

# 2024 年第二季 台灣商用不動產市場

TAIWAN  
COMMERCIAL REAL ESTATE  
MARKET REPORT  
Q2 2024

ISSUE

2024 Q2

2024年第二季受到AI需求強勁以及國際景氣復甦影響，出口需求擴張帶動國內產業持續成長。民間投資動能回升加上消費續增，預期今年經濟表現將持續穩定向上。

## 經濟成長率 **3.94%**

國內景氣持續復甦，主計處於5月份公布2024年全年經濟成長率預測上修至3.94%，為2022年以來最高，關鍵原因是各國政府及企業對AI需求強勁，支撐台灣出口表現，民間投資動能回升。

## 景氣對策信號 **35**

5月份景氣對策信號綜合判斷分數燈號與4月份相同為35分，燈號續亮黃紅燈。主要受惠於AI科技的需求擴張，進而帶動國內生產、機械和電機設備出口成長，景氣表現持續回溫。

## 消費者物價指數 **2.24%**

主計處發布5月消費者物價指數（CPI）年增率為2.24%，在4月份物價漲幅收斂至2%以下後，再度回升至大於2%的通膨警戒線的水準。上漲主因來自外食、蔬果等食物及房租的價格上升。

## 工業生產指數 **+16.06%**

經濟部公布5月份工業生產指數，年增16.06%，連續三個月呈現正成長，反映國際景氣復甦。其中受到AI需求影響，相較去年同期，積體電路業大幅上升40.99%，電腦電子光學製品業上升21.84%。

## 重貼現率 **2%**

考量國內通膨緩步回降，且經濟溫和成長，6月13日央行理監事會議宣布政策利率維持不變，重貼現率維持2%，為2008年12月的水準（2%）；壽險業不動產投資最低年化收益率維持2.97%。

## 零售業營業額 **+2.4%**

內需消費市場熱絡，帶動5月零售業營業額年增2.4%、餐飲業年增率4.1%，雙雙創下同期新高，且皆為實質正成長。經濟部預估，此波動內需成長將能持續到年底。

# 不動產政策

## 新版《房屋稅條例》

於7月1日開始實施，於2025年度課稅時適用。非自住房屋改採全國總歸戶制，稅率調高為2%~4.8%，且地方政府必須訂定差別稅率。全國持有單一自用住宅稅率則由1.2%降至1%，但排除豪宅（六都與新竹縣市房屋現值前1%，其餘前0.3%）。

## 選擇性信用管制

央行於2024年6月13日的第二季理監事會議，祭出第六波選擇性信用管制，規定自然人於六直轄市及新竹縣市的第2戶購屋貸款額度，自去年6月限制最高額度為七成後，再度下修為六成，同時維持無寬限期的規定，於今年6月14日起實施。

# 台北市辦公室市場



台北市的A級辦公室租賃市場租金持續穩定上升，空置率增加但仍維持於低水位，而未來一年將陸續有不少新大樓完工，新供給將提供使用者更符合ESG條件的環境及設備。

## 租賃市場

台北市主要商業區(CBD)的辦公大樓市場租金在2024年第二季表現穩定。有不少新完工大樓釋出，其租金也較商圈內既有大樓高，包括位於信義區的遠雄巨蛋南京松江商圈的國泰松江商業大樓，而上季釋出的寶紘敦南大樓，本季去化表現良好，租金也再向上調漲顯示優質產品在目前市場上十分搶手。

空置率方面即便空置率較上季上升了0.3個百分點，目前台北市空置率與近20年間的水準相較仍然處於低水位。且根據萊坊2024年第二季亞太辦公市場調查報告，台北市A級辦公室空置率表現在亞太地區排名第四，僅次於首爾(1.5%)、東京(4.3%)，和新加坡(5.0%)，可見台北市辦公室市場需求仍高。

## 市場趨勢

因應企業ESG政策，擁有綠色認證的建築的市場需求越來越高，不僅是新建商辦的標配，不少既有大樓也積極申請認證，如信義計畫區的指標頂辦「華新麗華大樓」，於今年6月取得LEED黃金級認證，作為其兼顧環境永續及安全的證明。

另一方面，台北市中心陸續有新辦公大樓啟用，全年預計新增約5萬5千坪新供給。陸續增加的供給將一定程度的推升空置率。但實際租賃市場中新增的供給面積並不如想像中多：一、不少新供給是由舊商辦大樓拆除後重建；二、產權單純的商辦大樓重建為住宅供給量因老舊大樓被淘汰而減少。三、許多新大樓屬集團自建自用，量體實際上並未釋出到租賃市場。

推測未來3年台北市商辦空置率將會上升，但仍維持在10%左右，並不會急遽增加。預期在供給更多元之下，將陸續出現企業搬遷潮，並加速老舊或設備不足的大樓重建，一方面是地震安全考量，一方面是因應ESG政策綠建築及提升辦公環境的需求，對市中心的辦公室市場來說是健全發展的過程。

## 未來新供給

- |            |            |
|------------|------------|
| 本季啟用：      | 已取得使照：     |
| • 國泰松江長春大樓 | • 元大金星大樓   |
| • 遠雄巨蛋     | • 皇翔時代廣場   |
| • 上海商銀總部大樓 | • 元大銀行仁愛總部 |

平均	2,743 ▲	4.5% ▲		
A辦	3,279 ▲	6.4% ▲		
B辦	2,005 ▲	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	2,491	↗	9.7%	↗
敦南	2,284	↗	1.5%	↘
信義計畫區	4,014	↗	7.2%	↘
信義*	2,455	↗	6.4%	↗
西區	2,171	—	0.6%	↗
南京-松江	2,189	↗	3.5%	↗
南京-復興	2,269	—	1.9%	↘
南京東路四至五段	2,187	↗	2.6%	↗
加權平均	2,743	↗	4.5%	↗

\* 註：不包含信義計畫區

2024年第二季內湖科技園區各區域平均市場租金持平，空置率變動穩定；廠辦及土地投資市場近期以自用為主流，不少承租人向房東購入原租賃空間，以及企業為擴廠買下鄰近不動產的交易案例。

## 租賃市場

內科廠辦租賃市場本季租金穩定持平，空置率則微幅上升。整體而言，本季西湖、文德、舊宗三區段的租金及空間去化並無太大波動，區域內的廠辦市場維持穩健發展的趨勢。

## 投資市場

本季內湖科技園區內的大型不動產交易總額約5.28億元，以企業買下原承租空間自用為主。包括鉅晶國際以3.9億元買下舊宗段遠雄瑞士經貿中心廠辦大樓4樓面積共659坪以及16個車位，換算建物單價每坪約54萬元，符合區域行情。

另外，第一租賃以1.38億元購入文德段的德孚瑞光大樓11樓，包含建物221坪及4個停車位，換算每坪單價約59萬元。

觀察近期內科地區大型辦公空間交易多以自用為主，尤其是原承租企業向房東買下其使用空間，或是區內企業為了擴廠買下鄰近不動產的案例皆越來越常見。

## 地上權招商

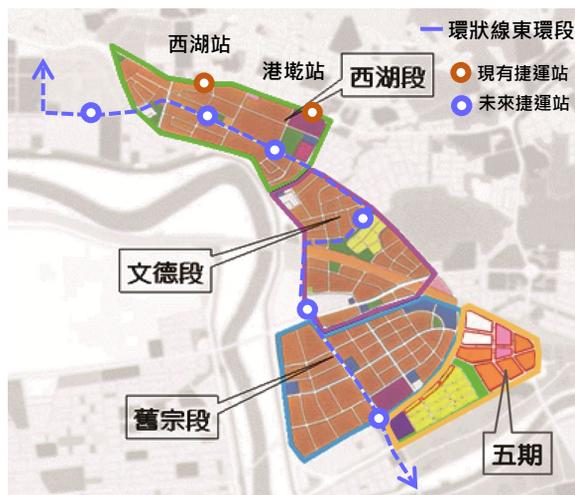
緯創資通及其子公司緯穎科技5月分別以8.56億元、12.28億元，取得位於內湖五期由台北市財政局標售的60年地上權案，兩塊基地面積合計超過4,400坪，是緯創集團繼2023年「台北數位內容創新中心暨企業總部」動土後，再度投資大內科地區。

本次位於內湖五期潭美段五小段的兩筆60年地上權案招商，基地一包括21地號等4筆土地，面積共約1,938坪，土地使用分區為辦公服務區（一），權利金底價約7.95億元，由緯創資通以總價8.56億元、每坪單價約44萬元取得；基地二包括35地號等2筆土地約2,468坪，土地使用分區為工商服務展售區，權利金底價約10.68億元，由緯穎科技以12.28億元取得每坪約50萬元。緯創初步規劃連結目前興建中的企業總部，於內湖打造集團的AI園區。

隨著內湖科技園區開發趨成熟，不動產需求向外延伸至周邊區域，因此大內科地區逐漸成形。相較發展已十分成熟的西湖段，其優勢不僅是供給較充裕，價格也更實惠，在租賃或買賣市場皆是近期熱門區位。

	平均	1,417	—	7.3%	▲
西湖	1,510	—	7.1%	▲	
文德	1,172	—	6.6%	—	
舊宗	1,098	—	10.7%	▼	

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年第二季商用不動產市場並未見到破百億的高總價案例。然而辦公類不動產表現亮眼，工業類型的不動產交易量較上季翻倍，其中又以新北市的廠辦最為熱絡。

## 季交易總量

# 309億元

分析2024年第二季商用不動產各類型的交易，辦公類不動產表現亮眼，其中不少自用型買家鎖定預售商辦與廠辦，交易金額約50億元（約16%）。此外，購入後將進行改建，以未來再開發角度購入不動產的案例也是近期常見模式，如海悅6月以27.53億元購入新店開明高職2,203坪校地，該土地屬於第四種住宅區，建物拆除後將可興建住宅出售。

## 辦公室交易

# 25%

第一季辦公室成交總額合計約80億元。交易主要集中於台北市的南京復興商圈，另外在台北市周邊產業軸帶的士林、北投及大直也有不少成交案例。

本季辦公室交易有超過一半為預售。其中總金額最高的交易為南山人壽以11.7億元購入桃園小檜溪重劃區的合輝大璽萬象大樓，作為自用辦公室。

興富發位於南京復興商圈的國家企業廣場辦公大樓，本季也有三筆交易，交易單價每坪約160萬元，為目前市場上交易單價最高的預售商辦標的。

## 工業不動產交易

# 56%

本季工業類型交易約172億元，較上季（98億元）上升七成五。廠辦、廠房交易總額分別為80億元（佔總交易的26%）、92億元（佔總交易的30%）。

本季廠辦交易超過六成來自新北市，集中於五股的新北產業園區、中和二八張工業區、土城以及汐止。例如，怡華實業以31.18億元，買下台灣理研位於五股區成泰路三段的廠房，包含土地5,996坪，建物3,590坪。

## 零售、飯店及其他交易

# 19%

本季的零售、飯店及其他商用不動產交易總額共約60億元。飯店方面則有豐邑機構旗下的浩瀚開發建設以4.43億元，購入台中市豐原火車站前的五都大飯店；零售部分鉅陞建築購入嘉義東區九棟透天店面，未來計畫開發為住宅大樓。

## 新北市產業軸帶

新北市作為台北市的衛星城市，其都市空間的規劃架構以吸收台北市外溢的人口及產業為主。而其產業軸帶的發展，則是由與台北市中心可及性高的區域開始，沿著國道一號、國道三號及台64、台65快速道路向外圍擴展。

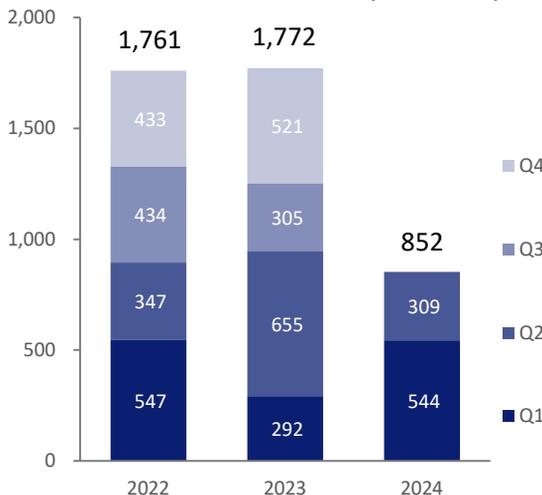
為了吸納台北市就業人口及對土地面積需求較大的產業，新北市以鄰近台北市的行政區，包括：板橋、中和、永和、三重及新莊等為中心地帶，最早開始發展住宅區及工業使用。然而隨著人口日益密集，這些核心地區逐漸轉型為以住宅、商業為主，可用土地減少，價格也逐漸高漲。

工業隨之移至外圍及周邊鄰近行政區，如南下至國道一號沿線的五股、泰山、林口，以及國道三號沿線的新店、樹林及土城；北上則有高速公路交界的汐止，構成新北市現今的工業產業軸帶。

政府及民間近年也積極開發不少產業園區，例如：新北產業園區、中工雲宇宙園區、汐止大經貿園區、新店寶高智慧產業園區等。

憑藉區位優勢及完善的布局，新北市廠辦交易量逐年增加，2024年上半年交易總額達70億元，為疫情前2019年的29億元的2.4倍，與2021年的58億元相比也翻了1.2倍，需求高且穩定。

重大商用不動產交易金額(新台幣億元)



2024年第二季各區域的土地交易以高雄市最熱絡；北部地區則以新北市、北投士林科技園區特別受矚目。採用都更、危老及合建模式與地主共同開發，也成為近期土地開發的重要趨勢。

## 季交易總量 420億元

上半年度土地市場交易總量累計871億元。高利率環境下使土地取得的資金成本增加，以合建模式與地主共同開發，也成為近期土地開發的重要趨勢。本季有公告合建的土地面積將近1.5萬坪，包含海悅、全坤國建、力麒、鉅陞、愛山林等開發商。

另一方面，由於市中心面積大、區位佳的可開發土地越來越少見，加上政府大力推動都市更新，不少開發商轉而採取改建老舊建物的策略，不只能插旗精華區域，也能享受都更及危老政策提供的優惠。

## 交易熱區 高雄市

本季土地交易熱區為高雄市，總量約115億元，主要由42.98億元建台水泥左營高鐵站旁的工業區土地拍賣貢獻，該基地屬於工業區，面積超過25,000坪，曾於2012年推動自辦重劃變更為特種住宅區及商業區，但因未於協議時間內點交公設用地，高雄市政府都發局依協議變更回工業區及鐵道用地。4月份由曾參與重劃的年代集團董事長練台生旗下的三禾資產買下，若成功再次推動重劃，土地價值將大幅提升。

合計上半年開發商各地區的購地量仍以高雄為首，第二則是新北市，其中有超過八成的交易集中於新莊、林口及泰山，第一季有愛山林、亞昕、國泰、炎洲、新潤及達麗等建商進駐，第二季也有長紅、德宏、力麒等陸續插旗，除了購地外也有以合建方式開發。

## 主要投資者 建築開發業

本季土地市場上的最大投資者為建築開發業，共272億元，占總交易金額約65%。

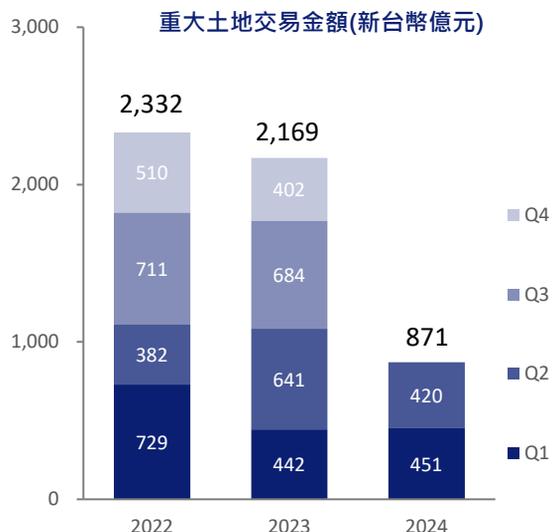
對比過往交易量統計，2022年全年買方為開發業的交易佔總交易量的48%，2023年則占了總量的45%而今年上半年平均的64%相較過往兩年其比重明顯提升。

## 北投士林科技園區

北投士林科技園區簡稱北士科，範圍包括文林北路、承德路六段、外雙溪及磺溪圍成的軟橋段，以及福國路、承德路及外雙溪圍成的新洲美段，全區面積共94.38公頃，其中產專區約25公頃，可供住宅開發的第三種住宅區(特)、第三之二種住宅區(特)、市民住宅區及住商混合區近20公頃。

北士科身為台北市內少數可供大面積開發的重劃區，成為有大面積需求的企業總部選址、廠辦及住宅開發商推案的關注焦點。大型建商如華固、長虹、遠雄、聯上、新潤及達麗陸續插旗推案，仁寶集團和中鼎集團也計畫興建企業總部。

本季土地交易共約35億元來自北投士林科技園區占台北市重要土地交易總額的一半(53%)。包括華固建設以總價18億元，單價241萬元/坪，買下軟橋段745坪的住宅土地；達欣工程於3、4月份分別買下軟橋段76、75地號，總價分別為9.64億元、2.47億元，每坪單價皆為195萬元，面積共約621坪；東華龍也以14.71億元購入兩筆土地，總面積約933坪，單價分別為153、170萬元/坪。



# 2024Q2 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	南山廣場	未揭露	約 408 坪
信義區	潤泰松山車站大樓	電腦軟體業	約 434 坪
敦南	凌雲通商大樓	行銷業	約 167 坪
西區	皇翔台北廣場	未揭露	約 153 坪

## 內科廠辦租賃

區域	大樓名稱	承租戶	租賃面積
西湖段	凱基人壽西湖大樓	未揭露	約 689 坪
舊宗段	華義舊宗大樓	電腦軟體業	約 314 坪
西湖段	達爾文科技大樓	電腦軟體業	約 215 坪
文德	APEC國家科技總部大樓	美妝商品批發業	約 91 坪

## 商用不動產投資

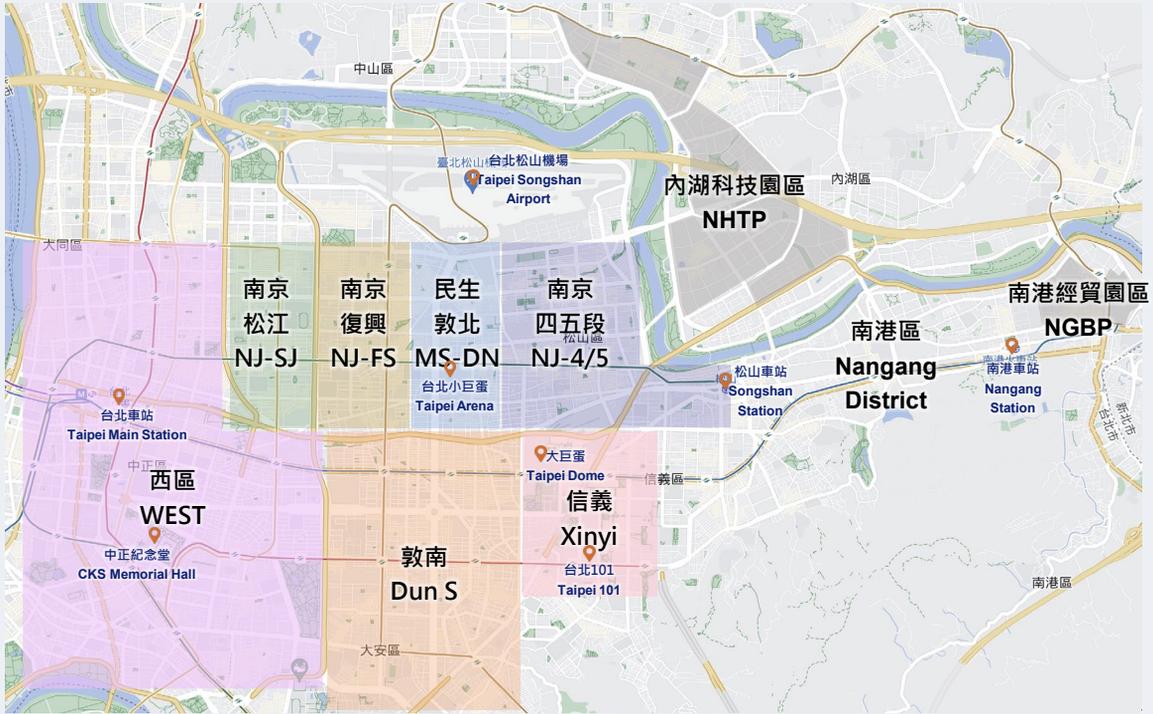
縣市	區域	標的名稱	面積	賣方	買方	交易金額
新北市	五股區	台灣理研工業五股廠房	土地約 5,996 坪	台灣理研工業	怡華實業	31.18 億元
新北市	五股區	東貝光電五股製造廠	建物約 9,730 坪	東貝光電科技	鈔象電子	23.26 億元
新竹市	東區	力森諾科竹科廠房	建物約 13,837 坪	力森諾科科技	矽格聯測	16.80 億元
台南市	新市區	台灣瑞肯物流廠房	建物約 3,076 坪	台灣瑞肯物流	南山人壽	11.88 億元
桃園市	桃園區	合輝大壘萬象大樓	建物約 2,424 坪	合輝建設開發	南山人壽	11.70 億元

## 土地投資

縣市	區域	使用分區	土地面積	賣方	買方	交易金額	備註
高雄市	左營區	工業區	約 21,921 坪	建台水泥	三禾資產	42.98 億元	法拍
新北市	新莊區	住二	約 1,346 坪	自然人	自然人(張高祥)	28.93 億元	-
新北市	新店區	住四	約 2,203 坪	自然人	海悅國際開發	27.53 億元	開明高職
台北市	北投區	住三之二(特)、住三(特)	約 745 坪	佳照投資(股)、自然人2人	華固建設	18.00 億元	-
台南市	中西區	觀特二	約 1,467 坪	台南市政府	遠雄建設	17.62 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](http://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](http://KnightFrank.com/Research)