

市場關鍵指標

	去年同期 變化	未來一年 趨勢
8.4% 空置率	▲	▲
848,300 存量 (坪)	▲	▲
2,800 租金 (新台幣/坪/月)	▲	▬

台灣經濟資料
2024年第三季度

	2024 第二季度	未來一年 趨勢
4.2% GDP增長	4.9%	▲
4.2% 三級產業增長	5.2%	N/A
2.3% CPI成長	2.2%	▼
3.4% 失業率(9月)	3.4%	N/A

註：成長資料為年增率
資料來源：行政院主計處/穆迪分析

企業升級需求顯著 市場胃納量創下近年新高

第四季台北市A級辦公大樓市場迎來元大金融廣場完工啟用，增加約13,000坪之新供給，預計全數由元大集團自用。

本季空置率為8.4%，較上季微幅下降0.7個百分點。西區及南京松江區之新建大樓，吸引原商圈中古大樓企業升級遷入，空置面積持續去化，使空置率分別下降2.9及3.8個百分點。

綜觀2024全年，各區新大樓陸續落成，企業升級及金融保險業自用總部需求顯著，結算全年胃納量達36,700坪，創近5年新高。

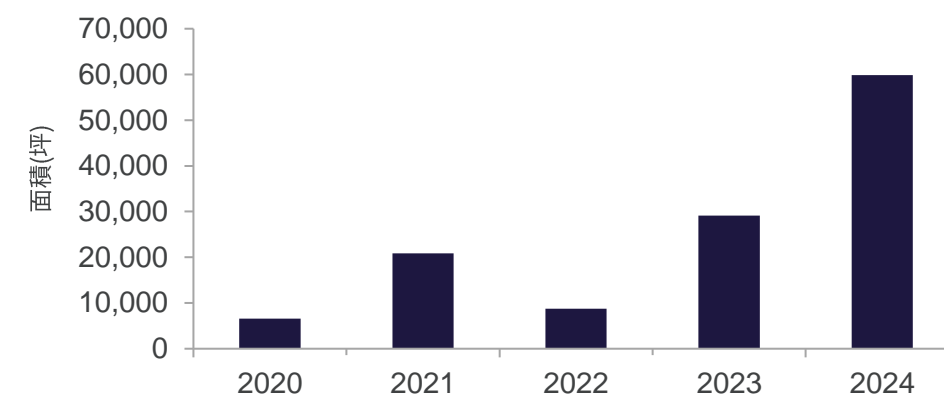
租金表現穩健

舊市區之新供給去化穩定，本季租金持穩，全市平均租金每月每坪2,800元，以信義區每月每坪3,470元為最高，西區每月每坪2,620元次之。

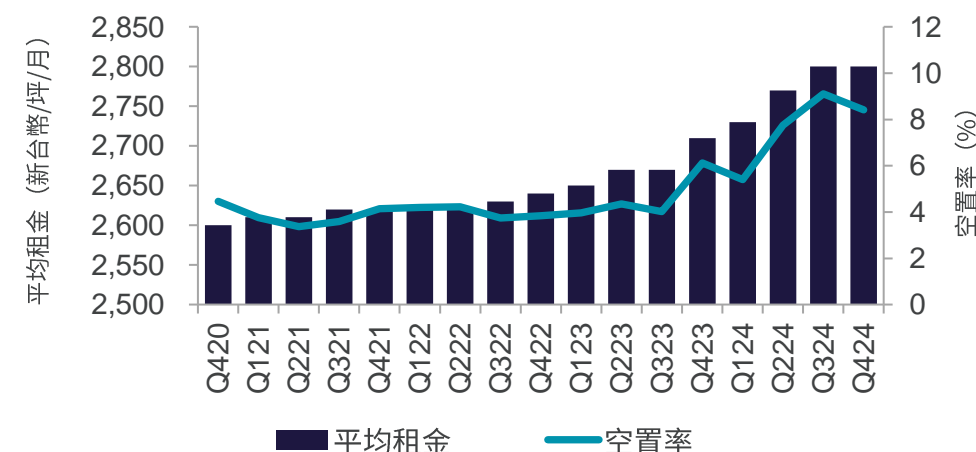
辦公空間升級趨勢 成為租賃需求主力

近年來，舊市區的中古辦公大樓之規格已難滿足租戶的ESG及標章需求；但遷至信義區新大樓恐面臨員工流失之風險，使企業遷址趨於保守。隨著舊市區新大樓陸續完工，包括自2024至2026年於西區及南京松江區完工之6棟新大樓，預計將推動企業加速辦公空間升級，成為2025年租賃需求成長主因。

新供給



平均租金及空置率



市場關鍵指標

區域	存量 (坪)	空置率	截至2027年未來新供給 (坪)	新台幣/坪/月	A級辦公大樓租金 美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月
西區	68,400	17.8%	114,100	2,620	US\$2.26	€ 2.15
南京松江區	48,900	12.3%	7,500	2,420	US\$2.09	€ 1.99
敦北民生區	232,400	4.7%	53,800	2,410	US\$2.08	€ 1.98
敦南區	113,100	4.4%	27,400	2,550	US\$2.20	€ 2.09
信義區	385,500	9.7%	90,000	3,470	US\$3.00	€ 2.85
台北市	848,300	8.4%	292,800	2,800	US\$2.42	€ 2.30

依 2024/12/16 匯率：1美元= 32.5244 新台幣；1歐元=34.2145 新台幣

重要租賃成交2024年第四季度

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
華新信義大樓	信義區	君綺生醫	680	增租
皇翔台北廣場	西區	尼得科	590	搬遷
國泰置地廣場	信義區	麒方	450	搬遷
元大松江金星大樓	南京松江區	祥捷國際開發	430	新租
宏國大樓	敦北民生區	高林	320	新租
寶紘敦南大樓	敦南區	大韓菸草	320	搬遷
寶紘敦南大樓	敦南區	環宇法律	320	搬遷

(面積四捨五入至十位數)

重要在建項目

辦公大樓	區域	開發商	面積 (坪)	預計交付年份
冠德松山民權大樓	敦北民生區	冠德建設	9,800	2025
國泰環宇大樓	敦北民生區	國泰人壽	12,900	2025
新光人壽杭北大樓	西區	新光人壽	8,700	2025
全球人壽國泰營區總部	敦北民生區	全球人壽	18,600	2025
元大松江銀星大樓	南京松江區	元大人壽	7,500	2026
寶豐隆置地廣場	敦南區	寶豐隆興業	17,100	2027
富邦產險大樓	敦南區	富邦產險	10,300	2027
大同大樓	敦北民生區	元大金控、彰化銀行、中國人壽	12,500	2027
京華廣場	信義區	鼎越開發	65,000	2027
台北雙星	西區	台北雙星	89,300	2027
海悅國際大樓	西區	海悅開發	16,100	2027
南山信義行政中心	信義區	南山人壽	25,000	2027

李易璇

台灣研究部主管

+886 2 8788 3288 / eason.ih.lee@cushwake.com

台北市信義區松仁路101號6F

江品頤

台灣企業顧問服務部主管

+886 2 8788 3288 / mei.chiang@cushwake.com

台北市信義區松仁路101號6F

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，請瀏覽www.cushmanwakefield.com.tw。

©2025戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

西湖段廠辦市場指標

未來一年預測

NT\$1,550
西湖段租金 (租金/坪/月)

3.4%
西湖段空置率 (%)

資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標 - 2024年第三季度

	2024年 第二季度	未來一年 預測
4.2% GDP成長	4.9%	▲
8.2% 二級產業成長	9.3%	N/A
2.3% CPI成長	2.2%	▼

註：成長資料為年增率
資料來源：行政院主計處；穆迪分析

內科空置率微幅上升

本季西湖段空置率上升0.1個百分點，空置率為3.4%，主要去化為服飾零售進駐「長宏新世紀」約320坪。文德段空置率下降0.5個百分點，空置率為5.5%，主要去化為零售批發業增租「世紀國寶」約160坪及光電產業增租「BOSS世界特區」約680坪。舊宗段空置率上升1.4個百分點，空置率為12.8%，主要去化為生技業進駐「偉盟工業大樓」約200坪。

租金持平 售價微幅上升

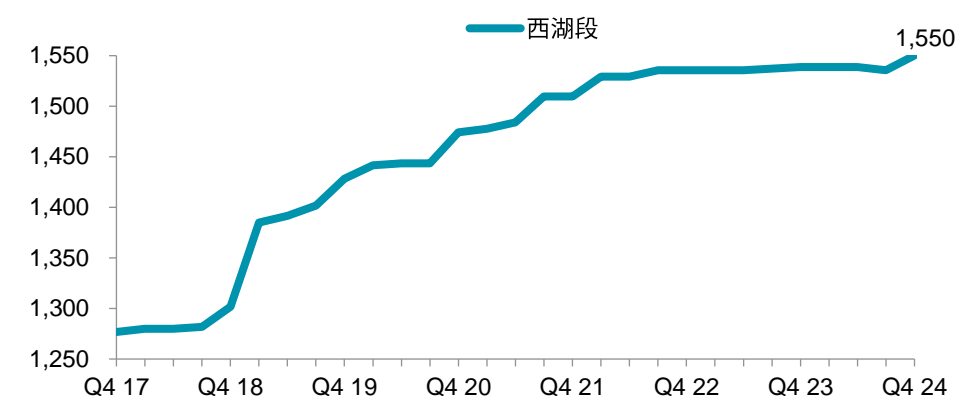
本季租金價格維持上季水準，西湖段租金微幅上升至每月每坪1,550元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪1,000元。各段售價行情亦呈穩定狀態，西湖段每坪約63-90萬元、文德段每坪約47-56萬元、舊宗段每坪約44-54萬元。本季重大之市場買賣案例為百達國際斥資12.14億元購置舊宗段國揚洲際企業總部預售廠辦大樓8戶，每坪平均均價約79.6萬元。

企業升級廠辦需求漸浮現 舊廠辦面臨競爭

由於內科早年開發之舊廠辦，以現今標準檢視其規格與規畫，逐漸無法滿足部份企業對節能減碳、綠建築標章及人本工作環境等迎合ESG趨勢之需求。因此，近期完工之新廠辦大樓對這些企業較具吸引力，舊廠辦逐漸面臨競爭壓力。

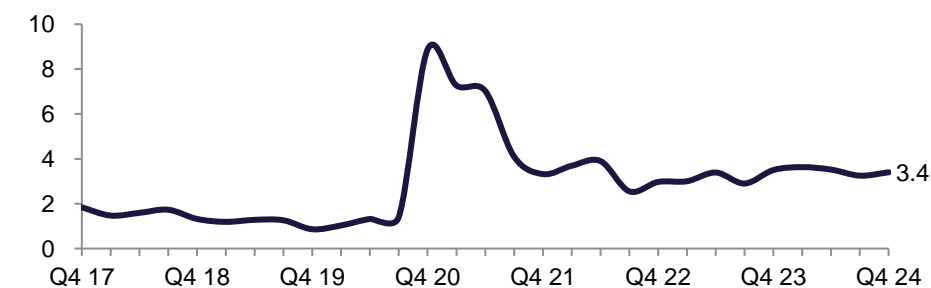
西湖段廠辦平均租金

租金(新台幣/坪/月)



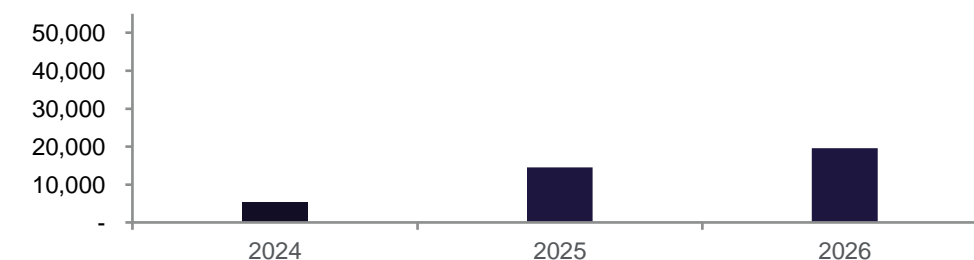
西湖段廠辦空置率 (%)

空置率(%)



未來新供給

未來新供給 (坪)



2024年第四季度 廠辦租金

	實質租金			按季變動
	新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月	
西湖段	1,550	1.34	1.27	0.9%
文德段	1,100	0.95	0.90	0.0%
舊宗段	1,000	0.86	0.82	0.0%
內科平均	1,220	1.0	1.0	0.8%

面積換算：1坪 = 35.58 平方英尺 = 3.3 平方公尺

Exchange Rate: 1USD = 0.9506EUR = 32.5244NTD (as of Dec 16, 2024)

2024年第四季度 廠辦空置率

	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
西湖段	3.5%	3.6%	3.5%	3.3%	3.4%
文德段	6.4%	6.1%	6.3%	6.0%	5.5%
舊宗段	12.2%	12.3%	11.7%	11.4%	12.8%
內科平均	6.1%	6.1%	6.0%	5.7%	6.0%

2024年第四季度 主要租賃成交

大樓名稱	段別	租戶產業	建築面積 (坪)	類型
長宏新世紀	西湖	服飾零售業	320	新租
世紀國寶	文德	批發零售業	160	增租
BOSS世界特區	文德	光電產業	680	增租
偉盟工業大樓	舊宗	生技業	200	新租

李易璇

台灣研究部主管

台北市信義區松仁路101號6樓

電話：+886 2 8788 3288

eason.ih.lee@cushwake.com

李育銘

台灣代理部主管

台北市信義區松仁路101號6樓

電話：+886 2 8788 3288

stanley.ym.lee@cushwake.com

關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）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、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、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，請瀏覽WWW.CUSHMANWAKEFIELD.COM.TW。

©2025戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

市場關鍵指標

12,300

租金 (新台幣/坪/月)

4.9%

空置率

資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標

2024年第三季度

4.2%

GDP成長率

2.3%

CPI成長

4.2%

台灣綜合商品零售營業額

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

未來一年
預測

同期
增長

未來一年
預測

零售消費需求穩健 營業額持續成長

統計2024年1至11月，綜合商品零售業營業額年增4.4%。受颱風假減少營業天數加上高基期影響，百貨公司營業額僅年增1.3%；便利商店業者透過積極拓點及開展複合店業務等多元行銷策略，營業額年增5.4%；防颱物資採購需求推升超級市場及量販店業營業額分別年增6.4%及4.1%，其他綜合商品零售業則持續受益於跨境旅遊帶動免稅店消費，營業額年增達7.9%。

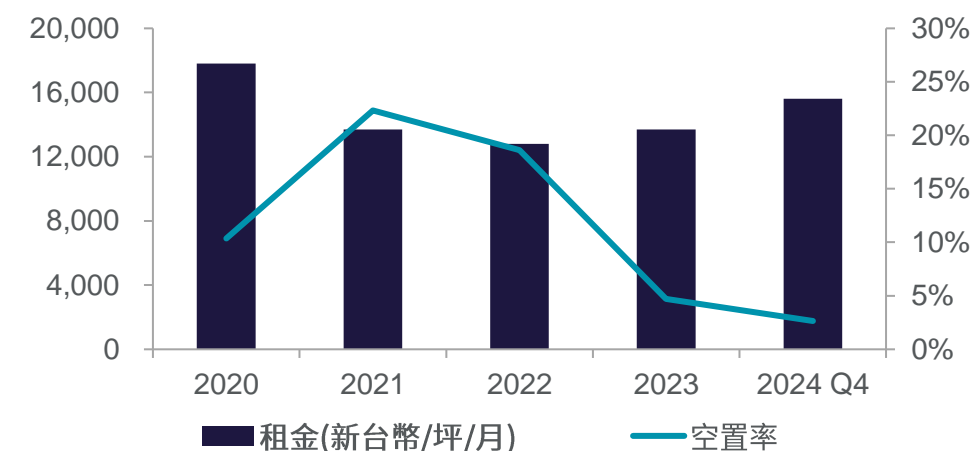
中山、西門商圈空置維持低檔 忠孝商圈展現復甦跡象

本季忠孝商圈近大巨蛋側店面進駐情況好轉，整體空置率自11.67%下降至10.06%。根據實價登錄資料，今年8月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1.2萬元/坪/月，顯示出商圈復甦跡象，但較以往歷史高點動輒每月每坪單價2萬元以上之行情仍有差距。西門商圈變化主要為店面改裝，空置情形無明顯變化，空置率由3.82%降至2.65%；中山南京商圈亦無顯著變動，表現穩健，空置率微幅上升0.7個百分點，來到4.03%。

對於來年消費市場抱持信心 品牌展店動作不歇

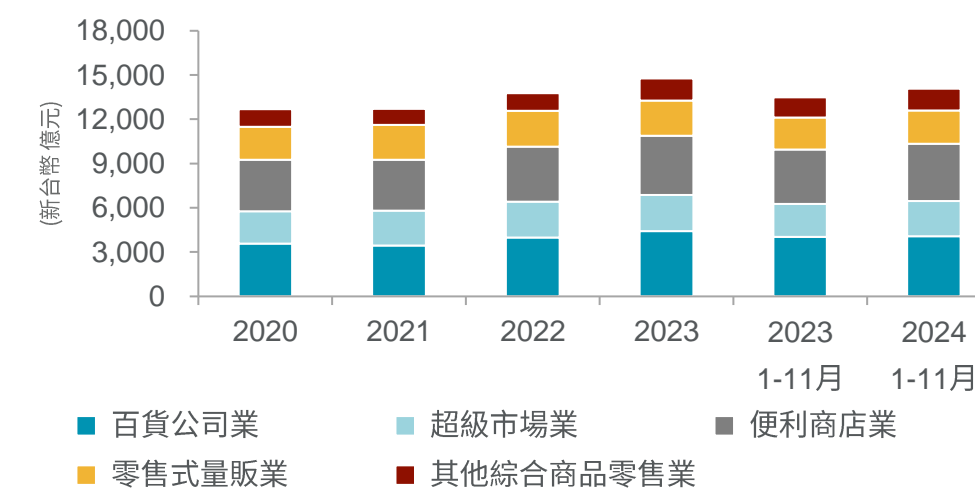
受惠於總體經濟成長穩固，內需民間消費力可望維持動能，加上來台觀光旅客人次持續復甦，預期2025年零售市場將穩步前進。忠孝商圈延續大巨蛋演唱會話題熱度，搭配2025年遠東GARDEN CITY商場全區開幕，品牌進駐意願將轉趨積極；而偏重觀光導向的西門商圈，將隨來台觀光旅客增長而持續受惠。

西門商圈租金 / 空置率



資料來源：戴德梁行研究部

台灣綜合商品零售營業額



資料來源：經濟部統計處

2024年第四季度主要零售商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍			未來一年走勢
		新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月	
忠孝商圈	10.06%	8,000~11,000	6.9~9.5	6.6~9.0	■
中山南京商圈	4.03%	7,200~12,200	6.2~10.5	5.9~10.0	■
西門商圈	2.65%	9,500~16,000	8.2~13.8	7.8~13.1	▲

*只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有資料都是按照毛面積計算，租金不包括管理費及其他開支。

面積換算：1坪 = 35.58 平方英尺 = 3.3 平方公尺

匯率為1美元 = 0.9506歐元 = 32.5244新台幣 (2024.12.16)

2024年第四季度主要品牌開幕情況

商圈名稱	路段	租戶	面積 (坪)
忠孝商圈	忠孝東路四段	雄獅旅遊	18
忠孝商圈	忠孝東路四段	2nd STREET	28

未來主要新增供給

項目名稱	區域	預計開幕時間	面積 (坪)
Mitsui Shopping Park Lalaport 南港	台北市南港區	2025	47,000
遠東Garden City 主體商場	台北市信義區	2025	42,000
Dream Plaza	台北市信義區	2025	7,500

李易璇

台灣研究部主管

台北市信義區110松仁路101號6樓

電話: +886 2 8788 3288

eason.ih.lee@cushwake.com

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.tw或關注我們的官方微信（戴德梁行）。

©2025 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。

您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在流覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、雇員、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

市場關鍵指標

同期增長

1,479.5億 13.6%

YTD 投資金額 (新台幣)

306.6億 -36.4%

第四季 投資金額 (新台幣)

37筆 15.6%

第四季 交易筆數

資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標
2024年第三季度

同期增長 未來一年預測

4.2% ▲ ▲

GDP年增長

2.3% ▼ ▼

CPI增長

3.3% ▲ N/A

平均基準利率

資料來源：行政院主計處；穆迪分析

本季投資型買方大舉出手 商用不動產全年交易金額近1,480億元

2024年第四季大型商用不動產交易金額為306.6億元，本季前二大交易買方皆為矽品精密工業，分別以37億元及30億元購買雲林科技工業區及中部科學園區之廠房，藉此擴大先進封裝產能。另，本季出現多筆投資型交易，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辦公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。前述交易標的皆由知名企業承租使用中，租金收益穩定，因此獲得投資人青睞。2024年全年累計商用不動產交易金額達到1,479.5億元，為近十年來次佳表現，僅次於2021年之1,527億。本年度商用不動產在科技業帶領下，企業自用型交易佔據全年75%的市場份額，儼然成為買方主力。

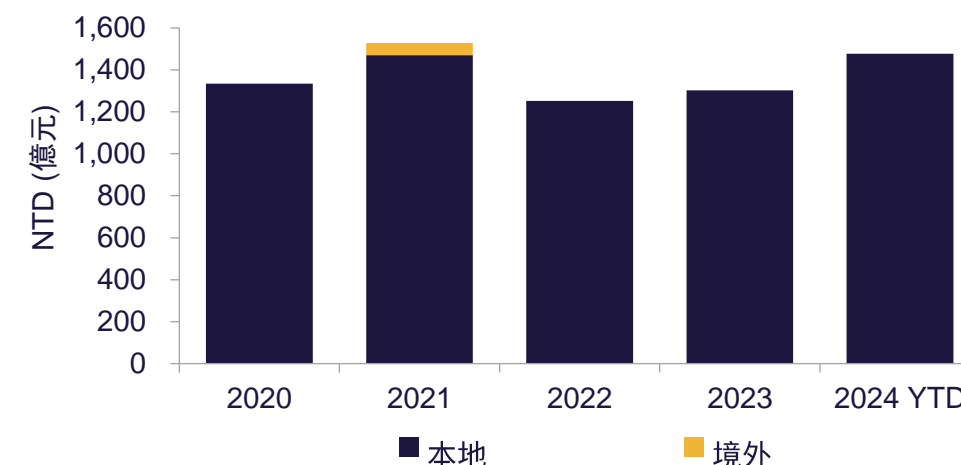
政府出手干預使住宅市場迅速降溫 開發商獵地更加謹慎

2024年第四季土地市場交易額為450億元，全年累計土地交易金額達2,632億元，為2022年以來之新高。本季最大筆土地交易為台新人壽以53.67億向立疆開發購入桃園科技工業園區之土地，預計興建立體化物流中心並長期出租創造收益；其次為台灣水泥將新竹縣竹東鎮之住宅用地以32.87億出售予忠泰聯合開發；國泰人壽以27.38億向永彰科技購入桃園市觀音區之工業用地，並亦預計以倉儲物流為開發目的，交易金額位居第三。隨著今年前三季住宅市場火熱，開發商信心大增，土地市場也跟著熱絡。惟第四季起受政府祭出降溫措施，透過信用管制，住宅交易驟減，連帶使開發商推案更加謹慎，土地交易市場回歸平穩。

展望未來 資本市場買方需求仍強勁

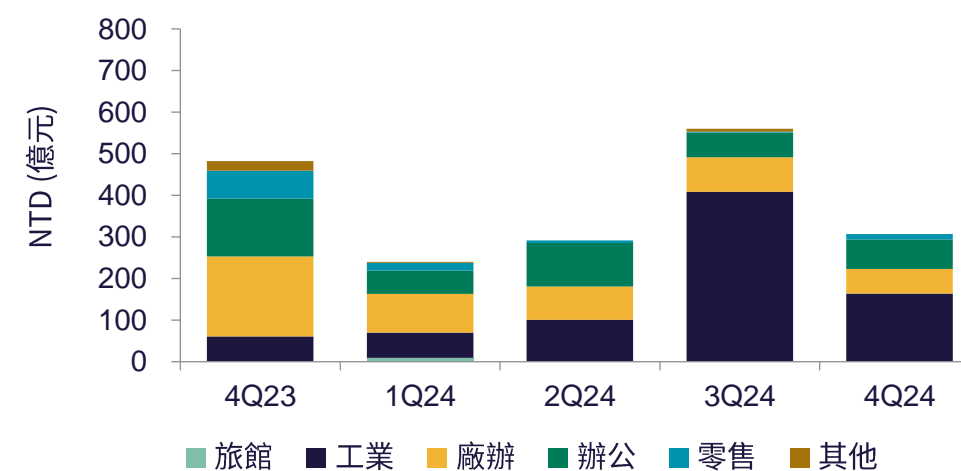
展望2025年，美國大選結果底定，其新貿易政策走向將影響台灣經貿成長動能。在AI應用浪潮推動下，台灣半導體產業持續成長，市場需求不墜，為擴張產能，自用型買方將繼續鎖定高品質之現貨廠房。另一方面，在海外台商匯回之境外資金陸續解禁，保險業投資報酬率限制有望調降等因素影響下，投資型買方資金充足，將聚焦於已有穩定租金收益之標的，伺機出手。

投資額 / 按資金來源



資料來源：戴德梁行

投資額 / 按資產類別

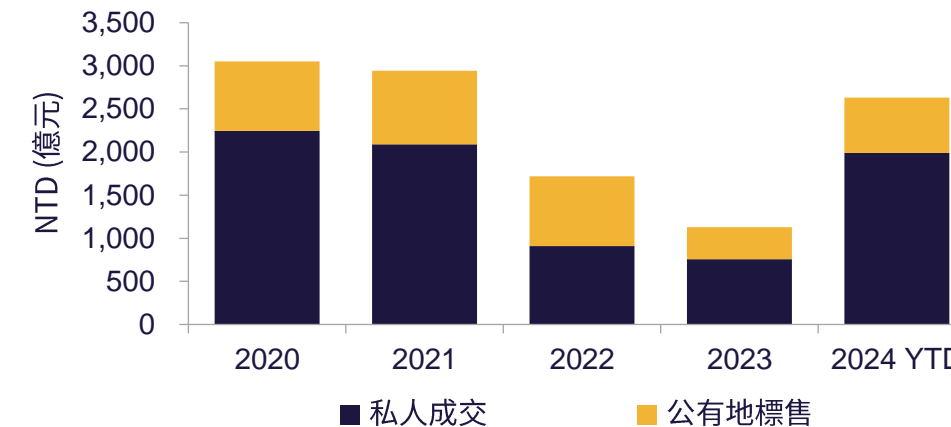


資料來源：戴德梁行

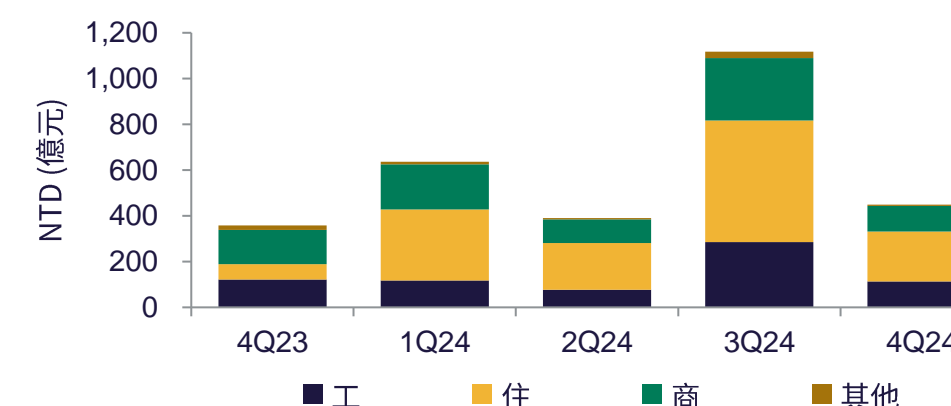
2024年第四季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
雲林科技工業區廠房	雲林縣斗六市	廠房	37.0	明徽能源	矽品精密工業	自用
中部科學園區廠房	台中市后里區	廠房	30.2	新鉅科技	矽品精密工業	自用
桃園廠房	桃園市大園區	廠房	25.9	東煒建設	全球人壽	投資
新竹市辦公大樓	新竹市東區	辦公	21.7	全球人壽 富宇建設	中華郵政	投資
台北市辦公大樓	台北市大同區	辦公	18.0	元大銀行	森羅投資	投資

土地投資額 依供給來源



土地投資額 依使用類別



資料來源：戴德梁行

李易璇
台灣研究部主管
+886 2 8788 3288 / eason.ih.lee@cushwake.com

賴一毅
台灣資本市場部主管
+886 2 8788 3288 / eagle.yi.lai@cushwake.com

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。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fasf服務、產業地產、商業房地產等。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化, 在永續發展等領域表現卓越, 贏得許多行業重磅獎和至高榮譽。更多詳情, 請瀏覽www.cushmanwakefield.com.tw或追蹤我們的官方微信(戴德梁行)。

©2025 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集, 包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用, 其中可能包含錯誤或遺漏; 本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點, 購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券, 概不負責。您在瀏覽本報告時, 即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。