

## 新聞稿

2026 年 7 月 2 日

### 產業需求續強 AI 擴廠需求延伸至整體供應鏈 建商獵地回歸精華區 只挑精華好地段出手

#### 企業升級需求支撐市場 台北 A 級辦公大樓去化優於預期

戴德梁行今日發布 2026 年第二季台北市 A 級辦公大樓租賃市場、商用不動產及土地交易統計。在企業搬遷及擴張需求帶動下，第二季淨去化約 15,700 坪，創近兩年單季次高水準，全市平均空置率降至 7.2%，較上季下降 1.8 個百分點；平均租金則維持每坪每月 2,860 元，顯示市場需求持續回溫，租金表現仍具韌性。

戴德梁行協理李易璇表示：「市場原先擔心新增供給將推升空置率，但近期租賃表現顯示，企業升級搬遷需求正逐步吸收新供給，市場消化能力優於預期。」本季租賃成交主要集中在於國泰環宇大樓、冠德民權大樓及巨蛋國際中心等新世代辦公大樓，而先前因企業搬遷釋出的信義區空置空間，本季亦逐步回補。從近期市場觀察，新完工辦公大樓預租及去化情況普遍穩健，目前已有相當比例的預租及已簽約案件，預期將於下半年陸續進駐，持續支撐新增供給的去化表現。

李易璇表示，未來三年將是台北 A 級辦公市場的重要分水嶺。隨著約 29 萬坪新供給陸續完工，市場競爭將由「新增供給規模」轉向「產品競爭力」。近一年來，新辦公大樓已提前布局招商，企業亦提前規劃升級搬遷，未來誰能提供符合 ESG、空間效率及企業需求的辦公產品，將更具競爭優勢。

#### AI 硬體供應鏈擴產延續 上半年商用不動產交易創歷年同期新高

第二季商用不動產交易金額為 586 億元，雖較第一季回落，但主要係第一季美光 528 億元廠房交易墊高基期所致。累計上半年交易金額已達 1,588 億元，超越 2025 年全年 1,586 億元，創歷年同期新高，其中工業不動產交易占比高達 82%，持續為市場主要成長動能。

戴德梁行表示：「AI 帶動的擴廠需求已由單一大型交易，延伸至整體供應鏈。」觀察本季前十大商用不動產交易，除南山人壽購入高雄義享帝國商辦大樓作為自用辦公外，其

餘主要買方多屬 AI 硬體及半導體供應鏈，包括日月光、矽品、華擎、群聯、仁寶、旺矽及華星光等，涵蓋半導體封裝測試、AI 伺服器、儲存、半導體測試及高速光通訊等關鍵環節，反映企業正積極取得可立即使用之高規格廠房，以因應未來訂單及產能需求。

展望下半年，全球科技大廠持續擴大 AI 基礎建設投資，帶動資料中心、AI 伺服器、記憶體、封裝測試及高速網通等硬體需求維持高檔。台灣企業在 AI 硬體供應鏈中具關鍵地位，預期相關擴產需求仍將支撐工業不動產交易動能，工業地產亦將持續扮演商用不動產市場主要成長來源。

### 工業土地缺貨 住商土地強奪 8 成交易量

根據戴德梁行統計，2026 年第二季土地交易量為 248 億元，創下近三年單季新低紀錄。值得注意的是，本季絕大多數土地交易皆為民間議價模式，公有地標售交易佔比則不到 2.5%。相較於第一季由工業土地領軍炸出 233 億元的狂野表現，在第二季交易量卻僅有 33 億元；反觀住商類土地則以 203 億元撐起本季高達 82% 的交易份額。

戴德梁行指出，產業爭搶「即戰力資產」的趨勢並未改變，但並非市場摒棄了工業土地需求，第二季工業土地交易量驟減的主因是源於市場上供給不足。

戴德梁行表示，第二季的前十大土地交易幾乎是「建商的武林」。在觀望氣氛濃厚的市場中，建商採取「只挑精華好地段出手」的防守與精準策略，也因此地價依舊撐在區域高檔的臨界點，華固建設取得的新店央北土地及富宇建設取得的新竹光埔土地單價甚至再度創下新高。

### 央行管制止步 資金狂湧股市 信心指數靜待反彈

針對政策面與資金面，央行雖已表態信用管制「就到這裡」，釋放出政策不再加碼的訊號，但目前市場反應僅看到信心指數不再持續下沉，但尚未見到明顯的反彈力道。

此外，資金板塊的移動也是量能無法放大的關鍵。現階段「房地產資金轉入股市」的力道，仍遠大於「股市獲利了結資金轉戰房地產」之情形，多數資金仍停留在股市衝刺，對房市形成資金排擠效應。

展望 2026 下半年，房地產市場將面臨更嚴峻的結構性考驗。下半年將呈現地價維持高檔、交易量能不足、交屋高峰將至、房市賣壓未減之趨勢。

### 商圈表現維持穩定 品牌展店更重視商圈定位

本季主要商圈空置率僅微幅波動，整體市場維持穩定。忠孝商圈空置率由 8.29% 微升至 8.84%；西門商圈持續受惠於年輕族群及觀光人潮，空置率由 5.28% 下降至 4.96%；中山南京商圈則由 4.03% 微升至 4.70%，整體商業活動未見明顯變化。

戴德梁行協理李易璇表示，目前品牌展店策略更加重視商圈定位與品牌客群契合度，即使部分品牌撤店，熱門商圈仍持續吸引品牌關注，整體零售市場維持穩定。

### 內科廠辦市場呈現產品分化 升級需求支撐去化動能

本季西湖段空置率由 4.8% 上升至 6.3%，主要受新光人壽明湖大樓於輝達搬遷後重新釋出影響；文德段空置率維持 8.6%，舊宗段則因製造業租戶進駐，空置率微降至 18.2%。租金方面，西湖段微幅上升至每月每坪 1,540 元，文德段及舊宗段則分別維持每月每坪 1,090 元及 1,030 元，整體租金及售價行情維持穩定。

戴德梁行表示，內科仍憑藉成熟產業聚落及完整供應鏈維持競爭優勢，企業需求尚未出現明顯外移。不過，隨著新世代廠辦持續增加，市場競爭已由區位逐步轉向產品競爭力，企業除比較內科各區段外，也開始將三重、新莊及板橋等交通便利、屋齡較新的廠辦納入選址評估。未來具備現代化規格、完善設施及良好交通條件的產品，將更具市場競爭力。

- 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，透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。2025年公司全球營業收入達103億美元，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、商業房地產等。戴德梁行致力於“戴領無限超越”，贏得許多行業重磅獎和至高無上榮譽。更多詳情，請瀏覽[www.cushmanwakefield.com.tw](http://www.cushmanwakefield.com.tw)。

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)

媒體聯絡人

張逸欣

總經理辦公室 | 秘書

電話：(02) 8788-3288 轉 211

[queenie.yh.chang@cushwake.com](mailto:queenie.yh.chang@cushwake.com)