



信義全球資產
SINYI GLOBAL

Sinyi Global Market Report

商用不動產 市場季報

2024年 第二季

目錄

總經理觀點

02

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 商用不動產市場 | 土地市場

區域實價登錄 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

台北辦公市場調查

17

租賃市場

買賣市場

總經理觀點

「AI」成為2024年重要關鍵字，受惠於人工智慧產業題材，半導體等相關供應鏈需求快速成長，進一步推升企業對科技廠房、數據中心、企業總部等大型商用不動產需求，挹注第二季商用市場買賣交易量。

據信義全球資產公司統計，第二季上市櫃法人共投資229億元購置商用不動產、年減55%，減幅主因為去年有新光一號REITs標售案，多宗大型交易成交墊高交易量。

土地市場呈現成長走勢。第二季上市櫃法人土地市場交易量為299億元、年增71%，顯示開發商對住宅市場信心度回升，積極購地增加庫存，建商除積極進軍重劃區獵地外，市區老舊、具重建開發價值的商業大樓，也成為建商優質土地來源之一。

今年市場資金豐沛，自用及置產型買方購置不動產動能強勁，加上台商回台投資資金「五年不得投入不動產」限制解禁，預料將為商用不動產市場注入新一波資金動能，商辦大樓、科技廠辦、土地等商用產品交易量將跟著受惠。



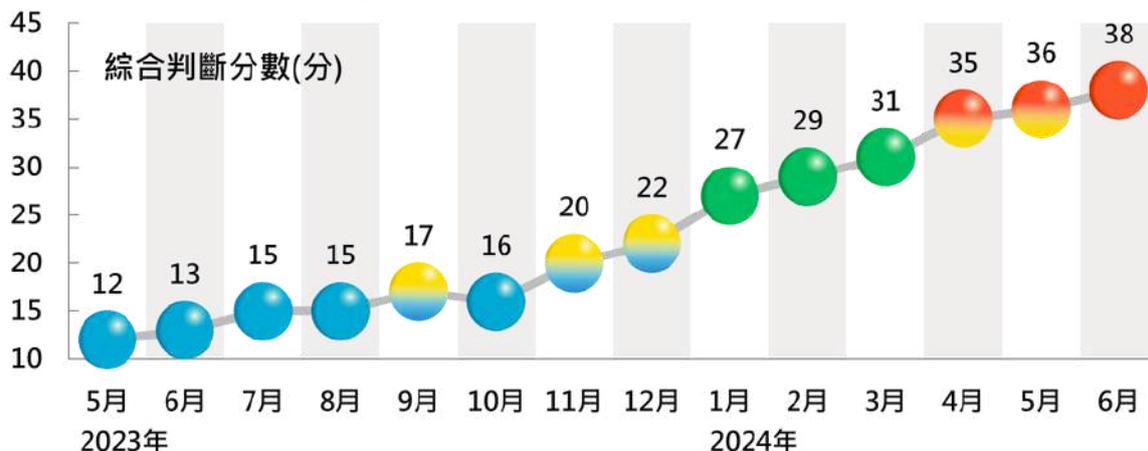
信義全球資產公司
總經理

林智智

總體經濟

國發會景氣對策訊號 | 主計總處經濟成長率

景氣概況

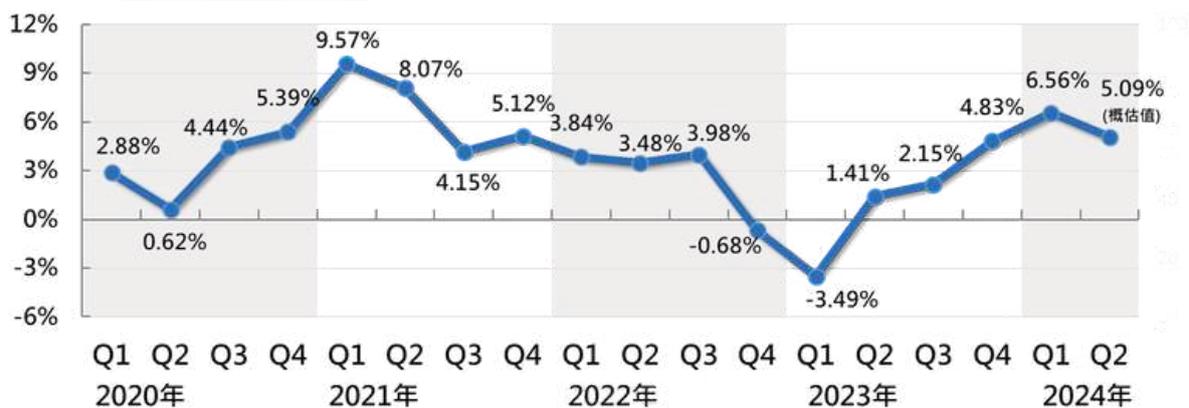


【6月景氣燈號：紅燈】

- 受惠半導體供應鏈及伺服器需求熱絡，加上傳產外銷回穩，景氣燈號亮出時隔兩年半以來，首顆代表景氣「熱絡」紅燈。
- 展望下半年，國際終端需求逐步復甦，供應鏈回補庫存意願增加，新興科技應用商機強勁，出口成長動能可望延續。

資料來源：國家發展委員會

經濟成長率



【Q2經濟成長率 5.09%】

- 主計總處發布2024年第2季經濟成長率概估為5.09%，較5月預測數5.18%下修0.09個百分點，主因是商品出口擴增力道不如預期。
- 全年經濟成長率由原預測3.94%下修為3.91%。

資料來源：主計總處

房地產市場指標

信義房價指數 | 買賣移轉棟數

信義房價指數

季別	台灣	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
2024 Q2	164.55	136.96	154.71	183.83	249.49	193.77	197.75	176.41
2024 Q1	158.90	134.77	150.52	182.07	231.86	186.44	184.23	164.88
季增率	3.56%	1.62%	2.78%	0.97%	7.60%	3.93%	7.34%	6.99%
2023 Q2	147.11	127.28	140.45	159.07	213.07	168.72	188.74	155.99
年增率	11.86%	7.61%	10.15%	15.57%	17.09%	14.85%	4.77%	13.09%

- 2024年Q2全台房價指數季增3.56%、年增11.86%，七都中以新竹年增17.09%最高，桃園15.57%居次，新北、台中、高雄漲幅均在10%以上。
- 上半年股市寫下新高，市場資金與信心充沛，整體房市呈現價量齊揚走勢，下半年影響房市重要變數在股市與政策等關鍵因素。

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

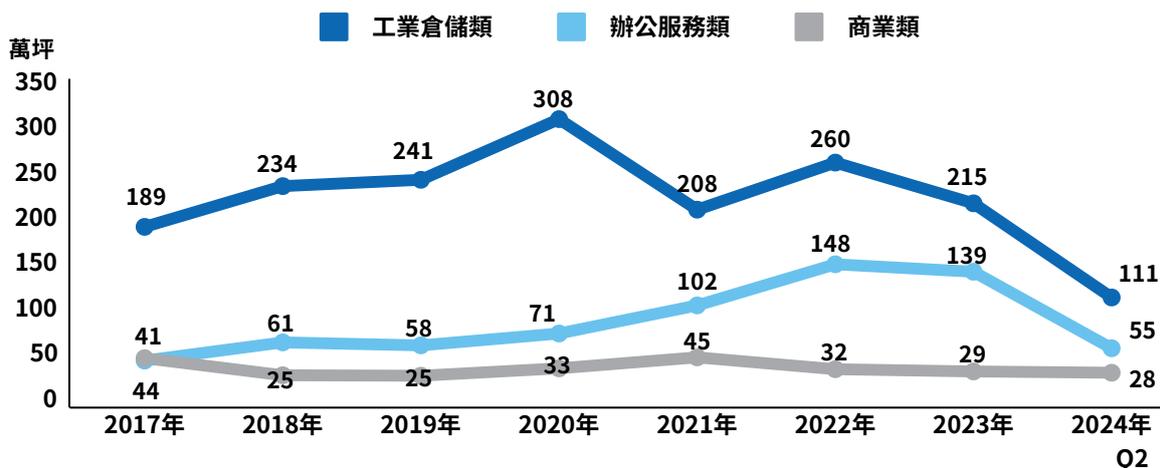


- 第二季全台建物買賣移轉棟數共計為9.6萬棟，總計上半年買賣移轉棟數為17.7萬棟、年增27%。
- 第二季台北市移轉棟數為8,149棟、年增16%；新北市移轉棟數為17,998棟、年增22%；桃園市移轉棟數為12,627棟、年增30%；台中市移轉棟數為13,718棟、年增18%；台南市移轉棟數為7,670棟、年增42%；高雄市移轉棟數為13,444棟、年增45%。

資料來源：內政部

商用不動產市場指標

內政部建照核發



► 2024.H1六都各類建照核發樓地板面積 (坪)

區域	商業類(B)	工業倉儲類(C)	辦公.服務類(G)
台北市	10,483	17,702	110,826
新北市	4,660	167,747	30,022
桃園市	8,830	337,463	5,277
台中市	198,959	128,690	85,729
台南市	3,242	83,148	176,328
高雄市	2,472	67,037	7,034

【辦公服務類建照核發量】

- 2024上半年全台辦公服務類建照核發總樓地板面積達55萬坪，年減23%；受惠於AI產業需求及半導體等科技大廠南下擴廠效應，中南部辦公服務類建照核發樓地板面積明顯成長，台南市上半年辦公服務類建照核發總樓地板面積超越台北市，達17.6萬坪。

【工業倉儲類建照核發量】

- 2024上半年全台工業倉儲類建照核發總樓地板面積達111萬坪，年增3%；其中新北市、桃園市、台中市工業倉儲類建照核發總樓地板面積均超過10萬坪，桃園市更達到33.7萬坪，顯示桃園挾交通建設、產業發展成熟等優勢，持續吸引企業進駐投資。

資料來源：內政部

上市櫃法人大型交易

2024.Q2 商用不動產

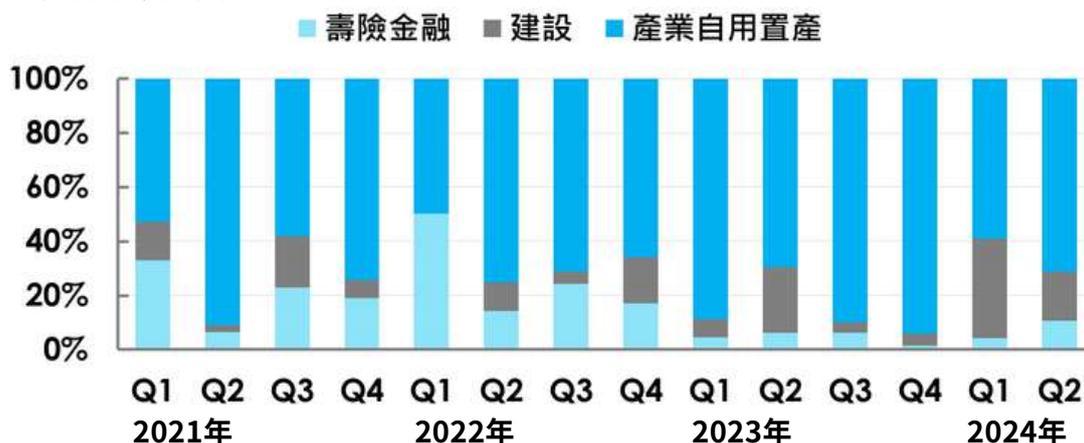
商用市場焦點

- 第二季上市櫃法人購置商用不動產交易額為229億元、年減55%，減幅主因為去年有新光一號REITs標售案，多宗大型交易墊高交易量。
- 上市櫃法人購置商辦、廠辦成交量為114億元，買方型態以產業營運自用為主，包括鈹象電子以23.26億元取得新北市五股區廠房；近年也持續看到企業進行資產活化，本季光明絲織廠處分台北市南港區、新北市汐止區廠辦大樓部分樓層，總交易金額達7.1億元。
- 工業地產交易量為115億元，新北市、台南市並列兩大交易熱區，指標交易案有怡華實業以31.18億元取得新北市五股區廠房、南山人壽以11.88億元取得台南樹谷園區廠房。

商用不動產交易量



買方分析



資料來源：公開資訊觀測站

商用市場交易明細

2024.Q2 商辦.廠辦 | 工業地產

商辦.廠辦

區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
台北市	金田餐飲	廠辦	宜進I-City	5.96	132	924
台北市	凌群開發	廠辦	遠雄商舟	5.47	未揭露	未揭露
台北市	南怡企業	純辦	廣福商業大樓	4.36	52	493
新北市	鈞象電子	廠辦	五工段廠房	23.26	1,843	9,730
新北市	鑫創電子	廠辦	華固中原置地	8.48	未揭露	1,675
新北市	欣欣天然氣	廠辦	遠雄擎光	6.64	260	1,517
新北市	宸曜科技	廠辦	台灣科技公園	5.97	190	1,288
新北市	合勤投資控股	廠辦	綠意永寧1號	4.56	247	892
新北市	聯寶電子	廠辦	綠意永寧1號	4.49	247	892
新北市	維田科技	廠辦	遠東世紀廣場	2.15	54	588
新北市	正凌精密工業	廠辦	大湖科學園區NO.4	1.50	110	716
新北市	裕慶金屬	純辦	中悅松TOWER	1.21	18	201
新北市	鑫傳國際 多媒體科技	廠辦	遠雄U-TOWN	1.14	21	328
桃園市	南山人壽	純辦	合輝大璽萬象	11.70	277	未揭露
桃園市	善元科技	純辦	恆ONE	4.81	120	1,179

商用市場交易明細

2024.Q2 商辦.廠辦 | 工業地產

商辦.廠辦

區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
新竹市	矽格聯測	廠辦	新竹科學園區廠辦	16.80	未揭露	13,837
新竹縣	矽創電子	廠辦	台元科技園區第十期	4.69	425	1,891
新竹縣	宏觀微電子	純辦	富宇財經大樓	0.85	36	250

工業地產

區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
台北市	富邦人壽	工業	北投區奇岩段五小段畸零地	0.57	41	-
新北市	怡華實業	工業	五股區御史段廠房	31.18	5,996	3,590
新北市	安美得生醫	工業	五股區五工段廠房	1.95	201	517
新北市	昇達科技	工業	汐止區八連段廠房	1.70	470	269
桃園市	凱亞食品	工業	大溪區仁善段廠房	11.49	3,150	4,270
桃園市	弘澤實業	工業	平鎮區山子頂段廠房	3.70	1,074	2,924
桃園市	欣興電子	工業	中壢區中工段廠房	3.40	884	1,166
桃園市	耀勝電子、 軒銘科技	工業	觀音區觀玉段土地	2.23	1,129	-
新竹縣	彰京開發	工業	新竹台元段土地	4.98	1,424	-
台中市	台灣鋼聯	工業	台中龍井區福麗段土地	8.20	4,469	-

商用市場交易明細

2024.Q2 商辦.廠辦 | 工業地產

工業地產						
區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)	建物 (坪)
台中市	佑益烤漆工業	工業	台中大甲區幼獅段廠房	2.57	1,007	718
台中市	伯特光電	工業	台中潭子區潭富段土地	2.22	897	-
彰化縣	寶緯工業	工業	彰化北斗鎮中圳段土地	2.20	2,115	-
嘉義縣	杏昌生技	工業	太保市埤鄉東段抵費地	2.06	1,179	-
台南市	南山人壽	工業	台南樹谷園區廠房	11.88	5,447	3,076
台南市	東陽實業廠	工業	七股科技工業區產業用地	9.97	15,105	-
台南市	威致鋼鐵工業	工業	官田區福安段、南廊段土地	5.63	28,431	-
台南市	利百景	工業	柳營科技工業區暨 環保科技園區義士段土地	2.12	1,515	-
台南市	勝釩科技	工業	台南七股科技工業區土地	0.79	1,209	-
屏東縣	銀泰公司	工業	內埔鄉新豐段廠房及土地	5.91	5,486	3,929

上市櫃法人大型交易

2024.Q2 土地市場

土地市場焦點

- 第二季上市櫃法人購置土地交易額為299億元，年增71%，交易熱區落在台北市、新北市、高雄市，這三地均出現突破50億元的土地成交量。
- 開發商購地動能續強，第二季土地市場指標交易案為海悅以27.53億元取得新北新店區寶元段千坪持分土地，總價躍居2024上半年土地市場第三高交易紀錄。

土地市場交易量



買方分析



資料來源：公開資訊觀測站

土地市場交易明細

2024.Q2 土地 | 地上權

土地					
區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)
台北市	華固建設	土地	北投區軟橋段土地	18.00	745
台北市	緯穎科技	地上權	潭美段五小段地上權(基地二)	12.28	2,468
台北市	東華龍	土地	北投區新洲美段土地	10.18	666
台北市	緯創資通	地上權	潭美段五小段地上權(基地一)	8.56	1,938
台北市	東華龍	土地	北投區新洲美段土地	4.53	267
台北市	自然人	土地	大安區懷生段四小段土地	3.55	84
新北市	海悅國際開發	土地	新店區寶元段持分土地	27.53	1,101
新北市	大華建設	土地	鶯歌區鳳鳴段土地	12.34	1,764
新北市	長虹建設	土地	林口區建林段土地	10.20	546
新北市	炎洲	土地	新店區大豐段土地	6.53	974
新北市	大將開發	土地	新莊區海山頭段三角子小段土地	2.32	989
桃園市	達欣開發	土地	三民段土地	6.05	504
桃園市	夏朵開發、 合翊開發	土地	水汴頭段土地	3.21	318
新竹市	皇普建設	土地	竹港段土地	4.67	871
台中市	華固建設	土地	北屯區敦和段土地	10.61	1,362

土地市場交易明細

2024.Q2 土地 | 地上權

土地					
區域	買方	類型	標的	總價 (億)	土地 (坪)
台中市	遠雄建設	土地	北屯區土地	8.61	1,118
台中市	亞昕國際	土地	北屯區洲際段土地	8.49	1,162
台中市	國泰建設	土地	南屯區永豐段土地	7.77	1,035
台中市	大城地產	土地	北屯區美和段土地	6.27	847
台中市	大城地產	土地	北屯區美和段土地	2.07	259
台南市	遠雄建設	土地	中西區星鑽段土地	17.62	1,467
台南市	斐成開發	土地	中西區府前段土地	14.15	1,089
台南市	欣雄建設	土地	安南區草湖段土地	6.93	1,196
台南市	聯上實業	土地	台南市土地	5.33	2,020
高雄市	京城建設	土地	左營區新勝段土地	13.37	1,028
高雄市	連宜	土地	前鎮區經貿段一小段土地	10.41	1,063
高雄市	華友聯開發	土地	仁武區福清段土地	10.00	2,293
高雄市	福裕事業	土地	左營區新光段土地50%持分	6.42	774
高雄市	永信建設開發	土地	楠梓區藍田東段土地	5.90	645
高雄市	隆大營建	土地	鳳山區埤頂段土地	5.63	1,066
高雄市	鑫龍騰開發	土地	鳳山區北門段土地	5.35	639

區域實價登錄

台北市

台北市場焦點

- 產業投資動能強勁，2024年第一季台北辦公市場交易量有明顯躍進。據已揭露之實價登錄交易統計，今年首季台北辦公市場交易量達188億元、年增119%。
- 第一季台北土地市場交易量為86億元、年增26%，指標交易案為財團法人聯合信用卡處理中心以5.5億元取得內湖文德段五小段544坪土地。

台北辦公市場交易量



資料來源：內政部實價登錄

備註：此為實價登錄已揭露之台北市辦公室交易資訊，統計產品涵蓋商辦、廠辦。

台北土地市場交易量



資料來源：內政部實價登錄

備註：此為實價登錄已揭露之台北市土地交易資訊，統計範圍為面積100坪以上之土地、工業土地。

區域實價登錄

新北市

新北市場焦點

- 第一季新北市辦公市場交易量達85億元、年增55%；指標交易案為華固建設出售新北市中和區華固中原置地，買方分別有凌航科技、德利威電子、英橋國際開發，總交易金額達15.94億元，顯示產業自用需求旺盛，企業積極進場購置標的。
- 第一季新北市土地市場交易量為232億元、年減6%。伴隨住宅剛性需求成長，建商購地動能有復甦趨勢，將持續挹注今年土地市場。

新北辦公市場交易量



資料來源：內政部實價登錄

備註：此為實價登錄已揭露之新北市辦公交易資訊，統計範圍為建坪100坪以上之商辦、廠辦。

新北土地市場交易量



資料來源：內政部實價登錄

統計：此為實價登錄已揭露之新北市土地交易資訊，統計範圍為面積100坪以上之土地。

區域實價登錄

桃園市

桃園市場焦點

- 第一季桃園工業地產市場交易量達84億元、年增4%，AI產業發展帶動企業對科技廠房、工業土地等商用不動產需求，電競大廠微星科技今年首季即投資15.41億元取得桃園龜山區共3,424坪工業土地。
- 第一季桃園土地市場交易量為178億元、年增218%，交易最熱區落在大園區，涵蓋75億元的交易量；中壢區次之，交易量為45億元。

▶ 桃園工業地產市場交易量



資料來源：內政部實價登錄

備註：此為實價登錄已揭露之桃園工業地產交易資訊，統計產品涵蓋工業土地、工業廠房。

▶ 桃園土地市場交易量



資料來源：內政部實價登錄

此為實價登錄已揭露之桃園土地交易資訊，統計範圍為面積100坪以上之土地。

區域實價登錄

台中市

台中市場焦點

- 第一季台中工業地產市場交易量為25億元、年減53%，前三大交易熱區分別是太平區、外埔區及大里區。
- 台中土地交易量有明顯成長，第一季台中土地市場交易量達454億元、年增165%，指標交易案為國泰人壽加碼布局烏日高鐵特區，以33億元取得烏日區新站南段近六千坪土地。

台中工業地產市場交易量



資料來源：內政部實價登錄

備註：此為實價登錄已揭露之台中工業地產交易資訊，統計產品涵蓋工業土地、工業廠房。

台中土地市場交易量



資料來源：內政部實價登錄

備註：此為實價登錄已揭露之台中土地交易資訊，統計範圍為面積100坪以上之土地。

台北辦公市場調查

租賃市場

台北辦公租賃市場

- 產業辦公室租賃需求旺盛，帶動租金持續走升，第二季台北市主要商圈辦公室平均租金來到2,616元，季增1%；空置率微幅上升至4.32%。
- 伴隨永續發展趨勢，帶有綠建築等ESG題材的辦公室產品，將磁吸企業租客承租；包括富邦人壽於今年第二季完成總部搬遷作業，約有800名員工進駐至富邦人壽大樓，該棟大樓已取得綠建築黃金級標章、LEED金級認證。

台北辦公商圈租金/空置率走勢



第二季各級辦公大樓租賃市場調查

等級	平均租金 (元/坪)		空置率 (%)	
	2024 Q2	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q1
平均值	▲ 2,616	2,588	4.32%	4.20%
A ⁺ 級	▲ 3,701	3,660	▲ 7.55%	7.31%
A 級	2,110	2,112	1.97%	1.86%
B 級	1,661	1,659	2.42%	2.58%

資料來源：信義全球資產公司

台北辦公市場調查

租賃市場

七大辦公商圈租賃市場

- 在第二季台北市各級辦公大樓平均租金及空置率調查中，A+級辦公大樓成長幅度最顯著，平均租金來到每坪3,701元，較前一季增漲1.1%；伴隨頂級辦公室新供給進場，A+級辦公大樓空置率上升至7.55%。
- 台北七大辦公商圈租金水準整體呈持平或上漲。信義世貿商圈平均租金持續攀高，達到每坪3,755元；復興南京商圈平均租金也有微幅上揚，來到每坪2,069元。
- 第二季各大辦公商圈空置率，除信義世貿商圈上升至7.75%外，其餘商空置率均落在5%以下的低檔，其中敦北民生商圈、敦南商圈空置率相比前一季，呈微幅下降。

▶ 第二季七大辦公商圈租金/空置率調查

商圈	平均租金(元/坪)		空置率(%)	
	2024 Q2	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q1
松江南京	2,086	2,083	▲ 1.69%	1.06%
信義世貿	▲ 3,755	3,711	▲ 7.75%	6.76%
南京四五	1,760	1,755	1.42%	1.40%
站前西門	1,974	1,970	5.09%	5.04%
復興南京	▲ 2,069	2,063	▲ 1.02%	0.79%
敦北民生	2,022	2,027	▼ 4.08%	4.79%
敦南	2,257	2,256	▼ 3.41%	4.05%

資料來源：信義全球資產公司

台北辦公市場調查

租賃市場

內科廠辦租賃市場

- 據調查第二季內科廠辦平均租金為1,235元，較前一季無明顯增減；空置率則呈微幅下降，來到5.16%。

內科商圈租金/空置率走勢



第二季內科廠辦租賃市場調查

等級	平均租金(元/坪)		空置率(%)	
	2024 Q2	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q1
平均值	1,235	1,234	▼ 5.16%	5.66%
西湖段	▲ 1,433	1,428	4.22%	4.24%
文德段	1,127	1,130	▼ 5.28%	6.61%
舊宗段	968	965	▼ 7.00%	7.34%

資料來源：信義全球資產公司

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；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

買賣市場

台北辦公買賣市場

- 辦公買賣市場交易熱絡，平均售價續揚，據調查第二季台北主要辦公商圈辦公室平均售價達到每坪93.8萬元，季增0.5%；毛租金資本化率為2.45%。
- 市場資金豐沛、企業投資動能穩健，近期企業主對於辦公室布局策略朝向小換大、舊換新，由租轉買意願也明顯提高。

台北辦公商圈售價/毛租金資本化率走勢



第二季各級辦公大樓買賣市場調查

等級	平均售價 (萬元/坪)		毛租金資本化率 (%)	
	2024 Q2	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q1
平均值	▲ 93.8	93.3	2.45%	2.46%
A ⁺ 級	155.8	155.8	2.26%	2.26%
A 級	99.3	98.8	2.50%	2.51%
B 級	▲ 81.2	80.5	2.45%	2.47%

資料來源：信義全球資產公司

台北辦公市場調查

買賣市場

七大辦公商圈買賣市場

- 第二季台北市各級辦公大樓平均售價呈持平或微幅上揚。其中A+級辦公大樓平均售價為每坪155.8萬元，較前一季呈持平；A級辦公大樓平均售價為每坪99.3萬元，較前一季呈持平；B級辦公大樓平均售價為每坪81.2萬元，較前一季微幅增漲0.8%。
- 在台北市七大辦公商圈中，松江南京、信義世貿、復興南京商圈平均售價均有增漲，漲幅落在0.8%至1.8%；其餘商圈則呈持平。

▶ 第二季七大辦公商圈售價/毛租金資本化率調查

商圈	平均售價 (萬元/坪)		毛租金資本化率 (%)	
	2024 Q2	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q1
松江南京	▲ 91.9	90.3	▼ 2.40%	2.44%
信義世貿	▲ 119.2	118.3	2.25%	2.27%
南京四五	79.2	78.8	2.54%	2.54%
站前西門	76.0	76.0	2.85%	2.86%
復興南京	▲ 93.1	92.4	2.38%	2.39%
敦北民生	84.1	84.1	2.58%	2.58%
敦南	99.0	98.5	2.43%	2.44%

資料來源：信義全球資產公司

台北辦公市場調查

買賣市場

內科廠辦買賣市場

- 第二季內科廠辦平均售價為每坪56.5萬元，較前一季無明顯增減，各地段平均售價較前一季亦無大幅波動，顯示內科廠辦市場表現穩健。

▶ 內科商圈售價/毛租金資本化率走勢



▶ 第二季內科廠辦買賣市場調查

等級	平均售價(萬元/坪)		毛租金資本化率(%)	
	2024 Q2	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q1
平均值	56.5	56.3	2.62%	2.63%
西湖段	64.2	63.9	2.68%	2.68%
文德段	51.4	51.1	2.63%	2.65%
舊宗段	47.6	47.4	2.44%	2.44%

資料來源：信義全球資產公司

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；內科廠辦商圈統計範圍為西湖段、文德段及舊宗段。

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。



台北總公司

台北市信義區信義路五段2號11F

(02) 2720-8896

工業地產部

台北市內湖區洲子街73之1號

(02) 8978-8693

桃園商仲部

桃園市桃園區復興路205號20F

(03) 2863-186

中區商仲部

台中市西區英才路530號29F

(04) 2369-6605



官方網站



官方LINE