

不動產投資

savills



科技業領軍佈局 土地市場低迷

建商購地年減近8成 轉向投資捷運聯開案。

- AI產業興盛，帶動臺灣出口成長，主計處將2025年預測成長率上修至4.45%。商用不動產交易動能穩定成長；土地市場則是受打房政策影響，連續兩季大幅衰退。
- 第三季大型商用不動產成交金額達369億元，季增率為29%。累積前三季交易總金額為1,181億元，較去年同期減少12.4%，仍維持相當規模。
- 科技業為本季商用不動產的最大買家，單季購置金額為227億，貢獻總交易額的61.5%，主要購置自用廠房及新建廠辦，金額分別為187億及35億。
- 保險業投資動能較上半年活躍，第三季商用不動產及土地交易金額為74.5億，累積至第三季購買總額為120億元，但與去年同期相較仍減少3成，區域集中在臺北市核心地區。
- 土地市場連兩季萎縮，第三季交易金額僅250億元，季減率與年減率分別為37% 與78%。累積前三季交易總金額為1,292億元，較去年同期大幅減少36.2%。
- 第七波信用管制維持不變，重擊住宅市場，第三季建商購地金額僅150億，年減近8成。建商轉往都更及捷運聯開案，資金運用較靈活。

“AI產業快速崛起，在科技業擴廠動能穩定的帶動下，臺灣投資市場呈現結構性分歧，商用不動產熱度不減，土地市場則受政策與利率影響顯著，建商購地力道放緩。”

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。公司於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3季商用不動產成交金額

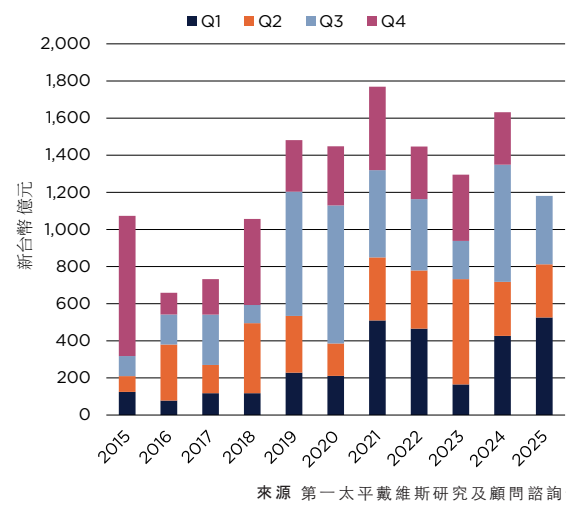
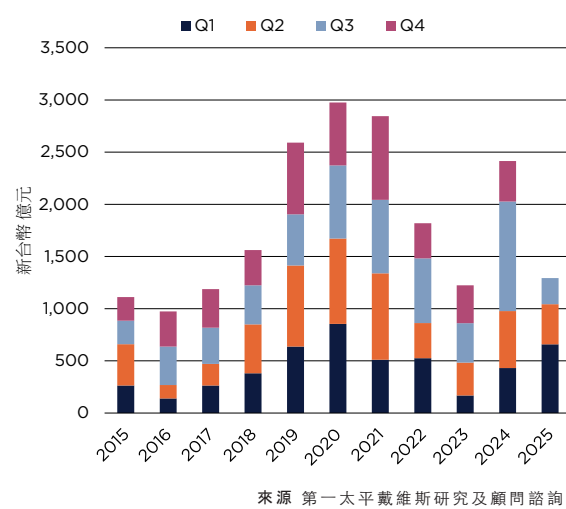


圖2：2015年－2025年第3季土地交易金額



2025年第3季商用不動產市場總覽

AI商機延續與蘋果新機的推出，帶動消費性電子新品拉貨需求暢旺，推升臺灣的出口表現，9月出口成長率達33.8%，對美出口成長率高達51.6%，已連續23個月出口年增率為正成長。雖美國於8月實施對等關稅政策，但從出口表現來看，整體影響較小。受惠於強勁的出口動能，主計處將2025年預測經濟成長率上修至4.45%，經濟表現超出預期。在利率方面，今年第三季中央銀行宣布基準利率維持不變，並未跟進美國聯準會的降息1碼動作，本季央行基準利率維持在2%的水準。而根據央行統計資料顯示，今年以來新承作房貸利率逐步上升，自一月的2.238%升至九月2.303%，資金成本增加以及放款緊縮，對企業購置不動產的決策將造成影響。

2025年第三季商用不動產交易金額為369億元，受去年台積電購廠拉高基期的影響，年減率為41.5%，季增率為29%。累積2025年至第三季，商用不動產交易金額為1,181億，較去年同期僅減少12.4%，仍維持一定的規模。本季前兩大交易皆是科技業購置自用廠房，且金額皆為超過60億的大型交易案，台達電以69.5億購買桃園科技工業園區內的廠房，創下桃園市廠房交易的最高總價紀錄。第二大交易為日月光半導體以65億購買南科路竹園區內，總面積近2.18萬坪的新建廠房，換算建物單價約為29.6萬/坪，刷新該

園區單價的新高。而台達電及日月光投控集團自2024起擴廠動能轉為積極，前者累積購置金額為131億元，且集中在臺灣北部既有的工業不動產；後者累積購置金額達207億元，科學園區內的既有廠房為其首選。

本季科技業仍為最大買方，單季購置金額達227億元，其中82%用於購置廠房，15%用於購置廠辦，累積2025年至第三季，科技業購置金額已達445億元，擴廠動能持續強勁。科學園區內的工業不動產成為科技業擴廠的首選，本季桃園市的編定工業區內的廠房交易金額達101.3億，指標交易除台達電購廠外，亦包含金像電以16億購置中壢工業區的廠房以擴充產能、群光電子以10.6億購買觀音工業區的廠房作為其物流倉儲使用。本季科學園區內的交易金額為71億，指標交易包含日月光購買南科路竹園區廠房，以及智勝科技則以新臺幣6億元購置中科臺中國區的廠房，2025年累積至第三季，科學園區內的交易金額達101.5億元。

保險業為本季商用不動產的第二大買方，購置動能較前兩季稍微回升，單季投入金額為52.6億元，今年累積至第三季，於商用不動產投資金額為67.3億元。指標交易為富邦人壽以28億買星聚點臺北旗艦館，星聚點將採售後回租，預估投報率約可達3%；第二筆指標交易為臺灣產物保險以20億購買臺北市大同區的整棟辦公室，預計重建作為新總部大樓使用。

表1：2025年重要經濟指標

指標	說明	
2025預測經濟成長率	4.55%	2024經濟成長率：4.59%
2025年預測消費者物價指數年增率	1.64%	2024年通貨膨脹率預測：2.18%
2025預測人均GDP	美金41,019	2024人均GDP：美金33,983
美金對臺幣匯率（2025年9月）	新臺幣30.39	2024年平均：32.108
出口年成長率（2025年1-9月）	29.7%	2024出口年成長：9.9%
失業率（2025年9月）	3.38%	2023：3.38%
來臺旅客人次（2025年1-7月累計）	4,783,466	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 3 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
泰豐輪胎桃園科技工業區廠	桃園市	69.5	25,660	廠房	台達電
穩懋南科高雄園區廠	高雄市	65.0	21,890	廠房	日月光半導體
星聚點KTV台北旗艦館	臺北市	28.0	8,372	其他	富邦人壽
大同區整棟辦公樓	臺北市	20.0	3,011	辦公室	臺灣產物保險
華固創匯園區部分樓層	臺北市	17.7	2,388	廠辦	敵揚資訊

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3：2025 年第 3 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
臺中市西屯區惠國段	臺中市	40.0	1,050	博元建設
臺北市南港區向陽段	臺北市	33.1	1,470	向陽置業地產
桃園市桃園區會稽段	桃園市	27.8	2,175	鉅陞國際開發
新北市板橋區亞東段	新北市	24.7	1,123	徐元智先生醫藥基金會 (關係人交易)
臺北市大安區瑞安段一小段地上權	臺北市	21.9	461	元大人壽

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

自2023年起保險業受最低投報率限制影響，2024年門檻上升至2.97%時，土地及桃園地區的物流產品因預期投報率可達3.5%以上，成為主要投資標的，全年投入達新臺幣303億元。金管會修正相關辦法後，2025年的保險業不動產投資門檻調降至2.545%，保險業聚焦臺北市核心區域的資產，但投資動能相對放緩，累計至第三季僅達120億元。在央行限縮銀行不動產放款的影響下，不動產投資買盤明顯放緩，交易過戶時間也明顯延長，市場甚至傳出2023年底以125億元出售的基泰忠孝大樓，因為資金無法到位，因此宣布解約。

2025 年第 3 季大型土地交易市場總覽

隨著第七波信用管制未放寬、房貸利率來到2009年以來的新高點以及國際經濟不確

定性等多方影響，儘管央行於今年九月鬆綁新青安的放貸政策，但住宅市場依舊未見起色，土地市場則持續衰退。第三季交易金額為250億元，季減率為37%，年減率高達78%，寫下自2018年以來的次低交易規模，今年累積至第三季，土地市場交易金額為1,292億元，較去年同期減少36.2%。

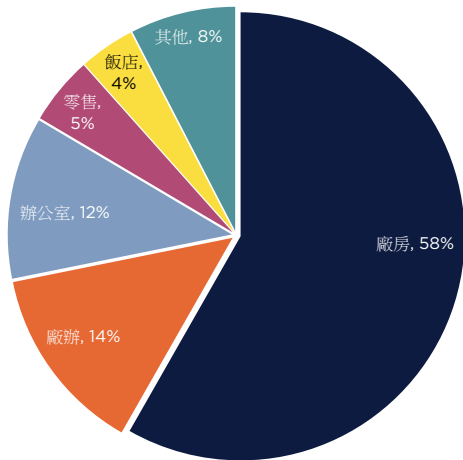
本季前三大指標交易皆由建商寫下，包含興富發旗下的博元建設以40億購買臺中市七期土地，此土地原為與中悅機構的合建建案，後將原本的合建契約解除購置土地，換算土地單價為380萬/坪，創下中臺灣近三年來最高土地單價紀錄；國泰建設及三井不動產合資的向陽置業地產以33.1億購買南港區的住宅區土地；鉅陞建設以27.8億購買晶悅國際飯店都更案土地的65%所有權，該筆土地於2024年第一季由新潤等建設公司以每坪約159萬元購入，本季轉手單

價達197萬元，漲幅達23%。儘管土地市場整體交易量持續萎縮，從上述交易可觀察到土地價格仍呈上升趨勢，土地市場並未出現明顯降價的趨勢。

公部門土地標售市場反應冷清，桃園市、臺中市臺南市及高雄市辦理土地標售情形，脫標金額分別為13.1億、41.4億、14.5億及12.2億，脫標率分別為9.52%、17.9%、76.9%及40%。其中僅臺南市脫標率與溢價率表現較為熱絡，其餘縣市平均溢價率皆低於5%。地上權方面，繼上一季元大人壽以21.7億標購中山區地上權後，本季再度以21.9億得標大安區原美國在臺協會舊址土地地上權，土地面積約為461坪，溢價率為10.57%，換算第三種商業區土地單價約475萬元。

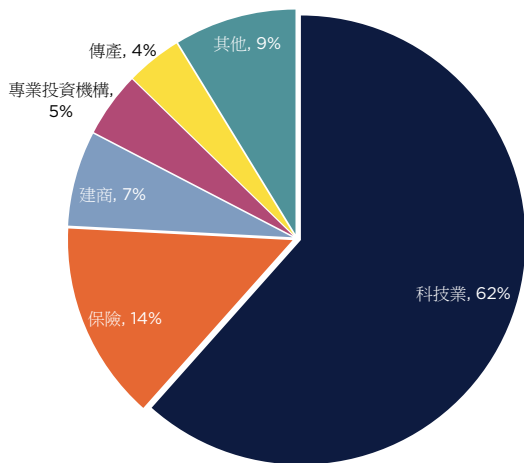
本季建商購地僅150億元，年減率達79.1%，累計到第三季建商購地金額為777

圖3: 2025年第3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3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

億元。建商購地動能自去年第四季實施第七波信用管制後大幅下滑，多家建商宣布暫停購地，轉往都更及捷運聯開的事業。由達麗、華友聯及海悅共同組成的衛武營聯合開發公司，將在高雄捷運O10衛武營站投資212億，規劃複合式建物，包含飯店、辦公及住宅等；全臺規模最大的捷運聯合開發案新北捷運的十四張聯開案，本案基地規模達14.3公頃，樓地板面積高達25萬坪，在經歷多次流標後，本季終由宏匯、愛山林、甲山林共同投標團隊得標，投資團隊預計將投入約985億興建複合式建築群，包含商場、辦公及住宅功能。

區位及投資類型偏好

廠房為第三季的交易主力，單季成交金額為214億，廠房規模較前一季擴大，累積前三季交易金額已達469億，占今年商用不動產交易近6成，主要集中在桃園地區；辦公室市場略為回溫，本季交易金額達43億元，除了前述提到的台灣產險購置總部大樓案以外，中華民國人壽保險商業同業公會以新臺幣8.6億元購入信義區「世紀金融廣場」兩層樓辦公室，換算單價約每坪125萬元，該物件原由臺灣人壽於2019年購入，持有六年間漲幅達26%。

本季有零星的店面交易，主要源於購置營運據點的自用需求，包括茹絲葵食品以新臺幣9.3億元購入位於大直餐飲大樓；臺銀人壽則以新臺幣4.6億元購入內湖科學園區店面，該店面目前有同集團的臺灣銀行分行承租中。目前市場買方以自用需求為主，占本季交易總金額的8成，投資需求僅占2成。

投資人類型分析

受惠於AI、高速運算與半導體設備需求強勁，9月出口貨品以電子零組件年增率為25.6%，資通與視聽產品年增率更是高達86.9%，工業生產指數已連18個月正成長，在此背景下，科技業持續產能佈局，成為支撐市場的重要推力。科技業於本季投入新臺幣227億元，穩居最積極買方地位，累計2025年前三季購置金額達445億元，又以電子零組件、電腦周邊及半導體業最為積極。

建商在本季持續鎖定都會區具重建價值的不動產，興富發旗下的元盛國際以14.7購入高雄市的麗尊酒店，每坪土地取得成本284.8萬元，將先以飯店繼續營運，尚無立即開發的規劃；達欣工以6.85億向南山人壽購買敦南商圈的兩層商辦，看好該棟未來的都更危老效益，待全棟產權收購完成後，預計將規劃為辦公大樓。

展望

今年以來臺灣經濟表現超出預期，經濟不確定性及關稅政策對整體影響有限，科技業持續展現其擴廠力道，反觀土地市場則是深受房市政策及利率影響顯著，建商購地動能放緩。商用不動產市場與土地市場的分歧現象逐漸擴大，整體呈科技業熱、傳產冷的情形，編訂工業區內的工業不動產將成科技業的擴廠首選，而在房貸利率持續上升的環境下，建商將更積極盤點手中的資源，透過資產活化與再開發策略提升資產效益。