

新聞稿

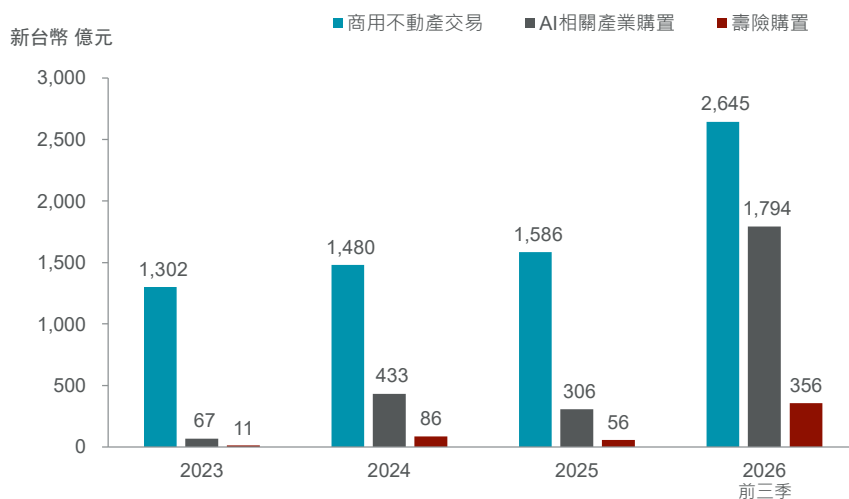
2026 年 10 月 7 日

AI 擴產與壽險投資帶動商用不動產市場 土地買氣仍偏弱

第三季交易金額創新高 前三季累計突破 2,600 億元

戴德梁行今日發布 2026 年第三季商用不動產市場統計，單季交易金額達新台幣 1,058 億元，創歷年單季新高。累計前三季交易金額約 2,645 億元，已達 2025 年全年 1,586 億元的約 1.7 倍。科技業擴產仍為本季主要動能，自用型交易占本季交易金額七成，廣達電腦、欣興電子及日月光等業者持續購置廠房；凱基人壽則以 206 億元購入以輝達為主要租戶的潤泰南港玉成廣場辦公大樓，為本季最大宗交易。前五大交易合計約 624 億元，占本季交易金額近六成，科技業自用購廠與大型投資案件共同推升交易量至歷史新高。

戴德梁行表示：「今年前三季，AI 相關產業購置商用不動產的金額已達 1,794 億元，占整體交易近七成，持續為市場主要成長動能。」從半導體、AI 伺服器到相關零組件，供應鏈企業持續取得廠房，因應訂單及產能擴充需求。另一方面，今年前三季壽險業購置商用不動產的金額達 356 億元，也高於去年全年 56 億元。其中，凱基人壽購入由輝達承租的辦公大樓，顯示大型科技企業承租、具穩定租金收益的資產，仍能吸引壽險資金進場。



2023至2025年為全年資料，2026年為前三季累計。

Source: 戴德梁行研究部; Cushman & Wakefield Research

AI 產業擴產與壽險投資帶動商用不動產交易成長

展望後市，科技業自用需求仍為商用不動產市場的主要支撐。若美國大型雲端服務供應商持續投入 AI 基礎建設，並帶動台灣供應鏈訂單成長，企業擴產及購置廠房的需求可望延續。投資市場方面，租戶條件及租金收益穩定性，仍將是壽險業評估不動產投資的重要考量。

土地自用買盤日增 建商改拼公辦都更

2026 年第三季土地交易延續第二季的戲碼，在缺乏公有土地標售的基本盤之下，民間企業自行議價的交易力道持續疲軟，僅繳出為 256 億元的成績，也讓前三季的總交易量仍無法突破千億大關，全年度土地交易則恐跌破 1768 億的五年均量。戴德梁行指出，工業土地在第三季以 133 億元佔了過半的交易量，其中包括文晔科技、宏泰電子、鴻海在內等產業囊括了過半的自用型買盤，也凸顯出建商現階段對於住商類土地投資的意興闌珊。

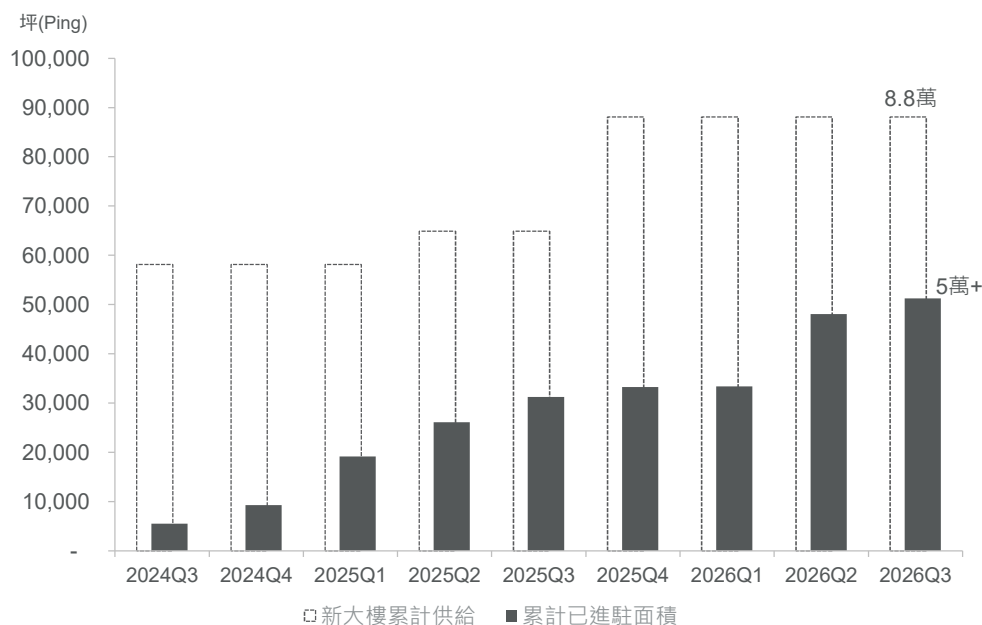
戴德梁行分析，土地市場一向是以建商及壽險業為主要投資買盤，著眼於興建房地銷售或出租收益，過往為了建構企業總部及廠房的自用型購地佔土地交易的比重並不高。但近幾年隨著央行的及金管會對於投資性購地實施的各項禁限令，政府將資金導向股市的結果，土地的投資及自用買盤逐漸產生結構性的變化。相較於 2025 年自用型購地約佔全年度交易量的 16%，但 2026 年前三季的自用型購地佔比則已高達 27%，且絕大部分為產業購置工業土地。

戴德梁行指出，由於 AI 相關產業的建廠已瓜分了不少的勞動力，建商現階段購地除了需評估政策、資金及物價等因素以外，還需要多考量一項，就是工班的延續性。許多建商就算看上了區位、資金都符合投資效益的土地，一旦評估營建工班無法順暢銜接各期工程，仍會選擇放棄該土地。戴德梁行進一步表示，上市櫃建商仍須面對年度的業績課題，因此有更多建商轉向公辦都更及合建。以往競標公辦都更案件的投標團隊頂多二、三組，今年則有幾個公辦都更案的競標團隊高達五組以上，競爭的激勵程度可見一斑。

台北 A 級辦公租金持穩 近三年新大樓招租面積已進駐約六成

第三季台北市 A 級辦公大樓市場未有新增供給，部分企業搬遷後釋出原承租空間，而本季新進駐與擴租面積未能完全抵銷釋出量，使全市平均空置率微升至 7.3%，較上季增加 0.1 個百分點。平均租金維持每坪每月 2,860 元，與上季持平，其中信義區以 3,490 元居各商圈之首，西區以 2,750 元次之，整體市場尚未出現明顯租金下修壓力。

戴德梁行協理李易璇表示：「近三年新 A 級辦公大樓對外招租面積約 88,000 坪，目前已有超過 50,000 坪正式進駐，約占六成，顯示企業搬遷及升級需求持續吸收新供給。」自富邦 A25 啟用以來，台北市共有 10 棟新 A 級辦公大樓進場，扣除企業自用總部後，這批新大樓的進駐面積持續增加。新大樓成交租金約為每坪每月 3,300 至 4,000 元，高於全市平均水準，也是近年平均租金上揚的因素之一。部分租戶已完成簽約但尚未進駐，相關面積尚未計入本季去化統計，後續進駐可望進一步提高這批新大樓的出租率。



供給面積不含企業自用總部；已簽約但尚未進駐面積未計入

Source: 戴德梁行研究部; Cushman & Wakefield Research

近三年新 A 級辦公大樓招租面積已進駐約六成

前三季全市累計淨去化面積約 15,000 坪。第四季預計有全球人壽總部大樓及台北大學建國校區產業研發中心完工，兩棟大樓面積合計約 27,100 坪，其中全球人壽總部有相當部分由企業自用。考量已簽約租戶陸續進駐，以及新完工大樓的企業自用需求，預期全年淨去化面積可望達約 25,000 坪，接近或略高於 2025 年水準。李易璇表示，依目前開發時程，2028 年預計迎來新供給高峰，新增招租空間能否延續近年的出租表現，仍須觀察企業需求及搬遷後釋出空間的再出租情形。

內湖科技園區大型廠辦去化 空置率回落、租金持穩

第三季內湖科技園區廠辦平均空置率由 11.1% 降至 10.3%，主要受新光人壽明湖大樓整棟去化及國揚洲際企業總部部分樓層進駐帶動。西湖段、文德段及舊宗段空置率分別降至 5.5%、8.5% 及 16.8%；平均租金維持每坪每月 1,540 元、1,090 元及 1,030 元，售價行情亦保持穩定。

戴德梁行表示，內科憑藉成熟產業群聚及具競爭力的租金，目前尚未出現明顯企業外移。不過，隨南港及北士科新供給增加，重視建物規格及交通便利性的企業將有更多選擇，內科不同屋齡及規格廠辦的租售表現可能進一步分化。

主要商圈空置率持穩 遠東 Garden City 開幕增添零售新供給

第三季台北市主要零售商圈表現維持平穩。忠孝及西門商圈空置率分別由 8.84%、4.96%降至 8.29%、4.64%；中山南京商圈則由 4.70%微升至 4.73%。其中，西門商圈雖持續出現店面更替，但釋出物件多能於較短期間內重新出租，支撐空置率回落。

遠東 Garden City 主體商場「莫內花園」於本季正式開幕，連同場館外圍餐飲區及影城棟等，全區營業面積合計 36,000 坪。戴德梁行表示，大巨蛋賽事及大型活動帶來的人流，加上忠孝、信義商圈既有消費動能，為商場營運提供基礎；後續能否透過業態與品牌組合，將活動人流轉化為穩定的日常消費，將是營運觀察重點。

- 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。

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

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

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