

2025 年第一季 台灣商用不動產市場

TAIWAN
COMMERCIAL REAL ESTATE
MARKET REPORT
Q1 2025

ISSUE

2025 Q1

重要經濟指標



2025年第一季，土地市場則持續活絡，工業地產需求穩健成長。受政策及資金環境影響，投資趨向審慎，開發商選地重區位優勢與長期發展潛力，整體市場呈現穩健調整態勢。

經濟成長率

3.14%

2月26日主計總處發布經濟預測，考量去年經濟成長強勁，墊高基期，下修今年經濟成長率至3.14%，較2024年11月預測下修0.15個百分點。但是全年仍會受到美國關稅策略影響全球經濟活動、通膨及供應鏈調整而會有所調整。

景氣對策信號

37

2月景氣對策信號綜合判斷分數為37分，較上月增加2分，燈號續呈黃紅燈。其中受製造業銷售量指數、批發業營業額因AI需求強勁轉為紅燈，惟加班工時部分受春節因素干擾，以及逢年後服務消費淡季等影響轉為綠燈。

消費者物價指數

1.58%

主計總處發布2月消費者物價指數(CPI)年增率1.58%創近4年最低水準，漲幅大幅收斂，主要是因春節期間的暫時性漲價因素已經消退。不過今年前兩個月的CPI年增率達2.12%，仍高於2%的通膨警戒線。

工業生產指數

10.88%

經濟部公布2月份工業生產指數92.44，較上月減少3.83%。累計1至2月與上年同期比較：年增率10.88%，其中製造業增加11.58%。

重貼現率

2%

不僅Fed在2月表示不急於降息，我國央行在3月20日第一季央行理監事會議宣布政策利率維持不變，重貼現率維持2%。

壽險業的不動產投資評估將依據新計算方式，以中華郵政最近5年的牌告二年期定期儲金平均加5碼計算，則今年的最低年化收益率為2.545%。

零售業營業額

0.9%

零售業第一季營業額為1兆1,945億元，年增0.9%。

其中網路銷售額為1,569億元，年增1.2%，佔整體零售業營業額約13.1%，與去年同期持平。

餐飲業為2,740億元，年增3.7%。

不動產政策

國土計畫法

立法院於2024年12月31日三讀通過《國土計畫法》第45條修正案，原訂於2025年4月30日正式實施的《國土計畫法》，其「國土功能分區圖」公告作業期程由原本的4年調整為10年，即延長6年至2031年屆時將與國土功能分區圖一併公告實施。

豪宅交易所得稅計算

財政部於2025年2月19日公布113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定，其中高價住宅計算方式，獲利率由17%調高至20%；同時將「每坪單價新納入門檻，以台北市為例，每坪單價120萬元以上須以高價住宅計算方式設算所得。

2025年第一季台北市辦公室市場租金微幅上漲、空置率下降，表現仍優於亞太多數城市。考量全年將有不少新供給進場，未來市場新需求者與租金承受力，將是今年觀察的重點。

租賃市場

台北市辦公室租賃市場在2025年第一季持續穩定發展，各商圈的平均市場租金普遍較上季上升，且平均空置率下降0.7%。

第一季一向是租賃市場的淡季，但是仍有一些A級辦公大樓的重大成交，顯示市場的需求仍然活絡。例如富邦A25、遠雄巨蛋、聯合大於、潤泰松山車站大樓新光摩天大樓、皇翔台北廣場等大樓，均有成交。

市場趨勢

依據萊坊的亞太區市場報告【Office Highlights Q1 2025】，在亞太區的23個城市中，雖然2025第一季的平均租金指數較去年減少1.2個百分點，但其中有17個城市呈現穩定或上漲趨勢，其中包含台北。

上漲城市例如澳洲的布里斯本、印度的孟買、班加羅爾，租金下跌的包含香港、廣州、上海、北京等城市

目前各城市的進駐成本，前3名分別為香港、新加坡與雪梨，台北目前的租金水準在23個城市中排名第13名。而空置率最低的前3名，分別為首爾、東京與台北。顯示台北的租金跟各城市相比是非常具有競爭力的，而且低空置率也代表市場需求仍然熱絡。

預期未來12個月的租金趨勢，預期上漲的城市將包含布里斯本、雪梨、台北、首爾、東京、胡志明市等城市。

未來新供給

預計2025年取得使照，完工的大樓有：

- 民生敦北商圈：冠德民權商辦大樓、國泰人壽環宇大樓。
- 南京松江商圈：元大人壽銀星大樓。
- 西區：新光人壽杭北大樓、YWCA 女青大樓。

平均	2,795	▲	3.9%	▼
A辦	3,301	▲	4.7%	▼
B辦	2,010	▲	2.6%	▲
市場租金 季變化 空置率 季變化 (元/坪/月)				

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	—	8.5%	↘
敦南	2,313	↗	2.9%	↘
信義計畫區	4,073	↗	3.6%	↘
信義*	2,491	↗	6.2%	↘
西區	2,315	↗	3.2%	↘
南京-松江	2,283	↗	2.4%	↘
南京-復興	2,301	↗	2.6%	↘
南京東路 四至五段	2,190	—	3.1%	—
加權平均	2,795	↗	3.9%	↘

* 註：不包含信義計畫區

台北市產業軸帶

台北市的辦公機能，除了中心商業區(CBD)，還有周邊產業園區，南港、內湖、北士科等形成產業軸帶，提供台北市更完善的辦公機能。

內湖科技園區

本季租金仍然呈現上漲趨勢，顯示市場需求仍然持續穩定。

本季最大的交易為統一超商以43億元向寶豐隆興業購入五期廠辦「V-PARK」C棟，總建物面積約9,000坪，包含銷坪面積約7,350坪及194個車位。以區域行情每個車位約170萬元，一樓店面每坪80萬元初估，二樓以上廠辦每坪約54萬元。

而「V-PARK」由華固建設開發，寶豐隆於2012年9月以總價90.98億元買下三大棟整個園區，每坪約40.8萬元(含車位)。其中A棟整棟出租予雄獅旅遊。

平均	1,421	▲	6.8%	▼
西湖	1,514	▲	6.0%	▼
文德	1,176	▲	8.2%	▲
舊宗	1,098	—	10.7%	—
租金季變化空置率季變化 (元/坪/月)				

南港產業軸帶

南港產業軸帶有捷運板南線的貫穿，南港車站有三鐵共構的優勢，也有環東大道連結內科與高速公路，交通機能極佳。

重要租賃案例有：「百代宏碁大樓」有整層租賃交易租賃面積約543坪。

2025新完工大樓有：台壽C3、世界明珠、潤泰三菱大樓、遠雄宜進大樓等。

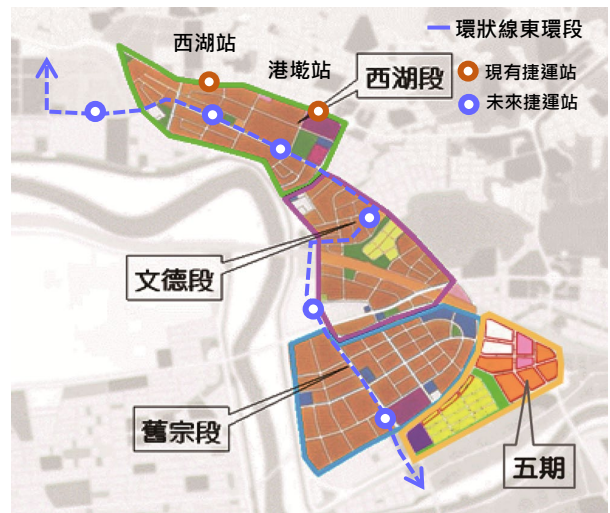
士林/北投產業聚落

在士林與北投的產業聚落中，本季的重大租賃交易較少，但是辦公室/廠辦的交易卻是不少。

本季的重點交易有興富發建設位於大業路的「IBC環球企業總部」，在實價登錄中，本季超過1億元的交易有8筆，交易單價約67-75萬元。

以及，「遠雄商舟」本季有一筆6.15億元的交易，買方為新日興(股)，成交單價約73萬元。「士科之芯」有214坪的成交，成交單價約69萬元。

欣翰士林官邸有浪凡網路科技(浪Live)以總價6.14億元購買535坪，交易單價約109萬元。



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

2025年第一季商業不動產市場交易延續這幾年的趨勢，以商辦、廠辦與廠房為主要的交易類型，占全季交易約86%。

季交易總量

343億元

2025年第一季商用不動產交易總量為343億元，以商辦、廠辦與廠房為主要的交易類型，占全季交易約86%。

辦公室/廠辦交易

53%

本季辦公室交易，包含商辦及廠辦，成為季交易總量的最大佔比，交易金額為182億，其中預售的交易約95億元，超過一半，顯示需求仍然強勁。

本季交易以台北市為最多，其中最高金額交易為統一超商買內湖五期V-Park C棟。

另外，第二高的區域為新北市，其中位於新店區寶橋工業區的「全球新創科技中心」預售案，祥碩科技購買3,833坪，交易金額約19億；穩德實業購買2,345坪，交易金額約12.69億，皆為自用。

工業不動產交易

33%

本季工業不動產交易金額為112億元，占整體商用不動產交易總額約37%。製造業與科技業仍為主要買方交易類型以自用為主，顯示企業因應業務擴張及產能配置所帶動的空間需求。

台灣美光記憶體以總價30.5億元，向友達晶材購置位於中部科學園區后里基地東側廠房，建物面積達20,371坪，換算單價約每坪15萬元。此為美光繼2024年8月以7億元取得同園區西側廠房後的第二筆投資，合計交易總額達37.5億元。

零售、飯店及其他交易

14%

台中永豐棧大墩館經歷三次法拍後，由兆喆建設以8.5億元得標，溢價率約11%。目前由敦謙國際集團承租，經營「雀客藏居台中大墩」，租期至2028年推估共其84間客房所帶來的租金收益，為買方主要考量因素。

新店寶橋工業區

新店寶橋工業區位處新北市產業軸帶核心，區域結合裕隆城商圈、河岸繁星計畫創新園區與寶高智慧產業園區，逐步轉型為智慧城市產業聚落。

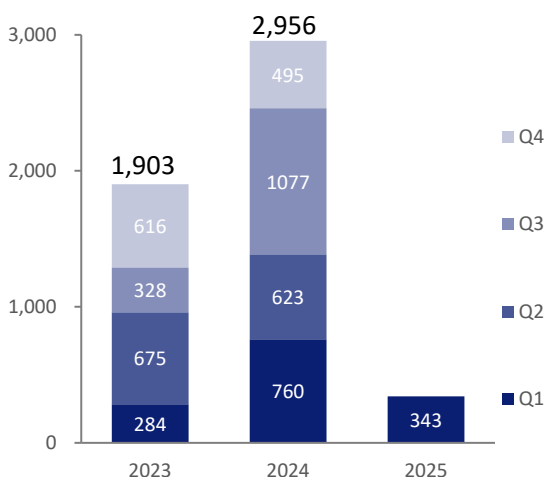
區內已有鴻海、Garmin、特斯拉、研揚科技等企業進駐，涵蓋電動車、高階醫材、雲端運算等產業領域，構築完整供應鏈。

區域內原有的廠辦屋齡偏高，近來陸續有新開發案例如「全球新創科技中心」由威力國際開發投資，規劃地上24層、地下5層廠辦大樓；「國揚河光」則由吉揚建設與威力國際合作，基地面積約3,727坪，預計2030年完工，將興建5,000坪廠房、7,000坪辦公空間及3棟高樓，提供區域產業升級與辦公空間新選擇。

未來隨著產業聚集與交通建設推動，區域內商用空間需求可望持續增加。市場將以高效能、複合型廠辦為主流。

交通建設方面，除了原有的捷運新店線，捷運環狀線南環段已於2024年3月開工，於寶橋路235巷設置有Y05站，將往東於動物園站連結東環段，連結新北產業軸帶。

重大商用不動產交易金額(新台幣億元)



2025年第一季土地投資市場成交回穩，高雄市為最大熱區，占全體三成以上，商業與住宅用途並進。台北核心區高容積地段吸引大型建商布局。建築開發業為主要買方，政策與重大開發案持續驅動未來投資動能。

季交易總量

642億元

測央行於2024年9月實施第七波信用管制，針對建商的餘屋，也限制最高貸款成數降為三成。

以及針對銀行不動產貸款的集中度進行管理，在不影響無自用住宅民眾購屋與都更、為老重建融資等需求前提下，希望各銀行自主管理不動產貸款總量。

可能促使開發商在購地策略上轉向更為審慎與保守。

交易熱區

高雄市

本季土地交易熱區以高雄市為首，總交易金額達193億元，占全體交易量約30%。

其中，逾八成交易集中於鼓山區美術館特區，金額最大交易為遠雄建設以總價136億元，向林商號合板購入約6,129坪特定第五種住宅區土地，換算單價約每坪222萬元。

此外，在區段徵收配餘地與市地重劃抵費地標售的帶動下，亦推升台中市與桃園市的土地交易，交易金額分別達116億元、87億元，居本季第二、第三高，水楠經貿特區與A21環北重劃區為其中具代表性的交易熱區。

主要投資者

建築開發業

本季建築開發業仍為土地市場上的最大投資者，以總金額345億元，占總交易金額的54%。

高雄市開發前景

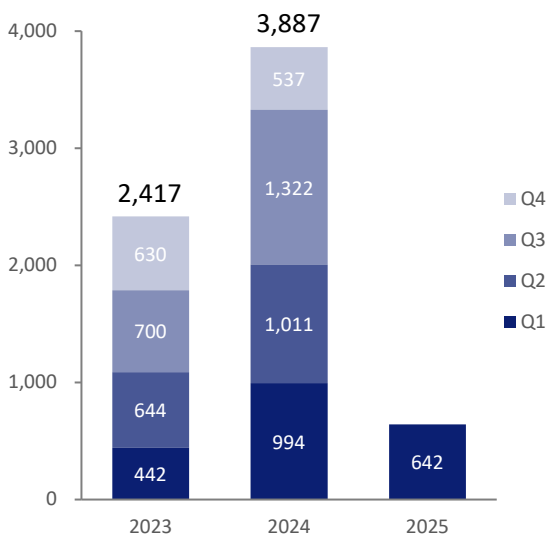
本季高雄市土地市場交易表現亮眼，除住宅用地外辦公與零售等多元用途計畫亦同步推進，顯示市場投資活絡且結構多元。

高雄市政府近年積極推動重大開發與招商計畫，包括捷運多線聯開案、台積電楠梓產業園區等，帶動企業進駐並刺激辦公空間需求。高雄科技軟體園區內，AMD擴大進駐艾捷大樓，亞洲資產管理中心的設立亦提升金融服務量能。

零售方面，亞灣區東南米樂案總投資額約47億元結合好市多全台最大門市及東南米樂PLAZA等複合式商業空間，預計2026年完工。高雄車站專用區則由大魯閣集團以11.1億元取得地上權，將開發商業與休閒設施，強化市中心機能。

展望未來，仁武產業園區、新台17線濱海聯外道路開發案與高雄港特貿三公辦都更案等重大計畫持續推動，有望進一步擴大土地需求與投資動能。

重大土地交易金額(新台幣億元)



2025Q1 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	富邦A25	行銷公關業	約5,000坪
信義區	遠雄巨蛋	商務中心	約1,571坪
西區	新光 摩天大樓	醫療照護業	約 1,060坪
南京四五	潤泰松山 車站大樓	遊戲業	約 1,403坪

內科廠辦租賃

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖	長紅 新世紀大樓	TBD	約324坪
西湖	NASA 科技總署	TBD	約 465坪
舊宗	新勝光 企業大樓	餐飲業	約 380坪
舊宗	台壽 行愛大樓	餐飲業	約 208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
台北市	內湖區	V-Park C棟	建物約 7,359 坪	寶豐隆興業	統一超商	43.00 億元
高雄市	大寮區	三裕木業廠房	土地約 19,447 坪 建物約 15,823 坪	三裕木業	愛山林, 自然人	36.00 億元
台中市	后里區	友達晶材 中科后里廠	建物約 20,371 坪	友達晶材	台灣美光	30.50 億元
新北市	新店區	全球新創科技中心	建物約 3,079 坪	威力國際開發	祥碩科技	19.00 億元
新北市	新店區	全球新創科技中心	建物約 2,153 坪	威力國際開發	穩得實業	12.69 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
高雄市	鼓山區	特定 第五種住宅區	約 6,129 坪	林商號合板	遠雄建設	136.06 億元	-
台中市	西屯區	第一種 文化商業區	約 1,028 坪	台中市政府	TBC	37.89 億元	標售
台北市	大同區	第三種 商業區	約 552 坪	慶隆開發	皇翔建設	33.17 億元	關係人
新北市	汐止區	TBC	約 1,567 坪	山岳開發建設, 自然人	力麒建設	24.77 億元	-
高雄市	苓雅區	第五種 商業區	約 718 坪	三發地產	金革資產開發	19.03 億元	關係人

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



Knight Frank
Asia-Pacific Q1 2025
Office Highlights



The Wealth Report
2025

瀏覽萊坊的全球研究報告 KnightFrank.com/Research

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊2025

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。