

市場關鍵指標

	去年同期 變化	未來一年 趨勢
7.2% 空置率	▲	▼
879,700 存量 (坪)	▲	▲
2,860 租金 (新台幣/坪/月)	▲	▲

台灣經濟資料
2026年第一季度

	2025 第四季度	未來一年 趨勢
14.6% GDP增長	13.0%	▼
8.0% 三級產業增長	5.5%	N/A
1.2% CPI成長	1.3%	▼
3.3% 失業率(3月)	3.3%	N/A

註：成長資料為年增率
資料來源：行政院主計處/穆迪分析

需求回溫帶動去化 空置率明顯改善

第二季台北市A級辦公大樓市場未有新增供給釋出，在企業搬遷與擴張需求帶動下，單季淨去化面積約15,700坪，創近兩年來單季次高水準。主要成交集中於國泰環宇大樓、冠德民權大樓及巨蛋國際中心等新世代辦公產品。部分信義區因企業搬遷而釋出的空置空間亦於本季逐步回補，顯示市場需求持續回溫。

受惠於租賃活動增溫，全市平均空置率下降至7.2%，較上季減少1.8個百分點。其中，敦北民生商圈因新大樓去化表現穩健，空置率下降4.5個百分點，改善幅度最為顯著。

平均租金維持穩定

整體市場租金表現平穩，全市A級辦公大樓平均租金維持每坪每月2,860元。其中，信義區以每坪每月3,490元持續位居全市最高租金水準，西區則以每坪每月2,750元排名第二。雖然市場供給逐步增加，但優質辦公產品仍具備良好的租金支撐能力，整體租金尚未出現明顯修正壓力。

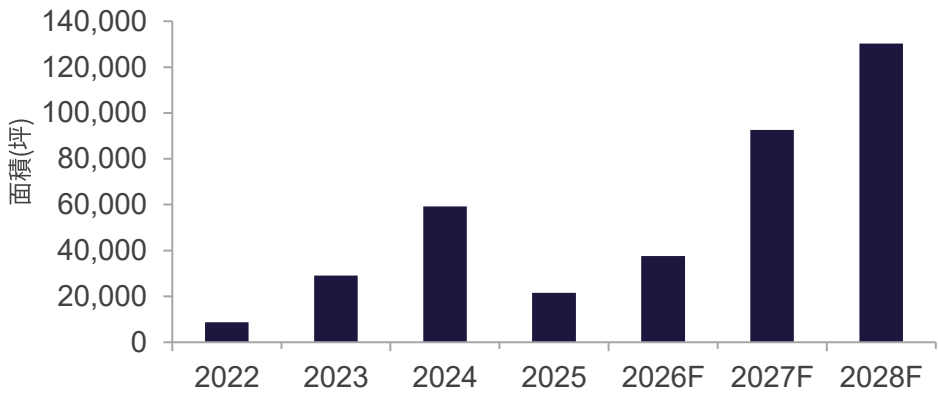
面對新增供給壓力 市場消化能力優於預期

展望下半年，台北市A級辦公市場預計將有約27,000坪新增供給完工，市場總存量將突破90萬坪，其中全球人壽總部及國泰建國校區產研中心為主要新供給來源。

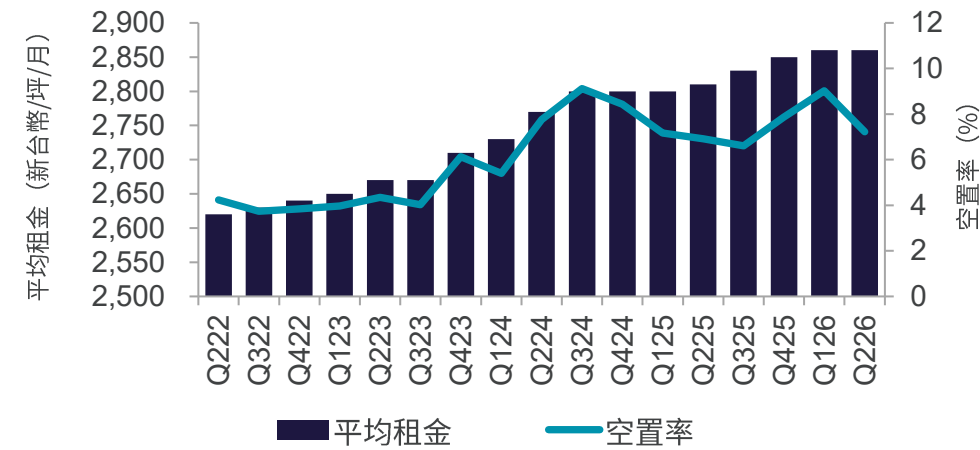
從近期租賃成交案例觀察，大面積需求仍以企業搬遷升級為主，租戶普遍偏好核心區位、ESG認證及現代化規格的新世代辦公產品，反映企業對辦公環境品質、人才吸引力及永續經營的重視程度持續提升。

整體而言，近兩年市場雖持續面臨新增供給挑戰，但實際發展尚未出現空置率明顯攀升，反而在企業升級搬遷需求帶動下展現穩定去化能力。隨著需求動能持續，2026年有望成為近年淨去化最顯著的一年。即使下半年仍有大型新案陸續完工，預期整體空置率仍將維持相對穩定，市場關注焦點亦將由供給規模轉向產品競爭力。

新供給



平均租金及空置率



市場關鍵指標

區域	存量 (坪)	空置率	截至2028年未來新供給 (坪)	新台幣/坪/月	A級辦公大樓租金 美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月
西區	77,100	23.8%	103,400	2,750	US\$2.45	€ 2.11
南京松江區	52,900	9.7%	9,400	2,530	US\$2.25	€ 1.94
敦北民生區	251,900	5.8%	55,800	2,550	US\$2.28	€ 1.97
敦南區	113,100	2.6%	27,400	2,560	US\$2.28	€ 1.97
信義區	384,700	5.9%	53,900	3,480	US\$3.11	€ 2.68
台北市	879,700	7.2%	249,900	2,860	US\$2.55	€ 2.20

依2026/6/15匯率：1美元=31.5454新台幣；1歐元=36.5771新台幣

重要租賃成交2026年第二季度

辦公大樓	區域	租戶	面積（坪）	租賃類型
南山廣場	信義區	掌中乾坤網路科技	890	搬遷
南山廣場	信義區	環匯台灣科技/鼎尖國際物流	880	搬遷
冠德民權大樓	敦北民生區	新光產物保險	1,670	新租
冠德民權大樓	敦北民生區	露露樂蒙	560	搬遷

(面積四捨五入至十位數)

重要在建項目

辦公大樓	區域	開發商	面積（坪）	預計交付年份
全球人壽總部園區	敦北民生區	全球人壽	18,600	2026
台北大學建國校區產業研發中心	敦北民生區	國泰人壽	8,500	2026
大同大樓	敦北民生區	元大金控、彰化銀行、中國人壽	12,500	2027
台北雙星C1	西區	台北雙星	39,000	2027
海悅國際大樓	西區	海悅開發	16,100	2027
南山信義行政中心	信義區	南山人壽	25,000	2027
新光南東大樓重建案	南京松江區	新光人壽	9,400	2028
南山世貿三館	信義區	南山人壽	28,900	2028
台北雙星D1	西區	台北雙星	48,300	2028
宏匯北大民生校區BOT	敦北民生區	宏匯集團	16,200	2028
富邦產險大樓	敦南區	富邦產險	10,300	2028

李易璇

台灣研究部主管

+886 2 8788 3288 / eason.ih.lee@cushwake.com

台北市信義區松仁路101號6F

江品頤

台灣企業顧問服務部主管

+886 2 8788 3288 / mei.chiang@cushwake.com

台北市信義區松仁路101號6F

關於戴德梁行

戴德梁行是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍布全球60多個國家，設有350多個辦公室，擁有53,000名專業員工。在大中華區，23家分公司合力引領市場發展。2025年公司全球營業收入達103億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、產業地產、商業地產等。戴德梁行致力於“戴領無限超越”，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請瀏覽www.cushmanwakefield.com.tw。

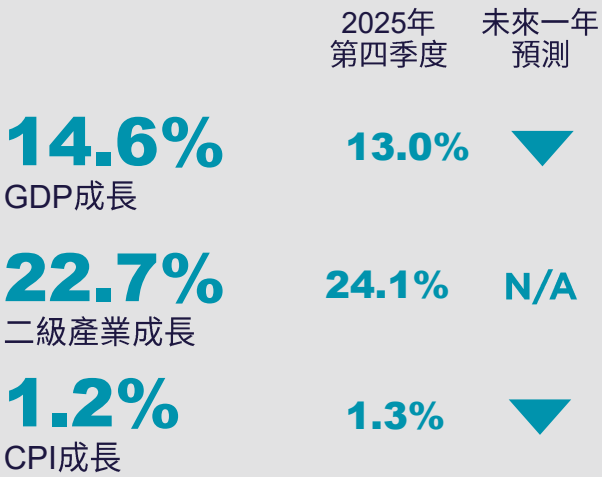
©2026戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

西湖段廠辦市場指標



資料來源：戴德梁行研究部

台灣經濟指標 - 2026年第一季度



註：成長資料為年增率
資料來源：行政院主計處；穆迪分析

內科西湖段空置率提升 舊宗段持續去化

本季西湖段空置率較上季上升1.5個百分點至6.3%，主要受「新光人壽明湖大樓」釋出影響。該案原由輝達承租全棟大樓，於承租人搬遷後，本季回流租賃市場；文德段本季空置率維持8.6%，主要去化來自金融服務業新租約410坪。舊宗段空置率較上季下降0.4個百分點至18.2%，主要去化來自印刷製造業進駐約1,040坪。

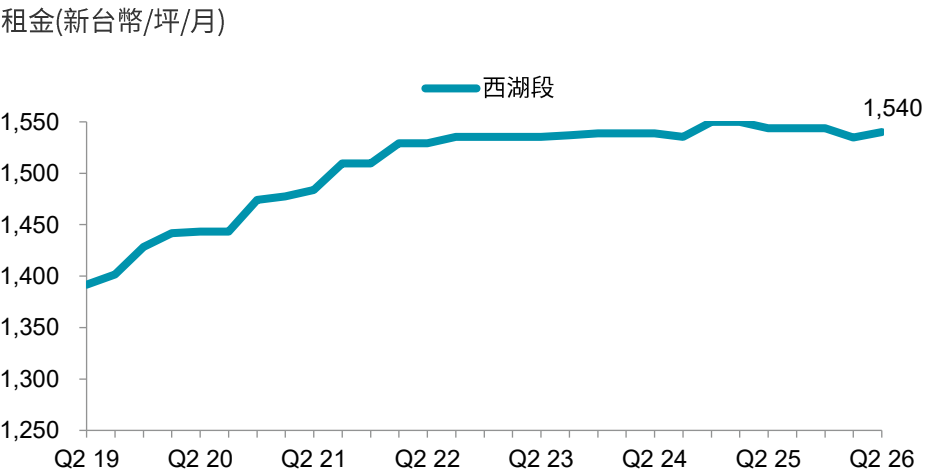
內科西湖段租金微幅上升 售價行情維持穩定

租金方面，西湖段租金較上季微幅上升至每月每坪1,540元，其餘段別租金維持上季水準，文德段為每坪每月1,090元，舊宗段為每坪每月1,030元。售價方面，各段行情維持穩定，西湖段每坪約64-90萬元、文德段每坪約47-56萬元、舊宗段每坪約44-75萬元。

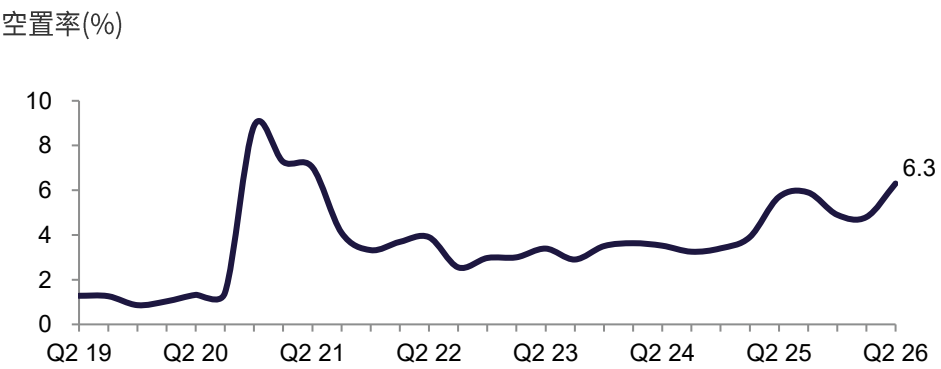
內科新舊廠辦大樓租金表現分化 企業選址條件日益多元

隨著新供給持續升級，內科廠辦產品表現呈現明顯分化。屋齡較高、設備條件相對不足的舊廠辦，租金議價空間持續擴大；具備完善設施及現代化規格的新廠辦則維持穩定租金。整體而言，內科憑藉成熟產業聚落及完整供應鏈體系，仍具顯著區位優勢。面對南港及北士科等新興辦公聚落崛起，目前企業需求尚未出現明顯外移。然而，隨著企業選址條件日益多元，近年部分需求已將評估範圍擴大至三重、新莊及板橋等捷運便利、屋齡較新的廠辦產品。

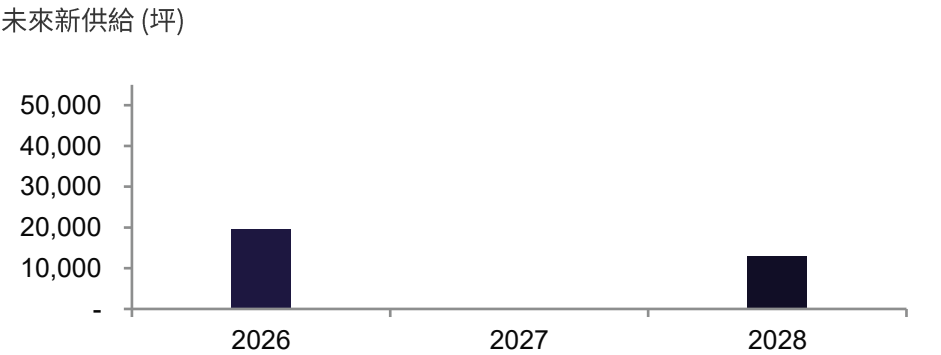
西湖段廠辦平均租金



西湖段廠辦空置率 (%)



未來新供給



2026年第二季度 廠辦租金

	實質租金			按季變動
	新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月	
西湖段	1,540	1.37	1.18	0.7%
文德段	1,090	0.97	0.84	0.0%
舊宗段	1,030	0.92	0.79	0.0%
內科平均	1,220	1.09	0.94	0.0%

面積換算 : 1坪 = 35.58 平方英尺 = 3.3 平方公尺
Exchange Rate: 1 USD = 0.8624 EUR = 31.5454 TWD (as of Jun 15, 2026)

2026年第二季度 廠辦空置率

	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026
西湖段	5.7%	5.9%	4.9%	4.8%	6.3%
文德段	7.7%	8.3%	9.0%	8.6%	8.6%
舊宗段	12.3%	12.3%	12.4%	18.6%	18.2%
內科平均	8.6%	8.8%	8.8%	10.7%	11.1%

2026年第二季度 主要租賃成交

大樓名稱	段別	租戶產業	建築面積 (坪)	類型
亞太經貿廣場A棟	文德	金融服務業	410	新租
亞太經貿廣場C棟	文德	電子製造業	340	新租
國揚洲際總部	舊宗	印刷製造業	1,040	搬遷

李易璇
台灣研究部主管
台北市信義區松仁路101號6樓
電話: +886 2 8788 3288
eason.i.h.lee@cushwake.com

李育銘
台灣代理部主管
台北市信義區松仁路101號6樓
電話: +886 2 8788 3288
stanley.ym.lee@cushwake.com

關於戴德梁行

戴德梁行是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍布全球60多個國家，設有350多個辦公室，擁有53,000名專業員工。在大中華區，23家分公司合力引領市場發展。2025年公司全球營業收入達103億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、產業地產、商業地產等。戴德梁行致力於“戴領無限超越”，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請瀏覽www.cushmanwakefield.com.tw。

©2026戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

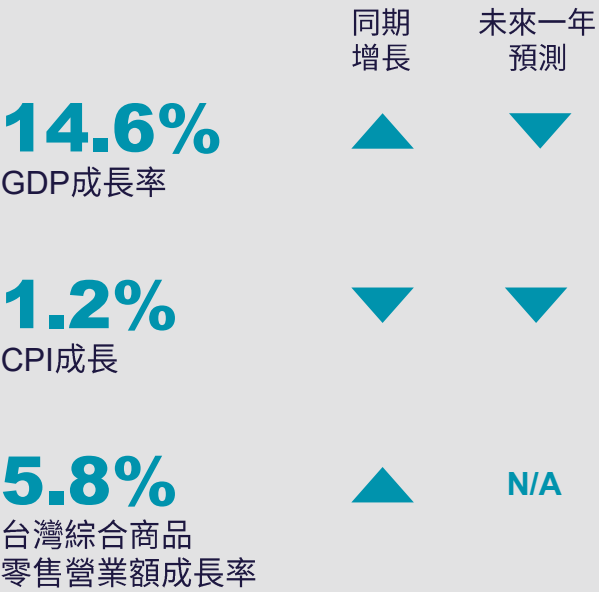
本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

市場關鍵指標



資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標
2026年第一季度



資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

內需市場持續活絡加上節慶檔期 零售業表現穩定增長

2026年1至5月，綜合商品零售業營業額年增5.8%。其中，百貨公司業營業額年增8.3%，便利商店業營業額年增5.3%，超級市場及量販店業分別成長2.0%及6.4%，其他綜合商品零售業年增5.7%。近期受清明連假、母親節檔期及促銷活動帶動，零售買氣穩健；6月世界盃足球賽開踢後，餐飲等相關消費需求可望延續市場動能。

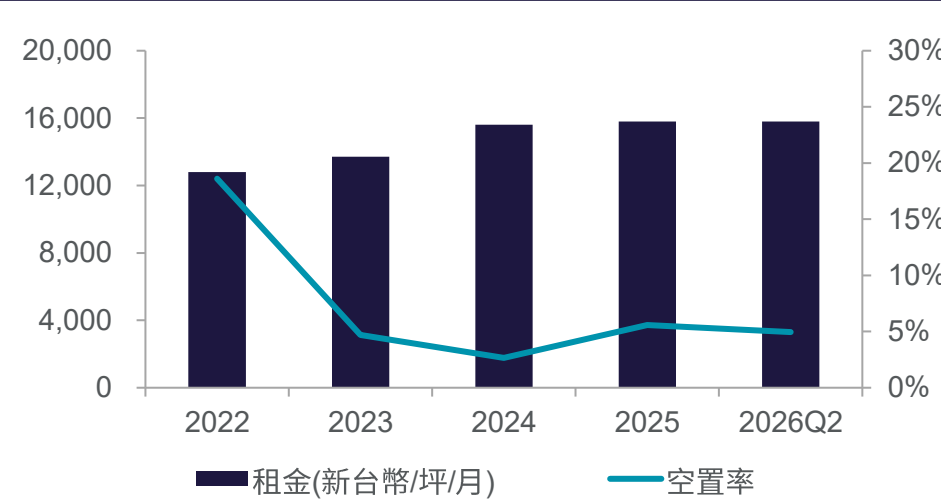
各商圈空置率微幅波動 整體表現維持穩定

本季忠孝商圈部分店面退租使空置率由8.29%微幅上升至8.84%，整體空置水準仍屬平穩；西門商圈店面持續出現更替情形，空置率由5.28%微降至4.96%，持續受惠於年輕族群與觀光客，商業活動維持熱絡；中山南京商圈空置率由4.03%微幅上升至4.7%，變動幅度有限，商圈商業活動延續平穩表現。整體而言，各商圈未見明顯變化，市場表現平穩。

熱門商圈街邊店仍受關注 品牌布局重視效益與體驗價值

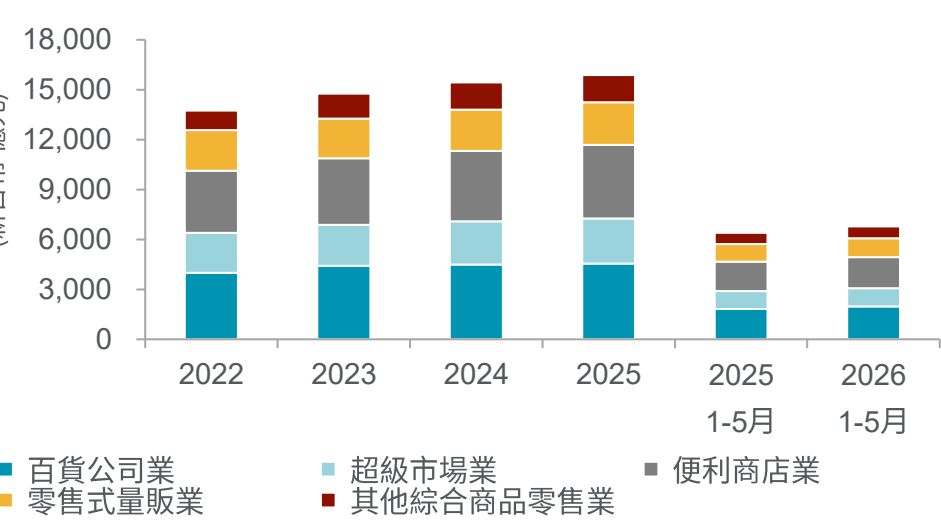
本季雖有指標品牌Jordan、Dr. Martens撤出街邊據點，但仍可觀察到品牌持續關注熱門商圈店面機會。隨著實體零售逐漸由銷售導向轉向品牌體驗與消費者互動，街邊店面除具備營業功能外，亦肩負品牌形象展示及行銷曝光的重要角色。然而，品牌展店決策已不再僅以租金成本為考量，租約年期、續租條件、裝修投資回收及房東合作彈性等因素均成為評估重點。整體而言，具良好展示效果、穩定人流及租賃條件彈性之店面，仍維持較高市場吸引力。

西門商圈租金 / 空置率



資料來源：戴德梁行研究部

台灣綜合商品零售營業額



資料來源：經濟部統計處

2026年第二季度主要零售商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍			未來一年走勢
		新台幣/坪/月	美元/平方英尺/月	歐元/平方英尺/月	
忠孝商圈	8.84%	8,000~11,000	7.1~9.8	6.1~8.6	▬
中山南京商圈	4.70%	7,200~12,300	6.4~11.0	5.5~9.4	▬
西門商圈	4.96%	9,600~16,000	8.6~14.3	7.4~12.3	▬

*只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有資料都是按照毛面積計算，租金不包括管理費及其他開支。
面積換算：1坪 = 35.58 平方英尺 = 3.3 平方公尺
匯率為1美元 = 0.8624歐元 = 31.5454新台幣 (2026.6.15)

2026年第二季度主要品牌開幕情況

商圈名稱	路段	租戶	面積（坪）
忠孝商圈	忠孝東路四段	TOWER WATCH	24
中山商圈	中山北路二段	克萊亞	22
西門商圈	武昌街二段	手信坊	18
西門商圈	成都路	寶雅	330

未來主要新增供給

項目名稱	區域	預計開幕時間	面積（坪）
遠東Garden City 主體商場	台北市信義區	2026	42,000
台北雙星	台北市中正區	2029	49,000
遠東百貨寶慶店	台北市中正區	2029	14,000
南港SKY PARK	台北市南港區	2030	30,000

李易璇
台灣研究部主管
台北市信義區110松仁路101號6樓
電話: +886 2 8788 3288
eason.ih.lee@cushwake.com

關於戴德梁行

戴德梁行是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍布全球60多個國家，設有350多個辦公室，擁有53,000名專業員工。在大中華區，23家分公司合力引領市場發展。2025年公司全球營業收入達103億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、產業地產、商業地產等。戴德梁行致力於“戴領無限超越”，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請瀏覽www.cushmanwakefield.com.tw。

©2026 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在流覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、雇員、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

市場關鍵指標

同期增長

1,587.7億

126.1%

YTD 投資金額 (新台幣)

585.9億

117.7%

第二季 投資金額 (新台幣)

52筆

73.3%

第二季 交易筆數

資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標
2026年第一季度

同期增長

未來一年預測

14.6%

▲ ▼

GDP年增長

1.2%

▼ ▼

CPI增長

3.3%

▼ N/A

平均基準利率

資料來源：行政院主計處；穆迪分析

AI及半導體擴產需求帶動 上半年交易規模創同期新高

2026年第二季商用不動產交易金額為586億元，較第一季1,002億元減少，究其原因係第一季美光以528.4億元取得苗栗銅鑼廠房之大額交易所致。然而，若扣除該筆交易，第二季市場交易量仍高於第一季水準，顯示市場動能並非僅仰賴單一指標案件支撐。本季前三大商用不動產交易均為企業自用需求，其中前兩大集中於南科廠房，顯示半導體及封測業者仍積極取得可立即使用之高規格廠房。第三大交易為南山人壽以35.6億元購入高雄義享帝國商辦大樓，規劃作為南部營運據點使用。

累計上半年商用不動產交易金額達1,588億元，已逾2025年全年1,586億元規模，創歷年同期新高。其中工業不動產交易金額達1,297億元，占整體市場約82%，顯示AI、半導體及高科技製造業擴產需求持續帶動市場動能。

土地市場交易趨緩 開發商購地態度轉趨審慎

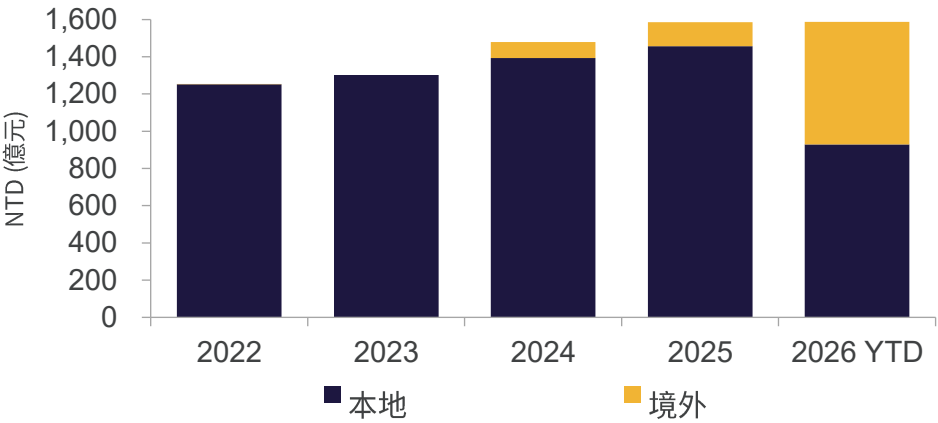
2026年第二季土地交易金額約248億元，較第一季475億元減少48%，亦低於近兩年同期水準，市場交易動能明顯降溫。主要原因除第一季輝達進駐北士科設定地上權及大筆工業土地交易墊高比較基期外，住宅市場受信用管制及銷售去化速度放緩影響，開發商購地態度亦趨於審慎。本季前三大土地交易合計約93.7億元，佔比約38%，標的涵蓋台中西屯商業土地、新北土城住宅土地及新北新莊乙種工業土地。

市場信心略有回穩 市場後續氛圍有待觀察

值得注意的是，中央銀行統計資料顯示，近一年全體銀行建築貸款餘額維持於3.4兆元左右水準，未再延續過去快速成長趨勢，反映住宅開發市場已由前幾年積極擴張階段逐步轉向存量消化與風險控管。然而，相較於去年下半年市場普遍擔憂信用管制持續加碼，第二季央行維持既有政策方向，並對市場關切議題釋出善意回應，使市場觀望氣氛略有緩和。

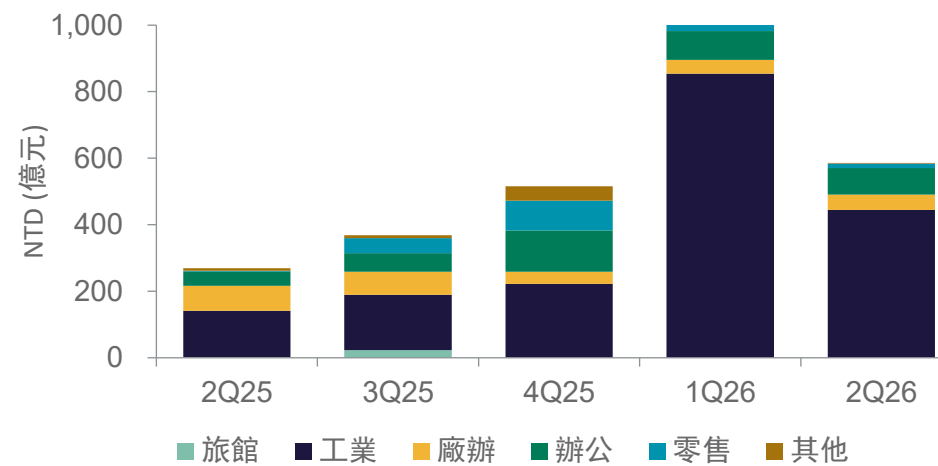
此外，受惠於AI題材及科技產業帶動，台股於第二季表現強勁，市場資金面較第一季明顯改善，部分獲利資金亦開始重新關注不動產市場，顯示信心面有改善。惟整體信用管制環境尚未出現明顯鬆動，從土地交易及建築貸款餘額等指標觀察，市場尚未出現明顯擴張訊號，實質交易動能仍待觀察。

投資額 / 按資金來源



資料來源：戴德梁行

投資額 / 按資產類別



資料來源：戴德梁行

2026年第二季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
南部科學園區廠房	台南市 新市區	廠房	148.5	群創光電	日月光半導體	自用
南部科學園區廠房	台南市 善化區	廠房	108.0	精金科技、瀚宇彩晶	矽品精密工業	自用
義享帝國商辦大樓	高雄市 鼓山區	辦公大樓	35.6	義享樂國際股份有限公司	南山人壽	自用
竹科竹南廠房	苗栗縣 竹南鎮	廠房	28.0	台灣光罩	矽品精密工業	自用
華固創匯園區	台北市 北投區	廠辦	24.2	華固建設	華擎科技	自用

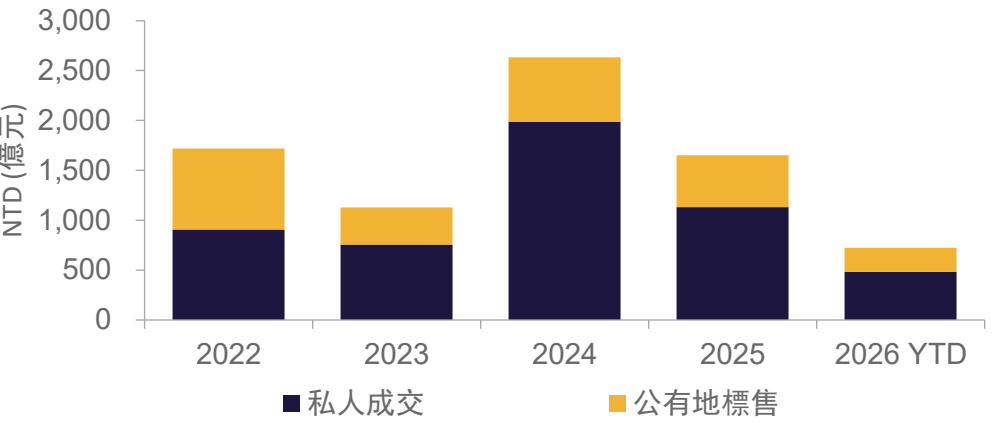
關於戴德梁行

戴德梁行是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍布全球60多個國家，設有350多個辦公室，擁有53,000名專業員工。在大中華區，23家分公司合力引領市場發展。2025年公司全球營業收入達103億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、產業地產、商業地產等。戴德梁行致力於“戴領無限超越”，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請瀏覽www.cushmanwakefield.com.tw。

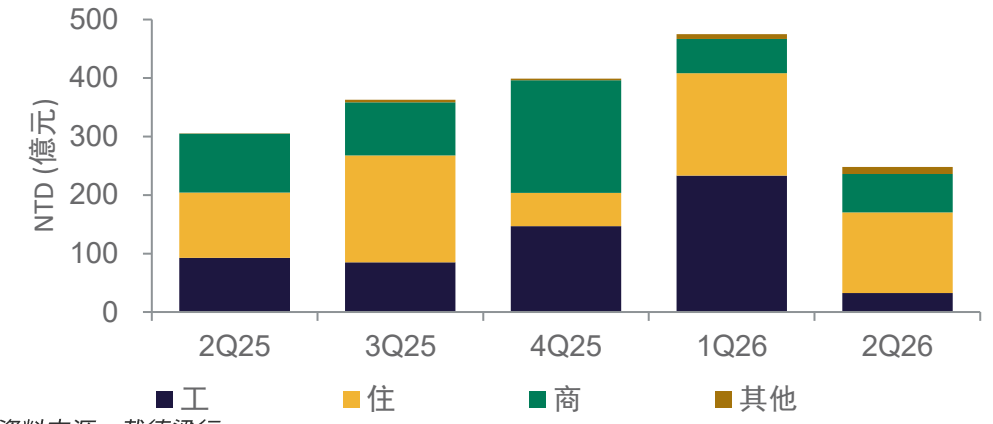
©2026 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

土地投資額 依供給來源



土地投資額 依使用類別



資料來源：戴德梁行

李易璇
台灣研究部主管
+886 2 8788 3288 / eason.i.h.lee@cushwake.com

賴一毅
台灣資本市場部主管
+886 2 8788 3288 / eagle.yi.lai@cushwake.com