



瑞普



萊坊

2025 年第四季 台灣商用不動產市場

TAIWAN
COMMERCIAL REAL ESTATE
MARKET REPORT

ISSUE

2025 Q4

台灣經濟狀況雖然有對美關稅議題，但全年仍受惠於晶片與資通訊產業的出口成長，經濟成長表現優於預期，且物價成長溫和。

經濟成長率 **Q4: 12.65%**

主計總處公布第四季經濟成長率，受惠於人工智慧(AI)與高效能運算等新興科技應用需求遠優於預期。綜合全年經濟成長率達到8.68%。並考量國際情勢，預測2026全年經濟成長率可達7.71%。

消費者物價指數 年增率(yoy) **Q4: 1.33%**

消費者物價指數在10-12月的表現分別為1.47%、1.22%與1.31%，第四季平均1.33%。在各類表現中除了交通通訊類下跌，其他雜項類、居住類、教養娛樂類、醫藥保健類、食物類與衣著類均是呈現上漲。合計2025年平均CPI上漲1.66%，其中商品類漲1.15%，服務類漲2.14%。

重貼現率 **2.0%**

央行在12月18日的第四季理監事會議宣布，預期2026年國內通膨率低於2%，且經濟仍穩健成長，因此維持政策利率不變。這也是從2024年3月22日以來，重貼現率維持2%。

依據2022~2026年1月1日的中華郵政2年期定存利率平均加五碼，壽險業2026年的最低年化收益率為2.72%。

景氣對策信號 **Q4: 35,37,38**

第四季的景氣對策信號受惠AI需求強勁，且「領先指標」及「同時指標」皆持續上升，顯示國內經濟動能維持穩健，因此綜合判斷分數持續上升甚至12月來到呈現市場景氣熱絡的38分。

工業生產指數 **Q4: 121.73**

第四季的工業生產指數較上季增加5.23%，其中製造業增加5.71%；與去年同季比較，工業生產增加17.27%。2025年1-12月平均生產指數為112.16與上年比較增加16.70%，其中製造業增加17.87%且其中以電腦、電子產品及光學製品業的成長最明顯。

零售業營業額 年增率(yoy) **Q4: 1.4%**

第四季零售業營業額統計為13,031億元，較上季增加10.4%，且也比去年同期增加1.4%，但是受到第二季與第三季的一般消費意願保守，2025全年營業額48,448億元，仍較去年微幅減少0.2%。

餐飲業第四季營業額達到2,733億元，較上季增加4.0%，且也比去年同期增加3.5%，全年營業額合計為10,674億元，年增2.9%。

不動產政策

央行：房市管制措施不鬆綁

央行在12月18日的第四季理監事會議宣布，考量不動產貸款集中度仍偏高、房價水準居高不下，以及房貸負擔率偏高可能衍生的違約風險，因此維持「第七波選擇性信用管制措施」。

金管會：修法擴大保險業投資範圍

金管會於10月28日修正發布「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」及相關解釋令，擴大投資範圍新增基礎建設，也放寬投資上限由資金10%提高至15%，預估可增加資金額度新台幣1.63兆元。

台北辦公室市場從第一季的看好，到第二季與第三季的暫緩，第四季則恢復租金成長動能，空置面積去化明顯。但整體市場將受到新大樓進入市場的影響，承租方可選擇物件增加，議價能力也將提高。

A辦租金 ▲ 3,393元/坪/月

第二季與第三季受到關稅議題造成經濟不確定因素而造成租賃暫緩的情況，在第四季則有較明顯的恢復，全年租金成長2.8%。

A辦空置率 ▼ 5.1%

雖然今年有幾棟新大樓完工，但是在第四季租賃市場復甦，不論是現有大樓的出租，還是新大樓的預租，都有逐漸去化，空置率較上季減少1.9%全年淨去化面積約2.8萬坪。

市場趨勢

2025年的租賃市場受到川普關稅戰的影響，呈現評估期延長，決策暫緩或趨保守的情況，隨著關稅議題漸趨確認後，以及台灣經濟持續強勢成長租賃需求逐漸反應，促使第四季加快辦公室去化

依照目前經濟成長的動能，台北市A辦的需求者仍以外商、科技公司、AI產業鏈為主。

但也有部分需求是考量原有大樓屋齡較高或交通機能而選擇搬遷至新大樓，例如友邦人壽搬遷至青島西路的金毓通舊市議會案D區，承租3-16F，並取得建物冠名權，更名為友邦人壽大樓，不僅位居台北車站商圈，具交通優勢，新大樓對企業整體形象具有加分。

2025Q3/Q4重大租賃案例

區域	大樓名稱	租賃面積 (坪)
信義計畫區	富邦人壽大樓(A25)	38&39F: 916 29F: 642
信義計畫區	新光曼哈頓大樓	13F: 328
信義計畫區	2號交易廣場	2F: 261
信義計畫區	華新麗華大樓	24F: 214
信義計畫區	台北101	55F: 198
信義區	遠雄巨蛋國際中心	6F: 377
信義區	遠雄國際中心	19F: 312
信義區	聯合大於	19F: 152
民生-敦北	冠德民權大樓	6F: 556
西區	新光華山金融中心	14F: 356 20F: 261 4F: 146
南京四五段	潤泰松山車站大樓	8F: 295
大直	良茂總部大樓	5-7F: 1,435 8F: 145

資料來源：實價登錄

2025年新供給

已取得使照並可進駐，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-松江，元大人壽銀星大樓，2025年8月。
- 西區，新光華山金融中心，2025年9月。

2025Q4取得使照，合計辦公室供給約1.9萬坪：

- 西區，友邦人壽大樓(金毓通D區)，2025年11月。
- 民生-敦北，國泰人壽環宇大樓，2025年12月
- 南京-復興，國家企業廣場，2025年12月。

台北市的辦公機能，除了中心商業區(CBD)，還有周圍相鄰地區及產業園區，南港、內湖與士林/北投等就成為台北市產業軸帶，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

內湖科技園區為鄰近台北市最重要的產業園區之一，市場成熟，區內多為分散產權的交易為主，因此如果有單一產權大樓釋出或新大樓開發，市場需求穩定。且未來捷運環東線將可以連接多條捷運，改善目前的交通瓶頸。

在第四季最大的買賣交易中，以位於瑞光路上的福斯汽車大樓全棟交易，由和泰集團的北都汽車以15.5億元自太古汽車取得全棟的產權，土地面積約950坪，建物面積約3,714坪。

另外，有水龍頭大王之稱的路達集團，以投資公司的名義持續購入「國揚洲際企業總部」2樓4戶建物面積合計484坪，交易金額合計3.34億元，單價每坪約69萬元，合計預售時取得的1F與B1，總投資金額達到15.48億元。

南港經貿園區/南港產業軸帶

本季有陽明海運以112.2億元向華固建設購買新完工的「華固中央置地大樓」整棟，預計做為第二總部使用，以全棟10,762坪與180個車位，扣除車位，辦公室平均單價約100萬元。

北投士林科技園區/士林北投產業聚落

「華固創匯園區」預售案持續有實價登錄交易，A棟26樓4戶，合計565坪及10個車位，交易金額達4.45億元，平均單價為74.5萬元

2025Q4 租賃案例

區域	大樓名稱	租賃面積 (坪)	推估租金 (元/坪/月)
內科	大眾電腦大樓	1F&6F: 約640	1,300
	文金大樓	6F: 約400	1,200
	眾豐國際大樓	6F: 約215	1,700
南港	台壽C3	15F: 約545	2,400
	南軟二期	10F: 約323	1,700

2025Q4 買賣案例

區域	大樓名稱	交易面積 (坪)	交易金額 (億元)
內科	福斯汽車大樓	全棟: 約3,714	15.50
	日內瓦科技中心	約460	1.94
	金矽谷科貿中心	約401	1.75
	大帝國科技總部	約428	2.03
	國揚洲際企業總部	約484	3.33
南港	華固中央置地	全棟: 約12,114	112.20
	南軟二期	約304	1.88
北投	華固創匯園區	約565 與10個車位	4.45

資料來源：實價登錄

2025年商業不動產交易仍然延續近幾年的趨勢，以商辦、廠辦與廠房為主要的交易類型，占全季交易約74%。

交易總量 全年: **3,010億元**

2025年第四季商用不動產交易總量為576億元，全年累計交易金額達到3,010億元。

辦公室/廠辦交易 全年: **32%**

辦公室交易的主要區域是台北市，其中以陽明海運購買位於南港的「華固中央置地大樓」為最高金額交易。

第二高交易為新光醫院向新光紡織購買位於士林新光醫院旁的「士林友誼大樓」。該大樓原以年租金約1億元承租20年，後決定以總價40.42億元由租轉購，作為醫院行政大樓使用。

工業不動產交易 全年: **42%**

在工業不動產中，交易熱區仍然是桃園市、台中市、高雄市與新北市等縣市均有超過百億以上的交易量。

除了第三季以69.5億元交易的泰豐輪胎觀音廠，最高交易則為力成科技以近69億元取的「友達光電竹科廠」，建物面積約3.3萬坪，建物單價超過每坪21萬元。

零售、飯店及其他 全年: **26%**

「台茂購物中心」於2018年以總價135億元由「德國退休基金BVK」與「樂富一號REITs」各持有50%產權。此次「樂富一號REITs」以77.48億元購入BVK的範圍，成為台茂購物中心的單一所有權人。此次BVK的出售，不含每年的租金收益不動產增值約14.8%。

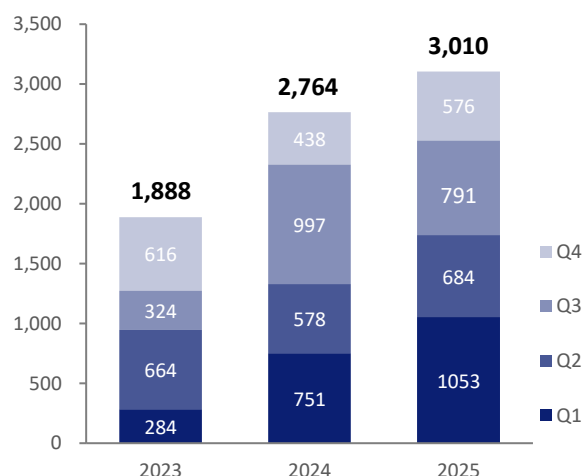
且依據「樂富一號REITs」的財務報告，台茂2025年全部的租金收入約3.86億元，則租金收益率約2.5%。

2025全年工業不動產交易前十

縣市	標的名稱	土地面積 (坪)	建物面積 (坪)	交易金額 (億元)
桃園市	泰豐輪胎觀音廠	34,688	25,660	69.50
新竹市	友達光電竹科廠	-	32,648	68.98
高雄市	穩懋南科路竹廠	-	21,890	65.00
桃園市	宏達電龜山廠	8,455	30,639	56.38
桃園市	山葉機車中壢廠	24,929	4,663	44.01
桃園市	日月光中壢二廠	2,119	14,065	42.31
台中市	友達晶材后里廠	-	20,371	37.50
高雄市	三裕木業	19,447	15,704	36.00
台中市	新鉅后里廠	-	19,940	30.20
新北市	和碩聯合新店廠	3,016	6,013	28.05

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)



在住宅土地交易中，大型建商仍然持續在重點區域購置土地，例如高雄美術館區、台中七期重劃區、台中水滸經貿園區等均有大型交易。

交易總量 全年: **3,525億元**

第四季交易約660億元，合計全年交易金額為3,525億元。

以全部類型的土地交易金額來看，2025年土地交易最多縣市為桃園市與高雄市、第二名為台中市第三名為新北市與台北市。

預計工業及商業開發 **34%**

土地交易中，預計作為工業不動產使用的約830億元，交易熱區在桃園市(23%)、台南市(16%)與彰化縣(16%)。

其中最大交易為國泰人壽以45.51億取得台南市新市區原東和紡織新市廠用地，土地面積約20,686坪，預計開發為倉儲物流中心與廠辦。

作為商用不動產使用的約360億元，交易熱區在台北市(61%)與台中市(12%)。

其中最大交易為台灣人壽以150億元延長南港C3基地40年地上權期限。

預計住宅開發 **59%**

依據住宅用地交易金額排名，第一名為高雄市(約447億元)、第二名為台中市(約411億元)，第三名為桃園市(約350億元)，第四名為新北市(約271億元)，第五名為台北市(183億元)。

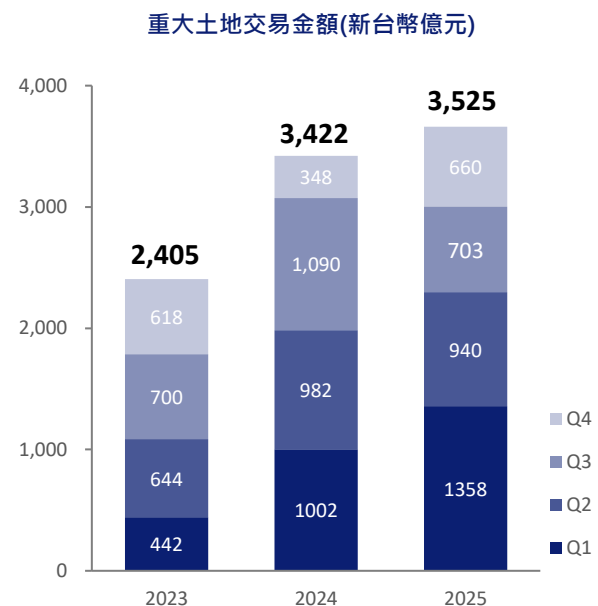
最高交易額為遠雄建設在2月以136.06億元購買高雄美術館特區(高雄市鼓山區青海段)的6,129坪特定第五種住宅區。

第二高金額為興富發旗下的博元建設於9月時以40億元向中悅集團買下位於七期重劃區(台中市西屯區惠國段)已簽定合建契約的第七種新市政中心專用區約1,050坪土地。

2025土地交易：預計商用開發前十交易

縣市	鄉鎮區	使用分區	土地面積(坪)	交易金額(億元)
台北市	南港區	商業區	12,565	150.00(地上權)
台南市	新市區	零星工業區	20,686	45.51
桃園市	觀音區	工業區丁建	29,246	40.07
桃園市	蘆竹區	工業區丁建	15,902	35.10
雲林縣	北港鎮	甲種工業區	45,425	32.78
彰化縣	線西鄉	工業區	73,796	32.60
台北市	大安區	商三(特)	462	21.97(地上權)
台北市	中山區	住三	842	21.78
台北市	中山區	商業區(購物中心使用)	509	21.40
彰化縣	鹿港鎮	工業區丁建	29,370	18.63

資料來源：重大訊息、實價登錄



台北市辦公商圈



2025土地交易：預計住宅開發前十交易

交易時間	縣市	區域	商圈	使用分區	土地面積 (坪)	交易金額 (億元)
Q1	高雄市	鼓山區	美術館特區	特定第五種住宅區	6,129	136.06
Q3	台中市	西屯區	七期重劃區	第七種新市政中心專用區	1,050	40.00
Q1	台中市	西屯區	水滴經貿園區	第一種文化商業專用區	1,028	37.89
Q3	台北市	南港區	重陽重劃區	住宅區	1,471	33.19
Q1	台北市	大同區	捷運民權西路站	第三種商業區	552	33.17
Q2	台中市	西屯區	水滴經貿園區	第二種文化商業專用區	1,136	32.09
Q3	桃園市	中壢區	中壢運動公園	商業區	2,653	29.59
Q3	桃園市	桃園區	大有生活圈	商業區	1,414	27.86
Q1	新北市	汐止區	茄荳路生活圈	第二種住宅區	1,567	24.77
Q2	新北市	中和區	南勢角生活圈	住宅區	1,176	22.35

資料來源：重訊公告、實價登錄、市場訊息。

劉美華 (Jenny Liou) **CCIM**

董事長

+886 2 8729 8790

jenny.liou@repro.knightfrank.com

| 商業不動產服務部

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

| 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

| 顧問暨市場研究部

江珮玉 (Stacy Chiang)

總監

+886 2 8729 8786

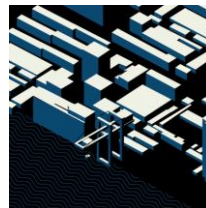
stacy.chiang@repro.knightfrank.com



Knight Frank
APAC RESEARCH
Outlook 2026



Knight Frank
Asia-Pacific Capital
Market Insights Q4
2025



Knight Frank
Asia-Pacific Logistics
Highlights H2 2025



The Wealth Report
2025

瀏覽更多市場研究報告 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。