

新聞稿

2026 年 1 月 6 日

商用旺! AI 領軍衝破 1,500 億

土地慘! 全台買地量重挫 4 成

AI 產業與自用需求領航 2025 全年商用不動產衝破 1,500 億大關

戴德梁行今日發布 2025 年第四季商用不動產市場統計。本季在數宗超大型自用與投資交易的強力挹注下，單季成交金額攀升至 515.8 億元；總計 2025 全年度累計交易總額達 1,586.2 億元，年成長率為 7.2%。數據顯示，即便在國際政經情勢多變與信用管制政策的壓力下，台灣商用市場憑藉 AI 產業的強大紅利與企業空間升級的需求，依然維持穩健成長的強勁動能。

本季最大宗交易為陽明海運以 112.2 億元購入南港「華固中央置地」辦公大樓，旨在強化資產配置並整合企業營運綜效；樂富一號不動產投資信託基金 (REITs) 以 77.5 億元收購「台茂購物中心」部分樓層，藉此取得全案完整所有權；第三則為力成科技以 69 億元向友達光電購入新竹科學園區 L3C 廠房，展現科技供應鏈持續擴產的剛性需求。

戴德梁行分析，2025 全年度自用型交易占比高達 77%，充分反映 AI 產業高速發展帶動的連鎖效應。半導體與高效能運算產業鏈因應產能擴張，積極提高資本支出並搶購現有廠房，使科學園區的高規格標、可立即投產的廠房的呈現「一旦釋出就不乏買家」的搶手盛況。相對地，部分傳統產業受全球產能過剩與貿易壁壘（如台美關稅變數）影響，資產調整壓力加劇，成為市場工業資產釋出的主要來源，形成了買賣動能並存的兩極化格局。

展望後續，2026 年上半年預計將延續 2025 年的雙軌格局，市場動能仍將由 AI 與半導體產業領軍。受惠於全球科技浪潮，AI 相關企業將持續擴大資本支出，帶動生產基地升級與產能擴充需求然而，2026 全年度交易量能否衝出與前一年相當的規模，關鍵在於台美關稅貿易政策的實際走向與全球利率的變化。若貿易摩擦加劇或融資環境持續緊縮，市場格局將出現明顯調整，交易量能將放緩。

A 辦需求穩健 新大樓去化展現韌性 租戶鎖定 ESG 辦公空間升級

本季 A 級辦公大樓市場迎來新光華山金融中心與元大銀星大樓完工，合計新增約 12,700 坪供給，且兩案皆規劃為全棟對外出租。儘管大量新供給入市導致空置率波動，但市場去化表現依然穩健，2025 年全年全市累計淨去化量約達 2.5 萬坪，維持在近年平均水準，顯示出市場需求不弱。

受本季新供給集中釋出影響，西區與南京松江區的空置率分別出現顯著上升，進而帶動全市平均空置率由上季的 6.6%回升至 7.9%。然而，高品質新大樓的入市持續對租金產生拉抬作用，全市平均租金微幅上揚至每坪每月 2,850 元，較上季成長 0.7%；其中，信義區以 3,480 元維持全市最高水準，西區則以 2,750 元位居次高。

戴德梁行觀察發現，新供給之所以能順利逐步去化，核心動能源自企業對於「辦公空間規格升級」與「ESG 永續承諾」的殷切需求。隨著全球供應鏈對綠色能源及碳排標準的要求日益嚴苛，企業辦公空間「汰舊換新」的趨勢日益明顯。近年完工的新大樓多標榜高品質綠建築認證（如 LEED、WELL），精準符合高端租戶的需求，不僅提升了選址彈性，也有效優化了企業的空間使用效率與品牌形象。

展望未來，統計截至 2028 年，台北市 A 級辦公市場預計將累積釋出約 24.5 萬坪的新增供給，市場競爭勢必進入白熱化階段。戴德梁行分析，為因應未來的供給高峰，房東已開始提前布局，透過延長租期、提供彈性承租條件等方式鞏固現有優質租戶，以降低未來的空置風險。對於目前仍受租約約束的企業而言，隨著未來租賃選擇多元化，將獲得更大的議價空間與選址主動權；而房東則需加速老舊大樓投入都市更新，方能在高標化的競爭環境中維持資產價值。

大巨蛋啟用後商圈合流條件浮現 構築「信義—忠孝」新廊道

根據戴德梁行發布的 2025 年第四季商圈調查，台北市主要商圈沿街店面展現出明顯的復甦與分化趨勢。忠孝商圈表現最為亮眼，空置率由上季的 8.94% 進一步續降至 7.73%，顯示在大型利多挹注下，商圈已展現穩定的復甦跡象。西門商圈受惠於觀光人流持續挹注，商業活動維持穩定，惟本季部分路段因品牌撤換與手，空置率由上季的 5.26% 微幅上升至 5.57%。中山南京商圈市況則持續持穩，空置率維持在 4.03% 的低檔水準。

展望後市，大巨蛋秀泰影城已於 10 月正式營運，未來銜接 2026 年全區開幕，將成功串聯誠品松菸 24 小時書店，有望構築出「信義—忠孝」夜間消費新廊道，商業效益擴大的加乘效果值得期待。

內科租賃持續呈現產品分化 舊廠辦面臨租金挑戰

戴德梁行統計 2025 年第四季內湖科技園區廠辦市場，西湖段空置率受惠於大面積租賃成交，由上季的 5.9% 降至 4.9%。相對地，文德段與舊宗段空置率則分別上升至 9.0% 與 12.4%。

戴德梁行觀察發現，內科廠辦正逐步呈現產品分化趨勢：具備高規格設備與 ESG 認證的新式廠辦詢問度穩定；反觀早期開發、設備老化且缺乏認證的舊廠辦，吸引力逐漸下降，未來恐面臨租金調整與去化壓力。此外，隨著北士科產業聚落成形及輝達台灣總部確定進駐，市場關注度明顯提升，已成為內科企業搬遷與升級時的重要考量方案之一。

2025 年全台土地交易量衰退近四成

回顧 2016 至 2025 年，臺灣土地市場歷經政黨輪替、房地合一稅上路、新冠疫情衝擊、「新青安」政策、央行連番打房等內需變革，同時，國際政治衝突與美國關稅政策變化，也對市場信心與產業布局產生深遠影響，共同形塑近十年土地市場的發展軌跡：谷底成交量 892 億元，新冠疫情當年創 3,140 億新高，十年均量 2,016 億元。

根據戴德梁行統計，2025 年全台土地交易總額為 1,639 億元，僅為過去十年平均交易量 2,016 億元的八成，相較 2024 年大減近 1,000 億元。儘管臺灣自新冠疫情以來經濟表現優於多數國家，近五年土地市場平均交易量仍維持在約 2,012 億元水準，顯示疫情後並未出現明顯成長動能。

工業地產撐盤 成交占比達 26%

2025 年整體土地交易量低迷中，工業土地仍維持相對活絡，全年成交金額達 428 億元，占全體土地交易量約 26%。其中，台達電以 69.5 億元購得泰豐輪胎觀音廠土地、國泰人壽斥資 45.5 億元購入台南新市土地、世紀鋼鐵及關係企業合計 40 億元購買觀音產業園區、愛山林 36 億元取得高雄大寮土地等皆為逾 2 萬坪的大型交易案。

戴德梁行指出，AI 產業興起帶動晶片、伺服器、冷卻系統及資料中心等硬體需求，推升工業用地買氣；相對地，部分傳統產業則因美國關稅政策承壓，營運環境趨於嚴峻，進而釋出部分工業土地，形成市場供給來源。

房市買氣降溫 建商保守觀望

新青安熱度退潮、限貸政策不鬆綁，使 2025 年房市交易量顯著萎縮。雖然價格未見崩盤，但買氣急凍。建商購地態度從 2024 年的「只買好貨不追價」轉為「除非現在不買、未來恐將買不到的地才出手」，顯示目前市場氛圍是保守再保守。

自 2020 年底以來，央行已啟動七波選擇性信用管制措施，儘管美國聯準會自 2024 年 9 月至 2025 年 12 月累計降息 5 碼，央行仍未跟進。嚴格的金融政策影響房市表現，2025 年前 11 月全台建物買賣移轉棟數僅約 23.6 萬棟，預估全年將創近十年次低紀錄，僅高於 2016 年房地合一稅實施當年。不過，相較 2016 年，當前臺灣經濟體質已更為穩健，社會環境亦顯改善，房市低迷主因係受政策壓制，戴德梁行預測，2026 年央行打房政策仍不會鬆綁，全年建物買賣移轉棟數仍將維持 26 萬棟。

展望 2026 年：經濟穩健 房價緩跌 打房政策延續

展望 2026 年，臺灣經濟預期將維持穩定成長，國際貿易關稅變數可望趨於明朗。戴德梁行預估，房價短期內仍無明顯下修空間，而央行的打房政策預期將持續，土地與不動產市場仍將維持審慎調整的格局。建商將更積極轉向合建、都市更新及捷運聯開等無須購地成本的開發方式，2026 年的土地交易量仍無突破十年均線的力道。

- 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