RESEARCH

MARKET IN MINUTES

臺灣
不動產投資

不動產投資 – 臺灣 – 2026年10月

savills
第一太平戴維斯



商用不動產市場呈兩極化發展

市場要點

- AI應用需求持續擴大，推升臺灣半導體與伺服器供應鏈出貨，臺灣出口與企業投資動能維持強勁，主計總處於8月再度上修今年經濟成長率預測至11.05%。
- 第三季商用不動產交易金額達1,062億元，創單季歷史新高；累計前三季交易規模達2,744億元，亦刷新同期紀錄，較去年同期大幅成長123%。
- 本季廠房交易金額達710億元，累計前三季交易金額達2,022億元，較去年同期成長約3倍，且單筆交易規模持續擴大。
- 科技業擴廠動能高漲，推升本季工業不動產交易金額達863億元，前三季交易金額來到2,470億元的新高，交易熱區集中在苗栗縣及桃園市。
- 第三季土地交易金額為新臺幣268億元，季增2.9%，累計前三季土地及地上權交易金額僅1,076億元，較去年同期減少約兩成，土地市場動能仍處於相對低檔。
- 建商單季購地金額為139億元，儘管整體市場偏弱，指標建商對於具規模效益及區位優勢的大型開發案仍維持布局意願。

2026年第3季商用不動產市場總覽

受惠於AI應用需求持續擴大，各國建置主權AI與企業持續興建資料中心等，推升臺灣半導體與伺服器供應鏈出貨，臺灣出口與企業投資動能維持強勁，主計總處於8月再度上修2026年經濟成長率預測至11.05%，創下1987年以來新高。由於國內通膨仍屬可控，央行本季維持基準利率於2%，加上不動產貸款占總放款比率已由2024年6月高點下降3.43個百分點至今年8月的34.18%，房市交易持續降溫，市場對房價上漲的預期亦趨於理性，因此進一步放寬第二戶房貸成數上限至7成，並取消建商18個月開工期限相關規定，預期將對低迷的房市注入暖流。

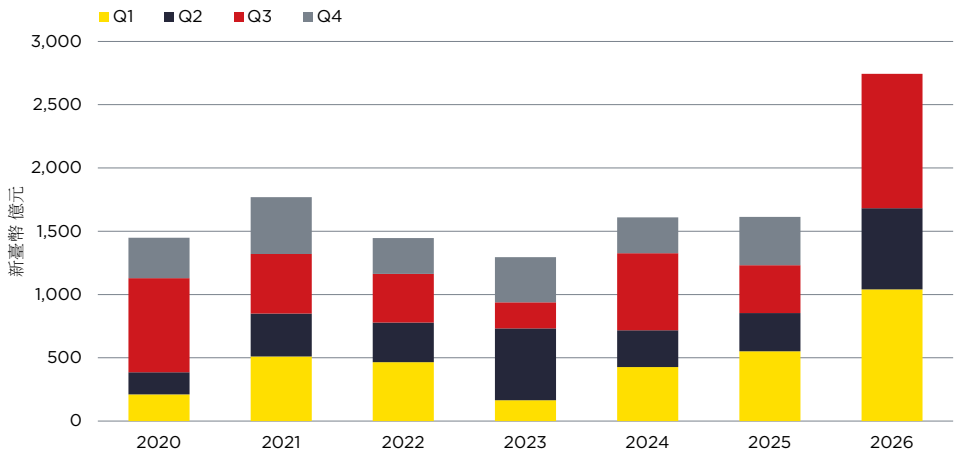
2026年第三季商用不動產交易金額達1,062億元，創單季歷史新高；累計前三季交易規模達2,744億元，亦刷新同期紀錄，較去年同期大幅成長123%。本季前三大交易金額均突破百億元，最大筆交易凱基人壽以206億元購入潤泰玉成廣場整棟商辦，為歷年規模最大的辦公室交易案。第二及第三大交易則分別為廣達以197億元購入華亞科技園區內、總建物面積近5萬坪的廠房，以及欣興電子以100.8億元標得新竹產業園區內廠房，總建物面積逾1.7萬坪、土地面積達1.9萬坪。在大面積、基地完整的工業不動產供給稀缺下，該新竹產業園區廠房標售溢價率約

表1: 2026年重要經濟指標

指標		說明
2026預測經濟成長率	11.05%	2025經濟成長率: 8.63%
2026年預測消費者物價指數年增率	2.07%	2025年通貨膨漲率預測: 1.66%
2026預測人均GDP	美金45,332	2025人均GDP: 美金39,477
美金對臺幣匯率 (2026年9月)	新臺幣31.716	2025年平均: 31.39
出口年成長率 (2026年1-6月)	46.2%	2025出口年成長: 34.9%
失業率 (2026年8月)	3.41%	2025: 3.3%
來臺旅客人次 (2026年1-8月累計)	5,564,858	2025年旅客來臺人次: 8,574,547 (+9% 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

圖1: 2020年–2026年第三季商用不動產成交金額



來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

> AI基礎設施投資持續深化，產業動能將由前端晶片進一步擴散至資料中心及相關基礎設施，科技業擴產需求可望延續至明年。
>
> **丁玟甄，研究及顧問諮詢部**

兩成，若以土地單價計價，土地單價達52.8萬/坪，高於該區過往4字頭的水準。

儘管商用不動產交易金額創下歷史新高，不同產品類型的表現呈兩極化型發展的現象，交易動能仍高度集中於廠房產品。本季廠房交易金額達710億元，占交易總額的67%，累計前三季交易金額達2,022億元，較去年同期成長約3倍。進一步觀察交易結構，今年前三季單筆交易金額超過20億元的廠房交易已達23筆，其中10筆更突破50億元，企業擴產需求持續升溫。而科技業多以既有生產基地周邊廠房，或鄰近上下游供應鏈聚落的工業不動產為主要布局對象，同時在符合需求的大面積廠房供給相對稀缺的情況下，企業對優質標的的競價意願明顯提高，不僅推升交易價格，也使單筆交易規模持續擴大。

辦公室交易規模排名第二，本季交易金額達新臺幣269億元，占整體交易金額25%，累計前三季達467億元，購置動能明顯回升。最大貢獻來自凱基人壽以206億元購入潤泰玉成廣場，換算建物單價約每坪112.5萬元，買方將採售後回租模式，預估投報率約3%，高於目前保險業不動產最低投報率2.72%的門檻，該筆交易也寫下最大單筆辦公室交易規模。其餘交易主要以關係人交易或因企業升級需求帶動的自用辦公室購置為主，包括新光人壽以27.6億元向關係人購置將要都更重建的新光產險建北大樓；瑞昱半導體以14.2億元購入大直忠泰世界廣場預售辦公室，成交單價約每坪135萬元。

本季最大買家仍為科技業，購置金額達新臺幣599億元，累計前三季已投入1,849億元，規模較去年同期大增逾3倍。保險業則為本季第二大買家，單季購置金額達285億元，占比27%，累計前三季於商用不動產市場投入383億元，投資動能較去年同期明顯成長，且鎖定投報率超過3%的投資型物件。本季保險業指標交易除了前述的潤泰玉成廣場交易案，南山人壽也以51.6億元購入竹北昌益科技園區整棟廠辦，預估投報率將超過4%。第三季央行利率維持不變，依現行保險業相關規範，若第四季利率維持不變，明年最低投報率門檻仍將提高至2.895%；若第四季升息半碼或1碼，門檻則將進一步升至2.92%或2.945%。在明年度最低投報率要求提高的前題下，近期保險業積極提前佈局收益性資產，預期未來符合投報率門檻的投資標的將更加稀缺。

2026年第3季大型土地交易市場總覽

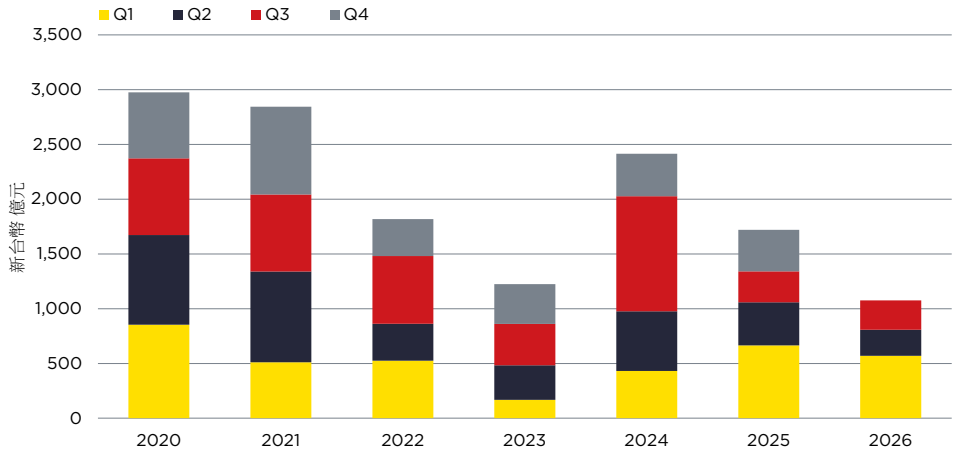
今年以來，建商推案量、住宅開工戶數及預售屋成交量皆較去年減少約兩成，土地市場交易規模亦持續萎縮。第三季土地交易金額為新臺幣268億元，季增2.9%，累計前三季土地及地上權交易金額僅1,076億元，較去年同期減少約兩成，土地市場動能仍處於相對低檔。在住宅市場降溫及推案步調放緩的影響下，建商購地態度趨於保守，本季購地

表2: 2026年第三季前5大商用不動產交易

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
潤泰玉成廣場	臺北市	206	20,580	辦公室	凱基人壽
友達光電華亞科L3D/L5D廠	桃園市	197	49,254	廠房	廣達電腦
普利司通新竹產業園區廠房	新竹縣	100	17,601	廠房	欣興電子
友達光電南科高雄園區C5E廠	高雄市	63	29,212	廠房	日月光半導體
乖乖中壢工業區廠房	桃園市	57	8,861	廠房	日月光半導體

來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖2: 2020年–2026年第三季土地交易金額



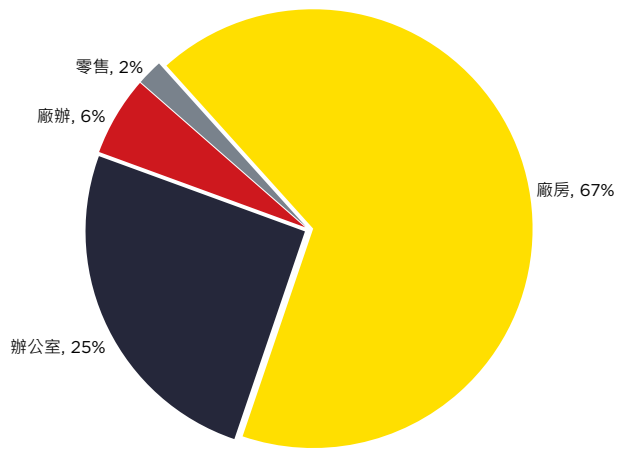
來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3: 2026年第三季前5大土地交易

交易案	交易金額 (新臺幣 億元)	土地面積 (坪)	土地使用分區	買方
新北市開明高職土地	35.2	1,719	第四種住宅區	海悅、新美齊、濟盟
臺南市中國城暨運河星鑽地區土地	25.7	3,088	觀光休閒特定專業區	自然人
新北市板橋區新雅段	22.0	924	住宅區	大陸建設
桃園市楊梅區梅獅段	19.0	9,323	乙種工業區	三暢開發 (關係人交易)
桃園市蘆竹區大新段	16.0	4,431	工業區	文曄科技

來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖3: 2026年第三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

金額為139億元，且未購至其他商用不動產。累計前三季建商購置金額為544.2億元，較去年同期下滑約四成。

儘管整體市場偏弱，指標建商對於具規模效益及區位優勢的大型開發案仍維持布局意願，部分指標建商推案仍有不錯的銷售成績。其中，開明高職土地案為本季最大交易，買方海悅、新美齊與濟盟組成合作聯盟，早於2024年取得部分土地，本季再以35.2億元購入4筆土地進行整合，累計投資金額達90億元、取得土地總面積達3,923坪，未來將以都市更新模式推動開發。坤悅開發則繼上一季以11.2億元取得臺中七期土地後，本季再以10.5億元向關係人購入同街廓基地，累計取得土地面積達722坪，土地單價皆達每坪300萬元，持續擴大並整合七期核心區布局。

央行於本季末宣布放寬信用管制，將為房市注入暖流，放寬項目包括將第二戶房貸成數上限由6成提高至7成，並取消建商18個月開工期限相關規定，新規定將有助於住宅買氣止跌回升，但觀察近五年建商購地金額，2024年仍高達1,659億元，這也隱含建商土地庫存仍屬充足，短期內因政策鬆綁而積極回補土地庫存的動能有限。預期建商未來仍將以精華區位、具規模效益及長期發展潛力的土地為主要布局方向，而非全面擴大購地。

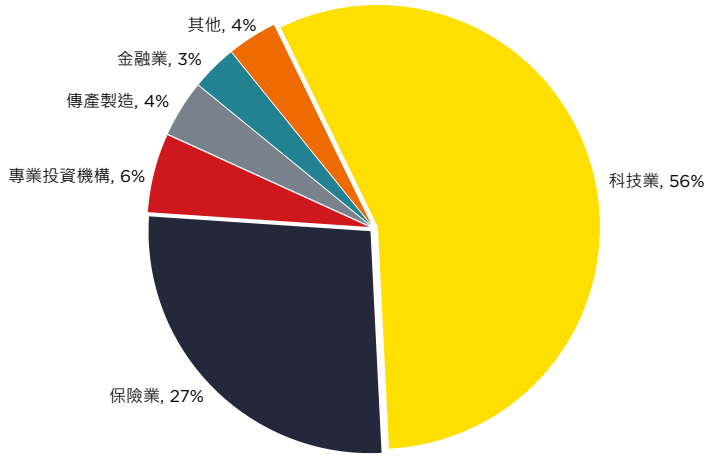
區位及投資類型偏好

科技業擴廠動能高漲，廠房交易居本季各類產品之首，交易金額達710億元，占比67%，同步推升本季工業不動產[1]交易金額達863億元。累計前三季工業不動產交易金額達2,470億元，創歷史新高，較去年同期大幅成長164%。進一步觀察工業不動產交易區域，前三季交易熱區為苗栗縣及桃園市，交易金額分別達690億元及671億元。其中，苗栗縣因有多筆大面積廠房釋出，同時受惠於新竹科學園區產業外溢效應，罕見躍居全臺廠房交易重鎮，除第一季美光高達528億元的指標交易案帶動外，購置廠商包括美光、矽品、信邦電子等科技業者，且單一交易規模皆超過20億元，苗栗縣逐漸成為科技業北臺灣布局的重要區域。

光學器材製造大廠大立光電因應擴產需求，自6月至9月間陸續購入臺中工業區及臺中精密機械科技創新園區共7筆廠房，累計交易金額達80億元，合計取得近1.7萬坪土地。隨著科技大廠持續擴大產能布局，帶動區域工業不動產需求升溫，臺中工業區土地單價近半年已上漲約一成。

1 包含廠房、廠辦及工業土地(含地上權)

圖4: 2026年第三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

投資人類型分析

科技業於本季投入新台幣599.3億元，占整體交易金額57%。隨著AI應用需求持續擴大，從半導體製造進一步延伸至資料中心、伺服器及相關基礎設施建置，帶動供應鏈業者加速擴產布局。從買方結構來看，市場需求已不再高度集中於半導體上下游產業，而是逐步擴散至整體AI供應鏈。例如本季最大廠房交易即由電腦及周邊設備製造業的廣達電腦，以197億元購入友達華亞科技園區廠房，作為 AI 伺服器產線布局。

保險業為本季第二大買家，占比27%，累計前三季於商用不動產及土地市場投入484.8億元，其中約83%為投資用途，投資動能明顯回升。今年最積極的保險業業者為凱基人壽，累計投資金額已達370億元，第一季分別以101億元及63億元取得台北市信義區地上權及桃園市楊梅區現代化物流中心，本季再以206億元購入潤泰玉成廣場。另一方面，專業投資機構及傳統製造業本季分別占整體交易金額6%及4%，動能疲弱，主要購置工業廠房。

展望

AI基礎設施投資持續深化，產業動能將由前端晶片進一步擴散至資料中心及相關基礎設施，科技業擴產需求可望延續至明年。經濟產業兩極化發展下，科技業大舉擴張，出價力道強勁，帶動部分傳產業者藉由這股利多積極活化廠房，增加市場供給與交易機會。投資市場方面，隨著明年保險業最低不動產投報率門檻調升，資產篩選標準將更趨嚴格及稀缺，預期保險業將優先布局具完整產權、長期租約及穩定現金流的資產。

savills 第一太平戴維斯

第一太平戴維斯研究部

我們是一支專業團隊，在臺灣房地產市場各個領域的分析、研究與評論方面享有卓越聲譽，始終以嚴謹、翔實且準確的成果見長。如需查閱過往出版物，敬請瀏覽
www.savills.com.tw/insight-and-opinion/#Research

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
+886 2 8789 5828
eting@savills.com.tw

公共關係暨市場研究



蕭嘉誼 Sophia Hsiao
助理
+886 2 8789 5828
sophia.hsiao@savills.com.tw

亞太投資諮詢



段定康 Nicholas Tuan
董事, 亞太投資諮詢
+852 9855 4711 (香港)
+44 7815 651 975 (英國)
nicholas.tuan@savills.com



吳霖欣 Olivia Ng
分析師, 亞太投資諮詢
+852 2842 4270
olivia.ly.ng@savills.asia

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，廣泛分佈于美洲、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。