

2023 年第三季 台灣商用不動產市場

TAIWAN
COMMERCIAL REAL ESTATE
MARKET REPORT
Q3 2023

ISSUE

2023 Q3

2023年第三季整體景氣略見曙光，央行升息暫緩，出口額成長睽違12個月轉正，然全球經濟復甦仍遲緩，導致台灣經濟成長率、工業生產指數仍不樂觀，預期於今年第四季之後有機會出現較明顯的回溫。

經濟成長率 **1.55%**

9月份出口金額年增3.4%，終結連續12個月的負成長。然而外需疲弱的狀況仍持續，主計處於9月下修2023年全年經濟成長率預測至1.55%，為8年來的最低增幅。

景氣對策信號 **17**

即便目前燈號仍維持代表低迷的藍燈，但數字自三月起連續調升，9月份升至17，回歸黃藍燈。國發會表示景氣將於第四季逐漸改善。

消費者物價指數 **2.93%**

9月消費者物價指數年增率(總指數)下降 2.93%。蔬果及原油價格上漲，推升8、9月物價，但僅為短期現象，主計處推測應不構成二次通膨，年底物價壓力有望放緩。

工業生產指數 **6.72%**

全球景氣未見復甦，終端市場放緩，影響國內9月份工業生產指數年減6.72%，從2022年6月至今已連續衰退16個月，其中製造業年減7.01%。

重貼現率 **1.875%**

央行考量國內外經濟情勢，宣布本季的重貼現率維持1.875%。而壽險業不動產投資最低年化收益率維持2.845%。

零售業營業額 **6.0%**

9月份零售業營業額為3,747億元，較去年同期成長6.0%。餐飲業營業額為835億元，較去年同期增加15.8%。

不動產政策

《平均地權條例》修法

於7月1日正式上路，包括限制預售屋換約轉讓、管制私法人購屋、炒作行為處罰、檢舉制度及預售屋買賣契約申報規定，以遏止炒房行為。於9月起實價登錄已陸續揭露解約案件。

囤房稅新制草案

行政院拍板《房屋稅條例》修正草案，待立法院三讀定案。通過後房屋稅將採全國總歸戶制，也針對非自住稅率整體調高為2%~4.8%。預計於2024年7月1日實施，2025年度課稅時適用。

台北市辦公室市場

本季觀察台北市辦公室租賃市場，租金持續呈穩定上揚。

租賃市場

2023Q3台北市A級、B級辦公大樓的平均市場租金皆較上季上升；空置率部分，A級辦公大樓空置率上升1.49個百分點，B辦空置率則微升0.7個百分點。

本季富邦人壽大樓(A25)完工，使市場上供給面積增加，推升A辦空置率。同時，台北市目前租金站上每坪每月4,000元以上的辦公大樓增加到7棟。

依據實價登錄可查詢的租賃交易，租金超過每坪每月4,000元的辦公大樓有：國泰置地廣場、台北101、新光信義金融大樓、華新麗華大樓、遠雄金融中心、南山廣場及富邦人壽大樓A25。

市場趨勢

因應ESG政策，綠建築認證成為辦公大樓競爭力的關鍵之一。今年完工的富邦人壽大樓(A25)也取得台灣綠建築(EEWH)黃金級與美國綠建築標章(LEED)黃金級。

萊坊在【ESG對租戶的重要性 / Why ESG Matters: A Guide for Occupiers】報告中指出，進駐綠色認證的大樓對於承租戶來說，不僅能盡CSR企業社會責任加強企業形象，亦助益於企業永續經營及長期的經濟效益。

而萊坊報告中也提出擁有綠色認證的不動產，在售價上可提升約10%、租金上則可帶來3.7%~12.3%的綠色溢價。

未來新供給

今年預計啟用大樓包括：

- 陽信總部大樓(Q1)
- 國泰松江長春大樓
- 富邦A25(Q3)
- 皇翔時代廣場
- 寶紘敦南商業大樓

平均	2,655 ▲	4.3% ▲
A辦	3,193 ▲	6.1% ▲
B辦	1,973 ▲	2.1% ▲
	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	2,306	↗	7.6%	↘
敦南	2,247	↗	2.5%	↗
信義計畫區	3,883	↗	8.7%	↗
信義*	2,272	↗	3.1%	↘
西區	2,154	↗	1.0%	↘
南京-松江	2,113	↗	0.9%	↘
南京-復興	2,261	↗	1.7%	↘
南京東路四至五段	2,164	↗	0.5%	↘
加權平均	2,683	↗	4.3%	↗

* 註：不包含信義計畫區

內科廠辦租賃市場租金持續呈穩定上揚，尤以西湖段需求熱度最高，

租賃市場

本季內湖租賃市場的租金呈現持續上漲，市場表現穩定。

交通區位便捷、發展穩定且有聚集經濟優勢的西湖段一向受到企業青睞，空置率連續兩季下降；而文德段本季於多棟大樓皆有面積300坪以上的去化，導致空置率亦下調。

投資市場

重大交易以自用需求為主，其中之一為中租迪和向台灣中諾以4.7億元買下「里昂科技中心」十樓，建物面積合計858坪（含9個車位）。

炎洲以總價4億元向關係人新洲全球購入位於五期的「炎洲內湖總部大樓」五樓614坪商辦空間及24個停車位，作為未來自用辦公空間。

	平均	1,407	▲	5.4%	▼
西湖	1,502	▲	4.5%	▼	
文德	1,169	▲	7.7%	▼	
舊宗	1,092	▲	8.7%	▲	
	租金 (元/坪/月)	季變化 趨勢	空置率	季變化 趨勢	

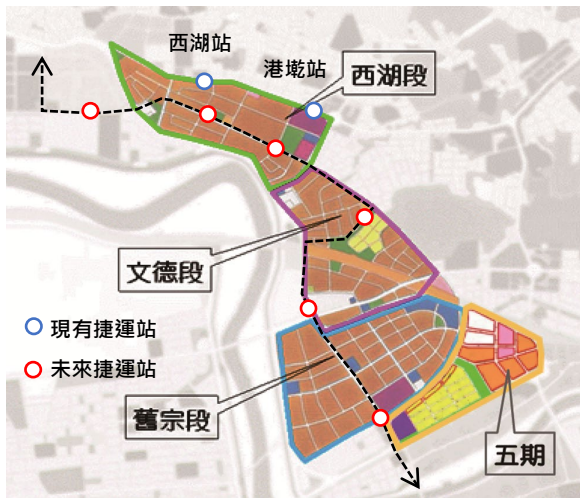
市場趨勢

科技相關產業群聚的內湖科學園區一向是為企業進駐的熱門地段，除此之外，相較台北市辦公大樓價格節節高升，內湖廠辦市場的價格更具優勢，因此無論對於投資者或自用型買方皆有吸引力。

未來新供給

西湖段2024年之前約有1萬5千餘坪新供給釋出，包括七星大樓重建、和聚開發瑞光路廠辦、西湖之心廠辦、中國開發洲子街廠辦及興洋堤頂大道二段廠辦。

而文德段與舊宗段預期將有包括台達電瑞光路廠辦、宏普新湖二路廠辦、國揚洲際企業總部等等，2024年前釋出的新供給約有1萬3千餘坪。



2023年第三季商用不動產市場交易額較前兩季下滑，工業不動產市場持續熱絡，台元科技園區成焦點。

季交易總量

174億元

大幅低於去年同期（429億元）以及2021年同期（484億元）第三季的成交總額。市場在大環境景氣及不動產政策影響之下，觀望氣氛濃厚。

而商用不動產投資主力的保險業，本季唯一的交易為台新人壽以約3.3億元購入位於新竹縣竹北區台元科技園區一期(C棟)的亞旭電腦辦公室，面積共1,180坪同為保險業的全球人壽於今年6月亦投入約4.1億元購入台元科技園區五期(P棟)1,852坪的廠辦空間，顯示即使壽險業投資活動受收益率限制而較以往保守，新竹工業廠辦仍受其關注。

主要投資者類型

80%

本季商用交易以產業購買不動產自用的剛性需求為主流，自用型買方佔總交易金額超過80%，交易的產品類型包含商業辦公大樓與工業廠房/廠辦等；投資型買方則約占逾一成，壽險業受限於2.845%的收益率規範，投資標的難尋，也是以投資為目的購入商用不動產的交易量下滑主因之一。

辦公室交易

22%

第三季交易總額合計約38億元，相較去年同季的交易額減少了將近六成。

工業不動產交易

70%

本季工業類型交易合計約122億元，但仍較去年同季下跌超過六成。廠辦、廠房兩類本季交易總額分別為66億元（佔總交易的38%）、56億元（佔總交易的32%）。

台元科技園區

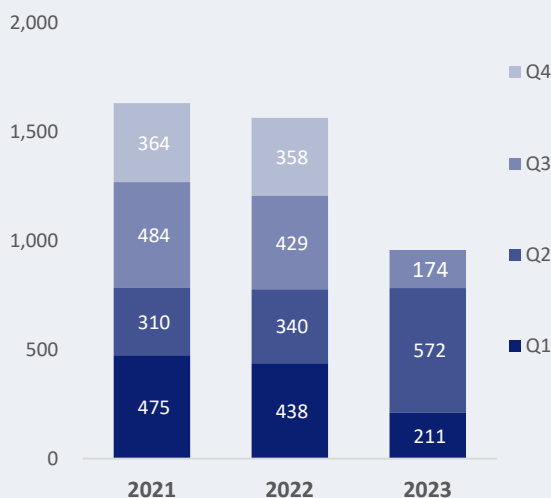
本季新竹縣的交易表現亮眼，大型交易總額約23億元。七筆交易皆位於竹北區的台元段，其中六筆為台元科技園區廠辦，包括五筆十期預售廠辦交易、一筆台新人壽購入的一期廠辦，可謂本季最熱門的商用不動產標的。

分析買家，包括屬於自用型買方的製造業及科技業、屬於投資型買方的保險業，顯示台元科技園區無論在產業需求、收益率表現上皆為市場關注的焦點。

本季交易如下（十期預計於2027年完工）：

- 一期C棟|台新人壽|3.32億元。
- 十期2B棟8、9樓|力領科技|9.37億元。
- 十期|杰力科技|4.36億元。
- 十期2B棟6樓|芯測科技|1.38億元。
- 十期2B棟3樓|未揭露|1.03億元。
- 十期2B棟2樓|未揭露|0.66億元。

重大商用不動產交易金額(新台幣億元)



2023年第三季土地交易總額回溫。政府標售案推升桃園市交易熱度，精華區仍不乏合建及公辦都更案。

季交易總量 **401億元**

第三季重大土地交易回溫，較上季成長15%。雖然如此，交易額相較去年同期仍減少42% (2022第三季691億元)，除了可能是受到相對高利率、高營造成本的影響，打炒房政策以及景氣趨於保守，導致土地交易減少。

交易熱區 **桃園市**

長年穩坐土地交易熱區的桃園市，本季交易主要來自桃園市政府7月辦理的中原營區、機捷A20、中壢運動公園等三筆區段徵收案土地標售，約占桃園本季重大土地交易總額一半。

另外，中華汽車於本季陸續購如其楊梅廠周邊的一般農業區土地，未來將變更為產業園區，累計購買總額共約26.5億元。

主要投資者 **建築開發業**

本季有38%的交易額來自建築開發業，且有向南獵地的趨勢，台中市即是熱門的購買地區，例如：富宇建設、國泰建設分別購入北屯區及南屯區土地。桃園市也有不少交易。其預計開發產品仍以住宅為主流，佔89%。

市場趨勢

在第五波選擇性信用管制、囤房稅新制、平均地權條例修法等打炒房政策影響的影響之下，住宅市場氣氛低迷，開發商購地評估轉趨謹慎，進而影響土地交易量。

本季36%的交易來自國產署以及地方政府的土地標售及地上權案，是推升本季土地交易量的一大動能，主要來自桃園市政府七月份的土地標售、國產署八月份的地上權標售，以及高雄市九月份的土地標售。

壽險業投資

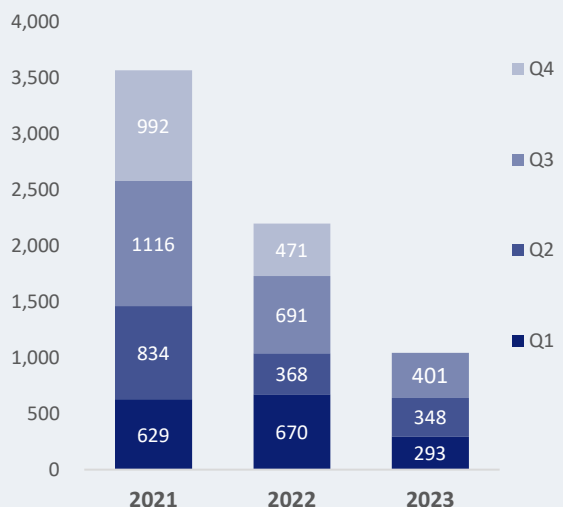
自2022年升息循環以來，壽險業的不動產投資最低年化收益率要求節節高升，導致其投資動能持續下滑。今年三月央行宣告第五度升息，使壽險業的收益率要求提高至2.845%。相較2021年，壽險業的商用土地交易額減少近一半，並且直至第三季才有大型交易出現。

本季壽險業於土地的投資：

國泰人壽以20億元標下桃園中原營區區段徵收案所標售的產專區土地，面積共3,260坪，預計未來可規劃供高科技產業、工商服務及展覽、購物中心、文教休憩，及相關倉庫等多種使用。

台灣人壽與高雄市政府合作的「高雄市舊市議會公辦都市更新案」正式簽約。本案土地面積約2,122坪，將修復歷史建築設立民主議事館，並興建金融新創大樓。

重大土地交易金額(新台幣億元)



2023Q3 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 (坪)
信義計畫區	富邦人壽大樓 (A25)	醫美產業	約 228
信義計畫區	台北101大樓	未揭露	約 97
信義計畫區	遠雄金融中心	未揭露	約 472
敦南	元大銀行 仁愛總部	元大金控	約 295
敦南	遠企中心	遠東新世紀	約 3,873

內科廠辦租賃

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積 (坪)
西湖段	神通電腦總部大樓	神通資訊科技	約 4,518
西湖段	聯邦大樓	聯邦銀行	約 1,417
舊宗段	友訊科技大樓	易通展科技	約 234

商用不動產投資

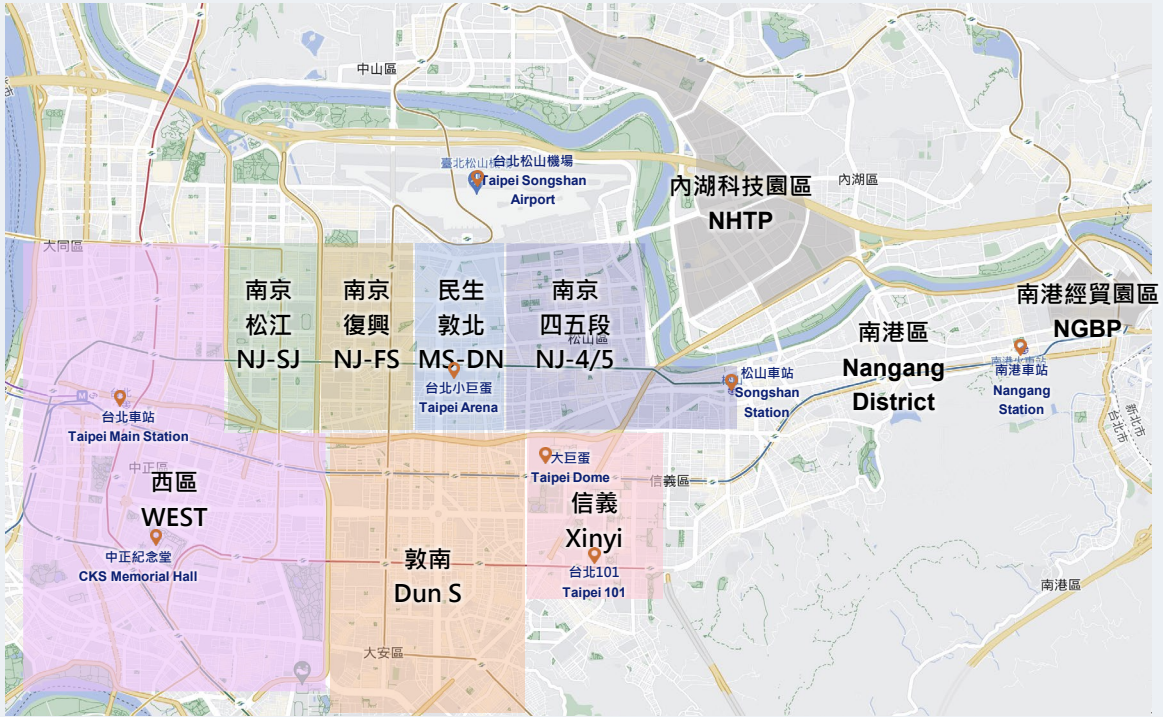
縣市	區域	標的名稱	買方	賣方	交易金額 (億元)	建物面積 (坪)
桃園市	龜山區	晶碩光學龜山廠	晶碩光學 (和碩)	和碩聯合科技	30.40	約 24,502
高雄市	大社區	K27智慧型廠辦大樓	日月光半導體	宏環 (日月光)	16.67	約 6,592
新竹縣	竹北市	台元科技園區第十期	力領科技	文生開發	9.37	約 3,955
台北市	中正區	正中書局	自然人	自然人	6.50	約 608
台北市	大安區	裕台企業大樓	台中銀租賃	友華生技	6.42	約 633

土地投資

縣市	區域	地段	土地面積 (坪)	土地使用分區	賣方	買方	交易金額 (億元)	平均單價 (萬元/坪)
台北市	北投區	振興段 四小段	約1,191	商三	自然人	宏園建設、瑞誠建設	47.90	402
台中市	北屯區	平田段	約2,324	商二之一	遠雄建設	富宇建設	40.00	172
桃園市	楊梅區	新秀段、梅園段	約46,982	一般農業區	自然人	中華汽車	26.52	5
桃園市	中壢區	普忠段	約3,260	產專二	桃園市政府	國泰人壽	20.04	61
桃園市	大園區	客運一段	約4,147	商業區	隆大營建	自然人	15.76	38

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



The Wealth Report:
2023



Active Capital 2023

瀏覽萊坊的全球研究報告 KnightFrank.com/Research

© REPro Knight Frank 瑞普萊坊2023

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。