

市場關鍵指標

	去年同期 變化	未來一年 趨勢
<b>6.9%</b> 空置率	▼	▲
<b>847,500</b> 存量 (坪)	▲	▲
<b>2,810</b> 租金 (新台幣/坪/月)	▲	▲

台灣經濟資料  
2025年第一季度

	2024 第四季度	未來一年 趨勢
<b>5.5%</b> GDP增長	<b>3.8%</b>	▼
<b>2.7%</b> 三級產業增長	<b>3.3%</b>	N/A
<b>2.2%</b> CPI成長	<b>2.0%</b>	▼
<b>3.4%</b> 失業率(3月)	<b>3.3%</b>	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

新辦公大樓穩健去化 企業傾向原區升級

台北市A級辦公大樓本季無新增供給，市場去化表現穩健，淨去化面積約2,100坪，大型租戶多採同區搬遷策略。2025年下半年預計新增約18,600坪新供給，市場總存量將達到866,100坪。

本季全市平均空置率為6.9%，較上季微幅下降0.3個百分點。其中，南京松江區受惠於新大樓穩定去化，空置率下降5.5個百分點，租賃去化不乏大面積案例，需求主要來自同區舊辦公室升級。

平均租金緩漲

整體市場需求穩定，租金表現緩漲。全市平均租金為2,810元/坪/月，較上季微幅上漲0.4%。其中以信義區3,480元/坪/月為最高，西區2,660元/坪/月次之。

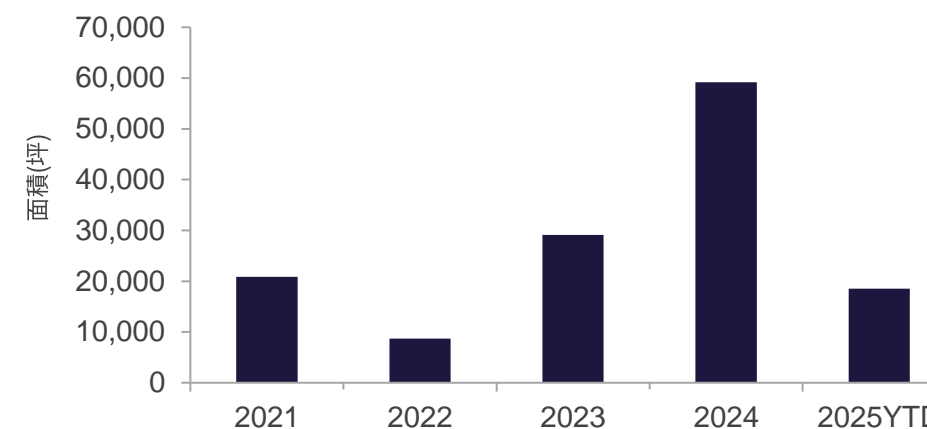
企業擴展策略轉趨保守 市場結構持續調整

受國際經濟情勢不確定因素影響，企業擴展策略趨於謹慎，連帶影響辦公租賃需求，部分租戶傾向延長議約期，從原先搬遷規劃轉向續租。

儘管如此，租賃去化仍多集中於新穎大樓，顯示企業在優化辦公環境與吸引人才方面具持續性需求。

隨著新大樓供給將逐步釋出，部分舊大樓房東已透過建物及設備升級與彈性租賃條件等方式強化競爭力。

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)	A級辦公大樓租金		
				新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月
西區	68,400	17.0%	114,200	2,660	US\$2.53	€ 2.19
南京松江區	48,900	3.4%	7,500	2,430	US\$2.31	€ 2.00
敦北民生區	232,400	4.2%	53,800	2,410	US\$2.29	€ 1.99
敦南區	113,100	4.7%	27,400	2,560	US\$2.43	€ 2.11
信義區	384,700	7.9%	90,000	3,480	US\$3.31	€ 2.87
台北市	847,500	6.9%	292,900	2,810	US\$2.67	€ 2.32

依2025/6/16匯率：1美元=29.5565新台幣；1歐元=34.0961新台幣

## 重要租賃成交2025年第二季度

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
元大松江金星大樓	南京松江區	台灣村田	854	新租
宏泰世界大樓	敦北民生區	保聖那管理顧問/經緯智庫	496	新租
元大松江金星大樓	南京松江區	台灣巴斯夫	427	新租

(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
新光華山金融中心	西區	新光人壽	8,800	2025
元大松江銀星大樓	南京松江區	元大人壽	7,500	2026
國泰環宇大樓	敦北民生區	國泰人壽	12,900	2026
全球人壽國泰營區總部	敦北民生區	全球人壽	18,600	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](mailto: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](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。

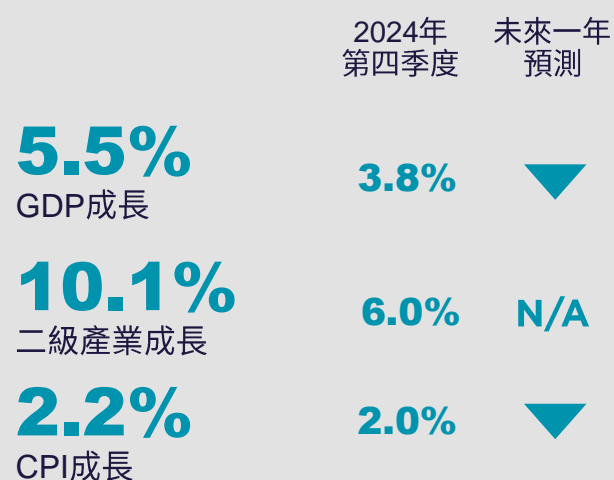
本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

西湖段廠辦市場指標



資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標 - 2025年第一季度



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1.8個百分點，空置率為5.7%，較上季有明顯上升。本季主要去化為其他資訊服務業增租「NASA科技總署」約730坪、不動產經營代理業增租「長虹新世紀」約320坪以及電子零組件製造業進駐「凱基西湖大樓」約690坪。文德段空置率上升0.3個百分點，空置率為7.7%。舊宗段空置率上升0.5個百分點，空置率為12.3%。

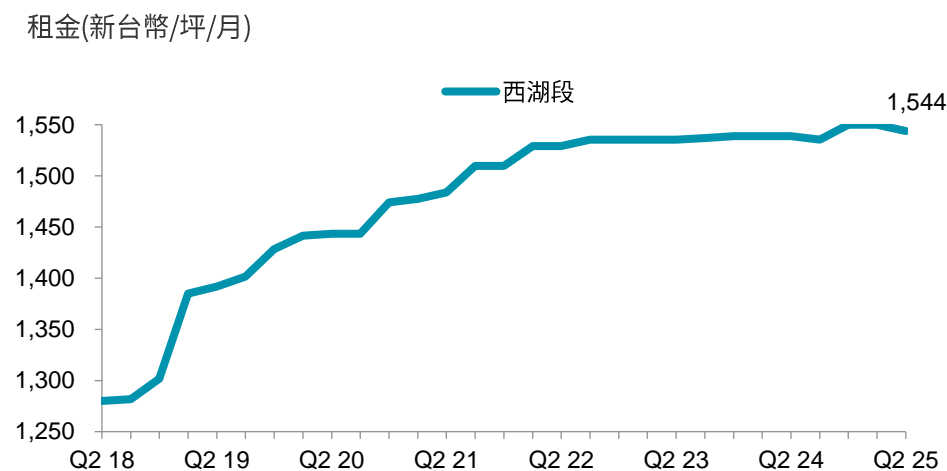
租金持穩 售價微幅上升

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1,544元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪1,005元。各段售價行情亦呈穩定狀態，西湖段售價持穩每坪約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為竣為國際貿易斥資9.5億元購置舊宗段國揚洲際企業總部，該廠辦目前尚未完工，交易單價每坪均價約73.5萬元，引起市場關注。

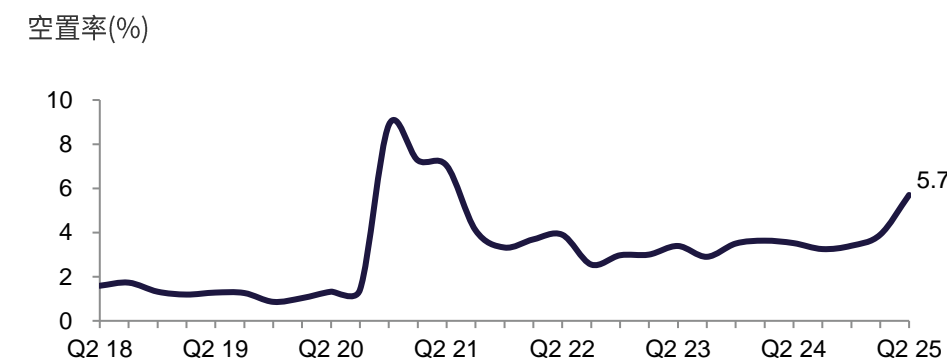
大樓設備等級落差 租金面臨調整壓力

由於產業對於智慧建築、綠建築等設備升級需求逐漸升高，而內科多為早年開發之舊廠辦，因大樓設備條件、建築標章等原因，逐漸難以與新廠辦大樓競爭租戶，預期未來部分設備等級較差或未取得建築標章之舊廠辦大樓，將面臨新廠辦競爭及租金調整壓力。

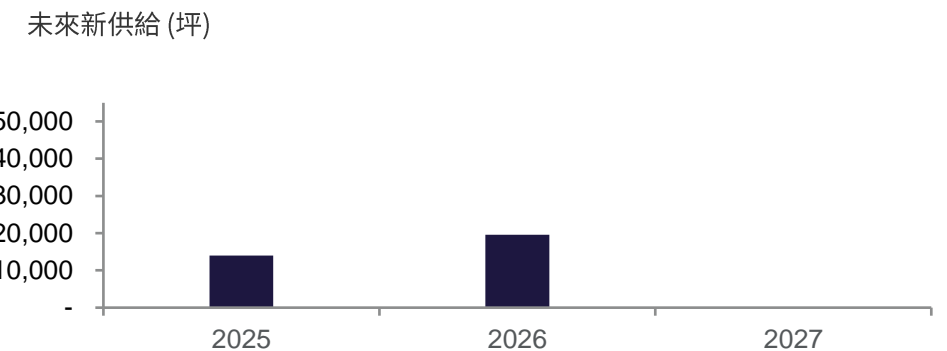
西湖段廠辦平均租金



西湖段廠辦空置率 (%)



未來新供給



## 2025年第二季度 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	1,544	1.47	1.27	-0.4%
文德段	1,100	1.05	0.91	0.0%
舊宗段	1,005	0.96	0.83	0.5%
內科平均	1,220	1.2	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 = 0.8669EUR = 29.5565NTD (as of Jun 16, 2025)

## 2025年第二季度 廠辦空置率

	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025
西湖段	3.5%	3.3%	3.4%	3.9%	5.7%
文德段	6.3%	6.0%	5.5%	7.4%	7.7%
舊宗段	11.7%	11.4%	12.8%	11.7%	12.3%
內科平均	6.0%	5.7%	6.0%	7.0%	8.6%

## 2025年第二季度 主要租賃成交

大樓名稱	段別	租戶產業	建築面積 (坪)	類型
NASA科技總署	西湖	其他資訊服務業	730	增租
長虹新世紀	西湖	不動產經營代理業	320	增租
凱基西湖大樓	西湖	電子零組件製造業	690	搬遷

## 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。

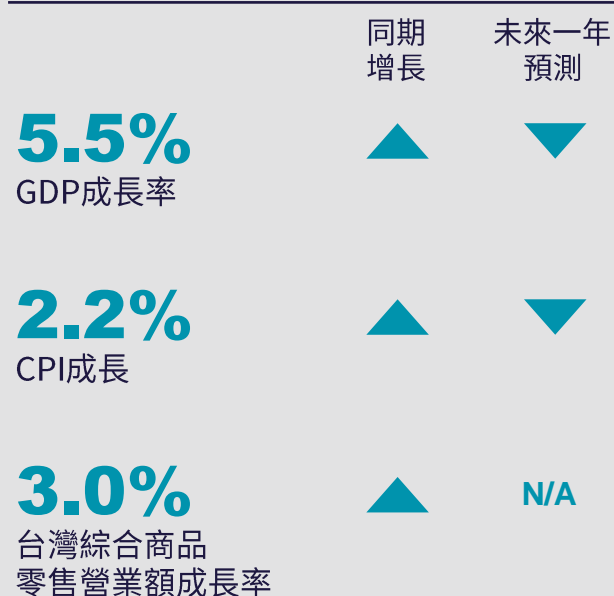
本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

### 市場關鍵指標



資料來源：戴德梁行

### 台灣經濟指標 2025年第一季度



資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

### 國際經濟局勢動盪影響消費信心 零售營業額年增幅放緩

統計2025年1至5月，綜合商品零售業營業額年增3.7%，其中超級市場及量販店業營業額分別成長6.7%及5.5%，便利商店業則成長4.6%，表現穩健；百貨公司業受海外旅遊消費分流之影響，且經濟勢波動使精品等高單價商品消費趨緩，營業表現面臨挑戰，營業額年增0.6%；其他綜合商品零售業營業額年增2.2%。整體而言，零售業營業額仍呈現緩步增長。

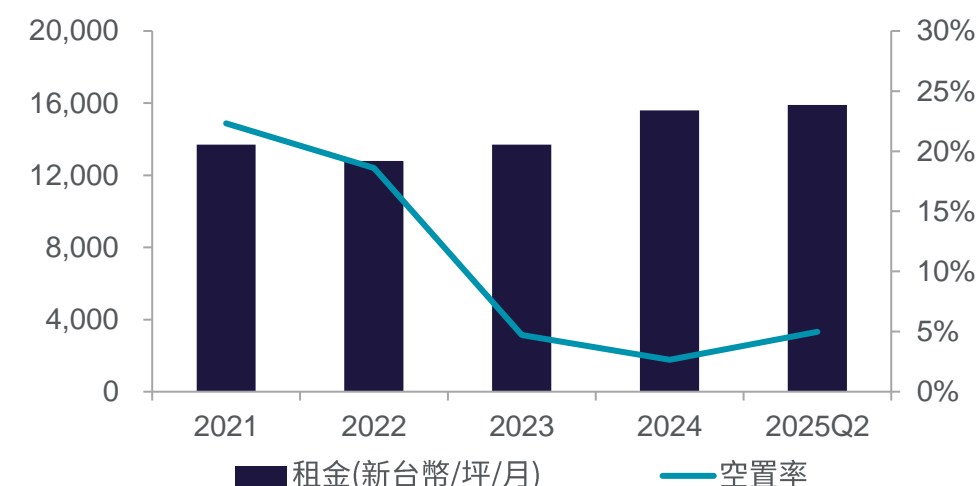
### 各商圈空置率微幅波動 中山及西門商圈市況穩定

本季忠孝商圈空置率自8.94%回升至10.06%，雖大巨蛋活動持續帶動周邊人潮，對於商圈店面長期效益仍待觀察；西門商圈部分，空置率維持低檔之4.99%，商業活動暢旺，惟租金高昂而有店面撤換情形，精華地段仍去化快速；中山南京商圈則持續受益於線形公園人流，空置率微幅降至4.73%，商業表現續呈穩健。

### 面對大型商場競爭 商圈以店面微型化及改造優質街道環境因應

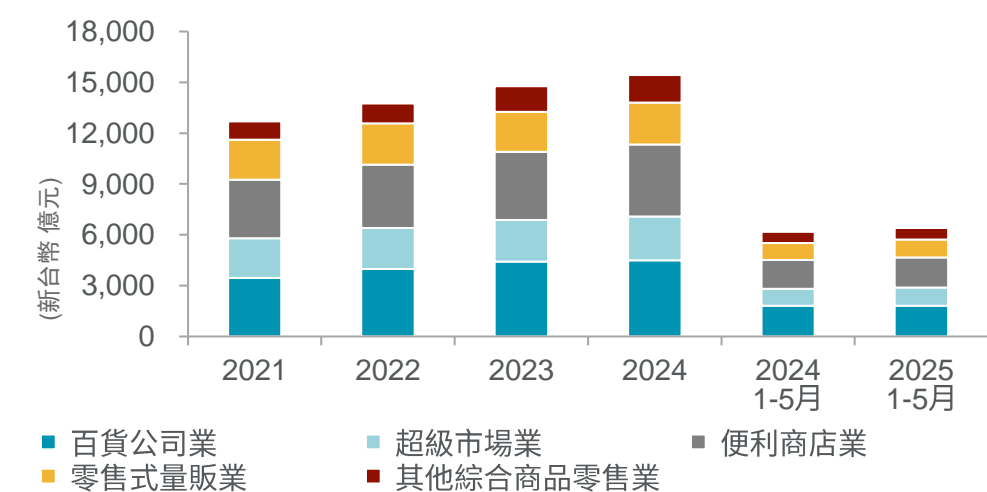
近期雖受經濟波動及海外消費分流影響，整體零售需求仍維持穩定。大型商場如南港LaLaport，憑藉開幕話題效應、多元業種及舒適空間搶食消費人潮，街邊店面則採取微型化的靈活租賃策略，並營造徒步區、線型公園等行人友善街道，強化整體消費體驗，以因應日趨激烈的市場競爭。

### 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年第二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	7.6~10.5	6.6~9.2	■
中山南京商圈	4.73%	7,200~12,300	6.8~11.7	5.9~10.1	■
西門商圈	4.99%	9,600~16,000	9.1~15.2	7.9~13.2	■

\*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 = 0.8669歐元 = 29.5565新台幣 (2025.06.16)

## 2025年第二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	季緣茶飲	15
中山商圈	南京東路一段	金豬食堂	95
中山商圈	南京西路	BRAND OFF	80
西門商圈	成都路	炒糖師的爵味堅果	16
西門商圈	漢中街	康是美	40

## 未來主要新增供給

項目名稱	區域	預計開幕時間	面積 (坪)
Dream Plaza	台北市信義區	2025	7,500
遠東Garden City 主體商場	台北市信義區	2026	42,000

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.i.h.lee@cushwake.com](mailto:eason.i.h.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  
**746.2億**  
YTD 投資金額 (新台幣) **28.7%**

**313.1億**  
第二季 投資金額 (新台幣) **-7.9%**

**28筆**  
第二季 交易筆數 **-50.0%**  
資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標  
2025年第一季度

	同期增長	未來一年預測
<b>5.5%</b> GDP年增長	▼	▼

<b>2.2%</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

資金動能穩健延續，自用型需求穩固市場基礎

2025年第二季商用不動產交易金額為313.1億元，本季最大宗交易為遠見科技以62.4億元向威獅倉儲購買桃園市楊梅區的現代化物流廠房；排名第二為和碩聯合科技56.4億元購入宏達國際電子位於桃園市桃園區的工業用廠房，其三為和碩聯合科技以28.1億元出售其新北市新店區的工業用廠房予國宏地產開發。本季市場面臨全球政經情勢動盪的外部挑戰，惟台灣產業基本面仍展現穩定韌性，在AI趨勢驅動下，相關利多交易題材增溫，企業自用需求持續支撐商用市場，整體交易維持穩健動能。

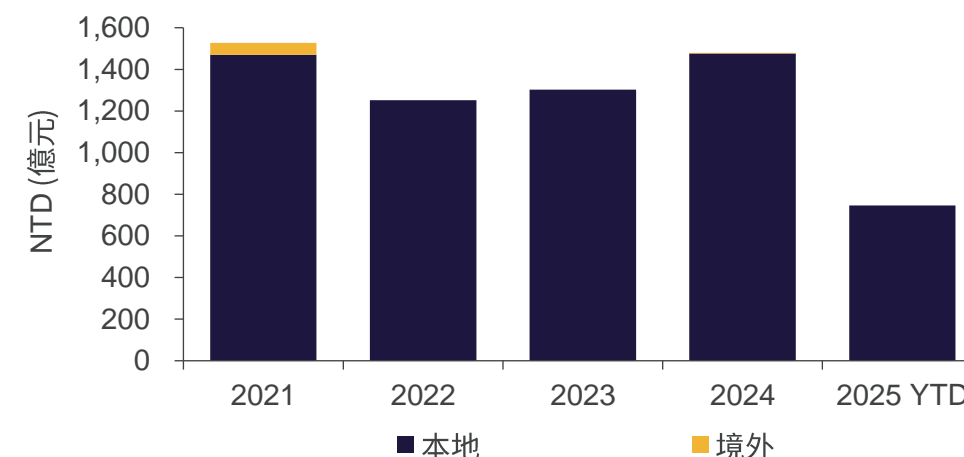
央行續行信用管制 開發商保守觀望

2025年第二季土地市場交易額為298.4億元，相較去年同期年減23.6%。本季土地交易排名第一為豐興鋼鐵以32.6億元向經濟部產業園區管理局購入彰濱工業區之土地；其次為博元建設以32.1億元向自然人購入台中市西屯區商業區土地；排名第三為美亞鋼管以22.4億元向自然人購入新北市中和區的住宅區土地。央行續行信用管制，持續控管不動產市場流通資金，加上國際政經情勢衝擊，住宅市場回歸自用需求基本盤，使開發商資金運用轉趨保守，審慎觀望。

整體市場保守盤整，交易重心轉向穩健標的

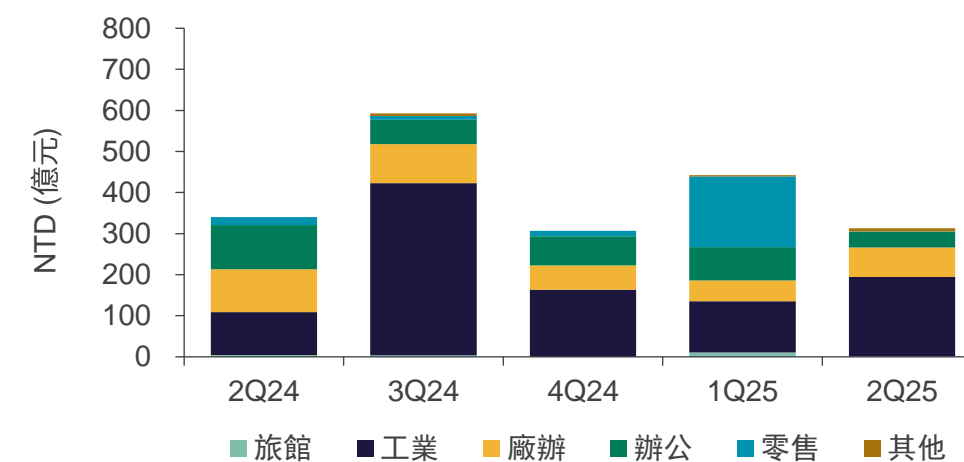
全球經濟成長趨緩、地緣政治動盪與利率走勢不明等因素持續干擾資本市場信心，市場氛圍將延續審慎基調。企業自用需求穩定支撐核心交易動能，投資性買盤維持保守審慎；土地市場則在資金與銷售壓力下進入盤整期。下半年將呈現「產業需求穩健續行、土地交易降溫低迷」的雙軌態勢，市場重心將聚焦於具產業支撐基礎與開發優勢明確的資產標的。

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年第二季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
桃園楊梅物流廠房	桃園市楊梅區	廠房	62.4	威獅倉儲	遠見科技	自用
桃園工業廠房	桃園市桃園區	廠房	56.4	宏達國際電子	和碩聯合科技	自用
新北新店工業廠房	新北市新店區	廠房	28.1	和碩聯合科技	國宏地產開發	投資
台中大雅工業廠房	台中市大雅區	廠房	21.0	綠點高新科技	大宇紡織	自用
V-Park	台北市內湖區	辦公大樓	17.9	寶豐隆興業	美好證券	自用

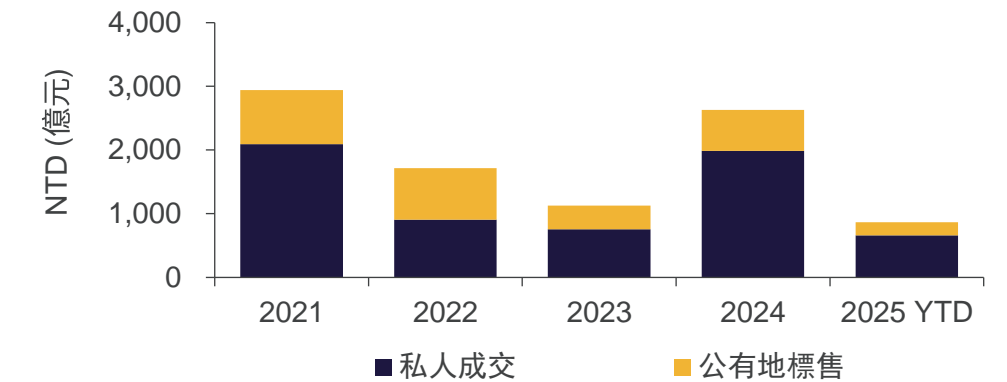
關於戴德梁行

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)。

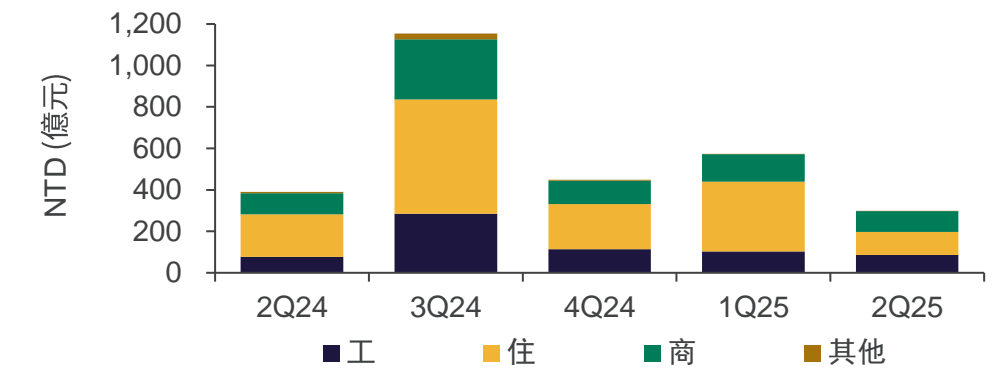
©2025 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集, 包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用, 其中可能包含錯誤或遺漏; 本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

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)