



信義全球資產

SINYI GLOBAL

2024 | Q3

商用不動產 市場季報

目錄

| | |
|----------------|-----------|
| 總經理觀點 | 02 |
| 2024年第三季商用市場摘要 | |

| | |
|------------------------|-----------|
| 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

2024年住宅市場如洗三溫暖。

上半年房市受惠於市場資金豐沛、高科技大廠擴廠布局、新青安政策等多重利多因素，房市攀上高峰，統計數據也顯示，今年1月至8月全台買賣移轉棟數達24萬棟，較去年同期成長了26%，顯見房市交易盛景。

房市過熱引起央行的注意。央行瞄準土建融及房貸業務量，祭出不動產總量管制，金融機構紛傳放款水位逼近滿載，市場出現排隊撥款、貸款審核期拉長、房貸利率飆升等現象；9月再加碼第七波選擇性信用管制措施，讓第四季市場購屋氛圍陷入急凍。

房市買氣趨冷、建商購地態度轉為觀望，展望第四季土地市場，住宅土地購地動能將呈現趨緩，可開發辦公大樓、商場等商業設施的商用土地則較不受到影響，預期也將成為開發商下一波布局重點。包括台灣人壽9月時就以137.5億元取得桃園航空城計畫優先產業專用區57,290坪土地，未來將規劃開發體育設施、商辦大樓、物流中心等；汎德永業也以12.16億元取得台中南屯區昌明段1,209坪土地，將規劃為BMW展示中心。

限貸風波及選擇性信用管制措施實施，加深市場觀望氣氛，然而危老都更、企業興建廠辦等資金需求不在管制範圍內，對商用不動產交易未造成直接性的衝擊。且從各項數據也顯示，台灣今年出口穩健、內需消費增溫，半導體、AI相關、資通訊等企業持續有增設產線、擴充廠房需求，因此第四季工業不動產、辦公室等商用產品交易量仍具備豐沛的題材，挹注商用市場交易量。



信義全球資產公司
總經理

林智智

總體經濟

景氣對策信號 | 經濟成長率

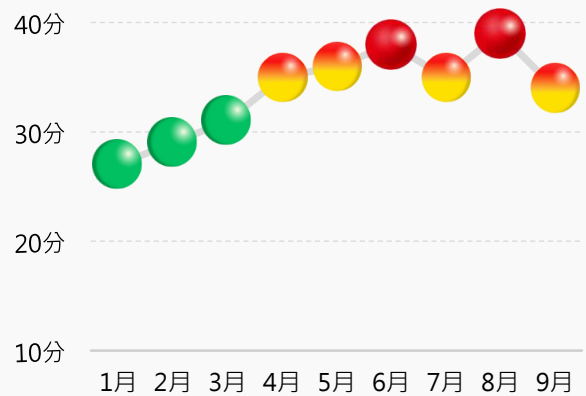
景氣概況

【9月景氣燈號：黃紅燈】

9月景氣對策信號綜合判斷分數為34分，燈號由8月的紅燈轉為黃紅燈，主因為傳統產業外銷動能平疲，加上基期偏高因素，導致海關出口值、批發、零售及餐飲業營業額轉為代表穩定的綠燈，製造業營業氣候測驗點轉呈黃藍燈。

展望景氣後市，受惠於AI應用持續拓展，國內半導體供應鏈擴增高階產能，有助出口動能延續。

景氣對策信號綜合判斷分數



資料來源：國家發展委員會

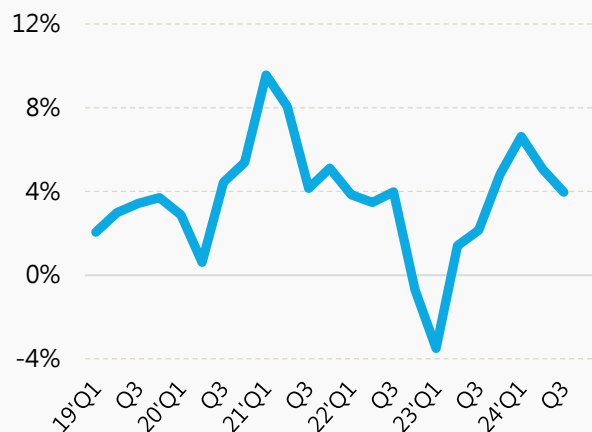
經濟成長率

【Q3經濟成長率3.97%】

主計總處發布第三季經濟成長率概估為3.97%，全年經濟成長率可望來到4.10%，是目前國內主要機構中預測值最高。

主計總處說明，在資通產品帶動下，第三季出口表現比預期好；內需方面，受惠於就業市場穩健、股市上漲的財富效果，民眾購物、聚餐和出遊熱潮延續，挹注內需成長。

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

第三季信義房價指數顯示，全台都會區指數為168.5，季增2.4%、年增12.47%；七都房價指數全面上揚，其中以桃園年增18.68%、增幅最為顯著，其次為新竹、年增17.72%，高雄市年增13.56%。

| 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.Q3 | 141.19 | 160.79 | 193.6 | 252.91 | 198.95 | 205.08 | 181.91 | 168.5 |
| 2024.Q2 | 136.96 | 154.71 | 183.83 | 249.49 | 193.77 | 197.75 | 176.41 | 164.55 |
| 季增率 | 3.09% | 3.93% | 5.31% | 1.37% | 2.67% | 3.71% | 3.12% | 2.40% |
| 2023.Q3 | 127.82 | 143.12 | 163.13 | 214.84 | 176.33 | 186.63 | 160.19 | 149.82 |
| 年增率 | 10.46% | 12.35% | 18.68% | 17.72% | 12.83% | 9.89% | 13.56% | 12.47% |

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

據統計，第三季全台買賣移轉棟數共計9.4萬棟，季減1.48%，顯示受政策因素及市場氛圍影響，住宅市交易量已出現收斂；但與去年同期比仍有18.22%的成長，顯示住宅市場長期仍有穩定需求支撐。六都買賣移轉棟數，除桃園、台中持續成長，其餘地區買賣移轉棟數相比前一季有1%~12%的減幅。

| 季別 | 台北市 | 新北市 | 桃園市 | 台中市 | 台南市 | 高雄市 | 台灣 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 2024.Q3 | 7,772 | 17,693 | 13,577 | 15,998 | 7,025 | 11,834 | 94,350 |
| 2024.Q2 | 8,149 | 17,998 | 12,627 | 13,718 | 7,670 | 13,444 | 95,765 |
| 季增率 | -4.63% | -1.69% | 7.52% | 16.62% | -8.41% | -11.98% | -1.48% |
| 2023.Q3 | 6,965 | 14,969 | 11,512 | 12,439 | 6,302 | 8,974 | 79,812 |
| 年增率 | 11.59% | 18.20% | 17.94% | 28.61% | 11.47% | 31.87% | 18.22% |

資料來源：內政部

商用市場指標

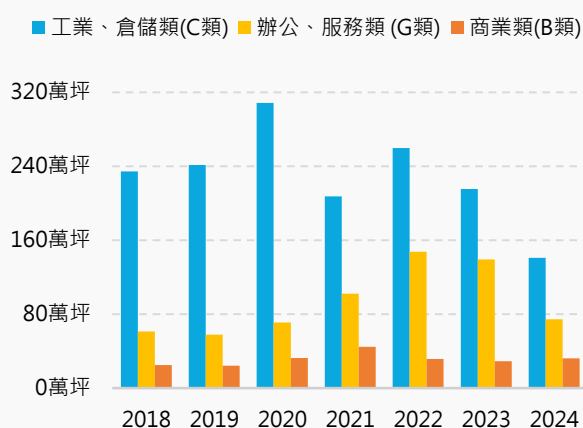
建照核發面積 | 公司登記

建照核發面積

據內政部統計，總計今年前8月全台工業倉儲類建照核發面積為141萬坪、年增3%；辦公、服務類建照核發面積為75萬坪、年減22%；商業類建照核發面積為32萬坪、年增17%。

桃園市前8月工業倉儲類建照核發面積總計為42萬坪，居六都之冠；受惠於台積電南下擴廠題材發酵，台南市辦公市場異軍突起，辦公服務類建照核發面積總坪數達到22萬坪，核發面積超越台北市。

建照核發面積 (按用途分)



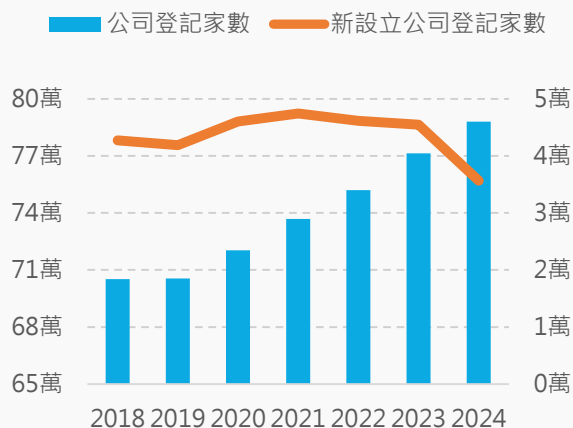
註：2024年為截至8月份為止之統計資料
資料來源：內政部

公司登記

據經濟部統計，今年前9月公司登記現有家數達78.8萬家，較上年年底增加2.2%，以製造業20.3萬家(占25.7%)最多，其次為營建工程業12.4萬家(占15.7%)。

今年前9月新設立公司家數共計有3.6萬家，為歷年同期新高，較上年同期增加1,595家，年增4.7%。今年新設立公司家數主要集中於台北市、占22.6%，其次為新北市、占17.7%。

公司登記家數



註：2024年為截至9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.Q3 商用不動產

商用不動產市場焦點

第三季上市櫃法人購置商用不動產交易額為684億元，較前季成長198%、較去年成長336%。

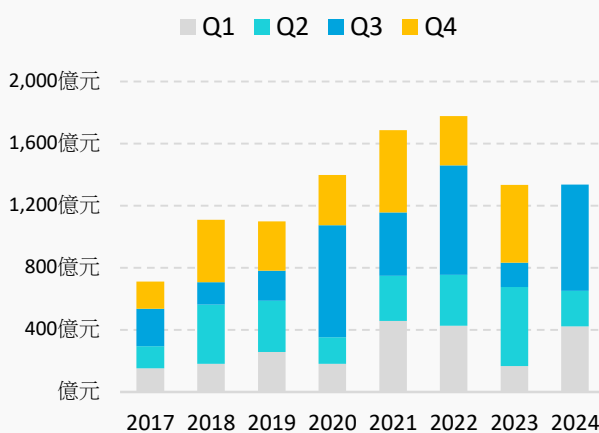
受惠於人工智慧、高效能運算等需求增加，廠房、工業土地交易熱度持續攀升，第三季工業地產交易量上衝546億元、年增542%，佔據本季約80%交易量；第三季辦公室交易量為138億元、年增97%。

市場買賣動能強勁，企業也順勢盤點手中閒置資產，啟動活化策

略，包括群創光電以171億元出售南科四廠給台積電；友達光電以共81億元處分台南廠、中科后里部分廠房，買方為記憶體大廠美光。

本季另一筆百億元大型交易，為台灣人壽以137.5億元取得桃園航空城計畫優先產業專用區57,290坪土地。去年起，受連續升息等因素影響，壽險業投資商用不動產腳步明顯放緩，但只要產品地段精華、具備開發題材及增值潛力，仍會成為壽險業購置目標。

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

第三季商用市場交易情形

| 產品 / 交易額 | 2024.Q3 | 2023.Q2 | 季增率 | 2022.Q3 | 年增率 |
|----------|---------|---------|------|---------|------|
| 商用不動產 | 684億元 | 229億元 | 198% | 157億元 | 336% |
| 辦公室 | 138億元 | 114億元 | 21% | 70億元 | 97% |
| 工業地產 | 546億元 | 115億元 | 375% | 85億元 | 542% |

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.Q3 商辦.廠辦 | 工業地產

商辦.廠辦

| 區域 | 買方 | 標的 | 總價(億元) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|-----------------|------------|--------|-------|-------|
| 台北市 | 兆芃國際投資公司 | 遠雄商舟 | 11.28 | 未揭露 | 未揭露 |
| 台北市 | 瑞昱半導體 | 忠泰世界廣場 | 9.20 | 未揭露 | 655 |
| 台北市 | 力鋼工業 | 遠雄商舟 | 5.53 | 未揭露 | 未揭露 |
| 新北市 | 一詮精密工業 | 新莊區新知段商辦 | 29.9 | 908 | 5,872 |
| 新北市 | 正凌精密工業、 新呈工業 | 大湖科學園區NO.4 | 6.00 | 457 | 2,876 |
| 新北市 | 克拉瑪斯 | 華隆時代廣場 | 4.66 | 185 | 1,056 |
| 新北市 | 合作金庫資產管理 | 遠雄U-TOWN | 4.40 | 97 | 1,423 |
| 新北市 | 凱撒衛浴 | 信銓星宇廣場 | 3.08 | 109 | 518 |
| 新北市 | 新能量科技 | 遠東世紀廣場 | 3.00 | 72 | 682 |
| 新北市 | 騏璋實業 | 大都市科學園區 | 3.00 | 184 | 931 |
| 新北市 | 鑫亞電子 | 中央領袖天下 | 2.45 | 103 | 840 |
| 新北市 | 進階生物科技 | 白天鵝產經總部 | 2.26 | 156 | 760 |
| 新北市 | 海欣國際 | 遠雄U-TOWN | 1.83 | 36 | 517 |
| 新北市 | 新崴投資 | 遠東世紀廣場 | 1.23 | 29 | 310 |
| 新北市 | 安恩嘉公司 | 三重區成功段商辦 | 0.51 | 10 | 145 |
| 桃園市 | 艾笛森光電 | 綠意領航1號 | 4.34 | 299 | 1,703 |
| 桃園市 | 冠誠開發建設 | 龜山區蔗園段廠辦 | 1.00 | 未揭露 | 未揭露 |
| 新竹縣 | 達發科技 | 台元科技園區 | 20.88 | 未揭露 | 5,526 |
| 新竹縣 | 台達電 | 台元科技園區 | 13.67 | 1,121 | 3,313 |
| 新竹縣 | 均豪精密工業 | 台元科技園區 | 5.98 | 521 | 2,258 |
| 高雄市 | 天加股份有限公司 | 前金區民生段商辦 | 3.67 | 162 | 1,683 |

商用市場交易明細

2024.Q3 商辦.廠辦 | 工業地產

| 工業地產 | | | | | |
|------|---------|--------------------|--------|--------|--------|
| 區域 | 買方 | 標的 | 總價(億元) | 土地(坪) | 建物(坪) |
| 台北市 | 福輪汽車 | 中山區大佳段二小段汽修廠 | 4.65 | 338 | 731 |
| 台北市 | 啟騰建設 | 內湖區潭美段廠房 | 4.21 | 241 | 未揭露 |
| 新北市 | 卓悅建設 | 新莊區鴻福段土地 | 22.00 | 1,461 | 660 |
| 新北市 | 安勤科技 | 中和區新民段土地 | 10.20 | 1,159 | - |
| 新北市 | 新美齊 | 三重區頂崁段廠房 | 8.30 | 967 | 692 |
| 新北市 | 一詮精密工業 | 三重區頂崁段廠房 | 7.96 | 1,082 | 未揭露 |
| 新北市 | 大新食品 | 鶯歌區中湖段廠房 | 6.00 | 1,995 | 2,320 |
| 新北市 | 富旺國際開發 | 新莊區光榮段土地 | 5.65 | 809 | 未揭露 |
| 桃園市 | 台灣人壽 | 桃園航空城計畫 優先產專區土地 | 137.50 | 57,291 | - |
| 桃園市 | 聯琦金屬 | 楊梅區上田段土地 | 7.00 | 2,736 | 1,734 |
| 桃園市 | 四貝企業 | 新屋區清華段土地 | 5.84 | 3,242 | - |
| 桃園市 | 西北臺慶科技 | 幼獅工業區廠房 | 2.45 | 743 | 1,672 |
| 新竹縣 | 台積電 | 寶山鄉廠房 | 6.68 | 未揭露 | 2,796 |
| 新竹縣 | 星亞視覺 | 湖口鄉中興段新興 小段廠房 | 1.79 | 未揭露 | 未揭露 |
| 苗栗縣 | 合勤科技 | 竹南科學園區廠房 | 7.71 | 未揭露 | 11,034 |
| 苗栗縣 | 瑞儀光電 | 竹南科學園區廠房 | 5.00 | 未揭露 | 2,743 |
| 台中市 | 先進光電科技 | 康寧公司中科廠 | 11.68 | 未揭露 | 12,236 |
| 台中市 | 台灣美光記憶體 | 友達晶材中科部分 廠房 | 7.00 | 未揭露 | 9,831 |
| 台中市 | 玉美生技 | 台中工業區廠房 | 3.85 | 901 | 740 |
| 台中市 | 立保保全 | 烏日區環河段土地 | 3.51 | 1,001 | - |

商用市場交易明細

2024.Q3 商辦.廠辦 | 工業地產

工業地產

| 區域 | 買方 | 標的 | 總價(億元) | 土地(坪) | 建物(坪) |
|-----|---------|-----------------------|--------|--------|--------|
| 台中市 | 伍將機械工業 | 神岡區仁愛段廠房 | 2.50 | 未揭露 | 未揭露 |
| 彰化縣 | 前端風電 | 彰濱工業區鹿港區 西三區一期產業用地 | 6.82 | 13,711 | - |
| 南投縣 | 冠好科技 | 南投縣廠房 | 1.85 | 1,039 | 484 |
| 台南市 | 台積電 | 群創南科廠 | 171.40 | 未揭露 | 96,027 |
| 台南市 | 台灣美光記憶體 | 友達台南廠 | 74.00 | 26,432 | 44,175 |
| 台南市 | 宏倡興電科技 | 仁德區廠房 | 16.00 | 8,452 | 1,022 |
| 台南市 | 黑松 | 永康區鹽東段廠房 | 3.15 | 1,327 | 1,145 |
| 台南市 | 亞弘電科技 | 安定區廠房 | 1.51 | 1,048 | 411 |

上市櫃法人大型交易

2024.Q3 土地

土地市場焦點

第三季上市櫃法人購置土地交易額為736億元，較前一季成長146%、相比去年成長429%。

今年7、8、9月土地市場單月交易量均超過200億元，7月時更來到292億元，刷新49個月以來單月交易新高紀錄。總計今年前三季土地市場交易量達1,344億元、年增234%，土地市場全年交易量已順利回歸千億元水位。

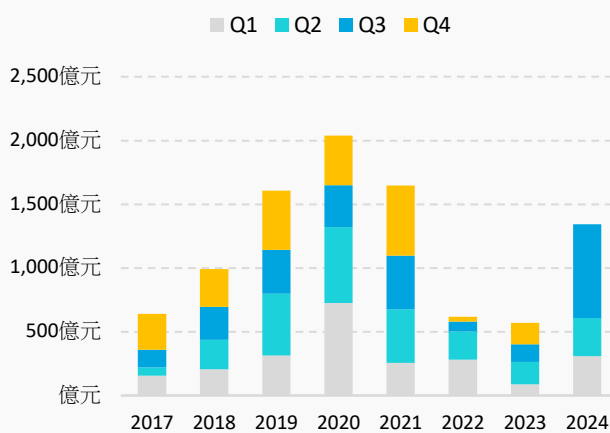
本季指標交易案為大同之子公司大同資產、孫公司志生不動產處

分北市大安區復興南路不動產，交易金額為95.89億元，買方為達麗建設、海悅、彥文資產管理顧問公司聯手買下，顯見北市可開發基地已十分稀缺，精華地段、具備都更改建效益的不動產，是品牌建商積極鎖定購入標的。

本季土地市場交易熱區落在台中市，累計交易量為283億元、佔38%；其次為高雄市，累計交易量為159億元、佔22%。

台中受惠於大型建設開發、產業投資及人口紅利等發展利多，包括遠雄、亞昕、達麗、富宇地產、富華創新等品牌建商，都積極布局中區住宅土地，又以遠雄建設購地動能最為強勁，本季共計砸下約43億元，購入西屯區、北屯區近2千坪土地。

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

第三季土地市場交易情形

| 產品 / 交易額 | 2024.Q3 | 2023.Q2 | 季增率 | 2022.Q3 | 年增率 |
|----------|---------|---------|------|---------|------|
| 土地 | 736億元 | 299億元 | 146% | 139億元 | 429% |

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.Q3 土地 | 地上權

土地

| 區域 | 買方 | 標的 | 總價(億元) | 土地(坪) |
|-----|--------------------------|----------------------|--------|--------|
| 台北市 | 達麗建設、海悅國際開發、 彥文資產管理顧問 | 大安區懷生段一小段 土地及合建權利 | 95.89 | 787 |
| 台北市 | 台北市政府工務局 新建工程處 | 中山區等20筆公共設施保 留地 | 5.57 | 1,529 |
| 新北市 | 新美齊 | 新店區寶元段持分土地 | 22.03 | 2,203 |
| 新北市 | 亞昕國際 | 林口區力行段土地 | 9.35 | 523 |
| 新北市 | 聯虹建設 | 林口區建林段土地 | 7.56 | 825 |
| 新北市 | 自然人 | 林口區建林段土地 | 6.82 | 718 |
| 基隆市 | 百佳利建設 | 中正區調和段土地 | 25.50 | 58,768 |
| 基隆市 | 愛山林建設 | 安樂區代天府段土地 | 5.24 | 1,747 |
| 桃園市 | 長虹建設 | 桃合段土地 | 27.20 | 2,792 |
| 桃園市 | 富宇建設 | 龜山區樂捷段土地 | 26.31 | 4,047 |
| 桃園市 | 自然人、廣承建設 | 平鎮區北興段土地 (帶建照) | 11.45 | 1,122 |
| 桃園市 | 國泰人壽 | 中壢區三座屋段三座屋小 段土地 | 2.79 | 1,255 |
| 桃園市 | 國泰人壽 | 中壢區環東段土地 | 2.10 | 1,405 |
| 新竹縣 | 京城商業銀行 | 新埔鎮寶鎮段農牧用地 | 11.05 | 50,215 |
| 新竹縣 | 富宇地產 | 新豐鄉振興段土地 | 7.28 | 1,681 |
| 新竹縣 | 愛山林建設 | 峨眉鄉富興段土地 | 5.79 | 11,078 |
| 新竹縣 | 自然人 | 芎林鄉大華段土地 | 3.45 | 1,898 |
| 新竹縣 | 京城銀國際租賃 | 新埔鎮寶鎮段農牧用地 | 2.39 | 16,193 |
| 台中市 | 新美齊 | 南屯區惠仁段土地 | 38.83 | 1,149 |
| 台中市 | 碧江企業 | 西屯區土地 | 37.94 | 1,331 |

土地市場交易明細

2024.Q3 土地 | 地上權

土地

| 區域 | 買方 | 標的 | 總價(億元) | 土地(坪) |
|-----|----------|---------------------|--------|-------|
| 台中市 | 遠雄建設 | 西屯區土地 | 34.73 | 1,286 |
| 台中市 | 亞昕國際 | 西屯區文商段持分土地 | 31.12 | 1,886 |
| 台中市 | 展騰開發 | 豐原區豐圳段土地 | 16.92 | 5,484 |
| 台中市 | 新美齊 | 北屯區溝背段土地 | 13.80 | 909 |
| 台中市 | 華固建設 | 北屯區環中段土地 | 13.71 | 1,709 |
| 台中市 | 汎德永業 | 南屯區昌明段土地 | 12.17 | 1,209 |
| 台中市 | 大陸建設 | 南屯區楓溪段土地 | 11.65 | 1,387 |
| 台中市 | 達麗建設 | 北屯區洲際段土地 | 11.30 | 1,020 |
| 台中市 | 坤悅開發 | 北屯區東峰段土地 | 10.98 | 561 |
| 台中市 | 遠雄建設 | 北屯區土地 | 8.70 | 621 |
| 台中市 | 亞昕國際 | 北屯區榮德段土地 | 8.25 | 1,117 |
| 台中市 | 富宇地產 | 沙鹿區保成段土地 | 6.02 | 1,924 |
| 台中市 | 達麗建設 | 北屯區洲際段土地 | 5.71 | 583 |
| 台中市 | 大城地產 | 北屯區文北段土地 | 5.60 | 631 |
| 台中市 | 台境企業 | 西屯區文商段持分土地 | 5.49 | 333 |
| 台中市 | 富華創新 | 北屯區太原段土地 (含容積轉移) | 5.16 | 645 |
| 台中市 | 海悅國際開發 | 南屯區楓溪段持分土地 | 5.05 | 970 |
| 雲林縣 | 崧嶺實業、自然人 | 虎尾鎮高北段土地 | 4.70 | 2,953 |
| 台南市 | 聯上實業 | 台南市土地 | 5.33 | 2,020 |
| 台南市 | 凱鈺科技 | 安南區城東段土地 | 1.19 | 980 |

土地市場交易明細

2024.Q3 土地 | 地上權

土地

| 區域 | 買方 | 標的 | 總價(億元) | 土地(坪) |
|-----|-------------------|------------------|--------|--------|
| 高雄市 | 遠雄建設 | 楠梓區惠民段土地 | 28.47 | 3,796 |
| 高雄市 | 華友聯開發 | 前鎮區經貿段五小段土地 | 20.66 | 2,341 |
| 高雄市 | 隆大建設、海悅國際開發、陳姓自然人 | 前鎮區經貿段五小段土地 | 18.84 | 2,269 |
| 高雄市 | 潤隆建設 | 苓雅區成功段土地 | 13.12 | 441 |
| 高雄市 | 金駿營造 | 苓雅區成功段土地 | 10.27 | 487 |
| 高雄市 | 京城建設 | 左營區新民段土地 | 10.12 | 672 |
| 高雄市 | 根現建設 | 湖內區中山段、普濟段土地 | 9.63 | 7,223 |
| 高雄市 | 京城建設 | 烏松區大埤段土地 | 9.10 | 1,071 |
| 高雄市 | 自然人 | 前鎮區憲德段二小段土地(含建照) | 8.2 | 455 |
| 高雄市 | 國泰建設 | 三民區獅頭段土地 | 8.08 | 1,043 |
| 高雄市 | 自然人 | 鼓山區龍華段三小段土地 | 7.20 | 1,406 |
| 高雄市 | 京城建設 | 鼓山區龍東段土地 | 6.79 | 340 |
| 高雄市 | 永信建設開發 | 楠梓區和平東段土地 | 5.53 | 683 |
| 高雄市 | 上鋌營造 | 楠梓區援中段二小段土地 | 2.84 | 401 |
| 宜蘭縣 | 承景企業 | 頭城鎮北關段休閒農場 | 5.02 | 39,961 |

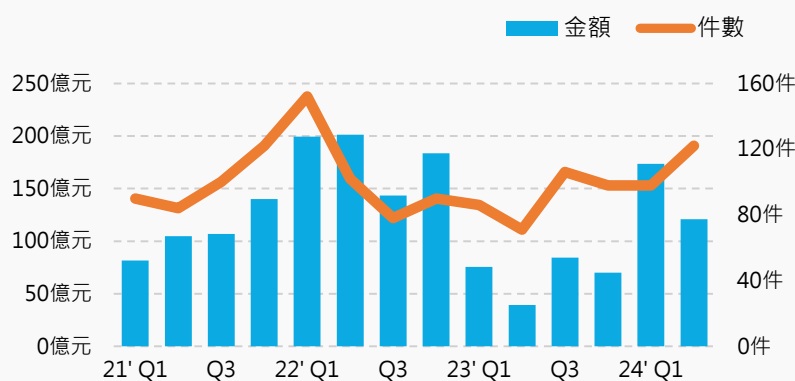
區域實價登錄

2024.Q2 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

台北辦公市場焦點

第二季台北辦公市場交易量為121億元，季減30%、年增210%。本季辦公室交易雖較前一季微幅下滑，但較去年同期有顯著增長，顯示受惠於產業擴充辦公室剛性需求，商辦、廠辦等商用產品持續看旺。

台北辦公市場交易額 (季)



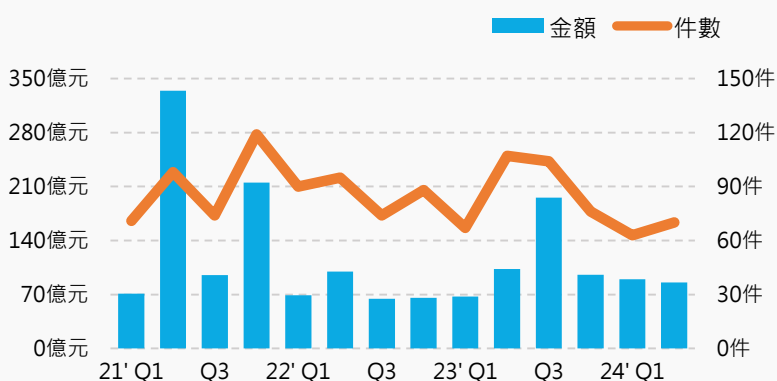
資料來源：內政部實價登錄，統計類別涵蓋商辦、廠辦。

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。

台北土地市場焦點

第二季台北土地市場交易量為86億元，季減4%、年減17%。具備產業發展題材的生活圈，是今年建商重點獵地目標，包括華固建設第二季以18億元購入北市科軟橋段745坪土地，換算每坪單價約為241萬元。

台北土地市場交易額 (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。

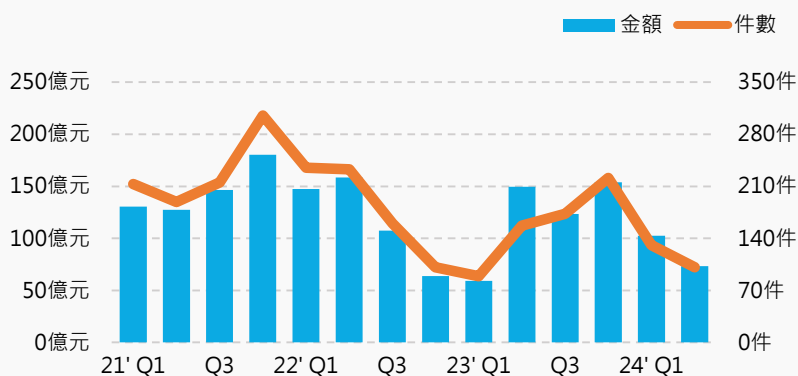
區域實價登錄

2024.Q2 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

新北辦公市場焦點

第二季新北辦公市場交易量為73億元，季減29%、年減51%。觀察本季新北辦公市場以新屋為交易主力，且買方多為具有新北地緣關係的中小企業，企業辦公室小換大、舊換新、租轉買需求明確，帶動買賣成交量。

新北辦公市場交易額 (季)



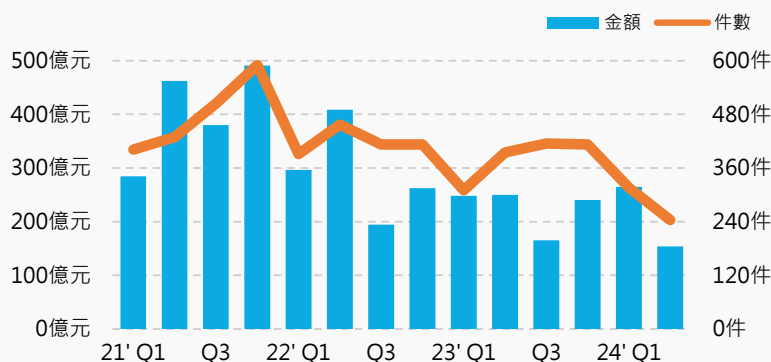
資料來源：內政部實價登錄，統計類別涵蓋商辦、廠辦。

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

第二季新北土地市場交易量為154億元，季減42%、年減38%。本季土地市場交易熱區集中在新莊區，包括茂德建設以28.93億元取得副都心段一小段土地，土地面積合計約1,346坪。

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。

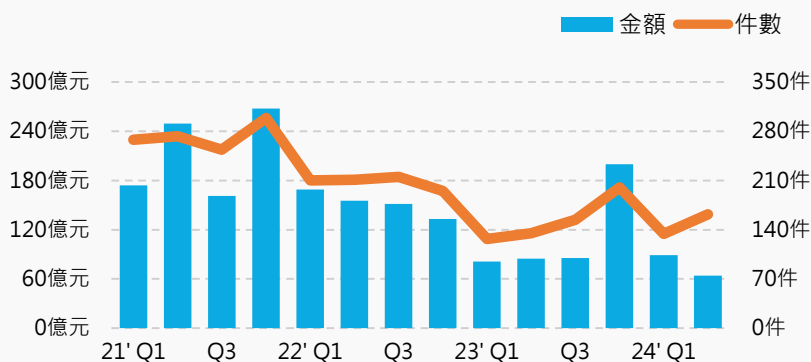
區域實價登錄

2024.Q2 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

桃園工業地產市場焦點

第二季桃園工業地產市場交易量為64億元，季減28%、年減25%。受到科技大廠至台中、台南、高雄擴廠趨勢帶動，今年工業地產交易熱區南下擴張趨勢，桃園工業地產市場回歸剛需穩健格局，其中觀音、龜山區為本季重點交易熱區，挾工業區產業群聚優勢，吸引企業進駐設廠。

桃園工業地產市場交易額 (季)



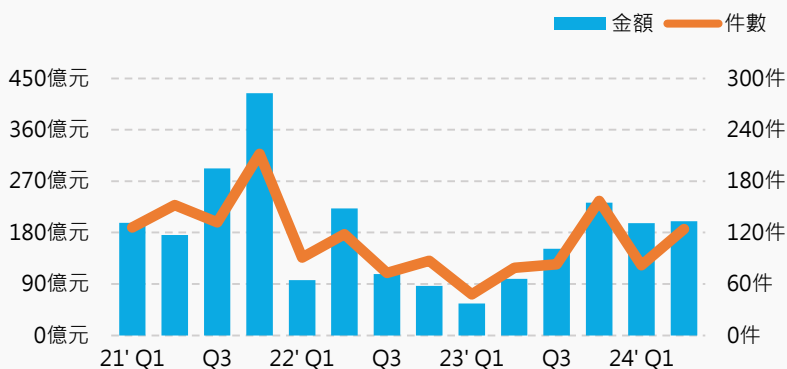
資料來源：內政部實價登錄，統計產品涵蓋工業土地、工業廠房。

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

第二季桃園土地市場交易量為200億元，季增2%、年增102%。桃園住宅市場買氣旺，推升土地交易量向上成長，交易最熱區落在大園區，該區受惠於桃園捷運軌道建設及航空城開發議題，吸引品牌建商進場購地推案。

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。

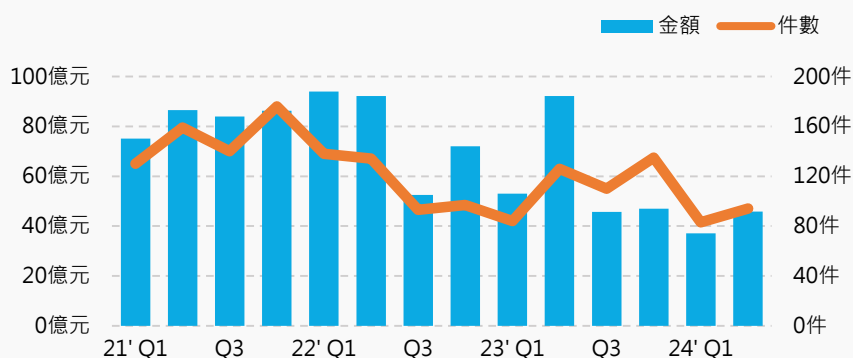
區域實價登錄

2024.Q2 台北 | 新北 | 桃園 | 台中

台中工業地產市場焦點

第二季台中工業地產市場交易量為46億元，季增24%、年減50%。台中中小企業群聚，在地企業增產擴廠需求激增，加上台積電南下擴廠題材發酵，AI半導體產業擴廠需求持續為台中工業地產市場添柴加火。

台中工業地產市場交易額 (季)



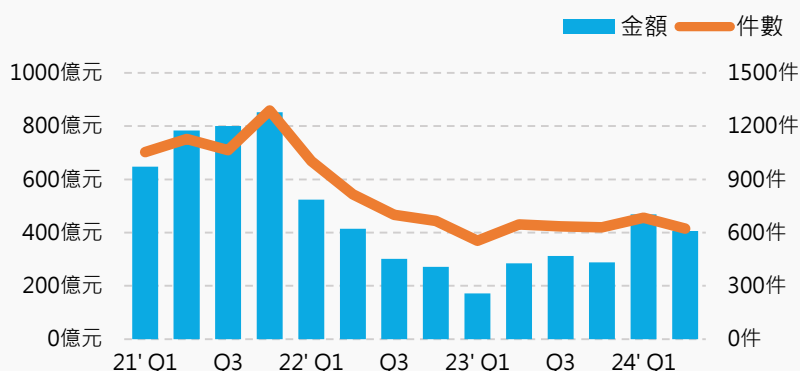
資料來源：內政部實價登錄，統計產品涵蓋工業土地、工業廠房。

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

第二季台中土地市場交易量為406億元，季減13%、年增42%。台中受惠於產業擴廠題材，開發商看好企業進駐後帶動區域發展及人口紅利，積極進場獵地，包括遠雄、亞昕、新美齊等品牌建商第二季於台中均有購地紀錄。

台中土地市場交易額 (季)

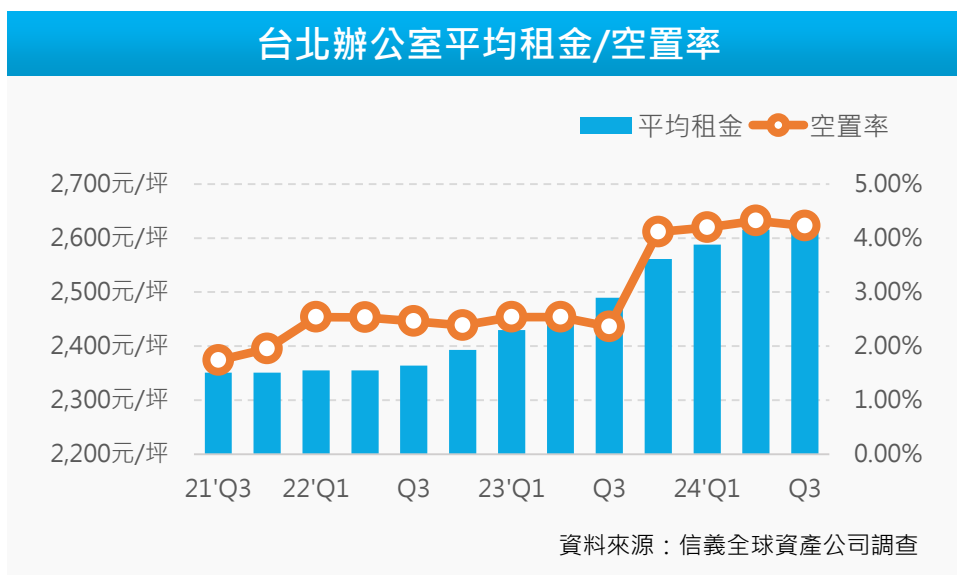


資料來源：內政部實價登錄，統計範圍為面積100坪以上之住宅土地、工業土地。

台北辦公市場調查

台北辦公租賃市場

信義全球資產公司調查第三季台北辦公租賃市場，主要商圈辦公室平均租金為2,623元、季增約0.3%，租金表現較前一季呈持平；空置率為4.23%，較前一季小幅下降0.09個百分點。



第三季台北辦公租賃市場

| 租賃市場 | 平均租金 (元 / 坪) | | | 空置率 (%) | | |
|------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 |
| 平均值 | ■ | 2,623 | 2,616 | ■ | 4.23% | 4.32% |
| A+級 | ■ | 3,709 | 3,701 | ▲ | 7.92% | 7.55% |
| A級 | ■ | 2,115 | 2,110 | ▼ | 1.66% | 1.97% |
| B級 | ▲ | 1,670 | 1,661 | ▼ | 1.94% | 2.42% |

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

七大辦公商圈租賃市場

第三季台北七大辦公商圈租金水準呈持平或上漲。信義世貿商圈頂級辦公大樓群聚，平均租金為3,767元，租金水準居七大辦公商圈首位；敦南、松江南京、復興南京、敦北民生商圈平均租金水準落在2,000元至2,300元之間；站前西門、南京四五商圈平均租金水準在2,000元以下。

辦公租賃市場需求穩健，加上公共建設、新開發案等題材帶動，預期北市辦公商圈租金會繼續緩升。包括信義計畫區尚有台北天空塔、南山A21綠環塔、南山A26地上權案、四季酒店等商業大樓正在興建中，待大樓陸續落成，將強化信義計畫區各項商業機能；站前西門商圈則有西區門戶計畫及C1 / D1雙子星大樓開發案等題材加持，未來發展可期，是國內外企業、高資產投資人重點關注的辦公商圈。

第三季七大辦公商圈平均租金/空置率

| 商圈 | 平均租金 (元 / 坪) | | | 空置率 (%) | | |
|------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 |
| 松江南京 | ▲ | 2,102 | 2,086 | ▼ | 1.13% | 1.69% |
| 信義世貿 | ▲ | 3,767 | 3,755 | ▲ | 8.04% | 7.75% |
| 南京四五 | ▲ | 1,767 | 1,760 | ■ | 1.40% | 1.42% |
| 站前西門 | ▲ | 1,987 | 1,974 | ▼ | 4.25% | 5.09% |
| 復興南京 | ■ | 2,075 | 2,069 | ■ | 1.20% | 1.02% |
| 敦北民生 | ■ | 2,023 | 2,022 | ▼ | 3.80% | 4.08% |
| 敦南 | ■ | 2,256 | 2,257 | ■ | 3.28% | 3.41% |

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。

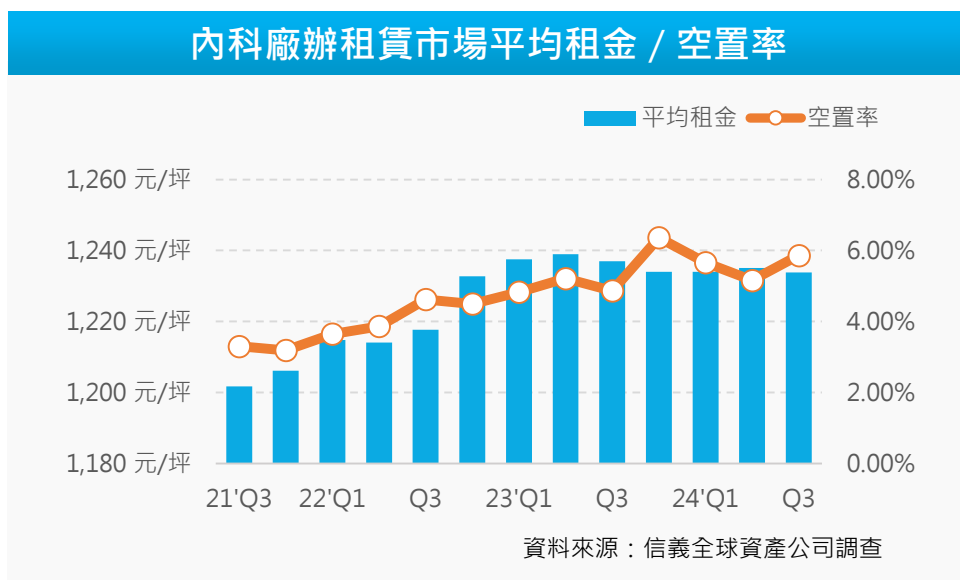
平均租金：以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交租金，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之租金水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

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

內科廠辦租賃市場

內科廠辦租賃市場需求穩健，平均租金及空置率較無明顯波動。第三季內科廠辦平均租金為1,234元，較前一季呈持平；空置率為5.86%，較前一季增加0.7個百分點。



第三季內科廠辦租賃市場

| 租賃市場 | 平均租金 (元 / 坪) | | | 空置率 (%) | | |
|------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 |
| 平均值 | ■ | 1,234 | 1,235 | ▲ | 5.86% | 5.16% |
| 西湖段 | ■ | 1,431 | 1,433 | ▲▲ | 5.48% | 4.22% |
| 文德段 | ■ | 1,127 | 1,127 | ▲ | 5.74% | 5.28% |
| 舊宗段 | ■ | 966 | 968 | ■ | 6.85% | 7.00% |

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。

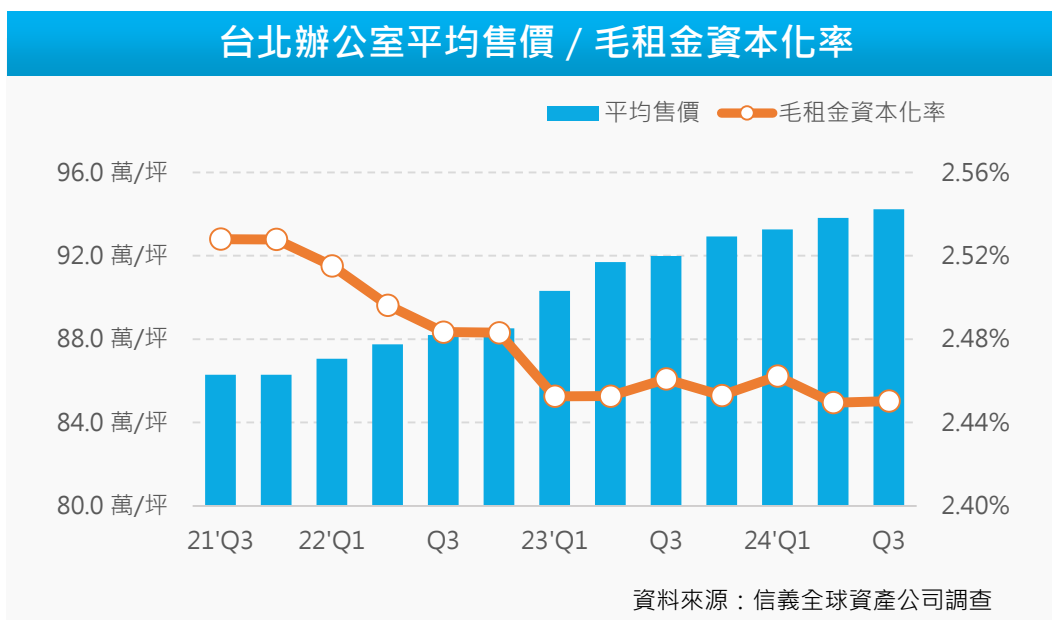
空置率：以建築物二樓以上，可供買賣、使用或租賃之樓地板面積，其空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。

台北辦公市場調查

台北辦公買賣市場

信義全球資產公司調查第三季台北辦公買賣市場，主要商圈辦公室平均售價呈緩升格局，第三季平均售價為每坪94.2萬元，季增約0.4%、年增2%；毛租金資本化率為2.45%，相比上一季呈持平。

在各級辦公大樓平均售價調查中，僅A級辦公大樓平均售價微幅上漲，每坪來到100萬元，季增0.7%、年增3%，其餘等級辦公大樓平均售價則呈持平。



第三季台北辦公買賣市場

| 買賣市場 | 平均售價 (萬元 / 坪) | | | 毛租金資本化率 (%) | | |
|---------|---------------|---------|---------|-------------|---------|---------|
| | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 |
| 等級 / 季別 | | | | | | |
| 平均值 | ■ | 94.2 | 93.8 | ■ | 2.45% | 2.45% |
| A+級 | ■ | 155.8 | 155.8 | ■ | 2.26% | 2.26% |
| A級 | ▲ | 100.0 | 99.3 | ■ | 2.49% | 2.50% |
| B級 | ■ | 81.4 | 81.2 | ■ | 2.46% | 2.45% |

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

七大辦公商圈買賣市場

第三季台北七大辦公商圈平均售價呈持平或微幅上漲。其中敦南、復興南京、松江南京、站前西門辦公商圈平均售價均有微幅上漲，敦南商圈平均單價逼近百萬元、僅次於信義世貿商圈，來到平均售價每坪99.9萬元。

伴隨產業發展，公司行號對辦公室小換大、租轉買等布局需求日益殷切，指標商圈辦公大樓持續吸引有自用需求的企業主進場購置。加上今年市場資金動能旺盛，不少高資產投資人、置產族也將資產配置目光望向市區精華地段、產權單純的商業大樓，為各大辦公商圈注入強勁的交易動能。

第三季七大辦公商圈平均售價 / 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 Q3 | 2024 Q2 | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 |
| 松江南京 | ▲ | 92.7 | 91.9 | ■ | 2.41% | 2.40% |
| 信義世貿 | ■ | 119.3 | 119.2 | ▲ | 2.28% | 2.25% |
| 南京四五 | ■ | 79.0 | 79.2 | ▲ | 2.56% | 2.54% |
| 站前西門 | ▲ | 76.6 | 76.0 | ■ | 2.86% | 2.85% |
| 復興南京 | ▲ | 93.7 | 93.1 | ■ | 2.36% | 2.38% |
| 敦北民生 | ■ | 84.5 | 84.1 | ■ | 2.57% | 2.58% |
| 敦南 | ▲ | 99.9 | 99.0 | ▼ | 2.41% | 2.43% |

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。

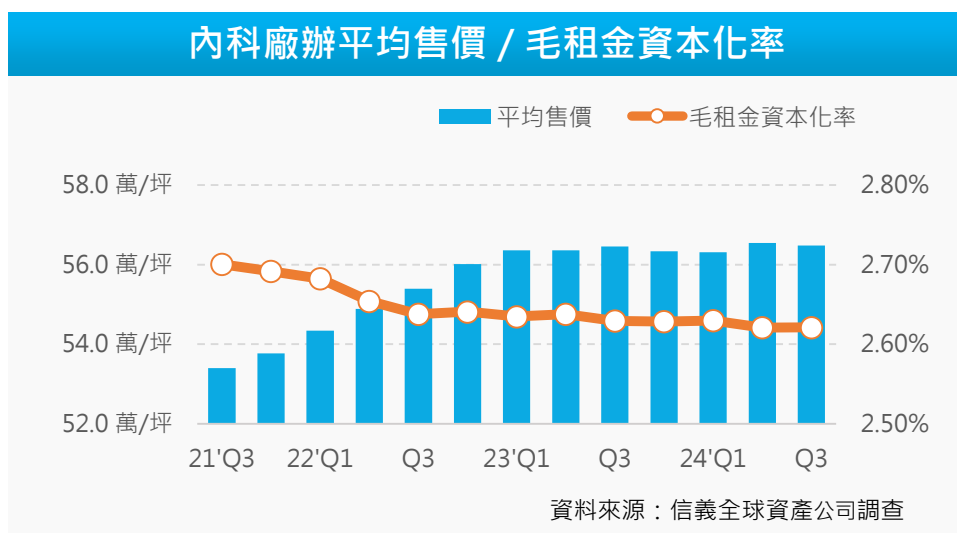
平均售價：以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交售價，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之價格水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

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

內科廠辦買賣市場

內科廠辦買賣市場走勢平穩，平均售價及毛租金資本化率均無明顯波動。第三季內科廠辦平均售價為每坪56.5萬元，較前一季呈持平；年化毛租金資本化率為2.62%，較前一季呈持平。



第三季內科廠辦買賣市場

| 租賃市場 | 平均售價 (萬元 / 坪) | | | 毛租金資本化率 (%) | | |
|---------|---------------|---------|---------|-------------|---------|---------|
| | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 | 趨勢 | 2024 Q3 | 2024 Q2 |
| 等級 / 季別 | | | | | | |
| 平均值 | ■ | 56.5 | 56.5 | ■ | 2.62% | 2.62% |
| 西湖段 | ■ | 64.0 | 64.2 | ■ | 2.68% | 2.68% |
| 文德段 | ■ | 51.5 | 51.4 | ■ | 2.63% | 2.63% |
| 就宗段 | ■ | 47.7 | 47.6 | ■ | 2.43% | 2.44% |

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