

## 新聞稿(更正)

2025 年 01 月 03 日

### 聚焦產業需求 商用不動產熱度不減 住宅回歸冷靜 土地沈潛待政策解放

#### 聚焦產業需求 商用不動產再現投資型買盤

戴德梁行今日召開 2025 年首場不動產新聞發佈會。根據戴德梁行統計，2024 年第四季台灣商用不動產市場交易總額為新台幣 237.7 億元，延續自用型買盤熱潮的同時，投資型買家亦積極回歸，帶動多筆大型交易。其中包含全球人壽以 25.9 億元購入位於桃園市大園區之物流中心、中華郵政以總金額 21.7 億元取得新竹市**富宇富春居**大樓部分樓層，以及富邦一號不動產投資信託基金(REITs)以 17.4 億元購入新竹縣竹北市之廠辦大樓部分樓層。上述交易標的皆附帶長期租約，並由知名企業承租，租金收益穩定，這正是吸引投資型買盤的關鍵。

2024 年商用不動產市場整體表現亮眼，全年累計交易金額近 1,480 億元，其中企業自用型交易占比高達 75%，成為市場主力。特別是半導體產業受益於 AI 應用浪潮，因擴廠需求強勁而加速購置現有科技廠房，推動全年廠房交易金額達 742 億元，占總交易額超過一半，創下歷史新高。

展望 2025 年，受管制之台商匯回境外資金陸續解禁，加上保險業投資報酬率限制有望調降，將為商用不動產市場注入新的資金活水。而 AI 應用浪潮將持續推動半導體產業擴張，產業需求帶動自用型買方將持續鎖定高品質之現貨廠房；投資型買方資金充足，將聚焦於已有穩定租金收益之標的，例如倉儲物流等，伺機出手。

戴德梁行認為，台灣商用不動產市場受到產業需求與市場資金豐沛的雙引擎推動，2025 年有望延續熱度，成為投資者與產業用戶不可忽視的重要領域。

#### 企業升級需求顯著 A 辦市場胃納量創五年新高

2024 年，台北市 A 級辦公大樓市場在企業升級需求及金融保險業自用需求推動下，全年胃納量達 36,700 坪，創下五年來新高。而本季迎來元大金融廣場完工啟用，新增約 13,000 坪供給，並由元大集團全數自用，彰顯金融業對高品質辦公空間的渴求。同時，西區與南京松江區新建大樓吸引原商圈企業升級遷入，分別使空置率下降 2.9 及 3.8 個百分點，有效去化市場存量，將全市平均空置率壓低至 8.4%。全市租金維持穩定，平均每坪每月租金為 2,800 元，其中信義區仍以每坪 3,470 元位居首位。

隨著企業對 ESG 標準的需求提升，舊市區中古辦公大樓逐漸失去競爭力，而新建大樓則因兼具地理位置優勢與現代化設施，成為租戶升級的首選。

展望 2025 年，隨著更多舊市區新大樓落成，市場將進一步滿足企業升級需求，同時帶動租賃市場成長。戴德梁行預期，ESG 標準與高效空間解決方案將成為未來競爭焦點，持續推動台北市 A 級辦公大樓市場向高品質、多元化方向發展。

### 中山、西門商圈低空置表現穩健 忠孝商圈復甦跡象持續展現

2024 年忠孝商圈展現復甦跡象，靠近大巨蛋的店面需求持續好轉，整體空置率從 11.67% 下降至 10.06%。根據實價登錄資料，今年 8 月某二手精品店業者以月租金 40 萬元承租東區店面，換算單價約每坪 1.2 萬元，儘管尚未回到以往歷史高點的每坪 2 萬元以上水準，但已顯露商圈回暖的潛力。同時，西門商圈的店面改裝需求穩定，空置率從 3.82% 降至 2.65%；中山南京商圈空置率持續維持在 4% 左右，表現依舊穩健。

### AI 浪潮護持 產業用地穩如山 限貸令未得解 住商土地靠邊站

根據戴德梁行統計，2024 全年土地交易量為新台幣 2632 億元，相較 2023 年僅 1129 億的谷底成交量足足超越了 1.3 倍，不僅是 2022 年央行升息以來之年度新高，亦為史上第四高，僅次於央行升息前於 2019-2021 年創下年均量突破 3000 億的黃金三年，也輕易越過了 2,294 億的五年均線。

戴德梁行表示，2024 年初在預估土地交易量時，僅對工業土地的需求量能有較樂觀預期，對於住商類土地交易並不樂觀，而突破性成長主要發生在第三季，包括臺灣人壽及達麗/海悅/彥文合資、新美齊、興富發、亞昕、遠雄等 5 家建商的鉅額土地交易一舉將單季交易量衝破千億大關，結算至年底也順利站上 2024 年度十大土地交易之六席。其中 2 宗屬於產業用地，分別由壽險背景的臺灣人壽及台新人壽取得，另外 8 宗屬於住商類土地，皆由建商取得。

戴德梁行分析，壽險業自 2022 年起受央行升息連續墊高金管會要求的最低投報率，但該投報率與投資市場間始終存在顯著落差的影響下，一直買不到現貨，於是從 2024 年產生了購地自建、自創商用不動產長期收益的投資轉念，並看準未來的物流商機，因此造就了兩宗鄰近桃園機場的產業用地交易。而過了 2021 年的購地高峰期後，2022 年起歷經央行升息降溫房市的影響，連續兩年的土地交易量都處在價穩量縮的低谷期。但隨著建商搭上新青安政策的便車順勢激起購屋熱潮，及國內經濟景氣帶動市場資金投入房市的效應，建商重啟住商類土地存貨需求是很能理解的營運佈局，而最大罩門就是央行的限貸令。

儘管土地的限貸令壓抑了建商的購地能力與動力，但地價表現卻毫無下跌跡象。戴德梁行指出，去年寶輝建設以每坪 388 萬的價格取得台中七期「歐風商旅」現址的新六土地，永碩投資在高雄以每坪 315 萬的單價取得南和興產位於中央公園對側的商五土地，皆創下台中市及高雄

市的歷史新高。2025 年度的公告土地現值已發佈，呈現六都齊漲之局面，六都中平均漲幅最低是臺中市的 3.69%，平均漲幅最高則是高達 6.34%的桃園市，全台多數行政區亦呈現上漲的格局。

展望 2025 年，戴德梁行預測工業土地在臺灣 AI 科技產業傲視全球的優勢帶動下，全年需求仍將穩定成長，住商類土地則仍處在限貸令的陰影下，預估上半年政策並無鬆綁跡象，連帶預售推案將急凍，建商將暫停土地進貨，對於地方政府之容積移轉政策即將轉為繳納容積代金的地區，預期將產生先搶建照、暫停開工，必要時展延建照的保守策略。以歷年土地平均交易量約新台幣 2000 億元的十年均線而言，戴德梁行估計，2025 全年的土地交易量將萎縮為新台幣 1800 億元，建物買賣移轉棟數亦將受銀行融資政策影響而大幅縮減，預估將由 2024 年的 34.5 萬棟縮減至 28 萬棟左右。

- 完 -

#### 關於戴德梁行

戴德梁行是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有52,000名專業員工。在大中華區，23家分公司合力引領市場發展。2023年公司全球營業收入達95億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、專案管理服務、資本市場、專案及企業服務、產業地產、商業地產等。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化，在可持續發展等領域表現卓越，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請流覽 [www.cushmanwakefield.com.cn](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或關注我們的官方微信（戴德梁行）

如有查詢，請聯繫：

楊長達

不動產估價師事務所 | 所長

電話：(02) 8788-3288 轉 388

[charlie.ct.yang@cushwake.com](mailto:charlie.ct.yang@cushwake.com)

李易璇

估價及顧問服務部 | 研究部協理

電話：(02) 8788-3288 轉 396

[eason.ih.lee@cushwake.com](mailto:eason.ih.lee@cushwake.com)

媒體請聯繫

黃婷鈺

財務行政部 | 董事

電話：(02) 8788-3288 轉 220

[clio.ty.huang@cushwake.com](mailto:clio.ty.huang@cushwake.com)