



商用不動產 市場季報

Sinyi Global Market Report | 2026 Q1



信義全球資產
SINYI GLOBAL



總經理觀點

02

2026年第一季商用市場摘要

商用不動產市場

03

上市櫃法人大型交易

商用不動產市場

09

區域實價登錄

台北辦公市場調查

17

買賣市場 | 租賃市場

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

全球AI需求迎來爆發式成長，產業投資動能升溫、多元資產配置需求顯著增加，2026年第一季上市櫃法人商用市場交易量突破千億元、創下歷年單季新高的亮眼表現。

進一步分析本季交易產品類型，可發現市場資金高度集中在產業擴產相關資產，包括廠房、工業土地等，尤其廠房產品在本季交易佔比逾8成，反映企業對可立即營運使用的工業廠房需求持續增加。

工業地產大型交易頻傳，法人布局工業不動產已不僅僅只是進行資產移轉，更蘊含了供應鏈整合、策略性投資與產業合作等更高階且具戰略性的資本配置，如：全球前三大記憶體製造商美光與晶圓代工廠力積電(6770)年初時正式簽署策略合作意向書，美光以528億元收購力積電銅鑼P5晶圓廠，雙方也藉此展開長期策略合作。工業地產不再只是傳統意義上的固定資產，而是企業成長擴張不可或缺的戰略資源。

伴隨景氣上行與企業擴產需求強化，預期商用市場買氣將呈現結構性延續的成長格局，市場主軸將由工業地產領銜，位在編定工業區內，可滿足產業用水用電、排污需求的廠房產品，於商用市場中將更具競爭優勢，整體交易動能有望維持相對高檔水準。

聚焦台北市區精華商圈，信義全球資產公司公布最新台北辦公市場調查，本季台北市主要商圈辦公室平均售價維持在每坪96.5萬元，與前一季持平，辦公室售價成長趨勢放緩，反映買賣雙方在價格認知上步入拉鋸階段。租賃市場部分，主要商圈辦公室平均租金為每坪2,721元、季增約0.6%，主要受到高規格頂級辦公室新供給進場帶動，推升整體租金水準，也反映在產業升級趨勢下，企業對優質辦公空間需求依舊強勁。



信義全球資產公司
總經理

林智

上市櫃法人大型交易

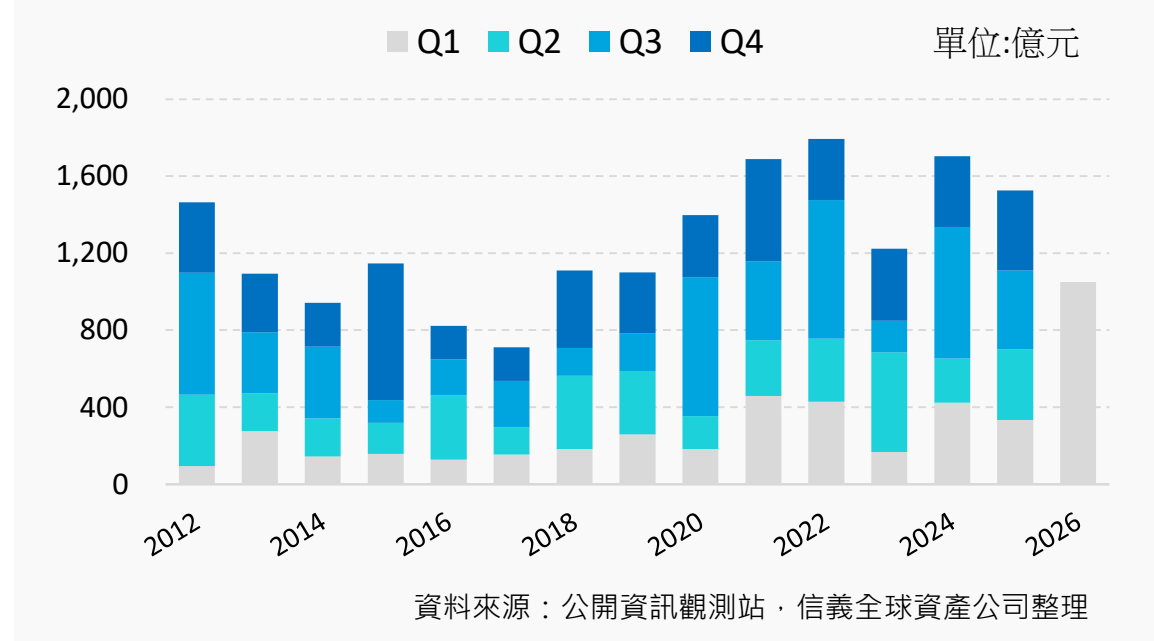
2026.Q1 商用不動產

商用不動產市場焦點

信義全球資產公司統計，2026年第一季上市櫃法人商用不動產市場交易額為1050億元，較去年同期大幅成長215%，不僅寫下歷史單季新高，更是有統計以來單季交易量首度站上千億元水位。

受惠於AI、半導體供應鏈擴廠需求，工業地產交易動能尤為強勁，於本季貢獻超過9成的交易量，更有4筆單件總價突破50億元的超大型交易案，且均為廠房產品，顯見企業為加速擴充產能，傾向購置基礎設施完善、可立即營運使用的「即戰力」廠房。

【上市櫃法人商用不動產市場交易額】



2026年Q1商用市場交易情形

產品 / 交易額	2026.Q1	2025.Q4	季增率	205.Q1	年增率
商用不動產	1,050億元	415億元	153%	333億元	215%
辦公室	99億元	147億元	-33%	124億元	-20%
工業地產	951億元	262億元	263%	124億元	667%
旅館.店面	-	6億元	-	86億元	-

資料來源：公開資訊觀測站，信義全球資產公司整理
註：本表數據採四捨五入計算，部分合計數可能存在差異

商用市場交易明細

2026.Q1 商辦.廠辦

商辦.廠辦					
區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)	建物(坪)
台北市	(興富發建設) 元盛國際興業	全球人壽信義大樓	60.02	1,082	10,814
台北市	安連投資、嘉潤投資	敦北長城大樓	7.03	74	789
台北市	泉金	三圓信義大樓	6.14	112	926
台北市	系微	金矽谷25 環球旗艦總部	6.09	99	831
台北市	華芸科技	IBC環球企業總部	4.20	58	635
台北市	晨星電子	吉達國際科技大樓	0.69	23	141
新北市	崇越電通	中悅松Tower	5.01	68	658
新北市	思必瑞特生技	遠雄U-TOWN	1.34	24	359
新北市	瑞寶基因	遠雄U-TOWN	1.33	24	360
新北市	臣益實業	大湖科學園區廠辦	0.85	52	336
新北市	宇瞻科技 (宇達資訊事業)	永寧寶磊三期	0.47	22	131
新竹縣	晶呈科技	微創智能大樓	3.04	1,331	1,323
新竹縣	威力暘電子	台元科技園區	1.74	145	436
台中市	數字科技	七期CBD時代廣場	1.45	16	296

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

2026.Q1 工業地產

工業地產					
區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	遠雄建設	新莊區土地	10.04	1,434	775
新北市	元鈦科技	深坑區新土庫段土地	2.68	601	-
桃園市	凱基人壽保險	功成資本楊梅物流中心	63.00	8,119	19,304
桃園市	世紀離岸風電設備	觀音產業園區土地	55.82	40,746	-
桃園市	台光電子材料	觀音產業園區廠房	27.80	10,884	10,185
桃園市	皇昌營造	觀音區保障段土地	8.28	13,357	-
桃園市	鼎顯電子	天品平鎮廠	5.88	1,335	2,900
桃園市	宜進實業	觀音產業園區廠房	5.78	2,457	897
桃園市	尖點科技	中壢工業區廠房	5.60	471	1,880
桃園市	視陽光學	中壢工業區廠房	4.68	1,248	556
桃園市	銳澤實業	龜山產業園區廠房	2.99	312	699
新竹縣	力成科技	新竹產業園區廠房	17.80	2,519	6,117
新竹縣	矽格	欣興電子湖口廠 (土地、廠房及其他設備)	15.40	1,785	8,503
新竹縣	信音企業	湖口鄉中勢段廠房	5.80	2,277	2,013
新竹市	聚賢研發	新竹「景觀科技園區」 廠房	0.74	144	97
苗栗縣	美光科技及其全球 子公司和關聯公司	力積電銅鑼P5晶圓廠 (含廠務設施)	528.41	未揭露	81,153
苗栗縣	(日月光投控) 矽品精密工業	竹科竹南園區廠房 (含附屬廠務設備)	28.01	未揭露	12,412
苗栗縣	京元電子	正達苗栗廠	25.80	10,018	14,630

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

2026.Q1 工業地產

工業地產					
區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)	建物(坪)
苗栗縣	(啟諾迪)台灣杜邦	富采光電竹南N9廠 (含附屬設備)	20.00	未揭露	9,610
苗栗縣	萬潤科技	竹科竹南園區廠房	4.75	1,089	2,595
台中市	志聖工業	台中「精密機械科技創 新園區」廠房	14.80	3,146	2,914
台中市	康聯生醫	台中工業區廠房	0.92	192	201
彰化縣	兆聯實業	彰濱工業區廠房	0.00	938	594
嘉義縣	巧新科技工業	嘉義「大埔美精密機械 園區」廠房	12.30	19,440	5,358
嘉義縣	金龍冠食品	嘉義頭橋工業區土地	2.50	1,784	-
南投縣	茂順密封元件科技	南投市大崗段土地	5.14	4,800	-
台南市	(日月光投資控股) 矽品精密工業	群創南科廠 (含附屬廠務設備)	63.25	未揭露	42,098
台南市	南茂科技	群創南科模組廠 (含附屬設施)	8.80	未揭露	10,381
屏東縣	聯友金屬科技	屏南工業區廠房	3.85	4,255	3,053

資料來源：公開資訊觀測站・信義全球資產公司整理

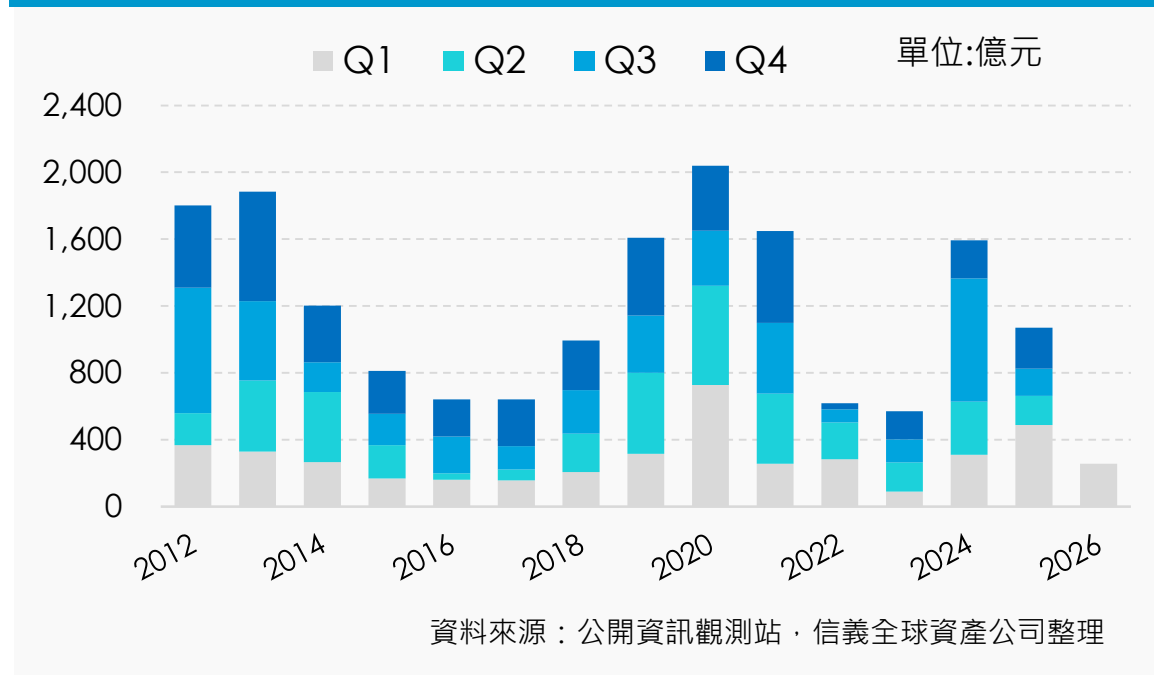
上市櫃法人大型交易

2026.Q1 土地

土地市場焦點

信義全球資產公司統計，2026年第一季上市櫃法人土地市場交易額為256億元，較去年同期減幅47%。受住宅市場交易動能減退影響，建商購地意願趨於謹慎，土地市場資金重新聚焦在在核心商圈具高度開發潛力的精華素地，以及可長期布局的老舊透天資產。包括：華固建設本季斥資30.6億元取得信義計畫區內501坪土地、換算土地單價每坪約611萬元；亞翔及其子公司榮工工程，投入共14.25億元取得西門町透天土地，換算土地單價每坪約1,100萬元。

【上市櫃法人商用不動產市場交易額】



2026年Q1土地市場交易情形

產品 / 交易額	2026.Q1	2025.Q4	季增率	2025.Q1	年增率
土地(含地上權)	256億元	245億元	4%	487億元	-47%
土地	149億元	95億元	57%	460億元	-68%
地上權	107億元	150億元	-29%	27億元	296%

資料來源：公開資訊觀測站，信義全球資產公司整理
 註：本表數據採四捨五入計算，部分合計數可能存在差異

土地市場交易明細

2026.Q1 土地 | 地上權

土地				
區域	買方	標的	總價(億元)	土地(坪)
台北市	凱基人壽保險	陸軍保養廠C區基地設定地上權	101.00	4,815
台北市	華固建設	信義區土地	30.60	501
台北市	遠雄建設事業	南港區土地	27.81	1,056
台北市	(亞翔工程) 榮工工程	中華路透天土地	8.22	75
台北市	亞翔工程	中華路透天土地	6.03	55
新北市	立軒國際建設	林口區力行段土地	5.20	260
新北市	(新光合成纖維) 啟騰建設	泰山區文程段土地	3.80	340
新北市	立軒國際建設	林口區力行段土地	2.51	123
桃園市	新潤興業	桃園區三民段土地	10.94	1,037
桃園市	櫻花建設	楊梅區雙榮段土地	9.36	2,177
新竹縣	自然人	竹東鎮台泥段土地	8.21	989
台中市	(勤美) 璞真建設	西區後壠子段土地	9.56	375
台中市	櫻花建設	烏日區新站南段土地	7.93	815
台中市	慶豐富實業	西屯區龍富段土地	5.25	515
台南市	國泰建設	北區小北段土地	7.02	732
台南市	皇龍開發	安南區國安段土地 (含建照及其容積移入之權益)	6.65	1,267
高雄市	康橋學校 財團法人	楠梓區清豐段土地設定地上權	6.35	14,401

資料來源：公開資訊觀測站・信義全球資產公司整理

區域實價登錄

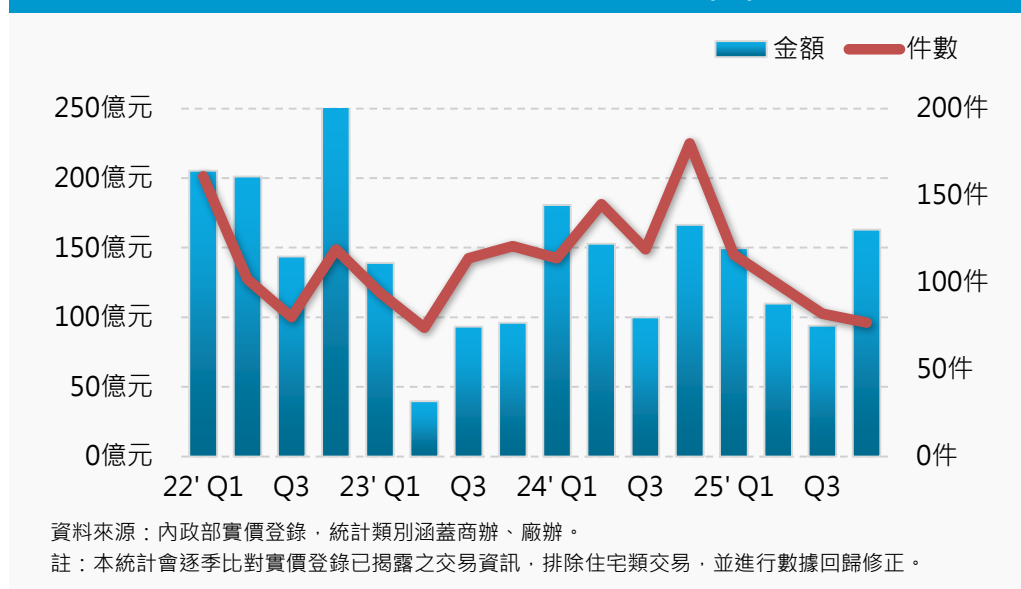
2025.Q4 台北

台北辦公市場焦點

■ 實價登錄台北辦公交易量

2025年第四季台北辦公市場交易量為163億元，較前季增幅73%，成長主因為高總價交易帶動，為陽明海運10月時以112.2億元取得南港「華固中央置地」全棟大樓作為集團辦公室。

台北辦公市場交易額 (季)



■ 2025 Q4台北辦公交易熱區

排名	區域	交易額	佔比
1	南港區	114.1億元	70%
2	內湖區	16.1億元	10%
3	中山區	8.8億元	5%
4	中正區	6.6億元	4%
5	信義區	4.95億元	3%

資料來源：內政部實價登錄，統計類別涵蓋商辦、廠辦。

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。

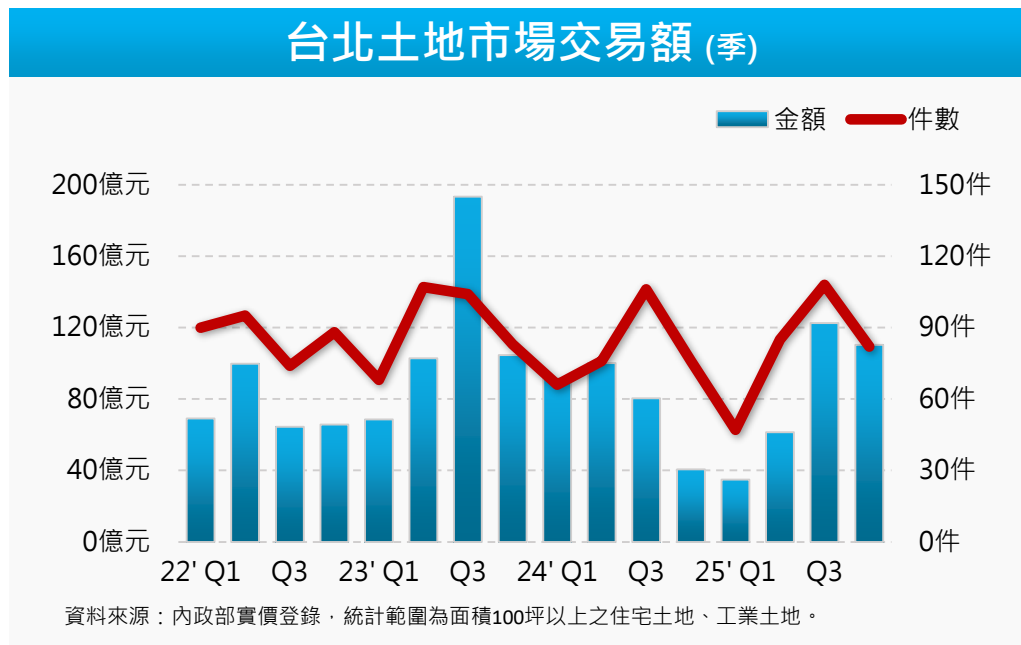
區域實價登錄

2025.Q4 台北

台北土地市場焦點

■ 實價登錄台北土地交易量

2025年第四季台北土地市場交易量為110億元，較前季減幅11%、較去年同期增幅168%。



■ 2025 Q4台北土地交易熱區

排名	區域	交易額	佔比
1	信義區	75.3億元	68%
2	士林區	11.5億元	10%
3	北投區	7.8億元	7%
4	內湖區	7.4億元	7%
5	南港區	3.6億元	3%

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。

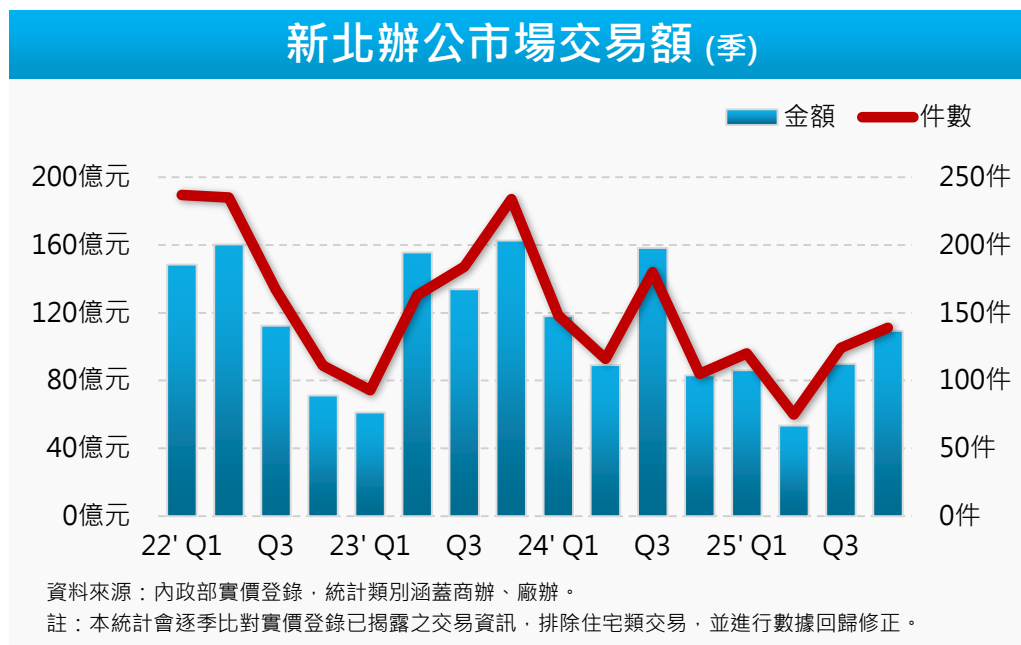
區域實價登錄

2025.Q4 新北

新北辦公市場焦點

■ 實價登錄新北辦公交易量

2025年第四季新北辦公市場交易量為109億元，較前季增幅21%、較去年同期增幅31%。



■ 2025 Q4新北辦公交易熱區

排名	區域	交易額	佔比
1	新莊區	18.9億元	17%
2	土城區	18.1億元	17%
3	中和區	17.6億元	16%
4	汐止區	16.4億元	15%
5	林口區	11.1億元	10%

資料來源：內政部實價登錄，統計類別涵蓋商辦、廠辦。

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。

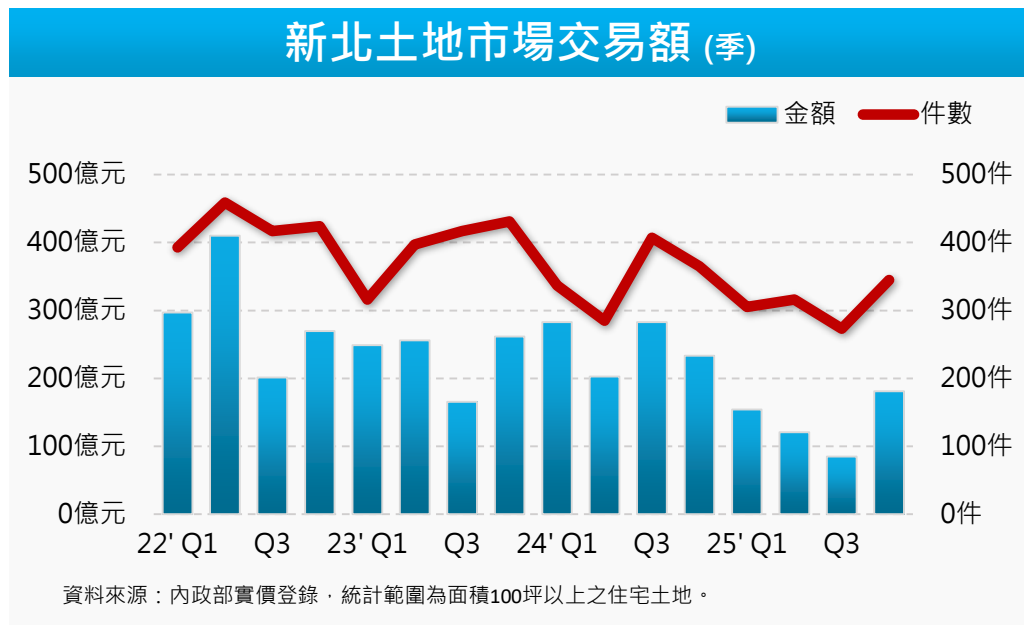
區域實價登錄

2025.Q4 新北

新北土地市場焦點

■ 實價登錄新北土地交易量

2025年第四季新北土地市場交易量為181億元，較前季增幅113%、較去年同期減幅23%。



■ 2025 Q4新北土地交易熱區

排名	區域	交易額	佔比
1	林口區	49.3億元	27%
2	新莊區	31.4億元	17%
3	淡水區	25.6億元	14%
4	泰山區	15.3億元	8%
5	永和區	9.1億元	5%

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。

區域實價登錄

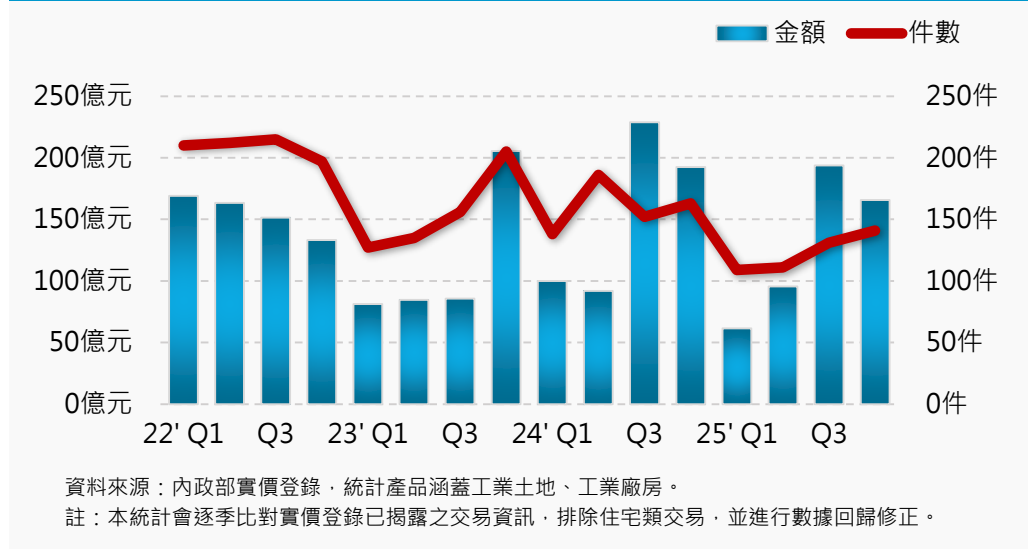
2025.Q4 桃園

桃園工業地產市場焦點

■ 實價登錄桃園工業地產交易量

2025年第四季桃園工業地產市場交易量為166億元，較前季減幅14%、較去年同期減幅14%。

桃園工業地產市場交易額 (季)



■ 2025 Q4桃園工業地產交易熱區

排名	區域	交易額	佔比
1	中壢區	55.2億元	33%
2	蘆竹區	47.1億元	28%
3	觀音區	20.7億元	12%
4	楊梅區	13.7億元	8%
5	龜山區	10.6億元	6%

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。

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。

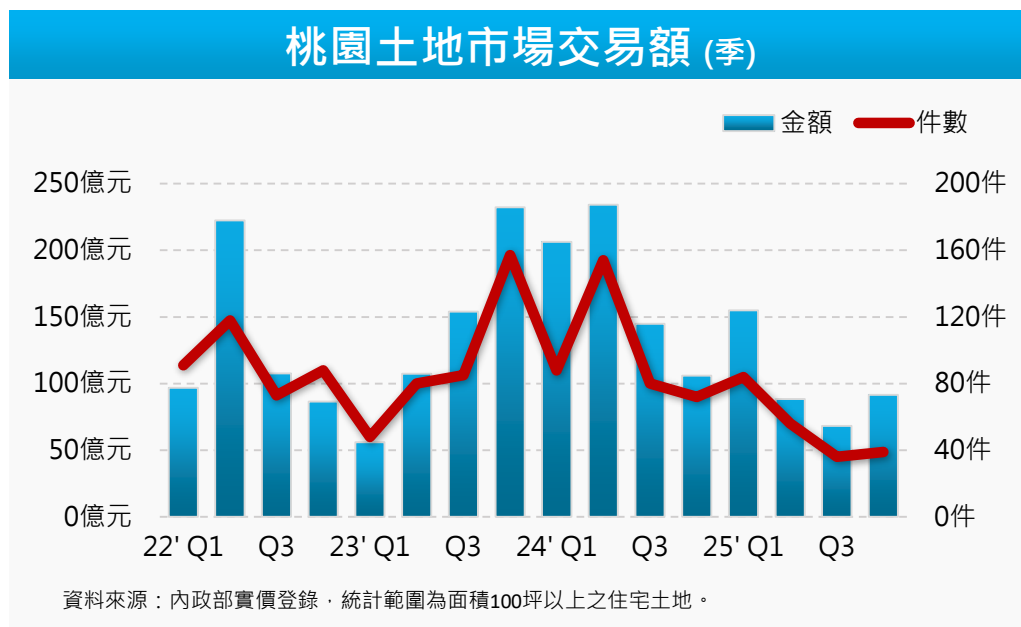
區域實價登錄

2025.Q4 桃園

桃園土地市場焦點

■ 實價登錄桃園土地交易量

2025年第四季桃園土地市場交易量為91億元，較前季增幅34%、較去年同期減幅14%。



■ 2025 Q4桃園土地交易熱區

排名	區域	交易額	佔比
1	大溪區	32.5億元	36%
2	中壢區	15.1億元	17%
3	八德區	13.5億元	15%
4	桃園區	10.5億元	12%
5	大園區	9.1億元	10%

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。

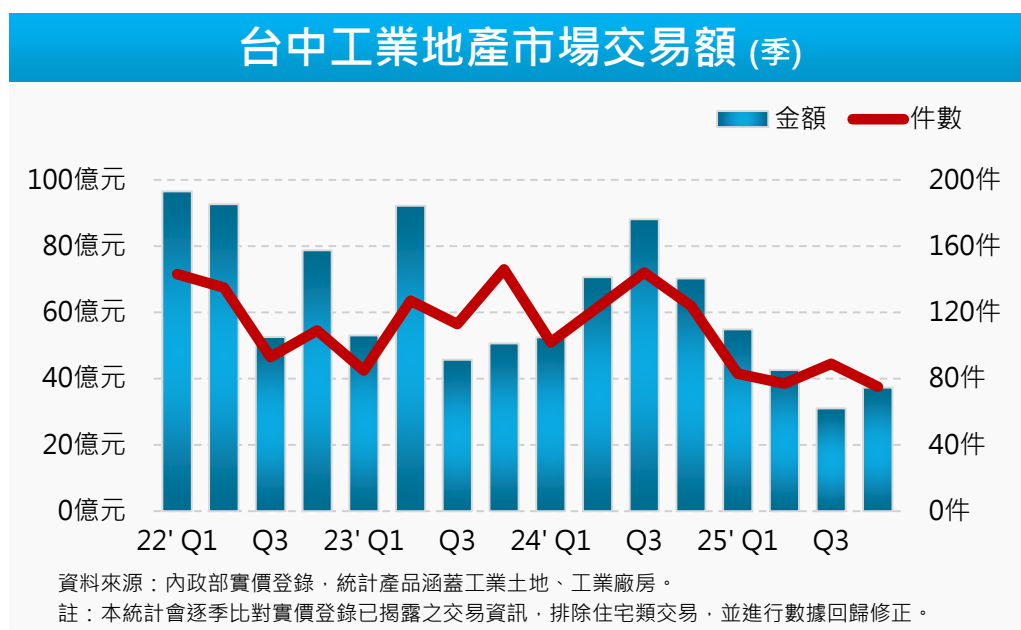
區域實價登錄

2025.Q4 台中

台中工業地產市場焦點

■ 實價登錄台中工業地產交易量

2025年第四季台中工業地產市場交易量為37億元，較前季減增幅19%、較去年同期減幅47%。



■ 2025 Q4台中工業地產交易熱區

排名	區域	交易額	佔比
1	南屯區	7.7億元	21%
2	神岡區	5.8億元	16%
3	大肚區	4.2億元	11%
4	西屯區	2.9億元	8%
5	大雅區	2.7億元	7%

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。

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。

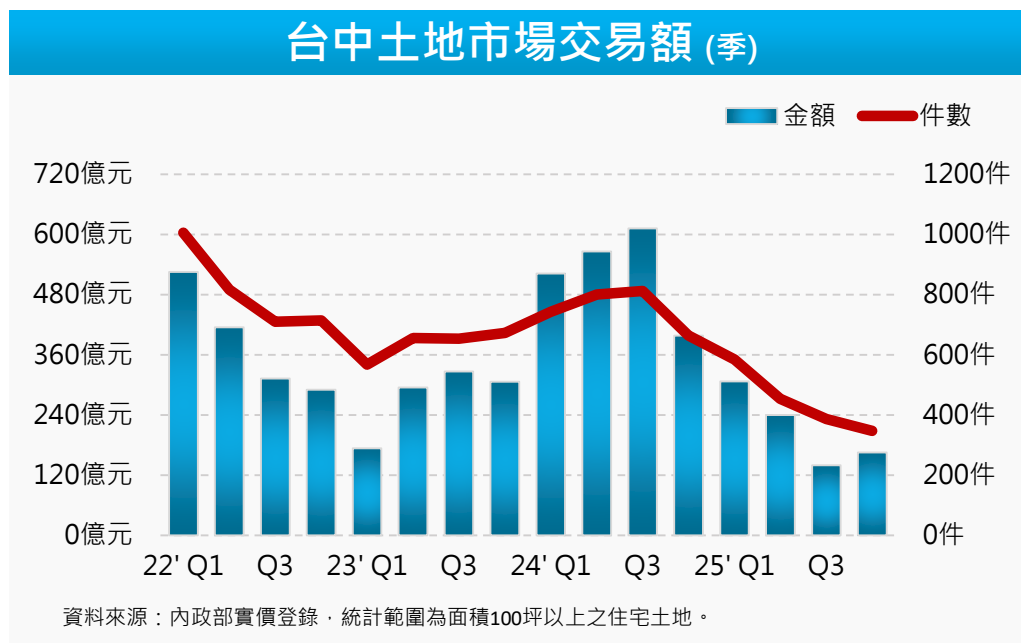
區域實價登錄

2025.Q4 台中

台中土地市場焦點

■ 實價登錄台中土地交易量

2025年第四季台中土地市場交易量為165億元，較前季增幅18%、較去年同期減幅59%。



■ 2025 Q4台中土地交易熱區

排名	區域	交易額	佔比
1	南屯區	51.2億元	31%
2	北屯區	27.8億元	17%
3	西屯區	21.1億元	13%
4	龍井區	20.4億元	12%
5	豐原區	13.0億元	8%

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。

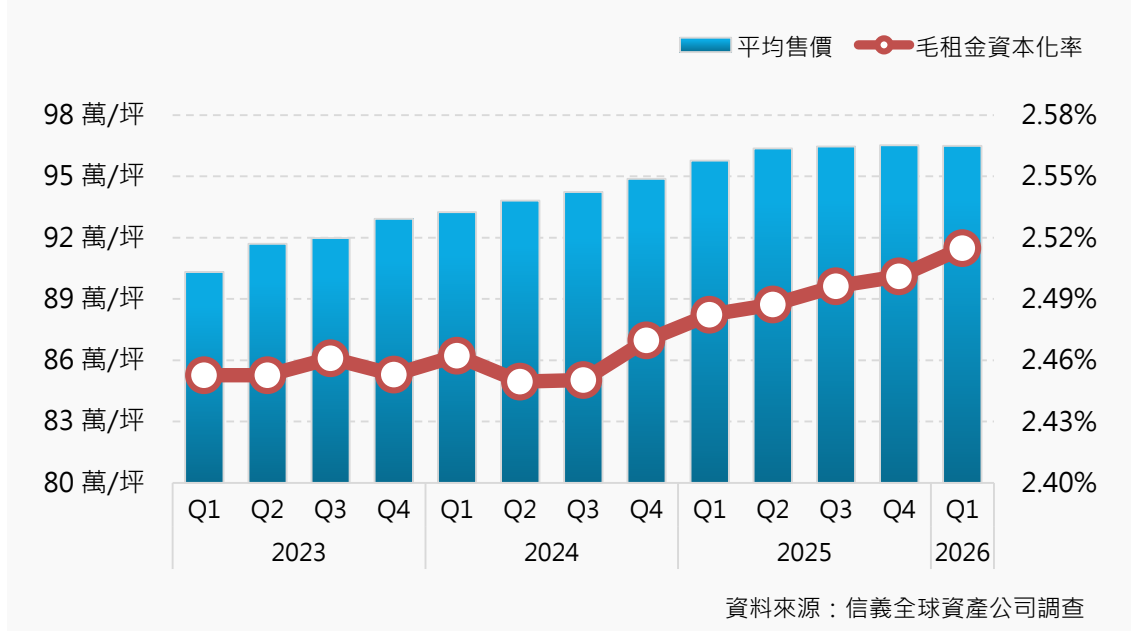
台北辦公市場調查

2026.Q1

台北主要商圈辦公買賣市場

信義全球資產公司調查台北辦公買賣市場，2026年第一季台北主要商圈辦公室平均售價為每坪96.5萬元、較前一季呈持平；毛租金資本化率為2.51%。

台北主要商圈辦公室平均售價 / 毛租金資本化率



台北各級辦公室平均售價 / 毛租金資本化率

買賣市場		平均售價 (萬元 / 坪)		毛租金資本化率 (%)		
等級 / 季別	趨勢	2026 Q1	2025 Q4	趨勢	2026 Q1	2025 Q4
平均值	■	96.5	96.5	■	2.51%	2.50%
A+級	■	159.5	159.5	■	2.32%	2.32%
A級	■	100.7	100.7	■	2.55%	2.55%
B級	■	84.8	84.8	▲	2.53%	2.50%

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

2026.Q1

七大商圈辦公室平均售價/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	2026 Q1	2025 Q4	趨勢	2026 Q1	2025 Q4
松江南京	■	92.4	92.9	▲	2.56%	2.52%
信義世貿	■	123.5	123.3	■	2.31%	2.31%
南京四五	■	80.6	80.8	▲	2.62%	2.60%
站前西門	■	80.9	80.6	■	2.84%	2.83%
復興南京	■	94.5	94.7	■	2.56%	2.54%
敦北民生	■	84.5	84.5	■	2.63%	2.63%
敦南	■	102.0	102.2	■	2.43%	2.42%

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。

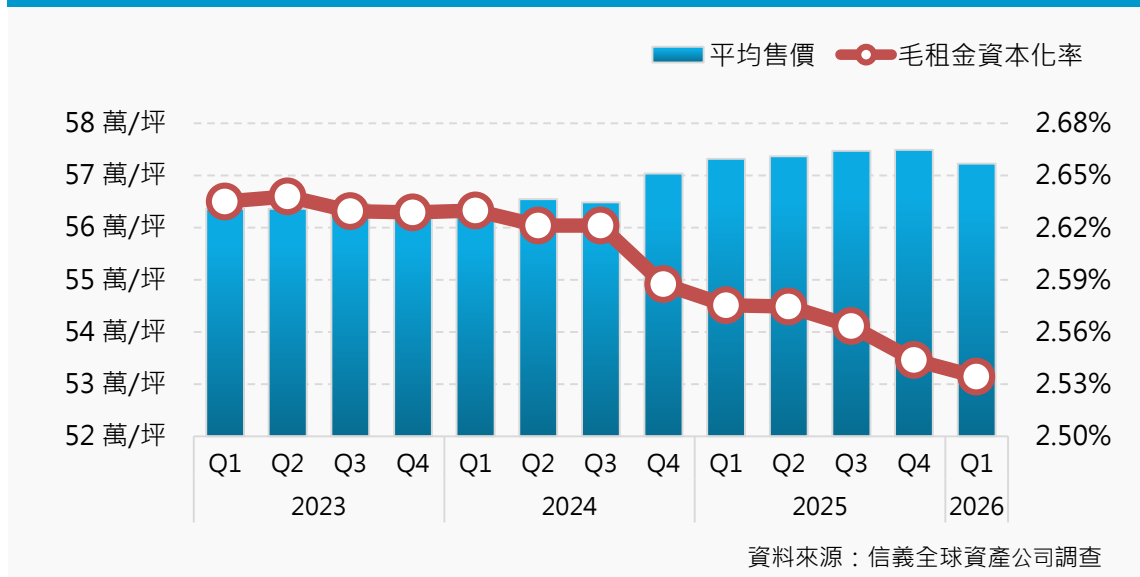
台北辦公市場調查

2026.Q1

內科商圈廠辦買賣市場

2026年第一季內科商圈廠辦平均售價為每坪57.2萬元，較前一季呈持平；毛租金資本化率為2.53%。

內科商圈廠辦平均售價 / 毛租金資本化率



內科商圈廠辦各地段平均售價/毛租金資本化率

租賃市場	平均售價 (萬元 / 坪)			毛租金資本化率 (%)		
等級 / 季別	趨勢	2026 Q1	2025 Q4	趨勢	2026 Q1	2025 Q4
平均值	■	57.2	57.5	■	2.53%	2.54%
西湖段	▼	64.9	65.3	▼	2.56%	2.58%
文德段	■	51.3	51.4	■	2.59%	2.59%
舊宗段	■	49.5	49.6	■	2.37%	2.37%

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。

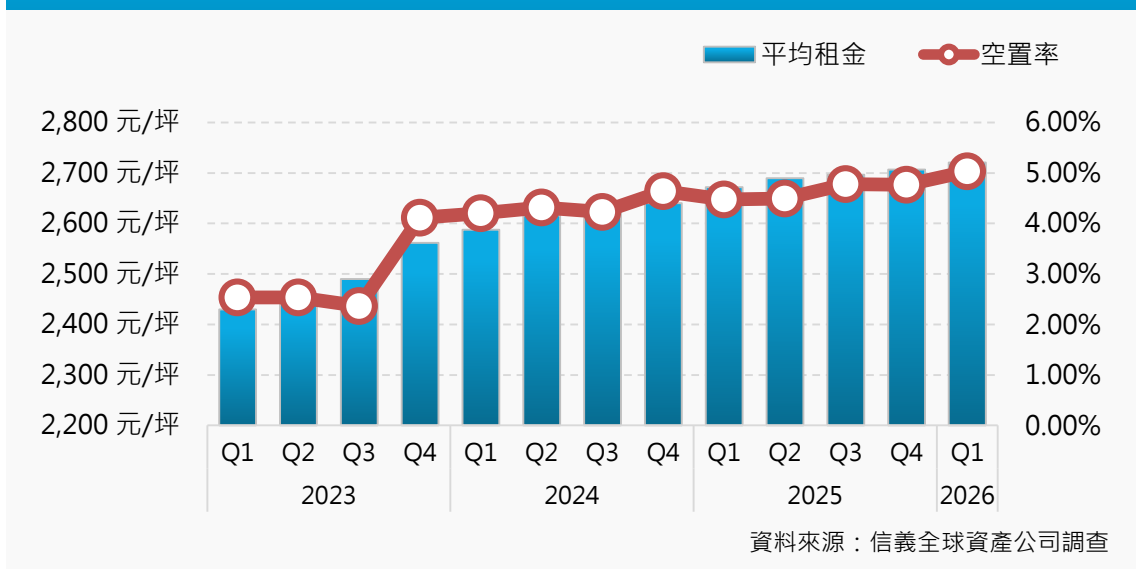
台北辦公市場調查

2026.Q1

台北主要商圈辦公租賃市場

信義全球資產公司調查台北辦公租賃市場，2026年第一季台北主要商圈辦公室平均租金為每坪2,721元、季增約0.6%；空置率為5.03%，較前一季有微幅增長0.26個百分點。

台北主要商圈辦公室平均租金/空置率



台北各級辦公室平均租金/空置率

租賃市場		平均租金 (元 / 坪)			空置率 (%)	
等級 / 季別	趨勢	2026 Q1	2025 Q4	趨勢	2026 Q1	2025 Q4
平均值	▲	2,721	2,706	▲	5.03%	4.77%
A+級	■	3,765	3,763	▲	7.98%	7.45%
A級	■	2,185	2,181	▲	2.94%	2.63%
B級	▲	1,791	1,770	▼	3.06%	3.31%

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

2026.Q1

七大商圈辦公室平均租金/空置率

商圈	平均租金 (元 / 坪)			空置率 (%)		
	趨勢	2026 Q1	2025 Q4	趨勢	2026 Q1	2025 Q4
松江南京	▲	2,293	2,272	▼▼	2.19%	3.37%
信義世貿	▲	3,814	3,802	■	7.37%	7.22%
南京四五	▲	1,821	1,808	▲	2.64%	1.70%
站前西門	▲▲	2,320	2,257	▲▲	9.21%	5.92%
復興南京	▲	2,227	2,210	▼	1.98%	2.24%
敦北民生	▲	2,092	2,080	■	3.73%	3.73%
敦南	▲	2,332	2,324	■	4.75%	4.94%

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。

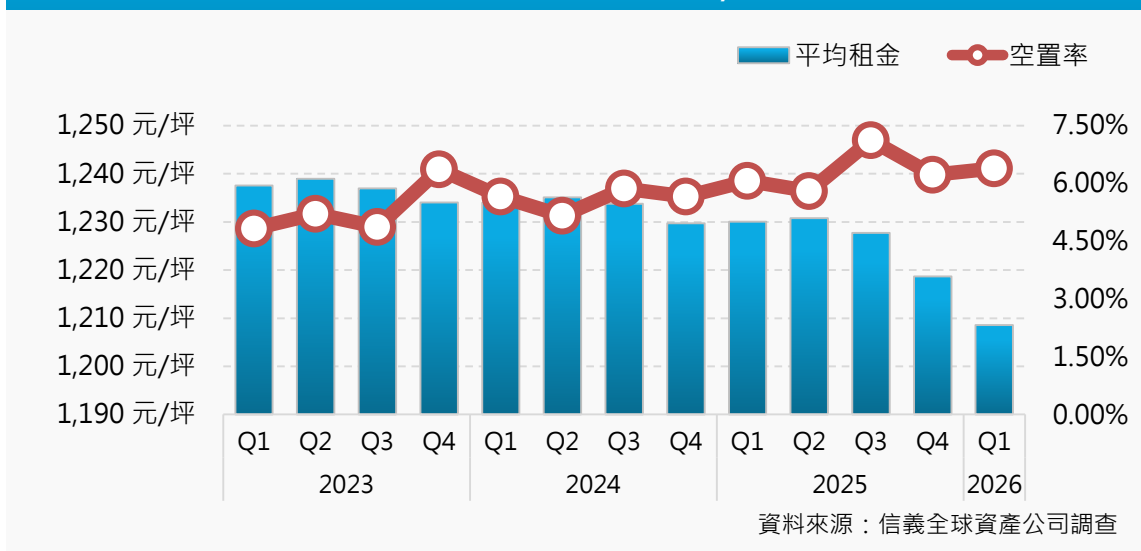
台北辦公市場調查

2026.Q1

內科商圈廠辦平均租金/空置率

2026年第一季內科商圈廠辦平均租金為1,209元，較前一季減幅0.8%；空置率為6.39%，較前一季呈持平。

內科商圈廠辦平均租金 / 空置率



內科商圈各地段廠辦平均租金/空置率

租賃市場	平均租金 (元 / 坪)			空置率 (%)		
等級 / 季別	趨勢	2026 Q1	2025 Q4	趨勢	2026 Q1	2025 Q4
平均值	▼	1,209	1,219	■	6.39%	6.22%
西湖段	▼	1,385	1,405	■	5.64%	5.76%
文德段	■	1,108	1,109	▲	7.10%	6.29%
舊宗段	■	978	979	■	6.98%	7.09%

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