

智慧投資

2025 台灣不動產 市場展望

年度報告

世邦魏理仕研究部

2025年3月



目錄與摘要

4 經濟與政策

得益於民間投資及消費動能續升，主計總處預測2025年台灣經濟成長率將達3.1%。隨國內通膨壓力減輕，今年內央行政策利率料將維持不變，然而美國關稅新政可能影響本地製造業者置產計畫。

7 辦公室

在經濟面穩健、新大樓釋出的背景下，今年企業評估辦公室搬遷意願可望增加。然而新供給增加速度快於租賃需求，將推升平均空置率至七年新高，台北的「房東市場」可能於年底步入尾聲。

10 零售與物流

儘管國內勞動市場平穩，全球經濟放緩及股市震盪可能影響消費者信心，未來數季零售業者將採取謹慎的展店策略。零售業者及電商平台持續強化數位通路布局，將帶動現代化倉儲物流需求。

13 不動產投資

受全球經貿不確定性上升與國內房市降溫之影響，預料2025年整體大型不動產投資金額將較去年回落。沉寂多時的保險業者將受惠於法定收益率門檻調降，今年內投資活動可望逐漸復甦。





在全球經貿環境及地緣政治出現變化之際，2025年台灣不動產市場將於挑戰中展現韌性。

01

經濟與政策

台灣經濟展望呈正向樂觀

受惠於企業加大投資力道，以及民間消費動能延續，2024年台灣GDP成長率達4.59%，為近三年最高水準。隨著全球人工智慧浪潮持續發酵，不少海外企業相繼投入相關基礎設施建設以確保產業競爭力，因而帶動台灣資通產品外銷暢旺，總計2024全年台灣出口金額年增9.8%至4,750億美元，寫下歷年新高紀錄。過去數季亦見到許多業者積極地備料、投資機械設備及購置廠房，以加快滿足客戶產能需求，資本形成（含固定投資、存貨變動）因此躍升成去年國內經濟成長的最大支柱。

展望2025年，在民間投資及消費兩大成長動能的支持下，主計總處預測台灣全年經濟長率將達3.14%，人均GDP可望突破3萬5千美元。看好人工智慧商機持續擴增、出口訂單能見度佳，多家台灣科技大廠規劃調升或維持高資本支出，將使固定投資成為今年國內經濟擴張的重要推力，而預期業者的擴產計畫亦有助於全台工業地產交易動能維持平穩。另一方面，台灣勞動市場表現平穩，2025年1月失業率小幅降至3.3%，加以政府宣布今年起每月基本工資、軍公教員工待遇各調升4%、3%，有利家庭可支配所得增加，將促使民間消費實質成長2.1%，整體零售業不動產市場有望持續和緩復甦。

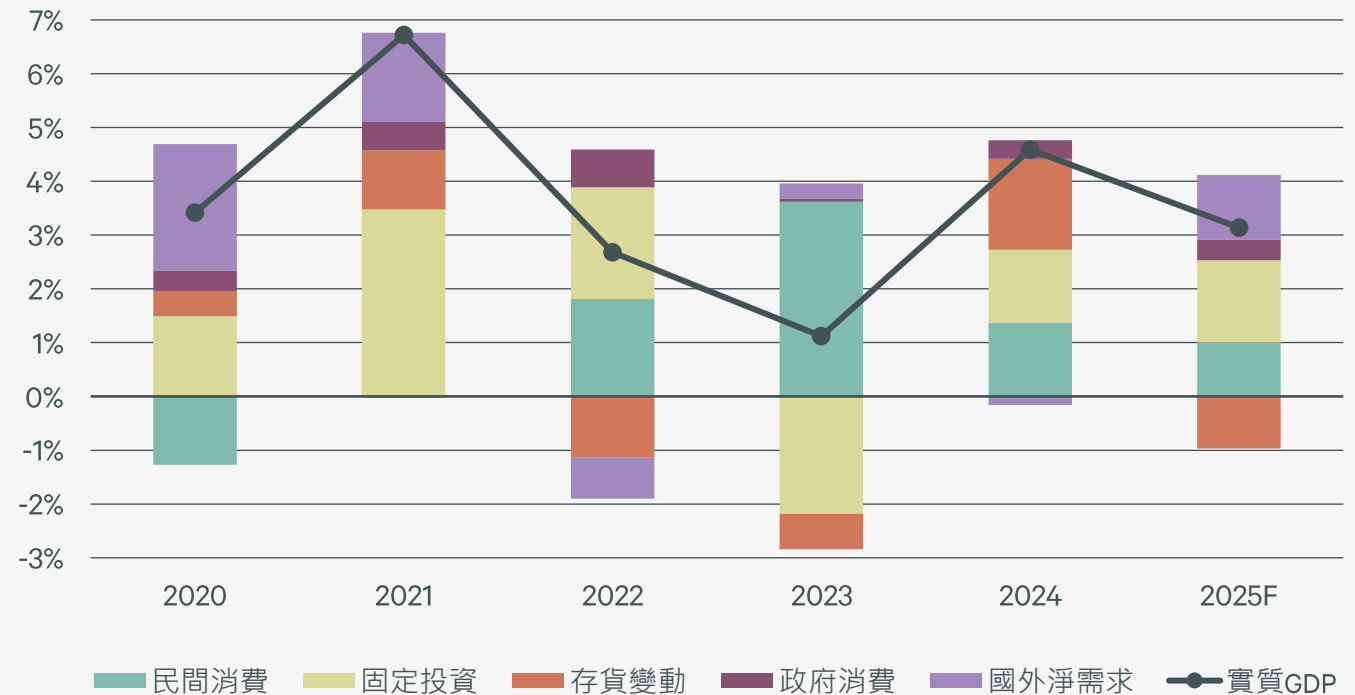
川普新政與兩岸關係對台前景產生挑戰

今年1月川普正式上任美國總統，為消弭美國貿易逆差等問題，其多次對外發表關稅政策看法，而最新宣布的對等關稅計畫將於4月初完成評估，預期將對多國提高進口商品關稅。未來四年內，美國貿易政策的快速轉變與各國回應措施將為國際經貿環境平添不確定因素，並可能加速全球供應鏈重組，促使企業更積極檢視全球布局，預料短期內部分台灣廠商將對在台持續擴大生產基地抱持觀望的態度，進而影響工業地產交易時程。

2024年來台旅客約785萬人次，較上年成長21%，惟尚未回升至疫情前的千萬水準。與部分國家相比，近年來台觀光客數量復甦緩慢，其中陸客市場更受限於兩岸關係而無法拓展。有鑑於兩岸政府在協商機制上存在歧見，今年內台灣觀光業仍難迎來大量陸客，投資人對於旅館投資將持續保守看待。

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，2025年2月

政策利率料將維持在高點不變

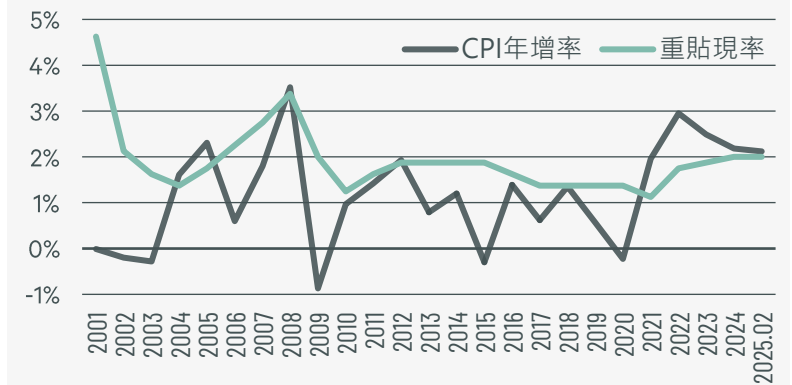
不同於全球多國陸續步入降息循環，台灣央行為抑制通膨預期心理，於2024年3月調升政策利率0.125個百分點，爾後在各項經濟指標亮眼、通膨壓力逐漸緩解的背景之下，央行連續三季維持利率不變；自2022年央行啟動升息以來，累計共調升利率3.5碼。觀察國內通膨走勢，CPI年增率於去年間逐漸收斂，而據主計總處預測，2025全年CPI年增率有望自去年來的2.18%收斂至1.94%。考量今年國內經濟可望穩定成長，預期未來數季央行貨幣政策將維持緊縮基調不變，台灣利率水準將持續處於近17年的高點。

2024年前三季房市價量齊揚，房價飆漲議題引起相關政府單位注意，因此自7月下旬起銀行緊縮放款現象浮上檯面，央行亦於9月擴大選擇性信用管制，其中包含第二戶購屋貸款成數降至五成且擴大全國適用。此外，金管會持續進行金檢，以瞭解金融機構對不動產授信風險之控管情形，這些措施皆已對住宅市場買氣造成衝擊，自去年10月以來全台建物買賣移轉棟數即轉向衰退，預估未來數季央行放寬政策的機率偏低，將促使建商調整推案策略，且其購地力道亦將隨之減弱。

儘管台灣的高利率環境將延續更長一段時間，但今年1月份金管會正式公告修正《保險業辦理不動產投資管理辦法》，將有效降低保險業者進行不動產投資之門檻。根據修正後基準利率計算方式，保險業投資不動產最低年化收益率將自先前的2.97%降至2.545%，減幅達0.425個百分點，此將確保業者可投資標的增加，並可令雙北市辦公類型產品重獲吸引力。世邦魏理仕預期，今年內保險業投資商用不動產之意願與動能將有所增強。

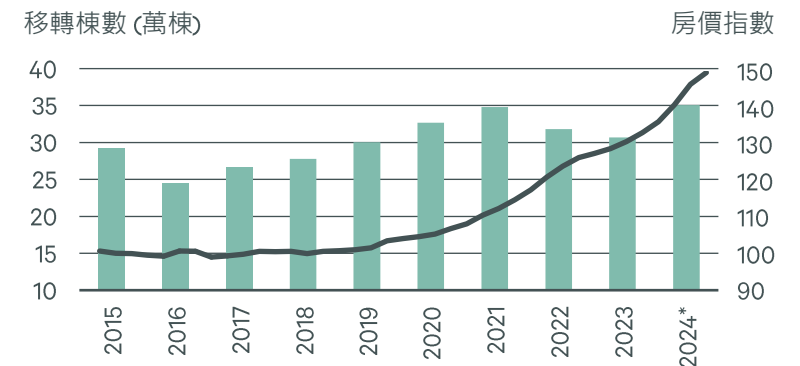


圖二：通膨與重貼現率



資料來源：主計總處、中央銀行，2025年2月

圖三：住宅市場表現



資料來源：內政部，2025年2月

* 全國房價指數最新數據僅統計至2024年第三季

02

辦公室

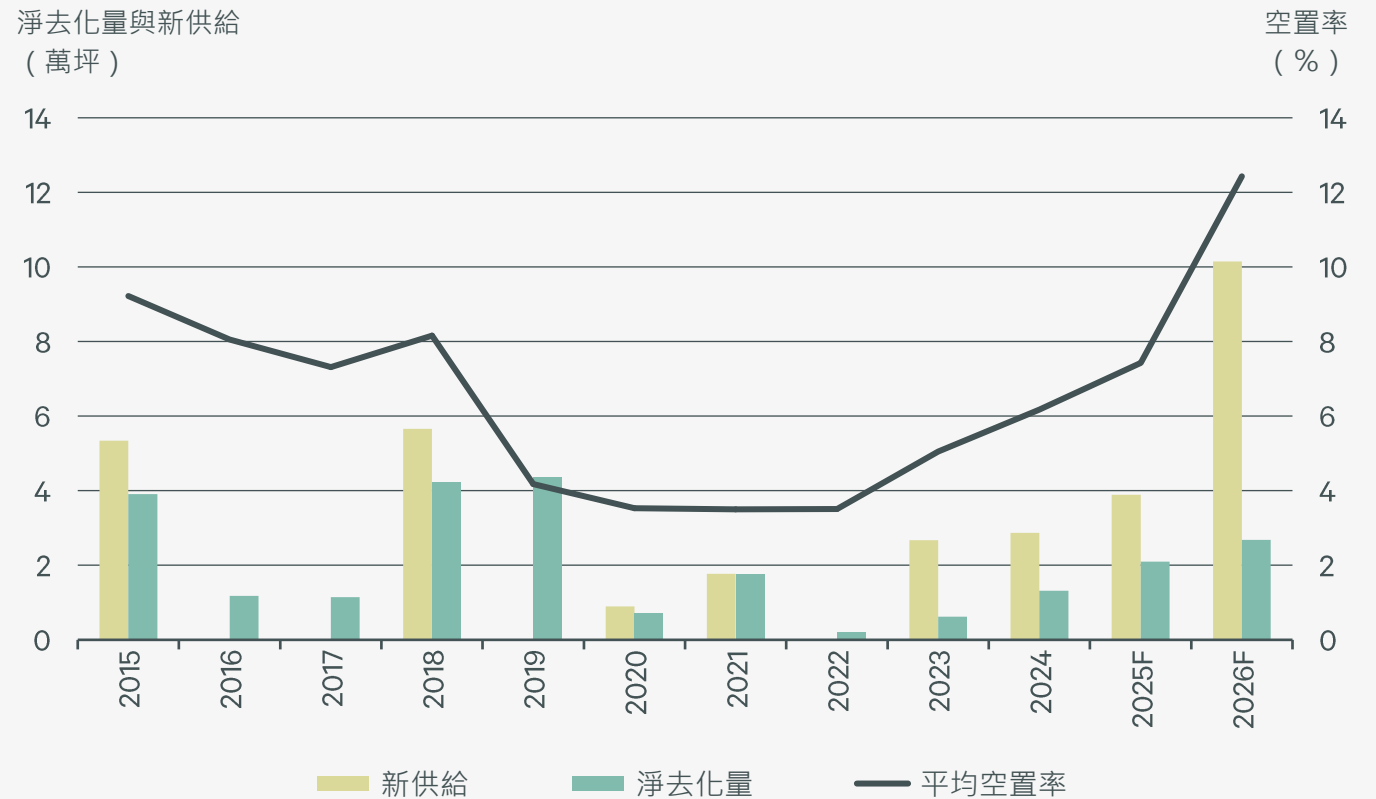
漸增的新供給將令空置率升至七年新高

2024年台北市中心見證三棟全新辦公大樓落成，共計為市場增添約28,700坪的可租賃面積。隨著國內經濟面轉強，企業租賃意願持續改善，推動2024全年總淨去化量較前一年翻倍成長至1.3萬坪，惟此值尚低於長期平均水準，顯示租賃需求復甦仍屬溫和。近年來辦公室升級需求持續帶動搬遷租賃案，而屋齡低於兩年的辦公大樓亦陸續獲得外商企業青睞，有助推升整體市場詢問度及活絡搬遷交易，惟仍有不少租戶因顧慮高漲的搬遷及租賃成本而選擇於原地續約。由於租賃需求增幅無法抵銷新供給上升的影響，2024年底市中心平均空置率升至6.2%，較上年同期增加1.1個百分點。

得益於台灣經濟基本面穩健，且新供給陸續釋出可為市場提供更多租賃選擇，預估2025年將有更多企業積極評估辦公室搬遷計畫，促使全年市中心辦公室淨去化量突破兩萬坪。為員工打造更好的工作環境將是刺激企業搬遷需求的重要驅動因素，辦公大樓是否具備綠建築認證亦成為部分外商租戶愈趨重視的衡量標準，然而在全球經濟面臨諸多不確定性的情況下，預期今年內多數企業將採行較為謹慎的租賃策略，擴大辦公室面積之需求並不強勁。現階段市場上租金議價空間狹小，且市中心與南港地區尚有多棟優質辦公大樓在建中，預料具有中大坪數需求的租戶更傾向將搬遷時程遞延至未來二至三年，今年內搬遷需求主要源自於中小型企業。

根據2024年世邦魏理仕企業租戶調查，近八成台灣受訪者表示在規劃未來辦公場所時將增加非固定座位，並有53%的受訪企業預計在未來三年內將員工與辦公桌的數量比提升至1.5-1.99:1。由此可知，在工作模式及空間規劃等需求內涵逐漸轉變之下，中短期內企業進行搬遷時將對所承租面積採取較保守的預估。2025年台北市中心將再迎來五棟辦公大樓正式完工，總計新增樓地板面積將達38,900坪，座落地點涵蓋台北車站區、民生敦北區及南京松江區等商圈。鑑於新供給增加速度超越需求，預測今年底平均辦公室空置率將較上年爬升1.2個百分點至7.4%，改寫2019年以來的新高。

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，2025年2月

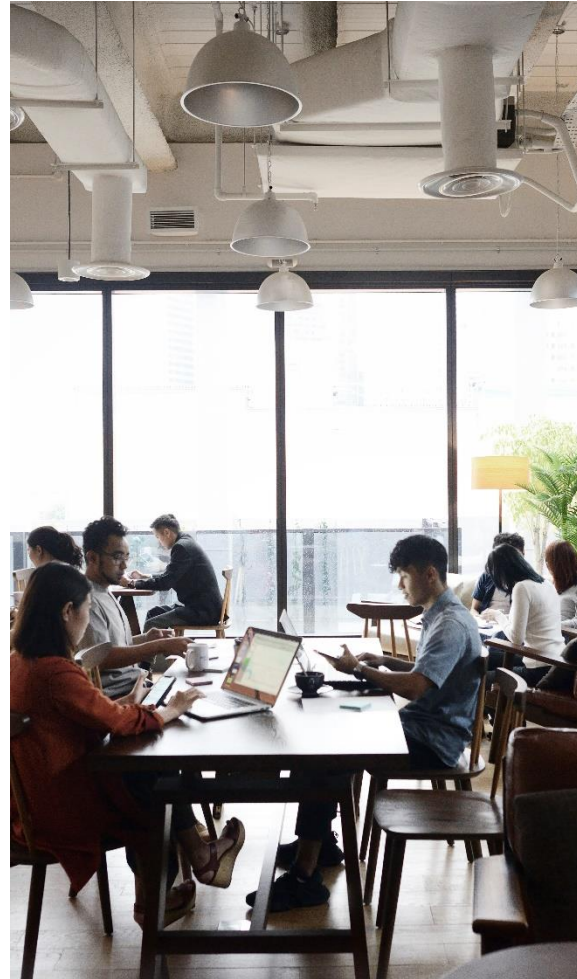
租金增長趨緩，房東市場漸入尾聲

2024年台北市中心空置率走升，惟A級與B級辦公大樓平均租金仍保持上行趨勢，全年成長率各約1.3%、1.6%，來到新台幣3,075元/坪、1,917元/坪。分析租金成長因素，一大部分可歸功於近兩年內完工的數棟新大樓進駐率逐漸上升，且成交行情多站穩新台幣3,300元/坪以上，明顯高於平均市場水準。觀察過去半年房東動向，95%的A辦房東多維持開價不變，惟對於實際成交租金頗有堅持，另有極少數的B辦房東小幅調降開價，期能加速空置單位去化。

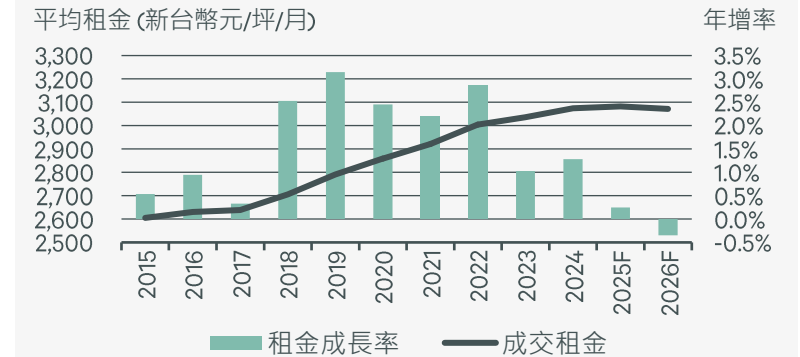
有鑑於2025年新大樓預計取得使用執照的時間點多落在年中之後，上半年整體市場空置上升情況有望稍獲緩解，預期未來六至九個月內房東方仍多佔據談判優勢。據觀察，當前許多房東對於市場熱度及租金行情抱有高度期待，未來數月內進行租約協商時將保持堅定的立場，然而為確保自身大樓後續空置情勢可控，部分房東的姿態可能隨著時間推移而有所軟化，不論是與現有租客續約或在新租戶的延攬上，將適度釋出善意與彈性。考量新完工大樓的可能成交租金仍將高於市場平均，有助拉升整體租金水準，預測2025年市中心商辦租金將維持正成長，惟漲幅將明顯收斂，平均A辦租金年增率可能低至0.3%。面對2026年平均空置率恐升破雙位數的壓力，世邦魏理仕認為，台北辦公室市場維持多年的「房東市場」格局將於今年底邁入尾聲。

綠建築認證影響租戶選址決策

據2024年世邦魏理仕企業租戶調查，64%的台灣受訪者表示尋求較佳的租賃條款或租金水準是促成他們決定搬遷的關鍵因素，可見企業仍舊以審慎的態度看待不動產租賃成本；儘管辦公室升級趨勢當道，高昂的租金將降低部分租戶的搬遷意願。同一份調查中，有93%的台灣受訪企業指出綠建築認證將會影響他們的選址決策，然而僅約一成受訪者表明願意為此支付更高的租金，反映目前相關認證產生的溢價效果並不顯著。未來數年裡，不少房東將為其興建中的A辦大樓申請國際級綠建築認證，但若期望新大樓能創下招租佳績，將需要多方條件配合；當台北市場逐漸轉為有利於承租方的情況下，綠色認證將是在眾多開發案中獲得潛在租戶青睞的基本條件之一。



圖五：台北A辦租金水準



資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年2月

64%

企業租戶表示作成搬家決策時，能否取得更好的租賃條件或租金水準是關鍵因素

10%

受訪租戶將於選址時優先考慮綠建築，並願意支付更高的租金

03

零售與物流

消費平穩支持業者謹慎展店

2024全年台灣零售業營業額年成長2.6%至新台幣4兆8,530億元，創歷史新高，惟年增率已連兩年收斂。成長減速的原因之一是疫後出國潮持續盛行，2024年國人出國旅遊人次高達1,684萬，僅次於2019年紀錄，而據聯合信用卡處理中心統計，去年國人於海外實體商店消費金額年增11.9%至新台幣2,314億元，創下歷年新高。在國人部分消費動能轉往境外的情況下，全台百貨公司營業額受到影響，2024年成長率自前兩年的雙位數回落至1.2%。鑑於國內就業市場穩健，有利薪資增長，預期2025年民間消費表現平穩，惟因基期墊高，全年零售業營收成長動能將持續減弱。

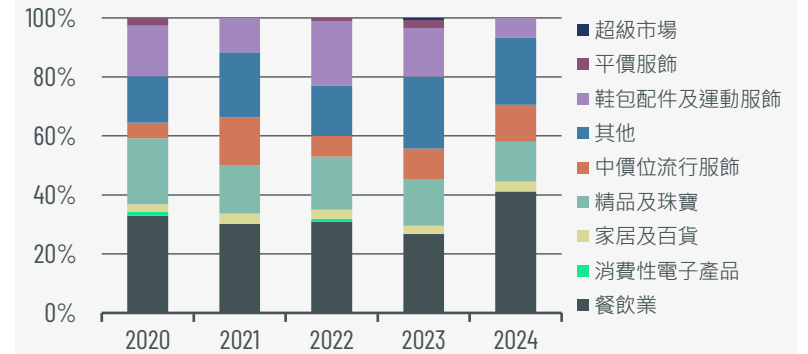
觀察國際零售業者動向，2024年於台北市新設門市家數重回長期均值，惟與前一年相比大幅減少32%，顯見疫後租賃需求成長紅利已結束。比較各業種，餐飲業展店腳步積極，其中以日系輕食及餐廳居多，而美妝香氛品牌亦持續於主要百貨商場內開設獨立櫃位。展望2025年，在本土消費水準持穩下，零售空間租賃需求有望保持健康，此外台北市場將迎來包含LaLaport南港及遠東Garden City等大型購物中心正式開幕，預計將帶動新進及既有品牌的擴張或升級計畫。

店面租金呈溫和爬升走勢

儘管去年租賃活動大致維持穩定，有87%的交易坐落在百貨商場，沿街店面需求仍屬疲弱，致使主要商圈空置率下降緩慢，平均租金至第三季始止跌回升，全年租金負成長0.3%。在全球經濟放緩疑慮加大、股市動盪不安的環境之中，2025年國內外零售業者多將採取謹慎的擴張策略，以靈活因應民眾購買力的變化。世邦魏理仕預估今年街邊店平均租金成長率可達2%，主要受惠於部分商圈租金跌深反彈之勢。

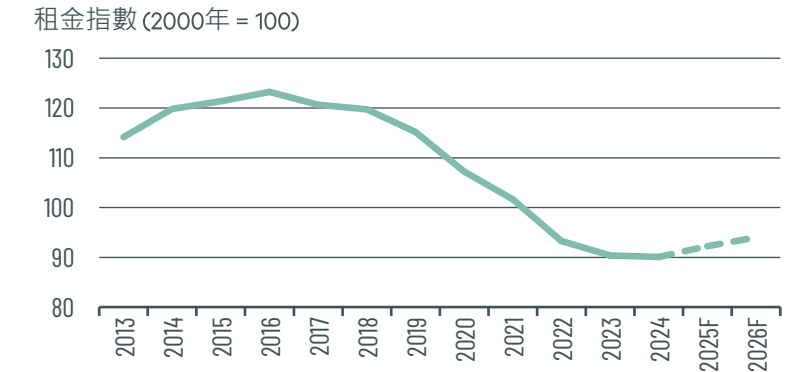


圖六：國際品牌新設台北據點數占比



資料來源：世邦魏理仕研究部，2025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，2025年2月

倉儲需求隨電商業成長

2024年全台零售業網路銷售額共計新台幣6,533億元，年增幅近2.7%，呈現連續兩年和緩增長。相比鄰近中韓兩國的電商滲透率已站穩25%以上，台灣網路銷售額佔整體零售業比例於近四年間維持在13%至14%，顯然仍有高度成長空間，惟已高於2019年疫情前8.5%的水準。隨著線上通路逐漸躍為挹注業績的成長引擎，不少零售商持續強化數位通路布局，以進一步鞏固市占率。去年間備受矚目的投資案包含統一集團與Yahoo成立電商合資公司，並取得PChome三成股權，未來統一將如何擴大其電商事業版圖，十分值得關注。

在電商競爭日益白熱化下，縮短貨物配送時間成為提升消費者黏著度的關鍵之一。過去一年可見到多家業者擴大物流倉儲網路，例如超商雙雄統一及全家均有大型物流中心開發案正在進行中、本土電商龍頭momo宣布預租富邦人壽新竹湖口物流園區內逾六萬坪空間，以及韓國最大電商酷澎積極拓展其在台物流據點。除了電商平台及便利商店構建自有物流體系外，第三方物流業者亦深耕利基市場，各方企業皆將提升物流服務效率視為保持競爭優勢的重要條件，而伴隨著電商產業的發展，中短期內全台倉儲物流空間需求將持續增長。



線上通路躍為挹注業績的成長引擎，不少零售商持續強化數位通路布局、提升物流服務品質。

04

不動產投資

商用不動產投資氛圍趨於觀望

有鑑於工業型資產需求升溫，催生數筆高額交易案，2024年全台商用不動產成交金額達到新台幣1,251億元，惟在上年基期偏高的影響下，全年縮減7%。觀察商用不動產市場主力，自用型買方共投入新台幣965億元，年成長16%，主要係多家製造業廠商大力購置廠房以加速投產。另一方面，保險業投資動能持續受限於高利率環境，2024年總投資額雖較上年大增至新台幣約86億元，但與過往水準相比明顯低迷。

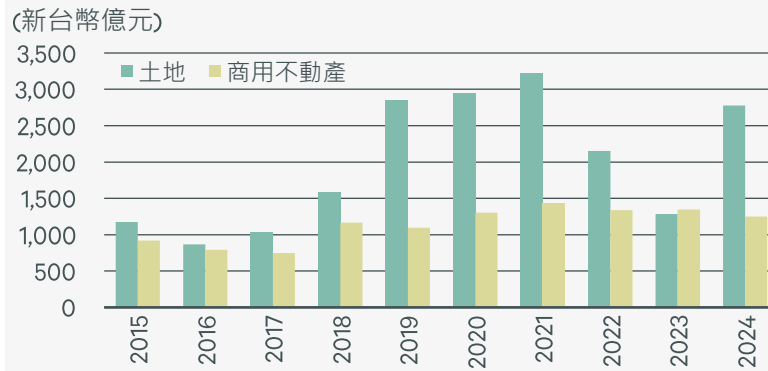
基於今年央行政策利率應維持不變，且金管會持續關切銀行業不動產放款情形，預期未來數季專業不動產投資人將抱持較保守的態度，少數保險公司可能因投資門檻下降而轉為積極評估物件。就自用型買方而言，今年外在環境變數多，尤其國際政經及貿易情勢變化快速，將影響部分企業資本支出計畫，所幸台灣在地AI產業供應鏈完整且極具優勢，有助穩固民間投資信心。在正負面因素相抵下，預期2025年商用不動產投資活動得以維持穩定，總成交量可望保有千億元水準。

世邦魏理仕2025年投資人意向調查顯示，台灣受訪者約有44%表示將於年內提高不動產配置，另有42%傾向維持大致相同的水位。由此可推知，今年台灣投資人對於大型不動產市場多持審慎樂觀的看法，優質物件將不缺乏投資人關注，但貸款條件及價格認同感將會影響買方評估意願與速度。

建商購地交易將下滑

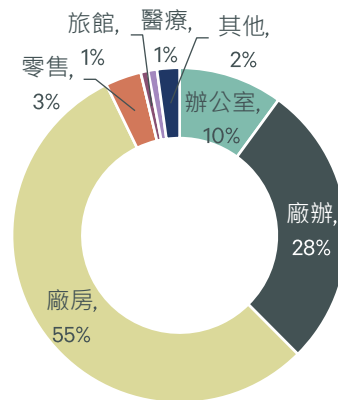
2024年台灣土地買賣市場強勢反彈，全年成交金額較上年大增116%至新台幣2,776億元，寫下近三年高峰。而作為背後最大買方的本土建商，在前三季房市買氣熱絡的催化下，不少業者斥資擴充土地儲備，全年購地金額高達新台幣2,009億，

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，2025年2月

圖九：2024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，2025年2月

年成長152%。惟若觀察去年第四季市況，整體房市在9月央行宣布第七波選擇性信用管制後，即呈現冷卻跡象，連帶影響建商保守看待後市，購地力道略有減輕。

為避免房市再度升溫及銀行信用資源過度傾斜，預料短時間內各相關主管機關將不會輕易鬆綁現有政策，促使房市回歸供需機制。在此之下，世邦魏理仕預期今年建商將放緩購地步伐，並可能延後推出部分預售案，同時將獵地重心鎖定在特定縣市之精華區土地及具都更老效益的物件。整體而言，2025年土地交易市況將轉為溫和，預測成交量將較去年萎縮，年減率可能達三成。

工業地產仰賴自用需求

2024年全台大型工業地產（含工業土地、廠房、倉儲物流及廠辦等）買賣金額共新台幣1,703億元，較上年大增84%，締造歷史新高。受惠於企業自用需求殷切，去年廠房成交動能轉為強勁，當中即包括台積電以新台幣171億元取得南科廠房，創下統計以來最大筆廠房購置案。

考量美國關稅政策瞬息萬變，可能使國際貿易保護主義升溫，加劇全球經濟零碎化發展，加上一些大型製造業者已於去年展開擴產計畫，推測今年廠商在評估國內建廠上態度將更臻謹慎，抑制在台投資力道。然而，今年內台灣電子及資通訊產品出口有望保持增長，預期部份訂單能見度佳的廠商仍具置產需求，同時間科技業者對於辦公空間轉型與升級的追求，也將持續推動優質廠辦交易熱度。綜觀2025年工業地產市場，總成交量將自高點回落，但仍將繼續支撐整體大型不動產投資市場表現。

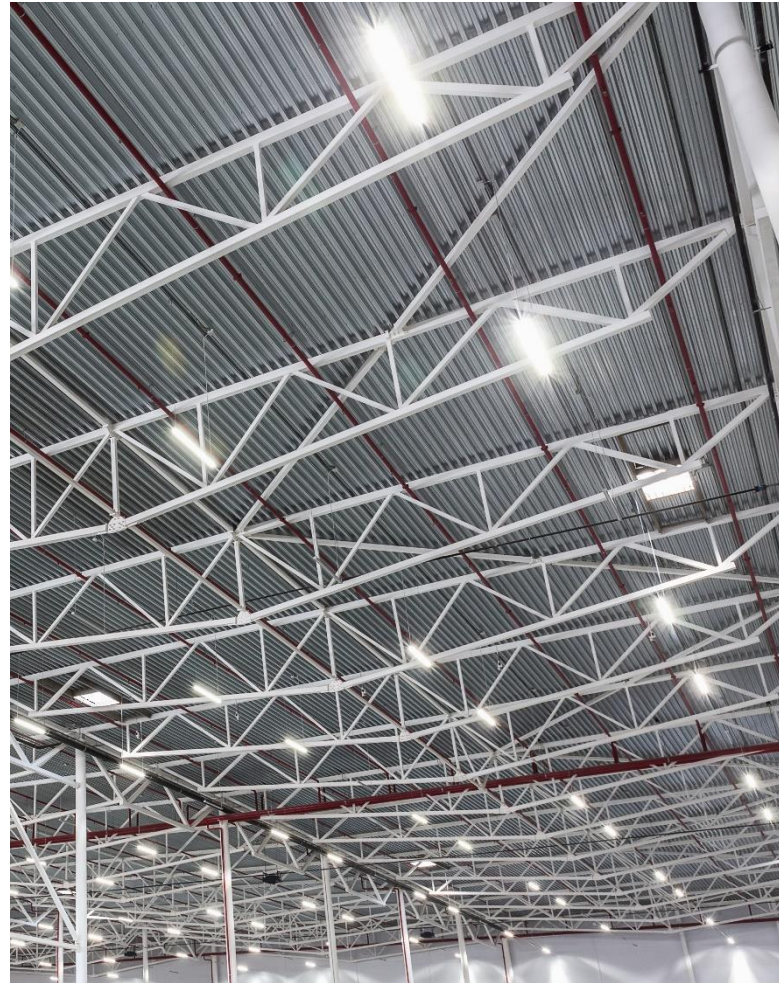
投資人多採穩健策略

根據世邦魏理仕2025年投資人意向調查，面對今年不動產市場的不確定性，約有三分之二的台灣受訪者預計採取核心型或核心加值型投資策略，顯見具長期穩健特性的收益型資產仍備受本地專業投資人青睞。從投資人偏好資產類別來看，辦公室產品躍升為首選標的，是自2022年調查以來，同時亦是台灣央行啟動升息以來，首次超越工業與物流地產。

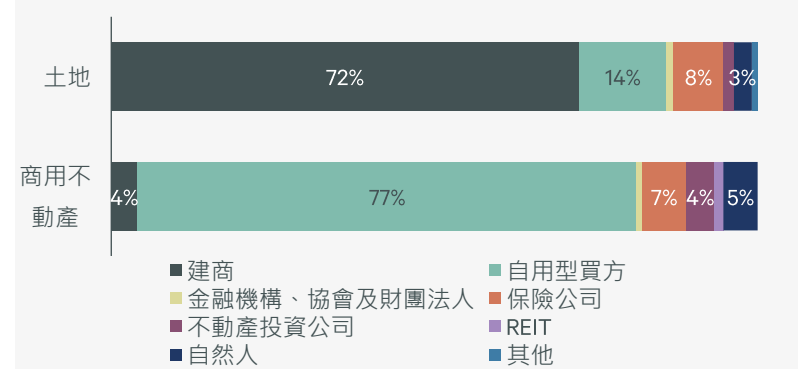
金管會於今年1月正式公告修改保險業投資不動產收益率計算標準，使其投資門檻自去年的2.97%下降至2.545%，有利於業者尋找合適的投資標的。在去年保險業獲利表現亮眼的背景下，部分現金水位升高的壽險公司將期盼提高不動產投資部位，惟業者對於投報率要求亦有所堅持，不因最低收益率下修而調整期待值。相較於先前中南部工業型資產較受青睞，未來數季內保險業者可能更為關注北部地區招租風險低之辦公產品，以及售後回租型的工業資產。

各類資產收益率走勢分歧

儘管目前辦公類型產品較受歡迎，但據世邦魏理仕調查，約47%的台灣受訪投資人預期2025年辦公室價格將維持不變，暗示不少投資人認為此類資產的價格已處於高點，短期內追價意願偏弱。在投資人觀望心態轉濃之下，整體資產價格變化將不明顯，包括工業及零售類不動產收益率升幅主要將由租金成長帶動。由於壽險業投資門檻降低，將使其保有對於辦公室產品的追價力道，然而商辦租賃市場將於未來數年內面臨修正風險，預料辦公室收益率僅將微幅下滑。

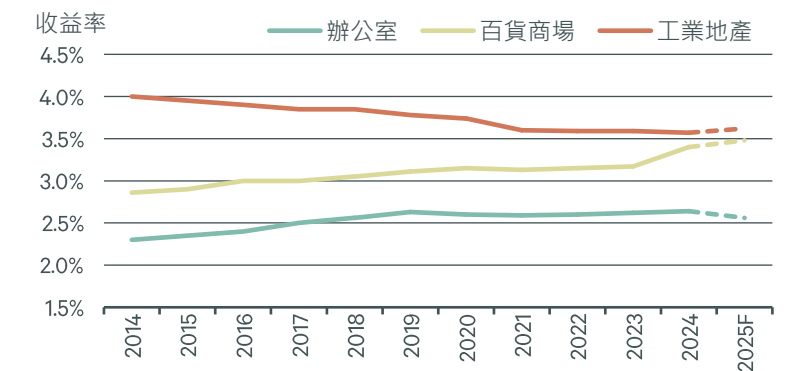


圖十：2024年大型不動產交易依買方類型分



資料來源：世邦魏理仕研究部，2025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，2025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

李嘉珩
研究部主管
ping.lee@cbre.com

涂旻筠
資深分析師
mindy.tu@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
ada.choi@cbre.com

© Copyright 2025. 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.