

台北市不動產估價師公會
2022年第3季
季報

第七屆
研究發展委員會

主任委員：張宏楷

副主任委員：胡毓忠、連琳育、巫智豪

聲明書

本季報內所載之相關資訊以2022年11月前蒐集調查或公布為準，統計資料部分依各資料類型其更新時間不同而異。內容凡涉及各項預測分析部分，皆建立在各項合理假設之下，並以客觀的角度進行分析，所有該等陳述及預測，均應被視為有關可能性之推論，而非完全確定之結果。由於不動產市場受整體經濟環境變化之影響，任何一項因素之變動，均可能對預測結果產生影響，此本季報不確保未來預測之正確性，預測結果僅供使用者參考。季報內容係針對特定不動產市場及特定區域進行分析，於本分析範圍之外的市場與地區概不適用。

季報內容之引用請務必標註相關資料來源及資料時間。

台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

目 錄

壹、	總體經濟	1
貳、	台灣都會區住宅市場分析	12
參、	投資市場	16
肆、	辦公市場	17
伍、	零售市場	18
陸、	工業市場	19

表 目 錄

表1	買賣移轉棟數統計表.....	4
表2	大宗成交統計.....	16
表3	台北市各區辦公大樓平均租金	17
表4	台北市主要商圈平均租金.....	18
表5	台北市主要廠辦租金.....	19

圖 目 錄

圖 1	台灣近年經濟成長率變化.....	1
圖 2	台灣近年景氣指標變化.....	1
圖 3	台灣近年物價指數年增率變化	2
圖 4	台灣近年貨幣市場指標變化	2
圖 5	台灣近年外銷訂單金額變化	2
圖 6	台灣近年台股加權指數走勢	3
圖 7	台灣都會區住宅市場近年市場交易指標變化	12
圖 8	台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化	12
圖 9	台灣都會區近1年交易結構變化	13
圖 10	台灣都會區近1年住宅產品總價變化	13
圖 11	台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布	14
圖 12	信義房價指標.....	15

壹、總體經濟

一、經濟分析

全球通膨壓力仍高，貨幣持續緊縮，國際景氣明顯降溫，加上中國大陸持續動態清零的防疫政策，使得市場需求減弱，牽制出口動能，第三季外銷訂單金額為1,697.8億美元，年減1.1%，終結連九季正成長。內需方面，隨著防疫管制放寬，國內商業活動陸續恢復，失業情勢改善，民間消費穩步回溫。

Q3雖受出口影響，但內需回穩加上國內投資動能仍在，經濟成長率概估值為4.10%，較上季微幅成長1.62%。景氣指標持續下滑，9月轉黃藍燈，綜合判斷分數17分，領先與同時指標持續下跌，顯示景氣明顯疲弱。

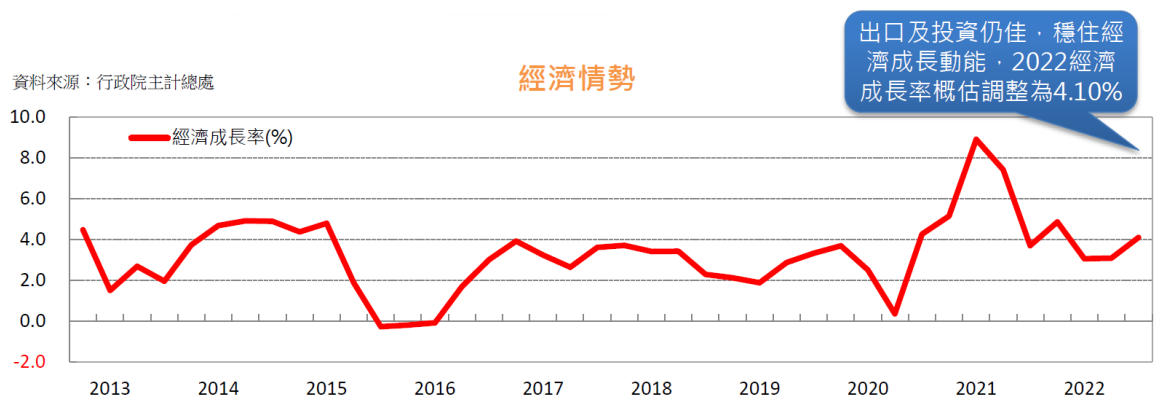


圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

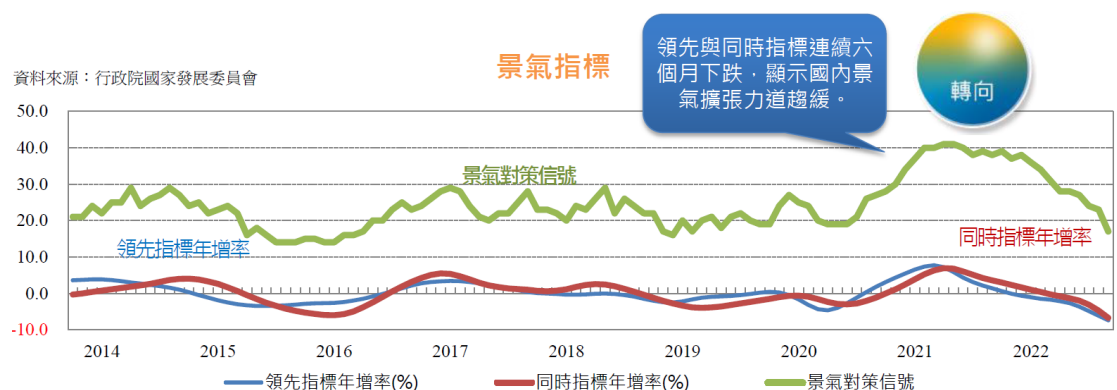


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

資金方面，全球市場資金持續受聯準會升息壓力，國內則受外資匯出影響，M1B及M2年增率分別為6.93%及6.92%，持續緊縮。



圖 3 台灣近年物價指數年增率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

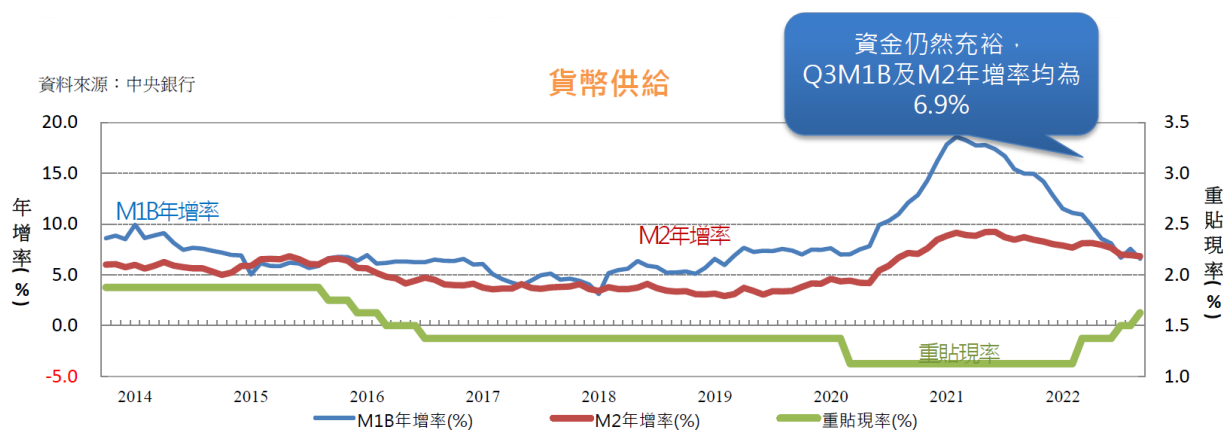


圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯



圖 5 台灣近年外銷訂單金額變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

股市方面，全球股市仍受美國暴力升息影響，資金持續抽離新興市場，移往美元資產布局，國內股市隨之震盪，7月初起持續重挫，高低震盪逾1106點，即使國安基金進場護盤，小幅的反彈仍止不住跌勢，其間幾度波段整理仍處於低檔的態勢。隨著全球景氣不佳，各家廠商已開始下修全年展望，市場信心仍然脆弱。最終季線下跌1401.15點，以13424.58點作收。

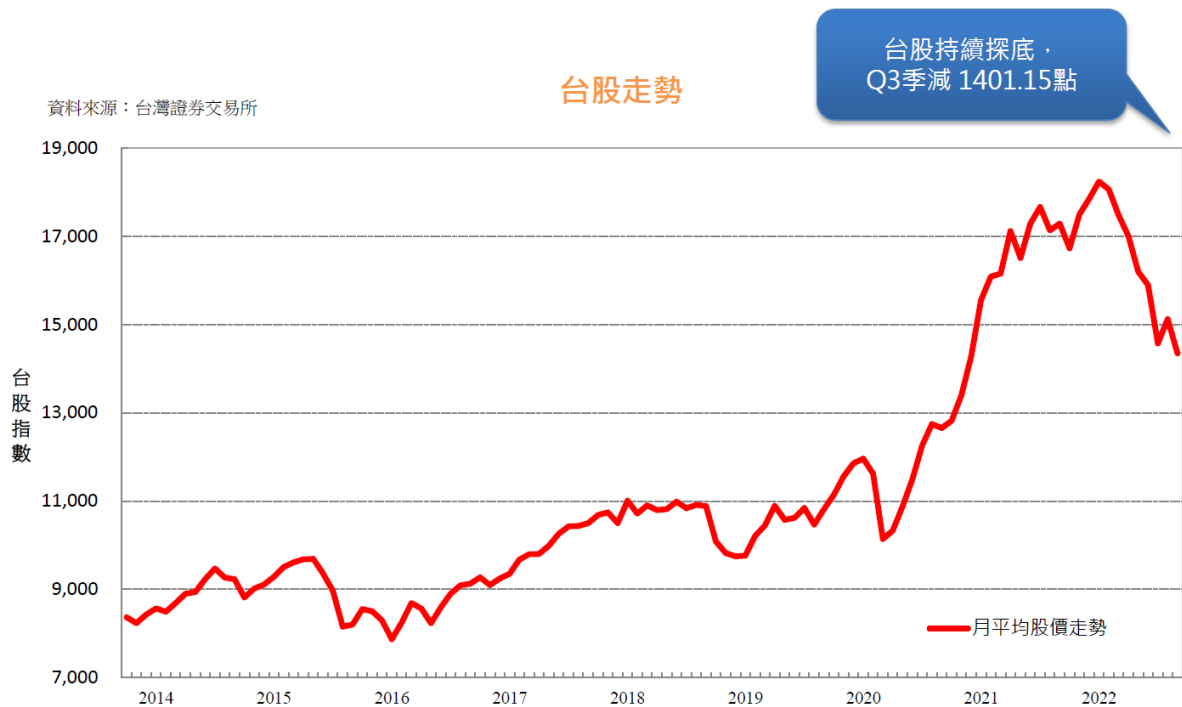


圖 6 台灣近年台股加權指數走勢
信義房屋不動產企研室分析編輯

今年市場利空消息接連不斷，房市買氣明顯觀望，購屋需求持續受到壓抑，期間雖歷經暑假及農曆7月後的小幅買氣回流，但仍不敵國內外股市持續重挫探底拖累的力道，有待股市回彈、信心回穩後，才能期待較明顯的回溫。

2022Q3全台移轉量為7.31萬棟，較上季減少15%，比去年同期減少近1%，六都同步衰退，新北市量縮幅度相對明顯。Q3全台房價指數季增3.32%，年增15.64%，房價雖持續上漲，但在量縮之下部分都會區漲勢趨緩。

Q3建照量較Q2增加3.26%，累計前三季新增近13.4萬棟，持續創下歷年同期新高，市場新增供給持續增加。今年Q2以來房市受到許多利空因

素導致買氣觀望量縮，進而抑制房價；因此後續房市觀察重點在於利空因素是否淡化收斂，以及遞延買氣的回流狀況。

建物所有權買賣移轉

升息與股災等利空因素影響，買氣觀望，Q3買賣移轉季減15.2%，年減0.8%。

建物所有權 買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2021 Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	94,314
2021 Q3	6,371	14,107	9,739	9,598	6,640	9,271	73,734
2021 Q4	8,027	20,472	13,882	14,842	6,664	13,595	99,315
2022 Q1	7,835	16,594	11,338	12,740	6,091	10,323	84,776
2022 Q2	8,267	17,228	11,185	13,099	6,410	10,395	86,199
2022 Q3	6,467	13,285	10,684	11,577	5,610	8,367	73,129
對上一季	-21.8%	-22.9%	-4.5%	-11.6%	-12.5%	-19.5%	-15.2%
對去年同期	1.5%	-5.8%	9.7%	20.6%	-15.5%	-9.8%	-0.8%

資料來源：內政統計月報

表1 買賣移轉棟數統計表

資料來源：內政部統計月報/信義房屋不動產企研室分析編輯

二、相關政策及法規修正

- 預告修正「平均地權條例施行細則」第84條及「市地重劃實施辦法」第54條條文。

行政程序法第151條第2項及第154條第1項

內政部令中華民國111年6月27日台內地字第1110263509號

公告事項：

一、修正機關：內政部。

二、修正依據：平均地權條例第86條、第56條第4項。

三、「平均地權條例施行細則」第84條及「市地重劃實施辦法」第54條修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網（網址<https://www.moi.gov.tw>）。

四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起20日內陳述意見或洽詢：

（一）承辦單位：內政部地政司

（二）地址：臺中市南屯區黎明路2段503號3樓

（三）電話：04-22502249

（四）傳真：04-22502375

（五）電子郵件：ylc@land.moi.gov.tw

五、本次修法放寬主管機關取得之抵費地，無須先行標售，即得以標租或設定地上權方式處分，係配合健全房市政策，落實居住正義，且抵費地處分純屬主管機關權責，不涉及民眾權益，有其特殊性及急迫性，經內政部審認有縮短預告時間之必要，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第4點第2款規定，預告期間為20日。

平均地權條例施行細則第八十四條及市地重劃實施辦法第五十四條修正草案總說明及對照表

（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028118/ch02/type3/gov10/num3/images/Eg01.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028118/ch02/type3/gov10/num3/Eg.pdf）

- **關於都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之時點。**

內政部令中華民國111年7月5日台內營字第1110811966號

一、關於都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國八十二年三月二日以前，並於八十二年三月二日以前已興建完成之合法建築物，以八十二年三月三日認定之。

二、本解釋令自即日生效。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028124/ch02/type2/gov10/num1/Eg.pdf）

- **修正「非都市土地使用管制規則」第四十條及第六條附表一。**
附修正「非都市土地使用管制規則」第四十條及第六條附表一

內政部令中華民國111年7月20日台內地字第1110264095號

非都市土地使用管制規則第四十條修正條文

第四十條政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收、協議價購或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收、協議價購之土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限：

一、已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第三十八條規定申請自有土地變更編定。

二、需地機關有安遷計畫。

三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區、森林區內土地。

四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

非都市土地使用管制規則第六條附表一修正規定（請參見https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028135/ch02/type1/gov10/num2/images/Eg01.pdf）

非都市土地使用管制規則第四十條及第六條附表一修正總說明及對照表（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028135/ch02/type1/gov10/num2/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028135/ch02/type1/gov10/num2/Eg.pdf）

● 修正「學產不動產標租作業要點」第七點、第十三點，並自即日生效。

附修正「學產不動產標租作業要點」第七點、第十三點

教育部令中華民國111年7月25日臺教秘（五）字第1114102377A號

學產不動產標租作業要點第七點、第十三點修正規定

七、本部得視選定標租學產不動產之個別狀況，決定租賃期間、使用限制、招標程序、是否依現狀標租、地上物之騰空及拆遷補償等招標內容，並公告之；其規定如下：

(一) 依現狀標租者，其地上物之騰空、拆遷補償等事宜，均由得標人自行處理。

(二) 租賃期間，自租賃契約簽訂之日起算，最長二十年。

(三) 原承租人得於租賃期間屆滿前六個月，申請續約，並以一次為限；其續約之年租金，準用前點第二項規定辦理。

租期屆滿，除前項第三款所定續租之情形外，本部應重新辦理標租。

房地標租之得標人非原承租人，而原承租人具優先承租資格且願意承租者，得以決標之同一條件優先承租。

前項所稱原承租人，指最近一期租期屆滿時基地或房地之承租人。

第三項所稱優先承租資格，指原承租人承租基地或房地租期達連續十年以上，並於租期屆滿六個月前，向本部申請獲准。

本部決定招標內容後，應訂定投標須知與其附件及租賃契約書草案，提供閱覽。

十三、投標人參加投標，應依下列規定辦理：

(一) 繳交資格審查表、切結書、授權書、退還押標金申請書、押標金票據及投標單。

(二) 繳納投標公告所定之押標金；押標金之繳納，以國內各金融行庫為發票人之即期本票或支票為之。

(三) 投標人得於開標當時到場參觀。

前項第二款所定押標金，不得低於投標年租金底價百分之十。

有下列情形之一者，投標無效：

(一) 投標文件未依投標須知規定辦理。

(二) 同一投標人對同一標號重複投標。

(三) 投標單及押標金票據，二者缺其一。

(四) 押標金金額不足或其票據不符第一項第二款規定。

(五) 投標單所填年租金經塗改未認章，或雖經認章而無法辨識，或低於標租底價。

(六) 投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識。

(七) 投標單之格式與本部規定之格式不符。

(八) 押標金票據之受款人非本部名義。

(九) 投標單內另附條件或期限。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028138/ch05/type2/gov40/num11/Eg.pdf）

● 修正「非都市土地容許使用執行要點」第二點附件一，自即日起生效。

附修正「非都市土地容許使用執行要點」第二點附件一

內政部令中華民國111年7月28日台內地字第1110263837號

非都市土地容許使用執行要點第二點附件一修正規定（請參見
https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028141/ch02/type2/gov10/num3/images/Eg01.pdf）。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028141/ch02/type2/gov10/num3/Eg.pdf）

● 修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十四點、第二十二點，並自即日起生效。

附修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十四點、第二十二點

財政部令中華民國111年8月22日台財產改字第11150003460號

國有非公用土地設定地上權作業要點第十四點、第二十二點修正規定

十四、辦理國有非公用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末

日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

專案提供設定地上權，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得

將土地或地上建物出租或出借他人使用：

（一）土地出租或出借他人作非建築使用。

（二）地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但有
下列情形之一者，不在

此限：

1、將附設停車設備及停車場設施出租或出借，並免予計入出租（借）範圍。

2、符合中央目的事業主管機關視產業發展需求，於設定地上權契約約定之
出租（借）樓地板面積比例。

（三）未違反設定目的。

（四）使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

二十二、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止設定地上權
契約：

（一）得標人以抵押貸款方式繳納權利金時，未於得標之次日起九十日內繳
清權利金。

（二）地上權人或經其同意為使用之第三人未依約定用途、都市計畫或區域
計畫及其他法令規定使

用土地，或違反設定目的。

（三）地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。

（四）專案提供設定地上權之地上權人將土地或地上建物出租或出借他人使
用，未徵得中央目的事

業主管機關同意，或出租、出借地上建物範圍超過地上建物總樓地板面積十
分之一。但設定地上權

契約另有約定者，不在此限。

（五）地上權人未經執行機關同意擅將地上權或地上建物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設

定抵押權。

（六）地上權人未依設定地上權契約、委託管理契約辦理公證、補充或更正公證。

（七）地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

（八）地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起三年內，就標得設定地上權之全部標的取

得建造執照並開工。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

（九）其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

地上權或地上建物之一部或全部設定抵押權者，執行機關定期限催告地上權人依契約履行

或改善時，應將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知執行機關有執行債務催理

作業需求者，執行機關得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止設定地上權契約事宜。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028158/ch04/type2/gov30/nun6/Eg.pdf）

貳、台灣都會區住宅市場分析

一、住宅市場交易指標

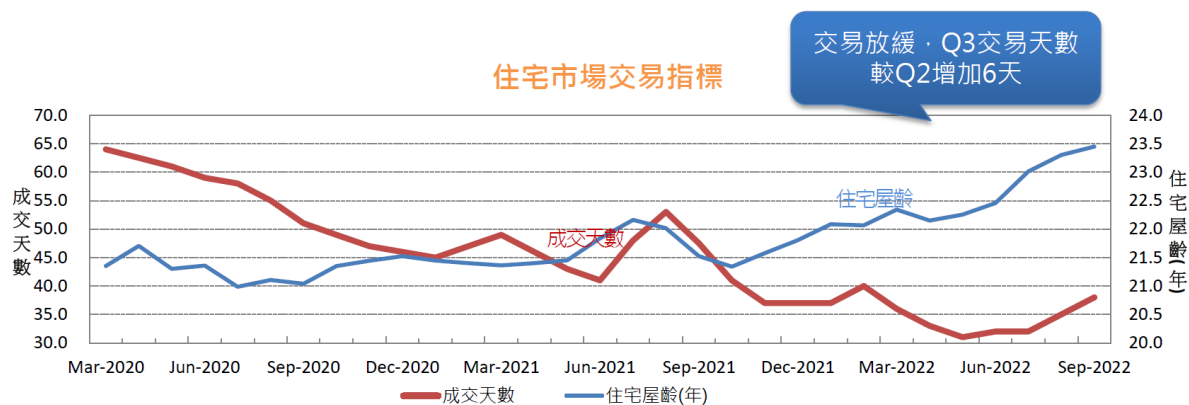


圖 7 台灣都會區住宅市場近年市場交易指標變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

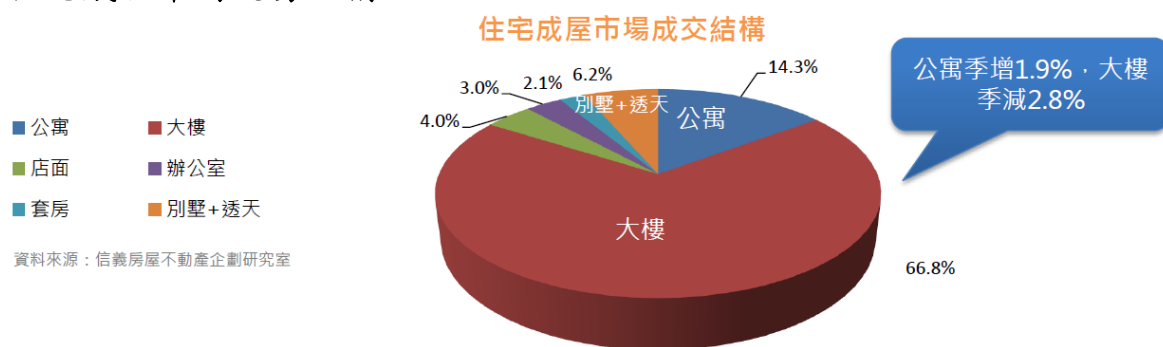
二、住宅市場交易面積



圖 8 台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

三、住宅成屋市場交易結構



近一年交易指標

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2021年10月	41.0	21.3	40.6
2021年11月	37.0	21.6	40.0
2021年12月	37.0	21.8	39.9
2022年1月	37.0	22.1	39.6
2022年2月	40.0	22.1	39.3
2022年3月	36.0	22.3	38.4
2022年4月	33.0	22.2	39.1
2022年5月	31.0	22.3	39.3
2022年6月	32.0	22.5	39.3
2022年7月	32.0	23.0	37.8
2022年8月	35.0	23.3	37.2
2022年9月	38.0	23.4	37.2

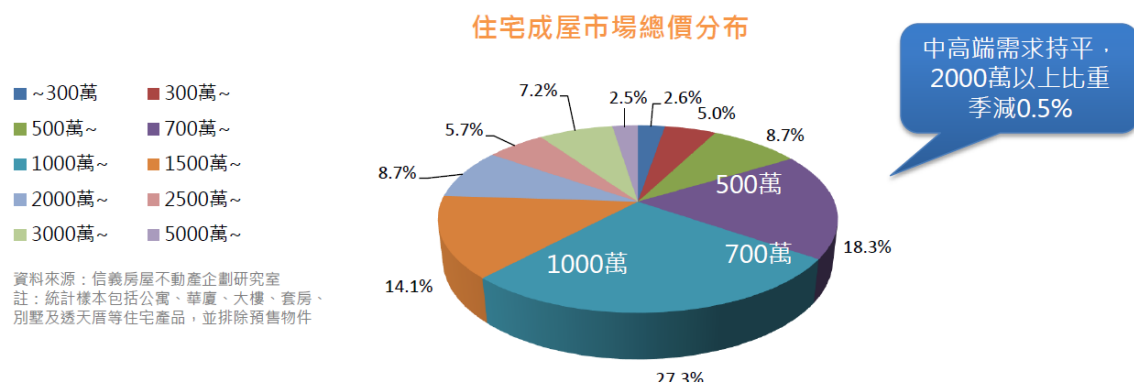
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
13.6%	68.9%	3.1%	2.4%	2.1%	6.0%
13.6%	68.6%	3.3%	2.6%	2.0%	6.1%
14.1%	67.9%	3.6%	2.7%	1.8%	6.0%
14.3%	66.4%	4.2%	3.0%	1.8%	6.0%
14.1%	66.4%	4.4%	3.1%	2.1%	6.0%
14.3%	66.8%	4.0%	3.0%	2.1%	6.2%
13.8%	68.5%	3.4%	2.8%	2.0%	6.2%
14.0%	68.6%	3.5%	2.5%	1.9%	6.2%
14.2%	68.7%	3.4%	2.4%	2.1%	6.0%
15.1%	67.2%	3.5%	2.3%	2.6%	6.2%
15.6%	66.5%	3.5%	2.5%	2.6%	6.1%
16.1%	65.9%	4.0%	2.8%	2.2%	6.0%

圖 9 台灣都會區近1年交易結構變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

四、住宅成屋市場總價分布



近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬以下	300萬~500萬	500萬~700萬	700萬~1000萬	1000萬~1500萬	1500萬~2000萬	2000萬~2500萬	2500萬~3000萬	3000萬~5000萬	5000萬以上
2021年10月	2.1%	5.5%	9.6%	19.4%	26.7%	14.9%	7.9%	4.8%	7.1%	1.9%
2021年11月	2.1%	5.2%	9.1%	20.1%	26.8%	14.7%	8.2%	4.8%	7.3%	1.9%
2021年12月	1.9%	5.0%	8.7%	19.9%	27.0%	14.6%	8.1%	5.1%	7.6%	2.1%
2022年1月	2.3%	5.1%	8.6%	19.1%	26.6%	13.7%	8.7%	5.7%	7.8%	2.4%
2022年2月	2.8%	5.3%	8.5%	18.7%	26.4%	14.2%	8.2%	5.5%	7.8%	2.5%
2022年3月	2.6%	5.0%	8.7%	18.3%	27.3%	14.1%	8.7%	5.7%	7.2%	2.5%
2022年4月	2.4%	4.7%	8.5%	18.3%	26.5%	16.1%	8.5%	5.2%	7.1%	2.7%
2022年5月	2.2%	4.4%	8.5%	17.7%	26.2%	16.6%	8.8%	5.7%	7.2%	2.7%
2022年6月	2.6%	4.8%	8.2%	17.4%	25.5%	17.8%	8.6%	5.4%	7.3%	2.5%
2022年7月	3.0%	5.2%	8.2%	17.3%	26.0%	17.5%	8.1%	5.1%	7.1%	2.4%
2022年8月	3.6%	5.3%	8.1%	17.2%	26.9%	16.3%	8.2%	5.2%	6.9%	2.2%
2022年9月	3.4%	5.1%	8.3%	17.4%	26.8%	15.7%	8.2%	5.5%	7.3%	2.4%

圖 10 台灣都會區近1年住宅產品總價變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

五、住宅成屋市場交易面積分布

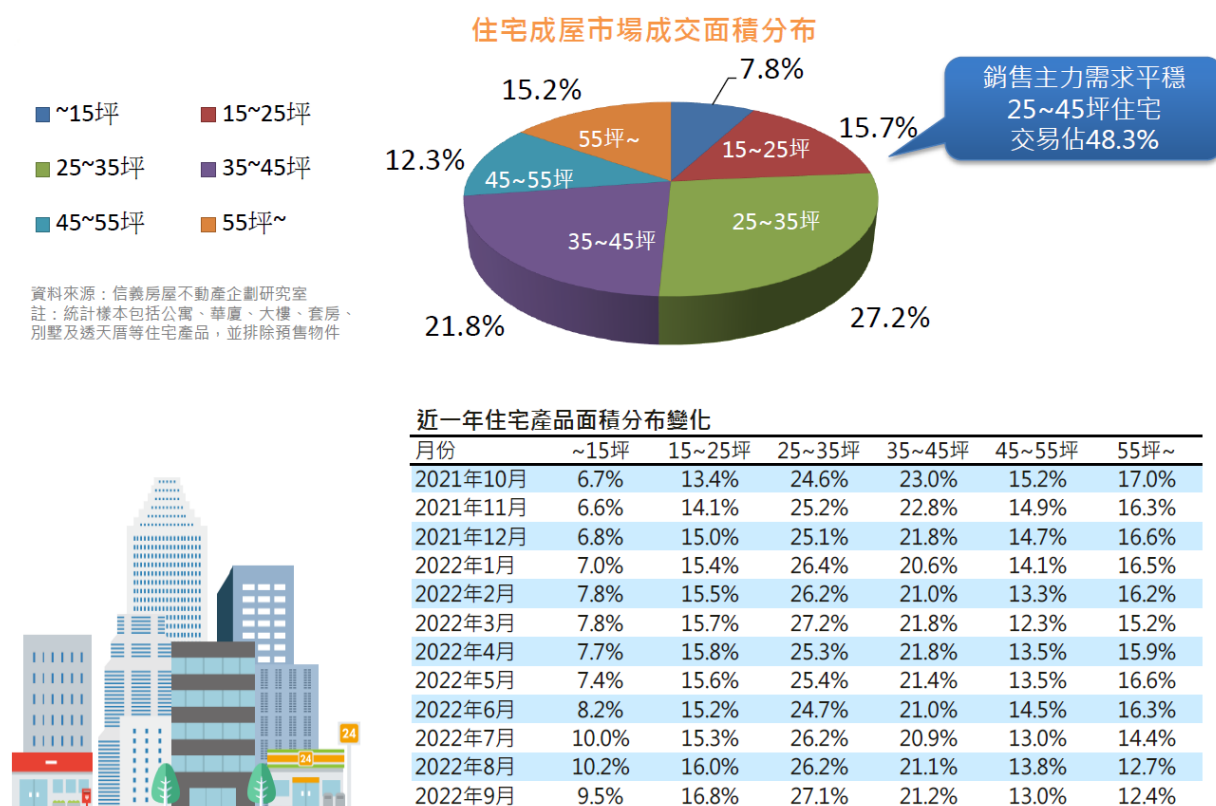


圖 11 台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

六、信義房屋指數

2022年第三季信義房價指數

全台多數都會區
實質房價續創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄	台灣
2022	Q3	127.50	136.71	153.12	213.20	169.39	187.07	147.54	144.58
2022	Q2	124.71	134.06	150.61	194.92	161.26	176.67	151.19	139.94
增減率(qoq)		2.24%	1.98%	1.66%	9.38%	5.05%	5.89%	-2.42%	3.32%
2021	Q3	115.62	119.61	132.29	150.63	141.45	149.38	126.01	125.03
增減率(yoy)		10.28%	14.30%	15.74%	41.54%	19.75%	25.23%	17.09%	15.63%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

2022年第三季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
2021	Q3	67.18	38.40	21.42	24.13	24.93	16.88	19.55
	Q4	69.54	40.41	22.95	26.82	26.32	18.39	20.93
2022	Q1	70.90	42.00	23.16	30.40	27.64	19.59	22.66
	Q2	72.46	43.04	24.39	31.22	28.42	19.96	23.45
	Q3	74.08	43.89	24.80	34.15	29.86	21.14	22.89

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖 12 信義房價指標

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

參、投資市場

第三季度交易總額為新台幣345.6億元，較上季增加25.0%，同上季交易主要聚焦於辦公及廠辦，兩者交易金額達258.9億元，佔比為74.9%，以投資需求為主。交易個案包括中國人壽以83.5億元取得三商美邦人壽位於台北內湖的精英大樓，以及個人以65億元取得國產實業大樓。工業地產交易依然熱絡，鋼鐵相關產業持續擴大產能，包含東和鋼鐵以24.3億元取得位於高雄小港區的廠房，大成不銹鋼也以9.4億元購置台南新田工業區的廠房。本季也有旅館類交易為台中銀租賃以5.6億元購置高雄頭等艙飯店站前館，因應未來疫情趨緩旅遊業回溫先行進入市場。

受惠於桃園航空城土地開標，加上桃園市政府標售多宗區徵土地，本季土地交易金額達到520.4億元，較前季增加86.5%。航空城主要成交包括星宇航空以89.6億元標得航空城G基地為本季最大交易金額，其次為統一超商以60.0億元標下H基地。

國內外經濟衰退警訊之氛圍下，央行於9月再次升息半碼，市場持續呈現觀望態度。今年整體市場交易明顯冷清，依前三季市場表現，相較去年年度總額1,500億之成績相差勝遠。

表2 大宗成交統計

物業	地點	買方	賣方	資產類別	售價 (新台幣億元)
精英大樓	台北市 內湖區	中國人壽	三商美邦人壽	辦公	83.50
國產實業大樓	台北市 大同區	自然人	維勝國際開發	辦公	65.00
桃園大園廠辦	桃園市 大園區	台灣人壽	錦鉉企業	工業廠辦	63.00
高雄小港區廠房	高雄市 小港區	東和鋼鐵	法拍	工業廠房	24.30
新田工業區廠房	台南市 仁德區	大成不銹鋼	一誠纖維、 武東實業、 東誠泰實業	工業廠房	9.36

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公市場

第三季台北市A級辦公室空置率為3.7%，較上季微幅下降0.5個百分點。其中以敦化民生區下降1.5個百分點為最多，西區下降1.2個百分點次之。因全球經濟前景不明，以致租賃需求成長持續放緩。

因市場短期供給仍屬不足，本季辦公大樓租金微幅上漲。本季租金較上季微幅上漲0.4%，全市平均租金每月每坪2,630元，以信義區每月每坪3,230元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。

因近月國際經濟情勢未明，且後疫情時代辦公型態轉變，企業擴編趨於保守，並有縮編現象。然企業對環境保護、社會責任與公司治理(ESG)漸趨重視，辦公室升級需求浮現。擁有靈活空間使用並滿足企業永續需求之A級辦公室，將持續蔚為潮流，商務中心及共享辦公室亦從中受惠。

表3 台北市各區辦公大樓平均租金

區域	存量（坪）	空置率	未來供應（坪）	新台幣/坪/月
西區	46,800	6.4%	18,300	2,250
南京松江區	41,200	0.8%	0	2,130
敦北民生區	232,400	7.3%	12,900	2,360
敦南區	95,100	0.5%	13,700	2,420
信義區	343,800	2.2%	31,100	3,230
台北市	759,300	3.7%	76,000	2,630

資料來源：戴德梁行研究部

伍、零售市場

台灣防疫政策轉變為與病毒共存後，外出消費意願提高，拉抬零售業營收表現。累計至2022年7月，綜合商品零售業營業額較去年同期增加8.7%。受惠於疫情控制得宜及節慶銷售旺季，且相較去年受疫情三級警戒低基期因素，百貨公司營業額年增21.8%；超級市場業營業額年增2.0%；便利商店及零售式量販業營業額分別年增5.7%及2.9%。

西門商圈店面更迭替補，商圈核心飾品店及連鎖飲料店相繼進駐，空置率降至21.1%，下降1.2個百分點。中山南京商圈人潮穩定店面持續去化，現況所見未開店之單位多為已出租或正進行裝潢工程，空置率下降5.1個百分點，來到4.61%。忠孝商圈表現持平，租金持續下修，空置率持平。

新光三越Diamond Tower預計於2022年底開幕，而遠東承租大巨蛋商場，亦將於2024年打造萬坪商場「遠東SOGO CITY」。未來百貨公司擺脫疫情干擾，有望在後疫情時代為東區商圈注入新活水，延續忠孝東路四段兩側端點商息，串聯信義商圈人潮。

表4 台北市主要商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)
忠孝商圈	16.8%	8,000~12,000
中山南京商圈	4.6%	6,500~11,000
西門商圈	21.2%	9,000~14,000

資料來源：戴德梁行研究部

註：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。

陸、工業市場

第三季西湖段空置率下降1.3個百分點至2.6%，主要係金融業增租宏匯瑞光大樓約2,300坪；而文德段空置率則下降1.1個百分點至6.0%，主要為金融業增租亞太經貿廣場A棟約455坪，資訊軟體服務業增租瑞典科技中心約470坪，資訊軟體服務業增租國美時代廣場約310坪；舊宗段空置率亦下降1.1個百分點，空置率為12.5%，主要為資訊軟體服務業增租所羅門內湖科技大樓約310坪，運輸業於2020年購置長虹新世代後，於本季進駐使用約725坪。

本季租金微幅上漲，西湖段租金每月每坪1,535元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪995元。各段售價行情則呈微幅上升，西湖段每坪約60-75萬元、文德段每坪約47-55萬元、舊宗段每坪約44-50萬元。其中，中國人壽以83.5億元購入精英電腦大樓最受市場矚目，交易平均單價每坪約86萬元。

因內科空置率持續下降，以致賣方對售價有更高期待。惟投資及自用品買方受總體經濟不明確影響，出價漸趨保守。雙方價格認知擴大，預期將使市場交易量趨緩。

表5 台北市主要廠辦租金

段別	空置率	未來新供給 (坪)	廠辦租金 (新台幣/坪/月)
西湖段	2.6%	-	1,535
文德段	6.0%	-	1,100
舊宗段	12.5%	-	995

資料來源：戴德梁行研究部