

不動產投資

savills



商用不動產與土地市場買氣分歧

全臺工業不動產交易達309億元 桃園市成為投資熱點。

- 受美國對等關稅政策影響，主計處將2025年經濟成長率預測下修至3.1%。國際局勢動盪、關稅前景不明，衝擊投資人信心，使本季商用不動產與土地市場呈現買氣分歧的現象。
- 第二季大型商用不動產成交金額達335億元，季減33.5%，年增率達15.2%，顯示市場動能持平穩健，其中自用型買方占比達65%。
- 工業廠房與工業廠辦為本季交易主力，成交金額分別為179億元與130億元。其中，半數交易集中桃園市。
- 科技業持續扮演商用不動產市場的主要推手，單季投入163億，以電子零組件產業與電腦及其週邊設備製造業最活躍。
- 土地市場買氣明顯降溫，第二季交易金額僅328億元，季減率與年減率分別為45%與39.8%。

其中，臺中地區受惠於水涵土地標售案，交易占比達39%。

- 建商購地動能顯著下滑，單季購地金額僅140億元，較前一季大幅減少近七成，顯示建商對短期住宅市場前景持保守態度。

“全球政經不確定性持續，科技業設廠動能未受關稅影響，自用型買方仍為市場主力。部分企業以租代購保留彈性；投資型買氣受限，專業投資人聚焦雙北外區域的高投報工業不動產。”

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

第一太平戴維斯臺灣

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)

資深協理臺灣

+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。公司于1855年創立，具有悠久的歷史傳承以及無可匹敵的增長態勢。第一太平戴維斯是行業引領者而非跟隨者，在全球設有700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2季商用不動產成交金額

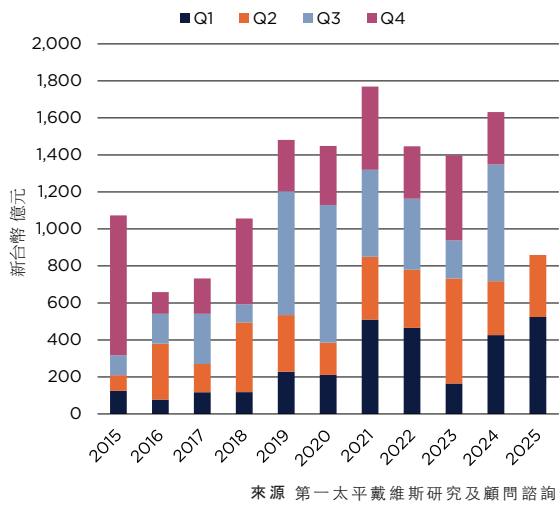
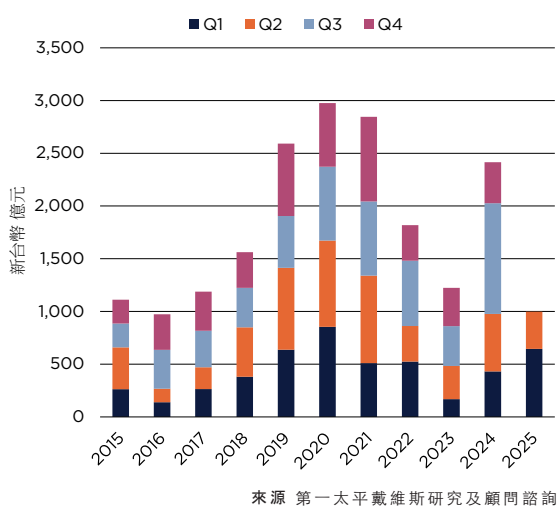


圖2：2015年－2025年第2季土地交易金額



2025年第2季商用不動產市場總覽

川普於今年4月初宣布新一波對等關稅政策，直接衝擊投資人信心，主計處因此將2025年臺灣經濟成長率預測下修至3.1%。然而，從第二季的出口表現來看，成長率高達34.1%，創下近15季以來新高；其中，對美國的出口在6月年增率更達90.9%，顯示業者在政策公布後迅速且大量出貨，以降低未來可能面臨的關稅衝擊，短期內關稅對於臺灣出口表現的負面影響難以預期。隨著美國聯準未降息，臺灣中央銀行於6月的理監事會中，同步決議維持利率不變。然而，對於不動產市場而言，去年第三季啟動的第七波選擇性信用管制，以及降低銀行不動產放款集中度等政策，其負面效應在本季發酵，貸款成數下降與利率升高，直接影響到買方決策速度。

2025年第二季大型商用不動產成交金額達335億元，年增率為15.2%，季減率為33.5%。累計2025年上半年商用不動產成交總額達840億元，年增率為17%，市場仍具穩定動能。本季前三大交易皆以工業不動產為主，其中最大筆交易為遠見科技以62.4億元購入位於桃園楊梅的現代化物流倉儲¹。該標的由威獅倉儲投資興建（由香港商宏環資本與日商三菱地所合資），建物面積約1.9萬坪，預估投報率可達4%。

1 根據買方發布的重大訊息，目前尚在修改MOU的階段，交易是否完成待後續資訊公布。

第二大交易為和碩聯合以總價56.3億元購買宏達電位於龜山的廠辦，建物面積約3萬坪，換算建物單價約18萬元/坪；此為和碩近年來第二度購置龜山工業區內工業不動產，顯示其擴大桃園布局的決心。第三大交易則為和碩聯合以28億元處分位於新店的廠房予國宏地產，土地面積約3,015坪，預期買方將重建開發為廠辦產品。

本季工業不動產交易總額達309億元，其中，廠房與廠辦表現亮眼，交易金額分別為179億元與130億元，合計貢獻本季商用不動產交易金額超過九成。反觀工業土地則呈現分歧局面，本季交易金額僅62.7億元，為六年以來的最低點。根據第一太平戴維斯統計，2025年上半年全臺主要工業區土地價格平均年增率為2.7%，為近十年來最低成長幅度，顯示土地市場已進入高檔盤整期，投資人態度轉趨審慎。

在融資緊縮情況下，多數投資型買方持保守態度，保險業在本季僅有臺灣人壽購置內湖廠辦大樓作為自用辦公室，總金額14.8億元。同時，市場上出現非典型的投資型買方交易案，包括前述提及的遠見科技購置楊梅物流倉。另外，兆瓦國際開發繼2024年購置北士科廠辦後，本季又以6.2億元購入同案，看好近期科技大廠進駐北士科的利多消息，對於區域發展持樂觀態度。富邦1號REITs以9.5億元向台泥購得位於桃園龜

表1：2025年重要經濟指標

指標	說明	
2025預測經濟成長率	3.10%	2024經濟成長率：4.59%
2025年預測消費者物價指數年增率	1.88%	2024年通貨膨漲率預測：2.18%
2025預測人均GDP	美金37,045	2024人均GDP：美金33,983
美金對臺幣匯率（2025年6月）	新臺幣29.69	2024年平均：32.108
出口年成長率（2025年1-6月）	25.9%	2024出口年成長：9.9%
失業率（2025年6月）	3.36%	2023：3.38%
來臺旅客人次（2025年1-4月累計）	2,879,961	2024年旅客來臺人次：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 2 季大型商用不動產交易

交易案	區位	交易金額 (新臺幣億元)	建物面積 (坪)	不動產類型	買方
宏璟梅獅路物流倉儲*	桃園市	62.4	19,451	倉儲	遠見科技
宏達電龜山工業區廠辦	桃園市	56.3	30,639	廠辦	和碩
和碩新店寶橋廠房	新北市	28.0	6,013	廠房	國宏地產
臺中大雅綠點廠房	臺中市	21.0	16,183	廠房	大宇紡織
寶豐隆V-Park B棟部分樓層	臺北市	20.7	3,810	廠辦	創新宇宙

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部
* 根據買方發布的重大訊息，目前尚在修改MOU的階段，交易是否完成待後續資訊公布。

表 3：2025 年第 2 季大型土地交易

交易案	區位	交易金額 (新臺幣億元)	土地面積 (坪)	買方
臺中市西屯區達大段	臺中市	38.6	3,818	惠宇建設
彰濱產業園區工業地	彰化縣	32.5	73,795	豐興鋼鐵
臺中市西屯區文商段	臺中市	32.0	1,135	博元建設
新北市中和區南勢段	新北市	22.3	1,476	美亞鋼鐵
臺北市中山區長安段地上權	臺北市	21.7	842	元大人壽

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

山廠房，該廠房由製藥公司長期承租，預估投報率可超過3.5%，這也是繼去年富邦1號REITs去年購置新竹廠辦後(17.3億元)，再次擴大資產池。

2025年第2季大型土地交易市場總覽

本季土地與地上權交易市場相較前一季明顯降溫，在政府打房措施與銀行資金緊縮的雙重影響，成屋與預售屋交易明顯量縮，直接影響土地市場的交易動能，第二季土地金額僅達353億元，季減率48%，年減率亦達36.8%，交易規模為近七季以來的最低點。然而，由於第一季土地交易金額推升下，2025年上半年累計成交金額至998億元，年增率達25%。

本季建商購地金額僅140億元，與過去五年每季平均超過350億元相比，規模明

顯萎縮。公部門土地標售市場反應冷清，桃園市政府、臺中市政府與高雄市政府於本季辦理土地標售，標脫金額分別32億元、61.5億元與14億元，脫標率分別為40%、17%與60%，相較於過往市場競標熱度，建商明顯縮手。大型建商在土地購置上態度明顯轉趨保守，長虹、興富發等建商皆在法說會上公開表示暫停購地計畫，反映出對住宅市場短期前景的審慎評估。

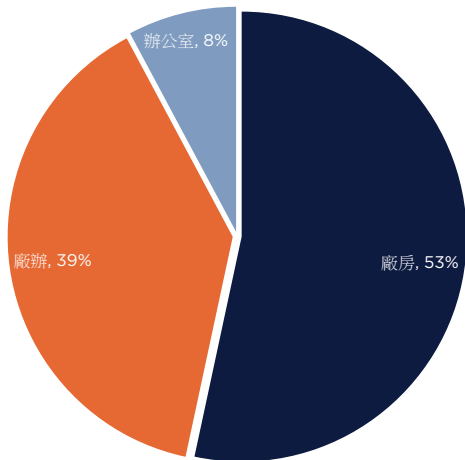
本季三大指標性土地交易案分別為：惠宇建設以38.6億元得標臺中水湳地區土地，換算單價約101萬元/坪，溢價率僅4%；豐興鋼鐵以32.5億元購置彰濱工業區約7.3萬坪土地，預計作為新廠房與建基地；興富發集團旗下的博元建設則以32億元購買水湳地區土地，換算單價高達282萬元/坪。另外，本季元大人壽

21.7億標購臺北市中山區地上權土地，土地面積842坪，溢價率高達95.4%，換算第三種住宅區土地單價為258萬元，元大人壽表示未來預計開發出租住宅大樓，創造穩定收益。

區位及投資類型偏好

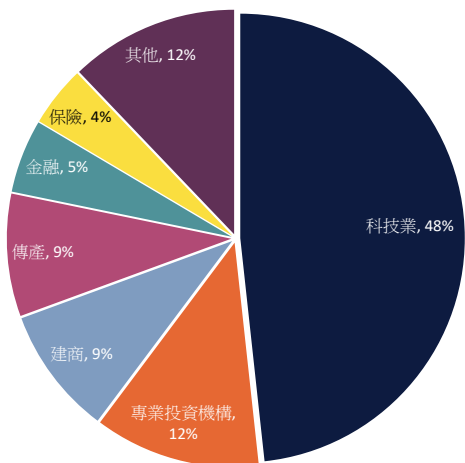
本季工業不動產交易持續熱絡，廠房與廠辦成交金額達219億元，穩居商用不動產交易主力地位，顯示企業對自用型資產的需求仍強勁，其中又以科技業為最大買方。以區位來說，桃園市成為投資的焦點，本季商用不動產成交金額達159億元，反映出桃園在產業聚落、交通建設與土地供給等方面的優勢，持續吸引科技業與製造業的資本布局，也進一步鞏固其在北臺灣工業不動產市場中的關鍵地位。

圖3: 2025年第2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

廠辦方面，內湖科學園區內的廠辦，以物件充足與單價較低的優勢，持續吸引有購置辦公總部需求的企業，繼統一集團於今年二月以43億元，購置內湖五期的寶豐隆V-Park C棟以後，本季創新宇宙與美好證券分別以20.7億元與17.9億元購得B棟部分樓層，拆算建物單坪價格約60萬元，單價較統一集團的購置案高出一成，美好證券預計將總部從市中心遷往內湖。

投資人類型分析

本季科技業持續扮演商用不動產市場的主要推手，投資占比達49%，購置動能也維持一定水準，其中以電子零組件產業與電腦及其週邊設備製造業最活躍，顯示短期雖面臨關稅不確定性以及供應鏈重組等議題，科技業在臺的布局決策仍維持一定的節奏。傳產業在本季主要購置土地及廠房，總金額為29.9億，且多集中於臺灣中部的工業區，多為自用需求。其中最大筆交易為大宇紡織以21億元購得綠點大雅廠房，並採取售後回租的方式，預計租期長達20年。

展望

全球政經局勢發展難以預估，科技業在臺的設廠需求短期內尚未因關稅政策減弱，預期科技業的自用需求將持續成為下半年的市場主力。而部分自用型買家則選擇調整原先購置現有工廠的策略，轉而以租代購，保

留更多彈性。在央行的貸款政策在短期內難放寬下，對投資型買氣的驅動有限，預期投報率較高的工業不動產或雙北以外區域，將成為專業投資人評估重點。