

# 2025 年第三季 台灣商用不動產市場

TAIWAN  
COMMERCIAL REAL ESTATE  
MARKET REPORT

ISSUE

2025 Q3

# 重要經濟指標

台灣經濟狀況優於之前預期，預測全年經濟成長至少可達5%，其他指數表現也是有所增長。

## 經濟成長率

Q3: **7.64%**

主計總處10月31日發布第三季經濟成長率，較8月預測增加4.73個百分點至7.64%，主因為AI需求熱絡，加上消費性電子產品拉貨效應。並預測2025全年經濟成長率至少5%。

## 消費者物價指數 年增率

9月: **1.25%**

主計總處發布9月消費者物價指數(CPI)年增率，較8月跌0.23%，經調整季節變動因素後為漲0.11%。1-9月平均，較上年同期漲1.77%。

## 重貼現率

Q3: **2.0%**

雖然美國聯準會(Fed)在9月利率決策會議決定降息一碼，利率來到4.00~4.25%，但是央行在9月18日的第三季理監事會議宣布，為了審慎因應全球經濟前景的不確定性，以及美國經貿政策對國內經濟可能影響，決議利率「連6凍」。

壽險業今年的最低年化收益率均為2.545%。

## 景氣對策信號

9月: **35**

國發會10月28日發布景氣概況較上月增加4分，燈號由綠燈轉呈黃紅燈。因AI需求熱絡帶動相關供應鏈外銷，批發、零售及餐飲業營業額轉呈黃紅燈，增加2分、製造業銷售量指數轉呈紅燈，增加1分。

## 工業生產指數

9月: **115.38**

經濟部在10月23日公布9月份工業生產指數，較上月減少1.05%；較上年同月比較增加15.48%。累計1至9月與上年同期比較：年增率16.37%。

## 零售業營業額

9月: **-2.4%**

經濟部在10月23日發布批發、零售及餐飲業營業額統計，因景氣不確定性仍高，民眾消費意願保守，但零售業者積極拓點、增加商品多樣性，並加以行銷活動拉抬買氣，達到3,938億元。1-9月營業額為3兆5,393億元，年減0.9%。

餐飲業9月營業額為835億元，年減0.9%。綜計1-9月營業額為7,948億元，年增2.7%。

# 不動產政策

## 央行：房市管制措施不鬆綁

央行在9月18日的第三季理監事會議宣布，考量「房地產風險還沒解決」，不動產貸款集中度下降速度緩慢，因此不打算放寬房市管制措施，維持第7波選擇性信用管制措施。

## 內政部：推動租賃條例修法

內政部於9月18日通過「租賃住宅市場發展及管理條例」部分條文修正草案，以「保障3年租期」、「限制續約租金漲幅」及「強化租賃雙方權益保障」為三大方向，以推動租屋市場朝長期穩定發展。

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。

## A辦租金

**3,260元/坪/月**

本季的A辦租賃市場，客戶評估期延長、新簽約租約減少，預期應該是延續關稅議題以及經濟不確定性因素，暫緩搬遷或擴充決定。

## A辦空置率

**7.0%**

受到2025年新供給增加，市場上可選擇物件增多，除了CBD中心商業區，還有內湖、南港、大直、北投士林等其他辦公商圈的競爭，本季空置率上升。

## 市場趨勢

台北辦公市場受惠台灣經濟成長與產業供應鏈帶動還有新供給較少的影響，辦公室租金自2019年至2024年，租金成長幅度每年達到3%。

但自2025年第一季開始，因為國際情勢使得租賃市場評估期延長，還有市場上新供給的競爭，使得平均租金呈現微幅修正。

整體來看由於A級辦公大樓平均屋齡較高，30年以上的大樓約占整體供給量的三成，可能面臨都更改建，以及新大樓具有綠建築等效能，也可能促成承租戶往新大樓搬遷的趨勢，因此即使未來有較大量的新供給釋出，對於市場來說應該是選擇變多。

## 2025Q2/Q3重大租賃案例

| 區域    | 大樓名稱     | 租賃面積<br>(坪) |
|-------|----------|-------------|
| 信義計畫區 | 國泰置地廣場   | 89          |
| 信義計畫區 | 華南銀行總行大樓 | 536         |
| 信義計畫區 | 新光曼哈頓大樓  | 329         |
| 信義計畫區 | 國際貿易大樓   | 119         |
| 信義區   | 遠雄巨蛋國際中心 | 369         |
| 民生-敦北 | 台北金融中心   | 157         |
| 南京-松江 | 將捷國際大樓   | 189         |
| 南京-松江 | 國泰松江商業大樓 | 168         |
| 西區    | 皇翔台北廣場   | 110         |
| 南京四五段 | 潤泰松山車站大樓 | 146         |

資料來源：實價登錄

## 2025年新供給

已取得使照，合計辦公室供給約2.4萬坪：

- 民生-敦北，冠德集團民權大樓、2025年4月。
- 南京-松山，元大人壽銀星大樓、2025年8月。
- 西區，新光人壽杭北大樓、2025年9月。

預計取得使照，合計辦公室供給約1.6萬坪：

- 民生-敦北，國泰人壽環宇大樓。
- 西區，YWCA 女青大樓。

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/大內科產業聚落

內湖科技園區的西湖段因交通機能較佳，租金與售價與其他地段比較具有競爭力，但因趨近開發完成少有新大樓，空置率不高，因此對於有擴充需求的企業來說，就可能會往其他區域搬遷，當然交通機能是最重要的考量。

租賃行情中，仍以西湖段的租金較高，例如本季實價登錄：「遠雄時代總部」租金約1,500元/坪/月

在買賣交易中，有威剛科技持續買進「長虹雲端科技大樓」，從2021年起至目前累計購買金額超過55億元（不包含其他投資公司），持有超過15個樓層。

另外有2筆壽險公司購買不動產：台銀人壽購買「世紀經貿大樓」店面，為台灣銀行內湖分行；台灣人壽買「虹典人文科技大樓」全棟，作為自用。

## 南港經貿園區/南港產業軸帶

南港產業軸帶由南港經貿園區開始發展，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。

由於南港有許多從工廠改建或工業用地變更的開發案，因此根據統計，從2022至2025的新供給約有18萬坪，而2026至2030年還有約30萬坪興建中的新供給，將使南港產業軸帶成為臺北市辦公商圈的重要延續。

## 北投士林科技園區/士林北投產業聚落

自輝達於5月公布海外第二總部將落地北士科之後讓北投區域的不動產交易更加熱絡，例如「遠雄商舟」、「IBC環球企業總部」交易，而預計於2028年完工的「華固創匯園區」預售案，瑞揚資訊以17.73億元購買2,388坪及40個車位，預計單價為每坪70萬元。

## 2025Q3 租賃案例

| 區域 | 大樓名稱   | 租賃面積<br>(坪) | 推估租金<br>(元/坪/月) |
|----|--------|-------------|-----------------|
| 內科 | 遠雄時代總部 | 約104        | 1,500           |
| 南港 | 潤泰玉成大樓 | 約1,427      | 2,570           |
| 南港 | 潤泰玉成大樓 | 約484        | 2,450           |
| 南港 | 南軟二期   | 約252        | 1,390<br>(含車位)  |

## 2025Q3 買賣案例

| 區域         | 標的名稱         | 建物面積                      | 交易金額<br>(億元) |
|------------|--------------|---------------------------|--------------|
| 西湖段        | 世紀經貿大樓       | 1F+2F:<br>約440坪<br>與14個車位 | 4.60         |
| 舊宗段        | 海天保全大樓       | 全棟:<br>約997坪              | 7.58         |
| 小彎<br>工業區  | 虹典人文<br>科技大樓 | 全棟:<br>約2,599坪            | 14.78        |
| 蘆洲里<br>工業區 | 長虹雲端<br>科技大樓 | 19F:<br>約763坪<br>與21個車位   | 4.43         |
| 北投<br>工業區  | 華固<br>創匯園區   | 約2,388坪<br>與40個車位         | 17.73        |

資料來源：實價登錄

2025年第三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79%。

## 季交易總量 519億元

2025年第三季商用不動產交易總量為519億元，累計第一季到第三季的交易金額達到1,610億元。

## 辦公室/廠辦交易 q3:26%

辦公室最高交易為臺灣產物保險購買「元大承德大樓」整棟，交易金額20億元，預計改建總部大樓。第二為台灣人壽出售位於信義路四段上「世紀金融大樓」2個樓層給中華民國人壽保險商業同業公會交易金額8.69億元。

廠辦交易最高金額為華固建設位於北投的「華固創匯園區」預售案，瑞揚資訊以17.7億元購買2,388坪。第二為台灣人壽以14.8億元購買「虹典人文科技大樓」。

## 工業不動產交易 q3:53%

台達電以66.2億元購買「泰豐輪胎觀音廠」，為本季最高交易案。第二為穩懋半導體出售「穩懋南科路竹廠」給日月光，交易金額達到65億元，建物面積為21,890坪。

## 零售、飯店及其他 q3:21%

除了富邦人壽以28億元購買「星聚點延平北路旗艦店」，具有投資收益效應，其他的交易大多由開發商/建商取得，具有改建效益。

例如，位於高雄的「麗尊酒店」以14.5億元出售給興富發建設，短期內售後回租繼續經營。

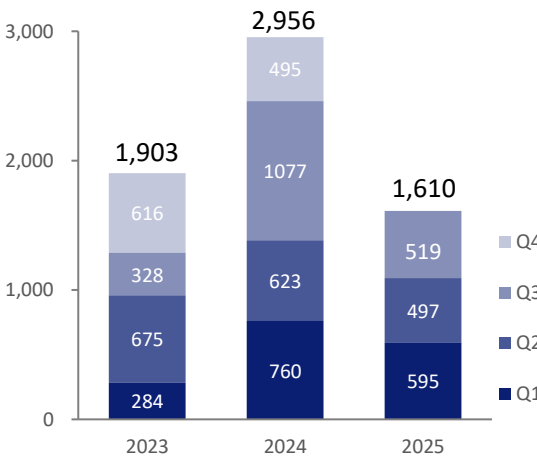
茹絲葵自共同所有權人環泥建設開發手中購買大直美麗華商圈的「赫士盟大樓」，交易金額9.3億元，成為大樓單一業主。

## 2025Q3 工業不動產交易前十

| 區域     | 標的名稱    | 土地面積<br>(坪) | 建物面積<br>(坪)    | 交易金額<br>(億元) |
|--------|---------|-------------|----------------|--------------|
| 桃園市觀音區 | 泰豐輪胎觀音廠 | 34,688      | 25,660         | 66.19        |
| 高雄市路竹區 | 穩懋南科路竹廠 | -           | 21,890         | 65.00        |
| 高雄市大寮區 | 三裕木業    | 19,447      | 15,704         | 36.00        |
| 桃園市中壢區 | 中環中壢廠   | 4,113       | 3,326          | 16.00        |
| 台中市南屯區 | 明碁三豐台中廠 | 2,064       | 5,341          | 11.50        |
| 桃園市觀音區 | 潤泰全觀音廠  | 4,626       | 4,570          | 10.60        |
| 桃園市桃園區 | 立凱電能桃園廠 | 2,327       | 2,335          | 8.25         |
| 桃園市楊梅區 | 帝聞老莊路工廠 | 4,179       | 1,035          | 7.20         |
| 台中市西屯區 | 達佛羅中科廠  | -           | 4,584<br>(興建中) | 6.00         |
| 台中市大甲區 | 層層包裝    | 2,235       | 1,108          | 5.59         |

資料來源：重大訊息、實價登錄

重大商用不動產交易金額(新台幣億元)



土地交易金額減少，但仍有合建、公辦都更、捷運聯合開發等無法計入土地交易的開發案。

## 季交易總量 **Q3: 290億元**

雖然近來以合建、公辦都更、捷運聯開等模式的開發案增加，但是第三季的土地交易量明顯較前兩季減少，僅有290億元，約上半年交易量的15%。

可能是受到房市交易量減少、銀行放款限制等因素促使開發商在購地策略上轉向更為審慎與保守。

## 預計開發 **住宅開發**

本季交易類型以作為住宅開發使用的住宅與商業用地最多，合計約186億元。

本季工業用地交易金額合計約64億元，主要在台南市的22億元與台中市的18億元交易額度。

## 交易熱區 **桃園市**

本季土地交易金額最高的第一名為桃園市，總交易金額達80億元；第二為台中市的72億元。

桃園市的交易主要為寶佳機構以29.6億元取得中壢運動公園區段徵收開發案標售土地，土地面積2,653坪；第二為鉅陞開發以27.86億元取得桃園晶悅酒店都更案65%土地持分及建案所有權。

台中市則以興富發旗下的博元建設自中悅集團以40億元取得台中七期1,050坪土地為最高。

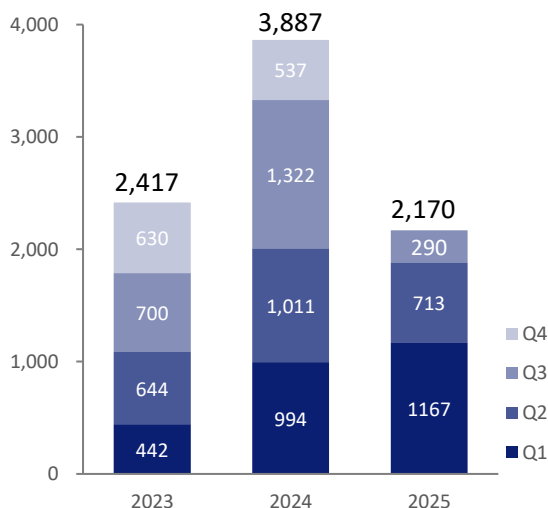
## 工業不動產

考量許多工業不動產的交易是預計改建舊廠房，因此2025Q1-Q3的工業不動產與工業土地交易合計達到1,153億元，分別為工業不動產的741億元與工業土地的412億元。

其中以桃園市合計約349億元為最多，其次為台中市的190億元與高雄市的145億元為第三。

與2024年的1,595億元相比，約占72%，但已超越2023年的1,097億元，顯示工業不動產的交易仍然熱絡，尚未受到市場景氣影響。

重大土地交易金額(新台幣億元)



# 台北市辦公商圈



## 2025Q3土地交易前十

| 縣市  | 區域  | 商圈            | 使用分區            | 土地面積<br>(坪) | 交易金額<br>(億元) |
|-----|-----|---------------|-----------------|-------------|--------------|
| 台中市 | 西屯區 | 七期重劃區         | 第七種新市政中心<br>專用區 | 約1,050      | 40.00        |
| 桃園市 | 中壢區 | 中壢運動公園        | 商業區             | 約2,653      | 29.59        |
| 桃園市 | 桃園區 | -             | 商業區             | 約1,414      | 27.86        |
| 新北市 | 板橋區 | 亞東醫院          | 住宅區             | 約1,124      | 24.77        |
| 台北市 | 大安區 | -             | 第三種商業區(特)       | 約462        | 21.97        |
| 台中市 | 西屯區 | 水湳經貿園區        | 第二種<br>創新研發專用區  | 約1,623      | 18.23        |
| 台南市 | 安南區 | -             | 工業區             | 約23,094     | 17.28        |
| 雲林縣 | 古坑鄉 | 古坑鄉<br>產業加值園區 | 特定專用區等          | 約205,395    | 10.58        |
| 桃園市 | 大溪區 | 大溪埔頂營區        | 住宅區             | 約1,703      | 7.92         |
| 台南市 | 歸仁區 | 台南高鐵特定區       | 住宅區             | 約1,052      | 5.26         |

資料來源：重訊公告、實價登錄、市場訊息。

客服專線 | +886-2-87298799  
地址 | 110台北市信義區松智路1號5樓  
服務時段 | 周一至周五 09:00-18:00  
Email | [info@repro.knightfrank.com](mailto:info@repro.knightfrank.com)

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

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

| 投資暨工業物業代理部暨估價服務部  
吳紘緒 (Jackie Wu) CCIM  
副總經理  
+886 2 8729 8710  
[jackie.wu@repro.knightfrank.com](mailto:jackie.wu@repro.knightfrank.com)

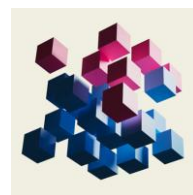
| 商業不動產服務部  
盧佳青 (Jessica Lu) BSc, MSc, MBA (UK)  
資深總監  
+886 2 8729 8776  
[jessica.lu@repro.knightfrank.com](mailto:jessica.lu@repro.knightfrank.com)

| 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](mailto:jeff.lee@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](mailto:stacy.chiang@repro.knightfrank.com)



Asia-Pacific Horizon:  
From Whiplash to Resilience:  
Corporate Real Estate in the  
New World Order



Knight Frank  
Global CRE Sentiment  
Index Q1 2025



Knight Frank  
Asia-Pacific Q1 2025  
Office Highlights



The Wealth Report  
2025

瀏覽更多市場研究報告 [www.reprokf.com/news/index](http://www.reprokf.com/news/index)

© 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。