



信義全球資產
SINYI GLOBAL

2024 | Q4 Sinyi Global Market Report

商用不動產 市場季報



目錄

總經理觀點 02

2024年第四季商用市場摘要

經濟指標 03

總體經濟 | 房地產指標 | 商用不動產指標

商用不動產市場 06

上市櫃法人大型交易 | 區域實價登錄

台北辦公市場調查 17

租賃市場 | 買賣市場

本研究內容係根據公部門統計數據、公開資訊觀測站及信義全球資產公司內部市場觀察所研擬之分析。所刊載之數據僅供參考，不代表本公司之投資建議，敬請讀者審慎評估市場變化及相關投資風險。

總經理觀點

回顧2024年商用不動產交易表現，受惠於產業成長帶動商辦、廠辦、工業土地、廠房、物流倉儲等產品需求，全年商用市場交易熱絡，甚至寫下多項歷史新高紀錄。

總計2024年上市櫃法人購置商用及土地產品總交易量達3,299億元、年增73%，刷新近13年來第3高交易紀錄。

最讓人驚嘆的是工業地產交易表現，全年總投資額達1087億元、年增212%，破千億元的成交量寫下有統計以來新高紀錄，顯示工業不動產市場展現強勁的爆發力。

台北辦公市場持續穩健成長，伴隨企業營運擴張，辦公市場小換大、舊換新動能續強，且也有越來越多企業傾向租轉買，購置資產除滿足自用需求外，亦成為企業的資產配置策略。據信義全球資產公司調查，台北市主要辦公商圈平均租金一路上揚，顯見台北辦公產品有穩定的市場需求支撐。

台北主要辦公商圈租賃市場平均租金同樣呈逐季走升態勢，其中松江南京、南京四五、站前西門、復興南京商圈平均租金較前一季有微幅成長；信義世貿、敦北民生、敦南商較前一季則呈持平。

展望2025年商用市場，將接棒2024年持續發光發熱。隨著AI、半導體等產業成長利多挹注，今年工業不動產仍是重點交易產品，自用型企業客戶急尋「現貨」，屋況良好、可立即投入生產的工業廠房，會高度吸引買方關注。

土地市場部分，尚需持續關注打炒房政策下住宅市場的交易表現。預料2025上半年建商購置素地態度都會偏向保守，而資金實力雄厚的開發商，會將資金轉攻精華地段具備危老改建效益的老舊商業大樓、透天店面等。



信義全球資產公司
總經理

林三智

總體經濟

景氣對策信號 | 經濟成長率

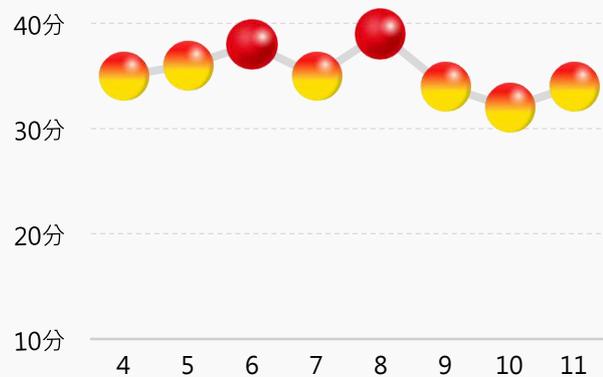
景氣概況

【11月景氣燈號：黃紅燈】

11月景氣對策信號綜合判斷分數為34分，受惠於AI應用需求殷切，加上去年底外銷旺季，以及傳統產業市況略有改善，續亮代表「趨熱」的黃紅燈。

展望2025年國發會觀察，即便美國經貿新政可能對全球貿易產生負面影響，主要預測機構多認為，2025年全球貿易成長率還是優於2024年。

景氣對策信號綜合判斷分數



資料來源：國家發展委員會

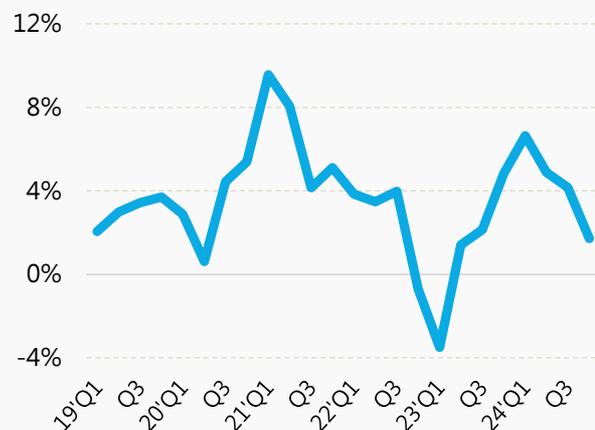
經濟成長率

【2024年經濟成長率4.27%】

主計總處統計，2024年第一季經濟成長率修正為6.64%、第二季為4.89%，第三季初步統計成長率達4.17%；展望第四季預測成長率為1.72%；全年經濟成長率達4.27%。

2024年經濟成長主要得益於AI相關應用浪潮，帶動電子零組件及資通訊產品出口的顯著擴增。

經濟成長率



資料來源：主計總處

房地產指標

信義房價指數 | 買賣移轉棟數

信義房價指數

信義房屋發布第四季信義房價指數，全台都會區指數為169.46，季增0.57%、年增10.44%；七都中除桃園以外，其餘都會區房價指數全面上揚，觀察國內經濟表現仍強勁、通膨仍高，預計住宅價格短期內較難出現價格修正。

季別	台北市	新北市	桃園市	新竹市	台中市	台南市	高雄市	台灣
2024.Q4	141.57	162.01	184.97	265.15	200.54	217.87	186.84	169.46
2024.Q3	141.19	160.79	193.6	252.91	198.95	205.08	181.91	168.5
季增率	0.27%	0.76%	-4.46%	4.84%	0.80%	6.24%	2.71%	0.57%
2023.Q4	129.86	147.32	167.9	233.87	177.97	182.93	163.12	153.44
年增率	9.02%	9.97%	10.17%	13.37%	12.68%	19.10%	14.54%	10.44%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

買賣移轉棟數

第四季六都買賣移轉棟數共計6.1萬棟，季減18%、年減11%，顯示市場受到9月央行推出第七波選擇性信用管制措施影響，住宅交易量有所收斂。隨著銀行貸款持續緊縮、市場購屋氛圍趨向保守，展望2025年房市仍會以自用購屋需求為主。

季別	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	六都
2024.Q4	6,702	13,386	11,922	13,150	6,223	9,529	60,912
2024.Q3	7,772	17,693	13,577	15,998	7,025	11,834	73,899
季增率	-13.77%	-24.34%	-12.19%	-17.80%	-11.42%	-19.48%	-17.57%
2023.Q4	7,080	17,825	11,259	13,719	8,300	10,009	68,192
年增率	-5.34%	-24.90%	5.89%	-4.15%	-25.02%	-4.80%	-10.68%

資料來源：內政部

商用市場指標

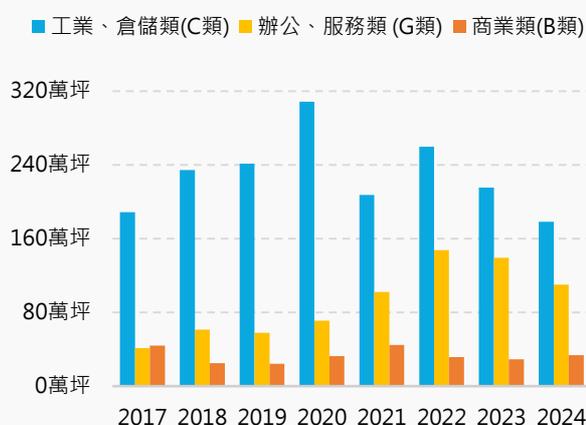
建照核發面積 | 公司登記

建照核發面積

據內政部統計，總計今年前11月全台工業倉儲類建照核發面積為178萬坪、年減10%；辦公、服務類建照核發面積為110萬坪、年減21%；商業類建照核發面積為34萬坪、年增36%。

桃園市前11月工業、倉儲類建照核發面積達55萬坪，不僅位居六都之冠，更寫下五年來新高紀錄。顯見產業鏈擴大布局，工業地產需求持續增加，桃園具備交通優勢且產業鏈完整，吸引企業進駐。

建照核發面積 (按用途分)



註：2024年為截至11月份為止之統計資料
資料來源：內政部

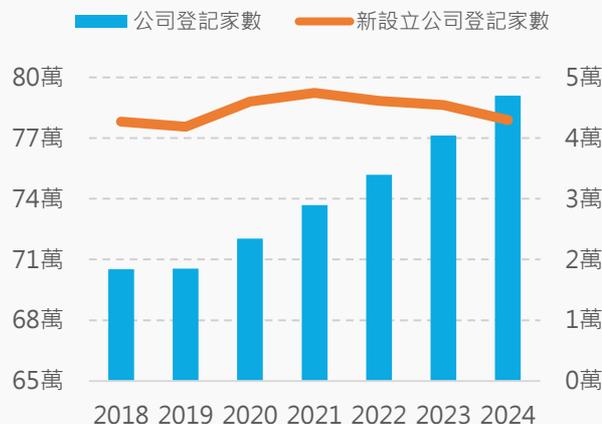
公司登記

據經濟部統計，2024年11月公司登記現有家數達79.09萬家，較2023年增加4%。

從縣市別來看，公司登記家數最多落在台北市，計有18.1萬家、約占23%；其次是新北市15.2萬家、約佔19%。

從行業別來看，公司登記家數居冠為製造業計有20.3萬家、其次為營造業計有12.4萬家，第三為專業、科學及技術服務業計有10.9萬家。

公司登記家數



註：2024年為截至11月份為止之統計資料
資料來源：經濟部

上市櫃法人大型交易

2024.Q4 商用不動產

商用不動產市場焦點

第四季上市櫃法人購置商用不動產交易額為367億元，較前季減幅46%，較去年減幅27%；總計2024全年商用市場交易額來到1,704億元、年增28%，刷新近13年來次高紀錄。

全球掀起AI旋風，輝達(Nvidia)、超微(AMD)相繼決定在台設立企業總部、研發中心，引爆龐大的半導體商機。相關供應鏈業者也加大投資力道，激發工業廠房、辦公室等商用產品需求。

本季商用市場中，工業地產包辦了74%的交易量，指標交易案包括矽品10月時以37.02億元向明徽能源取得雲林斗六廠房；12月再以30.2億元向新鉅科取得中科園區廠房，顯見市場擴廠需求急切，位在指標產業聚落、可立即投產的工業廠房，是近期自用型買方鎖定的購置標的。

壽險業也成為工業不動產購置大戶，包括台新人壽12月時以53.68億元向立疆開發取得桃園科技工業園區2.45萬坪土地；全球人壽11月時以25.8億元向東煒建設取得桃園東煒國際物流園區，該案帶有租約，可創造穩定收益。

上市櫃法人商用不動產大型交易額



資料來源：公開資訊觀測站，信義全球資產公司整理

2024年Q4商用市場交易情形

產品 / 交易額	2024.Q4	2024.Q3	季增率	2023.Q4	年增率
商用不動產	367億元	685億元	-46%	501億元	-27%
辦公室	90億元	138億元	-35%	316億元	-71%
工業地產	270億元	546億元	-51%	101億元	167%
店面	7億元	-	-	84億元	-92%

資料來源：公開資訊觀測站，信義全球資產公司整理

商用市場交易明細

2024.Q4 商辦.廠辦 | 工業地產 | 店面

商辦.廠辦

區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	百達國際資產管理	國揚洲際企業總部	12.14	未揭露	1,410
台北市	美商捷實開發	遠雄商舟	11.35	未揭露	未揭露
台北市	美諾企業	國揚洲際企業總部	7.01	未揭露	847
台北市	美商捷實開發	遠雄商舟	5.66	未揭露	未揭露
台北市	東森國際	裕台企業大樓	5.12	53	598
台北市	晶宏半導體	華爾街科技總部	4.56	未揭露	583
台北市	嘉澤端子工業	遠雄宜進I-CITY	4.53	89	715
台北市	三竹資訊	華王大廈	1.51	23	193
台北市	交流資服	興富發T1	1.27	35	182
台北市	捷智商訊	新普資訊廣場	0.72	7	98
新北市	騰雲科技服務	遠雄U-TOWN	5.85	100	1,554
新北市	至鴻科技	遠東世紀廣場	3.75	87	835
新北市	火星生技	元隆捷運雙星園區	1.98	38	237
桃園市	銘旺科技	綠意領航1號	2.75	150	1,071
新竹市	中華郵政	富春居	21.69	585	6,090
高雄市	光速火箭	高雄CBD	0.57	8	171

商用市場交易明細

2024.Q4 商辦.廠辦 | 工業地產 | 店面

工業地產					
區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	愛山林建設	三重區中興段土地	17.17	836	-
新北市	國都汽車	新莊區文明段土地	6.65	633	-
新北市	志聖工業	林口區新頭湖段土地	4.86	747	-
新北市	昇達科技	汐止區八連段廠房	1.4	390	223
桃園市	台新人壽	桃園科技工業園區土地	53.68	24,501	-
桃園市	國泰人壽	觀音區忠愛段土地	27.39	13,820	-
桃園市	全球人壽	東煒國際物流園區	25.89	2,882	8,178
桃園市	鉅峰工業、欣冠鑄造	觀音工業區廠房	6.55	2,705	583
桃園市	嘉基科技	中壢工業區廠房	5.8	1,009	1,613
桃園市	旭軟電子科技	龜山區廠房	3.5	1,258	902
桃園市	中國探針	大園區內海墘段特 工區小段土地	2.25	1,059	-
苗栗縣	創意電子	竹南區頂埔段廠房	4.2	731	1,447
苗栗縣	京元電子	竹南鎮頂埔段土地	3.4	6,768	-
苗栗縣	兆聯實業	頭份市觀音段土地	1.55	1,348	-
台中市	矽品精密工業	中科后里園區廠房 (含廠務設備)	30.2	未揭露	19,940
台中市	慧鴻能源	大肚區工業廠房	3.8	982	1,836
雲林縣	矽品精密工業	斗六市廠房	37.02	18,293	12,663
雲林縣	青新環境工程	斗六工業區廠房	2.1	1,192	1,239

商用市場交易明細

2024.Q4 商辦.廠辦 | 工業地產 | 店面

工業地產

區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)	建物(坪)
台南市	台境企業	永康區蔦松北段工業土地	8.4	3,230	-
台南市	寶一科技	新營區嘉芳段土地	3.98	2,687	-
台南市	生泰合成工業	新營區新卯舍段土地	1.28	1,130	-
高雄市	緯穎科技	南部科學園區廠房	15.2	未揭露	9,818
台南市	兆聯實業	官田產業園區廠房	3.75	2,423	1,801

店面

區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	高雄銀行	長虹NASDAQ店面	3.27	未揭露	278
台中市	陽信銀行	文心O'LIVE店面	3.5	26	414

上市櫃法人大型交易

2024.Q4 土地

土地市場焦點

第四季上市櫃法人購置土地交易額為223億元，較前季減幅70%、較去年成長34%；總計全年土地市場交易額為1,595億元、年增180%。

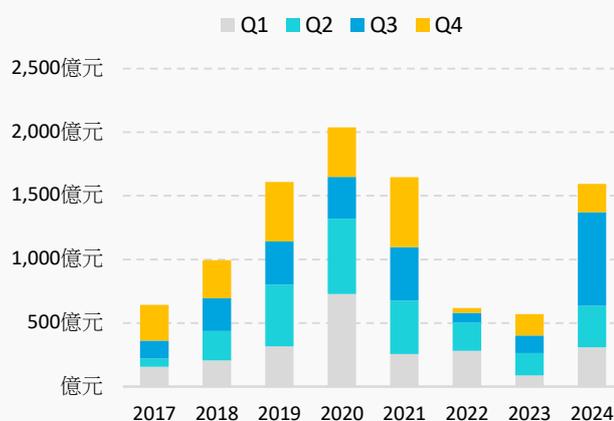
從2024年土地市場各季交易表現來看，前三季交易量均在300億元以上，第三季更衝破700億元，顯見土地市場交易熱絡度。但第四季受到央行出手第七波選擇性信用管制措施影響，市場由

熱轉冷，開發商購置素地態度轉為觀望，預料這波觀望氛圍將延續至2025年。

本季土地市場指標交易案，包括台泥積極啟動資產活化，以32.87億元處分竹東舊廠6,509坪土地予忠泰建設，市場訊息指出，台泥尚有2.2萬坪土地未來將陸續開發活化。

受央行打炒房政策影響，土地交易動能受到抑制，建商對購置素地趨向保守，而具備開發潛力的老舊商業大樓、透天店面等不動產，則躍居買方視線中。這類產品通常坐落在市區精華地段，於開發商來說是優質的土地存貨來源，購入後短期內可出租獲取穩定收益，長期再視市場時機開發推案，是富有彈性的資金運用策略。包括海悅11月時聯手耕薪建設，以24.22億元取得台北市大安區學府段三小段透天厝，插旗蛋黃區燙金地段。

上市櫃法人土地大型交易額



資料來源：公開資訊觀測站，信義全球資產公司整理

2024Q4土地市場交易情形

產品 / 交易額	2024.Q4	2024.Q3	季增率	2023.Q4	年增率
土地	223億元	736億元	-70%	167億元	34%

資料來源：公開資訊觀測站，信義全球資產公司整理

土地市場交易明細

2024.Q4 土地 | 地上權

土地				
區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)
台北市	海悅國際開發、 耕薪建設等	大安區學府段三小段土地	24.22	353
台北市	力麗企業	大同區玉泉段二小段全棟透天	3.63	121
台北市	寶徠建設	北投區新洲美段土地	2.09	124
新北市	美亞鋼管廠	汐止區崇德段土地	17.09	949
新北市	啟騰建設	板橋區府中段土地	5.28	182
新北市	富驛酒店	三峽區永安段土地	1.38	333
桃園市	皇普建設	平鎮區新德段土地	10.75	1,367
新竹縣	忠泰聯合開發	竹東鎮台泥段土地	32.87	6,509
台中市	冠德建設	北屯區環中段土地	13.54	1,942
台中市	大陸建設	北屯區洲際段土地	13.46	1,703
台中市	順天建設	南屯區昌明段土地	13.1	1,191
台中市	富旺國際開發	北屯區同榮段土地	12.38	945
台中市	富旺國際開發	西屯區何安段土地	9.75	756
台中市	櫻花建設	烏日區新高鐵段土地	9.58	862
台中市	京城商業銀行	北屯區大湖段、 大華段土地	8.5	40,962
台中市	達麗建設	北屯區洲際段土地	6.2	544
彰化縣	櫻花建設	彰化縣員林市土地	5.11	1,262
嘉義縣	嘉義縣政府	東石鄉蚶子寮段蚶子寮小段23筆土地 及其它讓售機關案計38筆土地	3.06	75,519

土地市場交易明細

2024.Q4 土地 | 地上權

土地

區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)
台南市	永輝光電	善化區善新段土地	3.82	848
台南市	岡山東穎開發、東羿投資	歸仁區武東段土地	3.56	712
高雄市	北基國際、愛山林	鼓山區龍中段土地	14.6	561
高雄市	自然人	左營區菜公段一小段 不動產	1.7	141
高雄市	享溫馨	小港區店鎮段一小段 土地及建物	1.43	235
屏東縣	屏東縣政府	崁頂鄉頂愛段土地	6.06	66,254

區域實價登錄

2024.Q3 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

台北辦公市場焦點

第三季台北辦公市場交易量為82億元，季減41%、年減15%。本季已揭露之總價最高交易紀錄為8月時威剛科技以2.95億元取得長虹雲端科技大樓部分樓層戶，總坪數為665坪、換算單價約為每坪46萬元。

台北辦公市場交易額 (季)



台北土地市場焦點

第三季台北土地市場交易量為58億元，季減31%、年減70%。第三季土地交易熱區落在北投區、士林區，伴隨北投士林科技園區磁吸廠商進駐，周邊土地也成為開發商競相插旗的熱門標的。

台北土地市場交易額 (季)



區域實價登錄

2024.Q3 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

新北辦公市場焦點

第三季新北辦公市場交易量為142億元，季增77%、年增15%。本季新北辦公市場交易成長，主要來自新莊區商辦交易挹注，包括LED導線架大廠一詮精密工業於7月時以29.9億元包下新莊新知段全棟商辦大樓。

新北辦公市場交易額 (季)



資料來源：內政部實價登錄，統計類別涵蓋商辦、廠辦。

備註：本統計會逐季比對實價登錄已揭露之交易資訊，排除住宅類交易，並進行數據回歸修正。

新北土地市場焦點

第三季新北土地市場交易量為240億元，季增29%、年增45%。本季新北土地市場交易有45%集中在林口區，包括台視處分新北市林口區建林段土地，總面積達1,542坪，由聯虹建設、自然人分別以7.56億元、6.82億元拿下。

新北土地市場交易額 (季)



資料來源：內政部實價登錄，統計範圍為面積100坪以上之住宅土地、工業土地。

區域實價登錄

2024.Q3 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

桃園工業地產市場焦點

第三季桃園工業地產市場交易量為138億元，季增62%、年增60%，本季前三大工業地產交易熱區依序為蘆竹區、中壢區及龜山區。桃園挾航空城大型開發案，磁吸企業進駐投資，穩居工業地產交易最熱城市，蘆竹區坐擁機場捷運線交通利多，因而獲得企業主、投資人青睞。

桃園工業地產市場交易額 (季)



資料來源：內政部實價登錄，統計產品涵蓋工業土地、工業廠房。

備註：本統計會逐季比對實價登錄已揭露之交易資訊，排除住宅類交易，並進行數據回歸修正。

桃園土地市場焦點

第三季桃園土地市場交易量為105億元，季減51%、年減31%。本季土地交易最熱區落在中壢區，累計交易額達31億元，包括國泰人壽8月時以2.79億元取得中壢區三座屋段三座屋小段1,255坪土地。

桃園土地市場交易額 (季)



資料來源：內政部實價登錄，統計範圍為面積100坪以上之住宅土地、工業土地。

區域實價登錄

2024.Q3 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

台中工業地產市場焦點

第三季台中工業地產市場交易量為46億元，季減25%、與去年同期持平。台中群聚隱形冠軍產業，伴隨經濟成長，廠商投資動能增強帶動增產擴廠需求，包括玉美生技8月時以3.85億元取得台中工業區廠房。

台中工業地產市場交易額 (季)



資料來源：內政部實價登錄，統計產品涵蓋工業土地、工業廠房。

備註：本統計會逐季比對實價登錄已揭露之交易資訊，排除住宅類交易，並進行數據回歸修正。

台中土地市場焦點

第三季台中土地市場交易量為313億元，季減38%、與去年同期持平。台中人口持續成長，截至2024年底全市人口已突破286萬人、年增近1.5萬人，人口紅利持續吸引建商進場購地推案。

台中土地市場交易額 (季)



資料來源：內政部實價登錄，統計範圍為面積100坪以上之住宅土地、工業土地。

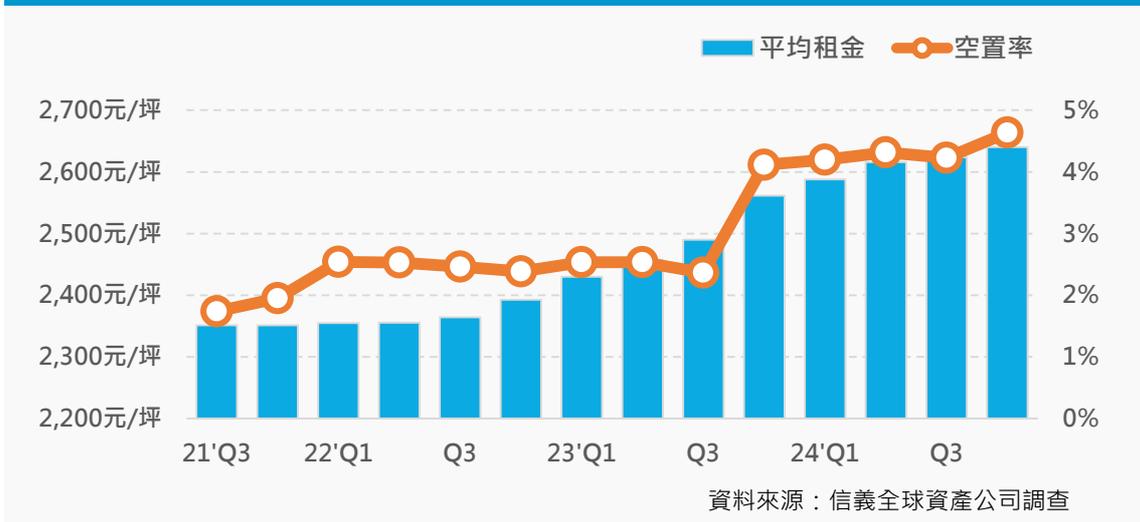
台北辦公市場調查

2024.Q4

台北主要商圈辦公租賃市場

信義全球資產公司調查台北辦公租賃市場，第四季台北主要商圈辦公室平均租金為2,640元、季增約0.6%，租金表現較前一季微幅上升；空置率為4.64%，較前一季微幅上升0.41個百分點。

台北主要商圈辦公室平均租金/空置率



台北各級辦公室平均租金/空置率

租賃市場	平均租金 (元 / 坪)			空置率 (%)		
	趨勢	2024 Q4	2024 Q3	趨勢	2024 Q4	2024 Q3
平均值	▲	2,640	2,623	▲	4.64%	4.23%
A+級	■	3,703	3,709	▲	8.76%	7.92%
A級	▲	2,130	2,115	▲	1.87%	1.66%
B級	▲▲	1,707	1,670	■	1.91%	1.94%

資料來源：信義全球資產公司調查

統計說明

大樓等級：大樓等級係依據區位條件、建物條件、設備品質、管理維護、租戶組成等五大項目為大樓等級之分類標準，並參酌該大樓租金水準作為判斷依據，分為A+級、A級、B級，其中A+級辦公大樓樓地板面積佔調查樣本的37%、A級辦公室佔調查樣本的34%、B級辦公大樓佔調查樣本的29%。

台北辦公市場調查

2024.Q4

七大商圈辦公室平均租金/空置率

商圈	平均租金 (元 / 坪)			空置率 (%)		
	趨勢	2024 Q4	2024 Q3	趨勢	2024 Q4	2024 Q3
松江南京	▲▲	2,210	2,102	▲▲	2.30%	1.13%
信義世貿	■	3,763	3,767	▲	8.91%	8.04%
南京四五	▲▲	1,811	1,767	▼	1.17%	1.40%
站前西門	▲▲	2,019	1,987	■	4.41%	4.25%
復興南京	▲▲	2,116	2,075	■	1.14%	1.20%
敦北民生	■	2,029	2,023	■	3.66%	3.80%
敦南	■	2,260	2,256	▲	3.87%	3.28%

資料來源：信義全球資產公司調查

統計說明

範圍：台北主要辦公商圈統計範圍涵蓋七大商圈，包含松江南京、信義世貿、南京四五段、站前西門、復興南京、敦北民生及敦南商圈。

平均租金：以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交租金，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之租金水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

空置率：以建築物二樓以上，可供買賣、使用或租賃之樓地板面積，其空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。

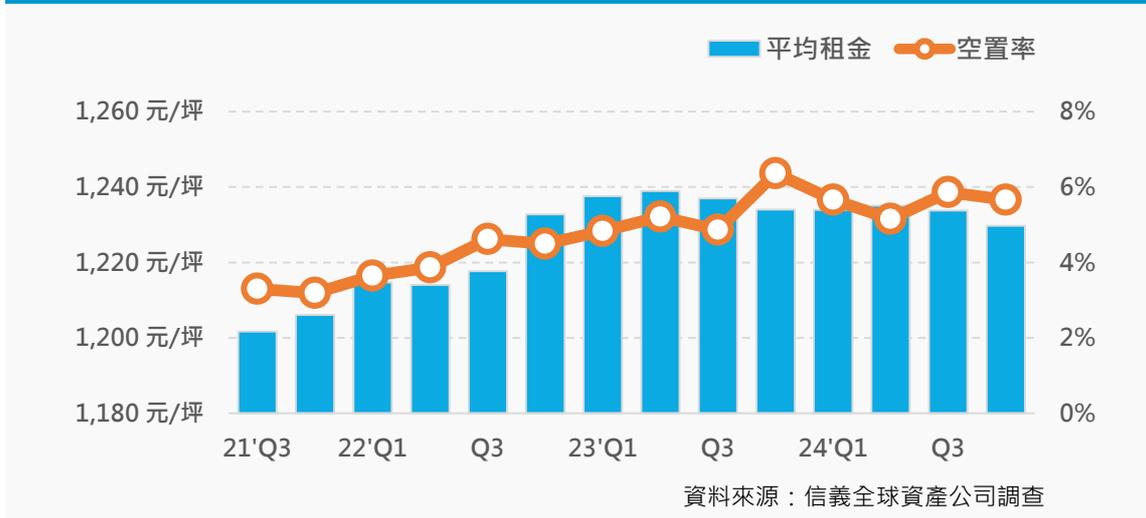
台北辦公市場調查

2024.Q4

內科商圈廠辦平均租金/空置率

第四季內科商圈廠辦平均租金為1,230元，較前一季減幅0.3%；空置率為5.66%，較前一季微幅下降0.2個百分點。由於內科廠辦租賃需求穩健，平均租金及空置率較無明顯波動。

內科商圈廠辦平均租金 / 空置率



內科商圈各地段廠辦平均租金/空置率

租賃市場	平均租金 (元 / 坪)			空置率 (%)		
	趨勢	2024 Q4	2024 Q3	趨勢	2024 Q4	2024 Q3
平均值	▼	1,230	1,234	▼	5.66%	5.86%
西湖段	▼	1,424	1,431	▼▼	4.25%	5.48%
文德段	▼	1,124	1,127	▲▲	7.17%	5.74%
舊宗段	▲	969	966	▼	6.48%	6.85%

資料來源：信義全球資產公司調查

統計說明

範圍：內科廠辦商圈統計範圍為西湖段、文德段及舊宗段。

平均租金：以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交租金，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之租金水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

空置率：以建築物二樓以上，可供買賣、使用或租賃之樓地板面積，其空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。

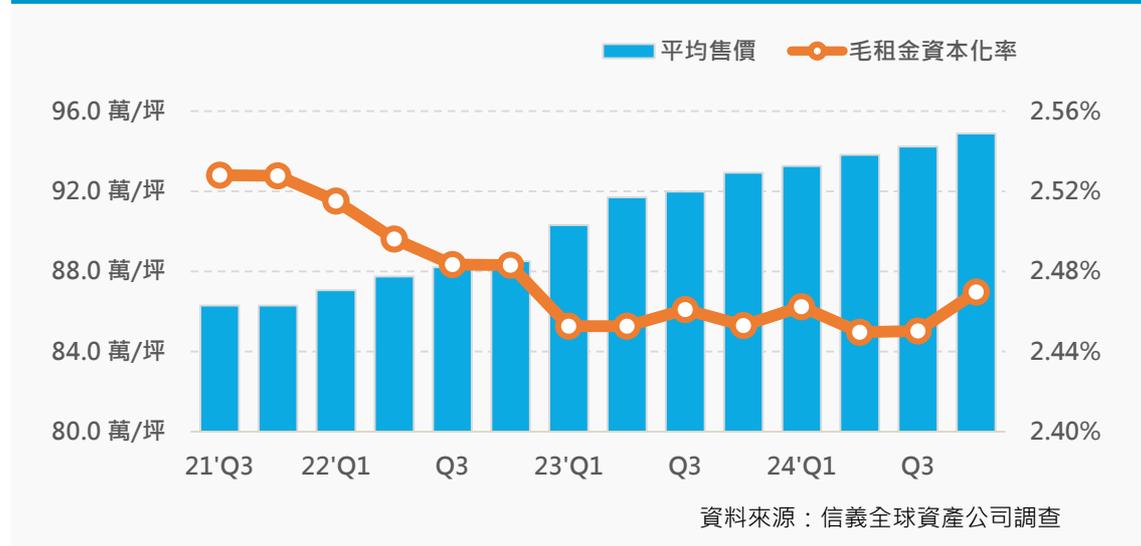
台北辦公市場調查

2024.Q4

台北主要商圈辦公買賣市場

信義全球資產公司調查台北辦公買賣市場，第四季台北主要商圈辦公室平均售價來到每坪94.9萬元、季增約0.7%，整體辦公買賣市場呈緩步增長；毛資金資本化率為2.47%。

台北主要商圈辦公室平均售價 / 毛租金資本化率



台北各級辦公室平均售價 / 毛租金資本化率

買賣市場	平均售價 (萬元 / 坪)			毛租金資本化率 (%)		
	趨勢	2024 Q4	2024 Q3	趨勢	2024 Q4	2024 Q3
平均值	▲	94.9	94.2	■	2.47%	2.45%
A+級	■	155.8	155.8	■	2.28%	2.26%
A級	■	100.3	100.0	■	2.50%	2.49%
B級	▲	82.5	81.4	▲	2.49%	2.46%

資料來源：信義全球資產公司調查

統計說明

大樓等級：大樓等級係依據區位條件、建物條件、設備品質、管理維護、租戶組成等五大項目為大樓等級之分類標準，並參酌該大樓租金水準作為判斷依據，分為A+級、A級、B級，其中A+級辦公大樓樓地板面積佔調查樣本的37%、A級辦公室佔調查樣本的34%、B級辦公大樓佔調查樣本的29%。

台北辦公市場調查

2024.Q4

七大商圈辦公室平均售價/毛租金資本化率

商圈	平均售價 (萬元 / 坪)			毛租金資本化率 (%)		
	趨勢	2024 Q4	2024 Q3	趨勢	2024 Q4	2024 Q3
松江南京	■	93.1	92.7	▲	2.44%	2.41%
信義世貿	■	119.9	119.3	▲	2.31%	2.28%
南京四五	▲	80.0	79.0	▲	2.63%	2.56%
站前西門	▲	77.4	76.6	■	2.86%	2.86%
復興南京	■	93.8	93.7	▲	2.45%	2.36%
敦北民生	■	84.8	84.5	■	2.57%	2.57%
敦南	▲	100.7	99.9	■	2.40%	2.41%

資料來源：信義全球資產公司調查

統計說明

範圍：台北主要辦公商圈統計範圍涵蓋七大商圈，包含松江南京、信義世貿、南京四五段、站前西門、復興南京、敦北民生及敦南商圈。

平均售價：以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交售價，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之價格水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

毛租金資本化率：以整年度的平均租金毛收入除以平均售價後所得之百分率，即單年毛估租金資本化率，台灣民間一般交易習慣，也常使用報酬率或投報率等名詞來替代。

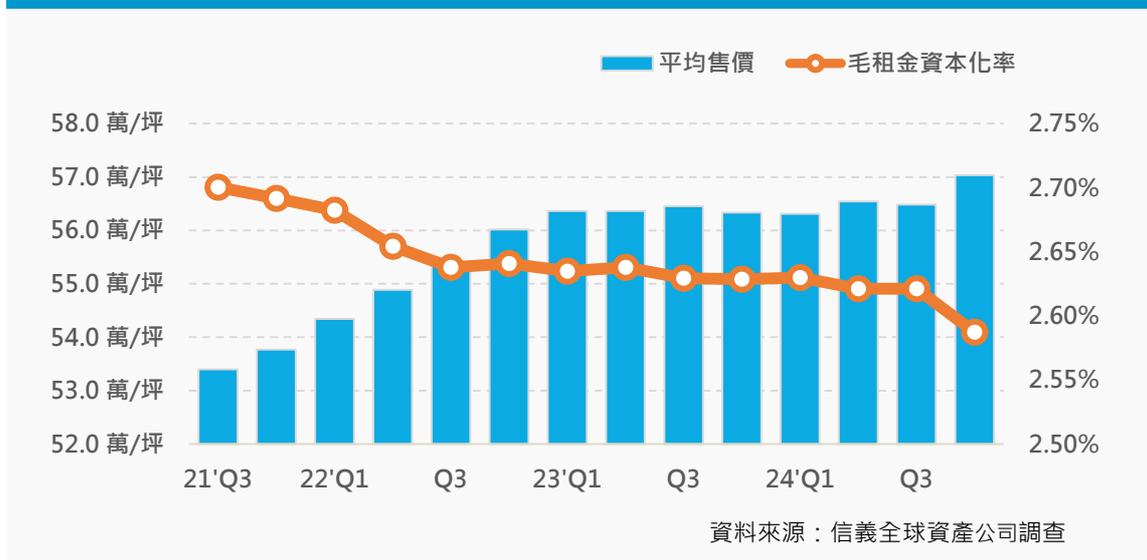
台北辦公市場調查

2024.Q4

內科商圈廠辦買賣市場

受惠於產業擴張，內科廠辦交易活絡，第四季內科商圈廠辦平均售價為每坪57萬元、季增0.9%，毛租金資本化率為2.59%。其中西湖段、舊宗段平均售價較前一季有微幅成長，西湖段來到每坪64.7萬元、舊宗段為每坪48.5萬元。

內科商圈廠辦平均售價 / 毛租金資本化率



內科商圈廠辦平均售價/毛租金資本化率

租賃市場	平均售價 (萬元 / 坪)			毛租金資本化率 (%)		
	趨勢	2024 Q4	2024 Q3	趨勢	2024 Q4	2024 Q3
平均值	▲	57.0	56.5	▼	2.59%	2.62%
西湖段	▲	64.7	64.0	▼	2.64%	2.68%
文德段	■	51.6	51.5	■	2.61%	2.63%
舊宗段	▲	48.5	47.7	▼	2.40%	2.43%

資料來源：信義全球資產公司調查

統計說明

範圍：內科廠辦商圈統計範圍為西湖段、文德段及舊宗段。

平均租金：以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交租金，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之租金水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

空置率：以建築物二樓以上，可供買賣、使用或租賃之樓地板面積，其空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。



www.sinyiglobal.com

—我們珍惜所託，共創資產價值