

市場關鍵指標

	去年同期 變化	未來一年 趨勢
7.9% 空置率	▼	▲
869,100 存量 (坪)	▲	▲
2,850 租金 (新台幣/坪/月)	▲	▲

台灣經濟資料
2025年第三季度

	2025 第二季度	未來一年 趨勢
8.2% GDP增長	7.7%	▼
3.8% 三級產業增長	2.9%	N/A
1.7% CPI成長	1.7%	—
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

新供給持續釋出 需求持穩支撐全年去化表現

第四季台北市A級辦公大樓新增兩棟供給，分別為新光華山金融中心與元大銀星大樓，合計新增約12,700坪，兩案皆規劃為全棟對外出租。

空置率方面，受新供給釋出影響，西區與南京松江區空置率分別上升約9.0與7.3個百分點，帶動全市平均空置率較上季上升1.3個百分點至7.9%。

2025年全市累計淨去化量約2.5萬坪，整體去化表現維持近年均值水準；主要動能源自企業大面積搬遷及辦公空間規格升級的實質需求。

平均租金緩升

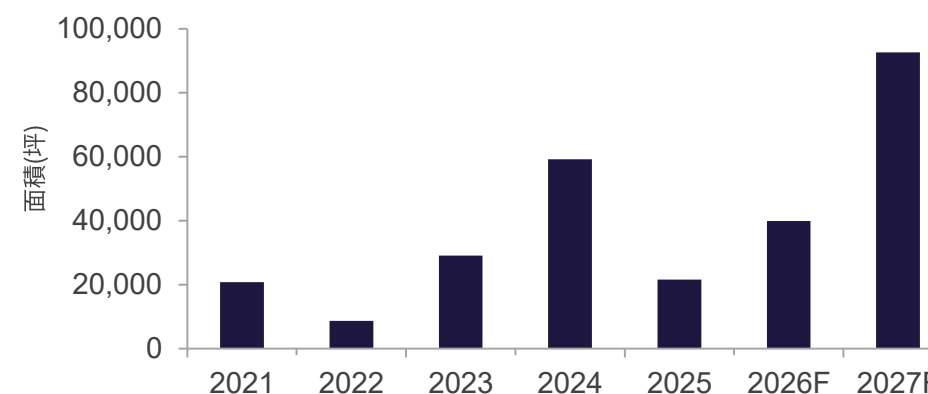
本季隨西區與南京松江區新供給入市，推升全市平均租金微幅上揚至2,850元/坪/月，較上季增加0.7%。其中，以信義區3,480元/坪/月維持全市最高水準，西區2,750元/坪/月次之。

租賃選擇多元化 驅動企業辦公空間升級

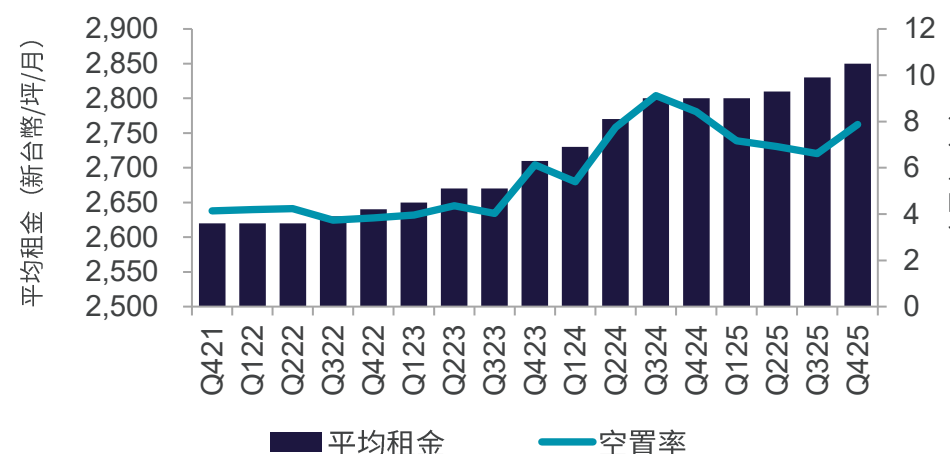
新大樓陸續入市後，市場選擇增加，提升租戶選址與空間配置的彈性。具擴張需求的優質租戶可視使用規模選擇原址增租或轉進新大樓，有效優化空間使用效率。

企業辦公空間升級與汰舊換新的遷徙趨勢日益明顯，帶動租戶對優質辦公空間需求提升，預期將加速舊大樓投入都市更新，進而推動整體市場的質變與升級。

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2028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	77,100	23.6%	103,400	2,750	US\$2.47	€ 2.10
南京松江區	52,900	10.1%	9,400	2,530	US\$2.27	€ 1.93
敦北民生區	241,300	6.8%	68,700	2,490	US\$2.24	€ 1.90
敦南區	113,100	3.4%	10,300	2,560	US\$2.30	€ 1.96
信義區	384,700	6.4%	53,900	3,480	US\$3.12	€ 2.66
台北市	869,100	7.9%	245,700	2,850	US\$2.56	€ 2.18

依2025/12/15匯率：1美元= 31.2992新台幣；1歐元=36.7518新台幣

重要租賃成交2025年第四季度

辦公大樓	區域	租戶	面積 (坪)	租賃類型
皇翔台北廣場	西區	上海鄉村	380	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
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
台北大學建國校區產業研發中心	敦北民生區	國泰人壽	8,500	2026
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
新光南東大樓重建案	南京松江區	新光人壽	9,400	2028
南山世貿三館	信義區	南山人壽	28,900	2028
台北雙星D1	西區	台北雙星	48,300	2028
宏匯北大民生校區BOT	敦北民生區	宏匯集團	16,200	2028
富邦產險大樓	敦南區	富邦產險	10,300	2028

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)

4.9%

西湖段空置率 (%)

資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標 - 2025年第三季度

2025年
第二季度

未來一年
預測

8.2%

GDP成長

7.7%



12.3%

二級產業成長

15.7%

N/A

1.7%

CPI成長

1.7%



註：成長資料為年增率
資料來源：行政院主計處；穆迪分析

內科西湖段空置率微幅下降 其餘微幅上升

本季西湖段空置率較上季微幅下降1.0個百分點，空置率為4.9%。本季西湖段主要去化為資訊服務業遷入至「亞洲科技大樓」約160坪、資訊服務業遷入至「凱基西湖大樓」約1,400坪。文德段空置率上升0.7個百分點，空置率為9.0%。舊宗段空置率上升0.1個百分點，空置率為12.4%。

內科租金及售價持穩

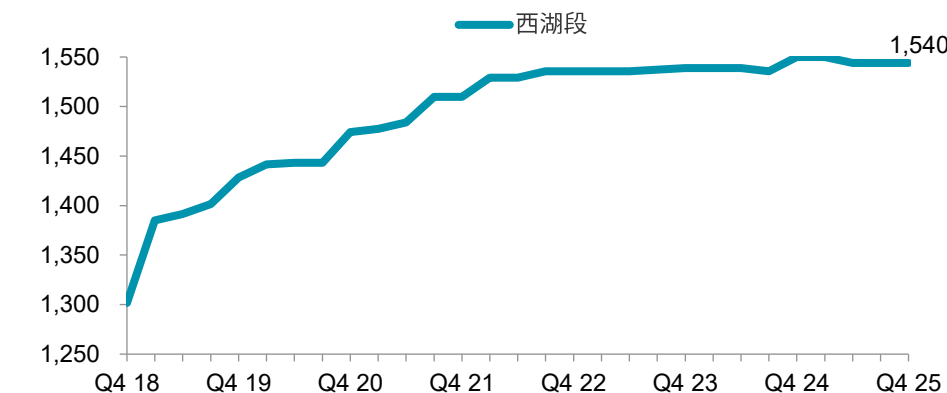
本季租金價格維持上季水準，西湖段租金維持平穩為每月每坪1,540元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪1,010元。各段售價行情亦呈穩定狀態，西湖段售價持穩每坪約64-90萬元、文德段每坪約47-56萬元、舊宗段每坪約44-54萬元。

舊廠辦租金漸面臨挑戰 北士科發展關注度提升

內湖廠辦租賃市場逐步呈現產品分化趨勢，具備較新設備規格之廠辦，市場詢問度與租金表現相對穩定；而早期開發、設備規格偏低之舊廠辦，租金可能存在調整空間。另一方面，北士科近年產業聚落逐漸成形，新大樓陸續完工，加上輝達台灣總部確定進駐，市場對該區關注度明顯提升，已成為近期內科企業搬遷考量的方案之一。

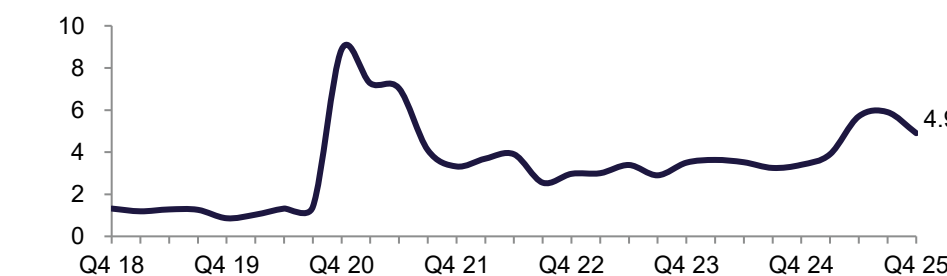
西湖段廠辦平均租金

租金(新台幣/坪/月)



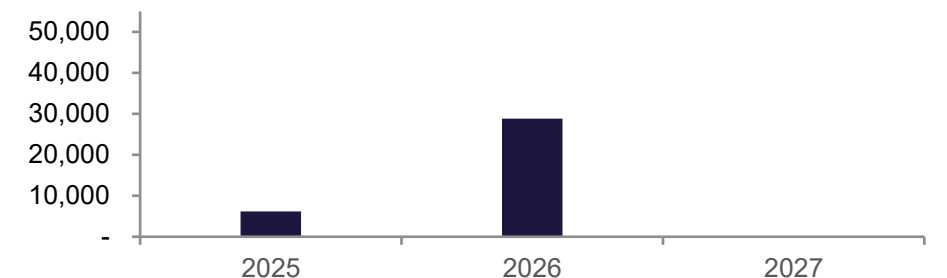
西湖段廠辦空置率 (%)

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	1,540	1.38	1.18	0.0%
文德段	1,100	0.99	0.84	0.0%
舊宗段	1,010	0.91	0.77	0.0%
內科平均	1,220	1.09	0.93	0.0%

面積換算: 1坪 = 35.58 平方英尺 = 3.3 平方公尺

Exchange Rate: 1 USD = 0.8516 EUR = 31.2992 TWD (as of Dec 15, 2025)

2025年第四季度 廠辦空置率

	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025
西湖段	3.4%	3.9%	5.7%	5.9%	4.9%
文德段	5.5%	7.4%	7.7%	8.3%	9.0%
舊宗段	12.8%	11.7%	12.3%	12.3%	12.4%
內科平均	6.0%	7.0%	8.6%	8.8%	8.8%

2025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
凱基西湖大樓	西湖	資訊服務業	1,400	搬遷
亞洲科技大樓	西湖	資訊服務業	160	搬遷
達爾文科技中心	西湖	批發零售業	80	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

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。

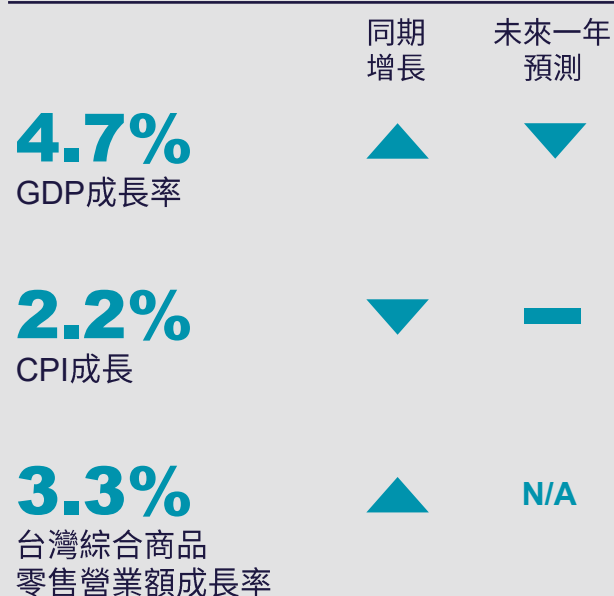
本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

市場關鍵指標



資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標 2025年第三季度



資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

節慶檔期及普發現金挹注消費 整體消費動能穩定

2025年1至11月，綜合商品零售業營業額年增3.3%。其中，百貨公司業營業額年增1.9%，便利商店業營業額年增4.2%，超級市場及量販店業分別成長4.6%及3.6%，其他綜合商品零售業年增1.8%。在景氣仍存在變數之情況下，零售業受周年慶檔期、購物節、連續假期消費及普發現金政策挹注，整體營業表現穩健。

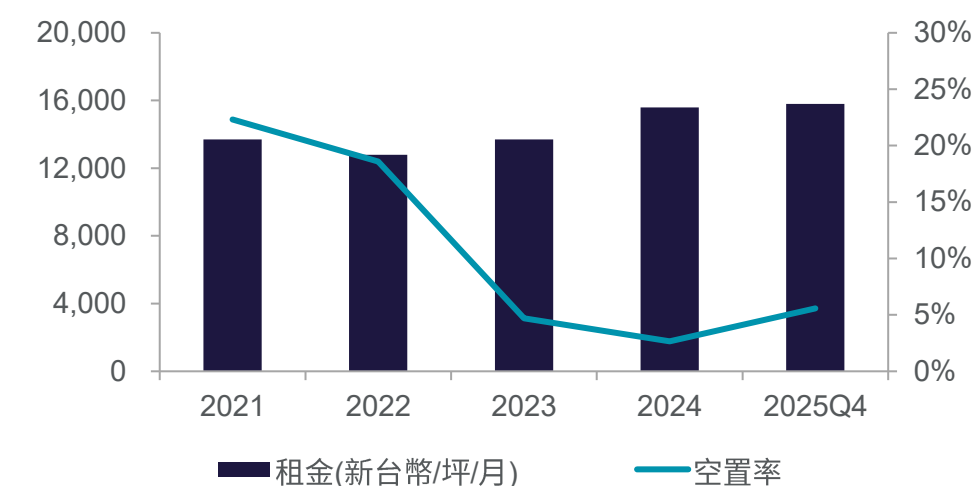
各商圈空置率變動微幅變動 忠孝商圈續呈下降

本季忠孝商圈空置率由8.94%續降至7.73%，顯示商圈復甦跡象，惟後續走勢仍待觀察；西門商圈在觀光人流持續挹注下，商業活動表現穩定，惟本季部分店面因撤換品牌，空置率由5.26%微升至5.57%；中山南京商圈市況持穩，空置率維持於4.03%。

大巨蛋啟用後商圈合流條件浮現 構築「信義—忠孝」新廊道

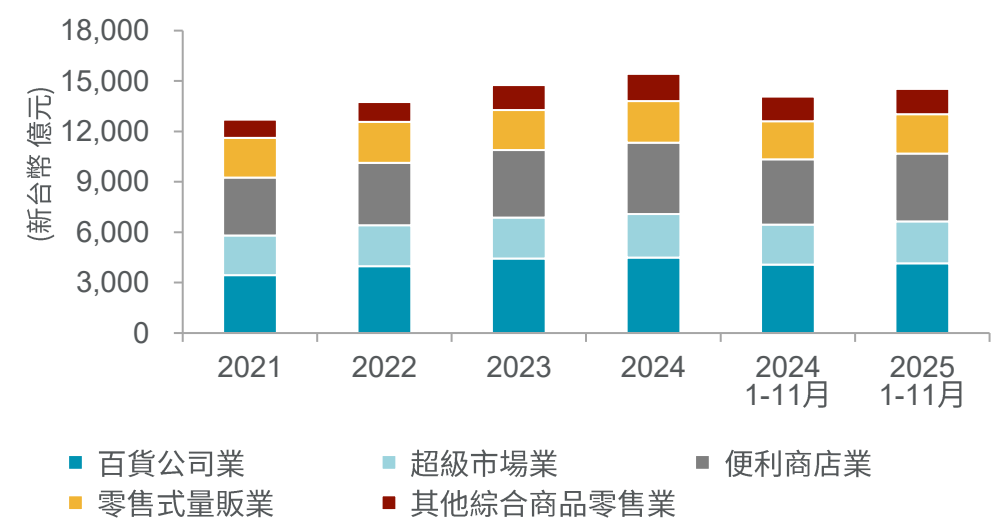
自大巨蛋場館啟用以來，賽事及活動密集，其所帶來大量人流，能否進一步導入忠孝商圈街邊巷弄並轉化為實質消費，仍為觀察商圈是否復甦的重要指標。隨著大巨蛋秀泰影城於10月正式營運，銜接2026年全區開幕規劃，搭配誠品松菸 24小時書店商業活動，有望串聯信義商圈及忠孝商圈聚餐等夜間消費機能，達到商業效益擴大的加乘效果。

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	7.73%	8,000~11,000	7.2~9.9	6.1~8.6	■
中山南京商圈	4.03%	7,200~12,300	6.5~11.0	5.5~9.3	■
西門商圈	5.57%	9,600~16,000	8.6~14.4	7.3~12.2	■

*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 = 0.8516歐元 = 31.2992新台幣 (2025.12.15)

2025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	萊爾富	50
中山商圈	南京西路	康是美	40
西門商圈	昆明街	STEVE MADDEN	15

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；本報告不对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
1,586.2億
YTD 投資金額 (新台幣) **7.2%**

515.8億
第四季 投資金額 (新台幣) **68.2%**

35筆
第四季 交易筆數
資料來源：戴德梁行 **-5.4%**

台灣經濟指標
2025年第三季度

	同期增長	未來一年預測
8.2% 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

產業自用需求強盛 商用不動產全年交易金額突破1,500億元

2025年第四季商用不動產交易金額為515.8億元，本季最大宗交易為陽明海運以112.2億元向華固建設購入華固中央置地辦公大樓，強化資產配置與整合企業綜效；排名第二為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並藉此取得全案完整所有權；其三則為力成科技以69億元向友達光電購入新竹科學園區L3C廠房。2025全年累計商用不動產交易額達1586.2億元，年成長率7.2%，自用型交易占比高達77%，充分表現出AI產業高速發展，供應鏈廠商持續提高資本支出並擴張產能的市場氛圍。

信用管制政策緊縮 住宅市場買氣低迷 全年土地交易金額低於十年均線

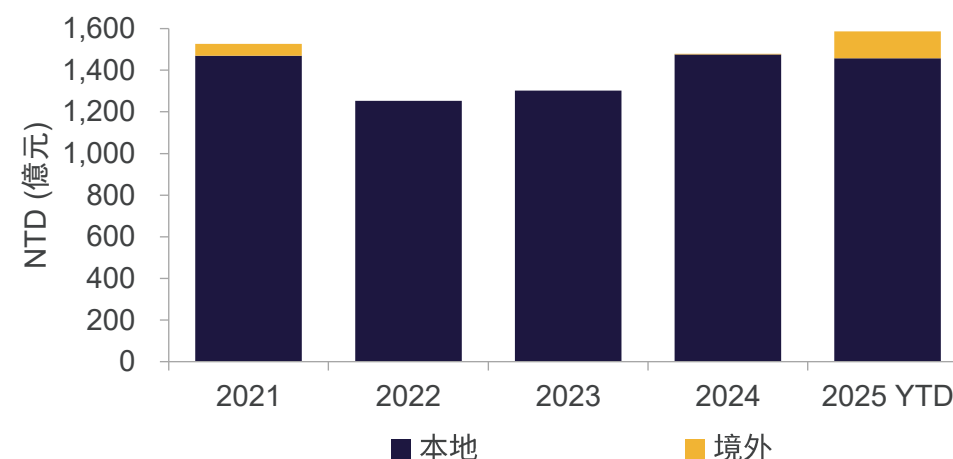
2025年第四季土地交易金額為399億元，全年累計土地交易金額為1,639億元。本季土地交易排名第一為台灣人壽以150億元延長台北市南港區之商業區土地地上權40年；其次為國泰人壽以45.6億元取得台南市新市區之工業區土地；排名第三為世紀鋼鐵結構以27.6億元取得桃園市觀音區之工業區土地。央行自2024年9月實施選擇性信用管制政策以來，住宅市場買氣大幅降溫且開發商融資取得不易，購地及投資策略轉趨保守，土地交易冷清，全年累計交易金額低於十年均線。

展望後市 科技擴張帶動資產重組 產業分化與資金環境仍具挑戰

目前台美關稅政策處於「高壓但具談判空間」的階段。這種不確定性加速了市場的資產流動：傳統產業因關稅壓力選擇釋出工業資產；與此同時，半導體、AI及高效能運算產業鏈則持續擴張，支撐2025年生產用地與商辦市場的交易動能。

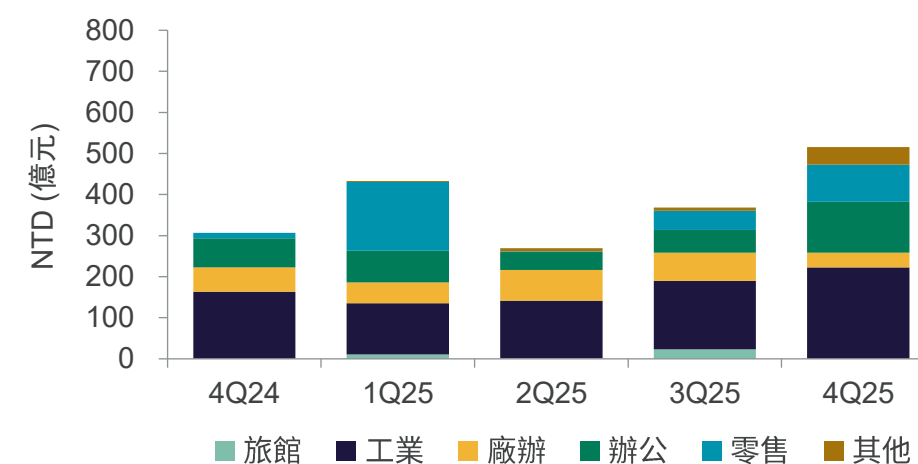
雖然交易活躍，但資金調度仍是核心考驗。央行12月維持信用管制政策並凍結利率，加上《銀行法》第72-2條與銀行的風險控管，整體融資環境依舊嚴峻。未來，地緣政治、淨零轉型及產業兩極化等結構性因素，將考驗投資人的資金部署能力與長期配置策略。

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
華固中央置地	台北市南港區	辦公大樓	112.2	華固建設	陽明海運	自用
台茂購物中心 (部分樓層)	桃園市蘆竹區	零售	77.5	新台茂環球	樂富一號不動產投資信託基金(Reits)	投資
竹科友達L3C廠	新竹市東區	廠房	69.0	友達光電	力成科技	自用
山葉機車過嶺廠	桃園市中壢區	廠房	44.0	台灣山葉機車工業	五齊股份有限公司	自用
桃園中壢廠房	桃園市中壢區	廠房	42.3	宏璟建設	日月光半導體製造	自用

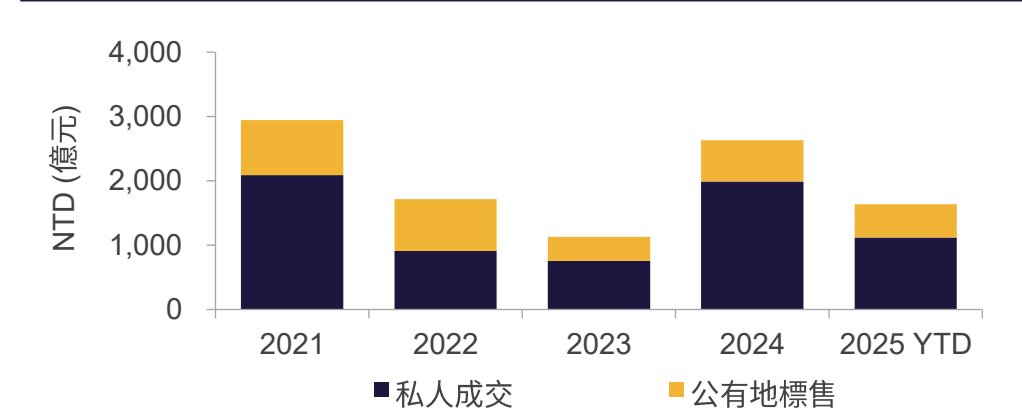
關於戴德梁行

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)。

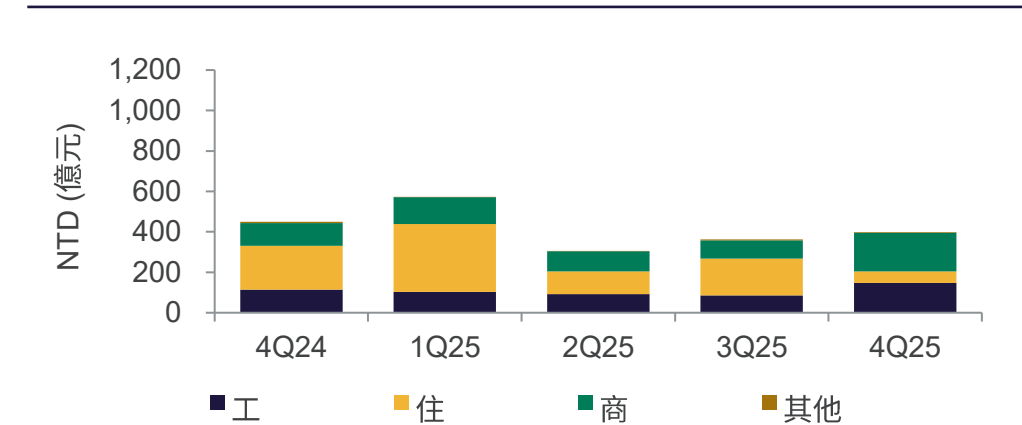
©2025 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集, 包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用, 其中可能包含錯誤或遺漏; 本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

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