CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

新聞稿

2025 年 10 月 02 日

商用不動產 AI 需求撐場 建商合作分攤風險 迎戰政策高壓

AI 供應鏈擴張帶動交易量 Q3 商用不動產成交 345 億元

戴德梁行發布 2025 年第三季商用不動產市場統計，本季交易金額達 345 億元，前三季累計近 1,110 億元，顯示市場在不確定環境下仍維持一定動能。本季最大宗交易為日月光半導體製造以 65 億元向穩懋半導體購入高雄南部科學園區廠房，用於擴充先進封裝產能；其次為富邦人壽以 28 億元購入台北市大同區星聚點 KTV 旗艦館，並採售後回租方式由原營運團隊續營；第三則為台灣產物保險以 20 億元向森羅投資購入承德路全棟辦公大樓。

戴德梁行分析，AI 等新興科技應用需求持續增強，帶動供應鏈廠商加速擴產與資本支出，工業不動產因此獲得穩定支撐。相對地，部分傳統產業受全球產能過剩與貿易壁壘影響，資產調整壓力增加，成為市場釋出來源之一。市場結構上，投資需求逐漸由計算租金報酬率轉向自用型需求，自用買方占比已超過八成。

戴德梁行企業顧問服務部執行董事江品頤表示，美國外貿政策頻繁變動、關稅壁壘升高、各國貨幣政策分歧，以及地緣政治與氣候變遷等外部變數，持續影響投資人心態。整體而言，投資人趨於審慎，市場呈現買賣並行的格局。她進一步指出：「在變動的世界中，企業對資產的投資越來越精準與謹慎。尤其在科學園區，廠房往往只怕業主不賣，一旦釋出就不乏買家。」她舉例，近期戴德梁行獨家受託銷售的新竹科學園區上萬坪大型無塵室廠房，設施完善且可立即使用，已吸引多組買方洽詢，熱度正反映企業手握訂單、急需擴充的氛圍，印證自用型企業對產業聚落與即時可用資產的高度需求。

A 辦去化尚穩健 綁約租戶迎戰供給潮

2025 年第三季，台北市 A 級辦公大樓市場迎來冠德集團民權大樓完工啟用，新增 8,900 坪供給，其中四分之一為自用，其餘對外出租。本季新大樓陸續進場，但市場仍展現穩健去化，需求動能延續。戴德梁行表示，2019 年至 2022 年間北市 A 辦供不應求，不少企業因此暫緩搬遷或擴張，如今新案陸續完工，企業承租需求逐步釋放，市場能有效吸收新增供給。本季淨去化量逾 11,000 坪，主要來自同區搬遷，反映企業以區域內調整為主；其中日商企業多集中於西區，信義區企業則多選擇續留原址。

空置率方面，敦北民生區因新供給入市上升 2.6 個百分點；西區與信義區則受大型承租案帶動，分別下降 2.4 與 1.4 個百分點，全市平均空置率降至 6.6%，較上季下滑 0.3 個百分點。

租金表現則受新供給帶動，全市平均租金微幅上升 0.7%，達每坪月租 2,830 元。信義區維持全市最高水準，每坪月租 3,480 元；敦北民生區則因新大樓拉抬，平均租金季增 3.2%，達 2,490 元。

展望未來，兩年內台北市將有近 17 萬坪新增供給陸續入市，市場競爭勢必升溫。戴德梁行分析，房東已開始提前布局，透過延長租期、提供彈性條件，以鞏固現有與潛在租戶，降低未來空置風險，這將是面對供給高峰的關鍵策略。

西門商圈店面搶手 品牌持續卡位街邊熱區

根據戴德梁行發布的商圈調查，2025 年第三季台北市主要商圈沿街店面租賃表現各異。忠孝商圈空置率回落至 8.94%，再度回到個位數水準，惟後續是否能持續下降仍待觀察；西門商圈受觀光人潮支撐，租賃需求活絡，店面去化速度快，但部分路段正逢品牌換手，空置率小幅上升至 5.26%；中山南京商圈則維持穩健，空置率微降至 4.03%。

供給面方面，信義區 DREAM PLAZA 於 7 月正式開幕，帶來新話題與人潮。同時，國際品牌積極卡位高能見度街邊據點，例如 Abercrombie & Fitch 在忠孝商圈開出台北旗艦店。戴德梁行指出，零售品牌透過旗艦店、快閃店等多元型態佈局，不僅能測試市場反應，也能加強與消費者的互動，並與進駐百貨商場形成互補的行銷與通路策略。

內科廠辦高齡化 租金水準面臨挑戰

戴德梁行統計，2025 年第三季內湖科技園區廠辦市場空置率小幅波動，西湖段上升至 5.9%、文德段升至 8.3%，舊宗段則持平於 12.3%。租金與售價大致持穩，本季代表性交易為台銀人壽斥資 4.6 億元購入世紀經貿大樓一樓原台銀分行。戴德梁行指出，隨著企業選址更重視綠建築與節能條件，新式廠辦需求增加，而多數於千禧年間開發的舊廠辦，因設備老舊及缺乏認證，吸引力逐漸下降，在激烈的市場競爭下，租金水準可能出現動搖。

融資門窄 房市黯淡，建商相互取暖 投資風險分攤

根據戴德梁行統計，2025 年第三季土地交易總額約 363 億元，相較近十年平均季交易量 500 億元而言，市場溫度依舊冷清。央行雖將九月起之新青安房貸排除於不動產放款集中度計算，但限貸措施仍未鬆綁，「房貸荒」仍驅使建商的土地投資策略轉向同業合資。

戴德梁行表示，第三季前十大土地交易中，包括博元建設在台中七期的合建轉購地、鉅陞建設取得「晶悅國際飯店都更案」過半土地所有權、以及富升建設取得台北市懷生段都更部分股權

等三宗交易，皆屬於建商同業間之利潤分享與風險分攤的取暖式投資，在土建融碰壁、房屋銷售停滯之際，開創另類同業合作模式不失為現階段之避險策略。

戴德梁行分析，不同於以往不動產市場與經濟景氣的正相關，臺灣今年第二季 GDP 成長率達 8%，台股近期攻上 26000 點、明年人均 GDP 將突破 4 萬美元大關，皆顯示民間仍具備投資動能。相較於 2023 年新青安政策推動至今，近兩年都市地價指數上漲率為 6.02%、住宅價格指數上漲率為 15.66%，營造工程物價指數上漲率則僅 2.70%，不難想像央行在美國聯準會降息後，對於重貼現率及限貸令仍不為所動。

金融政策持續衝擊房市表現，今年一至八月的建物買賣移轉棟數僅約 17.5 萬棟，較去年同期減少 27.59%，與 2017 年同期極為相近，當年全年度之買賣移轉棟數為 26.6 萬棟。觀察目前的政策趨勢，戴德梁行預估 2025 全年度的買賣移轉棟數應該也在 27 萬棟之譜。房市交易量急縮但房價未見明顯跌幅，顯示投資需求是因為政策壓抑而暫停，市場僵滯期間只剩剛性買盤，然而建商及投資人並未離開戰場，就等著政策悶燒鍋蓋何時掀開。

- 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。2024年公司全球營業收入達94億美元，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