

市場關鍵指標

	去年同期 變化	未來一年 趨勢
9.0% 空置率	▲	▲
879,700 存量 (坪)	▲	▲
2,860 租金 (新台幣/坪/月)	▲	▲

台灣經濟資料
2025年第四季度

	2025 第三季度	未來一年 趨勢
12.7% GDP增長	8.4%	▼
4.9% 三級產業增長	3.8%	N/A
1.3% CPI成長	1.5%	▲
3.4% 失業率(12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

新供給釋出帶動空置率微幅上升

第一季台北市A級辦公大樓新增一棟供給，為國泰環宇大樓，合計新增約10,600坪，規劃為全棟對外出租。受新供給釋出影響，敦北民生區空置率上升約3.5個百分點，帶動全市平均空置率較上季上升1.1個百分點至9.0%。

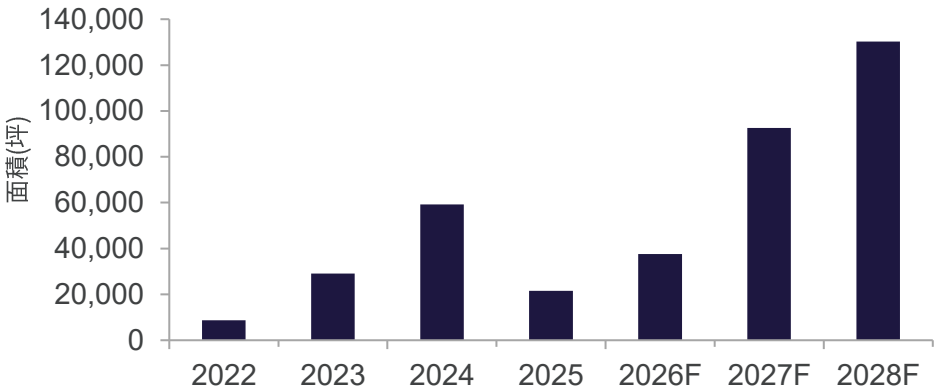
平均租金溫和成長

本季隨敦北民生區新供給入市，推升全市平均租金微幅上揚至2,860元/坪/月，較上季增加0.4%。其中，以信義區3,480元/坪/月維持全市最高水準，西區2,750元/坪/月次之。

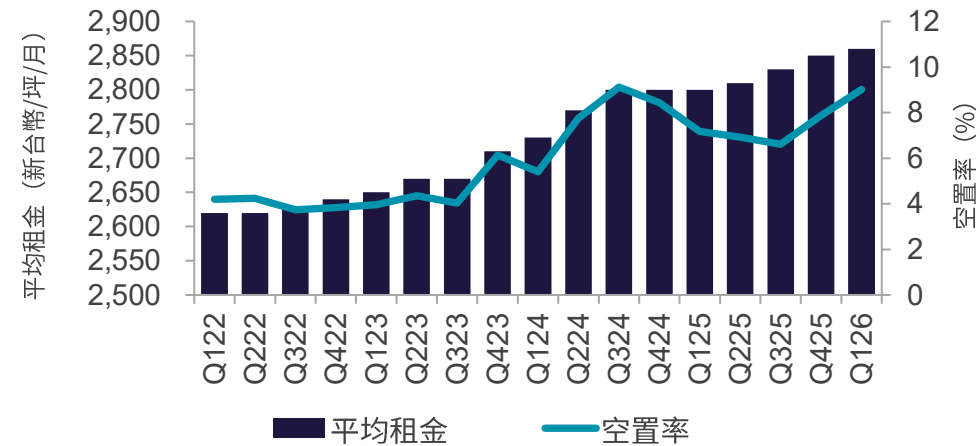
新世代辦公供給帶動市場升級

隨著多棟指標性A級辦公大樓陸續完工入市，充足的新世代辦公大樓供給提升企業在選址與空間規劃上的彈性。大型企業得以進行跨區域整合或總部規格升級，進一步提高行政運作與跨部門協作效能，同時回應ESG相關規範。此波由新供給帶動的租賃轉換，不僅促進租戶汰舊換新，也逐步帶動既有辦公大樓積極投入ESG規格升級與改善。

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	24.0%	103,400	2,750	US\$2.42	€ 2.11
南京松江區	52,900	9.9%	9,400	2,530	US\$2.23	€ 1.94
敦北民生區	251,900	10.3%	55,800	2,550	US\$2.25	€ 1.95
敦南區	113,100	2.6%	27,400	2,560	US\$2.26	€ 1.96
信義區	384,700	7.0%	53,900	3,480	US\$3.07	€ 2.67
台北市	879,700	9.0%	249,900	2,860	US\$2.52	€ 2.19

依2026/3/17匯率：1美元=31.9033新台幣；1歐元=36.6884新台幣

重要租賃成交2026年第一季度

辦公大樓	區域	租戶	面積（坪）	租賃類型
台北101	信義區	臺灣證券交易所	990	增租
新光人壽曼哈頓世貿大樓	信義區	捷仕通運	330	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
全球人壽國泰營區總部	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。

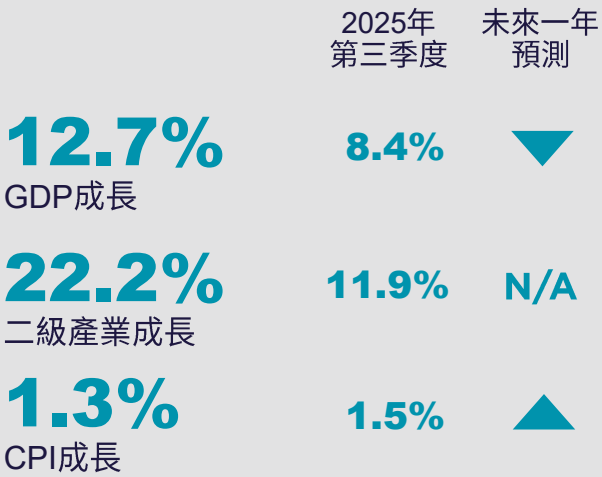
©2026戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。本報告中的任何內容均不得被視為CWK證券未來表現的指標。您不應基於此處的觀點，購買或出售CWK或任何其他公司的證券。CWK對於基於本報告所包含的資訊所購買或出售的證券，概不負責。您在瀏覽本報告時，即放棄因報告中資訊的準確性、完整性、充分性或您使用報告中包含的資訊而對CWK以及CWK的關聯公司、高級職員、董事、員工、代理人、顧問和代表提出任何索賠。

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 - 2025年第四季度



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、文德段空置率下降 舊宗段受新供給加入而短期上升

本季西湖段空置率較上季微幅下降0.1個百分點至4.8%，主要去化為不動產經營業遷入「長虹新世紀」約425坪；文德段空置率下降0.4個百分點至8.6%，主要去化來自資訊服務業進駐「亞太經貿廣場C棟」約580坪；舊宗段空置率上升6.2個百分點至18.6%，主要受本季「國揚洲際企業總部」入市影響，全棟樓地板面積約9,280坪，目前大樓多戶裝潢中，後續隨租戶進駐，空置率預期將逐步下降回穩。

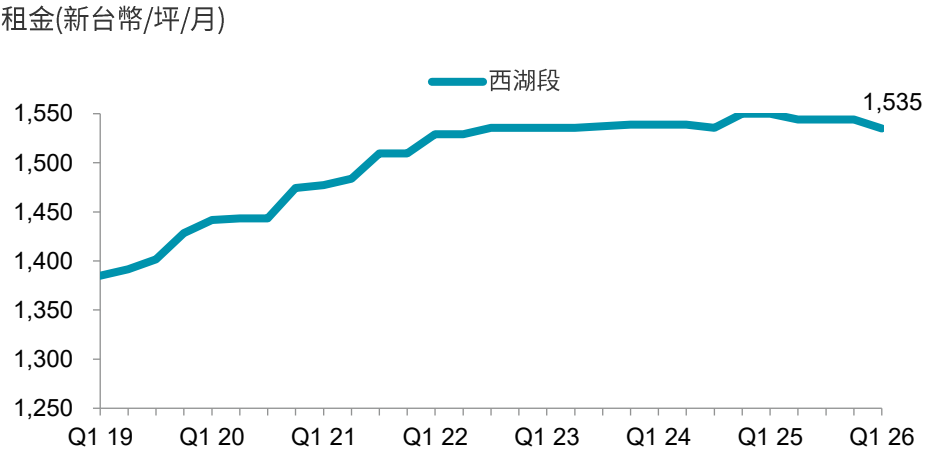
內科租金略有鬆動 但整體售價仍維持穩定

因部分舊廠辦租金略有鬆動，本季西湖段租金較上季下降至每月每坪1,535元，文德段租金亦降至每月每坪1,090元；受新廠辦「國揚洲際企業總部」加入影響，舊宗段租金則上升至每月每坪1,030元。各段售價行情則呈穩定狀態，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。

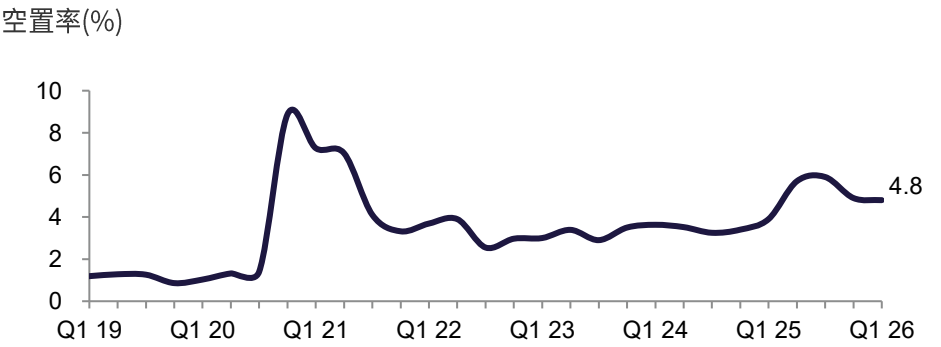
舊廠辦租金逐漸面臨修正 需求未見明顯外移

內科第一代舊廠辦因管理與規格處於相對弱勢，租金開始面臨修正壓力，相較之下，新廠辦租金則維持穩定，顯示企業仍有高規格廠辦升級需求。本季重大預售交易，系微公司斥資約6.09億元購置潭美段「金矽谷NO.25環球旗艦總部」整層廠辦及停車位，單價約每坪69萬元。整體而言，儘管面對北士科及南港的崛起，內科需求仍具在地集聚優勢，尚未出現明顯外移現象。

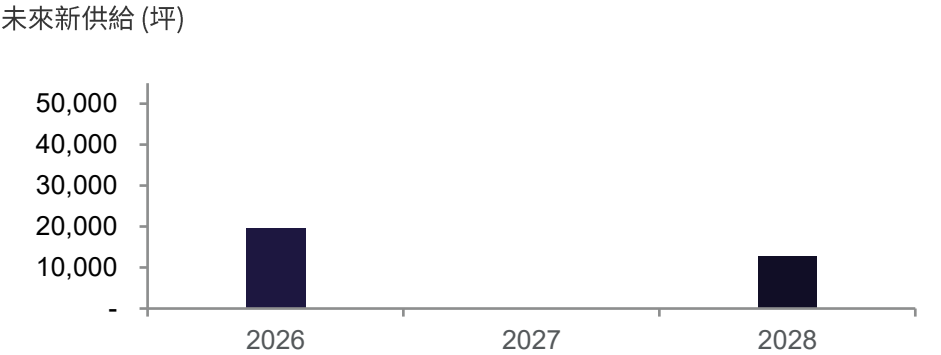
西湖段廠辦平均租金



西湖段廠辦空置率 (%)



未來新供給



2026年第一季度 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	1,535	1.35	1.18	-0.3%
文德段	1,090	0.96	0.84	-0.9%
舊宗段	1,030	0.91	0.79	2.0%
內科平均	1,220	1.07	0.93	0.0%

面積換算 :1坪 = 35.58 平方英尺 = 3.3 平方公尺
Exchange Rate: 1 USD = 0.8696 EUR = 31.9033 TWD (as of Mar 17, 2026)

2026年第一季度 廠辦空置率

	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026
西湖段	3.9%	5.7%	5.9%	4.9%	4.8%
文德段	7.4%	7.7%	8.3%	9.0%	8.6%
舊宗段	11.7%	12.3%	12.3%	12.4%	18.6%
內科平均	7.0%	8.6%	8.8%	8.8%	10.7%

2026年第一季度 主要租賃成交

大樓名稱	段別	租戶產業	建築面積 (坪)	類型
長虹新世紀	西湖	不動產經營業	425	新租
長虹NASDAQ	西湖	金融服務業	280	新租
亞太經貿廣場C棟	文德	資訊服務業	580	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.ih.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

12,300

租金（新台幣/坪/月）

5.8%

空置率

資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標
2025年第四季度

12.7%

GDP成長率

1.3%

CPI成長

6.1%

台灣綜合商品
零售營業額成長率

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處；穆迪分析

受惠於春節採買需求及連假消費 零售業表現穩定增長

2026年1至2月，綜合商品零售業營業額年增6.1%。其中，百貨公司業營業額年增8.1%，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2.7%及7.8%，其他綜合商品零售業年增5.6%。適逢農曆春節，年節採買需求及旅遊購物挹注，營業額皆較去年增長，整體表現穩健。

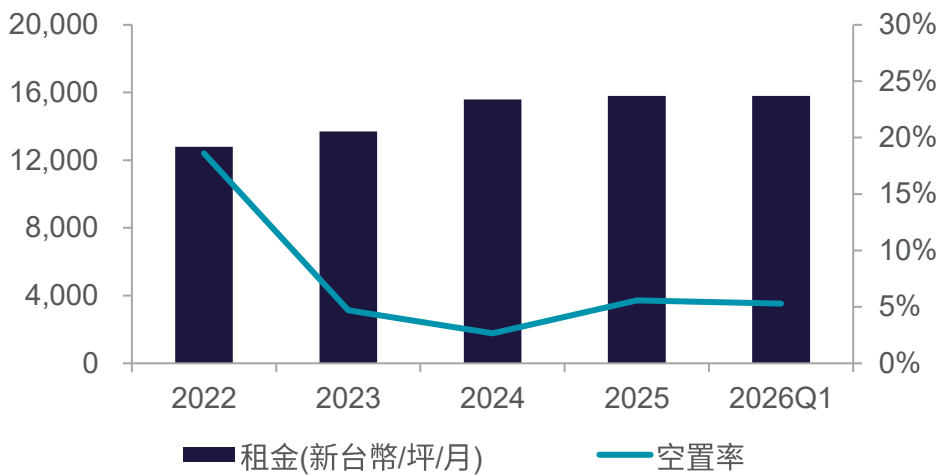
各商圈空置表現維持穩定

本季忠孝商圈店面持續出現更替情形，空置率由7.73%微幅上升至8.29%，仍處於近年相對低檔；西門商圈商業活動維持熱絡，本季租戶進出頻繁，廠商撤出後新品牌積極補位，空置率由5.57%微降至5.28%；中山南京商圈客群與消費動能穩定，空置率維持於4.03%。整體而言，三大商圈空置率變動幅度有限，市場表現大致持平。

品牌布局變化間接反應商圈定位及消費族群差異

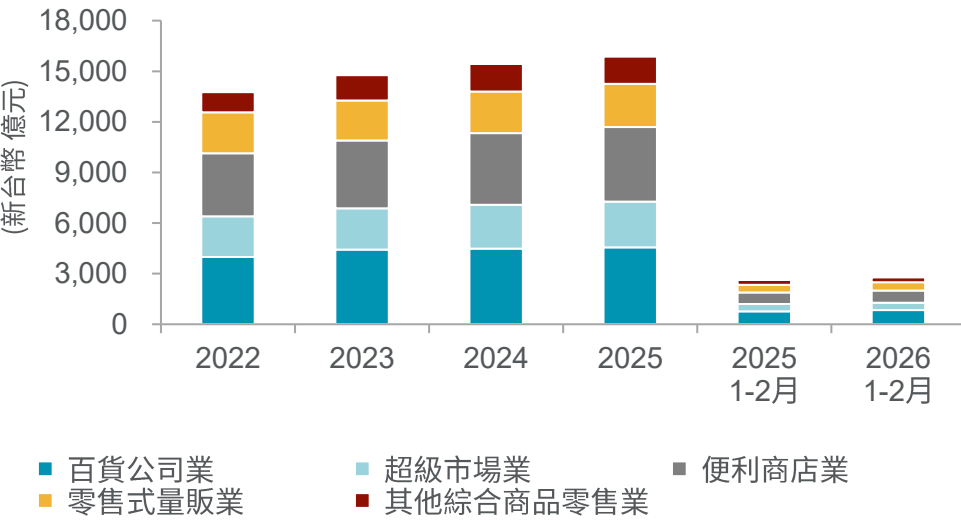
西門捷運站聯通的地下商店街「UNDERCITY:XIMEN 西門地下市」於1月開幕，標榜結合動漫與韓流文化主題的文創商業空間，迎合西門商圈消費族群特性，成為本季消費話題；日本平價服飾品牌「思夢樂」於中山南京商圈開設旗艦大店，藉由商圈長期形成之日系商業氛圍，強化其品牌形象及消費認同；相較之下，國際連鎖服裝品牌Roots撤出經營20年的忠孝商圈，反映品牌提高百貨商場通路布局的策略調整。

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年第一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	8.29%	8,000~11,000	7.0~9.7	6.1~8.6	▬
中山南京商圈	4.03%	7,200~12,300	6.3~10.8	5.5~9.3	▬
西門商圈	5.28%	9,600~16,000	8.5~14.1	7.3~12.2	▬

*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 = 0.8696歐元 = 31.9033新台幣 (2026.3.17)

2026年第一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	良和珠寶	17
忠孝商圈	忠孝東路四段	聯邦藝術中心	約 50
西門商圈	昆明街	上好覓製菓	15

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

1,000.1億

YTD 投資金額 (新台幣)

130.9%

1,000.1億

第一季 投資金額 (新台幣)

130.9%

41筆

第一季 交易筆數

資料來源：戴德梁行

32.3%

台灣經濟指標

2025年第四季度

同期增長

12.7%

GDP年增長

未來一年預測

1.3%

CPI增長

3.3%

平均基準利率

N/A

資料來源：行政院主計處；穆迪分析

AI產業擴產需求強勁 2026第一季商用不動產交易突破千億元大關

2026年第一季商用不動產交易金額為1,000.1億元，為歷年單季最高紀錄。本季排名第一交易為台灣美光記憶體以528.4億向力晶積成電子製造購入銅鑼科學園區廠房，亦為台灣商用不動產歷來最高總價交易，顯見迫切擴產需求與強勁資金實力；排名第二為日月光旗下矽品精密工業以63.3億購入群創光電南部科學園區二廠，同樣著眼於高品質現成廠房之即時擴產能力；其三為凱基人壽以63億元購入桃園楊梅物流廠房。本季交易額自用型買方佔比高達85%，AI關聯產業投資額超過800億元，成為市場交易主力。

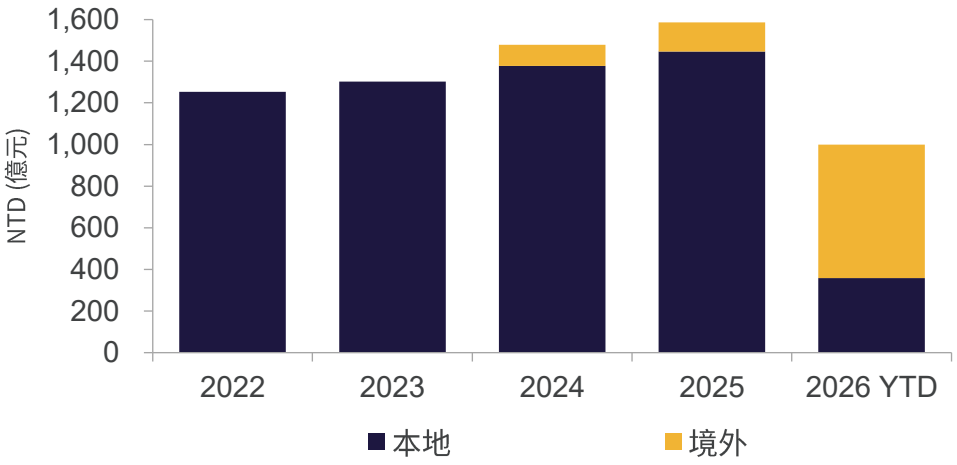
產業需求推動工業用地價量俱升 開發商多元布局聚焦蛋黃區精華地段

2026年第一季土地交易金額為475億元，其中工業用地在AI產業需求推升下佔比達50%，表現強勁。本季土地交易排名第一為台灣輝達以122億元取得台北市北投區之科技產業專用區土地50年地上權，作為其台灣營運總部；其次為凱基人壽以101億元取得台北市信義區之住宅區土地70年地上權；排名第三為世紀離岸風電設備以55.8億元取得桃園市觀音區之工業區土地。住宅市場低迷與融資取得不易，開發商除轉以合建、地上權、捷運聯開及都市更新等方式取得開發用地外，並聚焦蛋黃區精華地段，提升開發效益同時降低開發風險。

科技產業擴張動能續行 資金成本與信用管制仍為市場走向關鍵

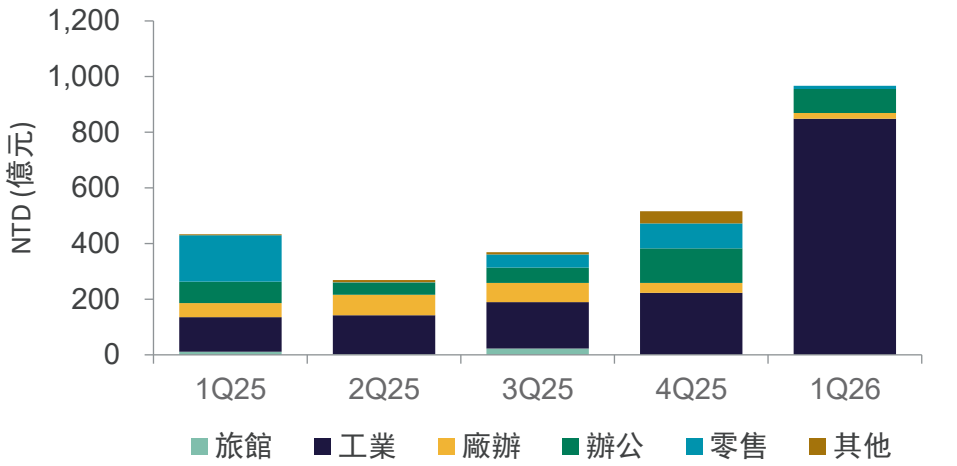
製造業景氣緩步回升，受AI應用與半導體產業帶動，企業持續推動擴產與設備投資，支撐商用不動產及工業土地之自用型需求。同時，央行於3月理監事會後宣布自然人第二戶購屋貸款成數由五成放寬至六成，於既有信用管制架構下釋出部分資金彈性，惟放寬幅度不大，對不動產市場影響應有限。整體而言，市場動能仍將維持以產業需求為主之格局，資金環境與政策調整則將影響市場交易節奏與投資人行為。

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年第一季度主要交易

物業	地點	資產類別	售價 (新台幣億元)	賣方	買方	用途
銅鑼科學園區廠房	苗栗縣 銅鑼鄉	廠房	528.4	力晶積成電子製造	台灣美光記憶體	自用
南部科學園區廠房 (群創二廠)	台南市 新市區	廠房	63.3	群創光電	矽品精密工業	自用
桃園楊梅物流廠房	桃園市 楊梅區	廠房	63.0	英屬開曼群島商 功成資本	凱基人壽	投資
信義松仁大樓	台北市 信義區	辦公大樓	60.0	全球人壽	元盛國際興業	投資
竹南科學園區廠房	苗栗縣 竹南鎮	廠房	28.0	聯合再生能源	矽品精密工業	自用

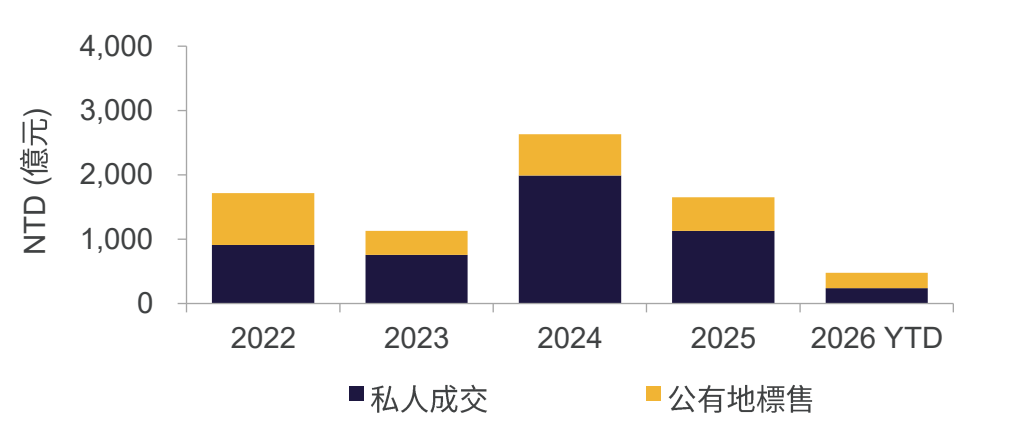
關於戴德梁行

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。

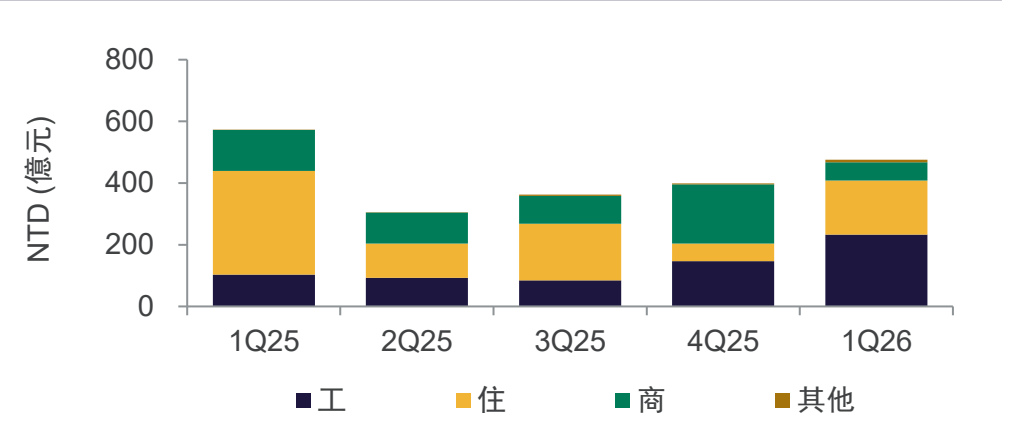
©2026 戴德梁行。版權所有。本報告中所包含的資訊從多個被認為是可靠的來源收集，包括由戴德梁行委託完成的報告。本報告僅供資訊參考之用，其中可能包含錯誤或遺漏；本報告不對其準確性作出任何保證或聲明。

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