

2024 年第一季 台灣商用不動產市場

TAIWAN
COMMERCIAL REAL ESTATE
MARKET REPORT
Q1 2024

ISSUE

2024 Q1

2024年第一季國內景氣持續好轉，出口及生產表現皆觀察到復甦的跡象。而央行因應4月電價上漲可能導致的預期性通膨，決議再度升息半碼，後續將會視物價指數表現決定利率走向。

經濟成長率 **3.43%**

國內景氣持續復甦，主計處1月於公布2024年全年經濟成長率預測為3.43%，較去年底的預測上修0.08%。主因去年經濟成長率下降，受基期影響，讓今年預估經濟成長率略為上修。

景氣對策信號 **29**

1月份燈號提升5分至27，2月份更再度上升至29，連續兩個綠燈，是2022年4月以來最高分，景氣表現轉為穩定。AI科技需求擴張，帶動國內產業生產出口指標轉佳，反映景氣狀況持續好轉。

消費者物價指數 **2.14%**

2月消費者物價指數 (CPI) 年增率升至3.08%，主因是去年春節落在1月，比較基期低之下，通膨才會急升溫；3月CPI漲幅進一步收斂至2.14%。而4月面臨電價調漲可能造成成本轉嫁或預期通膨效果，進而推升後續物價上漲。

工業生產指數 **+3.99%**

經濟部公布3月份工業生產指數，年增3.99%，其中製造業年增6.16%。景氣主要受到AI科技、高效能運算及雲端服務的推升逐步回穩，然而傳統產業爬升仍緩慢，須待終端需求回暖，帶動未來製造業生產指數成長。

重貼現率 **2%**

3月理事會央行睽違三季再度宣布升息半碼，重貼現率來到2%，回到2008年12月的水準；壽險業不動產投資最低年化收益率隨之調升至2.97%。央行表示本次決策是考量4月電價將上升，為了抑制通膨預期心理而進行的預防性升息。

零售業營業額 **+0.7%**

受電商、百貨行銷活動帶動，3月零售業營業額年增0.7%。餐飲業3月份表現則由於觀光客回流效應，以及新品牌、展店及優惠活動挹注，年增率達到13.6%。

不動產政策

虛坪改革方案

內政部提出虛坪改革方案 (草案)，改進停車空間及容積計算方式，預計未來公設比可降低5~10%。包括停車空間定義為專有並擁有獨立權狀、一般電梯歸屬免計容積、管委會空間面積以總容積1%為準且介於20m² (小基地) ~100m²之間。後續會搭配相關法令修改，經立法院審議後正式施行。

台北市防災型都更

台北市推出「防災型都更專案」，為鼓勵耐震能力不足之危險建築物重建，基地面積達1,000坪以上，且「經結構安全性能評估ID值 < 0.35」或於「建築物耐震設計規範」，且重建後符合一定規劃條件之建物，可獲得原建築基地基準容積30%的容積獎勵。目前專案已通過都市計畫委員會審議。

台北市辦公室市場



台北市的A級辦公室租賃市場持續穩定發展，租金連九季上升，西區及南京商圈維持低空置率，而未來一年這些商圈也將陸續有不少新供給釋出。

租賃市場

台北市主要商業區(CBD)的辦公大樓市場租金在2024年第一季表現穩定，各商圈的A級辦公大樓平均市場租金皆較上季上升或持平，上漲幅度較高的商圈包括信義計畫區、南京復興、敦南商圈，主要上漲原因來自新完工大樓租金較高，同時也推升了區域行情。

空置率方面，A級辦公大樓整體空置率上升0.4個百分點。其中，位在敦化南路上新完工的寶紘敦南商業大樓，除了企業自用之外，將釋出約2,300坪，該大樓位於敦化南路，鄰近信義安和站，並擁有台灣綠建築(EEWH)鑽石級標章。

市場趨勢

台北市的辦公租賃市場中，西區、南京松江、南京東路四至五段、信義商圈(不含信義計畫區)的A級辦公大樓長期維持低空置，表示市場對此區域的商辦需求高，卻缺乏符合品質、面積的供給。

值得慶幸的是2024年即將有不少位於這些商圈的新大樓完工，其中包括信義區大巨蛋、西區的皇翔時代廣場、南京松江的國泰松江長春大樓以及元大金星大樓。預期將可為此區的承租者提供更多選擇。

未來新供給

- | | |
|------------|--------------|
| 已取得使照： | 預計2024年取得使照： |
| • 國泰松江長春大樓 | • 皇翔時代廣場 |
| • 遠雄巨蛋 | |
| • 元大金星大樓 | |

平均	2,708 ▲	4.2% ▲		
A辦	3,230 ▲	6.0% ▲		
B辦	2,004 ▲	1.7% ▼		
	市場租金 (元/坪/月)	季變化趨勢	空置率	季變化趨勢

台北市各區辦公大樓市場

區域	市場租金		空置率	
	元/坪/月	QoQ	%	QoQ
民生-敦北	2,487	↗	4.2%	↗
敦南	2,271	↗	3.0%	↗
信義計畫區	3,943	↗	7.5%	↗
信義*	2,293	↗	2.7%	↗
西區	2,171	↗	0.3%	—
南京-松江	2,137	↗	0.0%	↘
南京-復興	2,269	↗	2.7%	—
南京東路 四至五段	2,180	—	0.6%	—
加權平均	2,738	↗	4.2%	↗

* 註：不包含信義計畫區

內科廠辦租賃市場租金表現持穩，空置率因新供給的加入上升；過去一年內湖成為台北市商用不動產交易總額最高區域，買賣交易以產業自用目的為主，為企業總部選址的熱點。

租賃市場

本季內湖科技園區租賃市場租金維持穩定，空置率則因西湖段新大樓完工上升。整體而言，區內的廠辦市場仍穩健發展。

第一季西湖段空置率提高，主因由於和聚國美瑞光大樓完工後約有6,360坪空間釋出，導致市場上的供給增加。整體租金則在市場需求穩定、大樓汰舊換新之下維持上升趨勢。

投資市場

本季內科的商用不動產交易以原本就位在內湖地區的企業擴廠，或買下原承租空間自用為主。隨著充電樁商機前景看好，台達電於總部周邊地區擴增空間，以22.2億元、25.69億元買下位於文德段的瑞光大樓及利豐大樓全棟，面積分別為4,031坪、3,662坪，推算扣除車位後每坪單價約56萬。

其他重要交易包括，宣捷幹細胞以總價2.27億元、每坪單價65.5萬元購入其關係企業宣捷細胞生物製藥位於西湖段的長虹旗艦科技大樓七樓的辦公室及10個停車位。

市場趨勢

內湖區辦公市場發展完善，吸引科技業、金融保險、航運等專業機構進駐，產業群聚效應加上在東環段核定後更加便利的交通，近期吸引不少企業總部進駐。

觀察本季台北市的商辦、廠辦買賣，有24%的交易量來自內湖區，總計56億元，遠高於同為產辦聚集區域的南港及北士科。交易目的以產業自用為大宗，可見內湖十分受到企業自用青睞。

進一步分析內湖各別商圈的交易量，前三名分別為西湖段、文德段與五期重劃區。西湖段由於科技產業聚落已成形，加上鄰近捷運站和住宅區，為內湖科技園區中的熱門區域；文德段和五期重劃區的交易總量則是受到幾筆大樓整棟交易的推升，包括輔信譚美段企業總部、台達電購入利豐大樓及瑞光大樓。

考量台北市財政局第3度辦理位於五期潭美段的兩處60年地上權案招商，合計面積共約4,400坪，權利金底價逾18.6億元，土地使用分區分別為辦公服務區(一)及工商服務展售區，將於5月9日開標。

	平均	1,417	▲	7.1%	▲
西湖	1,510	▲	6.8%	▲	
文德	1,172	—	6.6%	▼	
舊宗	1,098	—	11.0%	▲	

租金 (元/坪/月) 季變化趨勢 空置率 季變化趨勢



內湖科技園區

- 西湖段四小段
- 文德段五小段

大內科地區

- 大灣南段工業區：舊宗段
- 五期重劃區：潭美段五小段
- 小彎工業區：安康段
- 蘆洲里工業區：潭美段一小段

其他地區

- 新明路工業區：潭美段三小段
- 北勢湖工業區：西湖段一小段

2024年第一季商用不動產市場交易量較去年同期大幅成長，主因是受到數筆大型交易案的推升，交易類型包括整棟廠辦、飯店、零售空間。而壽險業收益率門檻因應升息再度升高，取得合適的投資標的將更困難。

季交易總量 **435億元**

2024年第一季商用不動產交易量較去年同期（281億元）上漲54%。其中有多筆整棟大樓的交易，類型也十分多元，包括飯店、零售、廠辦、廠房等。

辦公室交易 **40%**

第一季辦公室交易總額合計約176億元，相較去年同期的交易額大增了超過160%。分析原因來自去年交易量下滑，低基期導致年增率在景氣逐漸回升後大幅度上升。

本季主要交易量來自大同旗下的尚志資產以約131億元出售芙蓉大樓部分樓層（土地持分約63%），建物面積共約6,400坪，由璞永、海悅、白天鵝及濟盟建設等八家建設公司聯合買下，該大樓其餘部分由大同前董事長林蔚山表親家族的菁霖公司持有，未來將再商談如何合作。

工業不動產交易 **37%**

本季工業類型交易合計約160億元。廠辦、廠房兩類本季交易總額分別為114億元（佔總交易的26%）、46億元（佔總交易的11%）。

其中有超過四成的交易來自台北市的內湖及南港，超過兩成來自新北地區的中和、五股、樹林等地，其中不少是新完工或興建中的預售廠辦大樓，顯現出台北市產業積極擴張，自購不動產需求由市中心外溢到週邊產業聚集地區的趨勢。

零售及飯店不動產交易 **22%**

第四季的零售及飯店交易總額共約98億元，其中不乏整棟建物交易，如桃園晶悅飯店、台中南屯的展華花園婚宴會館、台南鄰近平實重劃區的國賓影城等。不過這些交易目的皆是拆除改建為住宅，推測由於疫情對旅遊、娛樂消費造成衝擊，國內飯店零售市場面臨重整，非中心商業區的零售及飯店因此出售轉作其他用途。

受限收益率 壽險不動產投資縮減

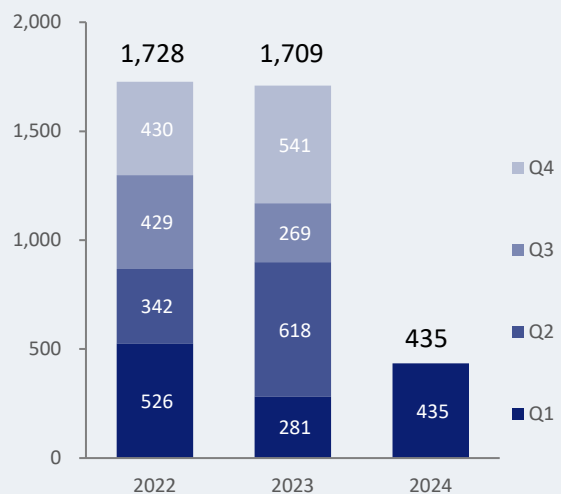
台灣央行自2022年第一季起連續五度升息，連帶使得金管會對壽險業的最低不動產投資收益率門檻節節上升。暫緩三個季度後，央行又在今年三月再度宣布升息半碼，壽險業最低收益率門檻拉高到2.97%。

壽險業不動產購買總量由2022年的406億元滑落至2023年的13億元。尤其台北市、新北市的商辦及廠辦，原本是壽險業重要投資標的，在收益率要求上升後由於售價和租金難以符合要求，幾乎未再見到壽險業入手。

即便壽險業對台北和新北的商辦及廠辦投資縮手，2023年雙北地區的商辦廠辦交易量並未下滑，甚至較2022年上升5%，來到歷年新高的861億元。觀察這些交易買方，以科技業為首的其他企業為主，可見即便壽險業縮手，因企業積極購入自用辦公空間，雙北的辦公市場表現仍然熱絡。

本季央行再度升息，勢必又使壽險業在商用不動產投資上更難出手，但仔細探究交易量就能發現並非因為商用不動產市場冷清，而是由於符合收益的標的難尋，作為一般企業自用或投資上仍十分具有吸引力。

重大商用不動產交易金額(新台幣億元)



2024年第一季的土地市場表現平平，以新北市土地交易最為熱絡；另一方面，本季產業購地自用的比例大幅提升，反應在景氣回暖之下企業信心提升。

季交易總量

357億元

2024年第四季重大土地交易表現平平，較上季（387億元）微幅下降8%，較去年同期（461億元）則減少22%。

受利率和營造成本上漲影響，開發商策略著重在消化庫存土地，或採取合建與公辦都更的方式來壓低購地成本，導致2023年全年交易總量較2022年放緩。

而今年第一季交易總量尚未見到明顯復甦的跡象，加上央行於3月理監事會議出乎市場預期地宣布升息半碼，推測將一定程度地打擊市場信心，進而影響開發商接下來的土地開發策略。

交易熱區

新北市

本季土地交易熱區為新北市，其中有超過六成來自泰山和新莊，金額最大的交易為愛山林以總價33億元德碩建設買下新莊丹鳳地區約4,377坪土地，每坪單價約75萬元。

除此之外，塹仔圳完工在即，也推升新莊、泰山，以及其周邊林口一帶土地交易。炎洲3月以總價10.05億元、單價65萬元購入塹仔圳重劃區1,555坪土地；達麗建設也以總價3.4億元、單價46萬元買下區內743坪土地。

塹仔圳第一區市地重劃即將進入土地分配階段，第二區於本季統領百貨也公告為配合土地重劃分配原則，與自然人相互買賣持有的商業區土地。隨著萬大線二期開工、三鶯線力拼明年完工，將帶動新北市西側行政區發展，預期此區將成為未來一年新北市的土地交易熱門區域。

主要投資者

建築開發業

本季建築開發業仍為土地市場上的最大投資者，占總交易金額的62%。

值得注意的是，本季產業購地自用的總金額共約124億元，佔比達35%，較2023年的19%大幅成長，也高於2022年的33%，推測隨著今年國內外經濟表現已逐漸回暖，購地主力仍將以產業自用為主。

地上權標售

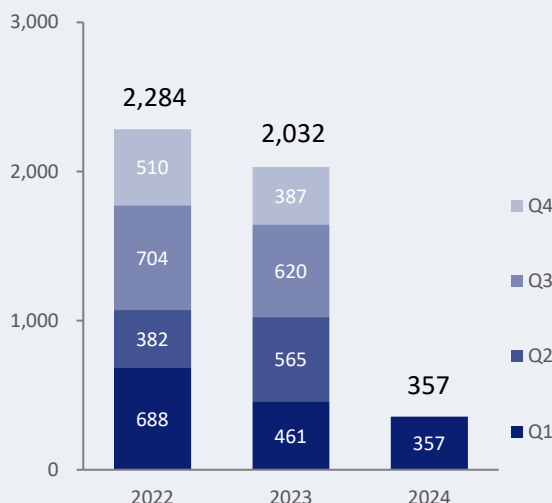
國產署於3月推出今年度第一批國有地上權標售，8宗土地共脫標6宗；台中市政府也於2月標出北屯區的一筆地上權案。

6宗地上權土地標售中，麗寶集團子公司名軒開發、鵬程建設分別拿下台北市、台中市各2宗；台中市政府的標售則由鑫陽取得50年年地上權。

統計2020年至今脫標的地上權案件總量，麗寶與其子公司得標超過三成，於2020年至2023年間，麗寶集團每年投入超過20億元標下地上權案，其中又以台北市、台中市的總量最高。可見其對都會地區的地上權住宅市場十分看好。

除了建築開發商之外，則以全聯實業得標總額最高，2020至2023年總計得標10億元，地區以中南部的市區土地為主，包含高雄、台中、台南、屏東、宜蘭及澎湖。除了自建大型超市分店，也做為外送物流的倉儲據點，迎合物流倉儲產業「最後一哩路」的趨勢。

重大土地交易金額(新台幣億元)



2024Q1 交易案例



台北市辦公室租賃

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
信義計畫區	富邦A25	富邦金創投	約 253 坪
敦南	台北國際大樓	國泰證券	約 290 坪
信義區	台北文創大樓	台灣大哥大	約 2,885 坪
敦南	富邦敦南大樓	富邦人壽	約 3,060 坪

內科廠辦租賃

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖段	法蘭克福大樓	未揭露	約 132 坪
舊宗段	友訊科技大樓	聯合光纖通信	約 221 坪
舊宗段	飛天科技大樓	系統電子	約 204 坪

商用不動產投資

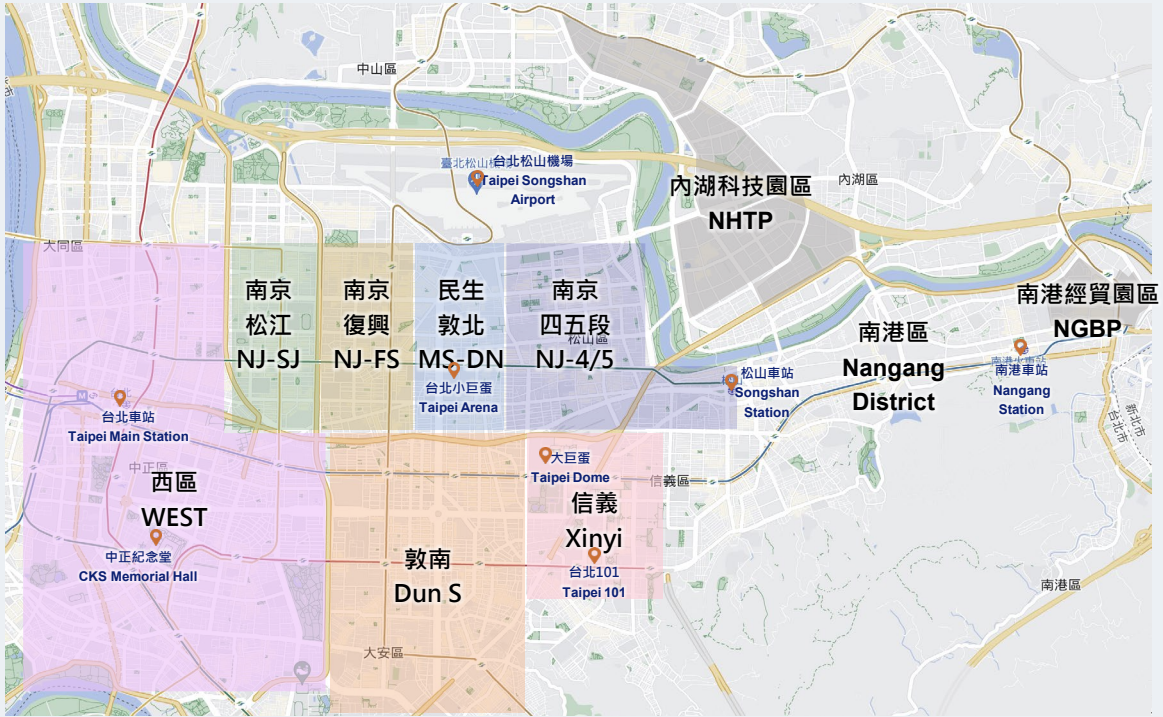
縣市	區域	標的名稱	面積	賣方	買方	交易金額
台北市	大安區	芙蓉大樓	建物約 6,401 坪	尚志資產(大同)	璞永、海悅、白天鵝、酒盟等8家	131 億元
桃園市	桃園區	晶悅國際飯店	土地約 2,175 坪	晶悅國際飯店	新苑興業(新潤)等4家	35 億元
台中市	南屯區	展華花園會館	土地約 1,659 坪	自然人	國聚建設	34 億元
台北市	內湖區	利豐大樓	建物約 4,031 坪	南山人壽	台達電	26 億元
台北市	內湖區	瑞光大樓	建物約 3,662 坪	南山人壽	台達電	22 億元

土地投資

縣市	區域	使用分區	土地面積	賣方	買方	交易金額
新北市	泰山區	商業區	約 4,377 坪	德碩建設	愛山林	33 億元
彰化縣	線西鄉	工業區/丁種建築用地	約 58,606 坪	經濟部園管局	長春樹脂	30 億元
台北市	內湖區	科技工業區(D區)	約 2,355 坪	丹誠興業等6家	家福(統一)	25 億元
台南市	安南區	住宅區	約 2,184 坪	臺邦首府建設	金駿營造(興富發)	21 億元
新北市	林口區	中心商業區	約 1,284 坪	自然人	亞昕	20 億元

資料來源：重訊公告、實價登錄、市場訊息

台北市辦公商圈



瑞普萊坊

劉美華 (Jenny Liou) **CCIM**
董事長
+886 2 8729 8790
jenny.liou@repro.knightfrank.com

蘇銳強 (Cliff So) **MRICS**
總經理
+886 2 8729 8770
cliff.so@repro.knightfrank.com

| 投資暨工業物業代理部
吳絃緒 (Jackie Wu) **CCIM**
副總經理
+886 2 8729 8710
jackie.wu@repro.knightfrank.com

| 商業不動產服務部
盧佳青 (Jessica Lu) **BSc, MSc, MBA (UK)**
資深總監
+886 2 8729 8776
jessica.lu@repro.knightfrank.com

| 零售暨飯店不動產服務部
李誠慶 (Jeff Lee) **CCIM**
資深總監
+886 2 8729 8780
jeff.lee@repro.knightfrank.com

| 估價服務部
蔡友翔 (Bennett Tsai)
所長
+886 2 8729 8717
bennett.tsai@repro.knightfrank.com

| 顧問暨市場研究部
江珮玉 (Stacy Chiang)
總監
+886 2 8729 8786
stacy.chiang@repro.knightfrank.com

www.reprokf.com

市場研究報告



Asia-Pacific Horizon - Part 1: Asia-Pacific Tomorrow



The Wealth Report - 2024

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊2024

瑞普萊坊研究團隊向眾多商業和住宅物業客戶，包括發展商、投資者、金融機構和企業機構提供策略性建議、市場預測和顧問服務。客戶均認為我們按其特定需要提供的專業和獨立意見能切合他們的需要。

免責聲明

本文件及其內容只提供一般資料，可能隨時變更而不作另行通知。所有圖片只供展示用途。本文件並不表示、意圖或暗示任何性質的代表或擔保。因使用此資料而直接或間接引致的損失或損毀，萊坊恕不負責。客戶應自行確保資料或內容的完整和準確性。

版權

本文件及其內容屬萊坊所有，使用者知悉其中的觀點、概念及建議均屬萊坊的知識產權所有，並受版權保護。除了對上述文件作出評估外，若非已與萊坊達成協議，任何人不得以任何原因使用這些內容或其部分。本文件在保密的情況下提供予使用者，除參與評估此文件的人員外，恕不得向任何人透露。

瀏覽萊坊的全球研究報告 KnightFrank.com/Research