



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

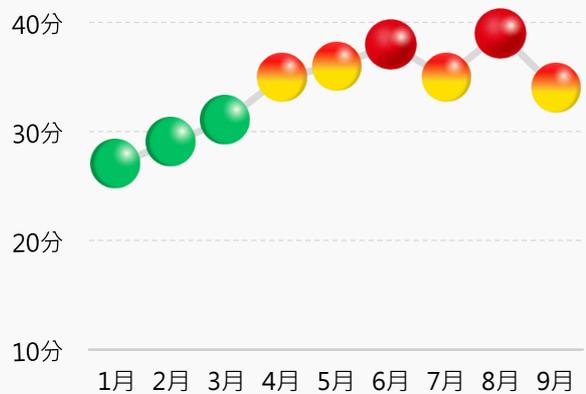
景氣概況

【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

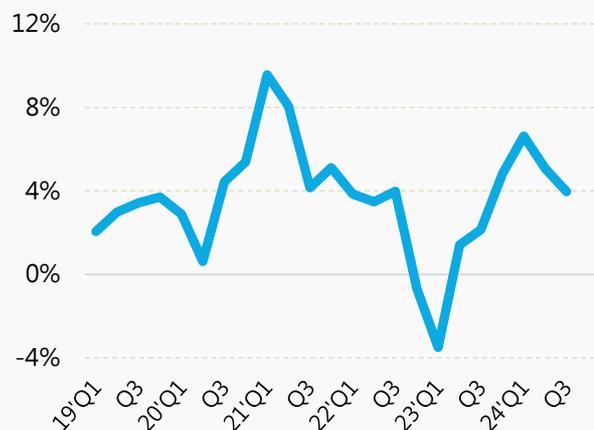
經濟成長率

【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

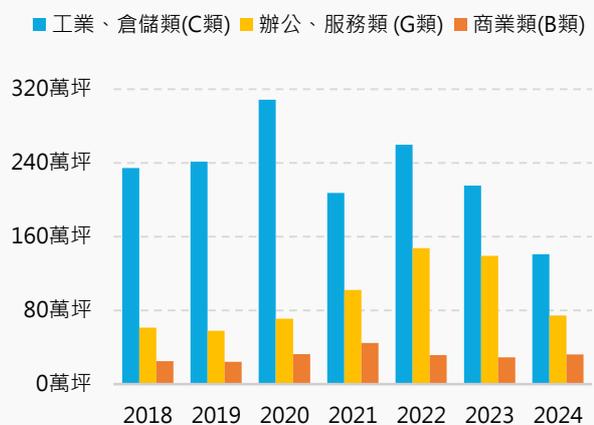
建照核發面積 | 公司登記

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。

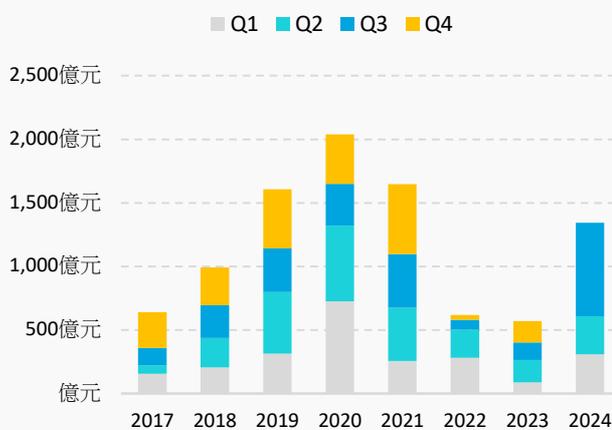
本季指標交易案為大同之子公司大同資產、孫公司志生不動產處

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)



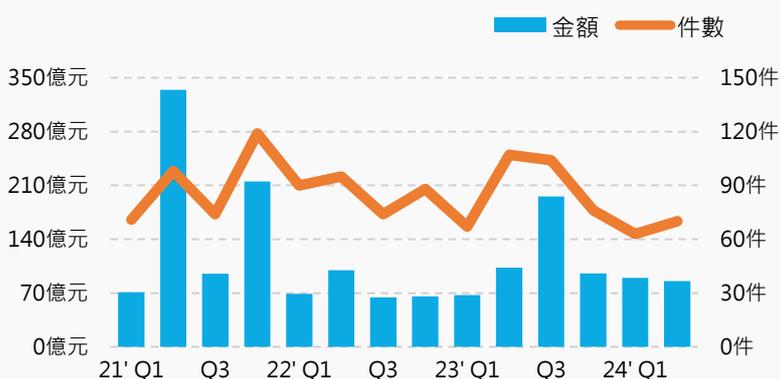
資料來源：內政部實價登錄，統計類別涵蓋商辦、廠辦。

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。

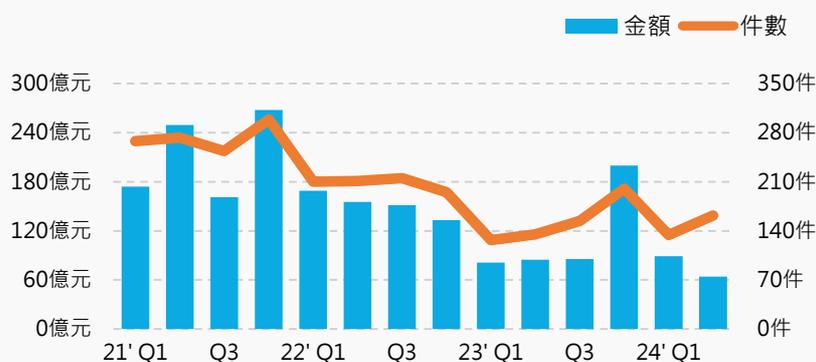
區域實價登錄

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)

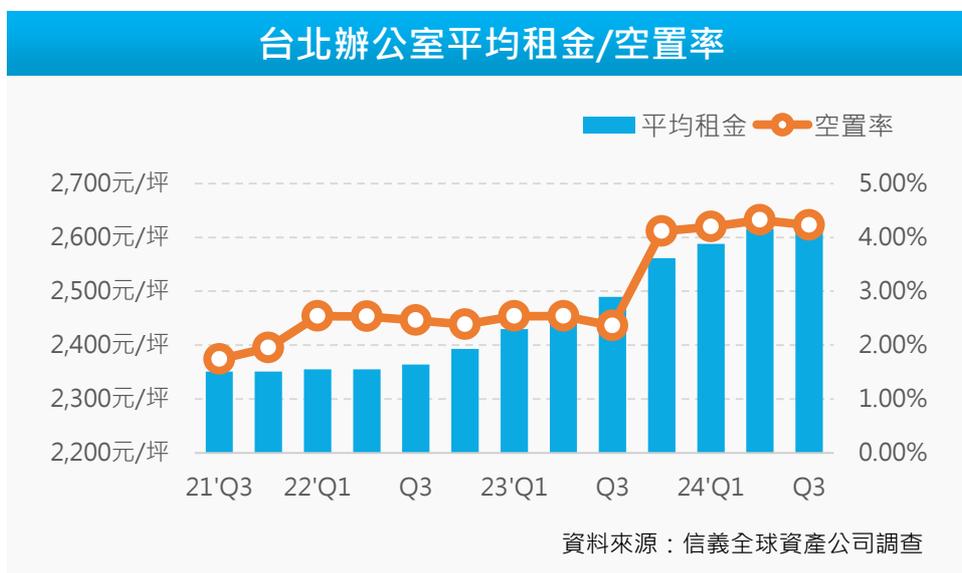


資料來源：內政部實價登錄，統計範圍為面積100坪以上之住宅土地、工業土地。

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。

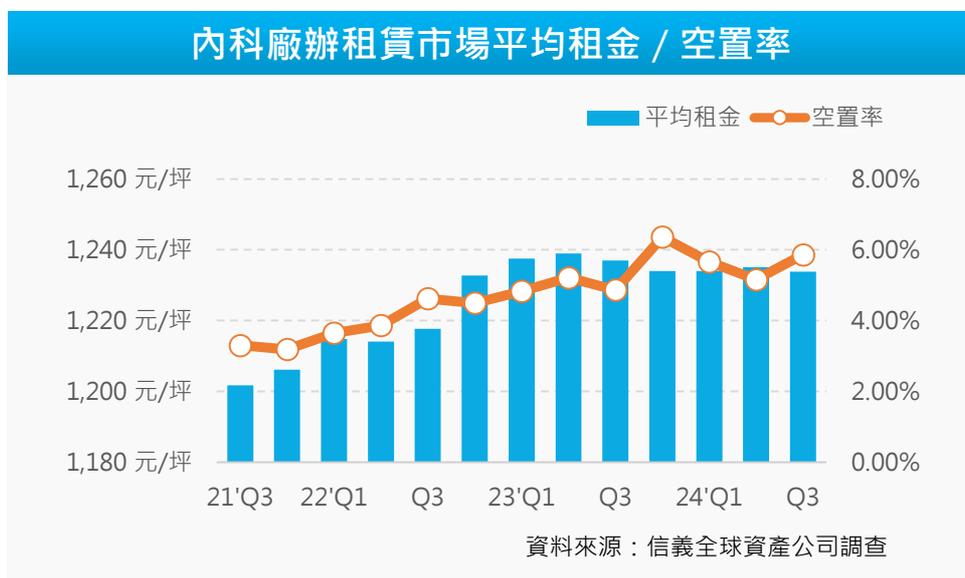
平均租金：以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交租金，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之租金水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

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。

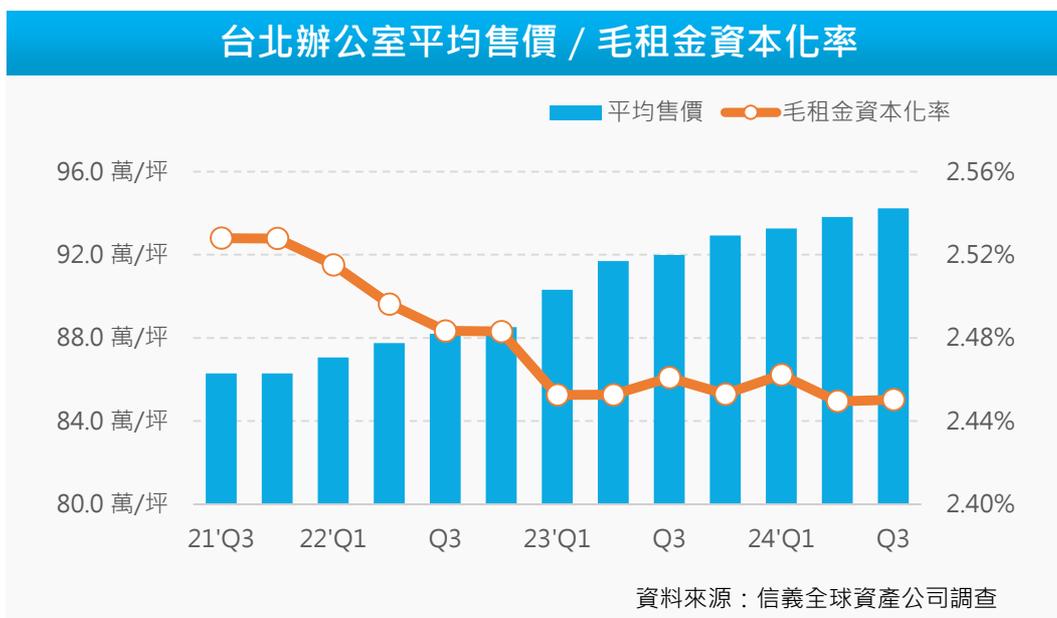
空置率：以建築物二樓以上，可供買賣、使用或租賃之樓地板面積，其空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。

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。

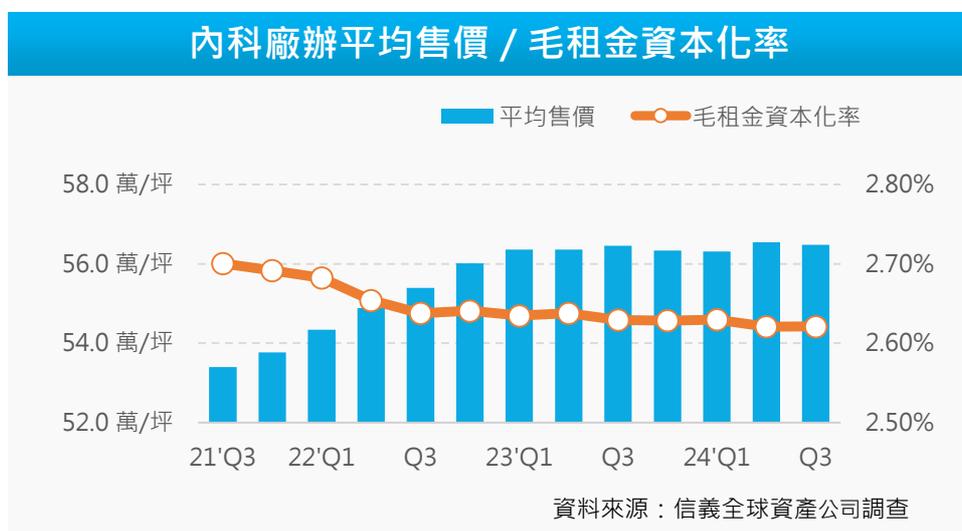
平均售價：以調查樣本中之辦公大樓近期或預估成交售價，並加計該棟大樓之總樓地板面積權重後，所得之價格水準平均值，並以新台幣元/坪為價格計算單位。

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