

市場關鍵指標

	去年同期 變化	未來一年 趨勢
<b>7.2%</b> 空置率	▲	▬
<b>847,500</b> 存量 (坪)	▲	▲
<b>2,800</b> 租金 (新台幣/坪/月)	▲	▲

台灣經濟資料  
2024年第四季度

	2024 第三季度	未來一年 趨勢
<b>2.9%</b> GDP增長	4.2%	▼
<b>3.2%</b> 三級產業增長	4.2%	N/A
<b>2.0%</b> CPI成長	2.2%	▼
<b>3.3%</b> 失業率(12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

新大樓入市推升租賃動能 本季淨去化量達1.1萬坪

第一季台北市A級辦公大樓租賃淨去化約1.1萬坪，為自2020年以來排除自用型總部後之單季新高。

本季空置率為7.2%，較上季微幅下降1.2個百分點。南京松江區與信義區受惠於新大樓租賃去化顯著，空置率分別下降3.4及2.2個百分點。

租金水準持穩

整體市場需求穩定，本季租金表現持穩。全市平均租金維持2,800元/坪/月，以信義區3,470元/坪/月為最高，西區2,640元/坪/月次之。

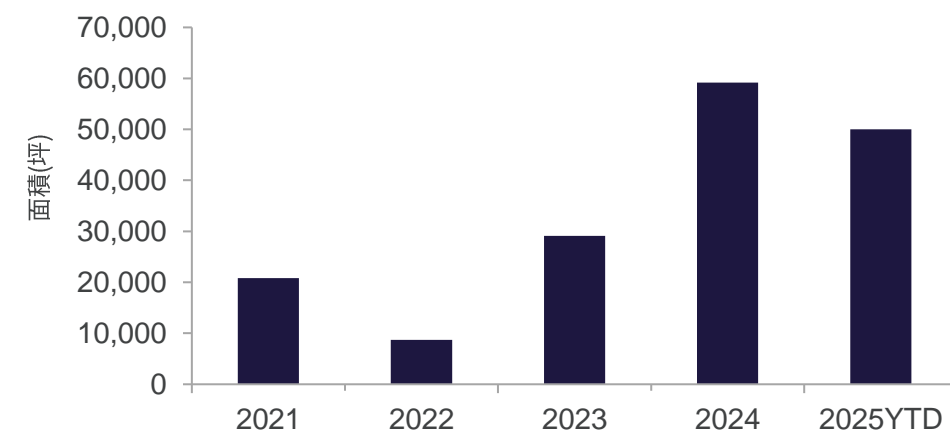
高品質新大樓穩步去化 短期市場結構維持健康

近期新完工大樓去化穩定，顯示高端辦公空間對企業持續具吸引力。若供需情勢維持平衡，2027年前的新增供給量可望在市場可控範圍內逐步吸納；至於2027年後的潛在新供給，亦可視未來去化狀況彈性調整完工時程，以降低集中釋出所帶來的壓力。

惟國際經濟情勢仍存在高度不確定性，可能影響跨國企業在台據點擴張與空間規劃上的決策節奏。

整體而言，短期市場結構相對健康，高品質新大樓對租金具一定支撐，整體發展趨勢維持穩定。

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	17.0%	114,200	2,640	US\$2.25	€ 2.07
南京松江區	48,900	8.9%	7,500	2,420	US\$2.06	€ 1.90
敦北民生區	232,400	4.5%	53,800	2,410	US\$2.05	€ 1.89
敦南區	113,100	4.9%	27,400	2,550	US\$2.17	€ 2.00
信義區	384,700	7.5%	90,000	3,470	US\$2.96	€ 2.72
台北市	847,500	7.2%	292,900	2,800	US\$2.38	€ 2.20

依 2025/3/14匯率：1美元= 32.9977新台幣；1歐元=35.7910新台幣

## 重要租賃成交2025年第一季度

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
台北101大樓	信義區	酷澎	920	增租
皇翔台北廣場	西區	麒麟啤酒	590	搬遷
富邦A25	信義區	美商富國銀行	300	搬遷
宏泰金融中心	敦北民生區	玉山證券	260	增租

(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
新光華山金融中心	西區	新光人壽	8,800	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.i.h.lee@cushwake.com](mailto:eason.i.h.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](mailto: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。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、商業地產等。戴德梁行致力於「戴領無限超越」，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](http://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)

**3.9%**  
西湖段空置率 (%)

資料來源：戴德梁行研究部

---

### 台灣經濟指標 - 2024年第四季度

	2024年 第三季度	未來一年 預測
<b>2.9%</b> GDP成長	<b>4.2%</b>	▼
<b>5.8%</b> 二級產業成長	<b>7.9%</b>	N/A
<b>2.0%</b> CPI成長	<b>2.2%</b>	▼

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0.5個百分點，空置率為3.9%，主要去化為影音媒體業進駐「華爾街科技總部」約110坪。文德段空置率上升1.9個百分點，空置率為7.4%，主要因機車品牌展示中心遷出致增加約1,350坪空置。舊宗段空置率下降1.1個百分點，空置率為11.7%，主要去化為金融科技業增租「所羅門內湖科技大樓」約310坪及建材零售業進駐「遠雄蘇黎世」約115坪。

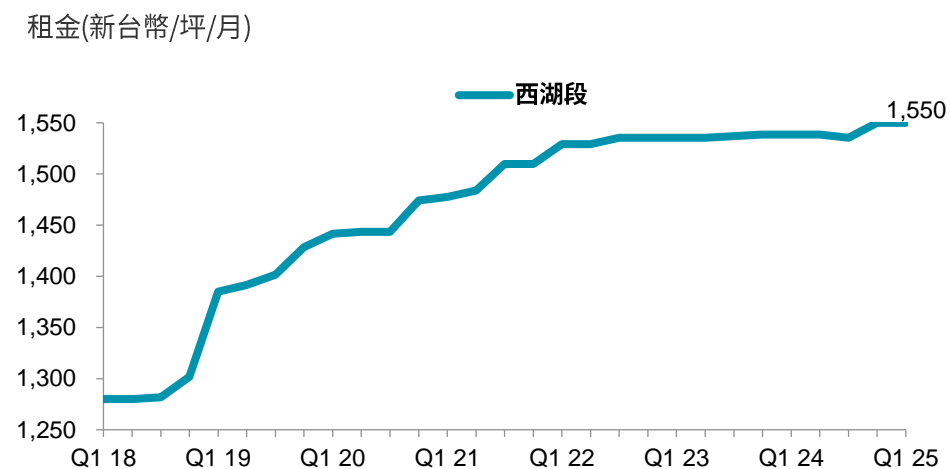
### 租金平穩 售價微幅上升

本季租金價格維持上季水準，西湖段租金維持平穩為每月每坪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，西湖段售價微幅上升至每坪約64-90萬元、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恆隆行斥資10.56億元購置舊宗段國揚洲際企業總部興建中之廠辦大樓，每坪均價約76萬元。

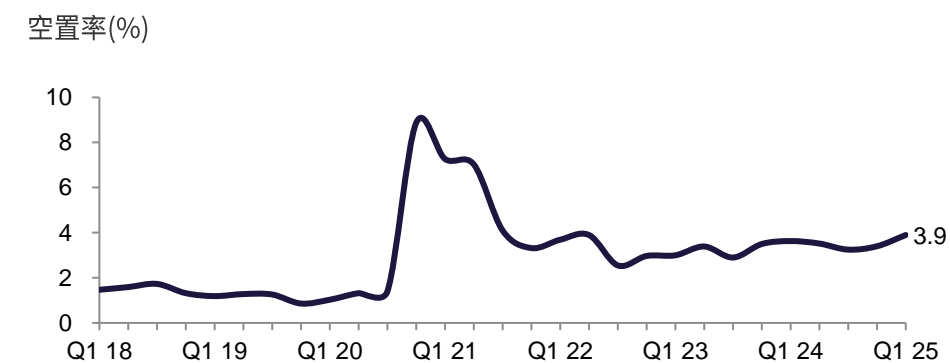
### 多數內科廠辦屋齡將屆30年 舊廠辦面臨汰舊都更壓力

由於內科多為2000年前後開發之舊廠辦，屋齡將陸續屆30年，除原本之建築規劃逐漸無法滿足部份企業對節能減碳、綠建築及能效標章等ESG趨勢之需求外，屋齡亦達鋼筋混凝土之都市更新重建條件。因此，觀察到部分租戶搬遷至近期完工之新廠辦大樓，舊廠辦逐漸面臨新廠辦競爭與都市更新重建壓力。

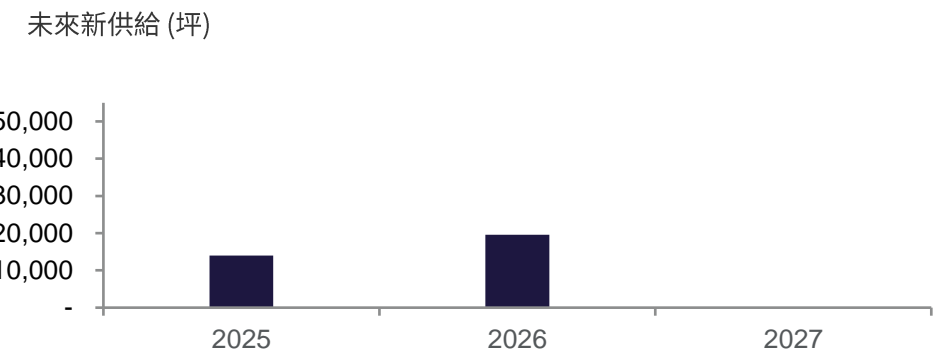
### 西湖段廠辦平均租金



### 西湖段廠辦空置率 (%)



### 未來新供給



## 2025年第一季度 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	1.32	1.22	0.0%
文德段	1,100	0.94	0.86	0.0%
舊宗段	1,000	0.85	0.79	0.0%
內科平均	1,220	1.0	1.0	0.0%

面積換算：1坪 = 35.58 平方英尺 = 3.3 平方公尺

Exchange Rate: 1USD = 0.9220EUR = 32.9977NTD (as of Mar 14, 2025)

## 2025年第一季度 廠辦空置率

	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025
西湖段	3.6%	3.5%	3.3%	3.4%	3.9%
文德段	6.1%	6.3%	6.0%	5.5%	7.4%
舊宗段	12.3%	11.7%	11.4%	12.8%	11.7%
內科平均	6.1%	6.0%	5.7%	6.0%	7.0%

## 2025年第一季度 主要租賃成交

大樓名稱	段別	租戶產業	建築面積 (坪)	類型
華爾街科技總部	西湖	影音媒體業	110	搬遷
所羅門內湖科技大樓	舊宗	金融科技業	310	增租
遠雄蘇黎世	舊宗	建材零售業	115	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.i.h.lee@cushwake.com](mailto:eason.i.h.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.y.m.lee@cushwake.com](mailto:stanley.y.m.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。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、商業地產等。戴德梁行致力於「戴領無限超越」，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](http://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。

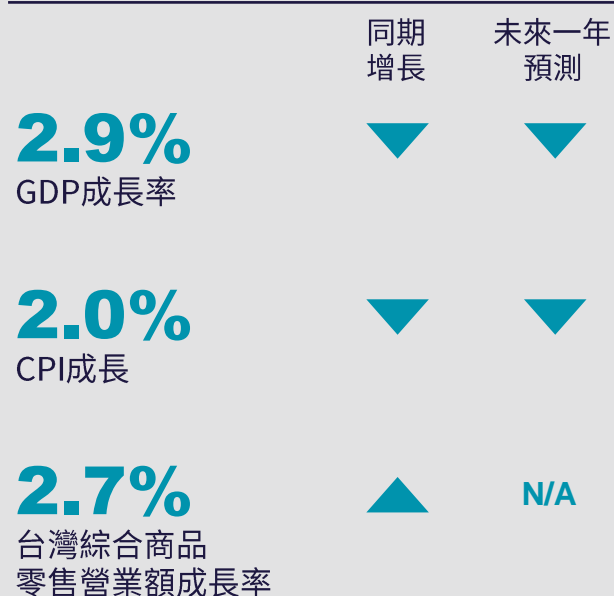
本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

### 市場關鍵指標



資料來源：戴德梁行

### 台灣經濟指標 2024年第四季度



資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

### 節慶假日消費挹注零售動能 惟營業額成長放緩

受惠於年節採購及情人節促銷，統計2025年1至2月，綜合商品零售業營業額年增2.7%。百貨公司營業額年增2.1%；便利商店業營業額年增3.7%；超級市場及量販店業營業額分別年增4.4%及0.5%；其他綜合商品零售業營業額年增3.6%。雖零售營業額創同期新高，但在高基期及海外旅遊抵銷消費量能等影響下，零售業營業表現成長呈現放緩趨勢。

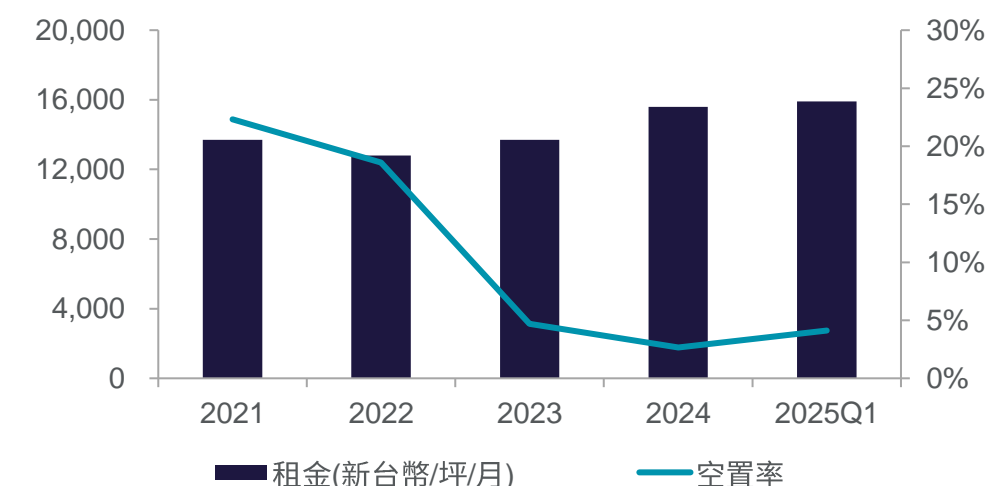
### 忠孝商圈空置率降至個位數 中山及西門商圈市況維持穩定

本季忠孝商圈空置率自10.06%下降至8.94%，為自2020年來空置率首次降至個位數，主要受惠於品牌方對於大巨蛋側店面持續看好而相繼進駐，商息正逐漸熱絡；西門商圈本季出現2.97萬元/坪/月之高單價租賃成交案例，商業活動維持暢旺，空置率因部分店面換裝而微幅上升至4.12%；中山南京商圈表現依舊穩健，空置率維持低檔之5.37%。

### LaLaport南港店盛大開幕 為市場帶來新話題

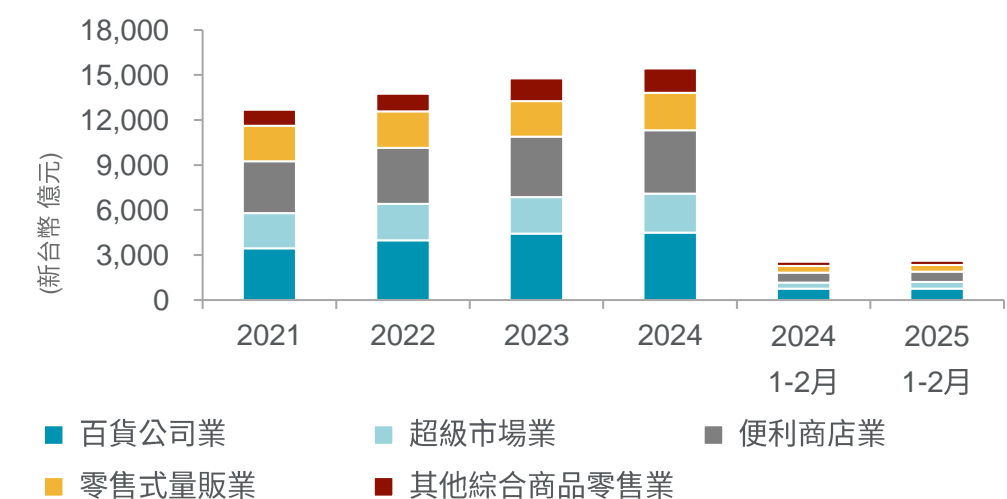
南港LaLaport於3月20日正式開幕，營業面積達47,000坪，引進多個品牌台灣首店、話題性十足，預期短期將分流台北市各商圈人潮。整體而言，零售市場消費需求維持穩健，品牌積極布局搶佔各商圈精華點位，顯示業者對市場前景懷有信心，隨今年大巨蛋遠東Garden City全區開幕，零售市場活力有望持續升溫。

### 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

## 2025年第一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	8.94%	8,000~11,200	6.8~9.5	6.3~8.8	■
中山南京商圈	5.37%	7,200~12,200	6.1~10.4	5.7~9.6	■
西門商圈	4.12%	9,600~16,000	8.2~13.6	7.5~12.6	■

\*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 = 0.9220歐元 = 32.9977新台幣 (2025.03.14)

## 2025年第一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	全家	75
忠孝商圈	忠孝東路四段	Dead Sea Premier	18
忠孝商圈	忠孝東路四段	Klower Pandor	12
西門商圈	成都路	康是美	54
西門商圈	昆明街	喜魚酸菜魚	16

## 未來主要新增供給

項目名稱	區域	預計開幕時間	面積 (坪)
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](mailto: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。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、商業地產等。戴德梁行致力於「戴領無限超越」，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](http://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  
**265.3億**  
YTD 投資金額 (新台幣) **10.6%**

**265.3億**  
第一季 投資金額 (新台幣) **10.6%**

**29筆**  
第一季 交易筆數 **-12.1%**  
資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標  
2024年第四季度

	同期增長	未來一年預測
<b>2.9%</b> GDP年增長	▼	▼

<b>2.0%</b> CPI增長	▼	▼
----------------------	---	---

<b>3.3%</b> 平均基準利率	▲	N/A
-----------------------	---	-----

資料來源：行政院主計處；穆迪分析

產業用不動產需求表現持續強勁 自用型買方仍為市場主力

2025年第一季商用不動產交易金額為265.3億元，本季最大宗交易為原中華映管桃園市楊梅區廠房以55.9億元法拍拍定；其次，統一企業以43億元向寶豐隆興業購入台北市內湖區「V-PARK」全棟辦公大樓名列第二；排名第三則為台灣美光記憶體以30.5億元再度向友達晶材收購位於台中市中科后里園區的廠房。受惠於全球AI科技發展，相關企業資本支出持續擴大，科技與製造業生產動能持續增強，帶動產業用不動產需求。延續去年市場氛圍，企業總部升級及產能擴充需求推升市場投資動機，高規格的優質廠房與辦公產品仍獲投資人高度關注。

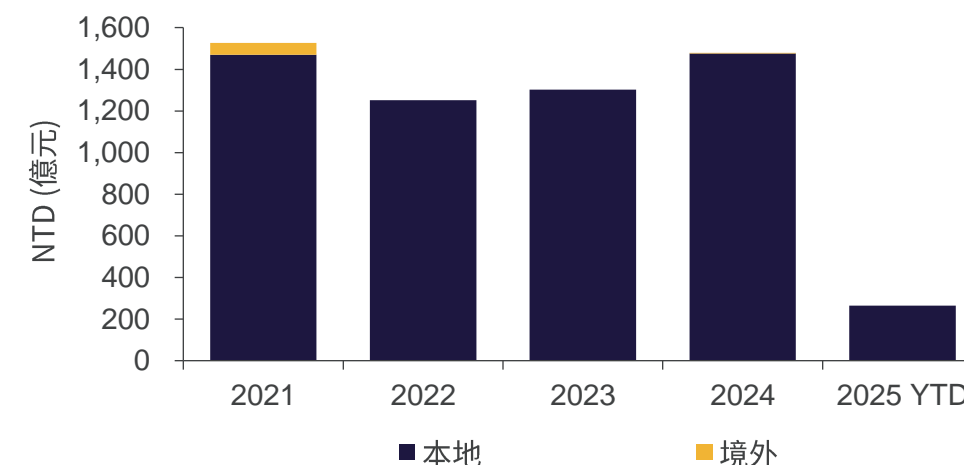
住宅開發商布局轉趨審慎 聚焦優質土地標的

2025年第一季土地市場交易額為561億元，相較去年同期減少11.9%。本季最大筆土地交易為遠雄建設以136億元向林商號合板購買高雄市鼓山區之住宅區土地；排名第二為自然人以37.9億元參與國有地投標，取得台中市西屯區之商業區土地；排名第三為愛山林建設以36億元購買三裕木業高雄市大寮區的工業區土地。自2024新一波信用管制以來，住宅市場交易明顯降溫，且金融機構融資額度屆滿，資金取得困難，惟現金實力雄厚的開發商針對條件優越的土地仍持續進行布局，補充土地庫存以維持未來推案動能。

機會與風險交織 審慎評估穩中求進

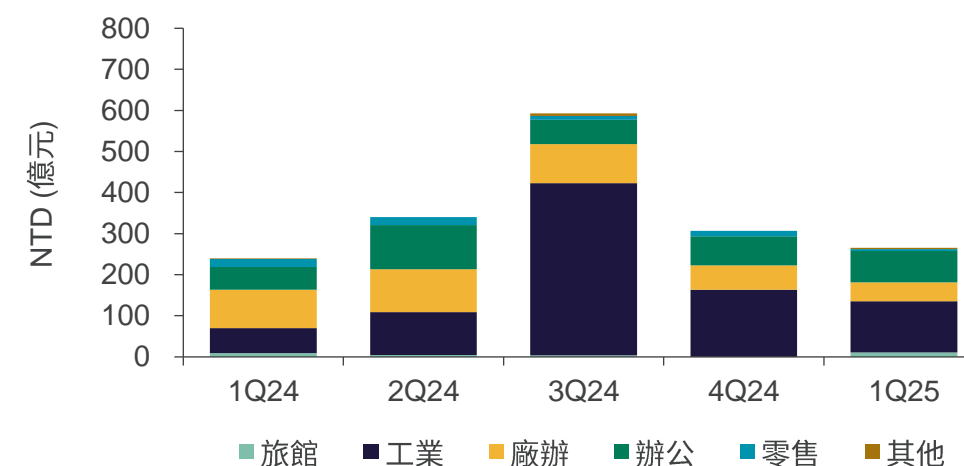
在高科技業蓬勃發展帶領下，整體經濟預期正向成長，為不動產投資活動提供穩健基礎；另一方面，國際政經情勢變化迅速，地緣政治風險提升，貿易戰與關稅壁壘再開，不確定性因素則增添投資變數與考驗布局策略。

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

2025年第一季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
桃園華映楊梅廠房	桃園市楊梅區	廠房	55.9	法院	N/A	自用
V-PARK	台北市內湖區	辦公大樓	43.0	寶豐隆興業	統一企業	自用
中科廠房(后里園區)	台中市后里區	廠房	30.5	友達晶材	台灣美光記憶體	自用
國揚全球新創科技中心	新北市新店區	廠辦	19.0	威力國際開發	祥碩	自用
國揚全球新創科技中心	新北市新店區	廠辦	12.7	威力國際開發	穩得實業	自用

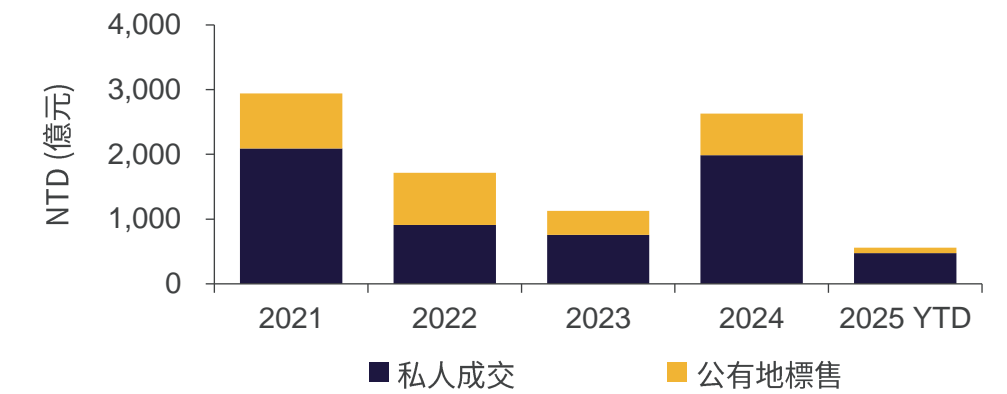
關於戴德梁行

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、商業地產等。戴德梁行致力於「戴領無限超越」, 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](http://www.cushmanwakefield.com.tw)或追蹤我們的官方微信(戴德梁行)。

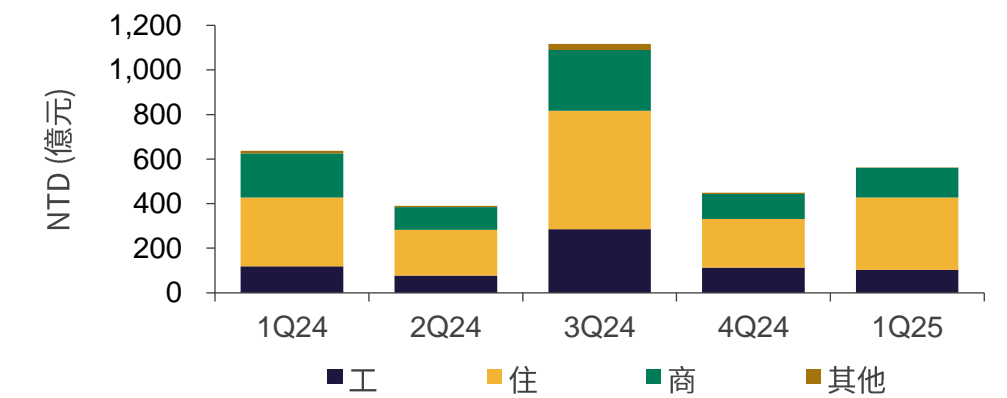
©2025 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集, 包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用, 其中可能包含錯誤或遺漏; 本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

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。

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.i.h.lee@cushwake.com](mailto:eason.i.h.lee@cushwake.com)

賴一毅  
台灣資本市場部主管  
+886 2 8788 3288 / [eagle.yi.lai@cushwake.com](mailto:eagle.yi.lai@cushwake.com)