

多元投資季刊

2024年 第三季



普華國際財務顧問公司
普華國際不動產公司



親愛的讀者大家好

以下為本期的多元投資季刊，我們彙總分析2024年第二季的三大多元投資重點領域(包含再生能源、基礎建設及不動產)之市場動態、交易情形及重要議題等，並提出我們對未來發展趨勢之看法，希望讓眾多客戶及讀者對多元投資市場有更進一步的瞭解。若您有任何多元投資之服務需求或意見指教，也歡迎與我們連絡，謝謝！

本期內容

再生能源

國際能源市場走向多元，驅動綠電市場新契機 2

基礎建設

健康產業維持動能，環保綠能方興未艾 5

不動產

土地買氣熱度旺，工業不動產成顯學 11

劉博文

普華國際財務顧問公司 董事長
普華國際不動產公司 董事長

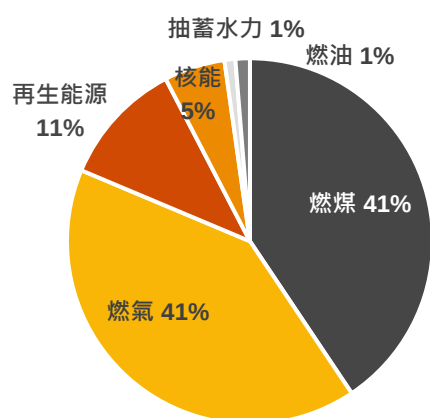


再生能源市場走向多元，驅動綠電市場新契機

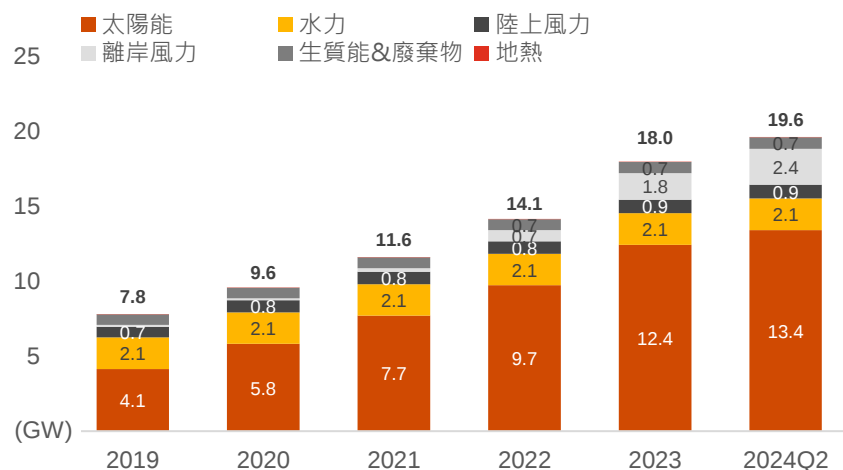
2024上半年的台灣電網用電度數達到1,339億度，較去年同期間增加了3.5%。隨著大型離岸風力機組與太陽能案場併網，2024上半年再生能源發電量較去年同期增加23%，其中風力機組增加60.5%，太陽光電16.3%。電網整體電力來源，燃氣約占41%，燃煤39.6%，再生能源10.6%，核能6.2%。發電機組中燃煤與核能發電量較去年同期減少4.2%與7.5%。

隨著企業溫室氣體盤查結果出爐，越來越多企業也以採購綠電方式做為降低溫室氣體重要手段。2024上半年整體綠電轉供量達到12.5億度，較去年同期增加超過5成。這幾年來，綠電轉供對象也愈來愈多元。2021年，約99%綠電轉供對象為台積電。然隨著越來越多企業也加入採購綠電行列，台積電在台灣綠電轉供占比已逐漸降低至2023年之68%與2024上半年之53%。為協助小型綠電轉供，經濟部於去年底也開放自用發電之太陽光電可以透過再生能源售電業進行轉供，台電也將相關轉供機制修正於今年上半年完備。

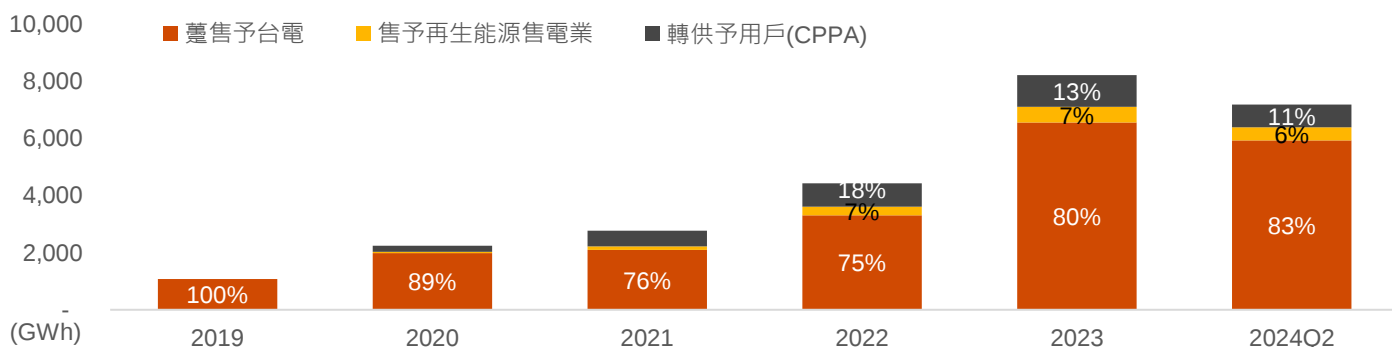
總發電量占比(2024年6月)



再生能源發電累計裝置量



再生能源電業交易現況



資料來源：能源署統計月報

重要政策法規最新動向

環評認定標準即將修正，有利再生能源朝向多元化發展

環境部於2024年6月28日預告將對於環境影響評估之相關認定標準進行修正，其中針對太陽光電開發之環評標準轉趨嚴格，未來除了現行要求之重要濕地需要進行環評外，自然保護區、特定農業區之農業用地等環境敏感區也將納入管制，以及山坡地上若建置達一定規模以上者亦需進行環評；此外，為促進再生能源多元化，也對小水力及地熱發電之環評標準部分放寬，並增訂經核准之試驗性計劃得免實施環評之規定，有利於氫能等新興能源之研究發展，相關新制預計於2024年底前正式實施。

電業法修正草案公告，將持續健全再生能源市場機制，活絡綠電交易

經濟部於2024年7月19日預告擬修訂電業法部分條文，此次將針對放寬綠電交易限制與完善納管特定電力供應業者等目標進行修法，並決議台電公司將持續維持綜合電業組織型態，以作為政府推動能源相關政策之關鍵角色，此外也針對電力交易平台建立相關規範機制，以強化其營運之中立性。

	修正內容	影響
放寬綠電交易限制	修正再生能源售電業的定義，刪除銷售對象僅限用戶的規定	未來再生能源售電業者間亦能相互交易買賣、調度資源
納管特定電力供應業者	新增特定電力供應業 ^{註1} 的類別 納管新興電力相關型態之業者	對相關業者監管力度趨緊，同時亦提高案場開發合法性
強化電力交易平台機制	新增電力交易平台，並由電業管制機關進行後續規劃與監督	提高電力交易平台之中立性與透明性，健全市場機制

^{註1} 指以執行需量反應措施、設置儲能設備或其他電力供應方式參與電力交易平台之非公用事業，如電動車充電站

離岸風電開發進程持續推進，然經濟環境變數仍為整體產業發展增添不確定性

經濟部於2024年7月9日公告離岸風電第3-2期選商結果，並於8月6日公告容量分配結果，由5座風場順利獲配共2.7GW，預計於2028年至2029年併網，並將於年底前簽訂行政契約，而本次未釋出之剩餘容量將與第3-1期之未分配容量一同併入未來的第3-3期選商。此外為因應全球成本高漲及施工船舶供不應求，經濟部於2024年4月25日也給予第3-1期獲選之風場業者得延後併網期程之彈性，可通案展延1年，經展延後之併網時程將落於2027年至2028年，而期程延後也有助於業者精確掌握現行開發成本，以提供未來CPPA之合理報價。

投資併購交易市場觀察

在今年四月經濟部對於公用售電價格調整，相較過去，此次調整各類用戶調整方案都不同，民生用戶採較低調幅，但級距愈高調幅愈高。產業用電調幅較高，但會依經營狀況及用電量分群調整。產業用電部分，去年下半年用電成長的產業將被調漲14%，用電量持平或衰退未達10%的產業調幅12%，衰退10%以上產業調幅7%。此次另外特別細分產業「用電大戶」，係針對年用電達5億度以上且兩年用電平均正成長的產業，並細分四大級距，用電量5～50億度調漲15%、51～100億度漲18%、101～150億度漲21%、150億度以上漲25%。網路資料中心（Internet Data Center，IDC）是高用電戶，這次也設立專屬分類級距，用電量0.5億～3億度以上之資料中心，電價調漲15～25%。

Google為因應在台設置大型資料中心之用電需求，已於2024年7月宣布將與貝萊德、台灣永鑫能源合作建置1GW的太陽能建置案，同時透過CPPA採購300MW的綠電，此舉也反映了國內綠電市場仍面臨供不應求的局面，促使部分大型企業從採購綠電為主往投資與採購並行方向前進。

隨著再生能源建置增加，為調節尖峰供電，電力交易平台於2021年上線，相關輔助服務產品每日在該平台上競價。過去兩年，dReg儲能型商品快速建置，目前合格交易者參與容量達到777MW，超過需求量500MW，競標下容量費由最初的600元降至目前0元，參與者主要收入僅為效能費。隨著建置成本更高的E-dReg能量型儲能商品陸續開發，為傳遞合理價格訊號以利投資風險評估，避免短時間超額建置，造成供需失衡低價競標，電力交易平台也修正作業辦法，彈性調整採購量，提升系統穩定性。

2024年7月，大亞集團也完成與8家銀行簽約，完成新台幣39.2億元的聯貸案以用於建置台中市首個E-dReg 100MW儲能案場。此皆顯示雖然短期容量型儲能產品面對收入不穩定性風險，融資銀行支持政府能源轉型政策，對於本土大型開發商投入能量型儲能案的支持。

若您希望進一步了解所討論的相關內容或有相關服務需求，歡迎聯繫：



能源與電力產業顧問諮詢

王韻輝 普華國際財務顧問公司 執行董事

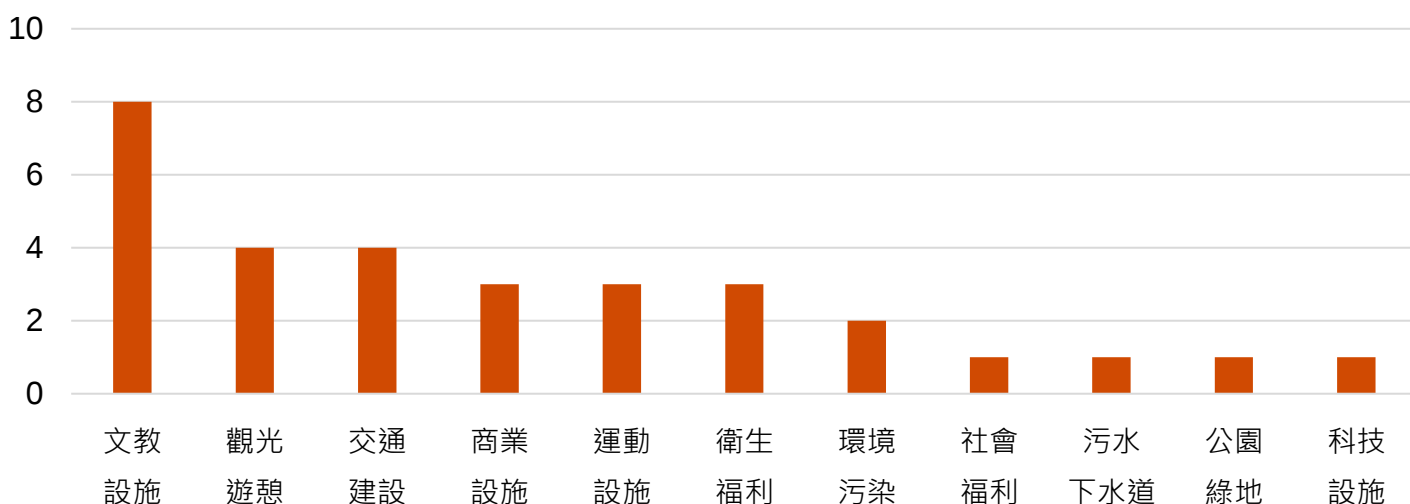
+886 2 2729 5815 winnie.y.wang@pwc.com

健康產業維持動能，環保綠能方興未艾

依促參司統計，今年2024年度上半年民間參與公共建設(以下簡稱「民參」)案投資金額約新台幣711億元，共計簽約達56件。根據促參司表示，今年表現同比去年有明顯升溫。在政策和社會趨勢加持下，長照設施和體育館等建設依舊是關注重點；環保及綠能設施各主辦機關也積極推案。

聚焦2024年第二季，依促參法辦理的案件，按照公共建設類別來區分，文教設施的案件量最多，觀光遊憩設施及交通建設並列第二。

2024年第二季 已公告BOT/BTO/ROT 民間參與公共建設個數-依公共建設類別



資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

2024年第二季 BOT/BTO/ROT 已截標之大型案件

	案件名稱	投資金額(NT\$億)	產業類型	進度/得標人
1	國立中興大學復興校區智慧醫療園區BOT案	77	文教設施	流標檢討階段
2	宜蘭讚榮民文化暨觀光遊憩BOT案	40	文教設施	夏都國際開發
3	高雄市灣市38市場用地BOT案	8	商業設施	統一超商
4	新北國際AI+智慧園區污水下水道系統(BOT+BTO)案	7	污水下水道	流標檢討階段

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

- 文教設施：**文教設施是本年度第二季公告的大型促參案中，數量最多者。「**國立中興大學復興校區智慧醫療園區BOT案**」投資金額逾77億，面積2.48公頃，規劃興建智慧醫療創新大樓、醫學教學研究大樓及精準健康大樓。本案於4/12公告初審結果，無最優申請人，擇日重新開標。此外，退輔會於宜蘭車站前推出「**宜蘭讚榮民文化暨觀光遊憩BOT案**」，全案面積達5.11公頃，預期興建榮民文化館及觀光飯店，由夏都國際開發得標。
- 觀光遊憩設施及交通設施：**觀光遊憩設施與交通設施並列本年度第二季公告的促參案中，案件量次多者。「**臺中市大安港媽祖文化園區BOT+ROT案**」投資金額31億，將朝渡假飯店模式開發，結合媽祖、海洋、休閒等元素，打造成中台灣觀光新亮點，**9/30公告招商截止**。而交通設施則是以「**桃園市中壢停三停車場用地多目標大樓BOT+ROT案**」投資額約15億，規劃興建最高17層及地下2層大樓，包含商場、旅館及停車場，興建完成將大幅減緩中壢車站停車空間不足問題，滿足地方需求，**8/27公告招商截止**。
- 商業設施：**商業設施本年度第二季公告的案件量依然亮眼。其中「**高雄市灣市38市場用地BOT案**」興建複合式現代化購物市場及停車場，規劃地下二層及地上六層建物，投資金額約8億，由統一超商得標。
- 農業設施：**「**嘉義市阿里山林業村BOT案**」是近年少見的林業產業文化指標型BOT案，鄰近嘉義火車站及北門車站，流標檢討後縮減區域，調整後總投資額逾57億，面積約7.279公頃，**11/25公告招商截止**。
- 社會福利：**鑒於新竹縣老年人口比例達到14%，長照量能需求提升，因而推出「**新竹縣新埔長照產創共融園區BOT案**」，計畫提供至少100床的住宿式照顧、60人的日間照顧等服務，打造跟在地社區交流互動的複合式共融園區，投資額約8億，**8/30公告招商截止**。

2024年第二季 尚在公告招商中之大型案件

	案件名稱	投資金額 (NT\$億)	公告 開始	公告 截止	產業 類型
1	嘉義市阿里山林業村BOT案	57	2024/7/26	2024/11/25	農業設施
2	臺中市大安港媽祖文化園區BOT+ROT案	31	2024/7/05	2024/9/30	觀光遊憩
3	桃園市中壢停三停車場用地多目標大樓BOT+ROT案	15	2024/5/30	2024/8/27	交通建設
4	新竹縣新埔長照產創共融園區BOT案	8	2024/6/18	2024/8/30	社會福利

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

今年度將推出之大型案件(尚未進入招商階段) –合計9件、金額902億

案件名稱	投資金額 (NT\$億)	產業類型	目前進度
臺南市星鑽交通中心BOT案	200	交通建設	規劃階段(2025年初)
臺中市水湳轉運中心ROT+BOT案	130	交通建設	規劃階段(2025年初)
臺中市臺灣智慧營運塔BOT案	100	科技設施	規劃階段
新北市板橋醫療園區BOT案	86	醫療設施	預計2024年底招商
臺北市綠能循環中心BOT案	84	環保設施	規劃階段(2025年中)
高雄市中區再生能源發電廠BOT案	80	環保設施	規劃階段
臺中市文山焚化廠BOT案	78	環保設施	預計2024年招商
桃園中壢水資源回收中心再生水BTO案	74	污水下水道	規劃階段
台南崇德醫院興建營運移轉BOT案	70	醫療設施	預計2024年底招商

資料來源：財政部推動促參司網站整理

- 交通建設：**「臺南市星鑽交通中心BOT案」將建構複合式商業空間，**預計投資金額200億元**，目前正在進行試挖掘作業，計畫今年底開始招商。「臺中市水湳轉運中心ROT+BOT案」規劃為地上4層、地下3層的轉運中心，預計於2026年完工啟用，連結商業機能及轉運人潮，**預計投資金額130億**。
- 科技設施：**「臺中市臺灣智慧營運塔BOT案」目前針對土地地目及使用產業別逐項評估，提升其複合使用機能，**預計投資金額約100億**，最快可在2026年招商。
- 醫療設施：**「新北市板橋醫療園區BOT案」預計於聯合醫院板橋院區現址興建，將建置499床一般病床，加計長照病床總床數800床左右，**預計投資金額86億元**；「台南崇德醫院興建營運移轉BOT案」，規劃急性一般病床至少431床，滿足民眾醫療需求，**預計投資金額70億元**。兩案皆預計今年底開始招商。
- 環保設施：**「臺北市綠能循環中心BOT案」規劃將內湖焚化廠轉型為綠能循環園區，**預計投資金額84億元**，預計明年公告招商。「高雄市中區再生能源發電廠BOT案」規劃於中區資源回收廠現址興建再生能源發電廠，**預計投資金額80億元**。「臺中市文山焚化廠BOT案」計畫興建日處理量900噸的焚化量能，以取代原焚化爐，**預計投資金額78億元**，預計今年公告招商。
- 汙染下水道：**配合中壢BOT水資源回收中心已完工並營運，處理污水量預計2028年達39,000CMD放流量，欲將放流水回收產製再生水推出「桃園中壢水資源回收中心再生水BTO案」，**預計投資金額74億**，目前仍在規劃階段。

其他非依促參法將推出之大型案件進度—合計7件、金額1,501億

案件名稱	投資金額 (NT\$億)	目前進度
新北環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案	520	預計2024年第三季招商
臺南市中西區星鑽段2425、2426地號土地設定地上權	350	2024/9/24開標
高雄捷運橘線O10站土地開發案	212	2024/3/29~2024/8/29 投資人徵選
高雄捷運黃線Y15站土地開發案	115	2024/8/8 截止受理投資申請
淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案	105	2024/5二次流標 評估後再擇日開標
新北樹林線LG15、LG16、LG17、LG19站等6處捷運開發案	100	2024/10/17 截止受理投資申請
臺南北區延平段九六新村眷改土地都更新事業	99	2024/8/12 截止受理投資申請

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

本季進入招標階段之非促參法大型開發案有「高雄捷運橘線O10站土地開發案」、「高雄捷運黃線Y15站土地開發案」、「臺南北區延平段九六新村眷改土地都更新事業」及「新北樹林線LG15、LG16、LG17、LG19站等6處捷運開發案」。另全台規模最大捷運開發案「新北環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案」預計今年第三季進行第二次公告招商，土地開發基地面積約4.3萬坪，開發量體逾25萬坪，為吸引更多投資人參與，將全案基地分為A區基地及B區基地之2基地，同時公告招標，A區開發量體約9萬坪、B區開發量體約16萬坪，分兩案基地招商，可望降低投資人投資財務壓力。

重要政策法規最新動向

金管會近期赴立法院，針對「如何促進保險業資金擴大參與公共建設，加速建設推動」進行專案報告，報告提到政府將跨部會提出三大措施，引導壽險業資金投入公共建設。

1. 增加公共建設案源

國發會最近邀請相關政府單位及金管會共同開會，商討如何增加保險業適合投資案源，主要做法有：

- 檢討促參機制，由部會自行評估促參機制，採行精簡及創新作法。
- 擇定重點部會優先推動，例如：已納入促參法公共建設類別的「數位建設」，將由數位發展部作為優先推動重點部會。
- 選定迫切推動個案，主動協調部會透過民間參與方式加速興建，如：社會住宅、產業園區、海水淡化廠、再生水廠等。

2. 增加公共建設金融商品種類

保險業主要針對地上權、房地產等案子累積較多經驗，惟對其他開發型基礎建設，如再生水廠、風電等先期興建經驗不足，國發會和金管會研議未來開發型基礎建設初期興辦時，或可透過私募基金導引壽險資金進入公共建設，運用其專業能力，協助基建投前評估、投後管理，並於興建期結束進入穩定收益階段，可由REITs 接手。

金管會目前積極推動「證券投資信託及顧問法」部分條文修正草案，若落實，未來基金架構 REITs 得投資於促參法所定公共建設，藉此引導資金投入，有利國家重要基礎建設之推動。

3. 建立跨部會單一窗口協助排除法規障礙

保險業參與公共建設投資，除涉及保險相關法規外，個別公共建設亦涉及不同事業目的主管機關之規定。建立跨部會單一窗口，透過跨部會協調溝通，將有助於加速保險業投資公共建設涉及之法規問題。

基礎建設投資展望

考量重大公共建設範圍的擴大以及社會趨勢的改變，基礎建設投資市場有以下四點值得注意：

1. 交通建設及土地開發：台灣北到南的大都會區皆有興建中及規劃中的大型捷運建設，以南北台灣為例，台北市有萬大樹林線，新北市有三環六線的捷運網路規劃，興建中的車站有51個，規劃中的有39個；高雄紅線有岡山路竹延伸線的規劃，以及興建中的環狀輕軌。捷運的開發可以帶動沿線各站的土地利用和城市建設，相關的捷運聯開案可以預期在未來會持續增加。而促參案中也有「臺南市星鑽交通中心BOT案」以及「臺中市水湳轉運中心ROT+BOT案」皆為百億級大案預計於明年初推出；以TOD交通導向的開發計畫持續成為基礎建設的投資動能。

2. 健康產業發展：觀察近期和潛在推出案件，與健康產業相關的長照、醫療和運動設施案件有逐漸增加趨勢，且逐漸朝多元和整合式的方向規劃，例如：規劃中的台北市秀山長照園區BOT案，將銀髮住宅納入其規劃，雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地BOT案也可見一斑。在高齡化以及政策多方支持下，後續長照促參案量能可期。另外源於台北大巨蛋近期落成，多縣市也有興建大型體育館的計畫，新北板橋、台中及台南皆有規劃興建巨蛋，運動健康產業亦值得關注。

3. 水資源開發：為減少降雨依賴，增加保險水源，水資源相關開發案是政府長期推動的案件。以海淡廠為例，桃園、新竹、嘉義、臺南、高雄及屏東等6處海淡廠在規劃及辦理中，臺南及新竹的海淡廠興建採購標案分別由國統團隊及中鼎團隊得標。而在過去海淡廠以政府採購標案模式進行興建；近期亦積極討論海淡廠由促參法模式吸引民間機構投資，可望成為新一波民間投資基礎建設投資的動能。再生水方面，「桃園中壢水資源回收中心再生水BTO計畫」目前處於規劃階段，值得留意後續時程規劃；台南安平再生水廠現今已有3.75萬噸處理量，國土署同意逐年補助，再投資16億元，將其處理量擴充到6萬噸再生水。水資源的案件未來仍舊會是促參案案源成長來源之一。

4. 環保暨綠能設施：財政部近期舉辦促參業務整合研習會，會中提到，促參案過往多聚焦於文教、運動、交通等設施。展望未來，為實現2050年淨零碳排願景，目前評估氫能、電力系統與儲能等，和大數據中心及算力池採促參方式推動。除苗栗的氫能產業專區及地熱發電BOT案在規劃外，地方政府如雲林縣和屏東縣政府皆想推動廚餘生質能廠，台北市將力推複合式多功能的「北市綠能循環中心BOT案」；以及「臺中市文山焚化廠BOT案」、「高雄市中區再生能源發電廠BOT案」；北中南各縣市皆陸續推出環保處理設施，此設施類型之投資機會成長可期。

若您希望進一步了解所討論的相關內容或有相關服務需求，歡迎聯繫：



基礎建設與專案投融资服務

張凱智 普華國際財務顧問公司 董事

+886 2 2729 5899 kyle.chang@pwc.com

土地買氣熱度旺, 工業不動產成顯學

根據普華國際不動產統計，2024年第二季台灣土地及商用不動產交易金額分別為482億元及248億元，合計交易總額約為新台幣730億元，較今年第一季交易金額943億元，減少了23%，土地及商用不動產交易雙雙降溫。

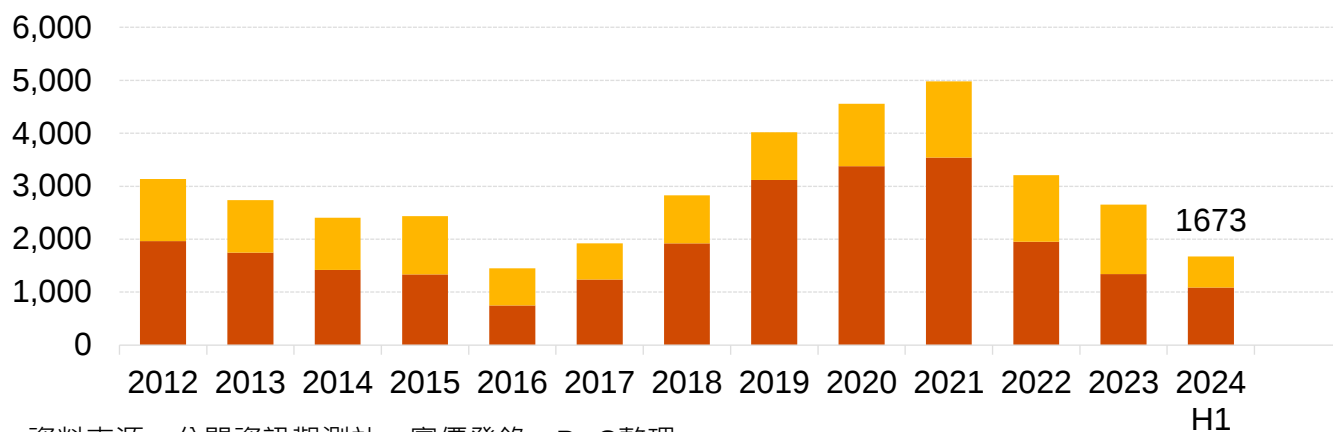
2024年第二季 台灣土地投資市場回顧

第二季土地總交易金額為482億元(含地上權交易)，較上一季減少了20%，較去年第二季增長了近83%。本季住宅用地及商業用地分別佔了交易金額的58%、17%，仍以建商補充庫存為主，佔本季土地交易金額約65%。

本季最大筆土地交易為海悅聯同濟盟建設以55億元取得原新店開明高職土地，雙方出資比例各半，是繼第一季芙蓉大樓案後再次合作。值得一提的是，新美齊建設在去年已和地主簽訂合建契約，海悅與濟盟建設取得土地後則取消合建協議，推測新美齊將轉向與海悅及濟盟建設合作開發。若以個別建商來看，華固建設分別以18億元及10.6億元取得北士科及台中北屯第14期重劃區住宅區土地，本季共投入28.6億元；寶佳集團旗下大華建設分別以14.8億元及12.3億元取得苗栗後龍及新北鶯歌住宅土地，本季購地金額合計約27.2億元。遠雄建設分別以17.6億元及8.6億元取得台南中西區運河星鑽地區的觀光休閒特定專用區及台中北屯第14期重劃區住宅區土地，本季共投入了26.2億元。

台灣歷年土地及商用不動產交易金額

單位: 新台幣億元



資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2024年第二季 台灣土地投資市場回顧

若以縣市別來看，高雄市交易總金額為約92億元，主要來自高雄市政府標售貢獻了約31億元，吸引了不少當地知名建商投標；新北市交易總額約為82億元、台南市66億元、台中市45億元及台北市43億元。

地上權招標部分，台北市政府財政局2筆內湖五期潭美段地上權土地成功完成招商，由緯創資通攜手集團成員緯穎科技分別以8.6億元及12.3億元得標，這是緯創於2021年獲選『臺北市數位內容創新中心新建營運移轉案』，打造台北企業總部後，將在五期約4,400坪基地上延伸打造AI智慧園區，繼台塑集團、威剛集團、萬海集團、三商美邦人壽等，企業將總部遷到本區域。

工業用地佔了土地交易的22%，指標交易有高雄建台水泥高雄左營廠進行第三次法拍，最終由債權人三禾資產以底價約42.97億元承受，土地面積超過2.1萬坪，其位置鄰近高雄市左營高鐵站，預計未來有機會透過都市計畫變更朝向複合式開發。東華合纖在轉型為不動產開發後，陸續處分資產及與建商合建，朝向多角化經營，本季投入14.7億元取得北士科土地，推測為取得科技專用區土地進行商用不動產開發。其他主要來自台南市政府標售台南七股科技工業區、麻豆工業區及永康物流轉運專區等規模較小的產業用地，為市政府帶來約14.8億元的收入，其中最大筆為東陽事業集團以近10億元購入七股科技工業區約1.5萬坪的土地，單價約每坪6.6萬元。

2024年第二季 土地前5大交易案例

類型	標的	面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方
住宅用地	新北市新店區原開明高職土地	2,202.6	55.0	海悅 濟盟建設
工業用地	高雄市左營區高鐵北側土地(法拍)	21,921.2	42.9	三禾資產
住宅用地	台北市北投區北士科土地	745.4	18.0	華固建設
商業用地	台南市中西區星鑽特區重劃區土地	1,467.4	17.6	遠雄建設
住宅用地	高雄市楠梓區火車站周邊土地	1,818.6	15.2	銳揚建設 泰郡建設

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2024年第二季 台灣商用不動產投資市場回顧

根據普華國際不動產統計2024年第二季台灣商用不動產交易總金額約為248億元，較上一季減少了27%，較去年同期則減少近1倍，主要原因為第一季因芙蓉大樓及去年新光一號清算標售等指標大型交易而使基期墊高所致。觀察產品型態，本季以廠房交易佔大宗，其佔交易金額的53%、廠辦29%、商辦9%、零售店面9%。

本季前5大商用不動產交易就有4筆為廠房交易，如近年積極投入工業地產開發經營的怡華實業以31.1億元取得台灣理研工業五股廠房；鈐象電子透過法拍市場以23.2億元購置了五股新北產業園區的東貝光電廠房，這也是繼2023年購入台北油脂食品化學工廠後再購入工業區內廠房。本季值得關注的是日商台灣力森諾科半導體材料因停止營運決定處分其竹科約1.3萬坪廠房，因竹科大面積廠房的稀有性，吸引了多家企業評估，最後由半導體業者矽格聯測成功以16.8億元取得，建物單價每坪約11.6萬。

廠房投資方面，除了怡華實業，南山人壽以11.9億元購入台灣瑞肯物流位於台南新市工業區的廠房，這也是今年第一季央行升息，保險業最低投資報酬率升至2.97%後，第一個投資商用不動產的保險業者，觀察今年上半年以來僅有南山人壽及台新人壽進行商用不動產投資，且皆為台南市的廠房，說明了受到最低投資報酬率不斷調升的情況下，可投資標的逐漸往南的趨勢，產品也從過往辦公類產品轉向工業地產投資。

2024年第二季 商用不動產前5大交易案例

類型	標的	面積(坪)	總價 (新台幣億元)	買方
廠房	新北市五股區廠房	3,590.2	31.1	怡華實業
廠房	新北產業園區廠房(法拍)	9,729.6	23.2	鈐象電子
廠房	新竹科學園區廠房	13,836.8	16.8	矽格聯測
廠房	台南市柳營科技工業區廠房	3,330.7	14.6	精剛精密科技 (關係人交易)
零售	新竹縣湖口鄉美麗人生店面	3,181.7	14.0	三陽工業 上揚資產管理

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2024年第二季 台灣商用不動產投資市場回顧

本季廠房及廠辦有不少關係人交易，交易總金額約47.7億元，佔本季商用不動產總交易金額的18%。廠房部分榮剛集團將其台南柳營科技工業區約3,330坪的廠房，處分於其關係企業精剛精密材料，交易金額約14.6億元。廠辦交易的部分則有義聯集團的旗下的商茂企業將其位於高雄三民區的義大創業推廣中心處分予同屬集團成員的財團法人義大醫療及億威電子系統，總交易金額約20.5億。

廠辦交易的部分則以建商銷售雙北地區的建案為主，包含了遠雄建設分別以6.6億元、5.5億元銷售中和『遠雄擎光』及北士科『遠雄商舟』廠辦；綠意開發位於土城永寧捷運站附近的『綠意永寧1號』，銷售額約9.2億元；鑫創電子在本季以3.5億元繼續購入中和「華固中原置地」廠辦，若加計去年所購入的部分，累積約8.5億元。

第二季商辦交易動能減弱，無全棟指標案釋出，且以北部的新興重劃區交易為主，如南山人壽以11.7億元取得桃園小檜溪重劃區的『合輝大璽萬象』全棟辦公大樓，預計明年完工，將作為自用辦公室使用。中悅集團在經國重劃區『恆ONE』以4.8億元成功銷售部分樓層於全漢集團關係企業善元科技及其在新莊副都心的『中悅松Tower』以1.2億元銷售11樓予裕慶金屬。

2024年上半年 台灣商用不動產及土地投資市場觀察

回顧今年上半年土地交易總金額為1,088億元，土地較去年同期增長了1.3倍，受到政策及利率面影響有限，整體房市交易熱絡，上半年買賣移轉棟數近17.7萬棟，較去年上半年增長了27%，尤其是桃園市、台南市、高雄市及新竹縣市成長皆高於平均，增加約32%~47%，預期下半年建商獵地將會更積極。

商用不動產上半年交易為585億元，較去年同期減少了11%，今年上半年以企業購置自用辦公室及廠房需求為主，展望下半年全球供應鏈加速重組、AI題材帶動半導體、電子零組件、汽車、生技醫療、軟體資訊等高科技產業發展，工業不動產需求動能強勁。

若您希望進一步了解所討論的相關內容或有相關服務需求，歡迎聯繫：



不動產代理與顧問服務

田揚名 普華國際不動產公司 總經理

+886 2 2729 6626 david.tien@pwc.com

關於我們

PwC的財務顧問團隊具備國內首屈一指的財務專業團隊，為台灣最大之財務顧問團隊之一，提供全面性併購財務顧問諮詢服務，長期深耕台灣與全球併購市場。憑藉深厚的專業知識、豐富的專案經驗、完整的在地化服務、並結合我們各領域的產業專家及PwC全球資源，無論您位處於海內外、無論您組織規模大小、亦無論您是投資方或被投資方，PwC皆可根據您的需求，提供從併購策略規劃、執行及創造併購價值等全方位且整合性之財務顧問服務，與您共同面對挑戰，並順利完成各項交易。

PwC的不動產服務團隊除了熟悉國內商用不動產、工業及其它類型不動產租售市場與行情，更結合了PwC全球聯盟組織的財/會/稅/法/不動產等跨領域的專業資源，無論您個人或是企業有各類型不動產買賣、租賃、公開標售、資產評估、投報分析或顧問諮詢等需求，PwC皆能提供量身訂做的服務內容，全方位滿足您在不動產領域的各種需求。

若您對本電子報內容想進一步了解，歡迎聯絡我們：



劉博文 董事長
普華國際財務顧問公司/
普華國際不動產
+886 2 2729 5239
Jason.liu@pwc.com



不動產代理與顧問服務
田揚名 總經理
普華國際不動產公司
+886 2 2729 6626
david.tien@pwc.com



能源與電力產業顧問諮詢
王韻輝 執行董事
普華國際財務顧問公司
+886 2 2729 5815
winnie.y.wang@pwc.com



基礎建設與專案投融资服務
張凱智 董事
普華國際財務顧問公司
+886 2 2729 5899
kyle.chang@pwc.com

編輯團隊

普華國際財務顧問公司

普華國際不動產公司

劉博文 董事長

田揚名 總經理

王韻輝 執行董事

張凱智 董事

何芃 副總經理

徐卉芝 副總經理

張仕翰 律師

龐暄 協理

陳立人 經理

黃庭洲 經理

周融 資深顧問

洪碩延 資深顧問

游旻軒 資深顧問

吳姍瑩 資深顧問

林恩禾 顧問

www.pwc.tw

免責聲明

本電子報內文、附件、及超連結之相關內容構成本電子報之全部內容。本電子報僅提供閱讀者參考使用，並不構成PwC Taiwan對於閱讀者就特定財務、稅務、及法律案件等相關特定議題表示的意見，閱讀者就特定事件應諮詢專業意見，不應逕以本電子報作為任何決策之依據，亦不得援引作為任何權利或利益之主張。本電子報未經PwC Taiwan事前之書面同意，任何人不得任意轉載、公開播送、公開傳輸或作其他目的之使用。若有任何事實、法令或政策之變更，PwC Taiwan得不待通知逕為修正本電子報內容。

© 2024 PwC Taiwan版權所有。"PwC"係指PricewaterhouseCoopers International Limited組織成員所構成的聯盟組織，每一成員均是個別及獨立的法律個體。