

市場關鍵指標

	去年同期 變化	未來一年 趨勢
6.6% 空置率	▼	▲
856,400 存量 (坪)	▲	▲
2,830 租金 (新台幣/坪/月)	▲	▲

台灣經濟資料
2025年第二季度

	2025 第一季度	未來一年 趨勢
8.0% GDP增長	5.5%	▼
3.1% 三級產業增長	2.5%	N/A
1.7% CPI成長	2.2%	▲
3.4% 失業率(6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

租賃需求活絡 空置率維持低檔

第三季台北市A級辦公大樓迎來冠德集團民權大樓完工啟用，增加8,900坪新供給，其中四分之一由冠德集團自用、其餘對外出租。

本季全市新大樓去化表現持穩，同區搬遷貢獻多筆大面積交易，淨去化面積逾11,000坪。日商企業多於西區調整據點，信義區企業則偏好留在既有區域。

空置率方面，本季敦北民生區因新供給入市，上升2.6個百分點；西區與信義區受惠於大面積租賃交易帶動，空置率分別下降2.4與1.4個百分點，各區間此消彼長。全市整體平均空置率較上季下降0.3個百分點，微幅下滑至6.6%。

新供給入市帶動平均租金微幅上揚

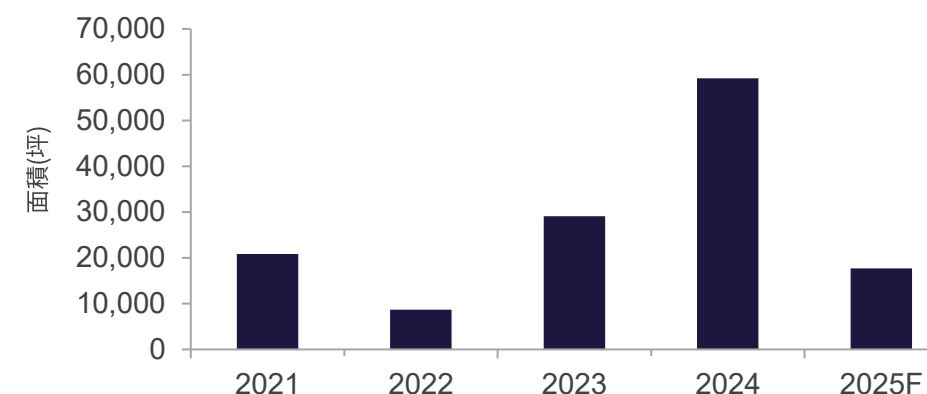
受新供給帶動，本季全市租金微幅上升至2,830元/坪/月，較上季增加0.7%。其中以信義區3,480元/坪/月為最高，西區2,660元/坪/月次之。

敦北民生區因冠德集團民權大樓入市，推升區內平均租金季增約3.2%，來到2,490元/坪/月。

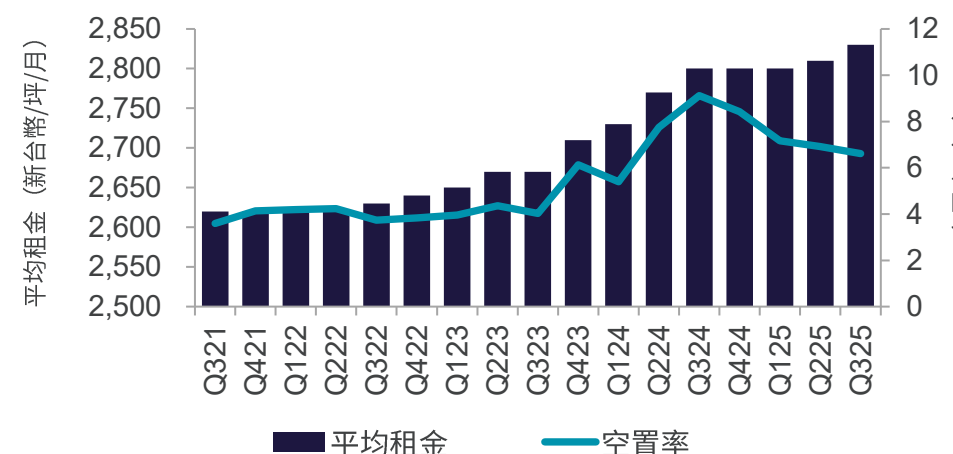
未來供給浪潮將至 房東提前布局以穩固租戶

未來二年將有十棟辦公大樓陸續完工，預計釋出167,800坪新供給，市場面臨極大競爭。為因應此波供給高峰，部分房東已著手調整租賃策略，透過延長新約租期與提供彈性條件等方式，積極穩固現有或潛在租戶，以降低未來空置風險。

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	14.6%	63,900	2,660	US\$2.49	€ 2.10
南京松江區	48,900	2.8%	7,500	2,430	US\$2.27	€ 1.92
敦北民生區	241,300	6.8%	44,000	2,490	US\$2.33	€ 1.97
敦南區	113,100	3.4%	27,400	2,560	US\$2.39	€ 2.02
信義區	384,700	6.5%	25,000	3,480	US\$3.26	€ 2.75
台北市	856,400	6.6%	167,800	2,830	US\$2.65	€ 2.23

依2025/9/17匯率：1美元= 30.0444新台幣；1歐元=35.6027新台幣

重要租賃成交2025年第三季度

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
皇翔台北廣場	西區	台灣三井物產	770	搬遷
皇翔台北廣場	西區	台灣任天堂	320	新租
皇翔台北廣場	西區	像素數科技術	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
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
台北雙星C1	西區	台北雙星	39,000	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

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。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。

©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\$1,540

西湖段租金
(租金/坪/月)

5.9%

西湖段空置率 (%)

資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標 - 2025年第二季度

2025年
第一季度

未來一年
預測

8.0%

GDP成長

5.5%



15.7%

二級產業成長

9.4%

N/A

1.7%

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0.2個百分點，空置率為5.9%，較上季微幅上升。本季主要去化為資訊服務業新租「達爾文科技中心」約110坪、消費性電子產品製造業搬遷至「加瑪科技中心」約360坪。文德段空置率上升0.6個百分點，空置率為8.3%。舊宗段空置率本季無變動，空置率維持12.3%。

內科租金及售價持穩

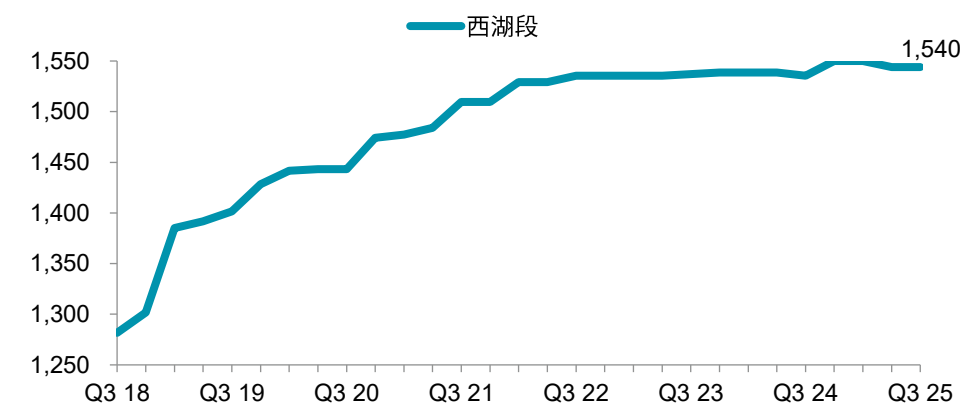
本季租金價格維持上季水準，西湖段租金維持平穩為每月每坪1,540元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪1,010元。各段售價行情亦呈穩定狀態，西湖段售價持穩每坪約64-90萬元、文德段每坪約47-56萬元、舊宗段每坪約44-54萬元。本季重大之市場買賣為台銀人壽斥資4.6億元購置世紀經貿1樓原台銀分行。

舊廠辦租金面臨挑戰

在ESG趨勢與節能政策推動下，企業選址愈加重視永續環境及節能條件，對具備綠建築標章與智慧化管理系統的大樓需求明顯提升。內湖科技園區多數廠辦大樓為千禧年間開發，受限於設備老舊與未取得建築標章等因素，在吸引租戶方面逐漸失去競爭優勢。預期未來設備等級較低或缺乏綠建築認證的舊廠辦，將面臨新式廠辦的競爭壓力，租金水準亦可能出現鬆動趨勢。

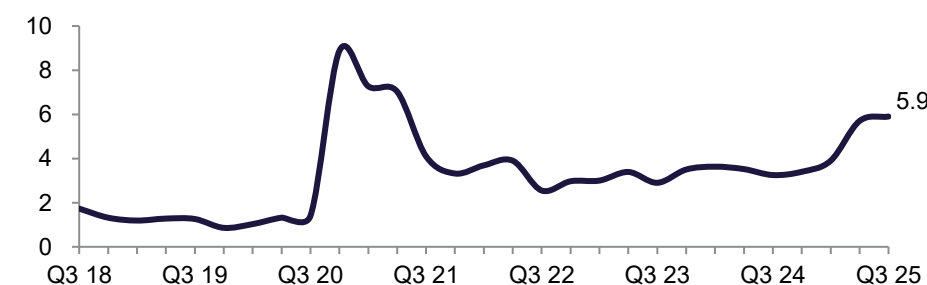
西湖段廠辦平均租金

租金(新台幣/坪/月)



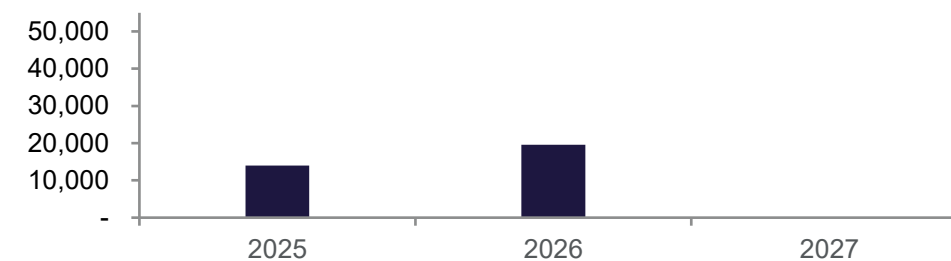
西湖段廠辦空置率 (%)

空置率(%)



未來新供給

未來新供給(坪)



2025年第三季度 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	1,540	1.44	1.22	0.0%
文德段	1,100	1.03	0.87	0.0%
舊宗段	1,010	0.94	0.79	0.0%
內科平均	1,220	1.14	0.96	0.0%

面積換算: 1坪 = 35.58 平方英尺 = 3.3 平方公尺

Exchange Rate: 1 USD = 0.8439 EUR = 30.0444 TWD (as of Sep 17, 2025)

2025年第三季度 廠辦空置率

	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
西湖段	3.3%	3.4%	3.9%	5.7%	5.9%
文德段	6.0%	5.5%	7.4%	7.7%	8.3%
舊宗段	11.4%	12.8%	11.7%	12.3%	12.3%
內科平均	5.7%	6.0%	7.0%	8.6%	8.8%

2025年第三季度 主要租賃成交

大樓名稱	段別	租戶產業	建築面積 (坪)	類型
達爾文科技中心	西湖	資訊服務業	110	新租
加瑪科技中心	西湖	消費性電子產品製造業	360	搬遷
華爾街科技總部	西湖	資訊服務業	80	增租

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

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

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。

©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。

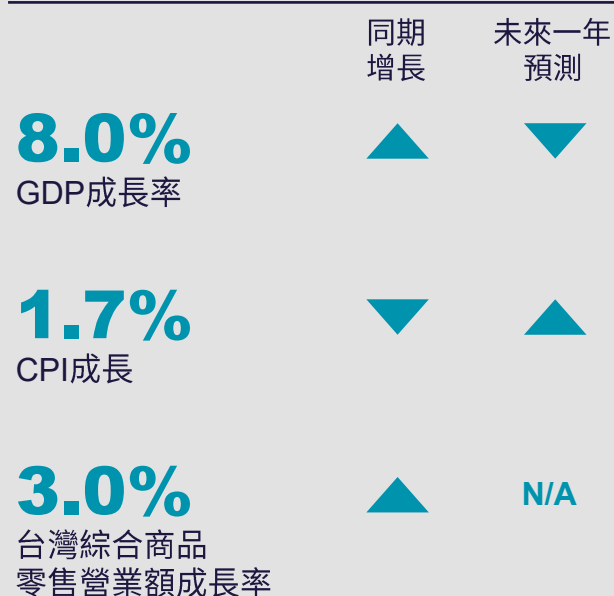
本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

市場關鍵指標



資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標 2025年第二季度



資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

零售營業額溫和成長 惟景氣變數猶存

2025年1至8月，綜合商品零售業營業額年增3.0%，其中，百貨公司業營業額年增0.6%，便利商店業營業額年增4.3%，超級市場及量販店業分別成長5.0%及3.8%，其他綜合商品零售業年增1.7%。雖經濟前景仍具不確定性，且民眾赴海外旅遊續增影響國內部分商品消費，整體內需消費力仍佳，零售營收表現尚穩。

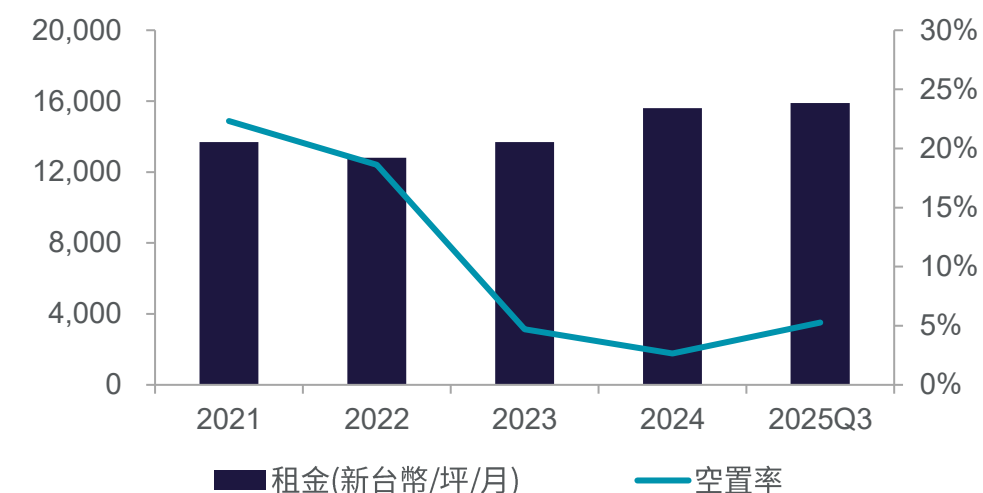
各商圈空置率微幅變動 忠孝商圈復甦仍待觀察

忠孝商圈空置率自10.06%降至8.94%，再度回落至個位數水準，能否維持下降趨勢則仍待觀察；西門商圈受海外觀光人潮支撐，整體店面去化速度仍快，惟本季部分路段出現店面撤換情形，導致空置率微幅上升至5.26%；中山南京商圈空置率微降至4.03%，持續位於低檔區間，商業活動表現穩健。

DREAM PLAZA商場盛大開幕 品牌持續街邊展店提升曝光

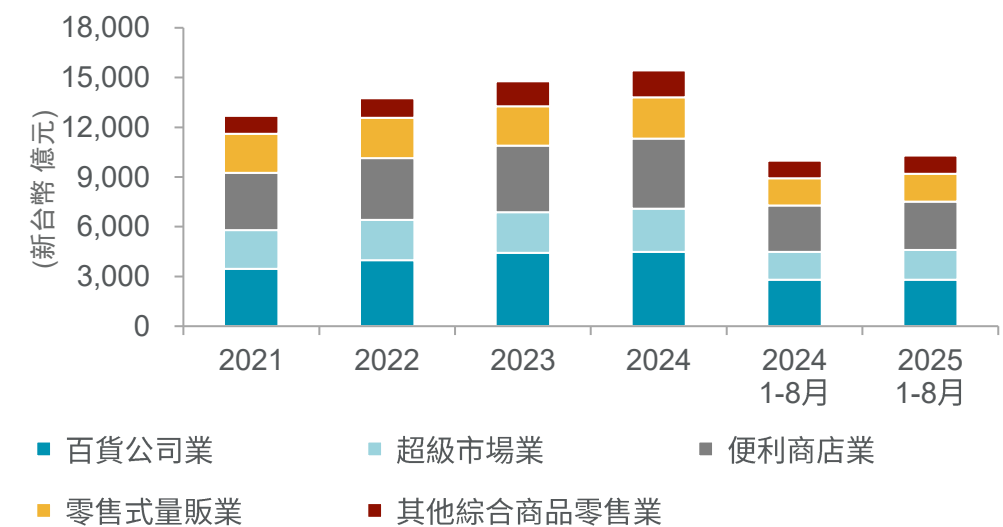
信義區DREAM PLAZA於7月正式開幕，為台北零售市場增添新供給與話題熱度。本季指標品牌持續佈局高能見度街邊據點，以旗艦大店或短期快閃等方式，拓展曝光與測試市場反應，例如 Abercrombie & Fitch 近期於忠孝商圈開設台北旗艦店。此舉凸顯街邊商圈在品牌經營熱度與消費者互動上的關鍵角色，並與進駐百貨商場形成互補的行銷與通路策略。

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年第三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%	8,000~11,000	7.5~10.3	6.3~8.8	■
中山南京商圈	4.03%	7,200~12,300	6.7~11.5	5.7~9.6	■
西門商圈	5.26%	9,600~16,000	9.0~15.0	7.6~12.6	■

*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 = 0.8439歐元 = 30.0444新台幣 (2025.09.17)

2025年第三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	Abercrombie & Fitch	92
中山商圈	南京東路一段	9090	26
西門商圈	武昌街	鼎王六米麻辣滷味	13
西門商圈	成都路	V-TEX	27

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	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

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
1,109.8億
YTD 投資金額 (新台幣) **-5.4%**

345.2億
第三季 投資金額 (新台幣) **-41.8%**

49筆
第三季 交易筆數 **-14.0%**
資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標
2025年第二季度

同期增長 未來一年預測
8.0% GDP年增長 ▲ ▼

1.7% CPI增長 ▼ ▲

3.3% 平均基準利率 ▲ N/A

資料來源：行政院主計處；穆迪分析

AI供應鏈廠商持續擴張投資 不動產需求穩健前行

2025年第三季商用不動產交易金額為345.2億元，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南部科學園區(高雄)之生產廠房，擴充半導體先進封裝產能；排名第二為富邦人壽以28億元購入台北市大同區星聚點KTV台北旗艦館，並採售後回租方式由原營運團隊繼續經營；其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。隨著AI等新興科技應用需求愈發強勁，供應鏈廠商持續擴增產能與提高資本支出，提供工業不動產需求穩定動能。

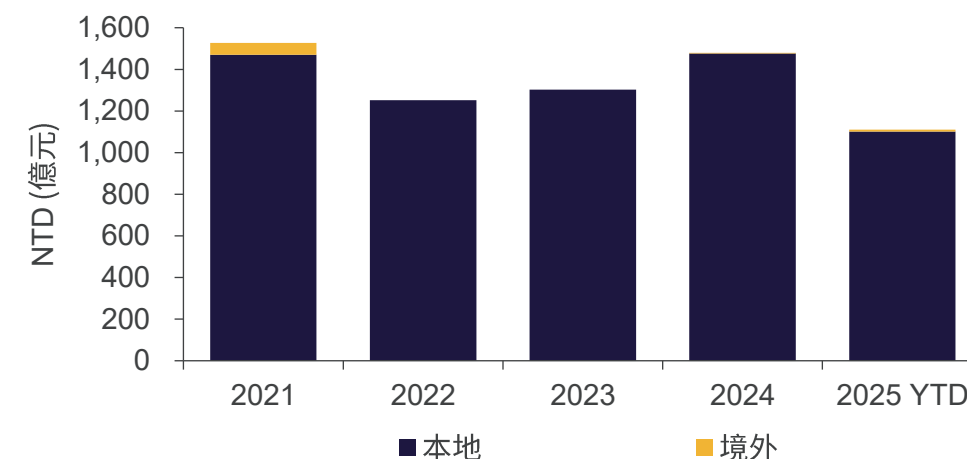
開發商取得融資困難 土地交易仍處低檔

2025年第三季土地交易金額為363億元。本季土地交易排名第一為台達電以69.5億元向泰豐輪胎購入桃園市觀音區之舊有廠房及工業區土地，作為生產及研發基地；其次為博元建設以40億元購入台中市西屯區之住宅區土地；排名第三為向陽置業地產以33.2億元取得台北市南港區之住宅區土地。央行對於不動產信用政策續行緊縮，開發商取得融資困難，終端消費者亦保守觀望，市場買氣低迷，土地交易量呈現低檔。

政經情勢不確定性因素仍存 不動產投資審慎以對

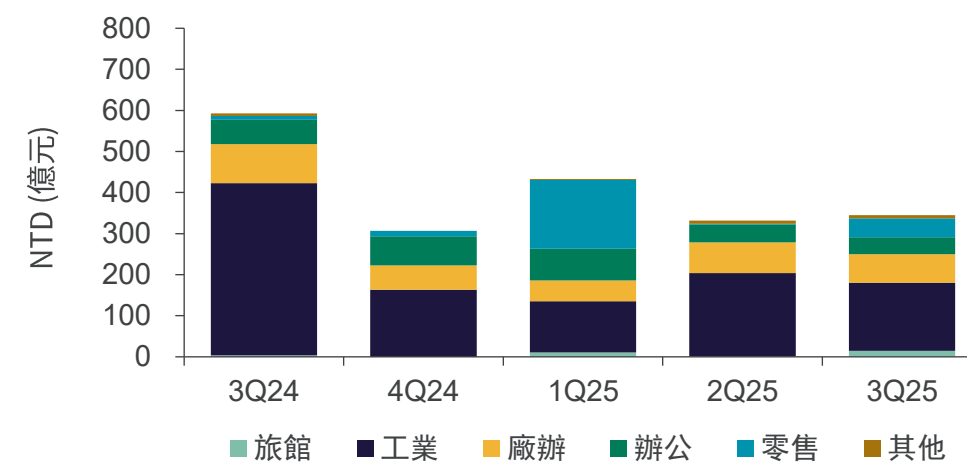
美國外貿政策頻變、關稅壁壘高築、全球主要央行貨幣政策分歧、地緣政治衝突與氣候變遷等外部不確定性因素仍存，促使投資人維持審慎評估態度。AI等新興科技產業快速崛起，持續推升不動產需求；相對地，部分傳統產業受全球產能過剩與關稅壁壘影響，資產調整壓力加劇，成為廠房與土地的主要釋出來源。在買賣動能並存的市場格局下，優質工業不動產可望持續扮演交易主軸。

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年第三季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
高雄南科園區廠房	高雄市路竹區	廠房	65.0	穩懋半導體	日月光半導體製造	自用
星聚點KTV台北旗艦館	台北市大同區	零售	28.0	星聚點壹號文創/ 凱揚投資	富邦人壽	投資
承德路辦公大樓	台北市大同區	辦公大樓	20.0	森羅投資	臺灣產物保險	自用
華固創匯園區	台北市北投區	廠辦大樓	17.7	華固建設	叡揚資訊	自用
桃園中壢廠房	桃園市中壢區	廠房	16.0	中環	金像電子	自用

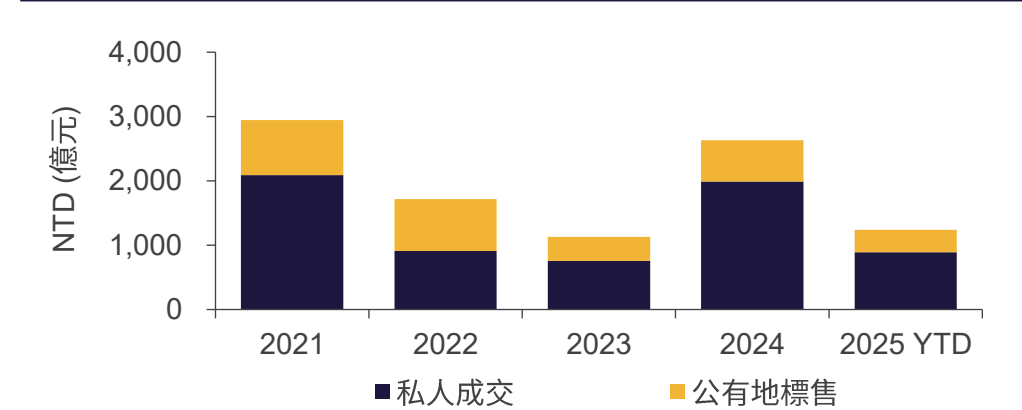
關於戴德梁行

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)。

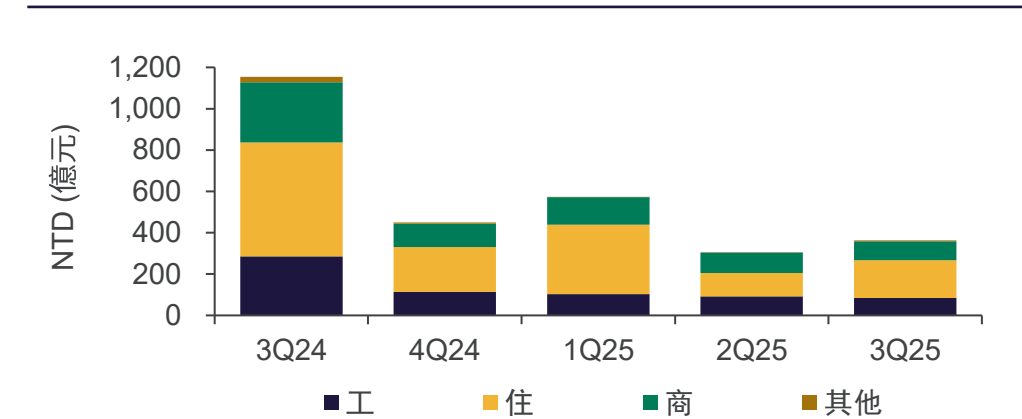
©2025 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集, 包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用, 其中可能包含錯誤或遺漏; 本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

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

賴一毅

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