

智慧投資

# 2026 台灣不動產 市場展望

年度報告

世邦魏理仕研究部

2026年3月

CBRE



# 目錄與摘要

3

## 經濟與政策

受惠AI應用蓬勃發展，主計總處預測2026年台灣經濟成長率為7.71%。在經濟發展穩健的前提下，預料央行政策利率將維持不變，惟中東局勢將為通膨帶來變數。

6

## 辦公室

升級需求將持續帶動搬遷交易，推升全年淨去化量，然年內陸續有新大樓完工，將使平均空置率升至8.9%。鑑於國內外經濟前景仍具不確定性，預估企業擴張需求偏弱，逐漸增加的招租壓力將令更多房東釋出善意。

9

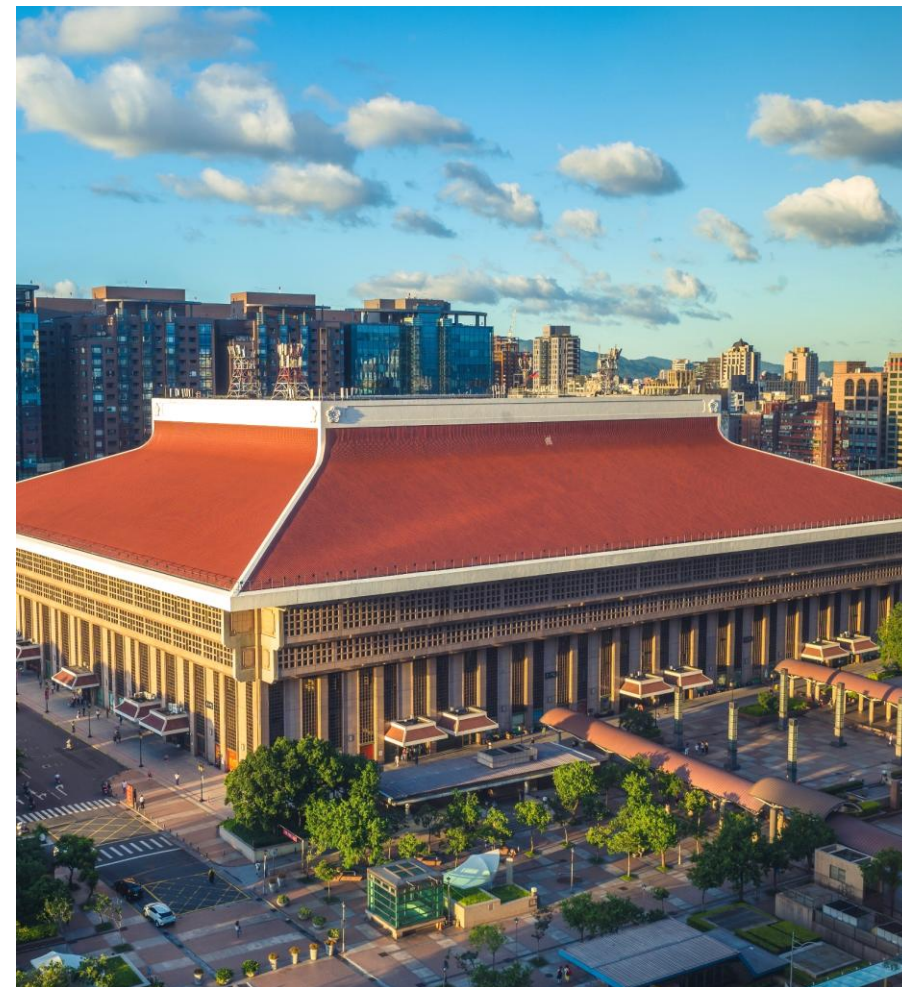
## 零售與物流

得益於整體薪資提升及股市財富效應，消費者信心可望增強，將鼓勵部分零售業者較積極推動展店計畫。看好網路銷售佔比持續增加，傳統零售及電商業者更加重視物流效率，將帶動智慧倉儲需求成長。

12

## 不動產投資

在貸款條件無明顯鬆動的環境之下，投資型買方多將抱持審慎觀望態度，而強勁的出口表現將支持高科技製造業者擴產、購置自用不動產，預期2026年商用不動產總成交量將保持水準之上。



01

# 經濟與政策

# AI熱潮續帶動經濟成長

據主計總處公布最新數據，2025年台灣GDP成長率高達8.68%，人均GDP亦攀升至39,492美元，超越日、韓水準。去年經濟表現遠優於預期，除因上半年受惠國外廠商提前備貨效應，下半年在美國關稅措施仍不明朗的情況下，人工智慧等新興科技應用持續帶動國內電子資通訊產品外銷顯著成長，2025全年台灣出口值年增近35%，使外需成為驅動經濟成長主力。此外，AI供應鏈業者持續積極擴充產能及提高機械設備投資，支撐固定資本形成年增10.5%，對去年經濟成長貢獻2.72個百分點。

展望2026年，台灣經濟面臨高基期挑戰，然而，AI應用蓬勃發展將有助我國出口規模持續擴增，主計總處預測今年商品出口年增逾22%，國外淨需求將貢獻經濟成長4.39個百分點。與此同時，民間薪資逐步上揚，可望挹注家庭可支配所得，加以台股創高帶動財富效果，預期將促使今年民間消費實質成長2.5%。在內外需維持擴張的背景下，主計總處預測2026年國內經濟成長7.71%，較去年11月預測大幅上修4.17個百分點。

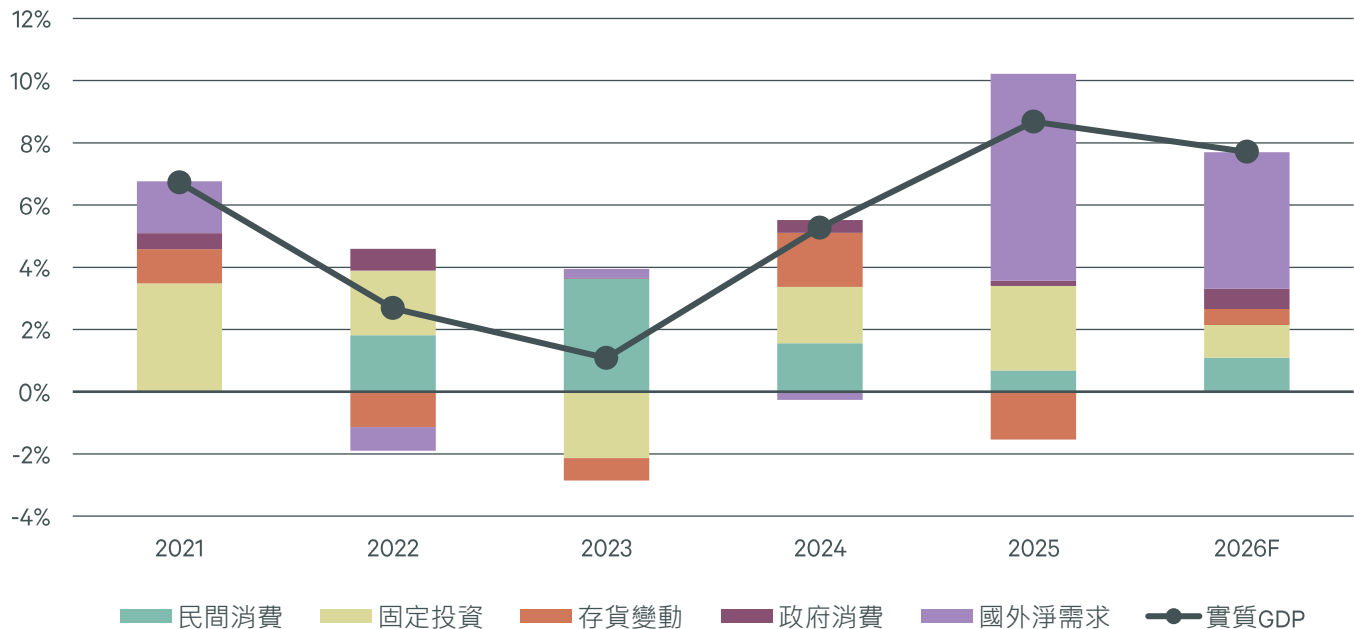
台美關稅談判結果於今年一月出爐，美國同意將對台的對等關稅降至15%，且不疊加原最惠國待遇（MFN）稅率，半導體及其衍生品亦將適用最優惠待遇。然而，二月份美國最高法院裁定全球性對等關稅無效，且「台美對等貿易協定」文本仍須經立法院審議，這意味著輸美產品關稅的不確性因素尚未消除；今年台灣出口動能是否維持強勁，而傳統產業壓力能否獲得緩解，仍有待密切觀察。

儘管美國關稅政策不確定性仍在，隨著AI技術及雲端運算需求持續增長，受益於在地產業供應鏈完整且深具優勢的半導體及電子製造業，可望支撐今年台灣經濟在外部風險升溫下維持韌性。世邦魏理仕認為，國內科技業的深厚實力將持續體現在置產、擴廠上，2026年工業地產買賣活動將維持活絡，反之，民間消費動能易受內外多重因素影響，預期投資人對零售及旅館資產的興趣仍處於低點。

以AI為主的半導體及資通產品出口可望持續擴增，今年台灣經濟成長率料將維持強勁水準

圖一：台灣經濟成長率依支出分

GDP年增率及主要支出對經濟成長貢獻



資料來源：主計總處，2026年2月

# 央行無迫切調整利率壓力

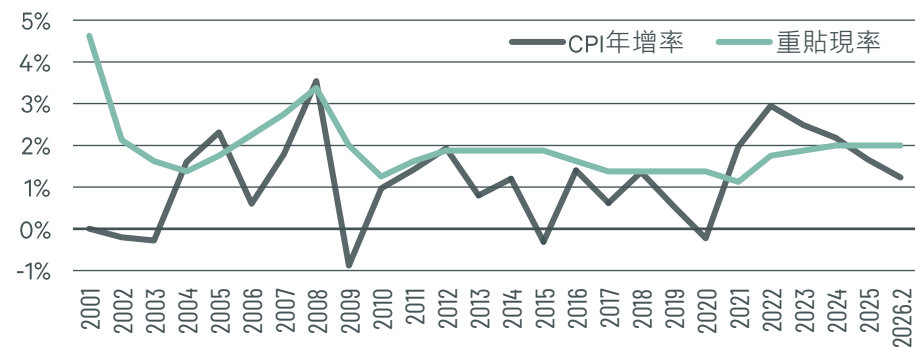
2025年全球主要央行多採取貨幣寬鬆政策，陸續調降基準利率，惟自下半年起，部分央行立場逐漸出現分歧，如澳洲央行為對抗通膨已於今年2月轉向升息。在台灣，得益於國內經濟穩定增長，央行自2024年3月調升政策利率半碼後，連續七季按兵不動，至2025年底重貼現率維持年息2%。

觀察國內通膨走勢，2025年CPI年增率降為1.66%，主計總處於今年2月預測年內國際大宗物價走勢持穩，2026年台灣CPI年增率預估值為1.68%。鑑於今年國內經濟表現維持穩健、通膨持續舒緩，預料短期內央行暫無調整利率的必要。值得注意的是，今年二月底中東衝突升溫，對能源供應造成衝擊，若原油價格持續上漲，將引發通膨擔憂，而台灣央行也將面臨是否升息應對的考驗。

自2024年9月央行實施第七波選擇性信用管制以來，住宅市場投機行為明顯減少，同時間銀行放款態度趨嚴、房貸額度大幅緊縮，導致2025全年全台灣物買賣移轉棟數年減約26%，整體房市交易降溫。考量全體銀行不動產貸款集中度逐漸下降，央行2025年第四季理監事會議決議釋出部分彈性，今年起銀行不動產貸款總量回歸由各銀行內部控管，並採按月申報方式監管。觀察近期房價變化，在交易量下滑的情況下，中古屋價格面臨修正壓力，預售屋價格卻仍呈上揚走勢；有鑑於此，世邦魏理仕認為今年內央行大幅度鬆綁信用管制的可能性偏低，而這也將影響建商對於房地產後市看法，預料2026年建商續採謹慎購地策略。

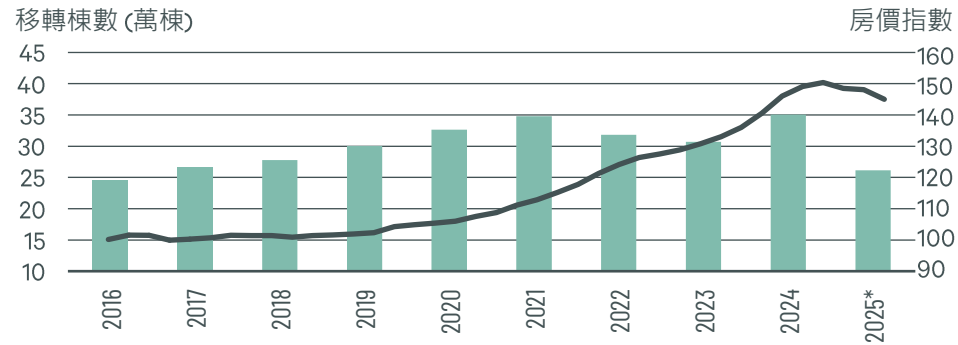
金管會於去年12月公告修正《保險業辦理不動產投資管理辦法》，將不動產投資依取得時間區分為至多三個群組，並適用不同最低收益率標準，有利於提升保險業者管理投資用不動產的彈性。另一方面，金管會於2025年1月調整保險業投資不動產收益率的計算標準，令去年應符合門檻降至2.545%，並帶動少部分業者較為積極評估投資標的。然而根據修正後基準利率計算方式，2026年保險業投資不動產最低收益率上升為2.72%，這將使業者的要求報酬率維持在高點，預期今年壽險公司投資商用不動產市場的頻率仍舊不高。

圖二：通膨與重貼現率



資料來源：主計總處、中央銀行，2026年2月

圖三：住宅市場表現



資料來源：內政部，2026年2月

\*全國房價指數最新數據僅統計至2025年第三季

02

# 辦公室

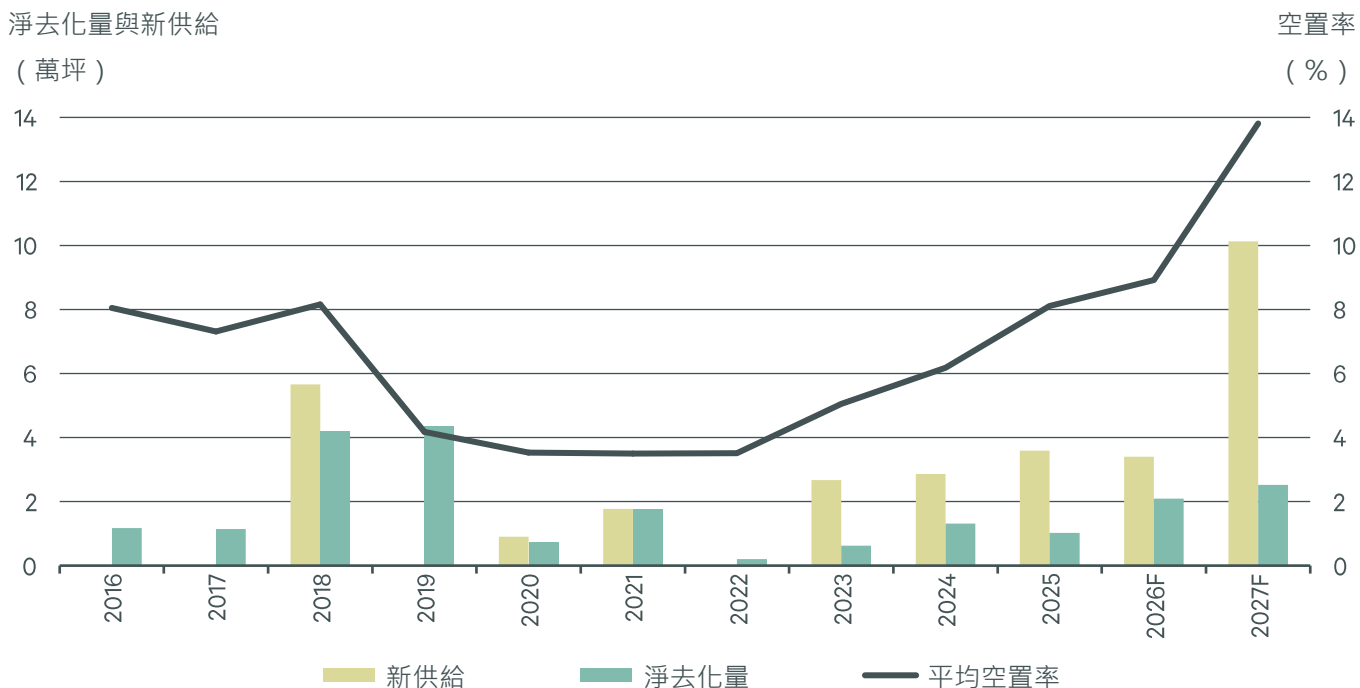
# A辦空置率進入雙位數時代

2025年台北市中心共有五棟優質辦公大樓落成，為市場增添近3.6萬坪的可租賃面積。去年裡，在美國關稅政策不確定性的影響下，部份跨國企業對於資本支出及搬遷計畫抱持較謹慎態度，使得整體租賃市場詢問度有所下滑；2025全年市中心主要商圈淨去化量總計約1萬坪，較上年減少逾兩成。市場上搬遷交易多由升級需求所驅動，然而過去三年新增供應累計已達8.9萬坪，加上去化速度放緩，2025年底台北市中心平均空置率上升至8.1%，創下2019年以來新高。

據世邦魏理仕研究部統計，去年搬遷活動中有79%為租戶遷往條件較佳的辦公大樓，而其中高達93%選擇建築設計品質更好的大樓作為落腳處。此外，目前台北市中心約有六成商辦之屋齡已逾30年，部分建物設備老舊或空間規劃無法滿足現代企業需求，預期2026年辦公室升級活動將持續帶動搬遷交易，全年淨去化量可望達2.1萬坪。有鑑於國內外經濟前景仍存在變數，預估今年內企業擴大承租面積的需求相對薄弱，甚或有少數中大型企業願意為遷往租金單價較高的新大樓而縮小辦公室面積；整體市中心租賃活動將以續約為大宗，搬遷需求多源自於科技業、金融保險業及零售與批發貿易業。

今年台北市中心將有四棟優質商辦陸續完工，總租賃面積合計約3.4萬坪，預測將推升平均空置率至8.9%。觀察A、B辦市場發展，往後數年新建A辦大樓量體將遠高於B辦，儘管今年內新增之A辦可租賃面積約為三萬坪，屬於可控範圍，但在新增去化量無法追趕上新供給增加速度的背景下，預測2026年底A辦平均空置率將升至12.7%，並於明年起進入超出20%的高雙位數時代。另一方面，新建B辦大樓數量有限，且低於全新A辦的租金水準將有助吸引希望同時兼顧升級需求與成本控管的中小型企业，確保未來幾年B辦平均空置率維持在5%以下。

圖四：台北商辦市場去化、空置率與新供給



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年2月

# 招租壓力抑制租金漲幅

今年底市場將面臨轉折，平均有效租金年成長近乎停滯

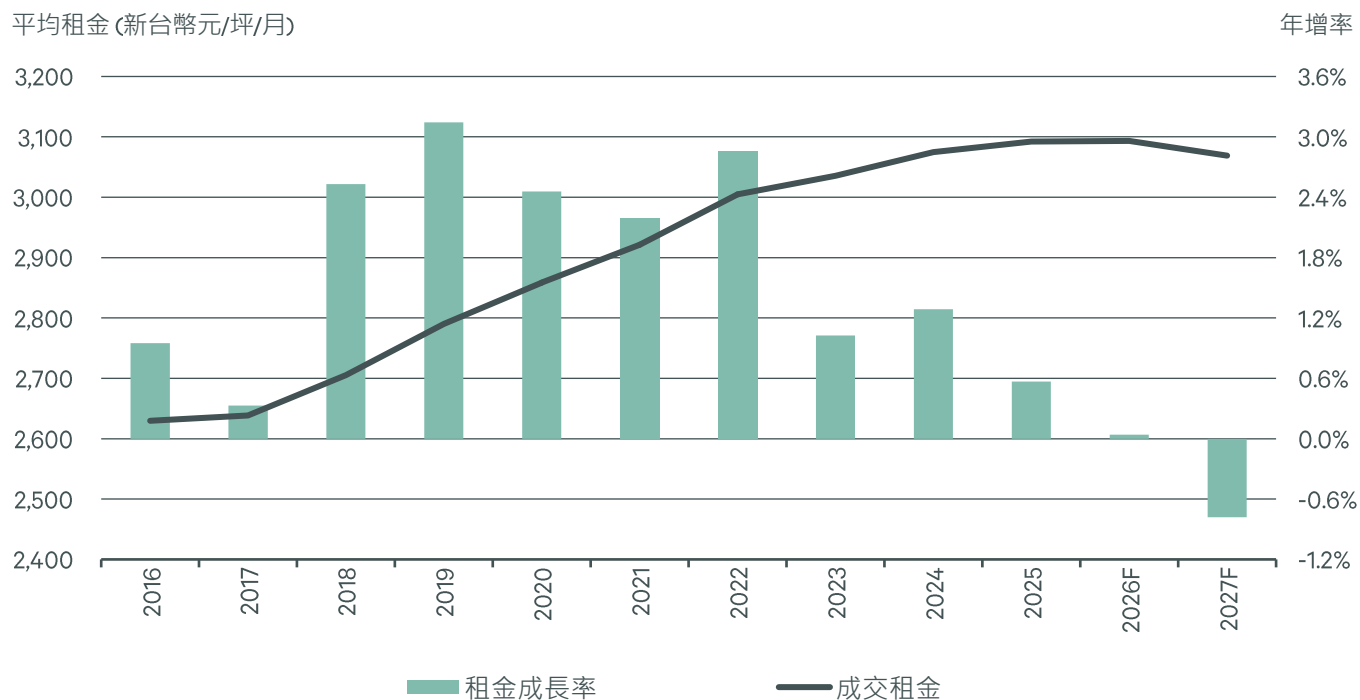
儘管空置壓力逐漸上升，2025年台北市中心平均租金仍呈溫和成長走勢，平均A辦與B辦租金分別年增0.6%、1.5%，來到每坪新台幣3,092元、1,947元。過去一年來，A辦租金漲勢明顯趨緩，縱使有數棟新大樓成交租金突破路段行情，但去化速度多不盡理想，可見不少企業對於是否應支付更高租金以遷入全新大樓仍抱有疑慮。同時間，長期引領租金漲幅的信義基隆區A辦大樓，於去年下半年間寫下平均租金近乎零成長的紀錄，顯示當前企業追價意願降低。

展望2026年，新供給釋出時間主要集中於下半年，預期今年前三季租賃市場大致保持平穩，既有大樓房東多將維持租金開價不變，而為了因應未來即將升高的招租壓力，預期將有更多房東適度展露彈性，向優質租戶提供較優惠的租賃條件。新建大樓方面，高漲的營建成本令房東對於成交租金水準抱有高度期待，預估今年內此類大樓於預租階段及完工初期的議價空間仍然偏窄。整體而言，2026年新舊大樓之間為吸引租戶而展開的競爭將逐漸加大，在部分新完工大樓租金可能創高、多數高屋齡大樓租金持平的基礎下，預測2026年市中心平均租金漲幅再度收斂，計算免租期後之有效租金年增率可能低於0.1%。

## 企業租戶傾向提升空間使用效率

根據2025年世邦魏理仕企業租戶調查，高達74%的台灣受訪者表示「更好的租金及租賃條件」是促成搬遷決策的關鍵因素，顯示許多企業對於租賃成本控管抱持謹慎態度。在辦公空間規劃上，27%的台灣受訪者計畫於未來三年內縮減每人辦公面積，亦有近三成的企業租戶有意提高辦公桌共享比例，可看出部分企業期望透過調整空間配置來提高使用效率，同時也暗示著未來有一部分租戶在研擬搬遷計畫時，將對承租面積採取較保守的估算方式。

圖五：台北A辦租金水準



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年2月

03

# 零售與物流

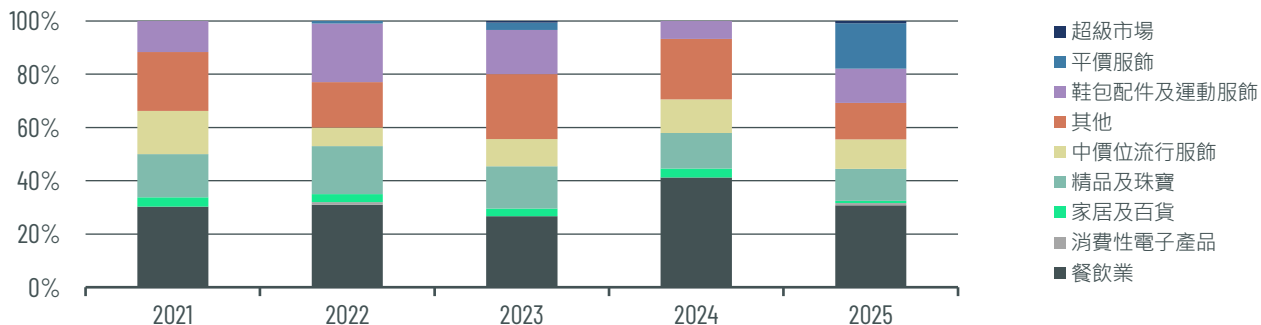
# 消費喜好轉變牽動展店規劃

與去年亮眼的經濟表現相比，台灣整體零售業面臨業績下滑的挑戰，2025全年營業額年減0.2%，顯示國人消費意願偏趨保守。去年關稅未定明顯影響汽車買氣，但若扣除汽機車業營收後，全體零售業營業額亦僅小幅成長1.5%，足見民眾消費行為出現轉變。分析消費者動態，國人出國旅遊熱潮導致部分消費動能外移，數家大型發卡銀行均指出，去年海外旅遊相關的刷卡消費達到雙位數成長，間接影響了國內服飾鞋帽類及精品業表現。此外，大眾消費喜好轉變為更加注重實用性，如今年超商及超市營業額皆年增逾4%，顯示民生必需型消費仍具韌性。展望2026年，在基本工資調升、企業獲利良好有助員工薪資提升，以及股市熱絡帶動消費信心等正面因素影響下，今年民間消費動能可望有所回溫。

2025年國際零售業者於台北市新設門市家數維持穩定，與上年水準相當；餐飲業者持續跨足台灣市場，其中又以日式餐飲品牌最為活躍，平價休閒及運動服飾業也頗為積極，成為年度展店數增幅最顯著的業別。2025年裡，高達91%的國外品牌新簽租賃案集中於百貨購物商場，反映出業者對於商場的聚客力深具信心。隨著民眾對商場需求已超越單純的購物，未來有望見到更多元的業種進駐，而消費者喜好也將影響零售展店策略，預計市場上將持續見到業者發展全新品牌或推出新型態概念店，以滿足民眾的期待與需求。

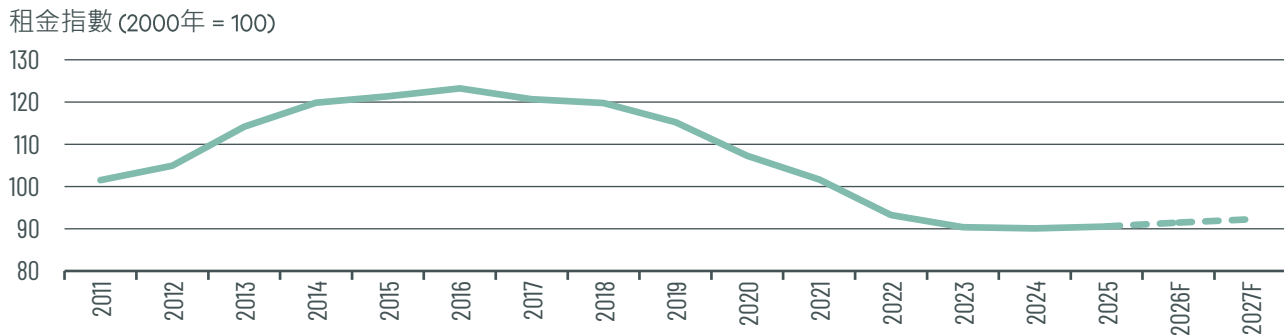
2025年來台旅客人次約857.4萬，距離疫情前巔峰仍有一段差距，雖然觀光業復甦程度不如預期，但與上年相比仍成長9%，顯示觀光動能持續升溫。在受到國際旅客喜愛的商圈內，可見到因應觀光商機而新開設的店面有所增加，空置率逐步下降，惟整體市場租賃需求仍不強勁，使得去年台北市平均店面租金僅微增0.5%。考量大多數零售業者將鎖定百貨商場作為展店重心，且對於街邊店選址將維持審慎評估、嚴格篩選的態度，世邦魏理仕預測2026年台北平均店面租金將小幅成長1%，主要受惠於部分商圈空置情況持續改善。

圖六：國際品牌新設台北據點數占比



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年2月

圖七：台北市主要商圈沿街店面租金



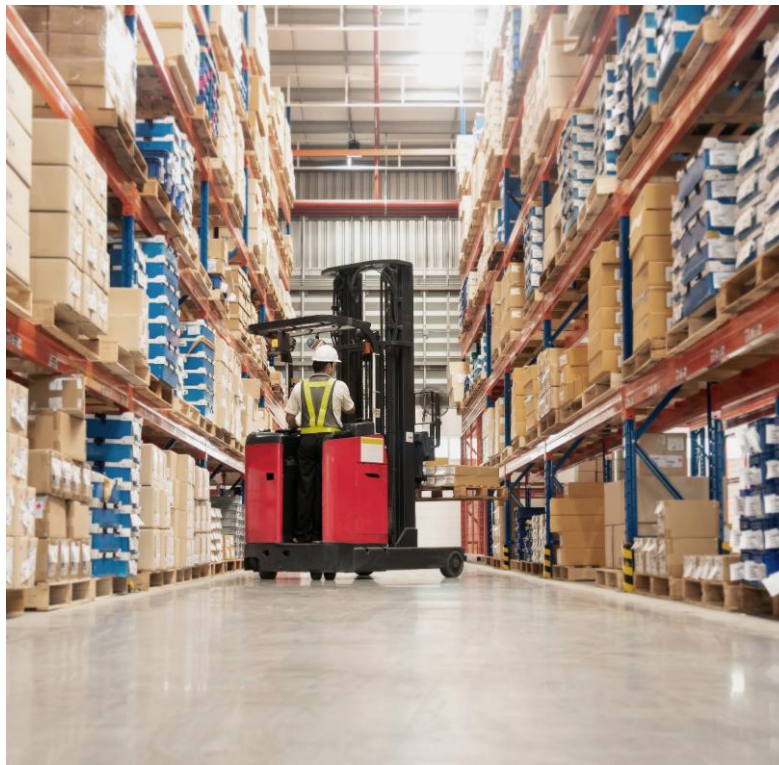
資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年2月

## 電商與高科技成物流市場雙引擎

2025年全台零售業網路銷售額年增2.8%，維持後疫情時代的穩定成長態勢，同時間電商滲透率上升至13.9%，僅次於2022年疫情期間最高點。相關數據顯示，各類型通路持續受惠於線上購物趨勢，除電商業者間的競爭愈趨白熱化，許多實體零售業者亦致力於深化網路銷售布局。有鑑於消費者對線上購物的依賴度持續攀升，且對於配送效率的期望逐漸升高，不少業者皆將提升物流配送穩定度視為擴大網購市佔率的關鍵之一。

觀察各業者布局，2025年統一企業位於台南的新市物流園區正式啟用，且今年預計再啟用台中港物流園區；據統一表示，由於其物流園區具備規模優勢，陸續吸引外部企業主動詢問，未來不排除發展第三方物流事業的可能性。去年11月底，南韓電商龍頭酷澎獲准在台增資新台幣247億元，市場推估將有部分資金用於打造物流基礎建設。另一方面，蝦皮積極推行店到店服務，除了可節省物流費用，更能強化對最後一哩配送的掌握度。

在流通產業以外，高科技業所衍生的物流需求持續升溫，已吸引多家專業物流供應商關注並擴充倉儲量能，如DHL於高雄前鎮區打造萬坪物流中心，以即時支援南部半導體供應鏈的物流需求，而FedEx為因應台灣高科技產業快速成長的需求，亦正式啟用位於桃園國際機場的全新轉運中心。台灣在全球半導體與高科技製造體系中扮演重要角色，預期此類高價值產品的儲運需求將在中短期內持續增強，除了將帶動倉儲設施租賃活動，更可能進一步推升租金水準。



倉儲物流市場將同時受惠於零售業者對物流品質的重視，及科技業對儲存環境的要求

04

# 不動產投資

# 投資市場由自用買方主導

在全球人工智慧應用快速發展之下，國內半導體及電子產業擴產需求強勁，並持續貢獻工業地產交易，進而帶動2025年全台商用不動產投資總額年增21%至新台幣1,525億元，創下歷史新高紀錄。分析買方結構，高達73%交易來自於自用型買方，其中近五成為科技製造業廠商，而在整體市場交易中，廠房買賣金額即佔44%，主要係企業因應外銷訂單需求，購置既有廠房以盡快投入生產。

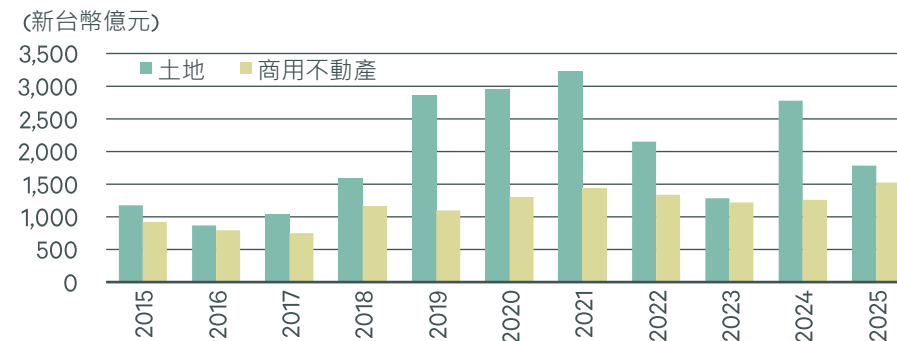
根據世邦魏理仕2026年台灣投資人意向調查，約46%受訪者有意於今年增加不動產配置，另有37%將維持目前水準，顯示多數投資人對於持有不動產抱持正面看法。面對多變的經貿環境，六成台灣受訪者認為地緣政治風險將是今年阻礙不動產投資的主要因素，並有四成受訪投資人表明經濟前景不確定性可能影響其投資決策。

有鑑於今年內央行政策利率應仍將維持高水位，加以保險業投資不動產最低收益率門檻升至2.72%，預料市場上投資型買方購買意願普遍不高。與此同時，在我國電子資通產品出口有望維持強勁成長動能的情形下，預期具自用需求之企業將持續尋求合適的不動產標的。整體而言，2026年商用不動產市場將呈穩健發展之勢，並續由自用型買方主導，全年成交量可望逾新台幣1,200億元。

相較於熱絡的商用不動產市場，2025年土地交易活動顯得相對疲軟，全年土地買賣成交金額年減36%至新台幣1,782億元，主要係建商購地態度轉趨保守所致。受到央行維持第七波選擇性信用管制不變之影響，加上銀行貸款緊縮，整體住宅市場買氣低迷，建商獵地力道也隨之減弱，2025全年建商購地金額較上年大幅衰退54%。

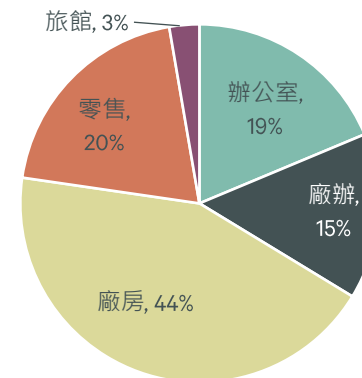
央行於今年第一季理監事會議決議，維持政策利率不變，並將密切關注地緣政治風險等不確定性對物價情勢之影響，適時調整貨幣政策。此外，央行宣布小幅調整選擇性信用管制措施，將全國自然人第2戶購屋貸款之成數上限由5成調升為6成，惟央行將加強辦理專案金檢，以檢視銀行內控成效。在土建融貸款成數受限、利率區間暫難降低的壓力下，預料今年建商對於單筆交易金額較大的土地案仍多持觀望態度。2026年土地市場投資氣氛偏向謹慎，若再缺少數筆大面積精華區土地交易案的加持，今年全台土地交易量可能較去年減少5-10%。

圖八：台灣不動產投資市場交易額



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年2月

圖九：2025年台灣商用不動產交易依物業類型分



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年2月

# 工業地產最受看好

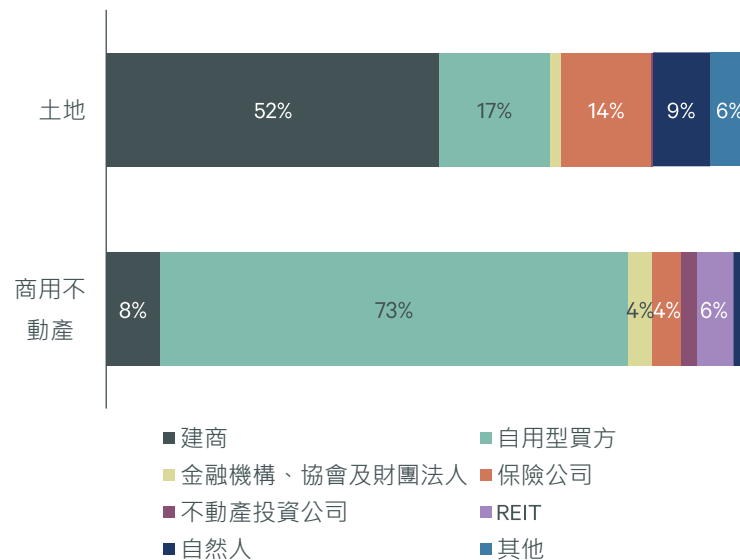
據世邦魏理仕2026年台灣投資人意向調查，有77%的受訪者預計於今年採取核心型或核心加值型投資策略，此一比例較去年調查結果增加約10個百分點，顯示出當大環境不確定性升高時，可提供穩定租金收入的收益型不動產更受投資人青睞。

進一步分析投資人偏好，各有約四分之一的投資人將辦公室及工業與物流地產視為今年主要投資標的。相較之下，受國內觀光及零售市場未出現強勁復甦跡象的影響，今年內投資人對於零售和旅館類資產的興趣仍然處於低檔。

關於今年投資人對資產價格的看法，受訪者普遍對於工業地產較具信心，逾五成以上投資人認為物流及廠房價格仍有上漲空間，至於較不受投資人青睞的零售與旅館類資產，則被認為價格依然有修正的可能。

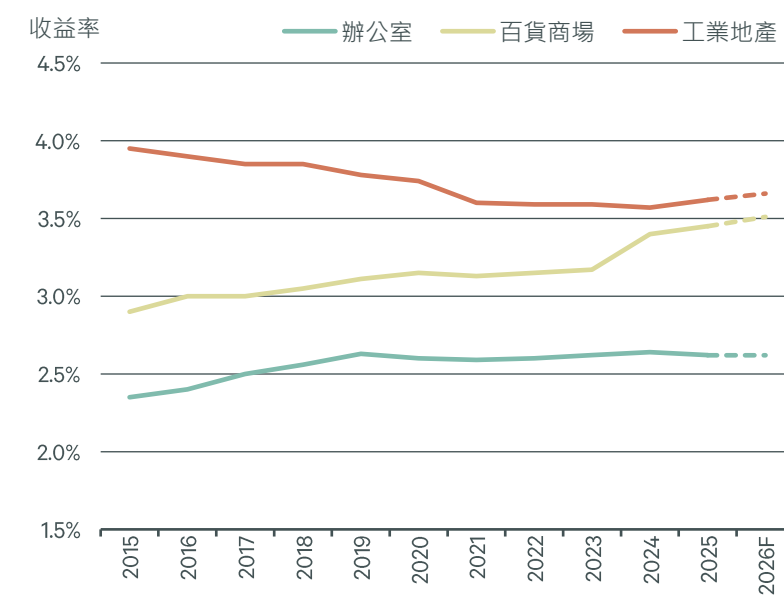
世邦魏理仕預期，今年商用不動產市場價格走勢大致平穩；製造業廠商對於工業地產的購買需求雖保持旺盛，但成交價格將處於合理區間，工業地產收益率在租金成長的帶動下將小幅上升。相同地，零售不動產收益率將因租金增長而有所爬升，惟同時也反映了售價下修的效果。在辦公室方面，由於租賃市場將於未來數年面臨嚴峻挑戰，預料今年租金成長停滯，且投資人追價意願平平，商辦收益率將維持不動。

圖十：2025年大型不動產交易依買方類型分



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年2月

圖十一：台北商用不動產收益率水準



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年2月  
註：工業地產收益率係追蹤北台灣廠房及倉儲交易表現。

# 聯絡資訊

## 台灣研究部

李嘉坪

研究部主管

ping.lee@cbre.com

郭昕緹

分析師

cindy.kuo@cbre.com

## 全球與亞太區研究部

Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Research

henry.chin@cbre.com

Ada Choi, CFA

Head of Research, Asia Pacific

Head of Data Intelligence &

Management, Asia Pacific

ada.choi@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.