市的工業土地交易總額達139億元占全國總量的22%。桃園憑藉雙港（空港與海港）的交通優勢、工業區群聚效應、產業軸帶發展及便捷的交通網絡，長期穩居工業土地市場的核心地位。

展望未來，AI與半導體等高科技產業的持續擴產將進一步推動工業土地需求。結合政策支持與基礎設施優化，編定工業區與產業園區預期將成為市場熱點，吸引更多資金的參與。



2024Q4 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	金融業	約 718 坪
信義計畫區	新光信義金融大樓	未揭露	約 297 坪
南京松江	元大金星大樓	未揭露	約 427 坪
南京松江	將捷國際商業大樓	海運業	約 82 坪

內科廠辦租賃

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖	亞矽科技大樓	科技業	約 51 坪
西湖	新光西湖科技大樓	科技業	約 151 坪
文德	德孚瑞光大樓	未揭露	約 173 坪
舊宗	遠雄蘇黎世經貿中心	科技業	約 219 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
雲林縣	斗六市	明徽能源廠房	土地約 18,293 坪 建物約 12,663 坪	明徽能源	矽品精密工業	37.02 億元
台中市	后里區	新炬科中科廠	建物約 19,939 坪	新炬科技	矽品精密工業	30.20 億元
桃園市	觀音區	永彰科技觀音廠	土地約 13,820 坪 建物約 3,005 坪	永彰科技	國泰人壽	27.39 億元
桃園市	大園區	東煒國際物流園區	建物約 8,178 坪	東煒建設	全球人壽	25.89 億元
新竹市	東區	富春居商場部分	建物約 3,619 坪	全球人壽 富宇地產	中華郵政	21.69 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	觀音區	工業區 丁建	約 24,501 坪	立疆開發	台新人壽	53.68 億元	-
新竹縣	竹東鎮	住宅區	約 6,509 坪	台灣水泥	忠泰聯合開發	32.87 億元	-
新北市	汐止區	第二種 住宅區	約 949 坪	自然人	美亞鋼管廠	17.09 億元	-
高雄市	鼓山區	第四種 商業區	約 561 坪</				

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

| 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

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

蘇銳強 (Cliff So) **MRICS**
總經理
+886 2 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
+886 2 8729 8776
jessica.lu@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

| 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

www.reprokf.com

市場研究報告



Global Corporate Real Estate Sentiment Index Q3 2024



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