

不動產投資

savills



全球經濟前景不明 自用買氣放緩

指標型建商購地 穩固土地市場交易動能。

- 本季央行未調整利率以及維持房市管制措施，並持續加強金融檢查以降低授信風險，避免資金過度流向不動產。
- 2025年第一季大型商用不動產成交金額為336億元，年減率21.2%，季增率18.9%，與過往3年單季平均交易規模相當。
- 科技業仍為商用不動產最大買方，貢獻本季交易量的33%，其中以半導體、IC設計產業最積極。
- 在過往幾年的財富累積，市場上有不少具實力的現金買家，伺機尋找投資機會，並注重投資標的的區位與保值性。
- 貸款緊縮以及住宅市場買氣降溫的夾攻下，土地市場依然維持相當動能，本季交易金額達到511億元，年增率與季增率分別為16%與31%。
- 土地買氣呈現分歧發展，中小型建商因融資貸款條件趨緊，出手觀望；上市櫃建商則維持一定購置動能，積極布局高雄土地，展現對於高雄科技聚落發展的信心。

“川普政府的新一波關稅貿易戰變數多，不確定性影響買方信心，科技業採保守觀望態度。若關稅戰持續升溫，預期市場議價期將拉長，短期內賣方價格僵固，企業可能由購置轉向租賃以保留彈性。”

丁玟甄，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

第一太平戴維斯

請聯繫我們獲取更多資訊

第一太平戴維斯台灣

黃瑞楠 (Ricky Huang)

董事長

+886 2 8789 5828

rhuang@savills.com.tw

研究及顧問諮詢

丁玟甄 (Erin Ting)

資深協理台灣

+886 2 8789 5828

eting@savills.com.tw

Simon Smith

亞太區研究及顧問諮詢

區域主管

+852 2842 4573

ssmith@savills.asia

第一太平戴維斯

第一太平戴維斯是一家在倫敦股票交易所上市的全球領先房地產服務提供者，公司於1855年創立，具有悠久的歷史傳承以及無可匹敵的增長趨勢。第一太平戴維斯是行業引領者而非跟隨者，在全球設有600多家分公司與聯營機構，廣泛分佈於美洲、歐洲、亞太、非洲和中東地區。本報告僅作一般資訊用途，未經事先許可，任何人不得對其相關內容或全部內容進行出版、複製或引用，同時本報告亦不構成任何合同、計畫書、協議或其他文檔的依據。第一太平戴維斯已盡全力確保報告內容的準確性，但對於該報告的使用而導致直接或間接的相關損失不承擔任何責任。本報告版權所有，未經第一太平戴維斯研究部書面許可，不得以任何形式對該報告的部分或全部內容進行複製。



圖1：2015年－2025年第1季商用不動產成交金額

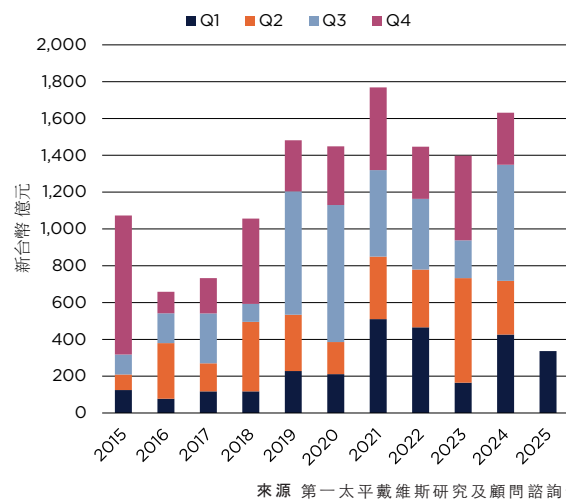
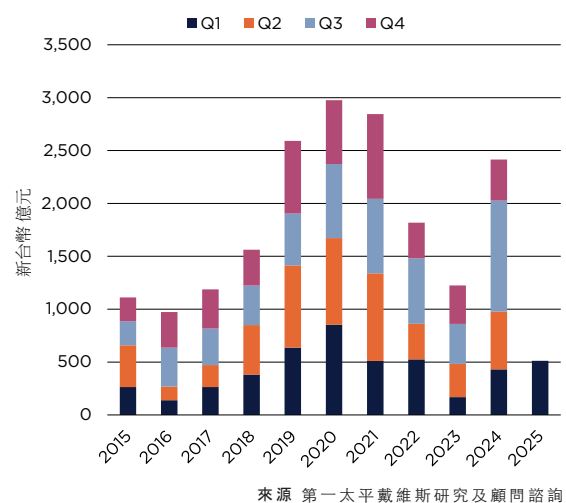


圖2：2015年－2025年第1季土地交易金額



2025年第1季商用不動產市場總覽

自2024年第三季中央銀行宣布第七波選擇性信用管制以及銀行限縮放貸金額以來，市場資金面緊縮情況，今年第一季尚未見到緩減跡象。3月中的央行理監事會議雖未調整利率以及維持房市管制措施，但持續加強銀行金融檢查以降低授信風險，避免資金過度流向不動產，此舉直接影響房市的交易動能。此外，隨著美國川普總統上任後，提出將對全球180個國家施行對等關稅措施，其中臺灣出口美國的商品將加徵32%關稅，雖然隨後立即宣布暫緩90天施行，但此舉已對供應鏈造成高度不確定性，影響買方的市場信心與布局計畫。

2025年第一季大型商用不動產成交金額為336億元，年減率21.2%，季增率18.9%，與過往3年單季平均交易規模相當，顯示商用不動產買氣仍有支撐。本季商用不動產前3大交易，皆為非典型買方，其中最大筆交易為樂富一號不動產投資信託斥資77.48億元，購入台茂購物中心半數產權，在完成收購後，樂富一號將持有台茂購物中心完整產權，合計2次購置金額合計達到145億元。第二高交易為中華映管楊梅廠透過法拍市場，成功以55.89億元拍中，該標的自從2022年進入法拍市場後，歷經多次流標後成功拍中，相較於一拍底價63億元，價格僅下調1成多，以建物面積4.8萬坪計算，建物每坪約11.6

萬元。第三大交易為統一超購置內湖V-PARK廠辦大樓C棟所，單筆交易金額達43億元，折算樓上層廠辦每坪約54萬元，預估將做為集團自用，與賣方在2012年購置時的金額相較，漲幅超過3成。

科技業仍為商用不動產最大買方，單季投入金額達110億元，貢獻本季交易量的33%，以購置自用廠房與廠辦為主，最矚目交易案為台灣美光記憶體以30.5億元購入友達中科廠房，這是繼去年以超過80億元在台中與台南購置廠房以來，外商半導體大廠再次深化擴大在台布局；另外，多家位於新北市新店區的科技大廠，購置該區預售廠辦案-全球新創科技中心，顯示科技業對產業群聚性與地緣性的考量，換算廠辦每坪單價介於54萬元至55萬元之間。專業投資機構則為本季第二大買方，投資金額達88億元，主要由前述的樂富一號不動產投資信託購置台茂購物中心以及恆隆行投資以10.5億元購入內湖科學園區預售廠辦所貢獻。

進一步分析買方購置目的，本季自用型買方占比約53%，投資型買方約30%，自用型買方的購置總額自2024年第3季起逐季下滑，而投資型的規模則維持在百億元的水準，這也反應自用買方面對經濟前景的不確定性，新增投資或決策速度放緩，而投資型買方，隨然仍會面臨銀行資金面的緊縮，但在過往幾年的經濟發展與財富累積下，市場上仍有不少具實力

表1：2025年重要經濟指標

指標	說明	
2025預測經濟成長率	3.14%	2024經濟成長率：4.59%
2025年預測消費者物價指數年增率	1.94%	2024年通貨膨脹率預測：2.18%
2025預測人均GDP	美金35,106	2024人均GDP：美金33,983
美金對台幣匯率（2025年3月）	新台幣32.984	2024年平均：32.108
出口年成長率（2025年1-3月）	17.5%	2024出口年成長：9.9%
失業率（2025年2月）	3.34%	2023：3.38%
來台旅客人次（2025年1月）	651,087	2024年旅客來台人次：7,857,686（+21% YoY）
央行基準利率	2.0%	2024年3月 上調 0.125%
放款條件	放款利率：2.4%-3.0% 放款成數：50%-70%	

來源：行政院主計處、中央銀行、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部
* 備註：不動產放款利率、放款成數可能因投資人信用條件不同而異

表 2：2025 年第 1 季大型商用不動產交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	建物面積 (坪)	不動產類型	買方
台茂購物中心部分樓層	桃園市	77.5	17,933	零售	樂富一號REITs
華映楊梅廠	桃園市	55.9	48,167	廠房	未知
寶豐隆V-Park C棟	台北市	43.0	9,002	廠辦	統一超
友達晶材中科后里廠	台中市	30.5	20,371	廠房	台灣美光記憶體
全球新創科技中心辦公室7個樓層	新北市	19.0	3,833	廠辦	祥碩

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3：2025 年第 1 季大型土地交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	買方
高雄市鼓山區青海段土地	高雄市	136.1	6,129	遠雄
台中市西屯區文商段土地	台中市	37.9	1,028	未公布
高雄市大寮區磚子崙段工業土地	高雄市	36.0	19,447	愛山林等公司
台北市大同區雙連段一小段土地	台北市	33.2	552	皇翔
雲林縣北港鎮工業土地	雲林縣	32.0	45,425	某工業區開發商

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

的現金買家，伺機尋找投資機會，並注重投資標的的區位與保值性。

近期美國政府提出的對等關稅政策，對於台灣商用不動產市場的影響難以預測，這波貿易戰與2018年中美衝突最大差異在於「外溢範圍更廣、政策不確定性更高」。過往台商可以遷廠至越南、印度等地生產以分散避險，如今這些地區亦被納入貿易戰影響範圍，使得企業在產線布局上更難決策。科技業除了在美國設廠可以避免關稅戰更多的風險外，還須重新評估新一輪的全球產能配置，以及關稅戰對於全球景氣與訂單的影響，預期短期內多數自用需求方採觀望態度，僅少部分已經進入評估後期的個案會持續推進。

2025 年第 1 季大型土地交易市場總覽

在貸款緊縮以及住宅市場買氣降溫的夾攻下，土地市場依然維持相當動能，本

季交易金額達到511億元，年增率與季增率分別為16%與31%；其中，建商購置土地金額達453億元，季增率87%，並寫下近5年首季交易的新高。進一步觀察，土地買氣呈現分歧發展，中小型建商在融資貸款條件趨緊的影響下，出手觀望，直接影響公部門土地標售結果，第一季高雄與台中市政府的土地標售案，雖然大面積優質土地仍吸引建商出手，但整體脫標率不如以往亮眼，分別為50%與18%；上市櫃建商則維持一定購置動能，最知名交易為遠雄斥資136億元購入高雄美術館區土地，換算土地單價每坪222萬元，寫下南臺灣單筆金額最高的土地交易案，多家建商特別看好高雄發展前景，聯上、京城、愛山林等建商皆購入高雄土地，反映著建商對於高雄科技聚落發展的信心。

本季工業土地交易金額為86億元，規模與占比皆比前一季減少，但值得注意的是，部分開發商看好長期擴廠需求，購

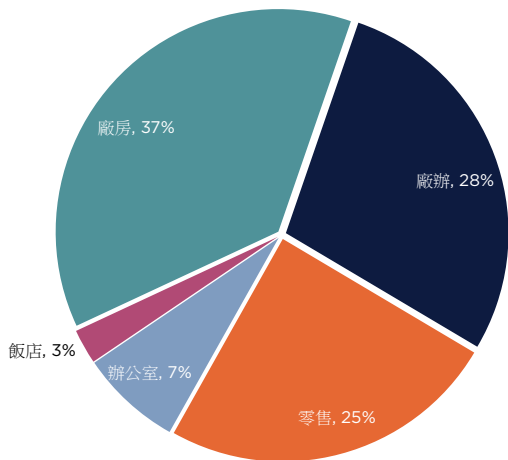
入工業土地預計分割出售或興建廠辦大樓，最知名的為北部某工業區開發商以總金額32億元購入雲林北港工業園區土地，面積高達15公頃，單坪土地面積約7萬元；另外，北基建設購置三民區工業土地，換算每坪單價45萬元，預計興建工業廠辦，以因應台積電高雄設廠帶來的產業上下游擴廠需求。

保險業延續去年的購地趨勢，本季南山人壽以9.6億元購入彰化市1,400坪住宅區土地，預計將興建辦公室，部分作為自用、部分出租，該筆交易也是本季保險業唯一一筆不動產投資案。

區位及投資類型偏好

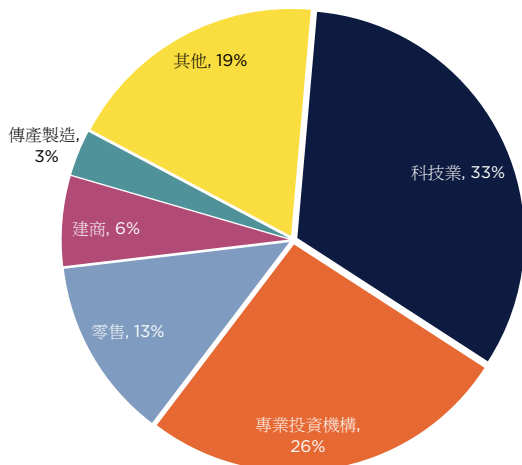
廠房與廠辦為今年第一季的交易主力，單季交易金額分別為125億元與95億元，規模與前一季相當。廠房交易主要由台灣美光購置友達中科廠以及華映楊梅廠成功銷售所貢獻，交易集中在台中以北的縣

圖3: 2025年第1季商用不動產交易產品分析



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖4: 2025年第1季商用不動產交易投資人分析



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市；廠辦交易主要集中在雙北市與新竹縣，近半數交易為新完工或即將完工的廠辦大樓。廠辦價格方面，目前台北市內湖科學園區新廠辦單價介於65萬元至85萬元，北士科則介於每坪65萬元至75萬元，新北市多個區域的新廠辦單價則逐漸逼近5字頭，其中新店區的廠辦推案更是一舉站上55萬元。

零售不動產本季交易金額達83億元，主要由大型商場交易所貢獻，整體觀察，街邊店面購置意願維持低點，但市區的整棟透天店面，仍會吸引建商以整合重建角度購置。辦公室交易僅24.8億元，最知名交易為太子建設以7.7億元購置信義區統一國際大樓27樓，換算辦公室單價每坪達222萬元，成為台北市辦公大樓新高價，更比3年前同棟15樓成交單價高出5%，精華地區商辦的稀有性深受國內老牌企業肯定，預估租金投報率介於1.9%-2.1%。

投資人類型分析

科技業為市場最主要投資人，本季市場占比達33%，其中並以半導體、IC設計最為活躍，其次為電子零組件產業。專業投資機構則為第二大買方，總交易金額為88億元，主要為樂富一號REITs所貢獻，這也是樂富一號REITs繼2023年以43.75億元購入台南新光三越後，再次出手購置資產，並成為目前台灣6檔REITs中資產規模最大者，資產類型涵蓋辦公室、商場、飯店、廠辦與物流倉儲等不動產。

展望

國際經濟局勢動盪，台灣難以置身事外，即使國內經濟表現尚屬穩定，不確定性仍影響買方信心。有別於前次中美貿易戰，川普政府的新一波關稅貿易戰變數多，科技業多採觀望態度，雖然進行中的計畫仍持續推進，但新計畫則會待政策明朗後再進行。若關稅戰持續升溫，預期買賣市場議價期拉長，短期內賣方價格僵固，部分企業可能有購置轉向租賃，以保留策略彈性。